



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ- ΚΩΝ/ΝΟΣ ΛΑΓΚΑΣ**

**ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ  
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ  
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ ΤΗΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ ΤΗΣ  
ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

***ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: ΕΦΗ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ, Λέκτορας ΕΜΠ***

**ΑΘΗΝΑ 2008**

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία εκπονείται στο πλαίσιο των σπουδών μου στη Σχολή Αγρονόμων-Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και αποτελεί τη διπλωματική εργασία, την αναγκαία για την ολοκλήρωση των σπουδών μου.

Σκέψεις για την εκπόνηση διπλωματικής εργασίας στο γνωστικό αντικείμενο του Κτηματολογίου και πιο συγκεκριμένα στο πεδίο της μελέτης των οικοδομικών συνεταιρισμών της χερσονήσου της Λαυρεωτικής αρχίζουν να διαμορφώνονται στο τελευταίο έτος των σπουδών μου και μετά την παρακολούθηση όλων των σχετικών προσφερόμενων από τη σχολή μαθημάτων. Αφορμή και σε μεγάλο βαθμό εφαλτήριο αποτέλεσε και το προσωπικό-οικογενειακό ενδιαφέρον σε έναν από τους συνεταιρισμούς της περιοχής.

Αντικείμενο λοιπόν της παρούσης διπλωματικής εργασίας αποτελεί η μελέτη των οικοδομικών συνεταιρισμών της χερσονήσου της Λαυρεωτικής και η διαχρονική παρακολούθηση της εξέλιξης της κατάστασής τους μέσω της συγκρότησης ενός γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών, το οποίο περιέχει- περιγράφει τα απαραίτητα στοιχεία, χωρικά και περιγραφικά, τα οποία βοηθούν στην κατανόηση της χωρικής τους θέσης και στην εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για την εξελικτική τους πορεία διαμέσου του χρόνου.

Του κυρίως κειμένου της διπλωματικής προηγείται εκτενής περίληψη στην οποία εκτίθεται ο κύριος στόχος της εργασίας και παρουσιάζεται η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε. Το κυρίως κείμενο χωρίζεται σε πέντε βασικά μέρη- κεφάλαια, εκ των οποίων τα δύο πρώτα περιγράφουν βασικές έννοιες για τους συνεταιρισμούς και δη τους οικοδομικούς, το τρίτο αναφέρεται στην περιοχή μελέτης, ενώ τα επόμενα εντρυφούν στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της περιοχής μελέτης και περιγράφουν το ΓΣΠ που δομήθηκε, αλλά και τα χρήσιμα συμπεράσματα που προκύπτουν.

Με την ολοκλήρωση της παρούσης εργασίας θεωρώ υποχρέωσή μου να ευχαριστήσω όλους όσους συνέδραμαν, καθένας με το δικό του τρόπο στην προσπάθειά μου. Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω πρωτίστως στην επιβλέπουσα τη διπλωματική καθηγήτριά μου Έφη Δημοπούλου, για τη βοήθεια και την καθοδήγηση που μου παρείχε κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας αυτής.

Σημαντικότερη συμβολή στην ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας, παρέχοντάς μου στοιχεία, είχαν οι διοικούντες των οικοδομικών συνεταιρισμών και οι σύμβουλοι μηχανικοί ορισμένων εξ αυτών, όπως επίσης και ορισμένα μέλη των εξεταζόμενων συνεταιρισμών με τα οποία συνομίλησα.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τον προϊστάμενο του τμήματος Οικοδομικών συνεταιρισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ κ. Μαλλίδη, την υπεύθυνη κτηματομεσιτικού γραφείου της RE/MAX κα. Δημητράκη και τον πολιτικό μηχανικό- σύμβουλο σε θέματα οικιστικής ανάπτυξης Άγγελο Βήχο για το ιδιαίτερα χρήσιμο υλικό που μου έδωσε.

Πέραν των άμεσα εμπλεκόμενων στη διπλωματική εργασία, δε θα μπορούσα να παραλείψω να ευχαριστήσω τους γονείς μου, την αδερφή μου και το γαμπρό μου, που καθένας με τον τρόπο του με βοήθησαν όσο μπορούσαν κατά τη διάρκεια των σπουδών μου σε εύκολες και δύσκολες στιγμές.

Θερμά ευχαριστώ επίσης το φίλο μου Δήμο, για την πολύτιμη υποστήριξη του σε ένα σημαντικότερο τεχνικό πρόβλημα και την ανάκτηση χαμένων δεδομένων από το σκληρό δίσκο του υπολογιστή μου.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω τέλος στην Κατερίνα για την υπομονή και τη συμπαράστασή της τα τελευταία χρόνια, καθώς και για την στάση ανοχής που επέδειξε βοηθώντας με στην εκπλήρωση των στόχων μου.

Γ.Κ. Λάγκας  
Οκτώβριος 2008

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	1
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΙ .....	6
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ- ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ .....	6
ΒΡΑΧΥΓΡΑΦΙΕΣ .....	7
ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....	8
SUMMARY .....	11
<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....</b>	<b>14</b>
1.1. ΟΡΙΣΜΟΙ .....	14
1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	17
1.2.1. Ευρωπαϊκός χώρος.....	17
1.2.2. Ελλαδικός χώρος .....	17
1.3. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....	19
1.4. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ .....	21
1.5. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....	24
<b>2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ.....</b>	<b>26</b>
2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ - ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ .....	26
2.2. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ .....	28
2.3. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....	30
2.3.1. Συνταγματικό καθεστώς.....	30
2.3.2. Ιστορική αναδρομή στην ελληνική συνεταιριστική νομοθεσία.....	30
2.3.3. Κείμενη νομοθεσία για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς .....	31
2.3.4. Αρμόδιος φορέας.....	33
2.4. ΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	34
<b>3. ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ .....</b>	<b>40</b>
3.1. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	40
3.1.1. Χωροθέτηση.....	40
3.1.2. Σύντομη ιστορική προσέγγιση .....	41
3.1.3. Φυσικοί πόροι.....	42
3.1.4. Δίκτυο μεταφορών .....	44
3.2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ .....	45
3.2.1. Εντός σχεδίου περιοχές .....	45
3.2.2. Οικισμοί προ του 1923.....	45
3.2.3. Εκτός σχεδίου δόμηση- Αυθαίρετη δόμηση .....	46
3.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ.....	48
3.4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ.....	49
3.4.1. Θεσμικό πλαίσιο έως τη δεκαετία του '90.....	49
3.4.2. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης στη Λαυρεωτική.....	50
3.4.3. Προστασία ορεινών όγκων Λαυρεωτικής.....	53
<b>4. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ.....</b>	<b>56</b>
4.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ .....	58
4.1.1. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων ΑΤΕ.....	58
4.1.2. Οικοδομικός συνεταιρισμός Αττική- Αρχιτεκτόνων .....	62
4.1.3. Οικοδομικός συνεταιρισμός Δημοσίων υπαλλήλων και υπαλλήλων ασφαλιστικών οργανισμών .....	66
4.1.4. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.....	69



4.1.5.	Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων και συνταξιούχων σιδηροδρόμων «Άγιος Νικόλαος».....	72
4.1.6.	Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων τεχνικής διεύθυνσης Ολυμπιακής Αεροπορίας «Ολυμπιακό χωριό» .....	75
4.1.7.	Ολυμπιακοί Αετοί .....	79
4.2.	ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....	83
4.3.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ .....	86
4.3.1.	Οικοδομικός συνεταιρισμός Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία.....	86
4.3.2.	Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Αλκυονίδς».....	89
4.3.3.	Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Ελληνική Πίνδος» .....	92
4.3.4.	Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Θεομήτωρ» .....	95
4.3.5.	Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος.....	96
4.3.6.	Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Υγεία» .....	101
4.4.	ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ .....	106
4.4.1.	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που προσπαθούν να αποκτήσουν έκταση στη Λαυρεωτική .....	106
4.4.2.	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που ενδιαφέρθηκαν στο παρελθόν για απόκτηση έκτασης στη Λαυρεωτική .....	106
<b>5.</b>	<b>ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ ΤΗΣ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ .....</b>	<b>110</b>
5.1.	ΔΟΜΗΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ- ΣΥΛΛΟΓΗ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ .....	110
5.1.1.	Γεωγραφικά δεδομένα.....	110
5.1.2.	Περιγραφικά δεδομένα.....	113
5.1.3.	Ψηφιδωτά δεδομένα .....	116
5.2.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....	119
5.2.1.	Διαχείριση και ανάλυση περιγραφικών δεδομένων.....	119
5.2.2.	Αναλύσεις εγγύτητας .....	121
5.2.3.	Επικάλυψη (υπέρθηση) θεματικών επιπέδων.....	123
5.2.4.	Θεματικά επίπεδα ανάλυσης.....	125
5.3.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	127
5.3.1.	Χωρική διάρθρωση οικοδομικών συνεταιρισμών .....	127
5.3.2.	Εμβαδόν οικοδομικών συνεταιρισμών.....	130
5.3.3.	Γεωμορφολογία εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών .....	132
5.3.4.	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί και θεσμικό πλαίσιο δόμησης .....	134
5.3.5.	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί και δασικές εκτάσεις .....	137
5.3.6.	Αξία γης στους εντός σχεδίου πόλης συνεταιρισμούς.....	139
5.3.7.	Συνεταιρισμοί και οικιστικό δίκτυο Λαυρεωτικής .....	141
5.3.8.	Δόμηση στους εντός σχεδίου συνεταιρισμούς.....	143
5.3.9.	Αυθαίρετη δόμηση στους εκτός σχεδίου συνεταιρισμούς.....	144
5.3.10.	Εγγύτητα συνεταιρισμών με το βασικό οδικό δίκτυο της χερσονήσου.....	145
5.3.11.	Εγγύτητα συνεταιρισμών με τη θάλασσα (ακτογραμμή) .....	146
5.3.12.	Συμπεράσματα από την ανάλυση των περιγραφικών δεδομένων .....	148
5.3.13.	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Λαυρεωτικής και πολιτική γης .....	149
	<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....</b>	<b>152</b>
	<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΠΗΓΕΣ- ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ.....</b>	<b>154</b>
	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ.....</b>	<b>156</b>

# ΚΑΤΑΛΟΓΟΙ

## ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ- ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ

ΑΤΕ	Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος
ΒΕΚΠΑ	Β' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Αττικής
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΣΠ	Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών
ΓΥΣ	Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
ΔΕΗ	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
ΔΣΕ	Διεθνής Συνεταιριστική Ένωση
ΕΒΟ	Ελληνική Βιομηχανία Όπλων
ΕΓΣΑ	Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς
ΕΜΠ	Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΟΦ	Εθνικός Οργανισμός Φαρμάκων
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΙΔΕ	Ινστιτούτο Δασικών Ερευνών
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου (και Προστασίας Περιβάλλοντος) Αθήνας
ΟΣΥΑΤΕ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός Υπαλλήλων Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδας
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΣΑΟ	Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου
ΣΑΤΜ	Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΤΑΤΜ	Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών
ΥΠΕΘΟ	Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΧΟΠ	Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως
ΧΥΤΑ	Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων
GIS	Geographic Information System

## ΒΡΑΧΥΓΡΑΦΙΕΣ

Αγ.	Άγιος
Α.Ν.	Αναγκαστικός Νόμος
Β.Δ.	Βασιλικό Διάταγμα
βλ.	βλέπε
κ.	κύριος
κα.	κυρία
κ.ά.	και άλλα
Κεφ.	Κεφάλαιο
κλπ.	και λοιπά
κοκ	και ούτω καθεξής
Κων/νος	Κωνσταντίνος
μ.	μέτρα
Ν.	Νόμος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Νο.	Νούμερο
Ο.Α.	Ολυμπιακή Αεροπορία
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
π.χ.	παραδείγματος χάριν
σ.δ.	συντελεστής δόμησης
ΣΥΝ. Π.Ε.	Συνεταιρισμός Περιορισμένης Ευθύνης
τ.μ.	τετραγωνικό μέτρο
τηλ.	τηλέφωνο

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποτελούν εδώ και περίπου μισό αιώνα σημαντικό τμήμα της ελληνικής κοινωνικοοικονομικής πραγματικότητας. Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με τις διαχρονικές εκτιμήσεις κυβερνητικών φορέων, που εκτενώς ασχολούνται με το θέμα αναγνωρίζοντας τη σημασία του -χωρίς όμως να έχουν καταφέρει ως τώρα να δώσουν οριστική λύση στο πρόβλημα- τα μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών ανέρχονται σε περισσότερα από 100000, ενώ ο συνολικός αριθμός των εμπλεκόμενων σε αυτούς ανέρχεται περί τους 400000 [<http://tovima.dolnet.gr> 5-8-2007].

Η χερσόνησος της Λαυρεωτικής, η οποία αποτελεί την περιοχή μελέτης, αποτελεί ιδιαίζουσα περιοχή της Ελληνικής γης, διότι περιλαμβάνει ένα μεγάλο μέρος των ακτών της Αττικής, αποτελώντας ιδιαίτερο πόλο έλξης για τους κατοίκους της πρωτεύουσας. Από το δεύτερο μισό του προηγούμενου αιώνα, η χερσόνησος της Λαυρεωτικής χαρακτηρίστηκε από βαθμιαία οικιστική επέκταση, καθώς οι κάτοικοι της Αθήνας βρήκαν στις περιοχές της έναν ιδανικό τόπο για δημιουργία παραθεριστικής κατοικίας. Η οικιστική ανάπτυξη βέβαια υπήρξε σε μεγάλο βαθμό άναρχη και χαρακτηρίστηκε από έλλειψη σχεδιασμού και άναρχη δόμηση.

Πληθώρα οικοδομικών συνεταιρισμών διεκδίκησαν εκτάσεις της Λαυρεωτικής γης κατά την τελευταία πεντηκονταετία. Όπως θα αναπτυχθεί στα επόμενα κεφάλαια ορισμένοι κατάφεραν και απέκτησαν επί της ουσίας τις εκτάσεις που διεκδίκησαν. Οι περιοχές αυτές οικοδομήθηκαν νομίμως μετά την ένταξή τους σε σχέδιο πόλης. Αρκετοί όμως δεν έχουν καταφέρει ακόμα να επιλύσουν μακροχρόνια προβλήματα, που προκύπτουν στην πλειοψηφία των περιπτώσεων από τη θεώρηση των εκτάσεών τους ως δασικές.

Η παρούσα εργασία στοχεύει στην ανάδειξη της υπάρχουσας κατάστασης των οικοδομικών συνεταιρισμών στη χερσόνησο της Λαυρεωτικής και της αναγκαιότητας δημιουργίας ενός διαχειριστικού σχεδίου από την πολιτεία για αυτούς (κυρίως για αυτούς που διεκδικούν την ένταξη των εκτάσεών τους σε σχέδιο πόλης). Με τη βοήθεια της χρήσης του επιστημονικού εργαλείου των ΓΣΠ για την ανάπτυξη- συγκρότηση ενός συστήματος, το οποίο θα περιγράφει κατά το δυνατόν πληρέστερα τα χωρικά και περιγραφικά στοιχεία που συνθέτουν την εικόνα των οικοδομικών συνεταιρισμών στη Λαυρεωτική, θεωρείται ότι θα επιτευχθεί ο κύριος στόχος που τέθηκε παραπάνω.

Έγινε προσπάθεια για την καταγραφή της κατάστασης και την εξαγωγή συμπερασμάτων μέσω μίας κατά το δυνατόν ουδέτερης σκοπιάς, αφού το πρόβλημα των οικοδομικών συνεταιρισμών έχει σε μεγάλο βαθμό και κοινωνική διάσταση, αφορώντας χιλιάδες πολίτες, οι οποίοι θεωρούν εαυτούς και είναι σε μεγάλο βαθμό παγιδευμένοι σε ένα φαύλο κύκλο, με την πολιτεία να μη μπορεί να δώσει ένα τέλος (αίσιο ή μη) στην πολύχρονη ταλαιπωρία τους.

Η εργασία δομείται σε πέντε κύρια κεφάλαια:

Στο πρώτο κεφάλαιο προσεγγίζεται η έννοια των **συνεταιρισμών**. Παρέχονται ορισμοί που έχουν δοθεί και ακολουθεί σύντομη ιστορική αναδρομή της ανάπτυξης του συνεταιριστικού κινήματος στον ευρωπαϊκό και τον ελλαδικό χώρο. Ακολουθεί προσπάθεια διερεύνησης των συνθηκών που οδήγησαν στην ανάπτυξη των συνεταιρισμών, παράθεση των βασικών διεθνώς αποδεκτών συνεταιριστικών αρχών και τέλος παρουσιάζονται ορισμένες βασικές κατηγοριοποιήσεις τους.

Στο δεύτερο κεφάλαιο εξετάζεται η έννοια των **οικοδομικών συνεταιρισμών** και διερευνώνται οι κοινωνικοπολιτικές συνθήκες που συντέλεσαν στη δημιουργία τους. Εν συνεχεία και αφού προηγείται σύντομη ανασκόπηση της συνεταιριστικής νομοθεσίας στη χώρα μας παρουσιάζεται η ισχύουσα νομοθεσία που αφορά τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Τέλος, περιγράφεται η διαχρονική εξέλιξη και η υπάρχουσα κατάσταση στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της χώρας και τα προβλήματα που σχετίζονται με αυτούς.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζεται η **χερσόνησος της Λαυρεωτικής**, που αποτελεί την περιοχή μελέτης. Παρουσιάζονται με επιγραμματικό τρόπο τα βασικά στοιχεία της περιοχής, ενώ μεγαλύτερη έμφαση δίνεται στην οικιστική ανάπτυξη της χερσονήσου, που είναι περισσότερο συναφής με το θέμα της παρούσης εργασίας. Τέλος, παρατίθεται το ισχύον νομικό πλαίσιο για τη χερσόνησο, με ιδιαίτερη έμφαση στα διατάγματα που καθορίζουν τις χρήσεις γης στη ΖΟΕ Λαυρεωτικής και την προστασία των ορεινών όγκων της χερσονήσου.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι **οικοδομικοί συνεταιρισμοί της Λαυρεωτικής**, οι οποίοι διακρίνονται σε δύο βασικές κατηγορίες, ανάλογα με το αν οι εκτάσεις τους έχουν ενταχθεί ή όχι σε σχέδιο πόλης. Για κάθε συνεταιρισμό παρουσιάζεται το ιστορικό του, οι όροι δόμησης για τους ενταγμένους σε σχέδιο πόλης και τα προβλήματα που απέτρεψαν την ένταξη των υπολοίπων. Παρουσιάζονται επίσης συγκριτικά στοιχεία για την αξία της γης στους οικισμούς που δημιουργήθηκαν από την ένταξη σε σχέδιο πόλης περιοχών που ανήκαν

σε συνεταιρισμούς. Τέλος, αναφέρονται και ορισμένες ειδικές περιπτώσεις συνεταιρισμών, οι οποίοι για διάφορους λόγους δεν απέκτησαν έκταση στη Λαυρεωτική αν και εκδήλωσαν ενδιαφέρον.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η διαδικασία συγκρότησης του ΓΣΠ που αναπτύχθηκε για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της χερσονήσου. Περιγράφονται τα δεδομένα που συλλέχθηκαν, παρουσιάζονται αναλυτικά τα θεματικά επίπεδα που αντιστοιχούν στα γεωγραφικά δεδομένα, οι πίνακες περιγραφικών δεδομένων που συνοδεύουν τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά και τέλος οι γεωαναφερμένες εικόνες που χρησιμοποιήθηκαν για την εύληπτη απεικόνιση των συνεταιρισμών. Ακολουθεί περιγραφή της μεθοδολογίας και των διαδικασιών διαχείρισης και ανάλυσης των δεδομένων και τέλος παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από διαδικασίες ανάλυσης των χαρτογραφικών και περιγραφικών δεδομένων του ΓΣΠ.

Τέλος, παρατίθενται τα γενικά συμπεράσματα που προέκυψαν από την έρευνα και προτάσεις για πιθανές σχετικές με το αντικείμενο μελλοντικές ερευνητικές προσπάθειες, ενώ μετά το τέλος του κυρίως κειμένου ακολουθεί Παράρτημα χαρτών, όπου υπάρχουν εκτυπωμένοι οι χάρτες κλίμακας 1:100000 που δημιουργήθηκαν.

Το παρόν τεύχος συνοδεύεται και από ψηφιακό οπτικό μέσο αποθήκευσης δεδομένων (DVD), στο οποίο περιλαμβάνονται το ΓΣΠ που δομήθηκε και όλα τα θεματικά επίπεδα που το συγκροτούν, οι χάρτες που δημιουργήθηκαν, φάκελος με οπτικό υλικό από τις εκτάσεις των συνεταιρισμών και η εργασία σε ψηφιακή μορφή (.pdf).

## SUMMARY

Construction (or building or housing) cooperatives are an issue of great social interest for Greece, considered the number of people involved in some way. Some of them own land areas within Lavreotiki, which is an extensive peninsula near Athens and thus a place consisting many seaside resorts and built-up areas, as well as seaside and highland or mountainous areas that cannot be constructed by their owners due to legislation restrictions.

This dissertation aims to study the construction cooperatives, which own land areas in the Lavreotiki peninsula and to develop a Geographic Information System for them, in order to demonstrate their main spatial and descriptive characteristics and to show the necessity for the creation of an administrative plan.

The essay consists of five main chapters:

The first chapter is an introduction to the **cooperatives**. Definitions about them are presented as well as the social- economical conditions that caused their development and their basic principles and categories.

The second chapter examines the Greek **construction cooperatives**, the social- economical conditions that led to their development and the relevant legislation. Moreover, their evolution within the last 60 years and problems that derived for them are also being examined.

The third chapter refers to the **Lavreotiki peninsula**, the study area of the essay and presents its basic elements and the relevant with the construction and mountainous areas protection legislation.

The fourth chapter examines thoroughly the **construction cooperatives of Lavreotiki peninsula**. The cooperatives are distinguished in two main categories, according to whether their members have built up their areas and created settlements or not because the legislation forbids them. In addition, data about real estate valuation in the settlements of the cooperatives are presented.

The final chapter presents the developed **GIS**, its spatial and descriptive data, the methodology of data management and analysis and finally the conclusions of the study.

In addition to the above chapters, the dissertation ends with an appendix, which includes a number of printed maps of scale 1:100000.

The essay is accompanied by a DVD, which includes the developed GIS implementation and all the data that compose it, the created maps and the dissertation in .pdf format.





# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

## 1.1. ΟΡΙΣΜΟΙ

Ετυμολογικά, η λέξη «συνεταιρισμός» προέρχεται από την αρχαία λέξη «συνέταιρος = συν + εταίρος», η οποία είχε την έννοια του φίλου- συντρόφου. Στη νέα ελληνική γλώσσα η λέξη «εταίρος» σημαίνει «αυτός που συμμετέχει από κοινού με άλλους σε εταιρεία, οργανισμό ή οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα» [Μπαμπινιώτης 1998]. Σύμφωνα με την κοινή λογική και αντίληψη και ως ένας πρώτος απλοϊκός ορισμός, ο συνεταιρισμός μπορεί να θεωρηθεί ως μία ομάδα ατόμων, οι οποίοι συνεργάζονται έχοντας κοινούς στόχους και επιδιώξεις.

Αλλά και η ερμηνευτική σημασία της λέξης δε διαφέρει σημαντικά από την προαναφερθείσα κοινή αντίληψη και την καθημερινή χρήση της λέξης, μιας και τα περισσότερα λεξικά δίπλα στο ουσιαστικό «συνεταιρισμός» δίνουν ένα παρόμοιο ορισμό με αυτόν που σχετικά αυθαίρετα δόθηκε στην προηγούμενη παράγραφο. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι στο λεξικό της σύγχρονης ελληνικής γλώσσας του Γ. Μπαμπινιώτη ως «συνεταιρισμός» ορίζεται ο οργανισμός, του οποίου τα μέλη συνεργάζονται για να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση και καρπώνονται τα οφέλη ανάλογα με την εισφορά τους σε αυτόν, ενώ η ύπαρξη της συγκεκριμένης λέξης στην ελληνική γλώσσα ανάγεται στο έτος 1851, ημερομηνία που όπως θα δούμε στο επόμενο κεφάλαιο είναι πολύ κοντινή στην ημερομηνία ίδρυσης των πρώτων συνεταιρισμών σε διεθνές επίπεδο.

Πέραν των ετυμολογικών και ερμηνευτικών, διάφοροι ορισμοί έχουν δοθεί σχετικά με την έννοια του συνεταιρισμού από θεωρητικούς, οι οποίοι έχουν ασχοληθεί με το θέμα αυτό, αλλά και από διεθνείς επίσημους φορείς. Παρότι, όπως θα αναφερθεί σε επόμενο κεφάλαιο το συνεταιριστικό κίνημα στη σύγχρονη μορφή του μετρά σχεδόν δύο αιώνες, μόλις το 1995 στο παγκόσμιο συνέδριο της Διεθνούς Συνεταιριστικής Ένωσης υιοθετήθηκε διεθνώς αποδεκτός ορισμός του συνεταιρισμού.

Κάποιοι ορισμοί που έχουν δοθεί για τους συνεταιρισμούς και θεωρούνται -βάση αντικειμενικών αλλά και υποκειμενικών κριτηρίων- αρκετά πλήρεις είναι οι παρακάτω:

- Ο συνεταιρισμός είναι ελεύθερη και ισότιμη τοπική ένωση ασθενών οικονομικά ατόμων, προς αυτοβοήθεια με την από κοινού διεξαγωγή επιχειρήσεως, από την οποία ωφελούνται ανάλογα με τη συναλλαγή τους αυτή [Κιντής 2004α].

- Ο συνεταιρισμός είναι όργανο αυτοβοήθειας ασθενών οικονομικά προσώπων, δημιουργούμενος με την ένωση των μικρών κατά μέρος δυνάμεων σε μια μεγάλη ομοειδή δύναμη, που τίθεται στη διάθεση του καθενός για την καλύτερη άσκηση της επαγγελματικής και της οικιακής τους οικονομίας [Κιντής 2004α].
- Οι συνεταιρισμοί είναι ενώσεις αποκτώσες νομική προσωπικότητα κατά τις διατάξεις που διέπουν κάθε κατηγορία τους, ατόμων ελευθέρως αποδυομένων σε μια κοινή προσπάθεια (επιχείρηση) επιδίωξης της προαγωγής της οικονομίας τους στα πλαίσια των καταστατικών του σκοπού, αυτοδιοικούμενες και λειτουργούσες δημοκρατικά και με ισότιμη αντιμετώπιση των μελών τους [Τσούμας 2005].
- Ο Ν.602/1915 ορίζει το συνεταιρισμό ως εταιρεία, η οποία έχει κεφάλαιο μεταβλητό, αποτελείται από μεταβλητό αριθμό συνεταίρων και αποσκοπεί στην προαγωγή της ιδιωτικής οικονομίας κάθε συνεταίρου διαμέσου της συνεργασίας τους. [Κλαδάς & Θεοδώρου 1947].
- Τέλος, στο συνέδριο της ΔΣΕ<sup>1</sup> ορίστηκε ότι ο **συνεταιρισμός είναι μία αυτόνομη ένωση προσώπων που συγκροτείται εθελοντικά για την αντιμετώπιση των κοινών οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών αναγκών και επιδιώξεών τους, διαμέσου μιας συνιδιόκτητης και δημοκρατικά διοικούμενης επιχείρησης** [www.wikipedia.gr].

Από τους παραπάνω ορισμούς προκύπτουν ορισμένα συμπεράσματα. Αρχικά, είναι φανερό ότι δεν υπάρχει κοινά αποδεκτός ορισμός για τους συνεταιρισμούς. Οι παραπάνω ορισμοί είναι αρκετά σχετικοί μεταξύ τους, παρουσιάζουν όμως και ορισμένες διαφορές. Από τη σύγκριση των προαναφερθέντων ορισμών προκύπτει ότι όλοι λαμβάνουν υπόψη την οικονομική παράμετρο, ενώ η ΔΣΕ λαμβάνει υπόψη πέραν της οικονομικής, τόσο την κοινωνική όσο και την πολιτιστική παράμετρο. Όλοι οι ορισμοί κάνουν λόγο για ένωση μεταξύ ατόμων, ενώ οι δύο πρώτοι προάγουν το γεγονός ότι στους συνεταιρισμούς συμμετέχουν κυρίως ασθενείς οικονομικά τάξεις. Τέλος, οι ορισμοί του Τσούμα και της ΔΣΕ τονίζουν ιδιαίτερος το δημοκρατικό χαρακτήρα του συνεταιρισμού, με τη χρησιμοποίηση των λέξεων «ελευθέρως», «εθελοντικά» και «δημοκρατικά».

---

<sup>1</sup> Η ΔΣΕ ιδρύθηκε το 1895 στο Λονδίνο και εδρεύει από το 1893 στη Γενεύη και έχει ως σκοπό την ανάπτυξη και εκπροσώπηση της διεθνούς συνεταιριστικής κίνησης.

Συμπερασματικά, η κριτική σύνοψη όλων των ορισμών που παρατέθηκαν μπορεί να οδηγήσει στην παρακάτω θεώρηση για τα κύρια χαρακτηριστικά του συνεταιρισμού:

- Αποτελεί ένωση προσώπων.
- Η συμμετοχή των προσώπων είναι εθελοντική.
- Είναι βασισμένη στις αρχές της δημοκρατίας.
- Κύριος σκοπός της είναι η προαγωγή της οικονομίας των μελών της.
- Τα μέλη έχουν όμοιες ανάγκες, όμοια δικαιώματα και όμοιες υποχρεώσεις.
- Παράλληλα με τον οικονομικό μπορεί να έχει και κοινωνικό, πολιτιστικό, μορφωτικό σκοπό.

## **1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ**

Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται μία σύντομη εισαγωγή στη ιστορία του σύγχρονου συνεταιριστικού θεσμού και ταυτόχρονα μία αρχική διερεύνηση των παραγόντων και των συνθηκών που συντέλεσαν στη δημιουργία και ανάπτυξη των συνεταιρισμών.

### **1.2.1. Ευρωπαϊκός χώρος**

Το φαινόμενο του συνεταιρισμού σύγχρονης μορφής εμφανίστηκε στο πρώτο μισό του 19<sup>ου</sup> αιώνα κυρίως στις τρεις μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες, τη Γαλλία, τη Γερμανία και την Αγγλία, η οποία θεωρείται και η πατρίδα του σύγχρονου συνεταιριστικού θεσμού. Ως πρωτεργάτες της συνεταιριστικής κίνησης μπορούν να θεωρηθούν οι Robert Owen και William King στην Αγγλία, οι Charles Fourier, Philippe Buchez και Louis Blanc στη Γαλλία και οι Victor Aimi Huber, Ferdinand Lassale, Hermann Schulze και Freidrich Wilhelm Raiffeisen στη Γερμανία.

Είναι γενικά αποδεκτό ότι ο πρώτος σύγχρονος συνεταιρισμός -ο οποίος πέτυχε και επέζησε- δημιουργήθηκε το 1844 στην μικρή πόλη Rochdale, που βρίσκεται κοντά στο Manchester της Κεντρικής Αγγλίας από 28 υφαντουργούς της πόλης, οι οποίοι θεώρησαν τη λύση του συνεταιρισμού ως το βέλτιστο τρόπο αντιμετώπισης των οικονομικών τους προβλημάτων. Ο συνεταιρισμός αυτός ήταν καταναλωτικός και είχε την επωνυμία «Δίκαιοι Σκαπανείς του Rochdale». Οι αρχές στις οποίες στηρίχτηκε ο συνεταιρισμός του Rochdale θεωρούνται -σε γενικές γραμμές- ακόμα και σήμερα ως βασικές αρχές της συνεταιριστικής ιδέας.

Το παράδειγμα των Άγγλων υφαντουργών ακολούθησαν λίγα χρόνια αργότερα ο Γερμανός Hermann Schulze, ο οποίος ίδρυσε το 1849 τους πρώτους δύο αστικούς συνεταιρισμούς, ο ένας ξυλουργών και ο άλλος υποδηματοποιών και περίπου την ίδια περίοδο ο Friedrich Wilhelm Raiffeisen ιδρύοντας τον πρώτο αγροτικό συνεταιρισμό. Η προσπάθεια του Schulze απέβλεπε στην προστασία των επαγγελματιών και των βιοτεχνών μέσω της από κοινού προμήθειας των αναγκαίων πρώτων υλών και κεφαλαίων, ενώ ο συνεταιρισμός του Raiffeisen ήταν πιστωτικός και είχε ως μέλημα να εξασφαλίσει στα μέλη του κεφάλαια με ευνοϊκούς όρους.

### **1.2.2. Ελλαδικός χώρος**

Η σημαντικότερη προσυνεταιριστική προσπάθεια στον ελλαδικό χώρο είναι η «Κοινή Συντροφιά και Αδελφότητα» στα Αμπελάκια της Θεσσαλίας (1780-1812), η οποία αποτελεί διεθνώς ιδιαίτερα αξιόλογη μορφή συνεργασίας. Αποτέλεσε οργάνωση με οικονομική,

κοινωνική και πολιτιστική δραστηριότητα. Αντικείμενο της οικονομικής δραστηριότητας της Κοινής Συντροφιάς υπήρξε η παραγωγή και εμπορία κόκκινων νημάτων, ενώ οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες δεν περιορίζονταν μόνο στην τουρκοκρατούμενη Ελλάδα και την Οθωμανική αυτοκρατορία, αλλά είχαν επεκταθεί και στην κεντρική Ευρώπη και σε χώρες όπως την Αυστρία και τη Γερμανία.

Τα αποτελέσματα της Κοινής Συντροφιάς ήταν ομολογουμένως εντυπωσιακά, καθώς πέραν της οικονομικής ανάπτυξης, η Κοινή Συντροφιά είχε ιδρύσει σχολές, βιβλιοθήκες, είχε μισθώσει γιατρούς για τα μέλη της και είχε ταμείο για τους ανάπηρους εργάτες κ.ά. Η οργάνωση είχε καταστατικό, το οποίο μάλιστα ήταν αρκετά δημοκρατικό για την εποχή. Παρά την ομολογουμένως θετική πορεία της, η Κοινή Συντροφιά διαλύθηκε το 1812. Κύριοι λόγοι της διάλυσής της ήταν η απώλεια μεγάλων κεφαλαίων κατά την πτώση της Βιέννης στο Ναπολέοντα και η μη τεχνολογική προσαρμογή της μετά τον τεχνολογικό εκσυγχρονισμό της αγγλικής νηματουργίας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ορισμένοι μελετητές, όπως ο Κουκίδης θεωρούν το συνεταιρισμό των Αμπελακίων ως τον πρώτο σύγχρονο συνεταιρισμό του κόσμου [Κιντής 2004α]. Η άποψη αυτή δε βρίσκει σύμφωνη την πλειοψηφία των μελετητών, καθώς θεωρείται ότι η Κοινή Συντροφιά είχε έννοια ευρύτερη από αυτή του συνεταιρισμού, καθώς δεν απέβλεπε μόνο στην εξυπηρέτηση αναγκών των μελών της, αλλά αφορούσε όλη τους της ζωή.

Άλλες ενδιαφέρουσες συνεργασίες συνεταιριστικής μορφής υπήρξαν το συντροφοναυτικό σύστημα των νησιών Ύδρας και Σπετσών, που αποτέλεσε σημαντική μορφή συνεργασίας στον τομέα των θαλάσσιων μεταφορών και τα τσελιγκάτα, τα οποία ήταν μορφή συνεργασίας των κτηνοτρόφων (Σαρακατσάνων κυρίως).

Ο πρώτος επίσημος συνεταιρισμός σύγχρονου τύπου στη χώρα μας ιδρύθηκε στην Αθήνα το 1870, ήταν καταναλωτικός, είχε την επωνυμία «Εταιρεία εργατικού λαού, η Αυτοβοήθεια» και ιδρύθηκε με βάση τις αρχές του συνεταιρισμού του Rochdale. Εντούτοις, όπως οι περισσότεροι ελληνικοί συνεταιρισμοί που ιδρύθηκαν το 19<sup>ο</sup> αιώνα, ήταν βραχύβιος. Ουσιαστικά, στη χώρα μας η συνεταιριστική κίνηση αρχίζει το 1900, όταν και ιδρύεται στον Αλμυρό ο πρώτος γεωργικός συνεταιρισμός, ο οποίος αποτέλεσε το πρότυπο των γεωργικών συνεταιρισμών που ιδρύθηκαν μετέπειτα. Η ελληνική συνεταιριστική κίνηση συνεχίζεται με γοργό ρυθμό μετά και το 1915, έτος ψήφισης του πρώτου νόμου του ελληνικού κράτους περί συνεταιρισμών.

### 1.3. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Ως κυριότερος παράγοντας που συντέλεσε στην ανάπτυξη της σύγχρονης συνεταιριστικής κίνησης θεωρείται η κοινωνικοοικονομική πραγματικότητα που δημιουργήθηκε στην Ευρώπη μετά την επικράτηση του φιλελευθερισμού και την ανάπτυξη του καπιταλιστικού συστήματος.

Η σταδιακή πτώση και τελική κατάργηση της φεουδαρχίας, η οποία ξεκίνησε το 17<sup>ο</sup> αιώνα από την Αγγλία, η κατάργηση των συντεχνιών και η παράλληλη ανάπτυξη του καπιταλισμού σε συνδυασμό με τη βιομηχανική επανάσταση και την ολοένα και αυξανόμενη χρήση των μηχανικών μέσων στην παραγωγική διαδικασία οδήγησε στη συνεχώς αυξανόμενη στήριξη και εξάρτηση της παραγωγής από τις κεφαλαιουχικές επενδύσεις. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πλέον άρχισαν να εκδηλώνονται ανάγκες αγοράς μεγάλου αριθμού μηχανών και ποσοτήτων πρώτων υλών για τη μαζική παραγωγή αγαθών, καθώς οι κλειστές τοπικές οικονομίες της εποχής της φεουδαρχίας μετασηματίστηκαν σε μία ευρύτερη αγοραστική καταναλωτική κοινωνία.

Η κατάργηση της φεουδαρχίας και των συντεχνιών απελευθέρωσε ουσιαστικά τον αγροτικό πληθυσμό και τους εργάτες από την «εκμετάλλευση» των μεγαλοακτημόνων και των συντεχνιών. Εντούτοις, το κοινωνικό πρόβλημα δεν επιλύθηκε, καθώς οι συνθήκες έντονου ανταγωνισμού που προκλήθηκαν από την ανάπτυξη του καπιταλισμού οδήγησαν στη δημιουργία νέων μορφών εξάρτησης και εκμετάλλευσης των εργαζομένων και πολλές φορές στην οικονομική εξαθλίωσή τους.

Η περιγραφείσα διαμορφωμένη κατάσταση οδήγησε στην έντονη κριτική του καπιταλιστικού συστήματος και την ανάπτυξη δύο βασικών θεωριών, της μαρξιστικής και της **συνεταιριστικής**.

Η μαρξιστική θεωρία, δεν αποτελεί αντικείμενο ενδιαφέροντος της παρούσης εργασίας και αρκεί να αναφερθεί η βασική αρχή της, η υποστήριξη την πλήρους κατάργησης του καπιταλιστικού συστήματος και η αντικατάστασή του με το σύστημα της κρατικής οικονομίας.

Η συνεταιριστική θεωρία υποστήριξε ότι η επίλυση των προβλημάτων που δημιούργησε το καπιταλιστικό σύστημα και η ενδυνάμωση της θέσης των οικονομικά εξασθενημένων εργαζομένων πρέπει να στηριχτεί στη δύναμη της συνεργασίας, η οποία δημιουργείται με τη συνεταιριστική οργάνωση και την αλληλέγγυα ευθύνη των μελών των συνεταιρισμών.

Συμπερασματικά, μπορεί να ειπωθεί ότι *«οι συνεταιρισμοί γεννήθηκαν από την ανάγκη καταπολέμησης των ελαττωμάτων του καπιταλιστικού συστήματος, δηλαδή των ανισοτήτων, της κατάχρησης της δύναμης του κεφαλαίου, της εκμετάλλευσης των αδυνάτων από τους ισχυρούς και ακόμα από την ανάγκη αντιμετώπισης της άγνοιας, η οποία εμπόδιζε τις ασθενέστερες κοινωνικές ομάδες να προσαρμοστούν στις μεταβαλλόμενες οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες»* [Κιντής 2004α] και αποτέλεσαν ή τουλάχιστον στόχευαν να αποτελέσουν την απάντηση στις καπιταλιστικές σχέσεις παραγωγής.



#### **1.4. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**

Οι αρχές στις οποίες πρέπει να βασίζονται οι συνεταιριστικές οργανώσεις τέθηκαν για πρώτη φορά στο καταστατικό του συνεταιρισμού του Rochdale. Στη συνέχεια, διατυπώθηκαν με διαφορετικούς τρόπους από κάθε χώρα στην οποία αναπτύχθηκε το συνεταιριστικό κίνημα. Η πρώτη επίσημη διατύπωση των συνεταιριστικών αρχών έγινε το 1937 από τη ΔΣΕ. Οι αρχές αυτές αναδιατυπώθηκαν το 1966, ενώ αναθεωρήθηκαν εκ νέου το 1995 στο συνέδριο του Μάντσεστερ. Οι συνεταιριστικές αρχές, που αποτελούν τις κατευθυντήριες γραμμές με τις οποίες οι συνεταιρισμοί θέτουν σε εφαρμογή τις αξίες τους, διατυπώθηκαν ως εξής:

**Αρχή της εθελοντικής και ελεύθερης συμμετοχής:** Οι συνεταιρισμοί είναι εθελοντικές οργανώσεις, ανοιχτές σε όλα τα πρόσωπα που μπορούν να χρησιμοποιήσουν τις υπηρεσίες τους και επιθυμούν να αποδεχτούν τις ευθύνες του μέλους, χωρίς διακρίσεις φύλου, κοινωνικού επιπέδου, φυλής, πολιτικών πεποιθήσεων ή θρησκείας.

**Αρχή της δημοκρατικής διοίκησης εκ μέρους των μελών:** Οι συνεταιρισμοί είναι δημοκρατικές οργανώσεις διοικούμενες από τα μέλη τους, τα οποία συμμετέχουν ενεργά στη διαμόρφωση της πολιτικής τους και στη λήψη αποφάσεων. Άνδρες και γυναίκες που προσφέρουν υπηρεσίες ως αιρετοί εκπρόσωποι είναι υπόλογοι στα μέλη. Στους πρωτοβάθμιους συνεταιρισμούς τα μέλη έχουν ίσα δικαιώματα ψήφου (κάθε μέλος μία ψήφο) και στους συνεταιρισμούς ανωτέρου βαθμού οργανώνονται επίσης με δημοκρατικό τρόπο.

**Αρχή της οικονομικής συμμετοχής των μελών:** Τα μέλη συμμετέχουν ισότιμα και διαχειρίζονται δημοκρατικά το κεφάλαιο του συνεταιρισμού. Ένα μέρος τουλάχιστον από το κεφάλαιο αυτό αποτελεί συνήθως την κοινή περιουσία του συνεταιρισμού. Τα μέλη συνήθως απολαμβάνουν περιορισμένη αποζημίωση ή καθόλου για το κεφάλαιο που καταθέτουν για να γίνουν μέλη. Τα μέλη διαθέτουν τα πλεονάσματα για οποιονδήποτε ή για όλους από τους ακόλουθους σκοπούς: α) Ανάπτυξη του συνεταιρισμού, ενδεχομένως με τη δημιουργία αποθεματικών, από τα οποία μέρος τουλάχιστον θα είναι αδιανέμητα, β) Απόδοση στα μέλη ανάλογα με τις συναλλαγές τους με τον συνεταιρισμό και γ) Υποστήριξη άλλων δραστηριοτήτων που εγκρίνονται από τα μέλη.

**Αρχή της αυτονομίας και της ανεξαρτησίας:** Οι συνεταιρισμοί είναι αυτόνομες οργανώσεις αυτοβοήθειας, διοικούμενες από τα μέλη τους. Εάν συνάπτουν συμφωνίες με άλλους φορείς, συμπεριλαμβανομένων των κυβερνήσεων ή αντλούν κεφάλαια από

εξωτερικές πηγές, είναι σ' αυτό ελεύθεροι, ακολουθώντας κανόνες που διασφαλίζουν τη δημοκρατική διοίκηση από τα μέλη και διατηρούν τη συνεταιριστική αυτονομία.

**Αρχή της εκπαίδευσης, πρακτικής εξάσκησης και πληροφόρησης:** Οι συνεταιρισμοί παρέχουν εκπαίδευση και πρακτική εξάσκηση στα μέλη τους, στα αιρετά μέλη της διοίκησης, στα διευθυντικά στελέχη και στους υπαλλήλους, ώστε να μπορούν να συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη των συνεταιρισμών τους. Παρέχουν πληροφόρηση στο κοινό -ιδιαίτερα στους νέους και στους διαμορφωτές της κοινής γνώμης- σχετικά με τη φύση και τα οφέλη της συνεργασίας.

**Αρχή της συνεργασίας μεταξύ συνεταιρισμών:** Οι συνεταιρισμοί υπηρετούν με τη μέγιστη αποτελεσματικότητα τα μέλη τους και ισχυροποιούν τη συνεταιριστική κίνηση όταν συνεργάζονται μεταξύ τους δια μέσου οργανώσεων τοπικού, εθνικού, περιφερειακού και διεθνούς επιπέδου.

**Αρχή του ενδιαφέροντος για την κοινότητα:** Οι συνεταιρισμοί πρέπει να ενδιαφέρονται και να εργάζονται για τη βιώσιμη ανάπτυξη των κοινοτήτων τους με πολιτικές που εγκρίνονται από τα μέλη τους.

Από τις παραπάνω αρχές αξίζει να τονιστεί ο δημοκρατικός χαρακτήρας των συνεταιρισμών, ο οποίος τονίζεται ρητά στις περισσότερες από τις παραπάνω αρχές, με την ελεύθερη είσοδο και έξοδο από αυτούς, την ισοτιμία δικαιωμάτων και υποχρεώσεων μεταξύ των μελών τους κλπ. Επιπρόσθετα, προκρίνεται ο πολιτιστικός και μορφωτικός χαρακτήρας των συνεταιρισμών, πέραν του οικονομικού και τέλος η καλλιέργεια συνεργατικού πνεύματος μεταξύ ομοειδών συνεταιρισμών.

Θα πρέπει στο σημείο αυτό να ειπωθεί ότι με βάση τα όσα αναπτύχθηκαν περί των χαρακτηριστικών των συνεταιρισμών και των αρχών από τις οποίες διέπονται, προκύπτει ότι οι συνεταιρισμοί δεν αποτελούν επιχειρήσεις με την κλασσική έννοια του όρου, καθώς έχουν ως στόχο την εξυπηρέτηση αναγκών των μελών τους και όχι ανάγκες τρίτων, μέσω της πώλησης προϊόντων. Ο συνεταιρισμός επομένως αποτελεί μία επιχείρηση οικονομικής αυτοεξυπηρέτησης των συνεταιριζομένων.

Με βάση τα παραπάνω συμπεραίνεται επιπλέον ότι οι συνεταιρισμοί δεν αποτελούν κερδοσκοπικές επιχειρήσεις και δεν πρέπει τα μέλη τους να επιδιώκουν οικονομικά οφέλη από την ένταξή τους σε αυτούς.

Σχετικά με τον κερδοσκοπικό χαρακτήρα που μπορούν ή όχι να έχουν οι συνεταιρισμοί έχουν διατυπωθεί δύο απόψεις [Κιντής 2004α]. Η πρώτη άποψη θεωρεί ότι οι συνεταιρισμοί δεν πρέπει να έχουν κέρδη από τις συναλλαγές με τα μέλη τους, γιατί αυτό σημαίνει πως τα εκμεταλλεύονται. Η δεύτερη άποψη αντίθετα δέχεται ότι οι συνεταιρισμοί μπορούν να επιδιώκουν κέρδη, προκειμένου όμως μόνο να τα επενδύσουν στον τομέα τους και να βελτιώσουν την παροχή των υπηρεσιών προς τα μέλη τους. Ορθότερη θεωρείται η δεύτερη θεωρία, η οποία κρίνεται ότι ανταποκρίνεται περισσότερο στη σύγχρονη οικονομική πραγματικότητα, καθώς οι σύγχρονοι συνεταιρισμοί αποτελούν κι αυτοί είδος επιχείρησης, όχι βέβαια καπιταλιστικής μορφής, αλλά με στόχο την προαγωγή της οικονομίας των μελών τους.

## 1.5. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Οι συνεταιρισμοί μπορούν να διακριθούν σε πολλές κατηγορίες με βάση διαφορετικά κάθε φορά κριτήρια. Στο πλαίσιο της συνεταιριστικής οικονομίας διακρίνονται συνήθως με βάση το αντικείμενο της συνεταιριστικής επιχείρησης.

Οι συνεταιρισμοί, όπως ήδη έχει αναφερθεί ιδρύονται προκειμένου να εξυπηρετήσουν τους κοινούς οικονομικούς κυρίως σκοπούς ενός συνόλου ατόμων. Το σύνολο αυτό μπορεί να είναι είτε επαγγελματίες- παραγωγοί, οπότε οι συνεταιρισμοί που δημιουργούνται εξυπηρετούν την επαγγελματική οικονομία είτε καταναλωτές, οπότε οι αντίστοιχοι συνεταιρισμοί εξυπηρετούν την οικιακή οικονομία.

Η σύγχρονη οικονομική ζωή είναι ιδιαίτερα πολυσύνθετη από όποια από τις δύο πλευρές και αν εξεταστεί και αυτή η πολυμορφία δίνει τη δυνατότητα διάκρισης διαφορετικών ειδών συνεταιρισμών. Διαφορετικές πτυχές της οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας και διαφορετικές ανάγκες οδήγησαν και οδηγούν στη δημιουργία διαφορετικών συνεταιριστικών οργανώσεων.

Οι προμηθευτικές ανάγκες οδήγησαν στη δημιουργία **προμηθευτικών** συνεταιρισμών, ενώ οι πιστωτικές ανάγκες συντέλεσαν στην ίδρυση **πιστωτικών** συνεταιρισμών. Οι καταναλωτικές ανάγκες -ιδιαίτερα αυξημένες στις σύγχρονες καταναλωτικές κοινωνίες- οδήγησαν στη δημιουργία **καταναλωτικών** συνεταιρισμών, στους οποίους σύμφωνα με τον Κιντή (2004α) περιλαμβάνονται και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Πέραν των παραπάνω κατηγοριών μπορούμε επίσης να διακρίνουμε τους συνεταιρισμούς **πώλησεως**, που δημιουργούνται από τους παραγωγούς ή τους επαγγελματίες εξαιτίας της ανάγκης κοινής επεξεργασίας της παραγωγής ή της από κοινού πώλησης των προϊόντων αντίστοιχα.

Τέλος, σημαντική κατηγορία συνεταιρισμών είναι οι συνεταιρισμοί εργασίας ή συνεταιρισμοί **εργατών**, οι οποίοι ιδρύονται από εργάτες, τεχνικούς ή επαγγελματίες με στόχο την αντιμετώπιση της ανεργίας και των μη ευνοϊκών όρων εργασίας, καθώς και την αξίωση δίκαιης αμοιβής για την προσφερόμενη εργασία.

Ως ένα γενικό συμπέρασμα μπορεί να ειπωθεί ότι οι συνεταιρισμοί δημιουργούνται συνήθως από άτομα που ανήκουν στον ίδιο επαγγελματικό κλάδο και αναφέρονται στις διαφόρων ειδών ανάγκες που μπορεί να έχουν.

Ο Ernest Gronfeld διακρίνει τους συνεταιρισμούς με βάση τις εργασίες που διενεργούν σε πιστωτικούς, εμπορευματικούς, παραγωγής ή χρήσης μηχανών, ενώσεις συνεταιρισμών και διάφορους, ενώ ο Τζωρτζάκης δέχεται τη διάκριση των συνεταιρισμών σε καταναλωτικούς και παραγωγικούς [<http://utopia.duth.gr/~ck7233/protypo.doc> Διαθέσιμο στις 12-4-2008].

Δύο τελευταίες διακρίσεις που μπορούν να γίνουν είναι η μεν πρώτη με βάση τον τρόπο σύστασης των συνεταιρισμών, σε **ελεύθερους** και **αναγκαστικούς** και η δεύτερη με βάση το βαθμό ευθύνης των μελών τους, σε συνεταιρισμούς **απεριόριστης ευθύνης**, όπου τα μέλη ευθύνονται στον ίδιο βαθμό και απεριόριστα για τα χρέη του συνεταιρισμού και σε συνεταιρισμούς **περιορισμένης ευθύνης**, όπου τα μέλη ευθύνονται περιορισμένα μέχρι ενός ορισμένου ποσού που ορίζεται στο καταστατικό.

Η ελληνική νομοθεσία περί συνεταιρισμών διακρίνει τους συνεταιρισμούς ανάλογα με το επάγγελμα των μελών τους σε δύο βασικές κατηγορίες:

**Αγροτικοί συνεταιρισμοί:** Είναι εκείνοι οι συνεταιρισμοί, οι οποίοι αποτελούνται από πρόσωπα, τα οποία ασχολούνται με τον πρωτογενή τομέα παραγωγής, πρόσωπα δηλαδή που ασκούν ως κύριο επάγγελμά τους αυτό του αγρότη.

**Αστικοί συνεταιρισμοί:** Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλοι οι μη αγροτικοί συνεταιρισμοί.

Σημειώνεται στο σημείο αυτό ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι με βάση την παραπάνω διάκριση υπάγονται στους αστικούς συνεταιρισμούς, διέπονται από ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις. Επομένως, από νομική άποψη η διάκριση των ελληνικών συνεταιρισμών είναι τριμερής σε **αγροτικούς**, **αστικούς** και **οικοδομικούς**.

Συμπερασματικά, για τη νομοθεσία, όσον αφορά τους αστικούς συνεταιρισμούς είναι κατά κανόνα αδιάφορο το επάγγελμα που έχουν τα μέλη τους, εκτός ορισμένων εξαιρέσεων.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Οι φαρμακευτικοί συνεταιρισμοί ιδρύονται μεν σύμφωνα με το νόμο περί αστικών συνεταιρισμών, υπάγονται όμως σύμφωνα με το Ν.1316/1983 στην εποπτεία του ΕΟΦ.

## 2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

### 2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ - ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ

Όπως αναφέρθηκε στο πρώτο κεφάλαιο οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπάγονται στους αστικούς συνεταιρισμούς, διέπονται όμως από ειδικό νομοθετικό καθεστώς, κάτι που μαρτυρά και την ιδιαίτερη σημασία τους.

Ο πρώτος ορισμός που αφορά τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς εμφανίζεται με τη θέσπιση του Α.Ν. 201/1967. Ο νόμος αυτός όριζε ότι *«Οικοδομικός είναι κάθε συνεταιρισμός, ο οποίος ανεξαρτήτως της επωνυμίας του, έχει σύμφωνα με το καταστατικό του ως κύριο σκοπό την απόκτηση και διανομή εις τα μέλη αυτού εκτάσεων, αστικών ή εξοχικών, για την ανέγερση οικοδομών ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο στεγαστική ή μη εξυπηρέτηση τούτων, υπό την προϋπόθεση ότι η εξυπηρέτηση αυτή δε θα αφορά τη γεωργική, δασονομική ή αγροτική εν γένει εκμετάλλευση»*.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία *«Οικοδομικός συνεταιρισμός είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει από το καταστατικό του αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του»*.

Η παρατήρηση που μπορεί να γίνει είναι η σχετική ασάφεια του πρώτου νόμου ως προς το σκοπό των οικοδομικών συνεταιρισμών, αφού η απόκτηση εκτάσεων προοριζόμενων για στεγαστική αποκατάσταση αναφέρεται ως κύριος σκοπός τους, χωρίς να γίνεται αναφορά σε τυχόν παράλληλους σκοπούς δημιουργώντας έτσι ένα σχετικό κενό.

Αντίθετα, στην ισχύουσα νομοθεσία καθίσταται σαφής και αποκλειστικός ο σκοπός της δημιουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών και αποκλείεται οποιαδήποτε δραστηριότητά τους πλην αυτής της προσπάθειας εξασφάλισης κατοικίας για τα μέλη τους ή της προσπάθειας ανάπλασης του χώρου όπου τα μέλη του συνεταιρισμού έχουν ήδη τις κατοικίες τους.

Από το δεύτερο ορισμό προκύπτουν και οι δύο βασικές κατηγορίες συνεταιρισμών, που είναι οι αστικοί και οι παραθεριστικοί και οι οποίοι ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία ως ακολούθως:

**Αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί** είναι αυτοί οι οποίοι έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία ή εκείνοι, οι οποίοι αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας εφόσον προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ.

**Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί** είναι αυτοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία ή αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον αυτές οι περιοχές προβλέπονται από εγκεκριμένη ΖΟΕ.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, όπως προκύπτει από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, έχουν νομική προσωπικότητα, που αποκτάται από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της υπουργικής απόφασης που εγκρίνει το καταστατικό τους. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου.

Επιπρόσθετα, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν και εμπορική ιδιότητα, η οποία άλλωστε εξασφαλίζει τη συμμετοχή τους στη συναλλακτική ζωή. Εντούτοις, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί δε δύνανται να θεωρηθούν ως εμπορικές εταιρείες με τη στενή έννοια του όρου, καθώς η οργάνωσή τους στηρίζεται στις συνεταιριστικές αρχές, καθώς και στην πλήρη ταύτιση φορέων και πελατών, ενώ επιπρόσθετα δε μπορούν να έχουν ως στόχο το κέρδος παρά μόνο την ωφέλεια των συνεταίρων.

Τέλος, χρήζει ιδιαίτερης αναφοράς το γεγονός ότι όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι δια νόμου **περιορισμένης ευθύνης**, κάτι που μάλιστα πρέπει υποχρεωτικά να δηλώνεται στην επωνυμία τους (ολογράφως ή με τη συντομογραφία Συν. Π.Ε.). Αυτό σημαίνει ότι τα μέλη του έχουν περιορισμένη ευθύνη και όχι απεριόριστη, δηλαδή κάθε οικοδομικός συνεταιρισμός είναι υπεύθυνος για τα χρέη του αποκλειστικά και μόνο με την περιουσία του και τα μέλη ευθύνονται μέχρι του ποσοστού της εταιρικής τους μερίδας και ποτέ με την υπόλοιπη ατομική τους περιουσία.

## 2.2. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πρωτοεμφανίστηκαν στον ελληνικό χώρο στις αρχές τις δεκαετίας του 1950, δηλαδή λίγα χρόνια μετά τη λήξη του εμφυλίου πολέμου, που κατέστησε δυσχερή την οικονομική ανάκαμψη της χώρας κατά το χρονικό διάστημα που ακολούθησε τη λήξη του Β' παγκοσμίου πολέμου. Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται προσπάθεια καταγραφής των κύριων κοινωνικοοικονομικών συνθηκών και αιτίων που συντέλεσαν στη σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών, αστικών και παραθεριστικών.

Η σταδιακή εξομάλυνση της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτικής κατάστασης στη μεταπολεμική Ελλάδα σε συνδυασμό με το εντονότατο κύμα αστυφιλίας που άρχισε να εμφανίζεται μέσα στη δεκαετία του '50 και κορυφώθηκε την αμέσως επόμενη δεκαετία οδήγησε σε **έντονη ζήτηση γης για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα** και στις περιοχές γύρω από αυτά.

Η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών από άτομα που ανήκαν στον ίδιο ευρύτερο επαγγελματικό τομέα ήταν η άμεση προσπάθεια οργάνωσης κοινωνικών ομάδων ως προς το σκοπό την εξασφάλιση στέγης. Μπορεί να ειπωθεί ότι ιστορικά οι πρώτοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που δημιουργήθηκαν ήταν αστικοί, όπως θα χαρακτηρίζονταν σήμερα, καθώς αποσκοπούσαν στην εξασφάλιση στέγης των συνεταίρων εντός των μεγάλων αστικών κέντρων, τα οποία είχαν «κατακλυστεί» από εσωτερικούς μετανάστες. Μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών έγιναν μισθωτοί εργαζόμενοι με χαμηλά έως μεσαία εισοδήματα, κάτι που συνέχισε να ισχύει στη μεγάλη πλειοψηφία των οικοδομικών συνεταιρισμών που συστάθηκαν, τόσο αστικών όσο και παραθεριστικών.

Με το πέρασμα των ετών και ιδίως στα τέλη της δεκαετίας του '50 και με την έλευση της δεκαετίας του '60 και με την επικουρική συνεισφορά της πολιτικής εξομάλυνσης, της (προσωρινής) σταθεροποίησης της δημοκρατίας και της παρατηρούμενης οικονομικής ανάπτυξης, της καθιέρωσης της πενήμερης εργασίας και της άδειας, οι αστοί της μεσαίας τάξης, έχοντας σε μεγάλο βαθμό επιλύσει το βασικό πρόβλημα στέγασης και όντας ήδη κάτοχοι πρωτεύουσας κατοικίας εντός των αστικών κέντρων ενδιαφέρθηκαν πλέον και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής τους και θέλησαν να επενδύσουν στην αγορά οικοπέδων σε εξοχικές και κυρίως παραθαλάσσιες περιοχές και να ικανοποιήσουν το όνειρό τους για **δημιουργία παραθεριστικής κατοικίας** σε ένα περιβάλλον ειδυλλιακό, το οποίο θα τους εξασφάλιζε κοντινές αποδράσεις, ξεκούραση και ποιοτική αναβάθμιση της ζωής τους.



Οι σχετικά περιορισμένες οικονομικές δυνατότητές τους και η μη δυνατότητα μεμονωμένης αγοράς μεγάλων εκτάσεων ώθησαν τους μικροαστούς στη δημιουργία παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών και την από κοινού αγορά μεγάλων εκτάσεων, οι οποίες θα προορίζονται στη συνέχεια για κατάτμηση, διανομή οικοπέδων στους δικαιούχους και τελικά οικιστική αξιοποίηση.

Η σε μεγάλο βαθμό μυθοποίηση της ιδιοκτησίας γης που παρατηρείται στη χώρα μας συνετέλεσε εμμέσως στη σύσταση των παραθεριστικών κυρίως οικοδομικών συνεταιρισμών, καθώς ώθησε σε μεγάλο βαθμό τους μικροαστούς στην αγορά οικοπέδων σε παράκτιες περιοχές, με το σκεπτικό της επένδυσης χρημάτων σε ακίνητη περιουσία- γη. Οι συνέταιροι που αγόραζαν οικόπεδα στους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς θεώρησαν ότι η ακίνητη περιουσία που αποκτούσαν, λόγω της γειτνίασης με τη θάλασσα θα αποτελούσε πέραν της προαναφερθείσας ανάπτυξης του βιοτικού τους επιπέδου και μία πρώτης τάξεως οικονομική επένδυση, η οποία πιθανόν θα μπορούσε να τους αποφέρει στο μέλλον πολλαπλάσια κέρδη σε περίπτωση μεταπώλησής της.

Τέλος, η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών οφείλεται στην **προσπάθεια των χαμηλόμισθων αστών να προστατευτούν από την ασύδοτη εκμετάλλευση της γης από μεγάλους επιχειρηματίες και την πώληση οικοπέδων σε τιμές απλησίαστες για το μέσο εργαζόμενο**. Το γεγονός αυτό βέβαια δεν απαλλάσσει από τις ευθύνες τους ορισμένους ιδρυτές οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίοι προέβησαν είτε από άγνοια είτε από ελλιπή ενημέρωση και έρευνα είτε από σκοπιμότητα στην αγορά προβληματικών από άποψη ιδιοκτησιακού ή θεσμικού καθεστώτος εκτάσεων, παρέχοντας στους συνεταιίρους ακίνητη περιουσία, την οποία σε πολλές περιπτώσεις οι τελευταίοι ποτέ δεν απέκτησαν ουσιαστικά.

## 2.3. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Όπως όλες οι συνεταιριστικές οργανώσεις, έτσι και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αν και δεν αποτελούν δημιουργήματα του νόμου, αλλά της οργανωμένης ανθρώπινης δράσης και έχουν έντονη πρωτίτως κοινωνική- κοινωνιολογική και δευτερευόντως οικονομική σημασία, υπόκεινται σε ειδικά θεσμοθετημένη νομοθεσία λόγω της ιδιαίτερης φύσης τους.

### 2.3.1. Συνταγματικό καθεστώς

Η βασική πηγή του ελληνικού συνεταιριστικού δικαίου είναι οι διατάξεις του Συντάγματος, που αναφέρονται στους συνεταιρισμούς και συγκεκριμένα των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 12. Ειδικότερα, η παράγραφος 4 προβλέπει την ελευθερία δημιουργίας συνεταιρισμών, την αυτοδιοίκηση των συνεταιρισμών με βάση τη σχετική νομοθεσία και το καταστατικό τους, την προστασία τους και τη μέριμνα του κράτους για την ανάπτυξή τους, ενώ η παράγραφος 5 αναγνωρίζει τη συνταγματικότητα των αναγκαστικών συνεταιρισμών<sup>3</sup>.

### 2.3.2. Ιστορική αναδρομή στην ελληνική συνεταιριστική νομοθεσία

Ο πρώτος οργανωτικός νόμος για τους συνεταιρισμούς στη χώρα μας ψηφίστηκε το 1915 (Ν.602/1915 «Περί συνεταιρισμών») και η σύνταξή του στηρίχτηκε -όπως σημειώνεται στην εισηγητική του έκθεση- κυρίως στη γερμανική νομοθεσία [Κλαδάς & Θεοδώρου 1947]. Ο νόμος αυτός αντιμετώπιζε με ενιαίο τρόπο όλα τα είδη των συνεταιρισμών.

Η ενιαία αντιμετώπιση των συνεταιρισμών διατηρήθηκε μέχρι το 1979, οπότε το δίκαιο των συνεταιρισμών διασπάστηκε σε δίκαιο γεωργικών συνεταιρισμών και σε δίκαιο αστικών συνεταιρισμών. Περαιτέρω διάσπαση του συνεταιριστικού δικαίου πραγματοποιήθηκε το 1984, όπου για πρώτη φορά οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί γίνονται αντικείμενο ειδικής νομοθετικής ρύθμισης με το Π.Δ. 17/1984, το οποίο καταργήθηκε σε σύντομο χρονικό διάστημα και αντικαταστάθηκε από το Π.Δ. 93/1987, το οποίο όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π.Δ. 2/1988, 23/1990 και 448/1991 αποτελεί το βασικό νομοθέτημα για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Αξίζει για λόγους πληρότητας να αναφερθεί ότι κατά το διάστημα μεταξύ των ετών 1915 και 1984 (έτος ψήφισης του πρώτου νόμου περί συνεταιρισμών και έτος ψήφισης του Π.Δ. που

---

<sup>3</sup> Οι αναγκαστικοί συνεταιρισμοί αποσκοπούν στην εκπλήρωση σκοπών κοινής ωφέλειας ή δημοσίου συμφέροντος.

αφορά τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς) ψηφίστηκαν κατά καιρούς ορισμένα νομοθετήματα σχετικά με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, όπως για παράδειγμα το Β.Δ. 1059/1966 «Περί του περιεχομένου της εποπτείας και του ελέγχου των οικοδομικών συνεταιρισμών παρά του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας», ο Α.Ν. 201/1967 «Περί ειδικών διατάξεων επί οικοδομικών συνεταιρισμών» και το Ν.Δ. 886/1971 «Περί διατάξεων τινών αφορουσών εις οικοδομικούς συνεταιρισμούς». Τα νομοθετήματα αυτά βέβαια έπαψαν να ισχύουν μετά την έκδοση του Π.Δ.17/84.

Επομένως, σήμερα υπάρχει ξεχωριστή νομοθεσία στη χώρα μας για τις τρεις κύριες κατηγορίες συνεταιρισμών, τους αστικούς, τους αγροτικούς και τους οικοδομικούς. Σημειώνεται όμως ότι λόγω του γεγονότος ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι μία ειδικά ρυθμιζόμενη κατηγορία αστικών συνεταιρισμών, εφαρμόζονται συμπληρωματικά και οι διατάξεις του νόμου για τους αστικούς συνεταιρισμούς [Κιντής 2004α].

### **2.3.3. Κείμενη νομοθεσία για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς**

Το Π.Δ. 93/1987 (ΦΕΚ 52Α) αποτελεί όπως ειπώθηκε το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και δημιουργήθηκε έχοντας ως στόχο την προώθηση της στεγαστικής αποκατάστασης σε συλλογική βάση. Στη συνέχεια ακολουθεί σύντομη περιγραφή των βασικών του σημείων.

Αρχικά ορίζεται η έννοια και ο σκοπός του οικοδομικού συνεταιρισμού (βλ. Κεφ. 2.1.) και διακρίνονται οι βασικές κατηγορίες οικοδομικών συνεταιρισμών, που όπως ήδη έχει ειπωθεί είναι οι αστικοί και οι οικοδομικοί. Οι διατάξεις του Π.Δ. χωρίζονται ουσιαστικά σε τρεις βασικές ενότητες.

Η πρώτη ενότητα αναφέρεται στον τρόπο σύστασης, οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών. Ως βασική προϋπόθεση για τη σύσταση ενός οικοδομικού συνεταιρισμού είναι η κοινή αίτηση 25 τουλάχιστον ατόμων στον ΟΤΑ, στον οποίο θέλουν να εγκατασταθούν. Επιπρόσθετα, στην ενότητα αυτή περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με την έδρα και την επωνυμία των συνεταιρισμών, η οποία πρέπει να είναι μοναδική, τη δημιουργία του καταστατικού των συνεταιρισμών και τα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνονται σε αυτό, ρυθμίσεις που αφορούν τα μέλη, όπως επίσης και τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, ρυθμίσεις σχετικές με τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, ρυθμίσεις που αφορούν τη Γενική Συνέλευση, που αποτελεί το ανώτατο όργανο διοίκησης και τέλος διατάξεις που αφορούν οικονομικά θέματα των συνεταιρισμών.

Η δεύτερη ενότητα του Π.Δ. εστιάζει στις δυνατότητες στεγαστικής αποκατάστασης των μελών τους και στους όρους, περιορισμούς και διαδικασίες πολεοδόμησης των εκτάσεών τους. Ιδιαίτερη βαρύτητα στην ενότητα αυτή δίνεται στο ρόλο και τις αρμοδιότητες των ΟΤΑ, που είναι υπεύθυνοι μετά την παραλαβή της αίτησης των ενδιαφερόμενων για τη σύνταξη της έκθεσης σκοπιμότητας, που εκφράζει την άποψη τους. Επιπρόσθετα, καθορίζονται οι αρμοδιότητες του ΥΠΕΧΩΔΕ, που έχει την αποκλειστική ευθύνη για την έγκριση χωροθέτησης των συνεταιρισμών είτε μετά τη σύνταξη έκθεσης σκοπιμότητα από τον εκάστοτε ΟΤΑ είτε μετά από απευθείας αίτηση των οικοδομικών συνεταιρισμών σε περίπτωση που ο αρμόδιος ΟΤΑ αρνηθεί να τηρήσει τη διαδικασία και ορίζονται οι γενικοί όροι δόμησης με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (π.χ. Ν.1337/83, Π.Δ.16/1985).

Σημαντικό στοιχείο που πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί αποτελεί το γεγονός ότι από τη δημοσίευση του Π.Δ. η εποπτεία και ο έλεγχος των οικοδομικών συνεταιρισμών περνά αποκλειστικά στο ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ πριν την εφαρμογή του ο έλεγχος ανήκε στο Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο ήταν αρμόδιο για κάθε είδους συνεταιρισμούς ελέω της έλλειψης διακριτής νομοθεσίας.

Η τρίτη ενότητα περιλαμβάνει μεταβατικές διατάξεις για τους παλαιότερους συνεταιρισμούς και την προσαρμογή του καταστατικού τους (στην πλειοψηφία τους οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι προγενέστεροι της ημερομηνίας σύνταξης του Π.Δ.), καθώς και διατάξεις για ορισμένες ειδικές περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών<sup>4</sup> λόγω της ιδιομορφίας τους.

Σημειώνεται ότι αρκετές διαφωνίες έχουν εκφραστεί ως προς το Π.Δ. (και από τους ίδιους τους συνεταιρισμούς) και πολλά έχουν ειπωθεί περί αντισυνταγματικότητας του Π.Δ., αφού έχει θεωρηθεί αφενός ότι οι διατάξεις του περιορίζουν σημαντικά την αυτοδιοίκηση των συνεταιρισμών παραβαίνοντας βασικές συνεταιριστικές αρχές και αφετέρου ότι το με διάταγμα αυτό το κράτος αναθέτει τη φροντίδα για την απόκτηση κατοικίας για όσους δεν έχουν στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, κάτι που αντιβαίνει στο άρθρο 21 του Συντάγματος, σύμφωνα με το οποίο «Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του κράτους». Εντούτοις, όλοι οι ισχυρισμοί περί αντισυνταγματικότητας του διατάγματος απορρίφθηκαν από το ΣτΕ.

---

<sup>4</sup> Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και Αποδήμων Ελλήνων

#### **2.3.4. Αρμόδιος φορέας**

Αρμόδια δημόσια αρχή επί των θεμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι το ΥΠΕΧΩΔΕ και συγκεκριμένα το Τμήμα Οικοδομικών Συνεταιρισμών της Διεύθυνσης Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας, που εδρεύει στη συμβολή των οδών Μεσογείων και Τρικάλων. Στις αρμοδιότητες του συγκεκριμένου τμήματος περιλαμβάνονται ο έλεγχος και η έγκριση των καταστατικών των νέων οικοδομικών συνεταιρισμών, διευκρινίσεις σχετικά με τη λειτουργία των συνεταιρισμών και απαντήσεις σε αιτήσεις συνεταιρισμών ή μελών τους.

Στο αρχείο του τμήματος τηρούνται από το 1984, που η αρμοδιότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών περιήλθε στο συγκεκριμένο υπουργείο, οι φάκελοι των οικοδομικών συνεταιρισμών. Όπως απέδειξε η έρευνα στο πλαίσιο της παρούσης διπλωματικής εργασίας, σε πολλές περιπτώσεις οι φάκελοι δεν είναι ενημερωμένοι, καθώς οι ίδιοι οι συνεταιρισμοί δεν ενημερώνουν το ΥΠΕΧΩΔΕ για τυχόν αλλαγές που τους αφορούν, όπως αλλαγή της έδρας τους ή ακόμα και για τη διάλυσή τους ή και την απόσυρση ενδιαφέροντος για την αγορά εκτάσεων για τις οποίες ενδιαφέρθηκαν στο παρελθόν.

Τα πολεοδομικά θέματα των οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας και πολεοδομικών μελετών στις εκτάσεις τους ή οι λόγοι που αποτρέπουν την πολεοδόμησή τους υπάγονται στην αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, που εδρεύει στην οδό Αμαλιάδος 17. Αξίζει να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη διεύθυνση τηρεί αρχείο με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, των οποίων η έγκριση έγινε μετά το 1987, ενώ δεν μπορούν να βρεθούν στοιχεία για συνεταιρισμούς, των οποίων η πολεοδομική μελέτη είχε εγκριθεί και είχαν οικοδομηθεί νωρίτερα.

Τα στοιχεία που τηρούνται και από τη Διεύθυνση αυτή αποδείχτηκαν και πάλι ανενήμερωτα σε ορισμένες περιπτώσεις, αφού οι πίνακες οικοδομικών συνεταιρισμών της Αττικής που ζητήθηκαν και μου διατέθηκαν περιελάμβαναν ακόμα και διαλυμένους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, χωρίς να αναφέρεται ότι έχουν διαλυθεί.

## 2.4. ΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο η σύσταση των πρώτων οικοδομικών συνεταιρισμών ανάγεται στις αρχές της δεκαετίας του '50 και κορυφώνεται μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του '60, οπότε και αριθμούνταν πλέον εκατοντάδες οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Ένας από τους βασικούς λόγους που συντέλεσαν στη δημιουργία οικοδομικών συνεταιρισμών αποτελεί, όπως ήδη γράφτηκε η ανάγκη επίλυσης του οικιστικού προβλήματος που αντιμετώπιζε η χώρα εξαιτίας του έντονου κύματος αστυφιλίας. Η πολιτεία τήρησε στάση ανοχής στη σύσταση των συνεταιρισμών, καθώς πιθανότατα θεώρησε ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα βοηθήσουν στην επίλυση του οικιστικού προβλήματος. Από την άποψη αυτή μπορεί να ειπωθεί ότι η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών αποτέλεσε για αρκετές δεκαετίες μέσο άσκησης πολιτικής γης από την πολιτεία.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί συστάθηκαν, όπως συμβαίνει σε κάθε είδους συνεταιρισμό από άτομα με κάποια κοινή ιδιότητα και στη συγκεκριμένη περίπτωση από άτομα με κοινή επαγγελματική ιδιότητα. Το γεγονός όμως αυτό αποτέλεσε απλώς τον κανόνα, καθώς υπήρχαν και εξαιρέσεις, καθώς υπήρξαν αρκετές περιπτώσεις συνεταιρισμών, που δημιουργήθηκαν από επιτήδειους, οι οποίοι βρήκαν έναν εύκολο τρόπο πλουτισμού και εκμετάλλευσης των πολιτών [www.ekathimerini.gr 16-12-2007].

Η επαγγελματική ιδιότητα πάντως δεν αποτέλεσε अपαράκαμπτο εμπόδιο για την εγγραφή ως μέλος οικοδομικού συνεταιρισμού, καθώς οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διέθεταν τα οικόπεδα των εκτάσεων που αγόραζαν σε κάθε ενδιαφερόμενο που είχε τη διάθεση να πληρώσει το οικονομικό αντάλλαγμα, χωρίς να αποτελεί εμπόδιο η επαγγελματική του ιδιότητα. Η πλειονότητα των συνεταιριών είχε κοινή επαγγελματική ιδιότητα, οι εξαιρέσεις όμως ήταν αρκετές.

Τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν σε αρκετές περιπτώσεις από την αγορά εκτάσεων από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς δεν άργησαν να διαφανούν. Το σημαντικότερο και συνηθέστερο πρόβλημα ήταν το γεγονός ότι **οι περισσότερες από τις εκτάσεις που αγοράστηκαν από τους συνεταιρισμούς ήταν κυρίως δασικές εκτάσεις ή ιδιωτικά δάση,** που είχαν περιέλθει στους ιδιοκτήτες τους με παραχωρητήρια ή αποτελούσαν διακατεχόμενες εκτάσεις.

Ο κύριος τρόπος αγοράς των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών ήταν η αγορά των λεγόμενων ρητινευόμενων πευκοδασών. Πολλά δημόσια πευκοδάση ρητινεύονταν από τους κατοίκους, στους οποίους είχε παραχωρηθεί από το κράτος δουλεία ρητίνευσης. Το Δημόσιο παραχώρησε εκτός από το δικαίωμα εκμετάλλευσης και την κυριότητα, αρχικά στα δάση της Μεγαρίδας και της Περαχώρας (Κορινθία) και μετέπειτα στην Αττική, την Εύβοια και σε πολλές άλλες περιοχές της χώρας. Μετά τη δεκαετία του '50, το ρετσίνι άρχισε να παράγεται βιομηχανικά, οπότε η ρητίνευση δεν ήταν πλέον αποδοτική και οι ιδιοκτήτες των δασών άρχισαν τότε να τα πωλούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Αρχικά, στις εκτάσεις αυτές επιτρεπόταν η δόμηση, η οποία απαγορεύτηκε στις αρχές του '60 με νόμο του υπουργείου Γεωργίας και επιτράπηκε ξανά επί δικτατορίας το 1971 έως το 1975, οπότε και ψηφίστηκε το Σύνταγμα. Αρκετές εκτάσεις αγόρασαν οι συνεταιρισμοί και από αγρότες που πούλησαν τις αγροτικές τους εκτάσεις, οι οποίες βρίσκονταν κοντά σε αστικά κέντρα. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι τα «δασικής προέλευσης» οικόπεδα πωλούνταν φθηνότερα σε σχέση με τα αντίστοιχα «αγροτικής προέλευσης», καθώς οι πωλητές τους γνώριζαν τις δυσκολίες που θα συναντούσαν οι νέοι ιδιοκτήτες [[www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr) 19-1-2003]. Τα πάλαι ποτέ ρητινευόμενα δάση πωλούνταν στους συνεταιρισμούς έναντι σχετικά χαμηλού τιμήματος, της τάξεως των 3000-5000 δρχ. (τότε) ανά στρέμμα [[www.tovima.dolnet.gr](http://www.tovima.dolnet.gr) 5-8-2007].

Με τον τρόπο αυτό λοιπόν χιλιάδες πολίτες- μέλη οικοδομικών συνεταιρισμών αγόρασαν εκτάσεις γης, τις οποίες όμως δεν μπορούσαν και στις περισσότερες περιπτώσεις δεν μπορούν ακόμα να εκμεταλλευτούν, καθώς ως δασικές εκτάσεις, που προστατεύονται από τα άρθρα 24 και 117 του Συντάγματος, δεν επιτρέπεται να κατατμηθούν και επομένως δεν μπορούν να μοιραστούν στους συνεταιίρους.

Σύμφωνα με στέλεχος της Δασικής Υπηρεσίας σε συνέντευξή του σε εφημερίδα, με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς συχνά στήθηκε ένα παιχνίδι από κάποιους επιτήδειους που φυσικά δεν αποκάλυπταν στους συνεταιίρους ότι πρόκειται για δασική γη. Η δασική γη ήταν πάντοτε πιο «βολική» για τη δημιουργία συνεταιρισμών, καθώς ήταν ενιαία, σε αντίθεση με την κατακερματισμένη ελληνική αγροτική γη [[www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr) 19-1-2003].

Σημειώνεται, ότι η αγορά των εκτάσεων από τους συνεταιίρους δεν έγινε παράνομα, καθώς οι ισχύοντες νόμοι της εποχής δεν έθεταν κανένα περιορισμό στην αγοραπωλησία τέτοιου είδους εκτάσεων, ενώ η εξέταση των τίτλων στην πλειοψηφία των περιπτώσεων έγινε από δικηγόρους. Άλλωστε, η κατοχή των εκτάσεων από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, στην

πλειοψηφία των περιπτώσεων δεν αμφισβητείται. Το 1968 όμως μία γνωμοδότηση του ΣτΕ απαγόρευσε τη σύνταξη οριστικών συμβολαίων σε δασικές εκτάσεις, ενώ το Σύνταγμα του 1975 εξομοιώνοντας τα δημόσια δάση με τις ιδιωτικές δασικές εκτάσεις οδήγησε στην πλήρη εμπλοκή των υποθέσεων εκατοντάδων συνεταιρισμών [www.enet.gr 25-6-2006].

Ουσιαστικά, οι εκτάσεις που αγοράστηκαν από πολίτες που πλήρωσαν αδρά, δεν έχουν περιέλθει στην κατοχή τους εδώ και σαράντα και πλέον χρόνια, κάτι που φυσικά συνιστά πρόβλημα με κοινωνική διάσταση.

Με το πέρασμα των χρόνων ορισμένοι από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς κατόρθωσαν να αποχαρακτήρουν τις εκτάσεις που κατείχαν και αυτές εντάχθηκαν τελικά σε σχέδιο πόλης. Ο αποχαρακτηρισμός έγινε τις περισσότερες φορές με τη βοήθεια γνωριμιών και συνήθως με βασιλικά διατάγματα ή προεδρικά διατάγματα της δικτατορίας, στα οποία κάποιες φορές απουσίαζε η υπογραφή του υπουργού Γεωργίας, ενώ οι συνεταιρισμοί που πετύχαιναν ευκολότερα τον αποχαρακτηρισμό ήταν συνεταιρισμοί υψηλά ιστάμενων υπαλλήλων, στρατιωτικών και αστυνομικών αρχών (επί δικτατορίας) ή υπαλλήλων σχετικών με αρμόδια υπουργεία (π.χ. Υπουργείο Γεωργίας).

Βέβαια υπήρχαν και περιπτώσεις συνεταιρισμών, ιδίως συνεταιρισμών που συστάθηκαν πιο πρόσφατα, οι οποίοι προχώρησαν στην αγορά εκτάσεων γης μετά από προσεχτική μελέτη όλων των παραμέτρων και των πιθανών εμποδίων που θα αντιμετώπιζαν προκειμένου να ενταχθούν οι περιοχές σε σχέδιο πόλης και για το λόγο αυτό πέτυχαν εύκολα το σκοπό τους, την παροχή δηλαδή κατοικίας στα μέλη τους. Οι συνεταιρισμοί αυτοί απέφυγαν την αγορά διεκδικούμενων εκτάσεων ή δασικών εκτάσεων με αποτέλεσμα να είναι εύκολη η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας και η ένταξη των εκτάσεών τους σε σχέδιο πόλης.

Εντούτοις, για την πλειονότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών που συστάθηκαν πριν 40 και πλέον χρόνια, το πρόβλημα διαιωνίζεται. Σημειώνοντας τη σχετική αδυναμία του ΥΠΕΧΩΔΕ στη σύνταξη και τήρηση ενημερωμένου καταλόγου ενεργών οικοδομικών συνεταιρισμών, εκτιμάται ότι ο αριθμός των ενεργών συνεταιρισμών σε όλη τη χώρα είναι περί τους 314 [www.e-tipos.com 21-7-2007], ενώ στην Αττική υπολογίζονται ότι είναι 128 [www.tovima.dolnet.gr 29-7-2007].

Σύμφωνα με μία ιδιότυπη «απογραφή» των οικοδομικών συνεταιρισμών σε δάση και δασικές εκτάσεις που πραγματοποίησε επιτροπή που είχε συσταθεί στο ΥΠΕΧΩΔΕ τη δεκαετία του



1990, συνολικά 126 οικοδομικοί συνεταιρισμοί διεκδικούν πάνω από 100000 στρέμματα δασών και δασικών εκτάσεων σε όλη την Ελλάδα, ενώ οι περισσότεροι εξ' αυτών βρίσκονται στους νομούς Αττικής, Χαλκιδικής και Κορινθίας [www.ekathimerini.gr 16-12-2007]. Η γειννίαση των νομών αυτών με τα μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης δικαιολογεί πλήρως τον μεγάλο αριθμό των οικοδομικών συνεταιρισμών σε αυτούς.

Το ιδιότυπο «γαϊτανάκι» της Πολιτείας με τους δασικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς διαρκεί σχεδόν μισό αιώνα. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί εποπτεύονται μεν από την πολιτεία, όπως ορίζεται από την κείμενη νομοθεσία, εντούτοις δε βοηθούνται από αυτή προς επίλυση του προβλήματός τους και η υφιστάμενη κατάσταση απλώς διαιωνίζεται με αποτέλεσμα πολλοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί να οδηγούνται σε διάλυση -είτε λόγω απροθυμίας των συνεταίρων να ασχοληθούν με τα κοινά του συνεταιρισμού είτε λόγω έλλειψης πόρων εξαιτίας της μη εκπλήρωσης των οικονομικών υποχρεώσεων των συνεταίρων είτε λόγω αποδημίας των αρχικών μελών και αδιαφορίας των κληρονόμων τους και τελικά οι πολίτες που πίστεψαν σε υποσχέσεις και εξαγγελίες να χάνουν τα χρήματα που διέθεσαν.

Επιπρόσθετα, δεν είναι ασυνήθιστο στις εκτάσεις των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών το γενικότερο φαινόμενο που ταλανίζει την ελληνική κοινωνία, αυτό της αυθαίρετης δόμησης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κάθε καινούργιος νόμος που αφορά τα δάση προβλέπει και ρύθμιση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών, αναγνωρίζοντας τη μεγάλη σημασία του ζητήματος, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα το Ν.998 του 1979 «Περί προστασίας των δασών, δασικών και αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων της χώρας» (ΦΕΚ Α289/79), ο οποίος προέβλεπε τη συγκρότηση περιφερειακών επιτροπών με σκοπό να λάβουν εντός τριετίας αποφάσεις προκειμένου να αναγνωριστεί η πλήρης ιδιοκτησία των οικοπέδων και η οικιστική τους χρήση και να καθοριστούν οι διαδικασίες δια των οποίων οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα μπορούσαν να υποβάλουν τα σχετικά στοιχεία στα αρμόδια δασαρχεία. Η συνηθέστερη πάντως ρύθμιση που προτείνεται είναι η ανταλλαγή των εκτάσεων που κατέχουν οι συνεταιρισμοί με άλλη έκταση, συνήθως εντός των ορίων του ίδιου ΟΤΑ. Στην πραγματικότητα βέβαια, ποτέ δεν έχει συμβεί κάτι τέτοιο, καθώς αφενός δεν υπάρχουν πολλές διαθέσιμες αντίστοιχες εκτάσεις, ενώ η έλλειψη πλήρους κτηματολογικής καταγραφής καθιστά πρακτικά αδύνατη τη συμφωνία των δύο πλευρών ως προς την εκτίμηση της έκτασης προς ανταλλαγή. Εξάλλου, είναι πρακτικά αδύνατον οι συνεταιρισμοί

να δέχονταν να ανταλλάξουν μερικά στρέμματα σε μία προνομιακή περιοχή, όπως οι ακτές του Σαρωνικού ή οι πρόποδες της Πεντέλης με άλλα οπουδήποτε αλλού στην Ελλάδα.

Η συνεχής αναβολή σύνταξης οριστικών δασικών χαρτών για όλη τη χώρα επιτείνει το πρόβλημα της αμφισβήτησης του κατά πόσο οι εκτάσεις που κατέχουν οι συνεταιρισμοί είναι δασικές ή όχι, ενώ η έλλειψη ολοκληρωμένου κτηματολογίου οδηγεί συχνά και σε προβλήματα διεκδίκησης εκτάσεων και από άλλους ενδιαφερόμενους πλην των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Πολλοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν εναποθέσει τις ελπίδες τους στον -κατά άλλους δασοκτόνο νόμο- Ν.3208/2003, η εφαρμογή του οποίου αναστάλη κατόπιν εγκυκλίου του Υπουργείου αγροτικής ανάπτυξης και τροφίμων. Ο συγκεκριμένος νόμος ανέβασε το ποσοστό δασοκάλυψης για το χαρακτηρισμό μίας έκτασης ως δασική από 15% σε 25%. Παράλληλα, αναμένουν και τη συνεχώς φημολογούμενη αναθεώρηση των άρθρων 24 και 117 του Συντάγματος, δηλαδή των άρθρων που ορίζουν τις έννοιες του δάσους και της δασικής έκτασης, ευελπιστώντας σε μία θετική για τα συμφέροντά τους τροποποίησή τους.



### 3. ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται μία παρουσίαση της περιοχής μελέτης, με σκοπό να αποδοθούν ορισμένα από τα βασικά χαρακτηριστικά της. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο θέμα της οικιστικής ανάπτυξης της χερσονήσου, των χρήσεων γης και της ισχύουσας νομοθεσίας, στοιχεία συνυφασμένα και με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, κάποιιοι εκ των οποίων έχουν οικοδομήσει τμήματα της χερσονήσου και κάποιιοι άλλοι προσπαθούν να εντάξουν τις εκτάσεις που κατέχουν σε σχέδιο πόλης, ούτως ώστε να τις οικοδομήσουν.

#### 3.1. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

##### 3.1.1. Χωροθέτηση

Ο όρος «χερσόνησος Λαυρεωτικής» αναφέρεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Αττικής, το οποίο εντάσσεται στη χωροταξική υποενότητα της Ανατολικής Αττικής. Εκτείνεται από τα Καλύβια Θορικού και την Κερατέα μέχρι το νοτιότερο άκρο της Αττικής, το Σούνιο και το Λαύριο. Απαρτίζεται από 8 οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, τέσσερις δήμους (Αναβύσσου, Καλυβίων Θορικού, Κερατέας και Λαυρίου) και τέσσερις κοινότητες (Αγίου Κωνσταντίνου, Κουβαρά, Παλαιάς Φώκαιας και Σαρωνίδας). Οι δυτικές και νότιες ακτές της χερσονήσου βρέχονται από το Σαρωνικό κόλπο, ενώ οι ανατολικές ακτές της από το Αιγαίο πέλαγος.



**Εικόνα 3-1:** Χερσόνησος Λαυρεωτικής

Πηγή: Επεξεργασία χάρτη από <http://el.wikipedia.org>

### 3.1.2. Σύντομη ιστορική προσέγγιση

Η νότια Αττική αποτελεί σημαντικό ιστορικό τόπο, με πολυάριθμα ευρήματα αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Από την αρχαιότητα ακόμα χρησιμοποιήθηκε ο όρος Λαυρεωτική για τη χερσόνησο στο νοτιοανατολικό άκρο της Αττικής. Ο όρος σχετίζεται πιθανώς με κάποιο αρχαίο μεταλλείο ή με τη λέξη λαύρα, που σημαίνει στενωπός-στοά [ΟΡΣΑ 1996]. Σημαντικά κέντρα αρχαίων δήμων υπήρχαν στην περιοχή, όπως π.χ. του ποταμού της Αναφλύστου του Θορικού, της Ατήνης, του Σουνίου κ.ά.

Ιδιαίτερα σημαντική στην ιστορία της αρχαίας Αθήνας υπήρξε η μεταλλευτική δραστηριότητα στο Λαύριο, με την οποία είναι συνυφασμένη η Λαυρεωτική. Δεν έχει υπολογιστεί ποτέ ακριβώς ξεκίνησε η μεταλλευτική δραστηριότητα. Πάντως, οργανωμένη παραγωγή αργύρου στην περιοχή ξεκίνησε τον 6<sup>ο</sup> π.Χ. αιώνα στα χρόνια του Πεισίστρατου, οπότε και χρονολογούνται τα πρώτα Αθηναϊκά αργυρά νομίσματα. Στο ασήμε των ορυχείων του Λαυρίου χρωστάει σε μεγάλο βαθμό η Αθήνα τις 200 τριήρεις που χάρισαν τη νίκη του ελληνικού στόλου στη Σαλαμίνα, καθώς και το χρυσό αιώνα της [<http://www.environmentaldevelop.ntua.gr>]. Τον 5<sup>ο</sup> π.Χ. αιώνα ανοίγουν τα μεταλλεία της Μαρώνειας (περιοχή που σήμερα βρίσκεται ο Άγιος Κωνσταντίνος). Κατά την περίοδο του Πελοποννησιακού πολέμου οι εργασίες στο Λαύριο σταμάτησαν. Η μεταλλευτική δραστηριότητα αποκαταστάθηκε προσωρινά μετά τη λήξη του πολέμου και σταμάτησε οριστικά με την επανάσταση των δούλων-εργατών στο τέλος του 2<sup>ου</sup> π.Χ. αιώνα.

Από την κατεργασία των τεράστιων ποσοτήτων υπολειμμάτων- παραπροϊόντων της αρχαίας μεταλλευτικής δραστηριότητας ξεκίνησε η νεότερη περίοδος μεταλλευτικών δραστηριοτήτων στη Λαυρεωτική, τη δεκαετία του 1860 και συνεχίστηκε με επέκταση και περαιτέρω εκμετάλλευση των μεταλλείων. Γάλλοι και Ιταλοί συνεταιριχοί εκμεταλλεύτηκαν αρχικά τα μεταλλεία, όμως εξαιτίας του πολιτικού ζητήματος που ανέκυψε, δημιουργήθηκαν τελικά δύο εταιρείες εκμετάλλευσης, η “Ελληνική Εταιρεία” και η “Γαλλική Εταιρεία”, με μακροβιότερη τη δεύτερη. Το σύγχρονο Λαύριο γνώρισε έντονη ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια, όμως μετά τον Α’ παγκόσμιο πόλεμο άρχισε η σταδιακή εγκατάλειψη των μεταλλείων, που κορυφώθηκε τη δεκαετία του 1980, όταν οι πιο πολλές μονάδες ανέστειλαν τη λειτουργία τους.

### **3.1.3. Φυσικοί πόροι**

#### Γεωμορφολογία

Η περιοχή παρουσιάζει διττό χαρακτήρα, καθώς πέραν της εκτεταμένης ακτογραμμής και των πολυάριθμων παράκτιων περιοχών, η ενδοχώρα της χερσονήσου χαρακτηρίζεται ορεινή, το ανάγλυφο είναι λοφώδες, με πολυάριθμους λόφους και χαμηλά βουνά. Οι σημαντικότεροι ορεινοί όγκοι της Λαυρεωτικής είναι η Μερέντα (614 μ.) μεταξύ Μαρκόπουλου και Κουβαρά, το Πάνειο- Κερατοβούνι (648 μ.) στην Κερατέα, ο Λαυρεωτικός Όλυμπος (487 μ.), που δεσπόζει στη δυτική Λαυρεωτική πλησίον της Αναβύσσου και της Σαρωνίδας και η κυρίως Λαυρεωτική, που αποτελεί λοφοσειρά, που εκτείνεται σε όλο σχεδόν το νότιο τμήμα της χερσονήσου. Τα βουνά της Λαυρεωτικής διακόπτονται από κοιλάδες, σημαντικότερες εκ των οποίων είναι της Ντάρδιζας, της Κερατέας, του Ολύμπου και της Αναβύσσου. Οι ορεινοί όγκοι της Λαυρεωτικής προστατεύονται με ειδική νομοθετική ρύθμιση, όπως θα αναλυθεί εκτενέστερα στη συνέχεια.

Από τα ρέματα που διασχίζουν την περιοχή σημαντικότερο θεωρείται ο Ποταμός, που καταλήγει στον κόλπο του Θορικού και το ρέμα Βρύση στην κορυφή Μαυροβούνι με ροή κατά το μεγαλύτερο διάστημα του έτους.

#### Κλίμα

Το κλίμα της περιοχής είναι ξηρό μεσογειακό, ο χειμώνας θερμός (μέση θερμοκρασία 12° C) με σπάνιες χιονοπτώσεις και το καλοκαίρι θερμό και ξηρό (μέση θερμοκρασία 26° C). Η λοφώδης διαμόρφωση της περιοχής επιτρέπει τη δημιουργία μικροκλιμάτων.

#### Χλωρίδα- Πανίδα

Η βλάστηση αποτελείται κυρίως από σκληρόφυλλα, αείφυλλα μεσογειακά δάση και μεσογειακά κωνοφόρα, ενώ η χλωρίδα περιλαμβάνει τυπικά ξηροθερμόβια μεσογειακά είδη. Το 18<sup>ο</sup> αιώνα η Λαυρεωτική ήταν κατάφυτη από δάση, των οποίων η συστηματική αποψίλωση ξεκίνησε κατά την έναρξη της σύγχρονης μεταλλευτικής δραστηριότητας από τη Γαλλική Εταιρεία. Η φυσική αναγέννηση αποκατέστησε τμήμα του δάσους στις περιοχές μεταξύ Κερατέας, Λαυρίου, Σουνίου και Αναβύσσου.

Σήμερα, η βλάστηση περιορίζεται κυρίως σε μεγάλο μέρος του Εθνικού δρυμού Σουνίου και στους ορεινούς όγκους της χερσονήσου, όπου κυριαρχούν δασοσυστάδες χαλεπίου πεύκης.

Λόγω του γεγονότος ότι οι περισσότερες περιοχές έχουν πληγεί από πυρκαγιές, η βλάστηση είναι σε μεγάλο μέρος θαμνοσκεπής και σε σημεία φρυγανώδης.

Την πανίδα της περιοχής συνθέτουν ερπετά, σκαντζόχοιροι, λαγοί, αλεπούδες, μικρά θηλαστικά, κουκουβάγιες, τσαλαπετεινοί κ.ά. Μέχρι πρότινος επιβίωναν και τσακάλια, τα οποία σήμερα έχουν εξαφανιστεί.

#### Έδαφος- Υπέδαφος

Η Λαυρεωτική αποτελείται από εδάφη ιζηματογενή, μεταμορφωσιγενή, ασβεστολιθικής και σχιστολιθικής σύστασης. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα εκμεταλλεύσιμα μεταλλεύματα μολύβδου και αργύρου, όπως ο γαληνίτης και ο κερουσίτης, η εκμετάλλευση των οποίων -όπως αναφέρθηκε- αποτέλεσε ουσιαστικά την ιστορία του τόπου.

#### Τοπίο- Πολιτιστικοί πόροι

Από την άποψη του τοπίου, οι περιοχές της Λαυρεωτικής δεν αξιολογούνται με τον ίδιο τρόπο. Η χερσόνησος χαρακτηρίζεται από τη γεινιάσή της με τη θάλασσα και τις χαμηλές λοφοσειρές στην ενδοχώρα. Η εναλλαγή αυτή προσδίδει στο φυσικό περιβάλλον μία ποικιλία χρωμάτων, υψών και μορφών.

Ενδιαφέρον επίσης προσδίδουν οι αρχαιολογικοί χώροι, τα λείψανα της αρχαίας μεταλλουργίας, τα αρχαία οχυρά, τα πηγάδια, οι εγκαταστάσεις της νεότερης εταιρείας μεταλλείων, το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό πάρκο Λαυρίου, ο εθνικός δρυμός Σουνίου, οι μονές και οι ναοί, τα ιστορικά αρχαιολογικά δημιουργήματα, όπως ο ναός του Ποσειδώνα στο Σούνιο και ο αρχαιολογικός χώρος και ιδίως το αρχαίο θέατρο του Θορικού. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι είναι περίπου 300 οι θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος από το Θορικό μέχρι το Σούνιο [ΟΡΣΑ 1996].

Ως κύρια αιτία υποβάθμισης του τοπίου κρίνεται η αυθαίρετη δόμηση, οι πυρκαγιές που ξεσπούν κατά τους καλοκαιρινούς μήνες και σε μικρότερο βαθμό η εγκατάλειψη κάποιων βιομηχανικών μονάδων και η περιβαλλοντική υποβάθμιση που έχει προκαλέσει.

### **3.1.4. Δίκτυο μεταφορών**

Το βασικό οδικό δίκτυο περιλαμβάνει τους εξής βασικούς οδικούς άξονες:

- α) Ελεύθερη λεωφόρος Σταυρού- Λαυρίου
- β) Παραλιακή οδός Βουλιαγμένης- Σουνίου- Λαυρίου
- γ) Οδός Λαυρίου- Αναβύσσου
- δ) Οδός Καλυβίων- Λαγονησίου
- δ) Οδός Λαγονησίου- Αναβύσσου

Το δευτερεύον οδικό δίκτυο περιλαμβάνει τους εξής οδικούς άξονες:

- α) Παλαιά επαρχιακή οδός Κερατέας- Λαυρίου
- β) Οδός Κουβαρά- Αυλακίου
- γ) Οδός Αγίου Κωνσταντίνου- Σουνίου

Αρκετοί είναι και οι χωματόδρομοι καλής βατότητα, οι οποίοι διασχίζουν τους ορεινούς όγκους της Λαυρεωτικής και έχουν ιδιαίτερο περιβαλλοντικό ενδιαφέρον (π.χ. Λεγραινά- Άγιος Κων/νος κ.ά.).

Όσον αφορά το σιδηροδρομικό δίκτυο, υπό σχεδιασμό είναι η επέκταση του προαστιακού σιδηροδρόμου από το Κορωπί μέχρι το Λαύριο. Σημειώνεται ότι έως το 1957 λειτουργούσε γραμμή τρένου μέχρι το Λαύριο, κάτι που καθιστά ευκολότερη την επαναλειτουργία του ως προαστιακού σιδηροδρόμου, αφού υπάρχει ακόμα κάποια σχετική υποδομή.

Σημαντική θέση στη χερσόνησο της Λαυρεωτικής κατέχει τέλος και ο λιμένας του Λαυρίου, από όπου εκτελούνται αρκετά δρομολόγια πλοίων προς αρκετούς προορισμούς.



## **3.2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

Μέχρι τις αρχές του προπερασμένου αιώνα η Λαυρεωτική ήταν μία έρημη περιοχή. Η κατάσταση αυτή άλλαξε με την επαναδραστηριοποίηση της εξόρυξης και της μεταλλευτικής δραστηριότητας. Στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα δημιουργήθηκαν οι πρώτοι σύγχρονοι οικισμοί, που ήταν το Λαύριο, ο Άγιος Κωνσταντίνος, η Πλάκα, ο Θορικός, τα Λεγραινά, οι οποίοι αποτελούσαν συνοικισμούς μεταλλωρύχων. Μετά τη μικρασιατική καταστροφή αναπτύχθηκαν στην περιοχή οικισμοί προσφύγων, η Ανάβυσσος και η Παλαιά Φώκαια.

Ως το 1950 οι οικισμοί της περιοχής ήταν οι μεσαιωνικές κοινότητες Κερατέα, Κουβαράς και Καλύβια και οι νεότερες Λαύριο, Άγιος Κωνσταντίνος, Ανάβυσσος, Παλαιά Φώκαια, Λεγραινά [ΟΡΣΑ 1996].

### **3.2.1. Εντός σχεδίου περιοχές**

Μέχρι το 1950 οι εντάξεις στο σχέδιο πόλης αφορούσαν οικισμούς πεδινούς ή παράλιους, ενώ μετά το 1950 και μέχρι την ισχύ του Ν.998/79 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» οι εντάξεις αφορούσαν περιοχές ορεινές ή ημιορεινές, μεμονωμένες, δασικές καθ' ολοκληρίαν ή κατά τμήματα ή καμένες από πυρκαγιές.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα περιοχών, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης σε αυτό το διάστημα είναι η Σαρωνίδα (μεγάλο τμήμα της οποίας είναι έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού), ο συνεταιρισμός της Αγροτικής Τράπεζας στην Ανάβυσσο, ο Άγιος Νικόλαος (ουσιαστικά αποτελεί επίσης συνεταιρισμό) κ.ά.

Είναι λοιπόν αξιοσημείωτο το γεγονός ότι **μετά το 1950 οι περισσότερες από τις περιοχές της Λαυρεωτικής που εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης ήταν εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών.**

### **3.2.2. Οικισμοί προ του 1923**

Οι οικισμοί της Λαυρεωτικής που δομούνται σήμερα με βάση τις διατάξεις των οικισμών προ του 1923 είναι ο Όλυμπος, ο Κουβαράς, η Πλάκα, ο Άγιος Κωνσταντίνος, τα Λεγραινά και ο Θορικός. Ορισμένοι από αυτούς εμφανίζουν ιδιαίτερο αρχαιολογικό ενδιαφέρον.

### **3.2.3. Εκτός σχεδίου δόμηση- Αυθαίρετη δόμηση**

Οι περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίες αναπτύχθηκαν στην εκτός σχεδίου περιοχή, καθώς και στην περιοχή ισχύος των προεδρικών διαταγμάτων Βουλιαγμένης- Σουνίου και Σουνίου- Λαυρίου και κυρίως στην παραλιακή ζώνη αποτελούν το μεγαλύτερο πρόβλημα της Λαυρεωτικής χερσονήσου.

Οι ακτές της Λαυρεωτικής, ιδίως από τη Βάρη και τα Καλύβια μέχρι τη Σαρωνίδα στο δυτικό της τμήμα και όλη η παράκτια περιοχή της Κερατέας στο ανατολικό τμήμα, αποτελούν περιοχές τεράστιας συγκέντρωσης αυθαιρέτων, καθώς λίγα από τα κτίσματα πληρούν της προϋποθέσεις που επιβάλλει η νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση στην περιοχή.

Σχεδόν στο σύνολό τους οι παραθεριστικές παραθαλάσσιες -και αξιόλογες σαν τοπία- περιοχές των δήμων Καλυβίων και Κερατέας και των κοινοτήτων Παλαιάς Φώκαιας και Αναβύσσου έχουν καταταμηθεί και παρατηρείται σε αυτές μεγάλη συγκέντρωση αυθαιρέτων κατοικιών. Μικρότερος βαθμός αυθαίρετης δόμησης παρατηρείται στο νότιο και νοτιοανατολικό μέτωπο, ενώ η ενδοχώρα της Λαυρεωτικής προς το παρόν δεν έχει επηρεαστεί ιδιαίτερα από την αυθαίρετη δόμηση [ΟΡΣΑ 1996 & Βανιώτη 2007].

Πέραν της αυθαίρετης δόμησης σε επίπεδο κύριων και παραθεριστικών κατοικιών, παρατηρούνται και αρκετές διαφορετικού τύπου αυθαίρετες λειτουργίες, όπως είναι δύο λατομεία, ένα εργοστάσιο εμπορίας διαλυτών στο Λαύριο και μία μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα στο Λαγονήσι.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί της Λαυρεωτικής (που θα αναλυθούν εκτενώς στα επόμενα κεφάλαια) δεν έχουν συμβάλει μέχρι σήμερα στην αύξηση της αυθαίρετης δόμησης, καθώς να μεν διεκδικούν μεγάλο τμήμα των εκτός σχεδίου πόλης περιοχών, τα μέλη τους όμως δεν έχουν προχωρήσει σε αυθαιρεσίες παρά λίγων έως ελαχίστων εξαιρέσεων.

Η μη σύνταξη μέχρι σήμερα Κτηματολογίου σε όλους τους δήμους και κοινότητες της Λαυρεωτικής βοηθά σίγουρα την ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης, καθώς η υλοποίησή του θα βοηθήσει στο χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής και την επίλυση αντιδικιών σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις δασικές εκτάσεις.

Σημειώνεται ότι τη δεκαετία του '70 είχε πραγματοποιηθεί κτηματογράφηση μεγάλου τμήματος της Λαυρεωτικής από το τότε υπουργείο Γεωργίας στο πλαίσιο του Ν.248 (ΦΕΚ Α6/78) «Περί φύλλου καταγραφής, μητρώου ιδιοκτησίας και οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και των δημοσίων δασικών εκτάσεων». Ο νόμος αυτός είχε σκοπό την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων αρκετών περιοχών της χώρας. Όμως, σύμφωνα με τα λεγόμενα των υπαλλήλων της Διεύθυνσης δασών Ανατολικής Αττικής, οι περιοχές στις οποίες βρίσκονται οι μη ενταγμένοι σε σχέδιο πόλης οικοδομικοί συνεταιρισμοί -και οι οποίες θεωρούνται σε πολλές περιπτώσεις μερικώς ή στο σύνολό τους δασικές- εξαιρέθηκαν της τελικής ανάρτησης και επομένως δεν υπάρχουν διαθέσιμοι κτηματικοί χάρτες και μητρώα γι' αυτές.

Όλοι οι δήμοι και κοινότητες της Λαυρεωτικής είναι ενταγμένες στην παρούσα φάση της κτηματογράφησης, η οποία βρίσκεται αυτή τη στιγμή στο αρχικό στάδιο με την υποβολή των απαραίτητων τίτλων, συμβολαίων και σχεδίων από τους ιδιοκτήτες στα κατά τόπους αρμόδια κτηματολογικά γραφεία και η υλοποίηση του κτηματολογίου της περιοχής (μετά από ορισμένα χρόνια) πιστεύεται ότι θα βοηθήσει στην ανάλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, και στην καταγραφή των δασικών εκτάσεων (δημόσιων και ιδιωτικών).

### 3.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη για την περιοχή και εισήγηση του ΟΡΣΑ (1996) η Λαυρεωτική χερσόνησος αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα και έχει υποστεί σημαντικές περιβαλλοντικές καταστροφές, που έχουν αλλοιώσει το φυσικό και το ιστορικό-αρχαιολογικό περιβάλλον. Οι κύριες αιτίες συνοψίζονται στις ακόλουθες:

- α) Η μακροχρόνια- μεταλλευτική εξορυκτική δραστηριότητα.
- β) Η αυθαίρετη δόμηση μεγάλου τμήματος της χερσονήσου.
- γ) Οι καταπατήσεις δημοσίων και δασικών εκτάσεων, για τις οποίες μη αποτρεπτικό παράγοντα διαδραματίζει η έλλειψη πλήρους και ενημερωμένου Κτηματολογίου, καθώς και δασικών χαρτών. Δεν είναι τυχαίος ο αριθμός των εκκρεμών δικαστικών ή διοικητικών υποθέσεων που αφορούν δασικές εκτάσεις της Λαυρεωτικής (μεταξύ αυτών και αρκετές περιπτώσεις διεκδίκησης δασικών εκτάσεων από οικοδομικούς συνεταιρισμούς). Είναι χαρακτηριστικό ότι δεν υπάρχει πλήρης δασικός χάρτης της περιοχής. Οι μόνες αξιόλογες προσπάθειες καταγραφής δασικών εκτάσεων ανάγονται στο μακρινό 1976 και σε πανελλαδικό χάρτη δασοκάλυψης, που συνέταξε το ΙΔΕ και σε προσπάθειες οριοθέτησης δασικών εκτάσεων για ορισμένα μόνο σημεία της Λαυρεωτικής πάνω σε φύλλα χαρτών 1:5000 της ΓΥΣ, που βρίσκονται στο δασαρχείο Ανατολικής Αττικής.
- δ) Στις δασικές πυρκαγιές, που συχνά συνδέονται με τα παραπάνω αίτια. Η διαχείριση του δασικού πλούτου της Λαυρεωτικής αποτελεί ευθύνη του δασαρχείου Λαυρίου. Θεωρείται ότι σε εξάρτηση με τους προαναφερθέντες λόγους α), β) και γ) εμφανίστηκαν οι πυρκαγιές, που αναφέρονται ήδη από το 1872 (υπαίτια υπήρξε τότε η Γαλλική Εταιρεία Μεταλλείων). Σημειώνεται ότι ήδη από το 1922 είχε εκδοθεί πράξη κήρυξης όλης της νότιας Λαυρεωτικής ως αναδασωτέας, ενώ σχεδόν η ίδια περιοχή κηρύχτηκε εκ νέου αναδασωτέα με απόφαση νομάρχη μετά από πυρκαγιά το 1985. Τέλος, αρκετές ορεινές περιοχές κηρύχτηκαν αναδασωτέες τη δεκαετία του '90.
- ε) Σε ασυμβίβαστες με το χαρακτήρα της περιοχής άλλες χρήσεις, όπως χωματερές, εγκαταστάσεις ΕΒΟ κλπ.

### **3.4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τη χερσόνησο της Λαυρεωτικής και αναλύονται ιδιαιτέρως τα δύο πλέον πρόσφατα προεδρικά διατάγματα, που καθορίζουν το νομικό πλαίσιο δόμησης και τις ζώνες προστασίας των ορεινών όγκων της χερσονήσου.

#### **3.4.1. Θεσμικό πλαίσιο έως τη δεκαετία του '90**

Η βασική νομοθεσία για τη χερσόνησο της Λαυρεωτικής, πριν από την ψήφιση των δύο σύγχρονων νομοθετημάτων για τις χρήσεις γης και τους ορεινούς όγκους, τα οποία θα αναλυθούν εκτενέστερα στη συνέχεια συνοψίζεται στα ακόλουθα νομοθετήματα [ΟΡΣΑ 1996]:

- Ο Ν.1515/85 (ΦΕΚ 184Δ/85) «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας».
- Το από 22-6-78 Π.Δ. (ΦΕΚ 538Δ/78) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως προϋφισταμένων του 1923 οικισμών».
- Το από 5-12-79 Π.Δ. (ΦΕΚ 707Δ/79) «Τροποποίηση των όρων δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των προ του 1923 οικισμών του νομού Αττικής».
- Το από 27-5-78 Π.Δ. (ΦΕΚ 263Δ/78), όπως τροποποιήθηκε με το από 8-3-85 Π.Δ. (ΦΕΚ 90Δ/85) «Καθορισμός ζωνών και όρων δόμησης της παραλιακής περιοχής Βουλιαγμένης-Σουνίου».
- Το από 27-11-70 Π.Δ. (ΦΕΚ 303Δ/70) «Καθορισμός ζωνών και όρων δόμησης εκατέρωθεν της παραλιακής οδού Σουνίου- Λαυρίου».
- Το Ν.Δ. 996/71, το Π.Δ. 182/74 (ΦΕΚ 67Α/74) και η υπ' αριθμόν 174086/50869 απόφαση του υπουργείου Γεωργίας (ΦΕΚ 458Β/85), τα οποία αφορούν τον Εθνικό δρυμό Σουνίου.

- Π.Δ. του 1988 (ΦΕΚ 61Δ/88) «Δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων» και η απόφαση 2647 του ΥΠΕΘΟ (ΦΕΚ 797Β/86) «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη».
- Το Π.Δ. 84/84 (ΦΕΚ 33Α/84) «Επέκταση, εκσυγχρονισμός, συγχώνευση και μετεγκατάσταση βιομηχανιών, βιοτεχνιών και αποθηκών στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού Αττικής και στις νήσους Σαλαμίνας και Αίγινας».
- Πλειάδα κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων, όπως για παράδειγμα οι περιοχές Αγριλέζα, Καμάριζα- Λεγραινά- Μεγάλα Πεύκα, Θορικός, Σούνιο, Λαυρεωτική κ.ά., καθώς και οι περιοχές Πουνταζέζα και Καταφύγι, που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την παρούσα εργασία, καθώς σ' αυτές διεκδικούνται εκτάσεις από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

### **3.4.2. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης στη Λαυρεωτική**

Από το 1998 έχει θεσπιστεί ειδικό νομοθετικό πλαίσιο, που καθορίζει τις χρήσεις γης και θέτει τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχές της Λαυρεωτικής και συγκεκριμένα των δήμων Καλυβίων Θορικού, Κερατέας, Λαυρεωτικής και των κοινοτήτων Αγίου Κωνσταντίνου, Αναβύσσου (νυν δήμο Αναβύσσου), Κουβαρά, Παλαιάς Φώκαιας και Σαρωνίδας. Πρόκειται για το υπ' αριθμόν 125 Διάταγμα, που δημοσιεύτηκε σε ΦΕΚ στις 27 Φεβρουαρίου 1998 (ΦΕΚ Δ125/1998). Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη περιοχή εμπίπτει εντός της ΖΟΕ του νομού Αττικής, που εγκρίθηκε με Π.Δ. του 1983 (ΦΕΚ Δ284).

Για τις εντός σχεδίου πόλης περιοχές της Λαυρεωτικής ισχύουν οι όροι δόμησης και οι περιορισμοί, που θέτουν οι κείμενες διατάξεις με τις οποίες έγινε η ένταξη των περιοχών αυτών σε σχέδιο πόλης, με τις όποιες τροποποιήσεις τους. Ομοίως, για τους οικισμούς προς του 1923 ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης που θέτει η νομοθεσία για τους οικισμούς αυτούς.

Για τη σύνταξη του συγκεκριμένου νομοθετικού πλαισίου λήφθηκαν υπόψη διατάξεις του οικιστικού νόμου 1337/1983, του Ν.1515/85 που αφορά το ρυθμιστικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνα, όπως και έγγραφα του ΟΡΣΑ, του ΥΠΕΧΩΔΕ και της Αρχαιολογίας και τέλος έγγραφα με προτάσεις των δήμων και κοινοτήτων της Λαυρεωτικής χερσονήσου [ΟΡΣΑ 1996].

Το Διάταγμα καθορίζει χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης κατά περιοχές-ζώνες, οι οποίες χωρίζονται στις ακόλουθες:

- Ζώνη Α: Περιοχή περιαστικού πρασίνου, όπου επιτρέπονται λίγες ήπιες χρήσεις, όπως υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας, εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας, ενώ η δόμηση υπόκειται σε αυστηρούς περιορισμούς. Σημειώνεται ότι στη ζώνη αυτή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 93/87 περί οικοδομικών συνεταιρισμών.
- Ζώνη Β1: Περιοχή απόλυτης προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων, στις οποίες απαγορεύεται ρητώς κάθε δόμηση.
- Ζώνη Β2: Περιοχές μέσης προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων, όπου οι χρήσεις που επιτρέπονται είναι περιορισμένες, όπως και οι όροι δόμησης.
- Ζώνη Β3: Περιοχές προστασίας και ήπιας αναψυχής, όπου επιτρέπονται μόνο μικρές κατασκευές σχετικές με αναψυχή.
- Ζώνη Γ: Γεωργική γη, όπου επιτρέπονται μόνο αγροτικές χρήσεις, ενώ επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών με αυστηρά περιορισμένους όρους δόμησης.
- Ζώνη Δ: Περιοχή δεύτερης (παραθεριστικής) κατοικίας, στην οποία επιτρέπεται η δόμηση κατοικιών με όρους που αναφέρονται στο διάταγμα, αναψυκτηρίων και εγκαταστάσεων ήπιας αναψυχής.
- Ζώνη Ε: Περιοχή δεύτερης κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων, όπου επιτρέπονται τουριστικές χρήσεις και χρήση κατοικίας. Σημειώνεται ότι για τις περιοχές της ζώνης αυτής σύμφωνα με το διάταγμα δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 93/87.
- Ζώνη Ζ: Ζώνη αναψυχής, όπου επιτρέπονται χρήσεις αναψυχής, ενώ η δόμηση κατοικίας υπόκειται σε αυστηρούς περιορισμούς
- Ζώνη Η: Ζώνη παραλίας<sup>5</sup>, όπου επιτρέπονται μόνο χρήσεις σχετικές με εγκαταστάσεις ναυταθλητισμού.
- Ζώνη Ι1: Περιοχή στην οποία επιτρέπονται μη οχλούσες βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις με συγκεκριμένους όρους δόμησης.
- Ζώνη Ι2: Περιοχή όπου επιτρέπονται πέραν των μη οχλουσών βιομηχανικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεις της ΔΕΗ με συγκεκριμένους όρους δόμησης.

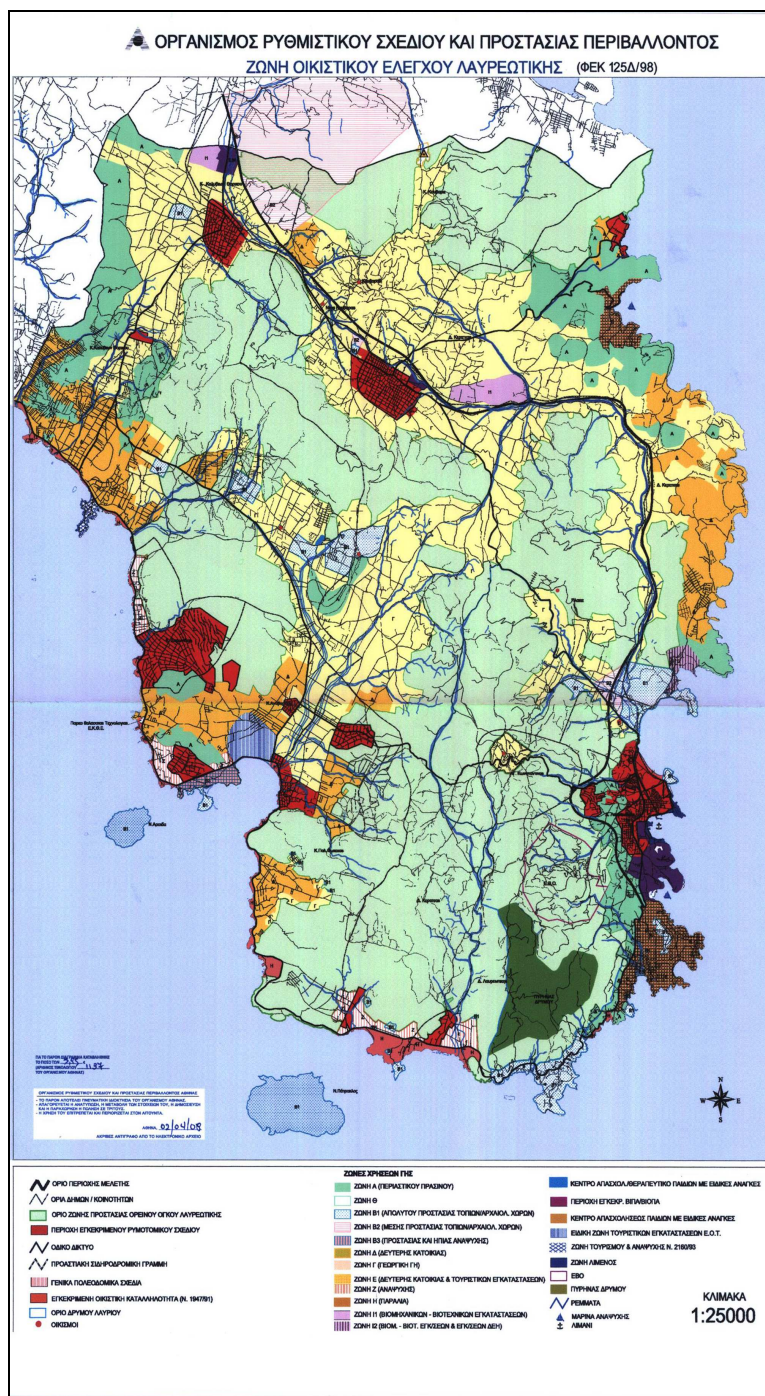
Το διάταγμα διακρίνει επίσης τις περιοχές εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, περιοχές τουριστικών εγκαταστάσεων ΕΟΤ, απασχολησιοθεραπευτικού κέντρου παιδιών με ειδικές

---

<sup>5</sup> Δεν ταυτίζεται με την καθορισμένη για τη Λαυρεωτική γραμμή παραλίας, που μαζί με τη γραμμή αιγιαλού μπορεί να βρεθεί στην Κτηματική Υπηρεσία Ανατολικής Αττικής.

ανάγκες και ειδικής ζώνης τουρισμού και αναψυχής Λαγονησίου και περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Το διάταγμα συμπληρώνεται και από διαγράμματα, που αναπαριστούν τις ζώνες αυτές.

Ο ΟΡΣΑ προχώρησε (με χρήση λογισμικού πακέτου GIS, σύμφωνα με δήλωση εργαζομένων του οργανισμού) στη σύνταξη σχεδίου που απεικονίζει τη ΖΟΕ Λαυρεωτικής, με τις ζώνες, όπως αυτές καθορίστηκαν με το Διάταγμα.



Εικόνα 3-2: ΖΟΕ Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 125Δ/98)

Πηγή: ΟΡΣΑ



Το διάταγμα ορίζει και γενικές διατάξεις ισχύουσες για όλες τις ζώνες με σημαντικότερη από αυτές τον ορισμό υψηλού κατώτατου ορίου αρτιότητας (20000 τ.μ. ή κατά παρέκκλιση για ελάχιστες περιπτώσεις 4000 τ.μ.), την απαγόρευση μεταβολής της οικοδομικής άδειας, τους αυστηρούς όρους για δόμηση κοντά σε ρέματα και δασικές περιοχές και την εξαίρεση από την ένταξη στο σχέδιο πόλης δασικών τμημάτων περιοχών που πολεοδομούνται.

Σημειώνεται πάντως ότι στις διατάξεις δε συμπεριλήφθηκαν οι ήδη δημιουργημένοι αυθαίρετοι οικισμοί, που σε καμία περίπτωση δεν πληρούν τους όρους δόμησης του συγκεκριμένου διατάγματος και περί αυτών δεν αναφέρεται καμία ρύθμιση.

### **3.4.3. Προστασία ορεινών όγκων Λαυρεωτικής**

Μετά από εισήγηση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, το 2003 θεσπίστηκε το υπ' αριθμόν 121 Διάταγμα (**ΦΕΚ 121Δ/03**), το οποίο αφορά την προστασία των ορεινών όγκων της χερσονήσου της Λαυρεωτικής.

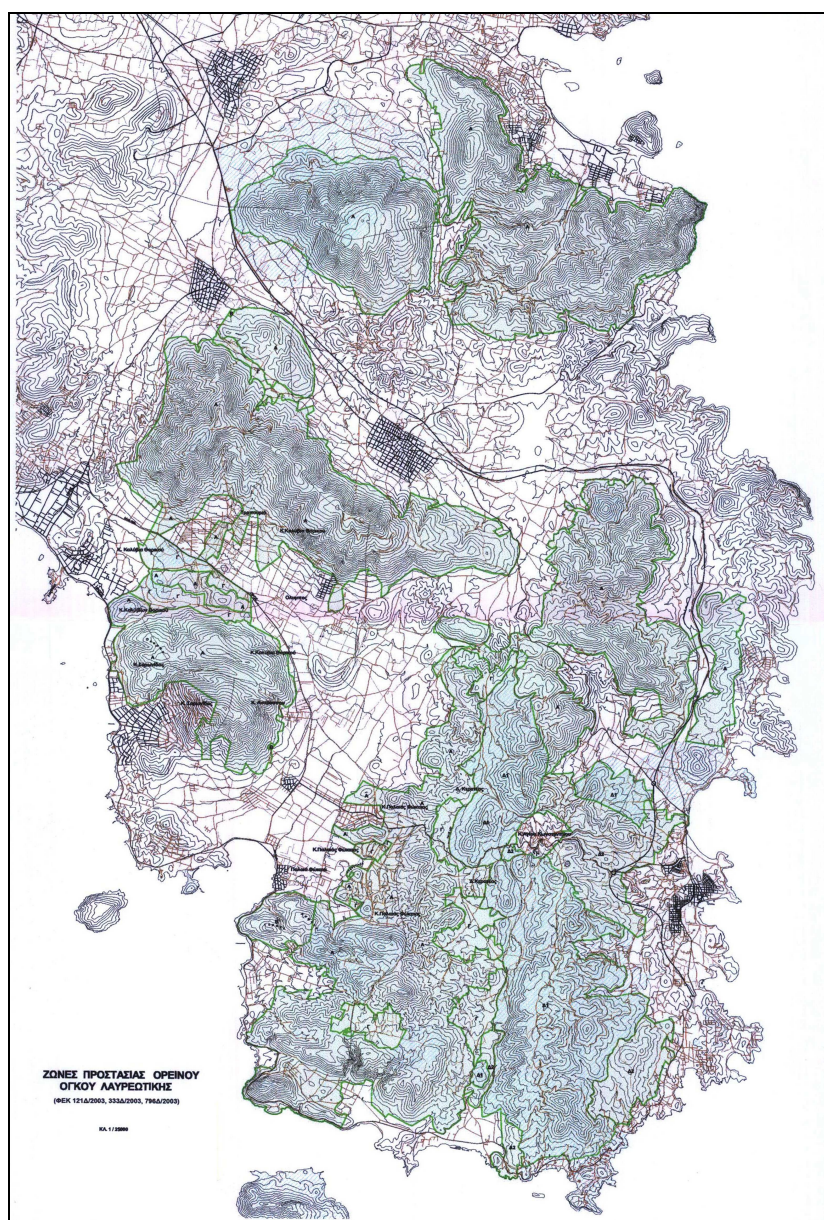
Η εισήγηση του ΟΡΣΑ έγινε κατόπιν βούλησης της πολιτείας για την προστασία των ιδιαίτερα ευαίσθητων αυτών περιοχών, καθώς μεγάλο μέρος των βουνών της Λαυρεωτικής έχουν κηρυχτεί δασικές περιοχές, αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ενώ ένα τμήμα τους αποτελεί και εθνικό δρυμό.

Η θέσπιση του συγκεκριμένου διατάγματος έγινε με γνώμονα τον περιορισμό της περιβαλλοντικής υποβάθμισης (αυθαίρετη δόμηση, ασύμβατες χρήσεις γης), την επανάκαμψη γεωργικών δραστηριοτήτων και τη δημιουργία χρήσεων γης προσαρμοσμένων στον ορεινό χαρακτήρα της περιοχής, οι οποίες θα μπορούσαν να δώσουν μία σημαντική αναπτυξιακή δυνατότητα για τη χερσόνησο [ΟΡΣΑ 1996].

Με το διάταγμα αυτό ορίστηκαν τέσσερις ζώνες προστασίας για τις περιοχές εντός των ορίων των ορεινών όγκων της Λαυρεωτικής Μερέντα, Όλυμπος, Πάνειο(Κερατοβούνι) και Λαυρεωτική, τα οποία είχαν καθοριστεί με το Π.Δ. 125 του 1998. Σε κάθε μία από τις ζώνες καθορίστηκαν και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Οι ζώνες που ορίστηκαν είναι οι ακόλουθες:

- Ζώνη Α: Η ζώνη αυτή χαρακτηρίζεται σαν ζώνη απόλυτης προστασίας, στην οποία επιτρέπονται ελάχιστες χρήσεις γης, σχετιζόμενες με αναψυχή, αθλοπαιδιές και υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις.

- Ζώνη Β: Η ζώνη αυτή διαφέρει από την προηγούμενη μόνο ως προς ορισμένες επιπλέον χρήσεις, οι οποίες μπορούν να αφορούν μόνο σχετικές με αναψυχή δραστηριότητες (όπως αναψυκτήρια, εστιατόρια κλπ.).
- Ζώνη Γ: Η ζώνη αυτή χαρακτηρίζεται ως ζώνη γεωργικής χρήσης, αναψυχής και αθλητισμού, ενώ επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας υπό όρους.
- Ζώνη Δ: Πρόκειται για ζώνη που συνδέεται με την ανάπτυξη θεματικού ιστορικού πάρκου με θέμα τη μεταλλευτική δραστηριότητα στη Λαυρεωτική. Περιλαμβάνει δύο υποζώνες Δ1 και Δ2.



**Εικόνα 3-3:** Ορεινοί όγκοι Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 125Δ/98)

Πηγή: ΟΡΣΑ

Επιπρόσθετα, ορίζονται και όροι δόμησης για τις ζώνες. Η αρτιότητα καθορίζεται στα 20 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις, οι όροι δόμησης είναι αρκετά αυστηροί, ενώ απαιτείται άδεια από την αρμόδια Δασική Υπηρεσία για την κοπή δένδρων και έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών αρχαιολογίας του υπουργείου Πολιτισμού για έκδοση άδειας οικοδομής εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων.

### **Σχόλια**

Τα δύο προαναφερθέντα νομοθετήματα περιλαμβάνουν αυστηρούς όρους και είναι δεδομένο ότι κινούνται προς την κατεύθυνση της προστασίας της ευρύτερης περιοχής της Λαυρεωτικής. Στα επόμενα κεφάλαια θα αναλυθεί η επιρροή των δύο βασικών νομοθετημάτων για τη Λαυρεωτική στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της περιοχής και θα διαφανεί πώς δυσχέραιναν ακόμα περισσότερο τις προσπάθειες των περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών για δόμηση των εκτάσεων που κατέχουν.

#### **4. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ**

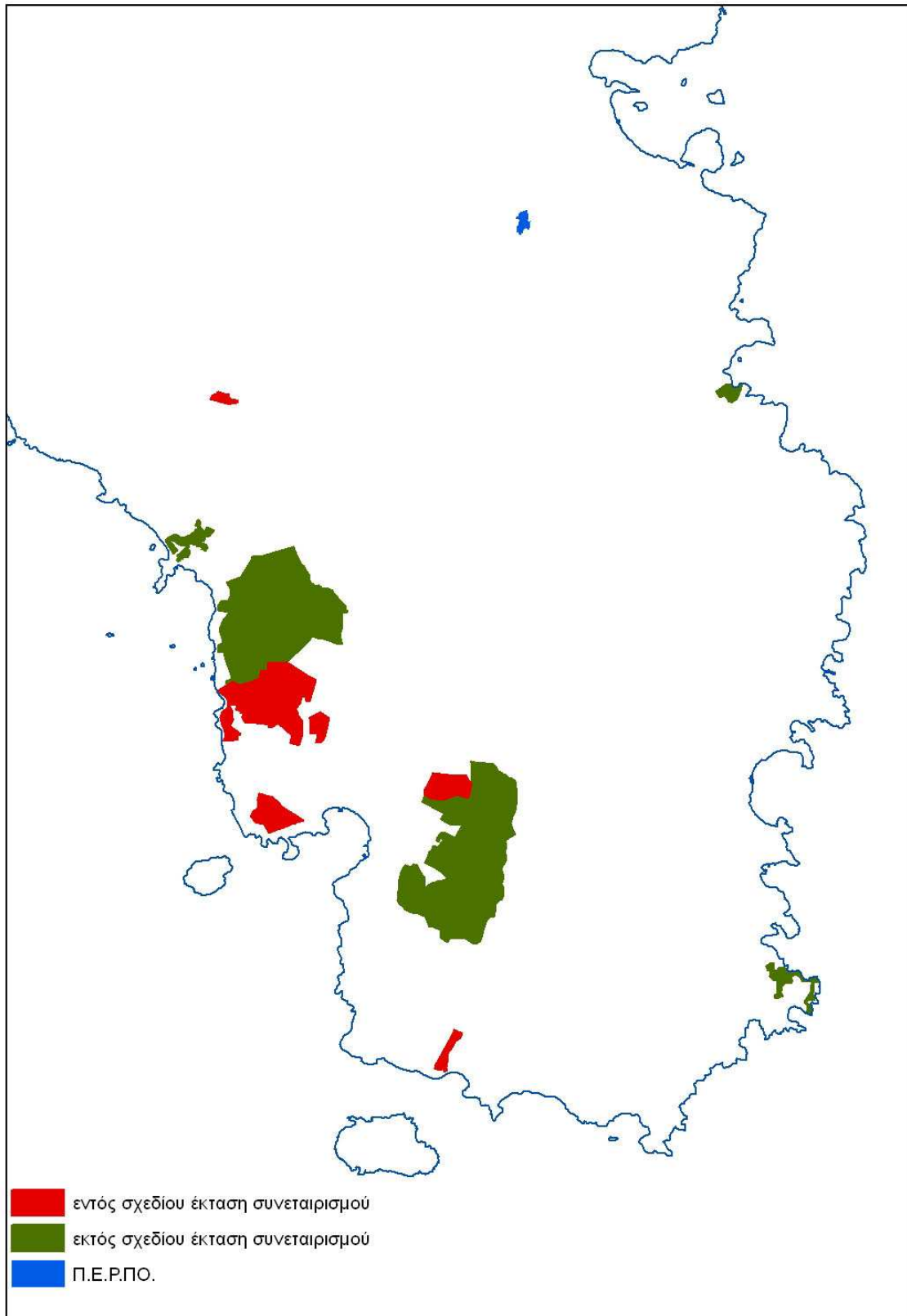
Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται αναλυτικά οι δώδεκα οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν εκτάσεις στη χερσόνησο της Λαυρεωτικής, τα βασικά χαρακτηριστικά τους, η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα, καθώς και η θέση τους και η συσχέτιση με το ευρύτερο περιβάλλον τους. Οι συνεταιρισμοί διακρίνονται και παρουσιάζονται σε δύο βασικές κατηγορίες, ανάλογα με το αν οι εκτάσεις τους έχουν ενταχτεί σε σχέδιο πόλης ή όχι. Τέλος, για λόγους πληρότητας παρουσιάζονται και ορισμένες ιδιαίζουσες περιπτώσεις συνεταιρισμών, οι οποίοι είτε προσπαθούν να αποκτήσουν έκταση στη Λαυρεωτική, είτε έδειξαν κατά το παρελθόν ενδιαφέρον για απόκτηση έκτασης στη χερσόνησο, αλλά τελικά δεν προχώρησαν σε αγορά έκτασης για λόγους που θα αναλυθούν.

Για τους ενταγμένους σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμούς τα περισσότερα από τα στοιχεία που παρατίθενται λήφθηκαν από τη Πολεοδομία Μαρκοπούλου, ενώ για τους συνεταιρισμούς, οι οποίοι δεν είναι ενταγμένοι σε σχέδιο πόλης και μέχρι σήμερα διεκδικούν την ένταξη των εκτάσεών τους, τα στοιχεία λήφθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ και από τους ίδιους τους συνεταιρισμούς.

Για κάθε συνεταιρισμό παρατίθεται δορυφορική εικόνα της ευρύτερης περιοχής, στην οποία έχει οριοθετηθεί η έκτασή του. Οι εικόνες έχουν ληφθεί από το ελεύθερο διαδικτυακό πρόγραμμα απεικόνισης της γήινης επιφάνειας μέσω δορυφορικών εικόνων Google Earth. Επίσης παρουσιάζονται και επίγειες λήψεις από τις εκτάσεις τους, προερχόμενες από επίτοπια επίσκεψη. Τέλος, παρατίθενται εικόνες, στις οποίες απεικονίζεται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο των εκτάσεων των συνεταιρισμών που έχουν ενταχτεί σε σχέδιο πόλης.

Σημειώνεται ότι στο συνοδευόμενο το παρόν τεύχος ψηφιακό οπτικό μέσο αποθήκευσης δεδομένων (DVD) περιέχονται περισσότερες φωτογραφίες, αλλά και βιντεοσκοπήσεις των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Ακολούθως, παρατίθεται εικόνα στην οποία φαίνονται οι εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής, χωρισμένες σε ενταγμένες σε σχέδιο πόλης ή μη, καθώς και η Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των «Ολυμπιακών Αετών», που όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια παρουσιάζει θεωρητική συνάφεια με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς (βλ. Κεφ. 4.1.7.).



**Εικόνα 4-1:** Εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών Λαυρεωτικής

## **4.1 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ**

Στη συνέχεια ακολουθεί παρουσίαση- ανάλυση των έξι οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής (και μία ειδική περίπτωση που εξετάζεται και αναλύεται στο Κεφ. 4.1.7.), οι οποίοι έχουν πολεοδομήσει τις εκτάσεις τους, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλης. Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για κάθε συνεταιρισμό προέρχονται από συνεντεύξεις με μέλη των διοικητικών συμβουλίων κάθε συνεταιρισμού αλλά και με συνεταίρους, καθώς και από τις ιστοσελίδες που έχουν ορισμένοι εξ' αυτών, από τα διατάγματα με τα οποία καθορίστηκε η ένταξή τους σε σχέδιο πόλης και οι όροι δόμησης, καθώς και από στοιχεία τα οποία δόθηκαν από την αρμόδια πολεοδομία (Μαρκοπούλου).

### **4.1.1. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων ΑΤΕ**

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε το 1945 από τους υπαλλήλους της ΑΤΕ υπό την επωνυμία «Συνεταιρισμός Στεγάσεως Υπαλλήλων Αγροτικής Τραπέζης της Ελλάδος» ως συνεταιρισμός περιορισμένης ευθύνης, με κύριο σκοπό τη στεγαστική αποκατάσταση των μελών του. Μετά από διαδοχικές μετονομασίες που έγιναν στα πλαίσια των γενικών Συνελεύσεων, η σημερινή ονομασία του είναι «Οικοδομικός Συνεταιρισμός Υπαλλήλων ΑΤΕ (ΟΣΥΑΤΕ)». Ο σκοπός του συνεταιρισμού σήμερα, εκτός της αξιοποίησης οικοπεδικών εκτάσεων για ανέγερση σ' αυτές κύριων ή παραθεριστικών κατοικιών επεκτείνεται και στη χορήγηση στεγαστικών δανείων για απόκτηση ή επισκευή πρώτης ή δεύτερης κατοικίας.

Σύμφωνα με το καταστατικό του, ο ΟΣΥΑΤΕ σήμερα διοικείται από εννιαμελές διοικητικό και πενταμελές εποπτικό συμβούλιο, τα οποία εκλέγονται απευθείας από τα μέλη του συνεταιρισμού με τριετή θητεία. Το 2006 τα μέλη του συνεταιρισμού -πανελλαδικά- ανέρχονταν σε 8955 άτομα (εν ενεργεία και συνταξιούχοι υπάλληλοι ΑΤΕ).

Η έδρα του συνεταιρισμού βρίσκεται στην Αθήνα, τα γραφεία στεγάζονται στην οδό Σταδίου 10 (συμβολή με οδό Ομήρου 4), στον 6<sup>ο</sup> όροφο του μεγάρου. Τα τηλέφωνα των γραφείων του συνεταιρισμού είναι 210-3236085 και 210-3224989. Ο συνεταιρισμός απασχολεί 14 άτομα, καθώς και ελεγκτές μηχανικούς. Είναι ο μοναδικός από όσους συνεταιρισμούς μελετήθηκαν, ο οποίος διαθέτει ιστοσελίδα ([www.ate.gr/osyate](http://www.ate.gr/osyate)) και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ([osyate@ate.gr](mailto:osyate@ate.gr)), όντας πλήρως εναρμονισμένος με τη σύγχρονη τεχνολογία. Γενικότερα, πρόκειται για συνεταιρισμό με υποδειγματική σύγχρονη οργάνωση και εξυπηρέτηση των μελών του.

Ο συνεταιρισμός διαθέτει εκτάσεις σε αρκετά σημεία τις χώρας, αρκετά εκ των οποίων έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης και έχουν πολεοδομηθεί ή πολεοδομούνται (π.χ. περιοχή Ευπάλιο, στα σύνορα των νομών Φωκίδας- Αιτωλοακαρνανίας).

Μία από τις εκτάσεις αυτές, περίπου 600 στρεμμάτων, βρίσκεται στη θέση «Καταφύγι», στην κοινότητα Παλαιάς Φώκαιας. Σύμφωνα με τον μαθηματικό, τοπογράφο μηχανικό και ποιητή- συγγραφέα Θ. Δαλάκογλου, η έκταση αυτή του συνεταιρισμού αγοράστηκε από τους κληρονόμους των τσιφλικάδων Μαρκέλων, οι οποίοι μετά την Τουρκοκρατία βρέθηκαν να κατέχουν τεράστιες γαίες στην ευρύτερη περιοχή της Αναβύσσου και της Παλαιάς Φώκαιας [Δαλάκογλου 1995].

Η έκταση του συνεταιρισμού εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης το 1966 με το Β.Δ. «Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Παλαιάς Φώκαιας και καθορισμού των όρων των περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Δ182 στις 9 Νοεμβρίου 1966.

Οι όροι δόμησης καθορίστηκαν από το συγκεκριμένο διάταγμα ως εξής:

Ελάχιστο πρόσωπο 16 μ.

Ελάχιστο βάθος 26 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 1000 τ.μ.

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίστηκε σε 20%, ως οικοδομικό σύστημα ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, ενώ μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων πάνω από το έδαφος ορίστηκαν οι 2 όροφοι και το ανώτατο ύψος αυτών τα 7,50 μ. (και αργότερα +2 μ. για στέγη +1 μ. για πυλωτή με βάση το ΓΟΚ '85). Επίσης, επιβλήθηκε προκήπιο (πρασιά) πλάτους 6 μέτρων. Μερικά χρόνια αργότερα ορίστηκε σ.δ. για την περιοχή του συνεταιρισμού 0,4.

Με Β.Δ. που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 177Δ/1967, ορισμένοι από τους όρους δόμησης που είχαν καθοριστεί από το ΦΕΚ 182Δ/1966 αντικαταστάθηκαν ως εξής:

Ελάχιστο πρόσωπο 15 μ.

Ελάχιστο βάθος 24 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 800 τ.μ.



Η έκταση του συνεταιρισμού βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την παραλία της Παλαιάς Φώκαιας, χωρίς όμως να υπάρχει άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα. Ο οικισμός συνορεύει προς νότο και προς ανατολή με τον οικοδομικό συνεταιρισμό υπαλλήλων της Τράπεζας Ελλάδας, η έκταση του οποίου δεν έχει ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, ενώ βόρεια και ανατολικά του οικισμού υπάρχουν αγροτικές εκτάσεις.

Από τον οικοδομικό συνεταιρισμό διέρχεται η οδός Λαυρίου- Αναβύσσου, ενώ οι οδοί εντός του συνεταιρισμού έχουν χαρακτηριστικά ονόματα- αριθμήσεις, όπως π.χ. οδός 101, 102 κοκ., χαρακτηριστικό γνώρισμα των οδών αρκετών οικοδομικών συνεταιρισμών.

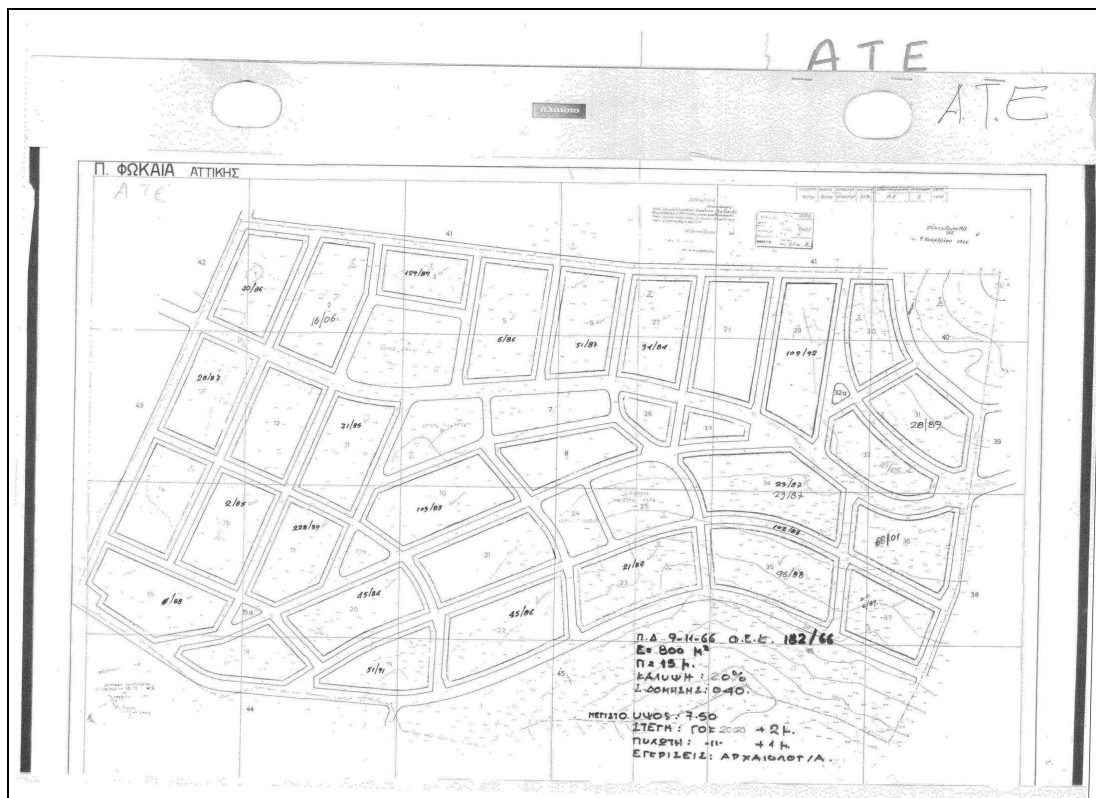
Στις ακόλουθες εικόνες φαίνεται η περιοχή του συνεταιρισμού από δορυφορική εικόνα και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αυτού.



**Εικόνα 4-2:** Δορυφορική εικόνα συνεταιρισμού ΑΤΕ

*Πηγή: Google Earth*





**Εικόνα 4-3:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο περιοχής οικοδομικού συνεταιρισμού ΑΤΕ

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκπούλου*

Από την επίσκεψη που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή του οικοδομικού συνεταιρισμού διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για έναν παραθεριστικό οικισμό με έντονη οικοδομική ανάπτυξη και αρκετά έντονη οικοδομική δραστηριότητα, με πλήθος υφιστάμενων εξοχικών διόροφων κατοικιών, αλλά και αρκετών ευρισκόμενων σε στάδιο οικοδόμησης ή αποπεράτωσης των εργασιών. Υπάρχουν εντούτοις και αρκετά αδόμητα οικόπεδα εντός του οικισμού. Σχεδόν όλοι οι δρόμοι εντός του οικισμού είναι ασφαλτοστρωμένοι και συντηρημένοι.



**Εικόνες 4-4 και 4-5:** Οικοδομικός συνεταιρισμός ΑΤΕ

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*



**Εικόνες 4-6 και 4-7: Οικοδομικός συνεταιρισμός ΑΤΕ**

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.1.2. Οικοδομικός συνεταιρισμός Αττική- Αρχιτεκτόνων**

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1950 υπό την επωνυμία «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός Αττική» από αρχιτέκτονες μηχανικούς και διατηρείται ενεργός μέχρι σήμερα, καθώς πέραν της έκτασης που κατέχει και έχει πολεοδομήσει στη Λαυρεωτική, διαθέτει εκτάσεις και σε άλλες περιοχές του νομού Αττικής. Τα γραφεία του βρίσκονται στον πρώτο όροφο του μεγάρου που βρίσκεται επί της οδού Σταδίου 48 και το τηλέφωνο των γραφείων είναι το 210-3213737.

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός Αττική πέτυχε το 1965 την ένταξη στο σχέδιο πόλης της τότε κοινότητας (νυν δήμου) Αναβύσσου έκτασης περίπου 600 στρεμμάτων. Σύμφωνα με τον τοπογράφο μηχανικό, ο οποίος αποτύπωσε το 1964 την έκταση του συνεταιρισμού και τα λεγόμενα μελών του συνεταιρισμού, τα αγροτεμάχια που διαμοιράστηκαν στα μέλη του συνεταιρισμού αγοράστηκαν από πρόσφυγες, που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή μετά την μικρασιατική καταστροφή και στους οποίους είχαν παραχωρηθεί αγροτικές εκτάσεις από το κράτος.

Με το Β.Δ. «Περί επεκτάσεως ρυμοτομικού σχεδίου Αναβύσσου (Αττικής) εις θέσιν Αγ. Νικόλαος και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού», που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 47Δ την 23<sup>η</sup> Μαρτίου 1965, η έκταση του συνεταιρισμού εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και δημιουργήθηκε ο οικισμός Άγιος Νικόλαος. Σύμφωνα με τους διοικούντες το συνεταιρισμό ορισμένα αγροτεμάχια (λίγα τον αριθμό) δεν είχαν πωληθεί στο συνεταιρισμό από τους αρχικούς τους ιδιοκτήτες, όμως το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης ανήκε στο συνεταιρισμό.

Οι όροι δόμησης καθορίστηκαν από το συγκεκριμένο διάταγμα ως εξής:

Ελάχιστο πρόσωπο 25 μ.

Ελάχιστο βάθος 30 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 1200 τ.μ.

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίστηκε σε 20%, ως οικοδομικό σύστημα ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, ενώ μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων πάνω από το έδαφος ορίστηκαν οι 2 όροφοι και το ανώτατο ύψος αυτών τα 7,50 μ. (+2 μ. για στέγη +1 μ. για πυλωτή με βάση το ΓΟΚ '85). Επίσης επιβλήθηκε προκήπιο (πρασιά) πλάτους 6 μέτρων. Με νεότερο Π.Δ. (ΦΕΚ Δ312/76) ορίστηκε συντελεστής δόμησης για την περιοχή 0,40.

Ο οικισμός Άγιος Νικόλαος βρίσκεται εντός των ορίων του δήμου Αναβύσσου, σε κοντινή απόσταση από τη θάλασσα, μεταξύ των κατοικημένων παράκτιων περιοχών της Σαρωνίδας και της Παλαιάς Φώκαιας. Συνορεύει με την παραλιακή οδό Βουλιαγμένης- Σούνιου και προκειμένου να φτάσει κάποιος σ' αυτόν ερχόμενος από την Βουλιαγμένη με κατεύθυνση προς το Σούνιο ακολουθεί την ταμπέλα, που οδηγεί σε κόμβο, ο οποίος διαπερνώντας κάθετα την παραλιακή οδό οδηγεί στην είσοδο του οικισμού.

Ο οικισμός συνορεύει προς βορρά με ζώνη χαρακτηρισμένη ως ζώνη περιαστικού πρασίνου, ενώ ανατολικά και νοτίως αυτού υπάρχουν περιοχές ζώνης αναψυχής -στις οποίες όμως σημειώνεται ότι υπάρχουν πλήθος κτισμάτων κατοικιών-.

Στις ακόλουθες εικόνες φαίνεται η έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού, που αποτελεί τον οικισμό Άγιο Νικόλαο από δορυφορική εικόνα και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αυτού.





**Εικόνα 4-8:** Δορυφορική εικόνα συνεταιρισμού Αττική (οικισμός Άγιος Νικόλαος)

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνα 4-9:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Αγίου Νικολάου

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκοπούλου*

Από τη μελέτη της δορυφορικής εικόνας και από επίσκεψη στον οικισμό διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για έναν πλήρως δομημένο οικισμό, με καλής ποιότητας οικοδομές, καλά συντηρημένους μεγάλου πλάτους δρόμους, πλατεία- παιδική χαρά και πολύ μικρό αριθμό νεοαναγειρόμενων οικοδομών. Στις ακόλουθες φωτογραφίες απεικονίζονται ορισμένες όψεις του οικισμού.



**Εικόνες 4-10 έως 4-15:** Οικοδομικός συνεταιρισμός Αττική (οικισμός Αγ. Νικόλαος)

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.1.3. Οικοδομικός συνεταιρισμός Δημοσίων υπαλλήλων και υπαλλήλων ασφαλιστικών οργανισμών**

Ο συνεταιρισμός δημιουργήθηκε από εργαζομένους σε δημόσιες υπηρεσίες, ασφαλιστικά ταμεία και οργανισμούς ως συνεταιρισμός περιορισμένης ευθύνης, με βασικό σκοπό τη στεγαστική αποκατάσταση των μελών του.

Ο συνεταιρισμός κατέχει εκτάσεις σε διάφορες περιοχές της χώρας, όπως στην Έδεσσα, στο Ντράφι της Πεντέλης και στην εξεταζόμενη από την παρούσα εργασία έκταση στην Ανάβυσσο. Διατηρείται ενεργός μέχρι σήμερα διαθέτοντας γραφεία στην οδό Κάνιγγος 9, στο 2<sup>ο</sup> όροφο (τηλ. 210-3835326).

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός των δημοσίων υπαλλήλων πέτυχε το 1979 την ένταξη στο σχέδιο πόλης έκτασης περίπου 250 στρεμμάτων στην περιοχή «Τουρκοχώραφα ή Ελαιών» Πεύκα- Γιουρντά, εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Αναβύσσου. Συγκεκριμένα, η περιοχή εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. της 29<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 1979 (ΦΕΚ Δ720/79) «Περί τροποποίησης και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αναβύσσου (Αττικής) εις θέσιν “Τουρκοχώραφα ή Ελαιών” Πεύκα Γιουρντά, επί εκτάσεως του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Δημοσίων Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ασφαλιστικών Οργανισμών και άλλων ιδιοκτητών και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού».

Όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης του συνεταιρισμού και τον τρόπο κτήσης αυτής, η κατάσταση έχει ως ισχύει και για το συνεταιρισμό της ΑΤΕ, δηλαδή αγοράστηκε από τους κληρονόμους των τσιφλικάδων Μαρκέλων, οι οποίοι μετά την Τουρκοκρατία βρέθηκαν να κατέχουν τεράστιες γαίες στην ευρύτερη περιοχή της Αναβύσσου και της Παλαιάς Φώκαιας.

Η έκταση που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης χωρίστηκε σε δύο τομείς Α και Β. Για τον τομέα Α ορίστηκαν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

Ελάχιστο πρόσωπο 16 μ.

Ελάχιστο βάθος 26 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 1000 τ.μ.

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίστηκε σε 15%, ως οικοδομικό σύστημα ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, ενώ μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων πάνω από



το έδαφος ορίστηκαν οι 2 όροφοι και το ανώτατο ύψος αυτών τα 7,50 μ. (ή 9 μ. εφόσον κατασκευαστεί κεραμοσκεπής στέγη). Επίσης, επιβλήθηκε προκήπιο (πρασιά) πλάτους 6 μέτρων. Ο σ.δ. ορίστηκε 0,24.

Για τον τομέα Β επιτράπηκε πέραν της ανέγερσης κατοικιών -με τους ίδιους όρους με τον τομέα Α- και η ανέγερση μικρών καταστημάτων και κτιρίων κοινής εξυπηρέτησης με τους εξής όρους δόμησης: Οικοδομικό σύστημα ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, συντελεστής δόμησης 0,1, ενώ μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ορίστηκε ένας όροφος με μέγιστο ύψος τα 3,50 μ.

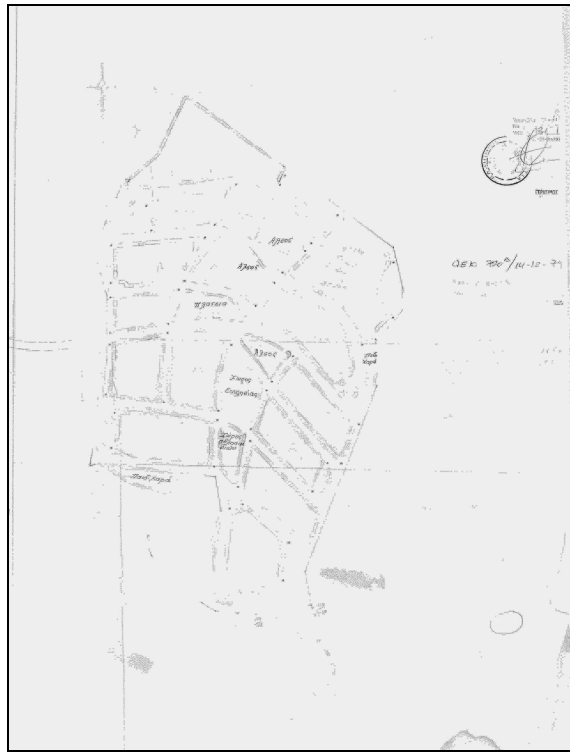
Πρόκειται για λοφώδη έκταση με οπτική επαφή με τη θάλασσα και σε απόσταση περίπου δύο χιλιομέτρων από αυτή. Συνδέεται με το βασικό οδικό δίκτυο της Λαυρεωτικής και συγκεκριμένα με την οδό Σαρωνίδας- Αναβύσσου μέσω της λεωφόρου Λεβέντη, που αποτελεί την κεντρική οδό του οικισμού. Η έκταση του συνεταιρισμού προς το παρόν δεν παρουσιάζει εικόνα πλήρους πολεοδομημένης περιοχής, καθώς λίγα είναι τα οικόπεδα που έχουν οικοδομηθεί. Πέραν της κεντρικής οδού που διασχίζει το συνεταιρισμό (λεωφόρος Λεβέντη), οι υπόλοιποι δρόμοι δεν είναι ασφαλτοστρωμένοι. Από την επίσκεψη όμως στην περιοχή διαπιστώθηκε σημαντικός αριθμός υπό ανέγερση οικοδομών, κάτι που υποδηλώνει ότι ο οικισμός βρίσκεται σε οικοδομική ανάπτυξη.

Στις ακόλουθες φωτογραφίες φαίνονται μία δορυφορική εικόνα της έκτασης του συνεταιρισμού, το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (σαρωμένη εικόνα εκτυπωμένου χάρτη, του οποίου η ποιότητα δεν ήταν καλή) και ορισμένες χαρακτηριστικές επίγειες λήψεις του οικισμού.



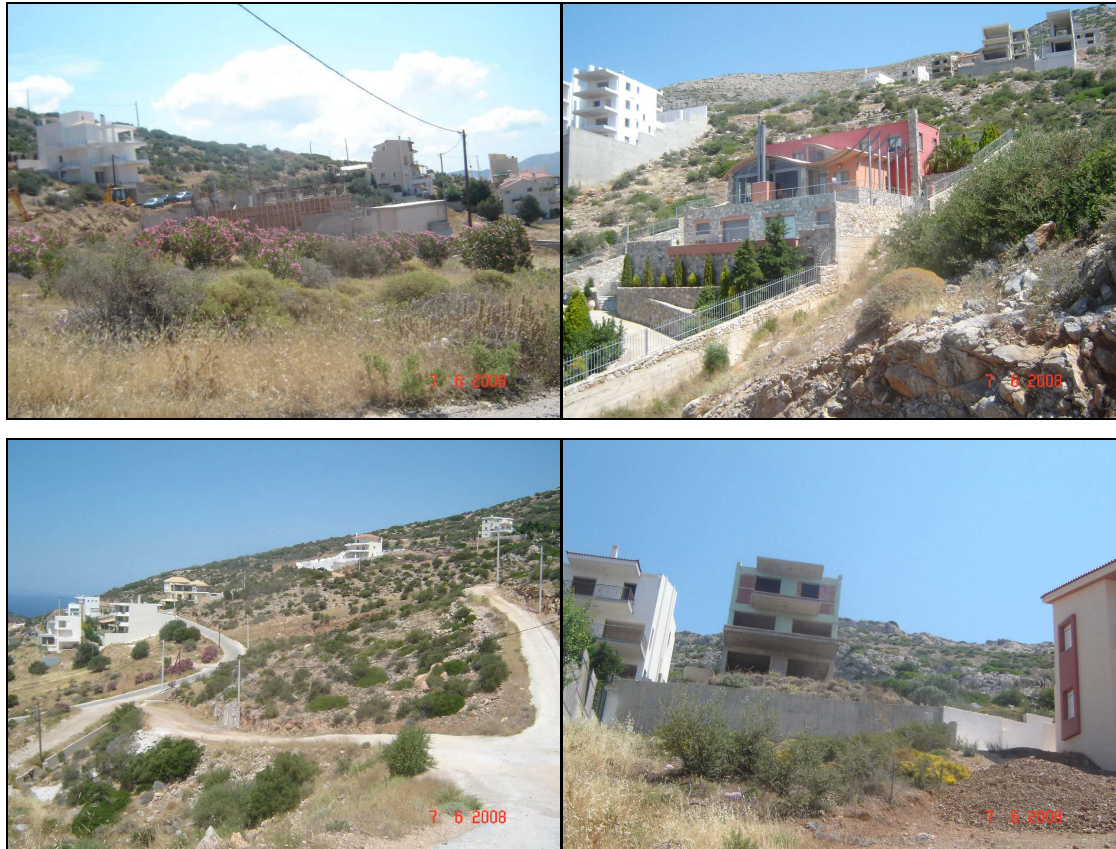
**Εικόνα 4-16:** Δορυφορική εικόνα συνεταιρισμού Δημοσίων Υπαλλήλων

Πηγή: Google Earth



**Εικόνα 4-17:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συνεταιρισμού Δημοσίων Υπαλλήλων

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκοπούλου*



**Εικόνες 4-18 έως 4-21:** Οικοδομικός συνεταιρισμός Δημοσίων Υπαλλήλων

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*



#### **4.1.4. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος**

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε τη δεκαετία του 1950 υπό την επωνυμία «Νέος Συνεταιρισμός στεγάσεως υπαλλήλων τ έως Εθνικής Τραπέζης Ελλάδος», ενώ μετά από τροποποίηση του καταστατικού του μετονομάστηκε σε «Νέος οικοδομικός συνεταιρισμός Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας ΣΥΝ. Π.Ε.», ονομασία που διατηρεί μέχρι σήμερα. Ο συνεταιρισμός παραμένει ενεργός και διατηρεί γραφεία στην οδό Γεωργίου Σταύρου 6, στον 5<sup>ο</sup> όροφο (τηλέφωνο γραφείων 210-3210212).

Ο συνεταιρισμός αγόρασε εκτάσεις σε αρκετές περιοχές της Εύβοιας και της Αττικής. Αξίζει να σημειωθεί ότι πρόδρομος του συνεταιρισμού είναι ο ΟΣΥΕΤ (Οικοδομικός Συνεταιρισμός Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος), που τη δεκαετία του 1920 αγόρασε τμήμα του σημερινού δήμου Φιλοθέης, το οποίο πολεοδομήθηκε κατά τη δεκαετία του '30.

Με Β.Δ. του 1959 (ΦΕΚ Δ1/59) εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης τμήμα της έκτασης του συνεταιρισμού στην περιοχή Πεύκα Γιουρντά της Αναβύσσου (η κοινότητα Σαρωνίδας δεν είχε ακόμα συσταθεί). Η περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης χωρίστηκε σε δύο τομείς Α και Β. Ο τομέας Α αποτελούσε ιδιοκτησία του συνεταιρισμού, ενώ ο τομέας Β αποτελούνταν από ιδιοκτησίες που δεν ανήκαν στον οικοδομικό συνεταιρισμό, αλλά σε κατοίκους της περιοχής. Για κάθε έναν από τους τομείς Α και Β καθορίστηκαν διαφορετικοί όροι δόμησης, που παρουσιάζονται παρακάτω.

Για τον τομέα Α:

Ελάχιστο πρόσωπο 14 μ.

Ελάχιστο βάθος 23 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 750 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης 25%

Για τον τομέα Β:

Ελάχιστο πρόσωπο 13 μ.

Ελάχιστο βάθος 20 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 500 τ.μ.

Ποσοστό κάλυψης 30%

Ως σύστημα δόμησης και για τους δύο τομείς ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, ενώ μέγιστος αριθμός ορόφων ορίστηκαν οι δύο και ανώτατο ύψος τα 8,50 μ.

Με νεότερο διάταγμα (ΦΕΚ Δ48/64) τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης για ορισμένα από τα οικοδομικά τετράγωνα του τομέα Α (96, 16-27) και συγκεκριμένα επιβλήθηκε πρασιά πλάτους 4 ή 10 μ. Επίσης, με Π.Δ. του 1976 (ΦΕΚ Δ312/76) ορίστηκε σ.δ. 0,50 για τον τομέα Α και 0,60 για τον τομέα Β.

Εν τω μεταξύ με Β.Δ. του 1965 (ΦΕΚ Δ74/65) είχε επεκταθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και δημιουργήθηκε ο τομέας Γ του οικισμού της Σαρωνίδας, με τον οποίο εντάχτηκαν στο σχέδιο πόλης τα Ο.Τ. 91-139 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Για τα οικόπεδα, που εντάχτηκαν στο σχέδιο με το διάταγμα αυτό ορίστηκαν οι ακόλουθοι όροι δόμησης (οι οποίοι είναι αυστηρότεροι σε σχέση με τους άλλους τομείς λόγω του περιαστιακού- ορεινού χαρακτήρα του τομέα αυτού):

Ελάχιστο πρόσωπο 20 μ.

Ελάχιστο βάθος 35 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 1200 τ.μ.

Οικοδομικό σύστημα ορίστηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων οι δύο όροφοι και μέγιστο ύψος τα 8 μ. Επιβλήθηκε επίσης πρασιά 6 μ. και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 20%. Αργότερα, με το Π.Δ. του 1976 ορίστηκε σ.δ. για τον τομέα Γ 0,20 (εμφανώς χαμηλότερος από τους τομείς Α και Β), ο οποίος με νέα τροποποίηση (ΦΕΚ Δ150/2003) ορίστηκε 0,25. Τέλος, για όλους τους τομείς ισχύει προσαύξηση ύψους 1 μ. για πυλωτή και 2 μ. για στέγη.

Ο οικισμός που δημιουργήθηκε σταδιακά με τις διαδοχικές εντάξεις των τομέων σε σχέδιο πόλης αποτελεί το σημερινό οικισμό της Σαρωνίδας, που από το 1979 ανήκει στην ομώνυμη κοινότητα. Η Σαρωνίδα αποτελεί σήμερα εξαπλωμένο οικισμό, ο οποίος εκτείνεται από την παραλία προς τον ορεινό όγκο του Λαυρεωτικού Ολύμπου. Συνδέεται εδώ και αρκετά χρόνια με την Αθήνα μέσω αστικής συγκοινωνίας και συγκεκριμένα μέσω της λεωφορειακής γραμμής «Ε22 Ακαδημία- Σαρωνίδα», γεγονός που καταδεικνύει την έντονη οικιστική ανάπτυξη της περιοχής και τη μεταβολή της ουσιαστικά σε περιοχή μόνιμης κατοικίας.

Στις εικόνες που ακολουθούν φαίνεται η σημερινή εικόνα της Σαρωνίδας, όπως φαίνεται από δορυφόρο, το εγκεκριμένο ρυμοτομικό της σχέδιο και επίγειες λήψεις της περιοχής του οικισμού.



**Εικόνα 4-22:** Δορυφορική εικόνα Σαρωνίδας (συνεταιρισμός Εθνικής Τράπεζας)

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνα 4-23:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Σαρωνίδας

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκπούλου*



**Εικόνες 4-24 έως 4-27:** Οικοδομικός συνεταιρισμός Εθνικής Τράπεζας- Σαρωνίδα

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.1.5. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων και συνταξιούχων σιδηροδρόμων «Άγιος Νικόλαος»**

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός, ο οποίος συστάθηκε τη δεκαετία του '60 από υπαλλήλους και συνταξιούχους των ελληνικών σιδηροδρόμων με την πλήρη ονομασία «Οικοδομικός Συνεταιρισμός υπαλλήλων και συνταξιούχων σιδηροδρόμων ελληνικού κράτους και κλιμαμαξών “Άγιος Νικόλαος”» ένταξε σε σχέδιο πόλης έκταση που κατείχε στη θέση «Χάρακας», εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Κερατέας.

Η περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με Π.Δ. του 1979 (ΦΕΚ Δ622/79) αποτελεί τον οικισμό του Χάρακα, στο νότιο τμήμα της Λαυρεωτικής χερσονήσου, έχει έκταση περίπου 200 στρέμματα και εκτείνεται από τη θάλασσα και την παραλιακή λεωφόρο Βουλιαγμένης-Σουνίου προς την ενδοχώρα, ως τους πρόποδες του ομώνυμου όρους.

Δυτικά του οικισμού υπάρχει όμορος οικισμός, ο οποίος δεν είναι ενταγμένος σε σχέδιο πόλης και βρίσκεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως ζώνη αναψυχής.



Με το προαναφερθέν Π.Δ. καθορίστηκαν και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή, οι οποίοι είναι οι ακόλουθοι:

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 13%

Συντελεστής δόμησης 0,185

Ως σύστημα δόμησης ορίστηκε το οικοδομικό σύστημα αμιγούς ελεύθερης δόμησης, μέγιστος αριθμός ορόφων 2, ενώ μέγιστο ύψος κτιρίων ορίστηκε στα 7,50 μ. προσαυξημένο κατά 1,50 μ. σε περίπτωση κατασκευής στέγης. Απαγορεύτηκε η κατασκευή οικοδομών επί υποστηλωμάτων (δηλαδή η δημιουργία πυλωτής).

Παρατηρείται ότι δεν καθορίστηκε αρτιότητα οικοπέδου, όμως η τιμή του μέγιστου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης που ορίστηκε είναι πολύ χαμηλή (μόλις 13%).

Από επίσκεψη που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή του συνεταιρισμού παρατηρήθηκε ότι αν και έχουν περάσει σχεδόν 30 χρόνια από την ένταξη της έκτασης στο σχέδιο πόλης, η δόμηση από τα μέλη του συνεταιρισμού δεν είναι ιδιαίτερα έντονη και υπάρχουν πολλά αδόμητα γεωτεμάχια. Η εικόνα της δόμησης της έκτασης συνεταιρισμού δε διαφέρει ιδιαίτερα από την παρατηρούμενη στη δορυφορική εικόνα που μπορεί να βρεθεί στο Google Earth. Επίσης, υπάρχουν αρκετές ταμπέλες για πωλούμενα οικόπεδα εντός του οικισμού.

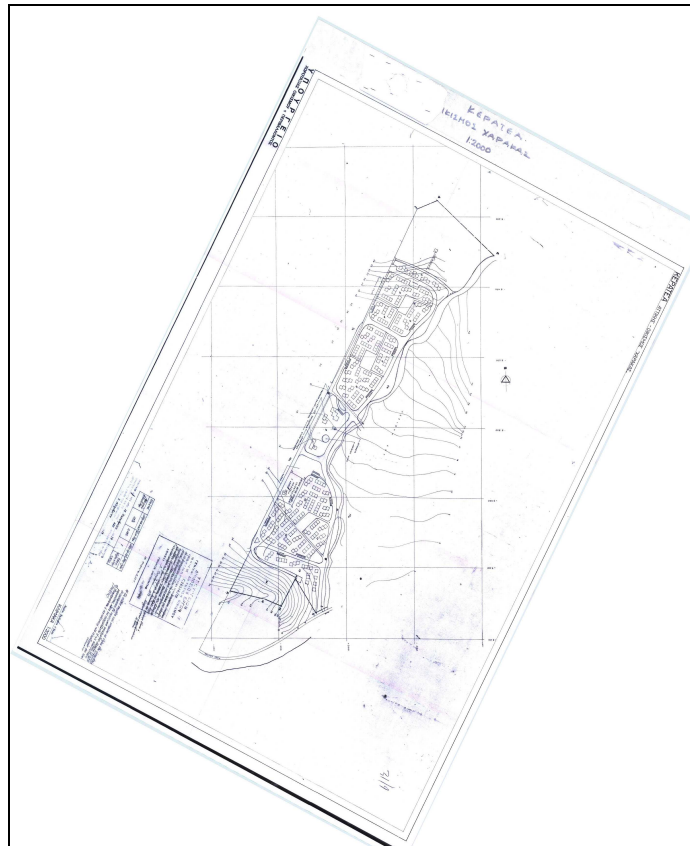
Από τα στοιχεία της έρευνας που έγινε προέκυψε ότι ο συνεταιρισμός αυτός διαλύθηκε μετά την εκτέλεση του σκοπού του και κατά πάσα πιθανότητα σήμερα δε διατηρείται ενεργός, καθώς δε βρέθηκε κανένα στοιχείο που να μαρτυρά την ύπαρξη γραφείων ή διοίκησης.

Στις εικόνες που ακολουθούν φαίνεται η σημερινή εικόνα της περιοχής του συνεταιρισμού όπως φαίνεται από δορυφόρο και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού.



**Εικόνα 4-28:** Δορυφορική εικόνα Χάρακα (συνεταιρισμός σιδηροδρόμων)

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνα 4-29:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Χάρακα (συνεταιρισμός σιδηροδρόμων)

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκπούλου*

Ακολουθούν ορισμένες χαρακτηριστικές επίγειες λήψεις που δείχνουν τη σύγχρονη εικόνα του οικισμού.



**Εικόνες 4-30 έως 4-33:** Οικοδομικός συνεταιρισμός σιδηροδρόμων (Χάρακας)

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.1.6. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων τεχνικής διεύθυνσης Ολυμπιακής Αεροπορίας «Ολυμπιακό χωριό»**

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε το 1978 και στο καταστατικό του προσδιορίζεται ως αστικός οικοδομικός συνεταιρισμός περιορισμένης ευθύνης. Η πλήρης ονομασία που υιοθετήθηκε είναι «Αστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός υπαλλήλων τεχνικής διεύθυνσης Ολυμπιακής Αεροπορίας “Ολυμπιακό Χωριό” ΣΥΝ. Π.Ε.». Τα μέλη που δημιούργησαν το συνεταιρισμό ήταν τεχνικοί- μηχανικοί αεροσκαφών που εργάζονταν στον κρατικό αερομεταφορέα.

Το 1987 και αφού τροποποιήθηκε το καταστατικό του συνεταιρισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 93/87, τα μέλη προχώρησαν στην αγορά έκτασης 100 περίπου στρεμμάτων στη περιοχή Στίπιζα- Αγία Τριάδα, εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Καλυβίων Θορικού. Η έκταση που αγοράστηκε ανήκε σε ιδιώτη ακτήμονα και ήταν αμιγώς αγροτική (συγκεκριμένα κτήμα με φιστικιές). Σύμφωνα με μαρτυρίες μελών του συνεταιρισμού η επιλογή της περιοχής έγινε με ιδιαίτερη προσοχή ούτως ώστε να μην αντιμετωπίσουν προβλήματα στην προσπάθεια ένταξης της έκτασής τους σε σχέδιο πόλης και

πολεοδομικής της, όπως π.χ. διεκδίκηση της γης από το δημόσιο ή χαρακτηρισμό της ως δασική έκταση από το αρμόδιο δασαρχείο. Αρχικά είχε προταθεί και εξεταστεί η αγορά έκτασης στη Γλυφάδα, όμως μετά από ενδελεχή έλεγχο διαπιστώθηκε ότι μεγάλο τμήμα της έκτασης διεκδικούσε το δημόσιο.

Τα αρχικά μέλη του συνεταιρισμού ήταν 100 (όλοι τεχνικοί της Ολυμπιακής Αεροπορίας), καθώς ο συνεταιρισμός ήταν σχετικά «κλειστός» ως προς την εγγραφή μελών. Όμως, με το πέρασμα των χρόνων και στο πλαίσιο της κοινωνικής πολιτικής και συνεργατικότητας επιτράπηκε η είσοδος στο συνεταιρισμό περισσότερων μελών, τεχνικών της Ο.Α. Ορισμένα από τα νέα μέλη που εντάχθηκαν στο συνεταιρισμό ήταν ιδιοκτήτες μικρών ακινήτων στα όρια της έκτασης του συνεταιρισμού, οι οποίοι είχαν χτίσει μικρές αυθαίρετες κατοικίες. Σ' αυτούς προτάθηκε από το συνεταιρισμό η αγορά της έκτασής τους με αντάλλαγμα την ένταξή τους ως μέλη στο συνεταιρισμό και την παραχώρηση έκτασης ισοδύναμης με των υπολοίπων μελών, την οποία θα μπορούσαν να εκμεταλλευτούν με όποιο τρόπο εκείνοι ήθελαν μετά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης. Σημειώνεται ότι ορισμένοι μικροϊδιοκτήτες δε δέχτηκαν την ανταλλαγή αυτή για διάφορους λόγους και προτίμησαν να διατηρήσουν τα αυθαίρετα ακίνητά τους. Ο τελικός αριθμός των μελών στους οποίους παραχωρήθηκε μερίδιο ήταν 149. Αξίζει τέλος να σημειωθεί ότι αρκετά από τα μέλη θα αποκτούσαν διαμέσου του συνεταιρισμού πρώτη κατοικία και αυτός ήταν και ο βασικός λόγος που ο συνεταιρισμός συστάθηκε ως αστικός.

Ο συνεταιρισμός είχε την έδρα του στο Νέο Κόσμο, όπου στεγάζεται η ένωση πτυχιούχων τεχνικών- μηχανικών της Ολυμπιακής Αεροπορίας. Ο συνεταιρισμός δε διατηρεί σήμερα γραφεία όντας ουσιαστικά ανενεργός (έχοντας εκπληρώσει το σκοπό του).

Ο συνεταιρισμός έκανε αίτηση για την ένταξη της έκτασής του σε σχέδιο πόλης και πέτυχε το σκοπό του μόλις πέντε χρόνια μετά την αγορά της έκτασης. Σύμφωνα με μέλος του συνεταιρισμού, βασικό ρόλο στην γρήγορη επίτευξη του σκοπού του συνεταιρισμού διαδραμάτισαν η προσεκτική επιλογή της έκτασης που αγοράστηκε, η ομοφωνία και το συνεργατικό πνεύμα μεταξύ των συνεταίρων και τα αξιόλογα διοικητικά στελέχη, που ασχολήθηκαν οργανωμένα και μεθοδικά με τα κοινά του συνεταιρισμού.

Με Π.Δ. της 20<sup>ης</sup> Αυγούστου 1992 (ΦΕΚ Δ875/92) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της έκτασης, ενώ στο ΦΕΚ Δ1027/92 δημοσιεύτηκαν τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα, που



εκ παραδρομής είχαν παραλειφθεί στο ΦΕΚ Δ875. Στο προαναφερθέν Π.Δ. καθορίστηκαν και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τον οικισμό.

Ελάχιστο πρόσωπο 16 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 400 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 35%

Συντελεστής δόμησης 0,6 με μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια 240 τ.μ.

Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβλήθηκε προκήπιο πλάτους 2,5, 3, 3,5 ή 5 μ. (με βάση το διάγραμμα). Καθορίστηκε σε δύο ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και σε 7,50 μ. το μέγιστο ύψος προσαυξημένο κατά 1,50 μ. σε περίπτωση κατασκευής στέγης. Τέλος, απαγορεύτηκε η δημιουργία πυλωτής.

Τρία οικοδομικά τετράγωνα του οικισμού ορίστηκαν να έχουν διαφορετική χρήση (όχι κατοικία). Ένα οικοδομικό τετράγωνο του οικισμού παραχωρήθηκε στο δήμο, ένα ορίστηκε ως χώρος εμπορικού κέντρου και ένα ως χώρος αθλοπαιδιών και κοινόχρηστων χώρων. Γι' αυτά τα τρία Ο.Τ. καθορίστηκαν διαφορετικοί όροι δόμησης. Τέλος, ένα πολύ μικρό τμήμα της έκτασης του συνεταιρισμού παρέμεινε εκτός σχεδίου.

Με νεότερο διάταγμα (ΦΕΚ Δ123/99) αποχαρακτηρίστηκε τμήμα δύο Ο.Τ. του συνεταιρισμού από οικοδομήσιμο χώρο σε χώρο αθλοπαιδιών και τμήμα έτερου Ο.Τ. από χώρο αθλοπαιδιών σε οικοδομήσιμο χώρο. Τέλος, δημιουργήθηκε ένα επιπλέον Ο.Τ. με χρήση κατοικίας και με τους όρους δόμησης που τέθηκαν με το διάταγμα της ένταξης του 1992.

Σήμερα, αρκετά είναι τα μέλη που έχουν πουλήσει τις εκτάσεις τους σε ιδιώτες ή εργολάβους και επομένως η συνεταιριστική βάση έχει ελαφρώς μεταβληθεί. Η κύρια βάση όμως των κατοίκων του οικισμού εξακολουθούν να είναι οι αρχικοί συνέταιροι.

Από επίσκεψη στην περιοχή διαπιστώθηκε σημαντική οικοδομική δραστηριότητα με πλήθος νεοαναγειρόμενων οικοδομών, με αποτέλεσμα η δορυφορική εικόνα της περιοχής που μπορεί να βρεθεί στο διαδίκτυο (Google Earth) να μην αποτυπώνει πλήρως τη σημερινή εικόνα της περιοχής.

Ο οικισμός είναι χτισμένος σε λοφώδη περιοχή μεταξύ Καλυβίων και Αναβύσσου, σε απόσταση 3,5 χιλιομέτρων από τη θάλασσα και χωρίς οπτική επαφή με αυτή. Ανατολικά του

οικισμού βρίσκεται το Πάνειο όρος (Κερατοβούνι), τμήμα του οποίου ορατό από τον οικισμό κάηκε σε πυρκαγιά του 2007. Ο οικισμός συνδέεται με την Ανάβυσσο και τα Καλύβια μέσω της οδού Καλυβίων- Αναβύσσου.

Στις ακόλουθες εικόνες φαίνονται η περιοχή από δορυφόρο και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού, καθώς και ορισμένες χαρακτηριστικές επίγειες λήψεις σημείων του οικισμού.



**Εικόνα 4-34:** Δορυφορική εικόνα συνεταιρισμού «Ολυμπιακό Χωριό»

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνα 4-35:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συνεταιρισμού «Ολυμπιακό Χωριό»

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκοπούλου*



**Εικόνες 4-36 έως 4-39:** Οικοδομικός συνεταιρισμός «Ολυμπιακό Χωριό»

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.1.7. Ολυμπιακοί Αετοί**

Με Π.Δ. της 17<sup>ης</sup> Απριλίου 2000 (ΦΕΚ Δ214/00) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη έκτασης ιδιοκτησίας πιλότων της Ο.Α. στη θέση Μαζογυρέ- Βελατούρι- Αραπάκι εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Κουβαρά και του δήμου Μαρκοπούλου.

Οι «Ολυμπιακοί Αετοί» δεν αποτελούν οικοδομικό συνεταιρισμό, ο οποίος συστάθηκε με βάση τις διατάξεις περί οικοδομικών συνεταιρισμών. Πρόκειται για σύνολο ιδιοκτητών ενιαίας έκτασης γης εξ αδιαιρέτου, που προσδιορίζονται με την παραπάνω ονομασία. Ουσιαστικά δηλαδή πρόκειται για νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

Ο λόγος που επιλέχθηκε να συμπεριληφθεί η περίπτωση της έκτασης των Ολυμπιακών Αετών στην παρούσα εργασία είναι διότι παρόλο που δεν αποτελεί τυπικά οικοδομικό συνεταιρισμό εντούτοις παρουσιάζει θεωρητική συνάφεια με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, καθώς αφορά πολεοδότηση έκτασης από ιδιοκτήτες γης, που τους συνδέει η κοινή επαγγελματική ιδιότητα, έστω και αν η πολεοδότηση γίνεται με βάση διαφορετικές κείμενες διατάξεις. Σημειώνεται όμως ρητώς ότι οι «Ολυμπιακοί Αετοί» δεν αποτελούν οικοδομικό

συνεταιρισμό (με εγκεκριμένο καταστατικό, συνεταιίρους, διοικητικό συμβούλιο κλπ.) ούτε διέπονται από τη νομοθεσία περί οικοδομικών συνεταιρισμών.

Η έκταση πολεοδομήθηκε με ιδιωτική πρωτοβουλία με βάση τις διατάξεις του άρθρου 24 του οικιστικού νόμου 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», το οποίο αναφέρεται στις περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) και αφορά την ιδιωτική πολεοδόμηση μεταξύ άλλων και εδαφικών εκτάσεων που ανήκουν σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαίρετου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνονται στα όρια εγκεκριμένου με βάση το άρθρο 4 του ίδιου νόμου ΓΠΣ.

Πρόκειται για ορεινή έκταση 115 στρεμμάτων περίπου, η οποία βρίσκεται στα όρια του δήμου Μαρκοπούλου και της κοινότητας Κουβαρά, στο όρος Μερέντα και αγοράστηκε από τους πιλότους της Ο.Α. μεταξύ των ετών 1993-1995. Συνδέεται με το βασικό οδικό δίκτυο διαμέσου της επαρχιακής οδού Κουβαρά- Αυλακίου, η οποία διέρχεται από τον οικισμό.

Τα βασικά κοινόχρηστα έργα υποδομής έχουν περατωθεί από το 2003 (με απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ), η ρυμοτομία έχει εφαρμοστεί και οι δρόμοι έχουν διανοιχτεί. Η οικοδομική δραστηριότητα βρίσκεται σε αρχικό πλην όμως αναπτυσσόμενο στάδιο. Αυτή τη στιγμή υπάρχουν περί τις 15 οικοδομές, εκ των οποίων οι περισσότερες βρίσκονται σε στάδιο ανέγερσης. Η δόμηση όμως είναι έντονη όπως διαπιστώθηκε από επιτόπια επίσκεψη στην περιοχή και σε σύγκριση με την δορυφορική απεικόνιση της περιοχής (Google Earth) που ανάγεται 2 χρόνια πριν.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίστηκαν από το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ως ακολούθως:

Ελάχιστο πρόσωπο 15 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 700 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40%

Συντελεστής δόμησης 0,4.

Διαφοροποίηση στους όρους δόμησης υπήρξε για ένα Ο.Τ. (ελάχιστο πρόσωπο 18 μ. και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 50%).



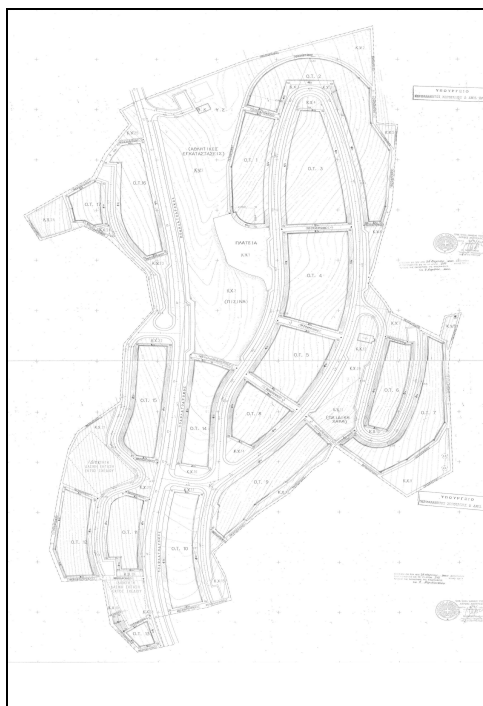
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίστηκε στα 7,50 μ. (+ 2 μ. για κατασκευή στέγης), ενώ σε 2 ορίστηκε ο μέγιστος αριθμός ορόφων. Επιβλήθηκε φύτευση του ακαλύπτου χώρου κατά τα 2/3 αυτού και απαγορεύτηκε η δημιουργία πυλωτής. Επιπρόσθετα, επιβλήθηκαν και ορισμένοι ειδικοί όροι δόμησης, που αφορούν κλίμακες, επένδυση όψεων των κτιρίων κλπ.

Στις ακόλουθες εικόνες φαίνονται η περιοχή από δορυφόρο και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού, καθώς και ορισμένες χαρακτηριστικές επίγειες λήψεις σημείων του οικισμού.



**Εικόνα 4-40:** Δορυφορική εικόνα οικισμού «Ολυμπιακοί Αετοί»

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνα 4-41:** Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού «Ολυμπιακοί Αετοί»

*Πηγή: Πολεοδομία Μαρκοπούλου*



**Εικόνες 4-42 και 4-43:** Οικισμός «Ολυμπιακό Αετοί»

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

## 4.2. ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Ιδιαίτερα σημαντικό σημείο στην έρευνα για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Λαυρεωτικής αποτελεί η μελέτη της αξίας της γης στις εκτάσεις των ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμούς. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αντικειμενικές αξίες γης (σε €/τ.μ.) στις εντός σχεδίου περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής, όπως αυτές προκύπτουν για το 2007 από τους πίνακες του υπουργείου Οικονομικών (με βάση την τιμή ζώνης και το ΣΑΟ). Για το 2008 δεν έχουν εκδοθεί ακόμα στοιχεία στην επίσημη ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Επειδή όμως αυτό που ενδιαφέρει ουσιαστικά είναι οι πραγματικές αξίες γης με βάση τις οποίες γίνονται οι αγοραπωλησίες ακινήτων, στον πίνακα παρουσιάζονται και οι πραγματικές τιμές πώλησης ακινήτων (σε €/τ.μ.), όπως έχουν διαμορφωθεί σήμερα και όπως ήταν πριν από μία πενταετία. Με την παράθεση των τιμών σε διάστημα πενταετίας προκύπτουν χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με τη διαχρονική διακύμανση της αξίας γης στις περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Οι τιμές που παρουσιάζονται αποτελούν ενδεικτικές (μέσες) τιμές, καθώς φυσικά υπάρχουν διακυμάνσεις στις τιμές οικοπέδων ιδίων συνεταιρισμών ανάλογα με τη θέση του εκάστοτε οικοπέδου -όπου αυτές είναι έντονες σημειώνονται σε παρένθεση- και λήφθηκαν μετά από σχετική έρευνα και ερώτηση σε ευρέως αναγνωρισμένη αλυσίδα κτηματομεσιτικών γραφείων και από έρευνα σε εφημερίδες και ιστοσελίδες με αγγελίες.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα στοιχεία που βρέθηκαν από τη σχετική έρευνα. Στην τρίτη στήλη του πίνακα παρουσιάζεται η σημερινή αντικειμενική αξία των ακινήτων, ενώ στην τέταρτη στήλη η πραγματική (αγοραία) αξία και στην πέμπτη στήλη η προ πενταετίας πραγματική αξία.

Στις δύο τελευταίες στήλες παρουσιάζονται συγκριτικά στοιχεία των τιμών των αξιών, που προκύπτουν από τη μαθηματική επεξεργασία των στοιχείων των προηγούμενων τριών στηλών. Συγκεκριμένα, στην έκτη στήλη παρουσιάζεται η μεταβολή της πραγματικής αξίας κατά την τελευταία πενταετία, ενώ στην τελευταία στήλη του πίνακα φαίνεται η διαφορά μεταξύ τη αντικειμενικής και της σημερινής πραγματικής αξίας των ακινήτων.

Περιοχή	Οικοδομικός Συνεταιρισμός	Α.Α. * (2007) (€/τ.μ.)	Π.Α.** σημερινή (€/τ.μ.)	Π.Α. προ πενταετίας (€/τ.μ.)	Μεταβολή Π.Α. (%)	Διαφορά Α.Α.- Π.Α (%)	
Οικισμός ΑΤΕ	ΑΤΕ	350	500	350	43%	43%	
Οικισμός «Άγιος Νικόλαος»	Αττική- Αρχιτεκτόνων	550	600	240	150%	9%	
Οικισμός Δημοσίων Υπαλλήλων	Δημοσίων Υπαλλήλων & Υπαλλήλων Ασφαλιστικών Οργανισμών	188	850	425	100%	352%	
Σαρωνίδα	Εθνική Τράπεζα	Τομέας Α	1.030	1.000	500	100%	-3%
	Δεν είναι συνεταιρισμός (βλ. Κεφ. 4.1.4.)	Τομέας Β	745	600	300	100%	24%
	Εθνική Τράπεζα	Τομέας Γ	296	500	250	100%	69%
Οικισμός «Χάρακας»	Σιδηροδρομικών υπαλλήλων	80	80 (20-100)	40 (10-50)	100%	0% (-40% έως +25%)	
Οικισμός «Ολυμπιακό Χωριό»	Υπαλλήλων Τεχνικής διεύθυνσης Ο.Α.	274	750 (450-800)	360	108%	173% (64% έως 174%)	
Οικισμός «Ολυμπιακοί Αετοί»	Δεν είναι οικοδομικός συνεταιρισμός, αλλά Π.Ε.Ρ.Π.Ο. (βλ. Κεφ. 4.1.7.)	Δεν έχει προσδιοριστεί Α.Α. από το υπουργείο	450	Δεν υπάρχουν στοιχεία, καθώς μόλις είχε εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη του οικισμού	Δεν μπορεί να γίνει σύγκριση	Δεν μπορεί να γίνει σύγκριση	

**Πίνακας 4-1:** Αντικειμενικές και Πραγματικές Αξίες γης

\* Α.Α. Αντικειμενική Αξία

\*\* Π.Α. Πραγματική (Αγοραία) Αξία

Παρατηρείται **σημαντική διακύμανση μεταξύ τόσο των αντικειμενικών όσο και των πραγματικών αξιών ανάμεσα στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς**. Όπως φαίνεται από τα στοιχεία του πίνακα τα πλέον οικονομικώς προσιτά οικόπεδα πωλούνται στο συνεταιρισμό των σιδηροδρομικών υπαλλήλων στο Χάρακα, ο οποίος βρίσκεται στη μεγαλύτερη απόσταση από την Αθήνα σε σχέση με τους υπόλοιπους και δε βρίσκεται σε κοντινή απόσταση με κάποιον άλλο ιδιαίτερα αναπτυγμένο οικισμό της Λαυρεωτικής, ενώ τα ακριβότερα είναι τα οικόπεδα στον Τομέα Α της ιδιαίτερα αναπτυγμένης περιοχής παραθεριστικής κατοικίας της Σαρωνίδας, όπου οι τιμές πώλησης αγγίζουν τα 1.000 €/τ.μ. και στο συνεταιρισμό δημοσίων υπαλλήλων στο δήμο Αναβύσσου (850 €/τ.μ.).



Αξιοσημείωτη επίσης είναι η **διαφορά που παρατηρείται μεταξύ των αντικειμενικών και των πραγματικών αξιών των ακινήτων σε ορισμένες από τις περιοχές.** Χαρακτηριστικότερο είναι το παράδειγμα του συνεταιρισμού δημοσίων υπαλλήλων, όπου η μέση τιμή πώλησης οικοπέδων είναι περίπου 350% υψηλότερη από την αντικειμενική αξία. Υψηλή διαφορά παρατηρείται επίσης στα οικόπεδα του τομέα Γ του συνεταιρισμού υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας στη Σαρωνίδα (69%) και στο συνεταιρισμό «Ολυμπιακό χωριό» (64 έως και 174%). Οι χαμηλότερες διαφορές εμφανίζονται στον Τομέα Α της Σαρωνίδας (όπου όμως η αντικειμενική αξία είναι ιδιαίτερα υψηλή) και στο συνεταιρισμό Αττική- Αρχιτεκτόνων.

Η σημαντικότερη διαπίστωση αφορά την **πολύ μεγάλη αύξηση των πραγματικών τιμών πώλησης οικοπέδων στις περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών κατά την τελευταία πενταετία,** γεγονός συνυφασμένο με την υψηλή ζήτηση για αγορά έκτασης και δημιουργία παραθεριστικής κατοικίας, ιδίως στις παράκτιες περιοχές που βρίσκονται κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό και με το μικρό αριθμό διαθέσιμων οικοπέδων στις περιοχές αυτές εκτόξευσε τις τιμές στα ύψη, με αποτέλεσμα οι πραγματικές τιμές να έχουν αυξηθεί κατά 100% στους περισσότερους συνεταιρισμούς, ενώ στο συνεταιρισμό «Αττική- Αρχιτεκτόνων» (οικισμός Άγιος Νικόλαος Αναβύσσου) η αύξηση είναι 150%.

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα οικόπεδα που σήμερα πωλούνται στην πλειοψηφία των περιπτώσεων σε τόσο υψηλές τιμές, αγοράστηκαν (ως κληροτεμάχια από μέλη του συνεταιρισμού) σε τιμές πολύ χαμηλότερες και επομένως αποτελούν πλέον ιδιαίτερα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο για τους ιδιοκτήτες τους. Αρκετά είναι βέβαια τα οικόπεδα που πωλούνται από τους ιδιοκτήτες τους σε μεσίτες ή σε εργολάβους, γεγονός που συντελεί ακόμα περισσότερο στην αύξηση της τιμής πώλησής τους.

### **4.3. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ**

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται αναλυτική παρουσίαση των έξι οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίοι κατέχουν εκτάσεις στη χερσόνησο της Λαυρεωτικής, οι οποίες μέχρι σήμερα δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης.

Οι συνεταιρισμοί που παρουσιάζονται στο κεφάλαιο αυτό βρέθηκαν από την αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, η οποία τηρεί λίστα των οικοδομικών συνεταιρισμών της Αττικής, η οποία ζητήθηκε και μου δόθηκε, τα δε στοιχεία που παρουσιάζονται για κάθε συνεταιρισμό προέρχονται από συνεντεύξεις με μέλη του διοικητικού συμβουλίου και υπαλλήλους των γραφείων κάθε συνεταιρισμού, καθώς και με μηχανικούς που έχουν ασχοληθεί με υποθέσεις ορισμένων από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που θα αναφερθούν στη συνέχεια. Από τους ίδιους τους συνεταιρισμούς παραχωρήθηκαν επίσης στοιχεία σχετικά με το ιστορικό τους και τα σχέδια οριοθέτησης των εκτάσεών τους.

#### **4.3.1. Οικοδομικός συνεταιρισμός Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία**

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός της Πολεμικής Αεροπορίας συστάθηκε περί το 1960 υπό την ονομασία «Οικοδομικός Συνεταιρισμός Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία ΣΥΝ Π.Ε.» με το χαρακτήρα του παραθεριστικού οικοδομικού συνεταιρισμού.

Ο συνεταιρισμός διατηρείται ενεργός, έχει την έδρα του στο κέντρο της Αθήνας, στην οδό Κάνιγγος 9, στο 2<sup>ο</sup> όροφο και το τηλέφωνο των γραφείων είναι το 210-5239174. Επίσης, συνεργάζεται και με μηχανικό, ο οποίος έχει ασχοληθεί εκτενώς με την υπόθεση.

Το 1962 ο συνεταιρισμός της Πολεμικής Αεροπορίας προχώρησε στην αγορά έκτασης περίπου 150 στρεμμάτων εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Κερατέας, στη θέση Δασκαλειό. Η αγορά της έκτασης αρχικά προσυμφωνήθηκε από το συνεταιρισμό. Στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε η σύνταξη οριστικών κεφαλαίων και η έκταση περιήλθε στο συνεταιρισμό από τους εννέα δικαιοπαρόχους τους (κληρονόμους του αρχικού ιδιοκτήτη της έκτασης) με τρία διαφορετικά συμβόλαια, μεταξύ των ετών 1965 και 1978.

Ήδη όμως από το 1962 προέβαλλαν δικαίωμα συγκυριότητας στην περιοχή διάφοροι, ενώ η διεκδίκησή τους δεν περιοριζόταν μόνο στην έκταση του συνεταιρισμού, αλλά σε μείζονα έκταση, της οποίας η έκταση του συνεταιρισμού αποτελεί τμήμα. Μετά από μακροχρόνια

δικαστική διένεξη μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών εκδόθηκε το 1994 αμετάκλητη απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία αναγνωρίζει τελεσίδικα ποσοστά συνιδιοκτησίας για όλους τους συνιδιοκτήτες. Με την απόφαση αυτή επί της ουσίας αναγνωρίστηκε στο συνεταιρισμό η αγορά και κατοχή του 65% της έκτασης του συνεταιρισμού, ενώ το υπόλοιπο 35% αναγνωρίστηκε στους υπόλοιπους δικαιούχους (κληρονόμους Παπαγιάννη).

Εν τω μεταξύ και προτού εκδοθούν οι διάφορες δικαστικές αποφάσεις ο συνεταιρισμός μεταβίβασε στα μέλη του με συμβόλαια ιδανικά μερίδια της έκτασης. Τα ατομικά συμβόλαια των μελών και αντίστοιχα ο αριθμός των μερίδων ήταν 400, σήμερα όμως ο αριθμός αυτός έχει αυξηθεί στα 424 συμβόλαια.

Τα τελευταία πέντε χρόνια και μετά την οριστική επίλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της περιοχής, ο συνεταιρισμός ήρθε σε συνεννόηση με τους κληρονόμους Παπαγιάννη και συντάχτηκε σχέδιο διανομής (πολεοδομικής κατάτμησης) μεταξύ του συνεταιρισμού και των άλλων συγκύριων, το οποίο λαμβάνει υπόψη τα ρέματα, τη δασική έκταση και τους εγκατασταθέντες στην περιοχή με χρησικτησία.

Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του συνεταιρισμού και των υπόλοιπων δικαιούχων και συγκεκριμένα τα 134 στρέμματα έχει χαρακτηριστεί από το Δασαρχείο Λαυρίου ως αγροτική έκταση, ενώ τα υπόλοιπα θεωρούνται δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις. Επομένως δεν τίθεται θέμα απαγόρευσης της δόμησης για το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης υπό την προϋπόθεση αυτή να ενταχθεί σε σχέδιο πόλης.

Η έκταση όπου βρίσκεται ο συνεταιρισμός συμπεριλαμβάνεται στη ΖΟΕ Λαυρεωτικής και ισχύει γι αυτόν το ισχύον για τη χερσόνησο νομικό πλαίσιο δόμησης (ΦΕΚ Δ125/98). Η έκταση αποτελεί περιοχή Ε' Ζώνης (δευτερεύουσας κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων), όπου σύμφωνα με το παραπάνω διάταγμα δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 93/87 περί συνεταιρισμών.

Το γεγονός ότι η περιοχή ανήκει σε ζώνη δευτερεύουσας κατοικίας σε συνδυασμό με το ότι η συντριπτική πλειοψηφία της έκτασης χαρακτηρίζεται από το δασαρχείο αγροτική και όχι δασική και την επίλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της έκτασης έχουν δώσει ελπίδα στους διοικούντες το συνεταιρισμό σχετικά με την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλης, ώστε στη συνέχεια να κατατμηθεί και να διανεμηθεί στα μέλη.

Ο συνεταιρισμός θέλει να πολεοδομήσει την έκτασή του σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές για εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης δεύτερης κατοικίας εντός ΖΟΕ (ΦΕΚ Δ888/94). Με βάση τη μελέτη που έχει πραγματοποιηθεί από το μηχανικό που συνεργάζεται με το συνεταιρισμό έχει υπολογιστεί ότι η εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια του γηπέδου θα κυμανθεί στα 110 με 120 στρέμματα και ότι με την πράξη εφαρμογής κάθε εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία θα γίνει διαιρετή με συγκεκριμένη θέση -για το συνεταιρισμό θα είναι ανά δύο μερίδες-, η οποία θα αποτελέσει άρτιο οικόπεδο των 350 τ.μ. περίπου.

Από επίσκεψη που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή διαπιστώθηκε ότι η έκταση του συνεταιρισμού αποτελεί παραθαλάσσια έκταση, η οποία εκτείνεται σε ένα χαμηλό λοφίσκο και γειτνιάζει με τον εκτός σχεδίου οικισμό Β' παραθεριστικής κατοικίας «Δασκαλειό». Από την περιοχή του συνεταιρισμού διέρχεται δρόμος που συνδέει το Δασκαλειό με το βασικό οδικό δίκτυο της Λαυρεωτικής και συγκεκριμένα με τη λεωφόρο Σταυρού- Λαυρίου.

Τα μέλη του συνεταιρισμού δεν έχουν αυθαιρετήσει χτίζοντας παράνομα οικοδομές. Τα μόνα κτίσματα που υπάρχουν στην έκταση του συνεταιρισμού είναι μικρός αριθμός μικρών παραλιακών καταστημάτων εστίασης και μία πρόχειρη κλειδωμένη κατασκευή, η οποία δε φαίνεται να χρησιμοποιείται. Τέλος, δεν υπάρχει κάποιου είδους οριοθέτηση ή περιφραγή της έκτασης.

Στις ακόλουθες φωτογραφίες απεικονίζονται η έκταση του συνεταιρισμού από δορυφορική εικόνα καθώς και ορισμένες επίγειες λήψεις της έκτασης του συνεταιρισμού.



**Εικόνα 4-44:** Δορυφορική εικόνα έκτασης συνεταιρισμού Πολεμικής Αεροπορίας

Πηγή: Google Earth



**Εικόνες 4-45 έως 4-47: Συνεταιρισμός Πολεμικής Αεροπορίας**

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.3.2. Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Αλκυονίδς»**

Το 1964 συστάθηκε ο «Οικοδομικός Συνεταιρισμός Εφέδρων Αξιωματικών», ο οποίος αποτελούνταν -όπως μαρτυρά και η ονομασία του- από εφέδρους αξιωματικούς, οι οποίοι είχαν πολεμήσει στο μέτωπο της Πίνδου κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου πολέμου. Εντούτοις, η εγγραφή μελών δεν ήταν απαγορευτική και για πρόσωπα που δεν είχαν την ιδιότητα του εφέδρου αξιωματικού και για το λόγο αυτό στο συνεταιρισμό έγιναν μέλη και πρόσωπα διαφορετικής επαγγελματικής ιδιότητας ή συγγενείς εφέδρων αξιωματικών.

Ταυτόχρονα με τη σύστασή του, ο συνεταιρισμός προχώρησε στην έρευνα και την αγορά εκτάσεων σε αρκετές περιοχές τις χώρας, προσφερόμενες για δημιουργία εξοχικών κατοικιών, όπως για παράδειγμα στις Αλκυονίδες και στην εξεταζόμενη περιοχή της Πούντα Ζέζας, εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Λαυρεωτικής νοτίως της πόλης του Λαυρίου, συνολικού εμβαδού 300 περίπου στρεμμάτων.

Κατά τη διάρκεια της δικτατορίας ο συνεταιρισμός Εφέδρων Αξιωματικών διασπάστηκε σε δύο ανεξάρτητους συνεταιρισμούς, ένας εκ των οποίων υπήρξε ο εξεταζόμενος στο παρόν

κεφάλαιο συνεταιρισμός «Αλκυονίδες». Η πλήρης ονομασία του συνεταιρισμού είναι «Πανελλήνιος στεγαστικός οικοδομικός συνεταιρισμός “Η Αλκυονίδες” ΣΥΝ. Π.Ε.» και χαρακτηρίζεται ως παραθεριστικός συνεταιρισμός. Πρόκειται για ενεργό συνεταιρισμό, ο οποίος έχει την έδρα του στο κέντρο της Αθήνας, στον 5<sup>ο</sup> όροφο κτιρίου στην οδό Ζήνωνος 4<sup>Α</sup>. Το τηλέφωνο των γραφείων είναι 210-5247643. Αριθμεί πάνω από 1000 μέλη πανελλαδικά, ενώ τα μέλη τα οποία έχουν συνεταιριστικές μερίδες στην έκταση της Πούντα Ζέζας ανέρχονται στα 350.

Η έκταση του συνεταιρισμού στην Πούντα Ζέζα αγοράστηκε αρχικά με προσύμφωνα (και πολύ αργότερα με οριστικά συμβόλαια) από τους μεταλλωρύχους Λαυρίου, στους οποίους είχε παραχωρηθεί το 1948 με παραχωρητήρια του υπουργείου Γεωργίας με σκοπό τη γεωργική τους αποκατάσταση. Μετά τη αγορά της έκτασης πραγματοποιήθηκε σύνταξη ρυμοτομικού σχεδίου, βάση του οποίου δόθηκαν τα κληροτεμάχια στα μέλη-δικαιούχους, φυσικά όμως η ρυμοτομία δεν εφαρμόστηκε ποτέ, καθώς μέχρι σήμερα η περιοχή δεν έχει ενταχθεί σε σχέδιο πόλης.

Κατά τον πρόεδρο του συνεταιρισμού, το βασικό πρόβλημα που αντιμετώπισε ο συνεταιρισμός και απέτρεψε την ένταξη της έκτασης σε σχέδιο πόλης ήταν το γεγονός ότι καθυστέρησαν πολύ να επιλύσουν πλήρως το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης. Οριστικά συμβόλαια αγοράς υπογράφηκαν μόλις στα μέσα της δεκαετίας του '90. Αυτό συνέβη γιατί τα προηγούμενα χρόνια υπήρξε σχετική αδιαφορία από τα μέλη του συνεταιρισμού για τα κοινά, καθώς πολλοί από τους δικαιούχους ήταν ή έγιναν με το πέρασμα των χρόνων ευκατάστατοι οικονομικά και δεν έδειξαν το απαιτούμενο ενδιαφέρον για το συνεταιρισμό.

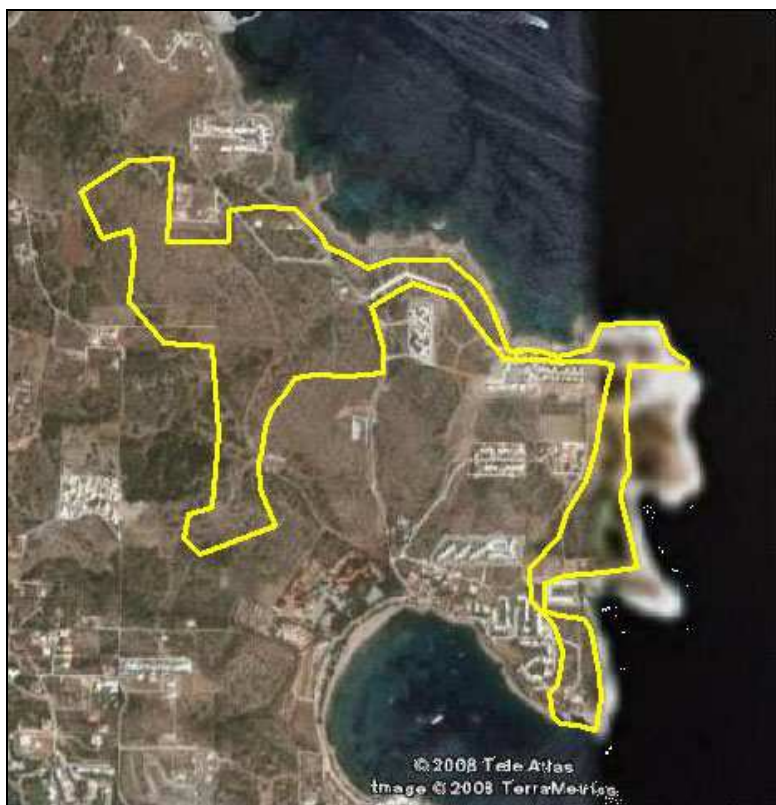
Ενώ όμως επιλύθηκε το ιδιοκτησιακό καθεστώς και η έκταση πέρασε οριστικά στην κατοχή του συνεταιρισμού, το 2000 με απόφαση του δασαρχείου Λαυρίου η έκταση του συνεταιρισμού χαρακτηρίστηκε δασική και οι ελπίδες ένταξης της έκτασης σε σχέδιο πόλης εξανεμίστηκαν. Το 2002 ο συνεταιρισμός προσέφυγε στην Πρωτοβάθμια Επιτροπή επιλύσεως δασικών αμφισβητήσεων και ελπίζει σε αποχαρακτηρισμό της έκτασης.

Με βάση το νομοθετικό πλαίσιο δόμησης της ΖΟΕ Λαυρεωτικής (ΦΕΚ Δ125/98) το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του συνεταιρισμού χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Ε (Β' παραθεριστικής κατοικίας), ενώ μικρότερο τμήμα ανήκει στη ζώνη Β1 (περιοχή απόλυτης προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων), όπου απαγορεύεται κάθε δόμηση και οι προσπάθειες του συνεταιρισμού στοχεύουν στην έκπτωση του τμήματος αυτού σε ζώνη Β2



(περιοχή μέσης προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων, όπου επιτρέπεται δόμηση υπό περιοριστικούς όρους).

Ακολουθεί μία σχετικά πρόσφατη δορυφορική εικόνα που αναπαριστά την έκταση που καταλαμβάνει ο συνεταιρισμός και ορισμένες επίγειες λήψεις.



**Εικόνα 4-48:** Δορυφορική εικόνα έκτασης συνεταιρισμού «Η Αλκυονίδες»

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνες 4-49 και 4-50:** Συνεταιρισμός «Η Αλκυονίδες»

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*



**Εικόνες 4-51 και 4-52: Συνεταιρισμός «Η Αλκυονίς»**

*Πηγή: Αήψη συγγραφέα*

### **4.3.3. Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Ελληνική Πίνδος»**

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός της Ελληνικής Πίνδου συστάθηκε το 1949 από εφέδρους αξιωματικούς του ελληνικού στρατού, οι οποίοι είχαν λάβει μέρος στο δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο στο μέτωπο της Πίνδου (εξ ου και η ονομασία του συνεταιρισμού). Πρόκειται για έναν από τους πλέον παλιούς συνεταιρισμούς (από όσους μελετώνται εδώ) μετρώντας σχεδόν 60 χρόνια ύπαρξης. Το καταστατικό του συνεταιρισμού τροποποιήθηκε δύο φορές κατά τη διάρκεια αυτής της εξηκονταετίας, την πρώτη φορά το 1968 και τη δεύτερη το 1988, που τροποποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος Π.Δ. περί οικοδομικών συνεταιρισμών. (βλ. Κεφ. 2.3.3.)

Η «Ελληνική Πίνδος» συστάθηκε και αποτελεί ακόμα (σύμφωνα με το καταστατικό) αστικό συνεταιρισμό, έχοντας ως αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του κύριας κατοικίας στα διοικητικά όρια αρκετών δήμων της Αττικής. Σημειώνεται βέβαια ότι στο πέρασμα των ετών και μην έχοντας εκπληρώσει το σκοπό του ο χαρακτηρισμός «αστικός συνεταιρισμός» επί της ουσίας αποτελεί χαρακτηρισμό τυπικό και όχι ουσιαστικό, καθώς τα περισσότερα από τα μέλη του προφανώς θα αναζήτησαν σε άλλη περιοχή και με διαφορετικό τρόπο εξασφάλιση κύριας κατοικίας και αυτό είναι βέβαια κάτι σύνηθες για την πλειοψηφία των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών, των οποίων ο σκοπός δεν έχει επιτευχθεί.

Ο συνεταιρισμός αγόρασε αρκετές εκτάσεις εντός του νομού Αττικής, στο Πόρτο Γερμενό, τη Ραφήνα, την Αίγινα και το Λαγονήσι, χωρίς να έχει μέχρι σήμερα καταφέρει να εντάξει κάποια από αυτές σε σχέδιο πόλης.



Τα μέλη του συνεταιρισμού αρχικά ήταν αποκλειστικά πρόσωπα που είχαν την ιδιότητα του εφέδρου αξιωματικού, όμως με το πέρασμα των ετών επιτράπηκε η εγγραφή και μελών με άλλη επαγγελματική ιδιότητα, ενώ πλέον λίγα από τα σημερινά μέλη του συνεταιρισμού διατηρούν την ιδιότητα αυτή, καθώς τα περισσότερα μέλη αποτελούν κληρονόμους των αρχικών μελών ή μέλη που εγγράφηκαν αργότερα. Τα μέλη του συνεταιρισμού ανέρχονται σύμφωνα με μέλος του διοικητικού συμβουλίου σε αρκετές εκατοντάδες, χωρίς να μου γίνει γνωστός ο ακριβής αριθμός.

Μεταξύ των εκτάσεων που αγόρασε ο συνεταιρισμός υπάρχει και μία έκταση περίπου 380 στρεμμάτων στο Λαγονήσι του δήμου Καλυβίων, στη θέση Κιτέζα. Η έκταση αγοράστηκε με προσύμφωνο και στη συνέχεια με οριστικά συμβόλαια από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της.

Αρχικά, στα μέσα της δεκαετίας του '60 υπήρξε προέγκριση ίδρυσης οικισμού στην έκταση του συνεταιρισμού από το τότε υπουργείο Δημοσίων Έργων. Σύμφωνα με το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού η έκταση είχε αρχικά ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με διάταγμα (επί δικτατορίας), το οποίο όμως τελικά δεν εγκρίθηκε και δεν πέρασε σε ΦΕΚ. Αυτό έγινε γιατί το υπουργείο Γεωργίας θεώρησε την έκταση του συνεταιρισμού ιδιωτική δασική έκταση με αποτέλεσμα την μακρόχρονη προσπάθεια των εκάστοτε διοικήσεων του συνεταιρισμού να αποχαρακτηρίσουν την έκτασή τους ώστε να κατορθώσουν να την εντάξουν σε σχέδιο πόλης, καθώς σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο δόμησης για τη χερσόνησο βρίσκεται σε θεσμοθετημένη περιοχή δεύτερης κατοικίας. Ο συνεταιρισμός προσέφυγε στην Πρωτοβάθμια Επιτροπή επιλύσεως δασικών αμφισβητήσεων και ελπίζει σε αποχαρακτηρισμό της έκτασης, ενώ έχει καταθέσει και προσφυγή στο ΣτΕ προβάλλοντας την καταπάτηση από το ελληνικό κράτος του δικαιώματος εκμετάλλευσης της έκτασης που νόμιμα κατέχουν τα μέλη του. Η εκδίκαση των υποθέσεων αναμένεται και το παρόν διοικητικό συμβούλιο ευελπιστεί ότι θα δικαιωθεί.

Ο συνεταιρισμός διατηρείται ενεργός απασχολώντας διοικητικό προσωπικό και έχοντας συνεργαστεί με τοπογράφο μηχανικό που έχει προσφάτως αποτυπώσει την έκταση στο Λαγονήσι. Έχει την έδρα του στα Εξάρχεια, στην οδό Ζαλόγγου 14, ενώ το τηλέφωνο των γραφείων είναι το 210-3819732.

Στις ακόλουθες φωτογραφίες απεικονίζονται η έκταση του συνεταιρισμού από δορυφορική εικόνα, καθώς και επίγειες λήψεις της έκτασης του συνεταιρισμού.



**Εικόνα 4-53:** Δορυφορική εικόνα έκτασης συνεταιρισμού «Η Ελληνική Πίνδος»

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνες 4-54 έως 4-57:** Συνεταιρισμός «Η Ελληνική Πίνδος»

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.3.4. Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Θεομήτωρ»**

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Θεομήτωρ» συστάθηκε κατά τη δεκαετία του 1950 από πρώην αξιωματικούς και οπλίτες, οι οποίοι είχαν συμμετάσχει στις συμμαχικές δυνάμεις κατά τη διάρκεια του Β' παγκοσμίου πολέμου και συγκεκριμένα από μέλη του Ιερού Λόχου, που ήταν ομάδα «ελληνικών ειδικών δυνάμεων», που συγκροτήθηκε στη Μέση Ανατολή και έλαβε μέρος σε επιχειρήσεις των συμμάχων στη Βόρεια Αφρική και το Αιγαίο και από πολεμιστές που έλαβαν μέρος στη μάχη του Ρίμινι της Ιταλίας το 1944 ως μέλη των συμμαχικών δυνάμεων.

Η επίσημη επωνυμία του είναι «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός “Η Θεομήτωρ” ΣΥΝ. Π.Ε.». Παραμένει ενεργός -αν και όπως θα αναφερθεί στη συνέχεια το έμπρακτο ενδιαφέρον των μελών για τα κοινά του συνεταιρισμού έχει ατονήσει το τελευταίο διάστημα- και διατηρεί την έδρα του στην Αθήνα, στην οδό Φειδίου 2 και το τηλέφωνο των γραφείων του είναι 210-3824276.

Ο συνεταιρισμός προχώρησε στην αγορά εκτάσεων στην Αττική, τις οποίες όμως δεν έχει κατορθώσει να εντάξει σε σχέδιο πόλης, ώστε να προχωρήσει σε κατάτμηση και διανομή οικοπέδων στα μέλη του. Μία από τις εκτάσεις που έχει ο συνεταιρισμός είναι έκταση εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Αναβύσσου και της κοινότητας Παλαιάς Φώκαιας, συνολικής έκτασης 170 στρεμμάτων (119 στην Παλαιά Φώκαια και 51 στην Ανάβυσσο με βάση τα στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ).

Στις πολλαπλές επισκέψεις μου στα γραφεία του καθ' όλο το διάστημα εκπόνησης της εργασίας λάβαινα συνεχώς την ίδια πληροφόρηση, ότι εδώ και αρκετούς μήνες έχει διαλυθεί το προεδρείο και το διοικητικό συμβούλιο και δεν υπάρχει προς το παρόν ενδιαφέρον από μέλη του συνεταιρισμού για να αναλάβουν κάποιο διοικητικό ρόλο στο συνεταιρισμό με αποτέλεσμα να παραμένει εδώ και μήνες πρακτικά ανενεργός. Λόγω αυτής της ιδιόζουσας κατάστασης υπήρξε άρνηση από πλευράς του συνεταιρισμού ως προς τη χορήγηση στοιχείων που θα βοηθούσαν την έρευνα, επικαλούμενοι την απουσία διοικητικού σχήματος που θα ενέκρινε τη χορήγησή τους και για το λόγο αυτό δεν κατέστη δυνατόν να συλλεχθούν περισσότερα στοιχεία. Επομένως, η παρουσίαση του συνεταιρισμού στην παρούσα εργασία περιορίζεται σε απλή αναφορά, χωρίς τη δυνατότητα ανάλυσης της κατάστασής του και των προβλημάτων του και κυρίως αξιοποίησης γεωγραφικών- χαρτογραφικών δεδομένων και ένταξής τους στο ΓΣΠ που δημιουργήθηκε.

#### **4.3.5. Οικοδομικός συνεταιρισμός υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος**

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε τη δεκαετία του '60 από εργαζομένους στην Τράπεζα της Ελλάδας. Εντούτοις, δεν ήταν απαγορευτική η ένταξη στο συνεταιρισμό μελών που δεν είχαν την παραπάνω επαγγελματική ιδιότητα και μπορεί να λεχθεί ότι ο συνεταιρισμός υπήρξε αρκετά «ανοιχτός» όσον αφορά την ένταξη μελών. Τα μέλη του συνεταιρισμού ανέρχονται σε 3500, καθιστώντας τον ως τον πλέον πολυμελή από τους εξεταζόμενους στην παρούσα εργασία.

Το 1990 τροποποίησε το καθεστώς του με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. 93/87 για τους παλιούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Η πλήρης επωνυμία του σύμφωνα με το καταστατικό του είναι «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός στεγάσεως υπαλλήλων Τραπεζής της Ελλάδος ΣΥΝ. Π.Ε». Η έδρα του βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας, στον 7<sup>ο</sup> όροφο του μεγάρου της οδού Ακαδημίας 61 και το τηλέφωνο των γραφείων είναι το 210-3636954.

Ο συνεταιρισμός αγόρασε το 1968 έκταση 7400 στρεμμάτων περίπου στη θέση «Καταφύγι», εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Παλαιάς Φώκαιας. Πρόκειται σαφώς για ιδιαίτερα μεγάλη έκταση, που καθιστά το συγκεκριμένο συνεταιρισμό τον μεγαλύτερο από όσους διεκδικούν την ένταξη έκτασής τους σε σχέδιο πόλης στη χερσόνησο.

Η έκταση του συνεταιρισμού αποτελεί τμήμα του μεγάλου τσιφλικιού της Αναβύσσου, ένα μέρος του οποίου είχε αγοράσει ο έλληνας τσιφλικάς Μαρκέλος από τους Τούρκους περί το 1830. Οι διάδοχοι του Μαρκέλου διεκδίκησαν αργότερα από το σχετικά νεοσύστατο ακόμα ελληνικό κράτος πολύ μεγαλύτερη έκταση από αυτή που είχε αγοράσει ο πρόγονός τους, προβάλλοντας ως επιχείρημα την έκτακτη χρησικτησία με καλή πίστη, που ως το 1915 επιτρεπόταν και για δημόσια κτήματα και βρέθηκαν να έχουν υπό την κατοχή τους έκταση μεγαλύτερη των 50000 στρεμμάτων στη σημερινή περιοχή που εκτείνεται από το Λαγονήσι και τη Σαρωνίδα μέχρι την Ανάβυσσο και την Παλαιά Φώκαια. Οι μακρινοί απόγονοι-κληρονόμοι των Μαρκέλων προχώρησαν τον προηγούμενο αιώνα στην πώληση μεγάλων τμημάτων της περιουσίας τους σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, μεταξύ των οποίων και στο συνεταιρισμό των υπαλλήλων της Τράπεζας Ελλάδας.

Το 1969 ο συνεταιρισμός ζήτησε προέγκριση από το τότε υπουργείο Δημοσίων Έργων, ώστε να μοιράσει τα οικόπεδα στα μέλη του. Το υπουργείο έδωσε τις απαραίτητες εγκρίσεις και ο συνεταιρισμός, που εν τω μεταξύ είχε προχωρήσει στη σύνταξη ρυμοτομικού σχεδίου και

είχε ξεκινήσει τις εργασίες διάνοιξης δρόμων επί της έκτασής του, προχώρησε σε διανομή των μερίδων με κλήρωση στα μέλη του.

Την ίδια χρονιά, το τότε υπουργείο Γεωργίας αμφισβήτησε την ιδιοκτησία του συνεταιρισμού και ξεκίνησε μία μακροχρόνια διαμάχη του συνεταιρισμού με το ελληνικό δημόσιο. Τελικά, η ιδιοκτησία τελεσιδίκησε με απόφαση του Αρείου Πάγου υπέρ του συνεταιρισμού το 1993, μετά από 25 χρόνια δικαστικής διαμάχης.

Στη συνέχεια, με λυμένο πλέον το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης ο συνεταιρισμός προσπάθησε να εντάξει την ιδιοκτησία του σε σχέδιο πόλης, όμως ανέκυψαν δύο ανυπέρβλητα εμπόδια, τα οποία μέχρι σήμερα καθιστούν απαγορευτική την οποιαδήποτε προσπάθεια ένταξης, το Π.Δ. για τους ορεινούς όγκους της Λαυρεωτικής και μία απόφαση δασάρχη του 1999, που χαρακτηρίζει το κτήμα ως δασικό.

Με το νομοθετικό πλαίσιο δόμησης της ΖΟΕ Λαυρεωτικής (ΦΕΚ Δ125/98) το σύνολο της έκτασης του συνεταιρισμού εντάχθηκε στους ορεινούς όγκους της Λαυρεωτικής, ενώ με το νομικό πλαίσιο για την προστασία των ορεινών όγκων (ΦΕΚ Δ121/03) το σύνολο σχεδόν της έκτασης εντάχθηκε στη Ζώνη προστασίας Α των ορεινών όγκων, η οποία προστατεύεται απόλυτα και επιτρέπονται ελάχιστες χρήσεις γης, εξαιρουμένης φυσικά της κατοικίας.

Ο συνεταιρισμός αρχικά ήρθε σε επαφή με το ΥΠΕΧΩΔΕ μέσω υπομνήματος στον υπουργό σχετικά με το θέμα των ορεινών όγκων της Λαυρεωτικής. Το υπόμνημα διαβιβάστηκε στον ΟΡΣΑ, που απάντησε ότι το θέμα μελετάται και ότι πιθανόν να υπάρξουν τροποποιήσεις επί των διατάξεων του Π.Δ. Εν συνεχεία, το 2004 ο συνεταιρισμός προσέφυγε στο ΣτΕ ζητώντας την ακύρωση του Π.Δ. του 2003. Η προσφυγή απορρίφθηκε με απόφαση του 2007 και ο συνεταιρισμός κατέθεσε προσφυγή στο Ευρωπαϊκό δικαστήριο ανθρωπίνων δικαιωμάτων, προβάλλοντας το αίτημα της αποζημίωσης από το ελληνικό κράτος εξαιτίας της δήμευσης περιουσίας των μελών του σε περίπτωση μη αποχαρακτηρισμού του κτήματος και παράδοσης της ιδιοκτησίας στα μέλη.

Επίσης, όπως προαναφέρθηκε, με πράξη του δασάρχη Λαυρίου του 1999 το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης του συνεταιρισμού (6529 στρέμματα) χαρακτηρίστηκε ως ιδιωτική δασική έκταση και μόλις 824 στρέμματα θεωρήθηκαν αγροτικά. Το 2000 ο συνεταιρισμός προσέφυγε στην πρωτοβάθμια επιτροπή επίλυσης δασικών αμφισβητήσεων. Το 2006 εκδικάστηκε η υπόθεση και ακυρώθηκε η πράξη χαρακτηρισμού του 1999 και διατάχθηκε η

σύνταξη νέας πράξης χαρακτηρισμού σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, του Ν.3208/2003, του οποίου όμως η εφαρμογή έχει προσωρινά ανασταλεί (βλ. Κεφ. 2.4.). Ο συνεταιρισμός ελπίζει πλέον στην εφαρμογή του νόμου αυτού (και στη σύνταξη δασικών χαρτών, όπως αυτός ορίζει) θεωρώντας ότι θα επιτύχει τον αποχαρακτηρισμό της έκτασής του.

Μέσα από την έκταση του συνεταιρισμού διέρχεται οδός που ανήκει στο κύριο οδικό δίκτυο της Λαυρεωτικής και συνδέει την Ανάβυσσο και τον οικοδομικό συνεταιρισμό ΑΤΕ με τον Άγιο Κωνσταντίνο και το Λαύριο, ενώ υπάρχουν και αρκετοί χωματόδρομοι μέτριας έως καλής βατότητας, οι οποίοι είχαν διανοιχτεί από το συνεταιρισμό πριν παρουσιαστεί η εμπλοκή στο ιδιοκτησιακό ζήτημα της έκτασης.

Αξίζει να σημειωθεί στο σημείο αυτό ότι ο όμορος οικοδομικός συνεταιρισμός των υπαλλήλων της ΑΤΕ, του οποίου η έκταση αποτελούσε τμήμα του ίδιου κτήματος προτού αγοραστούν από τους δύο συνεταιρισμούς πέτυχε από το 1966 την ένταξή του στο σχέδιο πόλης. Το ίδιο πιθανόν θα είχε γίνει και με το συνεταιρισμό της Τράπεζας της Ελλάδος εάν το ελληνικό δημόσιο δεν είχε αξιώσει την ιδιοκτησία της έκτασης, η οποία όπως προαναφέρθηκε μόλις το 1993 κατοχυρώθηκε υπέρ του συνεταιρισμού.

Πέραν του συνεταιρισμού ΑΤΕ συνορεύει δυτικά με την εντός σχεδίου περιοχή της Παλαιάς Φώκαιας και με την εκτός σχεδίου πόλης ζώνη δευτερεύουσας κατοικίας στην περιοχή της Φώκαιας, ενώ οι όμορες εκτάσεις προς τις άλλες διευθύνσεις γύρω από το συνεταιρισμό θεωρούνται -όπως και η ίδια η έκταση του συνεταιρισμού- ορεινοί όγκοι.

Η πληροφορία που δόθηκε από το συνεταιρισμό είναι ότι μόλις 4 μέλη έχουν αυθαιρέτησι χτίζοντας κατοικίες στα σημεία που σύμφωνα με την κλήρωση του 1969 βρίσκονταν τα κληροτεμάχιά τους. Από την επιτόπια έρευνα όμως που πραγματοποιήθηκε στην έκταση του συνεταιρισμού διαπιστώθηκε η ύπαρξη περίπου 10 αυθαίρετων κτισμάτων, κάποια εκ των οποίων (τα παλαιότερα) έχουν ηλεκτροδοτηθεί. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι πέραν των λίγων (αναλογικά με την πολύ μεγάλη έκταση του συνεταιρισμού) αυθαίρετων κατοικιών παρουσιάζονται ορισμένες άλλες αυθαίρετες χρήσεις. Συγκεκριμένα, πολλά σημεία εντός του κτήματος έχουν μετατραπεί σε μικρές υπαίθριες χωματερές, όπου αποθέτονται σκουπίδια και μπάζα. Η έκταση του συνεταιρισμού δεν έχει κάποιου είδους περιφράξη, υπάρχει όμως οριοθέτηση σε ορισμένα σημεία με μάντρες ή πασσάλους, ενώ εντός του κτήματος υπάρχει και ένα εγκαταλειμμένο πρόχειρο κτίσμα, που φέρει την επιγραφή του συνεταιρισμού και πιθανότατα λειτούργησε ως γραφείο εξυπηρέτησης τα πρώτα χρόνια.



Η έκταση του συνεταιρισμού είναι ορεινή και όπως διαπιστώθηκε κατά την επίσκεψη στην περιοχή υπάρχουν σημεία με σχετική δενδροκάλυψη, σημεία με χαμηλούς θάμνους, καθώς και μεγάλες χορτολιβαδικές εκτάσεις, στις οποίες τοπικοί κτηνοτρόφοι βόσκουν τα ζώα τους. Επίσης, σε κάποιο σημείο της έκτασης του συνεταιρισμού φαίνονται τα σημάδια πρόσφατης πυρκαγιάς, που σύμφωνα με δηλώσεις μελών του συνεταιρισμού έκαψε το 2004 περίπου 200 στρέμματα χορτολιβαδικών εκτάσεων του συνεταιρισμού.

Στις ακόλουθες φωτογραφίες απεικονίζονται η έκταση του συνεταιρισμού από δορυφορική εικόνα και ορισμένες επίγειες λήψεις της έκτασης του συνεταιρισμού.



**Εικόνα 4-58:** Δορυφορική εικόνα έκτασης συνεταιρισμού Τράπεζας της Ελλάδος

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνες 4-59 έως 4-64:** Συνεταιρισμός Τράπεζας της Ελλάδος

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*



#### **4.3.6. Οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Υγεία»**

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε το 1964 από υπαλλήλους εργαζόμενους στον τομέα της δημόσιας υγείας και η αρχική του επωνυμία ήταν «Πανελλήνιος συνεταιρισμός υγειονομικών “Η Υγεία” ΣΥΝ. Π.Ε.». Το καταστατικό του συνεταιρισμού τροποποιήθηκε και προσαρμόστηκε στις διατάξεις του Π.Δ.93/87. Με το νέο καταστατικό τροποποιήθηκε και η επωνυμία του συνεταιρισμού σε «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός υγειονομικών “Η Υγεία” ΣΥΝ. Π.Ε.», η οποία είναι και η ισχύουσα. Η επωνυμία περιγράφει το σκοπό του συνεταιρισμού, που σύμφωνα με το καταστατικό του είναι μεταξύ άλλων η εξασφάλιση στα μέλη του παραθεριστικής κατοικίας στις περιοχές της Αττικής και της Χαλκιδικής. Ο συνεταιρισμός αριθμεί 3052 μέλη, αποτελώντας τον δεύτερο πολυπληθέστερο από τους εξεταζόμενους στην παρούσα εργασία.

Ο συνεταιρισμός έχει την έδρα του στην Αθήνα, στην οδό Ριζάρη 17 και τα τηλέφωνα των γραφείων του είναι 210-7237808 και 210-7230092. Είναι ιδιαίτερα ενεργός, διατηρώντας διοικητικό προσωπικό και έχοντας προχωρήσει πρόσφατα στην αποτύπωση της έκτασής του.

Ο συνεταιρισμός «Υγεία» έχει σε ποσοστό 100% τη νομή ενός ακινήτου, το οποίο βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Καλυβίων και της κοινότητας Σαρωνίδας και συγκεκριμένα στη θέση «Θέρμη- Κάλμη- Πολίτη» σε περιοχή που εκτείνεται στους πρόποδες του Λαυρεωτικού Ολύμπου, ενώ η περιοχή στην οποία βρίσκεται ο συνεταιρισμός είναι ευρέως γνωστή με την ονομασία «Θέρμη». Συνορεύει βόρεια με κτήμα ιδιοκτησίας του Ασύλου Ανιάτων, νότια με την έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας (οικισμό Σαρωνίδας) και με ένα ακίνητο που ανήκει σε ιδιώτη και δυτικά με τη λεωφόρο Βουλιαγμένης- Σουνίου και με εκτάσεις, οι οποίες ανήκαν στο κτήμα του συνεταιρισμού, αλλά έχουν απαλλοτριωθεί υπέρ ακτημόνων καλλιεργητών.

Η έκταση του κτήματος, πριν την απαλλοτρίωση και σύμφωνα με καταμέτρηση της τοπογραφικής υπηρεσίας του υπουργείου Γεωργίας ήταν 7960 στρέμματα. Μετά την αφαίρεση της έκτασης των απαλλοτριωθέντων κτημάτων και με βάση νεότερη μέτρηση, η έκταση του συνεταιρισμού είναι 6540777 τ.μ.

Ο συνεταιρισμός απέκτησε τη νομή και κατοχή του 50% εξ αδιαίρετου του ακινήτου με μία σειρά από προσύμφωνα μεταξύ των ετών 1966 έως 1979 από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι ήταν φυσικά πρόσωπα με κυριότερο εξ’ αυτών την κληρονόμο του Π. Μαρκέλου, απόγονο της οικογένειας τσιφλικάδων, που είχαν στην κατοχή τους μεγάλη

έκταση στη Λαυρεωτική, όπως ήδη έχει αναφερθεί. Τη νομή και κατοχή του υπολοίπου 50% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου ο συνεταιρισμός την απέκτησε από το κατά το ίδιο ποσοστό συγκύριο αυτού φιλανθρωπικό σωματείο «Άσυλο Ανιάτων» με προσύμφωνο του 1990.

Σύμφωνα με το συνεταιρισμό, με τα παραπάνω προσύμφωνα οι παραπάνω συγκύριοι του ακινήτου υποσχέθηκαν στο συνεταιρισμό και τη μεταβίβαση της κυριότητάς του. Όμως, ο συνεταιρισμός δεν απέκτησε και τυπικά την κυριότητα του ακινήτου, γιατί σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία<sup>6</sup> προϋπόθεση της κατάρτισης οριστικών συμβολαίων κυριότητας είναι η προηγούμενη έκδοση απόφασης του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ σχετικά με την οικιστική καταλληλότητα ακινήτου, όταν αυτό βρίσκεται εκτός των εγκεκριμένων ορίων ΓΠΣ ή ΖΟΕ.

Το έτος 1969 ο συνεταιρισμός ζήτησε από το τότε υπουργείο Δημοσίων Έργων τη χορήγηση προέγκρισης ίδρυσης οικισμού επί της έκτασης, της οποίας είχε αρχίσει να αποκτά τη νομή και κατοχή και τη χορήγηση άδειας κτήσεως. Μάλιστα, το αίτημα του συνεταιρισμού είχε γίνει δεκτό και χορηγήθηκε προέγκριση ίδρυσης οικισμού και άδεια απόκτησης της κυριότητας με οριστικά συμβόλαια. Επίσης, εγκρίθηκε η σύνταξη ρυμοτομικής μελέτης με καθορισμό όρων δόμησης (αρτιότητα στα 1000 τ.μ., πρόσωπο 16 μ., βάθος 26 μ., ποσοστό κάλυψης 20%, πρασιά 6 μ., μέγιστο ύψος οικοδομών 8,5 μ., μέγιστος αριθμός ορόφων δύο). Η απόφαση αυτή δεν υλοποιήθηκε ποτέ, γιατί στο μεταξύ το ελληνικό δημόσιο διεκδίκησε δικαιώματα κυριότητα επί του ακινήτου. Το Άσυλο Ανιάτων (συγκύριος του ακινήτου) άσκησε αγωγή κατά του ελληνικού δημοσίου, η οποία τελικά έγινε δεκτή μόλις το 1987 με απόφαση πολυμελούς Πρωτοδικείου και τελεσιδίκησε με απόφαση του Αρείου Πάγου το 1991.

Το ελληνικό δημόσιο εξακολούθησε να προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επί του υπολοίπου 50% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου, παρότι -κατά τα λεγόμενα του συνεταιρισμού- η υπόθεση εξετάστηκε σε βάθος για το σύνολο του μείζονος ακινήτου 55000 στρεμμάτων (τσιφλικιού Μαρκέλων) από την κατάτμηση του οποίου προήλθε.

Ο συνεταιρισμός ασκώντας πλαγιαστικά τα δικαιώματα των δικαιοπαρόχων του άσκησε αγωγή κατά του ελληνικού δημοσίου, με αίτημα να αναγνωριστεί η κυριότητα αυτών επί του υπολοίπου 50% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου. Η αγωγή έγινε δεκτή από το Πρωτοδικείο και στη συνέχεια το θέμα εισήχθη στην ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, όπου

---

<sup>6</sup> Άρθρο 141 παράγραφος 4 του Π.Δ. «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» ΦΕΚ Δ580/99.

και πάλι η αγωγή έγινε δεκτή το 2001 και μόνο τότε λύθηκε οριστικά και αμετάκλητα το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου του συνεταιρισμού.

Εν τω μεταξύ και διαρκούσης της δίκης μεταξύ του Ασύλου Ανιάτων και του δημοσίου χορηγήθηκε από το τότε ΥΧΟΠ άδεια κίνησης της διαδικασίας ένταξης του ακινήτου σε σχέδιο πόλης και το 1991 υποβλήθηκε στο ΥΠΕΧΩΔΕ αίτηση για έγκριση οικιστικής καταλληλότητας.

Απαραίτητες προϋποθέσεις για έγκριση οικιστικής καταλληλότητας είναι οι γνωμοδοτήσεις των υπουργείων Πολιτισμού και τέως Γεωργίας. Για το λόγο αυτό η υποβολή της αίτησης συνοδεύτηκε από αίτημα στην αρμόδια Β' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων Αττικής (ΒΕΚΠΑ), για να γνωμοδοτήσει σχετικά με τις υφιστάμενες αρχαιολογικές δεσμεύσεις στο ακίνητο. Μετά από δοκιμαστικές ανασκαφές, το 1998 το υπουργείο Πολιτισμού χαρακτήρισε ως ζώνη απόλυτης προστασίας τμήμα 324,61 στρεμμάτων και χορήγησε καταρχήν άδεια οικοδόμησης στο ακίνητο

Δύο πράξεις όμως του δασαρχείου Λαυρίου στάθηκαν απαγορευτικές στην προσπάθεια του συνεταιρισμού για έγκριση οικιστικής καταλληλότητας. Ιδίως η δεύτερη από αυτές, το 1999, με την οποία έκταση 4160 στρεμμάτων του ακινήτου χαρακτηρίστηκε ως δασική. Με διαδοχικές ενστάσεις αρχικά ενώπιον της πρωτοβάθμιας και στη συνέχεια της δευτεροβάθμιας Επιτροπής επιλύσεως δασικών αμφισβητήσεων μικρό τμήμα της παραπάνω έκτασης αποχαρακτηρίστηκε.

Τελικά, το 2000, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και περιβάλλοντος γνωμοδότησε υπέρ της έκδοσης από το ΥΠΕΧΩΔΕ απόφασης για οικιστική καταλληλότητα τμήματος του ακινήτου του συνεταιρισμού εμβαδού 2200 στρεμμάτων και ο συνεταιρισμός ανέμενε την έκδοση της απόφασης.

Όμως, με το Π.Δ. του 2003 σχετικά με την προστασία των ορεινών όγκων της Λαυρεωτικής (βλ. Κεφ. 3.4.3.) η έκταση του συνεταιρισμού συμπεριλήφθηκε στις διατάξεις του διατάγματος, αν και -σύμφωνα με το συνεταιρισμό- αρχικά είχε εξαιρεθεί από αυτές με παλαιότερες αποφάσεις της εκτελεστικής επιτροπής του ΟΡΣΑ. Το γεγονός αυτό προκάλεσε την έντονη δυσαρέσκεια στα μέλη του συνεταιρισμού, τα οποία είχαν αρχίσει πλέον να έχουν βάσιμες ελπίδες ότι θα κατορθώσουν να εντάξουν σε σχέδιο πόλης έστω ένα τμήμα της

έκτασής τους. Η αίτηση παραπέμφθηκε στο επταμελές τμήμα του ΣτΕ για συζήτηση και μετά από αναβολές έχει οριστεί νέα ημερομηνία συζήτησης η 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2008.

Ο συνεταιρισμός θεωρεί ότι η υπαγωγή του ακινήτου του στις διατάξεις του Π.Δ. του 2003 είναι αδικαιολόγητη, ενώ θεωρεί ότι τυγχάνει δυσμενούς και άνισης μεταχείρισης έναντι άλλων συνεταιρισμών και συγκεκριμένα του όμορου συνεταιρισμού των υπαλλήλων της Εθνικής Τράπεζας, του οποίου τμήμα σε παρακείμενο ορεινό όγκο έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης της Σαρωνίδας (Τομέας Γ, βλ. Κεφ. 4.1.4.).

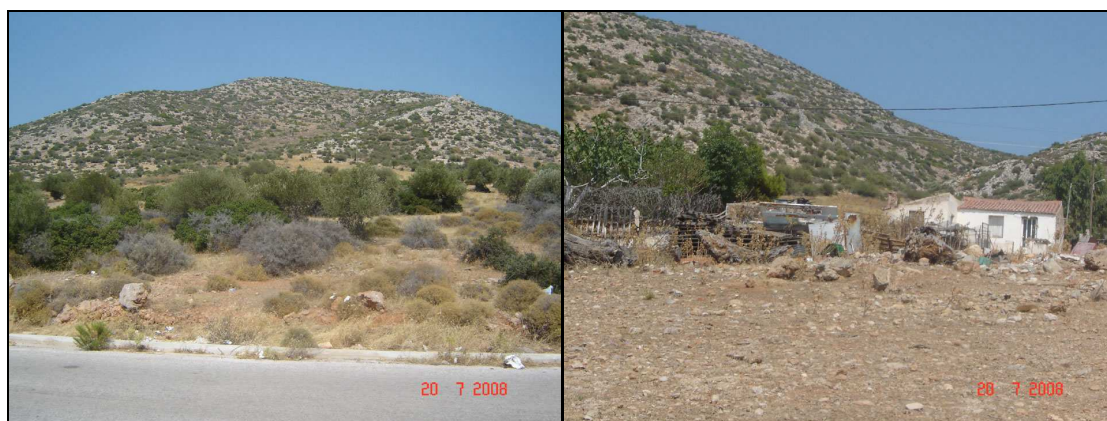
Από επίσκεψη στην περιοχή της έκτασης του συνεταιρισμού ιδιαίτερο ενδιαφέρον προκάλεσε η ύπαρξη στο νότιο τμήμα της έκτασης ορισμένων μικρών παλαιών κατοικιών, πρόχειρης κατασκευής. Μετά από σχετική έρευνα στο διαδίκτυο και σχετική ερώτηση στα γραφεία του συνεταιρισμού διαπιστώθηκε ότι στην εν λόγω περιοχή, που έχει το τοπωνύμιο Γαλανείκα, υπάρχουν 8 αυθαίρετες κατοικίες σε έκταση περίπου 100 στρεμμάτων, οι κάτοικοι των οποίων υποστηρίζουν ότι είναι χτισμένες σε έκταση που τους παραχωρήθηκε με απόφαση του υπουργείου Γεωργίας το 1954. Ο συνεταιρισμός αντιτίθεται στα λεγόμενά τους και έχει κάνει αρκετές προσπάθειες να τους εκδιώξει, ενώ δεν είναι λίγες οι φορές που οι δύο πλευρές έχουν έρθει σε έντονες διενέξεις και έχουν παρέμβει οι αστυνομικές αρχές. Σημειώνεται ότι υπήρξε συμβιβαστική πρόταση από την κοινότητα Σαρωνίδας, ώστε να παραχωρηθεί από το συνεταιρισμό έκταση δύο στρεμμάτων στους «καταπατητές», όμως αυτοί αρνήθηκαν αξιώνοντας το σύνολο των 100 στρεμμάτων που θεωρούν ότι τους ανήκουν.

Στις ακόλουθες φωτογραφίες απεικονίζονται η έκταση του συνεταιρισμού από δορυφορική εικόνα και δύο επίγειες λήψεις της έκτασης του συνεταιρισμού, στη μία εκ των οποίων φαίνονται και τα προαναφερθέντα αυθαίρετα κτίσματα.



**Εικόνα 4-65:** Δορυφορική εικόνα έκτασης συνεταιρισμού «Η Υγεία»

*Πηγή: Google Earth*



**Εικόνες 4-66 και 4-67:** Συνεταιρισμός «Η Υγεία»

*Πηγή: Λήψη συγγραφέα*

#### **4.4. ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ**

Πέραν των οικοδομικών συνεταιρισμών που έχουν εκτάσεις στη χερσόνησο της Λαυρεωτικής -ενταγμένες ή όχι σε σχέδιο πόλης- υπάρχουν και ορισμένοι, οι οποίοι δεν κατέχουν έκταση στη χερσόνησο, παρουσιάζουν όμως κάποιο ενδιαφέρον για την παρούσα εργασία. Οι συνεταιρισμοί αυτοί χωρίζονται σε δύο βασικές κατηγορίες, σε εκείνους οι οποίοι ενδιαφέρονται για την απόκτηση γης στην Λαυρεωτική χερσόνησο και σε εκείνους οι οποίοι ενδιαφέρθηκαν στο παρελθόν για αγορά έκτασης στη χερσόνησο, χωρίς όμως τελικά να προχωρήσουν στην αγορά. Οι συνεταιρισμοί αυτοί αναφέρονται στην παρούσα εργασία κυρίως για λόγους πληρότητας και δε συμπεριλαμβάνονται στο ΓΣΠ που δομήθηκε.

##### **4.4.1. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που προσπαθούν να αποκτήσουν έκταση στη Λαυρεωτική**

Στην κατηγορία αυτή υπάγεται ο παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός «Η Στέγη», ο οποίος συστάθηκε το 1972 από εκκλησιαστικούς υπαλλήλους και αριθμεί περί τα 700 μέλη. Διατηρείται ενεργός, έχει εγκεκριμένο καταστατικό και εκλεγμένο διοικητικό συμβούλιο και δηλώνει ως έδρα του τη διεύθυνση Ιασίου 1, όπου βρίσκονται τα γραφεία της εκκλησίας της Ελλάδος και της Αρχιεπισκοπής Αθηνών.

Ο συνεταιρισμός αυτός δεν κατέχει έκταση στη Λαυρεωτική. Στο καταστατικό της σύστασής του περιγράφει ως σκοπό του την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικίας στα διοικητικά όρια των δήμων Κερατέας και Λαυρίου. Σύμφωνα με τα λεγόμενα του διοικητικού συμβουλίου, ο συνεταιρισμός μετά τη σύστασή του ζήτησε από την Εκκλησία της Ελλάδος την παραχώρηση- αγορά έκτασης στην εν λόγω περιοχή, όπου η εκκλησία κατέχει χιλιάδες στρέμματα. Μέχρι σήμερα όμως δεν έχει παραχωρηθεί στο συνεταιρισμό έκταση με αποτέλεσμα ο σκοπός του συνεταιρισμού να μην έχει επιτευχθεί.

##### **4.4.2. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που ενδιαφέρθηκαν στο παρελθόν για απόκτηση έκτασης στη Λαυρεωτική**

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τέσσερις συνεταιρισμοί, οι οποίοι μετά τη σύστασή τους είχαν εκδηλώσει ενδιαφέρον για την αγορά έκτασης σε περιοχές της Λαυρεωτικής, όμως για διαφορετικούς λόγους ο καθένας τελικά δεν αγόρασε έκταση στη χερσόνησο. Οι συνεταιρισμοί αυτοί αναφέρονται σε σχετικό πίνακα του ΥΠΕΧΩΔΕ, που περιλαμβάνει τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Αττικής, ο οποίος όμως δεν έχει ενημερωθεί εδώ και πολλά χρόνια, με αποτέλεσμα να περιλαμβάνονται ακόμα και διαλυμένοι συνεταιρισμοί.

### Οικοδομικός συνεταιρισμός Αξιοματικών Αστυνομίας Πόλεων

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε από αξιοματικούς και ανθυπαστυνόμους της τέως Αστυνομίας Πόλεων υπό την επωνυμία «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός Αξιοματικών και Ανθυπαστυνόμων Αστυνομίας Πόλεων» και στο καταστατικό του ανέφερε ως σκοπό του μεταξύ άλλων την απόκτηση έκτασης για τα μέλη του εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Κερατέας. Σύμφωνα με τα λεγόμενα μέλους του διοικητικού συμβουλίου του συνεταιρισμού είχε εκδηλωθεί ενδιαφέρον για αγορά έκτασης στην Κερατέα, όμως μετά από ενδελεχή εξέταση της περίπτωσης ο συνεταιρισμός διαπίστωσε ότι υπήρχαν σημαντικά προβλήματα, που θα δυσκόλευαν την επίτευξη του σκοπού του συνεταιρισμού, καθώς η υποψήφια προς αγορά έκταση θεωρούνταν δασική και δεν προχώρησε στην αγορά. Αντιθέτως, προχώρησε στην αγορά εκτάσεων σε άλλες περιοχές (Αργολίδα, Γραμματικό), οι οποίες εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης και διατέθηκαν στα μέλη τους κληροτεμάχια. Ο συνεταιρισμός διατηρείται ενεργός, έχοντας μετονομαστεί σε «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός Αξιοματικών Αστυνομίας Πόλεων ΣΥΝ. Π.Ε.» και έχει την έδρα του στην οδό Ακαδημίας 87.

### Οικοδομικός συνεταιρισμός Αστυφυλάκων Αστυνομίας Πόλεων

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε από υπαξιοματικούς και αστυφύλακες της τέως Αστυνομίας Πόλεων υπό την επωνυμία «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός υπαξιοματικών και αστυφυλάκων τέως Αστυνομίας Πόλεων ΣΥΝ. Π.Ε.» και στο καταστατικό του ανέφερε μεταξύ άλλων ως σκοπό του την εξασφάλιση για τα μέλη του παραθεριστικής κατοικίας εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Καλυβίων. Σύμφωνα με μέλος του διοικητικού συμβουλίου είχε εκδηλωθεί ενδιαφέρον από το συνεταιρισμό για αγορά έκτασης στο Λαγονήσι, τελικά όμως το ενδιαφέρον ατόνησε, καθώς ο συνεταιρισμός βρήκε συμφερότερες για την επίτευξη του σκοπού του άλλες προσφορές, καθώς η υποψήφια προς αγορά έκταση στο Λαγονήσι παρουσίαζε πρόβλημα ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς διεκδικούνταν και από το ελληνικό δημόσιο. Ο συνεταιρισμός διατηρείται ενεργός μέχρι σήμερα έχοντας την έδρα του στο αστυνομικό τμήμα Κυψέλης, στην οδό Θήρας 17.

### Οικοδομικός συνεταιρισμός «Ο Άτταλος»

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός «Ο Άτταλος» ανέφερε στο καταστατικό του ως σκοπό του μεταξύ άλλων την αγορά έκτασης εντός των διοικητικών ορίων του δήμου Αναβύσσου. Τελικά, δεν προχώρησε η αγορά έκτασης στην Ανάβυσσο, αλλά αγοράστηκε έκταση 600

στρεμμάτων στη Μάνδρα Αττικής, η οποία δεν έχει ενταχθεί σε σχέδιο πόλης. Ο συνεταιρισμός διατηρείται ενεργός και εδρεύει στην Αθήνα, στην οδό Γλάδστωνος 8.

#### Οικοδομικός συνεταιρισμός «Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων»

Ο συνεταιρισμός συστάθηκε από υπαλλήλους του ταμείου υπό την επωνυμία «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων». Στο καταστατικό του ανέφερε ως σκοπό του την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικίας εντός των διοικητικών ορίων των δήμων Αφιδνών και Καλυβίων, έχοντας εκδηλώσει ενδιαφέρον για την αγορά έκτασης στο Λαγονήσι. Σύμφωνα με υπάλληλο με πολυετή υπηρεσία στο Ταμείο, ο συνεταιρισμός δεν κατάφερε τελικά να αγοράσει έκταση στο Λαγονήσι, αλλά ούτε και σε άλλη περιοχή με αποτέλεσμα να οδηγηθεί σε διάλυση.





## **5. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ ΤΗΣ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ**

Βασικός στόχος της διπλωματικής εργασίας -όπως τέθηκε εξ' αρχής- είναι η συγκρότηση Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών, το οποίο περιλαμβάνει τα απαραίτητα χωρικά και περιγραφικά στοιχεία, που καθιστούν ευκολότερη την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης των περιοχών όπου βρίσκονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, την οπτικοποίηση-αναπαράσταση των στοιχείων που μελετήθηκαν και τη διαχρονική εξέλιξη σχετικών με αυτούς μεταβλητών.

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφεται η διαδικασία δόμησης του ΓΣΠ και αναλύονται τα βασικά γεωγραφικά και περιγραφικά δεδομένα, τα οποία το συνθέτουν. Επιπρόσθετα, λόγω του ότι όπως είναι γνωστό τα ΓΣΠ παρέχουν πέραν των δυνατοτήτων εισαγωγής και απόδοσης γεωγραφικών δεδομένων και σημαντικές δυνατότητες διαχείρισης των δεδομένων και χωρικής ανάλυσης περιγράφονται ορισμένες από τις δυνατότητες ανάλυσης του δομηθέντος ΓΣΠ για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Λαυρεωτικής. Τέλος, παρουσιάζονται τα χρήσιμα συμπεράσματα που προκύπτουν από την εφαρμογή που δημιουργήθηκε για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της περιοχής μελέτης και η οπτικοποίηση των αποτελεσμάτων στους χάρτες που δημιουργήθηκαν.

### **5.1. ΔΟΜΗΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ- ΣΥΛΛΟΓΗ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

Για την ανάπτυξη του ΓΣΠ χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό ArcGIS 9x της εταιρείας ESRI, στο περιβάλλον του οποίου εισήχθησαν τα απαραίτητα γεωγραφικά δεδομένα υπό τη μορφή ομοειδών οντοτήτων (θεματικών επιπέδων) και στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε η επεξεργασία του πίνακα των περιγραφικών χαρακτηριστικών των οντοτήτων.

#### **5.1.1. Γεωγραφικά δεδομένα**

Η αρχική δημιουργία και επεξεργασία των γεωγραφικών δεδομένων πραγματοποιήθηκε με χρήση του σχεδιαστικού πακέτου AutoCAD Map, το οποίο είναι πιο εύχρηστο όσον αφορά τις διαδικασίες δημιουργίας και διόρθωσης ψηφιακών χαρτογραφικών δεδομένων (π.χ. ψηφιοποίηση από σαρωμένους χάρτες).

Αρχικά προσδιορίστηκαν τα απαραίτητα γεωγραφικά δεδομένα για τη συγκρότηση του ΓΣΠ και τα οποία περιλαμβάνουν τις οριοθετημένες εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής -ενταγμένων σε σχέδιο πόλης και μη-, τα όρια των δήμων και κοινοτήτων της

περιοχής μελέτης, τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις ζώνες προστασίας των ορεινών όγκων της χερσονήσου. Τέλος, απαραίτητα θεωρήθηκαν χαρτογραφικά δεδομένα για το δίκτυο συγκοινωνιών της περιοχής και για το ανάγλυφο. Η συλλογή των δεδομένων έγινε από αρκετούς διαφορετικούς φορείς, όπως Πολεοδομία Μαρκοπούλου, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΟΡΣΑ, δασαρχείο Λαυρίου, γραφεία οικοδομικών συνεταιρισμών.

Ορισμένα από τα χαρτογραφικά δεδομένα που συλλέχτηκαν ήταν σε ψηφιακή μορφή και επομένως η εισαγωγή τους στο σχεδιαστικό πακέτο ήταν απλή και η επεξεργασία τους περιορίστηκε σε μικροδιορθώσεις στην ψηφιοποίηση λεπτομερειών, ώστε να είναι ευκολότερη στη συνέχεια η διαχείρισή τους από το ArcGIS ή σε κάποιες περιπτώσεις στη γεωαναφορά τους. Αντίθετα, η πλειοψηφία των χαρτογραφικών δεδομένων που συγκεντρώθηκαν και συγκεκριμένα τα ρυμοτομικά σχέδια των ενταγμένων σε σχέδιο πόλης και οι χάρτες οριοθέτησης των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών ήταν σε αναλογική μορφή (τυπωμένοι χάρτες). Ήταν επομένως αναγκαία η σάρωση των χαρτών, η εισαγωγή των raster εικόνων που δημιουργήθηκαν στο σχεδιαστικό περιβάλλον και στη συνέχεια η ψηφιοποίηση και γεωαναφορά των ψηφιοποιημένων δεδομένων, ώστε να αναφέρονται όλα τα χαρτογραφικά δεδομένα του δημιουργηθέντος ΓΣΠ σε ενιαίο σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ '87).

Τα επίπεδα που δημιουργήθηκαν στο σχεδιαστικό περιβάλλον εισήχθησαν στη συνέχεια στο λογισμικό ArcGIS σαν αρχεία .dxf (σημεία, γραμμές ή πολύγωνα, ανάλογα με τη γεωγραφική οντότητα που αναπαριστούν) και στο σύστημα ΕΓΣΑ '87. Τα αρχεία .dxf μετατράπηκαν στη συνέχεια σε σχηματικά αρχεία (.shp), δομή αρχείων που διαχειρίζεται ευκολότερα το ArcGIS. Ορισμένα από τα σχηματικά αρχεία που δημιουργήθηκαν (γραμμικά και πολυγωνικά) απλοποιήθηκαν με αφαίρεση και σύμπτυξη γραμμών με τη βοήθεια του εργαλείου του λογισμικού (dissolve). Δημιουργήθηκαν τελικώς τα θεματικά επίπεδα (layers), τα οποία είναι αποθηκευμένα στο φάκελο «**shp**» του ΓΣΠ και παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα. Στον πίνακα αυτό περιλαμβάνονται δύο ακόμα στήλες. Στη δεύτερη στήλη φαίνεται ο τύπος κάθε γεωγραφικού χαρακτηριστικού (σημείο, γραμμή ή πολύγωνο), ενώ στην τρίτη (συσχετισμός) εξηγείται σε τι αναφέρεται κάθε θεματικό επίπεδο.

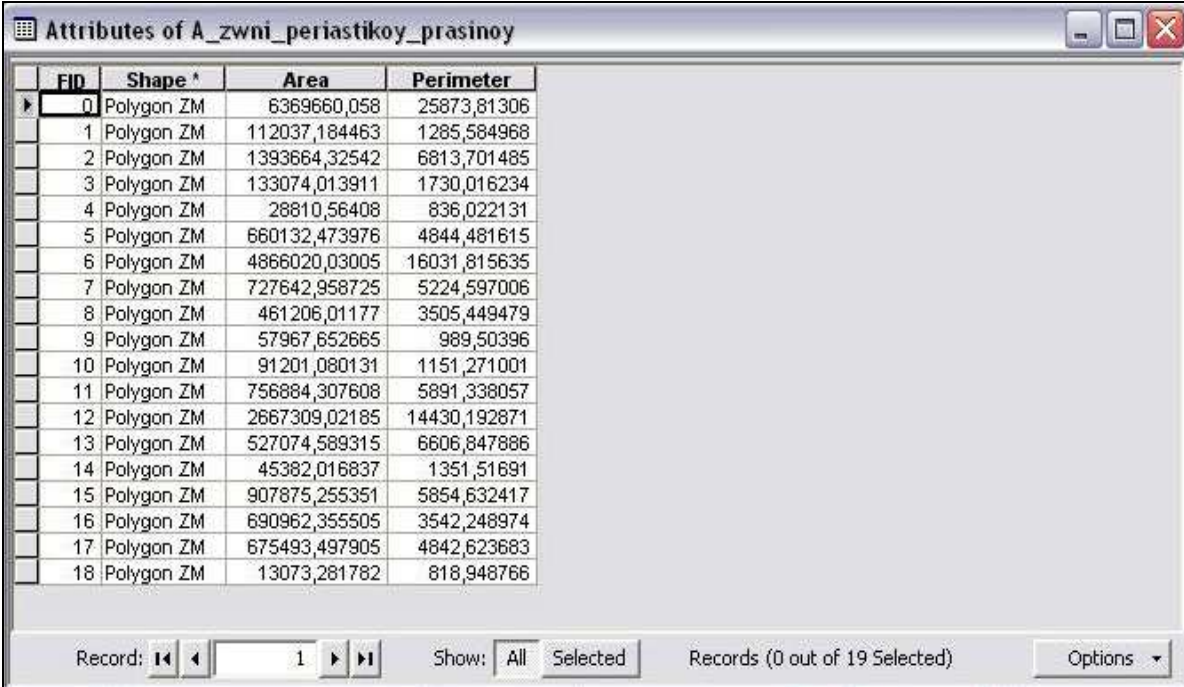
Θεματικό επίπεδο	Τύπος	Συσχετισμός	
limani	Σημείο	Συγκοινωνιακό δίκτυο	
proastiakos_sidirodromos	Γραμμή		
proastiakos_sidirodromos_dissolve	Γραμμή		
lewforos_Stavroy_Lavrioy	Γραμμή		
kyrio_odiko_diktyo	Γραμμή		
kyrio_odiko_diktyo_dissolve	Γραμμή		
aktogrammi	Γραμμή	Ακτογραμμή	
OTA	Πολύγωνο	OTA (δήμοι και κοινότητες)	
OTA_dissolve	Πολύγωνο		
synetairismoi_entagmenoi_se_sxedio_polis	Πολύγωνο	Οικοδομικοί συνεταιρισμοί	
synetairismoi_entagmenoi_idiotites	Πολύγωνο		
synetairismoi_mi_entagmenoi_se_sxedio_polis	Πολύγωνο		
synetairismoi_mi_entagmenoi_se_sxedio_polis_dissolve	Πολύγωνο		
Sarwnida_tomeis	Πολύγωνο		
dasiki_ektasi	Πολύγωνο		Χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις με βάση αποφάσεις του αρμόδιου δασαρχείου
dasiki_ektasi_dissolve	Πολύγωνο		
anadaswtea_ektasi	Πολύγωνο		
drimos	Πολύγωνο	Ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης στη Λαυρεωτική (ΦΕΚ Δ125/98)	
pirinas_drimoy	Πολύγωνο		
EBO	Πολύγωνο		
perioxi_egkekrimenoy_rymotomikoy_sxedioy	Πολύγωνο		
PERPO	Πολύγωνο		
ΒΙΠΑ	Πολύγωνο		
A_zwni_periastikoy_prasinoy	Πολύγωνο		
B1_zwni_apolytis_prostasias	Πολύγωνο		
B2_zwni_mesis_prostasias	Πολύγωνο		
B3_zwni_prostasias_&_ipias_anapsixis	Πολύγωνο		
G_zwni_gewrgiki_gi	Πολύγωνο		
G_zwni_gewrgiki_gi_dissolve	Πολύγωνο		
D_zwni_defteris_katoikias	Πολύγωνο		
D_zwni_defteris_katoikias_dissolve	Πολύγωνο		
E_zwni_defteris_katoikias_kai_toyristikwn_egkatastasewn	Πολύγωνο		
E_zwni_defteris_katoikias_kai_toyristikwn_egkatastasewn_dissolve	Πολύγωνο		
Z_zwni_anapsixis	Πολύγωνο		
H_zwni_paralia	Πολύγωνο		
H_zwni_paralia_dissolve	Πολύγωνο		
I1_zwni_viomixania_viotexnia	Πολύγωνο		
I2_zwni_vimixanikes_egkatastaseis_ΔΕΗ	Πολύγωνο		
EOT	Πολύγωνο		
zwni_toyrismoy_N2160_93	Πολύγωνο		
zwni_limena_Lavrioy	Πολύγωνο		
oreinoi_ogkoi_Lavrewtikis	Πολύγωνο		Προστασία ορεινών όγκων Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 121Δ/03)

**Πίνακας 5-1:** Θεματικά επίπεδα του ΓΣΠ

### 5.1.2. Περιγραφικά δεδομένα

Μετά τη δημιουργία των θεματικών επιπέδων που συνιστούν τα γεωγραφικά δεδομένα ακολούθησε επεξεργασία του πίνακα των περιγραφικών χαρακτηριστικών τους, ο οποίος αποθηκεύεται αυτόματα στη βάση δεδομένων του ΓΣΠ με τη δημιουργία του κάθε θεματικού επιπέδου. Η επεξεργασία και συμπλήρωση των πινάκων είχε ως στόχο να περιλαμβάνονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία που συλλέχτηκαν και τα οποία προσδίδουν πληρότητα στο πληροφοριακό σύστημα που δημιουργήθηκε.

Οι πίνακες όλων ανεξαιρέτως των θεματικών επιπέδων περιλαμβάνουν δύο πεδία (στήλες), το πεδίο «FID», που αποτελεί αύξοντα αριθμό των οντοτήτων και το πεδίο «Shape\*», στο οποίο αποθηκεύεται ο τύπος του κάθε γεωγραφικού χαρακτηριστικού (point για τα σημειακά δεδομένα, polyline για τα γραμμικά και polygon για τα πολύγωνα). Τα πεδία αυτά δεν επιδέχονται διαγραφή ή επεξεργασία. Υπολογίστηκε επίσης το εμβαδόν και η περίμετρος των οντοτήτων- εγγραφών από τα οποία αποτελείται κάθε θεματικό επίπεδο που αναπαριστά πολυγωνικές οντότητες και δημιουργήθηκαν έτσι τα αντίστοιχα πεδία (στήλες «Area» και «Perimeter» αντίστοιχα). Στην ακόλουθη εικόνα φαίνεται ενδεικτικά ο πίνακας περιγραφικών χαρακτηριστικών ενός εκ των θεματικών επιπέδων.



FID	Shape *	Area	Perimeter
0	Polygon ZM	6369660,058	25873,81306
1	Polygon ZM	112037,184463	1285,584968
2	Polygon ZM	1393664,32542	6813,701485
3	Polygon ZM	133074,013911	1730,016234
4	Polygon ZM	28810,56408	836,022131
5	Polygon ZM	660132,473976	4844,481615
6	Polygon ZM	4866020,03005	16031,815635
7	Polygon ZM	727642,958725	5224,597006
8	Polygon ZM	461206,01177	3505,449479
9	Polygon ZM	57967,652665	989,50396
10	Polygon ZM	91201,080131	1151,271001
11	Polygon ZM	756884,307608	5891,338057
12	Polygon ZM	2667309,02185	14430,192871
13	Polygon ZM	527074,589315	6606,847886
14	Polygon ZM	45382,016837	1351,51691
15	Polygon ZM	907875,255351	5854,632417
16	Polygon ZM	690962,355505	3542,248974
17	Polygon ZM	675493,497905	4842,623683
18	Polygon ZM	13073,281782	818,948766

Εικόνα 5-1: Παράδειγμα Πίνακα περιγραφικών χαρακτηριστικών

Ιδιαίτερη επεξεργασία πραγματοποιήθηκε στους πίνακες των περιγραφικών χαρακτηριστικών των οντοτήτων που αφορούν τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, όπου εκτός των προαναφερθέντων προστέθηκε σημαντικός αριθμός πεδίων με τα βασικά χαρακτηριστικά των συνεταιρισμών. Τα πεδία αυτά περιλαμβάνουν στοιχεία σχετικά με την ταυτότητα των συνεταιρισμών, όπως για παράδειγμα την επίσημη ονομασία και την έδρα τους, καθώς και στοιχεία που αφορούν τις πολεοδομικές διατάξεις των συνεταιρισμών- οικισμών με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Τέλος, περιλαμβάνονται πεδία τα οποία αφορούν τις αντικειμενικές και πραγματικές αξίες γης των οικοπέδων στις περιοχές των εγκεκριμένων οικοδομικών συνεταιρισμών.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα επιπρόσθετα πεδία που προστέθηκαν στα θεματικά επίπεδα που αφορούν τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Το σύμβολο \* χρησιμοποιείται για να δηλωθεί ότι το εκάστοτε πεδίο αποτελεί περιγραφικό χαρακτηριστικό του αντίστοιχου θεματικού επιπέδου.

Θεματικό επίπεδο					Πεδίο	Περιγραφή πεδίου
<i>synetairismo_i_ entagmenoi_ se_sxedio_polis</i>	<i>synetairismo_i_ entagmenoi_ idiotites</i>	<i>synetairismo_i_ mi_ entagmenoi_ se_sxedio_polis</i>	<i>Sarwnida_ tomeis</i>	<i>PERPO</i>		
*	*	*		*	ΟΝΟΜΑ	Επίσημη ονομασία
*	*	*		*	ΘΕΣΗ	Τοπώνυμο της περιοχής όπου βρίσκεται ο συνεταιρισμός
*		*			ΕΙΔΟΣ	Αστικός/ Παραθεριστικός/ Μικτός
*		*			ΣΥΣΤΑΣΗ	Έτος σύστασης
*		*			ΕΔΡΑ	Διεύθυνση των γραφείων, εφόσον υπάρχει
*		*			ΤΗΛΕΦΩΝΟ	Τηλέφωνο γραφείων, εφόσον υπάρχει
*					ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ	Ιστοσελίδα συνεταιρισμού στο διαδίκτυο (εφ' όσον υπάρχει)
*					E-MAIL	Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (εφ' όσον υπάρχει)
*	*				ΕΝΤΑΞΗ	Το ΦΕΚ με βάση το οποίο εντάχθηκε η έκταση του συνεταιρισμού σε σχέδιο πόλης
*	*		*	*	ΟΡΟΙ_ΔΟΜΗΣ	Το/ τα ΦΕΚ στο οποίο/ στα οποία καθορίζονται οι όροι δόμησης για την περιοχή που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης
	*		*	*	ΕΜΒΑΔΟΝ	Το εμβαδόν άρτιου οικοπέδου (με βάση τους όρους δόμησης)

Θεματικό επίπεδο					Πεδίο	Περιγραφή πεδίου
<i>synetairismoï_ entagmenoï_ se_sxedio_polis</i>	<i>synetairismoï_ entagmenoï_ idiotites</i>	<i>synetairismoï_ mi_entagmenoï_ se_sxedio_polis</i>	<i>Sarwnida_ tomeis</i>	<i>PERPO</i>		
	*		*	*	ΠΡΟΣΩΠΟ	Το πρόσωπο άρτιου οικοπέδου (με βάση τους όρους δόμησης)
	*		*	*	Σ_Δ	Συντελεστής Δόμησης
	*		*	*	ΚΑΛΥΨΗ	Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου (%)
	*		*	*	ΟΡΟΦΟΙ	Μέγιστος αριθμός ορόφων
	*		*	*	ΥΨΟΣ	Μέγιστο ύψος κτιρίου (μ.)
	*		*	*	ΣΤΕΓΗ	Προσαύξηση ύψους εξαιτίας δημιουργίας στέγης (μ.)
	*		*	*	ΠΥΛΩΤΗ	Προσαύξηση ύψους εξαιτίας δημιουργίας πυλωτής (μ.) Σε περίπτωση που απαγορεύεται η δημιουργία πυλωτής το πεδίο παίρνει τιμή «0»
	*		*		ΣΥΣΤ_ΔΟΜΗΣ	Σύστημα δόμησης
	*		*	*	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ	Πιθανές παρατηρήσεις
	*		*		AA_2007	Αντικειμενική αξία (2007)
	*		*	*	ΠΑ_2008	Πραγματική αξία (2008)
	*		*		ΠΑ_2003	Πραγματική αξία (2003)
	*		*		Var_PA	Διαφορά ΠΑ μεταξύ 2003-2008
	*		*		Dif_AA_PA	Διαφορά μεταξύ AA (2007) και ΠΑ (2008)
			*		ΤΟΜΕΑΣ	Τομέας Α, Β ή Γ του ρυμοτομικού σχεδίου Σαρωνίδας
		*			ΜΕΛΗ	Αριθμός μελών- συνεταίρων
				*	ΕΓΚΡΙΣΗ	Το ΦΕΚ με βάση το οποίο εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού

**Πίνακας 5-2:** Περιγραφικά χαρακτηριστικά θεματικών επιπέδων που αφορούν τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς

Ιδιαίτερης σημασίας είναι τα περιγραφικά χαρακτηριστικά του θεματικού επιπέδου «synetairismoï\_entagmenoï\_idiotites», που περιλαμβάνουν όλα τα στοιχεία των οικοδομικών συνεταιρισμών των οποίων οι περιοχές εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης, όπως αυτά συλλέχθηκαν και μελετήθηκαν κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας. Στο συγκεκριμένο θεματικό επίπεδο περιλαμβάνονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης στις περιοχές που εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης, καθώς και αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τις αντικειμενικές και τις

πραγματικές αξίες των οικοπέδων στις περιοχές αυτές, αλλά και τη διακύμανση των πραγματικών τιμών κατά την τελευταία πενταετία.

Τα ίδια στοιχεία περιλαμβάνονται και στο θεματικό επίπεδο PERPO, στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή των «Ολυμπιακών Αετών», που δομείται με βάση της ρυθμίσεις περί Π.Ε.Ρ.ΠΟ και έχει θεωρηθεί ότι παρουσιάζει θεωρητική συνάφεια με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς (βλ. Κεφ. 4.1.7.). Τέλος, σημαντικά στοιχεία της έρευνας για τις εκτάσεις των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών περιέχονται στο θεματικό επίπεδο «synetairismoι\_mi\_entagmenoi\_se\_sxedio\_polis\_dissolve».

### **5.1.3. Ψηφιδωτά δεδομένα**

Εκτός από τα απαραίτητα γεωγραφικά δεδομένα που απαρτίζουν το ΓΣΠ κρίθηκε χρήσιμη και η εισαγωγή ορισμένων ψηφιδωτών δεδομένων (εικόνων raster), τα οποία βοηθούν στην οπτικοποίηση των περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών της χερσονήσου της Λαυρεωτικής και την πληρέστερη κατανόηση της ευρύτερης γεωγραφικής τους θέσης και του πολεοδομικού ιστού των ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών- οικισμών.

Προκειμένου να επιτευχθεί ικανοποιητική οπτικοποίηση των περιοχών των συνεταιρισμών χρησιμοποιήθηκαν δορυφορικές εικόνες, που μπορούν να βρεθούν στο διαδίκτυο μέσω της ελεύθερης (χωρίς συνδρομή) έκδοσης του προγράμματος οπτικής αναπαράστασης της γης μέσω δορυφορικών εικόνων Google Earth. Οι δορυφορικές εικόνες που έχουν χρησιμοποιηθεί από το πρόγραμμα για την περιοχή της Λαυρεωτικής χερσονήσου εμφανίζουν ικανοποιητική ανάλυση ως προς το σκοπό και τις απαιτήσεις της διπλωματικής εργασίας, ενώ οι λήψεις είναι σχετικά πρόσφατες (τριετίας περίπου) με αποτέλεσμα μία σχετικά σύγχρονη και αρκετά ενημερωμένη εικόνα της πραγματικότητας.

Επιπρόσθετα, όσον αφορά τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς οι οποίοι έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, αλλά και την Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των «Ολυμπιακών Αετών» εισήχθη στο ΓΣΠ το ρυμοτομικό τους σχέδιο. Τα ρυμοτομικά σχέδια ζητήθηκαν από την αρμόδια πολεοδομία Μαρκοπούλου και στην πλειοψηφία τους ήταν αναλογικοί τυπωμένοι χάρτες, οι οποίοι στη συνέχεια σαρώθηκαν, ώστε να γίνουν raster εικόνες. Εξάιρεση αποτέλεσε το ρυμοτομικό σχέδιο της Σαρωνίδας, που παρέχεται από την πολεοδομία σε ψηφιακή εικόνα (.tif).



Τέλος, εισήχθησαν και ψηφιδωτά δεδομένα που παρέχουν χρήσιμες πληροφορίες σχετικές με το ανάγλυφο της περιοχής και τη δασοκάλυψη. Τα δεδομένα αυτά είναι ένας σαρωμένος αναλογικός χάρτης του ΟΡΣΑ, στον οποίο υπάρχουν υψομετρικές καμπύλες και αποδίδεται έτσι το ανάγλυφο, καθώς και ένας σαρωμένος αναλογικός χάρτης δασοκάλυψης του ΙΔΕ, ο οποίος όμως χρονολογείται από το 1976 (βλ. Κεφ. 3.3.) και επομένως θα πρέπει να σημειωθεί ότι χρησιμοποιήθηκε στο ΓΣΠ -ελλείπει σύγχρονου δασικού χάρτη- καθαρά για εποπτικούς λόγους και δεν αντικατοπτρίζει τη σημερινή εικόνα της χερσονήσου από άποψη δασοκάλυψης.

Τα ψηφιδωτά δεδομένα μετασχηματίστηκαν με τη βοήθεια του κατάλληλου εργαλείου του ArcMap στο σύστημα συντεταγμένων του συνόλου των γεωγραφικών δεδομένων (ΕΓΣΑ '87). Ουσιαστικά, πραγματοποιήθηκε γεωαναφορά των εικόνων με τη βοήθεια ομοπαράλληλου (αφινικού) μετασχηματισμού, για την εφαρμογή του οποίου χρησιμοποιήθηκαν κοινά στοιχεία μεταξύ των raster εικόνων και των χαρτογραφικών δεδομένων (π.χ. σημεία της ακτογραμμής, όρια εκτάσεων συνεταιρισμών, οδικοί άξονες). Οι εικόνες αποθηκεύτηκαν σε μορφή .jpg, που είναι η πιο εύκολα διαχειρίσιμη από το λογισμικό και απαιτεί μικρό χώρο αποθήκευσης.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι γεωαναφερμένες εικόνες που δημιουργήθηκαν. Οι εικόνες αυτές είναι αποθηκευμένες στο φάκελο «**ΕΙΚΟΝΕΣ-ΓΕΩΑΝΑΦΟΡΑ**» του ΓΣΠ. Στη δεύτερη στήλη του πίνακα περιγράφεται πού αναφέρονται.

Εικόνα	Περιγραφή
ATE_google_gewanafora	Γεωαναφερμένες δορυφορικές εικόνες των ενταγμένων σε σχέδιο πόλης περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής και της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των «Ολυμπιακών Αετών»
Attiki_Google_gewanafora	
sarwnida_google_gewanafora	
Dimosiwn_ypallilwn_Google_gewanafora	
xarakas_google_gewanafora	
Olympiako_Xwrio_google_gewanafora	
olympiakoi_aetoi_google_gewanafora	
Alkyonis_google_gewanafora	Γεωαναφερμένες δορυφορικές εικόνες των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης περιοχών οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής
Elliniki_Pindos_google_gewanafora	
Polemiki_aeroporia_google_gewanafora	
Trapeza_Ellados_gewanafora	
Ygeia_google_gewanafora	

Εικόνα	Περιγραφή
ATE_gewanafora	Γεωαναφερμένα ρυμοτομικά σχέδια των ενταγμένων σε σχέδιο πόλης οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής και της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των «Ολυμπιακών Αετών». Δεν συμπεριλαμβάνεται το ρυμοτομικό σχέδιο του συνεταιρισμού «Δημοσίων υπαλλήλων», λόγω πολύ κακής ποιότητας του σχεδίου της Πολεοδομίας
Attiki_gewanafora	
saronida_gewanafora	
charakas_gewanafora	
Olympiako_ghwrio_gewanafora	
OLYMPIAKOI_AETOI_gewanafora	
oreinoi_ogkoi_kai_isoypseis_gewanafora	Χάρτης ορεινών όγκων του ΟΡΣΑ, στον οποίο περιέχονται και υψομετρικές καμπύλες
dasikos_xartis_IDE1976_gewanafora	Χάρτης δασοκάλυψης του ΙΔΕ
IDE_1976_ypomnima	

**Πίνακας 5-3:** Γεωαναφερμένα ψηφιδωτά δεδομένα (raster εικόνες) του ΓΣΠ

## **5.2. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

Τα ΓΣΠ ως γνωστόν παρέχουν εκτός από τις δυνατότητες εισαγωγής και χαρτογραφικής απεικόνισης γεωγραφικών δεδομένων και ευρύτατες δυνατότητες διαχείρισης και ανάλυσης πληροφοριών που αφορούν το γεωγραφικό χώρο. Τέτοιες δυνατότητες είναι για παράδειγμα η επιλογή γεωγραφικών χαρακτηριστικών από ένα θεματικό επίπεδο με βάση τις περιγραφικές τους ιδιότητες, η εξαγωγή στατιστικών στοιχείων για επιλεγμένες περιγραφικές ιδιότητες ενός θεματικού επιπέδου, η ανάλυση εγγύτητας μεταξύ σημείων και η επικάλυψη, που *«αποτελεί τη θεμελιωδέστερη διαδικασία ανάλυσης στα ΓΣΠ, καθώς η έννοια των θεματικών επιπέδων και της επικάλυψής τους αποτελούν την πεμπτούσια των συστημάτων αυτών»* [Κουτσόπουλος 2005].

Η εκμετάλλευση των δυνατοτήτων αυτών στο πλαίσιο του ΓΣΠ που αναπτύχθηκε στην παρούσα εργασία παρέχει χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Λαυρεωτικής, βοηθώντας στην οπτικοποίηση των στοιχείων που μελετήθηκαν και στην ανάλυση χωρικών σχέσεων και χωροταξικών συσχετισμών.

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται ορισμένες βασικές δυνατότητες διαχείρισης και ανάλυσης δεδομένων του συστήματος. Σημειώνεται ότι από τις περισσότερες από τις διαδικασίες ανάλυσης που αφορούν τους μη ενταγμένους σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμούς εξαιρείται ο οικοδομικός συνεταιρισμός «Θεομήτωρ», για τον οποίον δεν υπάρχουν χαρτογραφικά δεδομένα για λόγους που αναλύθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο (βλ. Κεφ. 4.3.4.).

### **5.2.1. Διαχείριση και ανάλυση περιγραφικών δεδομένων**

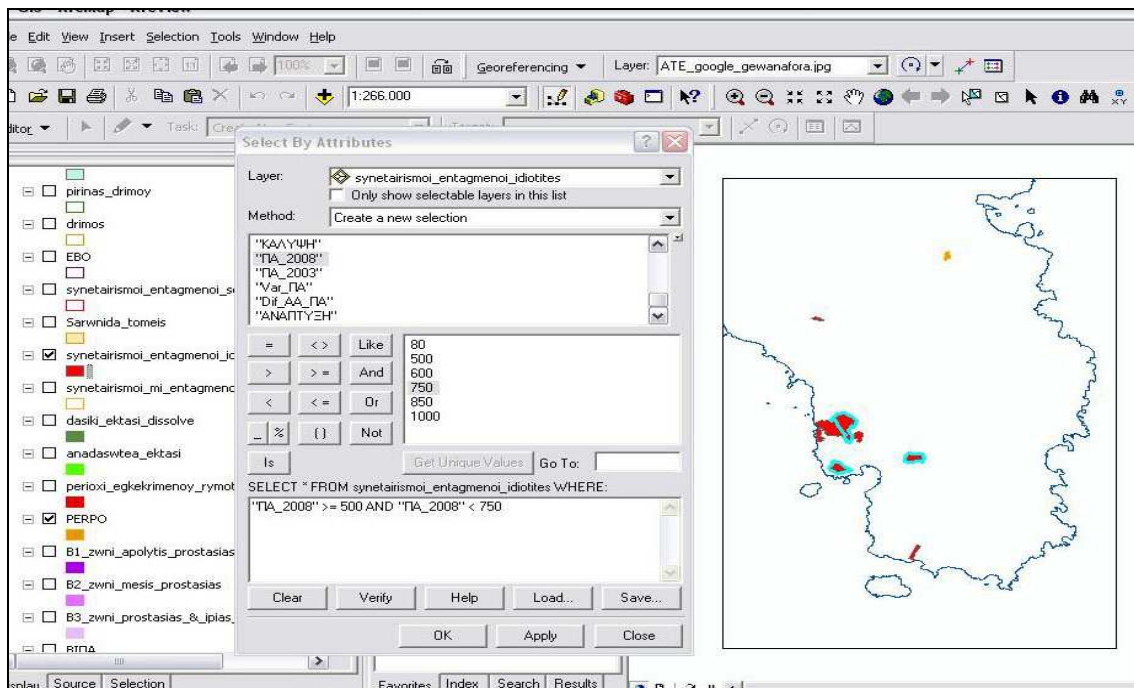
Οι πίνακες των περιγραφικών χαρακτηριστικών- δεδομένων των θεματικών επιπέδων παρέχουν χρήσιμες πληροφορίες και για το λόγο αυτό αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα για οποιοδήποτε ΓΣΠ. Άλλωστε, τα λογισμικά ΓΣΠ (και εν προκειμένω το ArcGIS) παρέχουν σημαντικές δυνατότητες διαχείρισης και ανάλυσης των περιγραφικών δεδομένων, μέσω για παράδειγμα της επιλογής γεωγραφικών χαρακτηριστικών ενός θεματικού επιπέδου με βάση τα περιγραφικά χαρακτηριστικά του ή μέσω της εξαγωγής στατιστικών στοιχείων των περιγραφικών χαρακτηριστικών.

Η διαχείριση των πινάκων των περιγραφικών ιδιοτήτων των θεματικών επιπέδων που αφορούν τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Λαυρεωτικής οδήγησε σε χρήσιμα

συγκριτικά συμπεράσματα. Η συνολική επισκόπηση για παράδειγμα των πεδίων του πίνακα περιγραφικών ιδιοτήτων των θεματικών επιπέδων «synetairismoι\_entagmenoi\_idiotites», «synetairismoι\_mi\_entagmenoi\_se\_sxedio\_polis\_dissolve» και «PERPO» βοήθησε στην εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων που αφορούν την εξελικτική πορεία των οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως για παράδειγμα τη χρονολογία της σύστασής τους, τον τύπο τους όπως αυτός προσδιορίστηκε στο καταστατικό τους, τον αριθμό των μελών τους, τη χρονολογία ένταξης των εκτάσεών τους σε σχέδιο πόλης (για τις περιπτώσεις συνεταιρισμών με ένταξη σε σχέδιο πόλης και εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο), το συνολικό εμβαδόν των εκτάσεών τους και τέλος στοιχεία σχετικά με την αξία που έχει σήμερα η γη στις εντός σχεδίου εκτάσεις των συνεταιρισμών και τη διακύμανση των τιμών πώλησης οικοπέδων κατά την τελευταία πενταετία.

Η διαδικασία επιλογής στοιχείων των θεματικών επιπέδων με βάση τις τιμές ορισμένων χαρακτηριστικών τους, που πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της σχετικής δυνατότητας που προσφέρει το λογισμικό πακέτο -μέσω της δημιουργίας ερωτήματος (query) στη βάση δεδομένων του ΓΣΠ- βοήθησε στη σύγκριση χρήσιμων ιδιοτήτων για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τη διαβάθμισή τους σε κατηγορίες και στην εξαγωγή νέων θεματικών επιπέδων, τα οποία με κατάλληλη επεξεργασία αποδίδουν χαρτογραφικά τα συμπεράσματα που προέκυψαν. Για παράδειγμα, με τη βοήθεια της συγκεκριμένης δυνατότητας ταξινομήθηκαν σε πέντε κατηγορίες- διαβαθμίσεις οι εντός σχεδίου συνεταιρισμοί με βάση την πραγματική αξία γης στις περιοχές τους. Ανάλογες βέβαια συγκρίσεις και ταξινομήσεις μπορούν να γίνουν και για πλήθος άλλων χαρακτηριστικών τα οποία περιέχονται στις περιγραφικές ιδιότητες των θεματικών επιπέδων, όπως για παράδειγμα τις αντικειμενικές αξίες, τη διακύμανση των αξιών και τους όρους δόμησης (π.χ. κατηγοριοποίηση οικοδομικών συνεταιρισμών με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης).

Στην ακόλουθη εικόνα φαίνεται ένα παράδειγμα της διαδικασίας επιλογής γεωγραφικών στοιχείων του θεματικού επιπέδου «synetairismoι\_entagmenoi\_idiotites» με βάση τις ιδιότητές του. Συγκεκριμένα στο παράδειγμα της εικόνας έχουν επιλεγεί οι εντός σχεδίου συνεταιρισμοί, στους οποίους η σημερινή πραγματική αξία γης των οικοπέδων κυμαίνεται μεταξύ 500 και 750 €/τ.μ. (σημειώνονται με ανοιχτόχρωμο περίγραμμα).



**Εικόνα 5-2:** Επιλογή στοιχείων θεματικού επιπέδου με βάση τις περιγραφικές του ιδιότητες

Τέλος, ιδιαίτερα χρήσιμη ως προς την εξαγωγή συγκεντρωτικών στοιχείων υπήρξε η εξαγωγή στατιστικών στοιχείων για επιλεγμένες περιγραφικές ιδιότητες των θεματικών επιπέδων. Για παράδειγμα η εμφάνιση των στατιστικών του πεδίου «Area» των θεματικών επιπέδων «synetairismo\_i\_entagmenoi\_se\_sxedio\_polis» και «synetairismo\_mi\_entagmenoi\_se\_sxedio\_polis\_dissolve» παρείχαν χρήσιμα συγκριτικά συμπεράσματα για το συνολικό εμβαδόν των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής.

### 5.2.2. Αναλύσεις εγγύτητας

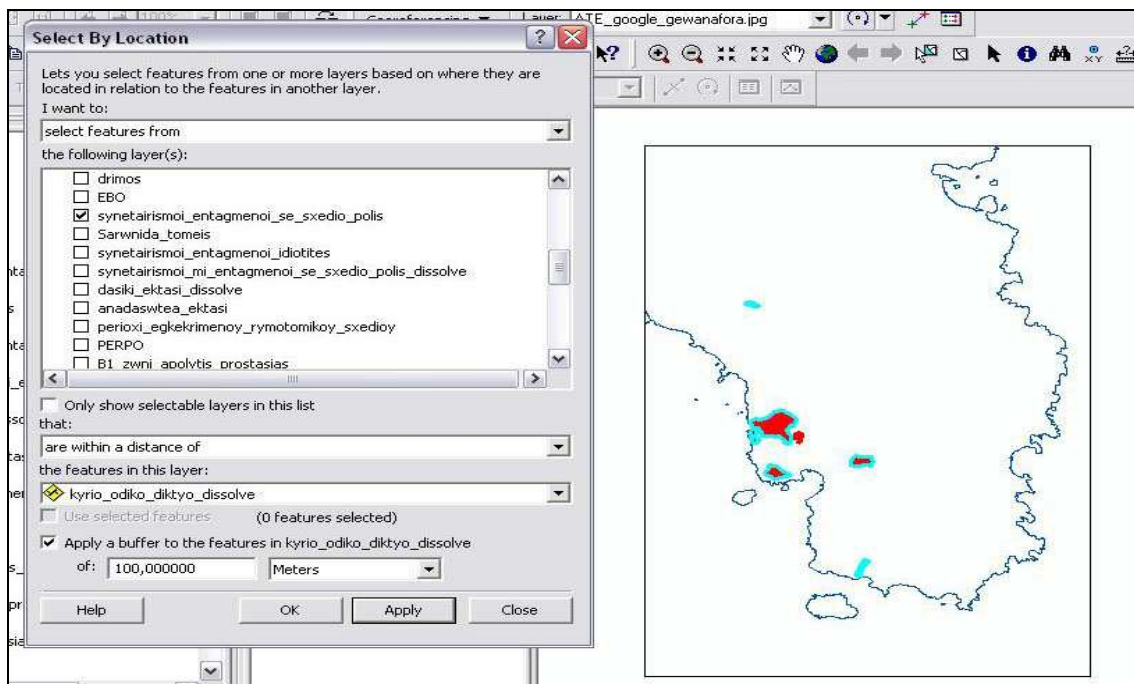
Βασική διαδικασία ανάλυσης των δεδομένων ενός ΓΣΠ είναι η ανάλυση εγγύτητας, που αναγνωρίζει το πλησιέστερο σημείο ή γραμμή από ένα άλλο συγκεκριμένο σημείο και υπολογίζει την απόστασή τους. Η διαδικασία εγγύτητας στα ΓΣΠ αναφέρεται σε δύο θεματικά επίπεδα και στο λογισμικό ArcGIS επιτυγχάνεται με την παρεχόμενη δυνατότητα της επιλογής γεωγραφικών οντοτήτων σύμφωνα με τη θέση τους.

Στην περίπτωση του συστήματος της εργασίας εξετάστηκε η εγγύτητα των οικοδομικών συνεταιρισμών με το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής και με την ακτογραμμή. Η πρώτη εξετάστηκε με γνώμονα την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη γειννίαση των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών με υπαρκτές υποδομές, ενώ η δεύτερη εξετάστηκε με γνώμονα την απόσταση των εκτάσεων των συνεταιρισμών με το παράκτιο μέτωπο της Αττικής, καθώς οι εκτάσεις αυτές αγοράστηκαν από τους συνεταιρισμούς στη συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα της χερσονήσου της Λαυρεωτικής προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός

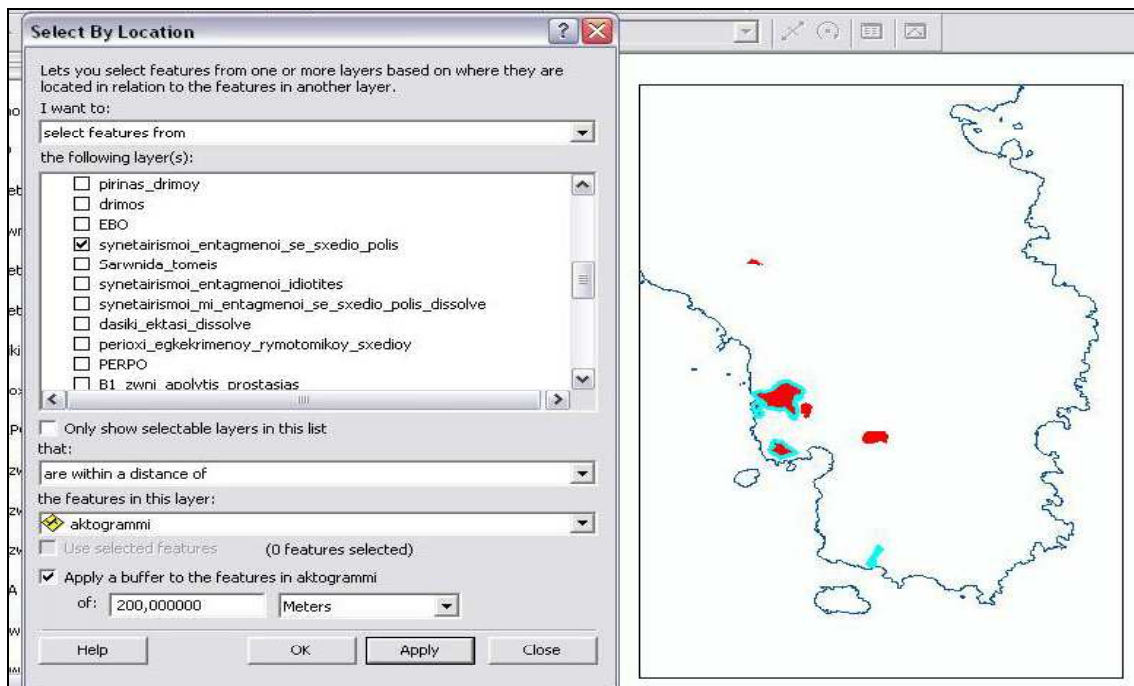
της απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας σε κοντινή απόσταση από την πρωτεύουσα. Με τρόπο αντίστοιχο θα μπορούσε να εξεταστεί η εγγύτητα και σε σχέση με άλλες υποδομές (π.χ. υφιστάμενες περιοχές κατοικίας, ΧΥΤΑ κλπ.) με την προϋπόθεση βέβαια να υπάρχουν τα απαραίτητα χαρτογραφικά δεδομένα και να έχουν εισαχθεί ως θεματικά επίπεδα στη βάση του ΓΣΠ.

Σημειώνεται ότι η απόσταση από την ακτογραμμή αποτελεί σχετικό μέγεθος, καθώς οι συνεταιρισμοί καταλαμβάνουν εκτεταμένες περιοχές και δεν εμφανίζουν όλα τα σημεία τους την ίδια εγγύτητα με την ακτογραμμή. Η εγγύτητα στην ακτογραμμή αναφέρεται στην απόσταση σημείων των οικοδομικών συνεταιρισμών από αυτή (και συγκεκριμένα των πλησιέστερων προς την ακτογραμμή) και όχι στο σύνολο της έκτασής τους.

Στις ακόλουθες εικόνες (προερχόμενες από το περιβάλλον του ArcGIS) παρουσιάζονται ως παράδειγμα οι διαδικασίες επιλογής των οντοτήτων με βάση την απόστασή τους από το οδικό δίκτυο και από την ακτογραμμή. Στην πρώτη εικόνα έχουν επιλεγεί οι εντός σχεδίου συνεταιρισμοί που απέχουν απόσταση μικρότερη των 100 μ. από το βασικό οδικό δίκτυο, ενώ στη δεύτερη οι εντός σχεδίου συνεταιρισμοί που απέχουν απόσταση μικρότερη των 100 μ. από την ακτογραμμή. Οι επιλεγμένες περιοχές είναι σημειωμένες με ανοιχτόχρωμο περίγραμμα.



**Εικόνα 5-3:** Εγγύτητα εντός σχεδίου συνεταιρισμών με το κύριο οδικό δίκτυο (100 μ.)



**Εικόνα 5-4:** Εγγύτητα εντός σχεδίου συνεταιρισμών με την ακτογραμμή (100 μ.)

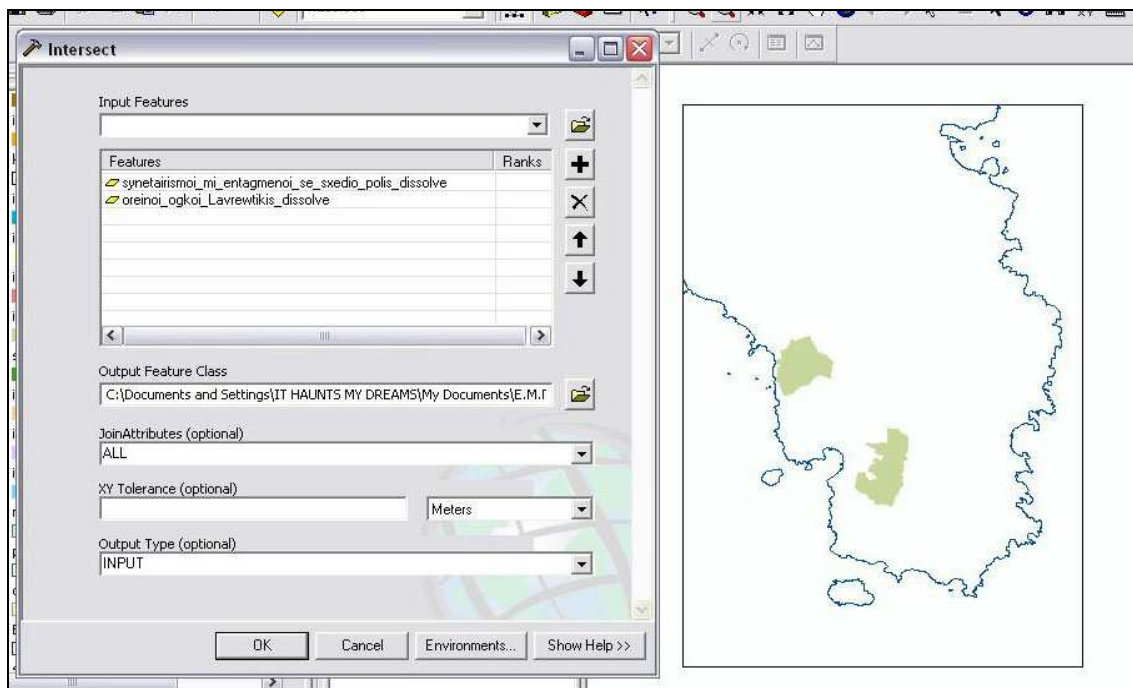
### 5.2.3. Επικάλυψη (υπέρθωση) θεματικών επιπέδων

Όπως ήδη έχει αναφερθεί, η επικάλυψη (υπέρθωση/ αλληλεπίθεση) μεταξύ θεματικών επιπέδων αποτελεί την πλέον θεμελιώδη διαδικασία ανάλυσης στα ΓΣΠ και για το λόγο αυτό όλα τα σχετικά λογισμικά πακέτα περιλαμβάνουν ευρείες σχετικές δυνατότητες (στο ArcGIS τα εργαλεία ανάλυσης **overlay**). Διακρίνεται στην επικάλυψη μεταξύ πολυγώνων και στην επικάλυψη μεταξύ σημείων ή γραμμών και πολυγώνων. Στο ΓΣΠ που δημιουργήθηκε στο πλαίσιο της εφαρμογής της εργασίας πραγματοποιήθηκαν αποκλειστικά επικαλύψεις μεταξύ θεματικών επιπέδων, των οποίων τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά είναι πολύγωνα.

Η επικάλυψη μεταξύ πολυγώνων δύο θεματικών επιπέδων οδηγεί στη δημιουργία νέων επιπέδων, τα οποία μπορούν να χαρακτηρίζονται είτε από το σύνολο των χαρακτηριστικών και των δύο επικαλυπτόμενων επιπέδων (**ένωση- union**) είτε να περιλαμβάνουν μόνο τα κοινά χαρακτηριστικά μεταξύ των επικαλυπτόμενων επιπέδων (**τομή- intersect**). Στην εφαρμογή της παρούσης εργασίας πραγματοποιήθηκαν και οι δύο προαναφερθείσες διαδικασίες επικάλυψης, με τη χρήση των αντίστοιχων εργαλείων του ArcGIS.

Η επικάλυψη του θεματικού επιπέδου, το οποίο αναπαριστά τις εκτός σχεδίου πόλης εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής και θεματικών επιπέδων που αναπαριστούν τις οριοθετημένες χρήσεις γης με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης για τη χερσόνησο βοήθησαν στη δημιουργία νέων θεματικών επιπέδων, τα οποία αναπαριστούν το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις εκτάσεις αυτές.

Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζεται ως παράδειγμα η αλληλεπίθεση του θεματικού επιπέδου των εκτός σχεδίου συνεταιρισμών με το επίπεδο που αναπαριστά τους ορεινούς όγκους της Λαυρεωτικής. Το αποτέλεσμα που προέκυψε είναι ένα νέο θεματικό επίπεδο, το οποίο αναπαριστά τις εκτός σχεδίου εκτάσεις των συνεταιρισμών, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως ορεινοί όγκοι. Στην περίπτωση του συγκεκριμένου παραδείγματος πραγματοποιήθηκε τομή μεταξύ των δύο επιπέδων, αφού ενδιαφέρουν τα κοινά χαρακτηριστικά και των δύο επιπέδων.

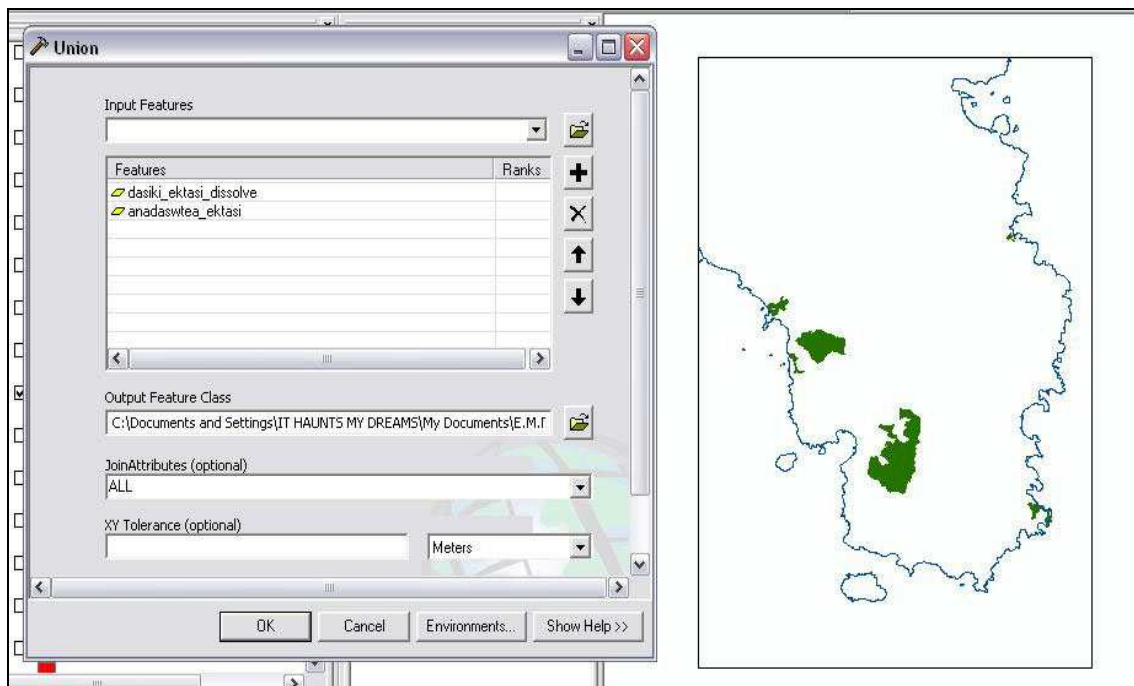


**Εικόνα 5-5:** Επικάλυψη θεματικών επιπέδων εκτός σχεδίου συνεταιρισμών και ορεινών όγκων Λαυρεωτικής

Η επικάλυψη (ένωση) των θεματικών επιπέδων των χαρακτηρισμένων δασικών και των χαρακτηρισμένων αναδασωτέων εκτάσεων οδήγησε στη δημιουργία ενός νέου θεματικού επιπέδου, το οποίο περιέχει τις χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις στις περιοχές των εκτός σχεδίου συνεταιρισμών.

Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται η διαδικασία της ένωσης των πολυγώνων των δασικών και των αναδασωτέων εκτάσεων, όπως πραγματοποιήθηκε με τη βοήθεια του κατάλληλου εργαλείου του λογισμικού.





**Εικόνα 5-6:** Επικάλυψη θεματικών επιπέδων χαρακτηρισμένων δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων

#### 5.2.4. Θεματικά επίπεδα ανάλυσης

Οι προαναφερθείσες διαδικασίες που πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της ανάλυσης των δεδομένων του ΓΣΠ οδήγησαν στη δημιουργία νέων θεματικών επιπέδων, τα οποία περιλαμβάνονται στο φάκελο «ANALYSIS» του ΓΣΠ. Τα θεματικά επίπεδα που δημιουργήθηκαν παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί. Στη δεύτερη στήλη του πίνακα εξηγείται πού αναφέρονται τα θεματικά επίπεδα που δημιουργήθηκαν και το σκοπό που εξυπηρετούν ως προς την ανάλυση των δεδομένων του ΓΣΠ.

Θεματικό επίπεδο	Περιγραφή
intersect_synetairismoι_kai_B1_zwni	Θεσμικό πλαίσιο δόμησης στις μη ενταγμένες σε σχέδιο πόλης εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών
intersect_synetairismoι_kai_D_zwni	
intersect_synetairismoι_kai_E_zwni	
intersect_synetairismoι_kai_G_zwni	
intersect_synetairismoι_kai_H_zwni	
intersect_synetairismoι_kai_Z_zwni	
intersect_synetairismoι_kai_oreinoι_ogkoi	Εκτάσεις συνεταιρισμών που ανήκουν στους προστατευόμενους ορεινούς όγκους της Λαυρεωτικής
union_dasikes_kai_anadaswtees_ektaseis	Εκτάσεις συνεταιρισμών που χαρακτηρίζονται ως δασικές ή αναδασωτέες με βάση το αρμόδιο δασαρχείο
mi_entagmenoi_dasikes_kai_anadaswtees_ektaseis_dissolve	

Θεματικό επίπεδο	Περιγραφή
koinotita_Sarwnidas	Εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Σαρωνίδας
intersect_koinotita_sarwnidas_kai_entagmenoi_synetairismoι	
intersect_koinotita_sarwnidas_kai_mi_entagmenoi_synetairism	
entagmenoi_synetairismoι_egitita_odiko_diktyo_less_than_100	Εγγύτητα περιοχών οικοδομικών συνεταιρισμών με το βασικό οδικό δίκτυο της Λαυρεωτικής
entagmenoi_synetairismoι_egitita_odiko_diktyo_less_than_250	
mi_entagmenoi_synetairismoι_egitita_odiko_diktyo_less_than_	
mi_entagmenoi_synetairismoι_egitita_odiko_diktyo_less_than_	
PERPO_egitita_odiko_diktyo_less_than_2000	Εγγύτητα περιοχών οικοδομικών συνεταιρισμών με τη θάλασσα (ακτογραμμή)
entagmenoi_synetairismoι_egitita_aktogrammi_less_than_200	
entagmenoi_synetairismoι_egitita_aktogrammi_more_than_150	
mi_entagmenoi_synetairismoι_egitita_aktogrammi_less_than_2	
mi_entagmenoi_synetairismoι_egitita_aktogrammi_less_than_1	
mi_entagmenoi_synetairismoι_egitita_aktogrammi_more_than_	
PERPO_egitita_aktogrammi_more_than_1500	Πραγματικές αξίες πώλησης οικοπέδων στις εντός σχεδίου πόλης εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών (σε €/τ.μ.)
pragmatiki_axia_less_100	
pragmatiki_axia_100_500	
pragmatiki_axia_500_750	
pragmatiki_axia_750_1000	
pragmatiki_axia_more_1000	Διακύμανση πραγματικής αξίας πώλησης οικοπέδων στις εντός σχεδίου πόλης εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών την τελευταία πενταετία (σε ποσοστό %)
Var_PIA_less_50	
Var_PIA_more_or_equal_50_less_or_equal_100	
Var_PIA_more_100	

**Πίνακας 5-4:** Θεματικά επίπεδα που δημιουργήθηκαν από διαδικασίες ανάλυσης στο ΓΣΠ

### **5.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που προέκυψαν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της χερσονήσου της Λαυρεωτικής από την εφαρμογή του ΓΣΠ που δημιουργήθηκε και τις διαδικασίες ανάλυσης των δεδομένων τους. Επίσης, παρουσιάζονται και τα οπτικοποιημένα αποτελέσματα των παραπάνω διαδικασιών.

Για τη βέλτιστη απεικόνιση των σημαντικότερων αποτελεσμάτων που προέκυψαν από την εφαρμογή δημιουργήθηκαν με χρήση του ArcGIS επτά χάρτες σε κλίμακα 1:100000. Οι χάρτες αυτοί βρίσκονται στο παράρτημα χαρτών στο τέλος της εργασίας, ενώ στο συγκεκριμένο κεφάλαιο απεικονίζονται τα συμπεράσματα της εφαρμογής σαν εικόνες (χωρίς κλίμακα).

#### **5.3.1. Χωρική διάρθρωση οικοδομικών συνεταιρισμών**

Οι περισσότεροι οικοδομικοί συνεταιρισμοί της Λαυρεωτικής έχουν τις εκτάσεις τους στους δήμους Αναβύσσου και Καλυβίων Θορικού. Αναλυτικότερα, στους δύο αυτούς δήμους βρίσκονται οι εκτάσεις τριών συνεταιρισμών. Στην κατάταξη αυτή ακολουθούν οι κοινότητες Σαρωνίδας και Παλαιάς Φώκαιας, όπου σε κάθε κοινότητα υπάρχουν εκτάσεις δύο συνεταιρισμών. Εκτάσεις ενός συνεταιρισμού υπάρχουν σε κάθε έναν από τους δήμους Κερατέας και Λαυρίου. Ο μοναδικός ΟΤΑ της Λαυρεωτικής, στον οποίο δεν έχει έκταση κανένας συνεταιρισμός είναι η κοινότητα Αγίου Κωνσταντίνου. Τέλος, στην κοινότητα Κουβαρά βρίσκεται η έκταση της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των «Ολυμπιακών Αετών». Οι περισσότεροι συνεταιρισμοί με εκτάσεις ενταγμένες σε σχέδιο πόλης (τρεις τον αριθμό) βρίσκονται στο δήμο Αναβύσσου.

Οι εκτάσεις δύο συνεταιρισμών, της Εθνικής Τράπεζας και των υγειονομικών ανήκουν σε δύο διαφορετικούς ΟΤΑ. Ο συνεταιρισμός της Εθνικής Τράπεζας εκτείνεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του στην κοινότητα Σαρωνίδας, ενώ ένα μικρό τμήμα της έκτασής του ανήκει στα διοικητικά όρια του δήμου Αναβύσσου. Ο συνεταιρισμός «Υγεία» βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της κοινότητας Σαρωνίδας και του δήμου Καλυβίων.

Είναι χαρακτηριστικό επίσης ότι το μεγαλύτερο μέρος της κοινότητας της Σαρωνίδας αποτελεί έκταση των παραπάνω δύο οικοδομικών συνεταιρισμών. Όπως προέκυψε από την ανάλυση των στοιχείων του ΓΣΠ από τα 6500 περίπου στρέμματα της κοινότητας της Σαρωνίδας, 2000 περίπου αποτελούν ακίνητο που ανήκει στο συνεταιρισμό «Υγεία» και

άλλα 2500 περίπου αποτελούν τμήμα του οικισμού της Σαρωνίδας (συνεταιρισμού υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος). Συμπερασματικά, τα 4500 από τα 6500 στρέμματα της κοινότητας Σαρωνίδας (ποσοστό σχεδόν 70%) αποτελούν εκτάσεις συνεταιρισμών.

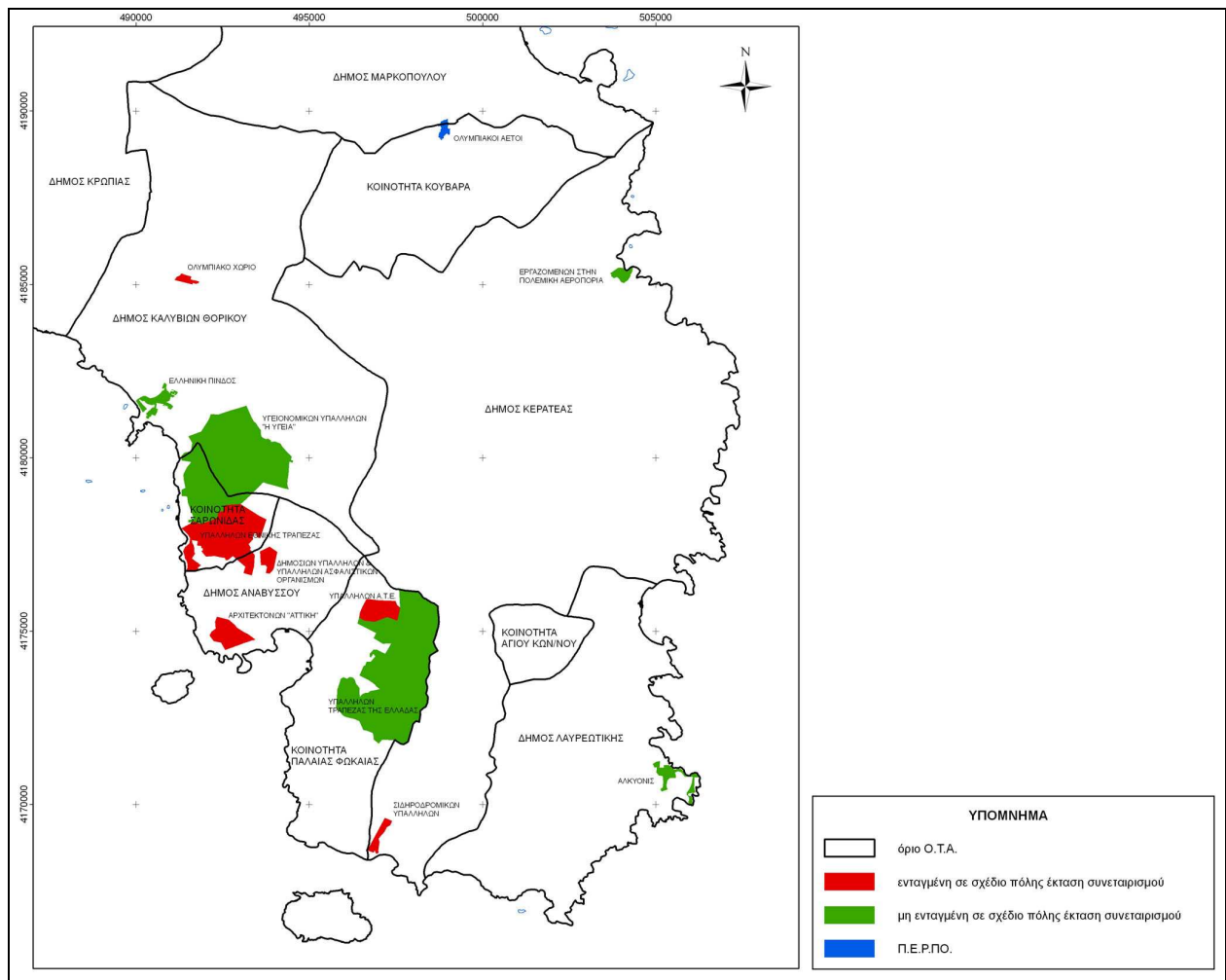
Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά τα συμπεράσματα που προέκυψαν από τη διερεύνηση της χωρικής κατανομής των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής.

ΟΤΑ	Συνεταιρισμοί	Συνεταιρισμοί με έκταση ενταγμένη σε σχέδιο πόλης	Συνεταιρισμοί με έκταση μη ενταγμένη σε σχέδιο πόλης
Δήμος Αναβύσσου	3	3	-
Δήμος Καλυβίων Θορικού	3	1	2
Δήμος Κερατέας	1	1	-
Δήμος Λαυρίου	1	-	1
Κοινότητα Αγίου Κωνσταντίνου	-	-	-
Κοινότητα Κουβαρά	1 (Π.Ε.Ρ.ΠΟ)	1 (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.)	-
Κοινότητα Παλαιάς Φώκαιας	2	1	1
Κοινότητα Σαρωνίδας	2	1	1

**Πίνακας 5-5:** Χωρική κατανομή οικοδομικών συνεταιρισμών στους ΟΤΑ της Λαυρεωτικής

Από την προηγηθείσα ανάλυση προκύπτει ότι **η πλειοψηφία των συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής έχουν τις εκτάσεις τους στο δυτικό τμήμα της χερσονήσου**, κοντά στις ακτές του Σαρωνικού κόλπου, κάτι που σχετίζεται άμεσα με την κοντινότερη απόσταση των δυτικών ακτών της Λαυρεωτικής από το λεκανοπέδιο της Αττικής σε σχέση με τις ανατολικές. Αντίθετα, μόνο δύο συνεταιρισμοί έχουν εκτάσεις στην ανατολική Λαυρεωτική. Το γεγονός αυτό αποκτά περισσότερη βαρύτητα αν συνυπολογιστεί το γεγονός ότι η αγορά των εκτάσεων των περισσότερων συνεταιρισμών ανάγεται πριν από 40 και 50 χρόνια, εποχή κατά την οποία το οδικό δίκτυο της περιοχής ήταν σαφώς λιγότερο αναπτυγμένο. **Οι περισσότεροι μάλιστα συνεταιρισμοί βρίσκονται στο αναπτυγμένο τουριστικά και παραθεριστικά παραλιακό μέτωπο μεταξύ Λαγονησίου και Αναβύσσου.**

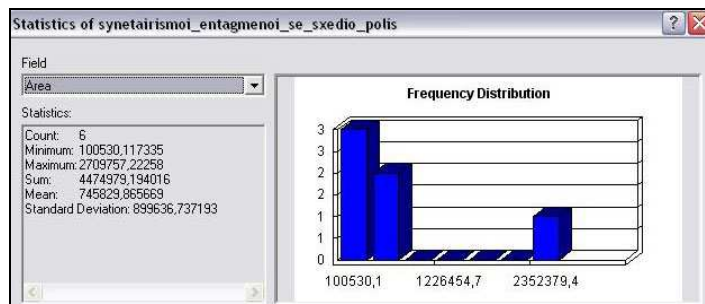
Στην ακόλουθη εικόνα φαίνεται η χωρική κατανομή των οικοδομικών συνεταιρισμών στους ΟΤΑ της Λαυρεωτικής (βλ. και χάρτη Νο.1 στο Παράρτημα χαρτών).



**Εικόνα 5-7:** Χωρική διάρθρωση οικοδομικών συνεταιρισμών

### 5.3.2. Εμβαδόν οικοδομικών συνεταιρισμών

Το συνολικό εμβαδόν των εκτάσεων των έξι συνεταιρισμών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης είναι περίπου 4500 στρέμματα, ενώ 114 στρέμματα περίπου είναι η έκταση της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των «Ολυμπιακών Αετών».



**Εικόνα 5-8:** Στατιστικά στοιχεία για το εμβαδόν των ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών

Αν ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι η συνολική έκταση των θεσμοθετημένων περιοχών εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη ΖΟΕ Λαυρεωτικής -όπως βρέθηκε με βάση τα στατιστικά στοιχεία του ΓΣΠ- είναι περίπου 12000 στρέμματα προκύπτει ότι το **38% των περιοχών εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών**, ποσοστό σίγουρα όχι αμελητέο.

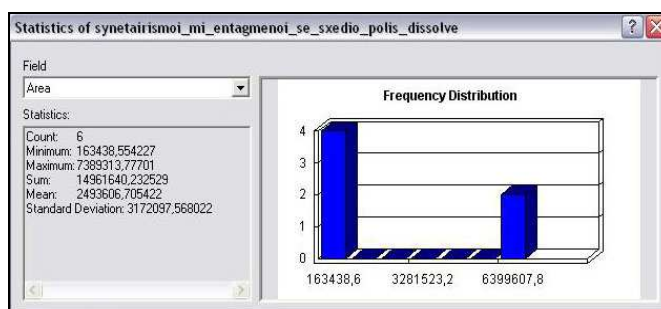
Από τους συνεταιρισμούς που έχουν εντάξει τις περιοχές τους σε σχέδιο πόλης τη μεγαλύτερη έκταση έχει ο συνεταιρισμός υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος στη Σαρωνίδα (περίπου 2710 στρέμματα), ενώ οι εκτάσεις των υπολοίπων συνεταιρισμών-οικισμών είναι αρκετά μικρότερες.

Το εμβαδόν των εκτάσεων των συνεταιρισμών, που αποτελούν οικισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα, που προέρχεται από τη διαχείριση των δεδομένων του ΓΣΠ.

FID	Shape *	ΟΝΟΜΑ	ΘΕΣΗ	Area	Perimeter
0	Polygon ZM	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ "ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ"	ΣΤΙΠΙΖΑ- ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ	100530,117335	1702,00124
1	Polygon ZM	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ της ΕΛΛΑΔΑΣ	ΣΑΡΩΝΙΔΑ	2709757,22258	10701,97650
2	Polygon ZM	ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ & ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ	"ΤΟΥΡΚΟΧΩΡΑ Ή ΕΛΛΙ"	247995,031806	2124,714818
3	Polygon ZM	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ της ΕΛΛΑΔΟΣ	ΚΑΤΑΦΥΓΙ	587694,75698	3201,075745
4	Polygon ZM	ΑΤΤΙΚΗ- ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	626929,019804	3493,187339
5	Polygon ZM	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ & ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΩΝ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΩΝ "Ο ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ"	ΧΑΡΑΚΑΣ	202073,045511	2779,411898

**Εικόνα 5-9:** Εμβαδόν των εκτάσεων των συνεταιρισμών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης

Όσον αφορά τους συνεταιρισμούς που δεν έχουν εντάξει τις εκτάσεις τους σε σχέδιο πόλης για λόγους που εκτενώς αναφέρθηκαν στην παρουσίαση καθενός εξ' αυτών, το συνολικό εμβαδόν των εκτάσεων τους ανέρχεται σε σχεδόν 15000 στρέμματα.



**Εικόνα 5-10:** Στατιστικά στοιχεία για το εμβαδόν των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών

Οι συνεταιρισμοί «υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος» και «Υγεία» κατέχουν τις μεγαλύτερες εκτάσεις από όλους όσων τα ακίνητα δεν έχουν ενταχτεί σε σχέδιο πόλης. Ο πρώτος έχει ακίνητο έκτασης περίπου 7400 στρεμμάτων, ενώ ο δεύτερος 6540 στρεμμάτων. Οι υπόλοιποι συνεταιρισμοί έχουν πολύ μικρότερα ακίνητα, εμβαδού κάποιων εκατοντάδων στρεμμάτων. Στον πίνακα της ακόλουθης εικόνας φαίνονται αναλυτικά οι εκτάσεις των ακινήτων των συνεταιρισμών αυτών.

FID	Shape	ΟΝΟΜΑ	ΟΕΣΗ	Area	Perimeter
0	Polygon ZM	ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΜΙΚΗ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑ	ΔΑΣΚΑΛΕΙΟ	163438,554227	1907,826248
1	Polygon ZM	Η ΑΛΚΥΟΝΙΣ	ΠΟΥΝΤΑ ΖΕΞΑ	332560,661074	6552,910428
2	Polygon ZM	Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΙΝΔΟΣ	ΛΑΓΟΝΗΣΙ	365703,541798	6921,524896
3	Polygon ZM	ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΩΝ "Η ΥΓΕΙΑ"	ΘΕΡΜΗ	6540623,69842	12205,702559
4	Polygon ZM	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΡΑΠΕΖΑΣ της ΕΛΛΑΔΑΣ	ΚΑΤΑΦΥΓΙ	7389313,77701	17206,032566
5	Polygon ZM	Η ΘΕΟΜΗΤΩΡ		170000	0

**Εικόνα 5-11:** Εμβαδόν των εκτάσεων των συνεταιρισμών που δεν έχουν ενταχτεί σε σχέδιο πόλης

Συμπερασματικά, **το συνολικό εμβαδόν των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής που δεν έχουν αποκτήσει σχέδιο πόλης είναι τριπλάσιο σε σχέση με το αντίστοιχο εμβαδόν των οικοδομικών συνεταιρισμών, των οποίων οι εκτάσεις έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης και έχουν πολεοδομηθεί και σχεδόν ίσο με το συνολικό εμβαδόν των περιοχών της Λαυρεωτικής, που είναι θεσμοθετημένες περιοχές εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.**

### 5.3.3. Γεωμορφολογία εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών

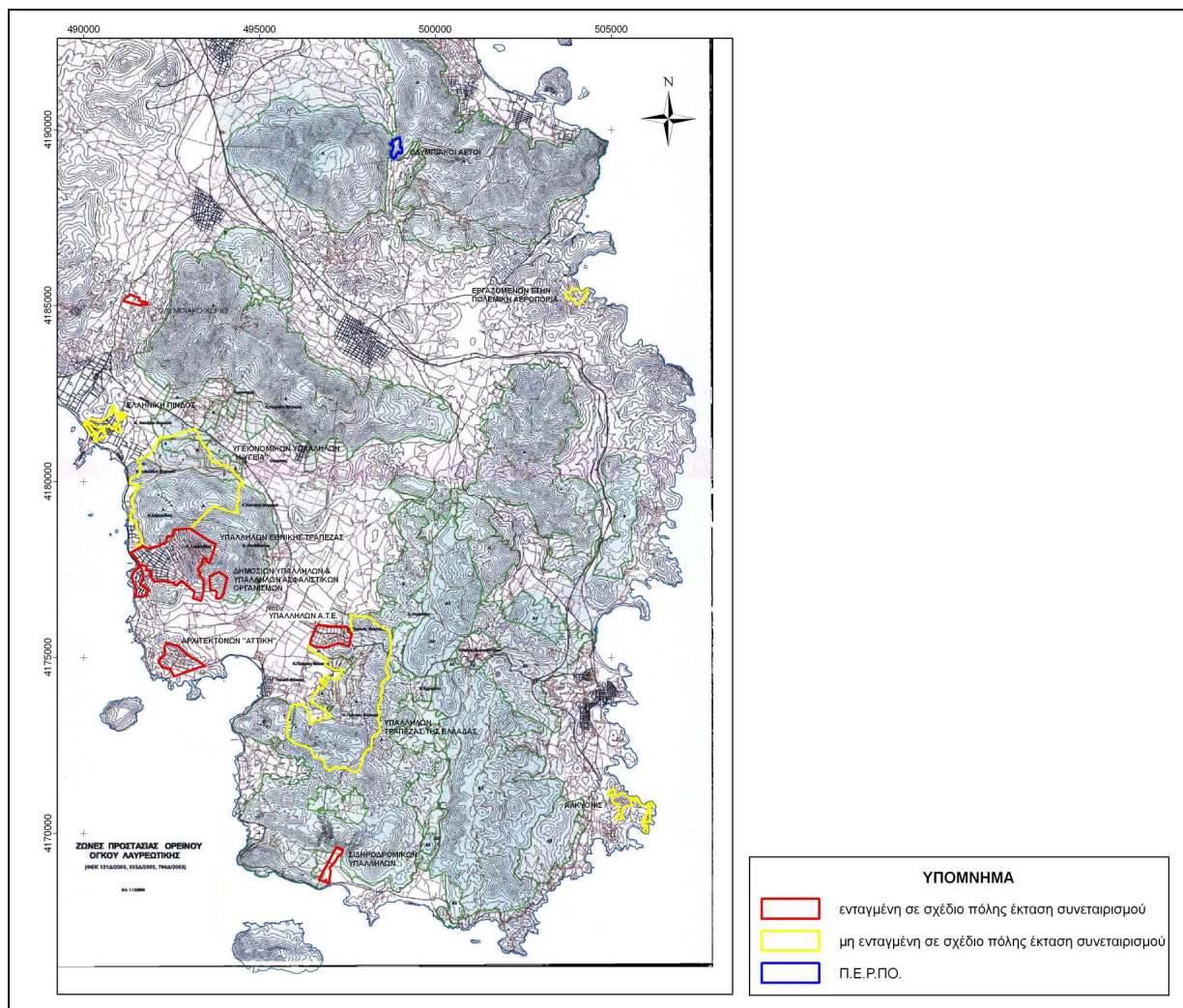
Η επίθεση των θεματικών επιπέδων των ορίων των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών επί της γεωαναφερμένης εικόνας της χερσονήσου της Λαυρεωτικής, στην οποία περιλαμβάνονται υψομετρικές καμπύλες αποδίδει την εικόνα του αναγλύφου των περιοχών των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Από τους συνεταιρισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οι εκτάσεις των συνεταιρισμών της Εθνικής Τράπεζας (Σαρωνίδα) -ιδίως του Τομέα Γ- και των δημοσίων υπαλλήλων (Πεύκα- Γιουρντά Αναβύσσου) εμφανίζουν έντονο ανάγλυφο, καθώς οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι χτισμένοι στις πλαγιές του Λαυρεωτικού Ολύμπου. Η έκταση του συνεταιρισμού των σιδηροδρομικών υπαλλήλων (οικισμός Χάρακας) είναι πεδινή χωρίς έντονες διακυμάνσεις στο ανάγλυφο και εκτείνεται από τα παράλια της νότιας Λαυρεωτικής προς την ενδοχώρα και μέχρι τους πρόποδες του όρους Χάρακα, που υπάγεται στον ορεινό όγκο της κυρίως Λαυρεωτικής. Ο οικισμός «Ολυμπιακό χωριό» είναι χτισμένος σε κοιλάδα -στα ανατολικά του υπάρχει το όρος Πάνειο της Κερατέας- και επίσης χαρακτηρίζεται από ανάγλυφο χωρίς έντονες διακυμάνσεις. Τέλος, οι εκτάσεις των συνεταιρισμών «Αττική» και «υπαλλήλων ΑΤΕ» είναι λοφώδεις. Η πρώτη βρίσκεται σε παραθαλάσσιο λόφο της Αναβύσσου και η δεύτερη στους πρόποδες του ορεινού όγκου της κυρίως Λαυρεωτικής.

**Όσον αφορά τους συνεταιρισμούς που έχουν μη ενταγμένες σε σχέδιο πόλης εκτάσεις, στη συντριπτική πλειοψηφία τους πρόκειται για λοφώδεις ή ορεινές εκτάσεις.** Τα ακίνητα των συνεταιρισμών «Υγεία» και «Τράπεζας της Ελλάδος» καλύπτουν μεγάλο μέρος των ορεινών όγκων του Λαυρεωτικού Ολύμπου και της κυρίως Λαυρεωτικής και χαρακτηρίζονται από έντονο ανάγλυφο. Οι συνεταιρισμοί «Ελληνική Πίνδος» και «Αλκυονίδες» διαθέτουν εκτάσεις σε λοφώδεις περιοχές του Λαγονησίου και του Λαυρίου αντίστοιχα και χαρακτηρίζονται από σχετικές διακυμάνσεις στο ανάγλυφο. Ο συνεταιρισμός της Πολεμικής Αεροπορίας βρίσκεται σε παραθαλάσσιο λοφίσκο με λιγότερο έντονο ανάγλυφο σε σχέση με τους υπόλοιπους.

Στην ακόλουθη εικόνα παρουσιάζεται η γεωμορφολογία των περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών, ενώ έχει δημιουργηθεί και σχετικός χάρτης σε κλίμακα 1:100000 (Παράρτημα χαρτών, χάρτης Νο.2).





**Εικόνα 5-12: Γεωμορφολογία εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών**

#### **5.3.4. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί και θεσμικό πλαίσιο δόμησης**

Στο κεφάλαιο αυτό συνοψίζονται τα συμπεράσματα που προέκυψαν σχετικά με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής, όπως αυτά προέκυψαν με τη βοήθεια του ArcGIS και με τη διαδικασία επικάλυψης των θεματικών επιπέδων των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης οικοδομικών συνεταιρισμών και των θεσμοθετημένων χρήσεων, όπως αυτή αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο.

Οι εκτάσεις των συνεταιρισμών με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο φυσικά υπάγονται στις θεσμοθετημένες περιοχές εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Αυτό που έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι η μελέτη του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου στις εκτός σχεδίου εκτάσεις των συνεταιρισμών.

Οι εκτάσεις δύο συνεταιρισμών ανήκουν εξ' ολοκλήρου ή σχεδόν εξ' ολοκλήρου στη ζώνη προστασίας των ορεινών όγκων της Λαυρεωτικής, όπου η δόμηση απαγορεύεται ή περιορίζεται αυστηρά. Πρόκειται για τους συνεταιρισμούς των υπαλλήλων της Τράπεζας της Ελλάδας στην Παλαιά Φώκαια και των υγειονομικών υπαλλήλων «Υγεία» στην περιοχή της Σαρωνίδας και του Λαγονησίου. Μικρό τμήμα του τελευταίου χαρακτηρίζεται σαν Ζ ζώνη (αναψυχής). Η έκταση του συνεταιρισμού «Ελληνική Πίνδος» χαρακτηρίζεται σχεδόν στο σύνολο της ως ζώνη δεύτερης κατοικίας, ενώ δύο πολύ μικρής έκτασης τμήματά της χαρακτηρίζονται ως Γ' και Η' ζώνη (γεωργική γη και παραλία αντίστοιχα). Ο συνεταιρισμός της Πολεμικής Αεροπορίας στην περιοχή του Δασκαλειού Κερατέας βρίσκεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ε' ζώνη (δεύτερης κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων), όπως και η μισή περίπου έκταση του συνεταιρισμού «Αλκυονίδς», του οποίου η υπόλοιπη μισή έκταση ανήκει στη ζώνη Β1 (απόλυτης προστασίας τοπίων και αρχαιολογικών χώρων), όπου κάθε δόμηση απαγορεύεται.

Στον ακόλουθο πίνακα φαίνονται τα συγκεντρωτικά αποτελέσματα που προέκυψαν από εφαρμογή στο λογισμικό της αναλυτικής διαδικασίας της επικάλυψης μεταξύ των πολυγώνων των θεματικών επιπέδων των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών και των θεσμοθετημένων χρήσεων γης.

Συνεταιρισμός	Θεσμοθετημένες χρήσεις (τ.μ.)						
	Δ ζώνη	Ε ζώνη	Β1 ζώνη	Γ ζώνη	Ζ ζώνη	Η ζώνη	Ορεινοί όγκοι
Αλκυονίδες		185731,44	146829,23				
Ελληνική Πίνδος	365703,54			4228,40		420,99	
Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία		163438,55					
Υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος							7389313,78
Υγεία					11796,79		6528826,91
	<b>365703,54</b>	<b>349170</b>	<b>146829,23</b>	<b>4228,40</b>	<b>11796,79</b>	<b>420,99</b>	<b>13918140,69</b>
<b>Ποσοστό</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1%</b>		<b>0,1%</b>		<b>94%</b>

**Πίνακας 5-6:** Θεσμοθετημένες χρήσεις γης και οικοδομικοί συνεταιρισμοί μη ενταγμένοι σε σχέδιο πόλης

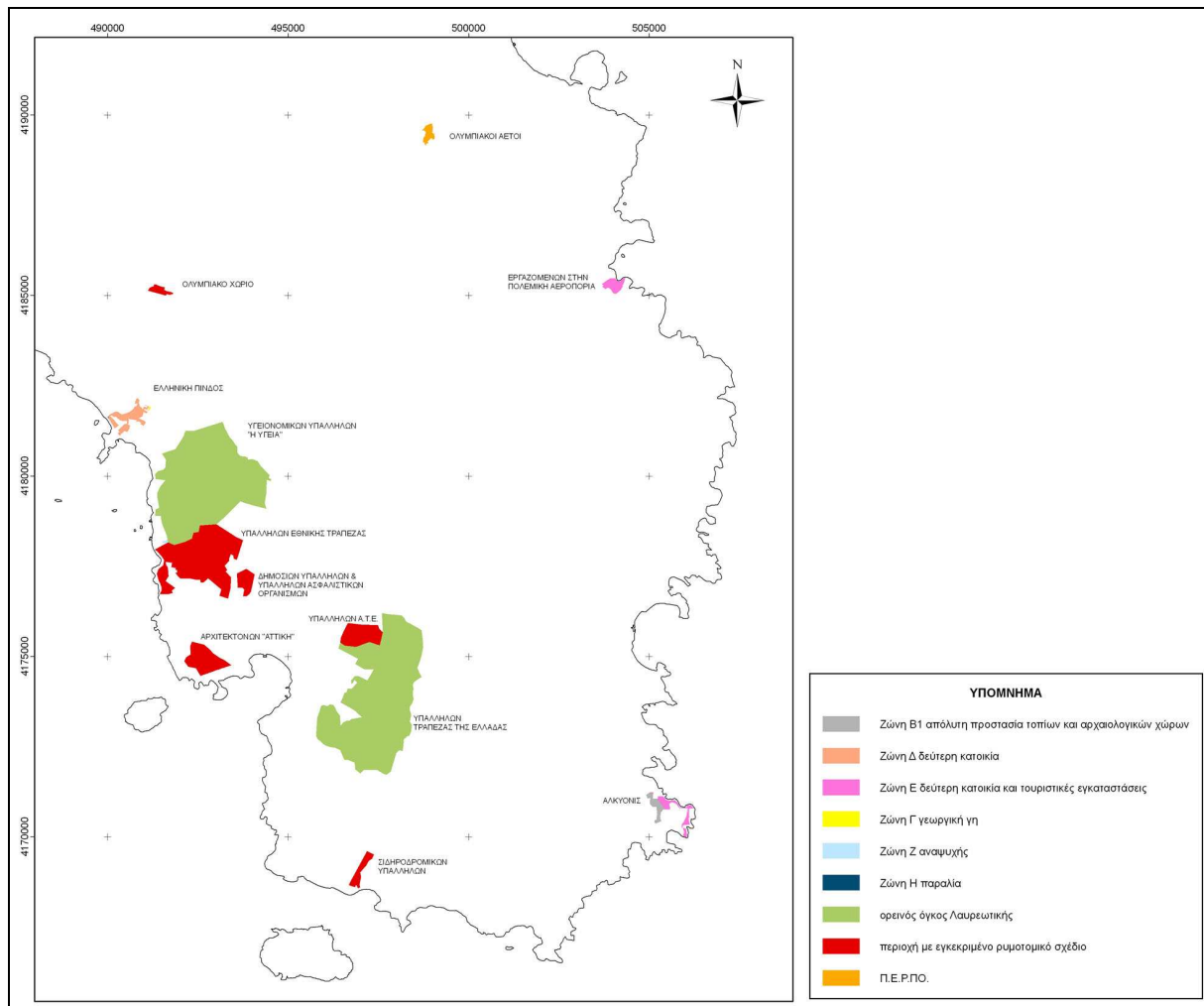
Η προτελευταία γραμμή του πίνακα αντιπροσωπεύει το αθροιστικό εμβαδόν κάθε χρήσης γης, ενώ η τελευταία τα αντίστοιχα ποσοστά. Παρατηρείται ότι το μεγαλύτερο τμήμα των εκτάσεων που κατέχουν οι συνεταιρισμοί υπάγεται στους ορεινούς όγκους της Λαυρεωτικής, που όπως έχει αναλυθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο προστατεύονται με διάταγμα. Οι εκτάσεις αυτές αποτελούν περίπου 14000 στρέμματα. Επίσης 147 περίπου στρέμματα αποτελούν περιοχή απόλυτης προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων και 420 τ.μ. ανήκουν στη ζώνη της παραλίας, η οποία επίσης προστατεύεται από τη δόμηση και 12 περίπου στρέμματα βρίσκονται σε ζώνη αναψυχής, όπου η δόμηση περιορίζεται αυστηρά. Τέλος, 365 στρέμματα ανήκουν σε θεσμοθετημένη περιοχή Β' κατοικίας, 350 περίπου σε περιοχή Β' κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων και 4 στρέμματα χαρακτηρίζονται ως γεωργική γη.

Από την επεξεργασία των στοιχείων του πίνακα προκύπτει ότι **το συντριπτικό ποσοστό των εκτός σχεδίου εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής (94%) χαρακτηρίζονται ως ορεινοί όγκοι.**

Συμπεραίνεται τελικώς ότι με βάση το θεσμικό πλαίσιο δόμησης για τη χερσόνησο μόνο 700 στρέμματα από τη συνολική έκταση των 15000 περίπου στρεμμάτων που κατέχουν οι συνεταιρισμοί της Λαυρεωτικής μπορούν τυπικά να δομηθούν σύμφωνα με τους όρους περί εκτός σχεδίου δόμησης και χωρίς να συνυπολογίζονται πιθανές δεσμεύσεις από το οικείο δασαρχείο ή την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι οι εκτάσεις των συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής δεν περιλαμβάνουν τμήματα εντός των καθορισμένων ορίων αιγιαλού ή παραλίας.

Στην ακόλουθη εικόνα φαίνεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής. Επίσης έχει δημιουργηθεί και σχετικός χάρτης σε κλίμακα 1:100000 (χάρτης Νο.3 στο Παράρτημα χαρτών).



**Εικόνα 5-13:** Θεσμικό πλαίσιο δόμησης στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών

### 5.3.5. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί και δασικές εκτάσεις

Από τις διαδικασίες ανάλυσης που περιγράφηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο δημιουργήθηκε ένα θεματικό επίπεδο, το οποίο περιλαμβάνει τις χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτές εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής. Τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την ανάλυση παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα. Στην τελευταία γραμμή του πίνακα παρουσιάζονται τα συγκεντρωτικά αποτελέσματα.

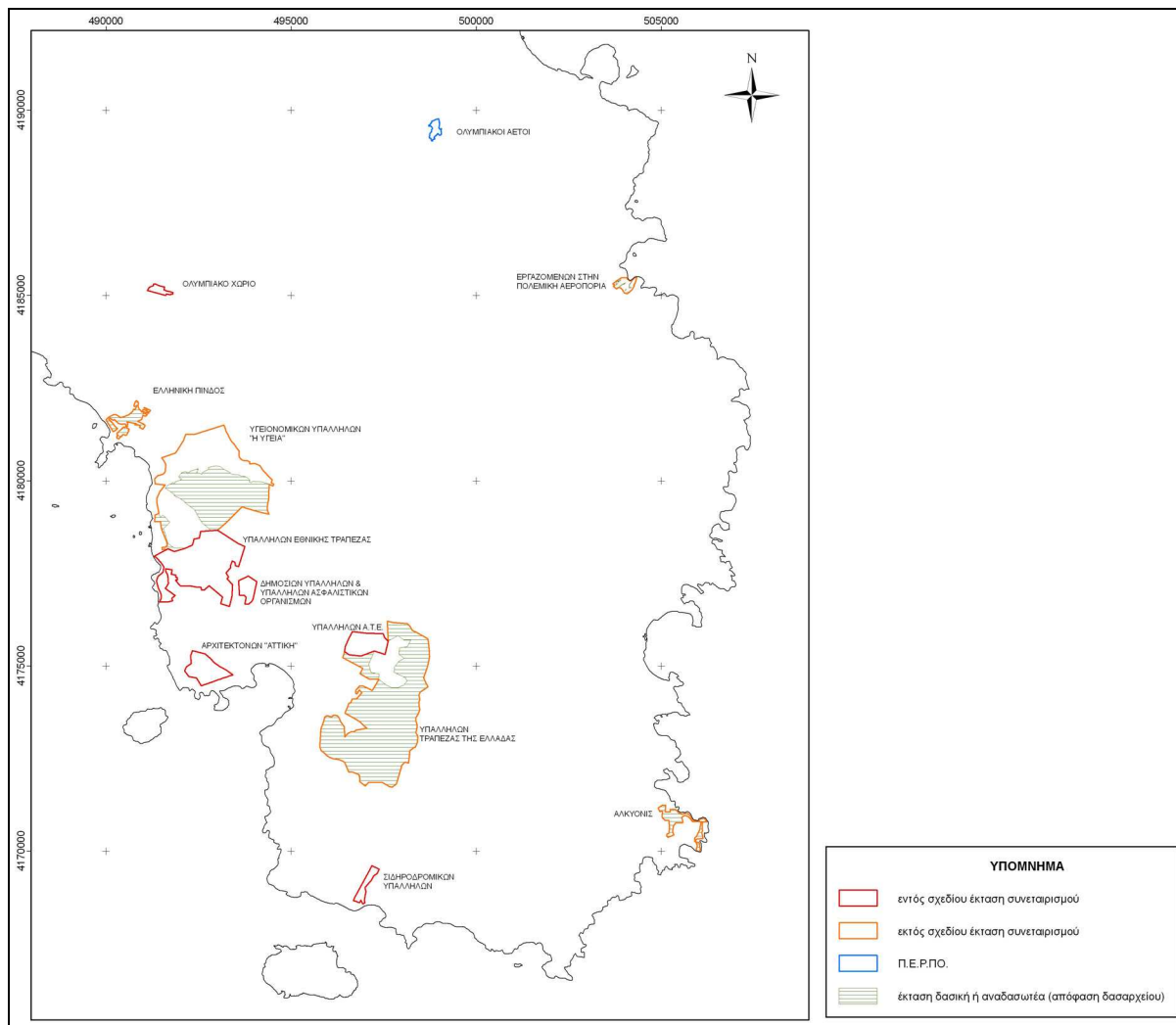
Συνεταιρισμός	Έκταση συνεταιρισμού χαρακτηρισμένη ως δασική ή αναδασωτέα (τ.μ.)	Συνολική έκταση συνεταιρισμού (τ.μ.)	Ποσοστό συνεταιρισμού που αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση
Αλκυονίς	332560,66	332560,66	100%
Ελληνική Πίνδος	365703,54	365703,54	100%
Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορίας	19930,39	163438,55	12,2%
Υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος	6576579,40	7389313,78	89%
Υγεία	2937953,90	6540623,70	45%
	<b>10232727,89</b>	<b>14791640,13</b>	<b>69,2%</b>

**Πίνακας 5-7:** Εκτάσεις μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών χαρακτηρισμένες ως δασικές ή αναδασωτές

Από τον παραπάνω πίνακα εξάγεται το συμπέρασμα ότι **το μεγαλύτερο μέρος της συνολικής έκτασης των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής που διεκδικούν την ένταξη των ακινήτων τους σε σχέδιο πόλης και συγκεκριμένα το 69,2% αποτελεί χαρακτηρισμένη από το αρμόδιο δασαρχείο δασική ή αναδασωτέα περιοχή** και φυσικά το γεγονός αυτό αποτελεί ανυπέβλητο εμπόδιο για την επίτευξη του στόχου τους.

Αναλυτικότερα, οι εκτάσεις δύο συνεταιρισμών (Αλκυονίς και Ελληνική Πίνδος) χαρακτηρίζονται εξ' ολοκλήρου δασικές, ενώ σχεδόν στο σύνολό της χαρακτηρίζεται δασική η έκταση του συνεταιρισμού υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος. Το αντίστοιχο ποσοστό είναι μικρότερο για το συνεταιρισμό Υγεία (45%) και πολύ μικρότερο για το συνεταιρισμό της Πολεμικής Αεροπορίας (12,2%).

Στην εικόνα που ακολουθεί αναπαριστώνται οι χαρακτηρισμένες δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής. Έχει επίσης δημιουργηθεί και σχετικός χάρτης σε κλίμακα 1:100000 (χάρτης Νο.3 στο Παράρτημα χαρτών).



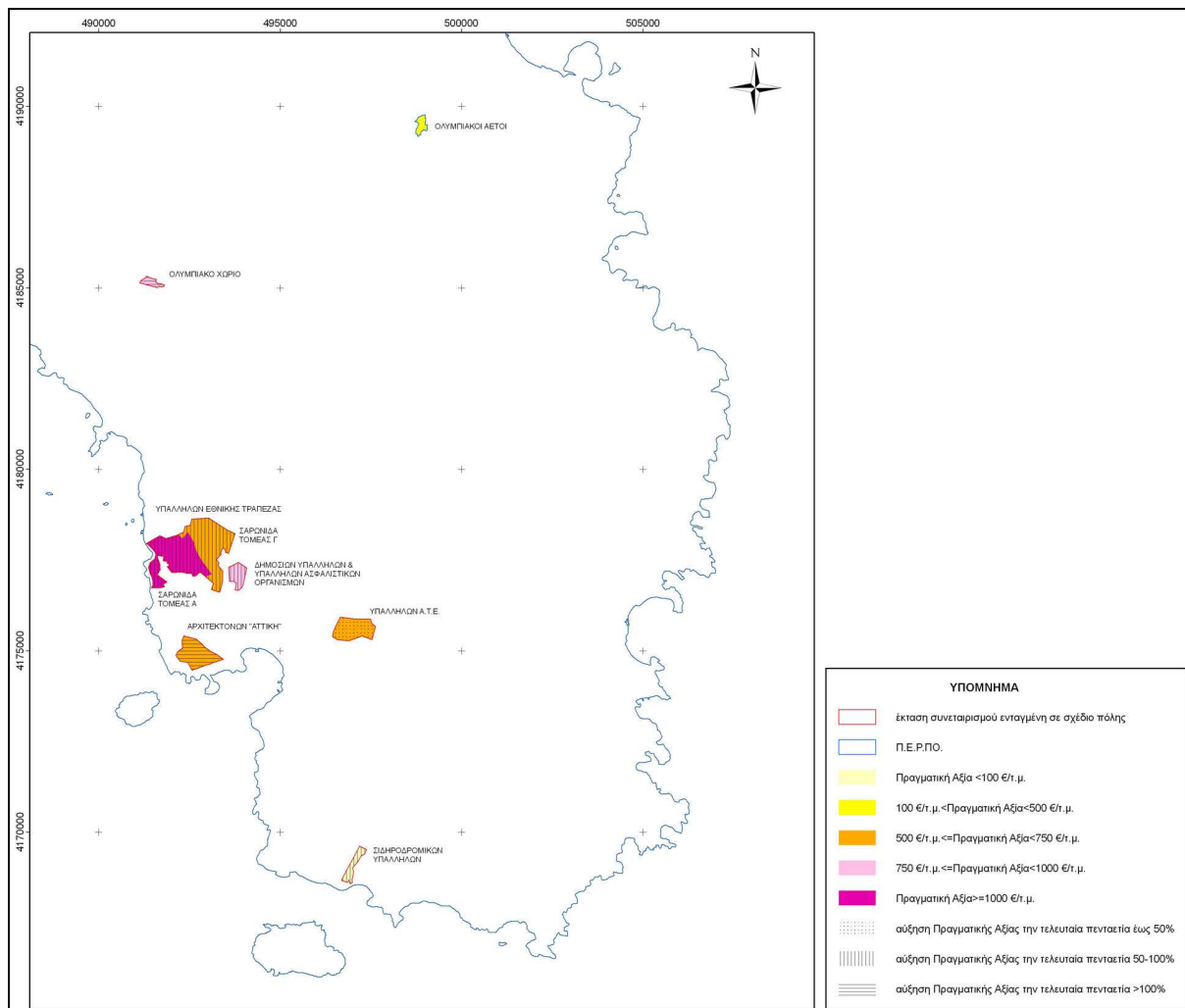
**Εικόνα 5-14:** Χαρακτηρισμένες δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις στις περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών

### 5.3.6. Αξία γης στους εντός σχεδίου πόλης συνεταιρισμούς

Από την ανάλυση των περιγραφικών χαρακτηριστικών του θεματικού επιπέδου των εντός σχεδίου πόλης συνεταιρισμών προέκυψαν χρήσιμα στοιχεία για την αξία που έχει αποκτήσει η γη στις περιοχές αυτές.

Διαπιστώθηκε καταρχήν **σημαντική απόκλιση των τιμών των ακινήτων μεταξύ των διαφόρων περιοχών οικοδομικών συνεταιρισμών**, οι οποίες οφείλονται κατά κύριο λόγο στην απόσταση των συνεταιρισμών από την πρωτεύουσα ή από άλλες υπάρχουσες περιοχές κατοικίας και δευτερεύουσας κατοικίας. Οι πραγματικές τιμές αγοράς οικοπέδων ξεκινούν από 80 €/τ.μ. στην αρκετά απομακρυσμένη από την Αθήνα περιοχή του Χάρακα (συνεταιρισμός σιδηροδρομικών υπαλλήλων), ενώ ξεπερνούν τα 1000 €/τ.μ. στον τομέα Α της Σαρωνίδας. Πάντως στην πλειοψηφία των περιπτώσεων **οι αξίες των ακινήτων στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής χαρακτηρίζονται υψηλές**, αφού ξεπερνούν τα 500 €/τ.μ. Τέλος, **η αξία γης στις περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών έχει διπλασιαστεί και σε ορισμένες περιπτώσεις υπερδιπλασιαστεί κατά την τελευταία πενταετία**. (Για αναλυτικότερα στοιχεία σχετικά με την αξία γης στις εντός σχεδίου περιοχές των συνεταιρισμούς βλ. Κεφ. 4.2.).

Με τη βοήθεια των κατάλληλων εργαλείων του Arc GIS ταξινομήθηκαν οι εντός σχεδίου πόλης συνεταιρισμοί της Λαυρεωτικής σε πέντε κατηγορίες με βάση την πραγματική αξία γης (έως 100 €/τ.μ., 100-500 €/τ.μ., 500-750 €/τ.μ., 750- 1000 €/τ.μ., μεγαλύτερη από 1000 €/τ.μ.) και σε τρεις κατηγορίες με βάση την αύξηση της πραγματικής αξίας γης κατά την τελευταία πενταετία (έως 50%, 50-100 %, >100%). Στην παρακάτω εικόνα οπτικοποιούνται τα αποτελέσματα, ενώ στο Παράρτημα χαρτών υπάρχει ο σχετικός χάρτης Νο.4 σε κλίμακα 1:100000.



**Εικόνα 5-15:** Αξία γης στις εντός σχεδίου περιοχές των συνεταιρισμών



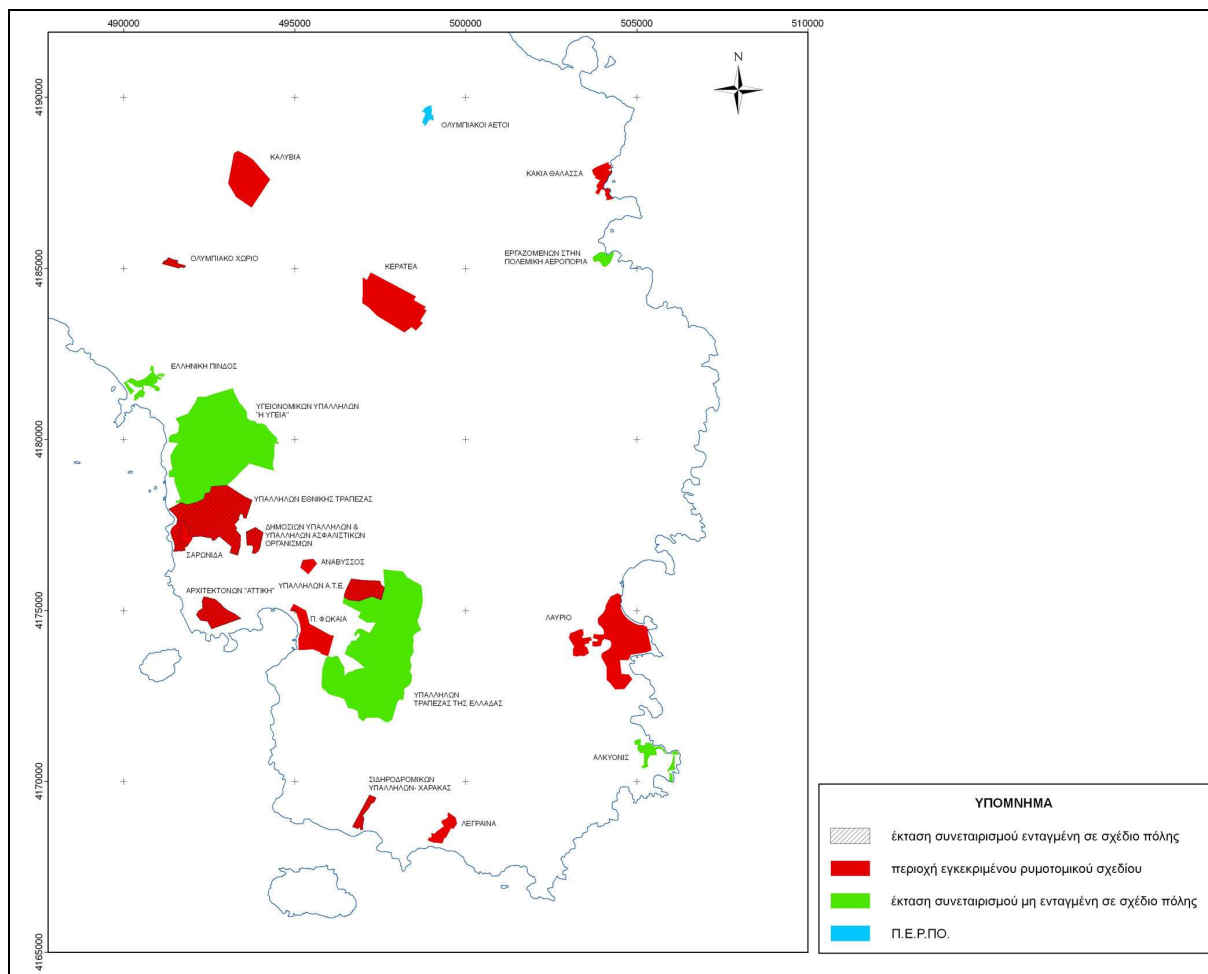
### 5.3.7. Συνεταιρισμοί και οικιστικό δίκτυο Λαυρεωτικής

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα του οικιστικού δικτύου της Λαυρεωτικής χερσονήσου, καθώς οι μισές περίπου από τις θεσμοθετημένες περιοχές εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της χερσονήσου είναι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών.

Οι περισσότεροι οικισμοί που προήλθαν από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς βρίσκονται στο παράκτιο μέτωπο μεταξύ Σαρωνίδας- Αναβύσσου, σε κοντινή απόσταση από τους προϋπάρχοντες οικισμούς της Αναβύσσου και της Παλαιάς Φώκαιας. Πρόκειται για τους οικισμούς Σαρωνίδας (συνεταιρισμός υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας), δημοσίων υπαλλήλων (ομώνυμου συνεταιρισμού), Αγίου Νικολάου (συνεταιρισμός αρχιτεκτόνων «Αττική») και ΑΤΕ (συνεταιρισμός υπαλλήλων ΑΤΕ). Ο οικισμός «Ολυμπιακό Χωριό» είναι χτισμένος σε κοντινή απόσταση από τα Καλύβια, ενώ ο οικισμός «Χάρακας» (συνεταιρισμός σιδηροδρομικών υπαλλήλων) βρίσκεται στο νότιο τμήμα της χερσονήσου, στη μεγαλύτερη απόσταση από την Αθήνα σε σχέση με τους υπόλοιπους, κοντά στον οικισμό των Λεγραιών. Τέλος, η Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των Ολυμπιακών Αετών βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τον προ του 1923 οικισμό του Κουβαρά.

Οι περισσότερες από τις εκτός σχεδίου εκτάσεις των συνεταιρισμών (Ελληνική Πίνδος, υγειονομικών υπαλλήλων, υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδας, Θεομήτωρ) βρίσκονται στο ευρύτερο παράκτιο μέτωπο μεταξύ Λαγονησίου και Παλαιάς Φώκαιας και πλησίον των υφιστάμενων οικισμών. Ο συνεταιρισμός «Αλκυονίδες» βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το πολεοδομικό συγκρότημα του Λαυρίου, ενώ τέλος ο συνεταιρισμός των εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία συνορεύει με τον εκτός σχεδίου πόλης οικισμό του Δασκαλειού Κερατέας.

**Συμπερασματικά, όλες οι εκτάσεις συνεταιρισμών βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από υφιστάμενους οικισμούς.** Στην ακόλουθη εικόνα φαίνεται η οικιστική διάρθρωση της χερσονήσου της Λαυρεωτικής και η θέση των συνεταιρισμών στο ευρύτερο οικιστικό δίκτυο (βλ. και χάρτη Νο.5 του Παραρτήματος χαρτών).



**Εικόνα 5-16:** Οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικιστικό δίκτυο Λαυρεωτικής

### 5.3.8. Δόμηση στους εντός σχεδίου συνεταιρισμούς

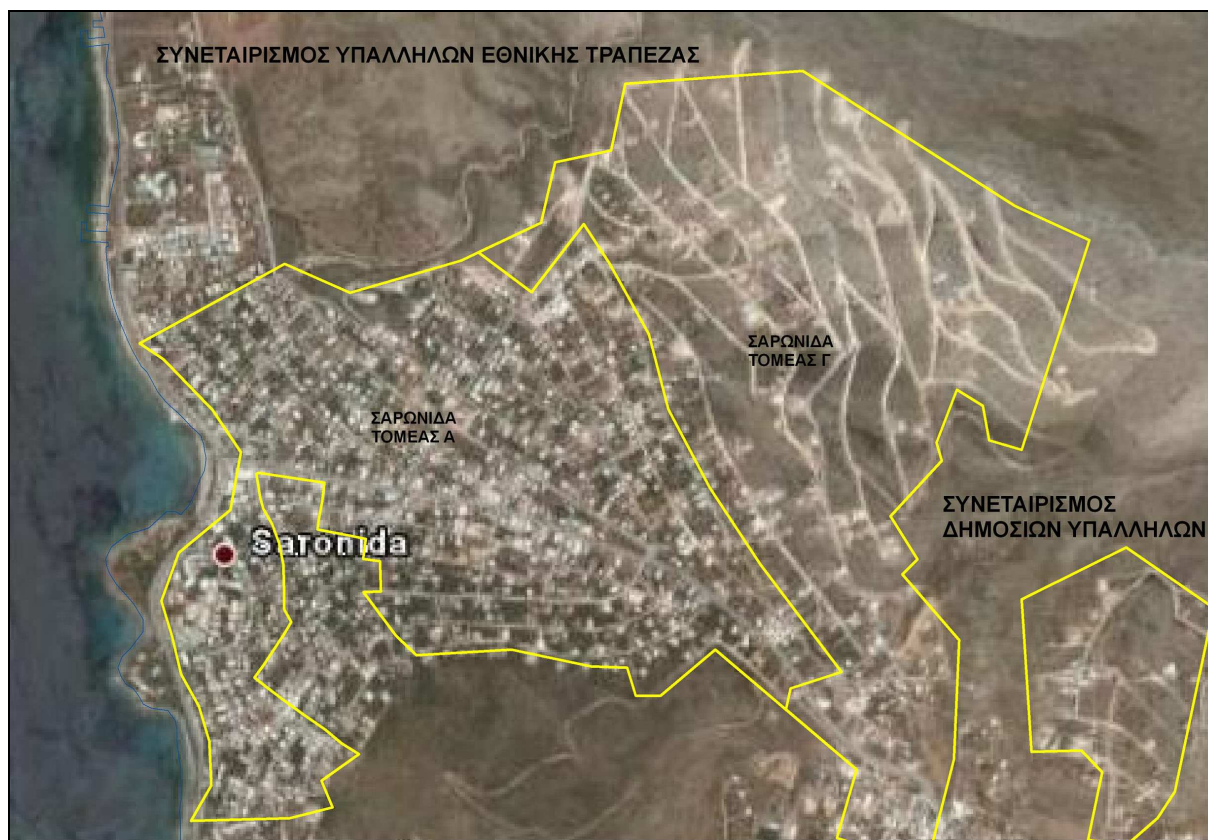
Από τη φωτοερμηνευτική παρατήρηση των δορυφορικών εικόνων των εντός σχεδίου περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών που λήφθηκαν από το Google Earth και οι οποίες έχουν γεωαναφερθεί και ενταχθεί στο ΓΣΠ, αλλά και από την επιτόπια επίσκεψη στις εν λόγω περιοχές διαπιστώθηκε διαφορά στην πυκνότητα δόμησης των εκτάσεών τους.

**Οι περισσότεροι από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς των οποίων οι εκτάσεις εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης αναπτύχθηκαν σημαντικά διαμέσου του χρόνου και αποτελούν σήμερα οργανωμένους οικισμούς, στην πλειοψηφία τους δευτερεύουσας κατοικίας.** Χαρακτηριστικότερο παράδειγμα αποτελεί ο οικισμός της Σαρωνίδας (το μεγαλύτερο τμήμα του οποίου αποτελεί έκταση του συνεταιρισμού υπαλλήλων της Εθνικής Τράπεζας, η οποία είναι ιδιαίτερα πυκνοδομημένη και αναπτυγμένη. Ιδίως η περιοχή του Τομέα Α του ρυμοτομικού σχεδίου της Σαρωνίδας, αποτελεί σήμερα τόπο μόνιμης κατοικίας για αρκετούς από τους κατοίκους του, ενώ παράλληλα εμφανίζει και έντονη τουριστική ανάπτυξη. Κάτω από αυτό το πρίσμα μπορεί να ειπωθεί ότι ο συγκεκριμένος συνεταιρισμός επιτέλεσε στο μέγιστο βαθμό τον αρχικό σκοπό του, καθώς είχε συσταθεί στο καταστατικό του ως μικτός συνεταιρισμός.

Αρκετά έντονη πυκνότητα δόμησης εμφανίζουν επίσης οι περιοχές των συνεταιρισμών «Αττική», «Ολυμπιακό Χωριό» και «υπαλλήλων ΑΤΕ». Οι εν λόγω περιοχές αποτελούν παραθεριστικούς οικισμούς δευτερεύουσας κατοικίας και έχουν εκπληρώσει το σκοπό για τον οποίο συστάθηκαν.

Αντίθετα, στις περιοχές των συνεταιρισμών των δημοσίων υπαλλήλων, των σιδηροδρομικών υπαλλήλων και του τομέα Γ της Σαρωνίδας δεν παρατηρείται έντονη δόμηση και υπάρχουν αρκετά αδόμητα οικόπεδα μέσα στις εκτάσεις τους. Εντούτοις, οικοδομική δραστηριότητα υπάρχει και στις δύο περιπτώσεις, καθώς διαπιστώθηκε η ύπαρξη αρκετών υπό ανέγερση κατοικιών και αυτό δείχνει ότι πιθανότατα σε μερικά χρόνια και οι οικισμοί αυτοί θα αποτελούν πλήρως δομημένες περιοχές δευτερεύουσας κατοικίας. Ανάλογη με τις δύο προαναφερθείσες περιπτώσεις είναι η κατάσταση και στην Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των Ολυμπιακών Αετών.

Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται ως παράδειγμα η διαφορά μεταξύ του πυκνοδομημένου τομέα Α της Σαρωνίδας και των αραιοδομημένων περιοχών του Τομέα Γ της Σαρωνίδας και του παρακείμενου οικισμού του συνεταιρισμού των δημοσίων υπαλλήλων.



Εικόνα 5-17: Δόμηση σε εντός σχεδίου περιοχές οικοδομικών συνεταιρισμών

### 5.3.9. Αυθαίρετη δόμηση στους εκτός σχεδίου συνεταιρισμούς

Οι εκτός σχεδίου συνεταιρισμοί αν και κατέχουν όπως αναφέρθηκε εκτάσεις 15000 στρεμμάτων στη Λαυρεωτική, ευελπιστώντας στην νόμιμη ένταξη των εκτάσεών τους σε σχέδιο πόλης δεν έχουν συντελέσει στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, που αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της χερσονήσου.

Από τη φωτοερμηνευτική παρατήρηση των δορυφορικών εικόνων των εκτός σχεδίου περιοχών των οικοδομικών συνεταιρισμών (οι οποίες έχουν γεωαναφερθεί και ενταχθεί στο ΓΣΠ), αλλά και από την επιτόπια επίσκεψη στις εν λόγω περιοχές διαπιστώθηκε ότι **το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι ιδιαίτερα περιορισμένο, σε αντίθεση με όμορες περιοχές της χερσονήσου**. Τα μέλη των συνεταιρισμών δεν προχώρησαν σε άναρχη-αυθαίρετη δόμηση των εκτάσεών τους και μόνο ελάχιστα μεμονωμένα κρούσματα έχουν παρατηρηθεί. Τα περισσότερα αυθαίρετα κτίσματα εμφανίζονται στο συνεταιρισμό της Τράπεζας της Ελλάδας, όπου και πάλι όμως ο αριθμός των αυθαιρετούντων μελών είναι ιδιαίτερα μικρός σε σχέση με το σύνολό τους (10 σε σύνολο 3500 μελών).

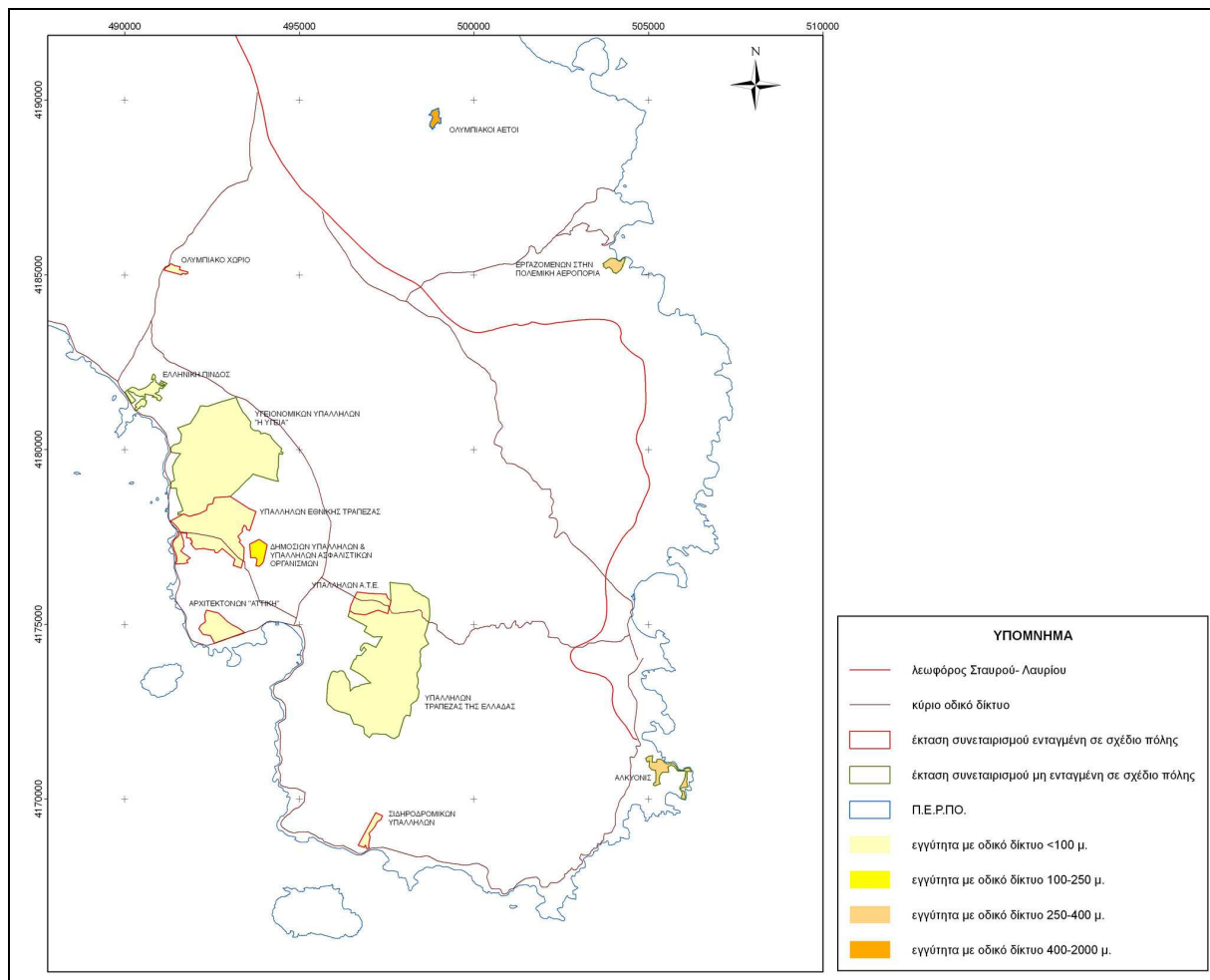
### **5.3.10. Εγγύτητα συνεταιρισμών με το βασικό οδικό δίκτυο της χερσονήσου**

Σχεδόν όλοι οι ενταγμένοι σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμοί (εκτός από τον οικισμό των δημοσίων υπαλλήλων) βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων από το κύριο οδικό δίκτυο της Λαυρεωτικής, ενώ κανένας δε βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 250 μέτρων από αυτό.

Όσον αφορά την εγγύτητα με το οδικό δίκτυο των συνεταιρισμών με εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης, τρεις από τους πέντε βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. Σε μεγαλύτερη απόσταση βρίσκονται οι συνεταιρισμοί «Αλκυονίδες» και «Εργαζομένων στην Πολεμική Αεροπορία». Όλοι όμως ανεξαιρέτως βρίσκονται σε κοντινή απόσταση (μικρότερη των 400 μ.) από το κύριο οδικό δίκτυο.

Σχεδόν οι μισοί από τους συνεταιρισμούς και συγκεκριμένα οι πέντε από τους δώδεκα έχουν εκτάσεις παρακείμενες στον κύριο παραλιακό οδικό άξονα Βουλιαγμένης- Σουνίου, ενώ μόνο η Π.Ε.Ρ.ΠΟ. των Ολυμπιακών Αετών βρίσκεται πιο μακριά από το κύριο οδικό δίκτυο (σχεδόν 2 χιλιόμετρα) και γειτνιάζει με οδικό άξονα του δευτερεύοντος οδικού δικτύου. Συμπερασματικά, **η πλειοψηφία των συνεταιρισμών έχουν εκτάσεις που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από το κύριο οδικό δίκτυο της χερσονήσου.**

Με τη χρήση των κατάλληλων εργαλείων του ArcGIS οι συνεταιρισμοί ταξινομήθηκαν σε τέσσερις κατηγορίες με βάση την εγγύτητά τους στο κύριο οδικό δίκτυο της χερσονήσου (λιγότερο από 100 μ., 100-250 μ., 250-400 μ. και 400-2000 μ.). Με βάση τα προλεγόμενα συμπεραίνεται ότι οι περισσότεροι συνεταιρισμοί κατατάσσονται στην πρώτη κατηγορία. Η ταξινόμηση αυτή φαίνεται στην ακόλουθη εικόνα, όπως επίσης και στο χάρτη Νο.6 κλίμακας 1:100000 του Παραρτήματος χαρτών.



**Εικόνα 5-18:** Εγγύτητα συνεταιρισμών με κύριο οδικό δίκτυο

### 5.3.11. Εγγύτητα συνεταιρισμών με τη θάλασσα (ακτογραμμή)

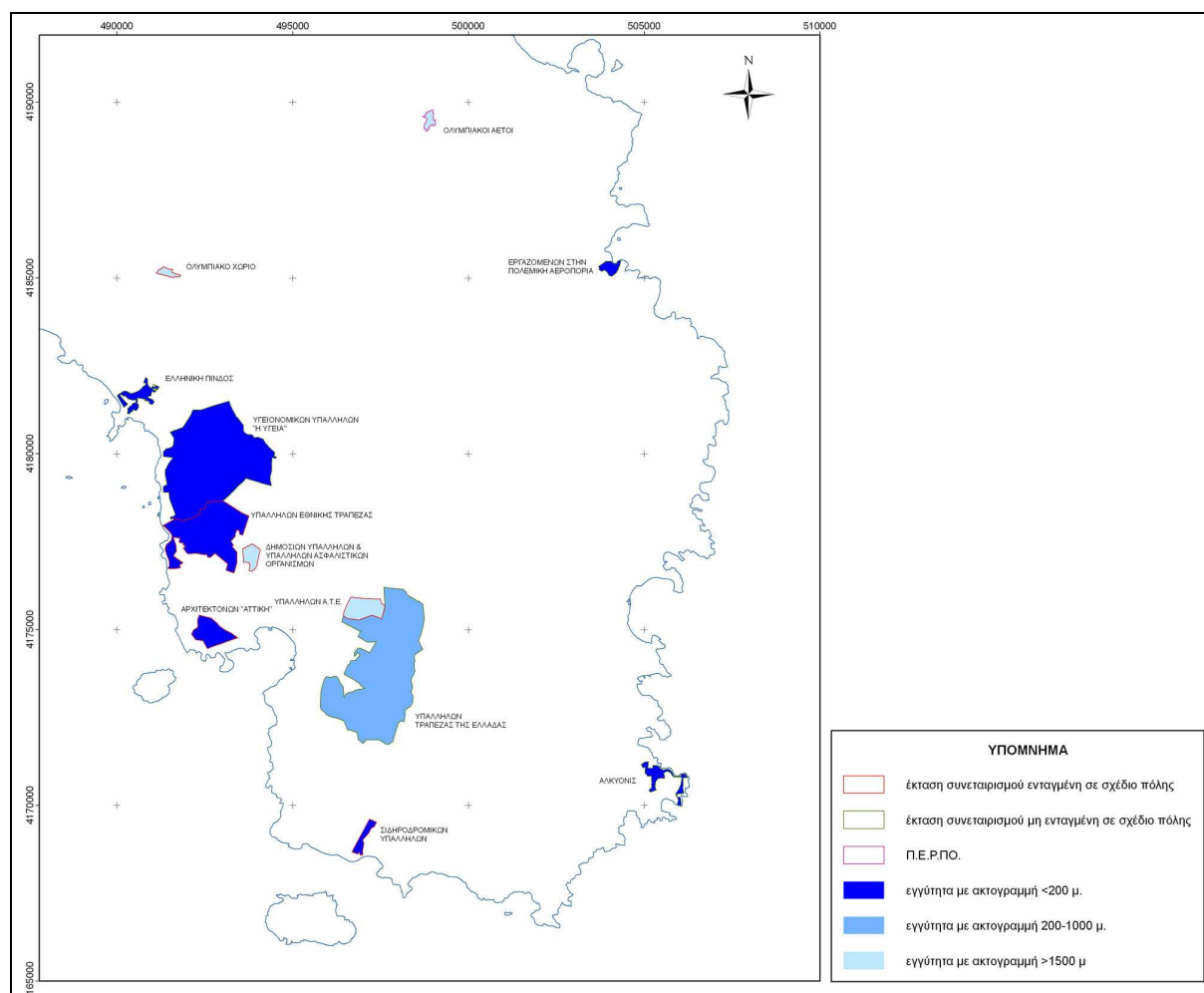
Τρεις από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς με εκτάσεις εντός σχεδίου πόλης, ο συνεταιρισμός Εθνικής Τράπεζας (Σαρωνίδα) και ο συνεταιρισμός υπαλλήλων σιδηροδρόμων (Χάρακας) βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. από την ακτογραμμή, ενώ τρεις απέχουν από τη θάλασσα περισσότερο από 1,5 χιλ.

Αντίθετα, οι εκτάσεις σχεδόν όλων των μη ενταγμένων σε σχέδιο πόλης συνεταιρισμών γειτνιάζουν με την ακτογραμμή, καθώς βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από την ακτογραμμή. Ο μόνος που απέχει λίγο περισσότερο είναι ο συνεταιρισμός υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος.

Παρατηρείται επομένως μία γενική προτίμηση των οικοδομικών συνεταιρισμών για αγορά εκτάσεων γης κατά το δυνατόν παράκτιες, κάτι που συνάδει με την επιθυμία των μελών τους για απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας και με τον παραθεριστικό χαρακτήρα σχεδόν όλων των συνεταιρισμών, όπως αυτός περιγράφεται και στο καταστατικό τους.

Υπενθυμίζεται στο σημείο αυτό ότι η εγγύτητα στην ακτογραμμή είναι σχετικό μέγεθος υπό την έννοια ότι οι συνεταιρισμοί καταλαμβάνουν εκτεταμένες περιοχές και δεν έχουν σταθερή απόσταση από την ακτογραμμή σε όλα τα σημεία των εκτάσεών τους. Η εγγύτητα στην ακτογραμμή αναφέρεται στην απόσταση σημείων των οικοδομικών συνεταιρισμών (και συγκεκριμένα των πλησιέστερων στην ακτογραμμή) και όχι στο σύνολο της έκτασής τους.

Με τη χρήση των κατάλληλων εργαλείων του ArcGIS οι συνεταιρισμοί ταξινομήθηκαν σε τρεις κατηγορίες με βάση την εγγύτητά τους στην ακτογραμμή (έως 200μ., 200-1000 μ., περισσότερο από 1500 μ.). Σύμφωνα με τα προλεγόμενα οι περισσότεροι κατατάσσονται στην πρώτη κατηγορία. Η ταξινόμηση αυτή φαίνεται στην ακόλουθη εικόνα, όπως επίσης και στο χάρτη Νο.7 κλίμακας 1:100000 του Παραρτήματος χαρτών.



**Εικόνα 5-19:** Εγγύτητα συνεταιρισμών με τη θάλασσα (ακτογραμμή)

### 5.3.12. Συμπεράσματα από την ανάλυση των περιγραφικών δεδομένων

Οι πίνακες των περιγραφικών χαρακτηριστικών των θεματικών επιπέδων που αφορούν τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και η ανάλυση των πεδίων τους παρείχαν χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με αυτούς, τα οποία παρατίθενται στη συνέχεια.

- Σε ποσοστό περίπου 67% (οχτώ από τους δώδεκα) οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί με εκτάσεις στη χερσόνησο προσδιορίζονται στο καταστατικό τους ως παραθεριστικοί, έχουν δηλαδή σκοπό την παροχή στα μέλη τους εκτάσεων για δημιουργία παραθεριστικής κατοικίας και αποτελούν τη μεγάλη πλειοψηφία. Μόλις δύο συνεταιρισμοί είναι αστικοί έχοντας ως σκοπό την παροχή στους συνεταίρους εκτάσεις για κύρια κατοικία, ενώ υπάρχουν και δύο συνεταιρισμοί μικτού τύπου (ποσοστά περίπου 17% για κάθε περίπτωση).
- Η σύσταση των περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής ανάγεται στις δεκαετίες του 1950 και 1960, περίοδο κατά την οποία σημειώθηκε γενικότερη άνθηση των οικοδομικών συνεταιρισμών στη χώρα (βλ. Κεφ. 2.2.), ένας συστάθηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1970, ενώ υπάρχουν και δύο οι οποίοι δημιουργήθηκαν πολύ παλιότερα, τη δεκαετία του 1940. Σχεδόν όλοι είναι ενεργοί διατηρώντας έδρα και διοικητικό σχήμα, εκτός από δύο, οι οποίοι έχουν διαλυθεί έχοντας όμως εκπληρώσει το σκοπό τους. Πρόκειται για τους συνεταιρισμούς «Ολυμπιακό χωριό» και σιδηροδρομικών υπαλλήλων «Άγιος Νικόλαος».
- Όσον αφορά τον αριθμό των μελών τους, σαφής εικόνα υπάρχει για τους συνεταιρισμούς που έχουν εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης, ενώ για τους έχοντες εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο η εικόνα είναι ασαφής, καθώς η ένταξη έχει γίνει εδώ και πολλά χρόνια και τα διοικητικά τους σχήματα έχουν αλλάξει πολλάκις με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία πλέον. Οι πολυπληθέστεροι συνεταιρισμοί με εκτάσεις εκτός σχεδίου είναι των υπαλλήλων της Τράπεζας της Ελλάδος με 3500 μέλη και των υγειονομικών υπαλλήλων με 3000 μέλη. Οι συνεταιρισμοί αυτοί βέβαια κατέχουν και τις μεγαλύτερες εκτάσεις από όλους. Οι υπόλοιποι συνεταιρισμοί της κατηγορίας αυτής αριθμούν μερικές εκατοντάδες μέλη. Για τους συνεταιρισμούς με εκτάσεις εντός σχεδίου στοιχεία υπάρχουν μόνο για το «Ολυμπιακό χωριό», του οποίου τα μέλη που πήραν κληροτεμάχια ήταν 149.
- **Σχεδόν όλες οι εντάξεις σε σχέδιο πόλης έγιναν τις δεκαετίες του 1960 και 1970.** Οι όροι δόμησης των εκτάσεων των συνεταιρισμών παρουσιάζουν αρκετές διαφοροποιήσεις μεταξύ τους, ιδίως όσον αφορά την αρτιότητα, το σ.δ. και την κάλυψη. **Μεγάλη**



**διακύμανση επίσης παρουσιάζουν και οι αξίες των οικοπέδων στις εντός σχεδίου περιοχές, τόσο οι αντικειμενικές αξίες του υπουργείου Οικονομικών όσο και οι πραγματικές αξίες πώλησης των οικοπέδων (αναλυτικά στο Κεφ. 4.2.).**

### **5.3.13. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Λαυρεωτικής και πολιτική γης**

Σχεδόν όλες οι εκτάσεις των συνεταιρισμών των οποίων εγκρίθηκε η πολεοδόμηση εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης την εικοσαετία 1959- 1979 και μόνο ένας εγκρίθηκε μετά το 1987, σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου.

Έχει ήδη αναφερθεί ότι σημαντικό ποσοστό της συνολικής έκτασης των περιοχών εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών, ποσοστό που ανέρχεται στο 38%. Επιπρόσθετα, από τις δεκατρείς θεσμοθετημένες περιοχές εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στη Λαυρεωτική οι έξι -δηλαδή σχεδόν οι μισές- αποτελούν εκτάσεις που ανήκαν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και η δόμηση ξεκίνησε από τα μέλη τους.

**Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο ρόλος των συνεταιρισμών στην οικιστική ανάπτυξη της χερσονήσου κατά την τελευταία πενηκονταετία υπήρξε ιδιαίτερα σημαντικός και αποδεικνύεται ότι η δημιουργία περιοχών κατοικίας σε εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών αποτέλεσε σε σημαντικό βαθμό μέσο άσκησης πολιτικής γης από το κράτος για την περιοχή της Λαυρεωτικής χερσονήσου για χρονικό διάστημα είκοσι και πλέον χρόνων.**

Οι εκτάσεις των συνεταιρισμών που εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης είναι είτε παραθαλάσσιες, που εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης στο πλαίσιο της γενικότερης πολιτικής τουριστικής ανάπτυξης των παραλίων της Λαυρεωτικής κατά τις δεκαετίες του 1950 και 1960, είτε περιοχές οι οποίες βρίσκονταν γύρω από προϋπάρχουσες αυθαίρετα δομημένες οικιστικές περιοχές, είτε πρώην αγροτικές- χορτολιβαδικές εκτάσεις. Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν οι εκτάσεις των συνεταιρισμών «Αττική Αρχιτεκτόνων» και σιδηροδρομικών υπαλλήλων (οικισμοί Αγίου Νικολάου και Χάρακα αντίστοιχα). Στη δεύτερη κατηγορία υπάγεται ο συνεταιρισμός Εθνικής Τράπεζας, όπου ο Τομέας Β του ρυμοτομικού σχεδίου της Σαρωνίδας αποτελούσε προϋπάρχουσα κατοικημένη περιοχή, η οποία εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης μαζί με τμήμα της έκτασης του συνεταιρισμού, ενώ στην τελευταία κατηγορία ανήκει ο συνεταιρισμός του Ολυμπιακού χωριού.

Το γεγονός όμως ότι υπάρχουν στη χερσόνησο και συνεταιρισμοί οι οποίοι διεκδικούν εδώ και μισό αιώνα το δικαίωμα να χτίσουν νόμιμα αγορασμένες εκτάσεις δείχνει και την σε μεγάλο βαθμό **πρόχειρα σχεδιασμένη πολιτική γης** σε σχέση με αυτούς, καθώς το κράτος επέτρεψε μεν την αγορά εκτάσεων από πολίτες με σκοπό τη δημιουργία περιοχών κατοικίας - μη θέτοντας περιοριστικούς κανόνες στην αγοραπωλησία δασικών ή ορεινών εκτάσεων, αφού στην πλειοψηφία τους οι περιοχές αυτές θεωρούνται δασικές-, στη συνέχεια όμως ουσιαστικά τους απαγόρευσε την επίτευξη του σκοπού τους.

Ο κοινωνικοπολιτικός χαρακτήρας των συνεταιρισμών των οποίων οι εκτάσεις εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης πιθανόν να διαδραμάτισε κάποιο ρόλο στην προ τεσσαρακονταετίας πολιτική του κράτους απέναντί τους. Όλοι σχεδόν αποτελούν συνεταιρισμούς εργαζομένων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα (δημόσιοι υπάλληλοι, δημόσιες τράπεζες, δημόσιοι μεταφορείς και αερομεταφορείς) με αποτέλεσμα πιθανώς την ευνοϊκότερη μεταχείρισή τους από το κράτος.

Εντύπωση προκαλεί επίσης το γεγονός ότι εκτάσεις συνεταιρισμών που ανήκαν αρχικά στο ίδιο οικόπεδο (έκταση ιδιοκτησίας Μαρκέλων στην ευρύτερη περιοχή της Αναβύσσου) έτυχαν διαφορετικής αντιμετώπισης από την πολιτεία. Το γεγονός αυτό σχετίζεται πιθανώς με το μέγεθος της έκτασης καθενός από τους συνεταιρισμούς αυτούς. Οι συνεταιρισμοί της ΑΤΕ και των δημοσίων υπαλλήλων κατείχαν σχετικά περιορισμένες εκτάσεις σε πρόποδες ορεινών όγκων, οι οποίες εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης αν και σε κάποιο βαθμό είχαν δασικό χαρακτήρα, όπως προκύπτει από το ΓΣΠ και την επίθεση του θεματικού επιπέδου στο χάρτη του ΙΔΕ. Αντίθετα, οι συνεταιρισμοί υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδας και υγειονομικών υπαλλήλων κατέχουν εκτάσεις χιλιάδων στρεμμάτων σε ορεινά τμήματα της χερσονήσου και η ένταξή τους σε σχέδιο πόλης θα οδηγούσε στη δημιουργία εκτεταμένων κατοικημένων εκτάσεων σε περιοχές ορεινού χαρακτήρα.

Συμπερασματικά, παρατηρείται μία **αντικρουόμενη διαχρονική αντιμετώπιση των οικοδομικών συνεταιρισμών της Λαυρεωτικής από το κράτος**, που επέδειξε αρχικά ανοχή μη θέτοντας κανόνες και περιορισμούς στην αγορά από μέρους των συνεταιρισμών εκτάσεων προοριζόμενων για δημιουργία κατοικίας ανεξάρτητα με το αν ήταν εκτάσεις αγροτικές, δασικές ή ορεινές και στη συνέχεια προχώρησε σε επιλεκτική νομιμοποίηση των εκτάσεων αυτών ως περιοχές κατοικίας, ενώ ταυτόχρονα έδειξε σαφή ανικανότητα επίλυσης του χρονίζοντος προβλήματος των υπολοίπων διεκδικητών συνεταιρισμών, οι οποίοι επί χρόνια αμφισβητούν το θεσμικό πλαίσιο και τις δικαστικές αποφάσεις.

Η λανθασμένη αυτή πολιτική σχετίζεται σαφώς και με τη μη ύπαρξη εκείνη την εποχή ειδικού νομοθετικού πλαισίου για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, το οποίο δημιουργήθηκε αρκετά χρόνια αργότερα, τη δεκαετία του 1980.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν ιδιαίτερη σημασία για τη Λαυρεωτική. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι μισές -και συγκεκριμένα οι έξι από τις δεκατρείς- χαρακτηρισμένες με βάση το θεσμικό πλαίσιο δόμησης για τη χερσόνησο περιοχές εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι εκτάσεις που ανήκαν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και η οικοδόμησή τους ξεκίνησε από τα μέλη τους, ενώ υπάρχουν έξι ακόμα, οι οποίοι κατέχουν μεγάλες εκτάσεις της χερσονήσου και διεκδικούν επί μισό αιώνα την ένταξή τους σε σχέδιο πόλης.

Η δόμηση εκτάσεων από οικοδομικούς συνεταιρισμούς στη χερσόνησο αποτέλεσε μέσο άσκησης πολιτικής γης την εικοσαετία 1960-1980, όταν και εντάχθηκαν οι περισσότεροι οικοδομικοί συνεταιρισμοί σε σχέδιο πόλης, στο πλαίσιο και της γενικότερης οικιστικής-τουριστικής ανάπτυξης της νοτιοανατολικής Αττικής. Όσον αφορά τους συνεταιρισμούς των οποίων οι εκτάσεις δεν έχουν ενταχτεί σε σχέδιο πόλης, ο δασικός χαρακτήρας των περιοχών αυτών αποτελεί τον βασικό ανασταλτικό παράγοντα για την επίτευξη του στόχου τους. Ορισμένες περιπτώσεις είναι ακόμα πιο περίπλοκες, καθώς πέραν του δασικού χαρακτήρα των περιοχών, τα θεσμικά πλαίσια δόμησης και προστασίας των ορεινών όγκων της χερσονήσου της Λαυρεωτικής -η οποία αποτελεί ΖΟΕ- καθιστούν απαγορευτική την ένταξή τους σε σχέδιο πόλης.

Σημαντικό κρίνεται το γεγονός ότι οι συνεταιρισμοί δεν προχώρησαν σε αυθαίρετη δόμηση των εκτάσεών τους, εκτός από μεμονωμένα κρούσματα σε κάποιους από αυτούς. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, αν αναλογιστούμε το γεγονός ότι η αυθαίρετη δόμηση κρίνεται ως ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα για τη χερσόνησο της Λαυρεωτικής. Εντούτοις, τα μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών στη συντριπτική τους πλειοψηφία δεν αποτέλεσαν συνένοχους στο φαινόμενο αυτό.

Επιπρόσθετα, η εξέταση και ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε συνεταιρισμού ξεχωριστά και τα πορίσματα που προέκυψαν από το ΓΣΠ για τους συνεταιρισμούς που επί σειρά ετών ζητούν την ένταξη των εκτάσεών τους σε σχέδιο πόλης καταδεικνύουν αφενός τη δεδομένη εσφαλμένη πολιτική γης που εφαρμόστηκε πριν από μισό αιώνα σε σχέση με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, πολλοί εκ των οποίων βρέθηκαν να κατέχουν νομίμως αγορασμένες πλην όμως μη αξιοποιήσιμες οικιστικά εκτάσεις και αφετέρου την πολυετή αναποτελεσματικότητα της πολιτείας να επιλυθεί το χρόνιο αυτό ζήτημα. Από τις συζητήσεις με τις διοικήσεις των εν λόγω συνεταιρισμών, αλλά και με μέλη τους κατέστη εμφανής η

δικαιολογημένη από την πλευρά τους αγανάκτηση των συνεταιρών, οι οποίοι επένδυσαν τις οικονομίες τους στην αγορά συνεταιριστικών μερίδων και νιώθουν κατά τα λεγόμενά τους θιγμένοι από την κρατική πολιτική.

**Σε ότι αφορά την επίτευξη των στόχων της εργασίας θεωρείται ότι το ΓΣΠ που αναπτύχθηκε για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της Λαυρεωτικής συγκεντρώνει σε μια ενιαία χωρική βάση δεδομένων τα βασικότερα από τα χαρακτηριστικά τους, βοηθά στην παρακολούθηση της εξέλιξής τους και των χωρικών συσχετισμών τους με τον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο στον οποίο υπάγονται και στον εντοπισμό των προβληματικών περιπτώσεων και των αιτιών που τις καθιστούν προβληματικές.**

Η σημαντικότερη δυσκολία στην έρευνα υπήρξε η συλλογή των απαραίτητων στοιχείων από τα γραφεία των οικοδομικών συνεταιρισμών. Αυτό συνέβη γιατί σε αρκετές περιπτώσεις αντιμετώπισα τη δυσπιστία και ίσως σε κάποιες περιπτώσεις καχυποψία μελών των διοικητικών συμβουλίων των συνεταιρισμών ως προς την παροχή στοιχείων. Οι όποιοι ενδοιασμοί στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κάμφθηκαν μετά από εκτενείς συζητήσεις και εξηγήσεις σχετικά με το είδος των στοιχείων που αναζητούσα και το σκοπό της εργασίας. Οι ενδοιασμοί αυτοί είναι σε κάποιο βαθμό δικαιολογημένοι, καθώς προέρχονται από ανθρώπους απογοητευμένους, οι οποίοι θεωρούν εαυτούς εξαπατημένους, θιγμένους επί σειρά ετών σε σχέση με άλλους πολίτες και αντιμετωπιζόμενους με διαφορετικά μέτρα και σταθμά από την πολιτεία.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την επίλυση του προβλήματος κρίνεται πέραν της βούλησης της πολιτείας και η σύνταξη οριστικών δασικών χαρτών και δασικού κτηματολογίου, στο οποίο θα ορίζονται σαφώς οι δασικές δημόσιες και ιδιωτικές εκτάσεις, καθώς οι αποφάσεις των δασαρχείων και η δασική νομοθεσία αμφισβητούνται από την πλειοψηφία των συνεταιρισμών.

Κατά το παρελθόν έχουν γίνει προτάσεις για την αντιμετώπιση του ζητήματος των συνεταιριστικών εκτάσεων από την πολιτεία, όμως αποδείχτηκε ότι δεν ήταν ικανές να γίνουν αποδεκτές από τα μέλη των συνεταιρισμών ώστε να δοθεί οριστική λύση. Ενδεχόμενες ενδιαφέρουσες μελλοντικές ερευνητικές προσπάθειες θα μπορούσαν να αποσκοπούν στην πρόταση σχεδίων αντιμετώπισης με απώτερο στόχο την προσπάθεια επίλυσης του ζητήματος.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΠΗΓΕΣ- ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

Βανιώτη, Α. (2007) *Οικιστική ανάπτυξη της χερσονήσου της Λαυρεωτικής*. ΕΜΠ- ΣΑΤΜ, Αθήνα.

Δαλάκογλου, Θ. (1995) *Το ιδιοκτησιακό ζήτημα της περιοχής Αναβύσσου*. Ζ' Επιστημονική συνάντηση Νοτιοανατολικής Αττικής, Κορωπί. Διαθέσιμο στο <http://www.silia.gr/t/idioktis.htm> (18-5-08)

Κιντής, Σ. (2004α) *Δίκαιο Συνεταιρισμών- Τόμος I Εισαγωγή- Γενικό μέρος*. Σάκκουλας, Αθήνα.

Κιντής, Σ. (2004β) *Δίκαιο Συνεταιρισμών- Τόμος III Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Μέρος Α'*. Σάκκουλας, Αθήνα.

Κλαδάς, Σ. & Θεοδώρου, Ν. (1947) *Νομοθεσία περί συνεταιρισμών*.

Κουτσόπουλος, Κ. (2005) *Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και Ανάλυση Χώρου*. Παπασωτηρίου, Αθήνα.

Μαραβέγια, Μ. & Σαπαλίδου, Μ. (1988) *Αξιολόγηση των στοιχείων των οικοδομικών συνεταιρισμών*. ΕΜΠ- ΤΑΤΜ, Αθήνα.

Μπαμπινιώτης, Γ. (1998) *Λεξικό της νέας ελληνικής γλώσσας*. Κέντρο Λεξικολογίας, Αθήνα.

ΟΡΣΑ (1996) *Οριοθέτηση και ρύθμιση χρήσεων γης της περιοχής του Ορεινού όγκου της Λαυρεωτικής*. Εισήγηση. ΟΡΣΑ, Αθήνα.

Ρόκος, Δ. (1999) *Κτηματολόγιο και πολιτική γης*. Ε.Μ.Π., Αθήνα.

Τσούμας, Β. (1988) *Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μετά το Π.Δ. 93/1987*. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα

Τσούμας, Β. (2005) *Οι συνεταιρισμοί*. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ (1987) *Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί (Ο.Σ.)*. Αθήνα.

Ψαρουδάκη, Χ. (1988) *Αξιοποίηση στοιχείων οικοδομικών συνεταιρισμών*. ΕΜΠ- ΤΑΤΜ, Αθήνα.

ΦΕΚ Α93/87 (1987) 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*. Αθήνα.

ΦΕΚ Α124/97 (1997) Ν. 2508/1997 *Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*. Αθήνα

ΦΕΚ Δ125/98 (1998) *Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προς του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (νομού Αττικής). Αθήνα.*

ΦΕΚ Δ121/03 (2003) *Καθορισμός Ζωνών προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (νομού Αττικής). Αθήνα.*

<http://chrysot.blogspot.com> Διαθέσιμο στις 19-6-08

<http://el.wikipedia.org>

[http://news.kathimerini.gr/4dcgi/\\_w\\_articles\\_ell\\_1\\_19/01/2003\\_50825](http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_19/01/2003_50825)

Διαθέσιμο στις 15-6-08

[http://tovima.dolnet.gr/print\\_article.php?e=B&f=15130&m=A31&aa=1](http://tovima.dolnet.gr/print_article.php?e=B&f=15130&m=A31&aa=1) Άρθρο 5-8-2007

Διαθέσιμο στις 7-6-08

[http://tovima.dolnet.gr/print\\_article.php?e=B&f=13289&m=E14&aa=1](http://tovima.dolnet.gr/print_article.php?e=B&f=13289&m=E14&aa=1) Άρθρο 17-6-2001

Διαθέσιμο στις 18-7-08

[http://tovima.dolnet.gr/print\\_article.php?e=B&f=15124&m=A12&aa=1](http://tovima.dolnet.gr/print_article.php?e=B&f=15124&m=A12&aa=1) Άρθρο 29-7-2007

Διαθέσιμο στις 12-6-08

[http://www.aggelies3.info/real\\_estate/poliseis\\_oikopedon8.asp](http://www.aggelies3.info/real_estate/poliseis_oikopedon8.asp)

Διαθέσιμο στις 5-7-08

<http://www.ate.gr/osyate/modules0214.html?op=modload&name=News&file=article&sid=3>

Διαθέσιμο στις 27-6-08

[www.attikos.gr/Attikos\\_Paratiritis\\_71/attikos\\_71\\_sel\\_13.pdf](http://www.attikos.gr/Attikos_Paratiritis_71/attikos_71_sel_13.pdf)

Διαθέσιμος στις 15-7-08

<http://www.e-tipos.com/newsitem?id=4961> Άρθρο 21-7-07

Διαθέσιμο στις 14-6-08

[http://www.ekathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/\\_w\\_articles\\_civ\\_13\\_16/12/2007\\_252739](http://www.ekathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/_w_articles_civ_13_16/12/2007_252739)

Διαθέσιμο στις 12-6-08

[http://www.enet.gr/online/online\\_text/c=112,id=67777908](http://www.enet.gr/online/online_text/c=112,id=67777908) Άρθρο 25-6-2006

Διαθέσιμο στις 9-6-08

[http://www.environ-develop.ntua.gr/uploads/pant\\_k1.pdf](http://www.environ-develop.ntua.gr/uploads/pant_k1.pdf)

Διαθέσιμο στις 17-6-08

[http://www.gsis.gr/ANTIKEIMENIKES\\_AXIES\\_2007](http://www.gsis.gr/ANTIKEIMENIKES_AXIES_2007)

Διαθέσιμο στις 19-7-08

<http://utopia.duth.gr/~ck7233/protypo.doc> Διαθέσιμο στις 12-4-2008

<http://www.wikipedia.gr>

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ