



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ - ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
(Δ.Π.Μ.Σ.) "ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ"

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Αστική διάχυση και αυθαίρετη δόμηση
στον παράκτιο χώρο.

Προς τη διαμόρφωση μιας χωρικής πολιτικής για τις
περιαστικές περιοχές.

Το παράδειγμα του Δήμου Νέας Μάκρης

ΜΑΡΙΑ ΜΗΛΑ



Επιβλέπων: Καθηγητής Δ. Ρόκος

Επιτροπή Παρακολούθησης:

Καθηγήτρια : Ε. Παναγιωτάτου

Λέκτορας: Ι. Σαγιας

Περιβάλλον
και
Ανάπτυξη

Αθήνα, Φεβρουάριος 2009



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ - ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
(Δ.Π.Μ.Σ.) "ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ"

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Αστική διάχυση και αυθαίρετη δόμηση
στον παράκτιο χώρο.

Προς τη διαμόρφωση μιας χωρικής πολιτικής για τις
περιαστικές περιοχές.

Το παράδειγμα του Δήμου Νέας Μάκρης

MARIA MHΛA

Επιβλέπων: Καθηγητής Δ. Ρόκος

Επιτροπή Παρακολούθησης:

Καθηγήτρια : Ε. Παναγιωτάτου
Λέκτορας: Ι. Σαγιας

Αθήνα, Φεβρουάριος 2009

Περιβάλλον
και
Ανάπτυξη

Αφιερωμένο σε όλα τα παιδιά του «Ματιού»

«Μάτι Αττικής. Για πολλούς ένας όμορφος παραθαλάσσιος τόπος
που βλέπει την ανατολή.
Για μας πολλά παραπάνω.
Μάτι σημαίνει εικόνες από τα παιδικά μας χρόνια, γεμάτες φως.
Μέρες που δεν τελείωσαν ποτέ.
Πεύκα που μας φιλοξένησαν στη σκιά και στα κλαριά τους,
πεύκα που γνωρίζουμε σπιθαμή προς σπιθαμή.
Χώμα στο χρώμα του πηλού, στο οποίο περπατήσαμε ξυπόλητοι,
καθίσαμε, παίξαμε και τραγουδήσαμε.
Θάλασσα αγαπημένη που ομορφαίνει με την αγριάδα του βοριά»

Προοίμιο από ημερολόγιο

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Φτάνοντας στο τέλος του κύκλου σπουδών της μεταπτυχιακής ειδίκευσης «Περιβάλλον και Ανάπτυξη», θέλω να ευχαριστήσω τους επιβλέποντες καθηγητές Ι. Σαγιά και Δ. Ρόκο, για την πολύτιμη, συνάμα όμως διακριτική βοήθεια τους.

Είμαι ιδιαίτερα ευγνώμων στην επιτροπή που με επέλεξε για το μεταπτυχιακό, στο διδακτικό επιστημονικό προσωπικό και ιδιαίτερα στον κο Δ. Ρόκο που μας ενέπνευσε την έννοια της Αξιοβίωτης Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και στους συμφοιτητές μου που μαζί ανακαλύψαμε την έννοια της διαλεκτικής των επιστημών. Αναμφισβήτητα το μεταπτυχιακό αυτό αποτελεί μία από τις σημαντικές αναφορές στην ζωή μου.

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την κατανόηση που έδειξαν και τη στήριξη που μου έδωσαν κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

Τέλος ευχαριστώ όλους τους φίλους με τους οποίους έχουμε επιλέξει να πορευτούμε σε ένα δρόμο δύσκολο, προστατεύοντας και υποστηρίζοντας αξίες, διαφορετικές από τις κυρίαρχες των ημερών μας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....σελ.	5
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ- ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....σελ.	8
1. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ.....σελ.	10
1.1 Στόχοι μελέτης	σελ. 10
1.2. Υποθέσεις εργασίας.....σελ.	12
1.3. Χωρικοί καθορισμοί	σελ. 13
2. ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.....σελ.	14
2.1. Επιλογή στοιχείων.....σελ.	14
2.2. Συλλογή Στοιχείων	σελ. 15
3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.....σελ.	16
3.1. Φυσικό περιβάλλον.....σελ.	16
3.1.1. Γεωγραφική Θέση.....σελ.	16
3.1.2. Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά.....σελ.	18
3.1.3. Προστατευόμενες και ευάλωτες περιοχές.....σελ.	21
3.2. Δομημένο περιβάλλον.....σελ.	23
3.2.1 Ιστορικό οικιστικής ανάπτυξης	σελ. 23
3.2.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς, Μονή Πεντέλης, Συνεταιρισμοί-Μεγαλοϊδιοκτήτες..σελ.	26
3.2.3.Χρήσεις γης	σελ. 29
3.2.4. Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητες.σελ.	36
3.2.5. Πολεοδομική Φυσιογνωμία.....σελ.	38
3.3. Κοινωνικοοικονομική φυσιογνωμία	σελ. 49
3.3.1. Δημογραφικά χαρακτηριστικά	σελ. 49
3.3.1.1. Ρυθμοί πληθυσμιακής μεταβολής.....σελ.	49
3.3.1.2. Ανάλυση πραγματικού πληθυσμού κατά ηλικίες και φύλο	σελ. 52
3.3.2. Κοινωνικά χαρακτηριστικά	σελ. 57
3.3.2.1. Χρήσεις κτιρίων.....σελ.	57
3.3.2.2. Νοικοκυριά	σελ. 64
3.3.2.3. Συνθήκες Στέγασης	σελ. 66
3.3.2.4. Μορφωτικό επίπεδο.....σελ.	69
3.3.2.5. Οικονομικά Ενεργός πληθυσμός	σελ. 72
3.3.2.6. Κατανομή οικονομικής δραστηριότητας.....σελ.	77
3.3.2.7. Ποιότητα ζωής- Υποδομές.....σελ.	82

4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.....σελ. 85	σελ. 85
4.1. Η διαχρονική εξέταση του φαινομένου των αυθαιρέτων.....σελ. 85	σελ. 85
4.2. Εξέλιξη στην πολεοδομική νομοθεσία.....σελ. 95	σελ. 95
4.3. Θεσμικά εργαλεία ρύθμισης του περιιαστικού χώρου.σελ. 99	σελ. 99
4.4. Παθογένειες της χωρικής πολιτικής.....σελ. 102	σελ. 102
4.5. Θεσμικό Πλαίσιο για το Δήμο της Νέας Μάκρης.σελ. 105	σελ. 105
4.5.1. Γενική Κατοικία.....σελ. 105	σελ. 105
4.5.2. Τουρισμός και Αναψυχή.....σελ. 105	σελ. 105
4.5.3. Αμιγής Κατοικίασελ. 106	σελ. 106
4.5.4. Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης στην Εκτός Σχεδίου Περιοχή Αττικής.σελ. 106	σελ. 106
4.6. Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης Εκτός Σχεδίου Περιοχών πλην του νομού Αττικής.....σελ.108	σελ.108
5. ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑσελ.110	σελ.110
5.1. Θεσμικό πλαίσιο παραθεριστικής κατοικίαςσελ. 109	σελ. 109
5.2. Ο Παραθερισμός, σε διεθνές επίπεδο.....σελ. 114	σελ. 114
5.3. Ο Παραθερισμός στην Ελλάδασελ. 117	σελ. 117
6. ΟΜΑΔΕΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ- ΟΜΑΔΕΣ ΠΟΛΙΤΩΝσελ. 120	σελ. 120
7. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ (ΝΕΟΣ ΒΟΥΤΖΑΣ- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 9)σελ. 124	σελ. 124
7.1. Μεθοδολογίασελ. 124	σελ. 124
7.2. Συμπεράσματα.....σελ.125	σελ.125
7.3.Χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών στο Δήμο Νέας Μάκρης...σελ. 126	σελ. 126
8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΙΣ ΠΙΕΣΕΙΣ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣσελ. 129	σελ. 129
9.ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑσελ. 131	σελ. 131
10.ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ-ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗ ΝΕΑ ΜΑΚΡΗσελ. 133	σελ. 133
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....σελ. 147	σελ. 147
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....σελ. 149	σελ. 149
ΚΩΔΙΚΕΣ –ΕΚΦΡΑΣΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ.....σελ. 147	σελ. 147
ΠΙΝΑΚΕΣ.....σελ. 163	σελ. 163
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ.....σελ. 180	σελ. 180

ΠΙΝΑΚΕΣ

- Πίνακας 3.2.4. Συντελεστής δόμησης και μέση οικιστική πυκνότητα οικήσεως
(Πηγή : Πρόταση Τροποποίησης ΓΠΣ Δήμου Ν. Μάκρης, 2000)..... σελ. 37
- Πίνακας 3.3.1.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμου Νέας Μάκρης
(Πηγή: Μελέτη Τροποποίησης Γ.Π.Σ. Δήμου Νέας Μάκρης, 2000).....σελ. 49
- Πίνακας 1, 2, 3. Πίνακες κατά ηλικία και φύλο του μόνιμου πληθυσμού στο Δήμο Νέας Μάκρης απογραφής (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1981, 1991, 2001).....σελ.162
- Πίνακας 4. Εξέλιξη πληθυσμού στους 9 ΟΤΑ που βρίσκονται επί του άξονα της λεωφ. Μαραθώνος (7 Δήμοι και 2 Κοινότητες), συμπεριλαμβανομένου και της Νέας Μάκρης.
(Πηγή: Ιστοσελίδα, Μαραθωνίου Αναπτυξιακής).....σελ. 163
- Πίνακας 5. Χρήσεις κτιρίων (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή κτιρίων, 2000)σελ. 164
- Πίνακας 6. Κανονικές, κύριες και κενές κατοικίες. (Πηγή: ΕΣΥΕ Απογραφή, 1980, 1990, 2000)σελ.165
- Πίνακας 7. Είδη κατοικιών (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001).....σελ.166
- Πίνακας 8. Αριθμός νέων οικοδομών, σύνολο κατοικιών και αριθμός κατοικιών ανά οικοδομή στο Νομό Αττικής, στην Νομαρχία Αν. Αττικής και στη Νέα Μάκρη(Πηγή: ΕΣΥΕ)σελ. 167
- Πίνακας 9. Οικοδομική δραστηριότητα κατά την τελευταία δεκαετία στην Αττική, Ανατολική Αττική και Νέα Μάκρη (Πηγή: ΕΣΥΕ).....σελ. 168
- Πίνακας 10. Σύνολο κατοικιών στην Αττική, Αν. Αττική και Νέα Μάκρη αναλόγως με τον αριθμό δωματίων (1ή 2 δωμάτια και με 3 και άνω). (Πηγή: ΕΣΥΕ).....σελ. 169
- Πίνακας 11. Κανονικές κατοικίες με διάφορες ανέσεις (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001).....σελ. 170
- Πίνακας 12. Νοικοκυριά κατά μέγεθος και μέλη αυτών που διαμένουν σε κανονικές κατοικίες ανάλογα με τον αριθμό των δωματίων που είναι στη διάθεση του νοικοκυριού (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001).....σελ.171
- Πίνακας 13. Νοικοκυριά κατά αριθμό δωματίων (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)σελ.172
- Πίνακας 14. Επίπεδο εκπαίδευσης και ομάδες ηλικιών (Πηγή: ΕΣΥΕ, 1991. 2001).σελ.174
- Πίνακας 15. Επίπεδο εκπαίδευσης. Πληθυσμός ηλικίας 10 ετών και άνω κατά φύλο (Πηγή: ΕΣΥΕ Απογραφή 1991, 2001).....σελ.175
- Πίνακας 16. Κατανομή μη ενεργού και ενεργού πληθυσμού για τα έτη 1991, 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)σελ.176

Πίνακας 17. Οικονομικά ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.
(Πηγή ΕΣΥΕ 1991, 2001)σελ.177

Πίνακας 18. Κατανομή πληθυσμού κατά κλάδο οικοδομικής δραστηριότητας και θέση
στο επάγγελμα (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001).....σελ.179

ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 1. Τοπογραφικός χάρτης Δήμου Ν. Μάκρης κλίμακας 1:100000.....σελ. 17

Εικόνα 2. Δορυφορική εικόνα Δήμου Νέας Μάκρης.....σελ. 17

Εικόνα 3. Χάρτης χρήσεων γης από το πρόγραμμα CORINE 2000.....σελ. 31

Εικόνα 4. Αεροφωτογραφία έτους 2001: 13325, κλίμακας 1:10000σελ. 127

Εικόνα 5. Αεροφωτογραφία έτους 1973: 65285, κλίμακας 1:20000σελ. 128

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της διπλωματικής εργασίας αποτελεί η εξέλιξη μιας περιαστικής περιοχής όπως ο Δήμος της Νέας Μάκρης από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα που ξεκίνησε ως ένας αμιγής προσφυγικός πυρήνας στο κέντρο και τόπος παραθερισμού περιφερειακά, κυρίως κατά τα μεταπολεμικά χρόνια και εντεύθεν, ενώ από τη δεκαετία του 90' έως σήμερα μετατρέπεται σε περιοχή Α' κατοικίας.

Ο Δήμος Νέας Μάκρης έχει έκταση 36.368 τ.μ. και βρίσκεται στα ΒΑ του Νομού Αττικής, σε απόσταση 34 χιλ. από το κέντρο της Αθήνας, στη δυτική ακτή του νότιου Ευβοϊκού Κόλπου. Η εν λόγω περιοχή συνδυάζει φυσικογεωγραφικά το ήπιο κλίμα, την παρουσία του Πεντελικού όρους με τις μεγάλες δασωμένες εκτάσεις και τη μεγάλη μήκους ακτογραμμή της με τους πολυάριθμους αμμόδεις κολπίσκους της. Τα πλεονεκτήματα αυτά σε σχέση με την μικρή απόσταση από την πόλη προσέλκυσαν και προσελκύουν ένα μεγάλο αριθμό παραθεριστών, τουριστών και σήμερα πλέον μόνιμων κατοίκων

Σημαντικό ρόλο στη φυσιογνωμία της περιοχής διαδραματίζουν, ο πλούσιος υπόγειος υδροφόρος ορίζοντας, τα ρέματα που δημιουργούν ζώνες πρασίνου και παρεισφύουν στον πολεοδομικό ιστό του Δήμου, καθώς και η ευρύτερη έκταση του μοναδικού έλους της περιοχής.

Η οικιστική ανάπτυξη είτε με αυθαίρετη δόμηση, είτε με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου νομοθεσίας, κυριάρχησε σε κάθε είδους ανάπτυξη που προϋπήρξε στην περιοχή ή θα μπορούσε να δημιουργηθεί, πολιτιστική και τεχνολογική επιφέροντας πολλές επιπτώσεις στο φυσικό και κοινωνικοοικονομικό χώρο.

Η οικιστική και τουριστική ανάπτυξη του Δήμου, δεν έγιναν κατόπιν ενός γενικότερου σχεδιασμού, αλλά ακολούθησαν την οικιστική εξέλιξη. Ως εκ τούτου, σημειώνονται έντονα προβλήματα στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Τα σπουδαιότερα από αυτά είναι η διάσπαρτη δόμηση, το οδικό δίκτυο, η έλλειψη συγκοινωνιών, η έλλειψη κοινοχρήστων χώρων, κοινωφελών δικτύων και υποδομών, τα απορρίμματα των οικισμών, τα λύματα, η μόλυνση των υπόγειων υδάτων, η ποιότητα του πόσιμου νερού και

των υδάτων κολύμβησης, η μείωση αστικού και περιαστικού πρασίνου, η υποβάθμιση της αιγιαλίτιδας ζώνης και η ρύπανση της ατμόσφαιρας.

Συμπερασματικά, η εργασία κατέδειξε ότι υπάρχει επιτακτική ανάγκη:

- για χωρικό αναπτυξιακό σχεδιασμό στο Δήμο, που θα εστιάζει στην προστασία και διαφύλαξη του φυσικού και κοινωνικού περιβάλλοντος της περιοχής,
- πολιτική βούληση από όλους τους φορείς κεντρικού κράτους και τοπικής αυτοδιοίκησης για εφαρμογή της νομοθεσίας και κινητοποίησης των μηχανισμών ελέγχου αυτής και πάνω από όλα
- μεγαλύτερη συμμετοχή των ίδιων των κατοίκων στα προβλήματα και το σχεδιασμό του Δήμου.

ABSTRACT

This dissertation examines the evolution of an rural area such as Nea Makri, from the beginning of 20th century when it was first established with a purely refugee settlement at its centre and a summer resort at its outskirts, especially in the post war years, while since 1990s the area is changing into a principal residence area.

Nea Makri, 36,368 sq.m., is located in north-east of Attica, only 34 km from the center of Athens, on the west coast of the southern Evoikos Gulf. The area enjoys a mild climate and combines forest areas of Mount Pendeli and a long coastline with numerous sandy coves. These advantages combined to the short distance from the city centre have been attracting a large number of tourists, people on holiday, and, recently, residents.

Very important elements of the natural environment of the area are also its groundwater horizon, the streams, creating zones of green, and interweaving into the Municipality's town planning, as well as the wider expanse around the sole swamp of the area.

The construction development, which has dominated over every other kind of cultural or technological activity that had been existed in the area or had prospects to develop, and had had great repercussions to the natural and socioeconomic field.

The housing and tourist development of the area had not been part of a wider plan but followed suit its construction development. As a result, important problems have occurred in the natural environment of the area and, therefore, to the residents' quality of life. Such problems include random constructions, the lacking road and transport network, the absence of communal spaces, public utility networks and infrastructure, the housing developments' waste management and wastewater, the drinking water quality levels and the clear sea water, the reduction of urban and suburban green areas, the poor coastline quality and air pollution.

As a conclusion, this dissertation demonstrated that there is a compelling need for:

- spatial development planning of the area, with an emphasis on the protection and preservation of the natural and social environment,
- political will from all central state agents and local authorities to enforce and mobilize control mechanisms and, above all,
- greater involvement of the locals themselves to the problems and planning of area.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για τη διεκπεραίωση της έρευνας διακρίνεται σε τρία στάδια :

- Το πρώτο στάδιο ξεκινά από τον καθορισμό του προβλήματος που εντοπίζεται στην περιοχή μελέτης. Η μελέτη καλείται να διερευνήσει τις αιτίες του προβλήματος και να προτείνει πιθανές λύσεις. Γίνονται κάποιες αρχικές παραδοχές (υποθέσεις εργασίας) σύνδεσης του προβλήματος με τα αίτια, τις οποίες και ακολουθεί η μελέτη. Καθορίζεται ο γεωγραφικός χώρος για τον οποίο γίνεται λόγος στη μελέτη και η χρονική περίοδος αναφοράς αυτής. Επίσης επιλέγονται τα στοιχεία που θα χρησιμοποιηθούν καθώς και οι πηγές τους, για την επιβεβαίωση ή μη των υποθέσεων εργασίας.
- Το δεύτερο στάδιο περιλαμβάνει τη διαδικασία μετατροπής των στοιχείων που έχουν αποκτηθεί σε πληροφορίες χρήσιμες για τον σκοπό για τον οποίο έγινε η μελέτη (τα οποία θα βοηθήσουν για να επιβεβαιωθούν ή όχι οι παραδοχές). Αρχικά συλλέγονται τα στοιχεία που σχετίζονται με την υπάρχουσα κατάσταση στο φυσικό και κοινωνικό-οικονομικό περιβάλλον του δήμου Νέας Μάκρης, όπως αυτά βρέθηκαν πρωτογενώς από αεροφωτογραφίες και ερωτηματολόγια και δευτερογενώς από σχετική ελληνόγλωσση βιβλιογραφία, από στατιστικά στοιχεία και μελέτες. Γίνεται δηλαδή μια εκτενής αναφορά τόσο στο φυσικό περιβάλλον του Δήμου (δασικές, γεωργικές εκτάσεις, ύδατα, παραλίες κτλ.), όσο και στην οικιστική και τουριστική ανάπτυξη του δήμου (μόνιμος πληθυσμός, παραθεριστικές κατοικίες, κύριες κατοικίες κτλ.) από την ίδρυση του έως σήμερα. Στη συνέχεια συλλέγονται στοιχεία από την γέννηση των πρώτων πυρήνων του οικισμού και την διαδικασία ανάπτυξης και ερευνάται πως ο εκάστοτε πολεοδομικός σχεδιασμός την επηρέασε. Μέσα από τα δεδομένα αυτά αναδεικνύονται πληροφορίες για τρόπο ιδιοποίησης της γης διαχρονικά. Επίσης γίνεται συσχέτιση με τον γενικότερο τρόπο παραγωγής αστικής γης στις περιαστικές περιοχές που φαίνεται να αναπαράγεται συστηματικά.
- Το τρίτο και τελευταίο στάδιο της έρευνας αποτελούν τα συμπεράσματα στα οποία οδηγηθήκαμε από την έρευνα με οδηγό τις αρχικές μας παραδοχές και πώς αυτά μπορούν να αξιοποιηθούν κατάλληλα ώστε να συμβάλλουν με

θετικό τρόπο στην ανάπτυξη του Δήμου Νέας Μάκρης. Ακολουθεί η επεξεργασία και την ανάλυση των στοιχείων που συλλέχτηκαν.

1. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

1.1. Στόχοι

Η συνεχής αύξηση του πληθυσμού και η υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης στο πολεοδομικό συγκρότημα της Πρωτεύουσας κατά τα μεταπολεμικά χρόνια δημιούργησαν το φαινόμενο της **αστικής διάχυσης** προς την περιφέρεια, δηλ. τη συνεχή εξάπλωση του κέντρου με την κατάληψη των **προαστίων**, εντός λεκανοπεδίου περιοχών (Κηφισιά, Φάληρο) και σταδιακά τον **περιαστικό**, εκτός λεκανοπεδίου χώρο (Μεσόγεια, Θριάσιο Πεδίο, ακτές Ευβοϊκού και Σαρωνικού) από χρήσεις αστικές ή άλλες σχετιζόμενες με αυτές.

Το πολεοδομικό συγκρότημα της πόλης, σταδιακά ενσωμάτωνε τις νέες περιοχές συμπληρώνοντας και τα μεταξύ τους κενά. Την τελευταία 20ετία η εικόνα του συνεχούς αστικού ιστού τείνει να καταλάβει και τον περιαστικό χώρο της Αττικής (Μεσόγεια και παράκτιες περιοχές της Ανατολικής Αττικής) με αποτέλεσμα τα όρια μεταξύ αστικού και περιαστικού χώρου να είναι πλέον δυσδιάκριτα όπως και ο χαρακτήρας τους ο οποίος δεν είναι πλέον ούτε εξοχικός ούτε αστικός, ενώ υπάρχει μία μείξη χρήσεων συχνά ασύμβατων μεταξύ τους, απόρροια ανύπαρκτου σχεδιασμού και με προβλήματα αλλοίωσης του φυσικού και κοινωνικοοικονομικού χώρου.

Οι υπερτοπικές εγκαταστάσεις και συγκοινωνίες (λιμάνια Λαυρίου και Ραφήνας, νέο αεροδρόμιο στα Σπάτα, Αττική Οδός, μετρό και προαστιακός), που τέθηκαν σε λειτουργία την τελευταία δεκαετία σε συνδυασμό με τον εντεινόμενο κορεσμό στο λεκανοπέδιο ενέτειναν περαιτέρω τις τάσεις προαστικοποίησης σε εκτεταμένες εκτάσεις της Αττικής.

Το χωρίς σχεδιασμό μοντέλο «ανάπτυξης» της Αθήνας το οποίο δημιούργησε σοβαρότατη υποβάθμιση στην ποιότητα του περιβάλλοντος, στη κοινωνική συνοχή, δυσλειτουργίες στα μεταφορικά δίκτυα και δίκτυα τεχνικής υποδομής και καταστροφή πολύτιμων φυσικών πόρων, επαναλαμβάνεται στον περιαστικό χώρο.

Ο Δήμος Ν. Μάρκης αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα παράκτιας περιαστικής περιοχής με εναπομείναντες χώρους φυσικού πλούτου (δασικό

ορεινό και ημιορεινό οικοσύστημα, ακτογραμμή, καθαρή θάλασσα, πράσινο μέσα στη δομημένη περιοχή) και καλή ποιότητα ζωής. Η έντονη όμως εντός και εκτός σχεδίου οικιστική ανάπτυξη, παράνομη ή νόμιμη, των τελευταίων χρόνων έχουν προκαλέσει επιπτώσεις στον φυσικό και κοινωνικοοικονομικό χώρο, ενώ απειλείται με εντονότερη υποβάθμιση.

Σκοποί της αυτής, είναι καταρχήν η ανάδειξη και καταγραφή των επιπτώσεων που έχουν δημιουργηθεί σταδιακά τα τελευταία χρόνια στο περιαστικό - παράκτιο μέτωπο της Αττικής, και να διερευνηθούν μια σειρά παραγόντων που τις προκαλούν όπως η έλλειψη κεντρικού χωρικού σχεδιασμού, η αναπαραγωγή μοντέλων «ανάπτυξης» των αστικών περιοχών, οι παθογένειες του πολεοδομικού συστήματος, η επικράτηση της παραπολεοδομίας στο σχεδιασμό χωρικής πολιτικής και πολεοδόμησης περιοχών (αυθαίρετη δόμηση, οικοδομικοί συνεταιρισμοί, μεγαλοκτηματίες), η ανεπάρκεια ελεγκτικών μηχανισμών τόσο στην κεντρική διοίκηση όσο και στην τοπική αυτοδιοίκηση αλλά και η αλλαγή προτύπων του τρόπου ζωής των διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον τρόπο ιδιοποίησης και πολεοδόμησης του αγαθού «γη» από τις διαφορετικές χρήσεις (πρώτη, δεύτερη κατοικία) από την ίδρυση του οικισμού έως σήμερα και πως αυτές εκφράζονται.

Στόχος είναι μέσα από την σύνδεση των ιδιαίτερων προβλημάτων με τη συγκεκριμένη μορφή «ανάπτυξης» των παράκτιων περιοχών η ανάδειξη της αλληλεπίδρασης φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση και προστασία των δύο αυτών χώρων μέσα από συγκεκριμένες προτάσεις .

Η επιλογή της παρούσας εργασίας και της περιοχής μελέτης επιλέχθηκε λόγω προσωπικών εμπειριών στο Μάτι Αττικής όπου πέρασα όλα τα παιδικά και εφηβικά μου καλοκαίρια τη δεκαετία του 70 και 80 και συνειδητά την επέλεξα για να μείνω μόνιμα με την οικογένεια μου. Ένα αίσθημα υποχρέωσης και δικαιώματος συνάμα για την διεκδίκηση της περιβαλλοντικής, πολιτιστικής, ιστορική μνήμης αυτού του τόπου.

1.2. Υποθέσεις εργασίας

Η αστική διάχυση είναι μία πραγματικότητα σε όλη την Ευρώπη που οφείλεται σε μια σειρά περιβαλλοντικών, τεχνικών, οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων με επιπτώσεις στο φυσικό και κοινωνικοοικονομικό χώρο. Οι επιπτώσεις αυτές στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερες λόγω μιας σειράς παραγόντων πως:

1. Η καθυστέρηση του σχεδιασμού χωρικής πολιτικής από το κράτος και η αδυναμία εφαρμογής της και ως εκ τούτου η αποτυχία :

- προστασίας των δασικών εκτάσεων, των ακτών, άλλων ευαίσθητων οικοσυστημάτων και γενικά του περιβάλλοντος,
- προστασίας των γεωργικών εκτάσεων υψηλής παραγωγικότητας
- προστασίας του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (κοινωνικού, οικονομικού, πολιτιστικού , τεχνολογικού)
- προστασίας των οικισμών με παραθεριστική κατοικία

σε συνδυασμό

2. Με την αναπαραγωγή μη ορθολογικών πολιτικών πολεοδόμησης των αστικών περιοχών

Επί παραδείγματι, η οικοπεδοποίηση και ανοικοδόμηση προηγείται της πολεοδόμησης με συνέπεια τα γνωστά προβλήματα των μεγαλουπόλεων όπως έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, υποτυπώδεις υποδομές όπως, αποχέτευση, ύδρευση, στενοί δρόμοι, απουσία, πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων κ.α. ...

3. Με την κυριαρχία της παρα-πολεοδομίας

Όπως ιδιωτικές πολεοδομήσεις από συνεταιρισμούς ή μεγαλοκτηματίες, κ .ά

4. Με τις εκάστοτε πολύ χρονοβόρες διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού και εφαρμογής του

5. Με την ανεπάρκεια (ελλιπή στελέχωση και οργάνωση) των ελεγκτικών μηχανισμών (δήμος ή κοινότητα, νομαρχία-πολεοδομία, υπηρεσία)
6. Με την έντονη διαπλοκή τοπικής αυτοδιοίκησης με τοπικο-οικονομικές δραστηριότητες και τοπικό πληθυσμό (συνεταιρισμοί, δημοτικοί σύμβουλοι με επαγγέλματα γύρω από την ιδιοκτησία γης και την οικοδομή)
7. Με την αλλαγή προτύπων του τρόπου ζωής
8. Με την απουσία δημοσιοποίησης ουσιαστικού ανοικτού διαλόγου μεταξύ τοπικής αυτοδιοίκησης και φορέων
9. Με το μικρό ρεύμα ευαισθητοποιημένων και ενεργών πολιτών και αντίστοιχων φορέων.

1.3. Χωρικοί καθορισμοί

Η Νέα Μάκρη ως τμήμα των παρα-ευβοϊκών παράκτιων, εκτός σχεδίου, γεωργικών ή δασικών περιοχών, οι οποίες από την δεκαετία του 1950 και ύστερα δομήθηκαν με τον κυρίαρχο τρόπο παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας, συνήθως με αυθαίρετη δόμηση.

2. ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

2.1. Επιλογή στοιχείων

Πέραν των κριτηρίων που προκύπτουν από τις γενικότερες στατιστικές πληροφορίες και την επεξεργασία τους, εξετάστηκαν και άλλα τα οποία μπορούν να προσδιορίσουν τον τρόπο παραγωγής αστικής γης στην περιοχή παλαιότερα και σήμερα και το «μοντέλο ανάπτυξης» στο οποίο αυτή οδεύει.

Προσδιορίστηκαν κριτήρια και λέξεις κλειδιά ως δείκτες για να διερευνήσουμε πως οι κάτοικοι παλαιοί και νέοι κατανοούν το φυσικό και αστικό περιβάλλον και την ανάπτυξη της περιοχής και να προβλεφθούν προοπτικές επιβίωσης των προτάσεων οι οποίες θα μπορούσαν να ενταχθούν στην χωρική αναπτυξιακή διαδικασία.

Έτσι εξετάστηκαν :

- η υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος από την επί τόπου παρατήρηση της περιοχής και την επεξεργασία των στατιστικών δεδομένων (πληθυσμός, δραστηριότητες κατοίκων, κατοικίες κ. α)
- οι χρήσεις γης διαχρονικά
- ο τρόπος απόκτησης/παραγωγής Α' και Β' κατοικίας γεωγραφικά και χρονολογικά
- η πολεοδομική και χωρική οργάνωση Α' και Β' κατοικίας
- το ιδιοκτησιακό καθεστώς
- το θεσμικό πλαίσιο παραγωγής αστικής γης και ειδικότερα της εκτός σχεδίου δόμησης διαχρονικά
- συνήθειες παραθεριστών και μόνιμων κατοίκων
- αισθητικές και κοινωνικές αξίες και πρότυπα που μεταφέρουν ή υιοθετούν οι κάτοικοι

Επίσης εξετάστηκαν διάφορες ομάδες συμφερόντων και πως εκπροσωπούνται οι απόψεις τους.

2.2. Συλλογή Στοιχείων

Για την συλλογή των στοιχείων χρησιμοποιήθηκαν πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές:

Πρωτογενείς πηγές:

- καταστατικά συνεταιρισμών
- αεροφωτογραφίες (πηγή : Ο.Κ.Χ.Ε., έτη 1973 και 2001). Έγινε σύγκριση αεροφωτογραφιών μεταξύ των ετών 1973 και 2001, προκειμένου να αναδειχθούν οι διαφορές στο φυσικό και κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον του Δήμου και ιδιαιτέρως στην συστηματική υποχώρηση των δασικών και γεωργικών εκτάσεων μεταξύ των 3 δεκαετιών.
- δορυφορικές εικόνες (πηγή : Google Earth)
- αποφάσεις και πρακτικά δημοτικού συμβουλίου
- τοπικός τύπος στον οποίο εκφέρεται ο λόγος διάφορων ομάδων συμφερόντων και ομάδων πίεσης
- πρακτικά δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Νέας Μάκρης

Δευτερογενείς πηγές:

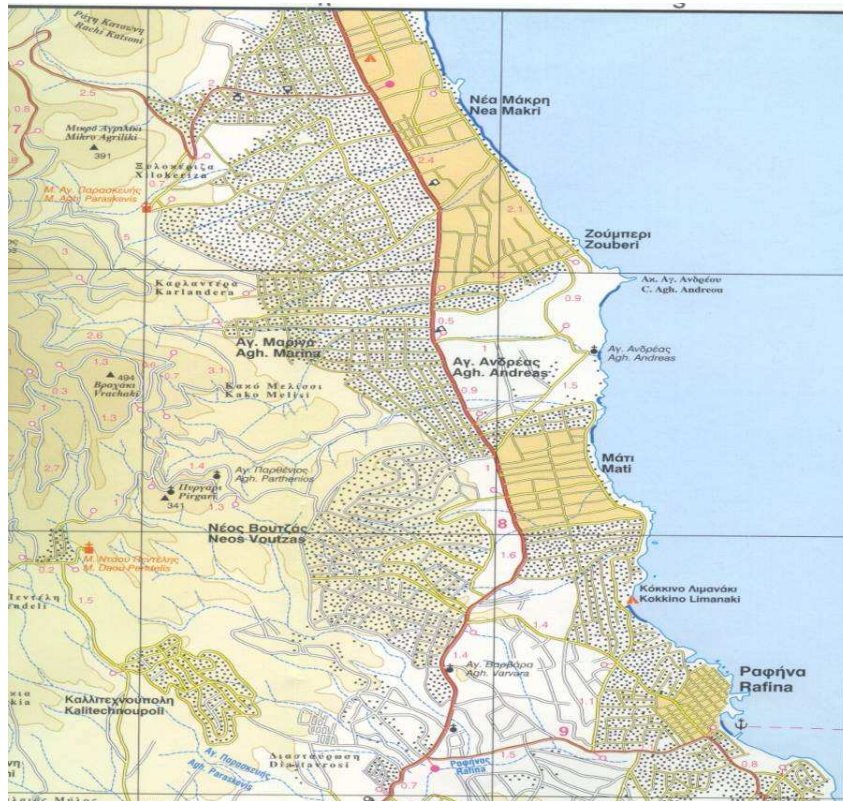
- στατιστικά στοιχεία (πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.)
- μελέτη τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (2000)
- μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Μαραθώνιου Διαδρομής
- αποφάσεις Εκτελεστικής Επιτροπής Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας σχετικά με την πρόταση τροποποίηση του ΓΠΣ της Ν. Μάκρης (2006 και 2008)
- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου Βορείου Αττικής (ΟΡΣΑ)
- προϋπάρχουσα βιβλιογραφία
- θεσμικό πλαίσιο εκτός σχεδίου δόμησης (νομοθετικό –διοικητικό-εκτελεστικό)
- ΦΕΚ σχεδίων πόλεων για τις περιοχές που έχουν ενταχθεί.

3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

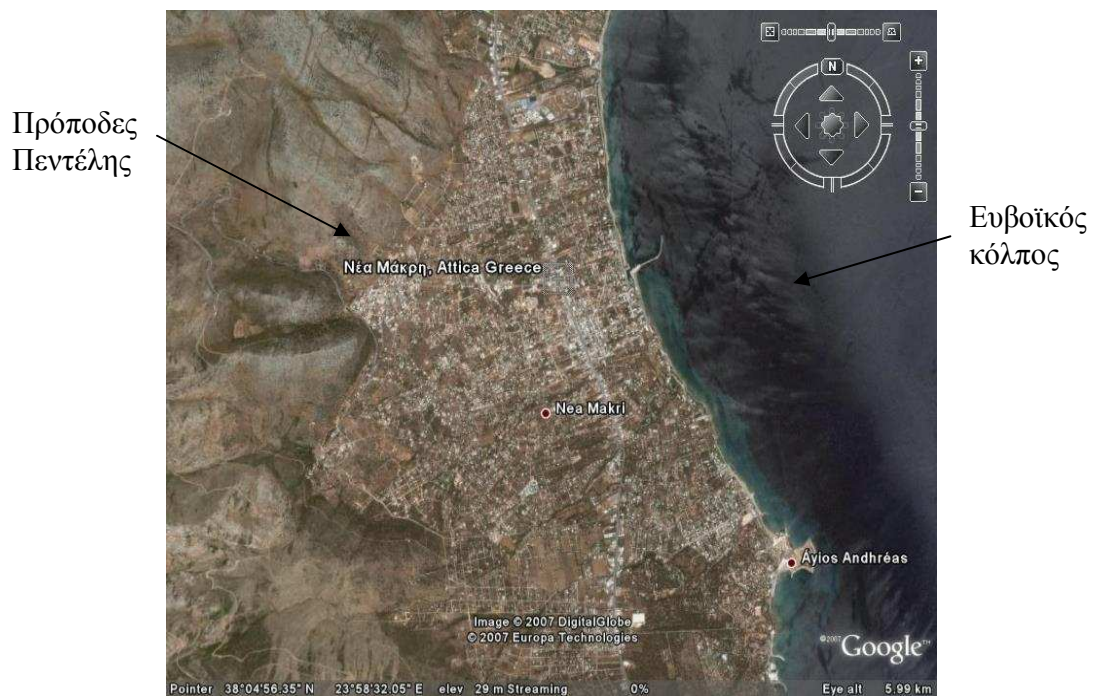
3.1. Φυσικό περιβάλλον

3.1.1. Γεωγραφική Θέση

Ο Δήμος Νέας Μάκρης βρίσκεται στα ΒΑ του Νομού Αττικής, σε απόσταση 34 χιλ. από το κέντρο της Αθήνας, στη δυτική ακτή του νότιου Ευβοϊκού Κόλπου. Συνορεύει βόρεια με τον Μαραθώνα, νότια με τη Ραφήνα και τις απολήξεις του Πεντελικού όρους, δυτικά με τον ορεινό όγκο του Πεντελικού ενώ βρέχεται ανατολικά από το Νότιο Ευβοϊκό σε μήκος ακτών 8,5 χιλιομέτρων. Οι εκτεταμένες ακτές, καταλήξεις του πεδινού τμήματος, σε συνδυασμό με τους ορεινούς σχηματισμούς της Πεντέλης αποτελούν μοναδικό γεωγραφικό και αισθητικό χαρακτηριστικό της περιοχής. Η έκταση που καταλαμβάνουν τα διοικητικά όρια του Δήμου είναι 36.368 στρέμματα, ενώ ο οικιστικός ιστός είναι 16.936 στρέμματα κυρίως στην επίπεδη περιοχή και στα πρώτα ορεινά τμήματα. Η υπόλοιπη επιφάνεια του Δήμου 19.432στρέμματα. (53,4%) εκτείνεται κυρίως στον ορεινό όγκο της Πεντέλης



Εικόνα 1. Τοπογραφικός χάρτης Δήμου Ν. Μάκρης κλίμακας 1:100000



Εικόνα 2. Δορυφορική εικόνα Δήμου Νέας Μάκρης (πηγή: Google Earth)

3.1.2. Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από ήπιο έως σχετικά έντονο ανάγλυφο. Διακρίνεται το πεδινό τμήμα της Νέας Μάκρης και η λοφώδης-ημιλοφώδης ζώνη. Η πεδινή παρουσιάζει μεγάλη οικιστική ανάπτυξη και αποτελείται σε μεγάλο μέρος από παραθεριστικές κατοικίες. Η λοφώδης-ημιλοφώδης περιλαμβάνει τις απολήξεις των βόρειων υπωρειών του Πεντελικού όρους με υψόμετρα από 282 έως 783 μέτρα.

Υδρογραφικά η περιοχή χαρακτηρίζεται από ρέματα μικρών λεκανών απορροής και χείμαρρους με κατεύθυνση από δυτικά από τις απολήξεις του Πεντελικού προς τα ανατολικά τα οποία τους χειμερινούς μήνες πλημμυρίζουν και καταλήγουν στη θάλασσα ενώ τους καλοκαιρινούς μήνες παρουσιάζουν μηδενική ροή. Αυτά που είναι χαρακτηρισμένα ως ρέματα είναι τα ακόλουθα : Ροκφέλλερ (Θέση πρώην Αμερικανικής Βάσης), Ανατολής, Ξυλοκέριζα (από το Μοναστήρι της Αγ. Παρασκευής), Βαζάνα Παμμακάριστου ή Εφημεριδοπωλών, Ζούμπερι, Αγ. Ανδρέας (διασχίζει τις κατασκηνώσεις), Βουτζά, Παππά ή Λυκόρεμα (όρια με Ραφήνα). Υπάρχουν όμως και άλλα τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί και ως εκ τούτου δεν αναφέρονται με αποτέλεσμα την πλημμελή προστασία τους. Όσα δεν έχουν μπαζωθεί εισέρχονται στον οικιστικό ιστό με εμφανή την αλλοίωση της φυσικής τους κατάστασης λόγω καταπατήσεων ή ανοικοδομήσεων ή μετατροπής τους σε δρόμους με υπόγειο αγωγό.

Μορφολογικά η ακτή της Νέας Μάκρης ποικίλει μεταξύ ομαλών αμμουδιών μεγάλου εύρους στο βόρειο τμήμα της και μικρότερων κεντρικά (Φωτογραφία 1, 2) ενώ μικρού εύρους παραλίες συχνά βραχώδεις συναντάμε στο νότιο τμήμα της. Στο βόρειο τμήμα του Δήμου εντοπίζεται εκτεταμένου εύρους και μήκους παραλία που αποτελεί και τις απολήξεις του κόλπου του Μαραθώνα ενώ μικρότερου μήκους αμμώδεις ακτές εντοπίζονται όσο προχωρούμε νοτιότερα στις εκβολές των ρεμάτων Βαζάνα, Εφημεριδοπωλών

Ζούμπερι, Αγ. Μαρίνας, Αγ. Ανδρέα και Παππά, όπου και έχουν δημιουργηθεί μικρές πλαζ κολύμβησης.

Στο νότιο τμήμα εμφανίζεται κρημνώδης ακτή με χαρακτηριστικό στοιχείο τη δημιουργία μικρών ορμίσκων. Στις θέσεις αυτές η πρόσβαση στην ακτή εντοπίζεται δύσκολα, γίνεται από ελάχιστα μικρά δρομάκια, κάποιες φορές πολύ γραφικά (Φωτογραφία 24, 25-Παράρτημα) ανάμεσα από τα κτίσματα και τις περιφράξεις κατά μήκος της παραλιακής ζώνης. Κάποιες ακτές έχουν υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις (πλήρης διάβρωση των παραλιών με αμμουδιά και εναπόθεση άμμου σε κάποια άλλα σημεία) λόγω των επεκτάσεων των λιμανιών στη Ν. Μάκρη και Μάτι χωρίς να έχουν προηγηθεί οι απαραίτητες μελέτες.



Φωτογραφία 1. Αμμώδης παραλία στη Νέα Μάκρη (βόρεια)



Φωτογραφία 2. Αμμώδης παραλία στην περιοχή Ζούμπερι. Στο βάθος διακρίνονται οι κατασκευές της αεροπορίας όπου αποτελεί και απροσπέλαστο τμήμα.

Το κλίμα της περιοχής είναι μεσογειακό, με ξηρό και θερμό καλοκαίρι και ήπιο χειμώνα με μέτριες βροχοπτώσεις. Κύριο χαρακτηριστικό της ευρύτερης περιοχής είναι οι επικρατούντες βόρειοι-βορειοανατολικοί άνεμοι. Η μέση μέγιστη θερμοκρασία κυμαίνεται από 12,8°C τον Ιανουάριο σε 30,9°C τον Αύγουστο και η μέση ελάχιστη από 5,2°C τον Ιανουάριο σε 20,4°C τον Αύγουστο.

Ο ανατολικός προσανατολισμός του οικισμού, η κατεύθυνση των ανέμων και η διακίνηση των αερίων μαζών από την Πεντέλη προς τη θάλασσα (απόγειος αύρα) και αντίστροφα (θαλάσσια αύρα) μέσω των υφιστάμενων φυσικών περασμάτων (εκτεταμένες περιοχές με δασική βλάστηση, ρέματα), εξασφαλίζουν στον οικισμό εξαιρετικό κλίμα, ήπιο χειμώνα και δροσερό καλοκαίρι. Αυτό αποτελεί ένα σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα της Ν. Μάκρης έναντι των γειτονικών οικισμών και αυξάνει την ελκυστικότητά της για μόνιμη και παραθεριστική κατοικία.

Υδρογεωλογικά στην περιοχή απαντώνται υδροπερατοί σχηματισμοί (π.χ. μάρμαρα) με υψηλή υδροδιαπερατότητα που έχουν ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη αξιοποιήσιμου φρεατίου υδροφόρου ορίζοντα και υδροστεγανοί σχηματισμοί (π.χ. σχιστόλιθοι). Το δυναμικό του φρεατίου ορίζοντα έχει μειωθεί λόγω της εκμετάλλευσης από σημαντικό αριθμό γεωτρήσεων βάθους 10-30μ, ιδιαίτερα κατά τη χρονική περίοδο των τελευταίων ετών.

Η μοναδική πηγή που καταγράφεται στην περιοχή ανάπτυξης του σχηματισμού των μαρμάρων Διονύσου, είναι η πηγή Διονύσου η οποία αναβλύζει στην κοίτη του υδατορεύματος Βρανά, 1 Km περίπου Ν-ΝΔ από το μοναστήρι του Αγ. Γεωργίου. Η εκμετάλλευση της καρστικής υδροφορίας του σχηματισμού γίνεται από σειρά γεωτρήσεων, οι οποίες έχουν ανορυχθεί είτε απ' ευθείας στα μάρμαρα Διονύσου είτε στις παρυφές και στην περίμετρο των εμφανίσεων του σχηματισμού.

Στην υψηλή ζώνη στις παρυφές του Πεντελικού τα υπόγεια νερά είναι κατάλληλα τόσο για ύδρευση όσο και για άρδευση ενώ στη χαμηλή ζώνη τα νερά είναι ακατάλληλα για ύδρευση και κατάλληλα για άρδευση κάτω από ειδικές συνθήκες.

3.1.3. Προστατευόμενες και ευάλωτες περιοχές

Οι περιοχές με τα πιο ευάλωτα οικοσυστήματα που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας και που δέχονται μεγάλες πιέσεις από την οικιστική μεγέθυνση είναι οι εξής:

Το τμήμα της περιοχής του ορεινού όγκου της Πεντέλης. Η γη έχει κατατμηθεί και έχει δομηθεί μέχρι το όριο προστασίας του Πεντελικού και σε πολλά σημεία και μέσα στο όριο αυτό. Έχουν κατατμηθεί και δομηθεί και εκτάσεις που θα έπρεπε να διαφυλάξουν τον δασικό τους χαρακτήρα. Η αύξηση των τιμών των γύρω οικοπέδων δημιουργεί μεγάλες πιέσεις στο να ενταχθούν αυτά στο σχέδιο πόλης.

Όσον αφορά τις εκτάσεις που περιλαμβάνεται μέσα στα όρια προστασίας του Πεντελικού έχουν κηρυχθεί ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και θεωρητικά προστατεύονται με τα ΦΕΚ 669B/58 και ΦΕΚ 236B/69. Ο έλεγχος της δόμησης και των επιτρεπτών χρήσεων εντός της περιοχής αυτής ασκείται με Π. Δ/γμα από 26.8.88 ΦΕΚ755Δ/88.

Οι υπόλοιπες δασικές εκτάσεις εκτός ορίων προστασίας Πεντελικού είναι περιοχές δασωμένες πυκνά ή αραιότερα από παλαιούς πευκώνας. Αποτελούν τον πλέον ζωτικό χώρο της φυσιογνωμίας του δήμου. Όσες έχουν διασωθεί από τις πυρκαγιές στις παρυφές της Πεντέλης νοτιοδυτικά του οικισμού παρεισφρέουν στον πολεοδομικό ιστό και φτάνουν μέχρι τη θάλασσα. Είναι γνωστές οι αμφισβητήσεις τόσο επί του δασικού ή όχι χαρακτήρα των εκτάσεων, όσο και επί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος από το οποίο αυτές διέπονται. Οι διαρκείς αυτές αμφισβητήσεις με τις χρονοβόρες διαδικασίες, οι ατέρμονες δίκες και οι λοιπές διοικητικές ρυθμίσεις επενεργούν ανασταλτικά στην αποτελεσματική προστασία των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων.

Οι περιοχές αυτές παρά τις αλλοιώσεις που έχουν υποστεί με τις πυρκαγιές, την αποψίλωση και την αυθαίρετη κατάτμηση και δόμηση, εξακολουθούν να αποτελούν το σημαντικότερο στοιχείο για την ποιοτική αναβάθμιση των γειτονιών του Δήμου.

Οι φωτιές του 1995 και 1998 κατέστρεψαν το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής που βρίσκεται μέσα στη ζώνη του Πεντελικού ενώ ένα μεγάλο κομμάτι δασικής έκτασης μεταξύ των οικισμών Ν. Βουτζάς και Μάτι κάηκε το 1999. Οι περισσότερες από αυτές τις περιοχές έχουν χαρακτηριστεί αναδασωτέες.

Η τοπική χλωρίδα της περιοχής η οποία λόγω αύξησης της αξίας της γης και εκμετάλλευσης κάθε τετραγωνικού νόμιμα και παράνομα εξαφανίζεται σταδιακά. Αλλοιώσεις αλλά σε μικρότερο βαθμό έχουν υποστεί οι δασικές εκτάσεις, οι οποίες παρεισφρύουν στον πολεοδομικό ιστό και φτάνουν μέχρι τη θάλασσα στις πιο αραιοκατοικημένες περιοχές με αυθαίρετη κατάτμηση και δόμηση.

Η μεγάλη μήκους παράκτια ζώνη και το θαλάσσιο οικοσύστημα. Κατά μήκος της ακτής υπάρχουν κέντρα αναψυχής και ξενοδοχεία τα οποία δέχονται πλημμυρή έλεγχο της υγειονομικής υπηρεσίας της νομαρχίας . Επίσης δεν επιτρέπεται κανένας έλεγχος στις κατασκηνώσεις του στρατού και της αεροπορίας. Οι δειγματοληψίες δείχνουν μη ικανοποιητική ποιότητα . Επίσης δεν υπάρχουν δίκτυα ακαθάρτων και πολλά ηθελημένα ή μη καταλήγουν στη θάλασσα. Το νότιο τμήμα του Δήμου της Ν Μάκρης με τις απόκρημνες ακτές έχει υποστεί μεγάλη διάβρωση. Σε αυτό, εκτός από τη φυσική διάβρωση έχει επιδράσει πολύ η επέκταση του λιμανιού στο Μάτι το οποίο έγινε χωρίς κανένα σχεδιασμό και η κατασκευή τσιμεντένιων μονοπατιών και σκαλοπατιών.

Η κοινόχρηστη πευκόφυτη έκταση που υπάρχει σε μεγάλο τμήμα του παραλιακού πεζόδρομου που ενώνει τη Νέα Μάκρη με το Μαραθώνα (Φωτογραφία 47-Παράρτημα)

Τα ρέματα που διασχίζουν την περιοχή με κατεύθυνση προς τη θάλασσα. Πολλά από αυτά δέχονται παράνομες ρίψεις μπαζών, και ογκωδών απορριμμάτων, κλαδιών κλπ., ενώ στα περισσότερα υπάρχουν πρόχειρα ή μικρά τεχνικά έργα που υποστηρίζουν τους δρόμους που τα διασχίζουν. Στις παραρεμάτιες περιοχές γίνονται προσπάθειες οικιστικής αξιοποίησης από το Δήμο. Τα περισσότερα από αυτά δεν είναι οριοθετημένα με αποτέλεσμα να μην προστατεύονται ενώ στις εντός σχεδίου περιοχές να γίνονται ιδιωτικές οριοθετήσεις χωρίς αξιοπιστία.

Το έλος της Μπρεξίζας. Το έλος αυτό (Ροκφέλερ) είχε αποξηρανθεί το 1924 με χορηγία του Ροκφέλερ. Το έλος περιλαμβάνεται στον ομώνυμο κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο. Το ρεματάκι της Μπρεξίζα εγκιβωτίστηκε στο

μεγαλύτερο μέρος του προκειμένου να μεγαλώσει ο χώρος στάθμευσης του Πολιτιστικού και Αθλητικού Κέντρου του Δήμου διώχνοντας την εναπομείνασα πανίδα και χλωρίδα και υποβαθμίζοντας την λειτουργικότητα και αισθητική του τοπίου.

Ο αρχαιολογικός χώρος της Μπρεξίζας κείται εγκαταλειμμένος. Περιλαμβάνει Βαλανείο της θεάς Ίσιδας του 2^{ου} μ. Χ. αιώνα καθώς και τα Λουτρά του Ηρώδη του Αττικού. Η Αρχαιολογική υπηρεσία έχει ξεκινήσει ανασκαφικές εργασίες από το 1998 με τελικό στόχο την ανασκαφή και ανάδειξη του χώρου. Έχουν βρεθεί μοναδικής ομορφιάς αγάλματα της Θεάς Ίσιδας που έφεραν στο φως οι ανακαλύψεις και έχουν μεταφερθεί στο Μουσείο του Μαραθώνα (Φωτογραφία 45-Παράρτημα) Δυστυχώς ο χώρος αυτός είναι σήμερα μη επισκέψιμος ενώ σε πολύ μικρή απόσταση από αυτόν ο Δήμος έχει δημιουργήσει χωματερή από σκουπίδια και κλαδιά τα οποία κατά καιρούς τα καίει για να μειωθούν, δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα για τους κατοίκους της γύρω περιοχής.

Μεταβυζαντινό μνημείο αποτελεί η μονή της Αγ. Παρασκευής και του Αγ. Εφραίμ (Φωτογραφία 46-Παράρτημα) με τον πανέμορφο ελαιώνα των 50 στρεμμάτων ο οποίος είχε παραχωρηθεί την εποχή που Βενιζέλου στους πρόσφυγες προκειμένου να τον εκμεταλλεύονται και να παίρνουν το λάδι. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου γίνονται προσπάθειες ώστε η περιοχή αυτή να προσκυρωθεί στους απογόνους των τότε προσφύγων, να ενταχθεί στο σχέδιο και να κατατμηθεί.

3.2. Δομημένο περιβάλλον

3.2.1 Ιστορικό οικιστικής ανάπτυξης

(τα στοιχεία για την μετεγκατάσταση των προσφύγων είναι από το βιβλίο του Μ. Χατζησάββα, Λαογραφικά Μάκρης και Λιβισίου Λυκίας Μ. Ασίας, 1988 και από την ιστοσελίδα του Δήμου Νέας Μάκρης)

Η Ανατολική Αττική και ιδιαίτερα τα Μεσόγεια είχαν από την αρχαιότητα στενή σχέση με τη γη τους (γεωργία και κτηνοτροφία), ενώ συγχρόνως υπήρχε αλληλεξάρτηση από την Αθήνα.

Η εξέλιξη των ελληνικών πόλεων στις αρχές του 20^{ου} αιώνα σημαδεύτηκε από την αθρόα μετεγκατάσταση των Ελλήνων προσφύγων της Μικράς Ασίας σε όλη την Ελλάδα και κυρίως στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών.

Πριν από την εγκατάσταση των προσφύγων στη περιοχή και τη μετονομασία σε Ν. Μάκρη (από τη Μάκρη της Μικράς Ασίας), υπήρχαν Σαρακατσάνοι βοσκοί όπου ζούσαν σε κονάκια (σκηνές) στην περιοχή της **Αγ. Μαρίνας και της Ανατολής**, στους πρόποδες της Πεντέλης.

Το **1923** εγκαθίστανται οι πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία οι οποίοι μέχρι το 1927 μένανε σε σκηνές. Οι πρόσφυγες εγκαθίστανται προσωρινά και μέχρι να ετοιμαστούν τα πλινθόκτιστα σπίτια του συνοικισμού, σε μερικά ετοιμόρροπα κελιά του μοναστηριού της Αγίας Παρασκευής στο Μετόχι, άλλοι στη Χάνα, το παλιό Λιοτρίβι, άλλοι σε μίαν αποθήκη στην Ανατολή και οι υπόλοιπες οικογένειες σε στρατιωτικές σκηνές γύρω από το ναό του Αγίου Κωνσταντίνου. Το χτίσιμο των σπιτιών άρχισε την άνοιξη του 1924 και συνεχίστηκε μέχρι το 1927. Τα σπίτια διανεμήθηκαν με κλήρο. Μόλις ολοκληρωνόταν ένα, οι κληρούχοι μετακόμιζαν σε αυτό. Το νερό το κατέβασαν από το μοναστήρι της Αγίας Παρασκευής και η πρώτη βρύση φτιάχτηκε κάτω από το μεγάλο πεύκο της κεντρικής πλατείας. Έτσι ο πρώτος σύγχρονος οικισμός της Ν. Μάκρης δημιουργήθηκε για την εγκατάσταση ομάδας προσφύγων Μακρηνών και Λιβισιανών από τη Μικρά Ασία, υπό την αιγίδα του Ελληνικού Κράτους. Την ίδια εποχή το κράτος προνόησε και έφτιαξε δύο οικισμούς από πλινθόκτιστα σπίτια, πλατεία, εκκλησία και σχολείο στην Αγ. Μαρίνα και στην Ανατολή για τους Σαρακατσάνους που προϋπήρχαν στην περιοχή και έμεναν σε κονάκια. Πατρίδα των προσφύγων ήταν η Μάκρη και το Λιβίσι στα δυτικά παράλια της Μ. Ασίας. Η Μάκρη της Μικράς Ασίας ήταν παραλιακή, χτισμένη στα ερείπια της ομηρικής πόλης Τελμησσού και είχε ένα φυσικό λιμανάκι, στην έξοδο του οποίου δέσποζε ένα μικρό νησάκι. Μετά την διαταγή της εκκένωσης των πόλεων τους από τους Τούρκους το 22, Μακρηνοί και Λιβισιανοί σκόρπησαν σε όλη την Ελλάδα. Από αυτούς 93 οικογένειες εγκαταστάθηκαν στη θέση Ξυλοκέριζα, 30 χιλιόμετρα περίπου από την Αθήνα, στο σημερινό οικισμό που ονομάστηκε από τους πρώτους οικιστές Νέα Μάκρη. Εντελώς τυχαία επιλέχθηκε ο συγκεκριμένος χώρος της Νέας Μάκρης. Την εποχή εκείνη η περιοχή ήταν ένας τόπος ελώδης, ακατοίκητος, χωρίς ενδείξεις ότι θα μπορούσε να φιλοξενήσει ανθρώπους, ζωή και δράση.

Στους πρόσφυγες αυτούς, το Ελληνικό Κράτος διέθεσε 7.368 στρέμματα για εγκατάσταση και γεωργική απασχόληση. Έτσι, σε κάθε οικογένεια παραχωρήθηκε: i) ένα οικόπεδο 500 τ.μ. σε δημιουργούμενο οικιστικό πυρήνα 70 στρεμμάτων περίπου, στη θέση γύρω από τη σημερινή κεντρική πλατεία και ii) έκταση-κλήρο περίπου 40 στρέμματα κατατμημένη σε μικρότερες επιφάνειες και διαβαθμισμένη ποιοτικά με σκοπό τη γεωργική εκμετάλλευση (ελιές, αμπέλι και ρητίνευση πεύκων)

Πολλές από αυτές τις περιουσίες του κλήρου αργότερα χαρακτηρίστηκαν από το δημόσιο ως «διακατεχόμενες» αφού για τις εκτάσεις αυτές δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας ή υπήρχαν παλαιότερα και έχουν χαθεί.

Οι περιοχές αυτές στη Ν. Μάκρη είναι οι μοναδικές που προήλθαν από πολεοδομική ρύθμιση του κράτους. Όλες οι υπόλοιπες προήλθαν μετά από ιδιωτική πολεοδόμηση περιοχών που αγοράστηκαν από μεγαλοϊδιοκτήτες ή συνεταιρισμούς από τη Μονή Πεντέλης ή τον ΟΔΕΠ (Οργανισμός Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας)

Μέχρι το 1950-55, η οικονομία και η απασχόληση των κατοίκων της κοινότητας ήταν βασικά αγροτική. Πολλά από τα ήθη και τα έθιμα της πατρίδας, διατηρούνται μέχρι τότε αρκετά καλά. Μετά το 1955-60, τα πλίνθινα σπιτάκια του Συνοικισμού γκρεμίζονται το ένα μετά το άλλο, η οικονομία και η απασχόληση των κατοίκων αρχίζει να αλλάζει, ενώ σημειώνεται δημογραφική έκρηξη, με έλευση και εγκατάσταση κατοίκων από την Αθήνα. Η ζωή και η νοοτροπία των κατοίκων αλλάζει και ο οικισμός χάνει την ιδιαιτερότητα του. Σήμερα η Νέα Μάκρη θυμίζει μια οποιαδήποτε επαρχιακή πόλη.

Την εποχή αυτή κάνουν την εμφάνισή τους στην περιοχή μεγαλοϊδιοκτήτες αγοράζοντας από την μονή Πεντέλης μεγάλες εκτάσεις, όπως ο Ταφράς στην **Αγία Μαρίνα**, ο Ευαγγελάτος στην **Αμπελούπολη**, οι Σπαταναίοι, στο δάσος της Αγίας Μαρίας (μεταξύ Μαραθώνος, Αμπελούπολης και Εκκλησίας Αγ.Μαρίας). Ο **Ερυθρός** που τότε ήταν έλος αγοράστηκε από τον μεγαλοϊδιοκτήτη Σπανό. Αντίθετα η **Φλωρίδα**, ο **Συνεταιρισμός των Εφημεριδοπωλών**, το **Λιβίσι**, ο **Ν. Βουτζάς** και η **Βιθινία** αγοράστηκαν από συνεταιρισμούς.

Πολύ πιο νωρίς το 1930 δεκαέξι άτομα οι περισσότεροι Χαλανδραίοι κυνηγοί εξαγόρασαν από την Μονή περίπου 2000 στρέμματα. Δικαστικές επιστολές που βρέθηκαν δείχνουν ότι η έκταση που τους παρέδωσε η Μονή

ήταν κατά 900 στρέμματα μικρότερη από αυτή που πλήρωσαν. Πριν την αγορά της έκτασης είχε έρθει απεσταλμένος της μονής προκειμένου να την εκτιμήσει. Αυτοί έκαναν ιδιωτική κατάτμηση και πολεοδομία. (από προσωπική επαφή ιδιοκτήτη). Μαρουσιώτες καταπατητές εγκαταστάθηκαν πριν από τον πόλεμο στο **Ζούμπερι**, οι οποίοι αργότερα εξαγόρασαν τις εκτάσεις τις οποίες κατείχαν με βάση το Νόμο 3606 «περί εξαγοράς εκτάσεων κατεχομένων μέχρι το 1956» και έκαναν ιδιωτική πολεοδομία. Την ίδια εποχή Σπαταναίοι εξαγόρασαν μία μεγάλη έκταση μεταξύ Αγίου Ανδρέα και Αγίας Μαρίνας.

Γύρω στα 1970, εγκαταστάθηκαν στη Νέα Μάκρη Σαρακατσαναίοι Θεσσαλοί καλλιεργητές αναζητώντας εργασία κυρίως στο Μαραθώνα.

Οι περιοχές ως οικόπεδα πουλιόντουσαν μετά από ιδιωτική ρυμοτόμηση από τους μεγαλοκτηματίες και τους συνεταιρισμούς σε ιδιώτες οι οποίοι αναζητούσαν γη έξω από την Αθήνα για χρήση παραθεριστικής κατοικίας.

Το θεσμικό πλαίσιο μέσα στο οποίο γινόντουσαν οι κατατμήσεις και οι αγοροπωλησίες εξετάζεται σε ξεχωριστό κεφάλαιο .

3.2.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς, Μονή Πεντέλης, Συνεταιρισμοί-Μεγαλοϊδιοκτήτες

(τα ιστορικά στοιχεία για τη Μονή Πεντέλης είναι από Δ. Καμπούρογλου, Ιστορία των Αθηνών, τεύχος Β, 1969, τα στοιχεία για τους Κώδικες από Γ. Δυοβουνιώτη, Ελληνικοί Κώδικες, τόμος Ελληνική Εκκλησία, Αθήνα 1901, ενώ τα στοιχεία για τα περιουσιακά στοιχεία της Εκκλησίας και το ιδιοκτησιακό καθεστώς των περιοχών προέρχονται από την Μελέτη Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ν. Μάκρης, 2000)

Το βόρειο τμήμα του πολεοδομικού ιστού της πόλης διανεμήθηκε το 1924 από το Δημόσιο στις προσφυγικές ομάδες Μακρηνών και Λιβισιανών από τη Μ. Ασία.

Στο νότιο τμήμα της πόλης (Γεροτσακούλι, Μάτι, κλπ) από τα όρια της οδού 102 (ιδιοκτησίας Παμμακαρίστου) μέχρι τα όρια με την Ραφήνα εμφανίζονται πολύπλοκα θέματα κυριότητας των εκτάσεων αυτών, τα οποία εμπλέκονται και με το δασικό χαρακτήρα του μεγαλύτερου μέρους εξ' αυτών.

Η Μονή Πεντέλης ιδρύθηκε κατά το δεύτερο ήμισυ του 16^{ου} αιώνας υπό του Αγίου Τιμόθεου, Επισκόπου Ευρίπου. Κατά την ώρα της δημιουργίας του

Νέου Ελληνικού Κράτους η Μονή Πεντέλης βρέθηκε κάτοχος μεγάλης κτηματικής περιουσίας στην Αττική και αλλού. Στην περιουσία αυτή περιλαμβάνονταν και ένα μεγάλο κτήμα που εκτεινόταν από την Κηφισιά και το Μαρούσι μέχρι τη δυτική ακτή του Νότιου Ευβοϊκού Κόλπου.

Αναφέρεται ότι τα έγγραφα δυνάμει των οποίων η Μονή Πεντέλης απέκτησε το κτήμα αυτό καταστράφηκαν κατά την διάρκεια της Ελληνικής Επανάστασης από το στρατό του Πασά Ομέρ Βριώνη στο μετόχι της Μονής «Αγία Δύναμη» του οποίου ο ναός σώζεται μέχρι σήμερα στην οδό Μητροπόλεως όπου είχαν μεταφερθεί για φύλαξη. Λόγω της καταστροφής αυτής συντάχθηκαν κατ' εντολή της κυβέρνησης του Ελεύθερου Έθνους τα λεγόμενα «Μαρτυρικά» από εκπροσώπους διαφόρων χωριών, τα οποία περιέγραφαν τα όρια της ιδιοκτησίας του Μοναστηρίου. Πλήθος στοιχείων και εγγράφων όπως οι σωζόμενοι δύο Κώδικες αλλά και ο «Νέος ή Μέγας Κώδιξ» συντάχθηκαν κατ' εφαρμογή βασιλικών διαταγμάτων. Σύμφωνα μάλιστα με το Β.Δ/γμα της 1^{ης} Δεκεμβρίου 1834 διατάχθηκε να γίνει και γενικό κτηματολόγιο της κινητής και ακίνητης περιουσίας των ιερών καταστημάτων και ιδίως των μοναστηριών. Στους Κώδικες αυτούς περιγράφεται το μεγάλο αυτό κτήμα. Οι Κώδικες έχουν σφραγίδα θεώρησης του Επαρχιακού Διευθυντή Αττικής με ημερομηνίες 1836, 1837 και 1906 αντίστοιχα.

Το 1930 οπότε και συστήθηκε ο ΟΔΕΠ (Οργανισμός Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας), συμπεριέλαβε στην διαχείριση του όση από την περιουσία των Μονών θα προσδιοριζόταν ως εκπονητέα. Με το Π.Δ/γμα του 1933 (Φ.Ε.Κ. 39 τεύχος Α) η περιουσία διαχωρίστηκε σε διατηρητέα και ρευστοποιητέα και η μεν διατηρητέα έμεινε στις Μονές η δε εκπονητέα περιήλθε στον ΟΔΕΠ. Για την περιοχή της Ν. Μάκρης ως εκπονητέα προσδιορίστηκε η έκταση στο βόρειο τμήμα μέχρι το ρέμα Βαζάνα και κάτω από τη Μαραθώνος.

Το διατηρητέο τμήμα της περιουσίας της Μονής Πεντέλης που ήταν και το μεγαλύτερο φαίνεται σε έκθεση με χάρτη του δασολόγου Κ. Δαμιανού «περί προσωρινής διαχειρήσεως του δάσους Αγ. Τριάς-Γεροτσακούλι-Μελίσσια και Νταού Πεντέλης» αναφερόμενη στα έτη 1937/1938 έως 1941/1942, η οποία κατατέθηκε στο Υπουργείο Γεωργίας και το Δασαρχείο Αθηνών και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 117155/1938 διαταγή του Υπουργείου Γεωργίας.

Το Δημόσιο υποστηρίζει ότι είχε επιτρέψει στη Μονή Πεντέλης μόνο την υλοτομία και ρυτινοσυλλογή επί του δάσους Γεροτσακούλι με την επιφύλαξη των

δικαιωμάτων του (Απόφαση Υπουργού Γεωργίας, Εμπορίου και Βιομηχανίας 12863/7-5-1911)

Κατά τις απόψεις όμως των αρμοδίων της Οικονομικής Υπηρεσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, η οποία και διαχειρίζεται σήμερα την περιουσία του ΟΔΕΠ (Νόμοι 1700/87 και 1811/88), η περιοχή ανήκε ανέκαθεν στην Εκκλησία και για την περιοχή της Νέας Μάκρης φέρει ως απόδειξη ότι η εγκατάσταση των προσφύγων έγινε μετά από απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας ενώ πολλές μισθώσεις και πωλήσεις συνήφθησαν κατόπιν Δημοπρασιών για τις οποίες είχε χορηγηθεί έγκριση της Νομαρχίας καθώς και του Υπουργείου Γεωργίας.

Από τότε η Μονή και ο ΟΔΕΠ πούλησαν σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, Συλλόγους και ιδιώτες (Ν.Βουτζάς, Λιβίσι, Συνεταιρισμός Εφημεριδοπολών, Βιθινία, Μάτι, Προβάλινθος, Αμπελούπολη, ΦΟΣ-Φυσιολατρικός Ορειβατικός Σύλλογος, δάσος Αγ. Μαρίνας, Στρατό, Αεροπορία. κ.α.) μέρος των εκτάσεων αυτών (όχι μόνο των εκπονητέων αλλά και των διατηρητέων) ενώ το Δημόσιο-Υπ. Γεωργίας θεωρεί ότι δεν χάνει το δικαίωμα του και ότι οι εκτάσεις αυτές **«διαχειρίζονται ως δημόσιες διακατεχόμενες»**

Κάποιες από τις περιοχές αυτές αρκετά δομημένες έχουν ενταχθεί στις ΖΟΕ Β' κατοικίας που όμως λόγω του ιδιοκτησιακού προβλήματος αναστέλλεται ο σχεδιασμός τους (Μάτι, Ζούμπερι)

Οι εκτάσεις των πιο πολλών κατασκηνώσεων οι οποίες βρίσκονται στη νοτιανατολική περιοχή της Νέας Μάκρης είναι δημόσιες, οι οποίες είτε παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα από το Υπουργείο Γεωργίας είτε αγοράστηκαν από τον ΟΔΕΠ.

Κατά μήκος της ρεματιάς και ένθεν κακείθεν της οδού της Αγίας Μαρίνας έχει μείνει έκταση με πυκνή δασική βλάστηση την οποία διαχειρίζεται η Οικονομική Υπηρεσία της Εκκλησίας (πρώην ΟΔΕΠ), ενώ το κράτος την θεωρεί Δασική Διακατεχόμενη.

Το νότιο τμήμα της πόλης , περιλαμβάνει τμήματα δασών και θύλακες δασικών εκτάσεων που παρεισφύουν στον πολεοδομικό ιστό ή αποτελούν τμήματα του πρότερου χαρακτήρα της περιοχής τα οποία σε σημαντικό βαθμό ως σήμερα δεν έχουν αλλοιωθεί, η ανυπαρξία όμως της γενικότερης επεξεργασίας από το Υπουργείο Γεωργίας για την εντός του ιστού της πόλης περιοχές δυσχεραίνουν το έργο του πολεοδομικού σχεδιασμού ενώ καθυστερούν

την προστασία των περιοχών από την καταπάτηση την αποψίλωση και την αλλοίωση.

3.2.3.Χρήσεις γης

Η συνολική έκταση του Δήμου ανέρχεται σε 36.368στρέμματα. Το δυτικό τμήμα **53,4%** ή **19.432στρ. καταλαμβάνει ο ορεινός όγκος της Πεντέλης**, όπως έχει οριοθετηθεί με το Π. Δ/γμα Προστασίας από 26-8-88 ΦΕΚ 755Δ/88 και Π.Δ/γμα Προστασίας από 24-5-89 ΦΕΚ 253/89. Το ορεινό αυτό τμήμα, ήταν πυκνά δασωμένο και αποτελούσε υψηλής αισθητικής τοπίο και σημαντικότερο πυρήνα πρασίνου, όπου σύμφωνα με το παραπάνω Δ/γμα επιτρέπονται και χρήσεις γεωργικές, υπαίθριας αναψυχής και αθλητισμού και ορειβατικά καταφύγια. Μέσα στα όρια προστασίας περιλαμβάνονται και αμελητέες εκτάσεις-νησίδες καλλιεργούμενης ή καλλιεργήσιμης γης, ενώ σε συγκεκριμένες εκτάσεις, μέσα στα όρια του Δήμου, υφίστανται κάποιες χρήσεις κυρίως υπερτοπικού χαρακτήρα, καθώς και κοινωφελείς λειτουργίες του οικισμού. Τα δυτικά όρια της ζώνης προστασίας από Βορρά προς Νότο είναι οι παρυφές του «Ερυθρού», τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων «Ανατολή» και «Λιβίσι» και των οικοπεδικών συνεταιρισμών «Βιθινία» και «Προβάλινθος». Τέλος μέσα στα όρια της ζώνης του Πεντελικού περιλαμβάνεται η έκταση του εγκεκριμένου σχεδίου του «Ν. Βουτζά» ο οποίος βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της Νέας Μάκρης καθώς και τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου «Λιβισίου». **Από τα υπόλοιπα 46,6%, 16.936 στρέμματα της επίπεδης περιοχής και των πρώτων ορεινών τμημάτων τα 13.969στρ. καταλαμβάνουν οι οικιστικές χρήσεις όπου αποτελούν και το μεγαλύτερο τμήμα.**

Το βόρειο τμήμα γύρω από τον αρχικό πυρήνα του Προσφυγικού Συνοικισμού της Νέας Μάκρης είναι πυκνότερα δομημένο. Το νότιο τμήμα είναι αραιότερα δομημένο με πιο εξοχικό χαρακτήρα και με μεγαλύτερα μεγέθη ιδιοκτησιών ενώ εμφανίζει σημαντική δασοκάλυψη είτε ανάμικτα με τον οικιστικό ιστό, είτε σε μεγαλύτερους δασικούς πυρήνες που παρεμβάλλονται στις περιοχές Αγ. Μαρίνας, Προβαλίνθου και Ν. Βουτζά.

Ο οικιστικός ιστός μεταξύ των γειτονιών Ζούμπερι, Μάτι και Αγ. Μαρίνας διακόπτεται στην περιοχή Αγ. Ανδρέα, από τις κατασκηνώσεις του Στρατού και της Αεροπορίας, διαφόρων φορέων του Δημοσίου, του Δήμου Αθηναίων κλπ., οι

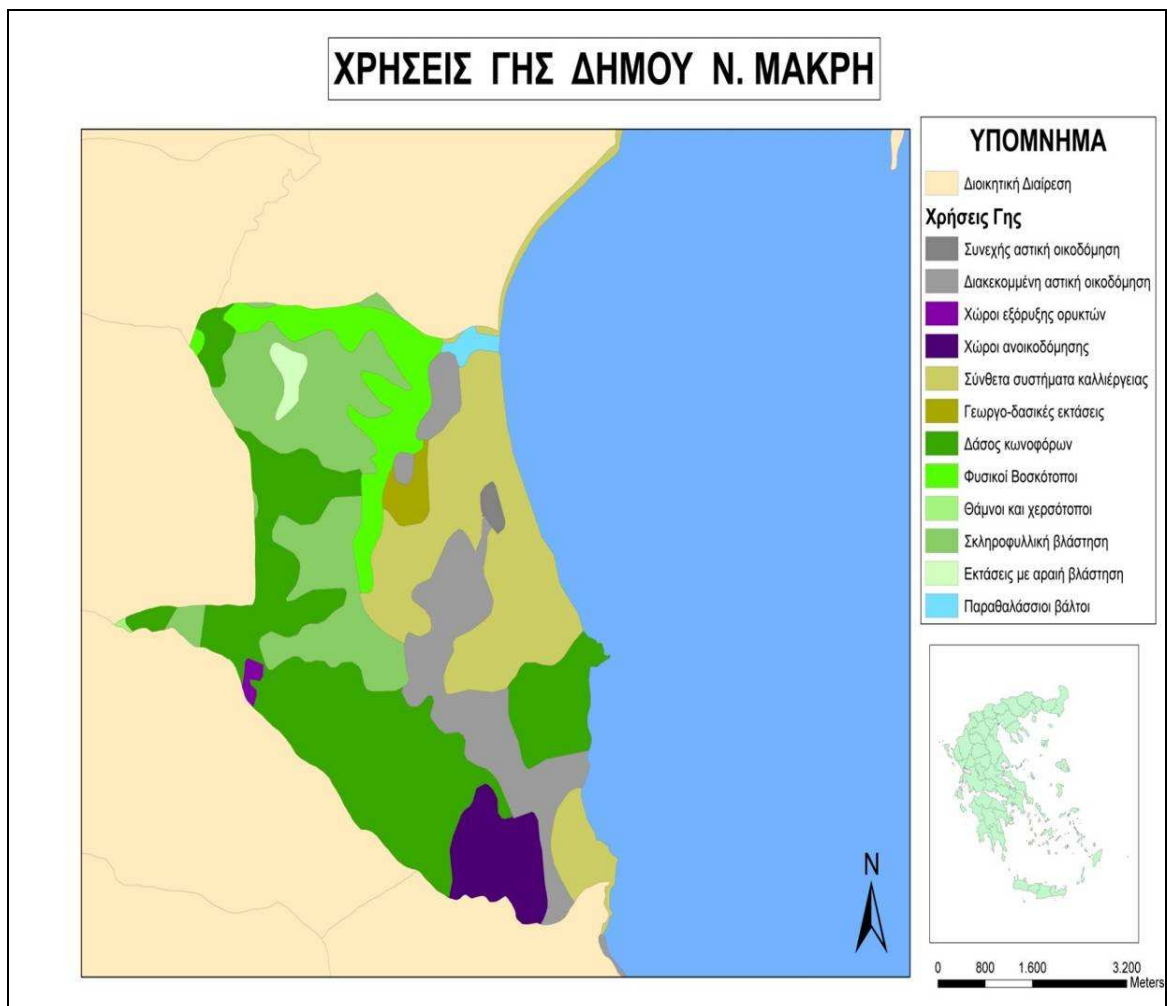
περισσότερες με μόνιμες εγκαταστάσεις, που έχουν αναπτυχθεί σε πευκόφυτη έκταση 1445 στρεμμάτων. Οι χρήσεις αυτές, που αποτελούν την μεγαλύτερη αντίστοιχη συγκέντρωση σε επίπεδο Νομού, είναι καθαρά υπερτοπικού χαρακτήρα και λειτουργούν ανεξάρτητα από τον οικισμό. Έτσι διατηρήθηκε ένας σημαντικός ενιαίος δασικός πυρήνας που αρχίζει από τη θάλασσα και φτάνει μέχρι τον ορεινό όγκο της Πεντέλης, μέσω του δάσους της Αγ. Μαρίνας και των αραιοδομημένων πευκόφυτων περιοχών των οικοπεδικών συνεταιρισμών Προβαλίνθου και Αμπελούπολης, και είναι πολύτιμος για την διατήρηση των περιβαλλοντικών και κλιματολογικών πλεονεκτημάτων της ευρύτερης περιοχής του Δήμου.

Άλλη μικτού και υπερτοπικού χαρακτήρα χρήση, απετέλεσε η Αμερικανική Βάση στο βόρειο άκρο του οικισμού στον αρχαιολογικό χώρο Μπρεξίζας. Η Βάση, αφού συνετέλεσε στην οικονομική ανάπτυξη της Ν. Μάκρης, δεν λειτουργεί πλέον από αρκετά χρόνια ενώ 35 στρέμματα από τη συνολική έκταση παραχωρήθηκαν στο δήμο όπου και δημιουργήθηκε το Πολιτιστικό & Αθλητικό Πάρκο το οποίο λειτουργεί ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, πολιτισμού και αθλητισμού που χρησιμοποιείται από τους κατοίκους του δήμου της Ν. Μάκρης αλλά και των γειτονικών δήμων (Φωτογραφία 48 – Παράρτημα).

Υπερτοπικές είτε μικτές χρήσεις έχουν αναπτυχθεί επίσης στις δύο μαρίνες και γενικά στην παραλιακή ζώνη, που στο μεγαλύτερο μήκος της καταλαμβάνεται από κέντρα αναψυχής, εστιατόρια και ξενοδοχεία.

Τέλος έντονα μικτό χαρακτήρα εμφανίζει ως προς τη χρήση της η Λ. Μαραθώνος που διατρέχει ολόκληρο τον οικισμό από βορρά προς νότο, αποτελώντας ταυτόχρονα κύριο δρόμο και γραμμικό κέντρο του οικισμού αλλά και μοναδικό άξονα εξυπηρέτησης της διερχόμενης υπερτοπικής κυκλοφορίας.

Στο χάρτη που ακολουθεί (Εικ. 3) φαίνονται οι χρήσεις γης του δήμου από το πρόγραμμα CORINE 2000 οι οποίες είναι σήμερα αρκετά αλλαγμένες.



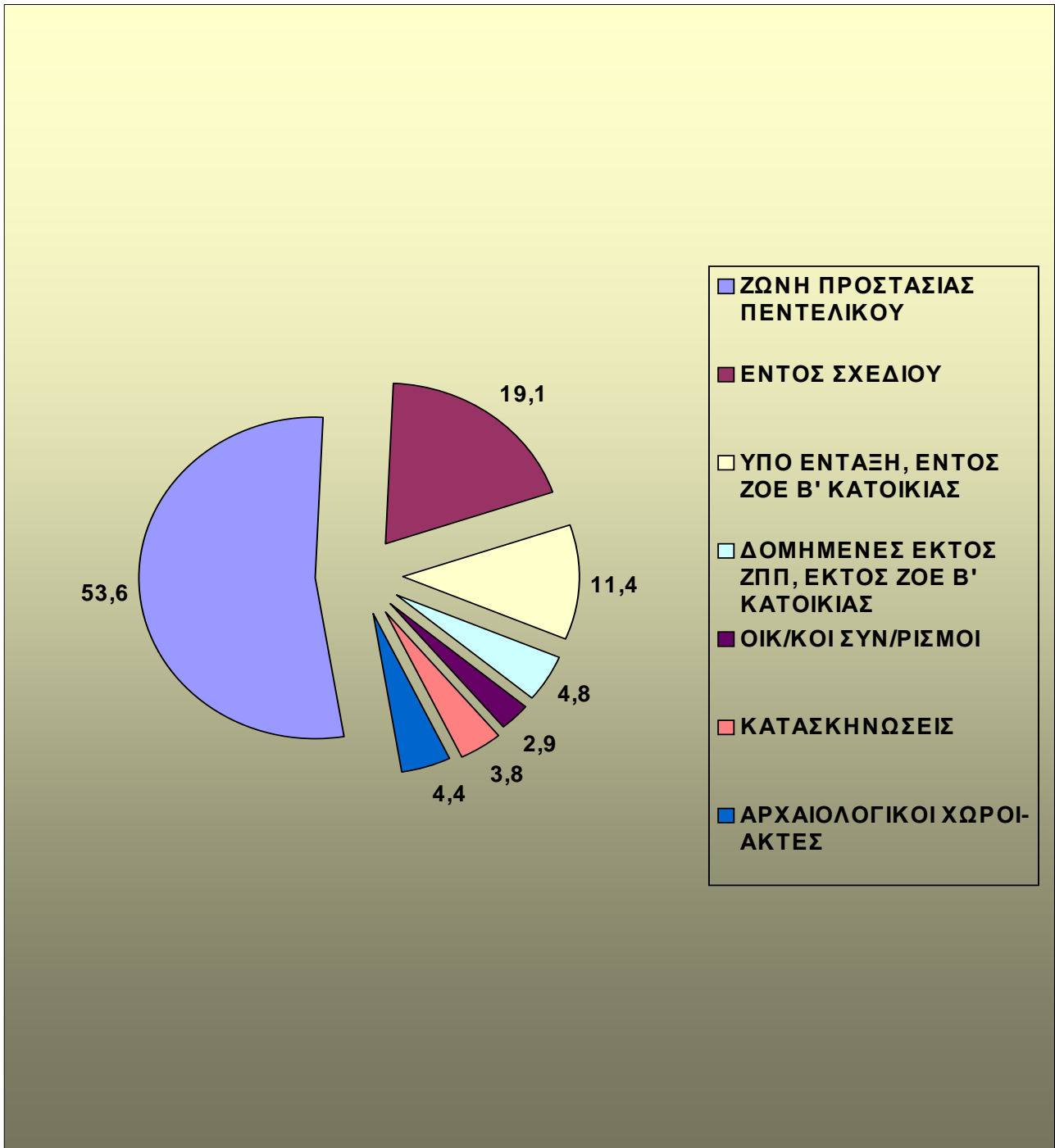
Εικόνα 3. Χάρτης χρήσεων γης από το πρόγραμμα CORINE 2000.

Η συνολική έκταση του δήμου είναι 36.368στρ., από τα οποία ο οικιστικός ιστός άλλοτε συνεκτικός και άλλοτε διάσπαρτος στην επίπεδη περιοχή και στα πρώτα ορεινά τμήματα αποτελεί το (46,4%, 16.936 στρ.) και περιλαμβάνει: (Σχ. 1).

- 1) περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο (19,1%, 6.968στρέμματα),
- 2) περιοχές υπό ένταξη - εντός ΖΟΕ Β' κατοικίας (11,4%, 4154 στρέμματα) όπως Μάτι, Ζούμπερι, Λιβίσι & Εφημεριδοπώλες (γύρω από το

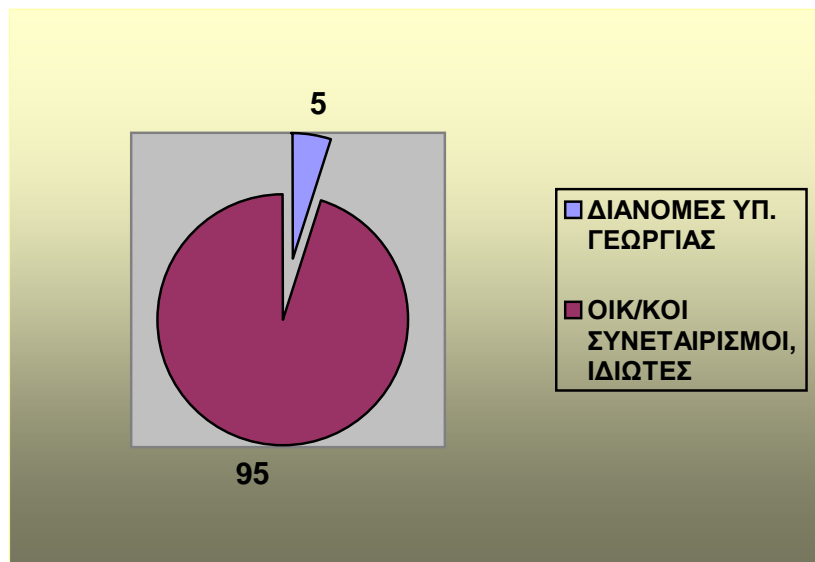
Νεκροταφείο), Ερυθρός Σταυρός-Δυτικό τμήμα, Αγ. Παρασκευή-Δυτικό τμήμα

- 3) περιοχές δομημένες εκτός προστασίας Πεντέλης και εκτός ΖΟΕ Β' κατοικίας (4,8%, 1765στρέμματα), όπου ισχύει το Π.Δ/γμα από 5-12-79 ΦΕΚ 707Δ/79 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΑΤΤΙΚΗΣ. Βάλτος-βορειοδυτικό τμήμα, Ερυθρός Σταυρός νοτιοδυτικό τμήμα, Αγ. Παρασκευή-δυτικό τμήμα, Λιβίσι & Εφημεριδοπώλες-δυτικό τμήμα , τμήματα στην Αγ.Μαρίνα
- 4) εκτάσεις Οικ/κών Συν/σμών και Συλλόγων με δασική βλάστηση εκτός προστασίας Πεντέλης, εκτός ΖΟΕ, διακατεχόμενες (2,9%,1082), όπως ο Προβάλινθος, η Βιθυνία, η Αμπελούπολη και ο ΦΟΣ
- 5) περιοχή κατασκηνώσεων (3,8%, 1445 στρέμματα) και περιοχές με ίδιο καθεστώς (Αρχαιολογικοί χώροι, Δάση, παραλιακοί χώροι) (4,4%, 1538 στρέμματα).
- 6) το υπόλοιπο (53,6%) της έκτασης του Δήμου εμπίπτει στην ζώνη προστασίας Πεντέλης στο οποίο υπάρχουν μεμονωμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων. (Π. Δ/γμα από 26-8-88 ΦΕΚ 788Δ/88 Π. Δ/γμα από 24-5-89ΦΕΚ 253Δ/89 ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΟΡΟΥΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ)



Γράφημα 1: Καθεστώτα ιδιοκτησίας στο Δήμο Νέας Μάκρης
 (Πηγή: Πρόταση τροποποίησης ΓΠΣ, 2000)

Τα μέχρι το 1987 εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια στον οικισμό της Ν. Μάκρης αποτελούν ως επί το πλείστον είτε διανομές του Υπ. Γεωργίας (κέντρο Νέας Μάκρης, Ανατολή, Αγία Μαρίνα) οι οποίες είναι μικρής έκτασης, και σε διάσπαρτες θέσεις, συνολικά **343 στρέμματα**, είτε αποτελούν σχέδια Οικ/κών Συνεταιρισμών (Ν.Βουτζάς, Λιβίσι, Εφημεριδοπώλες, Φλωρίδα), **2.094 στρέμματα**. Το πλαίσιο εφαρμογής ήταν το νομοθετικό διάταγμα του 23. Από τα καταστατικά και τις εντάξεις αποδεικνύεται ότι τελικά οι οικοπεδικοί συνεταιρισμοί ήταν αυτοί ασκούσαν την χωροταξία όπως φαίνεται και από το παρακάτω διάγραμμα.



Γράφημα 2. Προέλευση των εντός σχεδίου περιοχών της Ν. Μάκρης από 1930 έως 1970. (Πηγή: Πρόταση Τροποποίησης ΓΠΣ Δήμου Ν. Μάκρης)

Τα υπόλοιπα **4.567 στρέμματα** εντάχθηκαν στο σχέδιο από το 1987 έως το 1990, ενώ **700 στρέμματα** στη ΠΕ4 το 2002. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός που προηγήθηκε σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης για τις γειτονιές **ΠΕ 1,2,3,4, 5 και 6** ενίσχυσε την κοινωνική υποδομή των περιοχών και προσδιόρισε χρήσεις για κοινωφελείς εξυπηρετήσεις των κατοίκων, για τις οποίες η πράξη εφαρμογής των σχεδίων θα δείξει αν θα καταστεί δυνατόν να προέλθουν από τις οφειλόμενες εισφορές ή αν θα πρέπει να απαλλοτριωθούν οι σχετικές εκτάσεις. Η ένταξη στο σχέδιο των Π.Ε. 1,2,3,4,6 έγινε με τις διατάξεις οι οποίες διέπουν την

πολεοδότηση περιοχών Β' κατοικίας με επιτρεπτό ανώτατο συντελεστής δόμησης 0,4. Η ΠΕ5 (Κέντρο Νέας Μάκρης, γύρω από το παλαιό κέντρο) είχε ενταχθεί στο σχέδιο με Β.Δ/γμα το 1972 και ακυρώθηκε από το ΣτΕ το 1977. Η επανένταξη στο σχέδιο πόλης της ΠΕ5 έγινε με τον 1337/83 το 1989, ως Α' κατοικία. Το 1994 ακυρώθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας (Σ.τ.Ε). το Π.Δ/γμα που αφορά την έγκριση της ΠΕ5 και ΠΕ6 κατά το μέρος που αφορά την ένταξη στο σχέδιο πόλης του ρέματος Βαζάνα, λόγω του ότι «δεν τηρήθηκαν κατά το νόμο οι όροι για την ένταξη του ρέματος αυτού στο σχέδιο πόλης, δηλ. η αποτύπωση της οριογραμμής του, η αναγκαιότητα της εντάξεως του σε συσχετισμό με τις επιπτώσεις της στο περιβάλλον και ο καθορισμός των όρων για την διασφάλιση της ελεύθερης ροής του». Ένα τμήμα της ΠΕ4 εντάχθηκε με Π.Δ/γμα στο σχέδιο πόλης το 1998 και ακυρώθηκε από το Σ.τ.Ε. το 1994 «λόγω μη εκπόνησης σχεδίου ανάπτυξης» Επανεντάχθηκαν 700 στρέμματα το 2002 με Π.Δ/γμα.

Επίσης θα πρέπει να ειπωθεί ότι όλες οι περιοχές εντάχθηκαν στο σχέδιο αφού είχαν ήδη δομηθεί με αυθαίρετο τρόπο.

Είκοσι περίπου χρόνια μετά την έγκριση των πολεοδομικών μελετών μόνο το **40% βρίσκεται στο στάδιο εφαρμογής, ΠΕ1-1173 στρέμματα και ΠΕ5-927 στρέμματα**, με πολλές εκπτώσεις επί των κοινοχρήστων χώρων λόγω της μεγάλης κατάτμησης και των πολλών ενστάσεων. Για το υπόλοιπο **60% των εντός σχεδίου περιοχών δεν έχουν κυρωθεί οι πράξεις εφαρμογής, ενώ συνεχίζεται η έκδοση οικοδομικών αδειών**, με αποτέλεσμα οι περιοχές να οικοδομούνται με ταχείς ρυθμούς και ο μελετητής της πράξης εφαρμογής να κάνει συνεχώς αναπροσαρμογές και να γίνεται εντονότερη η έλλειψη των απαραίτητων υποδομών και ανοδομών για την λειτουργία των γειτονιών όπως και η υποβάθμιση τους.

Και παρότι το 80% των περιοχών αυτών (εκτός ΠΕ5 -γύρω από το παλαιό οικισμό που εντάχθηκε ως Α' κατοικία) εντάχθηκαν στο σχέδιο ως περιοχές εντός της ΖΟΕ με χρήση Β' κατοικίας (όπως καθορίστηκαν από τα διατάγματα 20-8-85 ΦΕΚ 456Δ/85 Π. Δ/γμα, όπως τροποποιήθηκε με το από 27-6-88 Π. Δ/γμα ΦΕΚ 556Δ/88) δεν κράτησαν τον χαρακτήρα της παραθεριστικής κατοικίας .

Στις περιοχές οι οποίες εντάχθηκαν στο σχέδιο υπάρχει μεγάλη ανοικοδόμηση, χωρίς συγχρόνως να αποδίδονται κοινόχρηστοι χώροι και να

γίνονται κοινωφελή έργα (πλατείες, σχολεία) λόγω της καθυστέρησης της κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Δίκτυα ομβρίων και ακαθάρτων είναι ανύπαρκτα, το οδικό δίκτυο συνεχίζει να είναι αδιαμόρφωτο και δαιδαλώδες, με πολύ στενούς και τυφλούς δρόμους, ενώ η κίνηση συνεχώς αυξάνεται. Οι πυκνότερα κατοικημένες περιοχές όπως η ΠΕ5 (περιοχή γύρω από τον παλαιό οικισμό) έχουν ρυμοτομηθεί κατά τυχαίο τρόπο, όπως προέκυψε από τις αλληπάλληλες συνενώσεις και στη συνέχεια κατατμήσεις οικοπέδων, έτσι το τοπικό δίκτυο είναι αδιάνοικτο, σε πολλές περιοχές λαβυρινθώδες, ασυνεχές και σε κακή κατάσταση. Πολλοί δρόμοι κυρίως στην ΠΕ5 προκειμένου να μην διαπλατυνθούν σε βάρος των ιδιοκτησιών χαρακτηρίστηκαν ως πεζόδρομοι ενώ χρησιμοποιούνται από τα αυτοκίνητα με πολλά προβλήματα στην συγκοινωνία. (Φωτογραφίες 9,17 -Παράρτημα)

Οι υπόλοιπες περιοχές ΠΕ4 (Λιβίσι και Εφημεριδοπώλες), ΠΕ7 (εκτός σχεδίου Αγ. Μαρίνας), ΠΕ8 (Ζούμπερι) και ΠΕ10(Μάτι) δεν έχουν ενταχθεί ακόμη στο σχέδιο συνολικά, πλην οι ΠΕ4, ΠΕ7 και ΠΕ8 περιλαμβάνουν αποσπασματικά τμήματα εντός σχεδίου.

3.2.4. Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητες.

Σε αυτή τη θεματική ενότητα θα εξετάσουμε το συντελεστή δόμησης και την μέγιστη προβλεπόμενη πυκνότητα οικήσεως των Πολεοδομικών Ενοτήτων του Δήμου ως δείκτες της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος:

Η θεωρητική πυκνότητα οικήσεως σύμφωνα με το ΦΕΚ285Δ/2004 (Πληθυσμός Χωρητικότητας Πολεοδομικών Μελετών άρθρο 4), «χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των αναγκών σε γη της κοινωνικής και τεχνικής υποδομής και για τον εκτιμώμενο πληθυσμό χωρητικότητας του σχεδίου».

Στο άρθρο 4 αναφέρεται ότι «για περιοχές ήπιας οικιστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας επιλέγονται κατά κανόνα πυκνότητες μικρότερες των 100 ατόμων/εκτάριο δηλ μικρότερες των 10ατόμων/στρέμμα. Το διάστημα πυκνοτήτων από 100-400 άτομα/Ha είναι αποδεκτό για τους περισσότερους οικισμούς και τις αστικές περιοχές».

Η μέγιστη θεωρητική πυκνότητα οικήσεως προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης όπου για τις εντός σχεδίου περιοχές του Δήμου Νέας Μάκρης φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Περιοχή εντός σχεδίου	Σ.Δ.	Θεωρητική πυκνότητα (max)
Ανατολή	0,8	22,6 κατ/στρ
Ν. Μάκρη (παλαιό σχέδιο)	0,8-1,2	33,3 κατ/στρ
Εφημεριδοπώλες	0,5	16,7 κατ/στρ
Λιβίσι	0,4	13,3 κατ/στρ
Αγ. Μαρίνα	0,4	13,3 κατ/στρ
Φλωρίδα	0,6	20 κατ/στρ
Ν. Βουτζάς-(ΠΕ9)	0,4	13 κατ/στρ
ΠΕ1	0,32-0,4 0,27-0,4	12 κατ/στρ
ΠΕ2	0,4 0,32-0,4	12 κατ/στρ
ΠΕ3	0,32-0,4	12 κατ/στρ
ΠΕ5	0,6 0,3	20 κατ/στρ
ΠΕ6	0,3 0,25	10 κατ/στρ
ΠΕ4	0,32-0,4	12 κατ/στρ

Πίνακας 3.2.4. Συντελεστής δόμησης και μέση οικιστική πυκνότητα οικήσεως (Πηγή : Πρόταση Τροποποίησης ΓΠΣ Δήμου Ν. Μάκρης, 2000)

Από τον πίνακα φαίνεται ότι για τις περιοχές ΠΕ1,2,3,4,6 οι προτεινόμενες πυκνότητες είναι μεγαλύτερες από τις προβλεπόμενες με παραθεριστική χαρακτήρα.

Στο ΓΠΣ η θεωρητική πυκνότητα για τις εκτός σχεδίου υπό ένταξη εκτάσεις προτείνονται:

Β) από 7 έως 12 για τις εντός ΖΟΕ Β΄ κατοικίας και Σ.Δ. από 0,2-0,3,

Β) από 7 έως 13 και Σ.Δ. από 0,2-0,4 για τις εκτός ΖΟΕ Β΄ κατοικίας και εκτός Προστασίας Πεντέλης καθώς και τις κατασκηνώσεις, η οποία συμφωνεί και με το χαρακτήρα της περιοχής.

Γ) Θεωρητική πυκνότητα 27 και ΣΔ 80% για τους οικοπεδικούς συνεταιρισμούς η οποία είναι διπλάσια από αυτήν της παραθεριστικής κατοικίας. Οι εκτάσεις αυτές είναι ελάχιστα δομημένες και με πυκνή δασική βλάστηση και θα έπρεπε ο συντελεστής δόμησης και η θεωρητική πυκνότητα να είναι μικρότερη από τις υπόλοιπες περιοχές. Αυτός είναι και ο λόγος που ο ΟΡΣΑ (Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας) δεν δέχτηκε τον συγκεκριμένο Σ.Δ. τον οποίο προτείνει στο 15%.

3.2.5. Πολεοδομική Φυσιογνωμία

Η δόμηση ποικίλλει κατά περιοχές με μέτριας ή καλής κατασκευής κτίσματα, είναι πυκνότερη στο τμήμα γύρω από τον αρχικό πυρήνα του προσφυγικού συνοικισμού και αραιότερη στο υπόλοιπο τμήμα. Όσο περισσότερο απομακρυνόμαστε ακτινωτά από το κέντρο η περιοχή είναι δομημένη με πιο εξοχικό χαρακτήρα και με μεγαλύτερα μεγέθη ιδιοκτησιών, με σημαντική δασοκάλυψη είτε ανάμικτα με τον οικιστικό ιστό είτε σε μεγαλύτερους δασικούς πυρήνες κυρίως νοτιότερα προς τις περιοχές Αγ. Μαρίας, Αγ. Ανδρέα, Προβάλινθου, Αμπελούπολης, Ν. Βουτζάς και Μάτι.

Η γη έχει κατατμηθεί και δομηθεί μέχρι το όριο προστασίας Πεντέλης και σε πολλά σημεία και μέσα στο όριο αυτό. Έχουν κατατμηθεί και δομηθεί εκτάσεις που θα έπρεπε να διαφυλαχθούν λόγω του δασικού τους χαρακτήρα. Επί της λεωφόρου Μαραθώνος τα προβλήματα είναι οξυμμένα από την διαμπερή τοπική και υπερτοπική κίνηση και την ανάπτυξη γραμμικού εμπορικού κέντρου.

Η μεγάλη και συνεχιζόμενη αύξηση του μόνιμου πληθυσμού της Ν. Μάκρης τα τελευταία 10 χρόνια, αλλά κατά κύριο λόγο η προσέλκυση και

παραμονή μεγάλου αριθμού παραθεριστών τους θερινούς μήνες από την δεκαετία του 50 συντέλεσε στην έντονη ανοικοδόμηση της ευρύτερης περιοχής του οικισμού με παραγωγή κατοικίας, είτε με αυθαίρετη δόμηση, είτε με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου νομοθεσίας. Μικρό ποσοστό κτισμάτων κτίσθηκε με εγκεκριμένο σχέδιο που ίσχυσε το 1972 έως 1977 σε περιοχές γύρω από το κέντρο.

Η διάρθρωση της πόλης της Νέας Μάκρης, η μορφολογία της περιοχής, οι κυκλοφοριακοί άξονες Λ. Μαραθώνος & Διονύσου, αλλά και η σταδιακή οίκηση των περιοχών από ομοιογενείς ως επί το πλείστον ομάδες οικιστών, οδήγησαν στον διαχωρισμό του Δήμου σε διακεκριμένες "γειτονιές", που σήμερα λιγότερο, παλαιότερα εντονότερα διατηρούν την ταυτότητα της αρχικής τους προέλευσης και της κοινωνικής διαστρωμάτωσης: Κέντρο Νέας Μάκρης, Ανατολή-Αγ. Παρασκευή, Εφημεριδοπώλες, Λιβίσι, Ερυθρός, Αμερικανική Βάση-Βάλτος, Πλέστι, Ζούμπερι-Φλωρίδα, Μάτι, Αγ. Μαρίνα, Ν. Βουτζάς, Κατασκηνώσεις, Αμπελούπολη, Προβάλινθος, Βιθίνια. Τα ονόματα αυτά αποτελούν τα τοπωνυμια των "γειτονιών" που έχουν συγκροτηθεί στο θαλάσσιο μέτωπο του Δήμου και σε ικανό βάθος με κύριο συνδετήριο άξονα σήμερα τις λεωφόρους Μαραθώνος & Διονύσου.

Οι γειτονιές αυτές προσδιορίζονται σαν Πολεοδομικές Ενότητες στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Νέας Μάκρης και στη συνέχεια καθιερώνονται με την ίδια αρίθμηση στις εντάξεις στο σχέδιο σύμφωνα με το ΓΠΣ και τη ΖΟΕ Β' κατοικίας.

Οι "γειτονιές" έχουν αναπτυχθεί χωρίς να προηγηθεί σχεδιασμός τους και έχουν δομηθεί αυθαίρετα ή με την εκτός σχεδίου νομοθεσία με Α' και κύρια με Β' κατοικία. Έτσι η κατοικία είναι το επικρατούν στοιχείο στην περιοχή ενώ υπάρχουν και τα καταστήματα λιανικού και χονδρικού εμπορίου, τα ξενοδοχεία, τα κοινωφελή κτίρια ορισμένες εγκαταστάσεις εργαστηρίων χαμηλής όχλησης και μεμονωμένες περιπτώσεις ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεων όπως μάντρες οικοδομικών υλικών οι οποίες βρίσκονται επί της λεωφόρου Μαραθώνος.

Πολεοδομικές ενότητες:

N. Μάκρη - Π.Ε.5

Ο παλαιός οικισμός των προσφύγων από τη Μάκρη της Μ. Ασίας και η μετέπειτα ανάπτυξη γύρω από τον πρώτο οικιστικό πυρήνα, αποτελεί σήμερα το βασικό κέντρο του Δήμου, στο οποίο συγκεντρώνονται όλες οι κεντρικές λειτουργίες του, όπως η διοίκηση, το εμπόριο, η αναψυχή. Διαθέτει 2 μεγάλα ξενοδοχεία από τα οποία λειτουργεί μόνο το ένα και 3 μικρότερα από τα οποία το ένα λειτουργεί ως ξενώνας παιδιών με ειδικές ανάγκες. Επίσης υπάρχει ένα δημοτικό σχολείο το οποίο έχει χτιστεί σε τρεις φάσεις: 1925, 1970 και 1980 ενώ ανακαινίστηκε το 2008, ένα Γυμνάσιο και ένα Λύκειο σύγχρονης κατασκευής. Επί της λεωφόρου Μαραθώνος κοντά στη Διασταύρωση με τη λεωφόρο Διονύσου, βρίσκεται η εκκλησία του Αγ. Κωνσταντίνου, ενορία του κέντρου της Νέας Μάκρης (Φωτογραφία 40-Παράρτημα) . Στην περιοχή της ενότητας αυτής περιλαμβάνεται και το διατηρητέο κτίσμα του πρώην εργοστασίου Πορσελάνης, ιδιοκτησία ΕΤΒΑ, το οποίο προσβλέπει ο Δήμος να το μετατρέψει σε πολιτιστικό κέντρο (Φωτογραφία 38, 39-Παράρτημα)

Στο δυτικό τμήμα της ΠΕ5 η δόμηση είναι παλαιότερη με χαμηλότερη δόμηση η οποία όμως τα τελευταία χρόνια αντικαθίσταται με νέα, ογκώδη κτίρια (Φωτογραφία 5, 6-Παράρτημα)

Έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής και έχει ολοκληρωθεί ένα σημαντικό βασικό δίκτυο οδοποιίας - πεζοδρομίων – ύδρευσης – ηλεκτροφωτισμού. Επίσης περατώθηκε η κατασκευή νηπιαγωγείου και βρεφονηπιακού σταθμού.

Ανατολή-Αγ. Παρασκευή - Π.Ε.3

Η Ανατολή είναι μικρός οικισμός που προήλθε από διανομή για δημιουργία αγροτικού συνοικισμού σε δύο φάσεις (η δεύτερη το 1967) και βρίσκεται επί της Λ. Διονύσου στα δυτικά του σημερινού κέντρου της Νέας Μάκρης.

Η υπόλοιπη ενότητα εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το 1987. Η εφαρμογή του σχεδίου στην περιοχή αυτή είναι πολύ επιτακτική ως προς την διάνοιξη των οδών γιατί η ανοικοδόμηση είναι ταχεία με πολυκατοικίες ογκωδέστερες κυρίως προς δυτικά που είναι και το παλαιό σχέδιο της Ανατολής (συντελεστής δόμησης 0,8), των οποίων οι κατοικίες προορίζονται για μόνιμη διαμονή. Η περιοχή

παλαιότερα είχε ιδιαίτερη ομορφιά σκαρφαλωμένη στους πρόποδες της Πεντέλης με οπτική επαφή προς την Εύβοια, τον κόλπο του Μαραθώνα και τις γύρω κορυφογραμμές. Υπάρχει ενορία η οποία δεν έχει ακόμη αποπερατωθεί, ένα νηπιαγωγείο και ένα Δημοτικό Σχολείο.

Έχουν γίνει τρεις αναρτήσεις της πράξης εφαρμογής του σχεδίου πόλης. (Ανάρτηση κτηματολογίου – και δύο αναρτήσεις της τακτοποίησης κεφ.Γ'). Αναρτήθηκε για τελευταία φορά η πράξη ύστερα από οδηγία της Πολεοδομίας και στη συνέχεια αναμένεται η κύρωση της πράξης από τον Νομόρχη, τους προσεχείς μήνες.

Εφημεριδοπώλες-Λιβίσι – Π.Ε.4

Οι δύο μικροί οικιστικοί θύλακες σε μικρή απόσταση μεταξύ τους στα ΝΔ της "γειτονιάς" της Νέας Μάκρης, αποτελούν οικισμούς Οικ/κών Συν/σμών που εγκρίθηκαν το 1968 και 1969 αντίστοιχα. Η ενδιάμεση περιοχή η οποία εκτείνεται και βόρεια του Κοιμητηρίου του οικισμού της Νέας Μάκρης, έχει οικισθεί αυθαίρετα, σε σημαντικό ποσοστό με Α' κατοικία.

Το 2002 εντάχθηκαν στο σχέδιο 700 στρέμματα. Έγινε η πρώτη ανάρτηση της πράξης εφαρμογής (Ανάρτηση κτηματολογίου). (τελευταία ενημέρωση : Ιανουάριος 2007)

Ερυθρός Σταυρός - Π.Ε.1

Η γειτονιά έχει αναπτυχθεί κατά μήκος της λεωφόρου Μαραθώνος στη δυτική πλευρά της στο βόρειο άκρο του Δήμου και έχει διαμορφωμένο οδικό δίκτυο. Καταλαμβάνεται ως επί το πλείστον από κατοικίες παραθεριστικές και μόνιμες ενώ επί της λεωφόρου Μαραθώνος εμφανίζονται καταστήματα, πρατήρια βενζίνης, υπαίθριες εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου (σιδηρουργεία, ξυλεία κ.λ.π.), καθετοποιημένες μονάδες εμπορίας αυτοκινήτων, ενώ κτίζεται ένα μεγάλο σούπερ μάρκετ. Οι κατοικίες μόνιμης διαμονής πυκνώνουν με έντονο ρυθμό μετά το 1987 που η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο.

Κοντά στη λεωφόρο Μαραθώνος βρίσκεται το Κέντρο Υγείας, το οποίο κατασκευάστηκε στα μέσα της δεκαετίας του 80 και ανακαινίσθηκε το 2004 και το στάδιο ποδοσφαίρου με στίβο το οποίο τελείωσε το 2005 (Φωτογραφία 44-Παράρτημα) .

Επίσης υπήρχε μεγάλη έκταση με κτίσμα σε κακή κατάσταση, ιδιοκτησία του Ερυθρού Σταυρού το οποίο είχε φιλοξενήσει πρόσφυγες αρκετές φορές. Πρόσφατα ο Ερυθρός Σταυρός πούλησε την έκταση και στη θέση αυτή έχει ανεγερθεί μεγάλο σούπερ μάρκετ.

Η πράξη εφαρμογής του Πολεοδομικού Σχεδίου στην γειτονιά αυτή έχει κυρωθεί και έχουν ξεκινήσει τα έργα οδοποιίας και κατασκευής κοινόχρηστων χώρων (οδοποιία, παιδική χαρά κ.λ.π) (ιστοσελίδα Δήμου Νέας Μάκρης, τελευταία ενημέρωση : Ιανουάριος 2007).

Βάλτος - Π.Ε.2

Η γειτονιά ευρίσκεται κατά μήκος της ανατολικής πλευράς της λεωφόρου Μαραθώνος, νότια της περιοχής της πρώην Αμερικανικής Βάσης, με πρόσωπο στην θάλασσα. Έχει και αυτή οικισθεί με αυθαίρετη δόμηση χωρίς να έχει προηγηθεί σχεδιασμός. Μοιάζει πολύ με την Π.Ε.1 και ως προς το παλαιότερο χαρακτήρα (μικρές παραθεριστικές κατοικίες αυθαίρετα δομημένες) και ως προς την εξέλιξη της μετά την ένταξη (νεότερα ογκώδη συγκροτήματα κατοικιών για μόνιμη διαμονή με τους ίδιους όρους δόμησης με την Π.Ε.1, Φωτογραφίες 16,17,18, 19-Παράρτημα)

Έχει πολλά προβλήματα απορροής υδάτων λόγω του προϋπάρχοντος ελώδους χαρακτήρα της και της οικοδόμησης κατά μήκος της παραλίας, τα οποία χειροτερεύουν από την ανοικοδόμηση των μεγάλων συγκροτημάτων.

Ήδη έχουν γίνει δύο αναρτήσεις της πράξης εφαρμογής του σχεδίου πόλης. (Ανάρτηση κτηματολογίου – Ανάρτηση τακτοποίησης, κεφ Γ') Αναμένεται η εκδίκαση των ενστάσεων από την αρμόδια επιτροπή της Νομαρχίας. Στη συνέχεια θα διορθωθεί η πράξη εφαρμογής και θα ακολουθήσει η τρίτη ανάρτηση. (Ιστοσελίδα Δήμου Νέας Μάκρης, τελευταία ενημέρωση : Ιανουάριος 2007).

Πλέστι - Π.Ε.6

Η γειτονιά εκτείνεται στο ανατολικό τμήμα της Νέας Μάκρης με πρόσωπο στη θάλασσα και περιλαμβάνει κατοικίες καλαισθητες και σύγχρονης κατασκευής ιδίως επί της παραλιακής ζώνης. (Φωτογραφίες 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 -Παράρτημα)

Η γειννίαση της με τον κεντρικό οικισμό της Νέας Μάκρης δυστυχώς συντελεί στην ανάπτυξη της με τον ίδιο χαρακτήρα και ρυθμό.

Στην παραλία τα κέντρα αναψυχής προκαλούν κοινωνικό πρόβλημα.

Έγινε η πρώτη ανάρτηση της πράξης εφαρμογής (Ανάρτηση κτηματολογίου). Ο μελετητής συντάσσει την πράξη εφαρμογής και αναμένεται η δεύτερη ανάρτηση της πράξης εφαρμογής, τους προσεχείς μήνες (Ιστοσελίδα Δήμου Νέας Μάκρης, τελευταία ενημέρωση : Ιανουάριος 2007).

Ζούμπερι-Φλωρίδα - Π.Ε.8

Η Φλωρίδα είναι ένας μικρός οικισμός Γεωργικού Οικ/κού Συν/σμού που εγκρίθηκε το 1955 με κτίρια καλής κατασκευής με πυκνή όμως δόμηση λόγω του μεγάλου συντελεστή δόμησης (σ.δ.0,6). Βρίσκεται κοντά στη παραλιακή ζώνη στα νότια της γειτονιάς της Νέας Μάκρης.

Η γύρω περιοχή που φέρει το τοπωνύμιο Ζούμπερι είναι από τις υψηλής αξίας γης περιοχές του Δήμου, οικισμένη και αυτή με αυθαίρετο άναρχο τρόπο.

Στο παραλιακό μέτωπο έχουν κτιστεί πολυκατοικίες, ένα ξενοδοχείο το οποίο μετατράπηκε πρόσφατα σε οίκο ευγηρίας, εστιατόρια και κέντρα αναψυχής τα οποία έχουν καταλάβει τον αιγιαλό με αυθαίρετες κατασκευές ενώ αποτελούν κοινωνικό πρόβλημα για τους περίοικους (Φωτογραφίες 12, 13-Παράρτημα) .

Ο φάκελος για την ένταξη στο σχέδιο πόλης έχει περάσει από το Κ.ΣΧΟΠ του ΥΠΕΧΩΔΕ και αναμένεται η οριστικοποίηση του μελετητή, ο οποίος θα αναλάβει τις συμπληρωματικές εργασίες για την ένταξη στο σχέδιο πόλης και για την εν συνεχεία σύνταξη της πράξης εφαρμογής (Ιστοσελίδα Δήμου Ν.έας Μάκρης, τελευταία ενημέρωση : Ιανουάριος 2007).

Αγ. Μαρίνα - Π.Ε.7

Ο πρώτος μικρός οικισμός διανομής σε Γεωργοκτηνοτρόφους το 1956, απετέλεσε τον πρώτο πυρήνα της σημερινής ανάπτυξης της Αγ. Μαρίνας στα δυτικά και κατά μήκος της λεωφόρου Μαραθώνος .

Η περιοχή δυτικά (πρόποδες Πεντέλης) και σε μεγάλο βάθος από τη λεωφόρο Μαραθώνος είναι εκτός σχεδίου (με προβλήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος και δασικών εκτάσεων) με ελάχιστες κατασκευές (όλες αυθαίρετες) μέτριας ως καλής ποιότητας δεύτερης ή πρώτης κατοικίας.

Η εκκλησία της Αγ. Μαρίας βρίσκεται επί της λεωφόρου Μαραθώνος απέναντι από την πλατεία. Υπάρχει νεόκτιστο Δημοτικό Σχολείο που ανεγέρθη στη θέση του παλαιού το 2002 μέσα σε έκταση 7 στρεμμάτων και νηπιαγωγείο σε δύο λυόμενες αίθουσες πολύ κακής ποιότητας που τοποθετήθηκαν το 2006 σε έκταση που παραχωρήθηκε από την εκκλησία από τα λεγόμενα διακατεχόμενα. Οι κατοικίες βρίσκονται κυρίως δυτικά της λεωφόρου Μαραθώνος ενώ η εκκλησία, τα σχολεία και οι εμπορικές χρήσεις ανατολικά με αποτέλεσμα το συνεχές πέρασμα της λεωφόρου Μαραθώνος από πεζούς για τις καθημερινές τους ανάγκες και τα συχνά ατυχήματα ακόμη και θανατηφόρα.

Μάτι -Π.Ε.10

Η περιοχή Μάτι, 1200 στρεμμάτων είχε πουληθεί σε Χαλανδριώτες από την Μονή Πεντέλης το 1930, οι οποίοι την μοιράσανε μεταξύ τους με κλήρωση, ενώ στη συνέχεια έκαναν ιδιωτική πολεοδόμηση.

Βρίσκεται μεταξύ της λεωφόρου Μαραθώνος και της θάλασσας στη νότια περιοχή του Δήμου της Νέας Μάκρης. Η περιοχή είναι δομημένη ως επί το πλείστον με αυθαίρετο -μη νόμιμο τρόπο με κτίσματα κυρίως Β' κατοικίας, πολλές από τις οποίες είναι καλοδιατηρημένες με εξαιρετικούς κήπους και πλούσια βλάστηση. Η νότια περιοχή της γειτονιάς έχει χαμηλότερης ποιότητας κτίσματα, πυκνότερη δόμηση, σε έδαφος με έντονο ανάγλυφο και μεγάλες κλίσεις (ρέμα Παππά, λοφίσκος)

Στην παραλιακή ζώνη στα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα βρίσκονται ογκώδη κτίσματα, πολυκατοικίες. Πέντε ξενοδοχεία δεκαετίας 70. Τα τρία από αυτά πρόσφατα ανακαινισμένα, μέτριας και μεγάλης δυναμικότητας βρίσκονται στο παράκτιο μέτωπο όπου έχουν προξενήσει σημαντική αλλοίωση στην ακτή. Δύο μικρότερα βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την ακτή. Πολυκατοικίες και κτίρια έγιναν κατά την περίοδο της Δικτατορίας (Φωτογραφία 49-Παράρτημα).

Διαθέτει δύο θερινούς κινηματογράφους που λειτουργούν από την δεκαετία του 50.

Η εκκλησία Κοίμηση της Θεοτόκου, ενορία της περιοχής, βρίσκεται στο κέντρο της γειτονιάς, επί της οδού Κύπρου.

Το 2006 ξεκίνησαν οι διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο πόλης με κτηματογράφηση της περιοχής και συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας από τους κατοίκους. Η περιοχή βρίσκεται εντός ΖΟΕ Β' κατοικίας.

N. Βουτζάς - Π.Ε.9

Είναι ένας σημαντικός σε μέγεθος οικισμός του ομώνυμου Οικ/κού Συν/σμού που εγκρίθηκε με Β.Δ/γμα το 1969 στην είσοδο του Δήμου της Νέας Μάκρης στα δυτικά της Λ. Μαραθώνος σε επικλινή περιοχή στις υπώρειες του ορεινού όγκου της Πεντέλης. Ο οικισμός έχει ιδιόμορφη αυτοτέλεια από την ίδρυσή του, καταλαμβάνεται από κτίσματα Α' και Β' κατοικίας αποτελεί περιοχή με εξαιρετική θέα και υψηλής αξίας γη. Στα δυτικά του οικισμού στη θέση του Λυρείου Ιδρύματος, ανεγείρονται ογκώδη κτίρια ξενώνων, βιβλιοθήκης και οικοτροφείων, σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί αναδασωτές.

Σε κεντροβαρική περιοχή του οικισμού βρίσκεται η ενορία και το 2^ο Γυμνάσιο της Νέας Μάκρης το οποίο αποπερατώθηκε και λειτουργεί από το Σεπτέμβριο του 2008. Στον οικισμό βρίσκεται και πυροσβεστικός σταθμός με πυροσβεστικά που ανήκουν στο εθελοντικό σώμα του Εξωραϊστικού Συλλόγου του Νέου Βουτζά. Πρόβλημα στον οικισμό ο διοικητικός διαμελισμός του με τα 2/3 του οικισμού να ανήκουν στην Νέα Μάκρη και το 1/3 στη Ραφήνα.

Τα κτίρια που ανεγείρονται στο Ν. Βουτζά τα τελευταία χρόνια είναι ογκώδη και πολυόροφα λόγω εκμετάλλευσης της κλίσης και υπερβάσεων, ώστε να κατασκευάζονται περισσότερες κατοικίες ανά στρέμμα σε αντίθεση με τις παλαιότερες μικρές παραθεριστικές κατοικίες (Φωτογραφίες 34, 35, 36, 37- Παράρτημα)

Μετά την πυρκαγιά του 2005 η περιοχή έχει υποβαθμιστεί σημαντικά

Η χρονολογική σειρά ένταξης στο σχέδιο περιοχών του Δήμου Ν. Μάκρης έχει ως εξής :

1931 : Διανομή Υπ. Γεωργίας – οικισμός Ν. Μάκρη (Ξυλοκέριζα, 70στρ) περιοχή γενικής κατοικίας ΠΕ5

1951 : Διανομή Υπ. Γεωργίας – οικισμός Ανατολή, Συμπληρωματική Διανομή 1967 (ΠΕ3, 237στρ) περιοχή γενικής κατοικίας

1955 : Διανομή Υπ. Γεωργίας – Συν/μός Γεωργοκτηνοτρόφων– οικισμός Αγ. Μαρίνα περιοχή γενικής κατοικίας ΠΕ7,123στρ

1955 : Διανομή Γεωργικός Οικ/μός Συν/μός– οικισμός Φλώριδα, κατοικία ΠΕ8, 197 στρ.

1968 : Καταναλωτικός και Εξοχικός Συν/μός Εφημεριδοπωλών –περιοχή Ξυλοκέριζα-Γεροτσακκούλι, κατοικία ΠΕ4, 94στρ

1969 : Οικοδομικός Συνεταιρισμός Μακρηνών & Λιβισιανών – Λιβίσι (Ξυλοκέριζα), κατοικία ΠΕ4, 94στρ.

1969 : Οικοδομικός Συν/μός – οικισμός Ν. Βουτζάς ΠΕ9, 1586στρ.

1972 : Εντάσσεται στο σχέδιο μια σημαντική περιοχή περιμετρικά του παλαιού οικισμού Ν. Μάκρης σε ακτίνα 500 μέτρων, η οποία το 1977 ακυρώθηκε

Για τις ανωτέρω περιοχές αυτές το πλαίσιο εφαρμογής ήταν το Ν.Δ/γματα 17-7-1923

1987: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ΠΕ1 (1173 στρ.) και Π.Ε. 2 (861 στρ) Β' κατοικίας **Πλαίσιο εφαρμογής το Π. Δ/γμα από 10-8-85 ΦΕΚ 416Δ/85**

1987: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ΠΕ3 (849στρ) Β' κατοικίας **Πλαίσιο εφαρμογής το Π. Δ/γμα από 10-8-85 ΦΕΚ 416Δ/85**

1988: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ΠΕ 4. Το Δ/γμα αυτό ακυρώθηκε.

1989: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ΠΕ5 (927) Α' κατοικίας. **Πλαίσιο εφαρμογής Άρθρο 13 του Ν. 1337/83**

1989: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ΠΕ6 (757) Β' κατοικίας. **Πλαίσιο εφαρμογής το Π. Δ/γμα από 10-8-85 ΦΕΚ 416Δ/85.** Ακυρώθηκε σε ότι αφορά την παραρεμάρια περιοχή.

2002: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ΠΕ 4 (700) Β' κατοικίας. **Πλαίσιο εφαρμογής το Π. Δ/γμα από 10-8-85 ΦΕΚ 416Δ/85**

Επίσης από το 1972 με το από 27-10-72 ΦΕΚ 329δ/72 Δ/γμα είχε ενταχθεί στο σχέδιο εκτεταμένη περιοχή γύρω από το κέντρο, το οποίο ακυρώθηκε με την υπ' αριθμό 34/1977 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης της συγκεκριμένης περιοχής των Πολεοδομικών Ενοτήτων ΠΕ5 και ΠΕ6 έγινε πολύ αργότερα το 1989 και 1990 αντίστοιχα.

Οι περιοχές γύρω από τον παλαιό προσφυγικό οικισμό της Νέας Μάκρης (Ερυθρός-ΠΕ1, Βάλτος-ΠΕ2, Αγ. Παρασκευή-ΠΕ3, Ν. Μάκρη-ΠΕ5, Πλέστι-ΠΕ6, ΠΕ4) έχουν ενταχθεί στο σχέδιο τα τελευταία χρόνια 1987-1990 σε έκταση 5.267 στρέμματα, μόνο όμως σε 2 γειτονίες της Νέας Μάκρης (ΠΕ5 και ΠΕ1) έχει γίνει εφαρμογή σχεδίου και αυτή 20 χρόνια αργότερα από την ένταξη στο σχέδιο. Για

τα υπόλοιπα 3.167 στρέμματα, δηλαδή για το 60% δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Αυτό έχει ως συνέπεια την αλλαγή της κατάστασης μεταξύ των αναρτήσεων της πράξης εφαρμογής και νέες ενστάσεις εις βάρος των ρυμοτομούμενων και των κοινόχρηστων χώρων.

Επίσης, δεν έχει προχωρήσει η ένταξη άλλων 3.454 στρεμμάτων, όπως η ΖΟΕ Β' κατοικίας 1985 και 1988 καθόρισε και τούτο λόγω των δυσκολιών που παρουσιάζονται από πλευράς Υπ. Γεωργίας για τους περιλαμβανόμενους δασικούς θύλακες.

Με τα Δ/γματα ένταξης των περιοχών ΠΕ 1, 2, 3, 4, 5, 6 στο σχέδιο καθορίζονται χρήσεις γης σύμφωνα με το από 23-3-87 Π.Δ/γμα ΦΕΚ 166Δ/87 «Περί κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης» έτσι ώστε να προσδιορίζονται για κάθε οικοδομήσιμο χώρο οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην ανέγερση κτιρίων. Τα ήδη εγκεκριμένα σχέδια πόλεως στις περιοχές κέντρο Νέας Μάκρης, Ανατολή, Εφημεριδοπώλες, Λιβίσι, Αγ. Μαρίνα, Φλωρίδα και Ν. Βουτζάς έχουν υπαχθεί με διαφορετικό Π. Δ/γμα στην χρήση της Γενικής κατοικίας, το 84/25-2-84 ΦΕΚ 33Α/84 «Περί ίδρυσης, Επέκτασης, Εκσυγχρονισμού κ.λ.π.» όπως το περιεχόμενο αυτής (της Γενικής Κατοικίας) καθορίζεται με το Π. Δ/γμα 81 από 23-1-1980 ΦΕΚ 27 Α/80 (προγενέστερο του ΦΕΚ 166Δ/ 87).

Έτσι ο καθορισμός αυτός έγινε αποσπασματικά με τα εκάστοτε διάταγμα της ένταξης στο σχέδιο για κάθε πολεοδομική ενότητα χωρίς να εντάσσονται σε έναν γενικότερο σχεδιασμό όλου του χώρου όπως προβλέπεται από τον ισχύοντα από το 1997 οικιστικό νόμο 2508/97.

Σήμερα, οι εντός σχεδίου περιοχές στη Ν. Μάκρη έχουν έκταση 6.968 στρέμματα.

Περιοχές εκτός γειτονιών Πολεοδομικών Ενοτήτων που καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις στον οικισμό είναι:

Κατασκηνώσεις

Οι κατασκηνώσεις στην Ν. Μάκρη (Φωτογραφία 4,50-Παράρτημα) καταλαμβάνουν σημαντική σε μέγεθος περιοχή με ευρύ παραλιακό μέτωπο μεταξύ Ζούμπερι και Μάτι. Η περιοχή των κατασκηνώσεων είναι πευκόφυτη και αποτελεί ζώνη πρασίνου που διεισδύει στον οικισμό της Νέας Μάκρης από την Πεντέλη μέχρι την θάλασσα.

Εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Στην περιοχή της Νέας Μάκρης περιλαμβάνονται 4 εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών (Προβάλινθος, Αμπελούπολη, Βιθινία και Φυσιολατρικός Ορειβατικός Σύλλογος) συνολικού εμβαδού 1082 στρεμμάτων που έχουν από πλευράς Υπουργείου Γεωργίας χαρακτηρισθεί σαν «Δασικές Διακατεχόμενες εκτάσεις».

Ο συνεταιρισμός Αμπελούπολη βρίσκεται κάτω από τη λεωφόρο Μαραθώνος στα βόρεια της περιοχής Μάτι και στην ίδια Πολεοδομική Ενότητα, έκτασης 317, με πολύ αραιή διάσπαρτη δόμηση Β' κατοικίας. Οι ιδιοκτησίες είναι μεγάλες, άνω των δύο στρεμμάτων με πλούσια δασική βλάστηση. Η περιοχή είναι δασική διακατεχόμενη εκτός σχεδίου και εκτός Ζώνης Β' κατοικίας (Φωτογραφία 4-Παράρτημα)

Πάνω από τη λεωφόρο Μαραθώνος, βόρεια της Π.Ε.9-Νέος Βουτζάς εκτείνεται ο Προβάλινθος, συνολικής επιφάνειας 638 στρεμμάτων με πολύ αραιή δόμηση Β' κατοικίας. Η περιοχή μοιάζει με την Αμπελούπολη λόγω των μεγάλων ιδιοκτησιών και της πλούσιας δασικής βλάστησης (Φωτογραφία 4-Παράρτημα)

Η Βιθινία βρίσκεται βορειοδυτικά της Αγίας Μαρίνας σε επικλινή περιοχή στις υπώρειες του ορεινού όγκου της Πεντέλης, συνολικής επιφάνειας 82 στρεμμάτων με αραιή διάσπαρτη δόμηση και δασική βλάστηση.

Ο ΦΟΣ, Φυσιολατρικός Ορειβατικός Σύλλογος, συνολικής επιφάνειας 45 στρεμμάτων βρίσκεται κάτω από τη λεωφόρο Μαραθώνος, μεταξύ κατασκηνώσεων Αγίου Ανδρέα και οδού Αεροπορίας, κατά μήκος της κοίτης του ρέματος με δασική βλάστηση.

Και οι τέσσερις περιοχές έχουν αγοραστεί από συνεταιρισμούς από την Μονή Πεντέλης με την μόνη διαφορά ότι η Αμπελούπολη και ο ΦΟΣ περιλαμβάνοντουσαν στις εκπονητέες εκτάσεις της Μονής ενώ ο Προβάλινθος και η Βιθινία στις διατηρητέες.

Λόγω του δασικού χαρακτήρα της περιοχής εφαρμόζεται η δασική νομοθεσία 998/79 όπου στις περιοχές απαγορεύεται κάθε οικοδομική δραστηριότητα.

3.3. Κοινωνικοοικονομική φυσιογνωμία

3.3.1. Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Η μελέτη του Δήμου Νέας Μάκρης σε επίπεδο δημογραφικών χαρακτηριστικών έγινε ως προς εξής πληθυσμιακά μεγέθη:

Ρυθμοί Πληθυσμιακής Μεταβολής

Πληθυσμιακοί Εξέλιξη

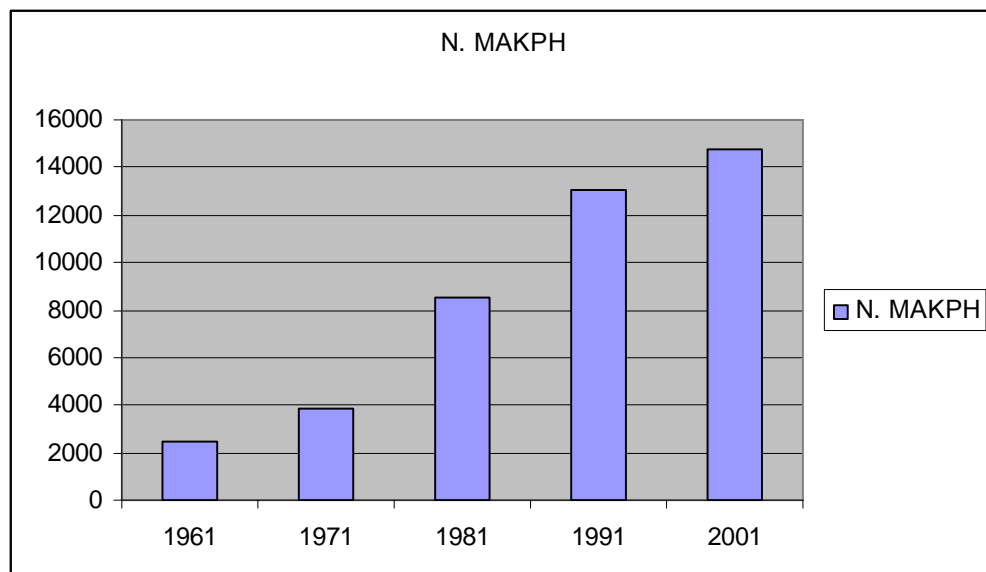
Ηλικιακή Σύσταση Πληθυσμού

Αναλογία των δύο φύλων

3.3.1.1 Ρυθμοί πληθυσμιακής μεταβολής

ΕΤΟΣ	Ν. ΜΑΚΡΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΥΞΗΣΗΣ %
1961	2.488	
1971	3.864	56
1981	8.516	120,4
1991	13.009	52,8
2001	14.809	13,8

Πίνακας 3.3.1.1. Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμου Νέας Μάκρης
(Πηγή: Μελέτη Τροποποίησης Γ.Π.Σ. Δήμου Νέας Μάκρης, 2000).



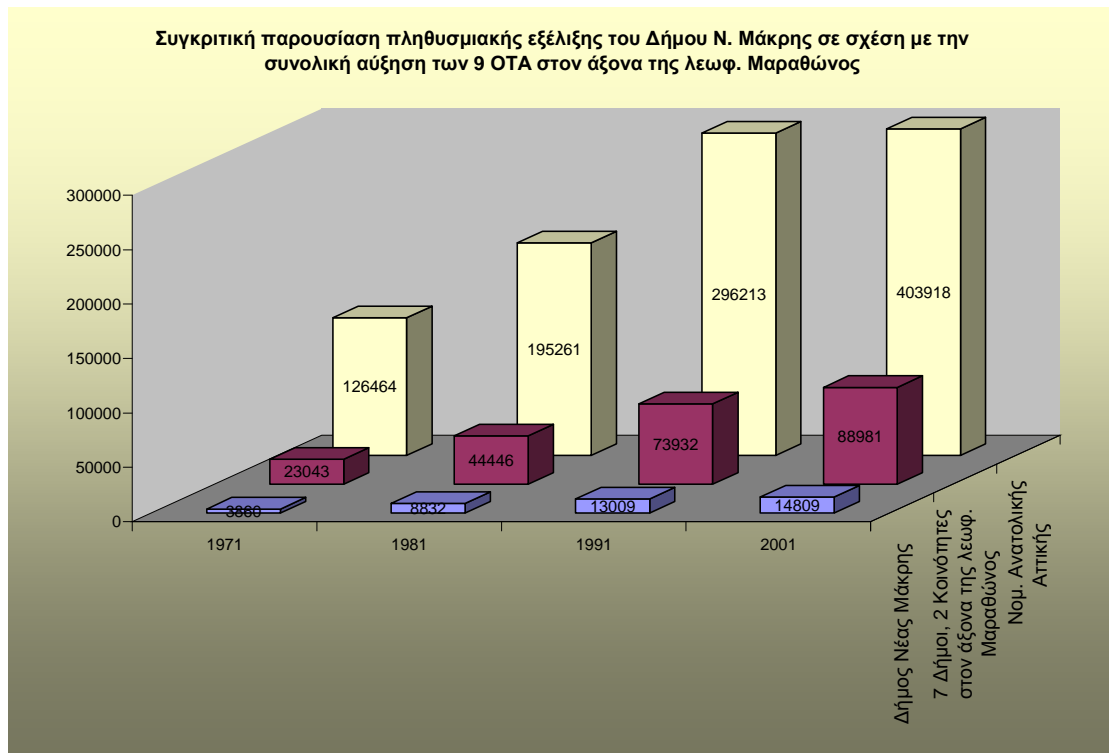
Γράφημα 3. Πληθυσμιακή αύξηση Δήμου Νέας Μάκρης από το 1960 έως το 2001
(Πηγή: Μελέτη Τροποποίησης Γ.Π.Σ. Δήμου Νέας Μάκρης, 2000)

Παρατηρείται αύξηση στον πληθυσμό του Δήμου Νέας Μάκρης μεταξύ του διαστήματος των δεκαετιών 1961-2001. Πιο συγκεκριμένα μεταξύ 1961-1971, ο πληθυσμός στο δήμο Νέας Μάκρης αυξήθηκε κατά 56%. Μεταξύ 1971-1981 η αύξηση είναι 120.4% και το διάστημα 1981-1991 ο πληθυσμός του δήμου αυξήθηκε κατά 52.8% . Τέλος, την περίοδο 1991-2001 ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 13,8% . **Συνολικά από το 1961 έως το 2001 ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 495, 21 %.** **Η μεγαλύτερη αύξηση φαίνεται να έγινε μεταξύ 1971-1981.**

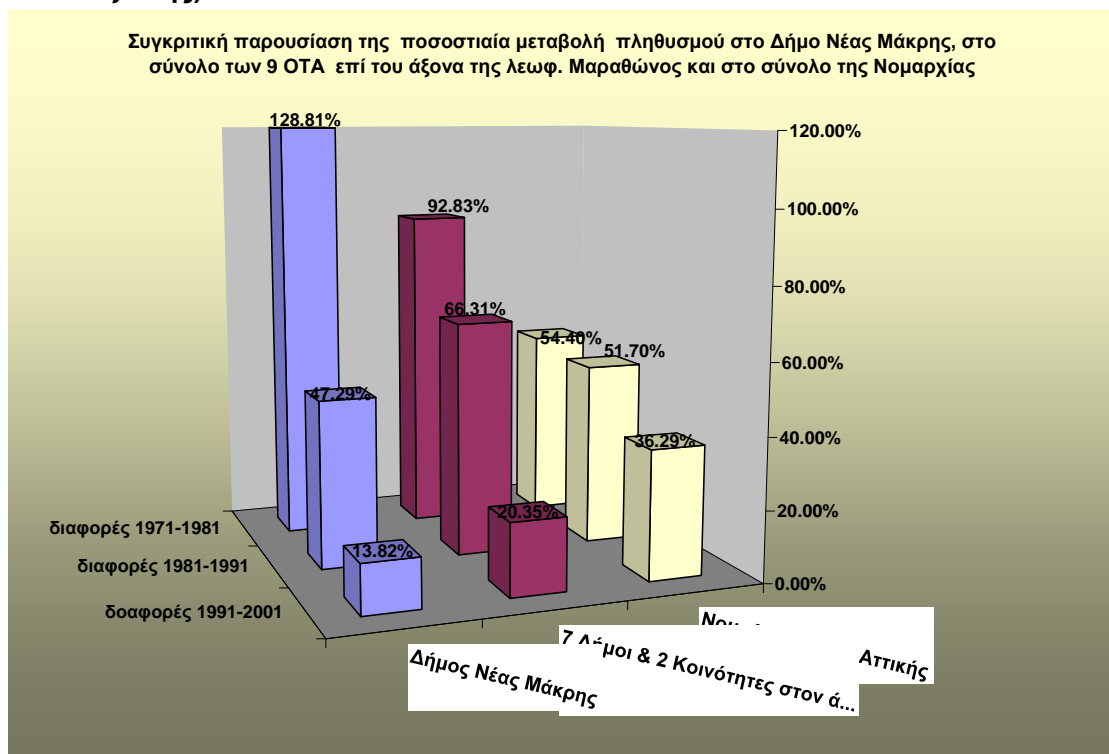
Στο **Υπόλοιπο Αττικής** , κατοικεί το 5,1 % του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας, με σταδιακά αυξανόμενη τη συμμετοχή του από το 4,4% του 1991. Σε αυτό συμβάλλει και η σημαντική μετακίνηση πληθυσμού που παρατηρείται προς τις περιοχές της Ανατολικής Αττικής τα τελευταία χρόνια. Μεταξύ των απογραφών 1991 και 2001 ο πληθυσμός του υπολοίπου Αττικής αυξήθηκε 23%, αύξηση πολύ μεγαλύτερη από του συνόλου της χώρας, 6,9%(Γράφημα 6). **Αποτελεί την τρίτη από άποψη πληθυσμού περιοχή μετά την περιφέρεια πρωτεύουσας και τον νομό Θεσσαλονίκης .**

Ιδιαίτερα εντυπωσιακή είναι η μεταβολή του μεγέθους κατά το διάστημα '71 - '01, για την περιοχή του Δήμου της Νέας Μάκρης, τους 9 ΟΤΑ (7 Δήμοι και 2 Κοινότητες) της Νομαρχίας Αν Αττικής, που βρίσκονται επί της λεωφόρου Μαραθώνος, όσο και στο σύνολο της Ανατολικής Αττικής. Συγκεκριμένα, ο πληθυσμός του συνόλου της Ανατολικής Αττικής αυξήθηκε κατά 219,39% ενώ το αντίστοιχο μέγεθος της περιοχής των 9 ΟΤΑ (7 Δήμων και 9 Κοινοτήτων που βρίσκονται επί του άξονα της λεωφόρου Μαραθώνος) κατά 286,15% και του Δήμου της Νέας Μάκρης κατά 283,65% (Γράφημα 4, 5)

Συγκριτικά για τους 9 ΟΤΑ η μεγαλύτερη αύξηση σημειώθηκε στην Κοινότητα Πικερμίου (1.010,22%) και στον Δήμο Γλυκών Νερών (437,58%), και η μικρότερη στο Δήμο Σπάτων (33,32%). Συνοπτικά, τα ποσοστά αύξησης των πληθυσμών ανά ΟΤΑ κυμαίνονται από 33% έως 1.000%, αφού παρατηρείται τριπλασιασμός έως και δεκαπλασιασμός του πληθυσμού των εμπλεκόμενων ΟΤΑ. (Πίνακας 4- Παράρτημα)

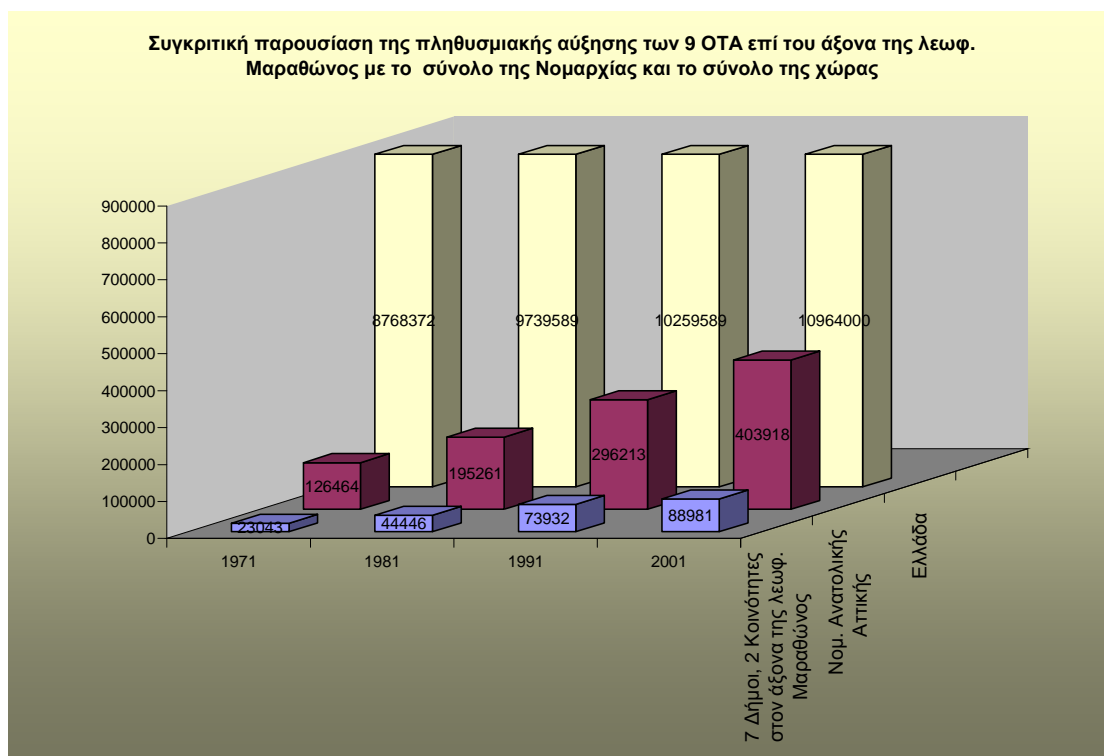


Γράφημα 4. Συγκριτική παρουσίαση πληθυσμιακής εξέλιξης του Δήμου Ν. Μάκρης με τους υπόλοιπους ΟΤΑ που βρίσκονται στον οδικό άξονα της λεωφ. Μαραθώνος και με το σύνολο της Αν. Αττικής (Πηγή: Ιστοσελίδα Μαραθώνιας Αναπτυξιακής)



Γράφημα 5: Συγκριτική παρουσίαση ποσοστιαίας μεταβολής πληθυσμού στο Δήμο της Νέας Μάκρης, στο σύνολο των 7 Δήμων και 2 Κοινοτήτων, επί του άξονα της λεωφόρου Μαραθώνος και στο σύνολο της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής (Πηγή: Ιστοσελίδα Μαραθώνιας Αναπτυξιακής)

Σύμφωνα με τα επίσημα δεδομένα της τελευταίας απογραφής πληθυσμού του 2001 η περιοχή ευθύνης της Μαραθωνίου Αναπτυξιακής (Εταιρεία των 7 Δήμων και 2 Κοινοτήτων που βρίσκονται στον άξονα της λεωφόρου Μαραθώνος) έχει πραγματικό πληθυσμό 88.981 άτομα, ή το 22,02% του πληθυσμού της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής και η Νέα Μάκρη το 3,7% (, Πίνακας 4-Παράρτημα)



Γράφημα 6: Συγκριτική παρουσίαση πληθυσμιακής εξέλιξης των 9 ΟΤΑ της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής που βρίσκονται πάνω στον άξονα της λεωφ. Μαραθώνος σε σχέση με το σύνολο της Νομαρχίας και το σύνολο της χώρας (Πηγή: Ιστοσελίδα Μαραθωνίας Αναπτυξιακής).

3.3.1.2. Ανάλυση πραγματικού πληθυσμού κατά ηλικίες και φύλο

Αναλύοντας τη σύσταση του πληθυσμού κατά ηλικία μπορούμε να καταλάβουμε την κατανομή των πληθυσμιακών ομάδων, τις τάσεις εξέλιξης αυτών καθώς και τις ανάγκες ανάπτυξης οργανισμών κοινωνικής πρόνοιας.

Για την ανάλυση αυτή χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από την απογραφή της ΕΣΥΕ του 1981, 1991, 2001, τα οποία καταγράφονται στους πίνακες 3,4 και 5 του παραρτήματος.

Το διάστημα 1981-1991 και 1991-2001 ο ρυθμός αύξησης παιδιών προσχολικής και σχολικής ηλικίας μειώθηκε σημαντικά.

Ταυτόχρονα, αυξήθηκε αρκετά το ποσοστό του ενεργού πληθυσμού και το ποσοστό των ηλικιών άνω των 65.

Μειοψηφία αποτελούν οι ηλικιωμένοι άνω των 85 ετών και στις τρεις απογραφές ενώ υπάρχει μια μικρή αύξηση τους στο διάστημα 1981-1991 και 1991-2001

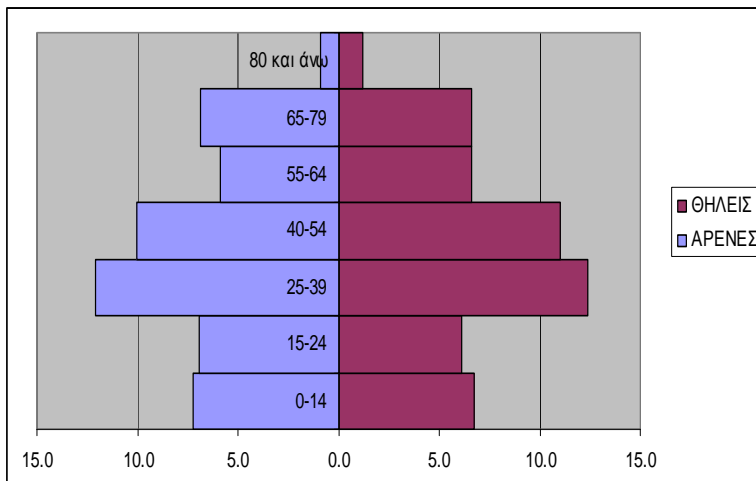
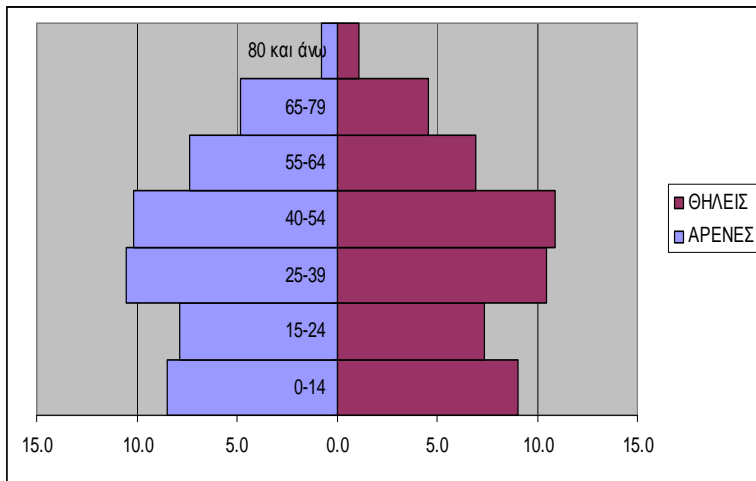
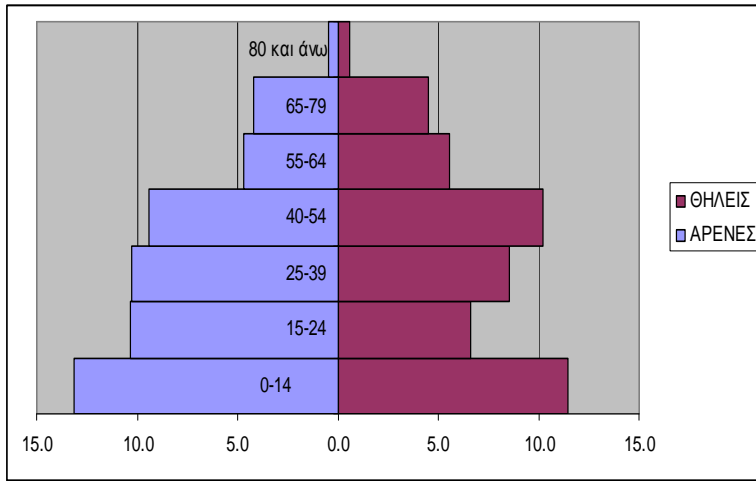
Η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού του Δήμου Νέας Μάκρης για τις απογραφές 1981, 1991, 2001 δίδεται από τις αντίστοιχες πυραμίδες ηλικιών που ακολουθούν (Γράφημα 7,8,9) Για να είναι ιδεώδης η κατά ηλικία σύνθεση του πληθυσμού, πρέπει να σχηματίζεται κανονική πυραμίδα δηλ. πλατιά στην βάση και αιχμηρή στην κορυφή. Είναι γενικά παραδεκτό ότι όταν στην κορυφή της πυραμίδας ο πληθυσμός βρίσκεται σε ποσοστό άνω του 10%, τότε παρουσιάζεται το φαινόμενο της γήρανσης του πληθυσμού. Επίσης το ίδιο φαινόμενο παρουσιάζεται όταν στη βάση της πυραμίδας ο παιδικός πληθυσμός βρίσκεται σε ποσοστό κάτω του 30%.

Για τα έτη 1981, 1991 και 2001 οι ηλικίες 65 άνω βρίσκονται σε ποσοστά 9,75%, 11,24% και 15, 62% αντίστοιχα ενώ για την ηλικιακή ομάδα 0-15 σε ποσοστά 24,56%, 17% και 14, 03%. Το 1981 η πυραμίδα ήταν πιο κοντά στην ιδανική ενώ τις επόμενες δεκαετίες ο πληθυσμός 65 και άνω έχει ξεπεράσει το 10% και ο πληθυσμός 0-15 έχει πέσει κατά πολύ κάτω από το 30%.

Οι παρατηρήσεις αυτές μας οδηγούν στο συμπέρασμα ότι έχουμε αυξανόμενο γηράσκοντα πληθυσμό.

Συγκρίνοντας τα ποσοστά των διαφόρων κατηγοριών πληθυσμού του Δήμου Νέας Μάκρης με το σύνολο της Ελλάδας (Παράρτημα-Πίνακας 3,4,5, Απογραφή 2001, ΕΣΥΕ), παρατηρούμε ότι στο Δήμο Νέας Μάκρης ο πληθυσμός παραγωγικής και αναπαραγωγικής ηλικίας είναι σε μεγαλύτερο ποσοστό από ότι στο σύνολο της χώρας. Αντίθετα, οι συνταξιούχοι και τα μικρά παιδιά κατέχουν μειωμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της χώρας.

ΗΛΙΚΙΕΣ	0-14	15-64	65+
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ	14,03 %	71,6 %	15,62 %
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΑΣ	15,17 %	67,1 %	16,7 %



Γραφήματα 7,8,9. Πυραμίδα ηλικιών κατοίκων Δήμου Νέας Μάκρης για τα έτη 1981, 1991, 2001(Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή)

ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΗΣ –ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ

Από τα μεγέθη των διαφόρων ηλικιακών ομάδων μπορούμε να υπολογίσουμε τον δείκτη εξάρτησης όπου δείχνει πόσοι συντηρούμενοι (παιδιά και ηλικιωμένοι) αντιστοιχούν σε 100 άτομα του ενεργού πληθυσμού καθώς και τον δείκτη γήρανσης που δείχνει την σχέση μεταξύ των δύο κατηγοριών συντηρούμενου πληθυσμού δηλ. πόσοι συντηρούμενοι ηλικιωμένοι αναλογούν σε 100 συντηρούμενα παιδιά και νέους .

Δείκτης εξάρτησης = μη ενεργός πληθυσμός (από 65 και άνω και από 0-14) / ενεργός πληθυσμός (ποσοστό ηλικίας 15-64)

Όσο ψηλότερος είναι ο δείκτης εξάρτησης τόσο μεγαλύτερο βάρος (με οικονομικές προεκτάσεις φέρει ο ενεργός πληθυσμός).

Δείκτης γήρανσης = ηλικιωμένοι (65 και άνω)/παιδιά(0-14)

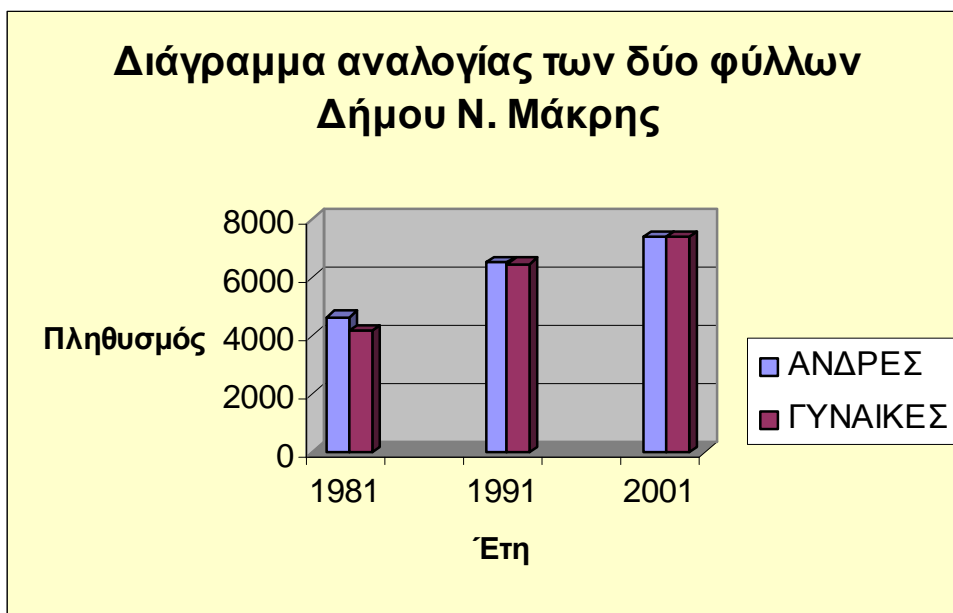
Όσο μικρότερη είναι η τιμή του δείκτη τόσο νεότερος είναι ο πληθυσμός.

	1981	1991	2001
ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΗΣ	0,52	0,40	0,42
ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ	0,40	0,65	1,1

Από το 1981 έως 1991 υπήρξε μείωση του δείκτη εξάρτησης και αυτό οφείλεται στη μείωση των παιδιών και στην αύξηση του ενεργού πληθυσμού ενώ για την επόμενη δεκαετία υπήρξε σταθεροποίηση.

Ο δείκτης γήρανσης αυξάνεται συνεχώς, λόγω της αύξησης της ηλικιακής ομάδας 65 άνω και της μείωσης των παιδιών.

Από τη σύνθεση του πληθυσμού ως προς το φύλο, είναι φανερό ότι στις απογραφές του 1981 και 1991 υπερέχει ο ανδρικός πληθυσμός στο δήμο, ενώ το ποσοστό αυτό τείνει να μειωθεί την τελευταία δεκαετία (Γράφημα 10, Πίνακες 1,2,3-Παράρτημα).



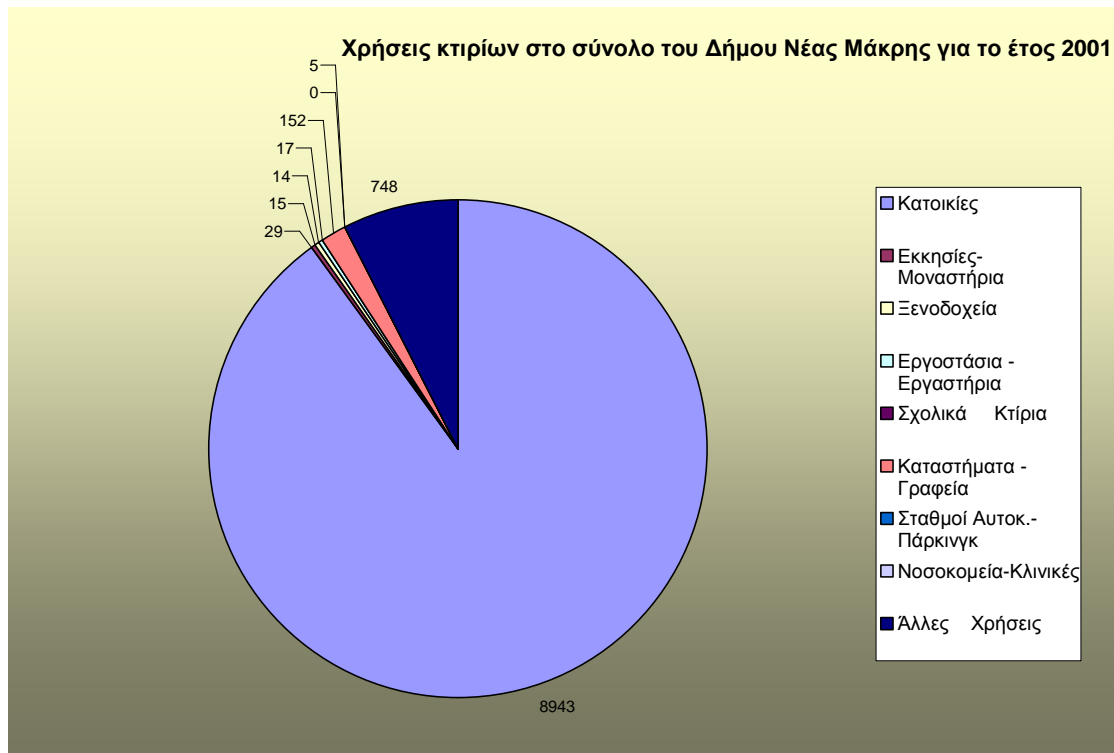
Γράφημα 10: Διάγραμμα αναλογίας των δύο φύλλων του Δήμου Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή, 1981, 1991, 2001)

3.3.2. Κοινωνικά χαρακτηριστικά

Η ενότητα αυτή έχει στόχο την παρουσίαση του κοινωνικού προφίλ του Δήμου Νέας Μάκρης. Τα χαρακτηριστικά που εξετάστηκαν είναι το απόθεμα κατοικίας, τα νοικοκυριά και η εκπαίδευση

3.3.2.1. Χρήσεις κτιρίων

Σε ότι αφορά τη χρήση των κτιρίων, βάσει δεδομένων της ΕΣΥΕ από την απογραφή του 2001 παρατηρούμε ότι κυριαρχεί η κανονική κατοικία (κύρια και δευτερεύουσα) σε ποσοστό 95,50%, ενώ όλες οι άλλες χρήσεις είναι κάτω του 1% (Γράφημα 1, Πίνακας 5-Παράρτημα)

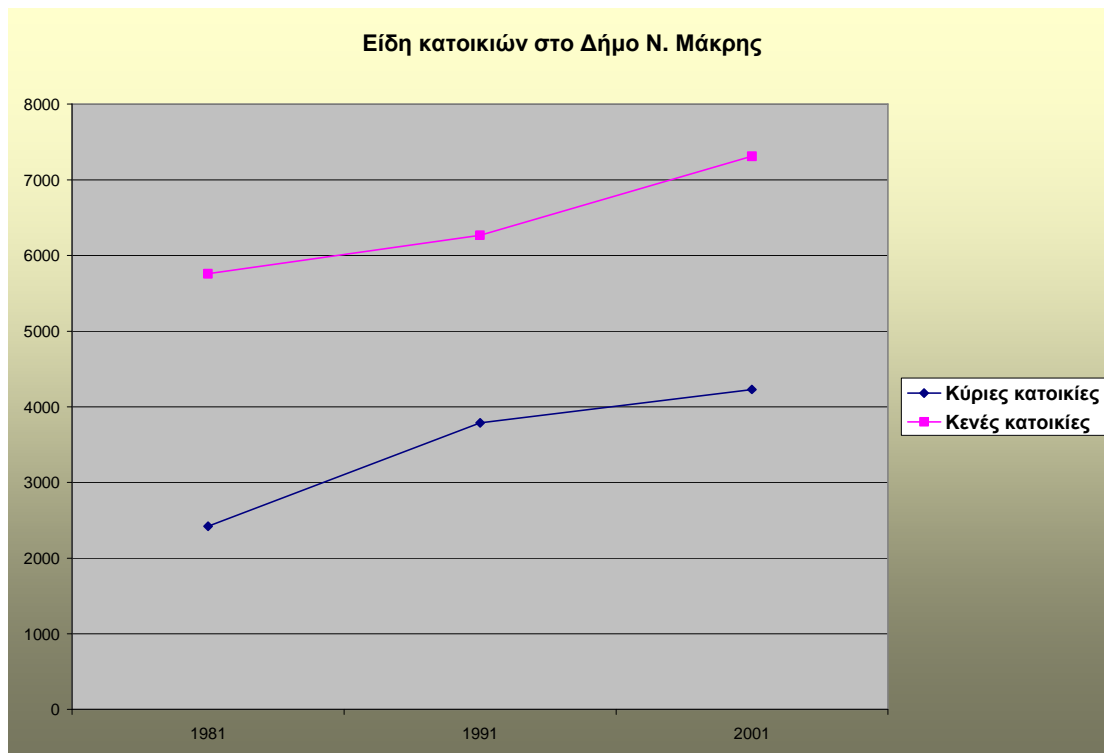


Γράφημα 11 : Χρήσεις κτιρίων για το Δήμο Νέας Μάκρης το έτος 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ)

Σε ότι αφορά τις κανονικές κατοικίες των κατοίκων (Πίνακες 6,7- Παράρτημα), παρατηρούμε ότι κυριαρχεί η δευτερεύουσα κατοικία.

Το ποσοστό αύξησης των κανονικών κατοικιών από την απογραφή κατοικιών το 1981 στο 1991 είναι 23% ενώ από το 1991 στο 2001 είναι 15% (Γράφημα 16). Επίσης κατά την δεκαετία 1981-1991 υπήρξε μία αύξηση της κύριας κατοικίας εις βάρος της δευτερεύουσας, ενώ δεν παρατηρήθηκε κάτι ανάλογο στην επόμενη δεκαετία. (Γράφημα 12,13,14,15). **Φαίνεται ότι η Νέα Μάκρη συνεχίζει ακόμη να είναι ένας τόπος παραθερισμού**

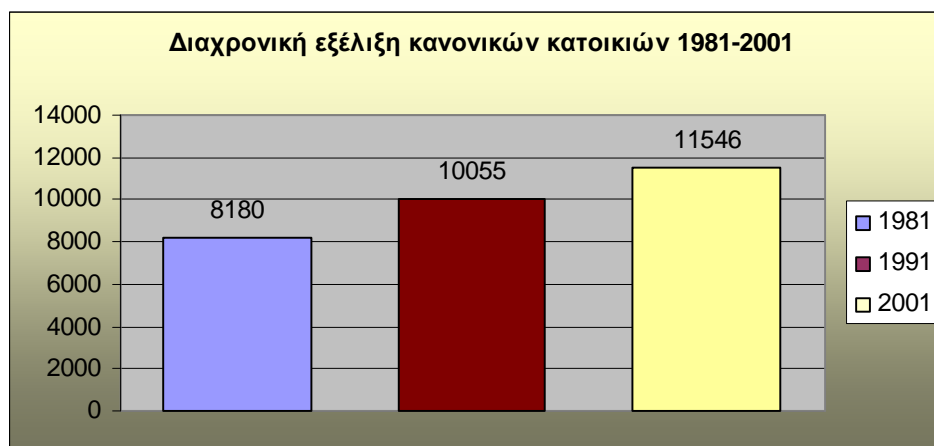
Το 2001 το 61,67% (7138) των κατοικιών είχε κεντρική θέρμανση έναντι του 36,73% (3748) το 1991 που σημαίνει ότι είτε οι νέες κατοικίες κατασκευάζονται είτε πολλές από τις παλαιές ανασκευάζονται έτσι ώστε να χρησιμοποιούνται μεγαλύτερες περιόδους του χρόνου (Γράφημα 17, Πίνακας 11-Παράρτημα)



Γράφημα 12. Διαχρονική εξέλιξη κύριας και κενής κατοικίας στο Δήμο της Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1981, 1991, 2001)



Γράφημα 13, 14, 15. Ποσοστά κύριων και κενών (κυρίως δευτερεύουσα κατοικία) κατοικιών κατά τις απογραφές της ΕΣΥΕ του 1981, 1991, 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, 1981, 1991, 2001)

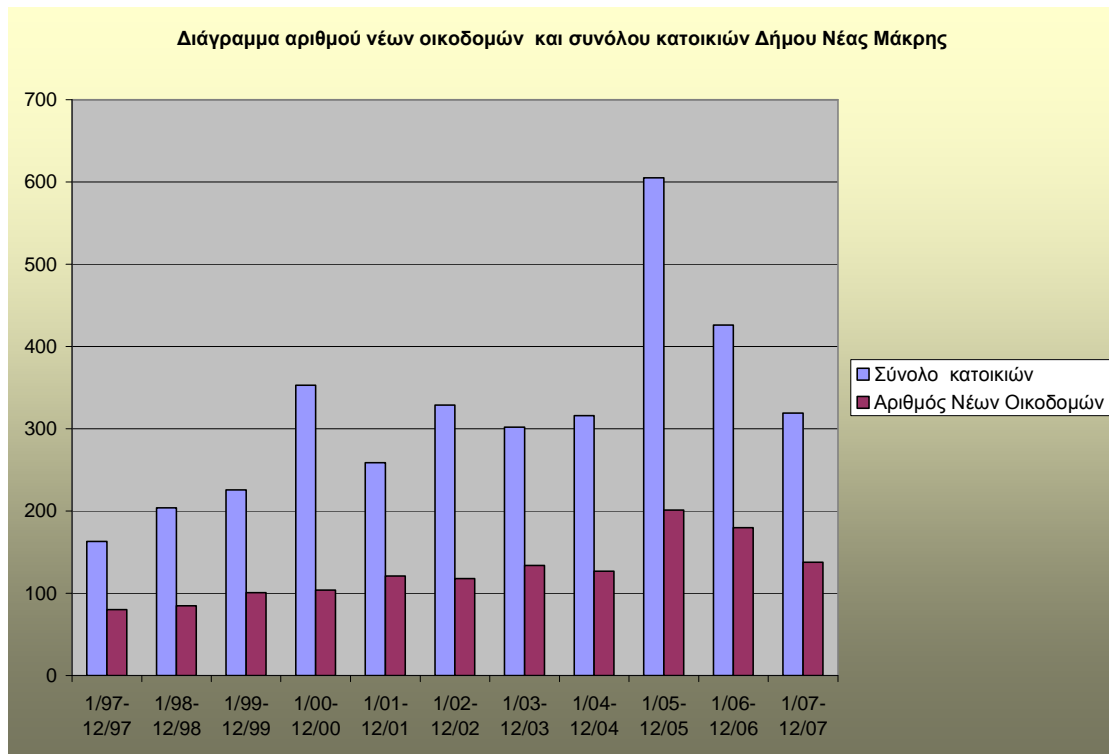


Γράφημα 16. Διαχρονική εξέλιξη κανονικής κατοικίας για 1981-1991, 1991-2001 (Πηγή : ΕΣΥΕ, Απογραφή 1981, 1991, 2001)

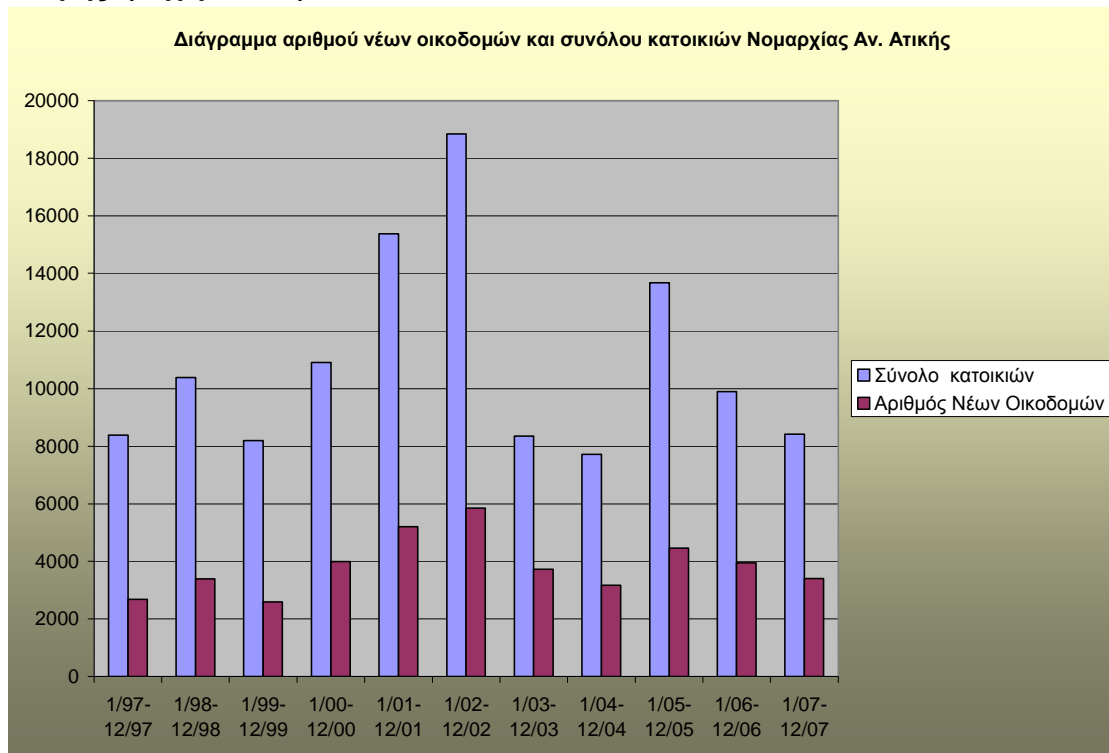


Γράφημα 17: Κανονικές κατοικίες με ανέσεις για τα έτη 1991, 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές 1991, 2001)

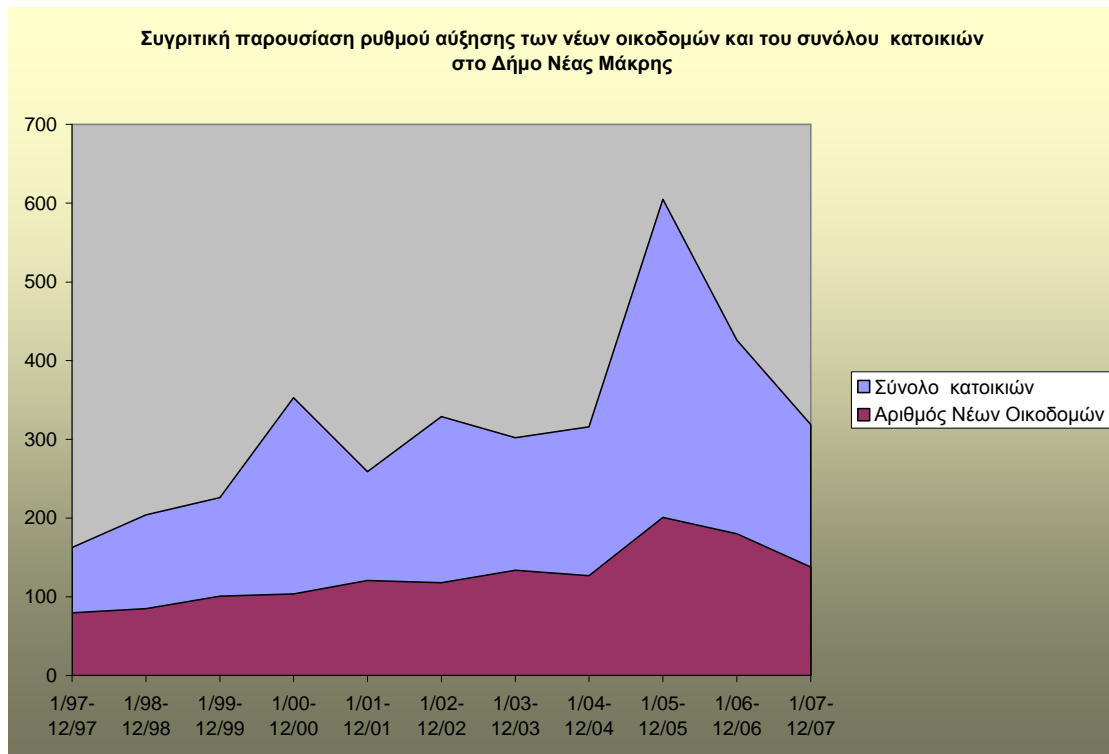
Επίσης παρατηρούμε ότι από το 2000 και μετά ο αριθμός κατοικιών ανά κτίριο αρχίζει να αυξάνει (2,5 με 3 κατοικίες ανά οικοδομή) όπως και στο σύνολο της Νομαρχίας (Πίνακας 10, Παράρτημα), υποδηλώνοντας έτσι την τάση της περισσότερο οργανωμένης κανονικής κατοικίας (Διαγράμματα 18, 19, 20, 21). Αυτό επιβεβαιώνεται και από τις φωτογραφίες του Παραρτήματος. Ο κυρίαρχος τρόπος ιδιοποίησης της γης και ο κυρίαρχος τρόπος κατασκευής της παραθεριστικής κατοικίας που ήταν η ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία κατασκευή αντικαθίσταται από την αντιπαροχή ή την αγορά από κατασκευαστές.



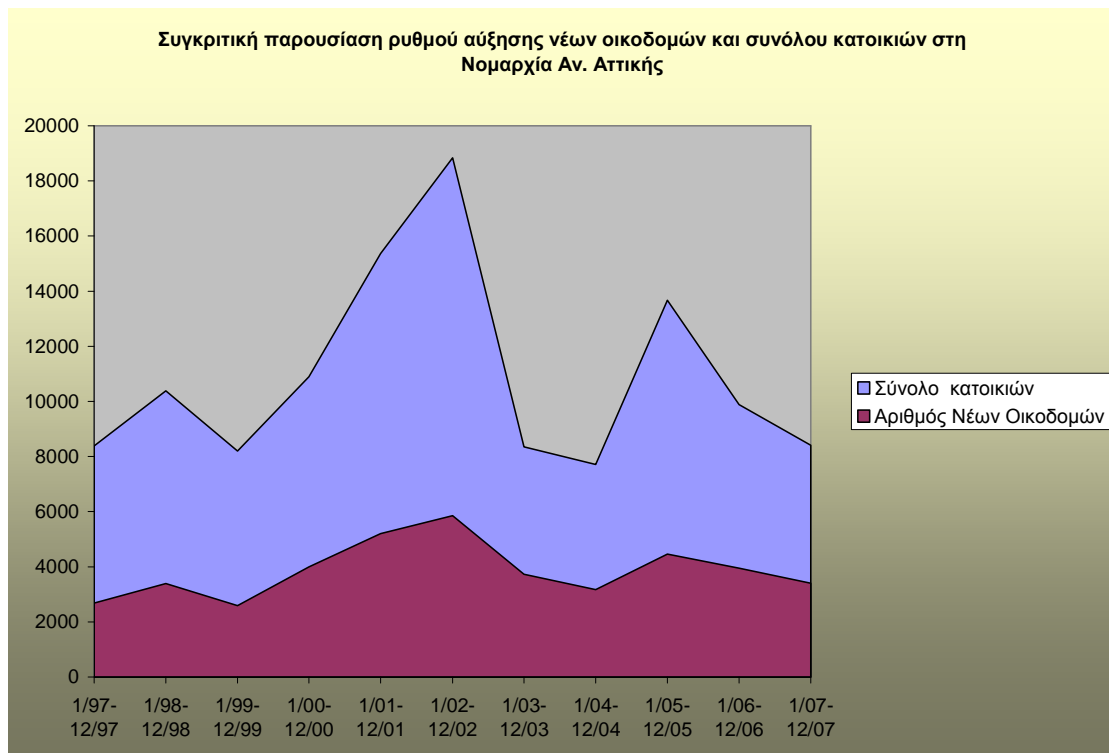
Γράφημα 18. Αριθμός νέων οικοδομών και συνόλου κατοικιών στο Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ)



Γράφημα 19. Αριθμός νέων οικοδομών και συνόλου κατοικιών στο σύνολο της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής (Πηγή: ΕΣΥΕ)



Γράφημα 20. Συγκριτική παρουσίαση ρυθμού αύξησης των νέων οικοδομών και του συνόλου κατοικιών για τα έτη 1997 έως το 2007 για το Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ)



Γράφημα 21. Συγκριτική παρουσίαση ρυθμού αύξησης των νέων οικοδομών και του συνόλου κατοικιών για τα έτη 1997 έως το 2007 για το σύνολο της Νομαρχίας

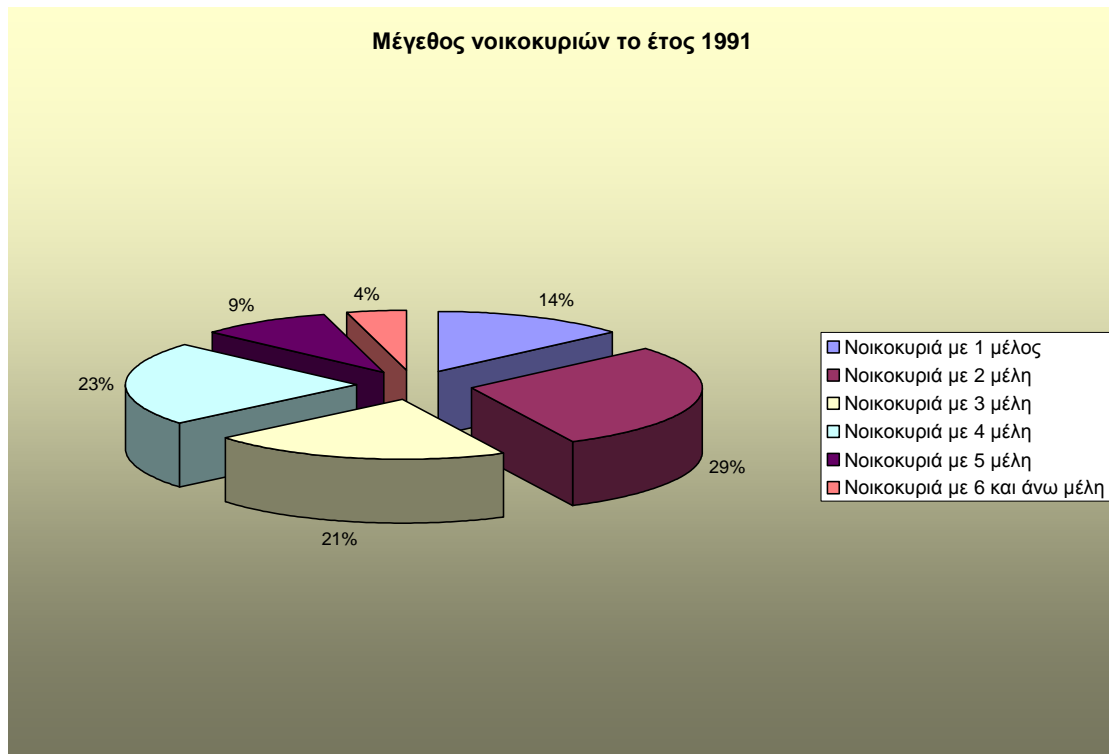
3.3.2.2. Νοικοκυριά

ΕΤΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΠΟΥ ΔΙΑΜΕΝΟΥΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ				ΑΤΟΜΑ ΑΝΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ
		ΜΕΛΗ	ΑΥΞΗΣΗ %	ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ	ΑΥΞΗΣΗ %	
1981	8516	7970		2590		3.08
1991	13009	11586	45.4%	3877	50.00%	3
2001	14809	12555	8.4%	4377	13.00%	2.86

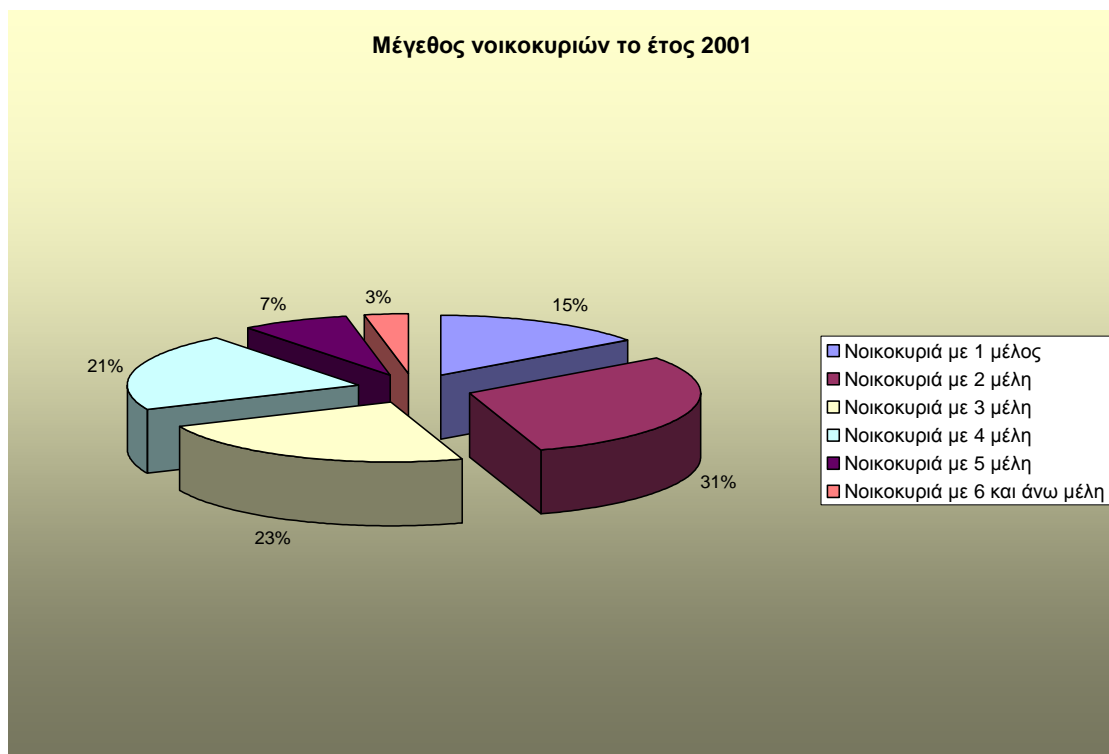
Αριθμός και μέγεθος νοικοκυριών στο Δήμο Ν. Μάκρης. (Πηγή Γ.Π.Σ. Ν. Μάκρης, 2000)

Το διάστημα 1981-1991 ο αριθμός των νοικοκυριών αυξήθηκε κατά 50% ενώ το 1991-2001 αυξήθηκε μόλις κατά 13%. Παρατηρείται επίσης από το έτος 1981 μέχρι το 2001 σταδιακά μία μικρή μείωση των ατόμων ανά νοικοκυριό.

Σε επίπεδο μεγέθους και στα δύο απογραφικά έτη κυριαρχούν τα νοικοκυριά με 2, 3 και 4 μέλη με μεγαλύτερο ποσοστό αυτά των 2 μελών. Συγχρόνως παρατηρείται αύξηση των νοικοκυριών με 1, 2 και 3 μέλη και μείωση των νοικοκυριών από 4 μέλη και πάνω. (Γραφήματα 22, 23, Πίνακας 12 – Παράρτημα). Πράγματι η παρατήρηση αυτή διασταυρώνεται και από τις ηλικιακές ομάδες με την αύξηση της ομάδας 25-39 όπου είναι μονομελή νοικοκυριά ή νέα ζευγάρια



Γράφημα 22. Μέγεθος νοικοκυριών βάσει του αριθμού των μελών στο Δήμο Νέας Μάρκρης για το έτος 1991 (Πηγή: ΕΣΥΕ. Απογραφή 1991)



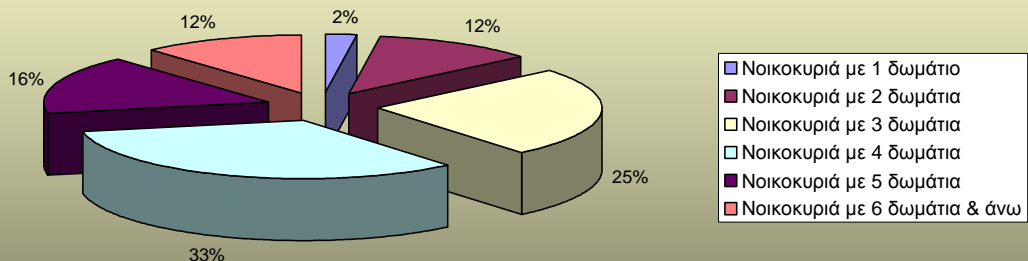
Γράφημα 23. Μέγεθος νοικοκυριών βάσει του αριθμού των μελών στο Δήμο Νέας Μάρκρης για το έτος 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ. Απογραφή 2001)

3.3.2.3. Συνθήκες Στέγασης

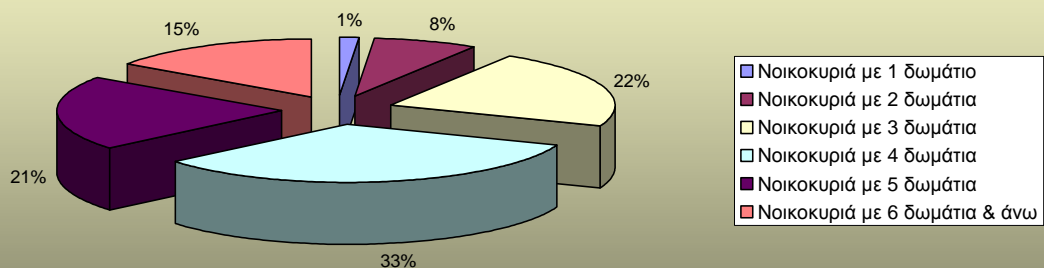
Η κατοικία διαχωρίζεται βάσει του μεγέθους της των δωματίων και των ανέσεων που διαθέτει. Από το 1991 στο 2001 μειώθηκαν τα νοικοκυριά με 1, 2 και 3 δωμάτια ενώ αυξήθηκαν τα νοικοκυριά με 4 δωμάτια και πάνω. (Γράφημα 24, 25 & Πίνακας 12, 13-Παράρτημα). Παρατηρούμε δηλαδή ότι αυξήθηκε το μέγεθος των κατοικιών παρ' όλο που μειώθηκαν τα πολυμελή νοικοκυριά όπως φάνηκε από την προηγούμενη παράγραφο (από 4 μέλη και πάνω). **Αυτό δείχνει μία τάση αύξησης των ευπορότερων κοινωνικών στρωμάτων στο Δήμο**

Το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού διαμένει σε κατοικίες άνω των 3 δωματίων το οποίο παρατηρείται και για το σύνολο της Νομαρχίας (Διάγραμμα 26, 27).

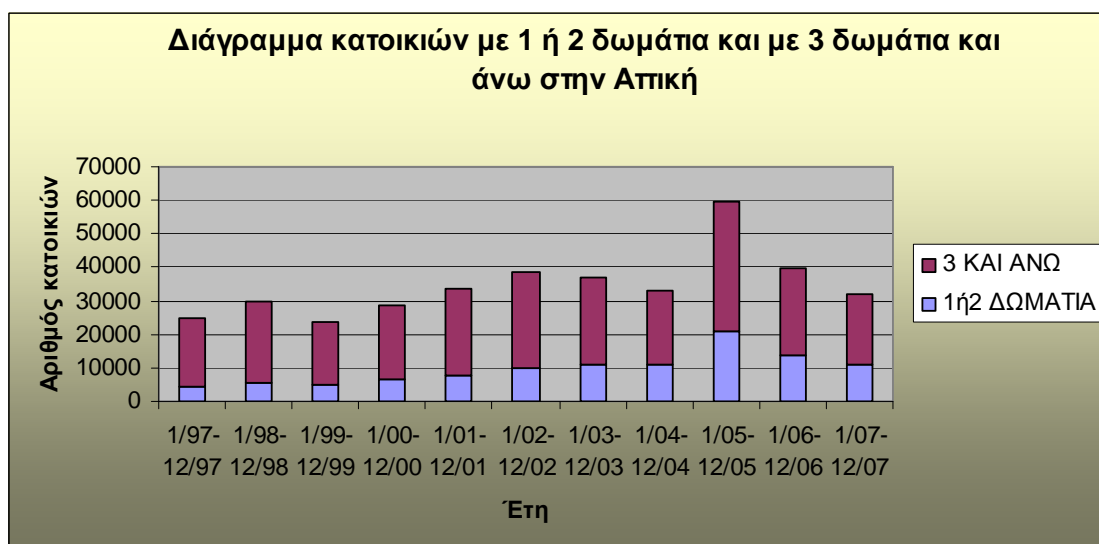
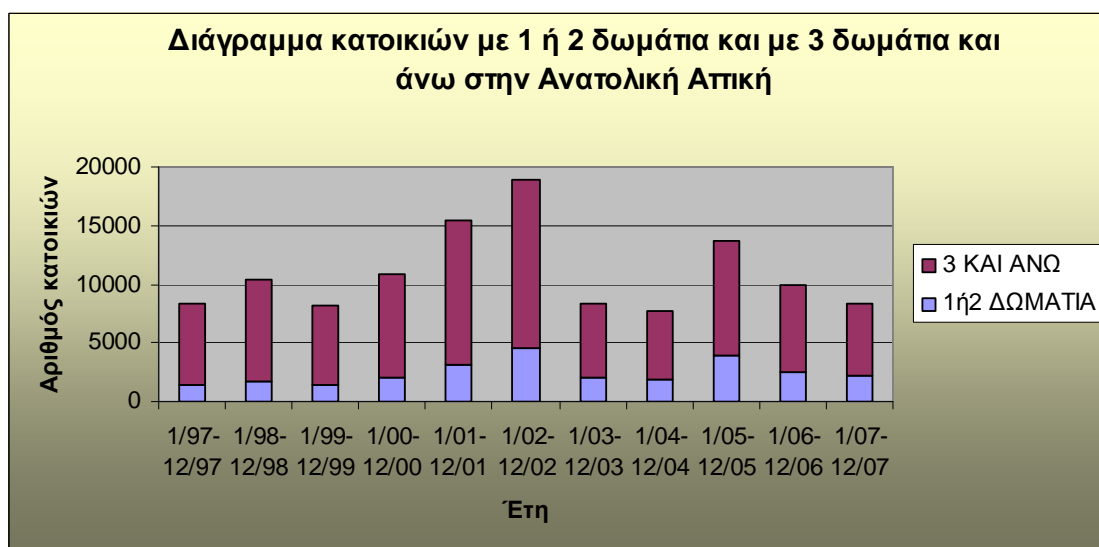
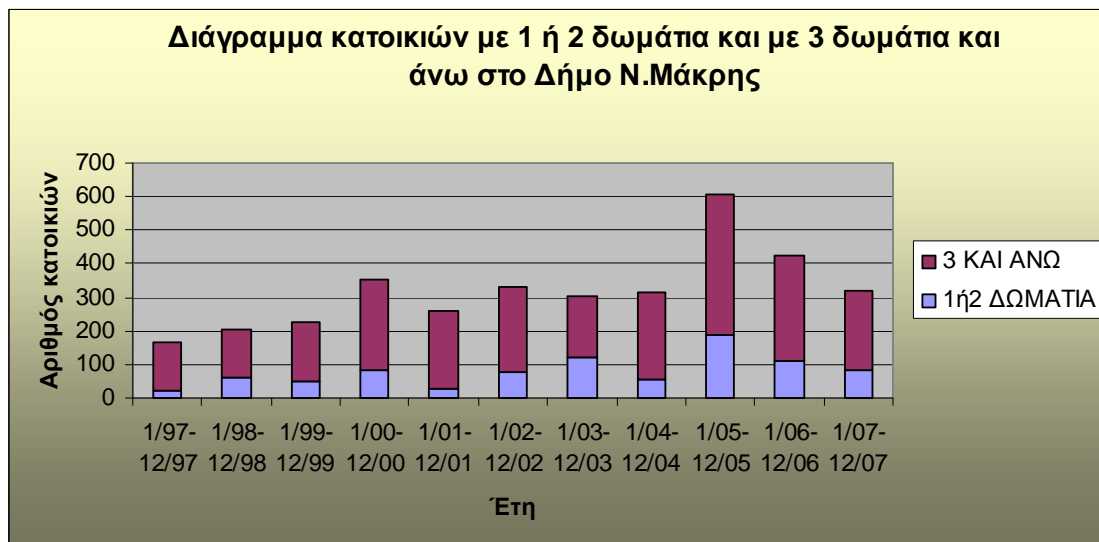
Ποσοστό Νοικοκυριών ανάλογα με τον αριθμό δωματίων το 1991



Ποσοστό Νοικοκυριών ανάλογα με τον αριθμό δωματίων το 2001



Γράφημα 24, 25. Ποσοστό κατοικιών ανάλογα με τον αριθμό δωματίων για τα έτη 1991 και 2001 στο Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή:ΕΣΥΕ)



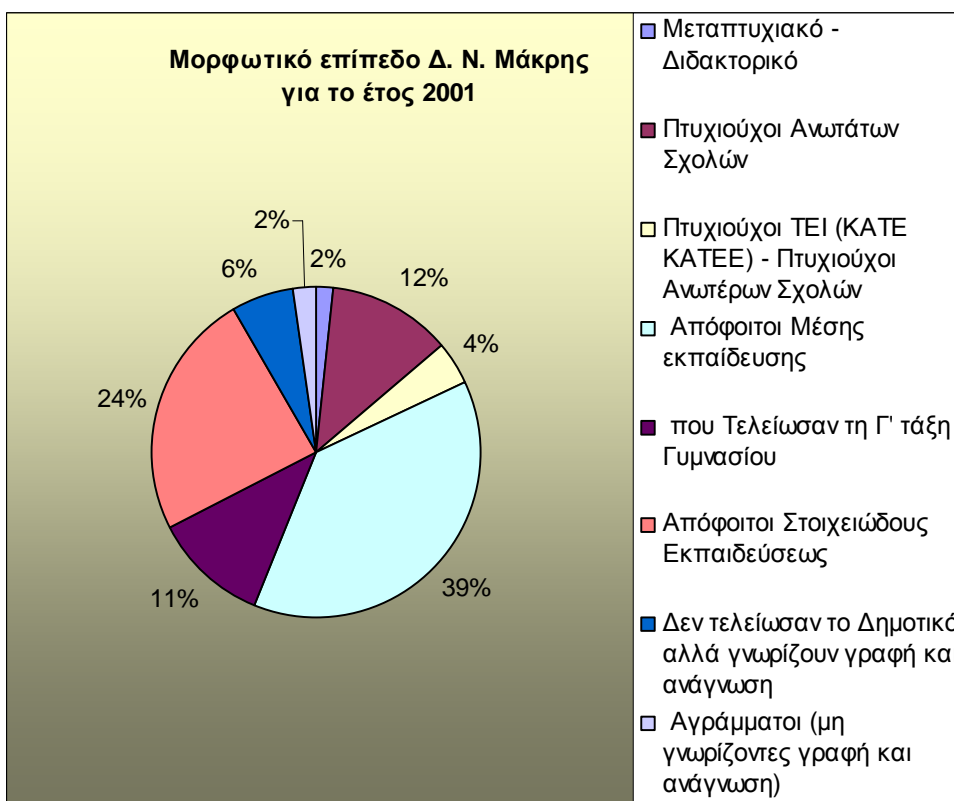
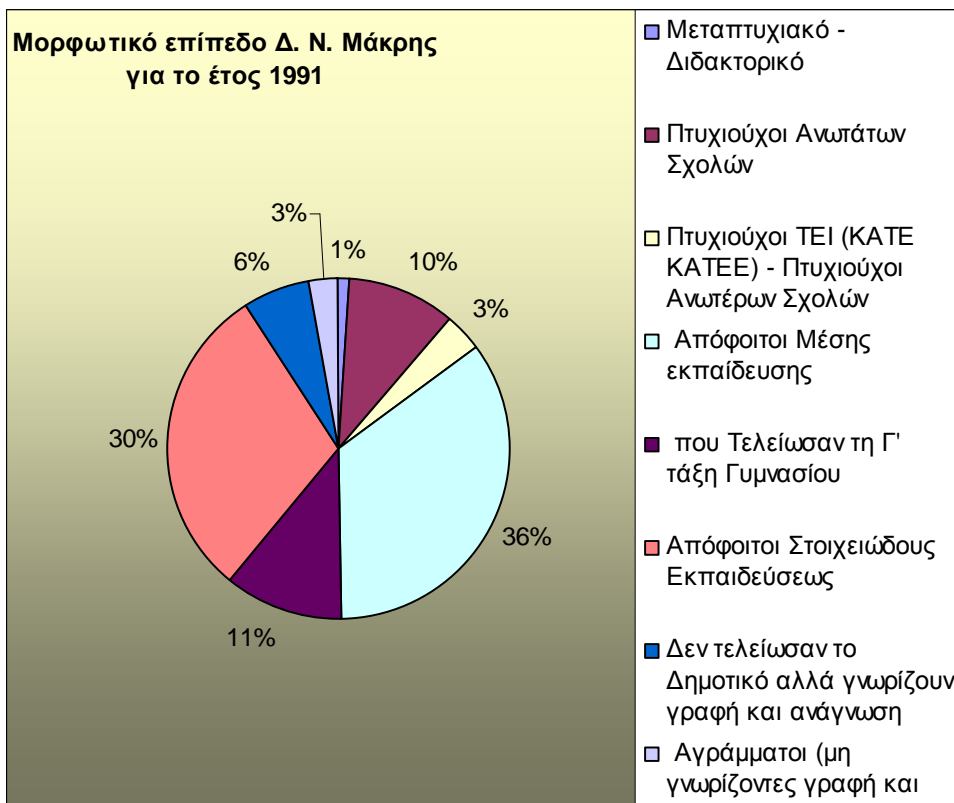
Γράφημα 26, 27, 28: Συνολικός αριθμός κατοικιών με 1 ή 2 δωμάτια και με 3 και άνω δωμάτια στο Δήμο Νέας Μάκρης στο σύνολο της Νομαρχίας και της Αττικής (Πηγή:ΕΣΥΕ)

3.3.2.4. Μορφωτικό επίπεδο

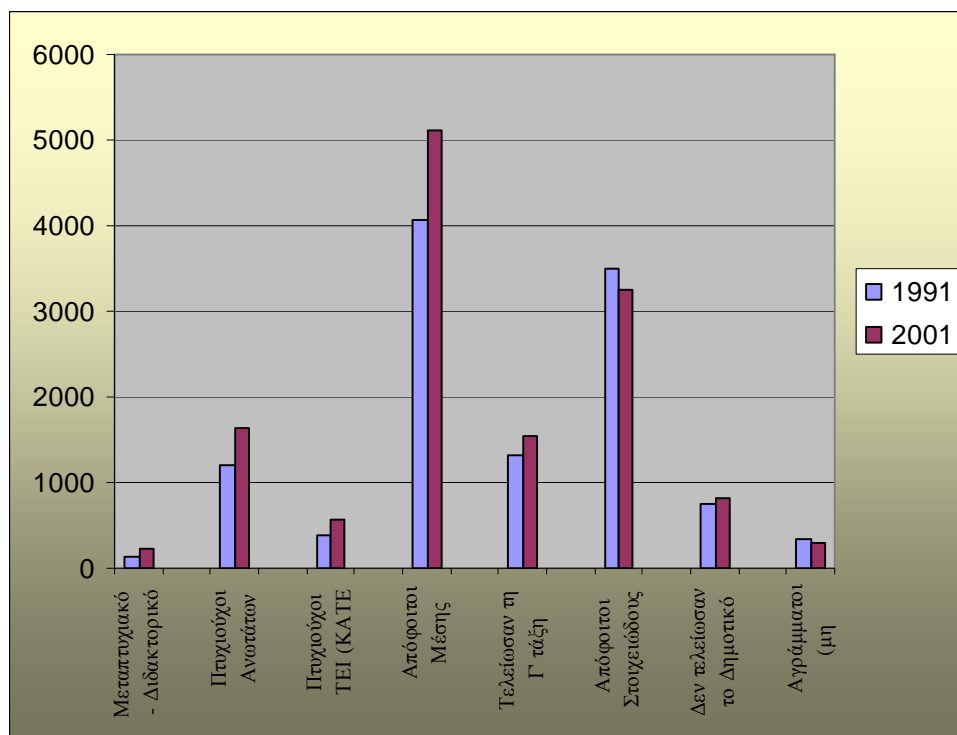
Το μορφωτικό επίπεδο αναφέρεται σε πληθυσμό άνω των 10 ετών, για τα έτη 1991, 2001 βάσει στοιχείων από τις απογραφές της ΕΣΥΕ

Όπως φαίνεται κατά τις απογραφές του 1991 και 2001 (Γράφημα 29, 30, 31) τα μεγαλύτερα ποσοστά καταλαμβάνουν όσοι είχαν αποφοιτήσει από την στοιχειώδη (πρωτοβάθμια) και μέση εκπαίδευση, ακολουθούν οι πτυχιούχοι ανωτάτων σχολών, αυτοί που δεν τελείωσαν δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση, οι αγράμματοι και τέλος οι κάτοχοι διδακτορικού τίτλου.

Η απογραφή του 2001 έδειξε ότι μειώθηκαν οι αγράμματοι ενώ υπήρξε μικρή αύξηση των πτυχιούχων ανωτάτων και ανωτέρων σχολών και διπλασιασμός των κατόχων διδακτορικού τίτλου (Γράφημα 29, 30, 31, Πίνακας 14 -Παράρτημα)



Γράφημα 29, 30. Μορφωτικό επίπεδο για τα έτη 1991, 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)



Γράφημα 31. Σύνθεση πληθυσμού άνω των δέκα ετών κατά επίπεδο εκπαίδευσης του Δήμου Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ 1991, 2001)

Πιο αναλυτικά, με επεξεργασία των στοιχείων διαπιστώνουμε ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις ήταν των κατόχων Μεταπτυχιακού-Διδακτορικού τίτλου, αποφοίτων Ανωτέρων Σχολών, των αποφοίτων ΤΕΙ και των αποφοίτων της δευτεροβάθμιας (μέσης +Τρίτη γυμνασίου) εκπαίδευσης, 67,61%, 35,13%, 45,27% και 43,39% αντίστοιχα (Πίνακας 14 -Παράρτημα)

Μικρή μείωση παρουσιάζεται στο εκπαιδευτικό επίπεδο των αποφοίτων στοιχειώδους εκπαίδευσης και των αγραμμάτων της τάξης 6,53 και 9,09 αντίστοιχα (Πίνακας 14-Παράρτημα)

Σημαντικές διαφορές υπάρχουν μεταξύ ανδρών και γυναικών εφόσον το επίπεδο εκπαίδευσης παρουσιάζεται πιο χαμηλό σχεδόν σε όλους τους τομείς στις γυναίκες (εκτός της πρωτοβάθμιας και της δευτεροβάθμιας που τα ποσοστά είναι σχεδόν ίδια) . Πιο αναλυτικά για το 1991 το ποσοστό των ανδρών κατόχων μεταπτυχιακού- διδακτορικού τίτλου, πτυχιούχων ανωτάτων και ανωτέρων σχολών ήταν πολύ μεγαλύτερο από αυτό των γυναικών. Το 2001 η διαφορά ήταν πάλι μεγάλη αλλά τείνει να μειωθεί. Το ποσοστό των αναλφάβητων

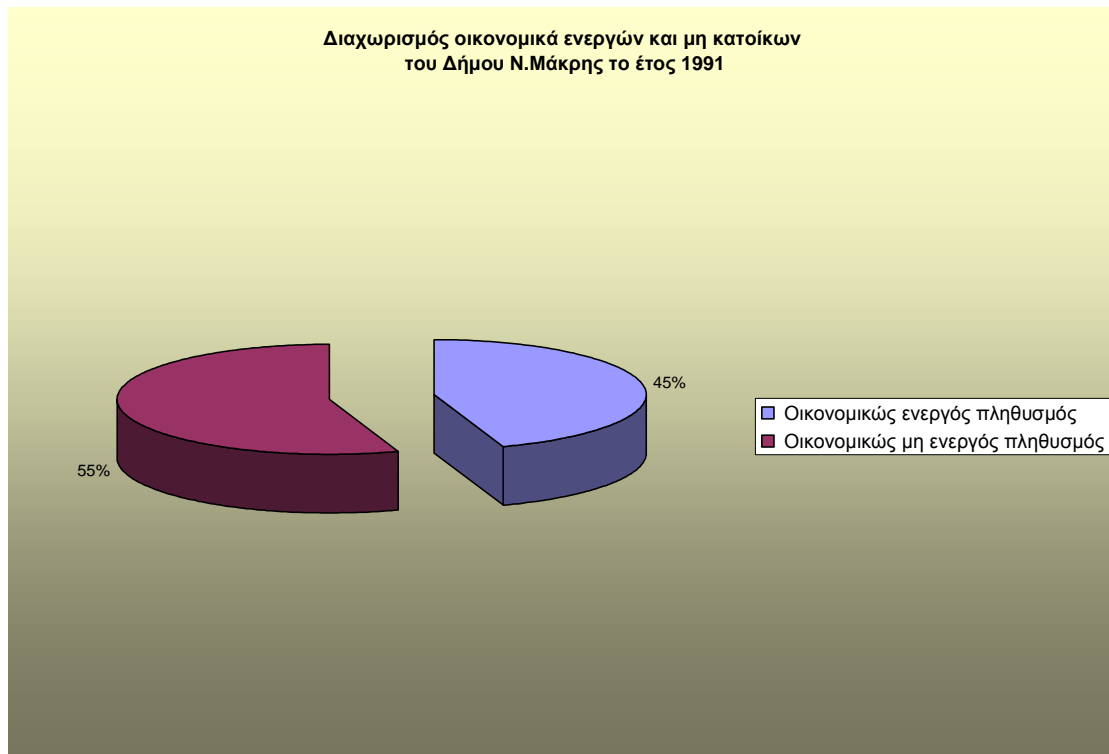
και αυτών που δεν τελείωσαν το δημοτικό είναι μεγαλύτερο στις γυναίκες και ιδιαίτερα στη απογραφή του 2001 (Πίνακας 15-Παράρτημα)

3.3.2.5. Οικονομικά Ενεργός πληθυσμός

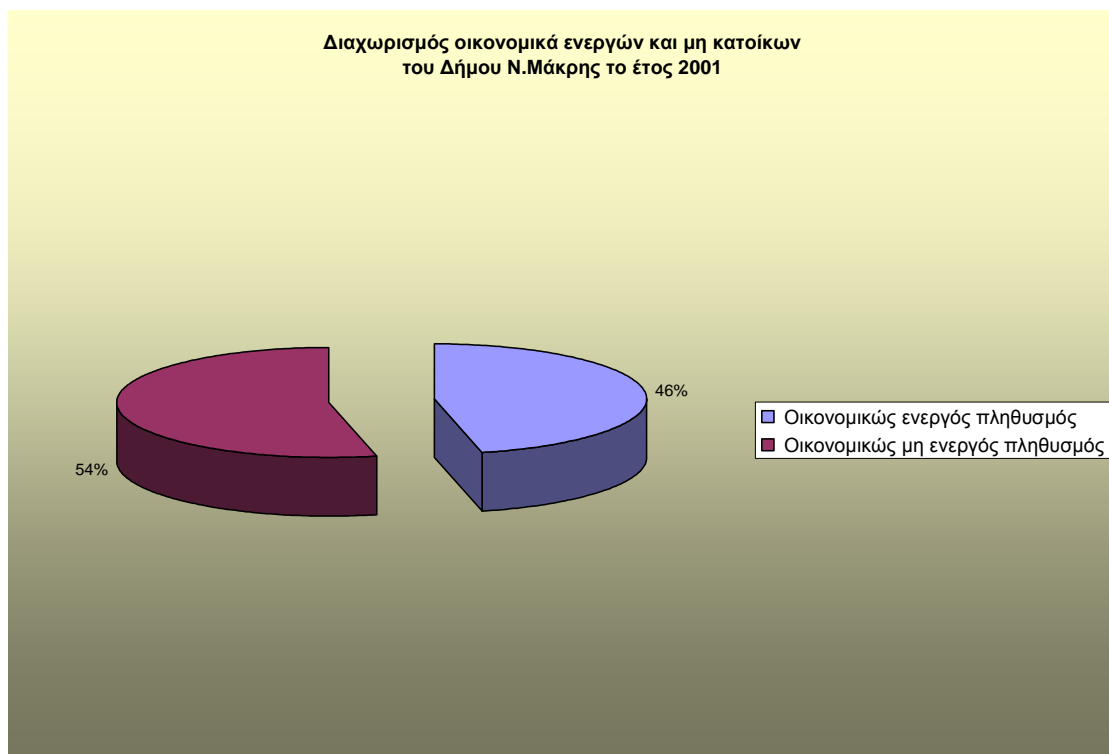
Τα κοινωνικά στοιχεία που εξετάστηκαν σε αυτή τη θεματική ενότητα είναι εκείνα που αφορούν το σύνολο των απασχολούμενων και των ανέργων καθώς και των απασχολούμενων ανά τομέα οικονομικής δραστηριότητας.

Τα παραπάνω στοιχεία συλλέχθηκαν σε επίπεδο Δήμου από πίνακες της Ε.Σ.Υ.Ε. της απογραφής των 1991 και 2001 που αναφέρονται τόσο στην απασχόληση όσο και στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό σε επίπεδο Δήμου.

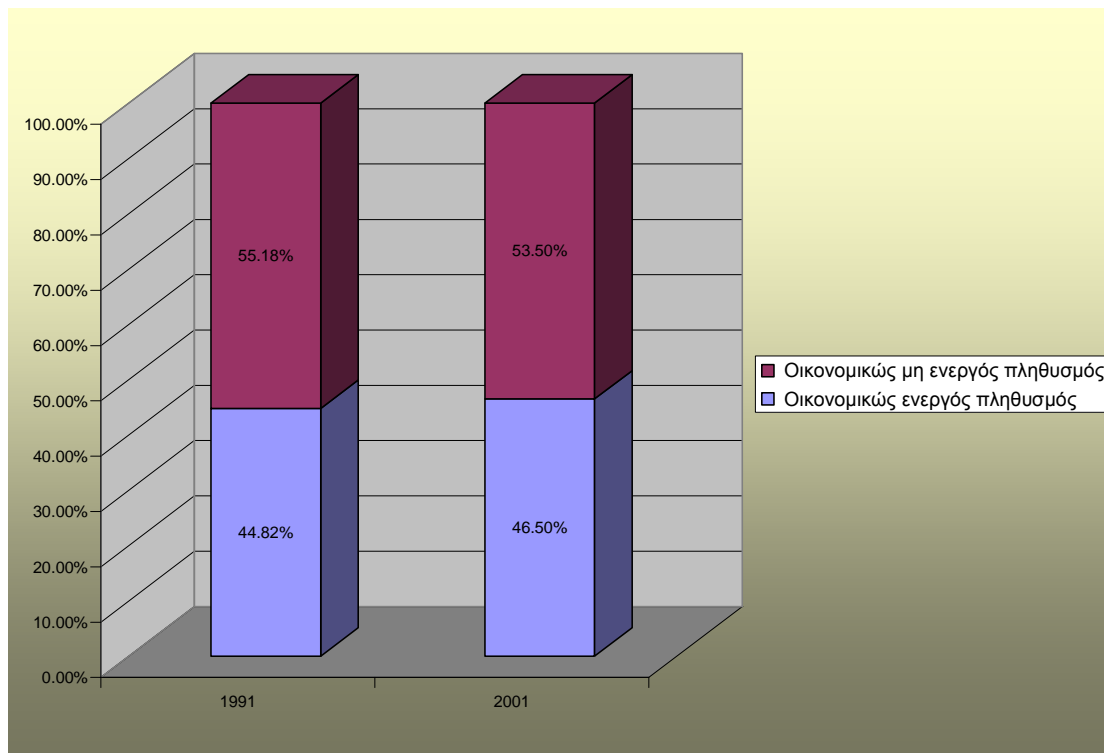
Μεταξύ 1991 και 2001 αυξήθηκε ο ενεργός πληθυσμός έναντι του μη ενεργού κατά 1% (Γραφήματα 32, 33, 34, Πίνακας 16-Παράρτημα) και διπλασιάστηκε ο αριθμός των ανέργων (Γραφήματα 35, 36, 37). Μειώθηκε όμως το ποσοστό των ανέργων νέων κατά 18% (Γράφημα 38).



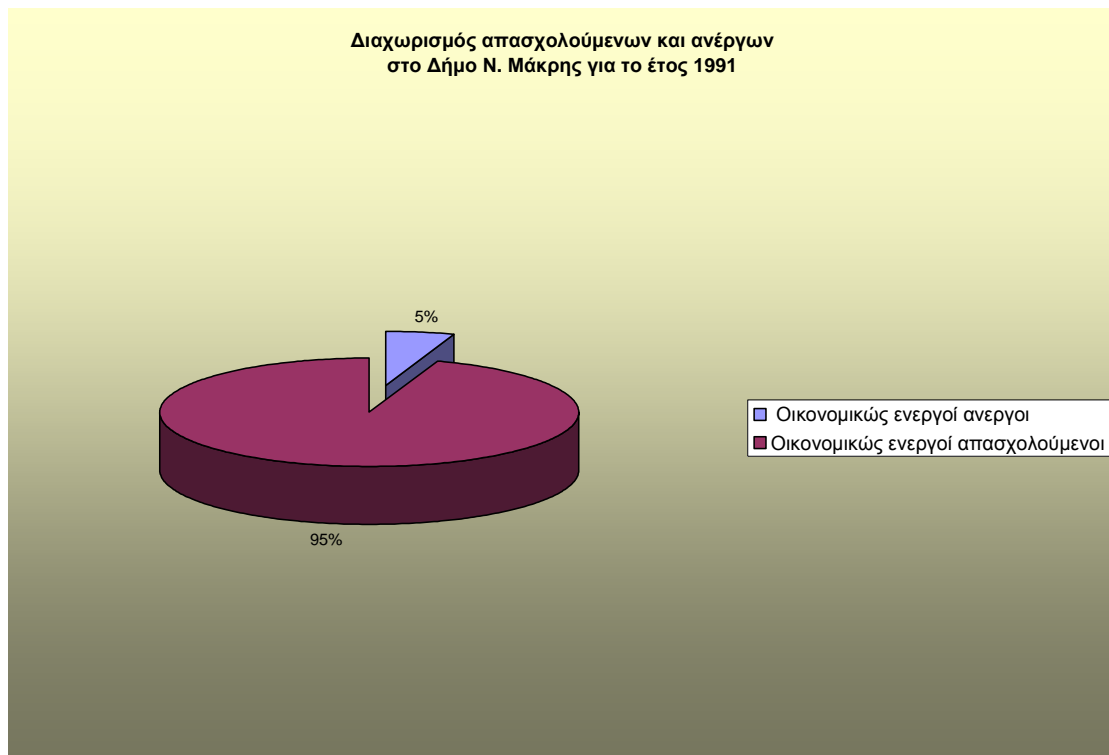
Γράφημα 32. Κατανομή οικονομικά ενεργών και μη κατοίκων του Δήμου Νέας Μάκρης για το έτος 1991 (Πηγή :ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001)



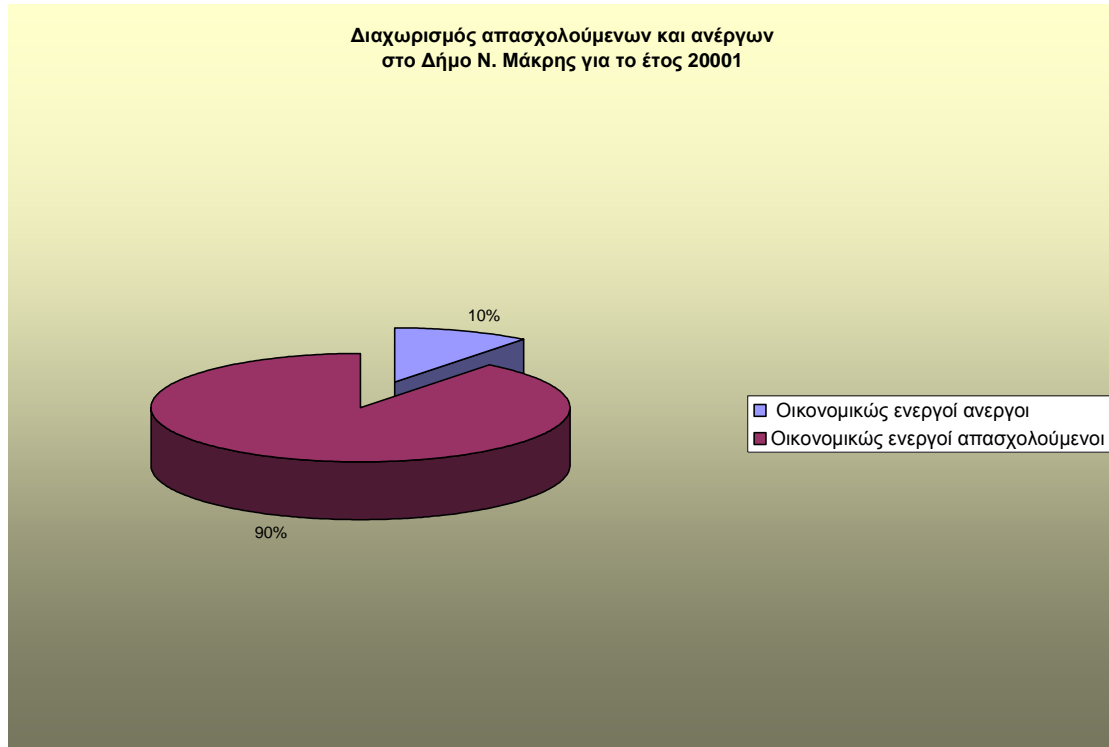
Γράφημα 33.Κατανομή οικονομικά ενεργών και μη κατοίκων του Δήμου Νέας Μάκρης για το έτος 2001 (Πηγή :ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001)



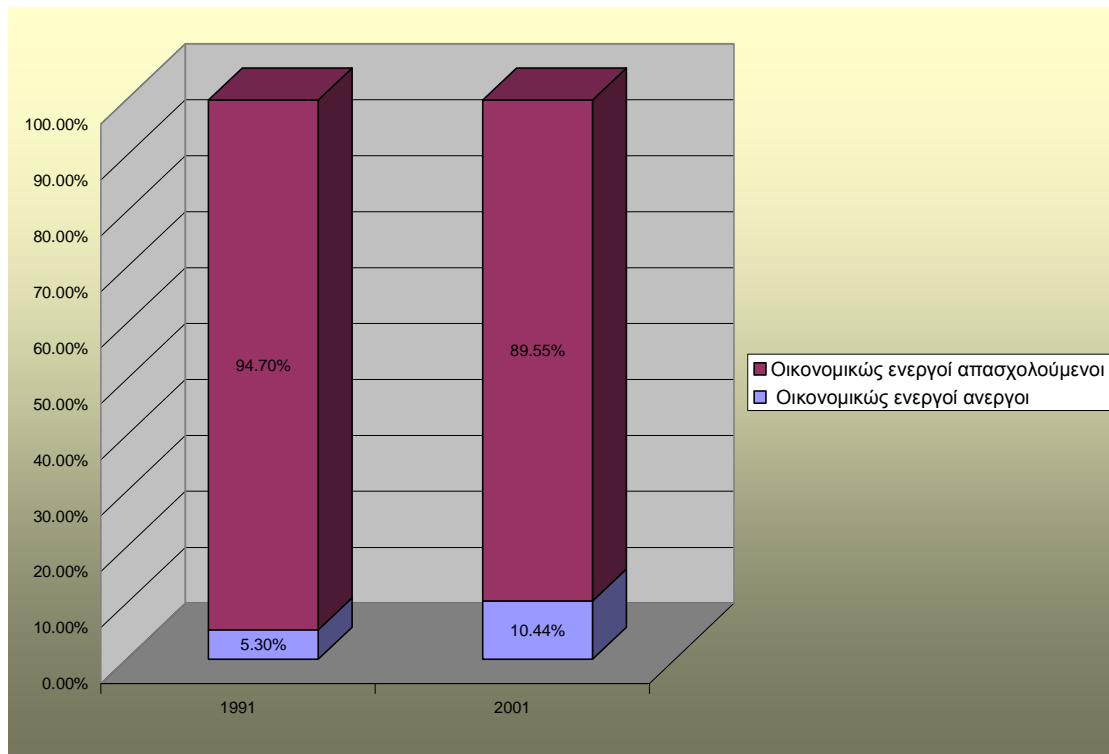
Γράφημα 34. Διαχρονική εξέλιξη του οικονομικά ενεργού και μη Πληθυσμού του Δήμου Νέας Μάκρης για τα έτη 1991 και 2001 (Πηγή : ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)



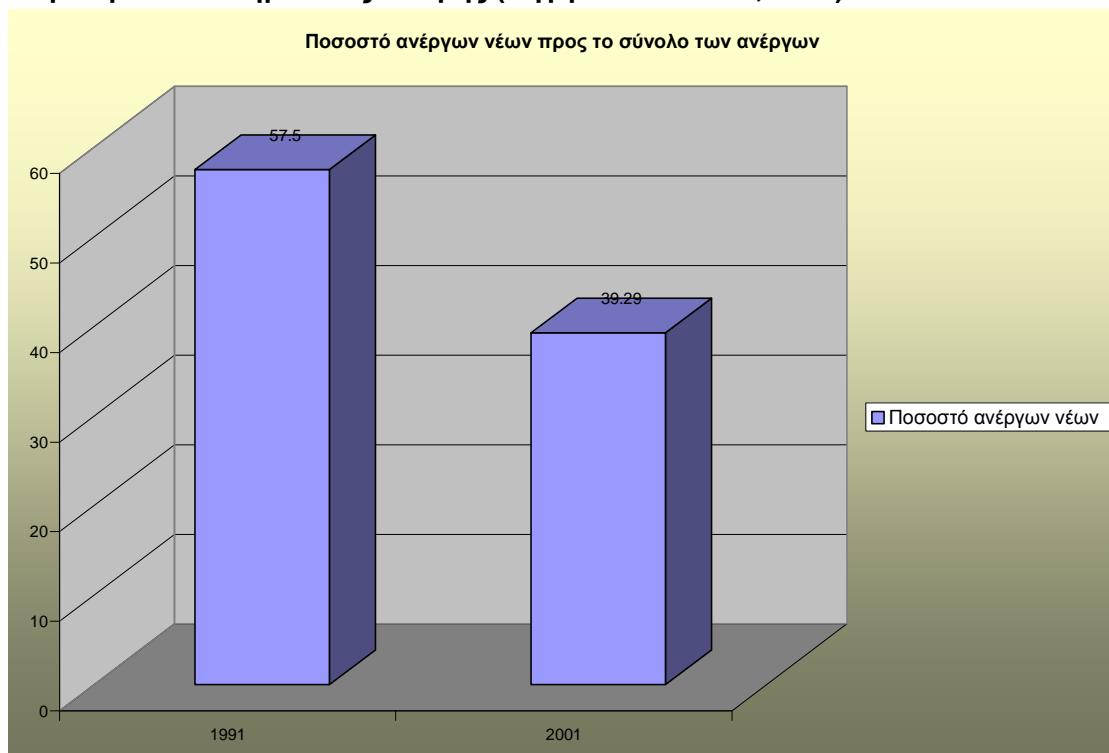
Γράφημα 35. Κατανομή απασχολούμενων και ανέργων στο Δήμο Νέας Μάκρης για το έτος 1991(Πηγή :ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001)



Γράφημα 36. Κατανομή απασχολούμενων και ανέργων στο Δήμο Νέας Μάκρης για το έτος 2001(Πηγή :ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001)



Γράφημα 37. Διαχρονική εξέλιξη απασχολούμενων και ανέργων του ενεργού πληθυσμού στο Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή : ΕΣΥΕ. 1991, 2001)



Γράφημα 38. Ποσοστό ανέργων νέων στο σύνολο του ανέργου πληθυσμού για τα έτη 1991 και 2001 στο Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

3.3.2.6. Κατανομή οικονομικής δραστηριότητας

Σε αυτή τη θεματική ενότητα εξετάζουμε τους κλάδους της οικονομικής δραστηριότητας όπου μαζί με το μορφωτικό επίπεδο και τις συνθήκες στέγασης που έχουν παρουσιαστεί στα προηγούμενα κεφάλαια θα μπορέσουμε να αξιολογήσουμε το εύρος των κοινωνικών στρωμάτων στην περιοχή.

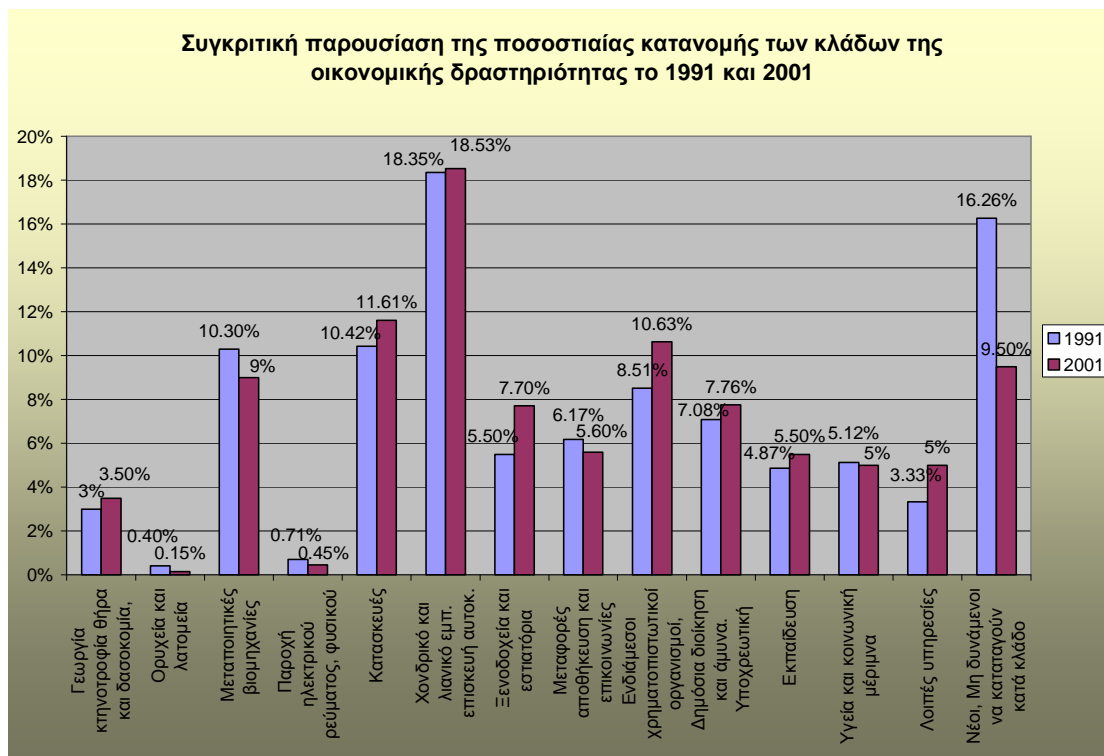
Σύμφωνα με τον Πίνακα 17 στο Παράρτημα και τα Διαγράμματα 40 και 41, το 1991 υπάρχει μία ισόποση εκπροσώπηση όλων των παραγωγικών κλάδων με ποσοστά από 5-10%, εκτός από τον πρωτογενή τομέα ο οποίος είναι σε χαμηλά ποσοστά (0,1-3%) και τον κλάδο του εμπορίου, επισκευών αυτοκινήτων και μοτοσικλετών και ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης στα μεγαλύτερα (18-19%).

Σημαντική αύξηση παρουσιάζει το ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού που ασχολείται με τους κλάδους των κατασκευών, του εμπορίου-επισκευών αυτοκινήτων και μοτοσικλετών-ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης, των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, των ξενοδοχείων και εστιατορίων, της δημόσιας διοίκησης, της εκπαίδευσης, της υγείας και των λοιπών υπηρεσιών

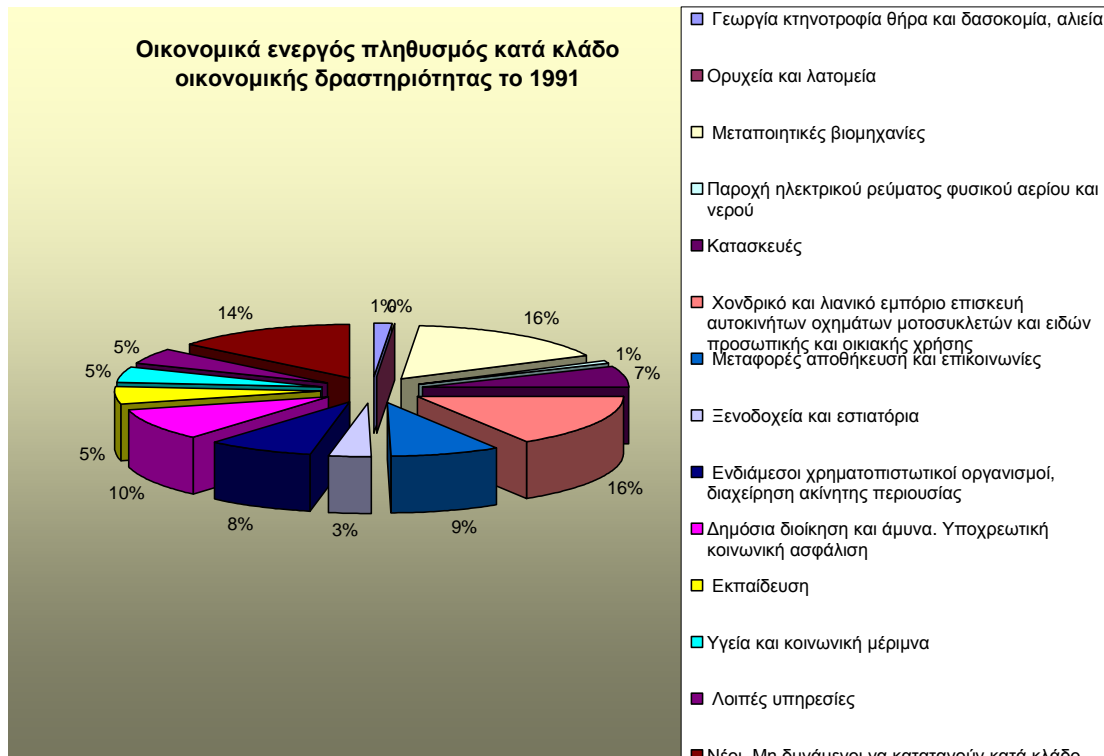
Δηλ. παρατηρείται μία αύξηση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού που ασχολείται με τον τριτογενή τομέα περίπου 2% (Γράφημα 39).

Ο δευτερογενής τομέας (μεταποίηση, παροχή δικτύων) παρουσιάζει μικρή μείωση του 1%.

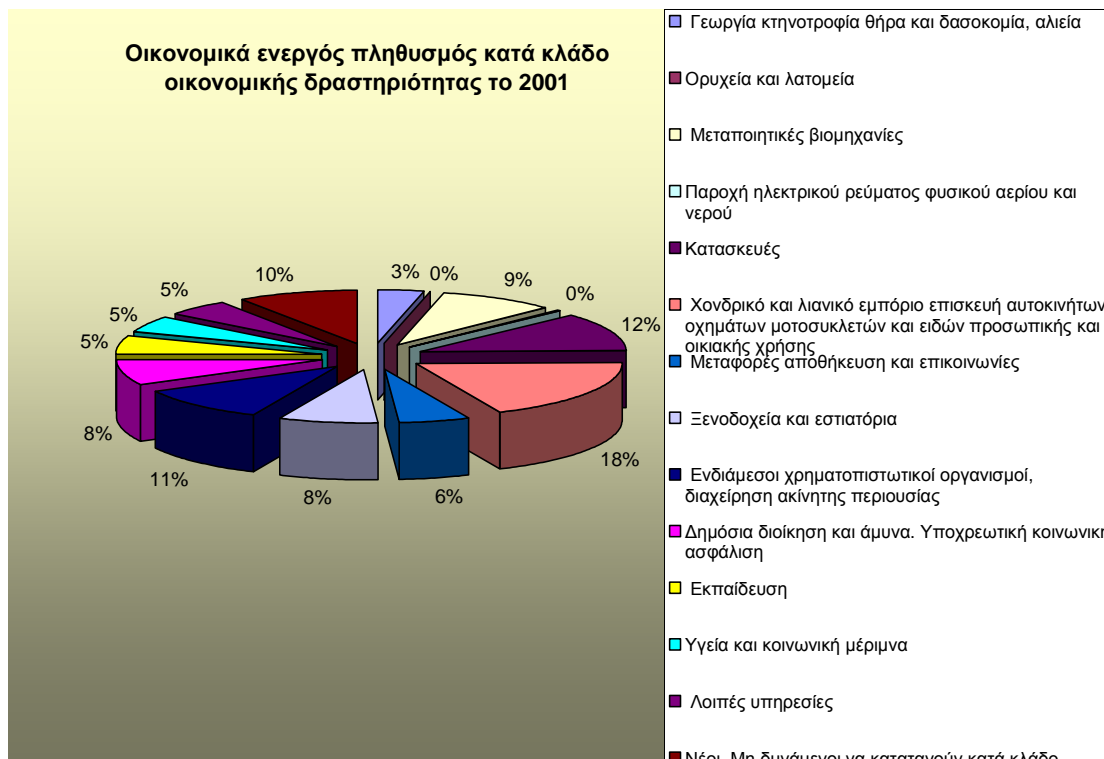
Από τον Πίνακα 18 και τα Διαγράμματα 42, 43, 44 παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του ενεργού πληθυσμού είναι μισθωτοί (51, 65% το 1991 και 64,50% το 2001), ενώ αξιόλογο ποσοστό καταλαμβάνουν και οι εργοδότες οι οποίοι αυξήθηκαν από 14,55% που ήταν το 1991 σε 17,26% το 2001. Οι εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό οι οποίοι αποτελούσαν σημαντικό ποσοστό το 1991 - 24,10% μειώθηκαν στο 11, 52% το 2001



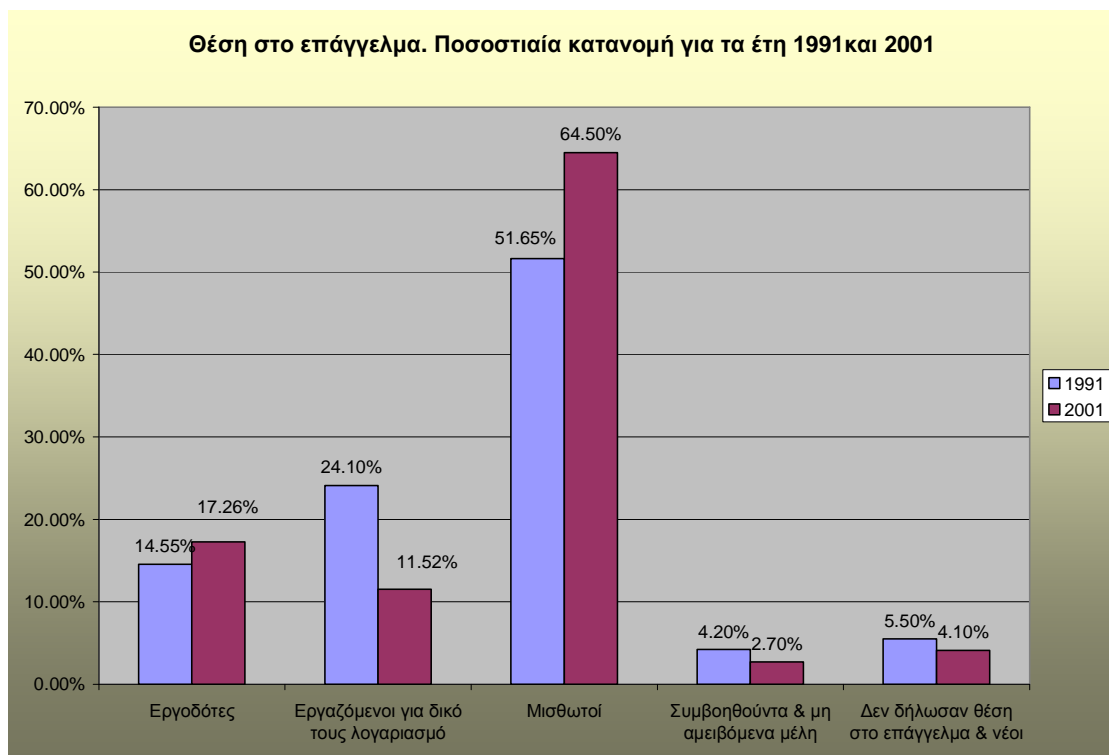
Διάγραμμα 39. Διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου Νέας Μάκρης σε κλάδους οικονομικής δραστηριότητας για τα έτη 1991 και 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)



Γράφημα 40. Ομαδοποιημένη κατανομή του πληθυσμού του Δήμου Νέας Μάκρης σε κλάδους οικονομικής δραστηριότητας για το έτος 1991 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991)

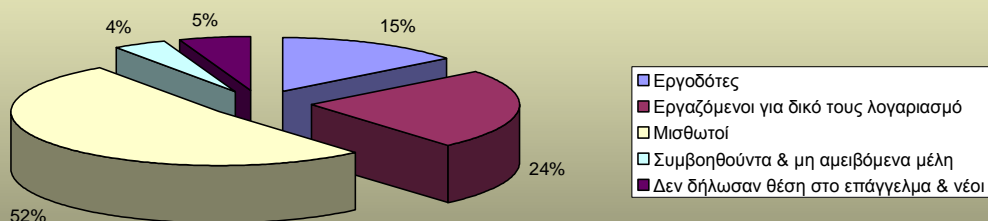


Γράφημα 41. Ομαδοποιημένη κατανομή του πληθυσμού του Δήμου Ν. Μάκρης σε κλάδους οικονομικής δραστηριότητας για το έτος 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991)



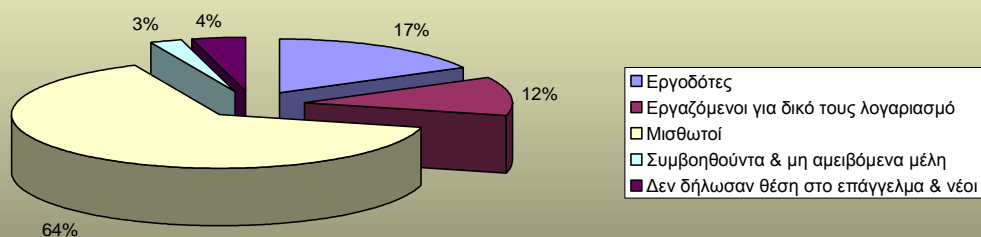
Διάγραμμα 42. Διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου Νέας Μάκρης κατά θέση στο επάγγελμα για τα έτη 1991 και 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

Οικονομικά ενεργός πληθυσμός του Δήμου Νέας Μάκρης,
κατά θέση στο επάγγελμα το 1991



Γράφημα 43. Ομαδοποιημένη κατανομή του πληθυσμού του Δήμου Ν . Μάκρης
κατά θέση στο επάγγελμα το 1991 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991)

Οικονομικά ενεργός πληθυσμός του Δήμου Νέας Μάκρης,
κατά θέση στο επάγγελμα το 2001



Γράφημα 44. Ομαδοποιημένη κατανομή του πληθυσμού του Δήμου Ν . Μάκρης
κατά θέση στο επάγγελμα για το έτος 2001 (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001)

Επισημαίνεται ότι υπάρχει γενικά μια αυξανόμενη τάση συμμετοχής οικονομικά ενεργών ατόμων στον πληθυσμό του δήμου σε όλους τους τομείς παραγωγής, συγχρόνως όμως και αύξηση των ανέργων. Το σύνολο των ανθρώπων που ασχολούνται με τη γεωργία, την κτηνοτροφία, και την αλιεία είναι μηδαμινή σε σχέση με το σύνολο του πληθυσμού που διαμένει στο δήμο. Υπάρχει μια αύξηση στην απασχόληση στον τριτογενή τομέα.

Σχετικά με το δευτερογενή τομέα, διακρίνεται μια πολύ μικρή αύξηση την τελευταία δεκαετία σε σχέση μάλιστα με την προηγούμενη που είχε σημαντική μείωση, αφού έχει μειωθεί σημαντικά και το ποσοστό των ανθρώπων, οικοδόμων, τεχνιτών κ.λ.π, που απασχολούνται στη βιομηχανία, τη βιοτεχνία και τις κατασκευές. Η μικρή αυτή αύξηση πιθανόν να συνδέεται και με τον τριτογενή τομέα, ειδικότερα το εμπόριο και τον τουρισμό. Αυτοί οι δύο κλάδοι αποτελούν σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες για το δήμο και οι οποίες συμπαρασύρουν σε ανάπτυξη και άλλους κλάδους δραστηριοτήτων, όπως οι οικοδομικές.

Αναλύοντας τα επαγγέλματα φαίνεται να μειώνεται το εύρος της κοινωνικής διαστρωμάτωσης.

3.3.2.7. Ποιότητα ζωής- Υποδομές

Μεταφορικό δίκτυο - Κυκλοφορία

Ο Δήμος Ν. Μάκρης συνδέεται με το υπόλοιπο Νομό Αττικής και το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας με τους οδικούς άξονες Λ. Μεσογείων -Λ. Μαραθώνος, Λ. Κηφισίας - Λ. Διονύσου και Λ. Πεντέλης -Λ. Διονύσου .

Το κύριο τοπικό οδικό δίκτυο του οικισμού αποτελείται από δρόμους που εξυπηρετούν τις περιοχές, όμως λόγω της μη εφαρμογής ακόμη των εγκεκριμένων σχεδίων ή της μη ένταξης των περιοχών στο σχέδιο και κυρίως λόγω ανυπαρξίας ενιαίου σχεδιασμού, οι δρόμοι αυτοί κατά κανόνα δεν διαθέτουν τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά και δεν συνδέουν τις περιοχές μεταξύ τους. Το πυκνό αυτό οδικό δίκτυο δεν είναι σε καλή κατάσταση, είναι δαιδαλώδες με στενούς, πολλές φορές ασυνεχείς δρόμους, κακό οδόστρωμα, χωματόδρομους κ.λ.π, εφόσον πρόκειται για μια περιοχή, η οποία κατατμήθηκε

και δομήθηκε ως επί το πλείστον αυθαίρετα και οι δρόμοι διανοίχτηκαν για την εξυπηρέτηση οικοπέδων.

Υδρευση

Η περιοχή της Νέας Μάκρης δεν ανήκει στην αρμοδιότητα της ΕΥΔΑΠ. Υδρεύεται όμως κατόπιν συμφωνίας και με ευθύνη του Δήμου Νέας Μάκρης από τον κεντρικό αγωγό της ΕΥΔΑΠ.

Το Δημοτικό δίκτυο είναι παλαιό και δεν κατασκευάστηκε κατόπιν γενικότερης μελέτης, αλλά ακολούθησε την σταδιακή διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών. Από την παλαιότητα των αγωγών προκύπτουν προβλήματα από ζημιές με συνέπεια την απώλεια νερού και την κακή ποιότητα του νερού.

Στη περιοχή του Δήμου έχουν κατασκευασθεί 9 δεξαμενές με χωρητικότητες και εγκατάσταση αντλιοστασίων. Επίσης στο Δήμο από Απρίλιο έως Οκτώβριο λειτουργούν εφεδρικά γεωτρήσεις.

Αποχέτευση

Δίκτυο ακαθάρτων

Στο Δήμο της Νέας Μάκρης δεν υφίσταται δίκτυο ακαθάρτων. Η αποχέτευση γίνεται με απορροφητικούς βόθρους, οι οποίοι λόγω σύστασης εδάφους δεν απαιτούν συχνή εκκένωση. Στις πεδινές περιοχές είναι πιθανή η διείσδυση των λυμάτων στα υπόγεια ύδατα του υδροφόρου ορίζοντα που βρίσκεται ψηλότερα, με συνέπεια τη μόλυνση τους, με επιπτώσεις κατ' επέκταση στο νερό της παραλιακής ζώνης. Στις νέες οικοδομές εφαρμόζεται συχνά η κατασκευή στεγανού βόθρου -συνδυασμός σηπτικής δεξαμενής με απορροφητικό βόθρο. Στις περισσότερες από τις κατασκευές με την ανακατασκευή τους για τους Ολυμπιακούς του 2004 έχουν εγκατασταθεί βιολογικοί έως και 3^{ου} βαθμού οι οποίοι όμως υπολειτουργούν. Στις ξενοδοχειακές μονάδες λειτουργούν εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού με αγωγούς εκβολής. Οι αγωγοί προχωρούν σε βάθος από την ακτή.

Η ανάγκη μελέτης και κατασκευής δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων και εγκατάστασης βιολογικού καθαρισμού είναι εξαιρετικά επιτακτική για τον οικισμό της Ν. Μάκρης, λόγω και της μεγάλης σημασίας της παραλιακής ζώνης στην ανάπτυξη του οικισμού. Υπάρχει κοινή πρόταση των Δήμων Νέας Μάκρης και Μαραθώνα η οποία ψηφίστηκε και από τα δύο Δημοτικά Συμβούλια για κατασκευή

κοινού βιολογικού καθαρισμού από κοινού στην πρώην Αμερικάνικη Βάση όπου βρίσκεται στα όρια των Δύο Δήμων. Υπάρχουν αντιρρήσεις από την τοπική κοινωνία γιατί η περιοχή είναι χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος Β'.

Δίκτυο ομβρίων

Δίκτυο απορροής όμβριων υδάτων δεν έχει κατασκευασθεί στον οικισμό της Νέας Μάκρης. Με την ανακατασκευή της λεωφόρου Μαραθώνος κατασκευάστηκε και αγωγός ομβρίων σε όλο το μήκος της λεωφόρου, διευθετώντας συγχρόνως και τα όμβρια όσων ρεματιών διασταυρώνονται με αυτή. Τα νερά απορροής του ορεινού όγκου της Πεντέλης οδηγούνται μέσω φυσικών ρεμάτων στη θάλασσα. Πολλά από τα ρέματα αυτά έχουν καλυφθεί με δρόμους ή έχουν γίνει οικόπεδα που άλλοτε χάνονται σημείο και άλλοτε έχουν διοχετευθεί με αγωγούς μέχρι τη θάλασσα.

Με την οριοθέτηση των ρεμάτων είναι σκόπιμο να αξιολογηθεί το πρόβλημα και να δοθεί η λύση της ανοικτής ή κλειστής διατομής κατά περίπτωση.

Ενέργεια

Οι ενεργειακές ανάγκες του Δήμου της Νέας Μάκρης, καλύπτονται κυρίως από ηλεκτρική ενέργεια που παρέχεται από τη Δ.Ε.Η. Συμπληρωματική μορφή ενέργειας μπορεί να θεωρηθεί το υγραέριο σε φιάλες που προσφέρεται από το ελεύθερο εμπόριο για οικιακή κυρίως χρήση, όπως και το πετρέλαιο θέρμανσης. Δεν υπάρχει, ούτε έχει αρχίσει να κατασκευάζεται δίκτυο καυσίμου αερίου.

Απορρίμματα

Τα οικιακά απορρίμματα στο Δήμο της Νέας Μάκρης υπολογίζονται ότι έχουν ετήσιο όγκο περίπου 20.000 τόνους με μέσο ημερήσιο όγκο τους χειμερινούς μήνες 40 τόνους.

Οι ανάγκες που δημιουργούνται από την παραγωγή απορριμμάτων κατά τους θερινούς μήνες είναι σημαντικές, εφ' όσον η παραγωγή τους υπολογίζεται σε 80 τόνους ημερησίως με ημέρες αιχμής τις αργίες και Κυριακές. Από τις αρχές του 2007 σε συνεργασία με τους υπόλοιπους Δήμους που έχουν πρόσωπο στη Λ. Μαραθώνος ο Δήμος εφαρμόζει πρόγραμμα ανακύκλωσης-διαλογής στην πηγή. Ειδικοί κάδοι απορριμμάτων κοινοί για όλες τις συσκευασίες

(χαρτί, γυαλί, αλουμίνιο) έχουν τοποθετηθεί στις γειτονιές , έξω από σχολεία, σε καταστήματα και σε κάποιες παραλίες.

Υποδομές ασφαλείας - Πυροπροστασία

Η ιδιαιτερότητα της περιοχής από πλευράς χλωρίδας απαιτεί ιδιαίτερη μέριμνα και συμμετοχή των κατοίκων για την προστασία της. Ομάδες δασοπυροπροστασίας λειτουργούν από εθελοντές, μέλη των εξωραϊστικών συλλόγων του Ν. Βουτζά, του Ματιού και Μη Κυβερνητικών Οργανώσεων. Η κάθε ομάδα διαθέτει πυροσβεστικό όχημα και φυλάκιο. Ο Δήμος της Νέας Μάκρης συνεισφέρει στη συντήρησή τους. Οι ομάδες αυτές συνεργάζονται με το Πυροσβεστικό Σώμα.

4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

4.1. Η διαχρονική εξέταση του φαινομένου των αυθαιρέτων

(Από: Αραβαντινό, 2007, Παναγιωτάτου, 1997, Φιλιππίδη, 1997 και Χριστοφιλόπουλο, 2007)

Οι μεγάλοι σταθμοί που σφράγισαν την εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας τα τελευταία 85 χρόνια και επηρέασαν την οικιστική ανάπτυξη της Νέας Μάκρης είναι οι εξής:

- το **Ν.Δ. του 23** (ΦΕΚ 228Α/23 Ν.Δ. 17.7.23. Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών)
- ο **Ν 947/1979** (Περί οικιστικών περιοχών)
- ο οικιστικός νόμος **1337/1983** και
- ο νόμος **2508/97**

Η εξέλιξη των ελληνικών πόλεων **στις αρχές του 20^{ου} αιώνα** σηματοδεύτηκε από την αθρόα μετεγκατάσταση των Ελλήνων προσφύγων της Μικράς Ασίας σε όλη την Ελλάδα και κυρίως στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών. Σε συνδυασμό με την προσέλκυση εσωτερικών μεταναστών λόγω της εμφάνισης των πρώτων βιομηχανιών, μέσα σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα έγινε ένα μεγάλο δημογραφικό άλμα στην πρωτεύουσα. Οι μεγάλες στεγαστικές ανάγκες που δημιουργήθηκαν καλύφθηκαν με την μορφή της αυθαίρετης δόμησης.

Τότε ουσιαστικά άρχισε και η πορεία της επέκτασης του πολύ περιορισμένου έως τότε αστικού ιστού της Αθήνας. Οι αλλαγές αυτές προκάλεσαν το Ν. Δ/γμα της 17-7-23 (ΦΕΚ 228 Α) «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» ο οποίος αποτελεί τον πρώτο και βασικό νόμο του Κράτος που επιχειρεί να αντιμετωπίσει το πρόβλημα των οικισμών της χώρας. Το διάταγμα αυτό που αποτέλεσε για μισό αιώνα το κύριο νομοθετικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιέχει κανόνες δικαίου για την εκπόνηση και έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων. Βάσει αυτού έχει ανοικοδομηθεί σχεδόν όλη η χώρα μας . Όμως δεν καθορίζει γενικές

χρήσεις γης παρά μόνο εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινόχρηστων χώρων. Το διάταγμα αυτό υπέστη τέτοιες τροποποιήσεις που τελικά, οικισμοί οι οποίοι αν και έχουν εγκεκριμένα σχέδια, παρουσιάζουν σοβαρότατες ελλείψεις σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, σε έργα υποδομής καθώς και ακατάλληλες πυκνότητες.

Το πόσο σημαντικό είναι το **Ν.Δ/γμα. του 23** φαίνεται από τον τρόπο που αντιμετωπίζονται οι ελληνικοί οικισμοί της υπαίθρου μέχρι και σήμερα, όπου γίνεται σαφής διάκριση ανάμεσα σε οικισμούς που υφίστανται προ του '23 (χωρίς όμως ακόμη να έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο) και στους υπόλοιπους. Το ίδιο Ν.Δ/γμα διατύπωσε την διάταξη για την εκτός σχεδίου δόμηση και καθιέρωσε τη ζώνη γύρω από τους οικισμούς, τη γνωστή ζώνη των 500 μ. Ανάμεσα στις πιο σημαντικές διατάξεις είναι και το άρθρο 7 περί ιδιωτικών ρυμοτομικών σχεδίων και παραθεριστικών κατοικιών. Στη συνέχεια, το 1928, καλύφθηκε και νομικά πλέον η εκτός σχεδίου δόμηση, οπότε κάθε σημείο της επικράτειας μπορούσε πλέον να οικοπεδοποιηθεί αν είχε συγκεκριμένο μέγεθος.

Το νομικό πλαίσιο της εποχής αυτής οδήγησε στην διαμόρφωση του ελληνικού χώρου σε τρεις κατηγορίες:

A. Στις εντός Σχεδίου Πόλεως περιοχές, δηλ. σε αυτές που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και ρυθμίζονται από το νομοθετικό διάταγμα της 17-7-1923 (το οποίο ισχύει ακόμη και σήμερα για κάποιες περιπτώσεις)

B. Στους οικισμούς που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 που υπάγονται σε δικό τους νομοθετικό καθεστώς και

Γ. Στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές οι οποίες βρίσκονται εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός οικισμών προ του 23. Οι περιοχές αυτές ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα, όμως η δόμηση σε αυτές είναι ουσιαστικά ανεξέλεγκτη.

Σε εφαρμογή του Ν. Δ/γματος εκδόθηκαν αρκετά Π. Δ/γματα το σημαντικότερο των οποίων είναι το Π. Δ/γμα της 3-4-1929 «Περί ΓΟΚ» και ειδικότερα το κεφάλαιο ΙΙ με τίτλο «Γενικοί Κανόνες δια την σύνταξη και έγκριση των Σχεδίων Ρυμοτομίας» (ΦΕΚ 155 Α/22-4-1929) το οποίο εξακολουθεί να ισχύει μέχρι σήμερα. Το Πολεοδομικό Σχέδιο έπρεπε εγκρίνεται με Π.Δ/γμα ή απόφαση Νομάρχη ανάλογα με το περιεχόμενο του και την αρμοδιότητα για έγκριση. Μετά την έγκριση ακολουθεί το στάδιο της εφαρμογής. Η εφαρμογή ενός

ρυμοτομικού σχεδίου έχει σαν συνέπεια την εφαρμογή πολλών πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης και τακτοποίησης.

Όταν λέμε πολεοδομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλεως ή ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη εννοούμε σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 1577/1985 (Νέου ΓΟΚ) το διάγραμμα με τυχόν ειδικό κανονισμό, που καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη οικισμού. Η ταύτιση των σχεδίων αυτών από το νόμο δεν είναι ορθή καθόσον το ρυμοτομικό αποτελεί μέρος λ.χ. της πολεοδομικής μελέτης, η οποία περιλαμβάνει εκτός από αυτό και άλλα σχέδια (Αραβαντινός, 2007).

Παρά την τυπική διάκριση σε εκτός και εντός σχεδίου περιοχές τελικά αστικοποιήθηκε (είτε νόμιμα είτε παράνομα) ένα μεγάλο μέρος των εκτός σχεδίου περιοχών τις οποίες στη συνέχεια η πολιτεία νομιμοποίησε και τις ενέταξε στον πολεοδομικό ιστό.

Η θλιβερή εικόνα της νόμιμης γραμμικής οικοδομικής ανάπτυξης ακαλαίσθητων και μη ενταγμένων στο περιβάλλον κτιρίων επί εθνικών, επαρχιακών, κοινοτικών, και δημοτικών οδών της ελληνικής υπαίθρου και των παραθεριστικών περιοχών οφείλεται σε μία από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η **κατοχή και ο εμφύλιος** σε συνδυασμό με την βιομηχανική συγκέντρωση μέσα και γύρω από την Αθήνα επιτάχυναν σε μεγάλο βαθμό την αστικοποίηση. Η οικονομική δραστηριότητα που προκλήθηκε για την στέγαση τους, προκάλεσε ένα επόμενο κύμα εσωτερικών μεταναστών, οι οποίοι εγκατέλειπαν την ύπαιθρο, ως απαραίτητο δυναμικό για το *οικοδομικό θαύμα* (Φιλιππίδης, 1997), χωρίς να υπάρχει μέριμνα για την στέγαση τους και χωρίς να έχουν ωστόσο λυθεί περιπτώσεις από το 22. Οι νέοι κάτοικοι οι οποίοι είχαν ανάγκη στέγης αναγκαστικά γίνονταν οι αυθαίρετοι οικιστές με διάφορους τρόπους. Είτε καταλήψεις γης μέσα ή γύρω από την πόλη είτε σε εκτός σχεδίου αγορασμένα αγροτεμάχια σε μικρή ή μεγάλη απόσταση από την πόλη με κριτήρια λειτουργικά, γεωγραφικά, πολιτικά. Η οικονομική ανάπτυξη που αναδυόταν είχε βασιστεί στο σύστημα «γης και οικοδομής», το οποίο είχε βασιστεί στο μικρό και μεσαίο ιδιωτικό κεφάλαιο που εξυπηρετείτο κυρίως από την παρα-πολεοδομία. (Φιλιππίδης, 1990).

Η πίεση για την απόκτηση στέγης δημιούργησε την «βιομηχανία» της οικοδομής η οποία εκφράστηκε με δύο τρόπους : 1) από την αυθαίρετη δόμηση

στις εκτός σχεδίου περιοχές μέσω της πρακτικής της παρα-πολεοδομίας, αρχικά στην τότε περιφέρεια του κέντρου ως συνέπεια της ελλιπούς κρατικής στεγαστικής πρόνοιας (η οποία στη συνέχεια νομιμοποιήθηκε Ν.3275/1955) και μετέπειτα στις περιαστικές και εξωαστικές περιοχές και 2) από την αύξηση των συντελεστών δόμησης, ποσοστών κάλυψης και την αντιπαροχή στις εντός σχεδίου περιοχές (Β.Δ/γμα 30/8/1955, Α.Ν. 395/1968 «Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελεύθερης δομήσεως»). Έτσι πολύ σύντομα προήλθε η αστικοποίηση και αμέσως μετά η πολυκατοικοποίηση του κέντρου και των περιφερειών.

Τη γη κατείχαν και πουλούσαν διάφοροι επαγγελματικοί συνεταιρισμοί- οι οποίοι είχαν επενδύσει πάνω στην manía των μικρομεσαίων στρωμάτων για αγορά γης.

Στις περιοχές πιο μακριά από το κέντρο κυρίως παραλιακές και εκτός σχεδίου (συνήθως αγροτικές) με χαμηλότερες τιμές κατασκευάζονταν τις περισσότερες φορές αυθαίρετα για χρήση παραθεριστικής κατοικίας. Η συνεχής παραγωγή αστικών εδαφών με την μετατροπή γεωργικής γης σε οικιστική (αστική) αρχικά γύρω από το κέντρο της Αθήνας γινόταν με την παντελή απουσία της κρατικής μηχανής -με την αμέριστη όμως ανοχή της- συνήθως με δύο τρόπους (Φιλιππίδης, 1990):

1) Μεγαλοκτηματίες πουλούσαν παράνομα με ιδιωτικό ρυμοτομικό, κάτι που απαγορευόταν από το νόμο του 23. Στην περίοδο 1957-77 πουλήθηκαν περίπου 1,5 εκατ. τέτοια αγροτεμάχια συνολικής αξίας 25 δις. δραχμών με την ανοχή του κράτους. Η έντονη ζήτηση των οικοπέδων συμβάδιζε με την έντονη κατάτμηση των αγροτεμαχίων. (Στην περιοχή της Νέας Μάκρης, αγοράστηκαν από ιδιώτες μεγάλες εκτάσεις γεωργικές και δασικές που πουλούσε η Μονή Πεντέλης κατόπιν δημοπρασίας)

2) Δεύτερος τρόπος παραγωγής αστικής γης ήταν (ενώ συνεχίζει και μέχρι σήμερα) οι συνεταιρισμοί που μέσα από «νόμιμες» διαδικασίες αναλάμβαναν επίσημα το έργο αυτό. Αυτοί διαθέτουν καταστατικό, διοικητικό συμβούλιο και μέλη τα οποία πληρώνουν τακτικά τις δόσεις τους. Σκοπός τους ήταν η απόκτηση της γης η οποία συνήθως γινόταν συνενώνοντας γεωργική γη από διάφορους ιδιοκτήτες κάτω από κοινούς τίτλους των μελών. Στη συνέχεια γινόταν το σχέδιο, η κατάτμηση δηλ. της γης σε οικόπεδα, δρόμους και κοινόχρηστους χώρους και η υποβολή του στο ΥΧΟΠ που εάν όλα πήγαιναν

καλά, ακολουθούσε η κλήρωση των οικοπέδων στα μέλη και η αγορά τους με δόσεις. Τότε ο καθένας είχε δικαίωμα να χτίσει νόμιμα πάνω στην ιδιοκτησία του. Σε αντίθετη περίπτωση συνεχιζόταν η αυθαίρετη δόμηση που σε πολλές περιπτώσεις προϋπήρχε στην περιοχή με την μορφή ενός μικρού πυρήνα. Όταν ο συνεταιρισμός δεν κατάφερνε να πάρει τις απαραίτητες άδειες τότε αντικαθίστατο από την αυθαίρετη κατάτμηση και δόμηση. Στην πρώτη περίπτωση η έκταση κατεχόταν νόμιμα από τον οικοδομικό συνεταιρισμό ενώ στην δεύτερη περίπτωση παράνομα από τους οικοπεδοφάγους-οικοπεδεμπόρους (Φιλιππίδης, 1990). Με τα χρήματα που έπαιρνε ο συνεταιρισμός από τα μέλη ή με δάνεια είχε την υποχρέωση να φτιάξει τους δρόμους και τα κοινωφελή δίκτυα, νερό, ρεύμα. «Οι συνεταιρισμοί δεν απευθύνονταν μόνο σε κατώτερα εισοδήματα ή σε πρόσφυγες όπου το κοινό σημείο είναι η οικονομική ανέχεια αλλά και σε άλλες κοινωνικές ομάδες όπου το συνεκτικό στοιχείο ήταν η κοινή απασχόληση ανάμεσα στα μέλη τους (δημοσίων υπαλλήλων, στρατιωτικών, κ.λ.π.)» (Φιλιππίδης, 1990). Συνήθως αποτελούνταν από μικροαστικά κρατικοδίαιτα υπαλληλικά στρώματα με αμοιβαία και αμφίδρομη σχέση με τους πολιτικούς.

Κατά τις δηλώσεις του Ηλία Αποστολίδη δασολόγο μέλος του Δ.Σ. του ΓΕΩΤΕΕ, στην εφημερίδα «ΒΗΜΑ» (29-08-07) οικοδομικοί συνεταιρισμοί και ιδιώτες έφθασαν να κατέχουν δάση και δασικές εκτάσεις. Κάποιοι από αυτούς αγόρασαν τις εκτάσεις, παλαιά ρητινευμένα δάση, από τους παραχωρησιούχους ρητινοσυλλέκτες, που διέθεταν τίτλους κυριότητας (με περιορισμένο δικαίωμα ρητίνευσης) για να συλλέγουν τη ρητίνη ή άλλα δασικά προϊόντα ή από κάποιο μοναστήρι που έχει αμφισβητούμενους τίτλους ή μη νόμιμους-π.χ. η Μονή Πεντέλης δεν είχε ιδιοκτησία στην Πεντέλη αλλά μόνο διακατοχικά δικαιώματα (διακατεχόμενο δάσος είναι δάσος που μπορεί να κατέχει ιδιώτης αλλά η κυριότητα ανήκει στο Δημόσιο μέχρις ότου ο διεκδικητής αποδείξει ότι έχει δικαιώματα επί της έκτασης). Τα προσύμφωνα γίνονταν με μειωμένα δικαιώματα ιδιοκτησίας, αντί πινακίου φακής. Στη συνέχεια γινόταν ένα τοπογραφικό, με την έκταση που ήταν παράνομα χωρισμένη και ακολουθούσε η κλήρωση για τα μέλη. Αμέσως μετά, παρουσιάζονταν από το Δ.Σ. τα προβλήματα και άρχιζε η προσπάθεια για να γίνουν τα οριστικά συμβόλαια και για να μπει στο σχέδιο. Τη δεκαετία 60-70 έγιναν εντάξεις στο σχέδιο πόλεως με παράνομο τρόπο - βασιλικά διατάγματα ή προεδρικά διατάγματα της χούντας τα οποία στη πλειονότητα τους δεν είχαν την υπογραφή του Υπουργού Γεωργίας, μιας και

πάντα απαγορευόταν η ένταξη δασών και δασικών εκτάσεων σε σχέδια πόλης. Τα μέλη του συνεταιρισμού πλήρωναν τις δόσεις τους ενώ ταυτόχρονα άρχιζαν οι προσπάθειες κατάτμησης συνήθως με ένα σχέδιο αντιπυρικής προστασίας όπου ζητούνταν δρόμοι εκεί που προβλέπει και το παράνομο ρυμοτομικό σχέδιο, και προσπαθούσαν να πείσουν τους συνεταίρους ότι ξεκίνησε η υλοποίηση των σχεδίων. Συνήθως η κατάτμηση έμενε εκεί, ξεκινούσε η αυθαίρετη δόμηση και ως συνεπακόλουθο η κοινωνική πίεση να αλλάξει το Σύνταγμα και η δασική νομοθεσία, ώστε , με κάποιον τρόπο, να γίνει δυνατό να νομιμοποιηθεί το δάσος ή η δασική έκταση. Αργότερα ανακλήθηκαν ορισμένα παραχωρητήρια όταν διαπιστώθηκε αλλαγή χρήσης (μοναδικός σκοπός της κατά τα ανωτέρω μεταβίβασης ήταν η δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών ή τουριστικών εγκαταστάσεων), ενώ παράλληλα νομολογήθηκε από το ΣτΕ (κατά την περίοδο 1964-1970) ότι και νόμιμα έγιναν οι ανακλήσεις των παραχωρητηρίων και δεν ήταν ασυμβίβαστες με το Σύνταγμα γιατί ο όρος της παραχώρησης ήταν η διατήρηση των δασών. Στη Νέα Μάκρη αρκετοί συνεταιρισμοί και ιδιώτες αγόρασαν εκτάσεις από τη Μονή Πεντέλης που διεκδικούνταν από το Δημόσιο ως δασικές, με την ελπίδα ότι σύντομα το κράτος θα παραιτηθεί των αξιώσεών του. Όπως η περίπτωση οικοπεδικών συνεταιρισμών στο νότιο μέρος της Ν. Μάκρης (Αμπελούπολη, Βιθινία, Προβάλινθος, Ν. Βουτζάς, Λιβίσι, Εφημεριδοπώλες, ΦΟΣ) Άλλοι επίσης αγόρασαν τμήματα ιδιωτικών δασών από τους ιδιοκτήτες τους που τα πούλησαν. Αγόρασαν γη που εν γνώσει τους δεν μπορούσαν να χρησιμοποιήσουν ενώ συγχρόνως το παρουσίαζαν ως τρομερή αδικία. Οι οικοπεδικοί – οικοδομικοί συνεταιρισμοί γινόμενοι εύκολα ιδιοκτήτες Πεντελικής γης και στηριζόμενοι στην κακή λειτουργία του κράτους κατόρθωσαν να μετατρέψουν χιλιάδες στρέμματα ακραιφνούς δασικής έκτασης του Πεντελικού σε οικιστικές περιοχές καταστρέφοντας αυτές περιβαλλοντικά. Χιλιάδες στρέμματα του Πεντελικού βουνού, που αγοράστηκαν έναντι ευτελούς τιμήματος, εντάχθηκαν στο σχέδιο, οικοδομήθηκαν και δημιούργησαν τεράστια περιουσιακά στοιχεία στους ιδιοκτήτες τους (Ν. Βουτζάς, Λιβίσι, Εφημεριδοπώλες κ.α. στη Ν. Μάκρη). Στο δρόμο αυτό, των οικοπεδικών συνεταιρισμών δραστηριοποιούνται σήμερα και άλλοι που έχουν κατορθώσει να έχουν συμβόλαια κατοχής Πεντελικής γης (ΑΟΟΑ στο Πικέρμι, Προβάλινθος και Αμπελούπολη στη Ν.Μάκρη) αλλά και άλλοι, κεκαλυμμένοι με το καθεστώς του σωματίου (Ναύλογος στη Ν. Μάκρη) μιας και το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας δεν επιτρέπει η

σύσταση νέων οικοδομικών συνεταιρισμών πλην επεκτάσεων και αναπλάσεων αυτών (Άρθρο 22 ΚΝΒΠΝ).

Οι συνεταιρισμοί λειτουργούσαν ως επιχειρήσεις παραγωγής αστικής γης από τη μια, με τη νομιμοποίηση των παράνομων αγοροπωλησιών και κατάτμησης των αγροτεμαχίων (με φανερά πλεονεκτήματα έναντι ενός γραφειοκρατικού κράτους) και από την άλλη αναλαμβάνοντας το οικονομικό κόστος του σχεδιασμού, των ευκολιών πληρωμής και της δανειοδότησης πολλές φορές, έναντι των μελών τους περιορισμένων μέσων. Το κράτος περιοριζόταν στο να ελέγχει ένα ελάχιστο κοινωνικών παροχών που σχεδίαζαν οι συνεταιρισμοί (δρόμους, κοινόχρηστους χώρους, δίκτυα).

Παρ' όλες τις λεπτομερείς προδιαγραφές, τα ρυμοτομικά συντάχθηκαν από ιδιοκτήτες μεγάλων οικοπεδικών εκτάσεων και στη καλύτερη περίπτωση από τοπογράφους. Η σχέση ιδιωτικού με δημόσιο χώρο με την χρήση αποκλειστικά και μόνο της ρυμοτομικής γραμμής απέκλειε κάθε ορθολογική οργάνωση του χώρου.

Στόχος των ρυμοτομικών σχεδίων δεν ήταν, εννοείται η ικανοποίηση των αναγκών υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής αλλά η κερδοσκοπία.

Ο μοναδικός περιορισμός στον έλεγχο της γης ο οποίος ασκείται και μέχρι σήμερα είναι από το Υπουργείο Γεωργίας σε σχέση με την προστασία των δασών.

Συνήθης τακτική του επίσημου κράτος προς την αυθαίρετη δόμηση ήταν η ανοχή ενώ τις περισσότερες φορές οι διώξεις ή οι καταγραφές αυθαιρέτων γίνονταν αποκλειστικά για λόγους φοροεισπρακτικούς .

Η τάση αυτή δημιούργησε ένα ακτινωτό σύστημα από περιοχές γύρω από το κέντρο που αφού χτίστηκαν αυθαίρετα εντάχθηκαν στο σχέδιο και με τους ισχύοντες χώρους και δρόμους των αυθαιρέτων πύκνωσαν σε πληθυσμό, με δυσκολία στη μεταξύ τους λειτουργία.

Οι Ελληνικές πόλεις μεγάλωναν άναρχα λόγω του ότι από τη μια δεν υπήρχε θεσμικό πλαίσιο εφαρμογής των ρυθμιστικών και χωροταξικών σχεδίων και από την άλλη δεν υπήρχαν ρυμοτομικά σχέδια.

Με τις λογικές της άναρχης αστικοποίησης έγινε πολύ σύντομα αισθητή την δεκαετία του 70 η υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης στην Αθήνα. Τότε αρχίζει η εγκατάλειψη του κέντρου από τα ευπορότερα στρώματα και η εγκατάσταση στις ανατολικές, νότιες και βόρειες συνοικίες της Αθήνας. Το

οικοπεδεμπόριο επεκτάθηκε και σε πιο μακρινές περιοχές, πολλές φορές σε ευαίσθητες περιοχές όπως οι ακτές της Αττικής αλλά και πιο δυσπρόσιτες όπως το Πεντελικό όρος που στη συνέχεια οι οικιστές πίεζαν συνεχώς για νομιμοποίηση.

Στην πρώτη περίοδο της δικτατορίας διατάχθηκε να γκρεμίζονται όλα τα αυθαίρετα. Σύντομα όμως ακολούθησαν απανωτές αναστολές. Με τον Αναγκαστικό Νόμο 410/1968 νομιμοποιήθηκαν τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα που είχαν χτιστεί μέχρι το 1968 με καταβολή εισφοράς. Με το Β.Δ./γμα 7.8.1967 ΦΕΚ 102Δ/67 «Περί εγκαταστάσεων προς παραθερισμόν» - υπό την πίεση των ιδιοκτητών γης και με το πρόσχημα της ικανοποίησης της ανάγκης παραθεριστικής κατοικίας των μεσαίων και κατωτέρων κοινωνικών στρωμάτων- επιτράπηκε υπό όρους η κατάτμηση των εκτός σχεδίου γηπέδων μέχρι και 150 τ. μ. για την εγκατάσταση λυόμενων κατασκευών. Την περίοδο που ακολούθησε πλημμύρισαν όλες οι οικοπεδικές εκτάσεις για δεύτερη κατοικία με λυόμενα, με τη δικαιολογία της μη μόνιμης κατασκευής μέχρι να οριστεί η χρήση γης. Πολλά από τα λυόμενα της Νέας Μάκρης χτίστηκαν την περίοδο αυτή. Μέχρι τότε υπήρχε η δυνατότητα λυομένου σε γήπεδο με επιφάνεια πάνω από 4000 τ. μ.. Οι όροι και οι περιορισμοί που έθετε το Β.Δ/γμα του «67» ήταν: Το οικόπεδο να μην βρίσκεται σε δασική έκταση (για το λόγο αυτό έπρεπε να προηγηθεί έγκριση από το δασαρχείο για την έκδοση άδειας από την Πολεοδομία για εγκατάσταση λυομένων σπιτιών και να απέχει από τη θάλασσα πάνω από 80μ. Το λυόμενο να έχει επιφάνεια κλειστών χώρων μέχρι 50 τ.μ. και βεράντας 20 τ.μ. και να απέχει από τα όρια απόσταση 2,50μ.)

Αποτέλεσμα του μέτρου αυτού ήταν η πολιτική χωροθέτησης της Παραθεριστικής κατοικίας να ελέγχεται από τους μεσίτες και τους βιομηχάνους λυομένων και μέσα σε 5 χρόνια κατατμήθηκε και δομήθηκε το σύνολο σχεδόν της δασικής και γεωργικής γης κοντά στα αστικά κέντρα, κυρίως από μεσαία και κατώτερα αστικά στρώματα. Οι λυόμενες κατοικίες στη συνέχεια μετατράπηκαν σε μόνιμες.

Μέχρι το 1971, οπότε καθιερώθηκε ο θεσμός της κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου μεμονωμένα οικόπεδα (Ν.Δ. 1024/71) απαγορευόταν η κατάτμηση των οικοπέδων και αγροτεμαχίων. Οι κατατμήσεις αγροτεμαχίων (εκτός σχεδίου γηπέδων) που έγιναν μέχρι τότε στηρίζονταν στο Ν.Δ. της 17-7-1923 (άρθρο 9) και στην «ευρεία» ερμηνεία του Ν. 3741/29. Η πρακτική αυτή θεσπίστηκε από

την πολιτεία από το 1971 –εφόσον- είχε προηγηθεί έκδοση πολεοδομικής άδειας. Συγχρόνως θεώρησε έγκυρες όλες τις μέχρι τότε συμβολαιογραφικές πράξεις κατάτμησης γηπέδων. Την κατάτμηση αυτή ήρθε να ανακόψει το βασιλικό διάταγμα της 239/9-10-1972, που προέβλεπε κατάτμηση οικόπεδου κατά ελάχιστο, 2000 τ. μ. στα εκτός σχεδίου γήπεδα και το οποίο προκάλεσε αντίδραση των ιδιοκτητών γης και βιομηχάνων λυομένων σπιτιών με αποτέλεσμα να δοθεί παράταση μέχρι 8-3-73 και στη συνέχεια μέχρι 31-12-1974. (Παναγιωτάτου, 1997).

Με το Π.Δ/γμα 24-1-1985 αφενός καθορίστηκαν οι όροι δόμησης στα εκτός σχεδίου γήπεδα σε όλη τη χώρα και αφετέρου προβλεπόταν η δυνατότητα διάσπασης του όγκου σε περισσότερα από ένα κτίρια. Κατά συνέπεια η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου (κατά την εξαίρεση της παρ.2β του άρθρου 2 του ΝΔ 1024/71) ήταν νόμιμη μέχρι την έκδοση του Ν. 2052/92, ο οποίος απαγορεύει «ρητά» τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου γήπεδα σε οποιαδήποτε περίπτωση (Παναγιωτάτου, 1997).

Βασικά εργαλεία της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας και της κοινωνικής ανοχής αποτέλεσε η συνεχής εκμετάλλευση των εντός και εκτός σχεδίου οικοπέδων και οι εντάξεις στο σχέδιο πόλης, η οποία ξεκίνησε πριν από τη δικτατορία διογκώθηκε κατά την περίοδο της δικτατορίας (Ν. Βουτζάς, 1585 στρέμματα, Λιβίσι και Εφημεριδοπώλες, 90 στρέμματα) και συνεχίστηκε μεταπολεμικά. Ο καθηγητής Δημήτρης Φιλιππίδης (Φιλιππίδης, 1990) εντοπίζει συγγένειες σε διατάγματα της δικτατορίας και της μεταπολίτευσης: *Στη μεταπολίτευση η νέα διοίκηση του ΥΔΕ καταπιάνεται πάλι με τα αυθαίρετα Η νέα κυβέρνηση δηλώνει και αυτή ότι θα κατεδαφίζει ότι παράνομο κτίζεται, ενώ αμέσως μετά τις δηλώσεις ακολουθούν οι αναστολές. Σε μια ιδιαίτερη όμως ευαίσθητη ζώνη, όπως είναι ο αιγιαλός τα αυθαίρετα συνεχίζουν να ενοχλούν. Το 67 εξαγγέλλεται ότι θα τιμωρείται η κατάληψη ή περίφραξη του αιγιαλού. Το θέμα ξεχνιέται και ξανάρχεται στην επικαιρότητα την άνοιξη του '74 με τη μορφή ενός προτεινόμενου Ν. Δ/γματος που απειλεί πάλι με κατεδαφίσεις τα πάσης φύσεως αυθαίρετα του αιγιαλού. Πρόκειται για το Ν. Δ/γμα 439/1970 και 393/1974 που συμπλήρωσε τον Α.Ν. 2344/1941 «περί αιγιαλού και παραλίας» (Φιλιππίδης, 1990).*

Όμως τις επόμενες δεκαετίες ο κύκλος της ανοχής, *αφύπνισης αρχών, καταδίωξης, αντίδρασης ενδιαφερόμενων, τακτικής υποχώρησης κράτους και*

ανοχής με στόχο τελικά την μετατροπή των αυθαιρέτων σε φορολογούμενο αντικείμενο θα συνεχιστούν μεταπολεμικά σε διάφορες παραλλαγές με πάντα σταθερό πυρήνα: την αυτόνομη παραγωγή στέγασης με τις ευλογίες ενός συστήματος που προνοεί ώστε να εξασφαλίζονται οι απαραίτητες ευνοϊκές συνθήκες για κάτι τέτοιο (Φιλιππίδης, 1990) . Η ίδια τακτική ακολουθείται ως τις μέρες μας.

Σήμερα παρόλο που δεν υπάρχει η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου γήπεδα δεν έχει σταματήσει η δυνατότητα κατάτμησης η οποία υφίσταται με την εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικών καταλυμάτων, με την πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας και με την Ιδιωτική Πολεοδομία (Παναγιωτάτου, 1997).

4.2. Εξέλιξη στην πολεοδομική νομοθεσία

Το Ν.Δ. 1003/12.10.1971 είναι η πρώτη προσπάθεια εκσυγχρονισμού της Ελληνικής πολεοδομίας μέσω της νομοθεσίας, σαφώς όμως υπέρ της κυριαρχούσας τάσης της οικονομικής ανάπτυξης μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας με την οποία το ως τότε σύστημα πολεοδομικής παρέμβασης ερχόταν αντιμέτωπο. Με νέο διάταγμα «περί ενεργού πολεοδομίας» διευκόλυνε τις «ανώνυμες εταιρείες ιδιωτικής οικονομίας οι οποίες θα αναλάμβαναν την εκτέλεση έργων στις περιοχές που ορίζονται ως ΖΕΠ (Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας). Η ΖΕΠ μπορεί να βρισκόταν εκτός ή εντός σχεδίου και ο καθορισμός της ισοδυναμούσε με την αναγκαστική απαλλοτρίωση «δια δημοσίαν ωφέλεια» όλων των ακινήτων που περιλάμβανε (Φιλιππίδης, 1990). Όμως ο νόμος δεν έτυχε εφαρμογής.

Από το **1975 και μετά φαίνεται να ολοκληρώνεται ένα συμπαγές αυστηρό και δεσμευτικό πλαίσιο σχεδιασμού**. Το καπιταλιστικό κράτος προοδευτικά οδηγούσε σε ορθολογικότερες μορφές ενεργού συμμετοχής του στη ρύθμιση του χώρου. Βασικές πτυχές της μεταρρύθμισης των θεσμών της πολεοδομικής πολιτικής μετά την μεταπολίτευση ήταν η συνταγματική κατοχύρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, η υποχρέωση των ιδιοκτητών για συμμετοχή στις δαπάνες πολεοδομικής ενεργοποίησης των περιοχών και κατασκευής των κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων και η δημιουργία ειδικών διοικητικών δομών για την άσκηση της πολεοδομικής πολιτικής.

Το 1979 ψηφίζεται ο νόμος 947 «περί οικιστικών περιοχών» που μαζί με μια σειρά νομοθετημάτων που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή του θα ενεργοποιούσε τις συνταγματικές προβλέψεις.

Αφορούσε τις επεκτάσεις σχεδίων πόλεων χωρίς όμως οι μελέτες να μπορούν να ενταχθούν σε ένα γενικότερο χωροταξικό σχεδιασμό. Ο νόμος αυτός αποτέλεσε τομή για τα χρονικά δεδομένα της εποχής που παρόλο τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του παραμένει το βάθρο στο οποίο στηρίζεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα.

Εισηγάγε τον σχεδιασμό σε δύο διακεκριμένα επίπεδα από τα οποία το πρώτο ανώτερου επιπέδου αποτελεί προϋπόθεση για το δεύτερο.

Το σχέδιο χαρακτηρίστηκε από αδυναμία εφαρμογής και κύριες αιτίες του ήταν οι πρωτοποριακές διατάξεις που δέχτηκαν αντιδράσεις όπως η ενιαία εισφορά σε γη μικρών και μεγάλων ιδιοκτησιών, η αναντιστοιχία μεταξύ στόχων και διαθέσιμων μέσων πολεοδομικού σχεδιασμού καθώς και μεταξύ θεσμοθέτησης και υλοποίησης και τέλος η αδυναμία παρακολούθησης αξιολόγησης και αναθεώρησης στόχων και μέσων (ΚΕΔΚΕ, 2005)

Ο νόμος 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», αποτέλεσε το νέο νομοθετικό πλαίσιο και αποτελεί έως σήμερα το ισχύον βασικό θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Με το νόμο αυτό η ολοκλήρωση των διαδικασιών ένταξης ή επέκτασης μιας πόλης απαιτεί την ένταξη και σύνταξη δύο επιπέδων μελετών και όχι μιας μόνο όπως γινόταν για 50 χρόνια με τα Ρυμοτομικά Σχέδια του διατάγματος του 23. Μιας γενικής που καλύπτει το σύνολο της πόλης το «**Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο**» που στόχο έχει την διατύπωση πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης και ρύθμισης της υπό μελέτη περιοχής και του ευρύτερου περιβάλλοντος της και μιας ειδικής, την **Πολεοδομική Μελέτη** που εξετάζει την περιοχή ένταξης ή επέκτασης σε λεπτομέρεια. Το ΓΠΣ περιελάμβανε την Πολεοδομική Μελέτη και την Εφαρμογή της για επεκτάσεις ή εντάξεις σε περιοχές κύριας κατοικίας. Επίσης απαιτούσε ο σχεδιασμός της περιοχής επέκτασης να γίνεται κατά πολεοδομικές ενότητες. Κατ' εξαίρεση οι ρυθμίσεις του νέου νόμου αφορούσαν και τροποποιήσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές «εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης». Σημαντική διαφοροποίηση του νέου νόμου όπως και του μεταγενέστερου 2508/97 από το προκάτοχο οικιστικό νομοσχέδιο 947/97 όπου τα ποσοστά εισφοράς σε γη ήταν ενιαία αποτελεί η

πρόβλεψη για μία προοδευτική κλίμακα ποσοστών ανάλογα με το εμβαδόν των ιδιοκτησιών.

Σε αντικατάσταση του 1337/83 ψηφίστηκε ο νόμος 2508 τον Ιούνιο του 1997 υπό τον φιλόδοξο τίτλο «**Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις**» με σκοπό, όπως αναφέρει η αιτιολογική έκθεση, την ολοκλήρωση, βελτίωση και υπέρβαση του μεταβατικού χαρακτήρα του Ν. 1337/1983

Κατά τον Ν. 2508/97 ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζεται με τις αρχές και την κατεύθυνση του αναπτυξιακού προγραμματισμού και χωροταξικού σχεδιασμού. Προβλέπονται δύο επίπεδα σχεδιασμού.

Στο **πρώτο επίπεδο** περιλαμβάνονται:

- A) Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος
- B) Το Γ.Π.Σ. για τις αστικές και περιαστικές περιοχές και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. για τις μη αστικές (αγροτικές) περιοχές.

Το **δεύτερο επίπεδο** αποτελεί την εξειδίκευση και εναρμόνιση του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής, την πολεοδομική μελέτη αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες πολεοδομικές μελέτες για τις οποίες εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Ν. 1337/83.

Στο πρώτο επίπεδο τα ρυθμιστικά σχέδια αφορούν τα πολεοδομικά συγκροτήματα και τις ευρύτερες περιοχές τους που εμφανίζουν διεθνή, διαπεριφερειακή ή ειδική σημασία (Πάτρα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος, Καβάλα κ.λ.π.). Η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη διαθέτουν εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια (Ν.1515/1985 και 1561/1985)

Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια φιλοδοξούν να ρυθμίσουν πολεοδομικά ολόκληρο τον αστικό και περιαστικό χώρο των οικισμών με πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους. Το ΓΠΣ συντάσσεται για την εδαφική περιφέρεια ενός τουλάχιστον καποδιστριακού ΟΤΑ, στον οποίο περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός άνω των 2000 κατοίκων. Τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) εφαρμόζονται σε κάθε ομάδα γειτονικών οικισμών του μη αστικού (αγροτικού) χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Το περιεχόμενο των ΣΧΟΟΑΠ είναι ταυτόσημο με αυτό των ΓΠΣ. Και τα δύο περιλαμβάνουν ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του Καποδιστριακού Δήμου.

Τα ΓΠΣ αντιδιαστέλλονται ως προς τους προκατόχους τους του νόμου 1337/1983 τόσο ως προς την χωρική έκταση που καταλαμβάνουν όσο και ως προς το περιεχόμενό τους.

Το ΓΠΣ και το ΣΧΟΟΑΠ περιλαμβάνουν: όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές, τις περιοχές γύρω από τις πόλεις και τους οικισμούς στις οποίες απαιτείται έλεγχος της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), τα εγκεκριμένα κατά την δημοσίευση του νέου νόμου ΓΠΣ, καθώς και περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν.

Με το Ν. 2508/1997 το περιεχόμενο της ΖΟΕ ενσωματώνεται στο περιεχόμενο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Επίσης με τις διατάξεις του νόμου καθιερώνονται α) ειδικοί οργανισμοί για την παρακολούθηση της εφαρμογής των Ρυθμιστικών Σχεδίων, οι οποίοι ιδρύονται με τη μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου κατά το πρότυπο των ήδη λειτουργούντων Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και τελούν υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και β) Ειδικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και των ΣΧΟΟΑΠ σε κάθε νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Εναλλακτικά, για την εκπλήρωση του ίδιου σκοπού, αντί των παραπάνω ειδικών νομικών προσώπων, μπορούν να συνιστώνται με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου ειδικές επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ονομάστηκε «εδαφικό Σύνταγμα του Δήμου» και θα μπορούσε να αποτελέσει ένα σύνδεσμο μεταξύ του τοπικού και υπερτοπικού σχεδιασμού, δηλ. μεταξύ του γενικού, των ειδικών και των περιφερειακών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και των πολεοδομικών μελετών αφετέρου.

4.3. Θεσμικά εργαλεία ρύθμισης του περιαστικού χώρου.

(Από: Αραβαντινός, 2007, Χριστοφιλόπουλος, 2007 και Μελέτη Τροποποίησης ΓΠΣ, Δήμου Νέας Μάκρης, 2000)

Προκειμένου να ρυθμιστεί η κρίσιμη ζώνη γύρω από τις πόλεις κατ' εφαρμογή του νόμου 1337/83 θεσπίστηκαν οι **Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)**.

Ο νόμος 1337/83 δημιούργησε τον θεσμό των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου προκειμένου να προστατέψει τις εκτός σχεδίου περιοχές και ιδιαίτερα αυτές που γειτνιάζουν σε πόλεις. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με Π.Δ/γμματα που καθορίζουν και τα όρια τους σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Στις ΖΟΕ εξασφαλίζεται αυστηρός έλεγχος των κατατμήσεων με ποινικές, πειθαρχικές και διοικητικές κυρώσεις. Σκοπός τους είναι κυρίως :α) η διαφύλαξη της γεωργικής γης από τον κίνδυνο της οικοπεδοποίησης, β) η εξασφάλιση αδόμητης γης γύρω από τους οικισμούς και τις πόλεις για την διευκόλυνση της μελλοντικής επέκτασής τους, γ) η προστασία των ευαίσθητων περιοχών όπως δάση, ακτές, υγρά τοπία, αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους από τις κάθε είδους επεμβάσεις και δ) έλεγχος των χρήσεων γης

Με το άρθρο 29β προβλέπονται 2 ειδών ΖΟΕ, οι **περιαστικές ΖΟΕ** και αυτές της **υπαίθρου** (εξωαστικές ή αγροτικές ΖΟΕ). Επίσης δεν αποκλείεται μία ΖΟΕ να αποτελείται από **περιαστικές και εξωαστικές** περιοχές. Η προστασία μέσω των ΖΟΕ επεκτάθηκε με το άρθρο 21 του Ν. 1650 /1986 σε ζώνες προστασίας περιοχών , στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου. Η ΖΟΕ μπορεί να καλύπτει και ευρύτερες περιοχές ή και όλη την εκτός σχεδίου περιοχή ενός ΟΤΑ ή ενός νομού (ΖΟΕ νομού Αττικής) όταν αυτό απαιτείται για την αποτελεσματικότερη προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Έτσι όλη σχεδόν η εκτός σχεδίου περιοχή του νομού Αττικής ορίζεται ως περιοχή Οικιστικού Ελέγχου και χωρίζεται σε ζώνες στις παρακάτω ζώνες (όπου φαίνεται και το στάδιο εξέλιξης της κάθε ζώνης):

Z.O.E. Λαυρεωτικής (Π.Δ. 125Δ/96)

Z.O.E. Ασπροπύργου (Π.Δ. 1085Δ/98)

Z.O.E. Μεσογείων (Π.Δ. 199Δ/03)

Ζ.Ο.Ε. Αχαρνών (Π.Δ. 13Δ/04)

Ζ.Ο.Ε. Β. Αττικής (Νομοθετική Επεξεργασία)

Ζ.Ο.Ε. Άνω Λιοσίων και Φυλής (Γνωμάτευση Εκτελεστικής Επιτροπής ΟΡΣΑ)

Ζ.Ο.Ε. Ασπροπύργου (Π.Δ. 1085Δ/98)

Στο πλαίσιο της συνολικής ρύθμισης του χώρου εν όψει της άτακτης επέκτασης στον περιαστικό χώρο, εκπονήθηκε το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν.1515/85) που όριζε τους βασικούς στόχους ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας το οποίο κατείχε την θέση χωροταξικού σχεδίου

Το επιθυμητό μοντέλο ανάπτυξης της περιφέρειας διαγραφόταν πλέον από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας το οποίο μπορούσε να προωθηθεί και να θεσμοθετηθεί από τις ΖΟΕ που σε συνδυασμό με τα ΓΠΣ κάλυπταν ολόκληρη την έκταση της Αττικής.

Ο εξαστικός χώρος οριοθετήθηκε σε ζώνες οικιστικές, παραγωγικών χρήσεων, προστασίας και διαφύλαξης εκτάσεων.

Στο πλαίσιο της χωροταξικής οργάνωσης με βάση το Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ν.1515/85 ΦΕΚ 18Α) η περιφέρεια Αττικής, ως η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, οριοθετείται σε πέντε υποενότητες:

- Λεκανοπέδιο
- Δυτική Αττική
- Βόρεια Αττική
- Ανατολική Αττική
- Νησιωτική Αττική

Κάθε υποενότητα παρουσιάζει ομοιογενή χαρακτηριστικά και συναφή προβλήματα τα οποία μπορούν να αντιμετωπιστούν με ενιαία μέτρα εφαρμογής που διευκολύνει την αρμονικότερη συνεργασία των τοπικών φορέων στην κατάρτιση και εφαρμογή των τοπικών αναπτυξιακών προγραμμάτων και την αποτελεσματική άσκηση των πολιτικών σε τοπικό επίπεδο.

Οι τρεις περιαστικές υποενότητες Δυτικής, Βόρειας και Ανατολικής Αττικής, προγραμματίζονται σαν περιοχές με μικτή οικονομία και με έμφαση στη γεωργία-κτηνοτροφία-αλιεία, την μεταποίηση και τον τουρισμό, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους.

Τα κέντρα των υποενοτήτων Δυτικής Βόρειας και Ανατολικής Αττικής, που είναι αντίστοιχα τα Μέγαρα, το Καπανδρίτι και το Λαύριο είναι οικισμοί με αρκετή απόσταση από το Λεκανοπέδιο ώστε να μην ευνοηθούν οι τάσεις αστικοποίησης.

Οι ειδικότεροι στόχοι του Ρ.Σ.Α. για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ως αυτοτελούς χωροταξικής ενότητας που μπορεί να υποδιαιρείται σε υποενοότητες είναι:

- Η αξιοποίηση των παραγωγικών δυνατοτήτων κάθε υποενοότητας με βάση τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα και αξιοποίηση των ιδιαίτερων δυνατοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού, των φυσικών και πλουτοπαραγωγικών πόρων.
- Η ισόρροπη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τις ανάγκες κάθε υποενοότητας με σκοπό να λειτουργεί με αυτάρκεια
- Η ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την εξυγίανση της πόλης, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο των χρήσεων και πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς
- Η ανακατανομή βασικών χρήσεων και λειτουργιών
- Η βελτίωση και οργάνωση ενιαίου συστήματος μεταφορών με λειτουργική διασύνδεση όλων των μέσων μεταφοράς
- Ο προγραμματισμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας

4.4. Παθογένειες της χωρικής πολιτικής

Το 1979 και το 1983 έγινε σημαντική προσπάθεια να τακτοποιηθεί το «χάος» των χωρικών σχεδίων οικισμών.

Με το Ν. 1515/1985 (ο οποίος συμπληρώθηκε από το Ν. 2052/1992) εγκρίνεται το «Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» και ιδρύεται ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την υλοποίηση του ρυθμιστικού σχεδίου το οποίο εξειδικεύεται με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τον αστικό χώρο και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου για τον περιαστικό και εξωαστικό. (ΦΕΚ 456 Α/85 και 556 Δ/88)

Δυστυχώς οι βασικές κατευθύνσεις του ρυθμιστικού σχεδίου Αθήνας που ήταν ο περιορισμός του γιγαντισμού της Αθήνας και των οικονομικών δραστηριοτήτων της, η ανάσχεση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης, η προστασία του αττικού τοπίου και η διατήρηση του αγροτικού χαρακτήρα της πεδιάδας των Μεσογείων και του παραθεριστικού χαρακτήρα των παράκτιων περιοχών δεν εφαρμόστηκαν ποτέ.

Η καινοτόμος αντίληψη της συμμετοχής των κοινωνικών φορέων και των πολιτών στο σχεδιασμό που είχε εισαχθεί με το νέο νόμο και η οποία θα εξασφάλιζε την συναίνεση της τοπικής κοινωνίας και την εφαρμογή του νόμου έγινε κάτω από μία κρατοκεντρική λογική της εκ των υστέρων έγκρισης του σχεδιασμού και όχι έπειτα από διαβούλευση.

Επίσης μια σειρά τεχνικών και πολιτικών δυσκολιών όπως η έλλειψη ενημερωμένων χαρτογραφικών υποβάθρων που δεν περιέχουν τη νέα πραγματικότητα, η ελλιπής εμπειρία και κατάρτιση του μελετητή η οποία επιδεινώνεται κάτω από ένα καθεστώς απουσίας πολιτικής γης σε συνδυασμό με τις χρονοβόρες διαδικασίες εκπόνησης των ΖΟΕ έχουν ως συνέπεια την πολύ καθυστερημένη ή και μη ολοκλήρωση τους. Η ΖΟΕ Βορείου Αττικής στην οποία ανήκει η Νέα Μάκρη ξεκίνησε το 1993 ενώ ακόμη δεν έχει εγκριθεί. Έτσι συνεχίζουν να εκλείπουν μέχρι σήμερα οι χωροταξικές κατευθύνσεις της περιοχής και οι ασύμβατες χρήσεις να αναπαράγονται.

Και σε επίπεδο όμως ΓΠΣ η εικόνα δεν είναι καλύτερη. Με βάση το νομοθετικό πλαίσιο του Ν.1337 οργανώθηκε από το Υ.ΧΩ.Π. η «Επιχείρηση

Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.)», η σημαντικότερη επιχείρηση πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα. Ήταν μια εκτεταμένη κίνηση απόκτησης πολεοδομικών σχεδίων από όλους τους Ο.Τ.Α. Η εφαρμογή τους όμως αποδείχθηκε στην πράξη μια δυσχερής πολύπλοκη και ακριβή διαδικασία. Η παροχή πολεοδομημένης γης με την «ένταξη στο σχέδιο πόλης» απαιτεί μακρόχρονες διαδικασίες.

Όπως αποδεικνύεται από στοιχεία της ΚΕΔΚΕ σε διημερίδα που διοργάνωσε στη Θεσσαλονίκη τον Νοέμβριο του 2005 με αντικείμενο μεταξύ άλλων, και τον απολογισμό της πορείας της Ε.Π.Α. προκύπτει ότι 20 χρόνια μετά είχε ολοκληρωθεί οριακά το 50% των Πολεοδομικών Μελετών σε εφαρμογή των ήδη εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Αντίστοιχη είναι και η εικόνα σε ότι αφορά τις Πράξεις Εφαρμογής. Επί συνόλου 1.900-2.000 Πράξεων Εφαρμογής που θα έπρεπε να έχουν εκπονηθεί και κυρωθεί, έχει εφαρμοστεί μόλις το 28% (ΚΕΔΚΕ 2005).

Ο συνήθης χρόνος ολοκλήρωσης των πολεοδομικών μελετών κυμαίνεται από 8 έως 12 έτη, ενώ ο αντίστοιχος χρόνος για τις πράξεις εφαρμογής κυμαίνεται κατ' ελάχιστο έως 6 έτη.

Παρ' όλο τον εκσυγχρονισμό της πολεοδομικής νομοθεσίας οι Πολεοδομικές Μελέτες ακολουθούν τις χρονοβόρες διαδικασίες και δυσχέρειες των προκατόχων τους. Από το σύνολο των 250 μελετών ΓΠΣ (με τον 2508/97) που βρίσκονται σε εξέλιξη στο διάστημα της τελευταίας δεκαετίας καμιά δεν έχει εγκριθεί και θεσμοθετηθεί, πλην ορισμένων που εντάσσονται σε ένα ειδικότερο πλαίσιο αρμοδιότητας των Οργανισμών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης (Ο.Κ.Ε. 2007). Η τροποποίηση του ΓΠΣ της Νέας Μάκρης εκπονήθηκε το 2000 ενώ το 2008 ψηφίστηκε από την Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΣΑ. Ο χρόνος που θα πάρει να υπογραφεί από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ και Αγροτικής Ανάπτυξης ώστε στη συνέχεια να γίνει ΦΕΚ είναι άγνωστος. Θα ακολουθήσουν οι Πολεοδομικές Μελέτες (8-12 έτη) και Πράξεις Εφαρμογής (κατ'ελάχιστον 6 έτη) οι οποίες στην καλύτερη περίπτωση θέλουν από 14 έως 18 έτη.

Αιτίες;

1. Η σύνταξη της μελέτης, η δημοσιοποίηση, η έγκριση και η εφαρμογή αποτελούν διαφορετικά διακριτά στάδια που διαδέχεται χρονικά το ένα το άλλο όπου την ευθύνη παρακολούθησης τους μπορεί να έχουν διαφορετικά διοικητικά

επίπεδα χωρίς τη γνώση της πορείας και των ιδιομορφιών του προηγούμενου σταδίου.

2. Η υπέρμετρη βραδύτητα των σχετικών διαδικασιών όπως η ανάρτηση της μελέτης, οι ενστάσεις που υποβάλλονται (τόσο πιο πολλές όσο περισσότερο κατακερματισμένη και αυθαίρετα δομημένη είναι η περιοχή), οι γνωμοδοτήσεις των οικείων συμβουλίων και η αποδοχή των ενστάσεων που κρίνονται νόμιμες, η εκ νέου ανάρτηση, διαιωνίζονται, ενώ η διαδικασία επαναλαμβάνεται γιατί έρχεται κάθε φορά αντιμέτωπη με νέα οικιστικά δεδομένα της μεταβαλλόμενης κοινωνικοοικονομικής πραγματικότητας κυρίως λόγω της συνεχιζόμενης κατάτμησης και της νόμιμης ή παράνομης εκτός σχεδίου δόμησης.

3. Οι πρακτικές αυτές δικαιώνονται συστηματικά με την ατιμωρησία των παρανόμων, την μη κατεδάφιση των αυθαιρέτων, με νεότερες νομοποιοτικές ρυθμίσεις και με εξαγγελίες εντάξεων των νέων διαμορφωμένων περιοχών. Ο κύκλος αυτός οδηγεί σε απαξίωση του πολεοδομικού σχεδιασμού ο οποίος μετά από το μακρύ διάστημα που έχει παρέλθει από την σύνταξη του είναι πλέον ανεφάρμοστος.

4. Ο Ν. 1337 στο ζήτημα της συμμετοχής σε γη όρισε ποσοστό που ποικίλει ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας αντί του ενιαίου ποσοστού που ίσχυε με τον Ν.947/79. Οι μικρές ιδιοκτησίες συνεισφέρουν με μικρό ποσοστό 10% και οι μεγάλες με 60%. Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι στις υποβαθμισμένες, πυκνοδομημένες ή αυθαίρετα δομημένες περιοχές οι οποίες χρήζουν εξυγίανσης δεν εξασφαλίζονται επαρκείς εισφορές σε γη για αναβάθμιση με αποτέλεσμα οι κοινωνικές συνθήκες να παραμένουν δυσμενείς (ενώ αντίθετα οι εισφορές αυξάνονται όσο λιγότερα είναι τα προβλήματα αυθαίρετης δόμησης και κατάτμησης. Η ρύθμιση αυτή ενισχύει την κατάτμηση των μεγάλων ιδιοκτησιών ενώ εγείρει και αντιδράσεις για την υπαγωγή των ιδιοκτησιών στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Καμιά διαμόρφωση οικιστικής περιοχής δεν έχει επιχειρηθεί με τον Ν.1337/83 αν δεν έχει προηγουμένως αυθαίρετα κατατμηθεί και οικοδομηθεί (Ομιλία Στέφανου Μάνου, 2006)

Το σημαντικό κόστος των πολεοδομικών μελετών, οι πολλαπλές ενστάσεις επί του ιδιοκτησιακού, η αδυναμία δέσμευσης κοινόχρηστων χώρων, το υψηλό κόστος των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών στις νεοεντασσόμενες περιοχές (οι εισφορές σε χρήμα σπάνια καλύπτουν το κόστος δημιουργίας των δρόμων με δίκτυα ύδρευσης- αποχέτευσης-όμβριων και συνήθως υπολείπονται

σημαντικά) επηρεάζουν την αξιοπιστία του πολεοδομικού μηχανισμού και έχουν ως αποτέλεσμα η ένταξη στο σχέδιο πόλης μιας περιοχής να ταυτίζεται αποκλειστικά και μόνο με την ανοικοδόμηση της. Και επειδή λείπει το ρυμοτομικό, οι κοινόχρηστοι και οι υποδομές τα προβλήματα που είχε πριν διογκώνονται και πολλαπλασιάζονται.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα οικιστικής περιοχής των παραπάνω προβλημάτων και καθυστερήσεων η περίπτωση της Ν. Μάκρης πάνω στις πολεοδομικές ενότητες της οποίας απεικονίζονται οι παθογένειες της εκάστοτε πολιτικής του πολεοδομικού σχεδιασμού από το 23 μέχρι και σήμερα.

4.5. Θεσμικό Πλαίσιο για το Δήμο της Νέας Μάκρης.

4.5.1. Γενική Κατοικία

α. Τα ήδη εγκεκριμένα από το παρελθόν σχέδια πόλεως στις περιοχές Ανατολή, Ν. Μάκρη, Εφημεριδοπώλες, Αγ. Μαρίνα, Φλώριδα και Ν. Βουτζάς έχουν υπαχθεί με το Π. Δ/γμα 84/84 (ΦΕΚ 33 Α/84 «Περί ίδρυσης, επέκτασης, εκσυγχρονισμού κλπ») στην χρήση της *Γενικής Κατοικίας* όπως το περιεχόμενο αυτής καθορίζεται με το Π. Δ/γμα 81/80 ΦΕΚ 27 Α/80 (προγενέστερο του ΦΕΚ 166/87)

β. Χαρακτηριστικό των νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων 1,2,3,4,6 Β' κατοικίας είναι η δημιουργία μικρών τοπικών κέντρων με χρήση γης που προσομοιάζει είτε ταυτίζεται με το περιεχόμενο της γενικής κατοικίας. Η χρήση γενικής κατοικίας στα τοπικά κέντρα καθορίζεται με το από 23-2-87 Π.Δ/γμα ΦΕΚ 166Δ/87

γ. Γενική κατοικία επίσης προσδιορίζεται στην ΠΕ5 (η οποία περιλαμβάνει και το παλαιό εγκεκριμένο σχέδιο) στα οικόπεδα επί της Λ. Μαραθώνος και της Λ. Διονύσου.

4.5.2. Τουρισμός και Αναψυχή

Καθορίζεται τομέας Τουρισμού και Αναψυχής στην παραλιακή ζώνη στις ΠΕ 2, 5 και 6, ο οποίος περιλαμβάνει τα πρώτα παραθαλάσσια οικοδομικά

τετράγωνα από το βόρειο άκρο του Δήμου μέχρι την εκβολή του ρέματος Βαζάνα και νοτιότερα σε άλλα 2 οικοδομικά τετράγωνα (μέσα στην ΠΕ6) με περιορισμούς. Για την ΠΕ 5 καλύπτουν όλο το περιεχόμενο των επιτρεπτών χρήσεων της κατηγορίας αυτής.

4.5.3. Αμιγής Κατοικία

Με τα Δ/γμματα ένταξης των περιοχών Πολεοδομικών Ενοτήτων 1,2,3,4,5 και 6 στο σχέδιο καθορίζεται η χρήση γης αμιγούς κατοικίας . Οι χρήσεις γης αμιγούς κατοικίας καθορίζονται σύμφωνα με το από 23-2-87 Π.Δ/γμα ΦΕΚ 166Δ/87 «περί κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης».

Με την Νομαρχιακή Απόφαση 14000/4475/98/99/8-2-99, ΦΕΚ 237Δ/99 επηρεάστηκε σημαντικά η αρχική δομή εφόσον έγινε τροποποίηση των χρήσεων γης και των επιτρεπτών μεγεθών δημιουργίας καταστημάτων επί της λεωφόρου Μαραθώνος και Διονύσου μεταξύ των εντός σχεδίου περιοχών ΠΕ3-ΠΕ1 και ΠΕ1-ΠΕ2, όπου επιτράπηκε η ανέγερση γραφείων χωρίς εξαιρέσεις και χωρίς περιορισμό στην επιφάνεια τους.

Ο καθορισμός των χρήσεων γης έγινε αποσπασματικά με το εκάστοτε Δ/γμα της ένταξης στο σχέδιο για κάθε πολεοδομική ενότητα και αυτό είναι φανερό από τον τρόπο της διατύπωσης, της διαφοροποίησης και της χωρίς ιδιαίτερο λόγο ποικιλίας των σχετικών διαταγμάτων και όχι ως αποτέλεσμα μιας ενιαίου γενικότερου σχεδιασμού για όλο το Δήμο όπως προβλέπεται από τον ισχύοντα οικιστικό νόμο 2508/97

4.5.4. Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης στην Εκτός Σχεδίου Περιοχή Αττικής

1. Με το από 5-12-79 Π.Δ/γμα ΦΕΚ 707/79 «περί τροποποίησης των όρων δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών του Ν. Αττικής», καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης σε θύλακες- μικρής επιφάνειας εκτάσεις του Δήμου της Νέας Μάκρης, οι οποίες και αποτελούν τμήματα των ζωνών

του υπόψη Δ/γματος, όπως απέμειναν των νέων ζωνών προστασίας της Πεντέλης.

2. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΝΤΕΛΗΣ : Με το από 26-8-88 Π.Δ/γμα **ΦΕΚ 755Δ/88** «περί καθορισμού ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών» όπως τροποποιήθηκε με το από 24-5-89 Π. Δ/γμα **ΦΕΚ 253Δ/89** «περί τροποποίησης του από 26-8-88 Π.Δ/γματος «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη χρήσεων και όρων δόμησης αυτών» με το οποίο μεγάλο τμήμα της εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου Ν. Μάκρης περιλαμβάνεται στις καθορισθείσες ζώνες προστασίας του όρους Πεντέλη.

3. ΖΟΕ ΑΤΤΙΚΗΣ: Με το από 22-6-83 Π.Δ/γμα **ΦΕΚ 284Δ/83** «περί καθορισμού Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και κατωτάτου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχή του Ν. Αττικής» με το οποίο καθορίζεται κατώτατο όριο κατάτμησης γης 20 στρέμματα για ολόκληρο το νομό Αττικής (πλην την νήσου Κυθήρων, όπου το όριο είναι 10 στρέμματα.)

4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ Β΄ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΖΟΕ ΑΤΤΙΚΗΣ: Με το από 20-8-85, **ΦΕΚ 456Δ/85**, Π.Δ/γμα, όπως τροποποιήθηκε με το από 27-6-88 Π.Δ/γμα **ΦΕΚ 556Δ/88** καθορίστηκαν εντός της ΖΟΕ Αττικής περιοχές για πολεοδόμηση Β΄ κατοικίας .

Για την περιοχή της Νέας Μάκρης με τα ως άνω Δ/γματα προσδιορίστηκε με χρήση Β΄ κατοικίας η εκτεταμένη περιοχή γύρω από τα όρια του πολεοδομικού ιστού της Α΄ κατοικίας (ΓΠΣ) τα οποία και συμπεριελάμβαναν την ευρύτερη περιοχή του παλαιού οικισμού της Νέας Μάκρης.

Συγκεκριμένα σαν εκτάσεις πολεοδόμησης με χρήση Β΄ κατοικίας καθορίζονται οι οικιστικά διαμορφωμένες περιοχές με τα τοπωνύμια Ερυθρός , Βάλτος, Αγ. Παρασκευή , Εφημεριδοπώλες-Λιβίσι, Πλέστι, Αγ-Μαρία, Ζούμπερι και Μάτι.

Η συνολική έκταση των προς πολεοδομία περιοχών Β' κατοικίας είναι **7.800** στρέμματα. Οι περιοχές αυτές στο μετέπειτα εγκριθέν ΓΠΣ (με τον 1337/83) φαίνονται σαν ΠΕ με αρίθμηση 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, και 10. (Ενώ ΠΕ5 είναι η περιοχή του ΓΠΣ και ΠΕ9 η περιοχή του από το 1969 εγκεκριμένου σχεδίου του Νέου Βουτζά) Υπάρχουν ελάχιστες περιοχές που μένουν εκτός ΖΟΕ Β κατοικίας και ισχύει το ΦΕΚ 707/79.

4.6. Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης Εκτός Σχεδίου Περιοχών πλην του νομού Αττικής

Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων οικισμών προ του 23 καθορίζονται για ολόκληρη τη χώρα με το από 24-5-85 **ΦΕΚ 270Δ/ 85** «Περί τροποποίησης των ορίων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων κλπ» και το από 20-1-88 ΦΕΚ 61Δ/88 «Περί τροποποίησης του από 6-10-78 Π. Δ/γματος κλπ» όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα (πλην του νομού Αττικής για το οποίο ισχύει το Π.Δ/γμα 5-12-1979 ΦΕΚ 707/Δ και συμπληρωματικά τα πρώτα όπως αναφέρετε κατωτέρω) .

5. ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

5.1. Θεσμικό πλαίσιο παραθεριστικής κατοικίας (Από: Αραβαντινός, 2007, Παναγιωτάτου, 1997 και Χριστοφιλόπουλος, 2007)

Σήμερα η χωροθέτηση και η πολεοδόμηση των περιοχών Β' κατοικίας ρυθμίζονται από τις διατάξεις νόμων που αφορούν:

- Τη δόμηση Δεύτερης Κατοικίας
- Τη δόμηση σε οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους
- Τη δόμηση από Παραθεριστικούς Συνεταιρισμούς
- Την ιδιωτική Πολεοδόμηση
- Τη δόμηση εκτός σχεδίου

ΔΟΜΗΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Με το άρθρο 42 παρ. 4 και 5 του ν.1337/83 παρέχεται η νομοθετική εξουσιοδότηση για τη διαφορετική ρύθμιση της πολεοδόμησης των περιοχών δεύτερης κατοικίας και των οικισμών που έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή.

Η περιοχή που εντάσσεται σε πολεοδομικό σχέδιο και αφορά χρήση γης δεύτερης κατοικίας θεσπίστηκε με το Π.Δ 16/30-8-1985 «Πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις» όπως συμπληρώθηκε με το νόμο 2242/1994 - ειδική ρύθμιση κατ' απόκλιση των γενικών ρυθμίσεων του νόμου 1337/83 λόγω της *ιδιαιτερότητας της χρήσης αυτής και του μικρού μεγέθους των οικισμών.*

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.2242/1994, ως περιοχές δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζονται *οι περιοχές μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) που χρησιμοποιείται για παραμονή ατόμων πλέον του 24-ώρου για διακοπές ή αναψυχή.*

Βασική προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως Β' κατοικίας είναι να είναι ενταγμένη σε εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και να έχει εγκριθεί ταυτόχρονα με τη ΖΟΕ και Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχής Β' Κατοικίας

Η νομοθεσία αφορά τις προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν οι περιοχές, τους φορείς και τα όργανα που είναι αρμόδια για τη λήψη των αποφάσεων καθώς και τις διαδικασίες που ακολουθούνται.

Η νομοθεσία καθόριζε τα χαρακτηριστικά της περιοχής Β' κατοικίας (εφ' όσον περιελάμβανε τουλάχιστον 30 κτίρια, με ελάχιστη επιφάνεια 40 τ. μ. με κύρια χρήση την κατοικία, σε πυκνή δόμηση, μικρότερη απόσταση κτιρίων μεταξύ τους τα 60 μέτρα και μέγιστη κατάτμηση οικοπέδων 2.000 τ.μ.) και παρείχε τη δυνατότητα σε ήδη διαμορφωμένες περιοχές να ενταχθούν σε Πολεοδομικά Σχέδια με εισφορά σε γη ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας (γηπέδου).

Ο σχεδιασμός και η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας γίνεται σε δύο φάσεις (άρθρο 1 παρ.3):

1. Στην πρώτη φάση εκπονείται και εγκρίνεται το Σχέδιο Περιοχών Ανάπτυξης δεύτερης κατοικίας (ΣΧΑΠ) για τον καθορισμό των επιθυμητών προγραμματικών περιοχών ανάπτυξης της κάθε περιοχής μέσα στα πλαίσια των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης που περιέχει γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Ειδικά για τις περιοχές ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης δεν απαιτείται ΣΧΑΠ. Το ΣΧΑΠ εγκρίνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για τις περιοχές που προβλέπονται για δεύτερη κατοικία από εγκεκριμένη ΖΟΕ (ή εγκρίνεται με το Π.Δ./γμα έγκρισης της ΖΟΕ).

Ο καθορισμός εντός της ΖΟΕ Αττικής περιοχών για δεύτερη κατοικία έγινε από το Π. Δ/γμα 456/85 όπως τροποποιήθηκε από το 556/88.

2. Στη δεύτερη φάση εκπονείται η πολεοδομική μελέτη που εξειδικεύει τους στόχους, τις γενικές αρχές και ρυθμίσεις του ΣΧΑΠ (μέση πυκνότητα οίκησης της ΖΟΕ και τρόποι ανάπτυξης όπως ΖΕΠ, ΖΑΑ κ.α.) και τον καθορισμό του κοινόχρηστου, κοινωφελούς και οικοδομήσιμου χώρου καθώς και των κατάλληλων όρων και περιορισμών δόμησης. Η εφαρμογή της

πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

Το πολεοδομικό σχέδιο των περιοχών δεύτερης κατοικίας και των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους υλοποιείται με την σύνταξη πράξεων εφαρμογής με την εισφορά σε γη και χρήμα για την δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας ενότητας που τα οικόπεδα τους ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου ή σε μεγάλο ποσοστό από την προβλεπόμενη εισφορά σε γη, για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων Β' κατοικίας και για την αντιμετώπιση των δαπανών των υποδομών.

ΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Ο καθορισμός των ορίων των οικισμών γίνεται με το Π.Δ/γμα 24-4/3-5-1985 ενώ οι προϋποθέσεις και η διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασης των περιοχών αυτών με το Π. Δ/γμα 20/30-8-1985, όπως *συμπληρώθηκε από το νομοσχέδιο 2508/1997 για την βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας.*

Το πρώτο Π.Δ/γμα αναφέρεται στην διαδικασία καθορισμού των ορίων του οικισμού ανάλογα με την κατηγορία του: περιαστικοί, παραλιακοί, τουριστικοί, αξιόλογοι, ενδιαφέροντες, συνεκτικοί, διάσπαρτοι, δυναμικοί, στάσιμοι, μικροί, μεσαίοι και μεγάλοι. Η κατηγοριοποίηση γίνεται με απόφαση του Νομάρχη μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) του νομού.

Από τις παραπάνω διατάξεις εξαιρούνται οι παραλιακοί οικισμοί που υπάγονται σε παραθεριστικές κατοικίες που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ των νομών Αττικής, Ευβοίας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής και υπάγονται στις διατάξεις που αφορούν τη Β' κατοικία.

Με το δεύτερο Π.Δ/γμα έχουν δικαίωμα πολεοδόμησης και περιοχές συνεχόμενες ή όχι με τα όρια του οικισμού και διάσπαρτα δομημένες και με απόσταση κτισμάτων μεταξύ τους μέχρι 80μ. όπου κτίσμα νοείται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης με εμβαδόν κατ' ελάχιστο 10 τ.μ.

Για την πολεοδόμηση ή επέκταση του οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη η οποία εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση

του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης συντάσσεται αντίστοιχη πράξη εφαρμογής και οι ιδιοκτήτες των αντίστοιχων περιοχών καταβάλουν εισφορά σε γη και χρήμα.

ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ – ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

Η πολεοδόμηση νέων περιοχών Β΄ κατοικίας επιτρέπεται μόνον εφόσον αυτές ανήκουν σε Παραθεριστικούς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς (Π.Δ. 95/ΦΕΚ52Δ/87) ή μέσω ιδιωτικής πολεοδόμησης περιοχών που ανήκουν σε δημόσιο φορέα είτε σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου φορέα.

Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι:

- α) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.
- β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπτυξη και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς του οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή. (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ, <http://www.minenv.gr/>)

Δεν μπορούν να ζητήσουν τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού ούτε να αποκτήσουν την ιδιότητα μέλους του:

- α) Πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας, ή πρόσωπα που έχουν ήδη στην ιδιοκτησία τους κατοικία ή οικόπεδα που απέκτησαν ως μέλη οικοδομικού συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας.
- β) Πρόσωπα που υπήρξαν μέλη άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού και που διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους και μέχρις ότου εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις αυτές.
- γ) Πρόσωπα που βρίσκονται υπό δικαστική ή νόμιμη απαγόρευση ή τελούν υπό δικαστική αντίληψη ή έχουν καταδικαστεί τελεσίδικα για αδικήματα που συνεπάγονται τη διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού σύμφωνα με την παρ.5 του παρόντος άρθρου.

Ο θεσμός της ιδιωτικής πολεοδόμησης αντικαταστάθηκε από το νέο θεσμό της Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) την οποία προβλέπει και ρυθμίζει το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997 , όπως συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 19 του Ν. 2742/1999, την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του Ν. 3044/2002 και άρθρο 13 του Ν. 3212/2003. Για την ΠΕΡΠΟ δεν χρειάζεται η πράξη εφαρμογής, καθόσον ολόκληρη η περιοχή (εμβαδού 50 στρεμμάτων τουλάχιστον) ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου τα οποία έχουν την πρωτοβουλία και ευθύνη εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής.

Η οικιστική καταλληλότητα της έκτασης εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Η έγκριση αυτή παρέχεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους των κρατουσών συνθηκών στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο των προβλέψεων του εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων αυτών της εγκριτικής υπουργικής απόφασης εκπονείται η πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Προϋπόθεση της έγκρισης αυτής αποτελεί η υποχρέωση του ιδιοκτήτη της έκτασης να καταβάλει στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική εισφορά σε χρήμα που ορίζεται ίση με την αξία της επιπλέον γης που θα ήταν απαραίτητη για να κτισθούν οι επιφάνειες που προκύπτουν επιπλέον λόγω της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο. Ο ιδιοκτήτης της έκτασης δεν έχει υποχρέωση συμμετοχής σε γη και χρήμα και για το λόγο αυτό δεν συντάσσεται και πράξη εφαρμογής. (Αραβαντινός, 2007)

ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως αποτελούν οι περιοχές της χώρας που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη. Ο προορισμός των εκτάσεων αυτών είναι κατ' αρχήν η αγροτική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση. Αποτελούνται από γήπεδα τα οποία επιτρέπεται να δομηθούν με διοικητικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 9,10 παρ. 2, 11, 14 και 17 του Ν.Δ/ματος της 17-7-1923. Κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων αυτών, εκδόθηκε το Π.Δ/γμα της 6-10-1978 το οποίο συμπληρώθηκε με το Π.Δ/γμα 24-5-1985 (άρθρο 162 ΚΒΠΝ), το οποίο καθορίζει τους όρους και τους

περιορισμούς δόμησης των γηπέδων και τη χρήση των κτιρίων που ανεγείρονται πάνω σε αυτά.

Για να μπορεί να οικοδομηθεί ένα γήπεδο εκτός Αττικής απαιτείται εμβαδόν 4.000 τ.μ. Εξαιρέσεις (παρεκκλίσεις) ισχύουν για οικόπεδα με πρόσωπο πάνω σε επαρχιακούς, δημοτικούς ή κοινοτικούς δρόμους κ.λ.π. Ειδικό όροι και περιορισμοί δόμησης ισχύουν για βιομηχανικά κτίρια, εκπαιδευτήρια, νοσοκομεία, τουριστικές εγκαταστάσεις κ.α.

Για όλα τα εκτός Σχεδίου Αττικής ισχύει το Π.Δ/γμα 5/13-12-1979 όπου για να μπορεί να οικοδομηθεί ένα οικόπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν 20.000 τ.μ. Η Αττική χωρίζεται σε περιοχές Α και Β χωρίς καθοριστικό κριτήριο διαίρεσης.

Μέχρι το 1992 (Ν. 2052/92) σε εφαρμογή του Ν. Δ/γματος 1024/71, επιτρεπόταν στα εκτός σχεδίου, η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας εφ' όσον είχε προηγηθεί η έκδοση οικοδομικής άδειας με περισσότερες από μία οικοδομές στο ίδιο γήπεδο. Επίσης σύμφωνα με το Π. Δ/γμα 24/31-5-1985 επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών σε ένα γήπεδο μετά από άδεια της ΕΠΑΕ (Αρχιτεκτονική Επιτροπή Πολεοδομίας) .

5.2. Ο Παραθερισμός σε διεθνές επίπεδο

Ο παραθερισμός αποτέλεσε μία από τις πρώτες μορφές τουρισμού και συνδέεται με τις αστικές περιοχές των ανεπτυγμένων χωρών όπου το φαινόμενο πήρε μεγάλες διαστάσεις τις τελευταίες δεκαετίες.

Στην βιβλιογραφία αναφέρεται ότι υπάρχουν διαφορετικοί τύποι παραθερισμού στον κόσμο με διαφορετικό ειδικό βάρος ανά γεωγραφική περιοχή, όσον αφορά τον ρόλο τους ως μορφής του τουρισμού και αφετέρου τον οικονομικό δυναμισμό τους (Τσάρτας, 1997) με τις οποίες υπάρχουν αντιστοιχίες και στον ελληνικό χώρο. Διακρίνονται σε περισσότερο ή λιγότερο οργανωμένες μορφές εν είδη κοινότητας ή μικρών θυλάκων σε περιαστικές , σε προϋπάρχουσες τουριστικές , ή σε αγροτικούς οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη με προϋπάρχουσες υποδομές).

Το φαινόμενο των αλλαγών χρήσεως δασικής ή γεωργικής γης από παραθεριστικές κατοικίες σε μικρές ή μεγάλες εκτάσεις συνοδευόμενες από εμπορικές εγκαταστάσεις εξυπηρετήσεων είναι γενικευμένο σε όλο τον ανεπτυγμένο κόσμο και οφείλεται στην έντονη αστικοποίηση, στη βελτίωση των μεταφορών, στην αύξηση του ελεύθερου χρόνου, στην ύπαρξη οικογένειας με παιδιά στην αύξηση των εισοδημάτων στη σύνδεση με ειδικές ομάδες πληθυσμού, π.χ. συνταξιούχοι, κοινωνικά και καταναλωτικά πρότυπα των χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων των ανεπτυγμένων χωρών του κόσμου και τέλος στην ύπαρξη πολιτικών ή πολιτικής στο θέμα της παραθεριστικής κατοικίας(Παναγιωτάτου 1997).

Το βασικό μοντέλο παραθεριστικής κατοικίας που αναπτύχθηκε στις περιαστικές περιοχές των βιομηχανοποιημένων πόλεων του ανεπτυγμένου κόσμου στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες περιγράφεται από τον καθηγητή Αλέξη Δέφνερ στο δοκίμιο: «Παραθεριστική κατοικία. Η διεθνής Εμπειρία» ως το μοντέλο των τριών φάσεων (επ: Παναγιωτάτου, 1997) . Στη πρώτη φάση δημιουργείται μία ζώνη παραθεριστικής κατοικίας σε μικρή απόσταση από την αστική περιοχή με κατασκευή εξ' αρχής παραθεριστικών κατοικιών (Καναδάς, περίχωρα του Μόντρεαλ και του Κεμπέκ) ή με τη μετατροπή κάποιων αγροικιών σε παραθεριστικές κατοικίες (Γαλλία, Ιταλία, Ουαλία). Στη δεύτερη φάση ακολουθεί η οικοδόμηση νέων ή η μετατροπή περισσότερων αγροικιών σε παραθεριστικές ή μόνιμες και σε τρίτη φάση ακολουθούν οι κατατμήσεις των οικοπέδων και η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας, είτε λόγω του κινήτρου που έχουν οι τοπικές αρχές να αυξήσουν την φορολογική τους βάση είτε από τους κατασκευαστές που στόχο έχουν το κέρδος. Πολλές τέτοιες περιπτώσεις αποτέλεσαν τελικά τμήμα της επεκτεινόμενης πόλης. Οι παραθεριστές που επιθυμούν ησυχία και απομόνωση δημιουργούν άλλες ζώνες παραθερισμού προς τα έξω και η διαδικασία επαναλαμβάνεται. Παρ' όλα αυτά οι περιπτώσεις που μετατράπηκαν σε περιοχές πρώτης κατοικίας με αυτόν τον τρόπο δεν παρουσιάζονται προβλήματα υποδομών (προσωπική εμπειρία από την ύπαιθρο της Γαλλίας και του Βελγίου)

Σε άλλες πόλεις με μεγάλο τουριστικό ενδιαφέρον (Νίκαια, Φλόριντα) συνυπάρχουν παραθεριστικές κατοικίες και ξενοδοχειακές μονάδες.

Μεγάλο ποσοστό των παραθεριστικών κατοικιών στον εξωαστικό χώρο της Ισπανίας, της Γαλλίας, της Ελβετίας, της Γερμανίας, της Ιταλίας και των ΗΠΑ, δημιουργήθηκαν κοντά σε ακτές ή σε χιονοδρομικά θέρετρα.

Τέλη της δεκαετίας του 70, αρχές τις δεκαετίας του 80 στις Ισπανικές ακτές της Μεσογείου (Καταλωνία και Βαλεαρίδες Νήσοι) δημιουργήθηκαν μαζικά παραθεριστικές-τουριστικές κατοικίες σε οικισμούς που προορίζονταν για ξένους κυρίως συνταξιούχους από την Βόρεια Ευρώπη. Το διαφημιστικό σύνθημα ήταν «happy retirement in Spain». Σήμερα η Ισπανική ακτογραμμή είναι ολοκληρωτικά καλυμμένη από νεόδμητα ιδιωτικά χωριά παραθεριστικών κατοικιών. Σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την ακτή, η μαζική δόμηση έχει κατακλείσει βιότοπους, αγροτική γη, ιστορικούς τόπους απειλώντας τόσο τα υδάτινα αποθέματα όσο την ίδια την οικονομία των περιοχών αυτών. Αξίζει να σημειωθεί ότι από τους 55 εκ. τουρίστες που επισκέπτονται κάθε χρόνο την Ισπανία, τα 37 εκ. έχουν αγοράσει σπίτι εκεί. Παράλληλα το «Ισπανικό μοντέλο» αναπτύχθηκε και σε άλλες μεσογειακές χώρες όπως η Γαλλία (νότια), η Πορτογαλία, η Μάλτα και η Κύπρος. Την κατασκευή των ιδιωτικών χωριών αναλαμβάνουν μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες.

Το ίδιο μοντέλο εισάγει στη χώρα μας το σχέδιο για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό το οποίο με τις ρυθμίσεις για την παραθεριστική κατοικία (που επιτρέπεται να αποτελεί μέχρι και το 50% της τουριστικής εγκατάστασης) θεσπίζει συντελεστή δόμησης 0,2. Δηλαδή σε ένα οικόπεδο εκτός σχεδίου, 150 στρεμμάτων, που σήμερα οικοδομείται κατά 400 τ.μ. θα οικοδομείται με 15.000 τ.μ ή 900 κλίνες όσες δηλ. προβλέπονται και για τα ξενοδοχεία (ο μέγιστος αριθμός κλινών ανά στρέμμα είναι 6) . Η διαδικασία αυτή θα οδηγήσει στην δόμηση ολόκληρων χωριών χωρίς πολεοδομικό σχέδιο. Πρόκειται δηλ. για ιδιωτική ανάπτυξη εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς τις διαδικασίες πολεοδόμησης και χωρίς καμία πρόνοια για την προστασία του περιβάλλοντος.

Είναι βέβαιο ότι για την πολιτεία συνεχίζει να θεωρείται κυρίαρχη η οικονομική διάσταση της «ανάπτυξης» μιας περιοχής παρ' όλο τις δυσμενείς συνέπειες, κοινωνικές, πολιτιστικές και περιβαλλοντικές που αυτή έχει δημιουργήσει στην γύρω περιοχή και αγνοώντας τις κοινωνικές και αναπτυξιακές ανάγκες όλης της περιοχής και όλου του πληθυσμού ως συνόλου

όπως έχει συμβεί σε πολλά από τα νησιά μας και σε παράκτιες περιοχές της χώρας μας.

Η μιμητική αναπαραγωγή των υπερκορεσμένων τουριστικών θερέτρων της Ευρώπης σε μεγάλες εκτάσεις, στις εύθραυστες οικολογικά και κοινωνικά περιοχές της Ελλάδας, εγκαταλελειμμένες πολλές φορές από του κατοίκους της, πληγείσες με φυσικές καταστροφές (πυρκαγιές, Χαλκιδική-Πελοπόννησος) θα συνεπαγόταν τις κάθε τύπου δυσμενείς περιβαλλοντικές, κοινωνικές, πολιτιστικές συνέπειες και εν τέλει με αμφίβολα οικονομικά οφέλη για τον τοπικό πληθυσμό.

Η μονομερής καλλιέργεια τουρισμού και παραθερισμού όπου αυτή αναπτύχθηκε στην Ελλάδα αγνόησε την ανάγκη πολυδιάστατων προϋποθέσεων υποδομών, εκπαίδευσης και στήριξης της τουριστικής προσπάθειας από αντίστοιχα αναπτυγμένους τον πρωτογενή, το δευτερογενή και τον τριτογενή τομέα της παραγωγής με αποτέλεσμα να έχει επιφέρει τεράστια κοινωνικά και πολιτιστικά προβλήματα σε πολλά από τα Ελληνικά νησιά (Ρόδος, Κρήτη, Μύκονος, κ.α.) που εν τέλει οδηγεί και στον μαρασμό και του ίδιου του τουριστικού τομέα άρα και των όποιων ωφελημάτων έχει αυτός φέρει.

5.3. Ο Παραθερισμός στην Ελλάδα

Η παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα αναπτύχθηκε ως μαζικό φαινόμενο μετά τη δεκαετία του 60.

Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, περίπου το ένα έκτο όλων των κατοικιών της χώρας είναι εξοχικές ή δευτερεύουσες, από τις οποίες οι περισσότερες κενές, δηλ. με εποχική κατοίκηση. Συγκεκριμένα επί συνόλου 5.456.000 κατεγράφησαν 925.000 εξοχικές ή δευτερεύουσες.

Πριν από μία δεκαετία μια έρευνα του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ και του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών «Παραθεριστική Κατοικία-Οικιστική Ανάπτυξη» (επιστημονική υπεύθυνη της έρευνας ήταν η καθηγήτρια κα Ε. Παναγιωτάτου) μελέτησε τις κοινωνικές, οικονομικές και πολεοδομικές διαστάσεις του φαινομένου. Σύμφωνα με την έρευνα πέντε είναι οι διαφορετικοί τύποι άναρχης ανάπτυξης των εξοχικών στην Ελλάδα:

1. Σε παράκτιες ζώνες στον ευρύτερο περιαστικό χώρο
2. Στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών
3. Σε παρόδιες περιοχές ή ζώνες ευρύτερου τουριστικού ενδιαφέροντος

4. Στα όρια των υφιστάμενων παραδοσιακών οικισμών

5. Σε εκτός σχεδίου περιοχές μέσω οργανωμένων οικοδομικών συνεταιρισμών

Οι κυρίαρχοι μέθοδοι όπως η κατά παραγγελία οικοδόμηση με έντονο στοιχείο ιδιοκατασκευής (και πολύ μεταγενέστερα η αντιπαροχή) συνήθως με αυθαίρετη δόμηση αναδείχθηκαν από τη δεκαετία του 50 ως ο προσφορότερος τρόπος έκφρασης των κοινωνικοοικονομικών και πολιτιστικών συνθηκών της Ελληνικής κοινωνίας όπως ο τρόπος δομής της οικογένειας, η απουσία ηθελημένη η μη του κράτους για πολιτική γης, η ανασφάλεια από την σχετική απουσία ενός κράτους πρόνοιας και η απουσία καταναλωτικών προτύπων (Παναγιωτάτου, 1997). Για τους παραπάνω λόγους ο τρόπος παραγωγής της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα εκφράστηκε με διαφορετικούς τρόπους από ότι στις άλλες ανεπτυγμένες χώρες. Ο κυρίαρχος τρόπος ιδιοποίησης της γης εκφράστηκε στις περιοχές που προσφέρονταν για παραθεριστική κατοικία, κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα και ιδιαίτερα στις παράκτιες περιοχές ως εξής: κατάτμηση γης, αγορά αγροτεμαχίου, ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία οικοδόμηση παραθεριστικών μονοκατοικιών από τον τελικό χρήστη.

Παρ' όλο που η παραγωγή κατοικίας με τον τρόπο αυτό ήταν καταστροφική για το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον ήταν μεσοπρόθεσμα ευεργετική για μεγάλο τμήμα των μεσαίων και λαϊκών στρωμάτων που βελτίωσαν σημαντικά τις συνθήκες διαβίωσης (Παναγιωτάτου, 1997).

Δευτερεύοντες τρόποι παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας είναι η δόμηση σε οικόπεδα εκτός σχεδίου άρτια και οικοδομήσιμα, σε ήδη υπάρχοντες οικισμούς, επεμβάσεις σε υφιστάμενες κατοικίες ή σε μεγαλύτερες μονάδες, πολυκατοικίες και οργανωμένα παραθεριστικά συγκροτήματα

Υπάρχουν σήμερα σοβαρές ενδείξεις ότι οι διαφορετικοί τρόποι παραγωγής κατοικίας παρακολουθούν τις πρακτικές διαφορετικών και κοινωνικών στρωμάτων ενώ παρουσιάζουν διαφορετική κοινωνική και χωρική οργάνωση καθώς και διαφοροποιημένες επιπτώσεις στο φυσικό και κτισμένο περιβάλλον. Η ποιότητα των παραθεριστικών κατοικιών εξαρτάται από το μίγμα των τρόπων, βάσει του οποίου έχουν συγκροτηθεί. (Παναγιωτάτου, 1997)

Σήμερα ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας σημειώνει κάμψη κυρίως λόγω του αυξημένου κόστους ενώ έχει αντικατασταθεί από πιο κλασσικούς μηχανισμούς αγοράς γης και κατοικίας.

Η περιοχή της Νέας Μάκρης αλλά και όλο το παράκτιο μέτωπο της Ανατολικής Αττικής από Μαραθώνα έως το Σούνιο δομήθηκε με τον τρόπο αυτό.

Οι περιοχές των ευπορότερων κοινωνικών στρωμάτων δομήθηκαν με ποιοτικότερο τρόπο (μεγαλύτερα οικόπεδα, καλύτερη αισθητική στα σπίτια, καλύτερο ρυμοτομικό) σε αντίθεση με τις περιοχές από φτωχότερα λαϊκά στρώματα που κατατμήθηκαν σε μεγάλο βαθμό και δομήθηκαν με κατασκευές συνήθως λυόμενες, ανάμεσα σε στενούς και δαιδαλώδεις δρόμους. Από τον τρόπο δόμησης, τα χαρακτηριστικά των ιδιοκτησιών τα οποία δεν έχουν αλλάξει (λόγω του ότι η περιοχή δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο) και από προσωπική επαφή με τους πρώτους παραθεριστές της περιοχής φαίνεται ότι κάποιες περιοχές της Νέας Μάκρης (εκτός κέντρου) όπως το Μάτι και ο Νέος Βουτζάς αγοράστηκαν και δομήθηκαν από εύπορα οικονομικά στρώματα (ελεύθεροι επαγγελματίες, βιομήχανοι, στρατιωτικοί κ.α.).

Όσον αφορά την περιοχή της Νέας Μάκρης μέχρι τη δεκαετία του 70-80 η ήπια τουριστική ανάπτυξη μέσω της παραθεριστικής κατοικίας και κάποιων μικρών ξενοδοχειακών μονάδων ήταν συμπληρωματική με τις υπόλοιπες κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες της περιοχής (γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία) ενώ ο τουρισμός και ο παραθερισμός τόνωνε τις υπόλοιπες δραστηριότητες. Από την δεκαετία του 70 άρχισαν να αλλάζουν οι χρήσεις γης και τα επαγγέλματα που είχαν σχέση με τον πρωτογενή τομέα και να αντικαθίστανται από χρήσεις γης και επαγγέλματα που έχουν σχέση με την οικοδομή.

6 . ΟΜΑΔΕΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ- ΟΜΑΔΕΣ ΠΟΛΙΤΩΝ

Ο όρος «**Ομάδες πολιτών**» χρησιμοποιείται στην παρούσα εργασία για ομάδες που ασχολούνται με την προστασία του περιβάλλοντος ή τα ανθρώπινα δικαιώματα και οι επιδιωκόμενοι στόχοι ωφελούν την ευρύτερη περιοχή. Τα αιτήματα τους έχουν μία αντικειμενικότητα. Αντίθετα από τις «**Ομάδες συμφερόντων**» όπου τα αιτήματα τους έχουν άμεση ωφέλεια για τα μέλη των ομάδων συμφερόντων. Ο στόχος τους είναι να προωθούν το αντικείμενο που βιοπορίζονται.

Ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα στην εκτός σχεδίου περιοχή, κυρίως με την αυθαίρετη δόμηση με αποτέλεσμα τη δημιουργία κοινοτήτων ή μικρών θυλάκων αποτελούσε και αποτελεί έναν βασικό τρόπο παραγωγής αστικής γης.

Ποιος ήταν παλαιότερα ο ρόλος του κράτους, ποιος είναι σήμερα, ποιος είναι ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης, των ομάδων συμφερόντων και των ομάδων πολιτών στην παραγωγή αστικής γης.

Η παραθεριστική κατοικία ξεκίνησε κατά τη δεκαετία του 50 σε περιοχές περισσότερο ή λιγότερο απομακρυσμένες από τα κέντρα χωριών ή οικισμών είτε γύρω από αυτά, κυρίως ως αυθαίρετη δόμηση. Αντιδράσεις συνήθως δεν υπήρχαν από τις τότε τοπικές κοινωνίες ή από άλλες ομάδες γιατί όλοι ζούσαν υπό την επίδραση του «οικονομικού θαύματος» της ανοικοδόμησης της Αθήνας και έτσι λάμβαναν τις διαδικασίες αυτές ως μορφή ανάπτυξης και προσπαθούσαν να επωφεληθούν από αυτές.

Η κρατική παρέμβαση δεν αναλάμβανε πρωτοβουλίες για την αντιμετώπιση του φαινομένου και τη διαμόρφωση χωρικής πολιτικής από τους υπεύθυνους φορείς. Ερχόταν απλώς να θεσμοποιήσει τετελεσμένες αποφάσεις, όπως εντάξεις στο σχέδιο και νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων.

Εκτός όμως από το ρόλο του κράτους θα πρέπει να εκτιμηθεί και ο ρόλος που έπαιξε και παίζει η κοινωνία στη διαδικασία αυτή, με τον τρόπο που είναι διαρθρωμένη μια και δεν μπορεί να νοηθεί ένα σχήμα με το κράτος από τη μια πλευρά και από την άλλη μόνο τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή, έστω τους κακούς οικοπεδοφάγους-οικοπεδεμπόρους. Όταν είναι γνωστό ότι στο σύνολο της η κοινωνία παίρνει ενεργό μέρος στις σχετικές διαδικασίες, δεν έχουμε να

κάνουμε με φορείς κρατικούς ή επαγγελματικούς, αλλά κυρίως με αυτούς που τροφοδοτούν τη ζήτηση και κινούν την αγορά. Ποιοι ήταν οι καταπατητές γης ή οι αυθαίρετοι οικιστές; δεν ήταν αποκλειστικά μόνο οι εσωτερικοί μετανάστες ή οι πρόσφυγες που επεκτάθηκαν πέρα από αυτό που τους δόθηκε, δηλ. το αγροτικό προλεταριάτο της ελληνικής αστικοποίησης, που ήταν αδύνατον να εξασφαλίσουν στέγη αλλιώς. Ήταν και τα μεσαία στρώματα, συχνά και η «οικονομική ολιγαρχία», που φυσικά μπορεί να ήταν πιο επίλεκτοι στη δράση τους. Οι καταλήψεις, σε αυτή την περίοδο που εξετάζουμε των πιο εκλεκτών τμημάτων της παραλίας του Σαρωνικού προς το Σούνιο από μεγάλες ιδιοκτησίες που καλύπτουν την ελεύθερη επικοινωνία με την θάλασσα είναι ένα χτυπητό παράδειγμα.

Στη Νέα Μάκρη το εύρος των κοινωνικών στρωμάτων ήταν μεγαλύτερο, παρ' όλα αυτά η κοινωνική διαστρωμάτωση διαφοροποιούνταν κατά περιοχές που έως και σήμερα διατηρούν τα τοπωνύμια και τον χαρακτήρα τους. Πολίτες με ομοιάζοντα χαρακτηριστικά επαγγελματικά και κοινωνικοοικονομικά αγόραζαν μεγάλες εκτάσεις από της Μονή Πεντέλης τις οποίες στην συνέχεια κατατμούσαν και πουλούσαν. Η τιμή των οικοπέδων καθόριζε και το είδος των κοινωνικών στρωμάτων που ερχόντουσαν στην περιοχή.

Οι συνεταιρισμοί κυρίως προέρχονταν από πρόσφυγες ή επαγγελματικές ομάδες. Αυτοί τηρούσαν ένα ελάχιστο τμήμα κοινόχρηστων χώρων, και το υπόλοιπο οικοπεδοποιούνταν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα ο συνεταιρισμός «Νέος Βουτζάς», που ξεκίνησε με μέλη, πρόσφυγες του Μπουτζά της Σμύρνης. Ο συνεταιρισμός αυτός κατάφερε να εντάξει στο σχέδιο 1600 στρέμματα ημιορεινής περιοχής στις υπώρειες της Πεντέλης- που αγόρασε από την Μονή Πεντέλης- με πλούσια δασική βλάστηση η οποία εντάχθηκε στο σχέδιο το 1969, μετά από συνεχείς αλλαγές στο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού εις βάρος κάθε φορά των κοινόχρηστων χώρων. Εν συνεχεία λόγω της κακής εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου έγιναν αλληπάλληλες διανομές στα ίδια οικοδομικά τετράγωνα λόγω αναντιστοιχίας αρχικού σχεδίου, συμβολαίου και εφαρμογής σχεδίου, εις βάρος των δρόμων, των κοινόχρηστων χώρων και κάποιων ιδιοκτησιών.

Στην περίπτωση των μεγαλοκτηματιών η πολεοδομική υποβάθμιση ήταν ακόμη μεγαλύτερη. Στην περίπτωση της περιοχής «Μάτι», 16 άτομα, κυρίως Χαλανδραίοι, αγόρασαν από την Μονή 1200 στρέμματα τα οποία στη συνέχεια

κατάτησαν με ιδιωτικό ρυμοτομικό, σε οικόπεδα των 650μ όπου και πώλησαν. Κοινόχρηστοι χώροι εκτός από τους δρόμους και τα δρομάκια τα οποία κατεβαίνουν στην ακτή, δεν είχαν προβλεφθεί. Ακόμη και η εκκλησία, έγινε με παραχώρηση τμήματος ιδιοκτησίας των αρχικών ιδιοκτητών και αργότερα επεκτάθηκε με αναγκαστική απαλλοτρίωση κάποιων ιδιοκτησιών ένα γεγονός το οποίο δημιούργησε διχασμό στην τοπική κοινωνία.

Σήμερα κάποιες τοπικές ομάδες δραστηριοποιούνται αποτρεπτικά μπροστά σε ανάλογες πρακτικές λόγω των προβλημάτων στα οποία είναι πλέον γνωστό ότι οδηγεί ο αυθαίρετος τρόπος παραγωγής Παραθεριστικής Κατοικίας. Δρουν ανασταλτικά στην κακώς εννοούμενη ανάπτυξη ή αξιοποίηση της περιοχής, αύξηση της ανοικοδόμησης και αλλαγής του χαρακτήρα της. Αυτές είναι κυρίως ομάδες κατοίκων οι οποίοι θεωρούν ότι υποβαθμίζεται η δική τους ιδιοκτησία και ο τρόπος ζωής τους

Συγχρόνως όμως έχουν αυξηθεί και οι πιέσεις για εντατικότερη ανοικοδόμηση της περιοχής. Οι πιέσεις δεν προέρχονται μόνο από αυτούς που ασχολούνται με το οικοπεδεμπόριο, τους ιδιοκτήτες γης και τα επαγγέλματα γύρω από την οικοδομή, αλλά κυρίως είναι η ζήτηση της αγοράς που τις τρέφει. Μιας αγοράς, με ζήτηση πρώτης κατοικίας σε πολυκατοικίες ή συγκροτήματα κατοικιών (διαφόρων κατασκευαστών) εφόσον δεν υπάρχει η οικονομική άνεση για ιδιοκατασκευές. Πάλι με τον στόχο της καλύτερευσης της ποιότητας ζωής.

Ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού δεν είναι ο αναμενόμενος μιας και το ποσοστό των επαγγελματιών που ασχολούνται με την οικοδομή αντιπροσωπεύονται από τμήμα του δημοτικού συμβουλίου, τουλάχιστον για τη Ν. Μάρη όπου συχνά επηρεάζουν αποφάσεις ευνοϊκές για τον κλάδο τους. Όπως η απόφαση τροποποίησης των χρήσεων γης επί της λεωφόρου Μαραθώνος και Διονύσου μεταξύ εντός σχεδίου περιοχών ΠΕ3-ΠΕ1 και ΠΕ1-ΠΕ2 με απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 237/99) όπου επιτράπηκε η ανέγερση γραφείων χωρίς εξαιρέσεις και χωρίς περιορισμό στην επιφάνεια τους. Είχε προηγηθεί η απόφαση δημοτικού συμβουλίου (132/97), χωρίς την απαραίτητη διαβούλευση με τους πολίτες της πόλης και ιδιαίτερα αυτούς που γειτνιάζουν με τη συγκεκριμένη περιοχή.

Η αντίσταση των ομάδων πολιτών συνεχώς αυξάνει και ο λόγος δεν περιορίζεται σε αποσπασματικές περιπτώσεις καταγγελιών για μεμονωμένα θέματα, όπως καταγγελίες κοπής δέντρων, καταπάτησης δασικής έκτασης,

κοινοχρήστων χώρων ή ακτών από κέντα αναψυχής. Επεκτείνεται σε προτάσεις στον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό με επιστολές συλλόγων σε φορείς όπως στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, στο ΥΠΕΧΩΔΕ, στην Νομαρχία, στον συνήγορο του Πολίτη, στους ελεγκτές Δημόσιας Διοίκησης, στους Επιθεωρητές Περιβάλλοντος.

Περιπτώσεις συντονισμένης πίεσης της κοινωνίας πολιτών αποτελούν :

- Η αναστολή της δημιουργία του νησιού-λιμανιού μέσα στον κόλπο Νέας Μάκρης- Μαραθώνα με την προοπτική κατασκευής εμπορικού πάρκου πάνω σε αυτό, μετά τις υπογραφές 4.500 κατοίκων. Το έργο είχε ήδη γίνει ΦΕΚ
- Μετά από προσφυγή στο ΣΤΕ δεκάδων συλλόγων της περιοχή τροποποιήθηκε η μελέτη διαπλάτυνσης της Λεωφόρου Μαραθώνος από 4 λωρίδες σε 2 προκειμένου να αποφευχθεί ένας δρόμος ταχείας κυκλοφορίας μέσα από τους οικισμούς. Συγχρόνως προστέθηκε και το έργο φύτευσης με μεγάλα δέντρα πάνω στα πεζοδρόμια της Λεωφόρου Μαραθώνος
- Αποτροπή απόθεσης μπαζών και κλαδιών στον αρχαιολογικό χώρο Μπρεξίζα από τον Δήμο της Νέας Μάκρης μετά από καταγγελίες συλλόγων και κατοίκων .
- Κλείσιμο χωματερής σε δασικό χώρο από το Δήμο της Νέας Μάκρης.
- Οδηγίες από το ΥΠΕΧΩΔΕ προς την Πολεοδομία Ανατολικής Αττικής καθώς και απόφαση της Νομαρχίας για συνεργασία με τους Δήμους στις αυτοψίες και τα πρόστιμα, μετά από σωρεία καταγγελιών του Συλλόγου του Νέου Βουτζά προς την Πολεοδομία για αποτελεσματικότερο έλεγχο των οικοδομών σχετικά με την ανεπάρκεια ελεγκτικών μηχανισμών της Νομαρχίας να προστατέψουν το ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον
- Αναστολή αδειών σε παραρεμάτιες περιοχές έως την οριοθέτηση των ρεμάτων της περιοχής του Νέου Βουτζά.

7. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ (ΝΕΟΣ ΒΟΥΤΖΑΣ- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ 9)

7.1. Μεθοδολογία

Στη ενότητα αυτή γίνεται επεξεργασία δύο αεροφωτογραφιών διαφορετικών χρονολογιών 1973 και 2001 της εντός σχεδίου περιοχής του Νέου Βουτζά. Η επεξεργασία είναι επικεντρωμένη στην οικοδομική δραστηριότητα η οποία είναι έντονη στο Δήμο τις τελευταίες δεκαετίες.

1^ο Στάδιο

Έγινε χρήση δύο αεροφωτογραφιών που η προμήθεια τους έγινε από τον Ο.Κ.Χ.Ε. με τους κωδικούς:

- 1) Έτος 1973: 65285, κλίμακας 1:20000 (Εικόνα 5)
- 2) Έτος 2001: 13325, κλίμακας 1:10000 (Εικόνα 4)

Αρχικά οι αεροφωτογραφίες αποδόθηκαν σε ηλεκτρονική μορφή με scanner. Εν συνεχεία έγινε οριοθέτηση της περιοχής, τροποποιήθηκε σε κλίμακα 1:5000 και δόθηκαν γεωγραφικές συντεταγμένες χρησιμοποιώντας ως γεωγραφικό υπόβαθρο διάγραμμα της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (Γ.Υ.Σ.) 1: 5000, στο Εθνικό Σύστημα Ε.Γ.Σ.Α. 87.

Η αποθήκευση όλων των δεδομένων επετεύχθη με τη χρήση ενός Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών μέσω του λογισμικού ArcGIS, ArcInfo ver. 9.2 της Ε.Σ.Ρ.Ι.

2^ο Στάδιο

Η οριοθέτηση της περιοχής του Νέου Βουτζά αποδόθηκε με πολυγωνική μορφή (πολυγωνικό shapfile) ενώ με σημειακή μορφή (σημειακό shapfile) αποδόθηκαν τα κτίσματα διαδοχικά και για τις δύο αεροφωτογραφίες.

Για το έτος παρατήρησης 1973 τα σημειακά σύμβολα ήταν πράσινου χρώματος ενώ για το έτος 2001 κόκκινου χρώματος.

7.2.Συμπεράσματα

Η εφαρμογή της συγκεκριμένης περιοχής έγινε με σκοπό να επιβεβαιώσει τα συμπεράσματα των στατιστικών στοιχείων, όσον αφορά την οικοδομική δραστηριότητα σε μία περιοχή που μέχρι την δεκαετία του 90 ήταν αραιοκατοικημένη με κυρίως παραθεριστική χρήση (μικρά σπίτια και μεγάλες κατάφυτες αυλές)

Στην αεροφωτογραφία του 1973 τα κτίρια είναι πολύ λίγα (33) ενώ διακρίνονται εμφανώς οι δρόμοι που έχουν χαραχτεί. Λόγω της μεγάλης κλίσης του εδάφους οι δρόμοι είναι δαιδαλώδεις, ακολουθώντας προφανώς τα πρανή.

Στην αεροφωτογραφία του 2001 τα κτίρια είναι (320), δηλ. δεκαπλάσια. Παρατηρείται δηλ έντονη οικοδομική δραστηριότητα.

Με την βοήθεια της επιτόπιας επίσκεψης διαπιστώνεται ότι οι νεότερες κατασκευές είναι ογκωδέστερες από τις παλαιές, με μειωμένη αισθητική, ενώ δεν γίνεται καμία προσπάθεια προσαρμογής στην μορφολογία και τοπογραφία της περιοχής (Φωτογραφίες 34, 35). Επίσης παρατηρείται σημαντική αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου παρ' όλο που ο συντελεστής δόμησης είναι 20% . Στο υπόλοιπο 80% θα μπορούσε να έχει διατηρηθεί κατά ένα μεγάλο μέρος το προϋπάρχον φυσικό περιβάλλον (τουλάχιστον κατά τα 2/3 αυτού, όπως απαιτεί και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός), αυτό όμως δεν συμβαίνει λόγω σειράς αυθαιρεσιών όπως είναι η καταστράτηγηση του συντελεστή κάλυψης, η κάλυψη του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου με πισίνες, γκαράζ, ράμπες, βοηθητικούς χώρους κ.α. Έτσι εμφανίζονται δύο κατηγορίες κατοικιών. Οι παλαιότερες ιδιοκτησίες, μικρές , σχεδόν δεν διακρίνονται από τα κατάφυτα προκήπια και οι νεότερες, ογκώδεις, μιμούμενες τις πολυκατοικίες των πόλεων, χωρίς ίχνος βλάστησης τριγύρω. (Φωτογραφίες 34, 35, 36, 37).

7.3. Χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών στο Δήμο Νέας Μάκρης

Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών δίνουν επιπλέον πληροφορίες των γενικών στατιστικών στοιχείων και τοποθετούν τα στατιστικά στοιχεία στο χώρο.

Η συστηματική συλλογή, οργάνωση και διαχείριση δεδομένων μπορεί να αποτελέσουν τα κυριότερα εργαλεία σχεδιασμού σε θέματα οριοθέτησης προστατευόμενων περιοχών, κοινόχρηστων χώρων, ελέγχου της αυθαίρετης δόμησης και διαχείρισης της παράκτιας ζώνης.

Επίσης η διαχρονική παρακολούθηση της ανάπτυξης της περιοχής μέσω των νέων τεχνολογιών θα μπορούσε να αποτελέσει ένα σημαντικό βοήθημα καλύτερης κατανομής των κοινωφελών υποδομών όπως σχολεία, πλατείες, γυμναστήρια, δρόμοι, συνδετήριοι δρόμοι μεταξύ των περιοχών, ιδιαίτερα στις υπό ένταξη περιοχές καθώς και αυτές που βρίσκονται στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης.

Ο Δήμος της Νέας Μάκρης διαθέτει εντός σχεδίου περιοχές με δασική βλάστηση αλλού εντονότερη αλλού αραιότερη (Νέος Βουτζάς, Λιβίσι, Ανατολή, Ζούμπερι-Οικισμός Φλωρίς) και εκτός σχεδίου διακατεχόμενες δασικές περιοχές με πολύ πλούσια δασική βλάστηση (Αμπελούπολη, εκτός σχεδίου Αγίας Μαρίνας, Προβάλινθος, Βιθυνία, ΦΟΣ). Για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος εντός ή εκτός οικισμού θα μπορούσε να δημιουργήσει μία τράπεζα αεροφωτογραφιών και τηλεπισκοπικών δεδομένων με τις οποίες για τις μεν εντός σχεδίου περιοχές θα μπορεί να ελέγχει την προϋπάρχουσα βλάστηση της περιοχής και τα τοπογραφικά που κατατίθενται μαζί με το φάκελο έκδοσης άδειας για τις καμένες ή εκτός σχεδίου περιοχές την αυθαίρετη δόμηση.

Επίσης θα μπορούσε να οριοθετήσει και παρακολουθήσει τις περιβαλλοντικές παραμέτρους για τις περιοχές που έχουν καεί ή για τις περιοχές που έχουν καεί και αναδασωθεί.



Εικόνα 4. Αεροφωτογραφία έτους 2001: 13325, κλίμακας 1:10000 (Πηγή, ΟΚΧΕ)



Εικόνα 5. Αεροφωτογραφία έτους 1973: 65285, κλίμακας 1:20000 (Πηγή, ΟΚΧΕ)

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΙΣ ΠΙΕΣΕΙΣ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ

Η έλλειψη μέτρων ουσιαστικής προστασίας του περιαστικού χώρου, η υποβάθμιση της σημασίας και της σπουδαιότητάς του, η προώθηση του κυρίαρχου μοντέλου της παραθεριστικής κατοικίας με την εκτός σχεδίου διάσπαρτη δόμηση, ανοργάνωτη ή σχετικά οργανωμένη, από το 1950 και μετά με κορύφωμα τις τελευταίες δεκαετίες προκάλεσαν την δυσανάλογη επιβάρυνση του τοπίου καθώς και την υπερβολική ανάλωση γης για οικόπεδα και δρόμους πρόσβασης σε ιδιαίτερα ευαίσθητες περιοχές από άποψη τοπίου, αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος και οικολογίας. Αυτά τα προβλήματα οφείλονται κυρίως σε ατέλειες ή και παραβιάσεις της κείμενης νομοθεσίας για τη δόμηση εκτός σχεδίου και την οικιστική ανάπτυξη.

Τέλος οι επιλογές χωροθέτησης μεγάλων έργων συνετέλεσαν σε εντονότερη αλλοίωση του χαρακτήρα των περιοχών αυτών και στην αναπόφευκτη, εν τέλει, αστικοποίησή τους σε πολλές από αυτές. Έτσι στις ημέρες μας η κυρίαρχη μορφή της διάσπαρτης και ανοργάνωτης αλλά περιορισμένης ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας στον περιαστικό χώρο τείνει να μετατραπεί σε συνεχή και εκτατική ανάπτυξη, με αντικατάσταση της από πρώτη κατοικία.

Η Νέα Μάκρη είναι μια περιοχή όπου επιλέχθηκε κατά τις προηγούμενες δεκαετίες από ένα ευρύ φάσμα νοικοκυριών (από λαϊκά, μεσαία και ευπορότερα στρώματα) ως ένας ιδανικός τόπος παραθερισμού λόγω των χαρακτηριστικών της, παράλιος, κατάφυτος και αραιοδομημένος, σήμερα διαπιστώνονται προβλήματα άναρχης αστικοποίησης και τάσεις εκτεταμένης υποβάθμισης του πολεοδομικού και φυσικού περιβάλλοντος όπως:

- 1) υπερκατανάλωση φυσικών πόρων και αλλοίωσης συγκεκριμένων ευαίσθητων ζωνών τοπίου, ακτών, πολιτιστικών και οικολογικών ενοτήτων, καθώς και περιοχών φυσικού κάλλους στον παράκτιο, κυρίως, χώρο (δασικό οικοσύστημα Πεντέλης, ρεματιές, ακτογραμμή, αρχαιολογικός χώρος Μπρέξιζας)
- 2) πολλά νοικοκυριά που επένδυσαν σημαντικούς πόρους σε μία εξοχική κατοικία σε μια περιοχή σε άμεση επαφή με την φύση, παράλια, με θέα στον Ευβοϊκό, αραιοκατοικημένη χωρίς τα αρνητικά της πόλης και συγχρόνως τόσο κοντά σε αυτή, ανακαλύπτουν ότι μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα έχει

μετατραπεί σε ένα ανοργάνωτο και με υψηλή πυκνότητα υποβαθμισμένο περιβάλλον ενώ η περιουσία τους έχουν απαξιωθεί, και οι προσδοκίες τους έχουν εξανεμιστεί.

3) η μετακίνηση μεγάλου ποσοστού του ενεργού πληθυσμού προς την Αθήνας επιβαρύνει τον κυκλοφοριακό φόρτο και την ατμόσφαιρα με ρύπους.

Στη περίπτωση του παλαιού κέντρου της Νέας Μάκρης τίθενται προβλήματα από την πύκνωση ή επέκταση των ορίων τους που οδηγεί σε υψηλή πυκνότητα της δόμησης και υπερβολική συγκέντρωση πληθυσμού και δραστηριοτήτων με τις προϋπάρχουσες υποτυπώδεις υποδομές. Επίσης, λόγω της επικρατούσας εποχιακής διαφοροποίησης των αναγκών λόγω του χαρακτήρα της ως παραθεριστική περιοχή τίθενται προβλήματα ανεπάρκειας της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και ελλείψεις στους τομείς της υποδομής, της καθαριότητας και της ρύπανσης των ακτών και της θάλασσας. Άλλα προβλήματα που συνδέονται με την άναρχη και εκτατική αστικοποίηση είναι η έλλειψη ελεύθερων χώρων η έλλειψη χώρων parking, η ηχορύπανση, η πλημμυρής καθαριότητα και η επιβάρυνση των υποδομών.

9. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η παραγωγή της παραθεριστικής κατοικίας στη Νέα Μάκρη μεταπολεμικά και μέχρι σήμερα προκάλεσε μία σταδιακή αύξηση του δομημένου περιβάλλοντος εις βάρος κάθε φορά του προϋπάρχοντος αλλά και των ευαίσθητων παράκτιων και ημιορεινών δασικών οικοσυστημάτων που ήταν και τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής.

Τα χαρακτηριστικά του κυρίαρχου τρόπου παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας ταυτίζονται με τα χαρακτηριστικά του τρόπου παραγωγής αυτοστέγασης για πρώτη κατοικία και αφορούν τον τρόπο απόκτησης του οικοπέδου (μεγαλοκτηματίες ή συνεταιρισμοί) -όπως φάνηκε και από την αναδρομή στην εξέλιξη -την επένδυση προσωπικής εργασίας, τη σταδιακή κατασκευή, τον συχνά αυθαίρετο χαρακτήρα της, και τη χρηματοδότηση που ελάχιστα εξαρτάται από το πιστωτικό κεφάλαιο (Παναγιωτάτου, 1997)

Ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής που ήταν η ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία κατασκευή της κατοικίας σήμερα έχει αντικατασταθεί από περισσότερο κλασσικούς τρόπους αγοράς γης και κατοικίας όπως είναι η αντιπαροχή ή η αγορά διαμερίσματος από τον κατασκευαστή, προφανώς λόγω μεγάλης αύξησης της τιμής της γης και του κόστους κατασκευής ή ακόμη και της αλλαγής του τρόπου ζωής. Η απόδραση από την πόλη, για τις γενιές της δεκαετίας του 50, 60 και 70 που δεν είχαν αλλάξει ακόμη από το άνοιγμα των αγορών και τον υπερκαταναλωτισμό και είχαν καλύτερη σχέση με την ύπαιθρο, σήμαινε επανασύνδεση με το χώρο της υπαίθρου και επιστροφή σε αυτά που χάθηκαν : χώμα, χωράφι, μπουστάκι, δάσος, θάλασσα, πεύκο, αγιόκλημα, μυρωδιές, μια ιδέα παραδοσιακής ζωής. Γι' αυτό και το μέγεθος μεταξύ κτισμένου και ακάλυπτου οικοπέδου βάραινε σαφώς υπέρ του ακάλυπτου. Έτσι σχεδόν για όλη τη Νέα Μάκρη αλλά και τους όμορους Δήμους μπορεί η παραθεριστική κατοικία μετά τη δεκαετία του 50 να αλλοίωσε τον προϋπάρχοντα αμιγή χαρακτήρα των δασικών ή γεωργικών εκτάσεων αλλά η γενικότερη μορφή της περιοχής δεν άλλαξε πολύ.

Σήμερα από τις παροχές που διαφημίζουν οι κατασκευαστές για την κατοικία εκτός πόλης όπως η Νέα Μάκρη, φαίνεται ότι προτεραιότητα έχει ο

δομημένος χώρος όπως τα τετραγωνικά του εσωτερικού του σπιτιού, η πισίνα, το εσωτερικό γκαράζ, τα εντυπωσιακά υλικά κατασκευής σπιτιού (μάρμαρα, γρανίτες), το μπαλκόνι με barbecue και θέα, κυρίως στα χαμηλά και μεσαία στρώματα που μη μπορώντας να έχουν και το «ωραίο» σπίτι και τη μεγάλη γη επιλέγουν το πρώτο. Μία κατοικία σε μια «καλή» περιοχή προσθέτει στο γόητρο. Επιπλέον δεν υπάρχει πια η νοσταλγία της υπαίθρου και η φυσική ζωή εκτός πόλης εκφράζεται με τον καθαρό αέρα και τη θέα από το μπαλκόνι.

Αυτός είναι και ο λόγος που οι εκτός σχεδίου περιοχές διατηρούν ακόμη μία ποιότητα (παρόλο του συγκεχυμένου τοπίου που δημιουργούν) έναντι αυτών που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο. Η ένταξη στο σχέδιο δεν κατάφερε να εξασφαλίσει ούτε την πολεοδομική ούτε την αρχιτεκτονική ποιότητα η οποία υποσκελίστηκε έναντι της μικροπολιτικής από τη μια και της εργολαβικής εκμετάλλευσης από την άλλη. Το αισθητικά κακό πρότυπο της πολυκατοικίας οδήγησε και συνεχίζει να οδηγεί σε μίμηση και αναπαραγωγή σε όλες τις πόλεις, ακόμη και στους μικρότερους οικισμούς και κατά μήκος των οδικών αξόνων. Η αρχιτεκτονική που κυριαρχεί στις εντός σχεδίου περιοχές του Δήμου έχει ως πρότυπο την πολυκατοικία χωρίς ιδιαίτερη προσπάθεια ένταξης τους στον χώρο που τα περιβάλλει.

Επίσης διαπιστώνονται:

Δεδομένου ότι η πρώην παραθεριστική κατοικία μοιράζεται μεταξύ των μελών της ευρύτερης οικογένειας υπάρχει μία τάση αύξησης της χρήσης της και μετατροπής της σε μόνιμη (με περισσότερες ανέσεις) από διάφορες ηλικιακές ομάδες και κυρίως νέων ζευγαριών και ηλικιωμένων όπως φάνηκε από την επεξεργασία των στατιστικών στοιχείων για τις ηλικιακές ομάδες του πληθυσμού

Μία τάση διαφοροποίησης της κοινωνικής διαστρωμάτωσης από τα ευπορότερα λαϊκά και μεσαία κοινωνικά στρώματα προς τα μεσαία και ευπορότερα, όπως προκύπτει από την επεξεργασία των στατιστικών στοιχείων για τις συνθήκες στέγασης, κλάδων εργασίας και εκπαίδευσης.

10. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ-ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗ ΝΕΑ ΜΑΚΡΗ

Η Νέα Μάκρη που από την δεκαετία του 30 ήταν μία προσφυγική-γεωργική περιοχή πέρασε στην δεκαετία του 50 σε παραθεριστική κυρίως περιοχή ενώ σήμερα μετατρέπεται σε αστική με έμφαση στην πρώτη κατοικία.

Το μέλλον της φαίνεται να είναι προδιαγεγραμμένο και δεν διαφέρει από το μέλλον των περιαστικών περιοχών οι οποίες βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα. Οι κοινωνικές, οικονομικές, και περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι ήδη πολύ εμφανείς, αναλύθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια, και φανερώνουν την κάθε φορά έκφραση τη «ανάπτυξη» ως μία αλληλεπίδραση, κοινωνικών και ανθρωπίνων σχέσεων και συστημάτων γης, παραγωγής, απασχόλησης, διανομής και κατανάλωσης, σύμφωνα με τις αξίες και τις επιλογές των δυνάμεων που βρίσκονται στην εξουσία όπως αυτές συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν στο φυσικό περιβάλλον, με τη συγκεκριμένης κάθε φορά κοινωνικής δυναμικής και τη μέση κοινωνική συνείδηση (Ρόκος, 2003)

Οι βασικές κατευθύνσεις αντιμετώπισης των προβλημάτων θα πρέπει να εξεταστούν συνολικά σε χωροταξικό, πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό επίπεδο, σε επίπεδο κοινωνικών και τεχνικών υποδομών, σε επίπεδο προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και τέλος σε επίπεδο λήψης αποφάσεων.

Σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού.

Η περιοχή θα πρέπει να εξετασθεί ευρύτερα, μαζί με τους γειτονικούς Δήμους, ως ένας ενιαίος και με κοινά χαρακτηριστικά και προβλήματα χώρος.

Θα πρέπει άμεσα να επανεξετασθεί και εγκριθεί η ΖΟΕ Βορείου Αττικής που εκκρεμεί.

Σε επίπεδο Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Σε επίπεδο πολιτείας θα πρέπει να επανεξετασθεί το σύστημα του πολεοδομικού σχεδιασμού το οποίο διέπεται από αδυναμία να ανταποκριθεί στις συνθήκες μιας εξαιρετικά σύνθετης και διαρκώς μεταβαλλόμενης φυσικής και κοινωνικοοικονομικής πραγματικότητας.

Κυρίως θα πρέπει να μειωθούν οι απαράδεκτα μεγάλοι χρόνοι έγκρισης των ΓΠΣ και εφαρμογής σχεδίων οι οποίοι δεν αφήνουν περιθώρια συμπληρωματικών και διορθωτικών πράξεων στη λειτουργικότητα, στη ρυμοτομία, στους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Αν και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης σε ρυθμιστικό πολεοδομικό επίπεδο είναι περιορισμένος λόγω νομολογίας, όμως οι ΟΤΑ έχουν την αποκλειστική αρμοδιότητα για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων.

Για την Νέα Μάκρη το ΓΠΣ έχει καθυστερήσει 8 χρόνια ενώ υπάρχουν περιοχές που η εφαρμογή σχεδίου έχει καθυστερήσει πάνω από 20 χρόνια με αποτέλεσμα να υπάρχουν σοβαρές ελλείψεις σε εξεύρεση εκτάσεων για κοινωνικές υποδομές (παιδικοί, σταθμοί, νηπιαγωγεία, σχολεία, πλατείες κ. ά.) ενώ επιβαρύνονται οι ελάχιστες κοινωνικές υποδομές που υπάρχουν σε γειτονικές πολεοδομικές ενότητες, επιβαρύνοντας αυτές πολλαπλώς (κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά). Επίσης η ρυμοτομία και το οδικό δίκτυο παραμένουν αδιαμόρφωτα, ενώ η έλλειψη κυκλοφοριακής διασύνδεσης αυξάνει τους χρόνους μετάβασης μεταξύ των περιοχών, επιβαρύνει περιβαλλοντικά και συγκοινωνιακά κάποιες αρτηρίες και αυξάνει την επικινδυνότητα ατυχημάτων.

Οι εντάξεις των πολεοδομικών ενοτήτων έχουν μέχρι σήμερα γίνει αποσπασματικά με τα εκάστοτε διατάγματα ένταξης Α' και Β' κατοικίας, από το 1931 έως το 2002. Το 1987 εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 219Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 βάσει των οποίων ρυθμίστηκαν οι χρήσεις μόνο ενός μικρού τμήματος του Δήμου (κεντρική περιοχή 997 στρεμμάτων), που εκτιμήθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ ότι θα αποτελούσε την περιοχή μόνιμης κατοικίας, για την οποία και μόνο υπήρχε η δυνατότητα ρύθμισης με ΓΠΣ. Τα ήδη εγκεκριμένα σχέδια παλαιών διανομών και Οικοδομικών Συνεταιρισμών που προορίζονταν από την έγκριση τους για Α' κατοικία δεν περιλήφθηκαν καν στο ΓΠΣ.

Αποτέλεσμα αυτών των αποσπασματικών ρυθμίσεων ήταν ότι απέμεινε χωρίς ενιαία ρύθμιση και οργάνωση το εκτός ΓΠΣ σύνολο της πραγματικής οικιστικής περιοχής του Δήμου για το οποίο δεν υπήρξε η πρόβλεψη για τα μελλοντικά πληθυσμιακά μεγέθη αλλά ούτε και ένα ενιαίο πλαίσιο οργάνωσης για κυκλοφορία, κοινωνική υποδομή, χρήσεις κ.λ.π. Επίσης έμειναν χωρίς οριοθέτηση και ρύθμιση οι περιοχές προστασίας, αρχαιολογικές, δασικές,

ρέματα, παραλίες και κατασκηνώσεις. Όσον αφορά τις περιοχές προστασίας που είναι ήδη οριοθετημένες, προστατεύονται από την εφαρμογή τομιακής νομοθεσίας (ρέματα, αρχαιολογικοί χώροι, ακτές) που δυστυχώς όμως δεν εφαρμόζεται. Επίσης ο σχεδιασμός μέσω ΓΠΣ είναι ο μόνος τρόπος για να προστατευτούν περιοχές που δεν εμπίπτουν σε καμία από τις παραπάνω περιπτώσεις, όπως είναι οι παράκτιες περιοχές και τα τοπία.

Αποσπασματική ακόμη ήταν η τροποποίηση των χρήσεων γης και των επιτρεπτών μεγεθών δημιουργίας γραφείων και καταστημάτων χωρίς περιορισμό στην επιφάνεια τους επί της λεωφόρου Μαραθώνος και Διονύσου μεταξύ εντός σχεδίου περιοχών ΠΕ3-ΠΕ1 και ΠΕ1-ΠΕ2 με απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 237/99) Αποτέλεσμα αυτής της τροποποίησης ήταν η δημιουργία ενός συνεχούς συστήματος ογκωδών καταστημάτων (πολυκαταστημάτων, καταστημάτων αυτοκινήτων, συνεργείων κ.α.) επί της λεωφόρου Μαραθώνος και Διονύσου, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η αλλοίωση του χαρακτήρα του κέντρου με τα μικρότερα μεγέθη καταστημάτων και οικιών, η αποκοπή του συνεχούς τοπίου μεταξύ θάλασσας και βουνού και η δημιουργία κοινωνικών προβλημάτων στα γειτνιάζοντα με αυτά οικοδομικά τετράγωνα με αμιγή κατοικία και μικρά καταστήματα.

Με το νέο νομικό πλαίσιο για τα ΓΠΣ και το Ν. 2508/97 καθίσταται υποχρεωτική η ενιαία αντιμετώπιση, με έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ολόκληρης της εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου περιοχής, ανεξάρτητα αν πρόκειται για περιοχές μόνιμης ή παραθεριστικής κατοικίας είτε άλλης περιοχής χρήσης ή περιοχής που χρήζει προστασίας. Το 2000 μελετητικό γραφείο εκπόνησε μελέτη Αναθεώρησης-Τροποποίησης του ήδη ΓΠΣ για λογαριασμό του Δήμου το οποίο συμπεριέλαβε υποχρεωτικά και το παλαιότερο ΓΠΣ.

Δυστυχώς έως σήμερα το νέο ΓΠΣ δεν έχει ακόμη εγκριθεί ενώ ο Δήμος δεν έχει εγκαταλείψει την προβληματική μέθοδο της αποσπασματικής ένταξης με το διάταγμα για την ένταξη των περιοχών Β' κατοικίας, έχοντας αναθέσει σε μελετητικά γραφεία την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών για τις πολεοδομικές ενότητες ΠΕ8-Ζούμπερι και ΠΕ10-Μάτι.

Γενικότερα θα πρέπει ο Δήμος να σταματήσει τις πολεοδομικές ρυθμίσεις που έχουν αποσπασματικό χαρακτήρα, δεν αντιμετωπίζουν τον χώρο ενιαία και ο μοναδικός τους σκοπός είναι οι πελατειακές εξυπηρετήσεις .

Στις καταγγελίες πολιτών και συλλόγων για περιπτώσεις αυθαιρεσιών εκτός και εντός σχεδίου, καταπάτησης ρεμάτων, κοινοχρήστων χώρων και δασικών περιοχών, κατάληψης πεζοδρομίων από εμπορικές χρήσεις, πινακίδες ή οικοδομικά υλικά, ακτής από κέντρα αναψυχής, ο Δήμος της Νέας Μάκρης, επιδεικνύει πολιτική υπεκφυγής δηλώνοντας αναρμόδιος και παραπέμποντας σε άλλους φορείς όπως Πολεοδομία, Δασαρχείο, ΥΠΕΧΩΔΕ, Κτηματική Υπηρεσία, Λιμεναρχείο κ.α. Οι δε υπόλοιποι φορείς άλλοτε δηλώνουν αναρμοδιότητα παραπέμποντας ο ένας στον άλλον, άλλοτε δηλώνουν πλημμελή στελέχωση ή έλλειψη πόρων και αν τελικά αντιδράσουν και υπάρξει κάποιο αποτέλεσμα στην υπόθεση (πρόστιμο, κατεδάφιση, κ.α.) αυτό θα έχει προκύψει μετά από μεγάλη πίεση και ασχολία από μέρος κάποιων πολιτών που πήραν την υπόθεση πάνω τους. Μοιάζει λοιπόν να μην υπάρχουν ελεγκτικοί μηχανισμοί οι οποίοι ενεργοποιούνται από μόνοι τους αλλά μετά από μεγάλη πίεση των πολιτών.

Αντίθετα άλλοι Δήμοι (Θρακομακεδώνες, Δρασιά κ.ά) έχουν αντιμετωπίσει την μη συστηματική εφαρμογή της διαδικασίας κυρώσεων των άλλων φορέων του Δημοσίου με τροποποίηση κανονισμών δόμησης και θέσπιση δημοτικών κανονισμών και προστίμων από πλευράς του Δήμου για αρκετές από τις παραπάνω περιπτώσεις όπως οικοδομικές παραβάσεις που αφορούν τον περιβάλλοντα χώρο (κοπή δέντρων, τήρηση ποσοστού ακαλύπτου χώρου, μάντρες) αλλά και τις καταλήψεις κοινοχρήστων χώρων (όπως πεζοδρομίων και ρεμάτων από μπάζα και οικοδομικά υλικά)

Άλλη αιτία μη συστηματικής εφαρμογής της διαδικασίας ελέγχου από τον Δήμο ή την Πολεοδομία είναι η προέλευση των αυθαιρεσιών που γίνονται από Νομαρχιακούς ή Δημοτικούς Σύμβουλους οι οποίοι εμπλέκονται σε εργολαβικές εργασίες ή και ο ίδιος ο Δήμος (για χρόνια ο Δήμος έκαιγε κλαδιά μαζί με σκουπίδια μέσα σε δασική αναδασωτέα περιοχή καθώς και στον αρχαιολογικό χώρο της Μπρέξιζας και σταμάτησε μετά από εκτεταμένες καταγγελίες πολιτών και αφού το θέμα πήρε δημοσιότητα)

Σε επίπεδο Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Η Μελέτη Τροποποίησης του Δήμου Νέας Μάκρης η οποία εκπονήθηκε το 2000, επιχειρεί να οργανώσει και να ρυθμίσει τον εντός και εκτός σχεδίου χώρο του Δήμου καθώς και τις περιοχές που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας.

Δυστυχώς 8 χρόνια μετά δεν έχει εγκριθεί ακόμη από τα αρμόδια Υπουργεία, ενώ κινδυνεύει να είναι αναχρονιστική και μη εφαρμόσιμη όταν θα έχει πια εγκριθεί.

Το νέο ΓΠΣ περιλαμβάνει όλη την εδαφική περιφέρεια του Δήμου.

Στα **θετικά του νέου προτεινόμενου ΓΠΣ** συμπεριλαμβάνονται:

1. Η λεπτομερέστατη καταγραφή της φυσικής και κοινωνικοοικονομικής κατάστασης του Δήμου
2. Καταγράφονται και τονίζεται η σημασία της προστασία των Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση τις οποίες η Μελέτη έχει συμπεριλάβει με μεγάλη επιστημονικότητα. Πολλές από τις περιοχές δεν είχαν μέχρι την εκπόνηση της μελέτης χαρακτηριστεί ή οριοθετηθεί. Οι περιοχές του Δήμου που χρήζουν αυξημένης προστασίας και έχουν καταγραφεί είναι : οι δασικές και αναδασωτέες περιοχές, τα ρέματα, οι κατασκηνώσεις, οι προστατευόμενες μη πολεοδομούμενες εκτάσεις όπως οι δασικοί πυρήνες πέριξ του Νέου Βουτζά και της Αγίας Μαρίνα, οι παραλιακές εκτάσεις, συγκεκριμένα ρέματα, ο αρχαιολογικός χώρος της Μπρέξιζας και ο αρχαιολογικός χώρος του Νεολιθικού Οικισμού Νέας Μάκρης, μεταβυζαντινά μνημεία, η πρώην Αμερικάνικη Βάση 300 στρεμμάτων και το διατηρητέο παλαιό εργοστάσιο παρασκευής κεραμικών εξαρτημάτων 35 στρεμμάτων.
3. Η κατάργηση της τροποποίησης των χρήσεων γης και των επιτρεπτών μεγεθών δημιουργίας καταστημάτων επί της λεωφόρου Μαραθώνος και Διονύσου μεταξύ των εντός σχεδίου περιοχών ΠΕ3-ΠΕ1 και ΠΕ1-ΠΕ2 που είχε γίνει με απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 237/99) όπου επιτράπηκε η ανέγερση γραφείων χωρίς εξαιρέσεις και χωρίς περιορισμό στην επιφάνεια τους θα προσφέρει ανακούφιση στο κέντρο της πόλης.
4. Η μείωση του Σ.Δ. στην Ανατολή από 0,8 σε 0,6 (κατά την πρόταση, κάτι το οποίο έχει δεχτεί και ο Ο.Ρ.Σ.Α.) θα επιφέρει την αποφυγή της περαιτέρω υποβάθμισης της περιοχής αυτής από τις ογκωδέστατες και ακαλαίσθητες πολυκατοικίες
5. Σε κάθε ΠΕ προτείνεται τοπικό κέντρο γενικής χρήσης με εξαίρεση βεβαρημένων χρήσεων για το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον, το οποίο θα βοηθήσει στην μείωση των μετακινήσεων.

6. Η δημιουργία δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων και βιολογικού καθαρισμού.
7. Οι προτάσεις για το οδικό δίκτυο
8. Η διατήρηση του χαρακτήρα ήπιας κυκλοφορίας στην παραλιακή οδό της νότιας συνοικίας λόγω του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους της περιοχής (περιοχές με περισσότερο παραθεριστικό χαρακτήρα και κατασκηνώσεις)
9. Προτείνονται λύσεις στάθμευσης χωρίς να επιβαρύνονται σημαντικοί ελεύθεροι χώροι.
10. Το δίκτυο πεζόδρομων-ποδηλατόδρομων. Η μελέτη προτείνει επέκταση του υφιστάμενου πεζόδρομου κατά μήκος της παραλίας και δημιουργία νέων κατά μήκος και παράπλευρα των ρεμάτων τα οποία αποτελούν υψηλής αξίας περιοχές από άποψη περιβαλλοντικής ισορροπίας, αναψυχής και αισθητικής.
11. Η μετατροπή του χώρου «πρώην Νταμάρι Στρατού» γύρω στα τέσσερα στρέμματα, δυτικά της ΠΕ1 κοντά στο παρεκκλήσι Προφήτης Ηλίας, σε υπαίθριο θέατρο.
12. Προτείνεται πράσινο εξυπηρέτησης των γειτονιών με πάρκα, πλατείες και παιδικές χαρές, πράσινο εξυπηρέτησης μεγαλύτερων περιοχών με πολυλειτουργικά πάρκα στο χώρο της πρώην Αμερικάνικης Βάσης και του πρώην Εργοστασίου πορσελάνης, διατήρηση των ρεματιών και εντοπισμός των ιδιωτικών δασών και την ανάκτηση τους και τον χαρακτηρισμό τους σε περιαστικό πράσινο

Στα **αρνητικά του ΓΠΣ** συμπεριλαμβάνονται:

1. Νέες εντάξεις ευαίσθητων δασικών ή παραρεμάτιων περιοχών οι οποίες θα εξυπηρετήσουν κάποιο μικρό ποσοστό πληθυσμού ενώ θα καταστρέψουν πολλά στρέμματα δάσους και θα στερήσουν από πολλές χιλιάδες πολίτες του λεκανοπεδίου την δυνατότητα εξόδου τους προς την ύπαιθρο
2. Οι επεκτάσεις σχεδίων πόλεων που προτείνει το ΓΠΣ σχεδιάζονται με πρόβλεψη 64.000 μόνιμων κατοίκων και παραθεριστών. Ο τετραπλασιασμός των μόνιμων κατοίκων θα προκαλέσει κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα στην πόλη τα οποία δεν έχουν εξεταστεί.

Επίσης ο κοινωνικός εξοπλισμός (σχολεία, πλατείες, αθλητικοί χώροι) και οι υποδομές (ανυπαρξία αποχέτευσης, πολύ παλιό με χαμηλή πίεση σύστημα ύδρευσης, κακό οδικό δίκτυο και ρυμοτομία κ.α.) είναι ελλιπείς για το ήδη δομημένο περιβάλλον και η αναβάθμιση τους μέχρι σήμερα-κατά τα λεγόμενα του Δήμου-απαγορευτική ως προς τους χώρους και ως προς τα κόστη. Η αναγκαία νέα κοινόχρηστη γη η οποία αντιστοιχεί στις μέχρι σήμερα εντάξεις σύμφωνα με τα σταθερότυπα υπολογίζεται από την ίδια τη Μελέτη περίπου σε 400 στρέμματα. Σε ποιες υποδομές λοιπόν θα βασιστεί μία πόλη 4 φορές μεγαλύτερη από τη σημερινή; Είναι λοιπόν προτιμότερο ο Δήμος να επενδύσει σε προγράμματα εξυγίανσης και ανάπλασης, περιοχών που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο με τα διατάγματα της Β' κατοικίας, ενώ σήμερα έχουν τη χρήση πρώτης κατοικίας με ελλείψεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, μέσω πράξεων εφαρμογής ή και απαλλοτριώσεων αν χρειαστεί, παρά να εντάξει νέες περιοχές οι οποίες εν τέλει είναι σχεδόν ακατοίκητες.

3. Η πρόταση ένταξης με μέσο συντελεστή δόμησης 0,8, των διακατεχόμενων εκτάσεων με δασική βλάστηση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών «Βιθινία», «Προβάλινθος», «Αμπελούπολη» και ΦΟΣ από το ΓΠΣ, θα ήταν καταστρεπτική για το φυσικό περιβάλλον των περιοχών αυτών. Η έγκριση της Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού θα πρέπει να περιοριστεί στις εντάξεις μόνο κατοικημένων περιοχών και κάποια τμήματα εκτός σχεδίου και εκτός ΖΟΕ που είναι συνέχεια ήδη ενταγμένων τμημάτων των ΠΕ 1, 2, 3, 4, 7, υπό προϋποθέσεις όπως να μην είναι δασικά, παραρεμάτια και ο Σ.Δ. να είναι έως 0,2 (όπως προτείνει και ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Ο.Ρ.Σ.Α.) Ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ο.Ρ.Σ.Α.) στην πρώτη Εκτελεστική Επιτροπή το 2006 δεν συμπεριέλαβε τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς εκτός από την Αμπελούπολη που είναι ενταγμένη στην ΠΕ10- Μάτι, ενώ στην δεύτερη συνεδρίαση το 2008 αποφάσισε την πρόβλεψη πολεοδόμησης των Οικοδομικών Συνεταιρισμών με ήπιους όρους δόμησης (αρτιότητα 1300, μέσος Σ.Δ.= 0,15) με την προϋπόθεση λύσης του ιδιοκτησιακού.

4. Η χρήση ενός δεύτερου κέντρου ανάλογου της Νέας Μάκρης θα επεκτείνει τη συνεχή γραμμική δόμηση από τη Νέα Μάκρη προς την Αγία Μαρίνα με ακόμη δυσμενέστερες συνέπειες για την πόλη
5. Η παράκαμψη που ήταν ένα παλαιότερο σχέδιο σήμερα είναι ανεδαφική λόγω της ύπαρξης του οικισμού του Νέου Βουτζά, και 4^{ης} Πολεοδομικής Ενότητας, του δάσους που θα καταστραφεί κατά την εφαρμογή της και της οικοδομικής δραστηριότητας που θα αναπτυχθεί (όπως συνήθως γίνεται), ένθεν κακείθεν ενός δημοτικού δρόμου. Αντί της παράκαμψης θα μπορούσε να εφαρμοστεί μία λύση «cut and cover» για την υπογειοποίηση της υπερτοπικής κυκλοφορίας αφήνοντας στον υπέργειο δρόμο μόνο την τοπική κυκλοφορία. Ακόμη και σήμερα η λύση αυτή είναι εφικτή λόγω του ικανού ελεύθερου χώρου στην είσοδο και έξοδο των δύο κέντρων, Νέας Μάκρης και Αγίας Μαρίας. Το μέτρο αυτό θα μπορούσε επιπλέον να αναχαιτίσει το συνεχές σύστημα οικοδόμησης καταστημάτων που αναπτύσσεται κατά μήκος της λεωφόρου Μαραθώνος μεταξύ Αγ. Μαρίας και Νέας Μάκρης.
6. Η δημιουργία τουριστικών ζωνών σε Μάτι και Ζούμπερι έρχεται σε αντίθεση με τον ήπιο παραθεριστικό χαρακτήρα της περιοχής.

Στο χρόνο που μεσολάβησε από την εκπόνηση της Μελέτης έως σήμερα, από τις προτάσεις του ΓΠΣ πραγματοποιήθηκε η μετατροπή 35 στρεμμάτων της πρώην Αμερικάνικης Βάσης από τον Δήμο (με το πρόγραμμα CONVERT) σε πολιτιστικό, αθλητικό και ψυχαγωγικό πάρκο με κινηματογράφο, εξωτερικό θέατρο, κλειστό γυμναστήριο, κολυμβητήριο, γήπεδα τένις και ποδοσφαίρου, κτίριο γραφείων, και θέσεις πάρκινγκ.

Κάποιο άλλο μικρό τμήμα παραχωρήθηκε στην Πυροσβεστική Υπηρεσία. Το υπόλοιπο τμήμα της πρώην Αμερικάνικης Βάσης θα πρέπει να αποδοθεί στη Νομαρχία ή στο Δήμο, να καθαριστεί, να απομακρυνθούν τα ρηγμαγμένα κτίρια και τα μπάζα, να δεντροφυτευτεί, να ενοποιηθεί με τον παραλιακό πεζόδρομο και τέλος να αναδειχτεί και να διαφυλαχτεί ο αρχαιολογικός χώρος που βρίσκεται μέσα σε αυτό.

Άλλος σημαντικός χώρος αναψυχής για το Δήμο της Νέας Μάκρης είναι ο παραλιακός πεζόδρομος που κατασκευάστηκε τη δεκαετία του 80, περνάει από το κάτω μέρος της Αμερικάνικης Βάσης και έχει μήκος περίπου επτά χιλιόμετρα

(τέσσερα χιλιόμετρα στο Δήμο Νέας Μάκρης και τρία στο Δήμο Μαραθώνα). Είναι αρκετά φαρδύς και χρησιμοποιείται ως πεζόδρομος και ποδηλατόδρομος. Το 2008 υπογράφηκε ένα μνημόνιο συνεργασίας μεταξύ των Δήμων Νέας Μάκρης, Μαραθώνα και Ραφήνας και της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου, για την ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου (περίπου 30 χιλιομέτρων) και των τριών Δήμων. Όταν το έργο υλοποιηθεί θα βοηθήσει πολύ στην καθημερινότητα του πολίτη και με την κατάλληλη ευαισθητοποίηση για το ποδήλατο, θα μειωθεί ο κυκλοφοριακός φόρτος από την τοπική κίνηση, μικρών αποστάσεων, μεταξύ των Δήμων, οι οποίες είναι πάρα πολλές λόγω των ανύπαρκτων δημοτικών συγκοινωνιών.

Το πρώην εργοστάσιο πορσελάνινων εξαρτημάτων θα μπορούσε να μετατραπεί σε πολυχώρο (αναψυχής, εμπορίου, εκπαιδευτικών και μουσειακών δραστηριοτήτων) μετά από ειδική μελέτη. Ήδη υπάρχει πρόσκληση του Δήμου προς Πανεπιστημιακά Ιδρύματα της χώρας για κατάθεση προτάσεων.

Με την κύρωση της πράξης εφαρμογής της ΠΕ 5 προέκυψαν κοινόχρηστοι χώροι και δημιουργήθηκαν 1 παιδικός σταθμός, 1 νηπιαγωγείο ενώ κατασκευάστηκε 12-θέσιο δημοτικό σχολείο στην Αγία Μαρίνα στη θέση του παλαιότερου και Γυμνάσιο στο Νέο Βουτζά σε προβλεπόμενο από το σχέδιο του συνεταιρισμού χώρο.

Επίσης αναπλάστηκαν κάποιες πλατείες.

Αν εξαιρέσει κανείς την ένταξη στο σχέδιο των δασικών εκτάσεων των οικοπεδικών συνεταιρισμών τα θετικά που προτείνονται από την Μελέτη είναι πολύ περισσότερα από τα αρνητικά. Θα εξαρτηθεί από τις αξίες και τις επιλογές αυτών που βρίσκονται στην εξουσία αλλά και τη δυναμική και τη μέση κοινωνική συνείδηση (Ρόκος, 2003) αν θα μπορέσουν να υλοποιηθούν ή αν θα μείνουν ευχολόγια και η Μελέτη απλώς θα χρησιμεύσει σαν ένα μέσο για να ενταχθεί στο σχέδιο και να οικοπεδοποιηθεί και η υπόλοιπη περιοχή.

Σε επίπεδο Κοινωνικών και Τεχνικών Υποδομών:

- Η δημιουργία προγράμματος κομποστοποίησης των βιοαποδομήσιμων απορριμμάτων των νοικοκυριών. Επίσης η άμεση λειτουργία του μηχανήματος τεμαχισμού των κλαδιών το οποίο προμηθεύτηκε πρόσφατα ο Δήμος και η διαχείριση του

τελικού υλικού. Το υλικό αυτό θα μπορούσε να εμπλουτίσει τα εδάφη και να αντιμετωπίσει τη διάβρωση στα επικλινή εδάφη του Πεντελικού, που αυτά έχουν υποστεί από τις αλληπάλληλες πυρκαγιές της τελευταίας δεκαπενταετίας.

- Πύκνωση των οραρίων και διαδρομών των ελάχιστων δρομολογίων (δύο) μεταξύ των διαφόρων περιοχών του Δήμου για την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων.
- Άμεση εφαρμογή της εισφοράς σε γη και χρήμα για τις περιοχές που κυρώνεται η πράξη εφαρμογής και η εκπόνηση των απαιτούμενων έργων.
- Άμεση κατάρτιση ενός κανονισμού καθαριότητας με επιβολές προστίμων για τις καταλήψεις πεζοδρομίων, οικοπέδων, δρόμων και κοινοχρήστων χώρων από μπάζα, οικοδομικά υλικά και σκουπίδια.

Σε επίπεδο προστασίας φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος:

- Καθαρισμοί στο περιαστικό δάσος και στα εγκαταλλημένα οικοπέδα με την επιβολή προστίμου στους ιδιοκτήτες. Αυτό είναι και το πιο ουσιαστικό μέτρο για την πρόληψη των πυρκαγιών
- Εκπόνηση και εφαρμογή προγράμματος αποκατάστασης και ελαχιστοποίησης της διάβρωσης των ακτών που προέρχεται είτε από φυσικούς είτε από εξωγενείς παράγοντες (αύξηση απορροής προς την ακτογραμμή, λόγω τσιμεντοποίησης της περιοχής)
- Αναδασώσεις και συντήρηση αναδασωμένων εκτάσεων
- Καθαρισμός ρεματιών από τα μπάζα και δημιουργία μονοπατιών μέσα από αυτά (υπάρχει ήδη μελέτη ανάπλασης ρέματος στο Νέο Βουτζά).
- Από την μία πλευρά του παραλιακού πεζόδρομου κείται η αμμώδης παραλία του κόλπου της Νέας Μάκρης-Μαραθώνα και από την άλλη τμήμα δασικής έκτασης το οποίο κατά ένα μέρος έχει οικοπεδοποιηθεί και οικοδομηθεί, κατά ένα άλλο αρκετά μεγάλο έχει δασωθεί και είναι κοινόχρηστο καθώς και την πολύ

μεγάλη έκταση της πρώην Αμερικάνικης Βάσης με τους αρχαιολογικούς χώρους του Βαλανείου της Θεάς Ίσιδος και των Λουτρών του Ηρώδη του Αττικού εμφανέστατα από τον πεζόδρομο και μεγαλοπρεπή παρ' όλη την εγκατάληψη τους. Ο ίδιος πεζόδρομος συνεχίζει μέχρι τον Μαραθώνα όπου φτάνει πολύ κοντά στον Τύμβο των πεσόντων Αθηναίων. Τα μνημεία θα πρέπει να συντηρηθούν και μαζί με τα μνημεία του Μαραθώνα να ενοποιηθούν σε μία χάραξη πολιτιστικής-οικολογικής διαδρομής, με τα πόδια ή με ποδήλατο.

- Προστασία του ελαιώνα δίπλα από το μοναστήρι της Αγίας Παρασκευής ο οποίος είχε παραχωρηθεί κατά χρήση και όχι κατά κυριότητα στους πρόσφυγες για εκμετάλλευση. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να οικοπεδοποιηθεί και οικοδομηθεί, όπως ο Δήμος προωθεί.
- Προστασία της κλασσικής Μαραθώνιας Διαδρομής με την θεσμοθέτηση από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας της Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης η οποία είχε μελετηθεί το 2004, από ένα σύνολο φορέων και Μη Κυβερνητικών Οργανώσεων με μία δέσμη μέτρων πολεοδομικών αρχιτεκτονικών και χρήσεων γης.

Σε επίπεδο λήψης αποφάσεων:

Α. Απαιτείται μεγαλύτερη συμμετοχή του κοινού στις αποφάσεις των Δημοτικών και Νομαρχιακών συμβουλίων, κάτι το οποίο απαιτεί, την ευαισθητοποίηση των τοπικών αρχών αλλά και των κατοίκων.

Συμμετοχή του κοινού σε τοπικές ομάδες (συλλόγους, εξωραϊστικούς, αθλητικούς, πολιτιστικούς, γονέων και κηδεμόνων, Μη Κυβερνητικές Οργανώσεις κ.α.).

Ο ουσιαστικός διάλογος και η δημοκρατία στην πόλη θα πρέπει να είναι ο κύριος στόχος των τοπικών αρχών. Μέσα από τη διαβούλευση προκύπτουν, οι ανάγκες της πόλης, αναλύονται οι επιπτώσεις χωροθέτησης ή μη, των δημόσιων έργων και βρίσκονται εναλλακτικές προτάσεις που μπορούν να

ικανοποιούν αν όχι όλες τις μεριές τουλάχιστον τη πλειοψηφία. Για να επιτυγχάνεται όμως η ευρεία τελική συναίνεση στις δημόσιες αποφάσεις, χρειάζεται όλα τα μέρη να προσέρχονται εξ αρχής στη διαβούλευση χωρίς προειλημμένες μυστικά αποφάσεις και ανυποχώρητες θέσεις. Έτσι δεν χάνεται πολύτιμος χρόνος και χρήμα για την μελέτη έργων που τελικά δεν υλοποιούνται και το σημαντικότερο δεν χάνεται η καλύτερα ανακτάται η χαμένη εμπιστοσύνη των πολιτών στη τοπική αυτοδιοίκηση ή στο κεντρικό κράτος. Δεν είναι λίγες οι φορές που αναστέλλονται ή καθυστερούν έργα (όπως Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων Μεσογείων) γιατί δεν έχει προηγηθεί η απαραίτητη διαβούλευση με τους πολίτες ώστε να υπάρξει η ανάλυση της ωφελιμότητας του έργου και τελικά η συναίνεση ή μη. Συνήθως οι πολίτες μαθαίνουν τις μελέτες για τα σχέδια πόλης ή τα μεγάλα έργα εκ των υστέρων όταν έχουν χωροθετηθεί και εγκριθεί και είναι έτοιμα να ξεκινήσουν, με αποτέλεσμα να αντιδρούν μη έχοντας εμπιστοσύνη στο Κράτος.

B. Απαραίτητη η διεπιστημονική προσέγγιση των δημοτικών αποφάσεων μέσα στις επιτροπές που προετοιμάζουν τα θέματα για να τα φέρουν στο δημοτικό συμβούλιο.

Τα συγκεκριμένα κλιματολογικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά προσέλκυσαν στην περιοχή για αρκετές δεκαετίες (μεταπολεμικά) παραθεριστές και τις τελευταίες δεκαετίες μόνιμους κατοίκους. Η αντικατάσταση του αρχικά γεωργικού και κτηνοτροφικού εισοδήματος των κατοίκων από το εύκολο και γρήγορο χρήμα της γης δημιούργησε ισχυρές συντεχνίες που έχουν σχέση με το εμπόριο γης και οικοδομής αλλά και μία μέση κοινωνική συνείδηση για την «ανάπτυξη» μέσω του ξεπουλήματος της γης και της μετατροπής της σε κάθε είδους χρήση αρκεί αυτή να φέρνει το μεγαλύτερο κέρδος. Έτσι φτάσαμε σήμερα όπου ο πολιτισμός των αρχικών κατοίκων που προϋπήρχαν στην περιοχή (Μικρασιάτες και Σαρακατσάνοι) που εκφραζόταν με την αρχιτεκτονική, τα ήθη και τα έθιμα, τα επαγγέλματα κ.α. να έχει αντικατασταθεί από τον πολιτισμό του τσιμέντου και την αισθητική αναρχία της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας.

Παρ' όλα αυτά στην περιοχή την τελευταία δεκαετία έχει αναδυθεί μία νέα κοινωνική δυναμική από νέους κατοίκους ή και παλαιότερους παραθεριστές που επέλεξαν την περιοχή λόγω των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων που

θέλοντας να τα διατηρήσουν διεκδικούν, καταγγέλλουν, ενημερώνουν, καταγράφουν, ευαισθητοποιούν. Προσπαθούν να πείσουν ότι η μονομερής ανάπτυξη μέσω της διασπάθισης αυτών των συγκριτικών πλεονεκτημάτων υποσκάπτει και τον φυσικό και τον κοινωνικό χώρο.

Σε επίπεδο, εκπαίδευσης, ενημέρωσης ευαισθητοποίησης

Το παλαιό ερευνητικό κέντρο του Πολυτεχνείου που βρίσκεται κοντά στο εκκλησάκι του Αγίου Πέτρου στο Διόνυσο το οποίο έχει προταθεί για Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης από το Υπουργείο Παιδείας και έχει θεσμοθετηθεί χωρίς μέχρι σήμερα να έχει γίνει κάτι, θα μπορούσε να χρησιμεύσει ως ένας βιότοπος επικοινωνίας, ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των μαθητικών ομάδων και εν γένει της τοπικής κοινωνίας για θέματα περιβάλλοντος και ολοκληρωμένης ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής βόρειας και ανατολικής Αττικής μιας ταχύτατα αλλά άναρχα αναπτυσσόμενης περιοχής. Πολύ σημαντικές θα ήταν οι δράσεις των μαθητικών ομάδων με στόχο την ευαισθητοποίηση, προστασία, διατήρηση και καλύτερευση κάθε μορφής προϋπάρχοντα και νεοσχηματιζόμενου φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, αστικού, δασικού, γεωργικού. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο μπορούν να αναπτυχθούν τοπικές δράσεις από μαθητικές ομάδες όπως αναδασώσεις στο πρόσφατα πολυκαμμένο δάσος, ταυτοποιήσεις ενδημικών φυτών και ζώων στους βιότοπους της ευρύτερης περιοχής (σχινιάς, λίμνη Μαραθώνα κ.ά), καθαριότητα ακτών, απελευθερώσεις θεραπευμένων πουλιών. Ενημέρωση των μαθητικών ομάδων για το εθελοντικό πρόγραμμα πρόληψης πυρκαγιών και αποκατάστασης φυσικού περιβάλλοντος Πεντελικού το οποίο υλοποιείται από εθελοντικές ομάδες, από τους εξωραϊστικών συλλόγων Ν. Βουτζά και Μάτι και από την Ευρωπαϊκή Έκφραση- Ανατολική Αττική (πολύ κοντά στο ΚΠΕ υπάρχει πυροφυλάκιο που χρησιμοποιείται κατά τους θερινούς μήνες από τους εθελοντές το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και σαν παρατηρητήριο πουλιών)

Συγχρόνως όμως θα μπορούσαν να οργανωθούν δράσεις που να εισαγάγουν τις μαθητικές ομάδες στην παρατήρηση και καταγραφή της υφιστάμενης φυσικής και κοινωνικοοικονομικής κατάστασης της περιοχής, την

στενή εξάρτηση και αλληλεπίδραση ανθρώπου και φυσικών πόρων καθώς τις μεταβολές δια μέσου του χρόνου. Οι δράσεις που αφορούν το πλαίσιο αυτό μπορεί να είναι συλλογή και επεξεργασία (με την βοήθεια ειδικών) ιστορικών δεδομένων, μετεωρολογικών δεδομένων, παρατηρήσεις τηλεπισκοπικών δεδομένων, ερωτηματολογίων, προβολές και επί τόπου επισκέψεων του φυσικού πλούτου της περιοχής (υπόγεια και υπέργεια νερά, δάση, γεωργικές εκτάσεις, ορυχεία σε Πεντέλη, Γραμματικό, Λαύριο κ.α.) Διοργάνωση Εκπαιδευτικών Σεμιναρίων Κατάρτισης Νέων για την παραδοσιακή γεωργία (καλλιέργεια αμπέλου στα μεσόγεια) την παραδοσιακή αλιεία την παραδοσιακή αρχιτεκτονική χρησιμοποιώντας την αυτόχθονη σοφία με σκοπό την διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής αλλά και παραδοσιακών επαγγελμάτων. Οργάνωση εθνικών και διεθνών φόρουμ στα παραπάνω θεματικά πεδία. Διοργάνωση Εκπαιδευτικών Σεμιναρίων Κατάρτισης τοπικού πληθυσμού για τις ανανεώσιμες μορφές ενέργειας μικρής κλίμακας (φωτοβολταϊκά για στέγες και μικρές ανεμογεννήτριες), ανακύκλωση και παραγωγή κομπόστ από τα βιοαποδομήσιμα οικιακά απορρίμματα του κάθε νοικοκυριού. Διοργάνωση Εκπαιδευτικών Σεμιναρίων Κατάρτισης Εκπαιδευτικών. Συνεργασία με αντίστοιχα κέντρα ΑΕΙ, ΤΕΙ, ερευνητικά ιδρύματα και τοπικούς φορείς.

Όλες οι παραπάνω προτάσεις και προοπτικές αποτελούν σκέψεις και αγωνία στο ερώτημα εάν η Νέα Μάκρη και η εκτός λεκανοπεδίου Αττική θα προλάβουν να αποφύγουν την απομίμηση του αθηναϊκού κακέκτυπου και θα οδηγηθούν προς μια νέα πολυεπίπεδη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη σε αρμονία με τον τόπο που συνειδητά επιλέξαμε κάποιιοι για να ζήσουμε.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αντωνοπούλου Σ. (1991) - Ο μεταπολεμικός μετασχηματισμός της Ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980. Αθήνα :Εκδόσεις Παπαζήση,

Αραβαντινός Α.(2007). Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ν. Μάκρης (2000), Α' Φάση. Δήμος Νέας Μάκρης

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ν. Μάκρης (2002), Β' Φάση. Δήμος Νέας Μάκρης

Γκόρτσος Κ., Θανοπούλου Μ., Καμούτση Φ., Σαγιάς Ι., Παναγιωτάτου Ε. (1988). Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη: Η Ελληνική εμπειρία. Ε. Παναγιωτάτου (επ.υπεύθυνη). Αθήνα: ΕΜΠ/ΕΚΚΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ

Δουβουνιώτης Γ. (1901). Ελληνικοί Κώδικες, Ελληνική Εκκλησία. Εν Αθήναις : Εκδοτικός Οίκος Γεωργίου Δ. Φέξη.

Καμπούρογλου Δ. (1896). Ιστορία των Αθηνών, τεύχος Β. Αναστατικές Εκδόσεις

Κουτσόπουλος Κ. (2006). Ανάλυση Χώρου: Θεωρία, Μεθοδολογία και Τεχνικές, Τόμος Ι. Αθήνα: Εκδόσεις Διηλεκτές

ΚΕΔΚΕ (2005). Πόλις: Ο Νέος Πόλος των ΟΤΑ μέσα από τα ΓΠΣ και τις Ολοκληρωμένες Πααρεμβάσεις, Πρακτικά Δημερίδας, Θεσσαλονίκη, 25-26 Νοεμβρίου 2005 <http://www.kedke.gr/horos/KEDKE-POLISO5-0.pdf>

Λεοντίδου Λ. (2001). Πόλεις της Σιωπής (2^η έκδοση). Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.

Λυδάκη Α. (2001). Ποιοτικές μέθοδοι της κοινωνικής έρευνας, Γ' έκδοση. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη

Μοδινός Μ.-Ευθυμιόπουλος Η., κ.ά.(2000) Η Βιώσιμη Πόλη. Αθήνα: Εκδόσεις Στοχαστής

Οικονόμου Α. (2002). Η Διαδικασία Μετασχηματισμού περιοχών Β' κατοικίας. Η περίπτωση του Δήμου Αρτέμιδος, Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, κατεύθυνση Πολεοδομία Χωροταξία.

Οικονόμου Δ. (2000). Σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών.

Ο.Κ.Ε. Ιούνιος 2007, Γνώμη πρωτοβουλίας για τη Χωροταξία και την Πολεοδομία αρ.190, <http://www.oke.gr>

Παναγιωτάτου Ε. κ.ά. (1997). Μελέτη, Έρευνα Παραθεριστικής κατοικίας και οικιστική ανάπτυξη. ΕΜΠ/ΕΚΚΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ, ερευνητικό πρόγραμμα, Α,Β,Γ Φάση. Αθήνα

Ρόκος Δ. (2003). Από τη "Βιώσιμη ή Αειφόρο" στην Αξιοβίωτη Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη. Αθήνα: Εκδοτικός Οργανισμός Λιβάνη

Σαγιάς Ι. (2007). Μεθοδολογίες Αναπτυξιακών Σχεδιασμών και Περιβάλλον, διδακτικές σημειώσεις στο αντίστοιχο μάθημα, Δ.Π.Μ.Σ. Περιβάλλον και Ανάπτυξη. ΕΜΠ. Αθήνα

Χατζησάββας Μ. (1988). Λαογραφικά Μάκρης και Λιβισίου Λυκίας Μ. Ασίας. Αθήνα.

Χριστοφιλόπουλος Δ. (2007). Δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.

Χριστοφιλόπουλος Δ. (2007). Πράξη Εφαρμογής. Πολεοδομικές Μελέτες. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.

Άρθρα:

Ρόκος Δ. (1998). Τεχνολογία, Πολιτισμός και Αποκέντρωση. Μια απόπειρα ολοκληρωμένης θεώρησης, προσέγγισης και ανάλυσης των

πολυδιάστατων σχέσεων, αλληλεξαρτήσεων και αλληλεπιδράσεών τους, στα επίπεδα της πολιτικής και της κοινωνίας.

http://www.survey.ntua.gr/main/studies/environ/keimena/rokos_t.pdf

Ρόκος Δ. Θεμελιώδεις Προϋποθέσεις για ένα Σχέδιο Αξιοβίωτης Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περίπτωση μιας Ελληνικής Περιφέρειας. Από τη θεωρία στην πράξη.

http://www.survey.ntua.gr/main/studies/environ/keimena/rokos_i.pdf

Ρόκος Δ. Απόσπασμα από την Εισήγηση του Δ. Ρόκου στο 4^ο Διαπανεπιστημιακό Συνέδριο του Ε.Μ.Π. και του ΜΕ.Κ.Δ.Ε. του Ε.Μ.Π. στο Μέτσοβο με τίτλο. «Η Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη της Ηπείρου. Προβλήματα, Δυνατότητες και Περιορισμοί». (Δ.Π.Μ.Σ. «Περιβάλλον και Ανάπτυξη»/ΕΜΠ)

Ιστοσελίδες:

Δήμος Νέας Μάκρης, www.neamakri.gr

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος, www.statistics.gr

ΤΕΙ Σερρών, Τμήμα Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας, www.teiser.gr/geoplir/

ΥΠΕΧΩΔΕ, <http://www.minenv.gr>

Willets Peter, What is a Non-Governmental Organization, City University, London UNESCO Encyclopedia of Life Support Systems, Section 1 Institutional and Infrastructure Resource Issues, Article 1.44.3.7, final draft published on 4 January 2002 <http://www.staff.city.ac.uk/p.willets/CS-NTWKS/NGO-ART.HTM> (page updated 15 August 2006)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΚΩΔΙΚΕΣ –ΕΚΦΡΑΣΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

Προκειμένου να γίνει κατανοητή η ερευνητική διαδικασία κρίνεται σκόπιμο να δοθεί το εννοιολογικό πλαίσιο το οποίο ακολουθεί:

«Διάχυση των αστικών κέντρων ή αστική διάχυση», θεωρείται από την ΕΣΥΕ η εγκατάσταση μεγάλου αριθμού πληθυσμού και δραστηριοτήτων προς κάποιες, συνήθως περιαστικές ή εξωαστικές περιοχές, μετατρέποντας τις σχεδόν σε αστικά κέντρα ή σε περιοχές με χαρακτηριστικά προαστίων .

Για την **«Ανάπτυξη»** χρησιμοποιείται η έννοια που δίνεται από τον καθηγητή Δ. Ρόκο: είναι μια «καλύτερη» ισορροπία κοινωνικών και ανθρωπίνων σχέσεων και συστημάτων χρήσεως γης, παραγωγής, απασχόλησης, διανομής και κατανάλωσης, σύμφωνα με τις αξίες και τις επιλογές των δυνάμεων που βρίσκονται στην εξουσία, όπως αυτές μαχητικά συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν, στο φυσικό περιβάλλον, με την συγκεκριμένη κάθε φορά κοινωνική δυναμική και τη μέση κοινωνική συνείδηση.

«Αξιοβίωτη Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη» κατά τον καθηγητή κο Δ. Ρόκο είναι η ταυτόχρονα και διαχρονικά, σε πλανητικό, υπερεθνικό, εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οικονομικής, κοινωνικής, πολιτικής, πολιτισμικής και τεχνικής/τεχνολογικής «ανάπτυξης», η οποία μπορεί να υπάρξει μόνο όταν τελείται σε διαλεκτική αρμονία και με σεβασμό πάντα στον άνθρωπο, στις προαιώνιες ευγενείς του αξίες και στο «όλο» φυσικό και πολιτισμικό του περιβάλλον, στο οποίο αυτός εντάσσεται ειρηνικά και δημιουργικά ως αναπόσπαστο και όχι κυρίαρχο μέρος του

«Φυσικό περιβάλλον ή φυσικός χώρος» για το σύνολο της εργασίας νοείται ο αιγιαλός, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, τα ρέματα και οι παραρεμάτιες περιοχές, το περιαστικό πράσινο, τα υπόγεια ύδατα, τα ύδατα κολύμβησης,

ύδρευσης και άρδευσης, οι γεωργικές εκτάσεις, τα έλη και η ατμόσφαιρα μιας περιοχής

«**Κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον**» για το σύνολο της εργασίας νοείται το σύνολο των κοινωνικών, τεχνικών και πολιτιστικών υποδομών μιας περιοχής.

«**Ποιότητα ζωής**» για την παρούσα εργασία νοείται ο βαθμός στον οποίο ο κάτοικος απολαμβάνει όλα τα φυσικά, κοινωνικά και οικονομικά διαθέσιμα που του παρέχονται κατά τη διαμονή του σε μία περιοχή.

Ο όρος «**Μόνιμος πληθυσμός**» κατά την ΕΣΥΕ δηλώνει τα άτομα που διαμένουν συνήθως τον περισσότερο καιρό στον εν λόγω Δήμο.

«**Πραγματικός πληθυσμός**» θεωρείται από την ΕΣΥΕ το σύνολο των ατόμων που είναι παρόντα σε μια συγκεκριμένη χωρική ενότητα και σε κάποια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Κατά την ΕΣΥΕ πραγματικός πληθυσμός μιας περιφέρειας (δήμου, κοινότητας ή οικισμού) είναι το σύνολο τους, για οποιαδήποτε αιτία και αν είναι παρόντες σ' αυτή κατά την ημέρα της απογραφής, είτε αυτά διαμένουν μόνιμωσ στην περιφέρεια αυτή είτε βρέθηκαν να διαμένουν προσωρινώσ ή τυχαίωσ.

«**Οικοδομή**» θεωρείται από την ΕΣΥΕ το κτίριο ή το σύνολο κτιρίων ή πρόχειρων κατασκευών τα οποία είναι κτισμένα στο ίδιο αυτοτελές οικόπεδο το οποίο έχει προσπέλαση σε δρόμο άσχετα αν υπάρχουν περισσότεροι εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες του οικοπέδου (π.χ. μία πολυκατοικία).

«**Κτίριο**» θεωρείται από την ΕΣΥΕ κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή η οποία έχει τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή λοιπούς χώρου. Κατά κανόνα τα κτίρια έχουν τέσσερις τοίχους. Θεωρείται , όμως, κτίριο και μία μόνιμη οικοδομική κατασκευή η οποία ενδεχομένωσ είναι ανοιχτή από τη μία ή τις δύο πλευρές της αρκεί να έχει στέγη. Τα συνεχόμενα κτίρια θεωρούνται χωριστά κτίρια αν υπάρχει ενιαίος τοίχος ο οποίος τα χωρίζει από τα θεμέλια μέχρι τη στέγη τους. Επίσης, ένα κτίριο θεωρείται ότι βρίσκεται «εκτός οικισμού», όταν απέχει περισσότερο από 200

μέτρα από το πλησιέστερο κτίριο του οικισμού αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο ή περισσότερο από 1000 μέτρα αν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλης

«Κατοικία» θεωρείται από την ΕΣΥΕ ένας χώρος από την κατασκευή του χωριστός και ανεξάρτητος, που χτίστηκε ή μετατράπηκε με σκοπό να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες ή χρησιμοποιείται για στέγαση κατά το χρόνο της απογραφής, έστω και αν δεν προοριζόταν για το σκοπό αυτό. Με αυτή την έννοια χρησιμοποιείται και ο όρος «κατοικία» στην εργασία.

«Κανονική κατοικία» θεωρείται από την ΕΣΥΕ η μόνιμη και αυτοτελής κατοικία η οποία αποτελείται τουλάχιστον από ένα κανονικό δωμάτιο και προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία ενός νοικοκυριού.

«Κανονικό δωμάτιο» θεωρείται από την ΕΣΥΕ ο χώρος μέσα στο κτίριο ο οποίος έχει τουλάχιστον δύο μέτρα ύψος και τέσσερα τετραγωνικά μέτρα επιφάνεια και σχήμα τέτοιο, ώστε να χωράει ένα κανονικό κρεβάτι και να διαθέτει παράθυρο ή τζαμόπορτα για να φωτίζεται κατ' ευθείαν από την ύπαιθρο

«Μη κανονική κατοικία» θεωρείται από την ΕΣΥΕ α) άλλου είδους χώροι προοριζόμενοι για κατοικία, δηλαδή κατασκευές από ευτελή και πρόχειρα υλικά (καλύβες ή παράγκες). Β) άλλου είδους χώροι μη προοριζόμενοι για κατοικία (στάβλοι, αχυρώνες, γκαράζ, αποθήκες, γραφεία, φυσικά σπήλαια κλπ), γ) κινητές κατοικίες οι οποίες έχουν κατασκευασθεί για να μεταφέρονται και προορίζονται για κατοικία (τροχόσπιτα, πλοία, γιότ, άμαξες, πλανοδίων και καταυλισμοί τσιγγάνων)

Στον όρο **«Συλλογική κατοικία»** περιλαμβάνονται κατά την ΕΣΥΕ διάφορες κατηγορίες καταλυμάτων, όπως ξενοδοχεία, οι κατοικίες συλλογικών συμβάσεων και τα προσωρινά καταλύματα

Ο όρος **«Κύρια κατοικία»** που εμφανίζεται στην εργασία αυτή αντιστοιχεί στον όρο **«Κύρια κατοικούμενη κανονική κατοικία»** που χρησιμοποιείται από την ΕΣΥΕ ως η κατοικία στη οποία διαμένει το νοικοκυριό το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου.

«Εξοχική» κατά την ΕΣΥΕ είναι η κανονική κατοικία που βρίσκεται συνήθως μακριά από την κύρια κατοικία του νοικοκυριού (σε βουνό, κοντά στη θάλασσα κλπ.) και χρησιμοποιείται για ανάπαυση και αλλαγή περιβάλλοντος, κατά το καλοκαίρι ή κατά διαστήματα όλες τις εποχές. Σε όλη την εργασία, η εξοχική κατοικία προσδιορίζεται με τον όρο «παραθεριστική» ή «Β΄ κατοικία» έχοντας την ίδια έννοια.

«Κενή κανονική κατοικία» είναι κατά την ΕΣΥΕ η κατοικία που βρέθηκε χωρίς ενοίκους κατά την ημέρα της απογραφής, επειδή είτε προοριζόταν για ενοικίαση ή πώληση, είτε γιατί χρησιμοποιούνταν κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία, είτε ήταν κενή για άλλο λόγο.

«Νοικοκυριό» θεωρείται κατά την ΕΣΥΕ: α) κάθε πρόσωπο που ζούσε μόνο είτε σε χωριστή κατοικία είτε σε νοικιασμένο δωμάτιο, αλλά – στην τελευταία αυτή περίπτωση – δε γευμάτιζε μαζί με το πρόσωπο ή την οικογένεια από την οποία νοίκιασε το δωμάτιο, β) κάθε ομάδα δύο ή περισσότερων προσώπων (συγγενών ή μη) τα οποία ζούσαν στην ίδια κατοικία ή στέγαστρο και τα οποία λάμβαναν μαζί τα γεύματα τους. Κάθε πρόσωπο που έμενε και έτρωγε μαζί με ιδιωτικό νοικοκυριό θεωρήθηκε ως μέλος του έγινε όμως διάκριση μεταξύ των μόνιμων μελών του νοικοκυριού και το προσωρινώς φιλοξενούμενων. Πρόσωπο που από τη φύση της εργασίας τους δεν μπορούσαν να τρώγουν τακτικά με το νοικοκυριό θεωρήθηκαν ως μέλη του νοικοκυριού αν ήταν μέλη της οικογένειας. Οι ξένοι θεωρήθηκαν ως μέλη του νοικοκυριού μόνο αν λάμβαναν ένα τουλάχιστον κύριο γεύμα την ημέρα μαζί με την οικογένεια ή τον αρχηγό του νοικοκυριού, στις περιπτώσεις αυτές δηλώνονταν ως οικότροφοι αλλιώς θεωρούνταν ότι αποτελούσαν χωριστό νοικοκυριό (συνήθως μονομελές)

Με τον όρο **«Χωροταξία»** νοείται η χωρική πολιτική στρατηγικού χαρακτήρα που επιδιώκει τη ρύθμιση του χώρου σε μεγαλύτερες γεωγραφικές κλίμακες (από την ευρύτερη περιοχή πόλης και άνω) και αφορά στρατηγικά σχέδια γενικών

κατευθύνσεων που επικεντρώνεται στις αναπτυξιακές πολιτικές, στη χωρική τους έκφραση και στις χωρικές τους επιπτώσεις. Η χωροταξία δεν οδηγεί άμεσα σε κανονιστικές ρυθμίσεις οι οποίες είναι αυτές που τελικά καθορίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις για την χρήση και αξιοποίηση της γης.

Για να γίνει κατανοητή η έννοια «**Πολοδομία**» χρησιμοποιείται η φράση του Α. Αραβαντινού. «Πολοδομία στην απλούστερη και ετυμολογικά ακριβέστερη σημασία του όρου, είναι η τέχνη που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το κτίσιμο, της πόλης».

Ως «**Ρυθμιστικό Σχέδιο**» νοείται το σχέδιο που συντάσσεται για τα αστικά κέντρα διαπεριφερειακής εμβέλειας. Ο καθηγητής Α. Αραβαντινός γράφει για το Ρ.Σ.: «Αποτελεί το σύνολο στόχων, κατευθύνσεων, προγραμμάτων και μέτρων που αποσκοπούν στην χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής οργάνωσης». Ο σχεδιασμός της μητροπολιτικής Αθήνας είχε αρχίσει από το 1945 ενώ μέχρι να φτάσουμε στο ρυθμιστικό του 85 είχαν προηγηθεί πολλά σχέδια και πολιτικές τα οποία είχαν έναν χαρακτήρα πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή της Αθήνας. Σε αντίθεση το Ρ.Σ Αθήνας (όπως και αυτό της Θεσσαλονίκης του 85 είχαν την έννοια του χωρικού σχεδιασμού). Στην εργασία αυτή μιλώντας για ρυθμιστικό σχέδιο εννοούμε «το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Ευρύτερης Περιοχής της Αθήνας», Ν. 1515 του 85 και είναι αυτό που ισχύει μέχρι και σήμερα. Διατυπώνει στόχους, κατευθύνσεις, μέτρα και παρεμβάσεις σε τρεις τομείς:

1. Προστασία Περιβάλλοντος
2. Χωροταξική Οργάνωση
3. Πολεοδομική Οργάνωση

Για την «**Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)**» χρησιμοποιούνται στοιχεία από τον καθηγητή Α. Αραβαντινό. Οι ΖΟΕ (όπως προβλέπονται από άρθρο 29 του Ν. 1337/83 και το άρθρο 25 του 2508/97), καθορίζονται με Π.Δ/γμα και είναι περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός διαμορφωμένων τμημάτων προ ή μετά του 1923, που δεν ανήκουν στη περιοχή ΓΠΣ που εγκρίθηκε ή αναθεωρήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 2508/97, καθώς επίσης και οποιεσδήποτε άλλες

περιοχές χρήζουν ειδικής προστασίας. Οι ΖΟΕ αποσκοπούν στη διαφύλαξη των περιστατικών περιοχών από την απρογραμματίστη οικοδόμηση, στην προστασία ευαίσθητων περιοχών, (βιότοποι, δάση, κλπ), και στην οργάνωση της μελλοντικής ανάπτυξης σύμφωνα με τους επιθυμητούς στόχους. Μετά την έναρξη της ισχύος του Ν. 2508/97 (άρθρο 25 §5), η έγκριση ΖΟΕ, επιτρέπεται μέχρι την έγκριση νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του νόμου 2508/97 τα οποία ενσωματώνουν πλέον τις ρυθμίσεις για τον περι- και εξωαστικό χώρο οι οποίες με το παλαιότερο καθεστώς αποτελούσαν αντικείμενο της ΖΟΕ. (Αραβαντινός, 2007)

«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» σύμφωνα με τον ορισμό του ΥΠΕΧΩΔΕ, είναι η μελέτη που αφορά την ενιαία ρύθμιση και οργάνωση ολόκληρης της εδαφικής περιφέρειας του Δήμου ή της Κοινότητας. Με τη μελέτη αυτή προσδιορίζεται ολόκληρη η οργάνωση του Δήμου, η ανάπτυξη της Α΄ και Β΄ κατοικίας, η κυκλοφοριακή τους διασύνδεση, ο εξοπλισμός τους με τους αναγκαίους χώρους κοινωνικής και παραγωγικής υποδομής και τα αναγκαία δίκτυα τεχνικής υποδομής. Προσδιορίζονται επίσης οι περιοχές ειδικής προστασίας, όπως είναι οι χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και εκτάσεις. (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ)

«Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού» ή **«σχέδιο πόλης»** ή **«πολεοδομικό σχέδιο»** ή **«πολεοδομική μελέτη»** σύμφωνα με τον ορισμό του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι, το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τους επιτρεπόμενους χώρους σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού. Η Πολεοδομική Μελέτη πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις σχεδίων ανώτερης βαθμίδας (π.χ. ΓΠΣ, Ρυθμιστικό Σχέδιο ή ΖΟΕ ή Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο. (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ)

«Πράξη Εφαρμογής» σύμφωνα με τον ορισμό του ΥΠΕΧΩΔΕ, καλείται η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει όλο το τμήμα που αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της

Είναι διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες.

Με τη πράξη εφαρμογής καθορίζονται

- α) τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης
- β) τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά
- γ) η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ.

Με την πράξη εφαρμογής γίνεται αφενός μεν η **τακτοποίηση** όλων των ιδιοκτησιών στην περιοχή που έγινε το σχέδιο πόλης και αφετέρου όλες οι σχετικές πράξεις **αναλογισμού αποζημιώσεως**, λόγω ρυμοτομίας στο πυκνοδομημένο τμήμα της γειτονιάς, όπου ισχύουν οι διατάξεις του Ν.Δ. 1923.

Με τη διενεργούμενη τακτοποίηση οι ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ή δεσμευμένων οικοπέδων παίρνουν σε αντάλλαγμα της ιδιοκτησίας που δίνουν για κοινόχρηστο ή κοινωφελή χώρο, ένα άλλο οικόπεδο πιθανώς και σε άλλη θέση.

Η **πράξη εφαρμογής** στο σύνολο μιας πολεοδομικής γειτονιάς, εκτός από τεχνική διαδικασία είναι και κοινωνική διαδικασία, που συμβάλλει στην κατοχύρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, αφού η πολιτεία αποκτά την απαραίτητη γη των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Η διαδικασία χωρίζεται σε τρία κεφάλαια.

Το κεφάλαιο Α' αφορά τον οριστικό προσδιορισμό των οικοδομικών τετραγώνων στο χώρο συσχετισμένο με τα γεωτεμάχια. Το κεφάλαιο Β' ασχολείται με τον καθορισμό των τελικών υψομέτρων των δρόμων. Το κεφάλαιο Γ' χωροθετεί τη τελική μορφή και θέση των οικοπέδων με τις ανάλογες υποχρεώσεις, συνοδευόμενο από πίνακες. (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Ρυμοτομία**» σύμφωνα με τον ορισμό του ΥΠΕΧΩΔΕ νοείται η πράξη εκείνη της διοίκησης, με την οποία αφαιρείται αναγκαστικά μια ιδιωτική ιδιοκτησία (ακίνητο) και καταλαμβάνεται από κοινόχρηστους χώρους (οδούς, πλατείες κλπ) για χάρη δημόσιας ωφέλειας (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Κοινόχρηστοι χώροι**» σύμφωνα με τον ορισμό που δίνει το ΥΠΕΧΩΔΕ είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του

οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Κοινοφελείς χώροι**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ)

«**Κοινόχρηστοι χώροι**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί στην κοινή χρήση με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ)

«**Δρόμοι**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας(Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Πεζόδρομοι**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών(Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Πλάτος δρόμου**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ σε κάθε σημείο του άξονά του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό(Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Όροφοι**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Υπόγειο**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«**Κάλυψη του οικοπέδου**» σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο(Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«Ποσοστό κάλυψης» του οικοπέδου, σύμφωνα με τον ΓΟΚ, είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«Συντελεστής δόμησης (σ.δ.)» σύμφωνα με τον ΓΟΚ, είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.)» του οικοπέδου σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου», σύμφωνα με τον ΓΟΚ είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ).

«Χρήσεις γης» ή κατ' άλλους χρήση εδάφους είναι ο τρόπος οικοδόμησης ή εκμετάλλευσης ή γενικότερα χρησιμοποίησης της επιφάνειας του εδάφους (που μπορεί όμως να επεκτείνεται και κάτω από το έδαφος). Οι χρήσεις γης διακρίνονται σε αστικές (όπως κατοικία, εμπόριο, βιοτεχνία κ.α.) και σε μη αστικές (όπως δάσος, αγροτικές καλλιέργειες κ.ά.). Άλλες φορές περιγράφουν την ανθρώπινη δραστηριότητα (π.χ. δασική αναψυχή) και άλλες φορές τη γενική κατάσταση μιας φυσικής περιοχής. (ΤΕΙ ΣΕΡΡΩΝ, Τμήμα Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας)

«Αστικές Χρήσεις Γης»: Πρόκειται για τις συνήθως εμφανιζόμενες στην πόλη χρήσεις του χώρου (π.χ. κατοικία, εμπόριο, βιοτεχνία κ.α.) . Από αυτές οι περισσότερες εμπεριέχουν κτιριακό όγκο, υπάρχουν όμως και άλλες που εντάσσονται στην υποδομή, όπως το οδικό δίκτυο. Τέλος υφίστανται και οι αστικοί υπαίθριοι χώροι, όπως πράσινο πλατείες, κ.λπ. Στη παρούσα εργασία θα χρησιμοποιηθούν οι όροι Α', Β' ή παραθεριστική κατοικία, Αμιγής Κατοικία, Γενική Κατοικία (ΤΕΙ ΣΕΡΡΩΝ, Τμήμα Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας)

Στις περιοχές «**αμιγούς κατοικίας**» επιτρέπονται μόνο(νομοθεσία, Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ):

- 1.Κατοικία.
- 2.Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ)
- 4.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Στις περιοχές «**γενικής κατοικίας**» επιτρέπονται μόνο:

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

«**Πυκνότητα (οικιστική)**» κατά την πολεοδομική νομοθεσία(ΦΕΚ 285/ 5-3-04) αριθμός κατοικιών στη μονάδα επιφάνειας μιας περιοχής. Ως μονάδα επιφάνειας χρησιμοποιούμε συνήθως το εκτάριο (Ha που ισούται με 10 στρέμματα)

«Παρα-πολεοδομία» είναι ένας όρος που χρησιμοποιεί ο καθηγητής Δ. Φιλιππίδης για να εκφράσει τη διαδικασία παραγωγής του χώρου πέραν της επίσημης πολεοδομίας. Διακρίνει την παρα-πολεοδομία σε τρεις περιοχές δράσης οι οποίες παρουσιάζονται στην παρούσα εργασία. Η πρώτη αφορά το οικοπεδεμπόριο στις εκτός σχεδίου περιοχές, η δεύτερη τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα και η τρίτη αφορά την παράκαμψη του θεσμικού πλαισίου για ειδικούς λόγους, πάλι μέσα από νομικές ή παράνομες διαδικασίες. (Φιλιππίδης, 1990)

Η έννοια **«Παραθερισμός»** κατά από τον Πάρι Τσάρτα στο δοκίμιο: Τουρισμός και Παραθερισμός. Εννοιολογικές Οριοθετήσεις (επ:Παναγιωτάτου 1997) είναι τουριστικό προϊόν, το οποίο διαφοροποιείται από το γεγονός ότι περιλαμβάνει τακτικά ταξίδια μικρής ή μεγαλύτερη διάρκειας, στο διάστημα του έτους προς ένα μόνιμο προορισμό, όπου διαμένουν οι παραθεριστές, στο ίδιο, ιδιόκτητο ή ενοικιαζόμενο κατάλυμα την παραθεριστική κατοικία.

Για τους παρακάτω ορισμούς των *εκτός και εντός σχεδίου περιοχών* και της *αυθαίρετης δόμησης* χρησιμοποιήθηκαν ορισμοί από τους καθηγητές Α. Αραβαντινό και Δ. Χριστοφιλόπουλο (Αραβαντινός, 2007, Χριστοφιλόπουλος, 2007)

«Εκτός σχεδίου περιοχές» είναι οι περιοχές που βρίσκονται έξω από πολεοδομικά σχέδια και έξω από οικισμούς προ του 23. Επίσης οι εκτός σχεδίου περιοχές διακρίνονται σε εντός ζώνης πόλης ή εντός ΖΟΕ και σε περιοχές εκτός των ζωνών αυτών, δηλ. στις αμιγώς εκτός σχεδίου περιοχές. Οι περιοχές εκτός σχεδίου περιλαμβάνουν εκτάσεις δασικές και μη. Στα δάση και στις δασικές εκτάσεις έχει εφαρμογή η πολεοδομική νομοθεσία και η δόμηση απαγορεύεται. Οι μη δασικές εκτάσεις μπορεί να οικοδομηθούν νόμιμα βάσει προεδρικών διαταγμάτων, να επεκταθεί σε αυτές το σχέδιο πόλης, ή να ενταχθούν τμήματα στο σχέδιο με το Ν.2508/1997, να δοθούν σε οικοπεδικούς συνεταιρισμούς ή να οικοδομηθούν σε προγράμματα οργανωμένης δόμησης.

«Περιοχές εντός σχεδίου» είναι αυτές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, δηλ. διάγραμμα με τον εκάστοτε ειδικό πολεοδομικό σχεδιασμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους

δόμησης, τους κοινοχρήστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.

«**Η αυθαίρετη δόμηση**» είναι ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο που οφείλεται σε οικονομικές και πολιτικές αιτίες, καθώς και σε έλλειψη σχεδιασμού. Τα αυθαίρετα, στον άμεσο περιαστικό χώρο καταλαμβάνουν τεράστιες εκτάσεις και λαμβάνουν όλο και περισσότερο τη μορφή πυκνοκατοικημένων περιοχών, αλλά χωρίς σχεδιασμένη πολεοδομική οργάνωση και σύνδεση με την πόλη.

«**Αυθαίρετη**» είναι κάθε κατασκευή η οποία εκτελείται:

- Χωρίς νόμιμη άδεια
- Με υπέρβαση της νόμιμης άδειας
- Με άδεια η οποία ανακλήθηκε
- Κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων
- Αυθαίρετη είναι επίσης κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματος του

Ο όρος «**ελεγκτικοί μηχανισμοί**» δηλώνει τους παράγοντες εκείνους, κυρίως κρατικούς, που διασφαλίζουν τη σωστή και νόμιμη ανάπτυξη μιας περιοχής, ελέγχουν την εφαρμογή πολιτικών κατευθύνσεων που έχουν διατυπωθεί και είναι υπεύθυνοι για την προστασία των επιμέρους στοιχείων που διαμορφώνουν το περιβάλλον αυτής της περιοχής.

Επίσης γίνεται αντιδιαστολή του όρου «**ελεύθεροι χώροι**» έτσι όπως νοούνταν παλαιότερα και έτσι όπως νοούνται σήμερα. Παλαιότερα οι χώροι αυτοί ήταν οι αλάνες, οι παραλίες, το βουνό ενώ σήμερα έχουν αντικατασταθεί από οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους, όπως πλατείες, πάρκα κυκλοφοριακής αγωγής, αθλητικά και πολιτιστικά κέντρα, κ.α.

Τέλος γίνεται μία αντιδιαστολή με τον όρο «**παραθερισμός –εξοχή**», που παλαιότερα νοούνταν ως οι περιοχές έξω από την πόλη που διατηρούσαν σε ένα βαθμό αναλλοίωτο το φυσικό περιβάλλον, όπως το χώμα, τη φυσική βλάστηση, τις μυρωδιές. Σήμερα η παραθεριστική κατοικία έχει αντικατασταθεί από τον οργανωμένο παραθερισμό σε συγκροτήματα που αποτελούνται από μικρές ή

μεγάλες ιδιωτικές κατοικίες με απαραίτητες παροχές όπως η πισίνα , το barbecue ο κήπος με το γκαζόν, οι μεγάλες βεράντες, το ιδιωτικό παρκινγκ, συνήθως υπόγειο.

Για το διακατεχόμενο δάσος και το περιαστικό πράσινο χρησιμοποιήθηκαν εννοιολογικές σημασίες που έδινε ο αείμνηστος δασάρχης της Πάρνηθας, Γ. Ντούρος

«Διακατεχόμενο δάσος» είναι το δάσος το οποίο μπορεί να κατέχει ιδιώτης του οποίου η κυριότητα ανήκει στο Δημόσιο μέχρις ότου ο διεκδικητής αποδείξει ότι έχει δικαιώματα επί της έκτασης (Από Γ. Ντούρο, Ιστοσελίδα Παρατηρητηρίου Ελ. Χώρων στις 14/3/2001 , www.asda.gr)

«Περιαστικό πράσινο» (Από Γ. Ντούρο, Ιστοσελίδα Παρατηρητηρίου Ελ. Χώρων στις 14/3/2001 , www.asda.gr)

A. Το νομικό καθεστώς: Το περιαστικό πράσινο ούτε οριοθετημένο είναι, ούτε αποτελεί ιδιαίτερη κατηγορία δασικής έκτασης, ούτε ισχύει άλλο ιδιαίτερο νομικό καθεστώς. Το “περιαστικό πράσινο” δεν υφίσταται ως νομική έννοια. Οι δασικές εκτάσεις που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως περιαστικό πράσινο της Αθήνας ή της Αττικής αντιμετωπίζονται, γενικά, όπως όλες οι δασικές εκτάσεις. Η μόνη αναφορά του Ν.998/79 για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις της Αττικής γίνεται στο άρθρο 4 παρ.2ζ ως ιδιαίτερη κατηγορία δασικών εκτάσεων, όπου απαγορεύονται ορισμένες επεμβάσεις και χρήσεις (κεφ.ΣΤ του Ν.998/79). Οι διατάξεις περί “προστατευτικών δασών” που προέβλεπε αρχικά ο Δασικός Κώδικας (Ν.Δ.86/1969) στα άρθρα 69, 70, 71 και 72, με σκοπό, κυρίως, τη σταθεροποίηση των εδαφών για την αντιπλημμυρική προστασία οικισμών δεν είχαν εφαρμογή για την περιοχή της Αττικής, αν και έγιναν σημαντικές αναδασωτικές προσπάθειες. Καμία δασική έκταση στην Αττική δεν οριοθετήθηκε και δεν κηρύχθηκε ως προστατευτικό δάσος, όπως συνέβη σε πολλές υπερκείμενες οικισμών περιοχές στην Ελλάδα, όπου δημιουργήθηκαν σημαντικά άλση με αναδασώσεις ή προστατεύτηκε αυστηρά η φυσική βλάστηση.

Με διάφορες πολεοδομικές και χωροταξικές ρυθμίσεις στις περιοχές Πεντέλης, Υμηττού και Λαυρεωτικής ορίσθηκαν ζώνες χρήσεων γης (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, Διατάγματα Χρήσεως Γης).

B. Ιδιοκτησιακή κατάσταση- Αρμοδιότητες, Διαχείριση

Ιδιαίτερα πολύπλοκο είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς στα περιαστικά δάση της Αττικής και τούτο οφείλεται στο ειδικό καθεστώς, που διαμορφώθηκε στην Αττική και την Εύβοια κατά την περίοδο της οριστικής της απελευθέρωσης της Ανατολικής Στερεάς από τους Οθωμανούς (1828-1832). Η διαχείριση των δημοσίων δασών γίνεται από το Δημόσιο και των μη δημοσίων από τους ιδιοκτήτες, αλλά πάντα με την εποπτεία και τη δασοτεχνική επιτήρηση του Δημοσίου (Δασική Υπηρεσία, Υπουργείο Γεωργίας).

Μεγάλα τμήματα ανήκουν στην Εκκλησία (Μοναστήρια ή ΟΔΕΠ) και ένα σημαντικό ποσοστό αυτών διαχειρίζονται ως “διακατεχόμενα” (δηλαδή διακατέχονται ή εξουσιάζονται από ιδιώτες, ενώ δεν έχει επιλυθεί το ζήτημα της κυριότητας έναντι του Δημοσίου).

Σε εφαρμογή του Ν.248/76 (Δασικό Κτηματολόγιο) έχουν χαρτογραφηθεί οι περισσότερες δασικές εκτάσεις της Αττικής, πλην, όμως, δεν εκδικάσθηκαν οι αξιώσεις των ιδιωτών στα δικαστήρια και δεν προέκυψε, βέβαια, ένα οριστικό και αποδεικτικό κτηματολόγιο.

Η αρμοδιότητα για την διαχείριση των Δημοσίων Δασών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ανήκει στο Δημόσιο (άρθρο 24 του Συντάγματος και άρθρο 16 του Ν. 998/79).

Η Τοπική και Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση δεν έχει διαχειριστική αρμοδιότητα επί των Δημοσίων Δασών. Μπορεί να εκτελεί δημόσια δασοτεχνικά έργα σε δημόσιες εκτάσεις, μόνο μετά από σύναψη προγραμματικών συμβάσεων με τον Υπουργό Γεωργίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2018/94 και του Ν.2040/94.

Η αρμοδιότητα για τη διευθέτηση των ρεμάτων της Αττικής ανήκει στο ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ η αρμοδιότητα για την αποκατάσταση αργούντων λατομείων ανήκει στον Οργανισμό της Αθήνας και στις Δασικές Υπηρεσίες.

Τέλος, η αρμοδιότητα της αντιπυρικής προστασίας των δασών ανήκει στο Πυροσβεστικό Σώμα (καταστολή) και τη Δασική Υπηρεσία (πρόληψη).

ΠΙΝΑΚΕΣ

ΟΜΑΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ	ΑΜΦΟΤΕΡΩΝ ΦΥΛΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ % ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΑΡΕΝΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ%	ΘΗΛΕΙΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
1981	8832	100%	4648	52,6	4184	47,4
0-14	2169	24,56	1159	13,12	1010	11,44
15-24	1499	16,97	914	10,35	585	6,59
25-39	1660	18,80	909	10,29	751	8,50
40-54	1738	19,68	834	9,44	904	10,24
55-64	905	10,25	417	4,72	488	5,53
65-79	769	8,71	373	4,22	396	4,48
80 και άνω	92	1,04	42	0,48	50	0,57
Δεν δήλωσαν	-	-	-	-	-	-

ΟΜΑΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ	ΑΜΦΟΤΕΡΩΝ ΦΥΛΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ% ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΑΡΕΝΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ%	ΘΗΛΕΙΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
1991	13009	100	6511	50,05	6498	49,95
0-14	2233	17,17	1106	8,50	1127	9,01
15-24	1980	19,90	1021	7,85	959	7,37
25-39	2731	15,22	1373	10,55	1358	10,44
40-54	2737	20,99	1319	10,14	1418	10,90
55-64	1866	14,34	962	7,39	904	6,95
65-79	1219	9,37	626	4,81	593	4,56
80 και άνω	243	1,87	104	0,80	139	1,07
Δεν δήλωσαν	-	-	-	-	-	-

ΟΜΑΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ	ΑΜΦΟΤΕΡΩΝ ΦΥΛΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ % ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΑΡΕΝΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ%	ΘΗΛΕΙΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
2001	14809	100	7402	49,98	7407	50,02
0-14	2078	14,03	1073	7,25	1005	6,75
15-24	1931	13,04	1025	6,92	906	6,12
25-39	3519	23,76	1792	12,10	1827	12,38
40-54	3121	21,08	1489	10,05	1632	11,02
55-64	1846	12,47	869	5,87	977	6,60
65-79	2001	13,51	1021	6,89	980	6,62
80 και άνω	313	2,11	133	0,90	180	1,22
Δεν δήλωσαν	-	-	-	-	-	-

Πίνακας 1, 2, 3. Πίνακες κατά ηλικία και φύλο του μόνιμου πληθυσμού στο Δήμο Νέας Μάκρης απογραφής (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1981, 1991, 2001)

Ο.Τ.Α	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ				ΔΙΑΦΟΡΕΣ 1971 - 1981		ΔΙΑΦΟΡΕΣ 1981 - 1991		ΔΙΑΦΟΡΕΣ 1991 - 2001		ΔΙΑΦΟΡΕΣ 1971 - 2001	
	1971	1981	1991	2001	Απόλυτη	%	Απόλυτη	%	Απόλυτη	%	Απόλυτη	%
Δήμος Γέρακα	0	6.726	8.512	13.921	6.726	100	1.786	26,55	5.409	63,58	-	-
Δήμος Σπάτων	6.424	6.593	7.796	10.203	169	2,63	1.203	18,25	2.407	21,08	3.779	35,32
Δήμος Γλυκών Νερών	1.232	3.406	5.813	6.623	2.174	176,46	2.407	70,67	810	13,97	5.391	437,58
Δήμος Μαραθώνα	3.436	4.759	12.979	8.882	1.323	38,50	8.22	172,73	-4.097	31,54	5.446	156,22
Δήμος Νέας Μάκρης	3.86	8.832	13.009	14.809	4.972	128,81	4.177	47,29	1.8	13,82	10.949	283,65
Δήμος Παλλήνης	3.184	5.66	10.908	16.679	2.476	77,76	5.248	92,72	5.771	52,93	13.495	423,83
Δήμος Ραφήνας	2.672	5.405	8.611	11.909	2.733	102,28	3.206	59,32	3.298	38,34	9.237	345,69
Κοινότητα Ανθούσσης	0	576	3.02	3.024	576	100	2.444	424,31	4	0,13	-	-
Κοινότητα Πικερμίου	264	508	1.293	2.931	244	92,42	785	154,53	1.638	126,67	2.667	1010,22
7 Δήμοι και 2 Κοινότητες στον άξονα λεωφ. Μαραθώνων.	23.043	44.446	73.932	88.981	21.393	92.83	29.476	66,31	15.049	20,35	65.938	286,15
Νομ. Ανατολικής Αττικής	126.464	195.261	296.213	403.918	68.797	54,40	100.952	51,70	107.705	36,29	277.454	219,39
Ελλάδα	8768372	9739589	102595898	10964000	971217	11,07	520311	5,34	704100	36,29	1491528	17,01

Πίνακας 4. Εξέλιξη πληθυσμού στους 9 ΟΤΑ που βρίσκονται επί του άξονα της λεωφ. Μαραθώνων (7 Δήμοι και 2 Κοινότητες), συμπεριλαμβανομένου και της Νέας Μάκρης. (Πηγή: Ιστοσελίδα, Μαραθωνίου Αναπτυξιακής)

Χρήσεις Κτιρίων για το 2001		
Σύνολο κτιρίων	9410	100%
Κατοικίες	8943	95.50%
Εκκλησίες-Μοναστήρια	29	0.30%
Ξενοδοχεία	15	0.15%
Εργοστάσια Εργαστήρια	14	0.15%
Σχολικά Κτίρια	17	0.19%
Καταστήματα -Γραφεία	152	1.60%
Σταθμοί Αυτοκινήτων- Παρκινγκ	0	0%
Νοσοκομεία-Κλινικές	5	0.05%
Άλλες Χρήσεις	748	7.95%

Πίνακας 5. Χρήσεις κτιρίων για το Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή κτιρίων, 2000)

	ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ				Κενές		Φορέας Ιδιοκτησίας		ΜΗ ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕΣΑ ΣΕ ΣΥΛΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
		Σύνολο	Κύριες Κατοικούμενες	Κύριες Κατοικούμενες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	Κενές	Εξοχικές ή δευτερεύουσες	Για ενοικίαση, πώληση άλλο λόγο	Ιδιώτες και ΝΠΙΔ	Δημόσιο και ΝΠΔΔ		
1981	8.200	8.180	2.420		5760				20		
1991	10.212	10.055	3.787		6268		9858	197	8	149	
2001	11.586	11.542	4.339		7203		10779	763	13	31	
2001	11.586	11.542	3.873	466	6.410	901	10779	763	13	31	

Πίνακας 6. Κανονικές, κύριες και κενές κατοικίες για το Δήμο Νέας Μάκρης (Πηγή: ΕΣΥΕ Απογραφή, 1980, 1990, 2000)

		ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ
Κανονικές κατοικίες	1991 Πραγματικός πληθυσμός	10055
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	11542
Κανονικές κατοικίες μέσα σε Συλλογικές κατοικίες	1991 Πραγματικός πληθυσμός	149
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	31
Κανονικές κατοικίες που ανήκουν σε Ιδιώτες ή ΝΠΙΔ	1991 Πραγματικός πληθυσμός	9858
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	10779
Κανονικές κατοικίες που ανήκουν στο Δημόσιο ή ΝΠΙΔ	1991 Πραγματικός πληθυσμός	197
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	763
Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες	1991 Πραγματικός πληθυσμός	3787
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	4339
Κενές κανονικές κατοικίες	1991 Πραγματικός πληθυσμός	6268
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	7203
Μη κανονικές κατοικίες	1991 Πραγματικός πληθυσμός	8
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	13
Σύνολο κατοικιών	1991 Πραγματικός πληθυσμός	10212
	2001 Πραγματικός πληθυσμός	11586

Πίνακας 7. Είδη κατοικιών (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

ΕΤΟΣ	Αττική			Αν. Αττική			Νέα Μάκρη		
	Σύνολο κατοικιών	Αριθμός Νέων Οικοδομών	Αρ. Κατοικιών/ Οικοδομή	Σύνολο κατοικιών	Αριθμός Νέων Οικοδομών	Αρ. Κατοικιών/ Οικοδομή	Σύνολο κατοικιών	Αριθμός Νέων Οικοδομών	Αρ. Κατοικιών/ Οικοδομή
1/97-12/97	24895	6079	4,09	8385	2687	3,12	163	80	2,03
1/98-12/98	29668	7487	3,96	10385	3390	3,06	204	85	2,4
1/99-12/99	23878	5758	4,14	8198	2594	3,16	226	101	2,23
1/00-12/00	28633	8054	3,55	10899	3999	2,72	353	104	3,93
1/01-12/01	33595	9891	3,14	15377	5202	2,95	259	121	2,14
1/02-12/02	33388	10610	3,14	18846	5850	3,22	329	118	2,78
1/03-12/03	37087	9937	3,73	8353	3723	2,24	302	134	2,25
1/04-12/04	33218	8588	3,86	7715	3170	2,43	316	127	2,48
1/05-12/05	59396	12925	4,59	13678	4463	3,06	605	201	3,00
1/06-12/06	39956	10177	3,92	9893	3948	2,50	426	180	2,36
1/07-12/07	31908	8537	3,73	8413	3403	2,47	319	138	2,31

Πίνακας 8. Αριθμός νέων οικοδομών, σύνολο κατοικιών και αριθμός κατοικιών ανά οικοδομή στο Νομό Αττικής, στην Νομαρχία Αν. Αττικής και στη Νέα Μάκρη(Πηγή: ΕΣΥΕ)

ΕΤΟΣ	ΝΟΜΟΣ Ή ΔΗΜΟΣ	ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ			ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ				ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ			
		ΑΡΙΘΜΟΣ	ΟΡΟΦΟΙ	ΟΓΚΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΟΡΟΦΟΙ	ΟΓΚΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ	1 ^η 2 ΔΩΜΑΤΙΑ	3 ΚΑΙ ΑΝΩ
1/07-12/07	ΑΤΤΙΚΗ	8537	23948	16478043	4549456	3673	4576	4003097	1029393	31908	11012	20896
1/07-12/07	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	3403	7450	5977339	1631539	764	1010	1015086	235357	8413	2181	6232
1/07-12/07	Ν.ΜΑΚΡΗ	138	311	139069	41159	28	47	16311	4737	319	81	238
1/06-12/06	ΑΤΤΙΚΗ	10177	29959	19041639	5302728	3982	5417	4581243	1185547	39956	13699	26257
1/06-12/06	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	3948	8825	5925634	1627225	913	1198	1201059	260272	9893	2548	7345
1/06-12/06	Ν.ΜΑΚΡΗ	180	382	159819	50237	49	75	27627	8156	426	110	316
1/05-12/05	ΑΤΤΙΚΗ	12925	42062	25884617	7563378	3790	4842	3863607	1040400	59396	20768	38628
1/05-12/05	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	4463	10630	7254117	2111272	851	1002	903232	224730	13678	3966	9712
1/05-12/05	Ν.ΜΑΚΡΗ	201	499	222148	75652	25	32	16704	4204	605	186	419
1/04-12/04	ΑΤΤΙΚΗ	8588	25086	16042067	4506535	3711	4466	3552230	933038	33218	10982	22237
1/04-12/04	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	3170	6810	5030484	1400739	934	1078	1157026	264555	7715	1836	5879
1/04-12/04	Ν.ΜΑΚΡΗ	127	288	125811	37987	32	42	13776	4302	316	57	259
1/03-12/03	ΑΤΤΙΚΗ	9937	28670	18579523	5243342	3911	4930	3801376	968144	37087	11051	26036
1/03-12/03	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	3723	7854	5931728	1585134	826	957	966319	238286	8353	1998	6355
1/03-12/03	Ν.ΜΑΚΡΗ	134	283	115949	33485	25	32	16076	4734	302	120	182
1/02-12/02	ΑΤΤΙΚΗ	10610	29850	19917498	5789887	3963	4968	3721832	996760	33388	10049	28339
1/02-12/02	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	5850	15146	10503220	3119013	1586	1960	1700464	435962	18846	4538	14308
1/02-12/02	Ν.ΜΑΚΡΗ	118	269	148051	42745	37	34	17529	5131	329	77	252
1/01-12/01	ΑΤΤΙΚΗ	9891	27292	18107136	5129284	3796	4642	3164487	885063	33595	7546	26049
1/01-12/01	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	5202	12918	9548581	2697714	1487	1785	1563839	429423	15377	3073	12304
1/01-12/01	Ν.ΜΑΚΡΗ	121	253	120543	35772	34	38	14375	4323	259	27	232
1/00-12/00	ΑΤΤΙΚΗ	8054	22575	14843167	4224740	3643	4321	2989779	849725	28633	6421	22212
1/00-12/00	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	3999	9182	6705697	1876651	1260	1485	1075321	278997	10899	1985	8914
1/00-12/00	Ν.ΜΑΚΡΗ	104	203	109764	35152	40	40	16048	4796	353	83	328
1/99-12/99	ΑΤΤΙΚΗ	5758	17079	11943519	3289990	3518	4218	2712400	729668	23878	5118	18760
1/99-12/99	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	2594	6225	4595804	1299210	1119	1291	896691	248552	8198	1447	6751
1/99-12/99	Ν.ΜΑΚΡΗ	101	210	91200	25926	47	34	21090	4563	226	52	174
1/98-12/98	ΑΤΤΙΚΗ	7487	21389	14464385	4609019	4362	5380	3242020	866298	29668	5738	23930
1/98-12/98	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	3390	7818	5756593	1604156	1368	1602	1205144	320066	10385	1666	8719
1/98-12/98	Ν.ΜΑΚΡΗ	85	169	80920	23101	48	52	23518	6874	204	59	145
1/97-12/97	ΑΤΤΙΚΗ	6079	17157	11772434	7076364	4093	4927	2847559	789634	24895	4636	20259
1/97-12/97	ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	2687	6170	4750606	1308288	1261	1447	988962	264368	8385	1359	7026
1/97-12/97	Ν.ΜΑΚΡΗ	80	160	73592	19593	37	49	16789	4446	163	21	142

Πίνακας 9. Οικοδομική δραστηριότητα κατά την τελευταία δεκαετία στην Αττική, Ανατολική Αττική και Νέα Μάκρη (Πηγή: ΕΣΥΕ)

ΝΟΜΟΣ Ή ΔΗΜΟΣ	ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ	1ή2 ΔΩΜΑΤΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ %	3 ΚΑΙ ΑΝΩ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗ	1/97-12/97	8385	1359	16,20	7026	83,79
	1/98-12/98	10385	1666	16,04	8719	83,95
	1/99-12/99	8198	1447	17,65	6751	82,34
	1/00-12/00	10899	1985	18,21	8914	81,78
	1/01-12/01	15377	3073	19,94	12304	80,01
	1/02-12/02	18846	4538	24,07	14308	75,92
	1/03-12/03	8353	1998	23,91	6355	76,08
	1/04-12/04	7715	1836	23,79	5879	76,20
	1/05-12/05	13678	3966	28,99	9712	71,00
	1/06-12/06	9893	2548	25,75	7345	74,24
	1/07-12/07	8413	2181	25,92	6232	74,07

ΑΤΤΙΚΗ	1/97-12/97	24895	4636	18,62	20259	81,37
	1/98-12/98	29668	5738	19,34	23930	80,65
	1/99-12/99	23878	5118	21,43	18760	78,56
	1/00-12/00	28633	6421	22,42	22212	77,57
	1/01-12/01	33595	7546	22,46	26049	77,53
	1/02-12/02	33388	10049	30,09	28339	84,87
	1/03-12/03	37087	11051	29,79	26036	62,11
	1/04-12/04	33218	10982	33,06	22237	66,94
	1/05-12/05	59396	20768	34,98	38628	65,03
	1/06-12/06	39956	13699	34,03	26257	65,71
	1/07-12/07	31908	11012	34,511	20896	65,48

Ν.ΜΑΚΡΗ	1/97-12/97	163	21	12,88	142	87,11
	1/98-12/98	204	59	28,92	145	71,09
	1/99-12/99	226	52	23,00	174	76,99
	1/00-12/00	353	83	23,51	270	76,48
	1/01-12/01	259	27	10,42	232	89,57
	1/02-12/02	329	77	23,40	252	76,59
	1/03-12/03	302	120	39,73	182	60,36
	1/04-12/04	316	57	18,03	259	81,96
	1/05-12/05	605	186	30,74	419	69,25
	1/06-12/06	426	110	25,82	316	74,17
	1/07-12/07	319	81	35,39	238	74,60

Πίνακας 10. Σύνολο κατοικιών στην Αττική, Αν. Αττική και Νέα Μάκρη αναλόγως με τον αριθμό δωματίων (1ή 2 δωμάτια και με 3 και άνω). (Πηγή: ΕΣΥΕ)

	1991	Ποσοστό %	2001	Ποσοστό %
Κανονικές κατοικίες	10204		11573	
Κανονικές κατοικίες με κεντρική θέρμανση	3748	36,73	7138	61,67
Κανονικές κατοικίες με κουζίνα	10096	98,94	10865	93,88
Κανονικές κατοικίες με λουτρό ή ντους	10007	98,06	11452	98,95

Πίνακας 11. Κανονικές κατοικίες με διάφορες ανέσεις (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

	1991 Πραγματικός πληθυσμός		2001 Πραγματικός πληθυσμός	
	Νοικοκυριά	Μέλη	Νοικοκυριά	Μέλη
Σύνολο	3877	11586	4377	12555
		Ποσοστό%		Ποσοστό%
1 δωμάτιο	86	2.22%	55	1.25%
2 δωμάτια	448	11.55%	338	7.72%
3 δωμάτια	975	25.15%	961	21.95%
4 δωμάτια	1280	33.02%	1443	32.74%
5 δωμάτια	637	16.43%	906	20.70%
6 και άνω δωμάτια	451	11.63%	674	15.40%
Νοικοκυριά με 1 μέλος	531	13.69%	660	15.07%
1 δωμάτιο	34	6.40%	24	36.36%
2 δωμάτια	94	17.70%	104	15.75%
3 δωμάτια	167	31.45%	182	27.57%
4 δωμάτια	148	27.87%	218	33.03%
5 δωμάτια	56	10.55%	85	12.88%
6 και άνω δωμάτια	32	6.02%	47	7.12%
Νοικοκυριά με 2 μέλη	1127	29.06%	1307	29.86%

1 δωμάτιο	32	2.84%	14	1.07%
2 δωμάτια	170	15.08%	101	7.73%
3 δωμάτια	338	30.00%	340	26.01%
4 δωμάτια	359	31.85%	450	31.00%
5 δωμάτια	153	13.57%	236	18.05%
6 και άνω δωμάτια	75	6.65%	166	12.70%
Νοικοκυριά με 3 μέλη	820	21.15%	1021	23.33%
1 δωμάτιο	8	0.98%	7	0.7%
2 δωμάτια	88	10.73%	70	6.85%
3 δωμάτια	191	23.30%	196	19.20%
4 δωμάτια	303	40.24%	354	34.67%
5 δωμάτια	139	16.95%	235	23.01%
6 και άνω δωμάτια	91	11.1%	159	15.60%
Νοικοκυριά με 4 μέλη	880	22.70%	933	21.31%
1 δωμάτιο	9	1.02%	6	0.64%
2 δωμάτια	65	7.38%	43	6.85%
3 δωμάτια	197	22.38%	174	18.64%
4 δωμάτια	300	34.09%	289	30.97%
5 δωμάτια	187	21.25%	236	25.29 %
6 και άνω δωμάτια	122	13.86%	185	19.82%
Νοικοκυριά με 5 μέλη	358	9.23%	317	7.24%
1 δωμάτιο	3	0.84%	2	0.6%
2 δωμάτια	23	6.4%	13	4.10%
3 δωμάτια	63	17.6%	49	15.45%
4 δωμάτια	123	34.35%	93	29.33%
5 δωμάτια	65	18.15%	87	27.44%
6 και άνω δωμάτια	81	22.62%	73	23.02%
Νοικοκυριά με 6 και άνω μέλη	161	4.15%	139	3.17%
1 δωμάτιο	0	0%	2	1.5%
2 δωμάτια	8	4.9%	7	5.03%
3 δωμάτια	19	11.8%	20	14.40%
4 δωμάτια	47	29.20%	39	28.06%
5 δωμάτια	37	23%	27	19.42%
6 και άνω δωμάτια	50	31.05%	44	31.65%

Πίνακας 12. Νοικοκυριά κατά μέγεθος και μέλη αυτών που διαμένουν σε κανονικές κατοικίες ανάλογα με τον αριθμό των δωματίων που είναι στη διάθεση του νοικοκυριού (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

	1991	Ποσοστό %	2001	Ποσοστό %
Νοικοκυριά	3877		4377	
Νοικοκυριά με 1 δωμάτιο	86	2,22	55	1,25
Νοικοκυριά με 2 δωμάτια	448	11,55	338	7,72
Νοικοκυριά με 3 δωμάτια	975	25,15	961	21,95
Νοικοκυριά με 4 δωμάτια	1280	33,01	1443	32,96
Νοικοκυριά με 5 δωμάτια	637	16,43	906	20,70
Νοικοκυριά με 6 δωμάτια & άνω	451	11,63	674	15,40

Πίνακας 13. Νοικοκυριά κατά αριθμό δωματίων (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

Επίπεδο εκπαίδευσης και ομάδες ηλικιών	1991 Πραγματικός πληθυσμός			2001 Πραγματικός πληθυσμός		
	Σύνολο	Άρρενες	Θήλεις	Σύνολο	Άρρενες	Θήλεις
Σύνολο	11.685	5.862	5.823	13.464	6.708	6.756
Κάτοχοι Μεταπτυχιακού - Διδακτορικού Τίτλου	142	101	41	238	161	77
10-19 ετών	0	0	0	0	0	0
20-24 ετών	3	2	1	7	4	3
25-29 ετών	24	17	7	33	19	14
30-44 ετών	62	40	22	90	58	32
45-64 ετών	43	34	9	86	66	20
65 ετών και άνω	10	8	2	22	14	8
Πτυχιούχοι Ανωτάτων Σχολών	1.204	722	482	1.627	898	729
10-19 ετών	0	0	0	0	0	0
20-24 ετών	70	20	50	70	31	39
25-29 ετών	158	75	83	169	72	97
30-44 ετών	447	247	200	578	279	299
45-64 ετών	416	293	123	568	330	238
65 ετών και άνω	113	87	26	242	186	56
Πτυχιούχοι ΤΕΙ (ΚΑΤΕ ΚΑΤΕΕ) - Πτυχιούχοι Ανωτέρων Σχολών	391	257	134	568	330	238
10-19 ετών	0	0	0	0	0	0
20-24 ετών	45	29	16	55	27	28
25-29 ετών	61	40	21	83	46	37
30-44 ετών	125	81	44	220	120	100
45-64 ετών	133	84	49	162	100	62
65 ετών και άνω	27	23	4	48	37	11
Απόφοιτοι Μέσης εκπαίδευσης	4.064	1.968	2.096	5.108	2.501	2.607
10-19 ετών	388	199	189	328	175	153
20-24 ετών	705	360	345	697	356	341
25-29 ετών	442	223	219	1.117	790	327
30-44 ετών	1.040	457	583	1.376	561	815
45-64 ετών	1.205	568	637	1.013	306	707
65 ετών και άνω	284	161	123	577	313	264
Τελείωσαν τη Γ' τάξη Γυμνασίου	1.311	672	639	1.543	806	737
10-19 ετών	576	307	269	507	263	244
20-24 ετών	96	52	44	138	88	50
25-29 ετών	75	33	42	139	90	49
30-44 ετών	217	105	112	309	147	162
45-64 ετών	233	103	130	290	141	149
65 ετών και άνω	114	72	42	160	77	83
Απόφοιτοι Στοιχειώδους Εκπαίδευσης	3.489	1.685	1.804	3.261	1.528	1.733
10-19 ετών	609	307	302	450	237	213
20-24 ετών	94	51	43	75	43	32
25-29 ετών	151	84	67	82	44	38
30-44 ετών	802	383	419	641	309	332
45-64 ετών	1.293	614	679	1.205	525	680
65 ετών και άνω	540	246	294	808	370	438
Δεν τελείωσαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	754	354	400	819	378	441
10-19 ετών	289	143	146	312	161	151
20-24 ετών	2	2	0	7	4	3
25-29 ετών	7	4	3	10	7	3
30-44 ετών	26	15	11	40	23	17
45-64 ετών	251	110	141	168	63	105
65 ετών και άνω	179	80	99	282	120	162

Αγράμματοι (μη γνωρίζοντες γραφή και ανάγνωση)	330	103	227	300	106	194
10-19 ετών	8	3	5	6	4	2
20-24 ετών	4	3	1	12	11	1
25-29 ετών	2	1	1	9	4	5
30-44 ετών	17	11	6	26	15	11
45-64 ετών	104	32	72	65	28	37
65 ετών και άνω	195	53	142	182	44	138

Πίνακας 14. Επίπεδο εκπαίδευσης κατά φύλο και ομάδες ηλικιών (Πηγή: ΕΣΥΕ, 1991, 2001)

Επίπεδο εκπαίδευσης	ΑΡΡΕΝΕΣ		ΘΗΛΕΙΣ		ΣΥΝΟΛΟ		%ΜΕΤΑΒΟΛΗ
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	
Μεταπτυχιακό - Διδακτορικό	101	161	41	77	142	238	67.61
Πτυχιούχοι Ανωτάτων Σχολών	722	898	482	729	1204	1627	35.13
Πτυχιούχοι ΤΕΙ (ΚΑΤΕ ΚΑΤΕΕ) - Πτυχιούχοι Ανωτέρων Σχολών	257	330	134	238	391	568	45.27
Απόφοιτοι Μέσης εκπαίδευσης που Τελείωσαν τη Γ' τάξη Γυμνασίου	1968	2501	2096	2607	4064	5108	25.69
Απόφοιτοι Στοιχειώδους Εκπαιδεύσεως	672	806	639	737	1311	1543	17.70
Δεν τελείωσαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	1685	1528	1804	1733	3489	3261	-6,53
Αγράμματοι (μη γνωρίζοντες γραφή και ανάγνωση)	354	378	400	441	754	819	8.62
	103	106	227	194	330	300	-9.09

Πίνακας 15. Επίπεδο εκπαίδευσης. Πληθυσμός ηλικίας 10 ετών και άνω κατά φύλο (Πηγή: ΕΣΥΕ Απογραφή 1991, 2001).

\

	ΑΡΡΕΝΕΣ		ΘΗΛΕΙΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Οικονομικώς ενεργοί άνεργοι	71	217	45	180	116	397
Οικονομικώς ενεργοί άνεργοι νέοι	56	138	101	119	157	257
Οικονομικώς ενεργοί απασχολούμενοι	3404	3646	1476	1960	4880	5606
Οικονομικώς ενεργός πληθυσμός	3531	4001	1622	2259	5153	6260
Οικονομικώς μη ενεργός πληθυσμός	2142	2707	4201	4497	6343	7204

**Πίνακας 16. Κατανομή μη ενεργού και ενεργού πληθυσμού για τα έτη 1991, 2001
(Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)**

Πίνακας 17. Οικονομικά ενεργός πληθυσμός κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας. (Πηγή ΕΣΥΕ 1991, 2001)

	ΑΤΤΙΚΗ		ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗΣ				Ν. ΜΑΚΡΗ			
	1991	2001	1991		2001		1991		2001	
Ενεργός πληθυσμός	1349654	1675660	111459		178788		5153		6260	
Γεωργία κτηνοτροφία θήρα, δασοκ., αλιεία	17516	21521	6767	6.1%	8097	4.52%	151	3%	219	3.50%
Ορυχεία-λατομεία	2277	1550	323	3%	288	0.16%	21	0.40%	9	0.15%
Μεταποιητικές βιομηχαν.	218976	225307	17481	15.7%	25243	14.11%	531	10.3%	565	9%
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, νερού	12043	11918	1067	0.96%	1331	0.75%	37	0.71%	28	0.45%
Κατασκευέ	87734	132520	12353	11.1%	19962	10.63%	537	10.42%	727	11.61%
Χονδρικό, λιαν. εμπ. επισκευή οχημάτων μοτοσυκλετών, ειδών προσωπικ	215400	277164	17030	15.3%	28263	15.8%	946	18.35%	1160	18.53%
Ξενοδοχείαεστ ιατόρια	45274	80140	3811	3.42%	8333	11.16%	283	5.50%	481	7.70%
Μεταφορές αποθήκ.. επικοινων.	115844	136335	8073	7.24%	12712	7.11%	318	6.17%	353	5.60%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακ. περ.	113701	193647	6866	6.16%	17211	9.62%	439	8.51%	666	10.63%
Δημόσια διοίκηση, άμυνα. Υποχρεωτ. κοινωνική ασφάλιση	131563	138722	8459	7.6%	11218	6.3%	365	7.08%	486	7.76%
Εκπαίδ.	70770	93190	3941	3.5%	7719	4.4%	251	4.87%	344	5.50%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	64240	82857	3997	3.6%	7011	3.9%	264	5.12%	310	5%
Λοιπές υπηρεσίες	63459	108132	4197	3.76%	9175	5.13%	172	3.33%	315	5%
Νέοι, Μη δυνάμεν. νακαταταγούν κατά κλάδο	190857	172657	17094	15.33%	22225	12.43%	838	16.26%	597	9.5%

Κλάδος οικονομικής δραστηριότητας και θέση στο επάγγελμα	1991 Πληθυσμός			2001 Πληθυσμός		
	Σύνολο	Άρρενες	Θήλειες	Σύνολο	Άρρενες	Θήλειες
Σύνολο	5.153	3.531	1.622	6.260	4.001	2.259
Εργοδότες	750	601	149	1.081	801	280
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	1.242	974	268	721	553	168
Μισθωτοί	2.662	1.721	941	4.033	2.439	1.594
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	216	97	119	168	70	98
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	283	138	145	257	138	119
Γεωργία κτηνοτροφία θήρα και δασοκομία, αλιεία	151	129	22	219	154	65
Εργοδότες	13	12	1	20	20	0
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	100	86	14	73	59	14
Μισθωτοί	23	20	3	74	67	7
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	15	11	4	52	8	44
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Ορυχεία και λατομεία	21	19	2	9	7	2
Εργοδότες	3	3	0	1	0	1
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	7	6	1	0	0	0
Μισθωτοί	10	9	1	8	7	1
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	1	1	0	0	0	0
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Μεταποιητικές βιομηχανίες	531	381	150	565	384	181
Εργοδότες	120	98	22	98	79	19
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	140	119	21	72	59	13
Μισθωτοί	233	147	86	378	233	145
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	38	17	21	17	13	4
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0		0	0	0
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος φυσικού αερίου και νερού	37	31	6	28	22	6
Εργοδότες	0	0	0	0	0	0
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	2	2	0	1	1	0
Μισθωτοί	35	29	6	27	21	6
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	0	0	0	0	0	0
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Κατασκευές	537	533	4	727	694	33
Εργοδότες	65	65	0	73	70	3
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	139	138	1	124	124	0
Μισθωτοί	329	327	2	512	485	27
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	4	3	1	18	15	3
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων μοτοσυκλετών και ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης	946	683	263	1.160	741	419
Εργοδότες	295	226	69	525	370	155
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	358	273	85	96	72	24
Μισθωτοί	195	136	59	492	280	212
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	98	48	50	47	19	28
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	283	185	98	481	263	218
Εργοδότες	54	44	10	118	84	34
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	66	51	15	17	11	6
Μισθωτοί	127	78	49	331	162	169
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	36	12	24	15	6	9

Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Μεταφορές αποθήκευση και επικοινωνίες	318	267	51	353	284	69
Εργοδότες	35	30	5	30	25	5
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	60	59	1	50	45	5
Μισθωτοί	219	176	43	273	214	59
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	4	2	2	0	0	0
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας	439	282	157	666	378	288
Εργοδότες	54	45	9	90	71	19
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	130	101	29	134	90	44
Μισθωτοί	249	136	113	435	212	223
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	6	0	6	7	5	2
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Δημόσια διοίκηση και άμυνα. Υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	365	259	106	486	331	155
Εργοδότες	3	3	0	0	0	0
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	12	7	5	0	0	0
Μισθωτοί	350	249	101	486	331	155
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	0	0	0	0	0	0
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Εκπαίδευση	251	87	164	344	126	218
Εργοδότες	9	6	3	25	11	14
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	29	7	22	18	7	11
Μισθωτοί	211	74	137	301	108	193
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	2	0	2	0	0	0
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	264	119	145	310	122	188
Εργοδότες	20	13	7	25	14	11
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	67	46	21	51	33	18
Μισθωτοί	177	60	117	234	75	159
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	0	0	0	0	0	0
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Λοιπές υπηρεσίες	172	78	94	315	129	186
Εργοδότες	25	9	16	28	15	13
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	49	23	26	54	25	29
Μισθωτοί	95	45	50	231	88	143
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	3	1	2	2	1	1
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0
Νέοι, Μη δυνάμενοι να καταταγούν κατά κλάδο	838	478	360	597	366	231
Εργοδότες	54	47	7	48	42	6
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	83	56	27	31	27	4
Μισθωτοί	409	235	174	251	156	95
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	9	2	7	10	3	7
Δεν δήλωσαν θέση στο επάγγελμα & νέοι	283	138	145	257	138	119

Πίνακας 18. Κατανομή πληθυσμού κατά κλάδο οικοδομικής δραστηριότητας και θέση στο επάγγελμα (Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 1991, 2001)

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



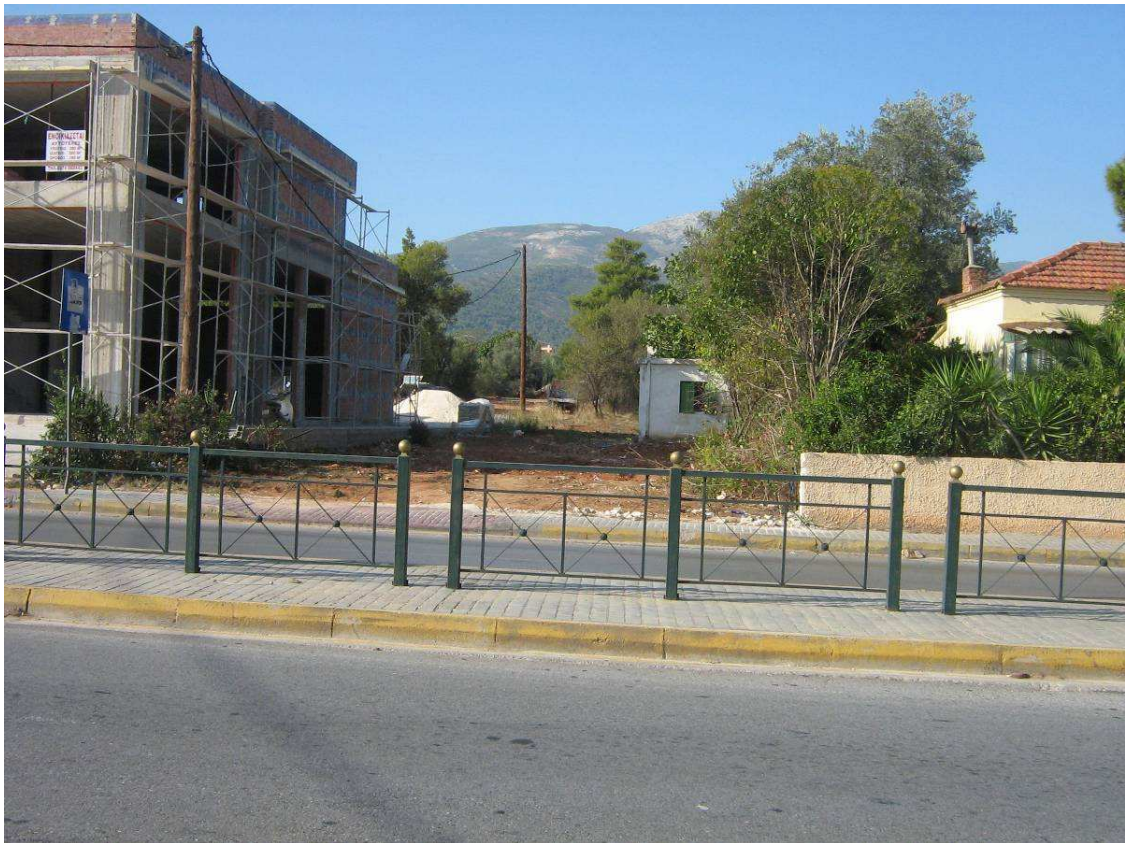
Φωτογραφία 3. Πανοραμική άποψη της πόλης από την Ανατολή-ΠΕ3



Φωτογραφία 4. Πανοραμική άποψη της περιοχής Μάτι, Αμπελούπολη και των κατασκευών του Αγ. Αντρέα από το πυροφυλάκιο του Ν. Βουτζά.



Φωτογραφίες 5, 6. Πολυκατοικίες υπό κατασκευή στην ΠΕ5 (πάνω από τη λεωφόρο Μαραθώνος). Ο γειτονικός ελεύθερος χώρος δεν είναι ακάλυπτος χώρος της ιδιοκτησίας που βρίσκεται η κατασκευή αλλά διπλανή άκτιστη ακόμη ιδιοκτησία



Φωτογραφίες 7, 8. Λεωφόρος Μαραθώνος διερχόμενη την ΠΕ6 (κοντά στο κέντρο της Νέας Μάκρης). Η αραιή δόμηση των πλινθόκτιστων κατοικιών του συνοικισμού και οι παλαιές παραθεριστικές κατοικίες και έχουν αντικατασταθεί (εκτός από ελάχιστες, πάνω φωτογραφία) από την γραμμική ανάπτυξη των εμποτικών κτιρίων και γραφείων.



Φωτογραφία 9: Στενά δρομάκια, μπαλκόνια και σκάλες που εξέχουν στα πεζοδρόμια στην ΠΕ5 (πάνω από τη λεωφόρο Μαραθώνος). Η κύρωση της πράξης εφαρμογής έγινε πολύ καθυστερημένα, επί τετελεσμένων καταστάσεων, με συνεχείς αναπροσαρμογές, εις βάρος των δρόμων και των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων.



Φωτογραφίες 10, 11. Νέα συγκροτήματα κατοικιών στην ΠΕ 5, παραλιακά (επί της οδού Ποσειδώνος).



Φωτογραφίες 12, 13. Κατασκευές δεκαετίας 70 στο Ζούμπερι. Η κατασκευή στη κάτω φωτογραφία έχει μετατραπεί από το 2004 σε πολυτελή οίκο ευγηρίας.



Φωτογραφίες 14, 15. Κατοικίες στο Ζούμπερι (ΠΕ8), με χρήση αποκλειστικά παραθεριστική.



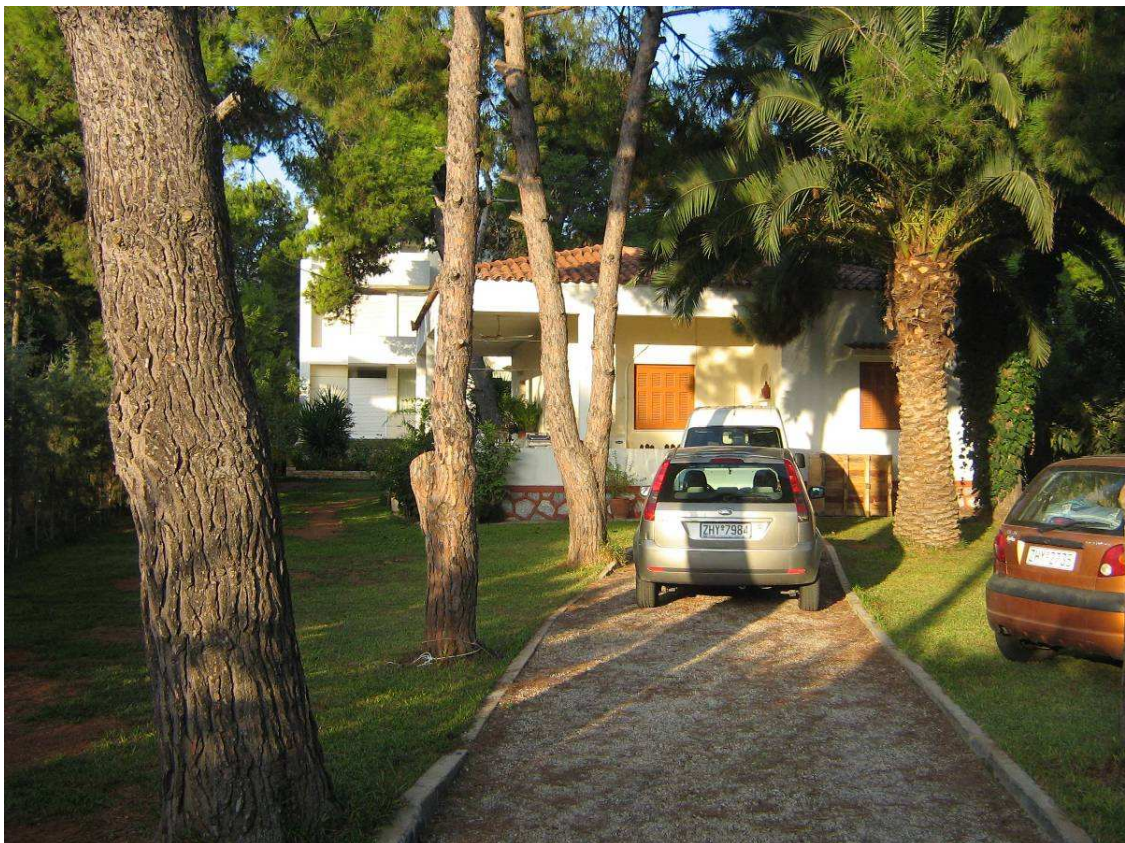
Φωτογραφίες 16, 17. Πολεοδομική Ενότητα 2. Το δρομάκι ήταν αρκετό για την εποχή που ανοίχτηκε και όταν παντού υπήρχαν μικρές κατοικίες όπως στην κάτω φωτογραφία. Δυστυχώς οι νέες μάντρες χτίζονται εκεί που υπήρχαν τα παλαιά συρματοπλέγματα χωρίς να παραχωρούνται τα ρυμοτομούμενα.



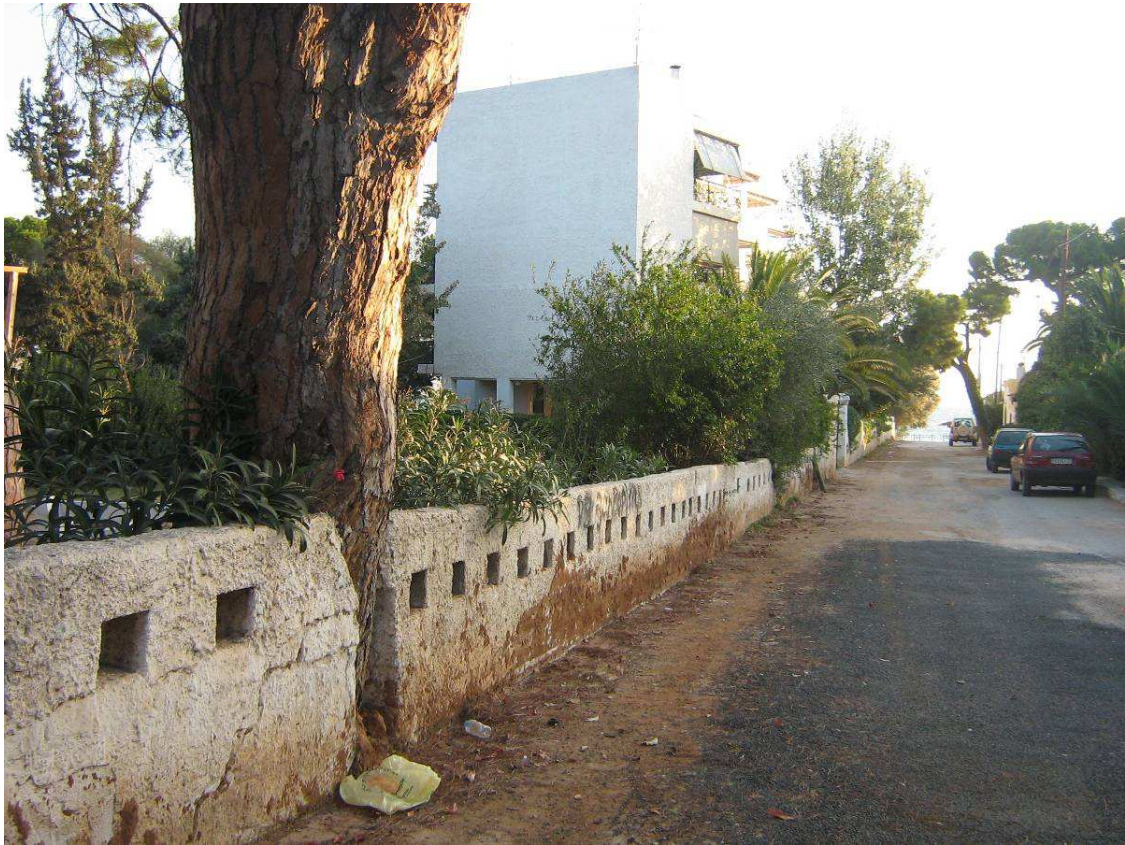
Φωτογραφίες 18, 19. Πολεοδομική Ενότητα 2. Πάνω: Συγκρότημα κατοικιών από κατασκευαστική εταιρεία . Κάτω: Παλαιά λυόμενη κατοικία με στοιχεία ιδιοκατασκευής. Διακρίνονται ο μεγάλος περιβάλλον χώρος και η πέργκολα με το αμπέλι. (κάτ)



Φωτογραφίες 20, 21. Παλαιότερες παραθεριστικές κατοικίες στο παραλιακό άξονα στις γειτονιές ΠΕ5 και ΠΕ6 δεκαετίας '60-'70 (κοντά στο κέντρο).



Φωτογραφίες 22, 23. Παραθεριστικές κατοικίες στην ΠΕ5 και ΠΕ6 με χρήση μόνιμης πλέον κατοικίας (Οι φωτογραφίες έχουν τραβηχτεί χειμώνα και μεσοβδόμαδα).



Φωτογραφίες 24, 25. Πάνω: Πολεοδομική ενότητα 8 (Ζούμπερι). Κάτω: Πολεοδομική Ενότητα 6 (κοντά στο κέντρο). Δρομάκια ανάμεσα σε παραθεριστικές κατοικίες που οδηγούν στην παραλία, μεταξύ κατοικιών



Φωτογραφίες 26, 27. Πολεοδομική Ενότητα 6 (κοντά στο κέντρο), παραλιακά. Ήπιες παρεμβάσεις για πρόσβαση παραθαλάσσιων παραθεριστικών κατοικιών στην παραλία



Φωτογραφίες 28, 29. Παραλία μεταξύ Ζούμπερι (ΠΕ6) και Ν. Μάρκη η οποία έχει διατηρήσει σε μεγάλο βαθμό το φυσικό οικοσύστημα. Διακρίνονται σχοίνα και κέδροι.



Φωτογραφίες 30, 31. Νεοαναγειρόμενες οικοδομές επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος στην ΠΕ6



Φωτογραφίες 32, 33. Παλαιότερη πολυκατοικία δεκαετίας '70 στην ΠΕ5 μέσα σε μεγάλη έκταση (κοντά στο κέντρο). Και εδώ φαίνεται η ποιότητα της αρχιτεκτονικής και η ποιότητα του περιβάλλοντος χώρου .



Φωτογραφίες 34, 35. Ογκώδη συγκροτήματα κατοικιών στη περιοχή του Ν. Βουζά (ΠΕ9). Μετά την πυρκαγιά το περιβάλλον υποβαθμίστηκε και αποκαλύφθηκαν τα αντιαισθητικά κτίρια.



Φωτογραφίες 36, 37. Παλαιότερες παραθεριστικές κατοικίες στο Νέο Βουτζά. Οι κατοικίες ήταν μικρές, καλαίσθητες και διατηρούσαν στον περιβάλλοντα χώρο την φυσική βλάστηση.



Φωτογραφίες 38, 39. Παλιό εργοστάσιο πορσελάνινων εξαρτημάτων για τους ιστούς ηλεκτρικού ρεύματος. Νυν ιδιοκτησίας Δήμου Νέας Μάκρης.



Φωτογραφία 40. Αγ. Κωνσταντίνος, ΠΕ5 (κέντρο)



Φωτογραφία 41. Πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής στο Ζούμπερι (ΠΕ8)



Φωτογραφία 42. Προσφυγική κατοικία που διατηρείται έως σήμερα στο κέντρο της Νέας Μάκρης (ΠΕ5)



**Φωτογραφία 43. Πυροσβεστικό του
εξωραϊστικού συλλόγου Νέου Βουζά
με εθελοντές**



Φωτογραφία 44. Γήπεδο του «Ερυθρού Σταυρού» στην ΠΕ1



Φωτογραφία 45. Αρχαιολογικός χώρος Μπρέξιζας.



Φωτογραφία 46. Το εκκλησάκι του Αγίου Εφραίμ στην Ανατολή



Φωτογραφία 47. Πεζόδρομος ο οποίος ξεκινάει από την ΠΕ2 και καταλήγει στονΜαραθώνα.



Φωτογραφία 48. Πολιτιστικό Κέντρο Νέας Μάκρης (πρώην Αμερικάνικη Βάση)



Φωτογραφία 49. Παραλιακές ιδιοκτησίες που πλησιάζουν την ακτογραμμή στο Μάτι. Η παραλία έχει υποστεί σημαντική διάβρωση από την επέκταση της μαρίνας(τα σκαλοπάτια που φαίνονται έχουν σχεδόν γκρεμιστεί). Στο βάθος διακρίνονται τα δύο ξενοδοχεία.



Φωτογραφία 50. Κατασκηνώσεις Υπουργείου Υγείας στον Άγιο Ανδρέα. Οι σκηνές αντικαταστάθηκαν από μόνιμες κατασκευές το 2004 για την φιλοξενία των δημοσιογράφων για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων



Φωτογραφία 51. Δεκαετία 60΄. «Μάτι». Τα καθημερινά ψώνια, όπως η μαναβική και το γάλα γινόντουσαν από τον «αραμπά»



Φωτογραφία 52. Δεκαετία 40΄. Κολπίσκος στο «Μάτι»



Φωτογραφία 53. Δεκαετία 50΄. Γλέντι βάφτισης στην παραθεριστική κατοικία «ΔΕΣΠΩ» στο Μάτι