

**ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
Τ.Ε.Ι. ΠΕΙΡΑΙΑ  
ΤΜΗΜΑ: ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ**

ΟΝΟΜΑ: *ΕΛΠΙΔΑ*

ΕΠΩΝΥΜΟ: *ΓΑΔ*

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: *27374*

ΟΝΟΜΑ: *ΑΣΗΜΙΝΑ*

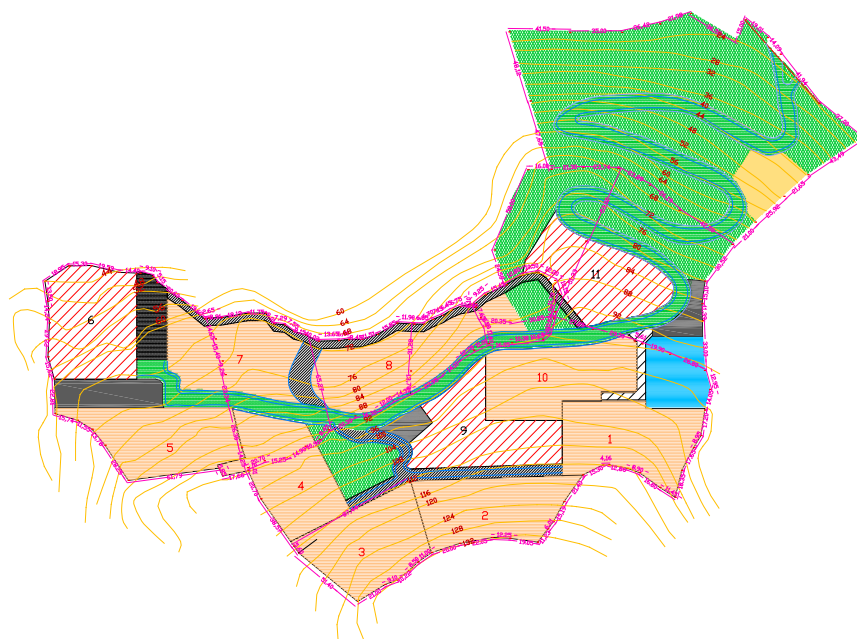
ΕΠΩΝΥΜΟ: *ΛΑΤΤΑ*

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: *28076*

**ΤΙΤΛΟΣ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:**

**ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗ ΣΥΡΟ.  
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ  
ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.**

**ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ: ΓΙΩΡΓΟΣ ΒΑΡΕΛΙΔΗΣ  
(Αρχιτέκτων Μηχανικός Ε.Μ.Π.)**



**ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007**

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

*Μέσα από καρδιάς θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε όλους όσους μας βοήθησαν για την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας.*

*Η βοήθεια που μας προσέφεραν με τις γνώσεις τους και η συνεργασία μαζί τους ήταν πολύτιμες.*

*Ένα μεγάλο ευχαριστώ στους καθηγητές μας κ. Γιώργο Βαρελίδη και κ. Πόπη Βαρελίδου για τη δυνατότητα που μας έδωσαν μέσα από αυτό το θέμα να μάθουμε τόσα πολλά όσον αφορά θέματα οικιστικής ανάπτυξης, ιδιωτικής πολεοδόμησης και να βρεθούμε αντιμέτωποι με τις δυσκολίες και τα προβλήματα που προκύπτουν από την εφαρμογή τους.*

*Επίσης θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τους:*

**Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.**

*Δήμο Άνω Σύρου,  
Διεύθυνση Πολεοδομίας Σύρου,  
Διεύθυνση Σχεδιασμού και Ανάπτυξης,  
Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων,*

*κ. Δημήτρη Καραμήτσο, Α.Τ.Μηχ. (ΔΕΠΟΣ)*

*κ. Βασίλη Παλαιοθόδωρο, Πολ.Μηχ.,*

*κ. Νίκο Βασιλόπουλο, Πολ.Μηχ.,*

*κ. Χάρη Μαργιούκλα, Αρχ.Μηχ.,*

*κ. Χαράλαμπο Ζέλιο, Πολ.Μηχ.,*

*κ. Ευάγγελο Γάσπαρη, Αρχ. DIPL.ING.,*

*κ. Νίκο Γάσπαρη, Αρχ. DIPL.ING.,*

*κ. Ιωάννη Ξανθάκη, Εργολάβος,*

*κ. Σεβαστιανό Βαρθαλίτη, Εργολάβος*

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<b>ΣΕΛ.</b>
<b><u>Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup>:</u></b>	
<b>Εισαγωγή.....</b>	<b>7</b>
<b><u>Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup>:</u></b>	
<b>Ιστορική Επισκόπηση.....</b>	<b>8-18</b>
<b><u>Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup>:</u></b>	
<b>Γενικά στοιχεία για τις Κυκλάδες.....</b>	<b>19-46</b>
<b><u>3.1. Φυσικογεωγραφική μορφολογία και εδαφολογικά χαρακτηριστικά.....</u></b>	<b>19-24</b>
<b><u>3.2. Διοικητική Οργάνωση.....</u></b>	<b>24-26</b>
<b>3.2.1.Γεωγραφική Οργάνωση της Διοίκησης &amp; της Αυτοδιοίκησης στο εσωτερικό της περιφέρειας.....</b>	<b>24</b>
<b>3.2.2.Φορείς με Χωρικές Αρμοδιότητες.....</b>	<b>25-26</b>
<b><u>3.3.Οικιστικό Δίκτυο.....</u></b>	<b>27-28</b>
<b>3.3.1.Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης του ΥΧΟΠ (1984)- Ιεράρχηση Οικιστικού Δικτύου.....</b>	<b>27-28</b>
<b><u>3.4.Προβλήματα και δυνατότητες.....</u></b>	<b>28-29</b>
<b><u>3.5.Κοινωνικός Εξοπλισμός.....</u></b>	<b>29-30</b>
<b><u>3.6.Χρήσεις γης και Πολιτικής γης.....</u></b>	<b>31-37</b>
<b>3.6.1.Οργάνωση των υπαρχουσών χρήσεων γης.....</b>	<b>31-32</b>
<b>3.6.2.Κάλυψη του εδάφους.....</b>	<b>33</b>
<b>3.6.3.Θεσμοθετημένες χρήσεις γης και όροι δόμησης.....</b>	<b>33-37</b>
<b><u>3.7.Μεταφορική Υποδομή.....</u></b>	<b>38-46</b>
<b>3.7.1.Θαλάσσιες Μεταφορές και Λιμενική Υποδομή.....</b>	<b>38-43</b>
<b>3.7.2.Αεροπορικές Μεταφορές.....</b>	<b>44-45</b>
<b>3.7.3.Λοιπή Τεχνική Υποδομή.....</b>	<b>46</b>
<b><u>Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup>:</u></b>	
<b>Επιλογή της νήσου Σύρου, Ισχύον Θεσμικό πλαίσιο.....</b>	<b>47-74</b>
<b><u>4.1. Οικιστική Ανάπτυξη.....</u></b>	<b>47-58</b>

4.1.1.Θεσμικό πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης.....	47-52
4.1.2.Οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων.....	53-55
4.1.3. Ισορροπη οικιστική ανάπτυξη.....	55-58
<u>4.2. Πολεοδομική Οργάνωση.....</u>	58-61
<u>4.3.Σεισμικότητα.....</u>	61
<u>4.4. Κτιριακό και Οικιστικό απόθεμα.....</u>	62-66
4.4.1. Χαρακτηριστικά κτιριακού αποθέματος.....	62
4.4.2. Μέγεθος κτιρίων.....	62
4.4.3. Ηλικία κτιρίων.....	62-63
4.4.4. Τρόπος κατασκευής κτιρίων.....	63
4.4.5. Τοπική κατασκευαστική υποδομή και πρακτικές.....	63-66
<u>4.5. Σημαντικές κατηγορίες χρήσεων γης, ασυμβατότητες χρήσεων</u> <u>Προβλήματα που παρατηρήθηκαν – Συμπεράσματα.....</u>	66-72
4.5.1. Προβλήματα Οικιστικής Ανάπτυξης.....	67
4.5.2. Προβλήματα Πολεοδομικής Οργάνωσης.....	67-68
4.5.3. Προβλήματα στα Δίκτυα Υποδομής.....	68-70
4.5.4. Η ποιότητα ζωής στο αστικό περιβάλλον.....	70
4.5.5. Περιβάλλον – Φυσικοί Πόροι.....	70-72
<u>4.6. Επαρκής στέγη για όλους αλλά... ..</u>	72-73
<u>4.7. Περιοχή Μελέτης.....</u>	73-74
4.7.1.Θέση του οικοπέδου σε σχέση με τη Σύρο.....	73
4.7.2.Περιγραφή του οικοπέδου του οικισμού.....	73-74
 <b><u>Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup>:</u></b>	
<b><u>Ορισμοί και μεθοδολογία σχεδιασμού της μελέτης.....</u></b>	<b>75-89</b>
<u>5.1.Πόλη και Οικισμός.....</u>	<u>75-76</u>
<u>5.2. Βασικό στοιχείο για τη δημιουργία του οικισμού:</u> <u>Η ανάγκη κοινωνικότητας.....</u>	<u>76-77</u>
<u>5.3. Η Διαδικασία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού.....</u>	<u>77-80</u>
<u>5.4. Ρυθμιστική Μελέτη</u> <u>Η νεότερη αντίληψη και έκφρασή της.....</u>	<u>80-84</u>
<u>5.5. Παραδοσιακό Ρυθμιστικό Σχέδιο.....</u>	<u>84-87</u>

5.6.Σχέδιο χρήσης εδάφους.....	88-89
--------------------------------	-------

### **Κεφάλαιο 6<sup>ο</sup>:**

<b>Το Νομοθετικό και Οργανωτικό πλαίσιο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα.....</b>	<b>90-101</b>
--	---------------

6.1. Φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής.....	90
6.2.Ρυθμιστικά και Πολεοδομικά Σχέδια.....	90-91
6.3. Πολεοδομική Μελέτη.....	91-95
6.4. Ρυμοτομικό σχέδιο.....	95-97
6.5. Ιδιωτική Πολεοδόμηση (Ν.1947/91).....	97
6.6. Δόμηση.....	97
6.7. Γενική Μελέτη Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης.....	97-98
6.8. Ο μεταβατικός Οικιστικός Νόμος του 1337/83.....	98
6.9. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....	98
6.10. Πολεοδομική Μελέτη.....	98-99
6.11. Πολεοδομικές Μελέτες για την Πολεοδόμηση.....	99
6.12. Συγκρότηση της κατοικίας σε Οικιστική Ενότητα.....	100-101

### **Κεφάλαιο 7<sup>ο</sup>:**

<b>Πολεοδομικός σχεδιασμός κατοικίας με οργανωμένη δόμηση.....</b>	<b>102-105</b>
--	----------------

7.1.Διερεύνηση της ευρύτερης περιοχής.....	102
7.2. Αναλύοντας και αξιολογώντας την περιοχή μελέτης.....	103
7.3.Στοιχεία που διαμορφώνουν τον προγραμματισμό κατοικίας.....	103-105

### **Κεφάλαιο 8<sup>ο</sup>:**

<b>Κατάρτιση προγράμματος.....</b>	<b>106-107</b>
------------------------------------	----------------

8.1. Προγραμματισμός κατοικίας.....	106
8.2. Το πρόγραμμα των κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων της περιοχής μελέτης.....	106-107
8.3. Η μελέτη των επί μέρους στοιχείων της σύνθεσης.....	107

## **Κεφάλαιο 9<sup>ο</sup>:**

<b>Πρότυπος Παραθεριστικός Οικισμός Βοριά Σύρου.....</b>	<b>108-116</b>
<u>9.1. Εισαγωγή.....</u>	<u>110-111</u>
<u>9.2. Γενική Οργάνωση.....</u>	<u>111-113</u>
9.2.1.Οδικό Δίκτυο.....	112
9.2.2.Οικοδομήσιμη Περιοχή.....	112
9.2.3.Ελεύθεροι χώροι – Κεντρικές Λειτουργίες.....	112-113
9.2.4.Τεχνική Υποδομή.....	113
<u>9.3.Ανάλυση Επιφανειών.....</u>	<u>114</u>
<u>9.4.Πολεοδομικός Κανονισμός.....</u>	<u>115-116</u>
9.4.1.Τρόπος ανάπτυξης.....	115
9.4.2.Χρήσεις Γης.....	115
9.4.3.Όροι Δόμησης.....	115-116
9.4.4. Ειδικό Μορφολογικό και Άλλοι Περιορισμοί.....	116

## **Κεφάλαιο 10<sup>ο</sup>:**

<b>Δίκτυα και Τεχνική Υποδομή.....</b>	<b>117-121</b>
<u>10.1.Κυκλοφορία και Σχεδιασμός.....</u>	<u>117-119</u>
10.1.1.Συνδέοντας το δρόμο με τις γειτονίες.....	117
10.1.2.Η χωρητικότητα- ικανότητα του δρόμου.....	117-118
10.1.3.Πολιτική ελέγχου της στάθμευσης- Ο έλεγχος της στάθμευσης εργαλείο κυκλοφοριακού σχεδιασμού.....	118-119
10.1.4.Περιεχόμενο των μελετών στάθμευσης.....	119
<u>10.2. Σχεδιασμός για την κίνηση των πεζών.....</u>	<u>119-121</u>
10.2.1.Γενικά στοιχεία.....	119-120
10.2.2.Κατηγορίες πεζοδρόμων.....	120-121

## **Κεφάλαιο 11<sup>ο</sup>:**

<b>Περιβαλλοντική Μελέτη.....</b>	<b>122-130</b>
<u>11.1. Γενικά.....</u>	<u>122</u>
<u>11.2.Ιστορικό.....</u>	<u>122</u>
<u>11.3.Θεσμικό πλαίσιο για την έγκριση περιοριστικών όρων.....</u>	<u>123</u>

<u>11.4.Σύντομη περιγραφή δραστηριότητας.....</u>	123-124
<u>11.5.Έκταση και γεωγραφική θέση του έργου.....</u>	124
<u>11.6.Υφιστάμενη κατάσταση περιοχής.....</u>	124-126
<u>11.7.Έργα Υποδομής.....</u>	126
<u>11.8.Απόβλητα.....</u>	127
<u>11.9.Θόρυβος.....</u>	127
<u>11.10. Τοπική Πυροπροστασία.....</u>	127
<u>11.11. Επιπτώσεις στη Φυσιογνωμία της περιοχής</u> <u>Αισθητική αποκατάσταση.....</u>	127-130
<u>11.12. Αντιμετώπιση των Περιβαλλοντικών επιπτώσεων</u> <u>στο φυσικό περιβάλλον.....</u>	129-130

## **Κεφάλαιο 12°:**

<b><u>Διαμόρφωση της περιοχής μελέτης.....</u></b>	131-136
<u>12.1.Παράγοντες που έπαιξαν σημαντικό ρόλο</u> <u>στη διαμόρφωση του προγράμματος.....</u>	131
<u>12.2. Πρότυπος παραθεριστική κατοικία στην περιοχή Βοριάς Άνω Σύρου στη</u> <u>νήσο Σύρο.....</u>	131-133
<u>12.3. Περιγραφή και διανομή των εγκαταστάσεων.....</u>	134-136

## **Κεφάλαιο 13°:**

<b><u>Προβλήματα που προκύπτουν απ' το σχεδιασμό, προοπτικές εξέλιξης</u></b> <b><u>και προτεινόμενες λύσεις.....</u></b>	137-142
<u>13.1.Προβλήματα που προκύπτουν απ' τον χωρικό σχεδιασμό.....</u>	137-138
<u>13.2.Προβλήματα και τάσεις στην εξέλιξη της οργανωμένης δόμησης.....</u>	138-142
<u>13.2.1.Μικρής έκτασης συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης.....</u>	138
<u>13.2.2. Αδυναμίες της οργανωμένης δόμησης.....</u>	139-140
<u>13.2.3. Προοπτικές εξέλιξης της κατοικίας με οργανωμένη δόμηση.....</u>	140-142

## **Κεφάλαιο 14°:**

<b><u>Προσπάθειες εφαρμογής ιδιωτικής πολεοδόμησης και απόψεις</u></b> <b><u>περί σχετικής νομοθεσίας σε εκτός σχεδίου περιοχές.....</u></b>	143-149
---	---------

## **Κεφάλαιο 15<sup>ο</sup>:**

**Στατιστικά στοιχεία και διαγράμματα που αφορούν σε εμποδιζόμενα άτομα και άτομα με ειδικές ανάγκες .....150-152**

15.1. Εμποδιζόμενα άτομα και άτομα με ειδικές ανάγκες.....150

15.2. Αυτόνομη διακίνηση και διαβίωση των ατόμων με ειδικές ανάγκες.....151-152

**Βιβλιογραφία.....153**

## **Παράρτημα:**

**Φωτογραφίες περιοχής μελέτης, Νομοθεσία, ΦΕΚ**



## **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Το αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η δημιουργία ενός πρότυπου παραθεριστικού οικισμού με παραδοσιακό κυκλαδίτικο χαρακτήρα στη νήσο Σύρο.

Η επιλογή ενός συγκεκριμένου χώρου του οικισμού έγινε με γνώμονα αφενός το ιδιόμορφο ανάγλυφο του εδάφους των κυκλαδίτικων νησιών και αφετέρου τη δημιουργία ενός οργανωμένου κέντρου ανάπτυξης στο δυτικό τμήμα του νησιού.

Το έργο αυτό στηρίζεται στην ειλικρίνεια και την εντιμότητα. Ειλικρίνεια απέναντι στους μελλοντικούς οικιστές και εντιμότητα στην κατασκευή. Η κατασκευαστική εταιρία « ΟΙΚΟΕΠΙΧΕΙΡΕΙΝ Α.Ε. » ανέλαβε τη μελέτη και κατασκευή του οικισμού Βοριάς στη θέση Βοριάς στο Γαλησσά του Δήμου Άνω Σύρου. Μια θέση στην οποία κυριαρχεί το απέραντο γαλάζιο του Αιγαίου Πελάγους και η πανοραμική άποψη του όρμου Γαλησσά.

Είναι η πρότυπη οικιστική μονάδα «Βοριάς». Μια μικρή πολιτεία σε απόσταση 4χιλ. από την Ερμούπολη που έχει άμεση πρόσβαση από και προς την επαρχιακή οδό. Εκεί θα υπάρχουν 26 περίπου κατοικίες, ένα κέντρο πολλαπλών χρήσεων, μια εκκλησία, ένα υπαίθριο θέατρο, δύο γήπεδα, μία παιδική χαρά, χώροι αναψυχής, ένα παντοπωλείο και μια ταβέρνα. Κάποιες από τις κατοικίες και όλοι οι χώροι δημόσιας χρήσης θα κατασκευαστούν και σύμφωνα με όλες τις προδιαγραφές που απαιτούνται για άτομα με ειδικές ανάγκες.

Ο οικισμός καταλαμβάνει εμβαδόν 91.343,95 τ.μ. , από τα οποία περίπου τα 18.200 τ.μ. δόθηκαν στην λειτουργικά άψογη δόμηση. Τα υπόλοιπα διατέθηκαν για κοινόχρηστους και βοηθητικούς χώρους.

Στην μικρή αυτή πολιτεία έχουν γίνει επίσης όλα τα απαραίτητα έργα υποδομής. Έτσι ενδεικτικά, αναφέρεται το αποχετευτικό σύστημα, το οποίο προκειμένου να ικανοποιεί τις διεθνείς προδιαγραφές των χαμηλών κλίσεων -σε μια περιοχή με πολύ μεγάλες κλίσεις, όπως η συγκεκριμένη- κατασκευάστηκαν φρεάτια, με τα καλύτερα υλικά.

Σχεδιάσαμε και κατασκευάσαμε κατοικίες σύμφωνα με τα αρτιότερα πρότυπα διαβίωσης, τις αυστηρότερες προδιαγραφές λειτουργικότητας και με τις πιο οικείες εντολές αισθητικής. Συναντάμε κατοικίες 45 και 100 τετραγωνικών μέτρων και μεγάλους βοηθητικούς χώρους, χάρμα ειδέσθαι, και οι τιμές μπορούν να συγκριθούν με αυτές των διαμερισμάτων αναλόγων τετραγωνικών στις περιοχές των βορείων προαστείων της Αθήνας. Κάνουμε εμπόριο και λειτουργούμε κι εμείς σύμφωνα με τους νόμους της αγοράς. Μπορούμε να πούμε ότι οι κατοικίες μας καλύπτουν όχι μόνο την οποιαδήποτε ανάγκη για παραθεριστική διαμονή αλλά και για μόνιμη.

Τηρούμε απόλυτο σεβασμό προς το περιβάλλον , στις τιμές, στο σχεδιασμό των κατοικιών και των κοινόχρηστων και βοηθητικών χώρων. Δεν επιτρέπουμε στον εαυτό μας να κάνει οποιαδήποτε υποχώρηση, σε όσα υποσχθήκαμε και σε όσα επιβάλλει ο σεβασμός προς τον άνθρωπο και οι επιταγές της φιλοξενίας.

## **2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ**

Ας γνωρίσουμε όμως καλύτερα αυτό το νησί στο πέρασμα των χρόνων... Παρακάτω παρατίθεται μια ιστορική ανασκόπηση.

### Μυθολογία- Προϊστορία

Ο παλαιότερος μύθος σχετικά με τη Σύρο, είναι αυτός του Κοιράνου. Βρέθηκε ναυαγός στα ανοιχτά της Παροναξίας και μεταφέρθηκε με τη βοήθεια ενός δελφινιού στη Σύρο. Εκεί κατέφυγε σε μια σπηλιά, το «Κοιράνειον άντρον», όπως μετονομάστηκε αργότερα, όταν πια ο Κοιράνος, λόγω των ικανοτήτων του, ανακηρύχθηκε βασιλιάς του νησιού.

Ο Όμηρος επίσης αναφέρεται στη Συρία, ένα νησί στο οποίο αγκυροβολούσαν συχνά οι Φοίνικες. «Ήταν ένα νησί αγαθό, που δεν είχε ποτέ εμπλακεί σε πολέμους ή ναυμαχίες. Είχε δύο πόλεις, αφθονία αγαθών και πολύ καλές συνθήκες διαβίωσης, σε τέτοιο βαθμό, ώστε οι γέροντες δεν πέθαιναν από φυσικό θάνατο, αλλά έρχονταν οι θεοί Απόλλωνας και Άρτεμις και τους έπαιρναν τη ζωή».

Η αποψίλωση και η εκτεταμένη εκχέρσωση των νησιών δεν είχε αρχίσει ακόμα, ούτε είχαν φανεί τα καταστροφικά αποτελέσματα της αιγοτροφίας, στην οποία, για ορισμένους, οφείλεται η παρακμή του αρχαίου πολιτισμού και η ερημοποίηση των νησιών.

Ίχνη ανθρώπινης παρουσίας στη Σύρο κατά την προϊστορική εποχή έχουν εντοπιστεί στα Τάλαντα (νεολιθικός οικισμός) και στη Χαλανδριανή και στο γειτονικό ύψωμα, το Καστρί, στην περιοχή μελέτης, και χρονολογούνται, αντίστοιχα, από το 2700-2300 και από το 2300-2200π.Χ. Ανήκουν στον πρωτοκυκλαδικό πολιτισμό και συγκεκριμένα της Πρώιμης Χαλκοκρατίας. (3200-2000 π.Χ.). Οι άνθρωποι που τον δημιούργησαν ήταν οι Αιγαίτες, Πελασγοί, Λέλεγες, Κάρες.

Οι ανασκαφές στην περιοχή της Χαλανδριανής ανακάλυψαν πάνω από 500 τάφους. Είναι ευθύγραμμοι ή κυκλικοί και διαθέτουν μια εικονική είσοδο, παρόμοια με θύρα σπιτιού. Η οχύρωσή της παρουσιάζει εντονότερες ομοιότητες με αυτή του οικισμού Λος Μαλιάρες στην Ισπανία, της ίδιας εποχής.

Ο πρωτοκυκλαδικός οχυρωμένος οικισμός στο Καστρί είναι από τους καλύτερα διατηρημένους χάρη και στα έργα στερέωσης που έκανε από το 1962 η Αρχαιολογική Υπηρεσία. Στο Καστρί ο αρχαιολόγος Χρήστος Τσουντας έφερε πρώτος στο φως το 1898, υπολείμματα οχυρώσεων, οικιών, αντικειμένων, ενώ ορισμένα ευρήματα πείθουν για την ύπαρξη εργαστηρίων μεταλλοτεχνίας και μαρτυρούν για τις σχέσεις της Σύρου με τα παράλια της Μικρασίας.

Οι έρευνες εντόπισαν ίχνη εγκαταστάσεων και σε άλλα σημεία του νησιού (Ατσιγγανόκαστρο, Δελφινονήσι, Αϊ Μιχάλης, Αζόλιμος, Γαλησσάς, Μάλια, Μάννα). Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η τέχνη της δεύτερης φάσης του Πρωτοκυκλαδικού Πολιτισμού, της ονομαζόμενης Κέρου- σύρου. Έχουν βρεθεί πυξίδες, (κοσμηματοθήκες), αγγεία, σφαιρικές φιάλες, κύπελλα, λεκάνες, τηγανόσχημα και ζωόμορφα αγγεία. Τα ειδώλια όμως, αποτελούν την πιο

χαρακτηριστική έκφραση της τέχνης της περιόδου αυτής. Σε αυτά απεικονίζονται γυναίκες με ελάχιστα τονισμένες τις ανατομικές λεπτομέρειες, με κεφάλι τις περισσότερες φορές σε σχήμα λύρας και ελαφρά γυρτό προς τα πίσω, με τα χέρια σταυρωμένα κάτω από το στήθος και τα γόνατα με ελαφρά κάμψη.

Τα ειδώλια αυτά όπως και άλλα έργα τέχνης της περιφέρειας, φυλάσσονται στο Αρχαιολογικό Μουσείο της Αθήνας.

Η ανάπτυξη, η εξάπλωση και η κυριαρχία του Μινωικού Πολιτισμού εξασθένησε σημαντικά τον Κυκλαδικό Πολιτισμό, και μαζί με αυτόν και της Σύρου, ο οποίος όμως διατηρήθηκε ζωντανός τουλάχιστον μέχρι το πρώτο μισό της 2<sup>ης</sup> χιλιετίας π.Χ. Τότε εικάζεται ότι το νησί εποικίσθηκε από τους Φοίνικες. Το όνομα Σύρος, θεωρείται ότι προήλθε από τα φοινικικά ονόματα Ουσύρα που σημαίνει πλούσιος ή Ουσούρα που σημαίνει ευτυχής ή Σουρ που σημαίνει βράχος. Επίσης, η λατρεία του θεού Πάνα θεωρείται ότι ήρθε στη Σύρο από την Αίγυπτο μέσω των Φοινίκων. Η επιρροή της Μινωικής Κρήτης διατηρείται μέχρι τον 19<sup>ο</sup> αιώνα π.Χ. (ενώ ακμάζει παράλληλα και το Ακρωτήριο της Θήρας), οπότε με την έκρηξη του φηαιστίου της Θήρας, οι Μυκήνες έθεσαν υπό τον έλεγχό τους τις Κυκλάδες.

Κατά την παρακμή του μυκηναϊκού κόσμου (11<sup>ος</sup>-12<sup>ος</sup> αι. π.Χ.) και την κάθοδο των Δωριέων, πιθανολογείται ότι εγκαταστάθηκαν Ίωνες στη Σύρο (9<sup>ος</sup> και 8<sup>ος</sup> αι.).

#### Ιστορικοί χρόνοι- αρχαιότητα

Τον 7<sup>ο</sup> αι. π.Χ., εποχή ακμής για τις Κυκλάδες, η Σύρος θεωρείται μάλλον φτωχό και ασήμαντο νησί. Ίχνη οικισμών ανευρέθησαν στο λόφο της Αγίας Πακούς (Γαλησσάς) και στα δυτικά της Ερμούπολης (στη θέση της Κοίμησης) από όπου προέρχονται τα αγγεία του Μουσείου Σύρου (6<sup>ος</sup> αι.). Επίσης από τον 6<sup>ο</sup>- 3<sup>ο</sup> αι. π.Χ. χρονολογούνται τα ίχνη αγροτικών οικισμών στη Βάρη, Ντελαγκράτσια, Φοίνικα, Λωτό (Κίνι), κ.ά.

Τον 6<sup>ο</sup> αι. π.Χ. όταν η Σύρος είχε καταληφθεί από τους Σάμιους, γεννήθηκε στο νησί ο φυσικός φιλόσοφος και θεολόγος Φερεκύδης, που αργότερα εγκαταστάθηκε στη Σάμο και υπήρξε δάσκαλος του Πυθαγόρα. Θεωρείται εφευρέτης του ηλιοτρόπιου, του πρώτου ηλιακού ρολογιού. Για ορισμένους αρχαίους συγγραφείς ήταν ένας από τους επτά σοφούς της αρχαιότητας.

Το όνομά του έχει δοθεί σε δύο σπήλαια, και τα δύο στην περιοχή μελέτης, ένα στο ανατολικό τμήμα (Ρηχωπού) και το άλλο στην Αληθινή. Είχε μαθητεύσει σε σοφούς της Ανατολής.

Κατά τους Μηδικούς πολέμους η Σύρος υποτάχθηκε στους Πέρσες, αλλά από το 478 π.Χ. εντάχθηκε μαζί με τα άλλα Κυκλαδονήσια στην πρώτη Αθηναϊκή συμμαχία. Αποτέλεσε αυτόνομο κρατίδιο με βουλή και δήμο, κατέβαλε όμως φόρο υποτέλειας στους Αθηναίους. Διέθετε και νομισματοκοπείο. Μετά τη μάχη της Χαιρώνειας (338 π.Χ.) οι Κυκλάδες υποτάχθηκαν στους Μακεδόνες. Η ανάκαμψη της Σύρου εντοπίζεται στους ελληνιστικούς χρόνους. Βρέθηκαν αρχιτεκτονικά κατάλοιπα στην Αληθινή, πιθανόν από ναό αφιερωμένο στους Καβείρους, ενώ άλλα λείψανα στα βόρεια του νησιού (Γράμματα) υποδεικνύουν την

ύπαρξη ιερού του Ασκληπιού, προστάτη των ναυτικών. Κατά τους ρωμαϊκούς χρόνους (από το 184 π.Χ.) η πρωτεύουσα της Σύρου βρισκόταν στη θέση της σημερινής Ερμούπολης.

Τα λείψανα της πρωτεύουσας και τα νομίσματα μαρτυρούν ανάπτυξη, ενώ παράλληλα έχουν ξεκινήσει οι εμπορικές σχέσεις με τη Δήλο, η οποία ήταν το οικονομικό και θρησκευτικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής, συγκέντρωνε δηλαδή τις λειτουργίες που τον 19<sup>ο</sup> αι. π.Χ. είχαν η Σύρος και η Τήνος.

Η Δήλος καταστράφηκε από τον Μιθριδάτη το 84π.Χ., ενώ η παρακμή και εγκατάλειψη της αρχαίας πόλης της Σύρου συνδέεται με τις βαρβαρικές επιδρομές από τον 3<sup>ο</sup> αι. μ.Χ., και με την πύκνωση της πειρατείας που ταλαιπώρησε το Αιγαίο για αρκετούς αιώνες. Ίχνη εγκαταστάσεων στη συριανή ενδοχώρα ωστόσο, μαρτυρούν ότι το νησί δεν είχε εγκαταλειφθεί εντελώς.

### Μέσοι χρόνοι

Στη βυζαντινή περίοδο η χριστιανική πλέον Σύρος συνεχίζει να αποτελεί τμήμα της Διοικήσεως Αχαΐας. Μετά τη διοικητική μεταρρύθμιση του 7<sup>ου</sup> αι. δημιουργήθηκαν τα Θέματα με ενιαία στρατιωτική και πολιτική εξουσία και επικεφαλής στρατηγός. Οι Κυκλάδες αποτέλεσαν τμήμα του θέματος Ελλάδος, ως διοικητική υποπεριφέρεια (τούρμα). Το 727 μ.Χ. ο τουρμάρχης Κοσμάς και ο Αγαλιανός ως εικονολάτρες, επαναστάτησαν κατά του εικονομάχου αυτοκράτορα Λέοντος Γ' Ισαύρου, αλλά νικήθηκαν σε ναυμαχία έξω από την Κωνσταντινούπολη. Η έδρα του τουρμάρχη δεν είναι γνωστό σε ποιο νησί βρισκόταν. Αργότερα οι Κυκλάδες υπήχθησαν στο ναυτικό Θέμα Αιγαίου με έδρα τη Σάμο. Η Άνω Σύρος ιδρύθηκε εκείνη την εποχή πάνω σε ένα λόφο. Η Σύρος αρχικά, υπαγόταν εκκλησιαστικά στην επισκοπή της Δήλου, οποία φαίνεται ότι είχε κρατήσει κάτι από την παλιά της αίγλη. Αργότερα η Σύρος μαζί με τη Σέριφο αποτέλεσαν ξεχωριστή επισκοπή υπαγόμενη όμως στη μητρόπολη Αθηνών. Πρώτος επίσκοπος Σύρου αναφέρεται ο Ειρηναίος το 307 μ.Χ.

Το 747-750 μ.Χ. η Σύρος, όπως και η υπόλοιπη Ελλάδα, επλήγη από μεγάλο λιμό (πανώλης). Μετά την κατάληψη της Κωνσταντινούπολης από τους Σταυροφόρους (1204) η Σύρος υπάγεται στο Δουκάτο της Νάξου(ή του Αιγαίου) που ίδρυσε ο Βενετός Μάρκος Σανούδος. Την ίδια περίοδο, ίσως και λίγο νωρίτερα πήρε την οριστική της μορφή η Άνω Σύρος. Την εποχή της Λατινοκρατείας, η τοπική κοινότητα αποδέχτηκε το καθολικό δόγμα, διατήρησε όμως την ελληνική γλώσσα. Διατηρήθηκε επίσης μια μικρή ενορία ορθοδόξων, ή του Αγίου Νικολάου «του φτωχού». Στους 3 1/2 περίπου αιώνες του Δουκάτου του Αιγαίου, η Σύρος γνώρισε ένα ιδιότυπο καθεστώς φεουδαρχικού τύπου, με τις διαμάχες των τοπικών ηγεμονίσκων και τις συχνές πειρατικές επιδρομές. Χαρακτηριστική είναι η πολιορκία του 1286 από τον ηγεμόνα της Τήνου Βαρθολομαίο Γκύζη, μια εκστρατεία που απέτυχε. Αιτία της εκστρατείας ήταν η αρπαγή από πειρατές γαϊδάρου που ανήκε στον Γκύζη και πουλήθηκε στον δυνάστη της Σύρου Γ. Σανούδο.

Το 1494 υπήρχαν 400 κάτοικοι στην Άνω Σύρο, κυρίως μέτοικοι, που ήλθαν σε ορισμένο ποσοστό σε επιμιξία με τους Βενετούς οι οποίοι κατέλαβαν το νησί. Οι λίγοι αυτοί κάτοικοι ζουν κάτω από κακές οικονομικές συνθήκες. Τον 15<sup>ο</sup> αι. το Δουκάτο του Αιγαίου είχε γίνει ουσιαστικά προτεκτοράτο της Βενετίας. Οι

Βενετοί παραχωρούν ορισμένα δικαιώματα στους κατοίκους και ορισμένες αρμοδιότητες διαχείρισης των τοπικών ζητημάτων στους πλούχοντες και τους γέροντες, πράγμα το οποίο συνεχίζεται και στην Τουρκοκρατία.

### Τουρκοκρατία

Με την κατάληψη της Σύρου και άλλων νησιών στα 1537 από τον Χαιρεντίν Μπαρμπαρόσα, επικεφαλής του οθωμανικού στόλου, καθιερώθηκε η οθωμανική επικυριαρχία στο Δουκάτο, το οποίο καταλύθηκε οριστικά το 1579. η Σύρος είχε τότε 3000 κατοίκους. Η διαπραγμάτευση των εκπροσώπων της Σύρου και των Κυκλάδων με το σουλτάνο Μουράτ Γ' έληξε με την παραχώρηση σημαντικών προνομίων στα νησιά: μείωση της φορολογίας, θρησκευτική ελευθερία, αναγνώριση της διαιτησίας μεταξύ χριστιανών, απαγόρευση εγκατάστασης γενιτσάρων στα νησιά. Βέβαια δεν έλειψαν οι προστριβές και οι αυθαιρεσίες των οθωμανικών αρχών, με αποκορύφωμα την επιδρομή στο νησί το 1617. Ο Καπουδάν Πασάς Αλή Τσελεπή, με την κατηγορία ότι οι Συριανοί συνεργάζονταν με τους Βενετούς και δεν πλήρωναν φόρους, επιτέθηκε στο νησί, κατέστρεψε την εκκλησία του Σαν Τζώρτζη και απαγχόνισε τον καθολικό επίσκοπο Ιωάννη Ανδρέα Κάργα. Τότε πολλοί κάτοικοι εγκατέλειψαν το νησί.

Στο μεταξύ μετά την υπογραφή της πρώτης συνθήκης των διομολογήσεων το 1535 μεταξύ της Γαλλίας και της Πύλης, οι καθολικοί της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας είχαν τεθεί υπό την προστασία των Γάλλων, που διήρκησε επί αιώνες. Καπουτσίνιοι μοναχοί (1635) και μετά Ιησουίτες (1744) εγκαταστάθηκαν στη Σύρο. Στην Άνω Σύρο το 1635 αναφέρονται 2000- 3000 καθολικοί και 100 ορθόδοξοι, ενώ το 1687 ο Αγ. Βενιέρης αναφέρει 2070 καθολικούς και 136 ορθόδοξους. Επίσης, οι καθολικοί των Κυκλάδων ήταν υπό την προστασία των Δυτικών κουρσάρων, οι οποίοι αργότερα ελάμβαναν αξιώματα στο πολεμικό ναυτικό των χωρών τους.

Όπως γράφει ο Tournefort ( 1702): «Οι Τούρκοι δεν τολμούσαν να εμφανιστούν για πολύ γύρω από αυτά τα νησιά αν δεν έφευγαν οι κουρσάροι, που συχνά τους έπιαναν από τη γενειάδα, τους φόρτωναν στο καράβι τους και τους έκαναν σκλάβους. Οι κουρσάροι μας μερικές φορές ήταν πιο αποτελεσματικοί στη διατήρηση του Χριστιανισμού από τους ένθερμους ιεραποστόλους. Μερικά χρόνια πριν 10-12 οικογένειες από τη Νάξο ασπάστηκαν το Μωαμεθανισμό: οι Χριστιανοί της λατινικής κοινότητας έβαλαν τους κουρσάρους να τους αρπάξουν και να τους μεταφέρουν στη Μάλτα. Από τότε δεν πέρασε ούτε μια στιγμή από το μυαλό κανενός να γίνει μωαμεθανός στη Νάξο...Αν ένας Έλληνας αδικήσει ένα χριστιανό της λατινικής κοινότητας, ο τελευταίος δεν έχει παρά να παραπονεθεί στον καπετάνιο του πρώτου πλοίου που μπαίνει σ' αυτό το λιμάνι και ο Έλληνας τιμωρείται».Οι καθολικοί στη Σύρο ήταν 5000, ενώ οι ορθόδοξοι 15 οικογένειες. Ο μόνος Τούρκος ήταν ο Καδής.

Οι βενετοτουρκικοί πόλεμοι του 1644-1699 είχαν σημάνει βέβαια την αποδυνάμωση της εξουσίας των Τούρκων στο Αιγαίο, οπότε εκδηλώθηκε αυξημένο το ενδιαφέρον του βασιλιά της Γαλλίας για τα νησιά και ιδιαίτερα για τη Σύρο που είχε τον περισσότερο καθολικό πληθυσμό και αρχίζει σιγά σιγά, και χάρη στη βενετική υποστήριξη να αναπτύσσεται οικονομικά και να γίνεται προπύργιο του καθολικισμού. Το 1652 οι Καπουτσίνιοι ίδρυσαν και σχολείο. Την πορεία ανάπτυξης

της Σύρου διέκοψε μια επιδημία πανώλης το 1728. Ο Ρωσσοτουρκικός πόλεμος του 1770-74 επέφερε την κατάληψη της Σύρου από τους Ρώσους, οι οποίοι ταυτόχρονα με άλλες καταστροφές που έκαναν πήραν ένα μεγάλο μέρος από τα αρχαία του νησιού. Το 1751 αναφέρονται μοναχές Ουρσουλίνες.

Το 1779 και μέχρι το 1803 η Σύρος και η Άνδρος παραχωρήθηκε από το Σουλτάνο Αβδούλ Χαμίτ Α΄ στην ανηψιά του Σαχ Σουλτάνα, η οποία εκχώρησε τη διοίκηση των νησιών στα τοπικά όργανα, δηλαδή τη συνέλευση του Κοινού (Κοινότητας) και τους εκλεγμένους επιτρόπους. Στις αρχές του 19<sup>ου</sup> αι. ωστόσο, το σύστημα αυτό κοινοτικής αυτοδιοίκησης είχε εξελιχθεί σε ολιγαρχικό, στον έλεγχο του Συμβουλίου των Προεστών. Έτσι το 1814 συνέβη η πρώτη και μοναδική εξέγερση με ταξικό χαρακτήρα, που είχε σαν αποτέλεσμα την ένταξη στον διοικητικό μηχανισμό ανθρώπων από τα λαϊκά στρώματα.

Η μεγαλύτερη ανάπτυξη της εμποροναυτικής κίνησης στη Σύρο αυτήν την περίοδο οφείλεται στη συνθήκη του Κιουτσούκ Καϊναρτζή και στον περιορισμό της πειρατείας. Οι Συριανοί που αρχικά ταξίδευαν με μικρά καΐκια, αγοράζουν με τα κέρδη τους όλο και μεγαλύτερα πλοία και φτάνουν σταδιακά να κάνουν ταξίδια μέχρι τη Σμύρνη, την Κωνσταντινούπολη, την Κρήτη και την Ιταλία. Από το λιμάνι της Σύρου διεξάγεται ένα σημαντικό εξαγωγικό εμπόριο, κυρίως κρασιού, όχι μόνο Συριανού αλλά και των υπολοίπων Κυκλάδων. Δημιουργούνται εμπορικά καταστήματα που προμηθεύουν διάφορα είδη στους ναυτικούς και τα πλοία που προσεγγίζουν όλο και πιο συχνά στο λιμάνι. Ο Della Roca γράφει το 1790: « Ο λιμάν της Σύρου ευρίσκεται μεταξύ δύο λίαν σημαντικών περασμάτων δια τους μεγαλύτερους λιμένας της Ανατολής. Ευρισκόμενος από της μιας πλευράς μεταξύ των νήσων Ευβοίας και Άνδρου και από της άλλης μεταξύ Τήνου και Μυκόνου, είναι τόσο κατάλληλος και τόσον ευνοϊκός εις τα πλοία που δοκιμάζονται από τους ανέμους στα περάσματα αυτά, ώστε λίγες είναι οι εβδομάδες που δεν βλέπει κανείς σκάφη να προσεγγίζουν, κυρίως γαλλικά. Συχνά υπάρχουν στο λιμάνι 15-18 πλοία.»

Σύμφωνα με ορισμένες πηγές ο πληθυσμός το 1750 ήταν 2000 κάτοικοι(ίσως εξαιτίας της επιδημίας πανούκλας του 1728), 4000 το 1790 και 5000 κάτοικοι το 1820.

Οι ευνοϊκές συνθήκες ανάπτυξης, η διαφορά του θρησκευτικού δόγματος, η ημιαυτονομία και η προστασία του καθεστώτος των διομολογήσεων των Γάλλων, οδήγησαν τους Συριανούς στο να κρατήσουν ουδέτερη στάση κατά την έναρξη της επανάστασης του 1821. Ωστόσο υπάρχουν στο ιστορικό αρχείο του δήμου ντοκουμέντα (αριστεία και διπλώματα) της συμμετοχής πολλών Ανωσυριανών στον υπέρ ανεξαρτησίας αγώνα.

### Νεότεροι χρόνοι

Η ουδετερότητα της Σύρου στην αρχή της Επανάστασης προσέφερε καταφύγιο στους κυνηγημένους πρόσφυγες του 1821 από τη Σμύρνη και το Αϊβαλί, αλλά και από τη Χίο πριν την καταστροφή του 1822. Αρχικά στεγάστηκαν από ντόπιους στην Άνω Σύρο, αλλά μετά την καταστροφή της Χίου τον Απρίλιο του 1822, των Ψαρών το 1824, την κατάληψη της Κάσου, και την καταστολή της εξέγερσης στην Κρήτη, στη Σύρο έφτασαν χιλιάδες πρόσφυγες οι οποίοι δημιούργησαν μια νέα πόλη στο λιμάνι που στηρίχτηκε στο εμπόριο. Το 1826 στη

νεόκτιστη εκκλησία της Μεταμόρφωσης συγκεντρώθηκαν οι κάτοικοί της για να διαλέξουν το όνομά της. Τελικά έγινε δεκτή η πρόταση του Χιώτη Λουκά Ράλλη: « Κύριοι, υπό την σκέπη του Ερμού, Εφόρου του εμπορίου συνέστη και προήχθη η πόλις αυτή, δίκαιον και πρέπον δια τούτο, να την αφιερώσωμεν εις τον κερδών Ερμίν και να την ονομάσωμεν Ερμούπολιν». Τον ίδιο χρόνο εκλέχθηκε η πρώτη Δημογεροντία. Εν τω μεταξύ η Εθνοσυνέλευση του 1823 είχε αποφασίσει ότι στο εξής η Σύρος ετίθετο κάτω από την ελληνική διοίκηση. Ωστόσο η επιβολή των αρχών του νέου κράτους στο νησί δεν υπήρξε εύκολη υπόθεση. Οι ντόπιοι Συριανοί ήθελαν να διαφυλάξουν την ουδετερότητά τους ενώ οι έμποροι – πρόσφυγες δεν επιθυμούσαν κανέναν περιορισμό ή φορολογική επιβάρυνση στις επιχειρήσεις τους, μολοντί η Σύρος ενίσχυε οικονομικά την Επανάσταση με φόρους, τελωνειακούς δασμούς και υποχρεωτικούς εράνους.

Στο μεταξύ η κίνηση του λιμανιού αυξανόταν ραγδαία, με τη διακίνηση φορτίων σίτου για την τροφοδοσία και των δύο εμπολέμων, αλλά και πολεμοφοδίων, την εκποίηση λειών πολέμου αλλά και πειρατικών λαφύρων, την εξαγορά αιχμαλώτων, αλλά και το δουλεμπόριο, τη ναύλωση και αγοραπωλησία караβιών και τη συγκέντρωση ειδήσεων από τα διερχόμενα πλοία.

Το 1828, στην πρώτη καταμέτρηση του πληθυσμού η Σύρος είχε 20.200 κατοίκους. Οι κάτοικοι της Ερμούπολης έφταναν τους 13.800, ενώ 1.100 ακόμα πρόσφυγες απογράφηκαν στην Άνω Σύρο. Οι Χιώτες ήταν 4.500, οι Μικρασιάτες επίσης 4.500 άλλοι νησιώτες 3.800, Μοραΐτες και Ρουμελιώτες 2.000 και 200 ξένοι. Το 1833 η Ερμούπολη, με τον ερχομό του Όθωνα έγινε πρωτεύουσα του νομού Κυκλάδων και το 1835 αναδείχτηκε πρώτος δήμαρχος ο Γεώργιος Πετρίτζης. Δήμαρχος Άνω Σύρου αναδείχτηκε ο Γ. Ιουστινιάνης. Οι Ερμουπολίτες είχαν λάβει μέρος μαζί με τους Υδραίους, στην εξέγερση κατά του Καποδίστρια, όπως και αργότερα, το 1862 στην εξέγερση κατά του Όθωνα.

Οι Ερμουπολίτες εύκολα πέρασαν στο εμπόριο της «μανιφατούρας» (υφασμάτων) και μεταξιού, των δερμάτων, των σιδηρικών, δημιουργώντας συγχρόνως ένα ισχυρό τραπεζοπιστωτικό σύστημα. Το 1845 λειτούργησε το υποκατάστημα της Εθνικής Τράπεζας. Η Σύρα έγινε το πρώτο εμπορικό λιμάνι της χώρας. Το 1834 είχε κατασκευαστεί η προκουμαία του λιμανιού, ο Φάρος, οι πρώτες στην Ελλάδα « Δημόσιες αποθήκες διαμετακομίσεως» και το 1839-42 το λοιμοκαθαριστήριο. Το 1837 συντάχθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο την υλοποίηση του οποίου ανέλαβαν οι οικονομικά ισχυροί. Το 1839 ιδρύθηκε το Γυμνάσιο από το Νεόφυτο Βάμβα, ένας σταθμός στον τομέα της παιδείας. Με την εισαγωγή της ατμοκίνητης ναυτιλίας, ιδρύθηκε στη Σύρο, το 1856, η πρώτη σχετική εταιρία στην Ελλάδα, με την ονομασία «Ελληνική Ατμοπλοία».

Μαζί με το εμπόριο χάρη στο πλήθος των προσφύγων που δεν είχαν άλλους πόρους ζωής, πέρα από την εργατική τους δύναμη, αναπτύχθηκε η ναυτιλία, η βιοτεχνία, η οικοδομική, τα δημόσια έργα και τελικά η ατμοκίνητη βιομηχανία. Το συριανό ναυπηγείο πρωτοστάτησε στην ανασυγκρότηση του ελληνικού εμπορικού στόλου που είχε καταστραφεί κατά την επανάσταση. Η «Ελληνική Ατμοπλοία» η οποία προόδευε, τον Απρίλιο του 1861 ίδρυσε το ατμοκίνητο σιδηρουργείο-ναυπηγείο της με την ονομασία «Νεώρειον και Μηχανουργεία Σύρου». Από το 1834-1867 ήταν γραμμένα στο νηολόγιο Ερμούπολης 4.103 πλοία χωρητικότητας πολλών

εκατοντάδων τόνων, πάνω από τα μισά από τα οποία είχαν ναυπηγηθεί εδώ. Το 1870 αριθμούσε 1.442 ιστιοφόρα (198.304 τόν.) και 12 ατμόπλοια (15.360 τόν.)

Η βυρσοδεψία αναπτύχθηκε θεαματικά και τα Συριανά σολοδέρματα εξάγονταν στα Βαλκάνια και την Τουρκία. Η παραγωγική δραστηριότητα της νέας πόλης αποδείχτηκε πιο μακρόβια από κάθε άλλη. «Αχανές εργοστάσιον» χαρακτηρίστηκε «σύμπασα η Ερμούπολις» από Αθηναίο επισκέπτη στα 1856. Αλευροποιία, κλωστοϋφαντουργία και άλλα εργοστάσια είχαν προστεθεί στις προηγούμενες παραγωγικές δραστηριότητες. Το 1878 ξέσπασε και η πρώτη απεργία με αιματηρές συγκρούσεις. Στα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα η Ερμούπολη βρισκόταν σε πλήρη ακμή. Ο πληθυσμός της 20.000 περίπου στα 1850 ( το μέγιστο ήταν 22.000 το 1889) ανανεωνόταν τώρα με μετανάστες από διάφορα μέρη της ανεξάρτητης Ελλάδας, αλλά και από την Κρήτη μετά την καταστολή της επανάστασης του 1869, την οποία οι Συριοί βοήθησαν με πλοία της Ελληνικής Ατμοπλοΐας. Ο πληθυσμός του υπολοίπου νησιού αυξανόταν, επίσης, από 4.671 το 1853 σε 9.469 το 1889.

Η Ερμούπολη είναι πλέον μια πόλη με αναπτυγμένη κοινωνική και πολιτιστική ζωή. Δέκα δημόσια σχολεία και οκτώ ιδιωτικά, αγοριών και κοριτσιών, φημίζονται για το υψηλό τους επίπεδο. Η θεατρική κίνηση είχε εγκαινιασθεί το 1826 και ιταλικοί θίασοι παρουσίαζαν τις όπερες τις εποχής Λέσχες, σύλλογοι, καφεενεία με μουσική, 4-5 εφημερίδες, ήταν τα δείγματα μιας πολιτιστικής άνθησης που επισφραγίσθηκε με την οικοδόμηση των κτιρίων της Λέσχης και του θεάτρου «Απόλλων» (1864).

Στην αστική αυτή ανάπτυξη η συμμετοχή της καθολικής κοινότητας δεν ήταν αμελητέα, αν και το 1870 μόνο το 1,7% του πληθυσμού της Ερμούπολης ήταν καθολικοί (για να φτάσει το 7,3% το 1961). Κατ' αρχάς η ίδια η εμποροναυτική δραστηριότητα που είχαν αναπτύξει ήδη πριν από το 1821 οι Ανωσυριανοί, ήταν η βάση για την εντυπωσιακή οικονομική ανάπτυξη της Ερμούπολης μετέπειτα. Στη συνέχεια αρκετές προχροντικές οικογένειες της Άνω Σύρου εγκαταστάθηκαν στην Ερμούπολη, χτίζοντας τα πρώτα λιθόκτιστα σπίτια, τα οποία σώζονται μέχρι σήμερα, ενώ σημαντική ήταν και η δράση της Καθολικής Επισκοπής.

Το 1829 χτίστηκε στην Ερμούπολη ο ενοριακός ναός των Καθολικών, η Ευαγγελίστρια, με δαπάνες του Γρηγορίου Στεφάνου, στη θέση παλαιότερης εκκλησίας. Λίγο πιο πάνω, το 1884 ιδρύθηκε η «Γαλλική Σχολή των Αδελφών του Ελέους» που συμπληρώθηκε το 1904 με Ορφανοτροφείο της Καθολικής Επισκοπής και αργότερα έγινε γηροκομείο. Το σχολείο του Αγίου Ιωσήφ ιδρύθηκε το 1846 στην οδό Κάργα για να δώσει τη θέση του στη Σχολή των Φρερ. Η πρώτη εγκατάσταση Γάλλων Φρερ στη Σύρο έγινε το 1858 χάρη στον επίσκοπο Ιωσήφ- Μαρία Αλβέρτη (1851-1880). Οι Φρερ όμως εγκατέλειψαν τη Σύρο το 1863 για να επανέλθουν το 1914 χάρη στον επίσκοπο Αντώνιο Μακρυωνίτη (1912- 1936) και να ιδρύσουν τη Σχολή « Άγιος Γεώργιος». Αρχικά τους παραχωρήθηκε οίκημα απέναντι από τον Άγιο Σεβαστιανό στην Άνω Σύρο. Το 1918-1920 εγκαταστάθηκαν στο κτίριο της οδού Κάργα που ανήκε στις Καλόγριες του Αγίου Ιωσήφ, όταν αυτές απεχώρησαν. Η σχολή περιελάμβανε Δημοτικό, τριτάξιο Γυμνάσιο και Οικοτροφείο. Μετά το 1968 επιτρέπεται να δέχεται και ορθόδοξους μαθητές.

Το πρώτο λιθόκτιστο σπίτι της Ερμούπολης (1822) ήταν του Ανωσυριανού εμπόρου Γρηγορίου Στεφάνου στην Αγορά, κοντά στην



Ευαγγελίστρια, την οποία έκτισε με έξοδά του. Ο Γρ. Στεφάνου προεπαναστατικά ήταν Επίτροπος του νησιού και από το 1827 πρόξενος της Αυστρίας και Σαρδηνίας. Ανιψιοί του ήταν οι Κλων και Κυπάρισσος Στεφάνου, ανθρωπολόγος και μαθηματικός αντίστοιχα. Από τα πρώτα σπίτια της Ερμούπολης, επίσης, ήταν του Ανωσυριανού κτηματία Ιωάννη Δαμόφλη που περιήλθε στη συγγενική του οικογένεια Δελλαρόκα. Από το 1838 στέγασε τη «Λέσχη των Ερμοπουλιτών» και πρόσφατα το Δασαρχείο. Οι αδελφοί Αντώνιος, Φραγκίσκος, Ιάκωβος, και Νικόλαος Σαλάχας, προυχοντική οικογένεια της Άνω Σύρου, από τις πρώτες που κατέβηκαν στη νέα πόλη, ήταν έμποροι, εφοπλιστές και μεγαλοκτηματίες. Το 1822 έκτισαν ένα από τα πρώτα σπίτια της πόλης στη σημερινή πλατεία Μιαούλη. Το 1823 χρησιμοποιήθηκε ως Διοικητήριο στεγάζοντας τον πρώτο έπαρχο Σύρου Αλέξανδρο Αξιώτη. Το σπίτι της Μαριγώς Σαλάχα- Σατλέν στην Αγορά στέγασε το πρώτο Τηλεγραφείο. Άλλα σπίτια Απανωσυριανών της αρχικής φάσης ήταν του γιατρού Αντωνίου Βιτάλη και του Α.Βακόνδιου στην Αγορά, και του Αντωνίου Φρ. Σαλάχα στη Μεταμόρφωση.

Σημαντική ήταν και η συμβολή των Απανωσυριανών σε ορισμένες εξειδικευμένες τεχνικές όπως η τυπογραφία. Το 1828 ιδρύθηκε στην Ερμούπολη το πρώτο τυπογραφείο από τον Σαμιώτη Ι. Σφοίνη και τον ακολούθησαν το 1836, μεταξύ των άλλων, ο Ν. Βαρότσης, το 1845 ο Ν. Φρέρης και κυρίως ο Ρενιέρης Πρίντζης που έφερε το 1868 και το πρώτο ταχυπαιστήριο. Τη μεγάλη παράδοση συνεχίζουν σήμερα τα τυπογραφεία Γ. Βακόνδιου, Αδελφών Βουτσίνου και Π. Φρέρη- Α. Κορωναίου.

Τη λουκουμοποιία έφεραν Χιώτες «ζαχαροποιοί». Από την Άνω Σύρο ειδικεύτηκαν σ' αυτήν οι αδερφοί Δαπόλα. Το μηχανουργείο των αδερφών Φρέρη ήταν από τα πιο αξιόλογα του μεσοπολέμου, σε λειτουργία και σήμερα.

Ωστόσο, παρέμειναν σημαντικές διαφορές μεταξύ Α. Σύρου και Ερμούπολης. Οι Ανωσυριανοί ή Φραγκοσυριανοί, όπως λεγόταν, είχαν δεχτεί μεν τους πρόσφυγες στη γη τους, αλλά βρέθηκαν κάπως στο περιθώριο των εξελίξεων και του δημιουργούμενου πλούτου. Με την ανάπτυξη της βιομηχανίας στην Ερμούπολη, η Άνω Σύρος μετατρέπεται σταδιακά σε εργατική συνοικία της Ερμούπολης, ενώ όσοι χωρικοί θέλουν να διατηρήσουν την ανεξαρτησία τους, φεύγουν από το Κάστρο και δημιουργούν τους μικρούς οικισμούς στο νότιο τμήμα του νησιού. Η ανάπτυξη της Ερμούπολης ενισχύει τη ζήτηση για προϊόντα αγροτικής παραγωγής. Ένα πρώτο κύμα εξόδου προς την ύπαιθρο δημιουργήθηκε με την επιδημία χολέρας του 1854, οπότε 300 άτομα πέθαναν στο αστικό συγκρότημα Ερμούπολης- Άνω Σύρου. Μετά μερικά χρόνια επέστρεψαν αρκετοί άνθρωποι στην πόλη, αλλά στην αγροτική παραγωγή είχαν δημιουργηθεί συνθήκες για να μείνουν πολλοί.

Με τον καιρό οι οικονομικές σχέσεις πύκνωσαν ανάμεσα στους δύο οικισμούς. Η οικονομική ανάπτυξη ενόησε όλο το νησί και περισσότερο, ίσως το Δήμο Άνω Σύρου. Ο πληθυσμός σχεδόν διπλασιάστηκε μεταξύ 1853 και 1907. Προς το τέλος του 19<sup>ου</sup> αι. , οι γυναίκες των λαϊκών στρωμάτων άρχισαν να δουλεύουν στα ερμουπολίτικα εργοστάσια (όπως η μητέρα ου Μάρκου Βαμβακάρη). Στο επίπεδο ωστόσο, των κοινωνικών σχέσεων ιδιαίτερα των σχέσεων μεταξύ των δύο φύλων, οι απαγορεύσεις που επέβαλαν οι αντίστοιχες εκκλησιαστικές αρχές, ήταν μέχρι πρόσφατα πειστικές. Από το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου ,οι απαγορεύσεις αυτές σταδιακά ανατράπηκαν και σήμερα η όσμωση των δύο κοινοτήτων έχει σε μεγάλο βαθμό συντελεστεί. Οι μεικτοί γάμοι είναι συνήθης πρακτικής στο νησί. Εν

τω μεταξύ, στην Α. Σύρο επί Δημαρχίας Α. Ρούσσου (1891-95) δημιουργείται το Γαλλικό Νοσοκομείο, ιδρύονται σύλλογοι και κατασκευάζεται ο δρόμος που συνδέει την Α. Σύρο με την Ερμούπολη.

Η πρώτη παρατεταμένη κρίση της ερμουπολίτικης οικονομίας εκδηλώθηκε στη δεκαετία του 1880, πολύ πριν τη διάνοιξη της διώρυγας της Κορίνθου (1893), όπως σημειώνει και ο Guy Burgel. Η Σύρος είχε να αντιμετωπίσει δύο ισχυρούς ανταγωνιστές: τον δυτικοευρωπαϊκό καπιταλισμό και τον αθηνοκεντρισμό. Ο πρώτος αναπτυσσόταν ταχύτατα και με επεκτατική διάθεση. Η διάνοιξη της διώρυγας του Σουέζ (1869), έστρεψε τα ενδιαφέροντά του προς την Ανατολική Μεσόγειο με μεγαλύτερη ένταση. Στους νέους θαλάσσιους δρόμους που ανοίχτηκαν, τα ατμοκίνητα πλοία του ανταγωνίζονταν συντριπτικά την σε μεγάλο ποσοστό ιστιοπλόο ελληνική ναυτιλία, και μετέφεραν μαζικά τα βιομηχανικά του προϊόντα. Ο αθηνοκεντρισμός, από την άλλη μεριά, ήταν η πάγια πολιτική του ελληνικού κράτους να ευνοεί το δίπολο Αθήνα- Πειραιά, (και ε ότι αφορά τη Σύρα), το λιμάνι του Πειραιά ως εμπορικό, ναυτιλιακό και βιομηχανικό κέντρο. Πολλοί Συριοί το διέβλεψαν, αλλά και συνέτειναν σ' αυτό επιταχύνοντας τις εξελίξεις, μεταφέροντας εκεί τις δραστηριότητές τους. Η κατασκευή του σιδηροδρομικού δικτύου στη δεκαετία του 1880, στέρησε από τη Συριανή ναυτιλία μεταφορικό έργο που πριν ήταν σε μεγάλο βαθμό δική της, και από την άλλη μεριά ευνόησε τον συγκεντρωτισμό του διπόλου Αθήνα- Πειραιά. Η διάνοιξη της διώρυγας της Κορίνθου επισφράγισε την υπεροχή του Πειραιά με την αλλαγή των θαλάσσιων δρόμων. Το διαμετακομιστικό εμπόριο της Σύρου πρακτικά εκμηδενίστηκε.

Η Ερμούπολη, ωστόσο, παρέμεινε για μερικές δεκαετίες ακόμη κεντρική αγορά υφασμάτων, λόγω ειδικών σχέσεων με το Μάντσεστερ. Η ανάκαμψη άρχισε στα τελευταία χρόνια του 19<sup>ου</sup> αιώνα με τον αναπροσανατολισμό της οικονομίας σε νέα πεδία. Μέσα σε λίγα χρόνια μια βιομηχανική πόλη αναδύθηκε πάνω στις εγκαταλειμμένες εμπορικές αποθήκες, μια μικρή «βαμβακούπολη», καθώς τα περισσότερα από τα σαράντα εργοστάσιά της ήταν βαμβακουργικά. Συγχρόνως οι Ερμουπολίτες μεγαλέμποροι συμμετείχαν στη δημιουργία του ελληνικού ατμήλατου στόλου με τη «Νέα Ελληνική Ατμοπλοΐα» και άλλες εταιρείες. Η ανθράκευση των ατμόπλοιων ξανάδωσε ζωή στο λιμάνι και στα τοπικά μηχανουργεία. Θεωρείται ότι η Ερμούπολη είναι η πρώτη ελληνική πόλη που ηλεκτροδοτήθηκε το 1890, ενώ η Άνω Σύρος το 1928.

Με το νέο βιομηχανικό της πρόσωπο, η Ερμούπολη διατήρησε για αρκετές δεκαετίες ακόμη μια ανθηρή οικονομική ζωή. Βαθμιαία ωστόσο, όπως σημειώνουν η Χριστίνα Αγριαντώνη και η Αγγελική Φενερλή, η φυσιογνωμία της αλλάζει. Το κοσμοπολίτικο ύφος, η περηφάνια και ανεξαρτησία των επιχειρηματιών της ξεθωριάζουν, οι ξένοι κάτοικοι μειώνονται. Η Ερμούπολη αποκτά σταδιακά τα τυπικά χαρακτηριστικά μιας ελληνικής επαρχιακής πόλης. Ο πληθυσμός της μένει στάσιμος. Ο δημόσιος λόγος έχει στόχο την ανακοπή του ρεύματος φυγής προς την Αθήνα και τον Πειραιά. Πατερναλιστικές συμπεριφορές επικράτησαν στις εργασιακές σχέσεις καθώς οξύνονταν τα προβλήματα των εργατικών στρωμάτων, με τα γλίσκρα μεροκάματα. Η εξάρτηση από την κεντρική εξουσία ολοκληρώθηκε μετά τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, όταν αυξημένη παρεμβατικότητα του κράτους κατήργησε πολλές από τις εξουσίες των Δήμων του νησιού.

Το 1922, περίπου 8.000 άνθρωποι έφτασαν εδώ με την καταστροφή της Σμύρνης. Υπολογίζεται όμως, πως μόνο το ένα τρίτο από αυτούς παρέμεινε. Τα μεροκάματα ήταν μικρά ενώ μόλις το 1929 άρχισε να χτίζεται ο προσφυγικός συνοικισμός του Ξηροκάμπου. Αρκετοί βιομήχανοι μετοικούν στην Αθήνα ή τον Πειραιά, ενώ τα συριανά εργοστάσια διευθύνονται δι' αντιπροσώπων. Οι αγορές της Ρωσίας και της Τουρκίας είχαν κλείσει από το 1917 και το 1922, αντίστοιχα, και οι άλλες βαλκανικές χώρες, στα πλαίσια της μεγάλης κρίσης (1929-1932), ακολούθησαν προστατευτική πολιτική για να ενισχύσουν τη δική τους βιομηχανία. Οι περιορισμοί της συναλλαγματικής και εμπορικής πολιτικής που ακολούθησαν έφεραν νέες δυσκολίες στη βιομηχανία. Η Ερμούπολη αγωνιζόταν να κρατήσει ή να προσελκύσει δημόσιες υπηρεσίες. Αντί επαγγελματικών σχολών, απέκτησε τη Στρατιωτική Σχολή Εφέδρων, ενώ τα Λαραζέττα είχαν ήδη μετατραπεί σε φυλακές από τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αι. Η Γυάρος ήταν τόπος εξορίας στη μεταξική δικτατορία και ιδίως τα μεταεμφυλιακά χρόνια, ενώ οι φυλακές της Σύρου χρησιμοποιούνταν ως κέντρο μεταγωγών των πολιτικών κρατουμένων.

Το 1924 υπήρχαν 79 εργοστάσια από τα οποία 52 μηχανοκίνητα και σύνολο απασχολούμενων εργατών 3.153. Από άποψη παραγωγής, το 1928 εξήχθησαν (κυρίως στην υπόλοιπη Ελλάδα) προϊόντα αξίας: κλωστοϋφαντουργικά και πλεκτά 76,3εκ.δρχ., άλευρα- ζυμαρικά 26,2 εκ. δρχ., προϊόντα βυρσοδεψείων 29,5εκ. δρχ., και λουκούμια- ποτά 2,4 εκ. δρχ..

Στο τέλος του Μεσοπολέμου τα εργοστάσια άρχισαν να κλείνουν και το λιμάνι νέκρωσε. Η ανεργία έγινε το οξύτερο πρόβλημα της πόλης. Πάνω από χίλια άτομα παρουσιάζονταν στα συσσίτια απόρων που καθιερώθηκαν τότε.

Τα ιταλικά στρατεύματα Κατοχής αποβιβάστηκαν στη Σύρο το Μάιο του 1941, ενώ το Σεπτέμβριο του 1943 το νησί πέρασε στη δικαιοδοσία των Γερμανών. Η μικρή αγροτική παραγωγή επιτάχθηκε, τα εργοστάσια έκλεισαν ή επιτάχθηκαν. Η όμορφη νησιωτική πολιτεία, χωρίς δική της ενδοχώρα, χωρίς ανεφοδιασμό, γνώρισε την πιο σκληρή πείνα της κατοχής. Εκτιμάται (μάλλον υπερβολικά) ότι 8.000 άτομα πέθαναν από την πείνα, τους βομβαρδισμούς και τις στερήσεις του πολέμου. Στο τέλος του πολέμου, το Νεώριο, η Λέσχη, το Τηλεγραφείο, το Τελωνείο και άλλα κτίρια βομβαρδίστηκαν. Ωστόσο, σύμφωνα με την απογραφή του 1951, ο πληθυσμός της Ερμούπολης και της Άνω Σύρου είχε μειωθεί μόνο κατά 2.400 άτομα. Μεταξύ 1951 και 1971 τα περισσότερα εργοστάσια έκλεισαν και η Ερμούπολη έχασε το 20% του πληθυσμού της, φτάνοντας το 1971 τους 13.500 κατοίκους. Η Άνω Σύρος επλήγη περισσότερο και ο πληθυσμός της έφτασε τους 1.300 κατοίκους, μειώθηκε δηλαδή κατά 24%.

Ως το 1990 είχαν κλείσει και οι τελευταίες κλωστοϋφαντουργίες, ενώ το Νεώριο, διευρυμένο από το 1970 παρέμεινε η κυριότερη πηγή απασχόλησης για τον πληθυσμό. Υπέκυψε τελικά και αυτό για να ξαναλειτουργήσει υπό νέα διεύθυνση την τελευταία δεκαετία(1994), με μόνο 700 εργαζομένους, έναντι 2.000 παλαιότερα.

Η οικονομία του νησιού όμως, είχε αρχίσει σταδιακά να αναπροσανατολίζεται και ο πληθυσμός να ανακάμπτει μετά το 1971. Το 1963 η καθολική οργάνωση Misereor έστειλε τον Ολλανδό γεωπόνο Paul Cooper για να μνησεί τους Συριανούς αγρότες στην κατασκευή και λειτουργία θερμοκηπίων. Η επιτυχία ήταν μεγάλη και άλλαξε ριζικά η αγροτική οικονομία του νησιού. Η

ανάπτυξη του εσωτερικού και εξωτερικού τουρισμού ήταν το επόμενο βήμα, τόσο στο αστικό κέντρο Ερμούπολη- Άνω Σύρος, όσο και στις ακρογιαλιές του νησιού Γαλλησάς, Κίνι, Φοίνικας, Βάρη κλπ. Νέες βιομηχανίες άρχισαν να αναπτύσσονται στον περιαστικό χώρο, μικρού όμως μεγέθους, και προσανατολισμένες κυρίως στην παραγωγή οικοδομικών υλικών και την επεξεργασία τοπικών προϊόντων.

Τέλος, και ίσως το σημαντικότερο, άρχισε να γίνεται συνείδηση η σημασία της πολιτιστικής ανάπτυξης. Πλήθος εκδηλώσεων φιλοξενούνται στη Σύρο, τα θερινά σεμινάρια της Ερμούπολης έχουν καθιερωθεί, ενώ η ίδρυση τμήματος Βιομηχανικού Σχεδιασμού και Τεχνών του Πανεπιστημίου Αιγαίου μπορεί να σημάνει την έναρξη μιας ανοδικής πορείας πολιτιστικής ανάπτυξης με την ίδρυση νέων τμημάτων. Επίσης σημειώνουμε το Κέντρο Τεχνικού Πολιτισμού που ιδρύθηκε από το Δήμο της Ερμούπολης και το Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών. Εγκαταστάθηκε στο ανακαινισμένο εργοστάσιο Κατσιμαντή το 2000, και παρουσίασε έκθεση από τη συλλογή μηχανημάτων του Βιομηχανικού Μουσείου. Στην Άνω Σύρο, εκτός από τις πολιτιστικές εκδηλώσεις και το σεβασμό της αρχιτεκτονικής παράδοσης, η δημιουργία μικρών μουσείων και αρχείων δείχνει πως αρχίζει να γίνεται συνείδηση από την τοπική κοινωνία ότι το πολιτιστικό, όπως και το φυσικό περιβάλλον, δεν είναι μόνο παράγοντες τουριστικής έλξης, αλλά και συγκριτικό πλεονέκτημα ταυτοποίησης σε ένα κόσμο που τείνει να γίνει ισοπεδωτικά ομοιόμορφος και γι' αυτό άμορφος. Το ζητούμενο είναι μια πολιτισμική παγκόσμια κοινωνία, ανεκτική, ανοιχτή και δημιουργικά αφομοιωτική στα διάφορα ρεύματα, ιδεών και ανθρώπων, όπως ήταν πάντα η Σύρος στη μακραίωνα ιστορία της.

### **3. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΥΚΛΑΔΕΣ**

Προκειμένου να κατανοήσουμε την κατάσταση της ευρύτερης περιοχής του Νοτίου Αιγαίου και εν συνεχεία τη Σύρο, παρακάτω αναφέρουμε κάποια χαρακτηριστικά που αφορούν μορφολογικά, εδαφολογικά και κλιματολογικά στοιχεία που επικρατούν σε όλα τα νησιά αυτά.

#### **3.1. Φυσικογεωγραφική μορφολογία και εδαφολογικά χαρακτηριστικά**

Στο σύνολο των νησιών του Νοτίου Αιγαίου το έδαφός τους κατανέμεται σε πεδινό(28%), ορεινό(28) και ημιορεινό (44%) με το μεγαλύτερο υψόμετρο να συναντάται στη Ρόδο (1.215μ.). Το μέσο σταθμικό υψόμετρο είναι 160μ.

Εξαιτίας της μικρής έκτασης των νησιών, δεν αναπτύσσονται αξιόλογες υδρολογικές λεκάνες. Η αποστράγγιση των νερών της βροχής πραγματοποιείται μέσω μικρών παράκτιων ρεμάτων πολλές φορές σε ακτινωτή διάταξη. Εξαίρεση αποτελεί η Ρόδος με έκταση λεκάνης απορροής 1.398 Km<sup>2</sup>.

Τέλος, τα μικρά ύψη βροχής που δέχονται πολλά από τα νησιά, σε συνδυασμό με τη γεωλογική διαμόρφωση αυτών, δεν επιτρέπουν την ανάπτυξη πυκνού υδρογραφικού δικτύου.

Οι γεωλογικοί σχηματισμοί που συναντώνται στα νησιά του Νοτίου Αιγαίου παρουσιάζουν μεγάλη πολυμορφία.

##### **3.1.1. Κλιματολογικά δεδομένα**

Το Νότιο Αιγαίο παρουσιάζει σημαντικές κλιματικές παραλλαγές λόγω της γεωγραφικής θέσης, του μεγέθους και της απόστασης των νησιών από τις πλησιέστερες ηπειρωτικές ακτές. Τα νησιά μπορούν να διακριθούν σε τρεις ομάδες με παρεμφερή υδρολογικά-κλιματικά δεδομένα.

- Κεντρικές και Νότιες Κυκλάδες (Φολέγανδρος, Πάρος, Μήλος, Κίμωλος, Σίφνος, Σέριφος, Σύρος, Μύκονος, Νάξος, Αμοργός, Ανάφη, Θήρα, Ίος, Σίκινο)
- Βόρειες Κυκλάδες (Κύθνος, Κέα, Άνδρος, Τήνος),
- Δωδεκάνησα (Λέρος, Κάλυμνος, Κως, Νίσυρος, Σύμη, Τήλος, Χάλκη, Ρόδος, Κάρπαθος, Κάσος, Αστυπάλαια, Πάτμος).

Στο σύνολο των νησιών κυριαρχεί το ήπιο εύκρατο μεσογειακό κλίμα, το οποίο στις Ν-Α περιοχές κλίνει προς το θαλάσσιο. Ο χειμώνας είναι ιδιαίτερα ήπιος, με μέση θερμοκρασία που σε πολλά νησιά των Κυκλάδων ξεπερνά τους 12°C, ενώ στα Δωδεκάνησα εμφανίζεται ελαφρά μειωμένη. Το καλοκαίρι η μέση θερμοκρασία υπερβαίνει τους 25°C στα περισσότερα νησιά, η ατμόσφαιρα παραμένει όμως δροσερή εξαιτίας της επίδρασης των ανέμων και της θάλασσας. Το φθινόπωρο εμφανίζεται σαφώς θερμότερο της άνοιξης, δίνοντας τη δυνατότητα να παραταθεί σημαντικά η τουριστική περίοδος μετά το πέρας των θερινών μηνών.

Το μεγαλύτερο ύψος βροχής δέχονται τα νησιά που βρίσκονται κοντά στις Μικρασιατικές ακτές και το μικρότερο οι Κυκλάδες (ΕΜΥ μέχρι 1991)

Νάξος 379mm

Ρόδος 818mm

Αθήνα 349mm

Δίνονται οι μέσες μηνιαίες θερμοκρασίες των σταθμών Ρόδου και Σύρου (ΕΜΥ μέχρι 1991)

	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
Ρόδος	11,5	12	13,4	17,8	20,5	25	27,3	27,6	24,9	20,5	16,4	13,3
Σύρος	11,5	11,9	12,6	16,0	19,6	24,2	26,5	26,2	23,5	20,0	16,4	13,2

Πηγή : ΕΜΥ

Οι άνεμοι που πνέουν στις Κυκλάδες και τα Δωδεκάνησα είναι ιδιαίτερα ισχυροί, ακόμα και κατά τους καλοκαιρινούς μήνες(μελτέμια), με δυσμενείς επιπτώσεις στις ακτοποϊκές αλλά και τις αεροπορικές διασυνδέσεις των νησιών. Οι επικρατούντες άνεμοι έχουν διεύθυνση Βόρεια.

Η ηλιοφάνεια είναι από τις μεγαλύτερες της χώρας και κυμαίνεται περίπου στις 3.000 ώρες ετησίως. Χιόνι εμφανίζεται σπάνια.

### **3.1.1.α.Φυσικοί πόροι**

#### **• Υδρογεωλογικές Λεκάνες**

Το κύριο χαρακτηριστικό των νησιών είναι η ύπαρξη περιορισμένης έκτασης υδροφόρων οριζόντων, κυρίως καρστικών που αναπτύσσονται σε ανθρακικούς σχηματισμούς (μάρμαρα, δολομίτες, ασβεστόλιθους, κρυσταλλικούς ασβεστόλιθους). Οι σχηματισμοί αυτοί εμφανίζονται συχνά σε εναλλαγές με διαπερατούς σχηματισμούς (αργιλικούς σχιστόλιθους, γνεύσιους, αμφιβολίτες ).

Οι καρστικοί ορίζοντες εκφορτίζονται είτε σε πηγές επαφής όταν οι αντίστοιχοι ανθρακικοί σχηματισμοί είναι κλειστοί προς τη θάλασσα, είτε σε παραθαλάσσιες ή υποθαλάσσιες πηγές, όταν είναι ανοικτοί προς αυτήν οπότε υπάρχουν και προβλήματα υφαλμύρισης.

Νησιά με ανοικτούς καρστικούς υδροφόρους ορίζοντες είναι η Κάλυμνος, Σίφνος, Πάρος, Αντίπαρος, Νάξος, Σύρος, Σίκινος, Θήρα, Αμοργός, Αστυπάλαια, Σύμη, Τήλος, Ρόδος και Κάρπαθος.

Σε ορισμένες περιπτώσεις εμφανίζονται μικρής έκτασης υδροφορίες μέσα σε ρωγματομένους πυριγενείς και μεταμορφωμένους σχηματισμούς (π.χ. Σέριφος, Σίφνος, Άνδρος, Τήνος, Μύκονος, Νάξος, Ίος)

## **• Ακτές- Παράκτιες Γεωμορφολογικές συνθήκες**

Οι ακτές των νησιών του Νοτίου Αιγαίου, κατά το μεγαλύτερο ποσοστό (70-80%) του μήκους των, αποτελούνται από απόκρημνα τμήματα με κλίσεις >30%, ενώ σε ποσοστό που κυμαίνεται από 15- 20% του μήκους τους αποτελούνται από τμήματα με χαμηλές(<10%) μέχρι μέσες(10%-30%)κλίσεις. Οι απόκρημνες ακτές αναπτύσσονται κυρίως σε περιοχές της παράκτιας ζώνης.

Συνηθισμένη εικόνα στη μορφολογία των ακτών της Νότιας Ελλάδας και των νησιών του Νοτίου Αιγαίου, είναι η εναλλαγή απόκρημνων ακτών μεγάλου μήκους με ομαλές ακτές μικρού μήκους με παράκτια ιζήματα (κροκάλες, άμμοι). Αυτές οι ομαλές ακτές αναπτύσσονται συνήθως σε περιοχές με χειμαρρώδεις αλλουβιακές αποθέσεις μικρών κοιλαδικών συστημάτων που καταλήγουν στη θάλασσα. Στις ομαλές αυτές ακτές εμφανίζονται συνήθως παράκτιες θίνες, ενεργές ή σταθεροποιημένες με βλάστηση.

Είναι γνωστό ότι τα τελευταία 15.000-18.000 χρόνια η στάθμη της θάλασσας μεταβλήθηκε περισσότερο από 100μ, γεγονός που έχει επιφέρει σημαντικές επιδράσεις και αλλαγές στις ακτές. Ο παράγοντας εκείνος που επηρεάζει κύρια και άμεσα τη θαλάσσια στάθμη στο χρονικό διάστημα των δεκαετιών ή του αιώνα είναι ο ευστατισμός και κατά συνέπεια οι κλιματικές μεταβολές στο γήινο περιβάλλον.

Αρκετοί κλιματολόγοι πιστεύουν ότι η ατμοσφαιρική ρύπανση από το CO<sub>2</sub> και άλλα αέρια που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα ανεβάζουν τη θερμοκρασία της γης με ένα μηχανισμό γνωστό ως «φαινόμενο του Θερμοκηπίου». Η μεταβολή αυτή της θερμοκρασίας της επιφάνειας της γης επηρεάζει θετικά (ανυψώνει) τη θαλάσσια στάθμη σε παγκόσμιο επίπεδο.

Αυτή η άνοδος της θερμοκρασίας προβλέπεται να ανυψώσει τη θαλάσσια στάθμη κατά 15cm το έτος 2050 και 34cm το έτος 2100.

Με βάση τα δεδομένα αυτά, οι χαμηλές παράκτιες περιοχές των νησιωτικών περιοχών θα υποχωρήσουν σημαντικά και ένα τμήμα τους θα καλυφθεί από τη θάλασσα κατά τις επόμενες δεκαετίες. Σε περίπτωση κατασκευής λιμενικών ή παράκτιων ανθρωπογενών κατασκευών, αυτός ο παράγοντας πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν. Πολλές ακτογραμμές σε διάφορα νησιά έχουν μεταβληθεί από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες και κατασκευές στο διάστημα των τελευταίων δεκαετιών. Αυτό συμβαίνει συνήθως στις περιοχές που επιχώνονται για την κατασκευή τεχνητής προβλήτας ή λιμενοβραχίονα στα πλαίσια λιμενικών έργων ή τουριστικών εγκαταστάσεων. Οι παρεμβάσεις αυτές εκτός των περιβαλλοντικών προβλημάτων που είναι πιθανόν να δημιουργούν κατά περιοχές, επηρεάζουν την κίνηση των παράκτιων ρευμάτων και κατά συνέπεια τη μεταφορά των παρακτίων ιζημάτων. Αυτό προκαλεί διάβρωση σε ορισμένες παράκτιες περιοχές και απόθεση παράκτιων ιζημάτων σε κάποιες άλλες, δημιουργώντας ανάλογα προβλήματα με τη χρήση των παράκτιων περιοχών.

### **3.1.1.β.Φυσικά φαινόμενα**

#### **• Σεισμική επικινδυνότητα**

Η περιοχή των νήσων του Νοτίου Αιγαίου κατατάσσεται με βάση το Χάρτη Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας που περιέχεται στο Νέο Αντισεισμικό Κανονισμό(ΝΕΑΚ, Ιούλιος 1995) σε τρεις ζώνες.

Στη ζώνη **III**, δηλαδή σε μια ιδιαίτερα σεισμογενή περιοχή του Ελληνικού χώρου, ανήκει το μεγαλύτερο τμήμα των νησιών της Δωδεκανήσου (Κάσος, Κάρπαθος, Μεγίστη, Ρόδος, Χάλκη, Τήλος, Σύμη, Νίσυρος, Γυαλί και Κως.)

Στη ζώνη **II**- σε λιγότερο σεισμογενή περιοχή- ανήκουν τα υπόλοιπα νησιά της Δωδεκανήσου και τμήμα των νοτίων Κυκλάδων (Αγαθονήσι, Αστυπάλαια, Κάλυμνος, Λειψοί, Λέρος, Πάτμος, Ψέριμος, Αμοργός, Θήρα, Θηρασιά και Ανάφη).

Στη ζώνη **I**, τέλος, δηλαδή στην πλέον ανενεργή σεισμογενή περιοχή ανήκουν τα υπόλοιπα νησιά των Κυκλάδων (Ανδρος, Ίος, Σίκινος, Φολέγανδρος, Κίμωλος, Μήλος, Σέριφος, Σίφνος, Δονούσα, Ηράκλεια, Κουφονήσια, Νάξος, Σχοινούσα, Αντίπαρος, Κέα, Κύθνος, Μύκονος, Πάρος, Σύρος, Τήνος).

### **3.1.1.γ.Χρήσεις- Ζήτηση νερού**

#### **• Γεωργία**

Το σύνολο των εκτάσεων της Περιφέρειας που αρδεύτηκαν ανέρχεται σε 63.711 στρέμματα. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπ. Γεωργίας κατά το 1994 αρδεύτηκαν 102.000 στρέμματα. Από συλλογικά αρδευτικά έργα καλύπτονται μόνο τα 21.500 στρ. τα δε υπόλοιπα καλύπτονται από κοινοτικά και ιδιωτικά υδροληπτικά έργα μικρότερης έκτασης.(ΕΣΥΕ 1991)

#### **• Τρόποι και βαθμός κάλυψης αναγκών σε νερό**

Οι ανάγκες καλύπτονται σήμερα, εν μέρει, από τις εξής πηγές:

\* Γεωτρήσεις εκμετάλλευσης του υπογείου δυναμικού που έχουν κατασκευαστεί τόσο από φορείς του δημοσίου (Νομαρχία, Δήμοι, Κοινότητες) όσο και από ιδιώτες.

\* Πηγές αποστράγγισης των υπογείων υδροφόρων. Στο Νότιο Αιγαίο συναντάται μεγάλος αριθμός, μικρών συνήθως, πηγών που καλύπτουν υδρευτικές και κατά δεύτερο λόγο αρδευτικές ανάγκες. Το σύνολο των πηγών αξιοποιείται σήμερα, εξαιτίας της έλλειψης μερών, κυρίως το καλοκαίρι.

\* Λιμνοδεξαμενές και φράγματα. Στα νησιά του Αιγαίου τα τελευταία χρόνια υπάρχει σε εξέλιξη από το Υπ. Γεωργίας πρόγραμμα μελέτης και κατασκευής λιμνοδεξαμενών και φραγμάτων για την καλύτερη αξιοποίηση του επιφανειακού κυρίως και μέρους του υπογείου νερού.

\* Μεταφορά νερού με υδροφόρες. Με τον τρόπο αυτό καλύπτονται οι ανάγκες των μικρών κυρίως νησιών του Αιγαίου.

\* Αποθήκευση νερού σε στέρνες. Με τον τρόπο αυτό καλύπτονται υδρευτικές ανάγκες πολλών κατοίκων των νησιών, κυρίως, των Κυκλάδων αλλά και της Δωδεκανήσου.



Τα νησιά που ικανοποιούν σήμερα το σύνολο των υδρευτικών και μέρος των αρδευτικών τους αναγκών είναι η Σύρος, Τήνος, Νάξος, Μήλος, Σέριφος, Σίφνος, Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κως, Ρόδος.

### **ΠΙΝΑΚΑΣ: ΥΔΡΕΥΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΡΔΕΥΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΝΗΣΟΥ ΣΥΡΟΥ**

	Πληθυσμός απογραφής 1991	Ετήσιες ανάγκες ύδρευσης μόνιμων κατοίκων	Αριθμός κλινών ξενοδοχείων & ενοικ/νων δωματίων	Ετήσιες ανάγκες ύδρευσης τουριστών	Σύνολο αναγκών ύδρευσης	Σύνολο αρδευόμενων εκτάσεων	Ετήσιες ανάγκες άρδευσης	Συνολικές ανάγκες
Ν. Κυκλάδων		m <sup>3</sup> /έτος		m <sup>3</sup> /έτος		στρέμματα	m <sup>3</sup> /έτος	m <sup>3</sup> /έτος
<b>Σύρος</b>	19.870	1.450.510	15.000	337.500	1.788.010	3.670	1.468.000	3.256.010

Πηγή: ENVIPLAN

[Γ.Θ. Τσεκούρας & Συνεργάτες](#)

### **Συμπεράσματα**

- Το μικρό ύψος βροχής που δέχονται τμήματα του υδατικού διαμερίσματος σε συνδυασμό με τη μικρή έκταση των περισσότερων νησιών και τις γεωλογικές συνθήκες δεν επιτρέπουν την ανάπτυξη μεγάλων υδρολογικών και υδρογεολογικών λεκανών.

- Οι υπόγειοι υδροφορείς, εξαιτίας της σημαντικής συνεισφοράς τους στην κάλυψη των υδατικών αναγκών των νησιών, τις περισσότερες φορές είναι αντικείμενο υπερεκμετάλλευσης, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την ποιοτική αναβάθμιση των νερών τους εξαιτίας της διείσδυσης της θάλασσας.

- Το ποσοστό αξιοποίησης των επιφανειακών νερών είναι μικρότερο αυτού των υπογείων και εκτιμάται ότι είναι της τάξης του 10-15%. Η κύρια αιτία αυτής της κατάστασης είναι η ύπαρξη μικρών υδρολογικών λεκανών και πολλών, μικρού μήκους, παράκτιων ρεμάτων.

- Η προσπάθεια που πραγματοποιείται μέσω του προγράμματος των λιμνοδεξαμενών και Φραγμάτων του Υπ. Γεωργίας για την αποθήκευση σε πολλά νησιά του επιφανειακού νερού είναι πολύ θετική. Με την ολοκλήρωση της κατασκευής των λιμνοδεξαμενών θα καλυφθεί σχεδόν το σύνολο των υδρευτικών και μεγάλο τμήμα των αρδευτικών αναγκών.

### **Προτάσεις**

- Δεδομένου του μικρού αριθμού υδρολογικών μετρήσεων στο σύνολο του Διαμερίσματος και της ύπαρξης πολλών αυτόνομων μονάδων ανά νησί με διαφορετικά υδρολογικά- υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά, είναι απαραίτητες οι παρακάτω εργασίες για την ακριβή εκτίμηση των διαθέσιμων υδατικών πόρων:

- Πύκνωση του δικτύου παρακολούθησης των μετεωρολογικών δεδομένων.
- Εγκατάσταση δικτύου μέτρησης παροχών σε ρέματα και πηγές.
- Εγκατάσταση δικτύου παρακολούθησης της υπόγειας στάθμης των υδροφορέων.
- Στα σημεία μέτρησης παροχών και υπόγειας στάθμης να γίνονται μετρήσεις φυσικοχημικών παραμέτρων και ποιότητας των νερών.
- Σε καθορισμένα σημεία ελέγχου θα πρέπει να γίνει εγκατάσταση αυτόματων τηλεμετρικών σταθμών.

- Σε μεγάλο μέρος των νησιών αναπτύσσονται αξιόλογοι υδροφόροι ορίζοντες στις παράκτιες πεδιάδες, όχι τόσο από την άποψη των μεγάλων ποσοτήτων υπόγειου νερού που διαθέτουν όσο από την άποψη της δυνατότητας ικανοποίησης τοπικών αναγκών ύδρευσης και άρδευσης.

- Σε πολλές περιπτώσεις παράκτιων προσχωματικών και νεογενών υδροφορέων παρατηρούνται φαινόμενα υποβάθμισης της ποιότητας εξαιτίας της υφαλμύρινσης

- Σε ορισμένα νησιά του υδατικού διαμερίσματος έχουν εντοπιστεί γεωθερμικά ρευστά μέσης και υψηλής ενθαλπίας μεγαλύτερης των 100 °C.

- Άμεσα συνδεδεμένη με την ανάπτυξη των γεωθερμικών πεδίων είναι και η εμφάνιση σε πολλά νησιά, του υδατικού διαμερίσματος, θερμομεταλλικών ιαματικών πηγών. Η αξιοποίηση αυτών, με σύγχρονες μεθόδους, αποτελεί παράγοντα ανάπτυξης των περιοχών όπου εμφανίζονται.

- Για τα νησιά μεγάλου μεγέθους και σημαντικού οικονομικού ενδιαφέροντος είναι απαραίτητο να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της διαχείρισης των υδατικών πόρων σε ενιαία, για το νησί, βάση και όχι αποσπασματικά ανά κοινότητα.

- Οι πολλές αυτόνομες, ανά νησί ενότητες με ελλείψεις υδατικών πόρων για βασικές ανάγκες ακόμα και ύδρευσης, προϋποθέτουν είτε κάλυψη των αναγκών με μεταφορά νερού, είτε με εγκαταστάσεις αφαλάτωσης.

## **3.2. Διοικητική Οργάνωση**

### **3.2.1.Γεωγραφική Οργάνωση της Διοίκησης & της Αυτοδιοίκησης στο εσωτερικό της περιφέρειας**

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου από άποψη διοικητικής δομής, διαιρείται σε 2 Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις- Δωδεκανήσου και Κυκλάδων, οι οποίες με τη σειρά τους διαιρούνται σε 4 και 8 Επαρχίες αντίστοιχα. Ήδη σε 3 Επαρχίες του Ν. Δωδεκανήσου- της Καρπάθου, Κω και Καλύμνου- και σε 7 Επαρχίες του Ν. Κυκλάδων –Κέας, Άνδρου, Τήνου, Νάξου, Πάρου, Θήρας, Μήλου- έχουν συσταθεί τα αντίστοιχα Επαρχεία.

### **3.2.2.Φορείς με Χωρικές Αρμοδιότητες**

Στην παρούσα ενότητα επιχειρείται μια επιλεκτική καταγραφή των φορέων με χωρικές αρμοδιότητες, ανάλογα με τη βαρύτητα και το ρόλο τους στο σχεδιασμό και τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων αλλά και τη μέχρι σήμερα δραστηριοποίησή τους. Ειδικότερα καταγράφονται φορείς που εμπλέκονται στον αναπτυξιακό προγραμματισμό, το χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Στα θέματα του χωροταξικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού αποφασιστικό ρόλο εξακολουθούν να έχουν οι κεντρικές και περιφερειακές υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ γνωμοδοτικό ρόλο μέσω των συμμετοχικών διαδικασιών έχουν οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις και οι ΟΤΑ.

Με το Νέο Οικιστικό Νόμο (Ν. 2508/97), επιδιώκεται η διεύρυνση της συμμετοχής και αποκέντρωσης.

Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα:

α. Ρυθμιστικό Σχέδιο & Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος(Ρ.Σ.)  
Αποφασιστικός ρόλος: ΥΠΕΧΩΔΕ

Γνωμοδοτικός ρόλος: Περιφερειακό, Νομαρχιακό, Δημοτικά & Κοινοτικά Συμβούλια και Εκτελεστική Επιτροπή του οικείου Οργανισμού ( η οποία συγκροτείται με απόφαση του Γ.Γ. της Περιφέρειας).

β. ΓΠΣ & Σχέδιο χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης “ Ανοικτής Πόλης”  
(Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)

Η έγκριση και αναθεώρηση του ΓΠΣ που αναφέρονται στην περιοχή του αντίστοιχου ρυθμιστικού σχεδίου, γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή του οικείου Οργανισμού αντί του ΣΧΟΠ του νομού.

Ειδικά για τα ΣΧΟΟΑΠ είναι δυνατόν να κινηθεί η διαδικασία εκπόνησης ορισμένων, ως προτύπων, με πρωτοβουλία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ο οποίος γνωστοποιεί στο Νομάρχη την κίνηση της διαδικασίας. Η απόφαση του Υπουργού λαμβάνεται μετά από γνωμοδότηση των οικείων πρωτοβάθμιων ΟΤΑ και του ΣΧΟΠ του Νομού.

Η παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ του νομού είναι δυνατόν να αναλαμβάνεται από ειδικούς Οργανισμούς Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Νομού ή Πενταμελείς Επιτροπές Πολεοδομικού Σχεδιασμού, οι οποίες συστήνονται με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου.

γ. Πολεοδομική μελέτη & πράξη εφαρμογής, καθώς και πολεοδομικές μελέτες- αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες.

Αποφασιστικός ρόλος: ΥΠΕΧΩΔΕ

Γνωμοδοτικός ρόλος: Περιφερειακό Συμβούλιο, Νομαρχιακό Συμβούλιο, Συμβούλια Περιοχής, Δημοτικό Συμβούλιο,

σε σχέση με τον καθορισμό των ορίων ευρύτερων περιοχών αστικών συγκροτημάτων, με εξαίρεση της Αθήνας και Θεσ/νίκης και αυτών της παρ.1 του Άρθρου 2 του Ν. 2508/97, για την οικιστική οργάνωση, την προστασία του περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξή τους.

Σε επίπεδο Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ως σημαντικότερες υπηρεσίες καταγράφονται:

- Η Διεύθυνση Σχεδιασμού & Προγραμματισμού
- Τμήμα Ορυκτού Πλούτου & Κοινωνικής Ανάπτυξης
- Το Τμήμα Ορυκτού Πλούτου & Βιομηχανίας
- Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών
- Η Διεύθυνση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος

Με το Ν. 2539/97 προβλέπεται η σύσταση Επιτροπής του Υπ. Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης & Αποκέντρωσης για την κατάρτιση, παρακολούθηση, υποστήριξη και διοίκηση της εφαρμογής του Ειδικού Προγράμματος Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΕΠΤΑ), η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης & Αποκέντρωσης, ΥΠΕΘΟ, Οικονομικών και ΥΠΕΧΩΔΕ και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού και στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι των υπουργείων αυτών.

Τα Τοπικά Συμβούλια, εμμέσως είναι δυνατόν να επηρεάσουν τις χωρικές εξελίξεις με την έννοια ότι έχουν γνωμοδοτικό ρόλο σε θέματα που αφορούν: α) την υποβολή προτάσεων κατά την κατάρτιση του τεχνικού προγράμματος του δήμου για τα εκτελεστέα έργα και προγράμματα που αφορούν την περιφέρειά του, β) έχουν τη δυνατότητα υποβολής προτάσεων σε ό,τι αφορά τα τεχνικά στοιχεία των μελετών που υποστηρίζουν την υλοποίηση έργων και προγραμμάτων, γ) μετά από απόφαση του δημοτικού συμβουλίου είναι δυνατόν να τους ανατεθούν αρμοδιότητες στον τομέα της παροχής υπηρεσιών για την τουριστική αξιοποίηση και προβολή του δημοτικού διαμερίσματος, δ) διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη στο δημοτικό συμβούλιο για τον τρόπο διάθεσης των βοσκήσιμων εκτάσεων που βρίσκονται στην περιφέρεια του δημοτικού διαμερίσματος, ε) διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη για την εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία δασικών εκτάσεων που βρίσκονται στην περιφέρεια του δημοτικού διαμερίσματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 257 του Π.Δ. 410/1995 (επιπλέον ο πάρεδρος ψηφίζει για το ζήτημα αυτό στο κοινοτικό συμβούλιο).

Τέλος, σύμφωνα με το Άρθρο 25 του Νέου Οικιστικού Νόμου, οι αρμοδιότητες του καθορισμού των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και της έγκρισης ή τροποποίησης σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών περιοχών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών του Αιγαίου, μεταβιβάζονται στο Υπουργείο Αιγαίου.

**Πρέπει να σημειωθεί πάντως, ότι με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας έχει αναιρεθεί σε σημαντικό βαθμό η επιλογή του ΥΠΕΧΩΔΕ για αποκέντρωση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων (ακόμη και οριοθετήσεως οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων).**

### 3.3.Οικιστικό Δίκτυο

#### 3.3.1.Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης του ΥΧΟΠ (1984)- Ιεράρχηση Οικιστικού Δικτύου

Η Χωροταξική Οργάνωση της Περιφέρειας τόσο συνολικά όσο και σε επίπεδο Νομού υπαγορεύτηκε από τη γεωγραφική ιδιαιτερότητα που τη χαρακτηρίζει (νησιωτικός χώρος με έντονη πολυδιάσπαση) και την κατανομή και το βαθμό επάρκειας των φυσικών πόρων

Ο Νομός Κυκλάδων αποτελείται (βάσει των στοιχείων της απογραφής πληθυσμού 1991) από 26 κατοικημένα νησιά, εκ των οποίων το μεγαλύτερο- η Νάξος- έχει έκταση 428 Km<sup>2</sup>, ενώ το μικρότερο – η Δήλος- 3 Km<sup>2</sup>. Διοικητικά διαρθρώνεται σε 8 επαρχίες, οι οποίες περιλαμβάνουν 8 δήμους, 109 κοινότητες και 484 οικισμούς. Από αυτούς **1 Δήμος- της Ερμούπολης- είναι αστικός** ενώ 4 Δήμοι (Νάξου, Πάρου, Μυκόνου, Τήνου) κατατάσσονται στους ημιαστικούς.

**ΠΙΝΑΚΑΣ Α.3.3-1β: ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ  
Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ - επίπεδα οικισμών & αλληλεξάρτησης**

Οικιστική Ενότητα	1ο επίπεδο	2ο επίπεδο	3ο επίπεδο	4ο επίπεδο	5ο επίπεδο (πλήθος οικισμών)
<b>Ν. Κυκλάδων</b>					
1	ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ	●	●		19
2			●	●	44
3			●	●	34
4			●		52
5			●		8
6			●		46
7			●	●	17
8				●	38
9				●	27
10			●	●	29
11			●	●	9
12			●	●	30
13				●	12
14				●	10
15			●	●	20
16				●	8
<b>Σύνολο Οικισμών</b>	<b>1</b>		<b>8</b>	<b>7</b>	<b>403=419</b>

Πηγή: Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης Ν.Δωδεκανήσου& Ν.Κυκλάδων ΥΧΟΠ 1984

Συνοψίζοντας τις κύριες κατευθύνσεις των Προτάσεων Χωροταξικής Οργάνωσης, προκύπτει ότι οι Πρωτεύουσες άξονες προς τους οποίους εκτιμάται ότι θα πρέπει να στραφεί η αναπτυξιακή πολιτική για την Περιφέρεια είναι:

- η αξιοποίηση των ιδιαιτεροτήτων σε επίπεδο νησιού,
- η πολυτομεακή μορφή της ανάπτυξης, ώστε να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα από τη μονόπλευρη εξάρτηση από συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα,
- η βελτίωση της δημογραφικής σύνθεσης και της πληθυσμιακής κατανομής

- η βελτίωση των δεικτών οικονομικής και κοινωνικής ευημερίας συνολικά και σε επίπεδο νησιού,
- η ενίσχυση των τεχνικών και ειδικότερα των μεταφορικών υποδομών, ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα της απομόνωσης,
- η προστασία του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος

Οι προαναφερθέντες άξονες ανταποκρίνονται στην ιεράρχηση των αναγκών της Περιφέρειας και εναρμονίζονται με την επιδίωξη της αυτοδύναμης ανάπτυξης και της τόνωσης των παραμεθωρίων περιοχών.

Ο τελευταίος στόχος αφορά κατά κύριο λόγο το Νομό Δωδεκανήσου, αλλά επίσης ένα μεγάλο τμήμα του Νομού Κυκλάδων λόγω της γεωγραφικής διασποράς και των χρονοαποστάσεων από την ηπειρωτική Ελλάδα και τα κύρια κέντρα ανάπτυξης σε επίπεδο χώρας.

### **3.4. Προβλήματα και δυνατότητες**

#### **I. Βασικοί περιορισμοί που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τον σχεδιασμό της ανάπτυξης της Περιφέρειας**

- Ο νησιωτικός χαρακτήρας και η μεγάλη έκταση των διοικητικών ορίων της Περιφέρειας σε συνδυασμό με την έντονη εποχικότητα της τουριστικής δραστηριότητας, δημιουργούν ειδικά προβλήματα στην οργάνωση και τη λειτουργία των απαραίτητων δικτύων παραγωγής και διανομής στους κρίσιμους τομείς των μεταφορών, των επικοινωνιών και της ενέργειας.
- Η υπερσυγκέντρωση του τουρισμού σε ορισμένα νησιά οδηγεί στην ανάγκη ορθολογικής διαχείρισης των ήδη περιορισμένων υδάτινων πόρων και αποτελεσματικής αντιμετώπισης των αρνητικών επιπτώσεων στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.
- Οι περιορισμένες δυνατότητες του πρωτογενή και δευτερογενή τομέα της οικονομίας προσδιορίζουν τον τοπικό χαρακτήρα και προσανατολισμό της παραγωγής στην εξυπηρέτηση των εποχικών αναγκών του τριτογενή τομέα.
- Το μικρό μέγεθος των διαθέσιμων πόρων και οι οργανωτικές ανεπάρκειες των αναπτυξιακών φορέων, που δραστηριοποιούνται στην Περιφέρεια, προδιαγράφουν τα πλαίσια και καθορίζουν το βαθμό αξιοποίησης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και των ευκαιριών που προσφέρονται σε κάθε νησί.
- Οι ειδικές δυσκολίες στη “θωράκιση” του χώρου από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους.
- Η αδυναμία εκμετάλλευσης των οικονομιών κλίμακας στην υλοποίηση έργων υποδομής, επενδύσεων κλπ.
- Η έλλειψη πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, δεν διευκολύνει τον έλεγχο χρήσης γης και των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται.

## **II. Δυνατότητες**

Σε αντιπαραβολή με τις παραπάνω αδυναμίες υφίστανται ευνοϊκές προοπτικές και κατάλληλες συνθήκες για μελλοντική δυναμική αναπτυξιακή πορεία της Περιφέρειας.

α. Η βασική καθοριστική δραστηριότητα για την ανάπτυξη του χώρου του Νοτίου Αιγαίου θα συνεχίσει μεσοπρόθεσμα να είναι αναμφίβολα **ο τουρισμός**.

Η ιδιαίτερη γεωγραφική θέση και η γεωμορφολογική σύσταση του χώρου, σε συνδυασμό με τις ήπιες κλιματολογικές συνθήκες, την πολιτισμική κληρονομιά και παράδοση των νησιών και την υψηλή ποιότητα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, συνιστούν τους κυριότερους ενδογενείς παράγοντες που θα εξακολουθήσουν να προσελκύουν το ενδιαφέρον των ξένων και Ελλήνων επισκεπτών (που φτάνουν τα 2,5 εκατομμύρια κατά τη θερινή περίοδο.)

Σύμφωνα εξάλλου με τις διαφαινόμενες τάσεις της ζήτησης για θαλάσσιο τουρισμό στη Μεσόγειο, τα ελληνικά νησιά του Αιγαίου έχουν τη δυνατότητα και πρέπει να αποτελέσουν κύρους πόλους έλξης και προορισμού των νέων τουριστικών ρευμάτων και προσφοράς νέων τουριστικών προϊόντων.

Η στρατηγική αξιοποίησης των διαθέσιμων τουριστικών πόρων είναι υποχρεωμένη να λάβει υπόψη της τις αρνητικές επιπτώσεις στην υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, που συνεπάγεται η συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένους γεωγραφικούς χώρους και σε περιορισμένη χρονική περίοδο.

β. Περιορισμένες αλλά υπαρκτές δυνατότητες ανάπτυξης υπάρχουν στον πρωτογενή τομέα που αντιμετωπίζει τα προβλήματα της στενότητας των φυσικών πόρων (εύφορης γης και υδάτινου δυναμικού) και του κόστους μεταφοράς γεωργοκτηνοτροφικών εφοδίων και προϊόντων.

γ. Σχετικές δυνατότητες υπάρχουν επίσης, στον τομέα των επενδύσεων, στη μεταποίηση τοπικών προϊόντων και την ανάπτυξη υψηλής τεχνολογίας ανεξάρτητης από πρώτες ύλες.

δ. Αξιοποίηση του γεγονότος ότι ο χώρος αποτελεί είσοδο (σύνορο) της Κοινότητας.

### **3.5.Κοινωνικός Εξοπλισμός**

Στον πίνακα που ακολουθεί δίνεται για το Νέο Δήμο Άνω Σύρου στοιχεία που αποτελούν ένδειξη επάρκειάς τους σε κοινωνικό εξοπλισμό.

**Πίνακας: Κοινωνικός Εξοπλισμός στο Νέο Δήμο Άνω Σύρου**

ΝΕΟΣ ΔΗΜΟΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΝΟΣΗΛΕΙΑ	ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΡΤΗΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ	ΕΡΕΥΝΗΤ. ΚΕΝΤΡΑ	ΙΑΙ ΤΕΙ	ΜΟΥΣΕΙΑ ΛΑΟΓΡΑΦ. ΚΕΝΤΡΑ	ΠΟΛΙΤΙΣΤ. ΚΕΝΤΡΟ	ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	ΒΙΒΛΙΚΗ ΘΕΑΤΡΑ	ΚΙΝΗΦΟΙ
ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ		0	0	0	0	0	2	2	0	0
	ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ (Δ)	0	0	0	0	0	2	1	0	0
	ΓΑΛΗΣΣΑ	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	ΠΑΤΟΥ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ΧΡΟΥΣΣΙΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Πηγή :Κέντρο Αναπτυξιακών Μελετών, 1995  
 «Αναπτυξιακή Μελέτη για τη νήσο Σύρο»



### **3.6.Χρήσεις γης και Πολιτικής γης**

#### **3.6.1.Οργάνωση των υπαρχουσών χρήσεων γης**

Η κατανομή των χρήσεων γης στην Περιφέρεια διαφέρει σημαντικά από των υπολοίπων περιοχών της χώρας. Συγκεκριμένα, περισσότερη από τη μισή έκταση της Περιφέρειας του Νοτίου Αιγαίου, χρησιμοποιείται για κτηνοτροφικούς σκοπούς (κοινοτικοί και ιδιωτικοί βοσκότοποι) σε αντίθεση με ένα ποσοστό μικρότερο του 40 % για το σύνολο της χώρας. Η έκταση που εξυπηρετεί αγροτικές δραστηριότητες, γενικότερα, ξεπερνά τα 2/3 της συνολικής. Εδώ παρουσιάζεται σύγκλιση με τον εθνικό μέσο όρο, καθώς οι καλλιεργούμενες εκτάσεις στις Κυκλάδες και τα Δωδεκάνησα είναι περιορισμένες και εξισορροπούν τη διογκωμένη κτηνοτροφική γη.

Πέρα από το μικρό ποσοστό καλλιεργούμενων εκτάσεων, εξαιρετικά μεγάλη διαφοροποίηση από τα εθνικά δεδομένα παρουσιάζει η αρδευόμενη γη. Μόλις το 1,7% της έκτασης των δύο Νομών αρδεύεται, τη στιγμή που ο αντίστοιχος μέσος όρος κυμαίνεται σε επίπεδα δέκα φορές υψηλότερα (άνω του 17%).

Οι δασικές εκτάσεις εμφανίζονται ιδιαίτερα περιορισμένες καθώς, ανεξάρτητα από τις υποθέσεις για την ιστορική εξέλιξη της φυσικής βλάστησης των νησιών του Νοτίου Αιγαίου, οι επικρατούσες σήμερα περιβαλλοντικές συνθήκες (οικολογικοί και ανθρωπογενείς παράγοντες) δεν ευνοούν ιδιαίτερα την ανάπτυξη υψηλής βλάστησης σ' αυτά. Παράλληλα, τα αίτια της χαμηλής δασοκάλυψης (μόλις το 13% της συνολικής έκτασης) θα πρέπει να αναζητηθούν στις πολυάριθμες πυρκαγιές που προκαλούνται στα νησιά κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Οι οικισμοί παρουσιάζουν γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος της παράκτιας ζώνης εξυπηρετώντας τόσο τις ανάγκες στέγασης των μόνιμων κατοίκων όσο και –έμμεσα- την τουριστική ζήτηση.

Συνολική έκταση (σε χιλ. στρέμ.)	Υψιμετρικές ζώνες						Καλλιεργούμενη έκταση			Κτηνοτροφική γη	Ύληψη	Οικιστική χρήση (σχέδια πόλης και οικισμοί)	Λοιπές πολεοδομημένες περιοχές	Εξωαστική ζώνη με σχέδιο χρήσεων γης				
	Πεδινές		Ημιορεινές		Ορεινές		Αρδευόμενη γη		Σύνολο						%	%	%	%
	Πεδινές	Ημιορεινές	Ορεινές	Αρδευόμενη γη	Σύνολο	%	%	%										
1	2	3	4	5	6	7	8	10*	11*	12*								
Ν. Κυκλάδων	2571,7	20,78	55,17	24,04	17,70	1,73	56,89	1,72										
Δ. Αμοργού	126,4	8,70	66,77	24,53	10,60	0,19	72,86	0,00										
Δ. Ανδρού	102,6	5,26	11,01	83,72	11,21	1,54	65,59	2,73										
Δ. Άνω Σύρου	66,9	13,00	87,00	0,00	15,10	1,82	51,42	0,00										
Δ. Δρυμαλίας	302,9	13,83	5,38	80,79	15,45	0,85	70,95	3,40										
Δ. Εξωμυθούργου	138,2	15,12	78,36	6,51	19,83	2,60	61,79	0,22										
Δ. Ερμούπολεως	11,4	100,00	0,00	0,00	19,30	3,16	34,21	0,00										
Δ. Θήρας	71,1	84,53	15,47	0,00	40,65	0,97	10,83	0,00										
Δ. Ίου	109	0,00	100,00	0,00	6,79	0,53	63,39	0,00										
Δ. Κέας	148,9	0,00	100,00	0,00	23,24	0,01	41,17	4,57										
Δ. Κορθίου	81,8	0,00	0,00	100,00	11,00	1,22	55,01	0,00										
Δ. Κύθνου	100,2	0,00	100,00	0,00	20,76	0,48	53,69	0,00										
Δ. Μήλου	160,1	2,31	97,69	0,00	19,49	0,25	66,52	6,25										
Δ. Μυκόνου	105,2	100,00	0,00	0,00	15,02	0,76	38,97	0,00										
Δ. Νάξου	127	80,00	20,00	0,00	41,02	15,05	43,07	0,08										
Δ. Πάρου	196,2	22,02	62,69	15,29	29,15	1,49	53,52	0,10										
Δ. Ποσειδωνίας	23,7	100,00	0,00	0,00	36,29	5,19	39,24	0,00										
Δ. Σερίφου	75,2	0,00	100,00	0,00	7,98	0,26	75,93	0,00										
Δ. Σίφνου	74	35,00	0,00	65,00	17,97	3,25	61,49	0,00										
Δ. Τήνου	22,9	0,00	100,00	0,00	29,26	4,30	37,55	0,00										

Πηγή: ENVIPLAN Γ.Θ. Τσεκούρας & Συνεργάτες

### **3.6.2.Κάλυψη του εδάφους**

Το μεγαλύτερο τμήμα του εδάφους της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου καλύπτεται από εκτάσεις φρυγάνων και μακκί. Οι περιοχές με την τυπική αυτή μεσογειακή βλάστηση χρησιμοποιούνται ως επί το πλείστον ως βοσκότοποι. Αντίστοιχη χρήση έχουν και οι λιβαδικές εκτάσεις των νησιών, που είναι όμως σαφώς πιο περιορισμένες.

Οι καλλιεργούμενες ζώνες χαρακτηρίζονται από μικτά ανθρωπογενή / φυσικά στοιχεία. Ο συνδυασμός αυτός οφείλεται τόσο στη σταδιακή εγκατάλειψη της γεωργίας- ιδίως στα ορεινά εδάφη- όσο και στην αλλαγή των μεθόδων καλλιέργειας στα πλαίσια της πολυδραστηριότητας.

Οι δασικές εκτάσεις (όπως ορίζονται από τη δασοπονική επιστήμη) είναι σχεδόν ανύπαρκτες. Στο πλαίσιο της εθνικής νομοθεσίας καλύπτουν μια έκταση μικρότερη από 70.000 εκτάρια.

Σημαντική έκταση καταλαμβάνουν τα αξιόλογα και ευαίσθητα οικοσυστήματα των νησιών. Μόνο οι περιοχές που συμπεριλαμβάνονται στο δίκτυο NATURA 2000 εκτείνονται σε 192.700 περίπου εκτάρια (συμπεριλαμβανομένων των θαλάσσιων τμημάτων), κατανεμημένες σχεδόν ισομερώς στους δύο Νομούς (52% στα Δωδεκάνησα και 48% στις Κυκλάδες).

### **3.6.3.Θεσμοθετημένες χρήσεις γης και όροι δόμησης**

#### **• Οικιστική χρήση (συμπεριλαμβανομένων εκτάσεων συνεταιρισμών ή ιδιωτικής πολεοδόμησης)**

Ο Πίνακας που ακολουθεί περιλαμβάνει στοιχεία σχετικά με τις περιοχές για τις οποίες έχουν εγκριθεί ή εκπονούνται ΓΠΣ ή/ και πολεοδομικές μελέτες, καθώς και για τις εκτάσεις για τις οποίες έχουν κινηθεί οι διαδικασίες πολεοδόμησής τους σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας περί συνεταιρισμών και ιδιωτικής πολεοδόμησης ( με βάση τα διατάγματα που εκδόθηκαν κατά την περίοδο 1995-1997).

**ΠΙΝΑΚΑΣ :ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΑ  
ΠΛΑΙΣΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΠΑ**

Ρόδος	193/Δ'/87
Κρεμαστή(N.86)	169/Δ'/90
Παραδείσι(N.86)	172/Δ'/90
Καλυθιές-Φαληράκι(N.86)	721/94
Ιαλυσός(N)	1052/94
Κοσκινού(N.86)	42/95
Αρχάγγελος(N.86)	45/95
Κάρπαθος	23/Δ'/87
Κως	911/Δ'/86
Κάλυμνος	615/Δ'/87
Αγ.Μαρίνα Λέρου	1039/Δ'/87
Λέρος	1039/87
Σύμη	508/Δ'/87
<b>Ερμούπολη</b>	<b>368/Δ'/86</b>
<b>Άνω Σύρος</b>	<b>368/Δ'/86</b>
Μύκονος(οικισμός χώρας)	656/Δ'/87
Άνδρος	1040/Δ'/87
Μπασι	1040/Δ'/87
Κόρθι	1040/Δ'/87
Τήνος(Χώρα)	120/Δ'/86
	15/96 (τροπ/ση)
Νάξος	207/Δ'/86
Θήρα	932/Δ'/87
Παροικιά-Πάρου	220/Δ'/90
	(αναδημοσίευση)

Πηγή: [ENVIPLAN](#)

[Γ.Θ.Τσεκούρας& Συνεργάτες](#)

**• Λοιπές Ρυθμίσεις**

Παρακάτω καταγράφονται οι σημαντικότερες θεσμικές παρεμβάσεις που αφορούν το σχεδιασμό και έλεγχο χρήσεων γης και δραστηριοτήτων, καθώς και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος.

**α. Χωροταξικές Μελέτες**

α.1. Χωροταξική Μελέτη Μήλου

ΦΕΚ 654/Β'/16-10-1981

α.2. Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες

(υπό εκπόνηση)

- α.2.1. Άνδρου- Τήνου –Μυκόνου
- α.2.2. Κέαζ-Κύθνου-Σερίφου –Σίφνου
- α.2.3. Πάρου- Αντιπάρου
- α.2.4. Μήλου- Κιμώλου
- α.2.5. Θήρας- Ίου
- α.2.6. Αστυπάλαιας-Νισύρου- Γυαλιού- Καλύμνου- Κω- Σύμης
- α.2.7. Ρόδου

## **β. Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου**

- β.1. Τήνου ΦΕΚ 163/Δ'/1-3-1988  
Περιοχή : Δ. Τήνου& Τριαντάρου, Δύο χωριών, Στενής
- β.2. Πάρου ΦΕΚ 533/Δ'/27-7-1988  
Περιοχή : Κολυμπήθρες Κ. Νάουσας
- β.3. Νάξου ΦΕΚ846/Δ'/24-11-1988  
Περιοχή : Δ. Νάξου& Κ. Γαλανάδου, Γλινάδου, Βίβλου, Αγ.Αρσενίου
- β.4. Σύρου **ΦΕΚ 339/Δ'/2-6-1989**  
**Περιοχή : Δ. Ερμούπολης& Άνω Σύρου& Κ. Μάνα, Βάρης, Ποσειδωνίας, Φοίνικα, Γαλησσά**
- β.5. Θήρας ΦΕΚ 139/Δ'/19-3-1990  
Περιοχή : Κ. Θήρας,Οίας, Βόθωνα, Βούρβουλου, Εμπορείου, Έξω Γωνιάς, Επισκοπής Γωνιάς, Ημεροβιγλίου, Καρτεράδου, Μεγαλοχωρίου, Ακρωτηρίου, Μεσαριάς, Πύργου της Ν. Θήρας& Κ. Θηρασιάς της ομωνύμου νήσου
- β.6. Κω ΦΕΚ 427/Δ'/16-6-89  
Περιοχή : Δ. Κω ΦΕΚ 468/Δ'/89 τροπ.  
ΦΕΚ 63/Δ'/13-2-90 τροπ.
- β.7. Αφάντου ΦΕΚ 715/Δ'/7-10-88  
Περιοχή : Κολυμπίων κ. Αφάντου
- β.8. Λάρδου ΦΕΚ 281/Δ'/24-3-94  
Περιοχή : Κ. Λάρδου

Πηγή: ENVIPLAN

Γ.Θ.Τσεκούρας& Συνεργάτες

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Περιφέρεια διαθέτει σημαντικό αριθμό βιοτόπων οι οποίοι έχουν υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις ή και έχουν συρρικνωθεί. Εν τούτοις, διατηρούν τη σπουδαιότητά τους έστω και σε επίπεδο νησιού τόσο για οικολογικούς λόγους όσο και για τη δυνατότητα που παρέχουν για την ανάπτυξη εξειδικευμένων τουριστικών δραστηριοτήτων.

Γενικότερα, οι κυριότεροι κίνδυνοι υποβάθμισης των αξιόλογων οικοσυστημάτων του Νοτίου Αιγαίου συνοψίζονται ως εξής :

**1.Υπέμετρα και κυρίως ανεξέλεγκτη ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων.** Η επικράτηση του μοντέλου του μαζικού τουρισμού έχει ως βασικό χαρακτηριστικό τη συγκέντρωση επισκεπτών πέρα από τα όρια της φέρουσας

ικανότητας των νησιών και πολύ περισσότερο των ευαίσθητων οικοσυστημάτων που αποτελούν πόλο έλξης του τουριστικού ρεύματος. Οι πιέσεις που ασκούνται στο φυσικό περιβάλλον των Κυκλάδων και της Δωδεκανήσου από τις τουριστικές δραστηριότητες σχετίζονται με :

- Την κατανάλωση υδάτινων πόρων πέρα από τα όρια της βιωσιμότητας των τοπικών αποθεμάτων (δεκαπλασιασμός του πληθυσμού κατά την τουριστική περίοδο).
- Τη δημιουργία αποβλήτων (τόσο απορριμμάτων όσο και αστικών λυμάτων), με ρυθμό που συχνά ξεπερνά τις δυνατότητες των ήδη προβληματικών συστημάτων συλλογής, επεξεργασίας και διάθεσής τους (έντονη πληθυσμιακή εποχικότητα που συνδυάζεται με σημαντικές ελλείψεις σε υποδομές για τη διαχείριση αποβλήτων). Παράλληλα, η λειτουργία τουριστικών εγκαταστάσεων κατά μήκος της ακτογραμμής συντελεί στη διάχυση των πηγών ρύπανσης μεγιστοποιώντας τη δυσκολία διαχείρισής τους.
- Την εισβολή μεγάλου αριθμού επισκεπτών σε ευαίσθητα οικοσυστήματα με αποτέλεσμα την πρόκληση οικολογικών διαταραχών. Η δημιουργία θορύβου, οι μετακινήσεις ανθρώπων, η χρήση έντονων φώτων, κλπ. απομακρύνουν τους ευαίσθητους πληθυσμούς πανίδας από τους φυσικούς χώρους συγκέντρωσής τους.
- Την κατασκευή τουριστικών ανωδομών και υποδομών( συχνά πρόκειται για δημόσια έργα) χωρίς ουσιαστικό έλεγχο χωροθέτησης και λανθασμένο ή/ και ανεπαρκή σχεδιασμό, προκαλώντας μη αντιστρεπτές μεταβολές στη φυσική δομή ευαίσθητων οικοσυστημάτων όπως οι αμμοθίνες, τα έλη και οι λιμνοθάλασσες.

**2.Επέκταση των οικισμών κατά μήκος της παράκτιας ζώνης.** Η γραμμική ανάπτυξη των οικιστικών κέντρων κατά μήκος των παράκτιων οδικών αξόνων έχει οδηγήσει στη σημαντική συγκέντρωση ανθρώπων και δραστηριοτήτων κοντά στις ακτές, προκαλώντας :

- Μείωση των πληθυσμών και ειδών της άγριας πανίδας και χλωρίδας. Οι ταχύτερες και ανεξέλεγκτες μεταβολές στη χρήση της γης (αυθαίρετη δόμηση, πρόχειρες κατασκευές υποδομών), είναι στην πλειονότητά τους μη αντιστρέψιμες (καταστροφή ενδιαιτημάτων).
- Διάχυση της ρύπανσης από αστικά λύματα και απορρίμματα. Το κατασκευαστικό αλλά και το λειτουργικό κόστος των τοπικών συστημάτων διαχείρισης αποβλήτων επιβαρύνεται σημαντικά. Καθώς οι πόροι που διατίθενται για το σκοπό αυτό είναι περιορισμένοι, οι τοπικοί φορείς αναγκάζονται να επιλέξουν προσωρινές λύσεις που δεν ακολουθούν τα σύγχρονα πρότυπα διαχείρισης οικιακών αποβλήτων (π.χ. εκροή στη θάλασσα ανεπεξέργαστων λυμάτων, απόθεση απορριμμάτων σε κοίτες ρεμάτων ), με αποτέλεσμα τη σημαντική υποβάθμιση των φυσικών οικοσυστημάτων.

**3. Αλλαγή των καλλιεργητικών και κτηνοτροφικών πρακτικών.** Οι αγροτικές δραστηριότητες στα νησιά του Νοτίου Αιγαίου έχουν επηρεαστεί σημαντικά από δύο παράγοντες : την επικράτηση του φαινομένου της

πολυδραστηριότητας (δημιουργία πρόσθετων εισοδημάτων με παράλληλη ή εναλλακτική απασχόληση στον πρωτογενή τομέα και στον τουρισμό) και τη μετάβαση του προσανατολισμού της γεωργίας προς την ικανοποίηση των απαιτήσεων των σύγχρονων εμπορικών και βιομηχανικών δικτύων τροφίμων. Στο πλαίσιο αυτό, οι αγρότες είτε εφαρμόζουν νέες μεθόδους παραγωγής (εντατική γεωργία- άρδευση, χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων) είτε εξαντλούν τα περιθώρια παραγωγικότητας της παραδοσιακής εκτατικής γεωργίας / κτηνοτροφίας (υπερβόσκηση), προσπαθώντας αφενός, να αυξήσουν την αποδοτικότητα και ανταγωνιστικότητα και , αφετέρου, να κερδίσουν χρόνο για τις λοιπές επαγγελματικές τους ασχολίες. Σε κάθε περίπτωση επιδρούν αρνητικά στο φυσικό περιβάλλον :

- εξαντλώντας τους διαθέσιμους φυσικούς πόρους και συγκεκριμένα τα υδατικά αποθέματα (υπεραντλήσεις νερού για αρδευτικούς σκοπούς) και τη φυσική βλάστηση (υπερβόσκηση),
- ρυπαίνοντας τα χερσαία και τα υδατικά οικοσυστήματα με ποσότητες φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων,
- προκαλώντας αφενός, μεταβολή της αλατότητας των νερών στους υγροτόπους και, αφετέρου, υφαλμύριση των υπογείων υδροφορέων, με την είσοδο θαλασσινού νερού σαν αποτέλεσμα των υπέρμετρων αρδεύσεων από γεωτρήσεις σε παράκτιες περιοχές,
- οδηγώντας στην υποβάθμιση των εδαφών τόσο λόγω της αύξησης της αλατότητας (αρδεύσεις με ελαφρώς υφάλμυρο νερό), όσο και λόγω της διάβρωσης που ακολουθεί τις δυνατές βροχοπτώσεις (έλλειψη βλάστησης εξαιτίας της υπερβόσκησης, εγκατάλειψη των αναβαθμίδων).

**4. Πρόκληση πυρκαγιών.** –εσκεμμένα ή από ατύχημα- κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Οι καμένες εκτάσεις μένουν απροστάτευτες και ως επί των πλείστον χρησιμοποιούνται ως βοσκότοποι. Η διαδοχική βόσκηση δεν επιτρέπει τη φυσική αναγέννηση της βλάστησης, προκαλώντας τη σταδιακή καταστροφή των εδαφών. Εξίσου καταστρεπτική για το φυσικό οικοσύστημα είναι η οικοπεδοποίηση και στη συνέχεια η αυθαίρετη δόμηση των κατεστραμμένων από τις πυρκαγιές εκτάσεων, καθώς προκαλούν μη αντιστρέψιμες μεταβολές στους οικοτόπους (περιορισμός της έκτασής τους).

**Άλλοι κίνδυνοι υποβάθμισης** των φυσικών οικοσυστημάτων σχετίζονται με το παράνομο κυνήγι, τις αμμοληψίες, την παράνομη αλιεία, τις λατομικές και εξορυκτικές δραστηριότητες, καθώς και με τη διάβρωση των ακτών ως αποτέλεσμα αποτυχημένου σχεδιασμού κατασκευών κατά μήκος της ακτογραμμής. Απειλή για τα οικοσυστήματα αποτελεί επίσης η επέκταση των θαλασσίων οδών μεταφοράς πετρελαίου και παραγωγών του, τόσο λόγω του κινδύνου ατυχήματος και δημιουργίας πετρελαιοκηλίδων, όσο και λόγω των μικρών αλλά συχνών διαρροών. Είναι προφανές ότι σε μεγάλο ποσοστό οι προαναφερόμενοι κίνδυνοι είναι απόρροια του χαμηλού βαθμού ανάπτυξης περιβαλλοντικής συνείδησης, επιτείνονται δε από την έλλειψη διαχειριστικών σχεδίων ακόμη και για τους διεπόμενους από κάποιο καθεστώς προστασίας βιοτόπους, την αποσπασματική κατά κύριο λόγο αντιμετώπιση της ρύθμισης των θεμάτων του χώρου, την αναποτελεσματική διάρθρωση και ανεπαρκή στελέχωση των φορέων τοπικού, νομαρχιακού, περιφερειακού επιπέδου, και τέλος, την ίδια την πολυδιάσπαση του χώρου η οποία δεν ευνοεί τη θωράκισή του.

### **3.7.Μεταφορική Υποδομή**

Ο νησιωτικός χαρακτήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, η γεωγραφική της θέση ως προς τη χώρα και οι ανάγκες ενδοπεριφερειακών και διαπεριφερειακών συνδέσεων καθιστούν θεμελιώδη το ρόλο των μεταφορικών υποδομών και κυρίως των αεροπορικών και θαλάσσιων μεταφορών.

Ο αναπτυξιακός ρόλος των οδικών μεταφορών, περιορίζεται κατ' ανάγκη σε τοπικό επίπεδο (νησιού) και η σημασία τους είναι πάντοτε ανάλογη με το μέγεθος του χερσαίου χώρου που αφορούν και την κλίμακα των αναγκών που ικανοποιούν.

#### **3.7.1.Θαλάσσιες Μεταφορές και Λιμενική Υποδομή**

##### **Βασικές διαπιστώσεις**

Σε εθνικό επίπεδο επισημαίνονται :

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Ελληνικού χώρου: η διαίρεση της ηπειρωτικής Ελλάδας από μεγάλες οροσειρές σε 'δυτικές' και 'ανατολικές' ακτές και η ύπαρξη εκτεταμένου νησιωτικού χώρου με μεγάλα και μικρά νησιά έχει προκαλέσει τη δημιουργία μεγάλου αριθμού λιμανιών δυσανάλογου με το μήκος των ακτών και του πληθυσμού της χώρας.
- Η γεωπολιτική θέση της χώρας στο σταυροδρόμι διεθνών θαλασσιών διαδρομών και αξόνων μεταφοράς (Γιβραλτάρ- Σουέζ, Μαύρη Θάλασσα Ν.Α. Μεσόγειος, διάδρομος Αδριατική- Ιόνιο), την καθιστά κόμβο θαλάσσιων μεταφορών.
- Η ορθολογικότερη προσέγγιση μακροπρόθεσμης ανάπτυξης που απαιτείται ώστε να εξυπηρετείται συγχρόνως η γενική ανάπτυξη της χώρας και οι ειδικές αυξανόμενες ανάγκες εξυπηρέτησης του νησιωτικού χώρου και των παραμεθόριων περιοχών και 'εισόδων' στη χώρα.

##### **Στοιχεία Κίνησης Λιμανιών**

Τα στοιχεία της κίνησης των πιο κάτω λιμανιών εμφανίζονται στους επόμενους πίνακες καταγραμμένα σε τρεις χρονικές στιγμές, το 1989, το 1993 και το 1996.



1989		Επιβάτες		Εμπορεύματα (τόνοι)	
Λιμάνι	Αρ. Πλοίων	Αποβιβασθέντες	Επιβιβασθέντες	Εκφορτωθέντα	Φορτωθέντα
Αμοργός	637	23.863	24.574	17.774	1.968
Αντίπαρος	-	30.621	30.455	-	-
Ανδρος	6	-	-	7.609	-
Αστυπάλαια	470	12.477	11.206	8.610	1.719
Γαύριο	1.540	188.290	189.589	36.282	15.393
Θήρα	2.491	291.729	297.138	94.464	368.672
Ιος	2.784	55.314	131.598	60.329	7.432
Κάλυμνος	2.910	90.447	105.777	81.278	44.091
Κάρπαθος	448	26.540	13.089	40.252	5.559
Κάσος	358	3.928	3.839	5.793	1.023
Κέα	671	63.759	63.010	30.532	2.997
Κίμωλος	485	6.413	5.934	13.361	29.492
Κύθνος	784	31.825	34.547	13.952	9.131
Κως	2.529	124.629	128.074	253.022	63.777
Λέρος	1.405	44.101	39.223	25.999	24.958
Μήλος	1.593	42.936	37.409	53.294	475.700
Μύκονος	2.349	211.591	207.181	174.724	12.683
Νάξος	2.549	224.024	227.693	97.420	112.279
Νίσυρος	1.220	17.560	17.478	45.987	314.741
Οια	2	-	-	-	-
Πάρος (Παροικιά)	4.957	361.363	362.896	86.671	120.855
Πάτμος	1.307	69.052	68.608	56.289	2.859
Ρόδος	2.632	183.278	186.900	528.736	118.332
Σέριφος	782	41.295	42.310	24.208	2.263
Σίφνος	1.065	66.098	66.972	26.845	6.203
Σύμη	923	18.937	18.201	125.035	2.775
Σύρος	2.722	134.964	131.674	131.924	62.464
Τήνος	2.556	320.174	322.576	53.692	12.739
Φολέγανδρος	-	7.290	7.751	-	-
Χάλκη	-	1.081	1.014	-	-

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία ΥΕΝ

1993		Επιβατές		Εμπορεύματα	
Λιμάνι	Αρ. Πλοίων	Αποβιβασθέντες	Επιβιβασθέντες	Εκφορτωθέντα	Φορτωθέντα
Αμοργός	688	26.369	27.903	17.907	8.730
Αντίπαρος	-	22.324	23.667	-	-
Ανδρος	355	-	-	8.689	1.027
Αστυπάλαια	313	10.929	10.532	14.998	1.225
Γαύριο	1.915	218.328	213.936	45.773	18.139
Θήρα	2.634	299.065	295.624	128.552	25.681
Ιος	3.042	121.265	123.503	42.086	8.390
Κάλυμνος	1.679	64.334	62.263	45.453	22.802
Κάρπαθος	431	16.174	17.088	37.303	6.483
Κάσος	216	4.165	3.575	4.619	1.661
Κέα	1.060	74.309	74.113	44.592	2.804
Κίμωλος	583	6.910	6.796	13.107	48.290
Κύθνος	913	34.543	34.867	11.076	3.207
Κως	2.240	127.794	125.907	93.130	46.999
Λέρος	1.498	42.424	38.635	30.021	58.523
Μήλος	1.576	59.311	58.465	62.912	842.699
Μύκονος	3.198	259.607	262.225	212.612	15.419
Νάξος	4.056	286.587	289.996	86.428	38.558
Νίσυρος	875	9.733	10.923	22.777	778.926
Οια	2	-	-	-	-
Πάρος (Παροικιά)	5.418	523.707	522.903	115.719	115.430
Πάτμος	1.558	98.325	94.367	109.460	6.241
Ρόδος	2.734	236.454	239.136	561.256	161.224
Σέριφος	913	42.654	45.988	219.030	2.443
Σίφνος	1.176	64.137	65.039	33.680	3.855
Σύμη	1.066	22.787	21.513	156.054	3.849
Σύρος	3.109	138.742	137.939	62.669	54.307
Τήνος	4.422	446.523	441.622	68.306	23.688
Φολέγανδρος	-	4.326	3.973	-	-
Χάλκη	-	1.203	1.017	-	-

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία ΥΕΝ

1996		Επιβάτες		Εμπορεύματα	
Λιμάνι	Αρ. Πλοίων	Αποβιβασθέντες	Επιβιβασθέντες	Εκφορτωθέντα	Φορτωθέντα
Αμοργός	711	28.119	30.273	14.414	3.222
Αντίπαρος	-	-	-	-	-
Ανδρος	30	340	390	9.237	-
Αστυπάλαια	407	13.881	16.563	8.238	2.434
Γαύριο	2.457	237.092	240.156	38.590	16.488
Θήρα	2.739	340.831	343.813	94.906	31.582
Ιος	3.286	133.425	135.919	25.436	7.602
Κάλυμνος	2.497	62.166	60.459	100.665	27.567
Κάρπαθος	346	18.495	15.454	45.235	5.944
Κάσος	257	3.664	3.338	31.383	2.713
Κέα	1.108	87.924	86.002	40.061	11.466
Κίμωλος	577	8.488	10.171	11.677	56.501
Κύθνος	596	-	-	8.422	3.616
Κως	2.765	132.370	129.287	224.535	36.048
Λέρος	1.352	45.476	44.188	76.952	42.682
Μήλος	1.668	77.662	80.440	79.444	856.056
Μύκονος	3.742	363.596	367.369	244.026	25.038
Νάξος	5.079	281.158	284.752	101.443	42.285
Νίσυρος	794	7.988	7.296	27.002	160.262
Οια	-	-	-	-	-
Πάρος (Παροικ)	6.904	587.322	590.188	116.107	142.637
Πάτιμος	1.731	73.337	66.995	117.766	4.939
Ρόδος	2.283	254.933	253.754	495.361	126.674
Σέριφος	905	54.694	59.314	15.001	2.839
Σίφνος	1.020	68.131	69.780	34.959	4.621
Σύμη	974	25.098	22.800	213.707	4.310
Σύρος	3.956	195.057	198.795	147.410	108.386
Τήνος	4.636	409.984	413.837	132.865	12.147
Φολέγανδρος	-	12.848	12.264	-	-
Χάλκη	-	2.155	2.200	-	-

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία ΥΕΝ

### Συμπεράσματα- Διαπιστώσεις

Από τα στοιχεία των πινάκων που προηγήθηκαν προκύπτουν οι εξής διαπιστώσεις :

- Στην πρώτη θέση από πλευράς αριθμού πλοίων και αριθμού επιβατών σε ετήσια βάση (1996) βρίσκονται τα λιμάνια Πάρου, Τήνου και Σύρου και σε δεύτερη θέση τα λιμάνια Μυκόνου, Θήρας, Του και Κω με παρατηρούμενη συνεχή αύξηση της κίνησης μεταξύ 1989 και 1996.
- Αντίθετα, ελαφρά μείωση σημειώνεται το 1996 στην κίνηση (αριθμό πλοίων) και λιμανιών Ρόδου, Σύμης, Κιμώλου, Κύθνου, Καρπάθου, Λέρου, Νισύρου, που όμως δεν ακολουθείται απαραίτητα από μείωση αριθμού επιβατών, προφανώς λόγω αύξησης του μεγέθους (χωρητικότητας) των

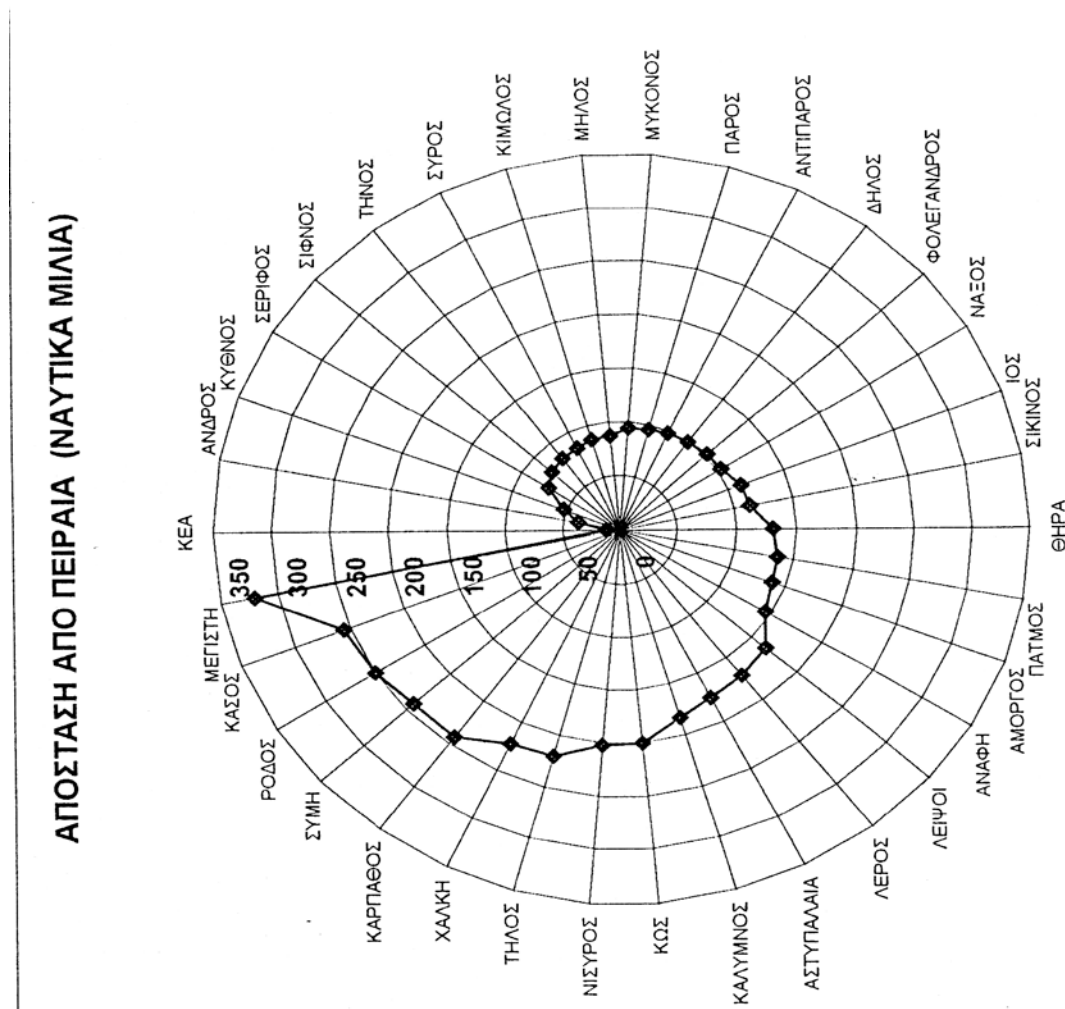


πλοίων στο ίδιο χρονικό διάστημα και της βελτίωσης των λιμενικών εγκαταστάσεων. Τα λιμάνια Νισύρου και Κάσου χαρακτηρίζονται από τη μεγαλύτερη μείωση κίνησης μεταξύ 1989- 1996.

- Στην περίπτωση της Ρόδου, η μείωση της ακτοπλοϊκής κίνησης σχετίζεται και με την ενίσχυση των αεροπορικών δρομολογίων.

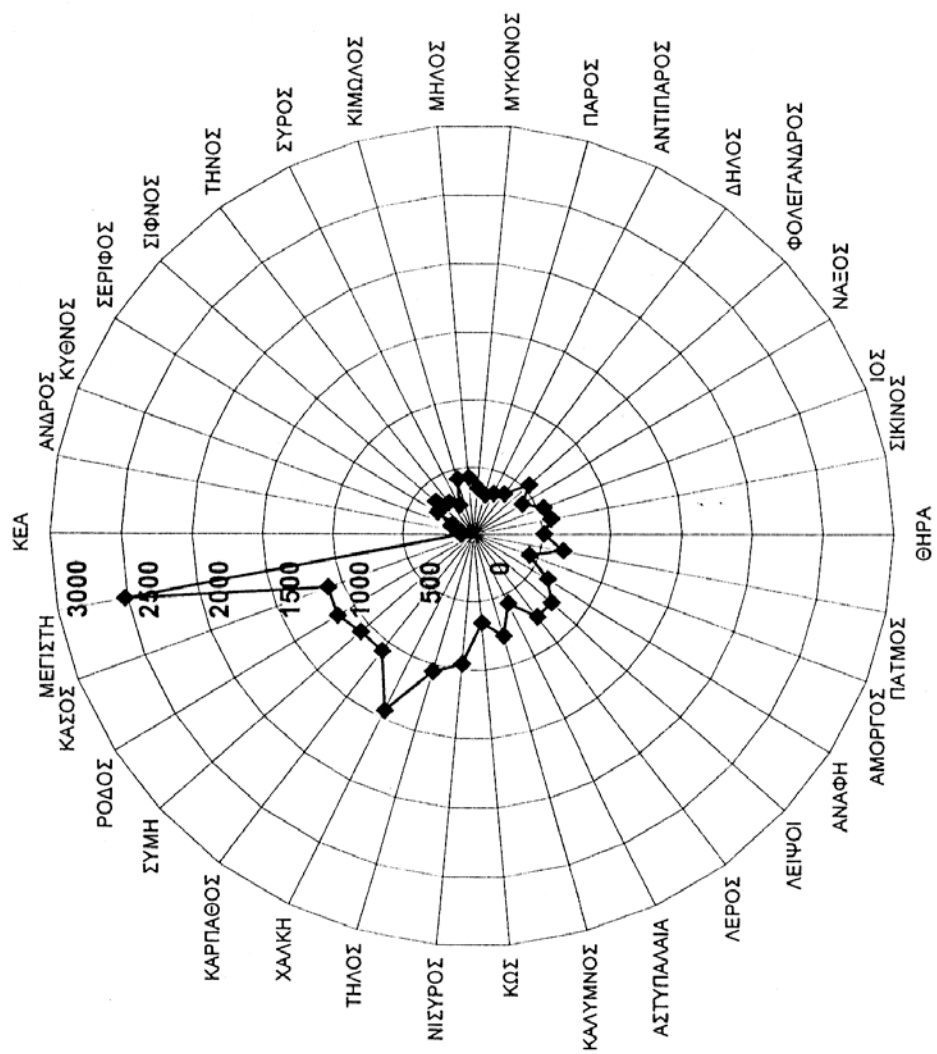
### Γεωγραφική και χρονική απόσταση των νησιών της Περιφέρειας

Στα δύο διαγράμματα που ακολουθούν απεικονίζεται η σχετική θέση των νησιών της Περιφέρειας όπως αυτά κατανομούνται ακτινωτά, με κέντρο το λιμάνι του Πειραιά και κριτήριο την απόσταση (ναυτικά μίλια) και τη χρονοαπόσταση (λεπτά).



Πηγή: ENVIPLAN  
Γ.Θ. Τσεκούρας & Συνεργάτες

## ΧΡΟΝΟΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΠΕΙΡΑΙΑ (ΛΕΠΤΑ)



Πηγή: ENVIPLAN

Γ.Θ. Τσεκούρας & Συνεργάτες

### **3.7.2.Αεροπορικές Μεταφορές**

#### **Το σύστημα των Αεροδρομίων στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου**

Η πρόταση Στρατηγικού Σχεδιασμού του συστήματος των Αεροπορικών Μεταφορών σύμφωνα με τη μελέτη «ΕΛΛΑΔΑ 2010» (ΥΠΕΘΟ, 1994) προβλέπει την κατάταξη των αεροδρομίων της χώρας σε 5 κατηγορίες:

#### **1<sup>η</sup> Κατηγορία : Διεθνείς αεροπορικοί κόμβοι.**

Στην Ομάδα αυτή ανήκουν τα 2 α/δ Αθήνας και Θεσ/νίκης.

#### **2<sup>η</sup> Κατηγορία : Αεροδρόμια Κοινοτικού Ενδιαφέροντος.**

Στα 11 αυτά αεροδρόμια ανήκει από πλευράς Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου το α/δ Ρόδου και σε δεύτερο επίπεδο ιεράρχησης το α/δ Νάξου.

#### **3<sup>η</sup> Κατηγορία : Αεροδρόμια σημαντικής διεθνούς κίνησης.**

Αφορά 13 α/δ στα οποία περιλαμβάνονται τα α/δ Κω, Μυκόνου, Σαντορίνης και Πάρου.

#### **4<sup>η</sup> Κατηγορία : Αεροδρόμια τοπικής εμβέλειας**

Περιλαμβάνουν 30 α/δ μεταξύ των οποίων τα α/δ Σύρου, Μήλου, Κάσου και Καρπάθου ως α/δ εσωτερικού δικτύου μεταφορών, και τα α/δ Λέρου, Καλύμνου, Αστυπάλαιας και Καστελόριζου ως αεροδρόμια απομακρυσμένων και παραμεθόριων περιοχών.

#### **5<sup>η</sup> Κατηγορία : Ελικοδρόμια**

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν 88 ε/δ μεταξύ των οποίων τα ε/δ Τήλου, Χάλκης, Σύμης, Νισύρου (ως παραμεθόρια) και Τήνου, Κύθνου, Ίου, Αμοργού, Κέας, Κουφονησίου, Πάτμου, Σίφνου, Άνδρου, Φολέγανδρου, Ανάφης, Αντάπαρου, Σικίνου, Κιμώλου, Ηρακλειάς, Δονούσας.

Επίσης χαρακτηρίζονται ως “πολιτιστικού ενδιαφέροντος” το ε/δ Δήλου και ως “σωστικές βάσεις” τα ε/δ Νάξου και Ρόδου.

Η σημασία του συστήματος των αεροπορικών μεταφορών στην Περιφέρεια του Νοτίου Αιγαίου είναι πρωταρχική, λόγω του νησιωτικού χαρακτήρα της Περιφέρειας, της απόστασης από τα Κέντρα της χώρας, της ειδικής εξάρτησης της ανάπτυξης του χώρου από τον τουρισμό, και της ανάγκης αντιμετώπισης της οικονομικής και κοινωνικής απομόνωσης της Περιφέρειας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ: ΚΙΝΗΣΗ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΩΝ:**  
**Συγκριτικά Στοιχεία των ετών 1989-1993-1996**

Αεροδρόμιο	Αριθμός Πτήσεις		Αφίξεις		Αναχωρήσεις	
	1989	1993	1989	1993	1989	1993
Κάρπαθος (εσωτερ.)	2.436	2.308	14.564	12.719	15.061	13.452
(εξωτερ.)	294	556	8.712	28.009	8.774	27.390
Μύκονος (εσωτερ.)	6.200	4.262	74.941	66.293	77.562	71.797
(εξωτερ.)	894	1.305	41.046	47.397	38.876	44.798
Νάξος (εσωτερ.)	.	1.279	.	6.913	.	7.492
(εξωτερ.)	.	82	.	932	.	891
Σύρος (εσωτερ.)	.	1.645	.	9.375	.	9.294
						14.158

Πηγή: ΥΠΑ, Τμήμα Στατιστικής

ΣΥΡΟΣ	Ιανουάριος - Δεκέμβριος '96			
	ΑΦΙΞΕΙΣ		ΑΝΑΧΩΡΗΣΕΙΣ	
ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	Πτήσεις	Επιβάτες	Πτήσεις	Επιβάτες
Αθήνα	835	12.748	834	14.158
ΣΥΝΟΛΟ	835	12.748	834	14.158

Πηγή: ENVIPLAN  
 Γ.Θ. Τσεκούρας & Συνεργάτες

### 3.7.3.Λοιπή Τεχνική Υποδομή

#### 3.7.3.1.Ενεργειακή Υποδομή

Οι συμβατικές Μονάδες Παραγωγής Ενέργειας (Ατμοηλεκτρικοί Σταθμοί) στα νησιά του Νοτίου Αιγαίου χρησιμοποιούν ως καύσιμο πετρέλαιο και μαζούτ. Η πλήρωση των δεξαμενών καυσίμου γίνεται με αγωγούς προσαγωγής ( Άνδρο, Θήρα, Ρόδο, κ.α.) ή με βυτία (Αμοργός κ.α).

#### ΠΙΝΑΚΑΣ: ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΝΗΣΙ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΑΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΙΣΧΥΣ (KW)
ΣΥΡΟΣ	5	26.000

Πηγή: ΔΕΗ (1998)- Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

#### 3.7.3.2.Υποδομή Τηλεπικοινωνιών

Τα σημαντικά τηλεπικοινωνιακά κέντρα της Περιφέρειας κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες :

#### ΠΙΝΑΚΑΣ :ΚΥΡΙΑ ΚΕΝΤΡΑ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

N. Κυκλάδων	N. Δωδεκανήσου
<b>Α. Πρωτεύοντα Υπεραστικά Κέντρα</b>	
Σύρος	Ρόδος
<b>Β. Κύρια (Κομβικά) Κέντρα</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ανδρου</li><li>• Τήνου</li><li>• Μυκόνου</li><li>• Πάρου</li><li>• Νάξου</li><li>• Θήρας</li><li>• Μήλου</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Κω</li><li>• Καλύμνου</li><li>• Αρχαγγέλου</li><li>• Σαλάκου</li><li>• Λέρου</li></ul>
<b>Γ. Αστικά Κέντρα</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Κύθνου</li><li>• Φοίνικα (στη Σύρο)</li><li>• Σερίφου</li><li>• Βάρης (στη Σύρο)</li><li>• Κίτι (στη Σύρο)</li><li>• Δρυοπίδας</li><li>• Κορρησίας</li><li>• Κέας</li><li>• Κούνδουρου (Κέα)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Μεγίστης</li><li>• Τήλου</li><li>• Σύμης</li><li>• Χάλκης</li><li>• Σγούρου (Ρόδου)</li><li>• Ιαλισσού (Ρόδου)</li></ul>

Πηγή: ΔΕΗ (1998)- Επεξεργασία Ομάδας Μελέτη



## **4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΣΥΡΟΥ , ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Η Σύρος είναι το διοικητικό κέντρο των Κυκλάδων και η πρωτεύουσά τους. Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Ερμούπολη που μαζί με την Άνω Σύρο αποτελούν τους δύο Δήμους του νησιού με τον μεγαλύτερο πληθυσμό σε όλες τις Κυκλάδες.

Οι δύο δήμοι αυτοί είναι ενωμένοι σχεδόν και δεσπόζουν σε μέγεθος και γραφικότητα σε όλο το κυκλαδίτικο σύμπλεγμα.

Η Σύρος είναι το μοναδικό νησί των Κυκλάδων που διαθέτει σύγχρονα και αξιόλογα εκπαιδευτικά κέντρα, νοσοκομείο με σύγχρονο εξοπλισμό και εκπαιδευμένο προσωπικό και το καλύτερο σε σχέση με όλες τις Κυκλάδες οδικό δίκτυο, ιδιαίτερα στο νότιο και κεντρικό τμήμα του. Έχει πλήρες ηλεκτρικό δίκτυο, δίκτυο ύδρευσης και ικανοποιητικό δίκτυο τηλεπικοινωνίας. Διαθέτει από τα λίγα στην Ελλάδα εργοστάσια αφαλάτωσης θαλάσσιου ύδατος.

Η τουριστική ανάπτυξη του νησιού παρόλο ότι σε φυσικό κάλλος και γραφικότητα, δεν υπολείπεται των άλλων νησιών, είναι συγκριτικά πολύ μικρή. Με την κατάλληλη πάντως προβολή και αξιοποίηση των φυσικών δυνατοτήτων του νησιού μπορεί αυτό να καταλάβει τουριστικά τη θέση που του αρμόζει μέσα στον Ελλαδικό χώρο.

Η σύνδεση του νησιού με την Αθήνα γίνεται ακτοπλοϊκά (καθημερινά 2 τουλάχιστον δρομολόγια) από το λιμάνι του Πειραιά και της Ραφήνας με σύγχρονα F/B (διαδρομή περίπου τεσσάρων ωρών), με ταχύπλοα επιβατικά σκάφη από τον Πειραιά καθημερινά κυρίως το καλοκαίρι (με διαδρομή 1 ½ ώρες) και αεροπορικά με συχνά δρομολόγια της Ολυμπιακής δύο φορές τουλάχιστον ημερησίως (με διαδρομή 15 έως 20 λεπτών).

Η σύνδεση της Σύρου με τα άλλα κυκλαδίτικα νησιά είναι συνεχής καθημερινά κυρίως με τα γύρω νησιά Άνδρο, Τήνο, Μύκονο, Πάρο, κλπ.

### **4.1. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

#### **4.1.1.Θεσμικό πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης**

##### **4.1.1.α.Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)**

Ο οικισμός της Άνω Σύρου βρίσκεται εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ερμούπολης και Άνω Σύρου, το οποίο εγκρίθηκε με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ την 2/4/1986 (ΦΕΚ 368 Δ' / 1986). Με την απόφαση αυτή:

- 1) Καθορίζονταν τα όρια του οικισμού και κηρύσσεται αξιόλογος παραδοσιακός, ο οποίος χρήζει προστασίας και ανάδειξης μαζί με το ιστορικό κέντρο της Ερμούπολης.

- 2) Διατηρείται η σημερινή μορφή γενικής κατοικίας του οικισμού.
- 3) Διατηρείται η σημερινή θέση της κεντρικής περιοχής του οικισμού( περιοχή Πιάτσα)
- 4) Χωροθετείται χώρος αθλητισμού στην περιφέρεια του οικισμού, στο λατομείο του Χάλαρη
- 5) Εντάσσονται ορισμένες πολιτιστικές λειτουργίες στον αστικό ιστό στην κεντρική περιοχή Α. Σύρου (στο μπακάλικο του Γιάννακα) με τη χρησιμοποίηση υπαρχόντων κτισμάτων.
- 6) Χωροθετείται χώρος αθλητισμού στην περιφέρεια του οικισμού, στο λατομείο του Χάλαρη
- 7) Χαρακτηρίζεται η περιοχή Αγίου Σεβαστιανού- Μονή των Φρερ ως χώρος εγκαταστάσεων πρόνοιας.
- 8) Δημιουργείται περιαστικό πράσινο δυτικά του οικισμού με δενδροφυτεύσεις και ανάπτυξη τουρισμού και λειτουργιών αναψυχής. Ανατολικά και νότια του οικισμού η περιοχή χαρακτηρίζεται ως γεωργική γη.
- 9) Κατασκευή νέου δρόμου κατά μήκος του χειμάρρου της Λαλακιάς. Κατασκευή περιφερειακού συλλεκτηρίου δρόμου που θα ξεκινά από τους πρόποδες της Άνω Σύρου, μέσα από τις Καρναρόλες θα συνδέεται με το σημερινό δρόμο των Καμινιών. Κατασκευή ισόπεδων κόμβων στα σημεία σύνδεσης των προτεινόμενων δρόμων με τους σήμερα υπάρχοντες.
- 10) Συντήρηση του υπάρχοντος δικτύου πεζοδρόμων στην Άνω Σύρο και το ιστορικό κέντρο της Ερμούπολης.
- 11) Καθορισμός Ζώνης Ειδικής Ενίσχυσης για όλη την Άνω Σύρο και το ιστορικό κέντρο της Ερμούπολης.
- 12) Καθορισμός : α) Ζώνης προγράμματος κατοικίας με ανάπλαση στην περιοχή Βορνά Άνω Σύρου  
  
β) Ζώνης προγράμματος κατοικίας με συνεταιριστική δόμηση, δυτικά της Άνω Σύρου έναντι της Αληθινής  
  
γ) Ζώνης προγράμματος παροχής φθηνής κατοικίας στην Άνω Σύρο, πάνω από το Δ. Σχολείο
- 13) Μεταφορά και προσωρινή χωροθέτηση νέου χώρου απόθεσης απορριμμάτων Δήμων Ερμούπολης και Άνω Σύρου στη θέση Κοράκι.
- 14) Δημιουργία δημοτικής επιχείρησης Δήμων και Κοινοτήτων νήσου Σύρου για την περισυλλογή- διαλογή- επεξεργασία- διάθεση απορριμμάτων οικισμών νήσου Σύρου.

15) Καθορισμός δρομολογίων για την εύκολη προσπέλαση μέσα στον οικισμό Α. Σύρου των πυροσβεστικών μονάδων από 3-4 κύριους πεζόδρομους.

16) Καθορισμός σε όλη την έκταση του οικισμού χώρων συγκέντρωσης πληθυσμού σε περιπτώσεις θεομηνιών.

Είναι προφανές ότι η σχεδόν εικοσαετία που έχει παρέλθει από την έγκριση του ΓΠΣ, κάνει επιτακτική την ανάγκη αναθεώρησης και επικαιροποίησής του. Εξάλλου σύμφωνα με το νέο οικιστικό νόμο 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας» το ΓΠΣ περιλαμβάνει πλέον ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια ενός συμβουλίου περιοχής (όπως ορίζεται στο άρθρο 48 του Ν.2218/1994), στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή. Στη συνέχεια όμως τα συμβούλια περιοχής αντικαταστάθηκαν από τους Δήμους του Σχεδίου Καποδίστριας, ενώ σε περίπτωση συμβουλίων περιοχής (Δήμων) στα οποία δεν περιλαμβάνεται οικισμός άνω των 2.000 κατοίκων αυτό χαρακτηρίζεται ως «Ανοιχτή Πόλη» και συντάσσεται Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Στην τελευταία περίπτωση υπάγεται ο Δήμος Άνω Σύρου, για τον οποίο επομένως απαιτείται η σύνταξη ΣΧΟΟΑΠ με βάση τα νέα δεδομένα, και για τον πρόσθετο λόγο ότι ενδεχόμενη επέκταση των οικισμών της εδαφικής περιφέρειας του Δήμου προϋποθέτει την ύπαρξη ΣΧΟΟΑΠ(άρθρο 19 παρ. 2). Μέχρι τη σύνταξη και έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ αυτού, θα ισχύουν οι υπάρχουσες θεσμίσεις (ΖΟΕ, όρια οικισμών) ή όποια ενδεχόμενη τροποποίηση και συμπλήρωση της ΖΟΕ, ενώ δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων των οικισμών με νέα απόφαση νομάρχης (άρθρο 19 παρ.1).

#### **4.1.1.β. Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)**

Με το Πρ.Δ/γμα της 11/5/1989 (ΦΕΚ 339 Δ'/1989), **(ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ)** καθορίστηκε ΖΟΕ για ορισμένες ευαίσθητες- κυρίως παραλιακές- περιοχές και αρχαιολογικούς χώρους της νήσου Σύρου, εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923, και καθορίστηκαν κατώτατο όριο κατάτμησης και λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης.

1. Η περιοχή με την αρίθμηση 1 είναι περιοχή που από το ΓΠΣ προβλέπεται επέκταση του σχεδίου πόλης Ερμούπολης, επομένως δεν αφορά την περιοχή μελέτης.
2. Οι περιοχές με την αρίθμηση 2 είναι αυτές που προορίζονται για μια ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη. Η περιοχή 2β περιλαμβάνει μόνο ένα μικρό τμήμα της περιοχής μελέτης στο ακρωτήριο Ατσιγγανόκαστρο. Η περιοχή 2γ βρίσκεται ολόκληρη εντός της περιοχής μελέτης και περιβάλλει τον όρμο Δελφινιού σε απόσταση 500μ. από την ακτή και το ακρωτήριο Τράχηλος. Η περιοχή 2δ αρχίζει απέναντι από τη νησίδα Βαρβαρούσα ανεβαίνει στην κορυφή του λόφου Δελφινιού και από κει βόρεια σε απόσταση 500 μ. από την ακτή μέχρι το βόρειο χείμαρρο που καταλήγει στον όρμο Αετού. Η περιοχή 2<sup>ε</sup> αρχίζει νότια του όρμου Λίας, ανεβαίνει το όρος και από κει εκτείνεται βόρεια σε απόσταση 500μ. από την ακτή, φτάνει στα τρία Λαγγόνια του κόλπου Γράμματα και καταλήγει στη θάλασσα στο μεσαίο από αυτά.

Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται: κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, υδατοδεξαμενές, αντλητικές εγκαταστάσεις, αποθήκες, θερμοκήπια, καταστήματα, κέντρα αναψυχής, τουριστικές εγκαταστάσεις. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται στα 8 στρέμματα, εκτός από την ανέγερση κατοικίας, όποτε η αρτιότητα ορίζεται στα 4 στρέμματα με μέγιστο ύψος κτιρίων 4,5μ. και μέγιστη επιφάνεια ορόφων 200 τ.μ., εκτός των τουριστικών εγκαταστάσεων για τις οποίες ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,1. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

3. Οι περιοχές 3α, 3β, 3γ είναι αρχαιολογικές. Η 3α περιλαμβάνει το ακρωτήριο και τον κόλπο των Γραμμάτων, μέχρι το δεύτερο (μεσαίο) Λαγγόνι και σε απόσταση 250μ. από την ακτή. Η 3β περιβάλλει την κορυφή του λόφου Καστρίου σε ακτίνα 200μ. από αυτή και καταλήγει στη θάλασσα. Η 3γ περιβάλλει το σπήλαιο Φερεκύδη σε ακτίνα 200μ. από αυτό.

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 10 στρέμματα, οι δε επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, κέντρα αναψυχής, πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις. Μέγιστο ύψος κτιρίων 4,5μ. και μέγιστη επιφάνεια ορόφων 100τ.μ.. Για τις περιοχές 3α και 3β απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων και η διάνοιξη δρόμων σε απόσταση 200μ. από τη γραμμή αιγιαλού. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

4. Οι περιοχές 4δ και 4ε περιλαμβάνουν γη υψηλής παραγωγικότητας. Η 4δ εκτείνεται προς το νότο μέχρι το όριο του οικισμού Φοίνικα, ανατολικά μέχρι τον επαρχιακό δρόμο Φοίνικα- Γαλησσά, βόρεια μέχρι το όριο του οικισμού Γαλησσά και δυτικά μέχρι τον αγροτικό δρόμο προς Φοίνικα. Η 4ε αρχίζει από το βόρειο όριο του οικισμού Γαλησσά, ξεκινώντας από τη γέφυρα, δυτικά έχει όριο τη θάλασσα για 250μ., και από το βόρειο σημείο της ευθείας μέχρι τον οικιστικό θύλακα ΒΑ, και ανατολικά από το λόφο μέχρι τη γέφυρα. Επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρεάτια, αποθήκες, θερμοκήπια.

Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 8 στρέμματα, πλην αυτών των γηπέδων που είχαν 4 στρ. κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος. Μέγιστο ύψος κτιρίων 4,5μ. και μέγιστη επιφάνεια ορόφων κατοικιών 100τ.μ. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

5. Η περιοχή με το στοιχείο 6 είναι η περιαστική της Ερμούπολης και της Άνω Σύρου. Επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, αθλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρεάτια, αποθήκες, θερμοκήπια.
- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 4 στρ. Και μέγιστη επιφάνεια ορόφων για κατοικία 200μ<sup>2</sup>. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Σε όλες τις περιοχές της ΖΟΕ η μορφολογία των κτισμάτων πρέπει να ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της τοπικής αρχιτεκτονικής, απαγορεύεται δε η ανέγερση λυομένων οικίσκων, ή η κατασκευή κτιρίων σε υποστηλώματα (Pilotis) ή η εγκατάσταση φωτεινών και διαφημιστικών πινακίδων. Απαγορεύεται επίσης, η ίδρυση και επέκταση λατομείων, η διάνοιξη δρόμων σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων από τον αιγιαλό και παράλληλα προς αυτόν καθώς και ανέγερση κτιρίων στην ίδια απόσταση.

Αναλυτικά οι περιοχές ΖΟΕ έχουν ως εξής:

Αριθμός ΖΟΕ	Έκταση στρέμματα
1	91
2β	156
2γ	765
2δ	1.123
2ε	1.543
3α	108
3β	612
3γ	126
4δ	146
4ε	451
6	2.400
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>7.521</b>
Βιομηχανική Ζώνη Πάγου	175 στρέμματα

[Πηγή :Κέντρο Αναπτυξιακών Μελετών, 1995](#)  
[«Αναπτυξιακή Μελέτη για τη νήσο Σύρο»](#)

#### **4.1.1.γ.Ζώνη Ανέγερσης βιοτεχνικών εγκαταστάσεων**

Με την υπ' αριθμ. 3296/ 17-8-1999 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων καθορίστηκε Ζώνη ανέγερσης βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων βόρεια του οικισμού Πάγου και εκατέρωθεν του επαρχιακού δρόμου Γαλησσά- Ερμούπολης, χωρίς περαιτέρω καθορισμό όρων και περιορισμό δόμησης. Η Ζώνη αυτή έχει έκταση 175 στρέμματα και δεν περιλαμβάνεται στις περιοχές που ρυθμίζει το νέο σχέδιο ΖΟΕ. Η απόφαση δεν φαίνεται να έχει δημοσιευτεί σε ΦΕΚ, και στην περίπτωση αυτή δεν είναι έγκυρη.

#### **4.1.1.δ.Ζώνες Προστασίας αρχαιολογικών χώρων**

1. **Γράμματα:** Με το ΦΕΚ 91Β'/14/2/1992, απόφαση Υπουργού Πολιτισμού της 27-1-1992 ορίστηκε Ζώνη Α αδόμητη, με πολύ ευρύτερα όρια από αυτά που ορίζονται με την ισχύουσα ΖΟΕ.
2. **Σπήλαιο Φερεκύδη:** Με την ίδια απόφαση ορίζεται επίσης πολύ ευρύτερη ζώνη προστασίας Β', σε ακτίνα 500μ. γύρω από το σπήλαιο, εντός της οποίας

θα επιτρέπεται η δόμηση ύστερα από σχετική έγκριση της αρμόδιας ΚΑ' Εφορείας Αρχαιοτήτων, η οποία θα ασκεί και τον έλεγχο των θεμελίων.

3. Γαλησσάς: Με την ίδια απόφαση ορίζεται, νότια του όρους Γαλησσά και συγκεκριμένα στην περιοχή που περιλαμβάνονται τα υψώματα Αγία Πακού, Βουνάκι και η θέση Μνημούρια:

- Ζώνη Α, αδόμητη στα ανατολικά, γύρω από την Αγία Πακού, το Βουνάκι και τα Μνημούρια
- Ζώνη Β, δυτικά της προηγούμενης, όπου ισχύουν οι προβλεπόμενες από τη Β' φάση της Ειδικής χωροταξικής Μελέτης χρήσεις γης και όροι δόμησης. Δηλαδή απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων και η διάνοιξη δρόμων. Επιτρέπεται μόνο η δημιουργία δρόμων προσπέλασης κάθετα προς την παραλία για την εξυπηρέτηση εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας και οι αντίστοιχοι χώροι στάθμευσης μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. Στη Ζώνη Α είχε ήδη κτιστεί το ξενοδοχείο «Dolphin Bay».

4. Καστρί-Χαλανδριανή: Με την ίδια απόφαση ορίζεται:

- Ζώνη Α, αδόμητη σε ακτίνα 500μ. από την περίμετρο των αρχαίων, στην οποία αποκλείεται οποιαδήποτε χρήση
- Ζώνη Β, 300μ. περίξ της Ζώνης Α, εξαιρουμένου του οικισμού της Χαλανδριανής. Στη ζώνη αυτή θα ισχύουν οι χρήσεις και οι όροι δόμησης που προβλέπονται από την παραπάνω Ειδική χωροταξική Μελέτη

Ωστόσο η παρ.α3.4.5 αναφέρεται σε δασικές εκτάσεις. Στον αρχαιολογικό χώρο Καστρίου- Χαλανδριανής αναφέρεται η παρ. 3δ.3, όπου σημειώνεται πως η Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων δεν μπορούσε να οριοθετήσει την περιοχή αυτή στο χάρτη 1: 5.000 και αυτό θα γινόταν προσεχώς. Ως προς τη δόμηση προτείνεται η απαγόρευσή της στη Ζώνη Α, ενώ δεν αναφέρει τίποτε για τη Ζώνη Β. Πιθανολογείται ότι ισχύουν οι χρήσεις και οι όροι δόμησης των περιπτώσεων 3δ.1. (Γράμματα) και 3δ.2 (Σπήλαιο Φερεκύδη), δηλαδή: κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, κέντρα αναψυχής, πολιτιστικά κτίρια. Αυτό ενισχύεται από το ότι αυτά προτείνονται και στη Γ' Φάση της Ε.Χ.Μ.. Ως προς τους όρους δόμησης : κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων 10 στρ., μέγιστο ύψος κτιρίων 4,5 μ., μέγιστη επιφάνεια ορόφων 100μ<sup>2</sup>.

Με νεότερη απόφαση του ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 228Β'/ 11-3-1998) χαρακτηρίζεται ως αρχαιολογικός χώρος μια ευρεία περιοχή στο Καστρί-Χαλανδριανή και ορίζεται με συντεταγμένες. Δεν χαρακτηρίζεται ως Α' και Β', και δεν περικλείει όλη τη Ζώνη Β' της απόφασης του 1992, και να την καταργεί. Επίσης, δεν ορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης. Το ΥΠΕΧΩΔΕ στο νέο σχέδιο της ΖΟΕ έχει καταργήσει τη Ζώνη Β' της απόφασης του 1992.

#### **4.1.2.Οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων**

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν 25 οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, ορισμένοι από τους οποίους αποτελούν διακριτά τμήματα ενός και του αυτού οικισμού που διαχωρίζονται με μια λεπτή λωρίδα γης ή και εφάπτονται. Στην πρώτη κατηγορία ανήκει το Κίνι, ο Γαλλησάς, ο Πάγος, ενώ στη δεύτερη το Επισκοπείο και η Παρακοπή. Έτσι τυπικά, οι απογραφόμενοι οικισμοί από την ΕΣΥΕ είναι 17. Όλες οι οριοθετήσεις οικισμών έγιναν με την 4535/ 9-7-1986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 251Δ'/1986) πλην α) της Άνω Σύρου, η οποία έγινε με το ΓΠΣ , β) του Γαλλησά και Κινίου η οποία έγινε με την 402/20-101986 απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 251Δ'/1986) και γ) του ανατολικού τμήματος του Πισκοπιού, η οποία έγινε με την 4977/21-4-1991 απόφαση (ΦΕΚ 390Δ'/1991) και δ) της Αληθινής (ΦΕΚ 834Δ'/1988και 860Δ'/1994).

Η συνολική έκταση των οριοθετημένων οικισμών είναι 3.383,51 στρ. και κατανέμεται κατά Δημοτικό Διαμέρισμα ως εξής:

Δ.Δ. Άνω Σύρου: 1.224,05 στρ., Δ.Δ. Γαλλησά: 465,26 στρ., Δ.Δ. Πάγου: 1.111,17 στρ., Δ.Δ. Χρούσων : 583,03 στρ..

Οι αποφάσεις οριοθέτησης έχουν γίνει κατά παράβαση του Π.Δ. 24.4.1985 (ΦΕΚ 181Δ'/1985) για τους μικρούς οικισμούς (<200 κατ.). Επίσης, δεν έχουν καθοριστεί τα συνεκτικά τμήματα των οικισμών όπως ορίζει το ίδιο Π.Δ. για οικισμούς παραλιακούς ή περιαστικούς ή δυναμικούς (όπως το Κίνι και ο Γαλλησάς) και κατά συνέπεια η οριοθέτησή τους δεν είναι σύννομη.

Οι όροι δόμησης είναι οι γενικοί όροι που καθορίζονται από το Π.Δ. της 24-4-1985, με περαιτέρω εξειδίκευση (αρτιότητα  $1.000\mu^2$ , τήρηση τοπικής αρχιτεκτονικής). Κατ' εξαίρεση ορίζεται αρτιότητα  $2000\mu^2$  για την Αληθινή και τη Χαλανδριανή, και για ορισμένα τμήματα του Πισκοπιού και της Χρούσας. Επίσης, κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν την 3.5.1985. Ως προς την επάρκεια των εκτάσεων αυτών των οικισμών, συμφωνούμε με την επισήμανση της Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης, ότι σε αρκετές περιπτώσεις έχουν συμπεριληφθεί στα όρια μεγαλύτερες εκτάσεις από όσες είναι αναγκαίες για την ανάπτυξη των οικισμών, με συνέπεια οι πυκνότητες να είναι πολύ μικρές. Επίσης, έχουν περιληφθεί και τμήματα γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

Το ΥΠΕΧΩΔΕ διατύπωσε την άποψη, είτε να εξαιρεθεί των ορίων η γη υψηλής παραγωγικότητας, είτε να καθοριστούν εκεί ειδικοί όροι δόμησης με μέγιστη αρτιότητα τα 2.000 τ. μ. Πρόβλημα επίσης αποτελεί η παντελής έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και επαρκούς οδικού δικτύου στο εσωτερικό των οικισμών. Αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί με τη σταδιακή πολεοδόμηση των οικισμών που έχουν μεγαλύτερο πρόβλημα και είναι οι πλέον πυκνοδομημένοι. Η Ειδική Χωροταξική Μελέτη προτείνει κατ' αρχήν την πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών που δέχονται τις εντονότερες πιέσεις λόγω τουριστικής ανάπτυξης όπως είναι οι οικισμοί του Γαλλησά και του Κινίου.

#### **4.1.2.α.Παραδοσιακοί οικισμοί**

Με το Π.Δ. της 19-10-1978 (ΦΕΚ 594Δ') έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός ο οικισμός της Άνω Σύρου. Επί πλέον με το ΦΕΚ 715 Β' 1990 έχει κηρυχθεί ο οικισμός ως ιστορικό, διατηρητέο μνημείο, χωρίς να καθορίζονται κάποιιοι ειδικοί όροι δόμησης, πέραν των αναφερόμενων στο Διάταγμα της 19-10-1978, οι οποίοι ισχύουν για όλους τους παραδοσιακούς οικισμούς της επικράτειας που χαρακτηρίστηκαν με αυτό. Οι όροι αυτοί, για το νομό Κυκλάδων, τροποποιήθηκαν με το Π.Δ. της 11-5-1989 (ΦΕΚ 345 Δ'/1989).

Οι οικισμοί Πισκοπιό, Παρακοπή, Χρούσα χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί με το Π.Δ. 17-6-1988 (ΦΕΚ 504Δ'/1988), με το οποίο καθορίστηκαν και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Ο βαθμός προστασίας και η διατήρηση του τοπικού ύφους είναι ικανοποιητική στον οικισμό της Άνω Σύρου. Στους υπόλοιπους τρεις οικισμούς δεν υπάρχει ένα συγκεκριμένο τοπικό ύφος των παλαιών κτισμάτων, αλλά ποικιλομορφία που ξεκινάει από τα νεοκλασικά και τα εκλεκτιστικά και φτάνει μέχρι τα λαϊκά συριανά και ορισμένα δείγματα βορειο-ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής.

Βέβαια η απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 1099Δ' 1986) με την οποία καθορίστηκαν τα όρια, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικισμών Επισκοπείο, Χρούσα, Παρακοπή, θεωρεί ότι επικρατούν εδώ δύο κυρίαρχοι αρχιτεκτονικοί τύποι, ο αγαιοπελαγίτικος και ο νεοκλασικίζων. Έτσι επιβάλλει διαζευκτικά τον έναν από τους δύο τύπους, με δώμα ή στέγη δίριχτη ή τετράριχτη, και υλικό μπετόν ή κεραμίδι αντίστοιχα. Ως προς το χρωματισμό των όψεων προκρίνεται το λευκό ή η ώχρα.

Ωστόσο τα πολύ εκτεταμένα όρια αυτών των οικισμών δεν αφήνουν πολλές δυνατότητες για επιστάμενο έλεγχο στον πυρήνα τους, ο οποίος έχει κάποιες ιδιαιτερότητες, και θα απαιτούσε ίσως να επιτραπεί εκεί μεγαλύτερη ποικιλία παραδοσιακών αρχιτεκτονικών τύπων. Από την άλλη μεριά, σε πολύ μεγάλες εκτάσεις περιφερειακά χάνεται και το τοπικό κυκλαδίτικο ύφος.

Οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου χαρακτηρίζονται με τις νομαρχιακές αποφάσεις ως ενδιαφέροντες και επιβάλλεται ο κυκλαδίτικος τύπος (χωρίς να αναφέρεται ρητά στις περιπτώσεις του Γαλλησά και του Κινίου), η έγκριση γίνεται στο στάδιο έκδοσης της οικοδομικής άδειας από την Επιτροπή Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, αλλά ο έλεγχος κατά την εφαρμογή δε φαίνεται να είναι ο πλέον αποτελεσματικός.

#### **4.1.2.β.Θεσμοθετημένο όριο κατάτμησης**

Θεσμοθετημένο όριο κατάτμησης υπάρχει μόνο εντός της ΖΟΕ του 1989. Στις περιοχές με το σημείο 2 (παραλιακές) το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 8 στρέμματα. Στις περιοχές με το σημείο 3 (αρχαιολογικές) το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται στα 10 στρέμματα. Στις περιοχές με το σημείο 4 (γη υψηλής παραγωγικότητας) το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται στα 8 στρέμματα. Στις περιοχές με το σημείο 6 (περιαστικές Ερμούπολης και Άνω Σύρου) το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται στα 4 στρέμματα. Δεν υπάρχουν στοιχεία που να βεβαιώνουν πως το όριο αυτό καταστρατηγείται. Ωστόσο, υπάρχουν καταγγελίες από



οικολογικές οργανώσεις της Σύρου ότι έχουν γίνει παράνομες κατατιμήσεις, ανέγερση κατοικιών και παράνομες διανοίξεις δρόμων σε περιοχές όπως το Πλατύ Βουνί, τα Τρία Λαγγόνια και ο Χαρασώνας.

#### **4.1.2.γ. Εκτός σχεδίου δόμηση**

Έχουν εντοπιστεί και οριοθετηθεί οικιστικές συγκεντρώσεις εκτός των θεσμοθετημένων οικιστικών περιοχών οι οποίες έχουν προκύψει ως επί το πλείστον από νόμιμη δόμηση, με τις διατάξεις δηλαδή της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι οικιστικές αυτές συγκεντρώσεις είναι σχετικά πυκνοδομημένες και συνεκτικές, δηλαδή περιοχές που περιέχουν τουλάχιστον 10 οικοδομές με αποστάσεις μεταξύ τους όχι μεγαλύτερες των 80 μέτρων.

#### **4.1.3. Ισόρροπη οικιστική ανάπτυξη**

Οι τάσεις οικιστικής ανάπτυξης μπορούν να αξιολογηθούν με βάση τις υφιστάμενες τάσεις πληθυσμιακής εξέλιξης, τα στοιχεία της οικοδομικής δραστηριότητας, την εξέλιξη της ζήτησης όπως αποτυπώνεται κυρίως στις τιμές αγοράς γης, κύριας και παραθεριστικής κατοικίας και επαγγελματικών χώρων.

Η πληθυσμιακή εξέλιξη τη δεκαετία 1991- 2001 δείχνει εντονότερη αύξηση στους περιαστικούς και πλησιέστερους προς το αστικό συγκρότημα Ερμούπολης- Άνω Σύρου οικισμούς, με προφανή χρήση των πρώτης κατοικίας και κατά δεύτερο λόγο την εξοχική και παραθεριστική: Άγιος Δημήτριος+ 73%, Αληθινή+49%, Πισκοπιό+ 25%. Το Κίνι, με αύξηση πληθυσμού 35,4%, έλκει κατοίκους τόσο για πρώτη κατοικία, λόγω της μικρής του απόστασης από την Ερμούπολη, όσο και για παραθεριστική λόγω της παραθαλάσσιας τοποθεσίας του.

Από τους υπόλοιπους οικισμούς τα Χρούσα, παραδοσιακός παραθεριστικός οικισμός, όπου αναπτύσσεται και μόνιμη κατοικία έχει τη μεγαλύτερη αύξηση 22%. Οι οικισμοί του Δ.Δ. Πάγου παρουσιάζουν μέτρια αύξηση (6,1%) κατά μέσο όρο) λόγω της ενδιάμεσης θέσης τους και του μικτού τους χαρακτήρα: αγροτικοί οικισμοί, σε μέτρια απόσταση από την Ερμούπολη, προσφέρουν και μέτριες δυνατότητες για μόνιμη εγκατάσταση, ενώ η εξοχική κατοικία περιορίζεται στην Παρακοπή. Η σχετικά μεγάλη απόσταση του Γαλησσά από την Ερμούπολη, επίσης δεν ευνοεί τη μόνιμη εγκατάσταση εκεί των εργαζομένων της Ερμούπολης, αλλά η μείωση του πληθυσμού του κατά 1,5% δεν μπορεί να ερμηνευτεί από αυτό, αλλά από την πιθανή απογραφή της Κατάφιας το 2001 στο Δ.Δ. Πάγου αντί του Δ.Δ. Γαλησσά. Τα στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας αντίθετα και η ζήτηση δείχνουν έντονες τάσεις ανάπτυξης του Γαλησσά, αλλά με τουριστικό και παραθεριστικό προσανατολισμό. Έχει τις υψηλότερες τιμές αγοράς οικοπέδων, αλλά και αγροτεμαχίων εκτός οικισμού, καθώς και αγοράς ή ενοικίασης κατοικίας.

Στην απογραφή του 2001 στο Δ.Δ. Γαλησσά απογράφηκαν 190 κύριες κατοικίες, 109 δευτερεύουσες και 50 κενές. Το μεγάλο ποσοστό κενών κατοικιών ( 27% του αριθμού των κύριων κατοικιών) υποκρύπτει ως ένα βαθμό μεγάλο αριθμό ενοικιαζόμενων, σε τουρίστες δωματίων και διαμερισμάτων. Η συνολική αύξηση του αριθμού των κτιρίων τη δεκαετία 1991- 2001 κινείται στο μέσο

όρο του Δήμου (περίπου 16,6%) που δείχνει αρκετά έντονη οικοδομική δραστηριότητα, ενώ ο συνολικός αριθμός των κτιρίων του 2001, υπερέχει κατά πολύ των κτιρίων κατοικίας ( 503 έναντι 284) και δείχνει σημαντικό αριθμό κτιρίων για επαγγελματικές χρήσεις ( εστιατόρια, μπαρ, εμπορικά) και για στέγαση τουριστών (ξενοδοχεία, ξενώνες, ενοικιαζόμενα δωμάτια).

Από τα στοιχεία της απογραφής κατοικιών του 2001 και του 1991 προκύπτει ακόμα πιο μεγάλη αύξηση του αριθμού των κτιρίων στα Χρούσα (31,1%), όπου το ποσοστό των εξοχικών κατοικιών είναι πολύ μεγάλο ( 89% σε σχέση με τις κύριες κατοικίες), ενώ οι κενές κατοικίες είναι σχετικά λίγες (15 τον αριθμό). Στο Δ.Δ. Πάγου η αύξηση του αριθμού των κτιρίων είναι επίσης μεγάλη (24%) και οφείλεται λιγότερο στις κατοικίες (21%). Σε 487 κτίρια το 2001, τα 369 είναι κτίρια κατοικιών. Τα υπόλοιπα είναι επαγγελματικά κτίρια (βιοτεχνίες, βοηθητικά αγροτικά κτίρια, κ.ά.). Στις κατοικίες υπερτερούν κατά πολύ οι κύριες κατοικίες (726) έναντι των εξοχικών (93). Ένα κτίριο κατοικιών προφανώς περιλαμβάνει δύο ή περισσότερες κατοικίες κατά μέσο όρο. Στα Χρούσα όμως έχουμε μονοκατοικίες.

Στο Δ.Δ. Άνω Σύρου έχουμε μικρότερη οικοδομική δραστηριότητα (αύξηση αριθμού κτιρίων 13%) που οφείλεται κυρίως στα κτίρια κατοικίας. Τα κτίρια κατοικιών που υπάρχουν το 2001 είναι κυρίως μονοκατοικίες: 1748 κτίρια κατοικιών, ενώ οι κύριες κατοικίες είναι 803 και οι δευτερεύουσες 643, σύνολο 1446. Οι περισσότερες δευτερεύουσες ή παραθεριστικές κατοικίες πρέπει να συγκεντρώνονται στο Κίνι, όπου οι τιμές της γης και της κατοικίας συναγωνίζονται αυτές του Γαλησσά.

#### **4.1.3.α.Επάρκεια θεσμοθετημένων οικιστικών εκτάσεων**

Από την παραπάνω ανάλυση του υφιστάμενου πληθυσμού και των τάσεων ανάπτυξής του, των συνθηκών ζήτησης και των τιμών πρώτης και παραθεριστικής κατοικίας, καθώς και της αναλογίας αδόμητης γης και των όρων δόμησης προκύπτει ότι στους περισσότερους οικισμούς η διαθέσιμη πολεοδομική χωρητικότητα είναι υπεραρκετή για τις υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης. Εξαιρέση αποτελούν οι παραλιακοί οικισμοί Γαλησσάς και Κίνι που αντιμετωπίζουν έντονη ζήτηση για παραθεριστική ή/και κύρια κατοικία (το Κίνι), καθώς και για τουριστικές εγκαταστάσεις, ενώ η αναλογία αδόμητης γης είναι περιορισμένη. Ο οικισμός της Άνω Σύρου επίσης αρχίζει να δέχεται πιέσεις, για κύρια κατοικία, ιδίως στην περίμετρο του οικισμού, όπου η πρόσβαση με αυτοκίνητο είναι πιο εύκολη. Η αντιμετώπιση του προβλήματος πρέπει να αντιμετωπιστεί με ειδική μελέτη δεδομένου του ιστορικού χαρακτήρα του οικισμού. Στο Γαλησσά και το Κίνι επίσης, απαιτείται μελέτη πολεοδόμησης και επέκτασης των οικισμών στο πλαίσιο του ΣΧΟΟΑΠ.

#### **4.1.3.β.Εκτός σχεδίου δομημένες περιοχές**

Τα στοιχεία έχουν ληφθεί από τις παλαιότερες αποτυπώσεις της ΓΥΣ (1983), από τις σχετικά πρόσφατες (1998) του κτηματολογίου και από επιτόπια έρευνα των μελετητών.

Πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει σε μεγάλο ποσοστό εντελώς διάσπαρτη δόμηση, η οποία ανάγεται είτε στην παραδοσιακή διασπορά των αγροτικών εγκαταστάσεων του νησιού, είτε στον σχετικά πρόσφατο πολλαπλασιασμό των παραθεριστικών κατοικιών, όπως π.χ. στην περιοχή του Αγ. Εφραίμ, πάνω από το Λωτό στο Κίνι.

Από τις οικιστικές συσπειρώσεις οι οποίες έχουν οριοθετηθεί, οι περιστατικές περί την Ερμούπολη (Άγ. Δημήτριος, Πισκοπιό, Μεσσαριά) είναι περισσότερο κυρία κατοικίας, ενώ οι υπόλοιπες είναι δευτερεύουσας ή παραθεριστικής. Η δευτερεύουσα δεν ταυτίζεται πάντα με την παραθεριστική, από την άποψη ότι σε ορισμένες αγροτικές περιοχές (π.χ. Κάμπος) η δευτερεύουσα κατοικία είναι αγροικία αγροτών που έχουν κύρια κατοικία αλλού (Ερμούπολη ή Άνω Σύρο). Επίσης, ο χαρακτηρισμός «περιοχή κύριας ή δευτερεύουσας κατοικίας» δεν είναι απόλυτος, διότι ορισμένες οικιστικές συσπειρώσεις συνδυάζουν και τα δύο είδη κατοικιών.

Ο ειδικός κοινωνικός χαρακτήρας τους, όπως προκύπτει από το μέγεθος των γηπέδων, το είδος των κατοικιών, κλπ., αφορά μεσαία προς χαμηλά εισοδήματα. Διότι τα υψηλά εισοδήματα έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν οικοπέδο εντός των οικισμών όπου οι τιμές είναι υψηλότερες, ή γήπεδα εκτός σχεδίου με την απαιτούμενη αρτιότητα. Εντελώς πυκνοδομημένες περιοχές δεν υπάρχουν, πλην ενός τμήματος του Ρηχωπού, γεγονός που υποδηλώνει ότι μάλλον πρόκειται για μεσαία εισοδήματα. Γι' αυτό και οριακά πληρούν τα κριτήρια για να χαρακτηριστούν ως σχετικά πυκνοδομημένες και συνεκτικές. Υπάρχουν βέβαια και ειδικές περιπτώσεις, όπως ο οικισμός του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας στη Μεσσαριά, ο οποίος έγινε με οργανωμένη δόμηση και με νόμιμο τρόπο. Από την άλλη μεριά έχει οριοθετηθεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα «Dolphin Bay» στο Γαλησσά, το οποίο δεν είναι βέβαια περιοχή μόνιμης ή παραθεριστικής κατοικίας, αλλά είναι μια οικιστική συσπείρωση που προσιδιάζει περισσότερο προς την παραθεριστική κατοικία.

Οι περισσότερες από αυτές τις οικιστικές συσπειρώσεις είναι κοντά σε θεσμοθετημένα όρια οικισμών, όπως οι δύο συσπειρώσεις στο Πισκοπιό, οι δύο στη Μεσσαριά και οι δύο στο Μελαγκούρι και τον Γαλησσά, και το ξενοδοχειακό συγκρότημα στον Γαλησσά. Οι υπόλοιπες (Κάμπος, Ρηχωπό, Αγ. Δημήτριος) βρίσκονται σε κάποια απόσταση από τα όρια των οικισμών και το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης.

Η διαμόρφωση των περισσότερων από αυτές ήταν σταδιακή στη διάρκεια των τριών τελευταίων δεκαετιών και συνεχίζεται και σήμερα με μάλλον αργούς ρυθμούς, δεδομένου ότι υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες διάσπαρτης δόμησης, σε όλο σχεδόν το νησί. Ο Κάμπος βέβαια ήταν αρκετά παλαιότερος και οι πρώτες αγροικίες χρονολογούνται εκεί εδώ και έναν αιώνα. Το Ρηχωπό υπάρχει οπωσδήποτε κατά 2/3 προ του 1983, όπως και οι δύο συσπειρώσεις στον Αγ. Δημήτριο, σχεδόν κατά το ήμισυ.

Στις δύο οικιστικές συσπειρώσεις έξω από το Πισκοπιό η δόμηση άρχισε επίσης προ του 1983, ενώ βόρεια της Μεσσαριάς το μεγαλύτερο μέρος των κτιρίων υπήρχε προ του 1983. Οι Εργατικές Κατοικίες ανατολικά της Μεσσαριάς κατασκευάστηκαν μετά το 1983, όπως και το ξενοδοχειακό συγκρότημα στον Γαλησσά. Η οικιστική συσπείρωση βόρεια του Μελαγκουριού άρχισε να

δημιουργείται προ του 1983, ενώ αυτή μεταξύ Μελαγκουριού και Γαλησσά κατά το μεγαλύτερο μέρος υπάρχει προ του 1983.

Η θέση των οικιστικών συσπειρώσεων σε σχέση με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τις προστατευόμενες περιοχές, παρουσιάζει αρκετά προβλήματα.

Οι δύο συσπειρώσεις στο Μελαγκούρι βρίσκονται εντός της περιοχής της χαρακτηριζόμενης ως γη υψηλής παραγωγικότητας από τη ΖΟΕ, ενώ στην πρόταση αναθεώρησης της ΖΟΕ από την Ειδική Χωροταξική Μελέτη και το ΥΠΕΧΩΔΕ, η μεν βόρεια βρίσκεται κατά το ήμισυ εντός δασικής έκτασης και κατά το ήμισυ εντός γης υψηλής παραγωγικότητας, η δε νότια συσπείρωση βρίσκεται εντός γης υψηλής παραγωγικότητας. Το δε ξενοδοχειακό συγκρότημα στο Γαλησσά βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του εντός της ζώνης προστασίας του αρχαιολογικού χώρου (Ζώνη Α, απόλυτης προστασίας).

Οι συσπειρώσεις στον Κάμπο και το Ρηχωπό βρίσκονται σε περιοχές χαρακτηριζόμενες ως « Προστατευόμενα τοπία- βιότοποι» από την πρόταση αναθεώρησης της ΖΟΕ.

Οι δύο συσπειρώσεις στον Άγιο Δημήτριο βρίσκονται στην περίμετρο του ΓΠΣ Ερμούπολης- Α. Σύρου και χαρακτηρίζονται από αυτό εν μέρει ως περιαστικό πράσινο και εν μέρει ως γεωργική γη. Τον ίδιο χαρακτηρισμό δίνει το ΓΠΣ στο ήμισυ της οικιστικής συσπείρωσης Β.Α. του Πισκοπειού.

Από τα παραπάνω συνεπάγεται ότι περαιτέρω επέκταση ή πυκνωση αυτών των οικιστικών συσπειρώσεων, ή δημιουργία νέων με τις ίδιες παραμέτρους, έχει επιπτώσεις στις αντοχές του φυσικού περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και των υποδομών.

## **4.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

### **4.2.1.Πολεοδομική οργάνωση οικισμών**

Η πολεοδομική οργάνωση των οικισμών της περιοχής μελέτης είναι ανύπαρκτη. Οι οικισμοί προέκυψαν κατά τρόπο αυθόρμητο, χωρίς κάποιον αρχικό σχεδιασμό, και δεν καταβλήθηκε προσπάθεια κάποιας στοιχειώδους οργάνωσης κατά τη φάση της οριοθέτησής τους κατά το 1986 και μετέπειτα. Τώρα φαίνονται τα αποτελέσματα αυτής της έλλειψης πολιτικής, ιδίως στους παραλιακούς, τουριστικούς οικισμούς (Γαλησσάς, Κίνι) και εν μέρει στους περιαστικούς (Ανω Σύρος, Πισκοπιό, Αληθινή), που δέχονται τις μεγαλύτερες πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης.

Στους περισσότερους οικισμούς το οδικό δίκτυο είναι μη λειτουργικό, περιορίζεται στους παλιούς αγροτικούς δρόμους και μονοπάτια που έχουν ελαφρώς διευρυνθεί, πολεοδομικό κέντρο δεν υπάρχει, οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι πρασίνου δεν υπάρχουν.

#### **4.2.2.Οικοδομήσιμες / Κοινόχρηστες εκτάσεις**

Η αναλογία των κοινόχρηστων εκτάσεων κινείται σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα, από 7 έως 17%, και για το σύνολο των οικισμών του Δήμου, 14,22% κατά μέσο όρο. Ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα συναντώνται στο Δ.Δ. Άνω Σύρου και περισσότερο στο Κίνι, το Πισκοπιό, την Αληθινή, το Μύττακα, το Πλατύ Βουνί, την Χαλανδριανή. Στα υπόλοιπα Δημ. Διαμερίσματα ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα συναντώνται στους οικισμούς Μελαγκούρι, Δανακός, Πάγος, Αγρός, Μεσσαριά, Παρακοπή.

#### **4.2.3.Ανάλυση κοινόχρηστων εκτάσεων**

Το συντριπτικά μεγαλύτερο ποσοστό των κοινόχρηστων εκτάσεων, αποτελείται από χώρους κυκλοφορίας, έστω και μη λειτουργικούς. Κατά μέσο όρο για το σύνολο των οικισμών του Δήμου, οι χώροι κυκλοφορίας καταλαμβάνουν το 14,4% της έκτασης τους, οι οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι το 0,05 και οι χώροι αστικού πρασίνου το 0,03%. Οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι μπορούν να θεωρηθούν μόνο δύο μικρές πλατείες και μια παιδική χαρά στην Άνω Σύρο και ένας δημοτικός χώρος στάθμευσης στο Κίνι. Χώρος αστικού πρασίνου μπορεί να θεωρηθεί μόνο ο φυτεμένος χώρος μεταξύ της εκκλησίας του Σταυρού και του δρόμου στην Παρακοπή, όπου πρόσφατα λειτούργησε και μια παιδική χαρά.

#### **4.2.4.Οχλούσες χρήσεις, συγκρούσεις χρήσεων**

Κατά κανόνα δεν υπάρχουν οχλούσες χρήσεις μέσα στα όρια των οικισμών. Ορισμένοι στάβλοι βοοειδών και ένα επαγγελματικό εργαστήριο αλουμινίου έχουν εντοπιστεί στην περίμετρο του οικισμού του Γαλησά και σε μια περίπτωση μέσα στον οικισμό. Ήπιες συγκρούσεις χρήσεων, παρατηρούνται στους τουριστικούς οικισμούς (Κίνι, Γαλησάς) με ορισμένα κέντρα διασκέδασης σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας. Το πρόβλημα, για την ώρα δεν είναι σοβαρό.

#### **4.2.5.Υποβαθμισμένες αστικές γειτονιές**

Υποβαθμισμένες θεωρούνται οι γειτονιές που είναι πυκνοδομημένες, έχουν έλλειψη χώρων κυκλοφορίας κοινόχρηστων χώρων και πρασίνου, ενώ το κτιριακό απόθεμα είναι υποβαθμισμένο και υποβαθμίζεται συνεχώς, σε συνδυασμό με αυξημένη ατμοσφαιρική και άλλη ρύπανση.

Λόγω προβλημάτων πυκνοδόμησης και έλλειψης κοινόχρηστων χώρων, μπορούν να χαρακτηριστούν αν όχι υποβαθμισμένες, τουλάχιστον προβληματικές, ορισμένες γειτονιές στο Γαλησά και το Κίνι. Στην Άνω Σύρο προστίθεται το κτιριακό απόθεμα, που σε ορισμένες περιπτώσεις αφήνεται να καταρρεύσει, ενώ το χρησιμοποιούμενο έχει αρκετές ελλείψεις εγκαταστάσεων, για αντικειμενικούς λόγους.

#### **4.2.6.Δημόσιος Χώρος**

Όπως ήδη αναφέρθηκε, εντός των ορίων των οικισμών υπάρχει δραματική έλλειψη οργανωμένων δημόσιων χώρων. Σε ορισμένες περιπτώσεις το κενό έχει καλυφθεί με δημιουργία εγκαταστάσεων εκτός των οικισμών, όπως συνέβη με τα ποδοσφαιρικά γήπεδα της Άνω Σύρου και του Αγρού.

#### **4.2.7. Τεχνική Υποδομή**

##### **Οδικό δίκτυο**

Το οδικό δίκτυο της Σύρου είναι ιδιαίτερα εκτενές στο νότιο τμήμα, αφενός συνδέοντας τους οικισμούς των Δήμων Γαλλησά και Ποσειδωνίας με την Ερμούπολη, και αφετέρου αναπτύσσοντας ένα πυκνό δίκτυο σύνδεσης των οικισμών μεταξύ τους. Το βόρειο τμήμα του νησιού διατρέχει μια μόνη οδός από την οποία ξεκινούν διακλαδώσεις που συνδέουν τους υφιστάμενους μικρούς οικισμούς.

Το μεγαλύτερο μέρος του δικτύου είναι ασφαλτοστρωμένο, ενώ ορισμένα τμήματά του είναι τσιμεντοστρωμένα. Λειτουργεί και ένα περιορισμένης έκτασης δίκτυο χωμάτινων δρόμων που ολοκληρώνεται με ένα πολύ αναπτυγμένο δίκτυο μονοπατιών, κύρια στο βόρειο τμήμα του νησιού που λόγω του αναγλύφου του το ευνοεί.

Το ασφαλτοστρωμένο δίκτυο διακρίνεται σε οδούς διπλής κατεύθυνσης πλάτους συνήθως ~5,5μ. με ελάχιστες εξαιρέσεις που το πλάτος αυτό αυξάνει σε σημεία όπου έχουν διενεργηθεί τοπικές διαπλατύνσεις.

Το ασφαλτοστρωμένο δίκτυο περιλαμβάνει επίσης οδούς μικρότερου πλάτους 3,5-4μ.

Γενικά το ασφαλτοστρωμένο αυτό δίκτυο χαρακτηρίζεται από ελλιπή σήμανση, ελλιπή προστασία (προστατευτικό στηθαίο ή τοιχίο), απουσία τάφρου ομβρίων και απουσία πεζοδρομίου στα αστικά τμήματα.

Στα όρια του Δήμου Άνω Σύρου κινούνται οι εξής οδοί:

1. το τμήμα Τάλαντα- Γαλλησάς της οδού Ερμούπολη- Γαλλησάς, το οποίο περιλαμβάνει τις παρακάμψεις προς Επισκοπείο, Πάγο
2. το τμήμα Τάλαντα- Παρακοπή, της οδού Ερμούπολη Φοίνικας, το εν λόγω τμήμα συνεχίζει διασταυρώνόμενο με την οδό προς Ποσειδωνία, διακλάδωση της οποίας αποτελεί η οδός προς Βήσσα- Αδειάτα- Χρούσσα- Φανερωμένη.
3. το νότιο και το βόρειο τμήμα της οδού Ερμούπολη- Κίνι, με τις διασταυρώσεις προς Γαλλησά, Δανακό, Επισκοπείο και Αληθινή.
4. την οδό Άνω Σύρος- Κάμπος που διατρέχει το βόρειο τμήμα του νησιού και η οποία περιλαμβάνει: τα τμήματα Άνω Σύρος- Μύτακας και τις διακλαδώσεις προς τους οικισμούς Πλάτος-Χαρτιανά, προς Παπούρι και Αετό. Καθώς και τις διακλαδώσεις προς Χαλανδριανή- Λυγερό και Πλατύ Βουνί. Στη συνέχεια μετά τη διασταύρωση προς Χαλανδριανή η οδός διασταυρώνεται με την οδό προς τον οικισμό Σύριγγα. Τέλος περνώντας από τον οικισμό Άη Μιχάλη καταλήγει στον Κάμπο.

<b>Οδικό δίκτυο</b>			
	<b>Αστικό</b>	<b>Εξωαστικό</b>	<b>Σύνολο</b>
Μήκος δικτύου [Km]	110	69.5	154
Ασφαλτοστρωμένο	%	63%	%
Όχι ασφαλτοστρωμένο		25,5	
Συνολικό μήκος Ασφαλτοστρωμένο και όχι	110		
Ανάγκη επισκευής συντήρησης	%	%	%

Πηγή: Στεφάνου Ιωσ.- Στεφάνου Ιουλ., 1984  
«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ερμούπολης- Άνω Σύρου

### **4.3.ΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ**

Πληροφορίες για την σεισμικότητα του Ελληνικού χώρου υπάρχουν ήδη από τον 6<sup>ο</sup> π.Χ. αιώνα καθώς Έλληνες Λατίνοι και άλλοι ιστορικοί περιέγραψαν τα αποτελέσματα διάφορων ισχυρών σεισμών που έγιναν κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου 550π.Χ.-300π.Χ. Κατά την διάρκεια της περιόδου 300-1550 Βυζαντινοί συγγραφείς περιέγραψαν τα αποτελέσματα διαφόρων ισχυρών σεισμών. Από τα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα και μέχρι τα μέσα του 20<sup>ου</sup> δημοσιεύτηκαν και κατάλογοι που περιγράφουν μακροσεισμικά αποτελέσματα ισχυρών σεισμών που αναφέρουν και ημερομηνίες. Το εργαστήριο Γεωφυσικής του αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης διαθέτει δεδομένα για τις βασικές εστιακές παραμέτρους 40.000 σεισμών περίπου που έγιναν κατά την περίοδο 550π.Χ.-2001 και έχουν μεγέθη στο διάστημα 3.0-8.3.

Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει γενικά χαμηλή σεισμικότητα σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα.

Η ευρύτερη περιοχή μελέτης βρίσκεται στη ζώνη **σεισμικής επικινδυνότητας (I)** (χαμηλή επικινδυνότητα) βάσει γεωτεκτονικών φαινομένων και ιστορικών σεισμολογικών δεδομένων. Σε κάθε περιοχή η σεισμική επικινδυνότητα εξαρτάται και από το γεωλογικό υπόβαθρο. Για να εξαχθούν ακριβή συμπεράσματα πρέπει να εξεταστεί το τοπικό νεοτεκτονικό καθεστώς, η ενεργότητα των γειτονικών ρηγμάτων, αλλά και η λιθολογία του υποβάθρου με τα μηχανικά χαρακτηριστικά των παλαιογενών, νεογενών και αλλουβιακών αποθέσεων.

## **4.4.ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ**

### **4.4.1. Χαρακτηριστικά κτιριακού αποθέματος**

Από την καταγραφή του συνόλου των κτιρίων και τις μεταβολές του κτιριακού και οικιστικού αποθέματος κατά την δεκαετία 1991- 2001, παρατηρείται ότι η παράλληλη μεταβολή του συνολικού αριθμού των κτιρίων και αυτή των κτιρίων κατοικίας μαρτυρούν την οικοδόμηση για χρήση κυρίως της κατοικίας και όχι την εμπορική. Η μεταβολή αυτή συμβαδίζει και με τους υπόλοιπους δείκτες οι οποίοι υποδηλώνουν μεγαλύτερη ένταση οικοδομικής δραστηριότητας στο δημοτικό διαμέρισμα των Χρυσών. Η μεγάλη απόκλιση στις τιμές μεταξύ των δεικτών της μεταβολής των κτιρίων κατοικίας και αυτής των κανονικών κτιρίων, φανερώνει την προσμέτρηση των ενοικιαζόμενων κατοικιών δηλαδή των τουριστικών καταλυμάτων ως κανονικές κατοικίες.

### **4.4.2. Μέγεθος κτιρίων**

Το κτιριακό απόθεμα του Δήμου Άνω Σύρου έχει ύψος κτιρίων το οποίο δεν υπερβαίνει τους δύο ορόφους σε κανένα δημοτικό διαμέρισμα πλην ελαχίστων εξαιρέσεων. Το χαμηλό μέγεθος των οικοδομών, είτε αυτές είναι νέες είτε παλιές, είναι χαρακτηριστικό που συνάδει με το χαρακτήρα του ΟΤΑ και των Κυκλάδων γενικότερα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, η Άνω Σύρος, ακολουθεί το παραδοσιακό πρότυπο στους κτιριακούς όγκους, όπως και όλοι οι οικισμοί του νησιωτικού συμπλέγματος των Κυκλάδων, εκτός της Ερμούπολης.

### **4.4.3. Ηλικία κτιρίων**

Σχετικά με την κατανομή των κτιρίων σύμφωνα με το έτος κατασκευής συμπεραίνεται πως το 1/3 περίπου του κτιριακού αποθέματος ολόκληρου του ΟΤΑ είναι δομημένο προ του 1960, με μεγαλύτερο το απόθεμα των παλαιών κατοικιών στο δημοτικό διαμέρισμα της Άνω Σύρου(38,83%) και μικρότερο στα Χρούσα (23,72%). Η παλαιότητα του κτιριακού αποθέματος στην Άνω Σύρο, υποδηλώνεται και από τα παραδοσιακού χαρακτήρα κτίρια καθώς και τα χρησιμοποιούμενα παραδοσιακά υλικά όπως πέτρα, γεγονός εκφραζόμενο και από το αρκετά υψηλό σχετικό ποσοστό.

Οι οικισμοί πέρασαν μια περίοδο κρίσης το 1961-1980 ακολουθώντας τις κοινωνικοοικονομικές τάσεις της υπόλοιπης ελληνικής επαρχίας, γεγονός που καταδεικνύεται από το μειωμένο κτιριακό απόθεμα που προέρχεται από εκείνη την περίοδο. Κατά τις δεκαετίες '60- 80, παρατηρείται μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης οικοδομικής δραστηριότητας στο δημοτικό διαμέρισμα Άνω Σύρου (25,85%). Η μείωση αυτή στο σύνολο του Δήμου αποδίδεται στην αδυναμία συγκράτησης του γηγενούς πληθυσμού και την τάση μετανάστευσης προς τα μεγάλα αστικά κέντρα.

Το 37,93% του κτιριακού αποθέματος στο σύνολο του ΟΤΑ έχει δομηθεί κατά την περίοδο 1981- 2001, με το δημοτικό διαμέρισμα Άνω Σύρου να παρουσιάζει το μικρότερο ποσοστό (32,29%) και στη συνέχεια τον Γαλησσά με 44,93%, τον Πάγο με 45,79% και τα Χρούσα με 56,74%.



Την περίοδο 1981- 2001 η οικοδομική δραστηριότητα και στην Άνω Σύρο παρουσιάζει ιδιαίτερα αυξημένες τάσεις, ακολουθώντας και πάλι, τους ρυθμούς τουριστικής ανάπτυξης και οικονομικής δραστηριότητας της υπόλοιπης νησιωτικής Ελλάδας. Ακολούθως, η τάση για αποκεντρωμένη κατοικία μετά το 1980 εκφράζεται και στο δημοτικό διαμέρισμα Άνω Σύρου. Τα Χρούσα και ο Γαλησσάς αποτελούν ελκυστικό τόπο μόνιμης κατοικίας, γεγονός που δεν ισχύει για τον Πάγο και την Παρακοπή. Ιδιαίτερως, στον οικισμό του Πάγου παρατηρείται θετική μεταβολή κυρίως λόγω της φυσικής αύξησης του πληθυσμού.

#### **4.4.4. Τρόπος κατασκευής κτιρίων**

Ο παραδοσιακός κυκλαδικός τρόπος κατασκευής κτιρίων γίνεται με φέρουσες λιθοδομές και επιστέγαση με επίπεδα δώματα που στηρίζονται σε ξύλινες δοκούς. Οι οικονομικότερες οικοδομές κατασκευάζονται με φέροντες τοίχους από πλίνθους ή και τσιμεντόλιθους.

Μετά το 1950- 60 εισήχθησαν στην Άνω Σύρο, όπως άλλωστε και στην υπόλοιπη χώρα η χρήση του φέροντα οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα με τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή.

Το χαμηλό ποσοστό κτιριακού αποθέματος στα Χρούσα, προ του 1960, σε συνδυασμό με το αυξημένο αναλογικά ποσοστό των κτιρίων με παραδοσιακά υλικά κατασκευής, αποκαλύπτει πως ένα σημαντικό μέρος του νεότερου κτιριακού αποθέματος των Χρούσων είναι κατασκευασμένο από παραδοσιακά υλικά όπως κυρίως από πέτρα.

**Όσον αφορά στα υλικά κατασκευής, επισημαίνεται πως το δομημένο τοπίο του Γαλησσά τείνει να υποβαθμιστεί, καθώς πάνω από τα μισά κτίρια του οικισμού είναι δομημένα από μπετόν και παράλληλα, το ποσοστό των κτιρίων που είναι κατασκευασμένα από παραδοσιακά υλικά, είναι το χαμηλότερο σε σχέση με τους υπόλοιπους οικισμούς.**

#### **4.4.5. Τοπική κατασκευαστική υποδομή και πρακτικές**

##### **4.4.5.α.) Τοπικό κατασκευαστικό δυναμικό**

Στον σχεδιαστικό τομέα, όπως και στις επιτελικές λειτουργίες του κατασκευαστικού κλάδου, απασχολούνται μηχανικοί και υπομηχανικοί που κατά κανόνα εδρεύουν στην Ερμούπολη, όπου επίσης κατοικούν αρκετοί υπεργολάβοι, καθώς και συνεργεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Οι εργολάβοι και υπεργολάβοι είναι κατά κύριο λόγο οργανωμένοι σε οικογενειακή βάση με γνώμονα τις παραδόσεις που συχνά μεταφέρονται από τον πατέρα στο γιο, που αρχικά απασχολούνται ως μαθητευόμενοι στο πλευρό των περισσότερο ηλικιωμένων και συνεπώς έμπειρων τεχνικών. Τα συνεργεία συνήθως πλαισιώνονται από ανειδίκευτους εργάτες και βοηθούς που κατάγονται από γειτονικές χώρες.

Παρά την παραδοσιακή οργάνωση πολλών συνεργείων, η μεταφορά τεχνογνωσίας αναφορικά με τους τομείς που σχετίζονται με το παραδοσιακό αρχιτεκτονικό ύψος του κτιριακού αποθέματος, έχει σαφώς εξασθενήσει. Η ασυνέχεια αυτή γίνεται κατά κύριο λόγο αντιληπτή στην υψηλών προδιαγραφών κατεργασία του μαρμάρου, που αποτελεί ιδιαίτερο χαρακτηριστικό γνώρισμα των κεντρικών Κυκλάδων, τις σιδηροκατασκευές και τα ξυλουργικά.

Η επάρκεια σε τεχνίτες κατεργασίας της πέτρας παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον καθώς εξαρτήθηκε άμεσα από την πρόσφατη εισροή οικονομικών μεταναστών, όπως συνέβη σε πανελλαδική κλίμακα. Σημαντικό μέρος του νέου εργατικού δυναμικού κατάγονται απ'τη γειτονική Αλβανία, ενώ πολλοί εξ αυτών ήταν ήδη ειδικευμένοι στην κατεργασία της πέτρας ως οικοδομικό υλικό. Το εργατικό δυναμικό απασχολήθηκε, στην αρχή ως μεμονωμένοι τεχνίτες και βοηθοί με σαφείς όμως τις τάσεις οργάνωσης σε αυτοτελή συνεργεία, στην κατασκευή μέτρων προς υψηλών προδιαγραφών λιθοδομών αλλά και άλλων κατασκευών με χρήση πέτρας όπως μαντρότοιχων κλπ.

Πρέπει να τονιστεί ότι η συμβολή των Αλβανών πετράδων, όπως άλλωστε και αρκετών αντίστοιχων οικοδομικών ειδικοτήτων, αφ'ενός μεν στην κάλυψη των ελλείψεων σε ειδικευμένο και ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό αφ'ετέρου δε στην διατήρηση χαμηλών τιμών στην κατασκευή. Επιπροσθέτως υπογραμμίζεται η ενίσχυση της δυνατότητας για αποκατάσταση παραδοσιακών κτισμάτων και συνόλων και τη διατήρηση του παραδοσιακού αρχιτεκτονικού ύψους στην αντιληπτική εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος.

#### **4.4.5.β.) Τοπικά υλικά**

Οι παραδοσιακές κατασκευές χρησιμοποιούσαν φέρουσα λιθοδομή με επιστέγαση, δώμα από ξύλινες δοκούς ή καλάμια που φύονται στις παραθαλάσσιες περιοχές. Τα εξωτερικά και εσωτερικά κουφώματα καθώς και τα κάθε είδους κιγκλιδώματα κατασκευάζονταν καρφωτά από βαμμένο ξύλο πεύκης το οποίο συνήθως αποτελούσε αντικείμενο εισαγωγής από άλλες περιοχές της χώρας.

Παρότι δεν εξορυσσόταν στη Σύρο αλλά στη γειτονική Τήνο, την Πάρο και σε άλλα νησιά της περιοχής, το μάρμαρο αποτελεί χαρακτηριστικό τοπικό υλικό των Κυκλάδων. Σημειώνεται η ιδιαίτερη ανάπτυξη της τηνιακής ιδίως μαρμαρογλυπτικής κατά τους αμέσως προηγούμενους ιδίως αιώνες. Αν και συνήθως στρεφόταν προς την κατ'εξοχήν γλυπτική, η τεχνική επεξεργασίας του μαρμάρου στις Κυκλάδες και ως εκ τούτου στη Άνω Σύρο, είχε παράλληλα ως αντικείμενο πολλά από τα στοιχεία της παραδοσιακής κυκλαδικής οικοδομής όπως τα υπέρυθρα, οι σκάλες, τα περβάζια, τα επιστεγάσματα των χαμηλών τοίχων των υψηλών κυρίως προδιαγραφών οικοδομών της περιοχής.

Σήμερα το μάρμαρο, όπως άλλωστε τα περισσότερα οικοδομικά υλικά π.χ. ξύλο, σίδηρος, αλουμίνιο, πλακίδια, υαλοστάσια κλπ. εκτός εν μέρει από την πέτρα, δεν απαντώνται στην περιοχή και για το λόγο αυτό πρέπει να μεταφερθούν κυρίως από την Αθήνα. Αποτέλεσμα αυτής της έλλειψης είναι η επιβάρυνση του κόστους κατασκευής των οικοδομών καθώς και η εξάρτησή τους από την ασυνέχεια των χειμερινών ακτοπλοϊκών συγκοινωνιών.

#### **4.4.5.γ.) Κατασκευαστικές πρακτικές- Διατήρηση τοπικού αρχιτεκτονικού ύφους**

Οι σύγχρονες κατασκευαστικές πρακτικές ακολουθούν σε γενικές γραμμές τα πρότυπα που εφαρμόζονται στην υπόλοιπη χώρα με αποτέλεσμα η μεγάλη πλειοψηφία των νέων οικοδομών να κατασκευάζονται από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με τοιχοποιία από τούβλο.

Αντίστοιχα, τα ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά της κυκλαδικής αρχιτεκτονικής κινδυνεύουν να εξαφανιστούν καθώς το ύφος της σύγχρονης οικοδομικής δραστηριότητας στην περιοχή τείνει να ομογενοποιηθεί με αυτό της υπόλοιπης ανώνυμης κατασκευής στην Ελλάδα.

Εκτός από την ευκολία που παρουσιάζουν οι τυποποιημένες οικοδομικές τεχνικές, η υιοθέτησή τους ενισχύεται από την ανάγκη για χαμηλό κόστος κατασκευής. Αναμφίβολα η διατήρηση του τοπικού αρχιτεκτονικού ύφους δεν επιτυγχάνεται εύκολα καθώς οι διαφοροποιημένες και οπωσδήποτε αυξημένες επιφανειακά επί μέρους λειτουργικές ανάγκες των σύγχρονων κατοικιών αδυνατούν να συμβιβαστούν με τα λιτά παραδοσιακά πρότυπα. Και αυτό, παρά το ότι η οικονομία στο ύφος των κυκλαδικών μορφών λογικά θα οδηγούσε σε αντίστοιχη κατασκευαστική οικονομία.

Αντίθετα η επιρροή των πανελλαδικά εφαρμοζόμενων νέων κατασκευαστικών πρακτικών τείνει να φορτώνει τα σύγχρονα κτίσματα στην περιοχή μελέτης με πρόσθετα στοιχεία τα οποία απέχουν απ' το παραδοσιακό ύφος ενώ παράλληλα επιβαρύνουν το κόστος κατασκευής. Με τον τρόπο αυτό, η υιοθέτηση γενικευμένων μεθόδων κατασκευής συνοδεύεται από την υλοποίηση μη δόκιμων μορφολογικών στοιχείων.

Ως εκ τούτου, το ισχυρό στοιχείο της φέρουσας κυκλαδικής λιθοδομής έχει αντικατασταθεί βαθμιαία από απλές πέτρινες επενδύσεις ιδιαίτερα λεπτού πάχους. Η λιτότητα των όγκων και η απλότητα και σεμνότητα των μορφών έχει υποχωρήσει στην ανάγκη για διακοσμητική επιβάρυνση του κελύφους των κτισμάτων με στοιχεία ξένα προς την τοπική παραδοσιακή πρακτική όπως μαρκίζες από οπλισμένο σκυρόδεμα., διαμορφώσεις του πάνω από την πλάκα σθηθαίου σε σχήμα καμπύλης κλπ.

#### **4.4.5.δ.) Δημόσια και Δημοτική περιουσία και αξιοποίησή της**

Στο Δήμο Άνω Σύρου εντοπίζεται αρκετά σημαντικός αριθμός κτιρίων, οικοπέδων και αγροτεμαχίων που βρίσκονται υπό την ιδιοκτησία του Δήμου. Συνεπώς, υπάρχει αρκετά ικανοποιητική διαθεσιμότητα δημοτικών ακινήτων μικρού ή ακόμη και μεγάλου μεγέθους. Στα ακίνητα αυτά περιλαμβάνονται διαμερίσματα, ελεύθεροι και αδόμητοι χώροι, χώροι εστίασης κλπ.

Ένα σημαντικό μέρος των δημοτικών ακινήτων αξιοποιείται από το δήμο είτε καλύπτοντας τις ανάγκες του, είτε συνεισφέροντας στα έσοδά του.

Σημειώνεται πως τα ακίνητα στην πλειοψηφία τους δεν έχουν καταγραφεί. Κατά συνέπεια, πολύ σημαντική, για την καλύτερη δυνατή αξιοποίησή

τους, κρίνεται η καταγραφή και η ταξινόμησή τους σε σχέση με τα χαρακτηριστικά τους (π.χ. εμβαδόν, θέση, ένταξη στον οικισμό).

Αναφορικά με τη δημόσια περιουσία, τα δημόσια ακίνητα στην περιοχή που καλύπτει ο δήμος Άνω Σύρου, είναι κατά πολύ λιγότερα σε σχέση με αυτά της Ερμούπολης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου, καταγράφεται σχετικά περιορισμένος αριθμός ακινήτων στο Δήμο Άνω Σύρου. Τα περισσότερα από αυτά αφορούν σε περιοχές που αναγκαστικά εμπίπτουν στη δικαιοδοσία του δημοσίου, όπως για παράδειγμα ζώνες αιγιαλού και παραλίας (Γαλησσάς, Κίνι, Δελφίни), νησιά (Βαρβαρούσα), καθώς και αρχαιολογικοί χώροι (Καστρί).

Καταγράφονται ακόμη τρία δημόσια ακίνητα, τα αγροτεμάχια νούμερο 65 στο Επισκοπείο και 92 στο Δανακό, που είναι παραχωρημένα, καθώς και η κατεχόμενη οικία με αριθμό 67 στην Άνω Σύρο.

#### **4.5. Σημαντικές κατηγορίες χρήσεων γης, ασυμβατότητες χρήσεων Προβλήματα που παρατηρήθηκαν – Συμπεράσματα**

Οι σημαντικές χρήσεις γης στο νησί συνδέονται με χωρική κατανομή των παραγωγικών τομέων γεωργία, κτηνοτροφία, τουρισμό και την οικιστική ανάπτυξη που προκαλεί η συνεχώς αυξανόμενη τάση για παραθεριστική κατοικία. Περιορισμένη χωρικά αλλά άναρχη και διάσπαρτη ανάπτυξη παρουσιάζει ο τομέας της βιοτεχνίας. Δηλαδή δεν υπάρχουν οι δασικές εκτάσεις, καλύπτονται από φρύγανα και κατά τόπους με σκληρόφυλλη βλάστηση. Επίσης δεν υπάρχουν εκτάσεις που καλύπτονται με επιφανειακά νερά. Το φυσικό περιβάλλον, με τη μορφή φρυγανότοπων, ρεμάτων, εκτάσεων με σκληρόφυλλη βλάστηση, αλλά και εγκαταλειμμένων αγροτικών εκτάσεων καταλαμβάνει ένα σημαντικό τμήμα του νησιού και ιδιαίτερα του δήμου, δεδομένου ότι συνδέεται κύρια με τον ορεινό όγκο του Σύριγγα, που λόγω του έντονου ανάγλυφου είναι δυσπρόσιτος. Στο νησί υπάρχουν κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι. Δεν υπάρχει πλήρης και σαφής καθορισμός των ζωνών προστασίας και ανάπτυξης, ώστε αφενός οι φυσικοί πόροι να διαφυλαχθούν και αφετέρου οι παραγωγικοί τομείς να αναπτυχθούν με συγκεκριμένους όρους σε διακριτές ζώνες.

Ένα τμήμα του νησιού καλύπτεται από την Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ZOE) που θέτει κάποιους όρους και περιορισμούς που όμως δεν είναι επαρκείς.

Η τάση που διαφαίνεται είναι η διάσπαρτη ανάπτυξη κατοικίας σε παραθαλάσσιους και περιαστικούς οικισμούς, η συρρίκνωση της γεωργικής γης σαν αποτέλεσμα της τάσης εγκατάλειψης της πρωτογενούς παραγωγής και της ταυτόχρονης ανάπτυξης του τριτογενούς και δευτερογενούς τομέα. Όσο αυτό συνεχίζεται χωρίς να υιοθετούνται μέτρα διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και αειφορίας στην αξιοποίηση των φυσικών πόρων θα καταλήξει στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος με τις αντίστοιχες συνέπειες στην ανάπτυξη.

#### **4.5.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Τα κυριότερα προβλήματα της οικιστικής ανάπτυξης είναι :

1. Υπερβολικά ευρέα όρια οικισμών στις περισσότερες περιπτώσεις, που ξεπερνούν κατά πολύ τις ανάγκες.
2. Οικιστικές πιέσεις σε ορισμένους παραθαλάσσιους (Γαλησσάς, Κίνι) και περιαστικούς οικισμούς (Αν. Σύρος, Αληθινή, Πισκοπιό). Στους δύο τελευταίους οικισμούς πάντως, η διαθέσιμη γη εντός των ορίων είναι υπεραρκετή.

Οι αιτίες πρέπει να αναζητηθούν στις αστοχίες και ανεπάρκειες του πολεοδομικού σχεδιασμού της δεκαετίας του '80 και την αυξανόμενη ζήτηση για κύρια και παραθεριστική κατοικία, λόγω σχετικά μικρής απόστασης από την Αθήνα (η δεύτερη).

Οι τάσεις στη ζήτηση είναι αυξητικές, αλλά ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό, μπορεί να υπάρξουν αναθεωρήσεις και βελτιώσεις με στόχο τη βιώσιμη και περιβαλλοντικά συμβατή ανάπτυξη της περιοχής μελέτης, με πρώτο βήμα την έγκριση νέας ΖΟΕ και δεύτερο την σύνταξη ΣΧΟΟΑΠ.

#### **4.5.2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ**

##### **4.5.2.α. Πολεοδομική Οργάνωση Οικισμών**

Στους περισσότερους οικισμούς στην ουσία δεν υπάρχει πολεοδομική οργάνωση και αυτό οφείλεται στην αυθόρμητη και χωρίς σχεδιασμό ανάπτυξη τις τελευταίες δεκαετίες. Στον οικισμό μόνο της Άνω Σύρου υπάρχει μια στοιχειώδης οργάνωση που προέκυψε από μια μακράιωνη εξέλιξη και εκ των ενόντων προσαρμογή στις ανάγκες των κατοίκων της, αλλά σήμερα οι ανάγκες αυτές είναι αυξημένες. Στο σύνολο των οικισμών οι κοινόχρηστες εκτάσεις αντιπροσωπεύουν μόλις το 14,22% της συνολικής έκτασής τους και αποτελούνται σε συντριπτική αναλογία από χώρους κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών. Η αναλογία οργανωμένων κοινόχρηστων χώρων (πάρκα, πλατείες, αθλητικές εγκαταστάσεις, κλπ. ) είναι σχεδόν αμελητέα. Στους περισσότερους οικισμούς δεν υπάρχει καν κέντρο με κάποιες στοιχειώδεις εξυπηρετήσεις. Ωστόσο δεν υπάρχουν σημαντικές οχλούσες χρήσεις, ούτε καταγράφονται περιπτώσεις υποβάθμισης του κτιριακού αποθέματος εκτός ορισμένων τμημάτων της Άνω Σύρου, όπου τα κτίρια έχουν εγκαταλειφθεί.

Αν δεν υπάρξει πολεοδομικός σχεδιασμός με βάση τις αρχές της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, οι τάσεις αυτές θα συνεχιστούν δυσμενέστερες στο μέλλον. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός έχει τη δυνατότητα να πετύχει την αναβάθμιση των οικισμών γιατί στους περισσότερους από αυτούς υπάρχουν αρκετές εκτάσεις αδόμητες που μπορούν να συμβάλουν στην εξυγίανσή τους.

#### **4.5.2.β. Ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά**

Η περιοχή διαθέτει πλούσια ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά που καλύπτει όλες τις περιόδους της ελληνικής ιστορίας. Ένα ιδιαίτερο στοιχείο, το οποίο και πρέπει να αναδειχτεί, είναι η παράδοση του καθολικισμού. Επίσης πρέπει να αναδειχτούν τα ευρήματα του κυκλαδικού πολιτισμού και η παράδοση του ρεμπέτικου τραγουδιού.

Η τοπική αρχιτεκτονική με την απέρριπτη γραμμή και την αβίαστη προσαρμογή στο περιβάλλον, έχει δεχθεί πλήγματα απ' την ανεξέλεγκτη οικιστική ανάπτυξη και απαιτούνται συγκεκριμένα μέτρα προστασίας της.

Οι ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων που έχουν θεσμοθετηθεί παρουσιάζουν ασάφειες (Καστρί- Χαλανδριανή), καλύπτουν περιοχές ήδη δομημένες (Γαλησσάς- Αγία Πακού) και παραβιάζονται με τον έναν ή τον άλλο τρόπο. Η οριοθέτησή τους και οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτές θα πρέπει να καθοριστούν με μεγαλύτερο ρεαλισμό και σαφήνεια, αλλά και μεγαλύτερη αυστηρότητα ως προς αυτό καθεαυτό το προστατευτέο αντικείμενο και τον έλεγχο εφαρμογής των θεσμίσεων.

#### **4.5.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ**

##### **4.5.3.i.) Οδικό δίκτυο**

Το ασφαλτοστρωμένο εξωαστικό οδικό δίκτυο χαρακτηρίζεται από ελλιπή σήμανση (οριζόντια και κάθετη), ελλιπή προστασία με προστατευτικό στηθαίο ή τοιχίο και απουσία τάφρου ομβρίων.

Τα αστικά τμήματα του δικτύου συχνά ιδιαίτερα μικρού πλάτους στερούνται πεζοδρομίου, εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων, και έχουν ανεπαρκή ως ανύπαρκτη σήμανση.

Το πλάτος κατά μέσο όρο των 5,5μ. συχνά μειώνεται σε 3,5- 4μ., είναι προβληματικό σε οδούς που παρουσιάζουν αυξημένη κυκλοφορία κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Η σύνδεση του βόρειου τμήματος του νησιού με το νότιο πραγματοποιείται μέσω της Ερμούπολης επιβαρύνοντας έτσι τις συνθήκες κυκλοφορίας στην πόλη που το καλοκαίρι είναι ιδιαίτερα δύσκολες.

##### **4.5.3.ii.) Δίκτυο ύδρευσης**

Οι συνθήκες ύδρευσης φαίνονται ικανοποιητικές, παρά το γεγονός ότι οι ανάγκες καλύπτονται από γεωτρήσεις ή και αφαλάτωση. Προβληματική μπορεί να χαρακτηριστεί η παλαιότητα του δικτύου (Δ.Δ. Άνω Σύρου) με τη χρήση αμιαντοτσιμεντοσωλήνων λόγω των υγειονομικών τους προδιαγραφών.

#### **4.5.3.iii.) Αποχέτευση**

Οι ανάγκες αποχέτευσης και επεξεργασίας υγρών αποβλήτων καλύπτεται επαρκώς στο Δ.Δ. Άνω Σύρου, ενώ στα Δ.Δ. Γαλησσά, Πάγου και Χρούσων δεν υπάρχει οργανωμένο σύστημα αποχέτευσης και επεξεργασίας αποβλήτων.

#### **4.5.3.iv.) Ενέργεια**

Ο σταθμός παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ ισχύος 22 MW ανταποκρίνεται οριακά στις αιχμές και δεν διαθέτει εφεδρική ισχύ.

Οι εγκατεστημένες ανεμογεννήτριες παράγουν ένα ποσό της τάξης του 50% της ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώνεται στο νησί.

#### **4.5.3.v.) Κοινωνική υποδομή**

Στον τομέα της εκπαίδευσης και της υγείας οι ανάγκες του τοπικού πληθυσμού καλύπτονται επαρκώς.

Όσον αφορά τις κοινωνικές υποδομές του Δήμου Άνω Σύρου αυτό που πρέπει να υπογραμμιστεί είναι ότι οι διάφορες δομές προνομιακού χαρακτήρα που λειτουργούν κρίνονται ως απολύτως απαραίτητες, διότι καλύπτουν πραγματικές ανάγκες του τοπικού πληθυσμού. Οι υπηρεσίες τις οποίες προσφέρουν αρκετές φορές καλύπτουν ανάγκες που προκύπτουν λόγω της μορφής δόμησης των οικισμών. Κάποια από τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν προκειμένου για την ικανοποιητική λειτουργία τους είναι συνάρτηση επίσης της μορφής δόμησης των οικισμών και της διάχυσης των κατοικιών στις αγροτικές περιοχές. Ασαφής παραμένει η προοπτική λειτουργίας τους λόγω των προβλημάτων χρηματοδότησής τους μετά το πέρας της κάλυψης του κόστους λειτουργίας τους από κοινοτικούς και κρατικούς πόρους.

Στον τομέα του πολιτισμού και του αθλητισμού οι δραστηριότητες που αναπτύσσονται είναι αρκετές και ενδιαφέρουσες. Ωστόσο, σημαντικό είναι να εξασφαλιστούν οι δυνατότητες για υλοποίηση των περαιτέρω στόχων της Δημοτικής Αρχής στην κατεύθυνση της αξιοποίησης της πολιτιστικής κληρονομιάς της Άνω Σύρου.

#### **4.5.3.vi.) Μεταφορές- Μετακινήσεις**

Η εγγύτητα της Σύρου στον Πειραιά και η διοικητική της θέση στο νομό Κυκλάδων και την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου έχει δράσει θετικά στον σχεδιασμό και τη λειτουργία των μεταφορών τόσο θαλάσσιων όσο και αεροπορικών.

Οι χειρσαίες μεταφορές πάνω στο νησί καλύπτονται με σχετική επάρκεια από το τοπικό ΚΤΕΛ, με αφηρηρία πάντα την Ερμούπολη. Ιδιαίτερα περιορισμένος είναι ο αριθμός δρομολογίων σύνδεσης Ερμούπολης- Άνω Σύρου και προβληματική η εξυπηρέτηση των περιφερειακών τμημάτων των οικισμών λόγω της ιδιαίτερα αραιής δόμησής τους. Κατά την χειμερινή περίοδο η πληρότητα των λεωφορείων είναι εξαιρετικά χαμηλή γεγονός που προκαλεί προβλήματα στους οικονομικούς ισολογισμούς του ΚΤΕΛ.

#### **4.5.3.vii.) Αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών**

Οι φυσικές καταστροφές που μπορούν να πλήξουν το νησί συνδέονται με την ανεπάρκεια νερού ή και τον κίνδυνο πλημμυρών, τον καύσωνα και τον κίνδυνο ατυχημάτων που μπορούν να προκαλέσουν επεισόδια ρύπανσης. Τα ομοιώματα πρόβλεψης και πρόγνωσης πλημμυρών, καιρικών συνθηκών και διασποράς ρύπων, καθώς και τα ομοιώματα διαχείρισης υδατικών πόρων είναι τα κατάλληλα εργαλεία για το σχεδιασμό και την εφαρμογή συστημάτων αντιμετώπισης των φυσικών καταστροφών.

Για την αντιμετώπιση του σεισμικού κινδύνου θα έπρεπε να υπάρξει εκτίμηση της τρωτότητας των κατασκευών, σημειώνεται πάντως ότι η επικινδυνότητα στη Σύρο έχει χαρακτηριστεί χαμηλή.

#### **4.5.4. Η ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ ΣΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Αν ονομαστεί αστικό περιβάλλον το εντός οικισμών, χαρακτηρίζεται από:

- ◆ Δραματική έλλειψη κοινόχρηστων χώρων (πάρκα, πλατείες, παιδικές χαρές, αθλητικές εγκαταστάσεις).
- ◆ Αδυναμία πρόσβασης σε αυτά και στα δημόσια κτίρια των ΑΜΕΑ και γενικότερα δυσκολίες στην κυκλοφορία των εμποδιζομένων ατόμων.
- ◆ Έλλειψη πεζοδρόμων, πλην της Άνω Σύρου και ορισμένων νέων πλακοστρώσεων, καθώς και ποδηλατοδρόμων, δρόμων ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρομίων και διαβάσεων πεζών.

Η ασφάλεια στο αστικό περιβάλλον έχει σχέση κυρίως με την κυκλοφορία των οχημάτων και τους οδικούς άξονες που διασχίζουν τους οικισμούς. Η ανυπαρξία πεζοδρομίων, διαβάσεων πεζών, οδικής σήμανσης αφενός, και κυκλοφοριακής αγωγής των οδηγών τροχοφόρων αφετέρου, έχει επιπτώσεις στο επίπεδο οδικής ασφάλειας. Λόγω της αυξητικής τάσης στην ιδιοκτησία οχημάτων θα πρέπει να ληφθούν άμεσα μέτρα για τη βελτίωση των παραπάνω παραγόντων.

Ως προς τον κίνδυνο πυρκαγιών και την εγκληματικότητα στο αστικό περιβάλλον οι σχετικοί δείκτες είναι χαμηλοί.

#### **4.5.5. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ- ΦΥΣΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ**

##### **4.5.5.α) Αποθέματα νερού και Διαχείριση υδατικών πόρων**

Το υδατικό απόθεμα συνδέεται με την υπόγεια υδροφορία και η ζήτηση καλύπτεται από γεωτρήσεις και αφαλάτωση. Η επιφανειακή απορροή περιορίζεται μόνο στις περιόδους σημαντικών βροχοπτώσεων.

Οι ανάγκες καλύπτονται επαρκώς στα όρια του Δήμου με γεωτρήσεις, υδρομαστεύσεις στις πηγές, δεξαμενές αποθήκευσης και αφαλάτωση.

Το υδρολογικό ισοζύγιο που προκύπτει μπορεί να καλύψει πλήρως τις ανάγκες ζήτησης σε νερό για οικιακή χρήση και άρδευση.



#### **4.5.5.β) Φυσικοί πόροι- Βιοποικιλότητα**

##### **i. Γεωλογία-εδαφικοί πόροι**

Οι σχηματισμοί της κατώτερης και ενδιάμεσης ενότητας που δομούν τη Σύρο, έχουν υποστεί μεταμόρφωση υψηλών πιέσεων και χαμηλών θερμοκρασιών. Μεταμορφωμένα πετρώματα εμφανίζονται σήμερα στην επιφάνεια. Στο νησί απαντώνται κύρια σχιστόλιθοι, γνεύσιοι, μάρμαρα και αλλουβιακές αποθέσεις.

##### **ii. Ορεινοί όγκοι- Βιότοποι, Χλωρίδα, Λάση και Δασικές εκτάσεις, Πανίδα**

Η περιοχή του όρους Σύριγγα έχει ενταχθεί στο δίκτυο προστατευόμενων περιοχών NATURA 2000. Η σπουδαιότητα της περιοχής προκύπτει από την πλούσια σε κοινά και ενδημικά είδη χλωρίδας της, την αξιόλογη πανίδα της σε ασπόνδυλα ενδημικά της Σύρου, ερπετά και αμφίβια που προστατεύονται από την Ελληνική και Κοινοτική Νομοθεσία. Καθώς και το μεγάλο ενδιαφέρον που παρουσιάζει για την ορνιθοπανίδα κατά τη μετανάστευση και τα αρπακτικά που φωλιάζουν μόνιμα στο νησί. Τμήμα της περιοχής του δικτύου NATURA 2000 έχει χαρακτηριστεί από τη Διεύθυνση Δασών Ν. Αιγαίου καταφύγιο άγριας ζωής.

Η περιοχή του Σύριγγα δέχεται προς το παρόν περιορισμένο αριθμό πιέσεων λόγω της γεωμορφολογίας της και της ελάχιστης ανάπτυξης οικιστικών συγκεντρώσεων. Η ανυπαρξία όμως συγκεκριμένου σχεδίου διαχείρισης της περιοχής και σαφώς καθορισμένων ρυθμίσεων ως προς τις επιτρεπόμενες και προβλεπόμενες δραστηριότητες, θέτει σε κίνδυνο τη διατήρηση του σημαντικού αυτού φυσικού πόρου, ο οποίος μπορεί να αποτελέσει πόλο προβολής και έλξης τόσο για το μόνιμο πληθυσμό του νησιού, όσο και ειδικευμένων ομάδων ερευνητών σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

##### **iii. Τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους**

Στα όρια του Δήμου Άνω Σύρου, τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους έχει χαρακτηριστεί η νησίδα Βαρβαρούσα.

##### **iv. Πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον**

Οι πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον στο νησί συνδέονται κύρια με την οικιστική ανάπτυξη με έμφαση στις παραλιακές και τουριστικές περιοχές, όπου συχνά δεν υπάρχει μακροπρόθεσμος σχεδιασμός υποδομών και διαχωρισμός χρήσεων ώστε να διασφαλίζεται η διατήρηση μοναδικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος.

Η λειτουργία χώρου διάθεσης απορριμμάτων στη θέση κοράκι δεν έχει πάρει ακόμα τα χαρακτηριστικά ΧΥΤΑ και συχνά προκαλούνται προβλήματα ανάφλεξης των απορριμμάτων.

#### **v. Διαχείριση υγρών αποβλήτων**

Τα υγρά απόβλητα των οικισμών Άνω Σύρου, Κινίου, Επισκοπείου καταλήγουν στις Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων της Ερμούπολης και υπόκεινται σε δευτεροβάθμια επεξεργασία. Όλοι οι άλλοι οικισμοί του Δήμου δεν διαθέτουν οργανωμένο σύστημα αποχέτευσης και επεξεργασίας.

#### **vi. Διαχείριση στερεών αποβλήτων**

Λειτουργεί χώρος διάθεσης απορριμμάτων στη θέση Κοράκι, προβλέπεται ορθολογικότερη διαχείριση απορριμμάτων με τη δημιουργία ΧΥΤΑ. Η συλλογή απορριμμάτων γίνεται οργανωμένα με ευθύνη των ΟΤΑ.

### **4.6. ΕΠΑΡΚΗΣ ΣΤΕΓΗ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ ΑΛΛΑ.....**

Ο Δήμος Άνω Σύρου καλύπτει περισσότερη από τη μισή επιφάνεια της νήσου Σύρου και περιλαμβάνει πολλούς οικισμούς με αρκετά διαφοροποιημένο επί μέρους χαρακτήρα. Οι οικισμοί αυτοί αναπτύχθηκαν σε σχετικά διαφορετικές χρονικές περιόδους, με διαφορετικό οικονομικό και κοινωνικό προσανατολισμό και ως εκ τούτου ποικίλουν σε ότι αφορά στην αναπτυξιακή τους δυναμική. Τα χαρακτηριστικά αυτά του οικονομικού και κοινωνικού περιβάλλοντος που δημιούργησε και λειτουργεί μέσα στο δομημένο περιβάλλον του Δήμου Άνω Σύρου εκφράζονται καθαρά στο σύνολο του κτιριακού αποθέματος της περιοχής.

Η ανάλυση των στοιχείων του κτιριακού αποθέματος φανερώνει ότι το δομημένο περιβάλλον, κελύφη και υποδομές σαν σύνολο, λειτουργούν κατά κανόνα ικανοποιητικά αναφορικά με τις ανάγκες του πληθυσμού που τα χρησιμοποιεί.

Πιο συγκεκριμένα, τα γεωμετρικά, λειτουργικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του δομημένου περιβάλλοντος του Δήμου Άνω Σύρου κατανέμονται αρμονικά στους επί μέρους οικισμούς ανάλογα με τη γεωγραφική θέση, ιδιαίτερη φυσιογνωμία καθώς και τα οικονομικο-κοινωνικά και αναπτυξιακά δεδομένα του χωρίς να παρουσιάζονται σημαντικές δυσλειτουργίες.

Τα προβλήματα που σχετίζονται με τα παραπάνω χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος κατηγοριοποιούνται σε τρεις ενότητες. Η πρώτη ενότητα αναφέρεται στις καθυστερήσεις στην ανάπτυξη των δικτύων κοινής ωφελείας στην ευρύτερη περιφέρεια του Δήμου Άνω Σύρου. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ελλείψεις σε δίκτυα τηλεπικοινωνιών και αποχέτευσης.

Η δεύτερη ενότητα αφορά στην διατήρηση του τοπικού παραδοσιακού αρχιτεκτονικού ύφους τόσο σε επίπεδο κτιρίων όσο και σε επίπεδο συνολικής οικιστικής ενότητας.

Στην πρώτη περίπτωση έγινε στην αναλυτική φάση εκτενής αναφορά στην βαθμιαία εγκατάλειψη του παραδοσιακού τρόπου οικοδόμησης χωρίς την ανάλογη αντικατάστασή του από νέο κτιριακό απόθεμα με τοπικά μορφολογικά χαρακτηριστικά. Μέρος της έλλειψης αυτής οφείλεται στην υιοθεσία νέων κατασκευαστικών μεθόδων και δομικών υλικών καθώς και την διαφοροποίηση των

σημερινών λειτουργικών αναγκών. Οι παραπάνω αιτίες δεν είναι δυνατόν, ούτε άλλωστε δόκιμο, να ανατραπούν σε όφελος της διατήρησης της παραδοσιακής μορφής. Δεν υπάρχει όμως αμφιβολία ότι η οργάνωση επιμορφωτικών σεμιναρίων που να αναφέρονται τόσο στο τοπικό κατασκευαστικό εργατικό δυναμικό, όσο πιθανά και στους ίδιους τους κατοίκους, όπως επίσης και η διενέργεια επί πλέον ελέγχων της κατασκευής των νέων οικοδομών θα συνεισφέρουν θετικά στην αποκατάσταση της ενότητας των σύγχρονων μορφών με τις παραδοσιακές.

Επί πλέον αναφέρεται η ανάγκη προστασίας του χαρακτήρα ευρύτερων οικιστικών συνόλων παραδοσιακού χαρακτήρα και κυρίως του ίδιου του οικισμού της Άνω Σύρου από τις αρνητικές επιρροές της αντιληπτικής εικόνας των νέων κατασκευών. Υπάρχουν σαφείς ενδείξεις ότι η σχετικά πρόσφατη κατασκευαστική δραστηριότητα περιμετρικά του οικισμού και ιδιαίτερα στα σημεία που ο αστικός ιστός εφάπτεται με το οδικό δίκτυο, κινδυνεύει να αλλοιώσει σε σημαντικό βαθμό τον παραδοσιακό χαρακτήρα του.

Η Τρίτη ενότητα προβλημάτων που παρατηρούνται σχετίζονται με τη λειτουργία της ίδιας της κατοικίας ιδίως σε ότι αφορά σε δευτερεύουσες απαιτήσεις της. Ως πρόβλημα που εντάσσεται στην κατηγορία αυτή αναφέρεται η ανάπτυξη παρόδιας δόμησης στις παρυφές αρκετών οικισμών όπως για παράδειγμα του Επισκοπείου και του Γαλησσά αλλά και προβλήματα όπως η εγκατάσταση επιφανειακών δεξαμενών άρδευσης σε πολύ μικρή απόσταση από τις κατοικίες του ίδιου του οικισμού.

Τέλος, σε ότι αφορά στα προβλήματα πρόσβασης σε κανονική κατοικία για τις ασθενέστερες οικονομικά κοινωνικές ομάδες, παρατηρείται ότι η διαδικασία αυτή διενεργείται ομαλά όχι μόνο λόγω της αρκετά διαφοροποιημένης διαθεσιμότητας φθηνής γης και κατοικίας αλλά και επειδή το οικονομικό και βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της περιοχής δεν αφίσταται ιδιαίτερα του μέσου.

## **4.7. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ**

### **4.7.1.Θέση του οικοπέδου σε σχέση με τη Σύρο**

Ο οικισμός βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Σύρου και είναι σε αμφιθεατρική θέση με θέα τη θάλασσα και απέχει 500 περίπου μέτρα από την πλησιέστερη παραλία.

Η οδική σύνδεση του οικισμού με την Ερμούπολη γίνεται με ασφαλτοστρωμένη οδό μεταβλητού πλάτους περίπου 5,0 μ. και σε απόσταση 8 χιλιομέτρων. Ο δρόμος αυτός συναντά τον οικισμό και αποτελεί το δυτικό (χαμηλά) όριο του οικοπέδου του.

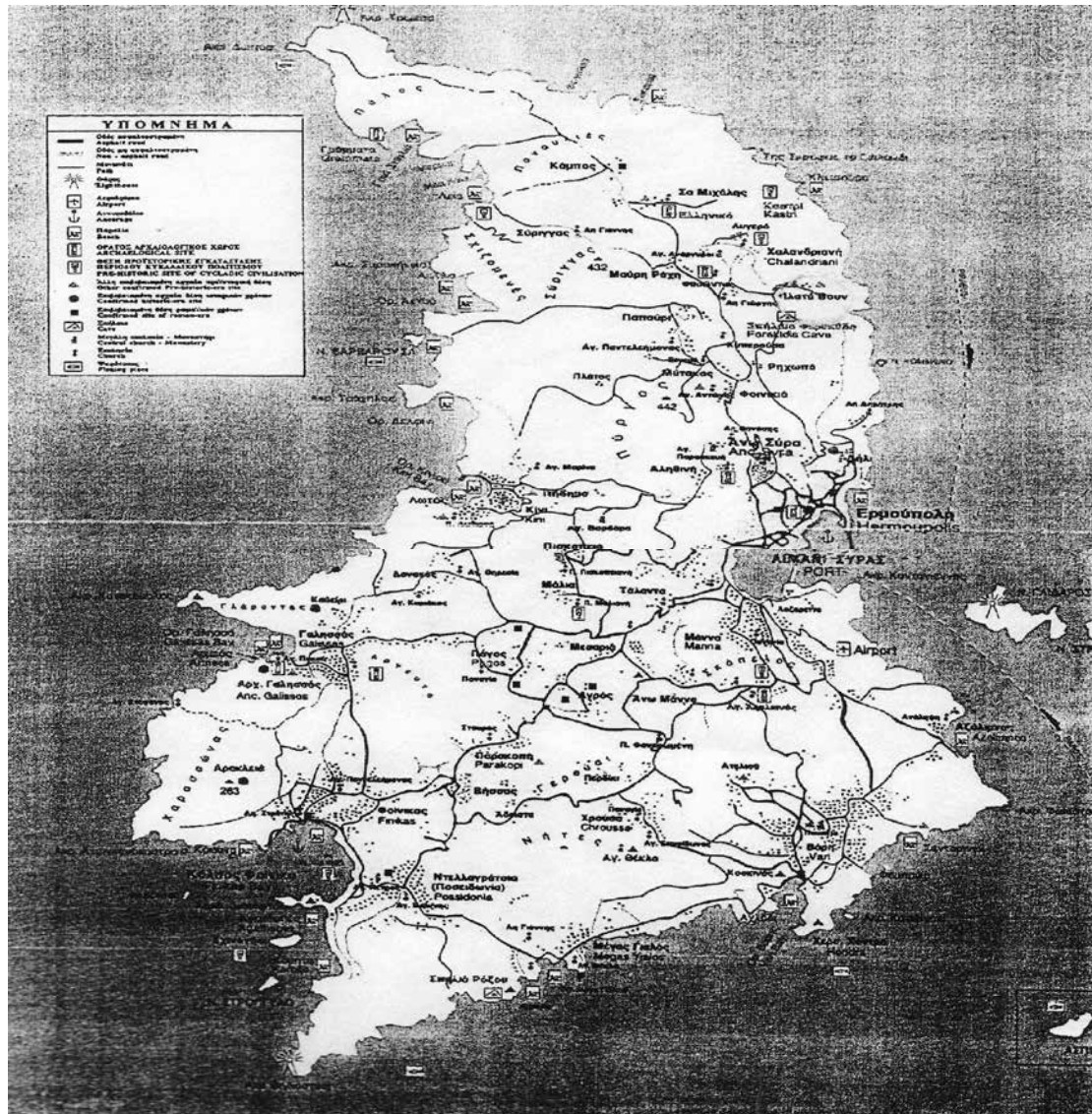
Ο Γαλησσάς είναι ο πλησιέστερος κατοικημένος χώρος.

### **4.7.2.Περιγραφή του οικοπέδου του οικισμού**

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 92 περίπου στρέμματα . Είναι περιφραγμένο με παλαιού τύπου κτιστή λιθοδομή πολύ χαμηλού ύψους.

Απ' το δυτικό τμήμα –είσοδος του οικισμού- διέρχονται δίκτυο ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεπικοινωνίας (εναέρια) και κοινοτικό δίκτυο ύδρευσης.

Μέγιστες κλίσεις του εδάφους πλησιάζουν το 35%. Το έδαφος είναι βραχώδες. Στο κατώτερο σημείο του οικοπέδου(μπαίνοντας στον οικισμό), είχαν δημιουργήσει παλαιότερα οι ιδιοκτήτες αναβαθμούς όπου καλλιεργούσαν διάφορα είδη σιτηρών.



**Πίνακας:** Γεωγραφική θέση της περιοχής μελέτης

[Πηγή:](#) ΙΓΜΕ ,(1985)

## **5. ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

**Θεωρείται αρκετά σημαντικό, να γίνει μια περιγραφή κάποιων πολεοδομικών όρων, τα κριτήρια που ελήφθησαν υπόψη και ποια διαδικασία ακολουθήθηκε προκειμένου στην εξαγωγή της μεθόδου σχεδιασμού της μελέτης.**

*Πολεοδομία, στην απλούστερη και ετυμολογικά ακριβέστερη σημασία του όρου, είναι η τέχνη που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το χτίσιμο της πόλης.*

### **5.1.ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΟΣ**

Οικισμός είναι ένα σύνολο κατοικιών, που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση μεταξύ τους, έτσι ώστε να δημιουργούνται ανάμεσα τους ορισμένες χωρικές και λειτουργικές σχέσεις. Βέβαια, δεν εννοούμε απλά ένα συγκρότημα κτισμάτων, π.χ. ένα αγρόκτημα, αλλά θα λέγαμε το «συγκρότημα νοικοκυριών» που στεγάζονται σ' αυτά. Όπως είναι γνωστό, η οικογένεια είναι η μικρότερη κοινωνική ομάδα κάτω από την ίδια στέγη, που τα μέλη της συνδέονται με σχέσεις συγγένειας. Έτσι, λοιπόν, ο οικισμός αρχίζει να αποκτάει οντότητα από τη στιγμή που ο αριθμός των νοικοκυριών που τον απαρτίζουν είναι ικανός να δημιουργήσει μια κοινωνική ομάδα μεγαλύτερη από μια οικογένεια.

**Πόλη** είναι κατά μια έννοια ένας οικισμός, αλλά και κάθε **οικισμός** δεν είναι μια πόλη. Για να αποτελεί, λοιπόν, πόλη θα πρέπει να πληρούν ένα ποσοτικό δυναμικό. Στην Ελλάδα, πόλεις θεωρούνται οι οικισμοί με πληθυσμό τουλάχιστον 10.000 κατοίκους. Εκτός μερικών εξαιρέσεων, όπως αν είναι πρωτεύουσα νομού ή σημαντική λουτρόπολη.

Οικισμοί με 2000 ή 1000 κατοίκους θεωρούνται κωμοπόλεις ενώ με λιγότερους από 2000 κατοίκους, χωριά. Αλλά μόνο ο αριθμός των κατοίκων δεν μπορεί να διακρίνει την πόλη από τους υπόλοιπους οικισμούς. Σε πολλές χώρες υιοθετείται συνδυασμός κριτηρίων για τον καθορισμό των πόλεων. Λόγου χάρη, στην Ινδία πρέπει ο πληθυσμός να ξεπερνά τους 5.000 κατοίκους, αλλά και η πυκνότητα να ξεπερνά τα 1.000 άτομα ανά τετραγωνικό μίλι, καθώς και το 75% των αρρένων να μην απασχολείται με γεωργικές εκτάσεις ( **Jones, 1959, σελ. 3-12**).

Αντίθετα, πολύ διαδεδομένο κριτήριο είναι η κάλυψη όλων των βασικών αστικών λειτουργιών. Σύμφωνα με την «Χάρτα της Αθήνας»\*, που έθεσε ορισμένες βάσεις για την σύγχρονη λειτουργική πολεοδομία, η πόλη πρέπει να εξυπηρετεί τις τέσσερις (4) βασικές ανάγκες των κατοίκων, που είναι **η κατοικία, η εργασία, η αναψυχή και η κυκλοφορία.**

*Ο Πλάτων ήταν ίσως ο πρώτος μιας σειράς από σημαντικούς στοχαστές και φιλοσόφους που ασχολήθηκαν με την πόλη. Συγκεκριμένα, στα έργα του «Πολιτεία»(VI) καθώς και στο «ΝΟΜΟΙ». Σε πολλές από τις ιδέες του Πλάτωνα μπορούμε να αναγνωρίσουμε τις αρχές της αναλυτικής πολεοδομίας. Περιγράφει με λεπτομέρεια την «ιδανική πόλη», που πρέπει να είναι μεσόγεια, χτισμένη περίπου δέκα μίλια μακριά από τις ακτές και με πλούσια ενδοχώρα ώστε να καθιστά την άνετη συντήρηση του πληθυσμού της.*



*Η εξέλιξη της πολεοδομικής σκέψης μέσα στους αιώνες αποτελεί ένα συναρπαστικό πεδίο έρευνας, στο οποίο διαφαίνεται η κοινωνική, οικονομική και πολιτική ιστορία του ανθρώπου.*

\*Είναι η γνωστή διακήρυξη του 4<sup>ου</sup> Διεθνούς Συνεδρίου Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής το 1933, με τίτλο «οργανική πόλη»

Πηγή: [Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός](#)  
[Πολεοδομικός σχεδιασμός](#)

## **5.2. ΒΑΣΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ: Η ΑΝΑΓΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΤΗΤΑΣ**

Στη σημερινή εποχή, που το δίκτυο των πόλεων και των οικισμών σκεπάζει τις περισσότερες κατοικήσιμες περιοχές της γης, που οι άνθρωποι τείνουν να συσπειρώνονται σε όλο και μεγαλύτερες αστικές συγκεντρώσεις, δεν έχουμε συχνά την ευκαιρία να διαλέγουμε εξαρχής την θέση για έναν εντελώς νέο οικισμό. Ξεχνάμε εύκολα ίσως, ότι η θέση των ήδη υπάρχοντων οικισμών δεν είναι τυχαία, αλλά κάποτε εξελέγη ανάμεσα σε πολλές άλλες από τους ανθρώπους που δημιούργησαν τον πρώτο οικιστικό πυρήνα σ' εκείνη την τοποθεσία.

Η δημιουργία οικισμού είναι συνέπεια των κοινωνικών αναγκών, δηλαδή αναγκών που επιβάλλουν την επικοινωνία και την συνοίκηση με άλλους ανθρώπους, όπως:

- **Ψυχοσωματικές ανάγκες**, όπως αναπαραγωγής και αυτοσυντήρησης, μαζικής άθλησης, φόβος της μοναξιάς.
- **Οικονομικές ανάγκες**, που οδηγούν στο συντονισμό των προσπαθειών, π.χ. καταμερισμός εργασιών.
- **Πνευματικές ανάγκες**, για πλουτισμό εμπειριών, ανταλλαγή απόψεων.
- **Θρησκευτικές ανάγκες**, που οδηγούν στην επιδίωξη του ανθρώπου να ταυτίσει την τύχη του στο «υπέρτατο Όν» και να το λατρεύει μαζί με τους άλλους

### **5.2.1. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ**

Τα αποφασιστικότερα κριτήρια που πρυτάνευσαν, ίσως και πρυτανεύουν, στην χωροθέτηση των οικισμών είναι τα εξής:

#### **5.2.1.α) ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑ**

Η αναζήτηση από τον άνθρωπο ενός φυσικού περιβάλλοντος, που να μην αντιστρατεύεται στη φυσιολογία του οργανισμού του και ταυτόχρονα να τον εξυπηρετεί ψυχολογικά, είναι από τους πρωταρχικούς παράγοντες που τον ωθούν στην επιλογή ενός οικισμού για την κατοικία του. Γι' αυτό, τώρα πλέον υπάρχουν πολλές και εξελιγμένες μέθοδοι μετρήσεων π.χ. βροχοπτώσεων, θερμοκρασίας, ανέμων, ποιότητας εδάφους.

#### 5.2.1.β.) ΥΛΙΚΑ ΑΓΑΘΑ ΑΜΕΣΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ

Επίσης, μια από τις πρωταρχικές απαιτήσεις του ανθρώπου είναι η εξασφάλιση εκείνων των υλικών αγαθών, χωρίς τα οποία δεν δύναται να επιζήσει. Αυτά είναι: τροφή, νερό και στέγη(κυρίως τα δομικά υλικά για την κατασκευή της κατοικίας). Ιδιαίτερα στο παρελθόν, όπου όλοι οι οικισμοί ήταν κτισμένοι κοντά σε λίμνες και σε γόνιμα εδάφη.

#### 5.2.1.γ.) ΑΜΥΝΑ

Η στρατηγική γεωγραφική θέση του οικισμού υπήρξε στο παρελθόν σημαντικό κριτήριο για την χωροθέτηση του οικισμού, κυρίως για τον φόβο επιδρομών από πειρατές και επιδρομείς.

#### 5.2.1.δ.) ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

Η ανάγκη για επικοινωνία οδηγεί στην τάση χωροθέτησης όσον το δυνατόν πιο κοντά σε κάποιο κυκλοφοριακό δίκτυο, χερσαίο ή και θαλάσσιο.

#### 5.2.1.ε.) ΠΡΟΫΠΑΡΧΟΝΤΑ ΑΝΘΡΩΠΙΝΑ ΕΡΓΑ

Μερικές φορές και κάτι τελείως υποτυπώδες, όπως μια αγροτική εγκατάσταση, ένα φυλάκιο ή ακόμα και ένας τάφος αρκούν για να αποτελέσουν σημείο περαιτέρω δημιουργίας και ανάπτυξης οικισμού στην γύρω περιοχή.

#### 5.2.1.στ.) ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΛΛΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

Συχνά, κάποιες θέσεις οικισμών φαίνονται να μην έχουν ιδιαίτερα πλεονεκτήματα σε σχέση με άλλες γειτονικές. Κι όμως, αρκεί να υπάρχει μια μικρή απόσταση από έναν γειτονικό οικισμό.

Όσον αφορά το σήμερα, οι επιλογές χωροθέτησης για έναν οικισμό δεν διαφέρουν και πάρα πολύ. Θα μπορούσαμε να προσθέσουμε τους **τεχνικούς / επιστημονικούς** παράγοντες, που αφορούν τις τεχνολογικές γνώσεις, π.χ. μη ανοικοδόμηση σε ακατάλληλα, λόγω σεισμών, εδάφη. Επίσης, θα μπορούσαμε να αντικαταστήσουμε τους παράγοντες *άμυνας και προστασίας* του οικισμού με την **πολιτική και διοικητική εξουσία** καθώς και την **ύπαρξη δημόσιων υπηρεσιών**.

### 5.3. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι από τις πιο πολύπλοκες μορφές σχεδιασμού που υπάρχουν. Παρ' όλα αυτά διέπεται κι αυτός από ορισμένες βασικές αρχές:

- I. Οι αξιολογικές αρχές : οι επιδιώξεις, οι στόχοι, και τα κριτήρια σχεδιασμού. Οι επιδιώξεις είναι η επιθυμία σχεδιασμού, οι στόχοι είναι η μετάφραση των επιθυμιών σε κάποιες ιδιότητες και τα κριτήρια είναι αυτά που συσχετίζουν τα χαρακτηριστικά του αντικειμένου με τους στόχους.
- II. Το πλαίσιο δράσης : οι δυνατότητες και οι περιορισμοί που προσδιορίζουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ορισμένες φορές όσο περισσότερα είναι τα «εμπόδια» του σχεδιασμού, όσο δηλαδή στενεύουν τα περιθώρια αναζήτησης, τόσο διευκολύνεται η διαμόρφωση της λύσης.

- III. Το προϊόν του σχεδιασμού: αυτό μπορεί να είναι υλικό ή ιδεατό, ένα αντικείμενο ή ένα πρόγραμμα δράσης, το οποίο να προκύπτει ολοκληρωμένο σε μια στιγμή στο χρόνο ή και να επεκτείνεται διαχρονικά σε μια σειρά ημερών, μηνών, ετών.

Πάνω στο θέμα της διαδικασίας του πολεοδομικού σχεδιασμού έχουν γραφεί πολλά. (βλ. Chadwick, 1969, Faludi, 1973 και 1974 κ.α.) Οι μεθοδολογίες ποικίλλουν και εξαρτώνται από την *προέλευση του μελετητή* (Ευρώπη, Αμερική) από το *είδος της πείρας του* (ακαδημαϊκή ή πρακτική) αλλά και την *προσωπική του ιδιοσυγκρασία* (τεχνοκράτης ή κοινωνικός φιλόσοφος).

Παρ' όλα αυτά υπάρχουν δυο (2) θεμελιώδη βήματα που χαρακτηρίζουν κάθε διαδικασία σχεδιασμού, τα οποία σύμφωνα με τις νέες αντιλήψεις, υπάρχουν αμφίροπες διασυνδέσεις μεταξύ τους:

- ΑΝΑΛΥΣΗ
- ΣΥΝΘΕΣΗ

Η ανάλυση αναφέρεται στην εξέταση των δεδομένων και κατανόηση και εκτίμησης των μέσων που υπάρχουν για την επίλυση του. Η σύνθεση, βασίζεται βέβαια στα δεδομένα της ανάλυσης αλλά καθοδηγείται από τα κριτήρια και τους στόχους του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η σύγχρονη επιστημολογία δέχεται ότι τα χαρακτηριστικά μιας κατάστασης είναι άπειρα και μόνο η υιοθέτηση μιας συγκεκριμένης προοπτικής, που να εξυπηρετεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο του στόχους του σχεδιασμού, μπορεί να περιορίσει τον αριθμό τους στα όρια του αντιληπτού.

Οι διάφορες προσπάθειες που έχουν πραγματοποιηθεί παρουσιάζουν μια υπεραπλουστευμένη διαδικασία. Ένα π.χ. είναι το λεγόμενο «Λογικό πρότυπο σχεδιασμού» (rational model of planning, Chadwick 1969, C Lee 1973) που αναφέρεται στα 4 εξής σημεία:

- § Περιγραφή του συστήματος και διατύπωση του προβλήματος
- § Διαμόρφωση και ανάλυση εναλλακτικών λύσεων
- § Αξιολόγηση και επιλογή
- § Εφαρμογή και παρακολούθηση.

Παρατηρούμε ότι η εφαρμογή και παρακολούθηση είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τα υπόλοιπα, κι αυτό γιατί μόνο μέσα από τη διαπίστωση ότι το σχέδιο μπορεί πραγματικά να εφαρμοστεί, δικαιώνει τη διαδικασία.

### ΤΟΜΕΑΚΟΣ, ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΣ ΚΑΙ ΚΑΘΟΛΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ.

#### 1) Τομεακός.

Το αντικείμενο του αφορά έναν συγκεκριμένο τομέα. Οι διάφορες αυτές μορφές σχεδιασμού εξακολουθούν να εφαρμόζονται, συχνά όμως με σημαντικές επιπτώσεις στην πολεοδομική ανάπτυξη.

#### 2) Παράλληλος.

Επισημαίνονται βέβαια οι καίριες λειτουργίες του οικισμού (κατοικία, βιομηχανία, εμπόριο κ.α.), αλλά για κάθε μια από αυτές εφαρμόζεται η διαδικασία σαν να πρόκειται για ισάριθμες περιπτώσεις τομεακού σχεδιασμού. Ένα από τα βασικά μειονεκτήματα είναι ο μη συντονισμός ώστε να συντεθεί



τελικά η πρόταση ενός ρυθμιστικού σχεδίου, που εν τέλει επιχειρείται εκ των υστέρων όταν έχουν πια διατυπωθεί οι προτάσεις για τον κάθε τομέα.

### **3) Καθολικός.**

Είναι ο επικρατέστερος και βασίζεται στην αναγνώριση της ενότητας του οικισμού σαν σύνολο των πολλαπλών αλληλεξαρτήσεων ανάμεσα στα στοιχεία του.

Δεν περιορίζεται στην στη θεώρηση της χωρικής οργάνωσης αλλά επεκτείνεται στους κοινωνικούς, οικονομικούς, θεσμικούς παράγοντες, που πιθανών έχουν αντίκτυπο στην πολεοδομική οργάνωση. Επίσης, αναφέρεται και στο χρόνο, δηλαδή ενδιαφέρει η συνεχής εξέλιξη του οικισμού μέρα με τη μέρα.

Ας αναλύσουμε, λοιπόν, λίγο πιο διεξοδικά τον καθολικό σχεδιασμό ο οποίος χωρίζεται:

#### **a. Το προϊόν**

Εννοούμε τις προτάσεις μιας ολοκληρωμένης μελέτης ανάπτυξης, π.χ. για μια πόλη λέγεται *ρυθμιστικό σχέδιο*. Καθοδηγεί την πολεοδομική εξέλιξη ενός οικισμού, η οποία είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένη με την σημερινή του κατάσταση.

#### **b. Το πλαίσιο**

Απαρτίζεται από τις *επιδιώξεις*, τους *στόχους* και τα *κριτήρια* της διαδικασίας.

Τα κριτήρια μπορεί να είναι ποσοτικά ή και ποιοτικά και χρησιμεύουν για τον προσδιορισμό μεμονωμένων στοιχείων του σχεδιασμού. Μπορεί να είναι τελείως εμπειρικά, να απορρέουν δηλαδή υποσυνείδητα βάσει θεμελιωδών κατατάξεων και επιλογών, π.χ. πόσοι κάτοικοι αντιστοιχούν σε ένα εκτάριο γης το πόσο 'πράσινο' χρειάζεται ένας οικισμός.

Η ακριβής διατύπωση των στόχων καθώς και των επιδιώξεων είναι ένα αρκετά δύσκολο έργο για τον μελετητή. Κι αυτό όχι μόνο διότι χρειάζεται διευκρίνιση των επιλογών σχετικά με το μέλλον του οικισμού αλλά να την εύρεση μιας χρυσής τομής μεταξύ των γενικών αόριστων σκέψεων και της προγραμματικής δήλωσης. (π.χ. από τη σκέψη ότι χρειάζονται καλύτερες συνθήκες για όλους μέχρι το πρόγραμμα υλοποίησης τους).

Το αξιολογικό πλαίσιο μιας ρυθμιστικής μελέτης, λοιπόν, διαμορφώνεται εν μέρει από το «δεολογικό» κλίμα που επικρατεί στο περιβάλλον του μελετητή αλλά και από μια σειρά παραγόντων, όπως:

- Ο φορέας ή η ομάδα που αναθέτει τη μελέτη.
- Το κράτος, που δίνει γενικές ή ειδικές κατευθύνσεις.
- Οι τοπικοί πολιτικοί παράγοντες
- Οι θιγόμενοι από αυτόν τον σχεδιασμό (άτομα ή ανώνυμα συμφέροντα)
- Ο μελετητής, που πότε λαμβάνει το ρόλο του διαιτητή μεταξύ των αντικρουόμενων επιδιώξεων και πότε του καθοδηγητή, χαράζοντας τις δικές του κατευθύνσεις.

Αυτοί οι εξωτερικοί παράγοντες επηρεάζουν σημαντικά το αξιολογικό πλαίσιο, γι' αυτό και αποτελεί πρακτική ανάγκη η αντιμετώπιση τους, ώστε να υπάρχει όσον τον δυνατόν ευρύτερη αποδοχή και περισσότερες πιθανότητες υλοποίησης της μελέτης.

### **c. Το πλαίσιο δράσης**

Χρειάζεται σωστή εκτίμηση του πλαισίου δράσης ώστε μια μελέτη να περάσει από τον θεωρητικό σχεδιασμό της στην υλοποίηση. Εξαρτάται από τα μέσα που διαθέτει ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής αλλά και τις ισχύουσες δεσμεύσεις που εν γένει περιορίζουν τις επιλογές.

Από του σημαντικότερους παράγοντες είναι η **υπάρχουσα κατάσταση**: τα φυσικά χαρακτηριστικά, οι χρήσεις γης που έχουν επικρατήσει. Γι' αυτό στην ρυθμιστική μελέτη είναι αναγκαία η ανάλυση της, όχι για λόγους απλά καταγραφής, αλλά για τον πιο λεπτομερή προσδιορισμό του πλαισίου δράσης.

Επίσης, άλλοι εξίσου σημαντικοί παράγοντες είναι οι εξής:

#### **§ Τα νομοθετικά θέματα.**

Η κατοχύρωση μιας ιδιοκτησίας στο Σύνταγμα μιας χώρας, σαφώς και αποτελεί βασική δέσμευση. Υπάρχουν όμως και η δυνατότητες, δηλαδή διατάξεις που δεν εφαρμόζονται, μπορούν να αλλάξουν. Να προστεθούν νέες νομοθετικές διατάξεις, να βελτιωθούν κάποιες άλλες. Αυτό βέβαια, δεν είναι εύκολο για έναν απλό μελετητή, αλλά ίσως για μια μελετητική ομάδα, ξεκινώντας από το πρόβλημα της περιοχής που εξετάζει, να προτείνει σκόπιμες αλλαγές που διαβλέπει.

#### **§ Η χρηματοδότηση.**

Η εφαρμογή μιας ρυθμιστικής μελέτης εξαρτάται από την ύπαρξη χρημάτων, αυτό είναι αδιαμφισβήτητο γεγονός. Γι' αυτό και η στενότητα πόρων δημιουργεί πάντα μια δέσμευση, που περιορίζει το πλαίσιο δράσης του πολεοδόμου.

#### **§ Τα διοικητικά και οργανωτικά θέματα.**

Ο μελετητής πρέπει πάντα να έχει υπόψη του τους περιορισμούς των δημόσιων φορέων σχετικά με το οργανωτικό τους πλαίσιο, το προσωπικό, τις τεχνικές γνώσεις, τα κονδύλια ακόμα και την προθυμία που αντιμετωπίζουν το όλο θέμα της μελέτης. Πολλές καλές μελέτες σκοντάφτουν την τελευταία στιγμή στην αδυναμία των φορέων να ανταποκριθούν σε απαιτήσεις τελείως ξένες προς την γνώριμη γι' αυτούς ρουτίνα. Ο πολεοδόμος μερικές φορές προτείνει τη σύσταση ενός ειδικού φορέα που θα αναλάβει την εφαρμογή. Αυτό δεν είναι όμως πάντα δυνατό, όταν πρόκειται ειδικά για μικρές μελέτες, για ούτως ή άλλως θα πρέπει να βασιστεί στο διαθέσιμο δυναμικό.

## **5.4. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

### **Η ΝΕΟΤΕΡΗ ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΚΑΙ ΕΚΦΡΑΣΗ ΤΗΣ**

Όπως έχουμε προαναφέρει, στο λεγόμενο «Λογικό πρότυπο σχεδιασμού» (rational model of planning, Chadwick 1969, C Lee 1973) υπάρχουν τα 4 εξής σημεία κατά τη φάση του σχεδιασμού:

- A. Περιγραφή του συστήματος και διατύπωση του προβλήματος**
- B. Διαμόρφωση και ανάλυση εναλλακτικών λύσεων**
- C. Αξιολόγηση και επιλογή**
- D. Εφαρμογή και παρακολούθηση.**

#### **5.4.A. Περιγραφή του συστήματος και διατύπωση του προβλήματος.**

Αρχικά, ο μελετητής πρέπει να **αναλύσει** και να κατανοήσει το αντικείμενο του σχεδιασμού. Επίσης, να διαγραφούν τα περιθώρια που υπάρχουν για πολεοδομική επέμβαση και κατευθυνόμενη αλλαγή, καθώς και να πραγματοποιηθεί

· μια συστηματική απογραφή του οικισμού που θα διευκολύνει όλες τις ενέργειες που απαιτούνται για τον οικισμό

#### 5.4.A.1.) το αντικείμενο μας σε σχέση με το χώρο.

Αρχικά, πρέπει να ορισθεί η θέση του επί μελέτη οικισμού σε σχέση με το χώρο. Με όποιον τρόπο και να γίνει αυτός ο καθορισμός ορίων, πάντα θα είναι λίγο αυθαίρετα. Με την έννοια ότι δεν σταματάει εκεί που τελειώνουν το κτίρια, αλλά δέχεται και ακτινοβολεί επιδράσεις από την ευρύτερη περιοχή. Εξυπηρετεί εν μέρει η απομόνωση του οικισμού από την ευρύτερη περιοχή αλλά παράλληλα χάνουμε ένα μέρος από τις πληροφορίες που μας είναι απαραίτητες για την κατανόηση του. Άρα, το πρώτο, θα λέγαμε βήμα είναι η επισκόπηση της ευρύτερης περιοχής.

#### 5.4.A.2.) πληροφορίες για τη γνωριμία με το αντικείμενο.

Αυτό συνίσταται στα στοιχεία που θα συγκεντρωθούν από τον μελετητή για τις απόψεις επί του αντικειμένου αλλά και γενικές εντυπώσεις από προσωπικές επαφές, συζητήσεις κ.α.

Σκόπιμο, βέβαια είναι να υπάρξει *κατευθυνόμενη ανάλυση*. Οι πληροφορίες και τα στοιχεία είναι άπειρα. Δηλαδή, υπάρχει ο κίνδυνος να αποβεί άσκοπη η συλλογή πολλών και μη συνδεδεμένων στοιχείων μεταξύ τους, όσον αφορά την προοπτική του σχεδιασμού. Οι πληροφορίες πρέπει να προκύψουν από τις υπάρχουσες πηγές καθώς και ειδικές έρευνες από τον μελετητή, ώστε να συμπληρωθούν τυχόν κενά. Έτσι, θα μπορούν να αξιοποιηθούν κατάλληλα, δηλαδή σε κάθε περίπτωση ένα διαφορετικό υποσύνολο.

Ο McLoughlin, που βλέπει τον οικισμό σαν σύστημα με 4 κατηγορίες μεταβλητών: χώροι(spaces), δραστηριότητες(activities), διάδρομοι (channels) και ροές(flows), προτείνει συλλογή στοιχείων με βάση τις κατηγορίες αυτές. Τέλος, εξίσου σημαντικό είναι τα στοιχεία να καλύπτουν ένα κάποιο διάστημα της ιστορίας του οικισμού και τις ανάγκες που θα προκύψουν και όχι μόνο την χρονική στιγμή που έγινε η ανάλυση.

#### 5.4.A.3.) σύνθεση των στοιχείων.

Η απλή συλλογή των πληροφοριών δεν αποτελούν άμεσα και την περιγραφή του αντικειμένου σχεδιασμού. Είναι απαραίτητη και η ερμηνεία τους, δηλαδή η ανάλυση των μηχανισμών που συνδέουν τις μεμονωμένες απόψεις μεταξύ τους και τις μετατρέπουν έτσι ώστε να λειτουργούν σαν ένα ενιαίο σύνολο.

Για την μετατροπή ενός πλήθους στοιχείων σε μια συνεπή, ουσιαστική και χρήσιμη ολική εικόνα, υπάρχουν διάφορες μεθοδολογίες που χρησιμοποιούνται από τους μελετητές: οι *συνήθεις* και οι *σύγχρονες μεθοδολογίες*.

#### · ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ

Αυτές είναι πρακτικές μέθοδοι και βασίζονται στην προσωπική πείρα και τη επιστημονική κατάρτιση του μελετητή. Ακόμα, στη διορατικότητα και την ικανότητα να ερμηνεύει πολύπλοκες καταστάσεις, καθώς βέβαια και στην κοινή λογική. Χρησιμοποιούνται οι λεκτική περιγραφή, η επιχειρηματολογία, η παρουσίαση στοιχείων σε χάρτες και διαγράμματα κ.α., ως μέθοδοι.

Τα πλεονεκτήματα των πολλών, γι' αυτό και χρησιμοποιούνται ευρέως. Η λογική τους είναι απλή και εύκολα κατανοητή από τον καθένα. Αξιοποιούν απόλυτα τις προσωπικές ικανότητες του μελετητή και όλο τον πλούτο των εμπειρικών του γνώσεων, που δεν εντάσσονται εύκολα σε φορμαλιστικά πλαίσια. Η επεξεργασία των πληροφοριών γίνεται σχετικά γρήγορα και η συνολική εικόνα του οικισμού διατυπώνεται έτσι, που να προβάλλονται καθαρά οι ανάγκες και τα προβλήματα, με τα οποία θα ασχοληθεί η επόμενη φάση του σχεδιασμού.

Επίσης σημαντικά όμως, είναι και τα μειονεκτήματα. Το ανθρώπινο μυαλό είναι αδύνατο να επεξεργαστεί και αξιολογήσει συνδυασμένα την πληθώρα των στοιχείων που αφορούν την κάθε περίπτωση. Οπωσδήποτε θα μείνει αρκετό μέρος της πληροφορίας αναξιοποίητο και θα διαφύγουν σημαντικοί συσχετισμοί ανάμεσα στις απόψεις του οικισμού. Μπορεί να υπάρξουν, άθελα του μελετητή συνήθως, παραλείψεις και παρερμηνείες.

#### · ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ

Με τη βοήθεια των υπολογιστών είναι εύκολη και δυνατή η επεξεργασία των διαφόρων και πολλαπλών στοιχείων. Έτσι, προσδίδεται στη ρυθμιστική μελέτη μια σφραγίδα επιστημονικού κύρους. Τα μοντέλα αυτά έχουν τεράστιες απαιτήσεις ποιοτικές αλλά και ποσοτικές, που δύσκολα μπορούν να ικανοποιηθούν στα πλαίσια μιας μικρής μελέτης. Είναι υπόθεση αρκετά χρονοβόρα καθώς και δαπανηρή.

Η «τέχνη» του πολεοδόμου έγκειται στην ικανότητα του για τον έξυπνο συνδυασμό παλιών και νέων μεθόδων. ***Οι σύγχρονες μεθοδολογίες είναι επικίνδυνες, όταν κανείς παίρνει κατά γράμμα, όμως και οι συνηθισμένες είναι ανεπαρκείς, όταν δεν συμπληρώνονται από πιο ισχυρές τεχνικές.***

Εν κατακλείδι, όποια μεθοδολογία και αν ακολουθηθεί πρέπει να καταλήξει στα εξής:

- 1) Μια παρουσίαση του αντικειμένου τέτοια, ώστε να διαφαίνονται καθαρά τα προβλήματα, οι ανάγκες και οι τάσεις, όσον αφορά την μελέτη, αλλά και οι διάφοροι μηχανισμοί που συσχετίζουν όλα αυτά μεταξύ τους.
- 2) Μια εκτίμηση με όσα μπορούν ή και δεν μπορούν να αλλάξουν, ώστε να ληφθούν υπόψη κατά τη φάση του σχεδιασμού.

#### **5.4.B. Διαμόρφωση εναλλακτικών λύσεων.**

Απώτερος στόχος αυτής της φάσης είναι η διατύπωση μιας σειράς ολοκληρωμένων εικόνων του χώρου που να παρουσιάζει τη δυνατή εξέλιξη του οικισμού αν γίνουν ορισμένες ενέργειες, κατά τις υποδείξεις του μελετητή. Όλες οι εναλλακτικές εικόνες θα δείχνουν γενικά τον οικισμό «καλύτερο», κι αυτό προϋποθέτει ότι οι επιδιώξεις, οι στόχοι και τα κριτήρια του αξιολογικού πλαισίου θα έχουν διαμορφωθεί σε συγκεκριμένες διαμορφώσεις στο χώρο. Θα είναι απαραίτητο λοιπόν, να γίνει μια επισκόπηση και αναπροσαρμογή των στόχων της μελέτης. Δηλαδή οι στόχοι να εκφραστούν σε πληθυσμιακά μεγέθη, μεγέθη απασχόλησης, απαιτούμενες εκτάσεις κ.τ.λ. έτσι, συγκεκριμενοποιείται ο κατάλογος των επιθυμητών χαρακτηριστικών του οικισμού. Υπάρχει, βέβαια και η περίπτωση τα χαρακτηριστικά αυτά να είναι αλληλοσυγκρουόμενα και ασυμβίβαστα. Όπως έλεγε ο φιλόσοφος Karl Popper: «Κάθε λύση που δίνεται σ' ένα πρόβλημα δημιουργεί κάποιο πρόβλημα, κάπου αλλού.». Σ' αυτήν την περίπτωση πρέπει να ιεραρχηθούν οι στόχοι

ώστε να επικρατήσει ο ισχυρότερος, να βρεθούν συμβιβαστικές λύσεις, να βρεθούν ισοδύναμες πολεοδομικές λύσεις που να πετυχαίνουν περίπου το ίδιο αποτέλεσμα καθώς και να ζητηθεί σε ορισμένους από τους παράγοντες(εργοδότης, τοπικοί φορείς)να ξανασκεφτούν τους στόχους κι ενδεχομένως να αναθεωρήσουν. Κι αυτός είναι ένας από τους λόγους, που είναι αναγκαίο στο ρυθμιστικό σχέδιο να υπάρχουν διατυπωμένες εναλλακτικές λύσεις.

#### **5.4.C.Αξιολόγηση και Επιλογή.**

Από τη δεύτερη φάση σχεδιασμού, όπως είδαμε προέκυψε μια σειρά εναλλακτικών λύσεων. Το κρίσιμο ερώτημα είναι ποια από αυτές θα επιλεγεί για να εφαρμοστεί; Γι' αυτό είναι σημαντικό η αξιολόγηση των λύσεων να γίνεται αναλυτικά, ώστε να βγει κάποιο συμπέρασμα για την αξία της κάθε εναλλακτικής, δηλαδή το πόσο εξυπηρετεί τους στόχους ή το πόσο εφικτή μπορεί να είναι. Επίσης, υπάρχουν και άλλες μεθοδολογίες για την αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων στις ρυθμιστικές μελέτες. Κάποιες από αυτές είναι: η ανάλυση κόστους – ωφέλειας, η μέθοδος ισολογισμού του σχεδιασμού, το μητρώο στόχων – επιτεύξεων.

#### **5.4.D. Εφαρμογή και Παρακολούθηση.**

Μια άποψη που επικρατεί είναι ότι το «επιστημονικό» μέρος της ρυθμιστικής μελέτης ολοκληρώνεται με την τρίτη φάση, της αξιολόγησης και της επιλογής. Αντιμετωπίζεται δηλαδή, η φάση της εφαρμογής σαν ένα θέμα άξιο για θεωρητική διερεύνηση ίση με την ανάλυση ή την αξιολόγηση.

Οι προδιαγραφές, όμως, απαιτούν από τον μελετητή ένα πρόγραμμα εφαρμογής, μια σειρά από προτάσεις για τεχνικά έργα και απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση της. Όσο πιο κοντά στα αρχικά πλαίσια κινήθηκε η μελέτη, τόσο πιο εύκολη θα είναι και η «κατάστρωση» του πλάνου εφαρμογής, το οποίο θα κινηθεί στους εξής άξονες: της οργάνωσης, του ελέγχου, της προτροπής καθώς και της παρακολούθησης. Αυτό σημαίνει να *οργανωθεί* σωστά, ώστε να γίνουν οι απαιτούμενες ενέργειες στο σωστό χρόνο από τον αρμόδιο φορέα και στη σωστή σειρά. Να υπάρξει ο *έλεγχος* και όσον αφορά την τεχνική υποδομή της έκτασης, με απαλλοτριώσεις ή αναδασμούς, καθώς και την αποτροπή ενεργειών από τρίτους. Γι' αυτό συνίσταται η έγκαιρη θεώρηση όλων των αιτήσεων και προγραμμάτων για την ανέγερση των οικοδομών και των λοιπών έργων. Ακόμα, όσον αφορά τον άξονα της *προτροπής*, είναι γνωστό ότι η αποδοχή από το κοινό είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή μιας ρυθμιστικής μελέτης, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων για την αστική ανάπτυξη προέρχεται από την ιδιωτική πρωτοβουλία. Ο πιο εύκολος τρόπος είναι να πεισθούν ότι έχουν συμφέρον να συμμορφωθούν. Είτε οικονομικά είτε με την βελτίωση της αστικής υποδομής. Ανυπολόγιστη σημασία για την επιτυχία της εφαρμογής της μελέτης έχει και η πληροφόρηση του κοινού σχετικά με τις επιδιώξεις και τα προβλήματα που προσπαθεί να αντιμετωπίσει. Τέλος, λέγοντας παρακολούθηση εννοούμε μια δυναμική και δημιουργική διαδικασία(συνεχιζόμενη αναθεώρηση, κυκλικό σχεδιασμό), ώστε να συμβαδίζει με την όλη εξέλιξη του οικισμού.

Στην μεταπολεμική Ελλάδα το «πείραμα» των ρυθμιστικών σχεδίων δεν κατορθώθηκε να συνδεθεί με την πράξη. Ενώ η νομοθεσία από καιρό προσπαθούσε ένα αποκλείει τον καθένα από το να κτίζει όπου και ό,τι θέλει, τελικά με παράνομο τρόπο ή όχι, με παραβάσεις ή παρεκκλίσεις ίσχυσε για πολλές δεκαετίες.

Σ' αυτό συνέτειναν η εμπορευματοποίησης της γης καθώς και η ανυπαρξία, μέχρι πρόσφατα, ουσιαστικών φορέων πολεοδομικού σχεδιασμού και ελέγχου σε κρατικό επίπεδο. Επίσης, η ανεπάρκεια της κάθε τοπικής αυτοδιοίκησης να αναλάβει έναν ουσιαστικό ρόλο στο θέμα.

Παρ' όλα αυτά υπήρξαν οι «προσπάθειες» δημιουργίας ρυθμιστικών σχεδίων από εξειδικευμένους μελετητές, από ιδιωτικά γραφεία, όπως επίσης και από Πανεπιστημιακά Ερευνητικά Κέντρα. Μεταξύ άλλων και το Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ από τον αείμνηστο καθηγητή της έδρας Πολεοδομίας Αντώνη Εμμ. Κριεζή που εκπόνησε τα ρυθμιστικά σχέδια της Ανδρίτσαινας, της Σκάλας Λακωνίας, της Καλαμάτας και άλλων οικισμών εντασσόμενων σε προγράμματα χωροταξικής αναδιάρθρωσης.

Όλο αυτό το μελετητικό έργο, σχεδόν 30 ετών έμεινε σχεδόν ανεφάρμοστο. Επιτεύχθηκε μόνο ο εμπλουτισμός της ελληνικής βιβλιογραφίας με πλούσιες αναλυτικές εργασίες. Ακόμα και αν κάποιες μελέτες χρησιμοποιήθηκαν, έστω και περιστασιακά, αυτό έγινε περισσότερο για την επιλογή των θέσεων για αντίστοιχες εγκαταστάσεις.

## **5.5. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

### ***Η διάρθρωση του.***

Οι δυο(2) πρωταρχικές ενότητες είναι η **ανάλυση** και η **πρόταση**. Η μεγάλη τους διαφορά από τις τομεακές μελέτες είναι ότι φιλοδοξούν να παρουσιάσουν μια συνολική εικόνα για τα προβλήματα όλων των φορέων.

Ολοκληρώνεται σε ένα πρώτο μέρος η αναλυτική εργασία για όλους τους τομείς και παρουσιάζεται συντονισμένα μια αξιολόγηση της σημερινής εικόνας Στη συνέχεια, γίνεται επεξεργασία και παρουσίαση των προτάσεων.

Για να γίνει η μετάβαση από την ανάλυση στην πρόταση με όσο το δυνατόν ομαλότερο τρόπο, χρειάζονται δυο ακόμη «στάδια»: η *αξιολόγηση της ανάλυσης*, δηλαδή τα συμπεράσματα για την υπάρχουσα κατάσταση, και ο *εντοπισμός των στόχων*.

Αν όλα αυτά συντεθούν καταλήγουμε στα εξής μέρη:

- 1) Διεύρυνση της ευρύτερης περιοχής
- 2) Ανάλυση της περιοχής της μελέτης
- 3) Αξιολόγηση της ανάλυσης
- 4) Στόχοι
- 5) Πρόταση

### 5.5.1. Διερεύνηση της ευρύτερης περιοχής.

Με τον όρο «ευρύτερη περιοχή» νοείται η περιφέρεια, το διαμέρισμα της χώρας, η χώρα μέσα στην οποία εντάσσεται η περιοχή μελέτης. Θα μπορούσαμε να πούμε είναι μια *χωροταξική προσέγγιση*.

Βέβαια, δεν εννοούμε μια απλή απογραφή της σημερινής εικόνας αλλά και την επί μέρους επισήμανση των προβλημάτων, των στόχων, αλλά και πρόγνωση όσον αφορά τις χωρικές εξελίξεις. Αυτό θα μας εξασφαλίσει την ομαλή ένταξη του «μέρους», δηλαδή της περιοχής μελέτης, στο «όλον», στο αστικό κέντρο. Πιο συγκεκριμένα, παρουσίαση των εξής στοιχείων:

- Κοινωνικό-οικονομικός ρόλος της περιοχής μελέτης στην ευρύτερη περιοχή.
- Σχέσεις και αλληλεξαρτήσεις αυτών των δυο (ιστορική εξέλιξη, τάσεις, προβολή στο μέλλον).
- Καθορισμός ορίων περιοχής μελέτης και περιοχής ελέγχου.
- Παρουσίαση της σημερινής χρήσης γης της ευρύτερης περιοχής.

### 5.5.2. Ανάλυση περιοχής της μελέτης.

Το τμήμα αυτό περιλαμβάνει τη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων, όπως:

#### α) Φυσικά δεδομένα.

Αυτά αναλύονται στα εξής:

- α.1) Έδαφος
- α.2) Υπέδαφος
- α.3) Ατμόσφαιρα

Λέγοντας *έδαφος* εννοούμε χωροσταθμικές καμπύλες, περιοχές μεγάλων κλίσεων, σύσταση και ποιότητα εδάφους. Για το *υπέδαφος* χρειάζεται να γίνει γεωλογική αναγνώριση, σεισμικότητα, κίνδυνοι κατολισθήσεων. Τέλος, για την ατμόσφαιρα χρειάζονται στοιχεία για την θερμοκρασία, την υγρασία, τις βροχοπτώσεις, τον ηλιασμό, τον άνεμο.

#### β) Πληθυσμιακά στοιχεία.

Πιο συγκεκριμένα:

- β.1) Γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή της μελέτης.
- β.2) Δημογραφικά χαρακτηριστικά, όπως πληθυσμός κατά φύλο και ηλικία, μετακινήσεις ή άλλες εποχιακές μεταβολές του πληθυσμού.
- β.3) Κοινωνικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού, όπως οικογενειακή κατάσταση, μορφωτικό επίπεδο.
- β.4) Οικονομικά χαρακτηριστικά, όπως οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός ανά φύλο και ηλικία.

#### γ) Κοινωνιολογική προσέγγιση.

Στόχος αυτής της μελέτης είναι η ανάλυση για το κλίμα ζωής και σχέσεων στην περιοχή που μελετάται. ακόμα η εκτίμηση επιπτώσεων καθώς και διατύπωση των προϋποθέσεων που θα μείωναν τις αδικίες, εντάσεις κ.α.

Χρειάζεται λοιπόν, μελέτη για τα εξής:

- i)δομή της οικογένειας
- ii)κοινωνική διαστρωμάτωση
- iii)στάση των ατόμων απέναντι στην κρατούσα κοινωνική οργάνωση
- iv)Στάση των κατοίκων απέναντι σε ηθικές αξίες
- v)Ρυθμός και οργάνωση της καθημερινής ζωής
- vi)Τοπική συλλογική ζωή
- vii)Επισήμανση των συμφερόντων

#### δ) Οικονομικά στοιχεία.

Αναφέρονται στα εξής:

- δ.1) Είδος και μορφή ενεργοποιούμενης απασχόλησης: κλάδοι, μεγέθη καταστημάτων, φύλο και θέση στο επάγγελμα.
- δ.2) Βαθμός διασύνδεσης απασχολούμενων, δηλαδή κατά πόσο οι κάτοικοι είναι και οι εργαζόμενοι στο χώρο μελέτης.\
- δ.3) Βαθμός διασύνδεσης των οικονομικών δραστηριοτήτων σε σχέση με τις προμήθειες πρώτων υλών.
- δ.4) Παραγωγή
- δ.5) Εισόδημα
- δ.6) Επενδύσεις
- δ.7) Κατανάλωση
- δ.8) Οικονομικά στοιχεία για τη γη.(διακυμάνσεις τιμών)
- δ.9) Οικονομικά στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα
- δ.10) Οικονομικά στοιχεία για τα έργα υποδομής
- δ.11) Οικονομικά στοιχεία για τις κοινόχρηστες λειτουργίες
- δ.12) Ανταγωνισμοί και συγκρούσεις των οικονομικών τομέων και επιπτώσεις.

ε.) Ειδικότερη διερεύνηση στα θέματα ισχύουσας νομοθεσίας καθώς και όλων των φορέων, δημοσίων, ιδιωτικών ή και δημοτικών που είναι εξουσιοδοτημένοι σε θέματα πολεοδομικού προγραμματισμού.

στ) Χρήση Εδάφους.

#### 5.5.3. Αξιολόγηση της μελέτης.

Είναι πιθανό να υπάρξει έλλειψη συνέχειας και σύνδεσης μεταξύ των απογραφικών στοιχείων της ανάλυσης. Γι' αυτό κρίνεται αναγκαίο να υπάρξει και η αξιολόγηση των αναλυτικών δεδομένων που προέκυψαν. Πιο συγκεκριμένα:

- Û Συμπεράσματα για την υπάρχουσα κατάσταση.
- Û Προβλήματα.
- Û Εξελικτικές τάσεις.
- Û Προοπτικές.



Έτσι , λοιπόν, εντοπίζονται οι συνθήκες που προκάλεσαν την σημερινή κατάσταση, ώστε να αξιολογηθεί καλύτερα η απόκλιση από τα πρότυπα, τα επιθυμητά αποτελέσματα. Καταγράφονται τα προβλήματα που τυχόν παρουσιάζονται από αυτήν την απόκλιση, όπως αποθέματα, πρώτες ύλες και τεχνικός εξοπλισμός ώστε να προκύψει ένας βαθμός καταλληλότητας των επιφανειών για τις διάφορες χρήσεις και, έστω εμπειρικά, να βρεθούν οι προοπτικές που διαφαίνονται για την περιοχή της μελέτης.

#### **5.5.4.Στόχοι.**

Οι στόχοι της ανάπτυξης της περιοχής θα «εξαρτηθούν» από μια συνεκτίμηση των συμπερασμάτων που προέκυψαν από το στάδιο της ανάλυσης. Μπορεί , λοιπόν, οι ενδείξεις να είναι θετικές, οπότε να είναι δυνατή η ανάπτυξη του συγκεκριμένου τομέα. Μπορεί πάλι οι ενδείξεις να είναι απόλυτα αρνητικές οπότε να αποτραπούν κάποιοι άλλοι στόχοι. Άρα, σε αυτό το στάδιο θα κριθεί η σκοπιμότητα των διαφόρων λειτουργιών, π.χ. αν η μόνιμη ή παραθεριστική κατοικία, ο τουρισμός ή η βιομηχανία είναι οι κατάλληλες λειτουργίες που ενδείκνυται να υπάρξουν στην συγκεκριμένη περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου.

#### **5.5.5. Πρόταση**

Σε αυτό το στάδιο υπάρχει ο *προγραμματισμός* και ο *συντονισμένος σχεδιασμός* των επί μέρους δραστηριοτήτων αλλά και του συνόλου κατά τον αρτιότερο τρόπο.

Πιο συγκεκριμένα:

- Προγραμματισμός ανάπτυξης της περιοχής και των επί μέρους τομέων.(γενικές επιλογές πληθυσμού, βασικές οικονομικές και κοινωνικές δραστηριότητες, πράσινο, αθλητισμός..)
- Πρόταση σχεδίου χρήσεων γης.(σε χάρτες παρουσιάζονται οι προτεινόμενες ζώνες χρήσεων και λειτουργιών.)
- Προτάσεις για την πορεία της εφαρμογής.(παρουσιάζονται οι χρονικές φάσεις υλοποίησης και κάποια στοιχεία κόστους συνυπολογίζοντας το νομοθετικό καθεστώς, τα οικονομικά και διοικητικά πλαίσια.)

Ένα από τα «προβλήματα» των ρυθμιστικών σχεδίων είναι ότι παρουσιάζουν ιδανικά πρότυπα μελλοντικής ανάπτυξης, οπότε συχνά μένουν ανεφάρμοστα ή προσαρμόζονται δουλικά σε ήδη δημιουργημένες καταστάσεις. Είναι αναγκαίο, λοιπόν, να υπάρξουν συντονισμένα οι κατάλληλοι μηχανισμοί ώστε να συνδέσουν τον σχεδιασμό, τις αποφάσεις, την εφαρμογή και τον έλεγχο. Να είναι σε θέση να συλλέξουν τα αποτελέσματα της εφαρμογής και να εντοπίσουν συνέπειες καθώς και νέες προοπτικές. Να αναθεωρήσουν τις κατευθύνσεις ώστε να οδηγηθούν σε εφικτότερες και καλύτερες παρεμβάσεις, να κάνουν τη λεγόμενη **ανάδραση**. Γι 'αυτό είναι πλέον σημαντικό ο μελετητής να μην «αποδεσμεύεται» μόλις τελειώσει με το αντικείμενο, αφήνοντας το στην πολιτική εξουσία, διότι το πιθανότερο είναι να αναγκαστούν να κάνουν συμβιβασμούς, να δεχτούν αποκλίσεις στην εφαρμογή της μελέτης και τελικά η μελέτη να τοποθετηθεί στο αρχείο.

## 5.6.ΣΧΕΔΙΟ ΧΡΗΣΗΣ ΕΛΑΦΟΥΣ

Τα σχέδια χρήσης γης έχουν ως σκοπό να απεικονίσουν πάνω σε χάρτη τις χρήσεις των επιφανειών του οικισμού, και γενικότερα να παρουσιάσουν την γεωγραφική κατανομή των διαφόρων πολεοδομικών λειτουργιών.

Αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του ρυθμιστικού σχεδίου, είναι θα λέγαμε ένα από τα κεφάλαια του. Συμβάλει στην διαδικασία επιλογής για την τοποθέτηση των διαφόρων λειτουργιών του οικισμού. Μπορούν παράλληλα να συνδέονται με στοιχεία που παρουσιάζουν την διαχρονική εξέλιξη των χρήσεων, με τις ιδιοκτησίες γης, με αξίες γης ή και με τον οικοδομικό πλούτο του οικισμού.

Στην Ελλάδα, Σύμφωνα με Π.Δ/γμα της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ από 06.03.1987) γίνεται η ταξινόμηση των χρήσεων γης με βάση της γενική πολεοδομική τους λειτουργία σε 9 κατηγορίες και με βάση την ειδική πολεοδομική λειτουργία σε 27 κατηγορίες.

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>
<b>Οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:</b>
<b>A) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:</b>
1. Αμιγής κατοικία. 2. Γενική κατοικία. 3. Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς. 4. Μη οκλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή - μέση όχληση). 5. Οκλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία (υψηλή όχληση). 6. Χονδρεμπόριο. 7. Τουρισμός - αναψυχή. 8. Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο. 9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.
<b>B) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:</b>
1. Κατοικία. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβιβαστού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ.). 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες). 3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών. 4. Γραφεία, Τράπεζα, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Διοίκηση. 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής. 9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. 10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.). 11. Πολιτιστικά κτίρια εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.). 12. Κτίρια εκπαίδευσης. πρωτοβάθμιας δευτεροβάθμιας τριτοβάθμιας ειδικής εκπαίδευσης 13. Θρησκευτικοί χώροι. 14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικό σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.). 15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές). 16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης). 17. α) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης), β) Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης). 18. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης. 19. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 20. Πρατήριο βενζίνης, υγραερίου. 21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου. 22. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων. 23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων. 24. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κλπ.). 26. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. 27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.).

[Πηγή: Π.Δ. 23/2/1987 \(ΦΕΚ 166Δ', άρθρο 1\)](#)

<p><b>ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΜΙΓΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ</b> (επιτρέπονται μόνο): Κατοικία. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες). Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.). Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. Αθλητικές εγκαταστάσεις. Θρησκευτικοί χώροι. Πολιτιστικά κέντρα (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).</p>	<p>14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων*. 15. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών*.</p>
<p><b>ΠΕΡΙΟΧΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ</b> (επιτρέπονται μόνο): Κατοικία. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα). Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, οργανισμοί. Κτίρια εκπαίδευσης. Εστιατόρια. Αναψυκτήρια. Θρησκευτικοί χώροι. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Πρατήρια βενζίνης. Αθλητικές εγκαταστάσεις. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).</p>	<p><b>V. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΧΛΟΥΣΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ</b> (επιτρέπονται μόνο):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.</li> <li>2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.</li> <li>3. Επαγγελματικά εργαστήρια.</li> <li>4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.</li> <li>5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.</li> <li>6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.</li> <li>7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.</li> <li>8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας.</li> <li>9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.</li> <li>10. Γραφεία*.</li> <li>11. Εστιατόρια*.</li> <li>12. Αναψυκτήρια*.</li> <li>13. Χώροι συνάθροισης κοινού*.</li> <li>14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας*.</li> <li>15. Αθλητικές εγκαταστάσεις*.</li> <li>16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.</li> <li>17. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.</li> </ol>
<p><b>ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ - ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΠΟΛΗΣ - ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ - ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ</b> (επιτρέπονται μόνο): Κατοικία. Ξενώνες, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις. Εμπορικά καταστήματα. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, οργανισμοί. Διοίκηση. Εστιατόρια. Αναψυκτήρια. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής. Χώροι συνάθροισης κοινού. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις. Κτίρια εκπαίδευσης. Θρησκευτικοί χώροι. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. Πρατήρια βενζίνης. Αθλητικές εγκαταστάσεις. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.</p>	<p><b>VI. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟΥ</b> (επιτρέπονται μόνο):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.</li> <li>2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.</li> <li>3. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.</li> <li>4. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.</li> <li>5. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.</li> <li>6. Γραφεία*.</li> <li>7. Εστιατόρια*.</li> <li>8. Αναψυκτήρια*.</li> </ol>
<p><b>ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΗ ΟΧΛΟΥΣΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ</b> (επιτρέπονται μόνο): Βιομηχανικές εγκαταστ. χαμηλής και μέσης όχλησης. Βιοτεχνικές εγκαταστ. χαμηλής και μέσης όχλησης. Επαγγελματικά εργαστ. χαμηλής και μέσης όχλησης. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας. Γραφεία. Εστιατόρια*. Αναψυκτήρια*. Χώροι συνάθροισης κοινού*. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας*. Αθλητικές εγκαταστάσεις*.</p>	<p><b>VII. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ</b> (επιτρέπονται μόνο):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ξενώνες, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις.</li> <li>2. Κατοικία.</li> <li>3. Εμπορικά καταστήματα.</li> <li>4. Εστιατόρια.</li> <li>5. Αναψυκτήρια.</li> <li>6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.</li> <li>7. Χώροι συνάθροισης κοινού.</li> <li>8. Πολιτιστικά κτίρια και λειτουργίες.</li> <li>9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.</li> <li>10. Θρησκευτικοί χώροι.</li> <li>11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.</li> <li>12. Πρατήρια βενζίνης.</li> <li>13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.</li> <li>14. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.</li> <li>15. Συνεδριακά κέντρα.</li> <li>16. Ελικοδρόμια.</li> <li>17. Καζίνο.</li> <li>18. Γήπεδα γκολφ.</li> <li>19. Τουριστικοί λιμένες.</li> </ol>
	<p><b>VIII. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ</b> (επιτρέπονται μόνο):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Αναψυκτήρια.</li> <li>2. Αθλητικές εγκαταστάσεις.</li> <li>3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.</li> <li>4. Χώροι συνάθροισης κοινού.</li> </ol>
	<p><b>IX. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΝ</b> (επιτρέπονται μόνο):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Κτίρια εκπαίδευσης**.</li> <li>2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας**.</li> <li>3. Κτίρια περίθαλψης**.</li> <li>4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις**.</li> <li>5. Αθλητικές εγκαταστάσεις**.</li> </ol>

Πηγή: Π.Δ. 23/2/1987 (ΦΕΚ 166Δ', άρθρο 1)

## **6. Το Νομοθετικό και οργανωτικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα**

### **6.1. Φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής**

Αρμόδιος για πολεοδομικά θέματα και φορέας άσκησης πολεοδομικής και οικιστικής πολιτικής, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.1032/1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» είναι το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, το οποίο με το Ν. 1558/85 μετονομάστηκε σε υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

Το υπουργείο αυτό έχει την αποκλειστική αρμοδιότητα, όσον αφορά την Πολεοδομία για την χάραξη και εφαρμογή οικιστικής και πολεοδομικής πολιτικής, την εκπόνηση, έγκριση, ανάθεση και εφαρμογή των ρυθμιστικών, πολεοδομικών, οικιστικών και άλλων σχεδίων και προγραμμάτων.

Άλλοι φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής λειτουργούν σε περιφερειακό επίπεδο, σε τοπικό επίπεδο-πρωτοβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση(δήμοι και κοινότητες) , νομαρχιακή αυτοδιοίκηση- και διάφοροι άλλοι δημόσιοι φορείς που ασκούν ή έχουν σχέση με την πολεοδομική πολιτική.

### **6.2.Ρυθμιστικά και Πολεοδομικά Σχέδια**

#### **Σχέδιο Πόλεως ή Ρυμοτομικό Σχέδιο (Ν.Δ. 17-7-1923κ.α.)**

##### **A) ΕΝΝΟΙΑ**

Το νομοθετικό πλαίσιο των Σχεδίων Πόλεως ή Ρυμοτομικών Σχεδίων αποτελεί το Ν.Δ. της 17-7-1923(ΦΕΚ 228 Α). Είναι ο πρώτος και βασικός νόμος με τον οποίο το Κράτος επιχειρεί να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της ανάπτυξης των οικισμών της Χώρας. Βάσει του νόμου αυτού έχει ανοικοδομηθεί ολόκληρη σχεδόν η χώρα μας. Ο νόμος αποτελείται από 7 κεφάλαια, στα οποία περιέχονται κανόνες δικαίου που αφορούν τη σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων, τους περιορισμούς που επιβάλλονται στα ακίνητα για λόγους ασφάλειας, αισθητικής και κανονικής ανάπτυξης των πόλεων, κωμών και συνοικισμών, τις απαλλοτριώσεις ακινήτων για την εφαρμογή των εγκεκριμένων Σχεδίων Πόλεων, την τακτοποίηση των οικοπέδων, τον έλεγχο των εργασιών δόμησης και γενικά την τήρηση των σχετικών με την εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων διατάξεων και τις ποινικές κυρώσεις κατά των παραβατών των διατάξεων του Ν.Δ/τος αυτού.

Όταν λέμε πολεοδομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλεως ή ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 1577/1985 (νέου ΓΟΚ), εννοούμε το διάγραμμα που καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού. Η ταύτιση των σχεδίων αυτών από το Νόμο δεν είναι σωστή μιας και το ρυμοτομικό σχέδιο αποτελεί μέρος της πολεοδομικής μελέτης, η οποία περιλαμβάνει κι άλλα σχέδια εκτός από αυτό.

**Ρυμοτομία:** 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.

**Προσκύρωση:** Είναι η πράξη της Διοίκησης, με την οποία αφαιρείται αναγκαστικά η κυριότητα από τον ιδιοκτήτη ενός ακινήτου και απονέμεται στον ιδιοκτήτη άλλου (γειτονικού) ακινήτου.

## **B. ΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ ΣΗΜΕΡΑ ΤΟ Ν.Δ.ΤΗΣ 17-7-1923**

Μετά την έκδοση του Ν.1337/1983 το Ν.Δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ.» έχει πολύ περιορισμένη έκταση εφαρμογής. Σύμφωνα με το νόμο αυτό σχέδια πόλεως με τη διαδικασία του Ν.Δ/τος αυτού εκπονούνται και εγκρίνονται στις ακόλουθες κυρίως περιπτώσεις.

1. Για τροποποιήσεις υπαρχόντων εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων. Όταν όμως η περιοχή του σχεδίου είναι πολεοδομικά προβληματική που απαιτεί αναμόρφωση, η τροποποίηση του σχεδίου μπορεί να γίνει και με τη διαδικασία του Ν.1337/1983 (Σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου κλπ.)
2. Για τη σύνταξη και έγκριση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων. Τέτοια σχέδια εκπονούνται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως για τις παρακάτω περιπτώσεις:
  - α) Για τον καθορισμό χώρων για ανέγερση κοινωφελών κτιρίων,
  - β) Για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του Ο.Ε.Κ., της ΔΕΠΟΣ και της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και
  - γ) Για τη μεταφορά οικισμών που πλήγηκαν από σεισμούς ή κατολισθήσεις ή που μεταφέρονται από αρχαιολογικούς χώρους.

## **6.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

### **6.3.1. Φάσεις (επίπεδα) σχεδιασμού**

#### **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)- Πολεοδομική Μελέτη- Πράξη Εφαρμογής**

Ο Ν.1337/1983 επιβάλλει ο πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής επέκτασης να γίνεται κατά πολεοδομικές ενότητες, σε γειτονιές και σε δύο φάσεις.

Η πρώτη φάση αφορά το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» που συντάσσεται με πρωτοβουλία της τοπικής αυτοδιοίκησης ή του ΥΠΕΧΩΔΕ μετά από σχετική ενημέρωση του οικείου Ο.Τ.Α. και εγκρίνεται με απλή Υπουργική απόφαση, με σκοπό να αποφύγει τη χρονοβόρα διαδικασία της έγκρισης της γενικής μελέτης του Ν.947/79, της οποίας το περιεχόμενο είναι ίδιο με εκείνο του σχεδίου αυτού. Όμως το περιεχόμενο και η έκταση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου διευρύνθηκε με το ως άνω νομοσχέδιο. Έτσι τα όρια του σχεδίου αυτού ταυτίζονται με τα όρια του Συμβουλίου της περιοχής.

Στη δεύτερη φάση συντάσσεται η «πολεοδομική μελέτη», που υλοποιεί τους στόχους του γενικού πολεοδομικού σχεδίου. Η πολεοδομική μελέτη αναφέρεται σε ακέραιες πολεοδομικές ενότητες μέσα στην περιοχή του γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή και στο σύνολό της. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι παρέχεται η δυνατότητα στον Ο.Τ.Α. να προχωρήσει παράλληλα τις διαδικασίες του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και της πολεοδομικής μελέτης, αν αυτό είναι στη συγκεκριμένη περίπτωση, επιτυγχάνοντας έτσι οικονομία χρόνου. Η έγκριση της

πολεοδομικής μελέτης γίνεται κατά τη διαδικασία του Ν.Δ. της 17-7-1923, με Π.Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ακολουθεί το στάδιο της εφαρμογής της. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης εξαρτάται απ' τον τρόπο πολεοδομικής ανάπτυξης. Στην πολεοδομική μελέτη Κανονιστικών Όρων Δόμησης, η εφαρμογή της ρυθμίζεται από το άρθρο 12 του Ν.1337/83. Η εφαρμογή αυτή πραγματοποιείται με τη σύνταξη και κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η πράξη συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής. Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

### **6.3.2. Συμμετογή των ιδιοκτητών στην πολεοδόμηση**

#### **α) Εισφορά σε γη**

Ο νόμος 1337/1983 εισάγει την προοδευτική κλίμακα ποσοστών ανάλογα με το μέγεθος των ιδιοκτησιών σε αντίθεση με τα ενιαία ποσοστά εισφοράς γης που καθορίζει ο νόμος 947/79.

#### **β) Εισφορά σε χρήμα**

Στην εισφορά σε χρήμα υπόκεινται όλες οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στις περιοχές επεκτάσεων ή εντάξεων του νόμου αυτού. Η εισφορά είναι ίδια για όλες τις ζώνες (πυκνοδομημένες, αραιοκατοικημένες, αδόμητες). Επιβάλλεται και υπολογίζεται με την προοδευτική κλίμακα που καθόρισε το άρθρο 10 του Ν.1221/81.

#### **γ) Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Αστικού Αναδάσμου (ΖΑΑ)**

Ο νόμος, με το άρθρο 10, διατηρεί τους θεσμούς των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδάσμου, όπως τους έχει καθορίσει ο Ν.947/79 περί «οικιστικών περιοχών». Τροποποιεί ορισμένες διαδικασίες υποβοηθώντας παράλληλα τη ΔΕΠΟΣ, τους ΟΤΑ και άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς να συγκροτούν εταιρίες μικτής οικονομίας για την προώθηση σχετικών προγραμμάτων. Όπως και απογορεύει σε αμιγείς ιδιωτικούς φορείς (Α.Ε., Ε.Π.Ε.) να αναλάβουν ως ανάδοχοι έργα Ενεργού Πολεοδομίας.

#### **δ) Δημιουργία νέων θεσμών**

##### **► Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) και Ζώνες Κινήτρων(ΖΕΚ)**

Για την ανάπλαση των προβληματικών περιοχών το άρθρο 11 του Ν. 1337/1983 προβλέπει το θεσμό των ΖΕΕ, όπου το Δημόσιο διοχετεύει κυρίως στεγαστικά δάνεια ή ενισχύσεις ή αναλαμβάνει προγράμματα.Ο θεσμός προβλέπει στην κάλυψη ειδικών πολεοδομικών και κοινωνικών αναγκών με τη συγκέντρωση μέσα σ'αυτές κάθε κρατικής προσπάθειας με ενεργό συμμετοχή των Ο.Τ.Α. Η υλοποίηση του έργου διευθέτησης γης και οικιστικής ανάπτυξης στις ΖΕΕ γίνεται από το Δημόσιο, τους δημόσιους οργανισμούς του Ο.Τ.Α. και τις εταιρείες μικτής οικονομίας.

Για την ανάπλαση των κεντρικών περιοχών των πολεοδομικών ενοτήτων προβλέπεται ο θεσμός των Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ). Εδώ καθιερώνονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για την ενίσχυση εγκαταστάσεων αναψυχής, ψυχαγωγίας, πολιτιστικών λειτουργιών, στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ.

##### **► Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου(ΖΟΕ)**

Γύρω από τις πόλεις και κατά μήκος των ακτών προβλέπονται από το νόμο Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου στις οποίες ελέγχεται αυστηρά η χρήση γης. Ακόμα στις ΖΟΕ εξασφαλίζεται αυστηρός έλεγχος των κατατμήσεων με ποινικές, πειθαρχικές και διοικητικές κυρώσεις.

Προσδιορίζονται με Π.Δ/γματα που θα καθορίζουν και το πλάτος τους σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Τέλος, με Π.Δ/γμα κανονίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδομική περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ.

#### ► **Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς(ΠΕΓ)**

Η σύσταση της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς είναι η καινοτομία του νέου νόμου. Είναι ένα συμβουλευτικό όργανο για τα πολεοδομικά και λειτουργικά προβλήματα της γειτονιάς. Πιο ειδικά διατυπώνει προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο γνώμη και προτάσεις σχετικά με όλα τα πολεοδομικά και λειτουργικά προβλήματα της γειτονιάς, σχετικά με τις τροποποιήσεις και εφαρμογές των πολεοδομικών διατάξεων, τον καθορισμό χρήσεων γης, τον χαρακτηρισμό και τους κανονισμούς λειτουργίας πεζοδρόμων, τον καθορισμό θέσεων κτιρίων ή χώρων στάθμευσης οχημάτων, θέσεων κτιρίων ειδικών και κοινοφελών χρήσεων, τη συντήρηση και χρήση παραδοσιακών κτιρίων, την απομάκρυνση ή και απαγόρευση χρήσεων που δημιουργούν προβλήματα περιβάλλοντος κλπ. Η Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς αναδεικνύεται από τους κατοίκους της με την ευθύνη του αρμόδιου Δήμου ή Κοινότητας. **Ο θεσμός αυτός δεν έχει λειτουργήσει μέχρι σήμερα.**

### **6.3.3.Μέσα εξασφάλισης γης**

Το κράτος προκειμένου να ασκήσει πολεοδομική πολιτική (να αποκτήσει ακίνητα για πολεοδομικούς σκοπούς, καταπολέμηση της κτηματικής κερδοσκοπίας) έχει στη διάθεσή του ορισμένα μέσα όπως τα παρακάτω:

#### **i) Αναγκαστική απαλλοτρίωση**

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η αφαίρεση της ιδιοκτησίας με διοικητική πράξη χάρη δημόσιας ωφέλειας και μετά από προηγούμενη πλήρη αποζημίωση, αποτελεί το πιο ισχυρό για την πολιτεία και το πιο απεχθές για τον πολίτη μέσο απόκτησης ακινήτων.

Το Ν.Δ/γμα 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων» ρυθμίζει την απαλλοτρίωση. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση για εφαρμογή σχεδίων πόλεων ρυθμίζεται από τα άρθρα 30 έως 41 του Ν.Δ/τος 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων».

Η αποζημίωση είναι συνήθως σε χρήμα και καθορίζεται από το δικαστήριο. Όμως μπορεί να είναι και σε αντάλλαγμα όπως ένα άλλο ακίνητο ισάξιο με το απαλλοτριούμενο. Η απαλλοτρίωση κηρύσσεται υπέρ του δημοσίου. Με το νόμο 947/1979, η απαλλοτρίωση μπορεί όμως και να κηρυχθεί και υπέρ δημοσίου οργανισμού ή επιχείρησης πολεοδομίας, αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού ή ανάδοχου φορέα έργων Ενεργού Πολεοδομίας. Αρα δεν απαιτείται διπλή μεταβίβαση, από τον ιδιοκτήτη στο δημόσιο και από το δημόσιο στον ανάδοχο φορέα.

ii) **Δικαίωμα προτίμησης**

Το δικαίωμα προτίμησης είναι το δικαίωμα του να προτιμηθεί το Δημόσιο έναντι παντός τρίτου, με την ίδια προσφορά τιμής (ίσοις όροις) κατά την πώληση ακινήτου. Προβλέπεται από το άρθρο 55 του Ν. 947/1979. Η ύπαρξη αυτού του δικαιώματος εμποδίζει την ανύψωση των τιμών των ακινήτων και γενικά καταπολεμά την κερδοσκοπία αυτών. Η άσκησή του απ' το Δημόσιο με τη διαδικασία που περιγράφει το παραπάνω άρθρο οδηγεί στην απόκτηση κατά κυριότητα των ακινήτων ή επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή σε αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό.

iii) **Ελεύθερη συναλλαγή**

Το Δημόσιο αποκτά τα ακίνητα για την εφαρμογή του προγράμματός της με ελεύθερες διαπραγματεύσεις μεταξύ αυτού και του ιδιοκτήτη του ακινήτου χωρίς τους περιορισμούς που επιβάλλει ο νόμος διοίκησης των δημοσίων κτημάτων, δηλαδή την απαλλοτρίωση του ακινήτου, αν κρίνεται σαν το μόνο κατάλληλο, ή δημόσιο μειοδοτικό διαγωνισμό αν πρόκειται για περισσότερα ακίνητα. Έτσι το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. συναλλάσσεται σαν απλός πολίτης διευκολύνοντας στην ταχεία απόκτηση ακινήτων.

iv) **Μεταφορά συντελεστή δόμησης**

Ο θεσμός αυτός για τα περισσότερα ευρωπαϊκά κράτη είναι ένα από τα κυριότερα μέσα εφαρμογής πολεοδομικής πολιτικής. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης καλύπτει, πολλές πολεοδομικές ανάγκες. Μερικές από αυτές, η διαφύλαξη διατηρητέων κτιρίων, προστασία περιοχών που κινδυνεύουν να υποβαθμιστούν, ανάπλαση περιοχών, δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Όσον αφορά την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων ειδικά μπορεί να έχει τέλεια αποτελέσματα, μιας και οι χώροι αυτοί αποκτώνται εντελώς δωρεάν από τους Ο.Τ.Α.

#### **6.3.4. Πολεοδομικά σχέδια ιδιαίτερων περιοχών**

##### **Πολεοδόμηση –Επέκταση οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους**

Η οικιστική οργάνωση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους γίνεται με την ένταξή τους σε ανοιχτή πόλη για την οποία εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοιχτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Αυτό το σχέδιο έχει το περιεχόμενο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Η πολεοδόμηση και ο τρόπος καθορισμού των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπως και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης γίνεται με τα Π.Δ. της 24-4-1985 και της 20-8-1985, όπως συμπληρώθηκε με το ως άνω νομοσχέδιο για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας. Το πρώτο Π.Δ. αναφέρεται στη διαδικασία καθορισμού ως ορίων του οικισμού ανάλογα με την κατηγορία του. Οι οικισμοί διακρίνονται σε περιαστικούς, παραλιακούς, τουριστικούς, αξιολογούς, ενδιαφέροντες, αδιάφορους, συνεκτικούς, διάσπαρτους, δυναμικούς, στάσιμους, μικρούς, μεσαίους και μεγάλους. Η κατηγορία



στην οποία ανήκει γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.

Το δεύτερο Δ/γμα καθορίζει τη διαδικασία και τους όρους πολεοδόμησης και επέκτασης των οικισμών αυτών. Για την Πολεοδόμηση του Οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη που εναρμονίζεται με τις αρχές και κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων των νομών, των μελετών του Γ.Π.Σ. και των αντίστοιχων Ζ.Ο.Ε., των μελετών αρχιτεκτονικής αναγνώρισης της χώρας και των μελετών οριοθέτησης των οικισμών και των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας, εφόσον αυτές υπάρχουν εγκεκριμένες ή όχι. Η μελέτη εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για την εφαρμογή της εντάσσεται πράξη εφαρμογής με διαφοροποιημένα ποσοστά εισφοράς σε γη και χρήμα.

#### **6.4. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

Το ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με το Ν.Δ.17.7.1923 (ΦΕΚ 228Α/23) είναι η απεικόνιση των ορίων ανάμεσα στις κοινόχρηστες επιφάνειες του οικισμού και συγχρόνως ο καθορισμός της θέσης του οικοδομικού όγκου. Το πρώτο εμφανίζεται στις ρυμοτομικές γραμμές που οριοθετούν το οικοδομικά τετράγωνα, δηλαδή διαχωρίζουν δρόμους, πλατείες κ.α. από τα ιδιωτικά οικοπέδα, που δεν είναι κοινόχρηστοι χώροι. Το δεύτερο γίνεται σε κάτοψη με τις οικοδομικές γραμμές που εμφανίζουν το υποχρεωτικό μπροστινό όριο των οικοδομών και μερικές φορές και το πίσω. Στοιχεία όπως προκήπια, τυχόν αποτμήσεις γωνιών οικοδομικών τετραγώνων σημειώνονται πάνω στο σχέδιο. Ο τρόπος σχεδίασης είναι τυποποιημένος καθώς και τα χρώματα που χρησιμοποιούνται. Η κλίμακα είναι συνήθως 1:1000 ή 1:500. Επίσης καθορίζει, σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία που το θεσμοθέτησε, τη χρησιμοποίηση του κάθε τμήματος του οικισμού, τις θέσεις των διαφόρων δημοσίων κτιρίων κ.τ.λ.

Επίσης, όσον αφορά τον καθορισμό των οικοδομικών χαρακτηριστικών, το Ρυμοτομικό Σχέδιο συνοδεύεται από τους όρους δόμησης:

- Ø Την αρτιότητα, δηλαδή τις ελάχιστες διαστάσεις που πρέπει να έχουν τα οικοπέδα για να είναι άρτια και οικοδομήσιμα.
- Ø Τον συντελεστή δόμησης δηλαδή ο αριθμός που προκύπτει από τη διαίρεση του αθροίσματος των κτισμένων επιφανειών όλων των ορόφων του κτιρίου προς το εμβαδόν του οικοπέδου.
- Ø Το επιτρεπόμενο, μέγιστο ποσοστό κάλυψης, δηλαδή την αναλογία της κτισμένης προς την άκτιστη επιφάνεια.
- Ø Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, που προκύπτει από τον Σ.Δ. και τον αριθμό των ορόφων.
- Ø Τις ελάχιστες διαστάσεις πρασιών και παρόδιων στοών.
- Ø Τα οικοδομήσιμα συστήματα ή συστήματα δόμησης.

#### **ΤΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.**

Δυστυχώς ο θεσμός των ρυμοτομικών σχεδίων εδώ παρά την πολύχρονη νομοθετική κατοχύρωση και εφαρμογή του δεν κατόρθωσε να δώσει στις ελληνικές πόλεις και γενικότερα στις οικιστικές αναπτύξεις τη σφραγίδα κάποιας πολεοδομικής οργάνωσης.

Για το αποτέλεσμα αυτό, ένα μέρος της ευθύνης φέρουν οι «συντάκτες» των ρυμοτομικών σχεδίων αλλά πολύ περισσότερο τα διάφορα κυκλώματα ενδιαφερόμενων καθώς και η πολιτεία για την παντελή έλλειψη πολεοδομικής πολιτικής.

Μέχρι πρόσφατα, λόγω της ανεπαρκούς νομοθεσίας, το κίνητρο για την σύνταξη των ρυμοτομικών σχεδίων ήταν καθαρά κερδοσκοπικό. Πήγαζε δηλαδή από την τάση πλουτισμού του ιδιοκτήτη γης, που ήθελε να καρπωθεί την υπεραξία αυτή. Τα εκτελεστικά όργανα ήταν απλά εμπειροτέχνες και υπομηχανικοί κι έτσι, κατέληγαν απλά ως μια πρόταση για οικοπεδοποίηση και δεν εδραιώνονταν από καμία αναλυτική ή ερευνητική εργασία.

Η τακτική που ακολουθούσαν ήταν απλά η αγορά αγροτικής έκτασης -προφανώς εκτός σχεδίου-, στη συνέχεια ένα σχέδιο οικοπεδοποίησης της και η προσφορά μέρους των οικοπέδων στην αγορά. Όταν κατόρθωναν να πουληθούν, σε φτωχούς ανθρώπους, τότε αναφερόταν το πρόβλημα και η ανάγκη νομιμοποίησης, ώστε οι φτωχοί άνθρωποι να κτίσουν. Έτσι, ο δήμος ή κοινότητα καθώς και το Υπουργείο αναγκαζόταν, ύστερα από τις αλληπάλληλες πιέσεις, να δεχθεί την ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως και να εκδώσει το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Έτσι, οι επιχειρηματίες γης άρχιζαν τις πωλήσεις των νόμιμων πλέον, «εντός Σχεδίου» οικοπέδων και τα κέρδη τους ήταν τεράστια. Δηλαδή μέσα σε ελάχιστα χρόνια έχουμε περίπου ένα 10πλασιασμό του επενδυμένου κεφαλαίου. Και φυσικά, το Κράτος δεν κέρδιζε τίποτα από όλη αυτή την διαδικασία, αντιθέτως προσπαθούσε να οργανώσει τον χώρο με τον κατάλληλο κοινωνικό και τεχνικό εξοπλισμό. Αλλά ούτε και οι προβλεπόμενοι, από το ρυμοτομικό σχέδιο, κοινόχρηστοι χώροι δεν δίνονταν σε ελεύθερη χρήση.

Το ρυμοτομικό σχέδιο ήταν απλά γραμμές, ένα σχεδιάγραμμα, που πολύ απείχε από μια, έστω και στοιχειώδης, πολεοδομική μελέτη. Τα προβλήματα που παρουσιάζονταν πολλά:

- Έλλειψη προσαρμογής στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο.
- Έλλειψη συσχέτισης του ανάγλυφου του εδάφους με την πρόταση, με συνέπεια οι οδοί λόγω κλίσεων να αποδεικνύονται αδιάβατοι και τα οικόπεδα απροσπέλαστα.
- Έλλειψη χαρτών ή αεροφωτογραφιών υφιστάμενης δασοκάλυψης, με αποτέλεσμα να ξεριζώνονται δένδρα για να γίνουν δρόμοι.
- Καμία πρόταση για τα έργα υποδομής (ΔΕΗ, ΟΤΕ..)
- Έλλειψη στην παρουσίαση των βασικών προγραμματικών στοιχείων όπως αριθμός κατοίκων, νοικοκυριών, πρόγραμμα κοινόχρηστων λειτουργιών.

Στα ίδια πλαίσια κινούνταν και οι όροι δόμησης, χωρίς να τηρούνται έστω και οι στοιχειώδεις προδιαγραφές που θα εξασφαλίζουν μια ανεκτή ποιότητα ζωής και περιβάλλοντος. Αναφέρονταν μόνο σε ποσοτικά στοιχεία (αριθμός ορόφων, ποσοστό κάλυψης) και σχεδόν σε καμία περίπτωση δεν συνδέονταν με συγκεκριμένες χρήσεις.

## **6.5. ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ (Ν.1947/91)**

Η πολεοδομική οργάνωση, η εκπόνηση και εφαρμογή της σχετικής πολεοδομικής μελέτης ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που είναι και ιδιοκτήτες της εδαφικής έκτασης εμβαδού 50 στρεμμάτων τουλάχιστον. Η διαδικασία της ιδιωτικής πολεοδόμησης ρυθμίζεται από το άρθρο 29 του ν. 1947/1991, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/1992. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εγκρίνεται η οικιστική καταλληλότητα της έκτασης. Για την έγκρισή της λαμβάνονται υπ' όψιν η θέση της έκτασης, η ιδιομορφία του εδάφους, οι κρατούσες συνθήκες στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, οι προβλέψεις του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Ζ.Ο.Ε. ή άλλες χωροταξικές μελέτες καθώς και γενικές αρχές της πολεοδομίας. Καθορίζεται το ποσοστό της έκτασης που θα διατεθεί για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30% της έκτασης, οι γενικές χρήσεις γης, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης, ο οποίος δεν υπερβαίνει το 0,4. Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων αυτών της εγκριτικής υπουργικής απόφασης εκπονείται πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται με Π.Δ/γμα. Για την έγκριση αυτή ο ιδιοκτήτης της έκτασης, υποχρεούται να καταβάλει στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική εισφορά σε χρήμα, που ορίζεται ίση με την αξία της επί πλέον γης που θα ήταν απαραίτητη για να κτισθούν οι επιφάνειες που προκύπτουν επί πλέον λόγω της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο. Η αξία αυτή μειώνεται κατά το κόστος εκτέλεσης των έργων υποδομής. Ο ιδιοκτήτης της έκτασης δεν έχει υποχρέωση συμμετοχής σε γη και χρήμα και γι' αυτό δεν συντάσσεται και πράξη εφαρμογής. Η ιδιωτική πολεοδόμηση προβλέπεται και ρυθμίζεται και απ' το νομοσχέδιο για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Η περιοχή της ιδιωτικής πολεοδόμησης ονομάζεται ειδικά ρυθμιζόμενη πολεοδόμηση (ΠΕΡΠΟ) και πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 100 στρ.

## **6.6.ΔΟΜΗΣΗ**

### **ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ**

Η δόμηση έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και εκτός ορίων οικισμών, που υπάρχουν πριν από το 1923, ρυθμίζεται για όλη τη χώρα με το Π.Δ/γμα 6/17-10-1978, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα. Με το Δ/γμα αυτό κωδικοποιείται και τροποποιείται η νομοθεσία που ίσχυε από το 1928 συμπληρωμένη με μεταγενέστερες διατάξεις. Επιβάλλει ενιαίους όρους και περιορισμούς δόμησης για όλα τα εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα εκτός του νομού Αττικής. Για να θεωρείται οικοδομήσιμο το ακίνητο απαιτείται να έχει κατά κανόνα εμβαδόν 4.000μ<sup>2</sup> τουλάχιστον.

## **6.7.ΓΕΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Η ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ**

Η Γενική Μελέτη Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης αποτελεί κατά το Ν.947/79 προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό ενός χώρου ως «οικιστικής περιοχής». Σκοπός της μελέτης είναι να εξασφαλιστεί ότι η ανάληψη προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης θα σχετίζεται με τις πραγματικές ανάγκες και θα συνδέεται με τις υφιστάμενες οικιστικές και οικονομικές δυνατότητες.

Η μελέτη ξεκινάει απ' την επεξεργασία αναλυτικών στοιχείων και καταλήγει σε πρόταση για τους τρόπους και όρους ανάπτυξης της περιοχής σε

συνάρτηση με τις ανάγκες που έχουν επισημανθεί. Η πρόταση αυτή περιέχει τις γενικές και ειδικές χρήσεις εδάφους και καθορίζει τις ζώνες οικιστικών περιοχών, στις οποίες επιδιώκεται συγκεκριμένος τρόπος ανάπτυξης.

Οι Πολεοδομικές Μελέτες των ζωνών οικιστικών περιοχών σύμφωνα με το Ν. 947/79 οφείλουν να καθορίζουν τις χρήσεις εδάφους και τους σχετικούς περιορισμούς, τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους, τα προβλεπόμενα δημόσια ή κοινωφελή κτίρια, τους οικοδομήσιμους χώρους, τα οικοδομικά συστήματα, τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης, όπως και το ποσοστό της εισφοράς σε γη των ιδιοκτητών.

## **6.8. Ο ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ 1337/83**

Οι αμιγείς Πολεοδομικές Μελέτες που προέβλεπε ο Ν. 1337/83, είναι δύο και μπορούν να παραλληλιστούν αντίστοιχα με το πρώτο και δεύτερο στάδιο των Μελετών Οικιστικών Περιοχών του Ν. 947/79. Έχουμε δηλαδή δύο διαδοχικές μελέτες, από τις οποίες η δεύτερη προϋποθέτει την πρώτη.

## **6.9. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

Η πρώτη από αυτές τις δύο μελέτες είναι το «Γενικό Πολεοδομικό σχέδιο». Καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές και κατά το Ν.1337/83 οφείλει να περιλαμβάνει και τα παρακάτω στοιχεία:

- ♦ όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας και της περιοχής επέκτασης
- ♦ υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμετες.
- ♦ γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στο στεγαστικό τομέα,
- ♦ γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων σε συνάρτηση με ανάγκες όπως: χρήσεις γης, κέντρα, κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, πυκνότητα, μέσος συντελεστής δόμησης, επιλογή των τρόπων ανάπτυξης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών, εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.

## **6.10. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

Η Πολεοδομική Μελέτη απαιτείται για την πολεοδόμηση ή ανάπλαση μιας περιοχής, που προβλέπεται γι' αυτόν το σκοπό σε εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ, ή Ρυθμιστικό Σχέδιο, ΖΟΕ ή Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο. Η μελέτη θα πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις των σχεδίων αυτών και να παρουσιάζει τα παρακάτω στοιχεία:

- ♦ οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του Γ.Π.Σ.
- ♦ χρήσεις γης, σχετικοί περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις
- ♦ διαγράμματα δικτύων υποδομής

- ◆ προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, όπως αυτές προκύπτουν από το Γ.Π.Σ.
- ◆ οικοδομήσιμοι χώροι
- ◆ συστήματα, όροι και περιορισμοί δόμησης
- ◆ τυχόν όροι που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων
- ◆ κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη κατά το άρθρο 20 του νέου νόμου και πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους
- ◆ τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και έργα που πρέπει να εκτελεστούν, κόστος και χρηματοδότηση των έργων καθώς και προτεραιότητα εκτέλεσής τους,
- ◆ ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις,
- ◆ φορείς και τρόποι παρέμβασης,
- ◆ τυχόν ειδικά μέτρα για αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων
- ◆ κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη για πολεοδομικούς λόγους.

## **6.11. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ**

### **ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕ ΕΩΣ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ**

Οι Πολεοδομικές Μελέτες για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμών με έως 2.000 κατοίκους, στα πλαίσια εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ παρουσιάζονται διαφοροποιημένες από αυτές των ΓΠΣ, έτσι ώστε να ανταποκρίνονται καλύτερα στις ιδιαίτερες απαιτήσεις των μη αστικών περιοχών, όπου και εφαρμόζονται. Οφείλουν να περιέχουν τα παρακάτω στοιχεία:

- ◆ εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον,
- ◆ οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού που καθορίζεται με την απόφαση του νομάρχη,
- ◆ γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονιές, εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τρόπος ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη,
- ◆ ζώνες χρήσεων γης του οικισμού και σχετικοί περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- ◆ διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής και
- ◆ όροι δόμησης.

## **6.12. ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ**

Η διάρθρωση μιας οικιστικής ενότητας απαιτεί εκτός των άλλων τη λειτουργία της «γειτονιάς» μέσα σε αυτήν. Αναφερόμενοι στον όρο αυτό στην πρωταρχική της αλλά και ολοκληρωμένη της μορφή, εννοούμε τις ανθρώπινες ομάδες που ένα κοινό χαρακτηριστικό τους είναι ο χώρος της κατοικίας.

Μια σειρά στοιχείων και κριτηρίων που παίζουν αποφασιστικό ρόλο στους στόχους και στις επιλογές της δημιουργίας του οικισμού στην περιοχή αυτή είναι κάποια από τα παρακάτω:

- α) υπάρχουσα κατάσταση ευρύτερου χώρου,
- β) υπάρχουσα κατάσταση περιοχής μελέτης,
- γ) υφιστάμενα κρατικά και άλλα προγράμματα,
- δ) ειδικές επιδιώξεις αναθέτου,
- ε) απόψεις πληθυσμού,
- στ) οικολογική και περιβαλλοντική διάσταση,
- ζ) επιχειρηματικά κριτήρια,
- η) επιστημονικές απόψεις και αρχές μελετών

Λαμβάνοντας υπ' όψιν αυτά τα στοιχεία θα μας βοηθήσει να αποκλείσουμε τη μορφή μιας οικιστικής ενότητας απομακρυσμένη από την παρουσιαζόμενη κατάσταση και τις σημερινές δομές και προγράμματα που βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν μπορούμε να ανατρέψουμε. Παράλληλα θα μας βοηθήσει να επιλέξουμε λύσεις με οικονομική εφικτότητα. Το κυριότερο όμως είναι ότι έτσι θα αντιληφθούμε τις απόψεις και τις ανάγκες του πληθυσμού που άλλωστε είναι το υποκείμενο και ο άμεσα ενδιαφερόμενος και όχι το αντικείμενο του σχεδιασμού.

Αρα η κοινωνιολογική διερεύνηση πρέπει να διατηρεί πάντα την αναγκαιότητά της σε όλα γενικά τα τμήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικά σε αυτήν τη μελέτη της ανθρώπινης κοινότητας αποκτά καταλυτική για το σχεδιασμό σημασία. Δεν θα ακολουθήσουμε γενικευμένες αντιμετώπισεις και τυποποιημένες μορφές οικιστικών ενοτήτων αλλά ανάλυση σε βάθος κοινότητας και χώρου. Αυτό θα μας οδηγήσει στη σωστή μελέτη και λύση.

Επίσης δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι αυτοί που διερευνούν την περιοχή και αυτοί που τη σχεδιάζουν πρέπει να έχουν συνέχεια δίπλα τους αυτούς που αποφασίζουν γι' αυτήν και πολύ περισσότερο αυτούς θα ζήσουν σε αυτήν και θα τη χρησιμοποιήσουν.

Η οικιστική μονάδα λοιπόν, εννοώντας ενότητα «πολεοδομικής κλίμακας», βασίζεται σε 3 κύριες απαιτήσεις, εφόσον πρόκειται για παραθεριστικές κατοικίες.

- i) το πράσινο,
- ii) τα καταστήματα τοπικής σημασίας και κτίρια κοινόχρηστων χρήσεων,
- iii) και το κατάλληλο περιβάλλον κατοικίας.

Πηγή: Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός

«Πολεοδομικός σχεδιασμός»(Σύμφωνα με το Βρετανό Clarence Perry)

Συγχρόνως όμως με τα προγραμματικά στοιχεία της οικιστικής μονάδας εμφανίζονται και διάφοροι συνθετικοί πειραματισμοί. Πρόκειται για την

κυκλοφορία που πρέπει να οργανωθεί, και το πράσινο, ειδικότερα το κοινόχρηστο, το οποίο θα διεισδύσει έντονα και ανάμεσα στις περιοχές κατοικίας.

Σύμφωνα με το σύστημα Radburn(Πηγή: Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, Πολεοδομικός σχεδιασμός) βασικός στόχος είναι να αποκλειστεί τελείως η διαμπερής κίνηση των αυτοκινήτων ανάμεσα στις κατοικίες, ενώ ταυτόχρονα να «περικυκλωθούν»αυτές από ένα πλέγμα κοινόχρηστου πρασίνου και πεζοδρόμων. Αυτή η επιδίωξη όμως συνέβαλε παράλληλα και στη δημιουργία ομάδων κατοικιών –μικρογειτονιών- που ανάλογα με τη σύνθεση είχαν σαν κορμό συγκρότησής τους άλλοτε τον αδιέξοδο δρόμο των αυτοκινήτων και άλλοτε τον πεζόδρομο με το πράσινο.

Χαρακτηριστικό του οικισμού πρέπει να είναι η διατήρηση παραδοσιακών στοιχείων τόσο στην αρχιτεκτονική όσο και στην πολεοδομία. Τα καινούρια στοιχεία συνδυάζονται με τις νέες ιδεολογίες και ειδικότερα τους νέους τρόπους οργάνωσης της κοινωνίας και της έκφρασής της στο χώρο.

Για τις λειτουργίες που θα λάβουν χώρα στην περιοχή μελέτης θα πρέπει να δούμε τι προσφέρεται γι' αυτές και ποια λύση με τις λιγότερες δαπάνες, τις μικρότερες αντιδράσεις στο βραχύτερο χρόνο είναι δυνατόν να υλοποιηθούν, καλύπτοντας τις βασικότερες ανάγκες των κατοίκων.

Διαπιστώνουμε και πάλι ότι για όλα όσα προγραμματίζονται να κτιστούν πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν οι ουσιαστικές ανάγκες του πληθυσμού ο οποίος και πρέπει φυσικά να ερωτηθεί. Ο μελετητής ταυτόχρονα πρέπει να θέτει και κοινωνικά-πολιτιστικά -οικονομικά κριτήρια. Η κοινωνική και οικονομική ομοιογένεια ή διαφοροποίηση, οι κοινές συνήθειες και τρόπος ζωής, η ομοιογένεια προέλευσης- καταγωγής, γενικά η πληθυσμιακή συνοχή ακόμα και η ονομασία της περιοχής μπορούν να αποτελέσουν δείκτες διαίρεσης, κάτι το οποίο καταφέρνουμε να αποφύγουμε μέσα από τη συζήτηση με τους κατοίκους του οικισμού. Οι κάτοικοι στους οποίους αναφερόμαστε είναι οικογένειες με παιδιά, η τρίτη ηλικία, άτομα με ειδικές ανάγκες. Δεν αναλύουμε μόνο το χώρο αλλά καταφεύγουμε και σε μια συστηματική κοινωνιολογική προσέγγιση και φυσικά ένα μεθοδικό σχεδιασμό αντιμετώπισης αναγκών στο επίπεδο το λειτουργικό και της ποιότητας ζωής.

Έτσι οι περιοχές κατοικίας δημιουργούν γειτονιές και εξασφαλίζουν τις προϋποθέσεις για κοινωνικότητα και επικοινωνία. Γίνεται προσπάθεια ώστε να αποφευχθεί το χαρακτηριστικό των πόλεων, η αποξένωση και οι κάτοικοι μεταξύ τους να μην είναι άγνωστοι, μην έχοντας έναν κοινό τόπο συνάντησης. Επίσης ο δρόμος, ένα στοιχείο που θα ενώνει τους κατοίκους του οικισμού με τους γύρω οικισμούς, θα πρέπει να τους συνδέσει μεταξύ τους και όχι να τους χωρίσει. Θα πρέπει να είναι φιλόξενος και βέβαια όχι επικίνδυνος.

Οι κοινόχρηστοι χώροι, τα δημόσια κτίρια όπως και κάποιες κατοικίες θα κατασκευαστούν σύμφωνα με ειδικές προδιαγραφές για άτομα με ειδικές ανάγκες.

Για όλα τα παραπάνω η πολιτική της συγκρότησης του περιβάλλοντος της κατοικίας θα έχει πάντοτε για τον πολεοδομικό σχεδιασμό ιδιαίτερη σημασία.

## **7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ** **ΜΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ**

Η οργανωμένη δόμηση αναφέρεται κυρίως σε περιοχές επεκτάσεων, και σε παλαιότερα τμήματα, όπου επιλέγεται ολόκληρη ή μερική ισοπέδωσή τους και η απ' αρχής ανοικοδόμηση. Γενικά η οργανωμένη δόμηση αποτελεί έναν τρόπο οικιστικής ανάπτυξης όχι μόνο τεχνικό αλλά και θεσμικό, οικονομικό, κοινωνικό, και φυσικά πολεοδομικό. Αντικείμενο της οργανωμένης δόμησης κατοικιών είναι ο σχεδιασμός και η κατασκευή πάνω σε εκτεταμένο γήπεδο και σύμφωνα με ενιαία μελέτη, οικιστικού συγκροτήματος μεγάλου αριθμού κατοικιών, που διατάσσονται κατά κανόνα σε περισσότερους από έναν κτιριακούς όγκους και είναι εξοπλισμένες, τόσο από δίκτυα υποδομής όσο και από κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις.

Ο βασικός περιορισμός για τη οργανωμένη δόμηση είναι η πληρότητα της μελέτης. Αυτή η μελέτη κατάλληλα επικυρωμένη, αποτελεί και τη νομοθετική κατοχύρωση του έργου. Ο σχεδιασμός για την ανάπτυξη μιας περιοχής κατοικίας με οργανωμένη δόμηση διακρίνεται στις επί μέρους εργασίες:

α) Στην αναγνώριση, ανάλυση και αξιολόγηση των στοιχείων της ευρύτερης περιοχής και για το προς μελέτη γήπεδο.

β) Στον προγραμματισμό της κατοικίας

γ) Στον προγραμματισμό των άλλων χρήσεων και εγκαταστάσεων, κοινόχρηστων και κοινωφελών

δ) Στη μελέτη στοιχείων της σύνθεσης δηλαδή των τύπων κατοικιών και εγκαταστάσεων

ε) Στη μελέτη της πολεοδομικής συγκρότησης και

στ) Στην οργάνωση της εφαρμογής και της λειτουργίας.

Φυσικά αυτό δεν σημαίνει ότι υπάρχουν στεγανά διαμερίσματα ανάμεσα στα διάφορα μέρη. Αρκετές φορές πρέπει να αλληλοσυνδέονται μεταξύ τους ή και να προχωρούν παράλληλα.

### 7.1. Διερεύνηση της ευρύτερης περιοχής

Πολλές φορές πραγματοποιείται δόμηση σε περιοχές όπου δεν υπάρχει ρυθμιστικό ή γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή μπορεί και οι περιοχές αυτές να είναι εκτός των ορίων προγραμμάτων κατοικίας. Γι' αυτό κρίνεται αναγκαία η διερεύνηση των γενικών συσχετίσεων αλλά και των τάσεων ανάπτυξης των γηπέδων που είναι διαθέσιμα για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων αυτών.

Για την περιοχή μας, η οποία είναι εκτός ορίων οικισμού, η διερεύνηση βοήθησε στην επιλογή του γηπέδου και στη μελέτη εν συνεχεία. Τα βασικά περιεχόμενα του τμήματος αυτού της μελέτης αναφέρονται στα φυσικά δεδομένα, τα γενικά πληθυσμιακά, κοινωνικά και οικονομικά στοιχεία, το νομοθετικό και οργανωτικό πλαίσιο, τις υφιστάμενες χρήσεις, τις κυκλοφοριακές συνδέσεις, τα δίκτυα και τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής. Ταυτόχρονα επισημαίνονται προβλήματα που υπάρχουν και περιοριστικοί παράγοντες.

### 7.2. Αναλύοντας και αξιολογώντας την περιοχή μελέτης



Σε αυτή τη φάση γίνεται η απογραφή και αξιολόγηση του γηπέδου, το ανάγλυφο του εδάφους, όπως και τα φυσικά χαρακτηριστικά του. Επίσης αναφέρονται οι κλιματικές και μικροκλιματικές συνθήκες. Αναλύονται οι τυχόν υφιστάμενες χρήσεις μέσα σε αυτό, οι οδικές προσβάσεις και οι επιφάνειες κυκλοφορίας ως προς την κατάστασή τους και άλλα χαρακτηριστικά τους.

Το γήπεδο το οποίο έχει επιλεγεί πέρα από τη χαμηλή βλάστηση που υπάρχει μέσα σε όλη σχεδόν την έκτασή του, δεν περιλαμβάνει τίποτε άλλο εκτός από μια δουλειά πλάτους 6 μ., η οποία μάλιστα εδώ και αρκετά χρόνια δεν χρησιμοποιείται.

Η Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων στην περίπτωση εφαρμογής της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, όπως εδώ, είναι υποχρεωτική και φυσικά λαμβάνει υπ' όψη τη συγκεκριμένη πρόταση την οποία και αξιολογεί.

### 7.3.Στοιχεία που διαμορφώνουν τον προγραμματισμό κατοικίας

Τα στοιχεία που επηρεάζουν και διαμορφώνουν τον προγραμματισμό κατοικίας στο γενικό πολεοδομικό επίπεδο διακρίνονται για κάθε περίπτωση οργανωμένης δόμησης σε τρεις κατηγορίες:

- ~ τα δεδομένα,
- ~ τις παραμέτρους ή πρότυπα και
- ~ τα ζητούμενα

#### **7.3.α.)Τα δεδομένα**

Ο μελετητής δεν έχει πολλές δυνατότητες να ξεφύγει από αυτά γιατί τα δεδομένα είναι συνήθως προκαθορισμένα. Αυτά είναι τα εξής :

- το γήπεδο που διατίθεται
- τα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά
- όροι και περιορισμοί ως προς τη δόμηση ή τη χρήση
- οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις που βρίσκονται στη γύρω περιοχή
- οι προγραμματιζόμενες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις ή άλλα έργα στη γύρω περιοχή.

Δεν αποκλείεται η περίπτωση να διαπιστωθεί από τη μελέτη η ανεπάρκεια ή ακαταλληλότητα του γηπέδου ή σημαντικού τμήματός του, που θεωρείτο ως δεδομένο. Σε αυτή την περίπτωση και εφ' όσον επιτρέπεται επιχειρείται η τροποποίηση του «δεδομένου» γηπέδου.

Βασικό στοιχείο που θεωρείται επίσης δεδομένο είναι ο πληθυσμός σαν ποσοστιαία κατανομή του σε οικογένειες ανάλογα με τον αριθμό των μελών τους. Έτσι μπορούμε να υπολογίσουμε τα μεγέθη των κατοικιών που θα κατασκευαστούν. Στον οικισμό αυτό λοιπόν πρόκειται να διαμείνουν 26 οικογένειες, κατά μέσο όρο 3 άτομα στην κάθε οικογένεια, μιλάμε για έναν πληθυσμό περίπου 78 ατόμων.

Επόμενο δεδομένο οι όροι και περιορισμοί που τυχόν έχουν επιβληθεί στην περιοχή με κάποιες διατάξεις. Ένα στοιχείο που αναφέρεται στη συγκεκριμένη περίπτωση της ιδιωτικής πολεοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχή, είναι ο Συντελεστής Δόμησης ο οποίος δεν μπορεί να ξεπερνά το 0,2. Έχοντας και αυτό το

ανώτατο όριο έχουμε και αυτό σαν δεδομένο. Ακόμα δεδομένο θεωρείται και η μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας μέγιστη, η επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1.000 τ.μ. και ο ανώτατος αριθμός ορόφων 2.

Οι επόμενες ομάδες δεδομένων είναι οι υπάρχουσες και οι προγραμματιζόμενες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις και ο κοινωνικός εξοπλισμός της γύρω περιοχής. Πρέπει να διερευνηθεί αν οι ήδη υπάρχουσες εγκαταστάσεις δύνανται να εξυπηρετήσουν τον πληθυσμό του οικισμού μας. Εδώ εκτός του ότι οι αποστάσεις είναι πολύ κοντινές σε σχέση με τους άλλους οικισμούς, ακόμα και με την πόλη της Ερμούπολης, αρκετές από τις εγκαταστάσεις προσφέρονται να εξυπηρετήσουν και τον πληθυσμό μας. Φυσικά κάποιες άλλες ανάγκες τοπικής βέβαια κλίμακας, θα καλυφθούν με νέες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις εντός του γηπέδου μας.

Για τα παραπάνω δεδομένα μπορεί βέβαια να υπάρξουν και κάποιες τροποποιήσεις. Γι' αυτό γίνονται διάφορες προτάσεις απ' τη μεριά του μελετητή σε πλαίσια που αυτές είναι εφικτές και εφόσον μπορεί να υπάρξει η ευλυγισία και η ευρύτητα στο σύστημα του όλου σχεδιασμού και των αποφάσεων.

### **7.3.β) Παράμετροι ή πρότυπα**

Συναντάμε πολεοδομικές παραμέτρους καθώς και ορισμένες στεγαστικές από αυτές που επηρεάζουν συνολικά μεγέθη οικοδομικού όγκου και κατοίκων και έτσι αλληλοσυνδέονται και με τις πολεοδομικές παραμέτρους. Πιο αναλυτικά:

#### **i) Πολεοδομικές παράμετροι:**

- 1) αναλογία καθαρής έκτασης κατοικιών (οικοδομικά τετράγωνα κατοικιών προς το σύνολο του γηπέδου) :0,1 κατοικίες/στρ.
- 2) πυκνότητα ατόμων στη μονάδα επιφάνειας γηπέδου, οικιστική πυκνότητα,
- 3) συντελεστής δόμησης: 0,2

Οι πυκνότητες μπορούν να καθορίζονται με βάση το άτομο ή το δωμάτιο ή ακόμα και την κατοικία και αναγωγή τους στη μονάδα επιφάνειας γηπέδου. Η πυκνότητα σε άτομα δίνει πιο σαφή εικόνα σχετικά με τον πληθυσμό που θα στεγαστεί. Στην πραγματικότητα όμως πρόκειται μόνο για πρόβλεψη και είναι πιθανό η κατάσταση που τελικά θα διαμορφωθεί να απέχει σημαντικά από την πρόβλεψη.

Ο συντελεστής δόμησης εκφράζει τη σχέση της συνολικής επιφάνειας ορόφων των κτιρίων προς την επιφάνεια του διατιθέμενου γηπέδου. Δεν εξαρτάται μόνο από τον αριθμό ορόφων, αλλά από το συνδυασμό του ποσοστού κάλυψης και του αριθμού ορόφων. Το μέγεθος αυτό αποτελεί το μοναδικό βέβαιο τρόπο ελέγχου του οικοδομικού μεγέθους. Ακόμα και αν για λειτουργικούς λόγους επιτραπούν παρεκκλίσεις από άλλους περιορισμούς, με το Σ.Δ. εξασφαλίζεται η συγκράτηση της εκμετάλλευσης μέσα σε ανεκτά όρια.

Ειδικά όταν μιλάμε για **οργανωμένη δόμηση**, όπου η αρτιότητα της πολεοδομικής σύνθεσης βασίζεται στην υπευθυνότητα του μελετητή, ο Σ.Δ. είναι

αυτός που θα ρυθμίσει το συνολικό οικοδομικό όγκο. Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι η επιλογή του αποτελεί μια σημαντική απόφαση, η οποία μπορεί να είναι μοιραία για την ανάπτυξη του χώρου. Ειδικά για τον οικισμό μας όταν οι κάτοικοι έχουν ανάγκη για απευθείας θέα και για κάθε είδους απομόνωση, τις απαιτήσεις σε πράσινο και ακάλυπτες επιφάνειες, τους παράγοντες που σχετίζονται με το κυκλοφοριακό και τις προσβάσεις και φυσικά τον αερισμό και τις συνθήκες ρύπανσης.

Σημειώνεται ότι οι τιμές 0,4-0,6 έχουν σήμερα εφαρμογή σε προαστιακές περιοχές πολύ υψηλών εισοδημάτων και όπως είναι φυσικό προϋποθέτουν αυξημένο αναλογικά κόστος γης και έργων υποδομής. Όλα τα παραπάνω, λαμβάνοντάς τα σοβαρά υπόψη καταλήγουμε σε Σ.Δ. ίσο με 0,2.

#### ii) Στεγαστικές Παράμετροι:

- 1) ο δείκτης πυκνοκατοίκησης
- 2) το εμβαδόν διαμερίσματος ανά άτομο

Άλλες ομάδες παραμέτρων αρκετά σημαντικές είναι τα κατασκευαστικά, αρχιτεκτονικά και τα οικονομικά πρότυπα.

Τα πρότυπα πρέπει να θεωρούνται ως μέσο για υποβοήθηση στην εξεύρεση της καλύτερης δυνατής λύσης. Η σωστή επιλογή, αλλά και η αναθεώρησή τους, σε κάθε περίπτωση και όχι η γενικευμένη μεταχείριση τυποποιημένων σχέσεων, αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την πετυχημένη σύνταξη του προγράμματος και τη σύνθεση. Οπότε, τα πρότυπα θα πρέπει να αντιμετωπίζονται περισσότερο ως παράμετροι ή μεταβλητές που θα μπορούν να παίρνουν διάφορες τιμές, στα πλαίσια μιας διαδικασίας συνεκτίμησής τους με άλλες κατά περίπτωση δεσμεύσεις, παρά σταθερές που θα προδικάζουν το αποτέλεσμα.

#### **7.3.γ) Ζητούμενα**

- Το κτιριακό πρόγραμμα κατοικιών αποτελεί το ζητούμενο. Πιο συγκεκριμένα:
- ~ Ο αριθμός κατοικιών κατά κατηγορία μεγέθους, πόσα δωμάτια και αντίστοιχα τ.μ.,
  - ~ Το δυναμικό των κατοικιών αυτών, τη χωρητικότητά τους σε πληθυσμό.
  - ~ Ο οικοδομικός όγκος που μετρείται σε οικοδομική επιφάνεια (συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων κατοικιών)

## **8. ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ**

## **8.1. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

Έχουμε το γήπεδο των 92.343,95 μ<sup>2</sup> το οποίο έχει καθοριστεί για την ανάπτυξη με οργανωμένη δόμηση μιας γειτονιάς κατοικιών με τις συνοδευτικές τους κοινωνικές λειτουργίες και τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους.

Τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν τον πληθυσμό μας είναι γνωστά. Έχουμε γνωρίσει από κοντά τους κατοίκους του οικισμού και έχουμε συζητήσει εκτενώς μαζί τους για το πώς επιθυμούν να ζήσουν μέσα στον οικισμό αυτό, τί ανάγκες έχουν και έτσι καταλήγουμε στον προγραμματισμό και τελικά στο σχεδιασμό.

Ως προς τη σύνθεση της οικογένειας κατά μέγεθος, το μέσο μέγεθος των νοικοκυριών είναι 3 άτομα. Επί πλέον εφαρμόζοντας την ιδιωτική πολεοδόμηση μας είναι γνωστό ότι το σύνολο των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων θα καταλάβει το 50%, δηλαδή τα 46 στρέμματα. Άρα η καθαρή έκταση κατοικιών είναι το υπόλοιπο 50%.  $E_k=46.171,98\mu^2$ . Δεδομένο θεωρείται και το ποσοστό κάλυψης =10%. Οπότε  $E_k=9.234,40\mu^2$ .

Έχουν τεθεί επίσης περιορισμοί απ' τα δεδομένα (εφαρμογή ιδιωτικής πολεοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχή) ανώτατο επιτρεπόμενο όριο για καθαρό συντελεστή δόμησης το 0,4 και αριθμό ορόφων των κτιρίων όχι μεγαλύτερο από δύο (2). Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4 αλλά όχι και του 0,8.

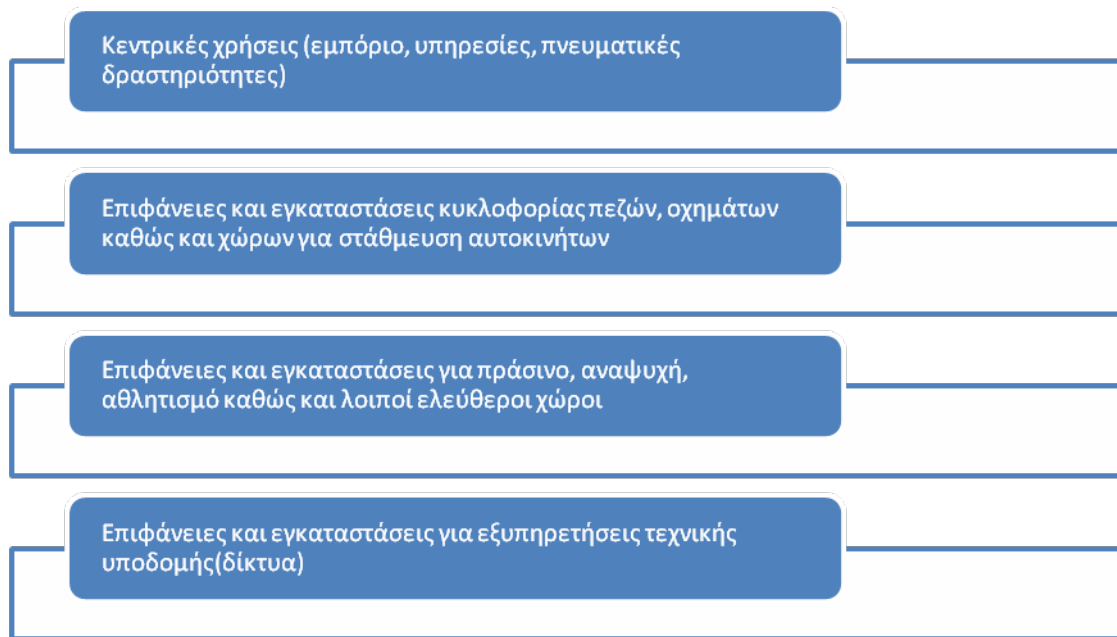
Ξεκινώντας απ' τον συντελεστή δόμησης και υπολογίζοντας πρώτα τη συνολική επιφάνεια ορόφων:  $E_{op}=\Sigma\Delta * E_k =0,20*9.234,40\mu^2 =1.846,88\mu^2$ . Τα άτομα που μπορούν να στεγαστούν :  $A=E_{op}/\text{εμβαδόν διαμερίσματος ανά άτομο}$ . Έστω λοιπόν το εμβαδόν διαμερίσματος= 24μ<sup>2</sup>/άτ. Μπορούν να στεγαστούν περίπου 78 άτομα. Ο αριθμός των κατοικιών θα είναι:  $78\text{άτομα}/3\text{άτομα(ανά κατοικία)}= 26$  κατοικίες. Καταλήγουμε στην κατασκευή 26 κατοικιών.

Εφόσον τώρα ξέρουμε τον πληθυσμό πρέπει να δούμε αν η επιφάνεια του 50% του γηπέδου επαρκεί για τις κεντρικές λειτουργίες και τους κοινόχρηστους χώρους προς εξυπηρέτηση των 78 ατόμων, που προφανώς επαρκεί για να εξυπηρετήσει τις απαιτήσεις στο πρόγραμμα των λειτουργιών αυτών.

## **8.2. ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Το πλήθος και το δυναμικό των κοινόχρηστων και των κοινωνικών ή άλλων συνοδευτικών εγκαταστάσεων, τοπικής σημασίας, είναι ανάλογο με το μέγεθος του οικιστικού συγκροτήματος και κυρίως με τον αριθμό των κατοίκων.

Το πρόγραμμα των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων επηρεάζεται από γενικότερους οργανωτικούς και χωροθετικούς παράγοντες, όπως είναι η γεινίαση ή όχι με υπάρχουσες ή προγραμματιζόμενες παρόμοιες εγκαταστάσεις. Από τη μελέτη αυτή, οργανωμένης δόμησης λοιπόν καθορίζονται :



### **8.3. Η ΜΕΛΕΤΗ ΤΩΝ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΣΥΝΘΕΣΗΣ**

Το πιο βασικό από τα επί μέρους στοιχεία της σύνθεσης είναι φυσικά η μονάδα της κατοικίας. Για την εκλογή των κατάλληλων τύπων κατοικίας πρέπει να συνεκτιμηθούν τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του καθενός απ' αυτούς, τα χαρακτηριστικά του και οι δυνατότητες που παρέχει για τη συγκεκριμένη περίπτωση και την αντίστοιχη πολεοδομική σύνθεση. Η διερεύνηση και μελέτη του στοιχείου κατοικία, τόσο από κτιριολογική και συνθετική πλευρά όσο και από οικονομική απομακρύνεται από την πολεοδομική προσέγγιση του προβλήματος και ολοκληρώνεται κυρίως στον τομέα της αρχιτεκτονικής.

Επίσης ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι η μελέτη του τύπου κατοικίας συνδέεται στενά με τη μελέτη πολεοδομικής συγκρότησης. Η μία τροφοδοτεί την άλλη ενώ και οι δύο ολοκληρώνονται ταυτόχρονα και προορίζονται για μία μόνο θέση με τις συγκεκριμένες της συνθήκες και το αντίστοιχο πρόγραμμα.

## **9. ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΒΟΡΙΑ ΣΥΡΟΥ**

«ΒΟΡΙΑΣ »

### **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

ΣΥΡΟΣ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2007

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

**9.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

**9.2. ΓΕΝΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

**9.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ**

**9.4. ΠΟΛΥΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ**

## **9.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

1. Με Απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. εγκρίθηκε η καταλληλότητα έκτασης ιδιοκτησίας φυσικών προσώπων στη θέση « Βοριάς», περιοχή Γαλησσάς, του Δήμου Άνω Σύρου, Νήσου Σύρου, Νομού Κυκλάδων για την οικιστική της ανάπτυξη με τη δημιουργία προτύπου παραθεριστικού οικισμού.

Η παραπάνω οικιστική καταλληλότητα αφορά έκταση 92.343,95 μ<sup>2</sup> .

Σύμφωνα με την απόφαση Υπουργού οικιστικής καταλληλότητας, πριν την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης απαιτούνται:

- α. Ο οριστικός χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των περιεχομένων, στην έκταση δασικών εκτάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν.998/79.
- β. Η τήρηση των προϋποθέσεων οικοδομησιμότητας της έκτασης με τον καθορισμό ζωνών γεωλογικής-γεωτεχνικής καταλληλότητας.
- γ. Η έκδοση της απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων βάσει της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων η οποία συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές του πίνακα 2 του άρθρου 16 της ΚΥΑ 69269/5387/90 (Β 678) και συνοδεύεται από την εγκεκριμένη μελέτη του βιολογικού καθαρισμού.
- δ. Η έγκριση της μελέτης αποχέτευσης ομβρίων υδάτων από την αρμόδια ΤΥΔΚ.
- ε. Η έγκριση μελέτης επεξεργασίας και διάθεσης των υγρών αποβλήτων από την Δ/νση Υγιεινής του Νομού σύμφωνα με την Ε 1β/221/65 Υγειονομική Διάταξη.
- στ. Η οριοθέτηση των ρεμάτων που διασχίζουν την έκταση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 880/'79.

Με την παραπάνω απόφαση Υπουργού οικιστικής καταλληλότητας καθορίζονται οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προς πολεοδόμηση έκταση, ως εξής:

2.1 Χρήση γης των οικοδομήσιμων χώρων, η «αμιγής κατοικία» όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 2 του από 23.7.87 Π.Δ/τος (Δ 166) και σε ποσοστό 10% των χώρων αυτών η γενική κατοικία, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 3 του ίδιου Π.Δ/τος.

2.2 Ελάχιστο ποσοστό της έκτασης που διατίθεται για κοινόχρηστους- κοινωφελείς χώρους, το 50%.

2.3 Συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης 0,20. και μέσος καθαρός συντελεστής δόμησης (ανά Ο.Τ. )0,40.

2.4 Μέση μέγιστη πυκνότητα στο σύνολο της έκτασης 4άτ./στρ.

3. Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται επίσης όροι σχετικοί με την μορφολογία των κτιρίων και την διαμόρφωση των χώρων του μελλοντικού οικισμού ως εξής:

3.1 Όλες οι κτιριακές εγκαταστάσεις και οι λοιπές κατασκευές πρέπει να ακολουθήσουν τα πρότυπα και την κλίμακα της παραδοσιακής οργάνωσης και αρχιτεκτονικής της περιοχής καθώς και τις φυσικές κλίσεις του εδάφους ενώ τα προϊόντα εκσκαφών διατίθενται σε χώρο που υποδεικνύεται κατά τη σύνταξη της ΜΠΕ και οπωσδήποτε όχι σε ρέματα ή σε άλλο φυσικό αποδέκτη.



- 3.2 Απαγορεύονται οι μεταλλικές κατασκευές και οι επικαλύψεις από φύλλα λαμαρίνας ή αμιάντοτσιμέντου.
  - 3.3 Οι χώροι στάθμευσης πρέπει να απομονωθούν από ζώνη πρασίνου.
  - 3.4 Τα φυτευτικά είδη πρέπει να επιλεγούν από τα είδη του οικοσυστήματος της περιοχής.
4. Η πολεοδομική μελέτη της έκτασης των 92.343,95μ<sup>2</sup> στη θέση « Βοριάς», του Δήμου Άνω Σύρου στη Σύρο, Νομού Κυκλάδων υποβάλλεται για έγκριση σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγ.4 του άρθρου 29 του Ν.1947/91 όπως ισχύει.

Εκπονήθηκε με βάση την απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. « Απαιτούμενα δικαιολογητικά ..... για την έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης του άρθρου 29 του Ν.1947/91».

Κατά την εκπόνηση της Πολεοδομικής Μελέτης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη πολεοδομική και οικοδομική νομοθεσία καθώς και οι αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού και της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η Πολεοδομική Μελέτη αποτελείται από το Ρυμοτομικό Σχέδιο με το οποίο οργανώνεται η έκταση και καθορίζονται οι οικοδομήσιμοι και μη χώροι και το δίκτυο οδών και πεζοδρόμων και τον Πολεοδομικό Κανονισμό με τον οποίο ρυθμίζονται ο τρόπος ανάπτυξης, οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης.

## **9.2. ΓΕΝΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

Η έκταση η οποία κρίθηκε κατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη προορίζεται να διαμορφωθεί με παραθεριστικές κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, ακολουθώντας τα πρότυπα της παραδοσιακής δομής και αρχιτεκτονικής της περιοχής.

Η γενική οργάνωση της έκτασης διαμορφώθηκε με βασικούς άξονες:

- Την αξιοποίηση της έντονης γεωμορφολογίας και του προσανατολισμού, για την μεγιστοποίηση της θέας προς τον όρμο Γαλησσά.
- Την λειτουργικότητα του οικισμού με την ελάχιστη επέμβαση στο περιβάλλον και στο ανάγλυφο.
- Την δυνατότητα σχηματοποίησης των απαιτούμενων οικοπέδων με τις καλύτερες δυνατόν προϋποθέσεις δόμησης.

Ο οικισμός αναπτύσσεται γύρω από τις εξάρσεις που χαρακτηρίζουν την έκταση και τις αμφιθεατρικές πλαγιές διατηρώντας αναλλοίωτους- ως χώρους πρασίνου- τις κορυφές των λόφων. Οργανώνεται σε έναν βασικό οικιστικό πυρήνα, ο οποίος περικλείεται από το δίκτυο κυκλοφορίας και πρασίνου. Δημιουργούνται τρεις πόλοι κεντρικών λειτουργιών, αθλητισμού και αναψυχής.

Γενικά, ο οικισμός σχεδιάστηκε έτσι ώστε να λειτουργεί σαν πολεοδομικό σύνολο, αλλά ταυτόχρονα η κάθε οικιστική ενότητα να έχει το ιδιαίτερό της περιβάλλον πρασίνου και κοινόχρηστου χώρου.

### **9.2.1.ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ**

Η προσπέλαση στον οικισμό εξασφαλίζεται από ένα κύριο σημείο σύνδεσης με το δίκτυο της ευρύτερης περιοχής. Το δίκτυο κυκλοφορίας οχημάτων εντός του οικισμού ιεραρχείται σε βασικό και δευτερεύον (8μ και 5μ.). Το οδικό δίκτυο συνδυάζεται με δίκτυο πεζοδρόμων εκατέρωθεν του κυρίου δρόμου κυκλοφορίας.

Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων δημιουργούνται παράλληλα με το δρόμο σε συνδυασμό με τους χώρους άθλησης, αναψυχής, κεντρικών χρήσεων και τις ενότητες κατοικιών. Οι ανάγκες στάθμευσης των κατοίκων καλύπτονται στον ιδιωτικό χώρο του κάθε οικοπέδου.

Το οδικό δίκτυο, που περιορίζεται στο απολύτως απαραίτητο για την εξυπηρέτηση όλων των μελλοντικών οικοπέδων, χαράσσεται ακολουθώντας τις ισούψεις καμπύλες έτσι ώστε να αποφεύγονται μεγάλες εκσκαφές ή και επιχωματώσεις.

Επιτυγχάνεται επίσης η καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των οικιστικών συνόλων από τα δίκτυα Τεχνικής Υποδομής που ακολουθούν τη χάραξη του οδικού δικτύου.

### **9.2.2.ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΗ ΠΕΡΙΟΧΗ**

Η οικοδομήσιμη περιοχή οργανώνεται σε οικοδομικά τετράγωνα, κατά το πλείστον διαμπερή, γύρω από εσωτερικές πλατείες και κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και παιχνιδιού. Τα Ο. Τ. , όπως προκύπτουν, δεν είναι καθαρά γεωμετρικά σχήματα αλλά αποτελούν κλειστούς οικοδομήσιμους χώρους προσαρμοσμένους στο φυσικό ανάγλυφο και στη δυνατότητα δημιουργίας οικοπέδων, με τα χαρακτηριστικά που ορίζονται στον Πολεοδομικό Κανονισμό.

Κρίθηκε σκόπιμο να καθιστάται δυνατή η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου εντός του οικοπέδου έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ευελιξία επιλογής, σε κάθε περίπτωση, της θέσης που θα συνεπάγεται τη μικρότερη επέμβαση στη μορφολογία του εδάφους. Καθορίστηκαν, ωστόσο, οι απαραίτητοι περιορισμοί (προκήπια, πίσω όριο κλπ.), για την κλιμάκωση και ελάχιστη απόσταση που θα διασφαλίσουν για κάθε κτίσμα τον ελεύθερο οπτικό ορίζοντα, όπως και την προστασία του από την όχληση του δρόμου.

### **9.2.3.ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ – ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ**

Διάσπαρτοι χώροι πρασίνου παρεμβάλλονται στο εσωτερικό των γειτονιών ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα για τη μεγιστοποίηση της θέας με την εξασφάλιση αποστάσεων μεταξύ οικιών. Επίσης με τη δημιουργία των εσωτερικών κοινόχρηστων χώρων, προσδίδεται στον οικισμό η αίσθηση του ανοιχτού χώρου χαρακτηριστική ενός παραθεριστικού οικισμού αλλά συγχρόνως και η αίσθηση της «γειτονιάς».

Χώροι άθλησης που θα διαμορφωθούν με γήπεδα ποδοσφαίρου, καλαθοσφαίρισης τοποθετούνται στη βορειοανατολική και βορειοδυτική πλευρά της έκτασης που αποτελούν και της μοναδικές επίπεδες περιοχές με σχετικά μειωμένο ορίζοντα.

Χώροι αναψυχής (καφέ-αναψυκτήριο, υπαίθριο θέατρο) τοποθετούνται στο νότιο τμήμα του οικισμού, που αποτελεί και το ευκολότερα προσβάσιμο μέρος κατά την είσοδο στον οικισμό, δίνοντας έτσι τη δυνατότητα χρήσης και από κατοίκους εκτός του οικισμού. Συγχρόνως, διασφαλίζουν την προστασία των κατοίκων του οικισμού από την όχληση κατά την λειτουργία τους.

Η κύρια πλατεία, τοποθετημένη σε κεντροβαρική θέση ώστε να είναι εύκολα προσπελάσιμη από όλους τους χρήστες, περιλαμβάνει τον χώρο μικρής εκκλησίας και περιβάλλεται από χρήσεις αναψυχής και εξυπηρέτησης (καφενείο, καταστήματα καθημερινής χρήσης κ ά.) αποτελώντας το «κέντρο» του οικισμού.

Ένα ευρύ πλέγμα πεζοδρόμων και πλακόστρωτων χώρων συνδέει τους χώρους πρασίνου και τους κοινωφελείς χώρους, το οδικό δίκτυο και τους χώρους στάθμευσης με τους οικοδομήσιμους χώρους, διασφαλίζοντας την επικοινωνία πεζών στο σύνολο του οικισμού.

#### **9.2.4.ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

Τα λύματα των οικιών και άλλων κτιριακών εγκαταστάσεων θα συλλέγονται και δια μέσου συνδέσεων που θα καταλήγουν σε φρεάτια αναμονής. Με πλήρες δίκτυο αποχέτευσης, οι αγωγοί του οποίου θα διέρχονται από τους δρόμους και τους πεζοδρόμους, τα λύματα θα τροφοδοτούν σύστημα βιολογικής επεξεργασίας που θα κατασκευαστεί, σε ειδικά προβλεπόμενο χώρο στο χαμηλότερο σημείο της έκτασης σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις.

Τα υγρά απόβλητα, μετά την επεξεργασία τους, θα διατεθούν για την άρδευση αποκλειστικά των χώρων πρασίνου. Για την προβλεπόμενη εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του παρατεταμένου αερισμού δί' ενεργού ιλύος, με δεξαμενές αερισμού και καθίζησης. Οι δεξαμενές κατασκευάζονται υπόγειες από σκυρόδεμα και παραμένουν ορατές μόνο οι ανθρωποθυρίδες.

Η διάθεση της ιλύος θα γίνει σε οργανωμένο χώρο απόθεσης απορριμμάτων (ΧΥΤΑ).

Υδατοδεξαμενές καθώς και το αντλιοστάσιο για τις ανάγκες ύδρευσης, θα κατασκευαστούν υπόγεια στα υψηλότερα σημεία της έκτασης.

Τα όμβρια θα απορροφηθούν κατά ένα σημαντικό ποσοστό από τη μεγάλη σχετικά, έκταση των ακαλύπτων επιφανειών.

Υποσταθμός ΔΕΗ θα εγκατασταθεί στην έκταση για τη σύνδεση του δικτύου διανομής με το υπάρχον δίκτυο της περιοχής.

Τηλεφωνικό κέντρο που θα συνδεθεί με το κέντρο, θα εγκατασταθεί επίσης στην έκταση.

### 9.3.ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

Εμβαδόν ιδιοκτησίας: 92.343,95 μ2

Εμβαδόν ιδιοκτησίας\* 20% (0,2 σ.δ.) = 18.468,79 μ2

Το 50% του εμβαδού ιδιοκτησίας είναι 46.171,98 μ2 = κοινόχρηστοι χώροι.

Εμβαδόν πολεοδομούμενης έκτασης : 92.343,95 μ2  
(δεν υπάρχουν δασικές εκτάσεις ώστε να αφαιρεθούν)

1. Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση οικιστικής καταλληλότητας

α. Ελάχιστο Εμβαδόν Κ.Χ.- Κοινοφελών

50% \* 92.343,95 μ2. = 46.171,98 μ2

β. Μέγιστο Εμβαδόν Οικοδομήσιμων χώρων = 46.171,98 μ2

γ. Μέγιστη Επιτρεπόμενη Ωφέλιμη Επιφάνεια

0,2 σ. δ.\* 92.343,95 μ2 = 18.468,79 μ2

2. Από την προτεινόμενη μελέτη προκύπτουν:

2.1. **Κοινόχρηστοι – Κοινοφελείς χώροι** : **45.228,46 τ.μ. (100%)**  
- Οδοί /Στάθμευση : 13.846,73 τ.μ. (30,36%)  
- Χώροι πρασίνου, αθλητισμού, αναψυχής  
Υπαίθριου θεάτρου, εκκλησίας : 24.660,67 τ.μ. (54,96%)  
- Πεζόδρομοι/ Πλατείες, Παιδικές Χαρές : 2.878,71 τ.μ. (14,68%)

2.2. **Οικοδομήσιμοι χώροι (σύνολο Ο.Τ.)** : **46.115,49 τ.μ. (100%)**  
(Τα αναλυτικά εμβαδά των Ο. Τ. αναγράφονται στον Πίνακα Επιφανειών Ο.Τ. και οικοπέδων).

- Οικόπεδα, αμιγής κατοικία : **33.651,04 τ.μ. (73,68%)**  
- Οικόπεδα, γενική κατοικία : 12.016,90 τ.μ. (26,32%)

## **9.4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ**

Ο Πολεοδομικός Κανονισμός που συνοδεύει το Πολεοδομικό Σχέδιο προτείνεται ως παρακάτω:

### **9.4.1. Τρόπος ανάπτυξης**

Το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης αναπτύσσεται με κανονιστικούς όρους δόμησης σε αυτοτελή οικοπέδα που είναι οργανωμένα σε οικοδομικά τετράγωνα.

### **9.4.2. Χρήσεις Γης**

- α) Καθορίζεται σε όλα τα Ο. Τ. η χρήση «αμιγής κατοικία» όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 2 του από 23.2.87 Π.Δ. (ΦΕΚ166 Δ) και ειδικότερα θα επιτρέπεται μόνο η κατοικία.
- β) Καθορίζεται στα τμήματα των Ο. Τ. με το στοιχείο «Γ. Κ.» η χρήση «γενική κατοικία» όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ.(ΦΕΚ 166 Δ) και ειδικότερα θα επιτρέπονται μόνο:
- Κατοικία
  - Εμπορικά καταστήματα καθημερινής χρήσης (παντοπωλεία, φαρμακεία, ψιλικά κ.ά.)
  - Γραφεία, κτίρια διοίκησης, κοινωνικής πρόνοιας
  - Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις
- γ) Καθορίζονται χώροι χρήσεων γης :
- ▶ Χώρος άθλησης (αθλητικές εγκαταστάσεις, αθλοπαιδιές κλπ.)
  - ▶ Χώρος εκκλησίας
  - ▶ Χώρος Αγοράς (μικρά καταστήματα, καφενείο, χώρος συνάθροισης κοινού )
  - ▶ Χώρος Αναψυχής (πάρκο, παιδική χαρά, αναψυκτήριο)
  - ▶ Χώρος Θεάτρου (υπαίθριου)
  - ▶ Χώρος βιολογικού καθαρισμού
- δ) Στους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου επιτρέπονται :
- Δεξαμενές, αντλητικές εγκαταστάσεις, φρεάτια
  - Αναψυκτήρια
  - Εγκαταστάσεις παιδικής χαράς

### **9.4.3. Όροι Δόμησης**

9.4.3.1. Καθορίζεται τομέας όρων και περιορισμών δόμησης ως εξής :

Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου	: 4.000τ.μ.
Ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου	: 25μ.
Συντελεστής δόμησης	: 0,2
Μέγιστη κάλυψη οικοπέδου	: 200τ.μ.
Μέγιστο ύψος κτιρίου	: 7,5

9.4.3.2. Επιβάλλονται προκήπια πλάτους 7,5 και 15 μ.

9.4.3.3. Εντός περιοχών χαρακτηριζομένων για κοινόχρηστες και κεντρικές λειτουργίες επιτρέπεται :

- Εκκλησία μέγιστης ωφέλιμης επιφάνειας 100 τ. μ. και μέγιστου ύψους 10 μ. στο « Χώρο Εκκλησίας».
- Αναψυκτήρια μέγιστης συνολικής επιφάνειας 100 τ. μ.
- Εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού δεξαμενής κλπ. μέγιστης επιφάνειας 30 τ. μ.

#### **9.4.4. Ειδικό Μορφολογικό και Άλλοι Περιορισμοί**

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, μετρούμενο στο περίγραμμα του κτιρίου, υπολογίζεται από τη φυσική στάθμη του εδάφους. Σε καμιά περίπτωση δεν επιτρέπεται να προκύψει λόγω κλίσης του εδάφους τρίτος όροφος.
- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (Pilotis) όπως και η τοποθέτηση λυομένων οικίσκων.
- Απαγορεύεται η εγκατάσταση εμφανών ηλιακών θερμοσιφώνων (στη σκεπή ή στο έδαφος), κεραιών τηλεόρασης, κινητής τηλεφωνίας ή ραδιοφώνου και η κατασκευή απολήξεων κλιμακοστασίων.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών ή άλλων επιγραφών.
- Οι τυχόν αναμονές οπλισμού καλύπτονται υποχρεωτικά.
- Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο γίνεται έτσι ώστε να μην προκαλούνται μεγάλες εκσκαφές ή επιχωματώσεις, να προστατεύεται η θέα των όμορων οικοπέδων και να μην δημιουργούνται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.
- Για τη διαμόρφωση ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με τοίχους κατασκευασμένους σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα (λιθοδομή).
- Η φύτευση σε όλους τους χώρους θα επιλεγεί από τα είδη του οικοσυστήματος της περιοχής.
- Απαγορεύεται η κοπή δένδρων. Εφ' όσον προκειμένου για την αρτιότερη τοποθέτηση του κτιρίου, κόβεται δένδρο αυτό θα πρέπει να αντικατασταθεί στο ίδιο οικόπεδο με ένα ή περισσότερα δένδρα.
- Η αστική επίπλωση (καθίσματα, κάλαθοι απορριμμάτων κλπ.) κατασκευάζονται από ξύλο και σίδηρο. Απαγορεύεται η χρήση πλαστικών υλικών κλπ.
- Η διαμόρφωση (πλακόστρωση, φύτευση, φωτισμός, εξοπλισμός κλπ.) των πλατειών, πεζοδρόμων και άλλων κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων θα γίνει σύμφωνα με ειδική μελέτη.
- Το οδικό δίκτυο όπως και οι παρόδιοι χώροι στάθμευσης διαμορφώνονται όπως στα διαγράμματα.

## **10. ΔΙΚΤΥΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

Η τεχνολογία και η ευρηματικότητα παίζουν τον πρώτο ρόλο στα ανθρώπινα έργα που αφορούν στις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής. Οι επιρροές των σχετικών με τα δίκτυα παραγόντων ήταν πάντα ισχυρές πάνω στους οικισμούς, ώστε να διαπιστώνεται ότι αυτοί ακριβώς οι παράγοντες ήταν απ' τους πιο καταλυτικούς για τη χωροθέτηση, τη μορφή, την εξέλιξη και την επιβίωση των οικισμών.

Πολύ σημαντικές είναι οι αλληλεπιδράσεις της πολεοδομικής ανάπτυξης, οργάνωσης και σύνθεσης των επί μέρους χώρων με τις αρχές λειτουργίας και της συγκρότησης του κάθε δικτύου. Απαιτείται λοιπόν ένας συντονισμένος σχεδιασμός, ο οποίος ξεκινάει από τη σύλληψη της πολεοδομικής ιδέας η οποία τελικά δεν είναι μόνο πολεοδομική. Είναι απαραίτητοι οι τεχνικοί ιστοί πάνω στους οποίους θα διαμορφωθεί και ο χώρος όχι μόνο για τις πολεοδομικές λειτουργίες, όπως η κατοικία, οι χώροι αναψυχής αλλά και για τις εγκαταστάσεις και τα δίκτυα υποδομής, χωρίς τα οποία οι παραπάνω λειτουργίες θα μπορούσαν να είναι και ανύπαρκτες.

### **10.1.ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

#### **10.1.1.Συνδέοντας το δρόμο με τις γειτονιές**

Η γειτονιά είναι το κύτταρο του πολεοδομικού οργανισμού. Αυτό το κύτταρο δικαιούται να παραμένει απρόσβλητο από τις επιδράσεις των γειτονικών κυττάρων. Στο εσωτερικό του πρέπει να αναπτύσσονται ανθρώπινες συνθήκες ζωής, οι δρόμοι να είναι τόπος παραμονής, βόλτας, παιχνιδιού. Στο δρόμο γειτονιάς, το αυτοκίνητο είναι ανεκτό, εφόσον εκεί βρίσκεται το ένα άκρο της διαδρομής του. Θα κινηθεί με ταχύτητα μικρότερη και θα σταθμεύσει.

Η βασική φιλοσοφία σχεδιασμού των δρόμων ήπιας κυκλοφορίας είναι η κατάργηση του υψομετρικού διαχωρισμού πεζοδρομίου- οδοστρώματος και των ευθύγραμμων μεταξύ τους ορίων. Ο χώρος από ρυμοτομική σε ρυμοτομική γραμμή γίνεται έτσι πιο μεγάλος και η λωρίδα κυκλοφορίας μπορεί ευκολότερα να καμφθεί, ώστε να αποκτήσει τεθλασμένη χάραξη. Οι θέσεις στάθμευσης χωροθετούνται πιο ελεύθερα και χρησιμοποιούνται ως εμπόδια για την ευθεία και άρα ταχεία κίνηση του αυτοκινήτου. Με ανάλογο τρόπο χωροθετούνται και τα καθιστικά, το πράσινο, και οι χώροι παιχνιδιού. Η ανάμιξη των χώρων κίνησης και στάσεις κάνει υποχρεωτική, για να υπάρξει μια τάξη στη χρήση του δρόμου, τη σηματοδότησή τους με διαφορετικά υλικά.

#### **10.1.2.Η χωρητικότητα του δρόμου**

Η διατομή του δρόμου ορίζει μια μέγιστη ικανότητα διεκπεραίωσης ροής (οχήματα/ώρα) ενώ η διατομή του υποστηλώματος ορίζει μια μέγιστη ικανότητα αντοχής.

Η ικανότητα του δρόμου είναι λογικό να υπολογίζεται με βάση το διαχωρισμό του σε λωρίδες. Παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα μιας λωρίδας:

~ τα γεωμετρικά της χαρακτηριστικά όπως το πλάτος, η κλίση, η θέση της στο εσωτερικό του δρόμου, η ορατότητα

~ τα χαρακτηριστικά της ροής, όπως η σύνθεση των οχημάτων, η στάθμευση, οι διασχίσεις των πεζών, η ύπαρξη αντίθετου ρεύματος χωρίς την παρεμβολή διαχωριστικής νησίδας, το ποσοστό των στρεφόντων οχημάτων.

### **10.1.3. Πολιτική ελέγχου της στάθμευσης- Ο έλεγχος της στάθμευσης εργαλείο κυκλοφοριακού σχεδιασμού**

Ο έλεγχος της στάθμευσης ισοδυναμεί με έλεγχο της κυκλοφορίας. Η πολιτική του κυκλοφοριακού σχεδιασμού πρέπει να δίνει την ίδια σημασία στο αυτοκίνητο είτε αυτό κινείται, είτε είναι σταθμευμένο.

Οι μεμονωμένες ή ομαδικές θέσεις στάθμευσης είναι σημεία έλξης του αυτοκινήτου. Μείωση των προσφερομένων θέσεων σημαίνει και μείωση της κυκλοφορίας. Το σταθμευμένο αυτοκίνητο σε ένα δημόσιο σταθμό στάθμευσης ή σε έναν ειδικό χώρο, ως σταθμευμένο δεν είναι πρόβλημα γιατί δεν καταναλώνει τον πολύτιμο χώρο του δρόμου.

Θεωρητικά, για τη χάραξη μιας πολιτικής στάθμευσης σε έναν τομέα του οικισμού, πρέπει αρχικά να προσδιορίζεται η περιβαλλοντική του αντοχή σε κυκλοφοριακές ροές που θα έχουν το ένα ή και τα δύο άκρα τους στο εσωτερικό του. Έτσι προκύπτει ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης που επιτρέπεται να προσφερθούν. Οι υπόλοιπες μετακινήσεις θα γίνονται με τα πόδια.

Το πρώτο λοιπόν βήμα είναι ο προσδιορισμός των θέσεων στάθμευσης που θα προσφερθούν και το δεύτερο η χωροθέτησή τους. Στις θέσεις αυτές περιλαμβάνονται όλες οι θέσεις στο εσωτερικό μιας περιοχής, οι θέσεις στο δρόμο και οι θέσεις έξω από το δρόμο, οι ιδιωτικές και οι δημόσιες.

Η πολιτική στάθμευσης είναι ένα εργαλείο για την ανάπλαση του δρόμου, για να παίξει αυτός ξανά τον κοινωνικό του ρόλο.

Ο σχεδιασμός των θέσεων στάθμευσης στο εσωτερικό του δρόμου, αλλά και στους ακάλυπτους χώρους των κτιρίων ή στο εσωτερικό τους είναι ένα σοβαρό θέμα αρχιτεκτονικής. Είναι ένα θέμα παράλληλα λειτουργίας και μορφής που συνδέεται άμεσα με τη γενικότερη λειτουργία και αισθητική του δρόμου και του κτιρίου.

Στην περίπτωση του δρόμου για τον σχεδιασμό των θέσεων απαιτούνται επιλογές ως προς τα υλικά επίστρωσης, τη στάθμη ως προς το οδόστρωμα, το πράσινο, την απόσταση μεταξύ των θέσεων.

Οι χρήσεις γης είναι πόλοι έλξης μετακινήσεων. Με κριτήριο τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης ασκείται ανάλογη πολιτική απέναντι στην εγκατάσταση χρήσεων γης. Μέσω κατάλληλης πολιτικής στάθμευσης απομακρύνονται οι μη επιθυμητές χρήσεις ή υποχρεώνονται να προσαρμόσουν τη λειτουργία τους στις απαιτήσεις της πολιτικής περιβαλλοντικής προστασίας.

Οι θέσεις στάθμευσης απευθύνονται :

- A) στους κατοίκους,
- B) στα καταστήματα,



- Γ) στους επισκέπτες της περιοχής
- Δ) στις ειδικές χρήσεις (δημόσια κτίρια)

Οι προδιαγραφές για το σχεδιασμό των σταθμών διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθός τους. Η Απόφαση 98728/7722 ΦΕΚ 167Δ/2.3.93 προβλέπει προδιαγραφές πολύ ελαστικότερες για σταθμούς μικρότερους των 30 θέσεων.

#### **10.1.4. Περιεγόμενο των μελετών στάθμευσης**

Η ανάλυση των συνθηκών στάθμευσης σε μια περιοχή ή στο εσωτερικό ενός σταθμού περιλαμβάνει μια σειρά από ποσοτικές εκτιμήσεις συγκεκριμένων χαρακτηριστικών.

- Συσσώρευση: ο συνολικός αριθμός οχημάτων που στάθμευσαν στην περιοχή μελέτης σε μια δεδομένη χρονική στιγμή
- Κατάληψη: το ποσοστό των κατειλημμένων θέσεων επί του συνόλου σε μια περίοδο της ημέρας
- Όγκος: ο αριθμός οχημάτων που στάθμευσαν κατά τη διάρκεια μιας χρονικής περιόδου
- Εναλλαγή: ο ρυθμός χρησιμοποίησης των θέσεων στάθμευσης (όγκος/αριθμό θέσεων)

## **10.2. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΖΩΝ**

### **10.2.1. Γενικά στοιχεία**

Ο σχεδιασμός για τους πεζούς είναι σχεδιασμός για το σύνολο των κατοίκων. Όλοι οι κάτοικοι κάποιες μετακινήσεις τους θα τις κάνουν περπατώντας.

Οι πεζοί είναι οι κύριοι παράγοντες της ζωντάνιας μιας πόλης. Ο σχεδιασμός κατά τρόπο ώστε το μέγιστο δυνατό ποσοστό των μετακινήσεων να γίνεται με τα πόδια είναι ένας απ' τους μεγάλους στόχους για τη βιωσιμότητα της πόλης. Το περπάτημα είναι άσκηση του σώματος, είναι ένα έργο που δεν καταναλώνει ενέργεια, είναι προϋπόθεση για την κοινωνικότητα της πόλης.

Η προσφορά ενός ευχάριστου περιβάλλοντος για περπάτημα στους δρόμους γειτονιάς, αλλά και στον κεντρικό είναι αναγκαία συνθήκη για να είναι η πόλη φιλική απέναντι στους κατοίκους της, στους ξένους επισκέπτες, στα παιδιά και στα άτομα με ειδικές ανάγκες. Η πόλη πρέπει να είναι προσπελάσιμη από όλους και με ίσους όρους.

Ο χρήστης του αυτοκινήτου δεν έρχεται σε άμεση επαφή με το χώρο, δεν προσεγγίζει τη λεπτομέρειά του. Αντίθετα ο πεζός δεν διέρχεται αδιάφορα απ' το χώρο. Έχει σοβαρές αισθητικές απαιτήσεις. Οι συνθήκες της κίνησής του, του δίνουν την ευκαιρία να προσέξει τη λεπτομέρεια, να σταθεί, να ζήσει το περιβάλλον της διαδρομής.

Υποδεικνύεται λοιπόν ότι ο σχεδιασμός της κίνησης του πεζού δεν περιορίζεται μόνο στη διασφάλιση ενός ελεύθερου διαδρόμου κίνησης, αλλά πρέπει να ταυτίζεται με την κατασκευή ενός κατάλληλου χώρου μέσω της σωστής επιλογής υλικών και συνοδευτικού εξοπλισμού (καθιστικά, φωτιστικά, πράσινο). Ο

σχεδιασμός της κίνησης του πεζού είναι ένα πρόβλημα αρχιτεκτονικής, πρόβλημα κατασκευής και πρόβλημα οργάνωσης των ευρύτερων δικτύων.

Σχετικά με τις πολιτικές διευκόλυνσης της κίνησης του πεζού έχουν γραφτεί τα τελευταία χρόνια πολλά επίσημα κείμενα, Διακηρύξεις, Χάρτες, Μανιφέστα κ.ά. Ένα από τα πιο πλήρη και ενδιαφέροντα κείμενα είναι η Ευρωπαϊκή Χάρτα για τα Δικαιώματα του Πεζού που ψηφίστηκε από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο. Παρατίθενται τα βασικότερα σημεία της:

- Ο κάτοικος έχει δικαίωμα να ζει σε ένα υγιεινό περιβάλλον και να απολαμβάνει ελεύθερα τους δημόσιους χώρους κάτω από συνθήκες που δεν διαταράσσουν τη φυσική και ψυχολογική του άνεση.
- Ο κάτοικος έχει δικαίωμα να ζει στα κέντρα των πόλεων ή των χωριών έστω κι αν αυτά σχεδιάστηκαν παλαιότερα για τις ανάγκες του αυτοκινήτου, και να μπορεί να επισκέπτεται τα σημαντικότερα σημεία τους είτε περπατώντας είτε με ποδήλατο.
- Τα παιδιά, οι ηλικιωμένοι και τα άτομα με ειδικές ανάγκες έχουν δικαίωμα για πόλεις που διευκολύνουν την κοινωνική επαφή και όχι που επιβαρύνουν τις αδυναμίες τους.
- Ο πεζός δικαιούται αποκλειστικών, σύντομων, λογικών ασφαλών δικτύων κίνησης.
- Ακόμα ο πεζός δικαιούται να διεκδικεί: ειδικές ρυθμίσεις που θα εξασφαλίζουν στα αναπηρικά οχήματα και στα παιδικά καροτσάκια ευκολία προσπέλασης, κίνησης και στάσης.

Κάθε κράτος οφείλει να διευκολύνει με τους καταλληλότερους τρόπους την παροχή, προς κάθε κατεύθυνση και ιδιαίτερα προς τα μικρά παιδιά, από τα πρώτα τους βήματα στο σχολείο, πλήρους και κατανοητής πληροφόρησης ως προς τα δικαιώματα του πεζού και ως προς τις εναλλακτικές οικολογικές μορφές μετακινήσεων.

### **10.2.2.Κατηγορίες πεζοδρόμων**

Οι πεζόδρομοι που θα συναντήσουμε στον οικισμό μας με κριτήριο το βαθμό ανοχής του αυτοκινήτου είναι:

#### **α) οι πεζόδρομοι με πρόσβαση για ορισμένες κατηγορίες οχημάτων**

Στα αυτοκίνητα των κατοίκων της περιοχής επιτρέπεται η κίνηση στον πεζόδρομο για να σταθμεύουν είτε σε ιδιωτικό χώρο είτε και σε καθορισμένο κοινόχρηστο. Φυσικά επιτρέπεται και η έκτακτη διάβαση οχημάτων σε περίπτωση ανάγκης(ασθενοφόρα, πυροσβεστικά).

#### **β) οι πεζόδρομοι με ήπια κυκλοφορία τροχοφόρων**

Επιτρέπουν την αρμονική συνύπαρξη πεζών με μια περιορισμένη κίνηση αυτοκινήτου, η οποία εξυπηρετείται με τη διαμόρφωση ενός διαδρόμου κατάλληλου για τροχοφόρα στο εσωτερικό του πεζόδρομου, είτε και όχι οπότε το δάπεδο του πεζοδρόμου είναι ενιαίο. Όπως και να' χει ο πεζός σε όλο το πλάτος του πεζόδρομου έχει το προβάδισμα, ενώ η κίνηση των τροχοφόρων γίνεται υποχρεωτικά με πολύ μικρή ταχύτητα.

Στον οικισμό μας η χάραξη διαδρόμου για τα αυτοκίνητα διαμορφώνεται διαφορετικά απ' ότι οι αποκλειστικές επιφάνειες των πεζών. Ο διάδρομος αυτός δεν πρέπει επίσης να είναι ευθύγραμμος, ούτε να θυμίζει κατάστρωμα οδού. Στην αρχή και στο τέλος του, εκεί που συμβάλλει σε κάποια οδό τροχοφόρων, χρειάζεται να υπάρχει μικρή βαθμίδα ή διόγκωση του καταστρώματος, ώστε να είναι αμέσως αντιληπτή η διαφορά λειτουργίας του.

Ανάλογα με τις χρήσεις που εξυπηρετούν οι πεζόδρομοι εντός του οικισμού τώρα διακρίνονται:

- i) πεζόδρομοι περιοχών κατοικίας
- ii) πεζόδρομοι σε περιοχές ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων
- iii) πεζόδρομοι σε αθλητικές εγκαταστάσεις και σε άλλους ελεύθερους χώρους

#### Πλάτος πεζοδρομίου

Τα 2,0 μ. είναι το ελάχιστο πλάτος που χρειάζεται για την άνετη διασταύρωση δύο ατόμων. Για την τοποθέτηση ενός στοιχειώδους εξοπλισμού απαιτείται άλλο μισό μέτρο, οπότε ελάχιστο συνολικό πλάτος 2,5μ.

## **11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

### **11.1. ΓΕΝΙΚΑ:**

Η μελέτη που ακολουθεί αναφέρεται στο μέγεθος και την φύση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων – καθώς και στους τρόπους αντιμετώπισης αυτών- από

την πολεοδόμηση και ήπια οικιστική ανάπτυξη της ιδιόκτητης έκτασης της εταιρείας Οικοεπιχειρείν Α.Ε. που βρίσκεται στο Δ τμήμα της νήσου Σύρου, στη θέση Βοριάς Δήμου Άνω Σύρου.

Αντικείμενο της παρούσης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι η παροχή στοιχείων προς τεκμηρίωση της προτεινόμενης ήπιας οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής στο φυσικό και δομημένο Περιβάλλον.

Στη μελέτη περιλαμβάνονται στοιχεία περιγραφής της ιδιοκτησίας (γήπεδο, γεωγραφική θέση, κλίσεις, υπέδαφος), στοιχεία της φυσιογνωμίας και των χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής και στοιχεία της προγραμματιζόμενης οικιστικής ανάπτυξης.

### **11.2.ΙΣΤΟΡΙΚΟ:**

Η όλη δραστηριότητα της συγκεκριμένης επέμβασης στην συγκεκριμένη θέση (Βοριάς, Γαλησσάς, δήμος Άνω Σύρου) σε ιδιόκτητο οικόπεδο έκτασης 92 περίπου στρεμμάτων, ξεκινά με την υποβολή αίτησης και δικαιολογητικών από τους ιδιοκτήτες, προκειμένου για την σχετική προέγκριση χωροθέτησης του έργου.

Η έγκριση χωροθέτησης και η οικιστική καταλληλότητα της εν λόγω εκτάσεως, καθώς και οι απαραίτητοι όροι και προϋποθέσεις που πρέπει να τηρηθούν, δημοσιεύονται με Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 204/Δ/96).

Στη συνέχεια συντάσσεται Πολεοδομική Μελέτη και υποβάλλεται προς έγκριση στην Αρμόδια Διεύθυνση. Αντικείμενο αυτής είναι η εξειδίκευση των χρήσεων γης, καθώς και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.

Επίσης, εκδίδονται και επισυνάπτονται τα εξής:

- Ø Η έγκριση χωροθέτησης και η οικιστική καταλληλότητα της εν λόγω εκτάσεως, καθώς και οι απαραίτητοι όροι και προϋποθέσεις που πρέπει να τηρηθούν.
- Ø Έγκριση αρχιτεκτονικής σχεδίων από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, Δ/ση Εγκαταστάσεων και επιθεώρησης, Τμήμα Εγκρίσεως Σχεδίων.
- Ø Γνωμοδότηση της Δ/σης Χωροταξίας (4812/8502//21.9.95)
- Ø Γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου Άνω Σύρου Ν Κυκλάδων.
- Ø Έγγραφο της Εφορίας Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων Κυκλάδων Υπουργείου Πολιτισμού.
- Ø Έγγραφο της Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.
- Ø Έγγραφο της Δ/σης Δασών Νομ. Κυκλάδων (3495/15.9.92 και 1629/15.9.92- βεβαίωση ότι η έκταση του γηπέδου της επιχείρησης δεν είναι δασική ούτε έχει κυρηχθεί αναδασωτέα.
- Ø Πρακτικό της ΝΕΧΩΠ Ν. Κυκλάδων.

### **11.3.ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ**

- Νόμος 1947/91 ΦΕΚ 70/Α/91 και συγκεκριμένα το άρθρο 29 που αποτελεί το πλαίσιο για την ιδιωτική πολεοδόμηση.

- Νόμος 2052/5.6.92 που ρυθμίζει θέματα οικιστικής καταλληλότητας ιδιωτικών εκτάσεων άνω των 50 στρεμμάτων.

Το πρακτικό του Σ.τ.Ε. (16/18.1.96) που είχε ως αντικείμενο την επεξεργασία του Σχεδίου Διατάγματος για τον «Καθορισμό Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου» στην περιοχή των Δήμων Ερμούπολεως και Άνω Σύρου.

- Η ΚΥΑ 69269/5387/24.10.90 (ΦΕΚ 678/Β/90) ‘ Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες κλπ και λοιπές διατάξεις σύμφωνα με το Ν. 1650/86 «περί προστασίας περιβάλλοντος».
- Η ΚΥΑ 75308/5512/26.10.90 (ΦΕΚ 691/Β/90), «περί δημοσιοποίησης των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων».
- Η Υπουργική Απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ που αφορά τη Χωροθέτηση και Οικιστική Καταλληλότητα του συγκεκριμένου έργου.

#### **11.4.ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Πρόκειται για ήπιας μορφής Οικιστική Ανάπτυξη, παραθεριστικής κατοικίας, πληθυσμιακής δυναμικότητας 100 παραθεριστών.

Η σχεδιαζόμενη οικιστική ανάπτυξη θα πραγματοποιηθεί σε ένα υψηλής ποιότητας πολεοδομημένο οικιστικό περιβάλλον. Ο σχεδιασμός της οργάνωσης του οικισμού, των δικτύων εξυπηρέτησης του και των επιμέρους κατοικιών θα γίνει σύμφωνα με τις σύγχρονες επιστημονικές μεθόδους της πολεοδομίας και της αρχιτεκτονικής αλλά συγχρόνως και με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Η επέμβαση συνολικά θα αποτελεί μια οικιστική ενότητα που θα αποτελεί συνέχεια και γειτονιά του υφιστάμενου οικισμού, που ονομάζεται Γαλησσάς. Η ανάπτυξη μαζί με τον υφιστάμενο οικισμό θα λειτουργούν πολεοδομικά ως ενιαίος οικισμός. Οι κοινόχρηστοι χώροι, οι κοινωφελείς εγκαταστάσεις και η αναψυχή που θα προβλεφθούν στην νέα γειτονιά, θα εξυπηρετούν ολόκληρο τον οικισμό και θα βοηθήσουν στην αναζωογόνηση του.

Ο συντελεστής δόμησης θα είναι ιδιαίτερα χαμηλός, με αντίστοιχα υψηλό ποσοστό γης που θα αποδοθεί σε ελεύθερους χώρους (πεζοδρόμους, πλατείες, χώρους αναψυχής, βιολογικός καθαρισμός).

Οι βασικές λειτουργίες του οικισμού θα περιλαμβάνουν:

- Κατοικία
- Κυκλοφορία( οδικό δίκτυο, πεζοδρόμοι, χώροι στάθμευσης)
- Κοινόχρηστοι χώροι (χώροι άθλησης, αναψυχής κ.α.)
- Βιολογικός καθαρισμός.

Η περιοχή μελέτης υπάγεται διοικητικά στην Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων.

Η σχεδιαζόμενη οικιστική ανάπτυξη δεν αναμένεται να προκαλέσει αλλοιώσεις στο περιβάλλον. Θα εφαρμοστεί πρόγραμμα αποκατάστασης επιστημονικά μελετημένο. Δεν θα επιβαρυνθεί με ρυπαίνουσες δραστηριότητες το φυσικό περιβάλλον του νησιού αλλά και ως προς το ανθρωπογενές περιβάλλον, θα ακολουθηθούν τα πρότυπα και η κλίμακα των κτισμάτων του νησιού.

Ειδικότερα, από τη λειτουργία του οικισμού θα προκύπτουν στερεά και υγρά απόβλητα, οπότε επιβάλλεται η ανάλογη επεξεργασία τους. Προς τούτο, ο

οικισμός θα διαθέτει μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (βιολογικό καθαρισμό), που θα εγκατασταθεί στο ακραίο νοτιοδυτικό τμήμα της έκτασης εντός κοινόχρηστου χώρου.

### **11.5.ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

Η οικιστική ανάπτυξη περιοχής παραθεριστικής κατοικίας θα γίνει σε ιδιόκτητο οικόπεδο έκτασης 92 στρεμμάτων (βλ. επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα). Η εν λόγω έκταση βρίσκεται στο Δ τμήμα του νησιού και ανήκει διοικητικά στο Δήμο Άνω Σύρου. Η Ερμούπολη απέχει οδικά 8 χλμ. από την έκταση. Ο πλησιέστερος οικισμός είναι ο Γαλησσάς που απέχει από το οικόπεδο του οικισμού. Η έκταση οριοθετείται από την κοινοτική οδό. Το έδαφος έχει κλίσεις που κυμαίνονται από 28% - 35% και υψόμετρο από 24μ έως 132μ.

### **11.6.ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

#### **α) Υφιστάμενες χρήσεις γης**

Ο δεσπόζων χαρακτήρας της περιοχής είναι ο παραθαλάσσιος και λιγότερο αγροτικός και καταλήγει προς τους γύρω λόφους σε δασικός υποβαθμισμένης όμως βλάστησης (θάμνοι-φρύγανα).

Ο χαρακτήρας της ευρύτερης περιοχής δεν είναι αγροτικός, εξαιτίας της χαμηλής και υποβαθμισμένης ποιότητας των εδαφών, δεν παρουσιάζει δε (όπου υπάρχει γεωργική δραστηριότητα) κανένα κυρίαρχο στοιχείο. Ως προς τον τύπο των καλλιεργειών είναι μικτός με αροτραίες κυρίως εκτάσεις. Σε διάφορα σημεία του εδάφους, που λόγω μεγαλύτερων κλίσεων έχουν μείνει ακαλλιέργητα, έχει αναπτυχθεί βλάστηση θάμνων και φρύγανων, με χαρακτηριστική απουσία δέντρων. Επίσης, δεν υπάρχει υδρόφιλος βλάστηση.

Το γήπεδο του οικισμού επί αρκετό χρονικό διάστημα είναι ουσιαστικά ακαλλιέργητο. Η καλλιέργεια του εγκαταλείφθηκε, λόγω της χαμηλής γεωργικής προσόδου, οπότε η προτεινόμενη οικιστική ανάπτυξη, δεν θα επιβάλλει αλλαγή χρήσης γης (μείωση καλλιεργούμενων εκτάσεων).

Γενικά, η θέση του οικισμού θεωρείται προνομιακή, αφού η απόσταση από την παραλία είναι μόλις 500 μέτρα, είναι σε επαφή με το οδικό δίκτυο, βρίσκεται σε σχετικό υψόμετρο με θέα και σε μικρή απόσταση από το κέντρο του χωριού, από την Ερμούπολη και από τα άλλα πανέμορφα χωριά της Σύρου.

Όσον αφορά την υφιστάμενη αγροτική οδοποιία, αυτή δεν προσδίδει κάποιο ιδιαίτερο στο τοπίο, εξελίσσεται ελεύθερα ακολουθώντας τα όρια των ιδιοκτησιών.

Η υπό εξέταση έκταση, η περιοχή μελέτης δηλαδή, εξυπηρετείται οδικά μέσω κοινοτικού δρόμου μέσου πλάτους 5,0 μ περίπου σε όλο το μήκος της δυτικής πλευράς, (πλευρά εισόδου για τον οικισμό).

Η μορφή των αγροτικών ιδιοκτησιών δεν προσδίδει κάποιο χαρακτήρα αυστηρής γεωμετρικής διάταξης, ενώ για τα ελληνικά δεδομένα, οι ιδιοκτησίες παρουσιάζονται σχετικά μεγάλες.

Στην περιοχή δεν υπάρχουν βιομηχανικές δραστηριότητες, αρχαιολογικοί χώροι ή προστατευμένες περιοχές.

#### β) Γεωμορφολογία- κλιματολογία- γλωρίδα και πανίδα

Η νήσος Σύρος ανήκει στο γεωγραφικό συγκρότημα των νήσων Κυκλάδων. Ανήκει γεωτεκτονικώς στην αττικοκυκλαδική κρυσταλλοσχιστώδη μάζα. Προβάλλει ως υπόλλειμα της Ληγηίδος χώρας, η οποία κατά το γεωλογικό παρελθόν αποτελεί συνέχεια της Α. Πελοποννήσου, της Ευβοίας και άλλων περιοχών του Αιγαίου πελάγους. Στη νήσο Σύρο παρατηρούνται έκδηλα φαινόμενα Τεκτονισμού τα οποία αναφέρονται, κατά κύριο λόγο, στις επί μέρους φάσεις των Αλπικών πτυχώσεων και στις εκ τούτων απορρέουσες κατακόρυφες εφαπτομενικές κινήσεις.

Όσον αφορά την πετρογραφία της περιοχής, απαντώνται αλουβιακές προσχωματικές αποθέσεις, υπό τη μορφή χαλαζιακών- μαρμαρυγιακών και αργιλικών άμμων, αργίλων, terra rosa, και κροκκάλων, νεογενείς αποθέσεις υπό τη μορφή άμμων, ψαμμιτών αργίλων μάργων και κροκκάλων, Μεσοζωικοί ασβεστόλιθοι, ηφαιστειακά αναβλήματα υπό τη μορφή ρυολιθικών τόφφων, περιδοτίτες, μάρμαρα της κρυσταλλοπαγούς Αττικοκυκλαδικής μάζας, γρανιτοειδείς γνεύσιοι και σχιστόλιθοι του ως άνω κρυσταλλοπαγούς συστήματος.

Το έδαφος στο γήπεδο του οικισμού είναι αργιλώδες, με ποσότητες αμμοχάλικων και ημίβραχου, ενώ το ανάγλυφο της περιοχής παρουσιάζει μέτριες κλίσεις, πάνω στις οποίες προσαρμόζεται η οικιστική παρέμβαση. Και το υπέδαφος είναι κατάλληλο για οικιστική ανάπτυξη. [\(Πηγή: Βογιατζάκης, Ε. 1989, «Ερευνητικές εργασίες στη Νότια Σύρο, ΙΓΜΕ, Αθήνα\)](#)

Κλιματολογικά, η περιοχή παρουσιάζει τα γενικά χαρακτηριστικά του Μεσογειακού κλίματος, δηλαδή μικρή περίοδο βροχοπτώσεων, ήπιο χειμώνα και μακρά ξηροθερμική περίοδο. Το ετήσιο ύψος βροχής είναι μικρότερο από 500mm , οι δε θερμοκρασιακές διακυμάνσεις θεωρούνται ήπιες, και συνήθως κυμαίνονται από 8 ως 26° C, με ελάχιστη μέση μηνιαία θερμοκρασία τον Φεβρουάριο και μέγιστη τον Ιούλιο.

Οι επικρατούντες άνεμοι στο νησί είναι κυρίως Β-N, ΒΑ- ΝΔ, ΒΑ-ΝΑ διευθύνσεως, οφειλόμενοι κατά μεν το χειμώνα στους αντικυκλώνες της Σιβηρίας Ρωσίας, Κεντρικής Ευρώπης και τις υφέσεις της Αφρικής, κατά το καλοκαίρι δε, στις ετήσιες.

Όσον αφορά τη Σχετική Υγρασία της περιοχής, αυτή κυμαίνεται μεταξύ του 55% και του 70% με μέση ετήσια τιμή αυτήν του 65%, ενώ το ύψος της βροχής είναι σημαντικό τους μήνες Οκτώβριο, Νοέμβριο, Δεκέμβριο, Ιανουάριο.

Τέλος, σημειώνεται ότι η περιοχή εντάσσεται στον ημίξερο βιοκλιματικό όροφο με θερμό χειμώνα, ενώ το βιόκλιμα ανήκει στην κατηγορία του έντονου θερμομεσογειακού βιοκλίματος με αριθμό βιολογικά ξερών ημερών μεταξύ των 125 και 150. [\(Πηγή :Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων 2001 «Μελέτη Διαχείρισης Υδατικών Πόρων Κυκλάδων»\)](#)

Τα όμβρια νερά του γηπέδου του οικισμού, μαζί με τα ακάθαρτα θα οδεύουν στην μονάδα του Βιολογικού Καθαρισμού με δίκτυο αποχέτευσης που θα κατασκευασθεί, ενώ μέρος των όμβριων, θα καταλήγει σε παρακείμενο ρέμα που διατρέχει το ορεινό τμήμα του οικοπέδου και θα διοχετεύονται επιφανειακά προς τα παρακείμενα ρέματα, με τελικό αποδέκτη τη θάλασσα.

Η χλωρίδα και πανίδα της περιοχής δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον και οπωσδήποτε δεν ενδημούν σπάνια είδη σε αυτήν. Σημειώνεται ότι η περιοχή δεν χαρακτηρίζεται από κάποιο καθεστώς ειδικής προστασίας του Ν 1650/86. Στην εγγύς περιοχή του γηπέδου του οικισμού υπάρχουν θάμνοι (σχοίνο, πουρνάρια..) φρύγανα (θυμάρια..) καθώς και καλλιεργούμενοι αγροί, σε μικρή έκταση, κυρίως φυτά μεγάλης καλλιέργειας. Στην περιοχή απαντώνται μόνο μικρά τρωκτικά.

[Πηγή: Σαρλής Γ. «Τα φυτά της Σύρας»- Συριανά Γράμματα](#)

### **11.7.ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ**

Η υπό εξέταση περιοχή εξυπηρετείται οδικά μέσω κοινοτικού δρόμου πλάτους 5,0 μ περίπου σε όλο το μήκος της δυτικής πλευράς της.

Η ηλεκτροδότηση της έκτασης θα εξασφαλιστεί με σύνδεση του αντίστοιχου δικτύου της ΔΕΗ που εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή και που βρίσκεται σε επαφή με την έκταση.

Υπάρχει επίσης δυνατότητα άμεσης τηλεφωνικής σύνδεσης και διάθεσης αρκετών γραμμών για την εξυπηρέτηση των αναγκών της μονάδας, δεδομένου ότι το δίκτυο του τηλεφώνου βρίσκεται σε επαφή με τη έκταση, κατά μήκος της κοινοτικής οδού.

Όλα τα δίκτυα θα κατασκευαστούν με υπόγεια καλωδίωση και τα έξοδα θα επιβαρύνουν την εταιρεία.

Η υδροδότηση του οικισμού θα γίνει από την κοινότητα με σύνδεση με το υπάρχον δίκτυο.

Η αποχέτευση των ακαθάρτων και ομβρίων καθώς και η διάθεση στερεών αποβλήτων θα γίνει με την κατασκευή δικτύου που θα καταλήγει σε μονάδα βιολογικού καθαρισμού τρίτου βαθμού, εντός των ορίων της έκτασης.

Στην περιοχή δεν υπάρχει αποχετευτικό δίκτυο. Ο τελικός αποδέκτης των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων θα είναι απορροφητικοί βόθροι (είτε για άρδευση χώρων πρασίνου), που θα πληρούν όλες τις προϋποθέσεις της Νομοθεσίας( απόσταση 6 μ από τα θεμέλια κοντινότερου κτιρίου, 5 μ από την οριογραμμή του οικοπέδου ενώ πλησίον δεν υπάρχει φρεάτιο, πηγή ή ακτή κολύμβησης).

### **11.8.ΑΠΟΒΛΗΤΑ**

Τα απόβλητα, ανάλογα με τη φύση τους και σε συνδυασμό με την προέλευση τους, διακρίνονται σε:

1. Αέρια απόβλητα.



Τα μόνα αέρια απόβλητα που θα προκύψουν είναι τα καυσαέρια των εγκαταστάσεων εσωτερικής θέρμανσης. Όμως αυτά δεν προξενούν ρύπους κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες, αφού πρόκειται για οικισμό παραθεριστικής κατοικίας.

### 2. Υγρά απόβλητα.

Έχει προβλεφθεί η λειτουργία εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού υψηλών προδιαγραφών και κατά συνέπεια δεν αντιμετωπίζεται περίπτωση ύπαρξης δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον. Το σύστημα που θα επιλεγεί θα παρέχει νερό καθαρό για άρδευση και θα εξασφαλίζει την εύκολη υγειονομική μη όχλουσα απόληψη ιλύος και ιζημάτων. Θα κατασκευασθεί δίκτυο αγωγών συλλογής οικολυμάτων σε όλη την έκταση του οικισμού.

### 3. Στερεά απόβλητα

Θα υπάρξει περιορισμένη παραγωγή στερεών αποβλήτων αστικής φύσεως, τα οποία θα παραμένουν για λίγο εντός του γηπέδου του οικισμού, σε κατάλληλους κάδους και εντός αεροστεγών νάιλον και εν συνεχεία θα αποκομίζονται με απορριμματοφόρα και θα διατίθενται σε συγκεκριμένους χώρους απόθεσης της νήσου, υπό την εποπτεία των Υγειονομικών Υπηρεσιών και της Κοινότητας. Η βιολογική ιλύς και τα στερεά που προκύπτουν από την εγκατάσταση του βιολογικού καθαρισμού, αφού υποστούν την διαδικασία ξήρανσης, θα απομακρύνονται κανονικά εκτός του χώρου του οικισμού.

## **11.9.ΘΟΡΥΒΟΣ**

Δεν θα υπάρχει καμία αξιολογή ή ιδιαίτερη πηγή θορύβου, όπως είναι προφανές άλλωστε από τη φύση του έργου. Θόρυβος για την ευρύτερη περιοχή θα υπάρξει μόνο στη φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, από τη λειτουργία των μηχανημάτων και την παρουσία εργατικών συνεργείων καθώς και από την αύξηση της κίνησης τροχοφόρων για τη προσαγωγή οικοδομικών υλικών.

## **11.10. ΤΟΠΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**

Στο εσωτερικό δίκτυο υδατοδιανομής θα προβλεφθούν, σε επιλεγμένες θέσεις στόμια υδροληψίας για πυρόσβεση. Η χωροταξική επιλογή και κατανομή των στομιών αυτών στον οικιστικό ιστό θα εξασφαλίσει, σε συνδυασμό με την ύπαρξη χειροκίνητων πυροσβεστήρων (σε κοινόχρηστους χώρους κτλ) την άμεση αντιμετώπιση ενδεχομένων εστιών πυρκαγιάς.

## **11.11. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ** **ΔΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ**

Η εγγύς περιοχή του γηπέδου στερείται αισθητικής ιδιαιτερότητας, αφού η σχετική γυμνότητα του χώρου, είτε η χαμηλή βλάστηση (ακαλλιέργητες εκτάσεις, απουσία δέντρων, θάμνοι) συντελούν στην υποβαθμισμένη εικόνα. Από την άλλη πλευρά, είναι σαφές ότι η εν λόγω οικιστική παρέμβαση θα συντελέσει στην περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, αφού θα δημιουργηθούν χώροι πρασίνου, πάρκα κ.α.

Δεν υπάρχει κάποιο τοπίο ή φυτική διάπλαση που να διατρέχει κινδύνους να διαταραχθεί από την οικιστική παρέμβαση. Υπάρχει μια υποβαθμισμένη ακαλλιέργητη έκταση επί της οποίας θα αναγερθεί ο οικισμός. Άρα, το σχέδιο

αποκατάστασης και διαμόρφωσης των αλλοιωθέντων χώρων δεν θα υπάρξει, η αισθητική του συγκροτήματος αντιμετωπίζεται με βάση τη μελέτη κηποτεχνικής διαμόρφωσης των χώρων εκείνων που προορίζονται για χώροι πρασίνου.

Βέβαια, η εγκατάσταση των κτιρίων θα έχει ως αποτέλεσμα την παρουσία επιπλέον κτιριακών όγκων, δηλαδή θα έχουμε κάποια επίπτωση στο φυσικό περιβάλλον. Όμως, τα κτίρια του οικισμού εναρμονίζονται πλήρως με τα χαρακτηριστικά της περιοχής και θα ενταχθούν αρμονικά στο χώρο, συναποτελώντας με αυτόν μια πολεοδομική ενότητα.

Στόχος της σχεδιαζόμενης οικιστικής ανάπτυξης είναι η δημιουργία πρότυπου οικισμού παραθεριστικής κατοικίας σε ένα υψηλής ποιότητας πολεοδομημένο οικιστικό περιβάλλον. Ο σχεδιασμός της οργάνωσης του οικισμού, των δικτύων εξυπηρέτησης του και των επιμέρους κατοικιών βασίζεται σε σύγχρονες επιστημονικές μεθόδους της πολεοδομίας, της αρχιτεκτονικής και συγχρόνως γίνεται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, τα πολιτιστικά της στοιχεία και τις παραδόσεις της.

Το ποσοστό γης που θα αποδοθεί σε ελεύθερους χώρους (πεζόδρομοι, πάρκα, χώροι ειδικών χρήσεων) θα ξεπερνά το 50% της συνολικής έκτασης. Μεγάλο τμήμα του γηπέδου μετατρέπεται με τη σχεδιαζόμενη επέμβαση, σε όαση πρασίνου, με φυτά συμβατά του συγκεκριμένου οικοσυστήματος της περιοχής, βάση σχετικής μελέτης κηποτεχνικής διαμόρφωσης. Τα κριτήρια είναι λειτουργικά και αισθητικά και η διαμόρφωση πρασίνου αποβλέπει στη δημιουργία συνθηκών ευχάριστης διαμονής των φιλοξενούμενων αλλά και προσέλκυσης τουριστών στην ευρύτερη περιοχή.

Τα υψίκορμα φυτά θα τοποθετηθούν σε θέσεις που να μην εμποδίζουν τη θέα των κατοίκων προς τη θάλασσα, ενώ σε ηπήμες εσωτερικές περιοχές θα χρησιμοποιηθούν ανθοφόρα, καλλωπιστικά και αναρριχώμενα φυτά κλπ. Επίσης, θα απομονωθεί ο βιολογικός καθαρισμός του οικισμού με μια σειρά υψηλών δέντρων και θάμνων.

Όσον αφορά την συντήρηση των φυτών, θα γίνεται από υπεύθυνο κηπουρό, υπό την εποπτεία γεωπόνου-κηποτέχνη, και θα περιλαμβάνει αρδεύσεις, κουρά χλοοτάπητα, κλαδέματα διαμόρφωσης και διατήρησης, αντικατάσταση κατεστραμμένων φυτών, σκαλίσματα, καθαρισμό από ζιζάνια, λιπάνσεις, καθαρισμούς χώρου κ.α. Στους χώρους πρασίνου θα εγκατασταθεί μόνιμο σύστημα άρδευσης και ειδικά τα πρώτα χρόνια, θα γίνεται αυξημένη λίπανση προκειμένου να εξασφαλιστεί η γρήγορη ανάπτυξη των εγκατεστημένων δέντρων και θάμνων.

Οι θετικές επιπτώσεις στον κοινωνικό περίγυρο, από ένα τέτοιο έργο είναι προφανείς. Τόσο στη φάση της κατασκευής όσο και στη φάση της λειτουργίας του οικισμού θα απασχοληθεί εργατικό δυναμικό από την ευρύτερη περιοχή. Επίσης η οικιστική παρέμβαση στη συγκεκριμένη θέση έχει θετική επίδραση στη γενικότερη οικονομία της εγγύς περιοχής, ιδιαίτερα δε του γειτονικού οικισμού του Γαλησσά αλλά και του Δανακού. (προβλέπεται βελτίωση αισθητικής εικόνας της περιοχής, αύξηση αξίας γης, ανάπτυξη νέων επαγγελματικών δραστηριοτήτων κ.α.)

## **11.12. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Οι σχεδιαζόμενες επεμβάσεις στην τοπογραφία του οικοπέδου θα είναι περιορισμένης έκτασης. Οι επεμβάσεις θα περιοριστούν στις απολύτως απαραίτητες (διάνοιξη δρόμων, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι). Η δημιουργία ζωνών και χώρων πρασίνου ανάμεσα στις κατοικίες σε μια περιοχή ιδιαίτερα φτωχή σε βλάστηση, θα βελτιώσει τη αισθητική εικόνα της περιοχής. Όσον αφορά την επιλογή των φυτών που θα φυτευτούν, αυτά θα είναι ανθεκτικά στις υφιστάμενες εδαφοκλιματικές συνθήκες της περιοχής και θα προσιδιάζουν κατά το δυνατό στον τοπικό χαρακτήρα του νησιού.

Ειδικότερα θα φυτευτούν αιθαλή, κατά βάση, δέντρα που ευδοκιμούν στην περιοχή των Κυκλάδων. Για την επιλογή των φυτών λαμβάνεται υπόψη η ζώνη βλάστησης της περιοχής και ο βιοκλιματικός όροφος στον οποίο ανήκει. Τα δέντρα θα συνεισφέρουν στην αισθητική αναβάθμιση της ξερής σήμερα περιοχής και θα δημιουργούν χώρους σκίασης σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού. Σε επιλεγμένες θέσεις θα τοποθετηθεί χλοοτάπητας σε συνδυασμό με ανθοκομικά φυτά, που θα καλύψει ελεύθερες διαμορφούμενες επιφάνειες.

Η εγκατάσταση των φυτών θα γίνει αφού τελειώσουν οι οικοδομικές εργασίες, σύμφωνα με την κηποτεχνική Μελέτη, υπό την επίβλεψη του ειδικού γεωπόνου – κηποτέχνη.

Βασικοί στόχοι των φυτεύσεων, πέραν της αισθητικής του τοπίου και της δημιουργίας ευχάριστου και λειτουργικού περιβάλλοντος διαμονής είναι ακόμη:

- § Η οριοθέτηση χώρων ειδικής χρήσης (πλατείες, παιδικές χαρές).
- § Η αντιανεμική προστασία και η προστασία από τη διάδοση σκόνης.
- § Η αποφυγή φαινόμενων διάβρωσης του εδάφους.

Τέλος, οι διάφορες αισθητικές και λειτουργικές διευθετήσεις στο γήπεδο του οικισμού, καθώς και η αξιοποίηση κάθε φυσικού στοιχείου του γηπέδου θα έχουν ως στόχο την αισθητική ανάδειξή του, ώστε να αποτελέσει πρόταση σύνδεσης του ανθρώπου με τη φύση και έμμεση περιβαλλοντική αγωγή. Σύμφωνα λοιπόν με τη σκοπιμότητα των φυτεύσεων και λαμβάνοντας υπόψη τις εδαφοκλιματικές συνθήκες της περιοχής, τα πλέον κατάλληλα φυτά που πρέπει να φυτευτούν πρέπει να επιλεγούν με βάση τον **πίνακα**.

### **Πίνακας Φυτών:**

ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
<b>A. ΔΕΝΔΡΩΔΗ</b>	
Ακακία Κυανόφυλλη	αιθαλής, ανθεκτικό σε αλατότητα και κακές εδαφοκλιματικές συνθήκες
Αλμυρίκι	αιθαλής, ανθεκτικό σε αλατότητα και κακές εδαφοκλιματικές συνθήκες
Ευκάλυπτος	αιθαλής, ανθεκτικό, κατάλληλο για ανεμοφράκτες
Μιμόζα (άγρια & ήμερη)	αιθαλής, ανθεκτικό σε κακές εδαφοκλιματικές συνθήκες
Ελιά	αιθαλής, σχετικά ανθεκτικό στην περιοχή
Κουτσουπιά	αιθαλής, ανθεκτικό σε κακές εδαφοκλιματικές συνθήκες
Χαρουπιά	αιθαλής, ανθεκτικό σε κακές εδαφοκλιματικές συνθήκες
Φοίνικας	αιθαλής, ανθεκτικό σε αλατότητα
<b>2. ΘΑΜΝΟΙ - ΠΟΕΣ</b>	
Πικροδάφνη	αιθαλής, ανθεκτικό σε κακές εδαφοκλιματικές συνθήκες, αλατότητα, χαρακτηριστικό φυτό στις κυκλάδες
Μυόπορο	αιθαλής, ανθεκτικό σε αλατότητα
Λιγούστρα	για ανεμοφράκτες - μπορντούρες
Βιβούρνο	για ανεμοφράκτες - μπορντούρες ή μεμονωμένα
Αγιόκλιμα	αναρριχώμενο, κάλυψη πρτανών - τοίχων
Πυράκενθος	ανθεκτικό, για ανεμοφράκτες - μπορντούρες και σχήματα
Θυμάρι - Λεβάντα	αρωματικά - ανθεκτικά για μπορντούρες - γωνίες κλπ.
Υπερικό	έρπτον - δασικό

Πηγή: Σαρλής Γ., Συριανά Γράμματα, «Τα φυτά της Σύρας»

## 12.ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

### 12.1.ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΑΙΞΑΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΡΟΛΟ ΣΤΗΝ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Οι δυνατές και δεκτές πολεοδομικές συνθέσεις, για το πρόγραμμα που καταρτίσαμε θα μπορούσαν να είναι πολλές. Έτσι προτάθηκαν κάποιες από αυτές στους κατοίκους του οικισμού. Λαμβάνοντας όμως υπ' όψιν το τι επιζητούσε κάθε κάτοικος δεν ήταν εύκολο να καταλήξουμε σε μια λύση. Ένας άλλος παράγοντας ήταν και η ανάγκη προσαρμογής της σύνθεσης προς τις ειδικές τοπογραφικές και πολεοδομικές συνθήκες. Τα οικονομικά πλαίσια και οι τιθέμενοι περιορισμοί στη δόμηση οδήγησαν επίσης κάποιες λύσεις σε απόρριψη. Έπρεπε να συνεκτιμηθούν και άλλες προϋποθέσεις λειτουργικότητας, οι αισθητικοί στόχοι και το επιδιωκόμενο μορφολογικό αποτέλεσμα, καθώς και η περιβαλλοντική μελέτη. Η οποία δεν σχετίζεται μόνο με την εξασφάλιση μέσα στο συγκρότημα ικανοποιητικών περιβαλλοντικών συνθηκών και ποιότητας διαβίωσης του πληθυσμού, αλλά σημαίνει και αρμονική και βιώσιμη ένταξη του υπ' όψη οικιστικού συνόλου στο φυσικό και ανθρωπογενή του περίγυρο.

Τονίζονται ακόμα και οι κοινωνικοί και ψυχολογικοί παράγοντες που έπαιξαν σπουδαίο ρόλο, όπως οι κυρίαρχες θέσεις του πληθυσμού και οι απαιτήσεις του για τον τρόπο ζωής. Ακόμα και εδώ δεν ήταν δυνατόν να υποτιμηθούν οι προτάσεις περί μόδας και ξένων προτύπων όσον αφορά κυρίως στον τύπο εμφάνισης και συγκρότησης κατοικίας, κάτι που δεν υπέστη δυνατόν να εφαρμοσθεί λόγω διατήρησης της παραδοσιακής κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής. Παρ' όλα αυτά ενώ θα μπορούσαν να υπάρξουν κάποιες αντιδράσεις, το αποτέλεσμα ικανοποίησε όλους, ακόμα και τους πιο δύσπιστους.

Αναφέρουμε ακόμα και την όλη επιστημονική, τεχνική, αισθητική, και ιδεολογική άποψη του μελετητή που οπωσδήποτε είναι μια συνισταμένη και του πνεύματος της εποχής του και των σαφών υποκειμενικών του θέσεων. Είναι φυσικά και αυτή ένας αποφασιστικός παράγοντας που σημάδεψε το τελικό αποτέλεσμα. Έτσι τελικά προέκυψε η πολεοδομική σύνθεση.

## **12.2. ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΟΡΙΑΣ ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ ΣΤΗ ΝΗΣΟ ΣΥΡΟ**

Σύρος. Ένα από τα ωραιότερα νησιά των Κυκλάδων. Για την απόσταση των μόλις τριών ωρών από το λιμάνι του Πειραιά είναι ένας απ' τους κοντινότερους προορισμούς για να ξεφύγει κανείς από τη ρουτίνα της πόλης έστω και για ένα Σαββατοκύριακο.

Για όσους όμως επιζητούν κάτι παραπάνω από απλές διακοπές, μια μόνιμη παραθεριστική κατοικία με όλες τις προδιαγραφές μιας πρώτης κατοικίας είναι η ιδανική λύση.

Ο νέος πρότυπος οικισμός στο Βοριά της Σύρου με 26 κατοικίες προσφέρεται ακόμα και για οικογένειες ατόμων με ειδικές ανάγκες.

Οι κατοικίες βρίσκονται στο υψηλότερο σημείο του βουνού, έτσι ώστε να έχουν την καλύτερη δυνατή αμφιθεατρική θέα. Επιπλέον διασφαλίζεται η ησυχία των κατοίκων ενώ συγχρόνως προσφέρεται η θέα προς τη θάλασσα αλλά και προς τις πλατείες, παιδική χαρά και αθλητικές εγκαταστάσεις. Σε κάθε οικόπεδο βρίσκονται 2, 3 ή 4 κατοικίες. Τα οικόπεδα ενώνονται μεταξύ τους με πεζοδρόμους και πλακόστρωτα.

Κατεβαίνοντας το βουνό και αφήνοντας πίσω μας τις κατοικίες συναντάμε το εκκλησάκι του Αγ. Σπυρίδωνος , το κτίριο πολλαπλών χρήσεων ,το ταβερνάκι, την καφετέρια-μπαρ μέσα σε πράσινες πλατείες, την παιδική χαρά και τα γηπεδάκια.

Συνεχίζοντας τη διαδρομή μας προς τα κάτω μπαίνουμε πλέον στον κεντρικό δρόμο ο οποίος συνδέεται με τον περιφερειακό και μόλις σε 10 λεπτά με το αυτοκίνητο φτάνουμε στην Ερμούπολη. Κατηφορίζοντας βλέπουμε το υπαίθριο θέατρο και η θέση του έχει προβλεφθεί όχι μόνο για τους κατοίκους του οικισμού αλλά και των γύρω οικισμών. Ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες οπότε λαμβάνουν χώρα οι περισσότερες παραστάσεις, το θέατρο αυτό θα προσελκύσει αρκετούς επισκέπτες απ' όλο το νησί μιας και η πρόσβαση σε αυτό είναι αρκετά εύκολη και η απόσταση ακόμα και απ' την πόλη είναι πολύ μικρή.

Ξεκινώντας απ' την ανάλυση των επιφανειών που διατίθενται (Συνολική έκταση περίπου 92 στρ.) και σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία όσον αφορά τη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές έπρεπε η έκτασή μας να χωριστεί σε οικοδομικά τετράγωνα των 4 στρεμμάτων. Ανάλογα με τις ανάγκες κάθε οικογένειας έπρεπε να κατασκευαστούν οικίες των 45-100 τ.μ. Εφαρμόζοντας την ιδιωτική πολεοδόμηση απαιτείται μια έκταση 50 στρ. και άνω. Το 50% τουλάχιστον της έκτασης αυτής διατίθεται υποχρεωτικά και αποκλειστικά για χώρους πρασίνου. Έτσι απομένει γη 46 στρ. προκειμένου να αξιοποιηθεί ως γενική και αμιγής κατοικία. Σύμφωνα με αυτά τα στοιχεία κατ' αρχάς υπολογίστηκαν οι 26 κατοικίες και οι λοιποί χώροι που αναφέρονται αναλυτικά στην πολεοδομική μελέτη.

Από αρχιτεκτονικής απόψεως έγιναν αρκετές σκέψεις και πολλές αλλαγές όσον αφορά τη θέση των κτιρίων προκειμένου να εξασφαλιστεί η καλύτερη δυνατή λειτουργία και λειτουργικότητα τόσο των κτιρίων (οικίες, κτίρια δημοσίας χρήσεως) όσο και οι ανοιχτοί κοινόχρηστοι-κοινωφελείς χώροι (αθλητικές εγκαταστάσεις, πλατείες, πλατώματα).

Οι κατοικίες θα βρίσκονται σε τέτοιο σημείο ώστε και να μην χαρακτηρίζεται αποκλεισμένη αυτή η περιοχή μέσα στον ίδιο τον οικισμό αλλά και από τους γύρω. Ταυτόχρονα οι κάτοικοι του οικισμού(ως επί των πλείστων οικογένειες) έχουν επιλέξει το μέρος αυτό για να ξεφεύγουν απ' τις πόλεις όπου και διαμένουν τις περισσότερες μέρες του χρόνου και να έχουν τη δυνατότητα να παραθερίζουν στο νησί για ένα αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα των 3 μηνών και παραπάνω. Θέλουν την απαραίτητη ιδιωτικότητα από τη μία, τους απαραίτητους όρους ύπαρξης , θέλουν τουλάχιστον ησυχία.

Εκμεταλλεμένοι και το γεγονός της αμφιθεατρικής κλίσης του εδάφους η καλύτερη τοποθεσία για τις κατοικίες είναι στο υψηλότερο σημείο του βουνού με θέα προς τη θάλασσα. Έτσι έχει ήδη δημιουργηθεί ένα συγκρότημα κατοικιών μέσα στο οποίο προκύπτουν πεζόδρομοι, πλακόστρωτα και πλατώματα ώστε να εξασφαλίζεται η κίνηση των πεζών αλλά και των οχημάτων. Οι δρόμοι ανάμεσα στα σπίτια θεωρούνται υπερβολή και θυμίζουν και αστικό περιβάλλον. Γι' αυτό το λόγο αποφεύχθηκαν αυτοί οι δρόμοι και μία κεντρική αρτηρία που θα καταλήγει στο ανατολικό parking (αίθουσα μπόουλινγκ, ταβέρνα) θεωρείται αρκετή. Ο δρόμος που διαμορφώνεται ξεκινάει με αυτή τη μορφή λόγω της κλίσης του εδάφους. Δεν μπορεί να έχει κάποια άλλη μορφή. Ανεβαίνοντας υπάρχουν περισσότερα περιθώρια

ευελιξίας λόγω πλατύτερου εδάφους, οπότε και ο δρόμος παίρνει τη μορφή αυτή ανάλογα και με τις ανάγκες του οικισμού. Επίσης σε καμία περίπτωση ο δρόμος δεν θα είναι κλειστός, διότι έτσι δημιουργούνται επιμέρους κλειστοί χώροι. Είναι οι χώροι μέσα από το κλειστό και έξω από το κλειστό. Έτσι ο χώρος θα γινόταν τρομερά προβληματικός. Αυτό που μας ενδιαφέρει είναι ο δρόμος αυτός να αποτελεί τη βασική αρτηρία ώστε να διοχετεύεται η κίνηση εκεί που είναι απαραίτητο και να υπάρχουν αντίστοιχα και τ' ανοίγματα.

Η ιδέα του να δημιουργηθούν περιοχές στα όρια της αυτονομίας θα οδηγούσε τελικά σε μεμονωμένες λειτουργίες κάτι το οποίο δεν έπρεπε να συμβεί. Όσο περισσότερο αναμιγνύονται οι λειτουργίες, όσο περισσότερο περιπλέκονται και έρχεται η μία λειτουργία να μπαίνει στην άλλη, τόσο περισσότερο ζωντανό παραμένει το σύστημα, όλος ο χώρος στη διάρκεια της ημέρας.

Όσον αφορά την πλατεία αυτό που έχει ενδιαφέρον είναι να μην είναι αυστηρά τα όριά της, όσον αφορά το σχήμα της από μόνη της. Είναι προτιμότερο να είναι ένα ελεύθερο σχήμα και να οριοθετείται από μια πλευρά κατοικίας από κάποιο δημόσιο κτίριο, από φύτευση, από δρόμο που περνάει από τη μία μεριά, να υπάρχει οριοθέτηση που να προκύπτει από τις λειτουργίες των κτιρίων και των λειτουργιών που την περιβάλλουν.

Η ιδέα δηλαδή του ότι ο χώρος προκύπτει και δεν υπάρχει κεντρικός σχεδιασμός είναι μια ιδέα που χαρακτηρίζει τους παραδοσιακούς οικισμούς, τους νησιώτικους οικισμούς. Η ιδέα του να έχουμε μια πλατεία συγκεκριμένου σχήματος και να έχουμε δρόμους που ξεκινούν και καταλήγουν στην πλατεία είναι ορθολογιστικές αντιμετωπίσεις της πολεοδομίας που παράγονται απ' τη αντίληψη του πώς οργανώνεται η πόλη.

Επίσης οι δύο και τρεις πλατείες είναι πολύ σημαντικές, γιατί τα κυκλαδίτικα νησιά χαρακτηρίζονται από τα συμπλέγματα πλατειών και όχι τις κεντρικές πλατείες. Αυτές οι δύο τρεις μικρότερες πλατείες άλλωστε δεν είναι μόνο ότι σου δίνουν ελεύθερο χώρο, ελεύθερο περιβάλλον είναι ότι οι μικρές πλατείες είναι συγκεκριμένα σημεία στα οποία δημιουργούνται ιδιαίτερες συνθήκες εξ' αιτίας των κτιρίων που υπάρχουν τριγύρω. Αυτό χαρακτηρίζει μια πλατεία. Το τι είναι αυτό που θα θέλξει τον κόσμο εκεί εν τέλει και σε καμία περίπτωση δεν μπορούμε να πούμε ότι αντικαθίσταται η ανάγκη της πλατείας από τον υπόλοιπο ελεύθερο, αδόμητο χώρο.

Άρα είναι παραδοσιακότερος ο πολεοδομικός σχεδιασμός όταν δε μοιάζει πολύ αυστηρός, με πολύ συγκεκριμένα όρια παρά όταν πρέπει να ορίσεις περιοχές και λειτουργίες.

Είναι πολύ σημαντικό σε αυτό που θα θεωρήσουμε ως πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας να έχουμε εισάγει όλα τα χαρακτηριστικά εκείνα που πραγματικά την ορίζουν τόσο όσο παραθεριστική αλλά εισάγουν σ' αυτήν και τα τοπικά χαρακτηριστικά του μέρους.

### **12.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Οι βασικές λειτουργίες του οικισμού θα περιλαμβάνουν:

- ✓ Κατοικία, με περιοχές κατοικίες στις επάλληλες ισοϋψείς ζώνες που διαμορφώνονται από τη χάραξη του κυρίου οδικού δικτύου. Θα υπάρχει έτσι

έναν κεντρικό κορμό του οικισμού, ενώ στις παρυφές της έκτασης θα υπάρχουν μικρότερες γειτονίες κατοικίας. Όλα τα οικοδομικά τετράγωνα και κατά συνέπεια τα κτίσματα θα είναι προσαρμοσμένα στο έδαφος της περιοχής. Βασικό στοιχείο της προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης του οικισμού είναι ότι όλα τα οικοδομικά τετράγωνα θα έχουν άμεση πρόσβαση τόσο στο οδικό δίκτυο όσο και σε πεζοδρόμους οι οποίοι οδηγούν σε κοινόχρηστους χώρους. Οι κατοικίες που θα ανεγερθούν θα είναι μονοόροφες ή διώροφες απολύτως προσαρμοσμένες στα πρότυπα της αρχιτεκτονικής του νησιού.

- ✓ Κυκλοφορία (οδικό δίκτυο, πεζόδρομοι, χώροι στάθμευσης), με κυκλοφοριακή οργάνωση που θα βασίζεται σε ένα κεντρικό οδικό άξονα που θα διατρέχει την έκταση από το χαμηλότερο σημείο της, ως ελικοειδής άξονας ακολουθώντας κατά το δυνατό το ανάγλυφο του εδάφους. Θα τερματίζει περίπου στο νότιο άκρο της έκτασης όπου θα υπάρχει και η κεντρική πλατεία του οικισμού. Από κει, θα διακτινίζονται πεζόδρομοι που θα εξυπηρετούν την πρόσβαση στα οικόπεδα. Ο άξονας αυτός θα λειτουργεί σαν δρόμος διπλής κατεύθυνσης (πλάτους 12 μ) με μικρή κλίση (<15%), αντιολισθητικά οδοστρώματα (όπου απαιτούνται) και πεζοδρόμια πλάτους 2μ εκατέρωθεν του οδοστρώματος.  
Ένα εκτεταμένο δίκτυο πεζοδρόμων, οι οποίοι θα συνδέουν τις περιοχές κατοικίας με τους χώρους κοινωνικών δραστηριοτήτων θα εξασφαλίζουν την άνετη και ευχάριστη μετακίνηση των κατοίκων. Η τοπογραφία της περιοχής επιβάλλει τη διαμόρφωση των πεζοδρόμων σε επάλληλα επίπεδα με μεγάλα κλιμακωτά πατώματα. Το πλάτος τους θα είναι αρκετά μεγάλο επιτρέποντας τη διαμόρφωση τους με πλακόστρωτα, καθιστικά, φωτιστικά, συστοιχίες δέντρων.  
Τέλος, οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης που έχουν προβλεφθεί έχουν συνολική επιφάνεια 2.445,19 τ.μ. που υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του οικισμού.
- ✓ Κοινόχρηστοι χώροι, που έχουν χωροθετηθεί κεντροβαρικά της έκτασης. Με την χωροθέτηση τους αυτή επιτυγχάνεται η διάσπαση των δομημένων κτιριακών όγκων, η εύκολη πρόσβαση όλων των κατοίκων στη ζώνη αυτή, αλλά και με δεδομένο το μικρό μέγεθος του οικισμού τη δημιουργία ενός βασικού πυρήνα κοινόχρηστων χώρων, αντί τη διάσπαση σε μικρότερα τμήματα. Βεβαίως και θα υπάρχουν και μικρότεροι κοινόχρηστοι χώροι σε επιλεγμένες θέσεις του οικισμού. Επίσης, θα δημιουργηθεί παιδική χαρά (1.120,95 τ.μ.), καθώς και υπαίθριος χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων συνολικής επιφάνειας 1.937,38 τ.μ.
- ✓ Βιολογικός καθαρισμός, που θα εγκατασταθεί στο ακραίο νοτιοδυτικό τμήμα του οικισμού, στη χαμηλότερη υψομετρική στάθμη της έκτασης, εντός του κοινόχρηστου χώρου και στο σημείο «εξόδου» του βασικού άξονα.

### **Πίνακας: Κατανομή των χρήσεων γης του οικισμού.**

### **ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ**



<b>ΧΡΗΣΗ</b>	<b>% ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>	
	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)</b>	
<b>1. ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>	33651,04 τ.μ.	36,84 %
α) Οικόπεδα (Ο.Τ. 1- Ο.Τ.10) με χρήση μόνο κατοικίας		
β) Οικόπεδα Ο.Τ. 6 ,9, 11	12464,45 τ.μ.	13,65 %
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>46115,49 τ.μ.</b>	<b>50,49 %</b>
<b>2. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>		
α) Οδικό δίκτυο	11419,54 τ.μ.	12,50 %
β) Πεζόδρομοι	4251,08 τ.μ.	4,65 %
γ) Χώροι Στάθμευσης	2445,19 τ.μ.	2,68 %
δ)Ελεύθεροι Κοινόχρηστοι	22721,64 τ.μ.	24,87 %
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>40837,45 τ.μ.</b>	<b>44,70 %</b>
<b>3. ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ</b>		
α) Παιδικές χαρές	1120,95 τ.μ.	1,23 %
β) Αθλητικές εγκαταστάσεις	1937,38 τ.μ.	2,12 %
γ) Βιολογικός καθαρισμός	1332,68 τ.μ.	1,46 %
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>4391,01 τ.μ.</b>	<b>4,81 %</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΠΕΔ.ΕΚΤΑΣΗΣ:</b>	<b>91343,95 τ.μ.</b>	<b>100,00 %</b>

### ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ Ο.Τ. ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

#### Αιγής κατοικία

ΟΙΚΟΔ. ΤΕΤΡ.	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ(τ.μ.)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ(τ.μ.)
Ο.Τ. 1	4.467,39	2	209,32
Ο.Τ. 2	4.051,14	3	193,60
Ο.Τ. 3	4.058,02	4	190,38
Ο.Τ. 4	4.045,05	3 ( 2 ΓΙΑ Α.Μ.Ε.Α.)	195,35
Ο.Τ. 5	4.111,15	2	201,30
Ο.Τ. 7	4.039,59	3	193,6
Ο.Τ. 8	4.797,37	4	190,38
Ο.Τ. 10	4139,1	3 ( 2 ΓΙΑ Α.Μ.Ε.Α.)	195,35

**Γενική κατοικία**

ΟΙΚΟΔ.ΤΕΤΡ.	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ(τ.μ.)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΡΙΩΝ (τ.μ.)
Ο.Τ. 6	4.349,87	1	599,80
Ο.Τ. 9	4.108,67	3	250,0
Ο.Τ. 11	4.025,80	3	149,47

**13.ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠ' ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ,  
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΛΥΣΕΙΣ**

**13.1.ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠ' ΤΟΝ ΧΩΡΙΚΟ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ**

Πολλά τα προβλήματα αλλά και οι επιπτώσεις:

- **Στο χωροταξικό επίπεδο.** Τα διάφορα αστικά κέντρα αλλά και οι οικισμοί αναπτύσσονται ασυντόνιστα και αντίθετα από τον χωροταξικό σχεδιασμό. Δεν καλύπτονται οι ανάγκες αλλά δεν συμβάλλουν και στην αποκέντρωση.
- **Στο πολεοδομικό επίπεδο.** Οι περιοχές των ρυμοτομικών σχεδίων δεν παρουσιάζουν στο εσωτερικό τους μια συγκρότηση που να τις χαρακτηρίζει σαν ένα ενιαίο και αρμονικό σύνολο. Αλλά και οι απαραίτητες κοινόχρηστες λειτουργίες δεν συμμετέχουν με ικανοποιητικές αναλογίες στην κατανομή του χώρου.
- **Στο εσωτερικό κυκλοφοριακό.** Οι περισσότεροι δρόμοι έχουν κατάστρωμα 5-6 μέτρων καθώς και πεζοδρόμιο του ενός (1) μέτρου με αποτέλεσμα να μην εξασφαλίζουν την ασφάλεια των πεζών αλλά ούτε και των τροχοφόρων. Επίσης, δεν λαμβάνεται καμία πρόνοια για την στάθμευση των αυτοκινήτων.
- **Στα έργα υποδομής και την οδοποιία.** Η κακή χάραξη του οδικού δικτύου χωρίς την συνεκτίμηση των φυσικών στοιχείων υποχρεώνει σε τεράστια χωματουργικά έργα και επιχωματώσεις. Οι δρόμοι μένουν αδιάβατοι και να γίνουν έχουν σαν συνέπεια την πλήρη απομόνωση των οικοπέδων αλλά και των αυτοκινήτων, που αντίστοιχα αναγκάζονται και επιβαρύνουν το κατάστρωμα. Ακόμα, η αδυναμία απορροής των ομβρίων οδηγεί σε περιπτώσεις πλημμύρων.
- **Στην οικονομία.** Μόνο αν συνυπολογίσουμε τα παραπάνω τεχνικά προβλήματα και την υποχρεωτική παρέμβαση της πολιτείας για να καλύψει τα κενά, οι οικονομικές επιπτώσεις θα είναι τεράστιες.
- **Στο κοινωνικό επίπεδο.** Εκτός από την ανεπάρκεια του κοινωνικού εξοπλισμού, έχουμε και την δημιουργία ποικιλόμορφων «γκέτο», δηλαδή την απόλυτη απομόνωση των περιοχών από τα παραδεκτά πρότυπα στέγασης και ζωής.
- **Στο περιβάλλον.** Εδώ εννοούμε την πλήρη καταστροφή της πανίδας, τη ρύπανση του εδάφους αλλά και την υποβάθμιση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, όσον αφορά την πολιτιστική κληρονομιά π.χ. αρχαιολογικούς χώρους.
- **Αισθητική Αποψη.** Ο τρόπος και το αποτέλεσμα της επέμβασης αλλά και η ποιότητα του οικοδομικού όγκου συνιστούν ένα θλιβερό σύνολο που φορτίζει βέβαια πλέον σε μόνιμη βάση το περιβάλλον αλλά και τον πληθυσμό που κατοικεί εκεί.

#### Λύσεις:

Για να αποφευχθούν όλες αυτές οι επιπτώσεις θα έπρεπε:

- Ø Προσωπική αυτοψία από τους μελετητές, με σκοπό την απόλυτη και απευθείας γνώση της περιοχής μελέτης.
- Ø Να καταστεί σαφές ότι απαιτείται η επέκταση αυτή και ότι η συγκεκριμένη περιοχή είναι ενδεδειγμένη.
- Ø Να συγκεντρωθούν ικανοποιητικά και αναλυτικά στοιχεία όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή αλλά και την περιοχή μελέτης.
- Ø Κατάρτιση προγράμματος προβλεπόμενης ανάπτυξης. Όπως προγραμματισμός κατοικίας με αριθμό κατοίκων, αριθμό διαμερισμάτων, κοινόχρηστων χώρων κ.α.
- Ø Σύνταξη του κυρίως ρυμοτομικού σχεδίου, στο οποίο θα καθορίζονται και οι χρήσεις δημοσίων και ιδιωτικών χώρων. Ακόμα, θα είναι σκόπιμο να παρουσιάζονται όχι μόνο η

οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή αλλά και η διαμόρφωση των επιφανειών κυκλοφορίας.

- Ø Καθορισμός όρων δόμησης, συνοδευόμενος με αιτιολόγηση τους.
- Ø Εξασφάλιση της συμμετοχής των μελετητών στη διαδικασία έγκρισης της μελέτης, όπως Δήμο και αρμόδιες διευθύνσεις αλλά και στις ενδιαφερόμενες ομάδες πληθυσμού, αλλά και στη διαδικασία εφαρμογής της επί του εδάφους.

## **13.2.ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

### **13.2.1.Μικρής έκτασης συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης**

Τα συγκροτήματα αυτά εκτείνονται κατά κανόνα σε τμήμα ενός οικοδομικού τετραγώνου και περιλαμβάνουν περίπου 20-25 κατοικίες. Η έκτασή τους είναι τέτοια, ώστε στη μελέτη τους, τα όρια μεταξύ αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας να μην είναι εύκολα διακριτά. Περιλαμβάνουν αποκλειστικά και μόνο κατοικίες που σε ορισμένες περιπτώσεις συνδυάζονται με κάποιον κοινόχρηστο χώρο του συγκροτήματος.

Μπορούν να εφαρμοστούν και σε μικρής κλίμακας επεκτάσεις μέσω ή και μικρών αραιοδομημένων οικισμών, όπου οι ανάγκες στέγασης δεν είναι βέβαια επιτακτικές, αλλά υπάρχει η πρόθεση προσέλκυσης νέων οικογενειών προερχόμενων από μεγαλύτερες γειτονικές πόλεις, που επιθυμούν μια νεόκτιστη κατοικία χαμηλού κόστους, πλήρους εξοπλισμού και σε άμεση επαφή με την ύπαιθρο, με περιβαλλοντικές συνθήκες πολύ καλύτερες από αυτές που προσφέρονται στις παλαιές αστικές περιοχές και που δέχονται ως τίμημα γι' αυτό μια καθημερινή διαδρομή προς και από τον τόπο εργασίας τους. Τα συγκροτήματα αυτά κατοικιών χαρακτηρίζονται συνήθως από μικρές πυκνότητες, χαμηλά ύψη, ανθρώπινη κλίμακα. «αγροτική» δομή και οφείλουν να εντάσσονται περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, καθώς και στα υφιστάμενα δίκτυα κυκλοφορίας και υποδομής.

Κύριος στόχος του εγχειρήματος της οργανωμένης δόμησης είναι να συγκρατηθεί η διάλυση του κέντρου του οικισμού από τις διασπαρμένες υφιστάμενες μονοκατοικίες με την κατασκευή ενός συμπαγούς συγκροτήματος. Πρέπει να τονιστεί επίσης ότι η αρχιτεκτονική μορφή του συγκροτήματος είναι απλή και εντάσσεται άριστα στο μη αστικό –αγροτικό περιβάλλον.

### **13.2.2. ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Τα αδύνατα σημεία της οργανωμένης δόμησης σχετίζονται με επιπτώσεις πάνω στον ίδιο τον κάτοικο, στη μορφή και την ταυτότητα της περιοχής. Φυσικά αυτό είναι δυνατόν να αντιμετωπιστεί με πολύ καλές πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές μελέτες, που αναγνωρίζουν και αναδεικνύουν τη μοναδικότητα της κάθε περίπτωσης, ενώ μειώνουν στο ελάχιστο τις επιπτώσεις από την τυποποίηση.

Οι επιπτώσεις που αφορούν τον κάτοικο και ιδιαίτερα κοινωνικούς και ψυχολογικούς τομείς είναι επικίνδυνα διογκωμένες. Η οργανωμένη δόμηση έχει τα παρακάτω χαρακτηριστικά :

- ◆ Πραγματοποιείται συνήθως για έναν άγνωστο κάτοικο.
- ◆ Βασίζεται στις αρχές της οικονομίας και της ταχύτητας της κατασκευής.
- ◆ Βασίζεται στην αρχή της χρησιμοποίησης και επανάληψης όμοιων στοιχείων .

Από αυτά συμπεραίνουμε ότι το αποτέλεσμα θα είναι τυποποιημένο, και αφού και όλος ο χώρος όπου θα ζήσει ο άνθρωπος είναι τυποποιημένος αναγκαστικά θα τυποποιηθούν και η ζωή του και οι κινήσεις του και γενικά όλη η δράση του στο χώρο. Όλα συντείνουν στην καθιέρωση ενός τυποποιημένου ενοίκου σ' ένα μηχανοποιημένο και απρόσωπο περιβάλλον κατοικίας, με πλήρη οργάνωση και μ' ένα πρόγραμμα διαμονής που καθόλου ή ελάχιστα διαφοροποιείται από το πρόγραμμα του συνανθρώπου του. Σημειώνεται επίσης ότι η τυποποίηση αυτή δεν περιορίζεται μόνο στο περιβάλλον κατοικίας , αλλά επεκτείνεται και στις απασχολήσεις του πληθυσμού και σ' αυτήν την ψυχαγωγία και αναψυχή του αφού παρατηρείται μια μαζική αντιμετώπιση αναγκών, είτε πρόκειται για στέγαση, είτε για ψυχαγωγία.

Η κατάσταση μπορεί να επιδεινωθεί λόγω του μέτριου ή κακού αισθητικού περιβάλλοντος με κύρια χαρακτηριστικά τη μονοτονία, τη φλύαρη επανάληψη όμοιων στοιχείων και γενικότερα την έλλειψη μορφολογικής προσωπικότητας και συγκεκριμένης φυσιογνωμίας του πολεοδομικού χώρου που θα αντικατόπτριζε και την προσωπικότητα μιας κοινωνικής ενότητας. Το θέμα όμως είναι ότι η κοινωνική ενότητα αγωνίζεται να δημιουργηθεί εκ των υστέρων μπαίνοντας μ' έναν τρόπο σχεδόν επικοισμού, σ' ένα πανέτοιμο, αλλά ψυχολογικά ξένο ή αδιάφορο τεχνητό περιβλημα. Έτσι ο κάτοικος της πρώτης γενιάς παραμένει γενικά ξένος και προς το περιβλημα και προς το γείτονά του.

Παρ' όλα αυτά στην δική μας περίπτωση έχοντας τις παραδοσιακές μονοκατοικίες σύμφωνα με την κριτική του Henry Lefebvre, έχουμε το πλεονέκτημα ότι οι μονοκατοικίες επιτρέπουν παραλλαγές, ιδιαίτερες ή ατομικές ερμηνείες του τρόπου κατοίκησης. Κάποιο είδος πλαστικότητα επιτρέπει τροποποιήσεις και προσαρμογές. Ο χώρος των μονοκατοικιών –περίβολος, κήπος, διάφορες διαθέσιμες γωνιές- αφήνει στο κατοικείν ένα περιθώριο ελευθερίας και πρωτοβουλίας περιορισμένο, αλλά πραγματικό.

Ένα πρόβλημα όμως που χαρακτηρίζει περιοχές οργανωμένης δόμησης είναι η ομοιόμορφη δημογραφική και κοινωνική δομή του πληθυσμού, που συχνά αντιπροσωπεύει μια κοινωνική τάξη χωρίς σημαντική ανάμειξη των κοινωνικών στρωμάτων. Αυτό οφείλεται στο ότι ο τυποποιημένος τρόπος ζωής, που προσφέρεται απευθύνεται σε ανθρώπους των ίδιων οικονομικών δυνατοτήτων και συχνά του ίδιου κοινωνικού στρώματος. Έτσι ο οικισμός κατοικείται από μια ορισμένη κοινωνική τάξη.

Παρά τα προβλήματα που προκύπτουν απ' την οργανωμένη δόμηση διαπιστώνουμε ότι υπάρχουν λύσεις, αρκεί να δίνεται η απαιτούμενη προσοχή τόσο στην έρευνα και ειδικότερα την εκτίμηση των δυσμενών συνεπειών, όσο και στη σωστή και ανθρώπινη μελέτη του προβλεπόμενου με οργανωμένη δόμηση οικισμού.

Επίσης τα μειονεκτήματα της οργανωμένης δόμησης μπορούν να μειωθούν με το να επιδιώξουμε συνδυασμό της και με τον παραδοσιακό ή ατομικό τρόπο δόμησης. Συγχρόνως η ενίσχυση της περιβαλλοντικής διάστασης στο σχεδιασμό και την κατασκευή ενός οικιστικού συνόλου πέρα απ' τα οικονομικά οφέλη και την επίτευξη ενός φιλικότερου προς το περιβάλλον αποτελέσματος επιτυγχάνει και μια πολύ καλύτερη προσέγγιση του ανθρώπινου παράγοντα με το δομημένο χώρο.

### **13.2.3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ**

Οι παράγοντες που πρόκειται να επηρεάσουν την εξέλιξη της κατοικίας μελλοντικά είναι :

Οι υλικές ανάγκες εξασφάλισης στέγης στις πλατειές μάζες , ιδίως σε χώρες με συνεχιζόμενη αύξηση του πληθυσμού αλλά και σε άλλες περιοχές που μέχρι σήμερα δεν καλύπτουν ικανοποιητικά τις στεγαστικές ανάγκες.

Οι τεχνικοοικονομικές εξελίξεις και κυρίως η εκβιομηχάνιση της κατασκευής και η επανάσταση στους τομείς ενέργειας και ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού

Η συνεχιζόμενη σε μεγάλο βαθμό αντιμετώπιση της κατοικίας σαν αγαθό καταναλωτικό και μάλιστα εμπορεύσιμο , παρά τις παρεμβατικές ρυθμίσεις του δημόσιου τομέα , οι οποίες ασφαλώς μειώνουν τις κερδοσκοπικές τάσεις , χωρίς όμως να μπορούν να εξαλείψουν και τον καταναλωτικό χαρακτήρα.

Οι νέοι τρόποι ζωής και κυρίως οι σύγχρονες απαιτήσεις και θέσεις πληθυσμού και ατόμου ως προς την οργάνωση ζωής, κοινωνίας και περιβάλλοντος.

Για τον πρώτο παράγοντα έχει διαπιστωθεί ότι παρ' όλες τις προσπάθειες που έχουν γίνει για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, το έλλειμμα σε κατοικίες εξακολουθεί να είναι πολύ μεγάλο. Υπάρχουν χώρες βέβαια ιδιαίτερα στη Δυτική Ευρώπη στις οποίες τα εντατικά στεγαστικά προγράμματα των περασμένων δεκαετιών και η μετέπειτα στασιμότητα στην πληθυσμιακή τους ανάπτυξη οδήγησαν σε άμβλυνση του προβλήματος.

Αναλογιζόμαστε όμως το σύνολο του συνεχώς αυξανόμενου πληθυσμού της γης και ιδιαίτερα του Τρίτου Κόσμου που αποτελεί και την πλειοψηφία του παγκόσμιου πληθυσμού. Επίσης ας μην ξεχνάμε ότι εντείνονται διαφόρων μορφών μετακινήσεις και μεταναστεύσεις για οικονομικούς, πολιτικοστρατιωτικούς ή άλλους λόγους. Όλα αυτά κρατούν διερευμένη την απόσταση ανάμεσα στη ζήτηση και στην προσφορά κατοικιών. Απαιτείται λοιπόν προώθηση κυρίως των μεθόδων παραγωγής κατοικίας, που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα με μαζικό τρόπο. Ανάμεσα σ' αυτές τις μεθόδους πρωταρχική θέση κατέχει η οργανωμένη δόμηση. Σχετικά με τις τεχνικοοικονομικές εξελίξεις, είναι γνωστές οι δυνατότητες της σύγχρονης τεχνολογίας στον τομέα της μαζικής παραγωγής, όπου η μονάδα κατοικίας θεωρείται σα βιομηχανικό προϊόν. Αυτό ισχύει και για το οικοδομικό μέρος της κατοικίας, αλλά και για τον εξοπλισμό της όπως η θέρμανση, το ζεστό νερό κ.ά. που καλύπτεται πολύ πιο φθηνά και λειτουργικά στην περίπτωση μαζικής κατασκευής κατοικιών.

Επί πλέον η σύγχρονη τεχνοκρατική και οικονομική οργάνωση αντιμετωπίζει ήδη την κατοικία σαν ένα προϊόν που καταναλίσκεται σε χρόνο πολύ μικρότερο από άλλοτε. Μπορούμε να πούμε ότι όχι μόνο η ηλικία των κτιρίων συνεχώς μειώνεται, μιας και παλαιότερα τα σπίτια κτίζονταν για να ζήσουν περισσότερα από 100 χρόνια, ενώ τώρα κατεδαφίζονται κτίρια λίγων δεκαετιών για να ξαναχτιστούν πιο σύγχρονα, αλλά και η ταχύτητα αλλαγής κατοικίας εκ μέρους του πληθυσμού αυξάνει. Έτσι δεν καταρρίπτεται η άποψη ότι η κατοικία είναι και αυτή και θα είναι και στο μέλλον ένα απ' τα καταναλωτικά αγαθά.

Το προϊόν λοιπόν κατοικία θα πρέπει να ανταποκρίνεται σε προδιαγραφές ποσοτικές, ποιοτικές, κόστους και ταχύτητας παραγωγής. Η πιο ολοκληρωμένη ανταπόκριση στις προδιαγραφές αυτές και κυρίως στη βελτίωση της ποιότητας, σε συνδυασμό με τη μείωση του κόστους, είναι η γενίκευση της εκβιομηχάνισης της κατοικίας. Αυτή με τη σειρά της βρίσκει σαν πιο βασική έκφρασή της την οργανωμένη δόμηση. Από την άποψη αυτή το μέλλον της οργανωμένης δόμησης φαίνεται εξασφαλισμένο.

Ο τέταρτος παράγοντας, οι νέοι τρόποι ζωής και οι κοινωνικές και προσωπικές ανάγκες και θέσεις του ανθρώπου δεν θα αποκτήσουν ή τουλάχιστον δεν πρέπει να αποκτήσουν μια καθολικότητα. Εάν συνέβαινε κάτι τέτοιο, οι συνέπειες πάνω στον άνθρωπο, σαν ελεύθερο σκεπτόμενο ον, όπως και πάνω στο κοινωνικό σύνολο, θα ήταν οδυνηρές.

Παράλληλα, στη σύγχρονη εποχή των γρήγορων εξελίξεων και των αλλαγών, παρουσιάζεται μια διαχρονική μεταβλητότητα ή αστάθεια, ακόμα και στις υλικές ανάγκες αλλά και στις γενικότερες απαιτήσεις του ίδιου του ανθρώπου ή της ίδιας κοινωνίας. Οι νέες αυτές ανάγκες δε μπορεί να αντιμετωπιστούν με μηχανιστικά γενικευμένα μέτρα.

Στην ουσία ο άνθρωπος απαιτεί κατοικία ευέλικτη στο χώρο και στο χρόνο και αυτό γιατί η ζωή του και ο κόσμος του αλλάζουν από μέρα σε μέρα και είναι επόμενο, το «κέλυφος» μέσα στο οποίο ζει, να πρέπει να προσαρμοστεί στις αλλαγές αυτές.

Για όλους αυτούς τους λόγους πρέπει να ενθαρρυνθούν οι μέθοδοι μαζικής κατασκευής κατοικιών, με τις οποίες εξασφαλίζεται ευελιξία και προσαρμοστικότητα προς τις ανάγκες και επιθυμίες του κατοίκου.

Αυτό μπορεί να είναι δυνατό, εάν οι βιομηχανοποιημένες μονάδες κατοικίας που θα προσφερθούν στην αγορά, θα μπορούν και να δίνουν ποικιλία από παραλλαγές και να συνδυάζονται κατά πολλούς τρόπους πάντα με την τήρηση των προϋποθέσεων μικρού κόστους και συνθετικά ικανοποιητικού αποτελέσματος. Αν αυτό κατορθωθεί τότε και οι δυνατότητες πολεοδομικών συγκροτημάτων θα είναι πολλές, με αποτέλεσμα να υπάρχει η δυνατότητα εκλογής της καταλληλότερης σε κάθε περίπτωση, ώστε το πολεοδομικό περιβάλλον να εξελίσσεται και αναπλάθεται, ενώ παράλληλα να είναι λειτουργικά ορθό και αισθητικά άρτιο σε όλες του τις φάσεις.

#### **14. ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΕΙΣ ΠΕΡΙ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**



**ΑΡΘΡΑ- ΣΧΟΛΙΑ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ- ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ- ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ  
ΠΕΡΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

**Από κείμενο του Κωστή Μαυρικάκη Πολιτικού Μηχανικού ΕΜΠ για τον  
χωροταξικό σχεδιασμό**

Ο κ. Μαυρικάκης αναφερόμενος σε ένα συγκεκριμένο παράδειγμα εφαρμογής ιδιωτικής πολεοδόμησης στο νομό Λασιθίου εξάγει και κάποια γενικά συμπεράσματα και παραθέτει την άποψή του για την εφαρμογή της στην Ελλάδα.

« Η εκπονούμενη μελέτη ‘Γενικών Κατευθύνσεων Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης(ΠΕΡΠΟ) Νομού Λασιθίου’ στα πλαίσια του άρθρου 24, του Ν.2508/97 ‘βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις’ παρότι προτείνεται ως ΠΕΡΠΟ, είναι αμφίβολο αν συμβάλλει και αν διέπεται από τις αρχές του ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού που είναι συνδεδεμένος με τη βιώσιμη ανάπτυξη. Εν τέλει αν έχει κοινωνικοπολιτικό χαρακτήρα και δε δρα σ’ ένα άχρωμο, άοσμο και ουδέτερο πολιτικά περιβάλλον. Εφόσον ασχολείται με τον τρόπο διανομής πόρων που σπανίζουν (γη, περιβάλλον) θα έπρεπε να αποτελεί μέρος μιας πλατύτερης πολιτικής διαδικασίας απαρέγκλιτης των βασικών αρχών της βιωσιμότητας, με το πρόταγμα διατήρησης και ορθολογικής διαχείρισης των πόρων αυτών.

Οι κοινωνικοί στόχοι αυτού του είδους των σχεδιασμών, δεν θα πρέπει να επιβουλεύονται τον κοινωνικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας, της οποίας το ίδιο το Σύνταγμα (άρθρο 17) αναγνωρίζει το διπλό ρόλο της: Ως αναφαίρετου ατομικού δικαιώματος από τη μία, και ως υποχρέωσης έναντι της ολότητας από την άλλη.

Και αυτό γιατί κατά το νόμο, οι περιοχές που θα θεσπιστούν ως ΠΕΡΠΟ, έχουν αναπόφευκτα επίπτωση στις ιδιοκτησίες αφού δεν υπάρχουν δημόσιες εκτάσεις εκεί που προτείνονται. Εξ’ορισμού, πάλι κατά το νόμο με το σημερινό ιδιοκτησιακό status quo, η θέσπιση μιας περιοχής ως ΠΕΡΠΟ , αυτομάτως αμφισβητεί ευθέως το συνταγματικό και αναφαίρετο ατομικό δικαίωμα, και το θεωρεί ότι ίσταται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

Πρέπει να περιοριστεί η τεράστια έκταση στρεμμάτων που προτείνονται ως ΠΕΡΠΟ, αφού το ζητούμενο δεν είναι η ευθεία αμφισβήτηση και η τεράστια ιδιοκτησιακή αναδιανομή εξευτελιστικής εξαγοράς τους από ολιγοπωλιακά trust, αλλά η θέσπιση ειδικών όρων δόμησης μέσω Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης. Ας περιοριστούν τα ΠΕΡΠΟ σε εκτάσεις της περιοχής, που ήδη υπάρχει εκπεφρασμένο επενδυτικό ενδιαφέρον και εκεί που συγκεντρώνονται ήδη οι εκτάσεις για την ιδιωτική πολεοδόμηση.

Μια που λοιπόν σήμερα το πολιτικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού δεν τίθεται εν αμφιβόλω, αφού αυτός δεν αποτελεί πλέον ουδέτερη τεχνικοδιοικητική διαδικασία ολίγων ειδικών (διαδικαστική θεωρία σχεδιασμού) που νομιμοποιεί τις δράσεις του μόνο στη βάση της ορθολογικής μεθόδου, αλλά αποτελεί και συνιστά μια κυβερνητική και γενικότερα μια κρατική δραστηριότητα που δομείται από τις σχέσεις της με τις ευρύτερες κοινωνικές δυνάμεις, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. θα πρέπει να επικεντρώνεται στις δεσπόζουσες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Δεν πρέπει να εφαρμόζουμε μονομερή και φωτογραφικό χωρικό σχεδιασμό σε κρίσιμες και ευαίσθητες περιβαλλοντικά παράκτιες περιοχές των οποίων η φέρουσα ικανότητα και οι πόροι του οικοσυστήματος είναι ήδη σε δοκιμασία.

Η χωρική διαχείριση των παράκτιων περιοχών θα πρέπει να βασίζεται σε μια ευρεία και σφαιρική προοπτική που θα λαμβάνει υπόψη την αλληλεξάρτηση του

χερσαίου και θαλάσσιου οικοσυστήματος, τη μακροπρόθεσμη προοπτική της 'αρχής διαφύλαξης' των φυσικών διαδικασιών με σεβασμό της χωρητικότητας του οικοσυστήματος.

Σε κάθε χρονικό σημείο, κάθε κοινωνία έχει ένα πεπερασμένο ποσό περιβαλλοντικών πόρων που μπορεί να διαθέσει. Αναπόφευκτα αυτοί οι πόροι, λόγω της περιορισμένης ποσότητάς τους, δεν μπορούν να ικανοποιήσουν τις ανάγκες και τις επιθυμίες όλων των εμπνευστών ενός συγκεκριμένου και μονομερούς χωρικού σχεδιασμού.

Αναπόφευκτα λοιπόν, τα προτεινόμενα στη μελέτη θέτουν τις προϋποθέσεις και τη βάση για επερχόμενη σύγκρουση πάνω στα συμφέροντα χιλιάδων μικροϊδιοκτητών γεωτεμαχίων της περιοχής από τη μία, και των ολιγοπωλιακών trust που επιθυμούν τέτοιου είδους χωρικό σχεδιασμό σε τέτοια τεράστια εδαφική επιφάνεια.»

Και τελειώνει με το εξής σχόλιο: «Πού εξέπεσαν σε πεντηκόνταρχους 'άνευ ποιμνίου', αφού μείωσαν από τα 100 σε 50 τα ελάχιστα στρέμματα για ιδιωτική πολεοδόμηση εν ονόματι της βιώσιμης Ανάπτυξης που διακόνησαν.»

**Πηγή:**

<http://www.latofm.gr>

### **Περιορισμοί στην δημιουργία νέων οικισμών από το Στε**

#### **ΑΡΧΕΙΟ ΑΡΘΡΩΝ-Χωροταξία-Πολεοδομία**

#### **Δημοσίευμα του Έθνους, Σάββατο 24 Μάρτιος 2007**

Σύμφωνα με δημοσίευμα του Έθνους, το Συμβούλιο της Επικρατείας με μια πολύ σημαντική απόφαση έκρινε ότι η εκτός σχεδίου δόμηση μπορεί να υπάρξει μόνο στο πλαίσιο που δεν θίγεται η συνταγματικά κατοχυρωμένη βιώσιμη ανάπτυξη και ακύρωσε την έκδοση σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος για την αλλαγή των όρων δόμησης σε περιοχή της Κέρκυρας, προκειμένου να μπορέσει ιδιοκτήτης έκτασης 100 στρεμμάτων να αξιοποιήσει την περιοχή τουριστικά.

Το δημοσίευμα του Έθνους(<http://www.ethnos.gr>)

### **Ρεπορτάζ: Αλέξανδρος Αυλωνίτης**

#### **Μπλόκο σε νέους οικισμούς**

« 'Φρένο' στην εκτός σχεδίου δόμηση βάζει το Συμβούλιο της Επικρατείας θέτοντας ασφυκτικούς περιορισμούς στην προσπάθεια δημιουργίας νέων οικισμών και στην αποκαλούμενη ιδιωτική πολεοδόμηση ιδίως σε περιοχές παραθαλάσσιες ή σε περιοχές που πρέπει να προστατευθούν για κάποιους άλλους λόγους (περιβαλλοντικούς, αγροτικούς, παραδοσιακούς κ.λ.π.).

Το ανώτατο δικαστήριο 'μπλοκάρει' την οικιστική ανάπτυξη, που γίνεται ακόμα και για την εξυπηρέτηση της τουριστικής ανάπτυξης, εφόσον δεν έχουν προηγηθεί ειδικές μελέτες από το κράτος, που να βεβαιώνουν ότι η συγκεκριμένη περιοχή 'έχει τη φέρουσα ικανότητα' αντέχει τη δόμηση, χωρίς να θίγεται το περιβάλλον (φυσικό, πολιτιστικό, οικιστικό.).

Κρίνοντας ότι η εκτός σχεδίου δόμηση μπορεί να υπάρξει μόνο στο πλαίσιο που δεν θίγεται η συνταγματικά κατοχυρωμένη βιώσιμη ανάπτυξη, το Στε 'μπλόκαρε' την έκδοση σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος που άλλαξε τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχή της νοτιοανατολικής Κέρκυρας, προκειμένου να μπορέσει ιδιοκτήτης έκτασης 100 στρεμμάτων, τα οποία

ανήκουν σε εταιρία, να αξιοποιήσει την περιοχή τουριστικά κτίζοντας διάφορα σχετικά καταλύματα, κατοικίες κ.λ.π.

Οι συνταγματικοί περιορισμοί που θέτει το Στε για την εκτός σχεδίου δόμηση, έχουν εφαρμογή για όλη τη χώρα, προβλέποντας αυστηρότατους έως σχεδόν απαγορευτικούς κανόνες σχετικά με την προσπάθεια ιδιωτών να εκμεταλλευτούν την ιδιοκτησία τους, δημιουργώντας νέους οικισμούς (έστω για λόγους τουριστικής ανάπτυξης).

Το Ε Τμήμα Στε υπό τον αντιπρόεδρο Κ.Μενουδάκο επισημαίνει ότι η εκτός σχεδίου ζώνη δεν προσφέρεται κατ'αρχήν για δόμηση- σύμφωνα με το Σύνταγμα- αλλά μόνο για γεωργική εκμετάλλευση, κτηνοτροφία, δασοπονία και αναψυχή.

Έτσι, όταν η πολιτεία καθορίζει χρήσεις και όρους δόμησης σε εκτός σχεδίου ή σε εκτός ορίων οικισμού περιοχές, πρέπει να έχει πάντα υπόψη της ότι αυτές δεν προορίζονται κατ' αρχήν για οικιστική ανάπτυξη.

Αυτό σημαίνει ότι δεν επιτρέπεται στην πολιτεία να θεσπίζει στις περιοχές αυτές τέτοιες χρήσεις και όρους δόμησης που να επιτρέπουν την οικιστική ανάπτυξη με αυξημένη πυκνότητα ή τη δημιουργία 'ντε φάκτο' νέων οικισμών.

Η ικανοποίηση των οικιστικών αναγκών (κύριας ή εξοχικής κατοικίας) πρέπει να προγραμματίζεται κατ'αρχήν μέσα στους ήδη υπάρχοντες οικισμούς και στις πόλεις, αφού εξεταστεί με επιστημονικές μελέτες εάν μπορούν να απορροφήσουν τη ζήτηση κατοικίας. Αλλιώς θα πρέπει να επιχειρείται η 'λελογισμένη επέκταση' (πόλεων και οικισμών) μέσα στα όρια, όμως, 'της φέρουσας ικανότητας', αντοχής της ευρύτερης περιοχής.

**Συνεπώς, κατά το Στε, για να μπορέσουν να δημιουργήσουν νέους οικισμούς ιδιώτες ή συνεταιρισμοί, πρέπει να διαπιστωθεί επιστημονικά ότι έχουν κορεστεί οι υπάρχοντες οικισμοί (στο πλαίσιο ειδικού χωροταξικού σχεδιασμού) και υπάρχει ανάγκη ίδρυσης νέων. Χωρίς τις προϋποθέσεις αυτές η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι αντισυνταγματική ως αντίθετη στην αρχή της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης.»**

#### **ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΡΙΣΤΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ**

Το ανώτατο δικαστήριο επισημαίνει για μια ακόμα φορά την υποχρέωση της πολιτείας για ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια, για προστασία του περιβάλλοντος, για έλεγχο της πολεοδόμησης όχι με προσωρινά υποκατάστατα, αλλά με τρόπο που να εξασφαλίζει τους άριστους- κατά το δυνατό- όρους διαβίωσης του πληθυσμού και την οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης).

Ερμηνεύοντας μια σειρά διατάξεων του Συντάγματος και νόμων το Στε υπογραμμίζει (325/06) ότι 'ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, των οποίων η ανάπτυξη (οικιστική, τουριστική και γενικά οικονομική) πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου και να μην παραβιάζει τη φέρουσα ικανότητά τους.'

Τ|ο Στε δέχτηκε ότι για την ιδιωτική πολεοδόμηση σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού περιοχές πρέπει να εφαρμόζονται παράλληλα οι αυστηροί πολεοδομικοί κανόνες του Ν. 2508/97 (για την αντοχή κάθε περιοχής, την ανάγκη δημιουργίας νέων οικισμών μέσα από ειδικές μελέτες )επισημαίνοντας ότι πρέπει κατ' αρχήν να αποσκοπείται ο έλεγχος της οικοδομικής δραστηριότητας, εν όψει των

ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και να διασφαλίζεται η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Από το έθνος <http://www.ethnos.gr>

**Πηγή:**

<http://www.ecocrete.gr>

**Παράδειγμα προσπάθειας εφαρμογής ιδιωτικής πολεοδόμησης στο νησί της Πάρου και σχετικές απόψεις του Προέδρου και των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου**

**Πάρος- Όχι στην υπερδόμηση και την ιδιωτική πολεοδόμηση**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πάρου (2005)

« Ο Εξωραϊστικός Σύλλογος Νταμουλή Κώστου έχει υποβάλει αίτηση με την οποία ζητάει να του γνωστοποιηθεί εάν επιτρέπεται να προχωρήσει σε πολεοδόμηση έκτασης 150 στρεμμάτων, ιδιοκτησίας του στην περιοχή Νταμουλή του Δημοτικού Διαμερίσματος Κώστου.

Υπάρχει έντονος προβληματισμός σχετικά με την εξέλιξη στη δόμηση του νησιού. Τα τελευταία δύο χρόνια έχουν εκδηλώσει μεγάλο ενδιαφέρον κατασκευαστικές εταιρείες για την κατασκευή ακινήτων και την πώλησή τους. Μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες επενδύουν πλέον σε μικρότερα έργα και η Πάρος είναι ο υπ' αριθμόν ένα στόχος πολλών από αυτές. Μέρος του σχεδίου τους είναι και η πολεοδόμηση στην περιοχή του Κώστου για την οποία υπάρχει και σχετικό αίτημα του Εξωραϊστικού Συλλόγου Νταμουλή Κώστου, όπου θα δημιουργηθεί ένα μικρό χωριό. Στόχος της ιδιωτικής πολεοδόμησης είναι να δοθεί το 30-40% για κοινόχρηστους χώρους και το υπόλοιπο να οικοδομηθεί με πολύ μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης απ' ό,τι τα αγροτεμάχια των οκτώ στρεμμάτων. Η ιδιωτική πολεοδόμηση δεν απαγορεύεται από το Π.Δ. 732/93 εάν δεν υπάρχει αντίθετη απόφαση του οικείου φορέα που στην περίπτωση αυτή είναι ο Δήμος. Το Δημοτικό Συμβούλιο θα πρέπει να αποφασίσει εάν θα ζητηθεί και η νομική απαγόρευση για να μην εξαφανιστεί η Πάρος και να κρατηθεί η φυσιογνωμία της επιτρέποντας στους κατοίκους της να χτίζουν τα σπίτια τους και όχι οι ιδιωτικές εταιρείες να κατασκευάσουν δικά τους χωριά. Στην Πάρο παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχουν ιδιωτικά χωριά υπάρχει πρόβλημα στην υδροδότηση σπιτιών εκτός σχεδίου και για το λόγο αυτό πήρε απόφαση το Δημοτικό Συμβούλιο και πάγωσε τα αιτήματα σύνδεσης ενώ έστειλε έγγραφο στην Πολεοδομία για την αυστηρή τήρηση της σχετικής νομοθεσίας για την υποχρεωτική κατασκευή δεξαμενών.

**Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων είναι η καθ' ύλην αρμόδια για την Πολεοδομία. Το μόνο νησί από τις Κυκλάδες που έχει πάρει απόφαση σχετικά με την ιδιωτική πολεοδόμηση είναι η Σύρος. Το Π.Δ. 732/93 επιτρέπει να χτιστούν περισσότερα χτίσματα σε ένα ακίνητο αρκεί να συνδέονται με ένα τοιχίο μήκους πέντε μέτρων περίπου ώστε να δημιουργείται η εικόνα ενός ενιαίου αρχιτεκτονικού και οικοδομικού συνόλου. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες να μπορούν να κτίσουν όσα σπίτια θέλουν**

**χωρίς περιορισμό δημιουργώντας πρόβλημα στις υποδομές και αλλοιώνοντας τη φυσιογνωμία του νησιού. Αυτό επηρεάζει αρνητικά και την τουριστική οικονομία.**

Επειδή η οριζόντια ιδιοκτησία δεν μπορεί να απαγορευθεί, μπορεί να μπει σε περιορισμό ώστε να μειωθεί το ενδιαφέρον των μεγάλων κατασκευαστικών εταιρειών χωρίς να επηρεάσει τους ντόπιους κατοίκους. Για την επίτευξη αυτού του στόχου θα πρέπει να κινητοποιηθούν όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς του νησιού. Κατ' αρχήν προτείνεται η άρνηση του αιτήματος του Εξωραϊστικού Συλλόγου Νταμουλή Κώστου. Ο Δήμος Πάρου έχει ήδη δημοπρατήσει το έργο της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού και σ' αυτό θα μπορούσαν να ενταχθούν ορισμένοι όροι πολεοδόμησης. Για τον καθορισμό αυτών των όρων θα μπορούσαν να ζητηθούν οι προτάσεις των Μηχανικών, των Νομικών και των Συμβολαιογράφων του νησιού ώστε οποιαδήποτε απόφαση να είναι και νομικά κατοχυρωμένη. Το άρθρο 2 του Π.Δ. 732/93 θα πρέπει να τροποποιηθεί διότι δε βάζει περιορισμό στον αριθμό των κτηρίων που μπορούν να κατασκευαστούν σε ένα ακίνητο οδηγώντας στην αλλοίωση της φυσιογνωμίας του νησιού. Αυτό θα αφορά τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες και όχι τους Παριανούς μικροϊδιοκτήτες που θέλουν να χτίσουν ένα σπίτι για τα παιδιά τους. Για την τροποποίηση του Π.Δ. 732/93 χρειάζεται η σύμφωνη γνώμη του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Το θέμα έρχεται τώρα προς εξέταση γιατί τώρα υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις, σαφείς τάσεις και το συγκεκριμένο αίτημα από τον Εξωραϊστικό Σύλλογο ΝταμουλήΚώστου.

- Ο κ. Βλ. Σφυρόερας, Πρόεδρος του Συλλόγου «Οι Φίλοι της Πάρου» είπε ότι ως Σύλλογος έχουν στείλει επιστολή στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., το Νομάρχη και την Έπαρχο για την απαγόρευση στις κατασκευαστικές εταιρείες του κτισίματος συγκροτημάτων στις ωραιότερες περιοχές του νησιού.
- Ο κ. Κ. Αργουζής συμφώνησε με την εισήγηση του κ. Δημάρχου. Υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον από τις κατασκευαστικές εταιρείες για την Πάρο και η παραθεριστική κατοικία δεν προσφέρει τίποτα στην τουριστική οικονομία του νησιού αντίθετα την επηρεάζει αρνητικά. Στην περιοχή Αγ. Γεωργίου Αντιπάρου υπάρχει ιδιωτική πολεοδόμηση που στα 1.000 τ.μ. μπορούν να χτίσουν τα 400 τ.μ.. Στο Μώλο Αρχιλόχου και στο άσπρο Χωριό έχει αγοραστεί έκταση από εργαζομένους στη Δ.Ε.Η. και μπορεί να υπάρξει ανάλογο αίτημα. Το Δημοτικό Συμβούλιο θα πρέπει να είναι κατηγορηματικά αντίθετο. Το Π.Δ. 732/93 με τα οκτώ στρέμματα συνέβαλε στην προστασία του περιβάλλοντος αλλά δημιούργησε μεγάλο κοινωνικό πρόβλημα. Οποιαδήποτε αλλαγή του θα πρέπει να γίνει με προσοχή. Να προηγηθεί νομική έρευνα και μέσα από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για να μη δημιουργηθεί εκ νέου κοινωνικό πρόβλημα. Πρέπει να ληφθεί υπόψη τόσο η προστασία του περιβάλλοντος όσο και η κοινωνική διάσταση του θέματος για να μη δημιουργηθούν προβλήματα στις παριανές οικογένειες. Στα πλαίσια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί το θέμα εάν αυτό γίνει με μεγαλύτερη ταχύτητα.

- Ο κ. Αντ. Αρκάς τοποθετήθηκε αρνητικά στην υπερδόμηση της Πάρου. Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες εκμεταλλεύονται την ανυπαρξία ζωής στην Αθήνα και μεταφέρουν τις δραστηριότητές τους στα νησιά. Κάθε σώφρον πολίτης τάσσεται κατά της υπερδόμησης και υπέρ της προστασίας του μικροϊδιοκτήτη του νησιού.
- Ο κ. Ν. Αρκουλής είπε ότι οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του νησιού, δεν προσφέρουν τίποτα στην τοπική οικονομία και εξαντλούν τους πόρους του.
- Ο κ. Κ. Μπιζάς συμφώνησε με την εισήγηση του κ. Δημάρχου για την υπερδόμηση και την οριζόντια ιδιοκτησία με την προϋπόθεση ότι θα προστατευθούν οι παριανοί μικροϊδιοκτήτες. Δεν πρέπει να γίνονται όλα εις βάρος του μέλλοντος του νησιού που αποτελεί τουριστικό προορισμό αλλά και των μονίμων κατοίκων δημιουργώντας πρόβλημα στη διαμονή τους.
- Ο κ. Ηρ. Χατζόπουλος είπε ότι Μηχανικοί, Συμβολαιογράφοι, Νομικοί και Υπάλληλοι του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. θα πρέπει να καταθέσουν τις προτάσεις τους για την προστασία του νησιού ώστε να διαφυλαχτεί με τέτοιες νομικές διαδικασίες και να έχει τη μικρότερη δυνατή επιβάρυνση. Το Π.Δ. 732/93 λειτούργησε σε βάρος των μικροϊδιοκτητών.
- Ο κ. Κ. Σκανδάλης υποστήριξε ότι με την υπερδόμηση και την ιδιωτική πολεοδόμηση η αξία του προϊόντος της Πάρου μειώνεται γιατί αλλοιώνεται το περιβάλλον και η ποιότητα ζωής. Θα έπρεπε κανονικά για κάθε τετραγωνικό μέτρο που χτίζεται να υπήρχαν αντισταθμιστικά οφέλη συμβάλλοντος στην προστασία του περιβάλλοντος. Από την υπερδόμηση δεν κερδίζει κανείς. Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες ενδιαφέρονται για τις ορεινές περιοχές που έχουν χαμηλές τιμές αγοράς ώστε να προχωρήσουν στην ιδιωτική πολεοδόμηση. Θα πρέπει να καθοριστούν τα όρια και να δοθούν κίνητρα στους ντόπιους με μικρότερες ιδιοκτησίες και μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης.
- Ο κ. Γ. Λουκής συμφώνησε επίσης με την εισήγηση του κ. Δημάρχου και ζήτησε να υπάρξει εισήγηση από τους αρμόδιους φορείς ώστε να καθοριστεί πως βλέπουμε το μέλλον του νησιού και την προοπτική του.
- Ο κ. Πρόεδρος είπε ότι σήμερα ανοίγει ένα σοβαρό ζήτημα αυτό της υπερδόμησης. Άμεσα θα πρέπει να ληφθούν σοβαρές αποφάσεις που θα πρέπει να εγκριθούν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και να γίνουν Προεδρικό Διάταγμα. Το Π.Δ. 732/93 ενόχλησε τους Παριανούς πολίτες γιατί είναι πολύ αυστηρό με αυτούς ενώ δε βάζει περιορισμούς στην ιδιωτική πολεοδόμηση. Για το λόγο αυτό προκάλεσε μεγάλη κοινωνική αναστάτωση. Θα πρέπει να γίνει μία σοβαρή δουλειά από Μηχανικούς, Συμβολαιογράφους και Νομικούς ώστε να κατατεθεί μία πρόταση που να αποκαταστήσει την κοινωνική αναστάτωση που προκάλεσε το Π.Δ. 732/93. Για την οριζόντια ιδιοκτησία θα πρέπει να σταματήσει η εκμετάλλευση από τις κατασκευαστικές εταιρείες.
- Ο κ. Γ. Μουρλάς είπε ότι ο υπερπροστατευτισμός πολλές φορές λειτουργεί αρνητικά. Κάποιοι που αγοράζει μία κατοικία θα επισκέπτεται το νησί και το

χειμώνα αφήνοντας οικονομικά οφέλη.

- Ο κ. Χρ. Γεωργούσης μίλησε εκ μέρους του Συλλόγου Μ.Ε.Α.Σ. Αρχίλοχος για αυθαιρεσίες, αδράνεια πολιτών και υπηρεσιών, εκχερσώσεις, οικοπεδοποιήσεις, παρανομίες και ρυπάνσεις. Το θέμα που προκύπτει είναι εάν θέλουμε ένα νησί που να ελκύει. Το Π.Δ. 732/93 λειτουργεί υπό προϋποθέσεις και δεν επιτρέπει οριζόντια και κάθετη κατάτμηση. Τα κτήρια που χτίζονται σ' ένα ακίνητο θα πρέπει να έχουν στατική και λειτουργική ενότητα και να αποτελούν ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο προσαρμοσμένο στο περιβάλλον. Πολλοί παραβαίνουν το συγκεκριμένο Π.Δ. κάνοντας εν σειρά οικίες και μετά τη σύνδεση με το ηλεκτρικό ρεύμα ανοίγονται υπόγεια και γίνονται ισόγειες κατοικίες. Η υπερδόμηση προσφέρει προσωρινό εισόδημα αλλοιώνοντας το περιβάλλον όπως στον Άη Γιώργη Αντιπάρου. Οι Σύλλογοι αυτοί που παρουσιάζονται και κάνουν τα αιτήματα είναι πλασματικοί, είχαν γίνει σε όλη την Ελλάδα με σκοπό την υπερδόμηση και την ιδιωτική πολεοδόμηση.
- Ο κ. Δήμαρχος είπε ότι θα πρέπει το Δημοτικό Συμβούλιο να πάρει μία αρνητική απόφαση για την υπερδόμηση και την ιδιωτική πολεοδόμηση και να ζητήσει την τροποποίηση του Π.Δ. 732/93 ώστε να είναι αποθαρρυντικό για τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες γιατί μέχρι σήμερα είναι το αντίθετο δηλ. είναι απαγορευτικό για τους μικροϊδιοκτήτες και ευνοεί τις εταιρείες. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι δε θα θιγεί ο Παριανός μικροϊδιοκτήτης που θέλει να κτίσει για τα παιδιά του αλλά να περιοριστεί ο αριθμός των κατοικιών. Πρόκειται για κοινωνικό δικαίωμα σ' ένα ανθρώπινο μέλλον. Στην Ελλάδα αντίθετα με ότι ισχύει στο εξωτερικό επιτρέπεται η εκτός σχεδίου δόμηση. Θα πρέπει να εστιαστεί το ενδιαφέρον στους παλιούς οικισμούς ώστε να αναζωογονηθούν και τα κτήριά τους να συντηρηθούν και να ανακαινιστούν. Η Πάρος αναπτύσσεται πληθυσμιακά από το 1971 μέσα από την τουριστική ανάπτυξη και χωρίς τη μεσολάβηση των κατασκευαστικών εταιρειών. Το νησί δε θα πρέπει να βρεθεί αντιμέτωπο με καταστάσεις που θα ακυρώσουν την αξία του που είναι το φυσικό του περιβάλλον.»

Πηγή:

<http://eyploia.aigaio-net.gr>

## **15. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΕ ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ ΚΑΙ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ**

### **15.1. ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ ΚΑΙ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ**

Εμποδιζόμενα άτομα δεν είναι μόνο τα άτομα με ειδικές ανάγκες και μειωμένες ικανότητες, αλλά και τα άτομα της τρίτης και τέταρτης ηλικίας, οι έγκυες,

τα προεφηβικά άτομα αλλά και τα άτομα με ασυνήθεις σωματικές διαστάσεις, οι αμαξίδιο, όσοι μεταφέρουν φορτία κ.λ.π.

Άτομα με ειδικές ανάγκες είναι τα άτομα που έχουν μόνιμες ή προσωρινές βλάβες, ανικανότητες, αδυναμίες, αναπηρίες ή συνδυασμό των παραπάνω, που προέρχονται από φυσική, ψυχική ή νοητική ανεπάρκεια.

Η αυτόνομη και ασφαλής διακίνηση και διαβίωση των εμποδιζόμενων ατόμων – που ανέρχονται σε ποσοστό 50 % περίπου του συνολικού πληθυσμού- εμποδίζεται απ' τη δυσκολία που έχουν στην κίνηση, στην προσέγγιση, στην αντίληψη, στην επικοινωνία και την προσαρμογή, στην ακοή και την όραση.

Διευκολύνονται με την πρόβλεψη αντιολισθηρών δαπέδων απαλών κλίσεων και χωρίς σκαλοπάτια, μηχανικών μέσων για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών, κατάλληλης ευκολονόητης σήμανσης, εύκολων και προσιτών μηχανισμών χειρισμού, άνετων και ακίνδυνων χώρων.

Απαραίτητη προϋπόθεση όμως της αυτόνομης διακίνησης και διαβίωσης είναι η δημιουργία ενός ασφαλούς, προσβάσιμου και φιλικού στον χρήστη περιβάλλοντος που βελτιώνει συνολικά την ποιότητα ζωής, επιτρέποντας σε όλους τους πολίτες να ζουν, να κινούνται και να χρησιμοποιούν άνετα και με ασφάλεια τα σπίτια τους, τους χώρους εργασίας, τους τόπους αναψυχής, τα καταστήματα και όλους τους υπαίθριους χώρους, συμμετέχοντας έτσι ενεργά και ισότιμα στις κοινωνικές και οικονομικές δραστηριότητες της σημερινής κοινωνίας.

Η έννοια του ασφαλούς, προσβάσιμου και φιλικού περιβάλλοντος, χωρίς εμπόδια και αποκλεισμούς, αποτελεί πια κοινό στόχο των χώρων της Ευρώπης.

Η αναμόρφωση των κριτηρίων για το σχεδιασμό με φροντίδα αυτού του περιβάλλοντος, αποτελεί τη νέα πρόκληση για τη σύγχρονη διαρκώς εξελισσόμενη κοινωνία και τη διαμόρφωση των νέων απαιτήσεων της σύγχρονης αγοράς, στις οποίες καλείται να ανταποκριθεί και η Ελλάδα, ως ισότιμο μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

## **15.2. ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΒΙΩΣΗ ΤΩΝ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ**

Οι άνθρωποι που είναι ικανοί να διακινηθούν σε όλους τους χώρους και να κάνουν χρήση κάθε μορφής μεταφορικού μέσου, τείνουν να θεωρούν την ικανότητά τους σαν δεδομένη. Μόνο όταν κάτι συμβεί, στους ίδιους ή σε διπλανούς τους αρχίζουν να εμποδίζονται, αρχίζουν να παρατηρούν και να αντιλαμβάνονται γιατί είναι επιτακτική ανάγκη τα πάντα μέσα σε μια πόλη να σχεδιάζονται για όλους.

Αναγκαίο και απαραίτητο βήμα είναι η αναγνώριση του προβλήματος πολλών συμπολιτών μας και η αποδοχή ότι η αδυναμία πρόσβασης και κατ' επέκταση



ο αποκλεισμός τους δεν είναι αναπότρεπτο και τυχαίο συμβάν, αλλά είναι ένα γεγονός, ένα συμβάν για το οποίο μπορεί να υπάρξει πρόβλεψη, πρόληψη και ριζική αντιμετώπιση.

Αρκεί να σχεδιάζουμε τα πάντα για όλους, έτσι ώστε να μην υπάρχουν μέσα σε μια πόλη οι αποκλεισμένοι, οι εντός και εκτός των τειχών έτσι ώστε να έχουν πρόσβαση παντού τα «Άτομα με Ειδικές Ανάγκες».

Είναι σαφές ότι σε πολλές περιπτώσεις οι τεχνητοί φραγμοί είναι η υλική απεικόνιση των κοινωνικών φραγμών. Ας σκεφτούμε ένα άτομο, για το οποίο ένα απλό βήμα είναι ανυπέρβλητο εμπόδιο, τι μπορεί να σημαίνει η ανικανότητά του να κυκλοφορήσει αυτοδύναμα μέσα στο χώρο κατοικίας, να βγει έξω, να διακινηθεί μέσα στην τοπική περιοχή, να μετακινηθεί.

Υπάρχει μια ροή λειτουργιών στη ζωή, μια αλυσίδα κινήσεων στο περιβάλλον στην οποία αν κάποιος από τους κρίκους της αλυσίδας κινήσεων δε λειτουργεί- εξαιτίας των ποικίλων εμποδισμών- καταστρέφεται όλο το οικοδόμημα της αυτόνομης διαβίωσης.

Έτσι έστω ότι υπάρχει ένα πλέγμα που στο κέντρο του βρίσκεται η έννοια κατοικία και γύρω γύρω σαν δορυφόροι οι έννοιες παιδεία, εργασία, ελεύθερος χρόνος, αναψυχή, αγορά.

Όλες αυτές οι έννοιες συνδέονται μεταξύ τους με αμφίδρομες σχέσεις, που εκφράζουν τη διακίνηση ή κυκλοφορία και τη μεταφορά. Αν για κάθε άτομο οι έννοιες αυτές είναι αναγκαιότητα, για τα εμποδιζόμενα άτομα είναι η ελπίδα τους, η κυριότερη συνιστώσα για την ένταξή τους στην κοινωνία, το σημείο τριβής και επαφής των ανθρώπων, είτε αυτό λέγεται κτίριο ή πεζοδρόμιο.

Ο σωστός φιλικός σχεδιασμός της διακίνησης και μεταφοράς οδηγεί στην αυτόνομη διαβίωση των εμποδιζόμενων ατόμων, στην αξιοπρεπή διαβίωση. Προέκυψε λοιπόν σε παγκόσμια κλίμακα, η ανάγκη ενός σχεδιασμού που θα σέβεται τις ιδιαιτερότητες των πολιτών, ανεβάζοντας την ποιότητα ζωής όλων στο ίδιο επίπεδο αυτονομίας και ασφάλειας « ο σχεδιασμός με φροντίδα για όλους χωρίς αποκλεισμούς».

Πρέπει να σημειωθεί ότι σχεδιάζοντας με φροντίδα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες και γενικότερα για τα εμποδιζόμενα άτομα, σχεδιάζουμε με ευαισθησία και με ευθύνη Ανθρώπινους Οικισμούς, χωρίς διαχωριστικές γραμμές και χωρίς «αποκλεισμένους», όπου οι πάντες έχουν ισότιμη πρόσβαση στα πάντα, σε όλες τις υποδομές και τις λειτουργίες ενός οικισμού.

Ενδεικτικά είναι τα ποσοστά που αφορούν σε εμποδιζόμενα άτομα. Δηλαδή τα άτομα με ειδικές ανάγκες (9,3%), τους ηλικιωμένους 60-74 ετών (14%), τους υπερήλικες άνω των 75 ετών (6%), τα νήπια 0-4 ετών και τους συνοδούς τους (11%), και τις έγκυες (1,5%).



Πηγή: [www.minenv.gr](http://www.minenv.gr), (Σχεδιάζοντας για όλους)

Αναλυτικά υπολογίζεται ότι η αυτοδυναμία στη διαβίωση, διακίνηση και μεταφορά των εμποδιζόμενων ατόμων και των ατόμων με ειδικές ανάγκες σημαίνει:

- Καλύτερη υγεία, με αποτέλεσμα λιγότερη εξάρτησή τους από την ιατρική περίθαλψη
- Ψυχική Υγεία, με αποτέλεσμα τη μείωση της εξάρτησής τους από άλλο άτομο, το οποίο αποδεδειγμένο γίνεται παραγωγικό.
- Αυξημένες προοπτικές απασχόλησής τους, με αποτέλεσμα τη μείωση των αναπηρικών συντάξεων.
- Δυνατότητα στο άτομο με ειδικές ανάγκες ή τον ηλικιωμένο να ζει στο σπίτι του αντί να καταφεύγει σε ειδικά ιδρύματα ή και νοσοκομεία υψηλού ημερησίου κόστους.
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στους τομείς υποδομών και μεταφορών και βιομηχανίας.

Η επιτυχία της νέας αυτής φιλοσοφίας σχεδιασμού του δομημένου περιβάλλοντος βασίζεται σε 4 άξονες:

- Στη διαμόρφωση και αξιοποίηση του υπάρχοντος νομικού πλαισίου
- Στη δημιουργία του κατάλληλου νέου νομοθετικού πλαισίου με αναμόρφωση και συμπλήρωση του υφισταμένου.
- Στην ευαισθητοποίηση των εμπλεκόμενων φορέων αλλά και του κοινού-χρήστη.
- Στην ανάπτυξη εκείνων των κλάδων της βιομηχανίας που θα στηρίξουν τους αντίστοιχους τομείς των υποδομών.

## Βιβλιογραφία

### **Βιβλία:**

- ▶ Αραβαντινός Αθανάσιος Ι. (1997) :  
Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Αθήνα.
- ▶ Νίκος Τσινίκας (1993)  
Αρχιτεκτονική Τεχνολογία, Θεσσαλονίκη
- ▶ Δρ. Παναγιώτης Κυριακόπουλος (2001):  
Τεχνική Νομοθεσία, Αθήνα.
- ▶ Σαρλής Γ.  
Συριανά Γράμματα- «Τα φυτά της Σύρας».

### **Ερευνητικές εργασίες:**

- ▶ Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων (2001)  
«Μελέτη Διαχείρισης Υδατικών Πόρων».
- ▶ Βογιατζάκης Ε. (1989)  
«Ερευνητικές εργασίες στη Νότια Σύρο», ΙΓΜΕ, Αθήνα.
- ▶ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε./ Πανεπιστήμιο Αθηνών (1983)  
«Σεισμολογικά στοιχεία Ν. Σύρου», Αθήνα.

### **Internet:**

<http://www.minenv.gr>  
<http://www.latofm.gr>  
<http://www.ethnos.gr>  
<http://www.ecocrete.gr>  
<http://eyploia.aigaio-net.gr>