



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΕ
ΑΕΙ Πειραιά Τ.Τ.

**ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ: ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

ΤΙΤΛΟΣ

**“ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΟΥ
ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΤΟΝ ΔΗΜΟ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ. ΙΣΤΟΡΙΚΗ
ΑΝΑΔΡΟΜΗ. ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ & ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΥΠΙΚΩΝ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΜΟ.
ΣΧΕΔΙΑΣΗ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΩΝ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.”**

ΜΥΡΙΑΛΛΑ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ, ΑΜ:38078

Επιβλέπουσα: ΣΤΕΛΛΑ ΤΣΟΥΚΑΤΟΥ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΙΓΑΛΕΩ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2017

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΕΙΚΟΝΩΝ & χαρτων	4
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ σχεδιαγραμμάτων.....	6
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ πινακων	6
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	8
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	10
ABSTRACT.....	12
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	14
1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ.....	16
1.1 ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ.....	16
1.2 ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ.....	16
1.2.1 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....	16
1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	17
1.3.1 ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ	17
1.3.2 ΚΟΥΒΑΡΑΣ.....	20
1.3.3 ΣΑΡΩΝΙΔΑ	21
1.3.4 ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ	24
1.3.5 ΠΑΛΑΙΑ ΦΩΚΑΙΑ.....	30
2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ.....	34
2.1 ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ [ΦΕΚ 12/Δ/1998].....	34
2.2 ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ.....	36
2.2.1 ΑΠΟ 1987.....	36
2.2.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1993.....	38
2.2.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1995.....	39
2.2.4 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2009.....	40
2.2.5 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2014.....	40
2.2.6 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	45
2.3 ΣΑΡΩΝΙΔΑ.....	49
2.3.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1959.....	49
2.3.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1964.....	49
2.3.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1965.....	50
2.3.4 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1976 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	51
2.4 ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ	53
2.4.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1965.....	53
2.4.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1976 & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	53

2.4.3	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2010 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	54
2.5	Π.ΦΩΚΑΙΑ	57
2.5.1	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1966	57
2.5.2	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1967	57
2.5.3	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1976	58
2.5.3	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1996 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	58
2.6	ΚΟΥΒΑΡΑΣ	60
2.6.1	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2000 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	60
2.7	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ.....	61
2.7.1	ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	61
2.7.2	ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	61
2.7.3	ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΠΑΡΑΝΟΜΙΕΣ	62
2.7.4	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	64
2.8	ΝΟΜΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ	68
3.	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	69
3.1	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ.....	69
3.1.1	ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ & ΚΟΥΒΑΡΑΣ	69
3.1.2	ΣΑΡΩΝΙΔΑ	69
3.1.3	ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ & Π.ΦΩΚΑΙΑ.....	69
3.2	ΠΑΛΑΙΑ ΚΤΙΡΙΑ	71
3.2.1	ΠΑΛΑΙΑ ΚΤΙΡΙΑ Δ.ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	71
3.2.2	ΠΑΛΑΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	78
3.3	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	81
3.3.3	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΣΤΗΝ ΑΝΩ ΠΛΕΥΡΑ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΑΛΥΒΙΩΝ	81
3.3.4	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΣΤΗΝ ΚΑΤΩ ΠΛΕΥΡΑ της ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΑΛΥΒΙΩΝ	82
3.4	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΥΠΙΚΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	83
4.	ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ	87
4.1	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	87
4.1.1	ΚΑΛΥΒΙΑ & ΛΑΓΟΝΗΣΙ.....	87
4.1.2	ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ	89
4.1.3	ΣΑΡΩΝΙΔΑ	91
4.1.4	ΠΑΛΑΙΑ ΦΩΚΑΙΑ.....	93

4.1.5	ΚΟΥΒΑΡΑΣ.....	95
4.1.6	ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ.....	97
4.2	ΗΛΙΚΙΑ ΚΑΙ ΦΥΛΛΟ	100
4.3	ΚΤΙΡΙΑ	104
5.	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ	110
5.1	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ	110
5.1.1	ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΟΥ	113
5.2	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΡΑΛΙΩΝ	114
5.2.1	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΠΑΡΑΛΙΩΝ.....	115
5.3	ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ	116
5.4	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	118
5.4.1	ΠΙΘΑΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	119
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	121
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	123
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	125

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΕΙΚΟΝΩΝ & ΧΑΡΤΩΝ

1.1.1	Οριογραμμές του Δήμου Σαρωνικού στον νομό Αττικής	16
1.1.2	Άποψη οικισμού Καλυβίων το έτος 1932	17
1.1.3.α	Γεωμετρικό νεκροταφείο στην θέση Βαλομάνδρα	18
1.1.3.β	Εικόνα Αγίου Παντελεήμονα	18
1.1.4	Άποψη Καλυβίων Θορικού	18
1.2.1	Άποψη Λαγονησίου.	19
1.2.2	Ξενοδοχείο Grand Resort Λαγονησίου.	19
1.3	Άποψη οικισμού Κουβαρά	20
1.4.1,1.4.2	Χριστιανικός ναός Αγίου Δημητρίου και Αγ. Γεωργίου Κουβαρά.	20
1.5	Γεωγραφική άποψη Σαρωνίδας (Google Earth)	21
1.6	Ιστορικά πολυβολεία στην περιοχή της Σαρωνίδας.	21
1.7	Δημοφιλές πεζοπορικό μονοπάτι στην περιοχή της Σαρωνίδας.	22
1.8	Άποψη οικισμού Σαρωνίδας.	23
1.9.α	Άποψη Αναβύσσου	24
1.9.β	Άποψη αλυκών Αναβύσσου.	24
1.10.α	Περιοχή θαλάσσιου Surfing στην παραλία Κόκκινα Αναβύσσου.	25
1.10.β	Παραλία Μαύρο Λιθάρι Αναβύσσου.	25
1.11	Μεταλλεία στην περιοχή Αρί Αναβύσσου.	26
1.12	Εκκλησιάκι Αγίου Γεωργίου στην περιοχή της Αναβύσσου.	26
1.13	Ευρήματα νεκροταφείου γεωμετρικής περιόδου στην	27

	περιοχή του Αγίου Παντελεήμονα.	
1.1.4 α.β.γ	Οι Κούροι της Αναβύσσου	28
1.15	Αποψη Π. Φώκαιας.	30
1.16.α	Αγία Ειρήνη Π. Φώκαιας.	30
1.16.β	Αγία Φωτεινή Π. Φώκαιας.	31
2.1	Ζώνη οικιστικού ελέγχου Λαυρεωτικής , όπως αυτή δημοσιεύτηκε με το υπ' αριθμόν 125_Δ ΦΕΚ του 1998.	35
2.2	Πολεοδομικές ενότητες κοινότητας Καλυβίων Θορικού (πόλη).	45
2.3	Πολεοδομικές ενότητες κοινότητας Καλυβίων Θορικού (παραλία-Λαγονήσι).	46
2.4	Πολεοδομική ενότητα κοινότητας Καλυβίων Θορικού (Φέριζα).	46
2.5	Πολεοδομικές ενότητες Σαρωνίδας.	51
2.6.α	Ρυμοτομικό σχέδιο πόλης περιοχής Αγίου Νικολάου (μαζί με τμήμα περιοχής Μαύρου λιθαρίου) Αναβύσσου.	54
2.6.β	Ρυμοτομικό σχέδιο πόλης κοινότητας Αναβύσσου.	54
2.7	Πολεοδομικές ενότητες Π. Φώκαιας	59
2.8	Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Κουβαρά.	60
2.9	Περιοχές εκτός σχεδίου στην περιοχή Παραλία Καλυβίων.	64
2.10	Περιοχές εκτός σχεδίου (και αμιγώς εκτός σχεδίου με κόκκινη οριοθέτηση στην ευρύτερη περιοχή του Λαγονησίου)	65
2.11	Περιοχές εκτός σχεδίου στην περιοχή Αναβύσσου και τμήματος περιοχής Φέριζα.	66
2.12	Περιοχές εκτός σχεδίου στην περιοχή του Κουβαρά.	67
3.1.1-3.1.9	Παλαιά κτίρια στον Δήμο Σαρωνικού	71-77
3.2.1	Αποψη Πύργου Μελισσουργού από λεωφόρο Αναβύσσου	78
3.2.2	Αποψη Πύργου Μελισσουργού	78
3.3	Αποψη οικίας Λαναρά	79
3.4	Αποψη οικίας αξιωματικού Κ. Παπαπαναγιώτου	80
3.5-3.8	Διατηρητέα κτίρια Δήμου Σαρωνικού	81-82
3.9-3.15	Κτήρια Δήμου Σαρωνικού	83-86
5.1.1	Έργα αποχέτευσης	110
5.1.2	Απορροφητικοί λάκκοι	110
5.1.3	Παράδειγμα βιολογικού σταθμού επεξεργασίας λυμάτων.	111
5.1.4	Αντιπλημμυρικά έργα.	112
5.1.5	Ζημιές από πλημμύρες.	112
5.2.1	Πλάνα από παραλία Αγίου Νικολάου, Λαγονήσι.	114
5.2.2	Παραλία με προδιαγραφές.	114
5.2.3	Ελεύθερη παραλία στην περιοχή Θυμάρι Π. Φώκαιας.	115
5.3.1	Κατάσταση οδικού δικτύου σε πολλές περιοχές του Δήμου Σαρωνικού.	116
5.3.2	Λεωφορείο 122.	116
5.4.1	The Mall Athens, Μαρούσι Αττικής.	118
5.4.2	Πιθανή τοποθεσία για δημιουργία επενδύσεων στον Δ. Σαρωνικού.	119

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

4.1	Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας των Καλυβίων.	87
4.2	Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας της Αναβύσσου.	89
4.3	Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας της Σαρωνίδας.	91
4.4	Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας της Π. Φώκαιας.	93
4.5	Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας του Κουβαρά.	95
4.6	Πληθυσμιακή μεταβολή του δήμου Σαρωνικού.	97
4.7	Κατανομή αυθαιρέτων οικιστών δήμου Σαρωνικού.	99
4.8	Κατανομή ηλικιών του δήμου Σαρωνικού.	100
4.9	Κατανομή φύλλου του δήμου Σαρωνικού.	102
4.10	Κατανομή φύλλου των κοινοτήτων του δήμου Σαρωνικού.	103
4.11	κατασκευές κτηρίων ανά χρονικές περιόδους στον δήμο Σαρωνικού.	104
4.12	Πλήθος κτηρίων ανά χρονικές περιόδους στον δήμο Σαρωνικού.	105
4.13	Κατανομή πλήθους κτηρίων ανά κοινότητα στον δήμο Σαρωνικού.	106
4.14	Κατανομή πλήθους κτηρίων ανα κοινότητα στον δήμο Σαρωνικού.	107
4.15	Κατανομή πλήθους κτηρίων με χρήση κατοικίες στον δήμο Σαρωνικού.	108
4.16	Πλήθος κτηρίων ανάλογα με την χρήση τους στον δήμο Σαρωνικού.	109

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΠΙΝΑΚΩΝ

1.1	Επιμέρους κομμάτια που απαρτίζουν τον δήμο Σαρωνικού (απογραφή 2011 σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ)	16
2.1	Πολεοδομικές ενότητες Καλυβίων.	47

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τη δασκάλα μου και επιβλέπουσα καθηγήτρια της πτυχιακής μου εργασίας , κυρία ΣΤΕΛΛΑ ΤΣΟΥΚΑΤΟΥ για την καθοδήγησή της και την ευκαιρία που μου έδωσε να ασχοληθώ με το συγκεκριμένο θέμα.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου και τους φίλους μου για την κατανόηση και την συμπαράστασή τους.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η όσο το δυνατόν καλύτερη παρουσίαση και περιγραφή του Δήμου Σαρωνικού, του νομού Αττικής. Πιο συγκεκριμένα στο 1^ο κεφάλαιο γίνεται η γενική παρουσίαση της περιοχής για κάθε ένα εκ των πέντε οικισμών που την αποτελούν, καθώς και η ιστορική αναδρομή τους. Εν συνεχεία, στο 2^ο κεφάλαιο, αποδίδεται η πολεοδομική περιγραφή του κάθε οικισμού ξεχωριστά. Σε αυτό το κεφάλαιο, ξεχωρίζουν η αναφορά στην εξέλιξη και την τελική διαμόρφωση των όρων δόμησης κάθε περιοχής, η παρουσίαση των πολεοδομικών ενοτήτων, η περιγραφή της αυθαίρετης δόμησης και των εντός & εκτός σχεδίου περιοχών του Δήμου, καθώς και το νομικό πλαίσιο που τις συνοδεύει. Στο 3^ο κεφάλαιο, περιγράφονται τα αρχιτεκτονικά στοιχεία των κτιρίων, τόσο των νέων, όσο και των ιστορικών και των διατηρητέων. Επιπλέον, στο 4^ο και τελευταίο κεφάλαιο, πραγματοποιείται στατιστική ανάλυση με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για την εξέλιξη του Δήμου σε διάφορες παραμέτρους. Τέλος, στο 5^ο και τελευταίο κεφάλαιο, γίνεται η σύντομη παρουσίαση διαφόρων προτάσεων που αποσκοπούν στην μελλοντική ανάπτυξη του Δήμου.

ABSTRACT

This project, aims to present the Municipality of Saronikos, Attica. More specifically, in the 1st chapter, are presented the history and the 5 settlements of the Municipality of Saronikos. The second chapter deals with, the presentation of the urban planning units, the development and the final configuration of the building conditions through the years and generally the arbitrary construction. The third chapter deals with, the presentation of the architectural features of the Municipality's buildings. In addition, in the fourth chapter, a statistical analysis is made for the ages of the inhabitants of the Municipality, the number of buildings and their use, based on ELSTAT's official data. Finally, in the 5th chapter, a short presentation of proposals is made for the future development of the Municipality.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο σκοπός εκπόνησης της παρούσας πτυχιακής εργασίας, είναι η δημιουργία μιας γενικής εικόνας για τον Δήμο Σαρωνικού, σε θέματα που αφορούν την ιστορία, την πολεοδομική οργάνωση καθώς και την αρχιτεκτονική του ταυτότητα. Μετά το πέρας της παρούσας εργασίας, αναμένεται να έχει παρουσιασθεί επαρκώς η ιστορική αναδρομή και η εξέλιξη του Δήμου στο πέρασμα των χρόνων. Επιπλέον, θα έχουν διαιρεθεί και αποτυπωθεί όλες οι εντός και εκτός σχεδίου περιοχές. Εν συνεχεία, θα έχουν προσδιορισθεί τα τυπικά αρχιτεκτονικά στοιχεία των κατοικιών στο σύνολο των πέντε οικισμών. Θα παρουσιαστούν διάφορες στατιστικές απογραφές που θα μπορέσουν με την σειρά τους να δώσουν μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για την κατάσταση των κατοίκων και των κτιρίων του Δήμου Σαρωνικού. Τέλος, θα διατυπωθούν λύσεις που θα αφορούν την ανάπτυξη της οικονομίας, την αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων και την διασφάλιση και προστασία του περιβάλλοντος.

1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

1.1 ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

Ο Δήμος Σαρωνικού είναι ένας από τους δήμους της Περιφέρειας Αττικής, ο οποίος συστάθηκε με το πρόγραμμα Καλλικράτης (βλέπε εικόνα 1.1.1). Ο δήμος σχηματίστηκε με τη συνένωση των δήμων Καλυβίων Θορικού και Αναβύσσου καθώς και των κοινοτήτων Κουβαρά, Παλαιάς Φώκαιας και Σαρωνίδας. Η έκταση του νέου πλέον Δήμου είναι 133,43 km² και ο πληθυσμός του ανέρχεται στους 29.002 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ). Ως έδρα του δήμου ορίστηκε η πόλη των Καλυβίων Θορικού.



Εικόνα 1.1.1 : Οριογραμμές του δήμου Σαρωνικού στον νομό Αττικής.

1.2 ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

Η διαίρεση του δήμου Σαρωνικού αποδίδεται από τον παρακάτω πίνακα (πίνακας 1.1):

Ενότητα	Κοινότητες	Πληθ.	Οικισμοί
Καλυβίων Θορικού	Καλυβίων Θορικού	14424	1. Καλύβια Θορικού, 2. Λαγονήσι
Αναβύσσου	Αναβύσσου	6202	1. Ανάβυσσος
Κουβαρά	Κουβαρά	2008	1. Κουβαράς 2. Μονή Μετα/φώσεως Σωτήρος, 3. Νέος Κουβαράς
Παλαιάς Φώκαιας	Παλαιάς Φώκαιας	3436	1. Παλιά Φώκαια, 2. Θυμάρι
Σαρωνίδας	Σαρωνίδας	2936	1. Σαρωνίδα

Πίνακας 1.1: Επιμέρους κομμάτια που απαρτίζουν τον δήμο Σαρωνικού (απογραφή 2011 σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ)

1.2.1 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Παρατηρείται, πως τον μεγαλύτερο πληθυσμό τον έχει η κοινότητα Καλυβίων και στη συνέχεια η δεύτερη μεγαλύτερη κοινότητα είναι αυτή της Αναβύσσου. Επιπλέον, αν και η μικρότερη πληθυσμιακά ενότητα είναι ο Κουβαράς, αποτελείται από τους περισσότερους οικισμούς (3).

1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

1.3.1 ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ

Τα Καλύβια Θορικού ή Καλύβια Κουβαρά, ή Εννέα Πύργοι κατά τους υστεροβυζαντινούς χρόνους και τους χρόνους της Λατινοκρατίας, αποτελούσαν τη νότια πλευρά του Μεσογείτικου κάμπου. Ήταν το τελευταίο αρβανιτοχώρι της περιοχής.

Κατά τους νεότερους χρόνους, περιλάμβαναν την περιοχή που χτίστηκε από κατοίκους του Κουβαρά που είχαν τα περιβόλια και τα ποτιστικά τους στα μπαλκάνια της περιοχής. Οι κάτοικοι αυτοί έχτιζαν τις **καλύβες** τους εκεί, προκειμένου να διανυκτερεύουν τον καιρό της σποράς και της συγκομιδής (εξού και το όνομα Καλύβια) (βλέπε **εικόνα 1.1.2**). [1]

Τα Καλύβια (Θορικού) είναι πρωτεύουσα του Δήμου Σαρωνικού, και βρίσκονται στο νότιο άκρο του μεγάλου κάμπου των Μεσογείων Αττικής, στην περιοχή που στην αρχαιότητα βρισκόταν ο Δήμος των Προσπάλτων. Η περιοχή φαίνεται να κατοικείται από την αρχαιότητα, ενώ αναπτύσσεται κυρίως κατά τους πρώτους χριστιανικούς χρόνους, τα Βυζαντινά χρόνια και την περίοδο της Φραγκοκρατίας.

Ανατολικά συνορεύει με τον Δήμο Λαυρεωτικής και την Κερατέα, δυτικά με τον Δήμο Κρωπίας και Βόρεια με τον Δήμο Μαρκόπουλου. Τα Καλύβια αποτελούσαν παλαιότερα μέρος της διοικητικής ενότητας του Δήμου Θορικών με έδρα την Κερατέα. Στην απογραφή του 1896, τα Καλύβια ήταν ο δεύτερος σε μέγεθος οικισμός του Δήμου Θορικών (μετά την Κερατέα) με πληθυσμό 1.037 κατοίκους. Σήμερα, ο συνολικός πληθυσμός της ενότητας των Καλυβίων αγγίζει τους 15.000 κατοίκους. [2]

Οι κάτοικοι, κατάφεραν να στήσουν τα νοικοκυριά τους και να φτιάξουν τις ζωές τους σε πείσμα όλων των αντιξοοτήτων που τους έτυχαν. Μία από αυτές ήταν ο νυχτερινός βομβαρδισμός, κατά τη διάρκεια της κατοχής, από συμμαχικό αεροσκάφος που ακολουθώντας τη νύχτα τους προβολείς ενός φορτηγού φορτωμένου σταφύλια νόμισε ότι ανακάλυψε γερμανική βάση ανεφοδιασμού και βομβάρδισε το ανυποψίαστο χωριό προκαλώντας μεγάλες καταστροφές. [άρθρο Καθημερινής 1925]



Εικόνα 1.1.2 : Άποψη οικισμού Καλυβίων το έτος 1932.

Το πλήθος των σημαντικών αρχαιολογικών ευρημάτων που έχουν εντοπιστεί στην περιοχή των Καλυβίων, μαρτυρούν ότι η κατοίκηση στην περιοχή χρονολογείται ήδη από τη νεολιθική εποχή. Ευρήματα της περιόδου αυτής, υπάρχουν στη Λυκουρίζα, της εποχής του Χαλκού στη Φοινικιά και της Μυκηναϊκής περιόδου στον Όλυμπο (περιοχές του δήμου Σαρωνικού).

Από τη γεωμετρική περίοδο έχει βρεθεί το γεωμετρικό νεκροταφείο στη θέση Βαλομάνδρα (**εικόνα 1.1.3.α**), ένα "ιερό κορυφής" στο Πάνειο Όρος, πιθανός οικισμός στη θέση Βαλμά και το νεκροταφείο στον Άγιο Παντελεήμονα Αναβύσσου (**εικόνα 1.1.3.β**), πολλά από τα ευρήματα του οποίου βρίσκονται στο Μουσείο της Βραυρώνας. Μεγαλύτερη ανάπτυξη όμως, εμφανίζεται κατά την αρχαϊκή περίοδο.

Τέσσερις σημαντικοί δήμοι έχουν εντοπιστεί στην περιοχή (βρίσκονται στη κοιλάδα μεταξύ του Πανείου Όρους και του Λαυρεωτικού Ολύμπου προς την παραλία Αναβύσσου).[3]

1. τα Πρόσπαλτα (δυτικά των Καλυβίων),
2. οι Θορές,
3. οι Φρεάρριοι και
4. η Αιγιλία



Εικόνα 1.1.3.α: Γεωμετρικό νεκροταφείο στην θέση Βαλομάνδρα.



Εικόνα 1.1.3.β: Εικόνα Αγίου Παντελεήμονα.

Σήμερα τα Καλύβια αποτελούν ένα διευρυμένο δήμο, με όμορφα σπίτια, μεγάλους δρόμους, πλήθος από ταβέρνες και μαγαζιά κάθε είδους (βλέπε **εικόνα 1.1.4**).



Εικόνα 1.1.4 : Άποψη Καλυβίων Θορικού

1.3.1.1 ΛΑΓΟΝΗΣΙ

Το Λαγονήσι (**εικόνα 1.2.1**) είναι παραθαλάσσια περιοχή της Αττικής. Ανήκει διοικητικά στη δημοτική κοινότητα Καλυβίων Θορικού, νότια της πόλης των Καλυβίων Θορικού της οποίας αποτελεί επίγειο και συνοικία.

Αποτελούσε τον αρχαίο δήμο **Θοριέων**. Ήταν, επίσης, αναγνωρισμένος οικισμός με την ονομασία Καλύβια Παραλίας που δημιουργήθηκε το 1961 και ανήκε στην κοινότητα Καλυβίων Θορικού. Το 1991, ο οικισμός καταργήθηκε και ενσωματώθηκε στον οικισμό Καλύβια Θορικού. Με το σχέδιο διοικητικής μεταρρύθμισης της τοπικής αυτοδιοίκησης Καποδίστρια του 1997, η κοινότητα Καλυβίων Θορικού αναβαθμίστηκε στον ομώνυμο δήμο, ενώ από το σχέδιο διοικητικής μεταρρύθμισης Καλλικράτη του 2010, αποτέλεσε δημοτική κοινότητα του δήμου Σαρωνικού.

Βρίσκεται περίπου 30 χιλιόμετρα νοτιοανατολικά της Αθήνας και 35 χιλιόμετρα βορειοδυτικά του αρχαιολογικού χώρου του Σουνίου. Στο Λαγονήσι υπάρχει η ομώνυμη χερσόνησος, σε έκταση της οποίας υπάρχει μεγάλο ξενοδοχειακό συγκρότημα (Grand Resort Lagonisi, βλέπε **εικόνα 1.2.2**). Στην ευρύτερη περιοχή του Λαγονησίου υπάρχουν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, οργανωμένες και ελεύθερες παραλίες, χώροι εστίασης, μόνιμες και παραθεριστικές κατοικίες.

Βασικός κόμβος της περιοχής είναι η Λεωφόρος Καλυβίων, ο οποίος είναι και ο βασικός εμπορικός δρόμος της περιοχής και συνδέει την παραλία με την Κοινότητα Καλυβίων.[1]



Εικόνα 1.2.1 : Άποψη Λαγονησίου.



Εικόνα 1.2.2 : Ξενοδοχείο Grand Resort Λαγονησίου.

1.3.2 ΚΟΥΒΑΡΑΣ

Η περιοχή στην αρχαιότητα ήταν γνωστή ως "Ποτάμιοι" Αττικής, ενώ αργότερα ονομάστηκε "Επτάλοφος" λόγω των επτά λόφων που περιβάλλουν το χωριό. Στη σύγχρονη ιστορία στην περιοχή έζησε ο "Κούβας", μεγαλοκτηματίας ο οποίος μετά την αναγγελία του θανάτου του δάνεισε το όνομά του στο σημερινό οικισμό. Συγκεκριμένα, η ονομασία "Κουβαράς" αποτελείται από τα συνθετικά "Κούβα" + "ρα", δηλαδή "πτώση" του "Κούβα" στα αρβανίτικα.[1]

Σήμερα είναι χωριό του Δήμου Σαρωνικού, μεταξύ Μεσογείων και Λαυρεωτικής, στο νοτιοανατολικό άκρο της Αττικής (εικόνα 1.3).

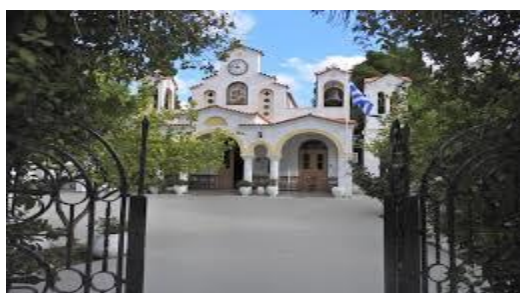


Εικόνα 1.3 : Άποψη οικισμού Κουβαρά.

Το χωριό υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής, σύμφωνα με την Διοικητική διαίρεση της Ελλάδας 2011. Μέχρι το 2010 ανήκε στην Νομαρχία Ανατολικής Αττικής, ενώ παλαιότερα ανήκε στην κομόπολη του Μαρκόπουλου, στα σύνορα με την Κερατέα.

Καταλαμβάνει έκταση 24.989 στρεμμάτων, από τα οποία τα 4.989 στρέμματα είναι οικοδομήσιμα, ενώ τα υπόλοιπα 20.000 συνιστούν το δάσος της περιοχής. Οι οικισμοί περιβάλλονται από τους επτά δασόφυτους λόφους της μορφολογίας των Μεσογείων, μεταξύ των ορεινών όγκων του Πανείου Όρους, της Μερέντας και του Ολύμπου Αττικής.

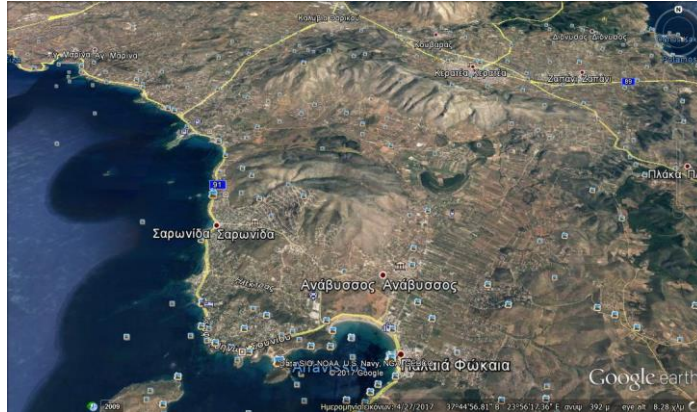
Ο οικισμός Κουβαρά συμπεριλαμβάνεται στην ομώνυμη Κοινότητα Κουβαρά, μαζί με τους οικισμούς του Νέου Κουβαρά, γνωστού ως Πέτα Κουβαρά, και της Μονή Μεταμορφώσεως Σωτήρος Κουβαρά. Η περιοχή είναι αρκετά απομακρυσμένη από τα μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και ουσιαστικά εξυπηρετείται από τις δουλειές και τα κέντρα εστίασης που βρίσκονται στο γειτονικό Μαρκόπουλο, το Πόρτο Ράφτη, την Κερατέα και τα Καλύβια. Οι κάτοικοι ασχολούνται κατά βάση με αγροτικές εργασίες, κάτι στο οποίο έχουν παράδοση οι Αρβανίτες της Αττικής. Στην ευρύτερη περιοχή του Κουβαρά λειτουργούν πολλοί χριστιανικοί ναοί και ιερές μονές (βλέπε εικόνες 1.4.1 & 1.4.2)[2]



Εικόνα 1.4.1, 1.4.2 : Χριστιανικός ναός Αγίου Δημητρίου και Αγ. Γεωργίου Κουβαρά.

1.3.3 ΣΑΡΩΝΙΑΔΑ

Η Σαρωνίδα, η μικρότερη δημοτική ενότητα του Δήμου Σαρωνικού, βρίσκεται περί τα 18 km από τα Καλύβια και «στριμώχνεται» γεωγραφικά ανάμεσα στις περιοχές του Λαγονησίου και της Αναβύσσου (βλέπε **εικόνα 1.5**).[1]



Εικόνα 1.5 : Γεωγραφική άποψη Σαρωνίδας (Google Earth)

Στην αρχαιότητα, την περίοδο του Κλεισθένη, αποτελούσε έκταση της περιφέρειας του αττικού Δήμου Αιγιλίας, προστατευμένη από το βορρά από τον Λαυρεωτικό Όλυμπο.[1]

Η περιοχή, που παλαιότερα ονομαζόταν “Πεύκα Γκιουρντά”, μετονομάστηκε σε “Σαρωνίς” το 1965. Αγαπημένο παραλιακό θέρετρο της Αττικής, μέσα στα χρόνια έχει γίνει ένας σύγχρονος τόπος μόνιμης διαμονής με ήπιο μεσογειακό κλίμα. Με μέτωπο προς τη θάλασσα και την κλιμακούμενη κλίση των εδαφών της προς τον Όλυμπο, αποτελεί ένα από τα φυσικά μπαλκόνια της αττικής γης.

Η σύγχρονη ρυμοτομία της, οι προσιτές της παραλίες «στα πόδια» σχεδόν της οικιστικής δομής της πόλης, τα ιστορικά της πολυβολεία (βλέπε **εικόνα 1.6**) που κουβαλούν ακόμα μνήμες άλλων εποχών και το καταπληκτικό παραθαλάσσιο πεζοπορικό της μονοπάτι (ένα από τα ωραιότερα περιαστικά στην Ελλάδα, βλέπε **εικόνα 1.7**), είναι τα κυριότερα σημεία αναφοράς ενός τόπου που συνεχίζει να εξελίσσεται στο διάβα του χρόνου.[2]



Εικόνα 1.6 : Ιστορικά πολυβολεία στην περιοχή της Σαρωνίδας.



Εικόνα 1.7 : Δημοφιλές πεζοπορικό μονοπάτι στην περιοχή της Σαρωνίδας.

Σήμερα, ο συνολικός πληθυσμός της Σαρωνίδας πλησιάζει τους 3.000 κατοίκους. Η περιοχή της Σαρωνίδας, παρόλο που ενδεχομένως ανήκε στον αρχαίο δήμο Αιγιλίας, συνδέθηκε ιστορικά με την ευρύτερη περιοχή της Αναβύσσου, όπου υπήρχε ο αρχαίος δήμος της Αττικής, Ανάφλυστος, με αξιόλογη βιοτεχνία κεραμικών. Ούτως ή άλλως, ακόμη και ο δήμος της Αιγιλίας περιλαμβανόταν στην παράλια Τριττύ του Ανάφλυστου. Ο δήμος της Αιγιλίας ανήκε και αυτός στην Αντιοχίδα φυλή. Από τα πλούσια αρχαιολογικά ευρήματα (προϊστορικοί οικισμοί, νεκροταφεία, κ.λπ.) προκύπτει, ότι η ευρύτερη περιοχή πρέπει να ήταν πυκνοκατοικημένη και με μεγάλη οικονομική ανάπτυξη, σε αντίθεση με ό,τι συνέβη κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας και μέχρι την άφιξη των μικρασιατών προσφύγων.

Τότε ξεκίνησε μια κατάσταση παρακμής η οποία συνεχίσθηκε και μετά την απελευθέρωση. Ιδιαίτερα στην περιοχή της Σαρωνίδας, υπήρχαν μόνο ορισμένοι νομάδες κτηνοτρόφοι από την ελληνική φυλή των Σαρακατσάνων, οι οποίοι μετέφεραν τα κοπάδια των ζώων τους από την Πάρνηθα και ξεχειμώνιαζαν περιστασιακά σε καλύβες, κυρίως στις περιοχές Βλάχικα, Φέριζα, Καταφύγι και Θυμάρι, αλλά και στην περιοχή, όπου σήμερα ονομάζεται «Γαλανέικα» στην περιφερειακή οδό του οικισμού της Σαρωνίδας με τη σημερινή ονομασία «Γαλάνη» (Ποσειδώνος στην προέκτασή της).

Ακόμη και μετά τη μικρασιατική καταστροφή, όταν και εγκαταστάθηκαν στην περιοχή της σημερινής Αναβύσσου και της σημερινής Π. Φώκαιας οι πρώτοι πρόσφυγες, η περιοχή της Σαρωνίδας παρέμεινε με τους ελάχιστους Σαρακατσάνους κατοίκους της, χωρίς να αναπτυχθεί πληθυσμιακά και οικονομικά.

Οι «Γαλάνηδες» ή «Γαλανέοι» ήταν οι πρώτοι, από τους Σαρακατσάνους κτηνοτρόφους, που εγκαταστάθηκαν μόνιμα στην περιοχή της Σαρωνίδας κατά τους νεότερους ιστορικούς χρόνους, εγκαταλείποντας τη νομαδική ζωή. Η περιοχή της Σαρωνίδας ονομαζόταν εκείνη την περίοδο «Πεύκα Γιουρντά», λόγω του υπάρχοντος τότε πευκοδάσους της περιοχής (υπήρχαν και πολλά ελαιόδεντρα). «Γιουρντάς» ή «Γκιουρντάς» ονομαζόταν και ο πευκόφυτος λόφος, που χωρίζει τη Σαρωνίδα από τον οικισμό «Μαύρο Λιθάρι» Αναβύσσου. Η ονομασία αυτή, μάλλον αρβανίτικη, λέγεται, ότι σημαίνει «πολύ ζεστό μέρος». Ενδέχεται, όμως, να προέρχεται και από την τουρκική λέξη *yuirt*, που σημαίνει τόπος ή περιοχή, δηλαδή η περιοχή ή τόπος των πεύκων. Αργότερα, ήτοι το 1965, η περιοχή μετονομάστηκε σε Σαρωνίδα, λόγω του

γεγονότος, ότι η περιοχή «βρέχεται» από το Σαρωνικό Κόλπο (άλλοι ισχυρίζονται, ότι η ονομασία οφείλεται στο γεγονός, ότι την περιοχή «σαρώνουν» οι άνεμοι), και η ονομασία αυτή επικράτησε ιδίως μετά την αναγνώρισή της, ως αυτόνομης Κοινότητας το 1979. Με την ονομασία Σαρωνίδα (πρώην Δάριζα) υπάρχει και άλλος οικισμός στην Κοινότητα Γαλατά του Δήμου Τροιζήνος.[2]

Σήμερα η Σαρωνίδα (βλέπε **εικόνα 1.8**) αποτελεί ένα από τα πιο όμορφα μέρη του δήμου Σαρωνικού με πλήθος παραθεριστών να την επισκέπτονται κάθε χρόνο.



Εικόνα 1.8: Άποψη οικισμού Σαρωνίδας.

1.3.4 ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ

Η Ανάβυσσος (βλέπε **εικόνα 1.9.α**) βρίσκεται στα νοτιοανατολικά παράλια του Σαρωνικού, σε απόσταση 30 χιλιομέτρων περίπου νοτιοανατολικά της Αθήνας.[1]



Εικόνα 1.9.α : Άποψη Αναβύσσου

Πιο συγκεκριμένα βρίσκεται μεταξύ της Σαρωνίδας (κατεύθυνση προς Πειραιά) και της Παλαιάς Φώκαιας (κατεύθυνση προς Σούνιο).

Χαρακτηριστικό της Αναβύσσου είναι η μεγάλη έκταση στην οποία υπήρχαν και λειτουργούσαν, μέχρι το 1969, αλυκές (βλέπε **εικόνα 1.9.β**). Το έδαφος της είναι πεδινό και καλύπτεται από τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, κατοικίες παραθεριστών και των μόνιμων κατοίκων, καθώς και από καλλιέργειες. Υπάρχουν επίσης αρκετές βιομηχανίες και βιοτεχνίες. Οι κάτοικοι ασχολούνται κυρίως με τον τουρισμό, τη γεωργία, τη βιομηχανία, τη βιοτεχνία και την αλιεία.[3]



Εικόνα 1.9.β : Άποψη αλυκών Αναβύσσου.

Η Ανάβυσσος είναι από τα πιο ανεπτυγμένα παραθεριστικά κέντρα της Αττικής. Η παραλία της Αναβύσσου, μπροστά από τις αλυκές, είναι ιδιαίτερα δημοφιλής για όσους κάνουν θαλάσσιο surfing (βλέπε **εικόνα 1.10.α**).



Εικόνα 1.10.α : Περιοχή θαλάσσιου Surfing στην παραλία Κόκκινα Αναβύσσου. Η θάλασσα της Αναβύσσου σε άλλα σημεία είναι ρηχή (Κόκκινα) και σε άλλα βαθιά (Μαύρο Λιθάρι, βλέπε **εικόνα 1.10.β**).



Εικόνα 1.10.β : Παραλία Μαύρο Λιθάρι Αναβύσσου.

Η ονομασία Ανάβυσσος, ως γεωγραφικός όρος, περιλάμβανε, μέχρι και τις αρχές του 20ου αιώνα, τις περιοχές των σημερινών δημοτικών ενοτήτων τής Αναβύσσου, της Σαρωνίδας, της Παλαιάς Φώκαιας και τμημάτων των δημοτικών ενοτήτων των Καλυβίων και της Κερατέας. Ειδικότερα περιλάμβανε την περιοχή από τον Χάρακα μέχρι το Λαγονήσι και από το Πάνειο όρος μέχρι τη θάλασσα. Αυτή ακριβώς η περιοχή ταυτιζόταν και με τα γεωγραφικά όρια της Τριττύος τού Ανάφλυστου από την εποχή του Κλεισθένη (6ος αιώνας π.Χ.), από την οποία προέρχεται, με μικρή παραφθορά, και η σημερινή ονομασία «Ανάβυσσος». Ωστόσο, είτε από πολιτικές σκοπιμότητες, είτε από ευρύτερες πολιτικοοικονομικές ανάγκες, είτε από την αδυναμία των κατοίκων της (κυρίως των μικρασιατών προσφύγων) η γεωγραφική περιοχή της Αναβύσσου περιορίστηκε δραματικά μέχρι και το έτος 1979. Δεν παύει, όμως, η ιστορία της Αναβύσσου να ταυτίζεται με τα ευρύτερα γεωγραφικά όρια, τα οποία είχε στο παρελθόν. [3]

Στην περιοχή της Αναβύσσου βρισκόταν ο αρχαίος δήμος της Αττικής, Ανάφλυστος, με αξιόλογη βιοτεχνία κεραμικών, ο οποίος ανήκε στην Αντιοχίδα φυλή. Από παραφθορά του αρχαίου ονόματος της περιοχής πιστεύεται, ότι προέρχεται το όνομα της Αναβύσσου (Ανάφλυστος – Ανάβλυστος – Ανάβλυστος – Ανάβυσσος).

Σύμφωνα με τη μυθολογία, ιδρυτής του δήμου ήταν ο ήρωας Ανάφλυστος από την Τροιζήνα, γιος του Τροιζήνος και θεός του Θησέα. Ο Ανάφλυστος μετοίκησε από την Αργολίδα στην Αττική, όπου και ίδρυσε τον ομώνυμο οικισμό.

Η ονομασία Αναφλύστος προέρχεται από το αρχαίο ρήμα ανα-φλύω = ανακογλάζω, όπως το νερό, το οποίο βράζει. Από τα πλούσια αρχαιολογικά ευρήματα (νεκροταφεία, κ.λπ.) προκύπτει, ότι η περιοχή πρέπει να ήταν πυκνοκατοικημένη και με μεγάλη οικονομική ανάπτυξη, σε αντίθεση με ό,τι συνέβη κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας και μέχρι την άφιξη των μικρασιατών προσφύγων.

Ο δήμος Αναφλύστου ήταν σπουδαίος δήμος, όπως αυτό συνάγεται από: α) τα πλούσια αρχαιολογικά ευρήματα, β) την ύπαρξη μεταλλείων (π.χ. περιοχή Αρί βλέπε **εικόνα 1.11**) για την εξόρυξη αργυρούχου μόλυβδου (ασήμι) για την κατασκευή νομισμάτων της Αθήνας, γ) από την ύπαρξη των αλυκών, οι οποίες χρησιμοποιούνταν από την αρχαιότητα, και δ) την ύπαρξη λιμανιού και φρουρίου, όπως βεβαιώνει ο Ξενοφώντας. Στα ρωμαϊκά χρόνια υπήρχε και υδραγωγείο στην περιοχή του Ολύμπου. [3]



Εικόνα 1.11 : Μεταλλεία στην περιοχή Αρί Αναβύσσου.

Νεότερες έρευνες έδειξαν πως ο αρχαίος δήμος περιλάμβανε την περιοχή κοντά στο εκκλησάκι Άγιος Γεώργιος (βλέπε **εικόνα 1.12**), 1 χιλιόμετρο βορειοανατολικά της σημερινής Παλαιάς Φώκαιας, όπου το 1911 ανασκάφηκε ολόκληρο γεωμετρικό νεκροταφείο, το οποίο τοποθετείται χρονολογικά στο τελευταίο τέταρτο του 8ου π.χ. αιώνα.

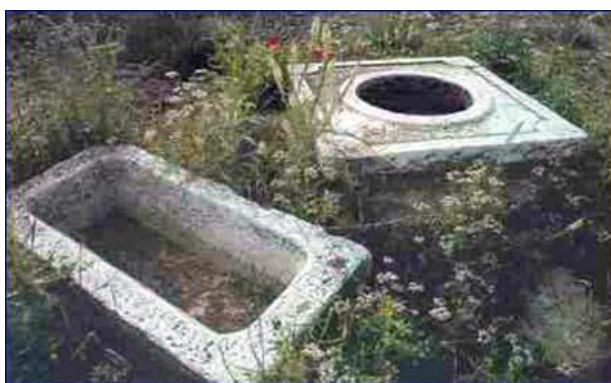
Κεραμικά και άλλα ευρήματα από την περιοχή έδειξαν, ότι εκεί υπήρχε οικισμός, που διατηρήθηκε από τον 8ο π.χ. αιώνα μέχρι και τους ρωμαϊκούς χρόνους. Η θέση αυτή είναι η μόνη, που συμφωνεί απόλυτα με τις περιγραφές των αρχαίων συγγραφέων. Τα αρχαιολογικά ευρήματα μαρτυρούν τη συνεχή κατοίκηση από τα γεωμετρικά χρόνια μέχρι και την ύστερη αρχαιότητα. [3]



Εικόνα 1.12 : Εκκλησάκι Αγίου Γεωργίου στην περιοχή της Αναβύσσου.

Οι κάτοικοι του δήμου καλλιεργούσαν την πεδινή περιοχή περίξ τού δήμου και εκμεταλλεύονταν την αλυκή στον μυχό του όρμου της Αναβύσσου, που, και κατά την αρχαιότητα, ήταν σε λειτουργία. Στην περιοχή της Αναβύσσου έχουν, κατά καιρούς, έλθει στο φως πλήθος αρχαιολογικά ευρήματα, τα οποία την κατατάσσουν στους πλουσιότερους, από ανασκαφική άποψη, χώρους της Αττικής. Τα περισσότερα έχουν επισημανθεί στον μικρό ορμίσκο, ανατολικά του ακρωτηρίου Άγιος Νικόλαος.

Άλλοι οικισμοί βρίσκονταν κοντά στο εκκλησάκι Άγιος Παντελεήμων, βόρεια της σημερινής Αναβύσσου, ενώ στους γύρω λόφους υπάρχουν στοές από αρχαία μεταλλευτική δραστηριότητα. Σ' αυτήν ακριβώς την περιοχή, δηλαδή στην περιοχή του Αγίου Παντελεήμονος, βρέθηκε το 1965 νεκροταφείο της γεωμετρικής περιόδου, με σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα εντός των ανασκαφέντων τάφων (βλέπε **εικόνα 1.13**) [3]



Εικόνα 1.13: Ευρήματα νεκροταφείου γεωμετρικής περιόδου στην περιοχή του Αγίου Παντελεήμονα.

Ακόμα, στην περιοχή της Αναβύσσου άνθισε η αρχαϊκή επιτύμβια γλυπτική. Τρία από τα χαρακτηριστικότερα γλυπτά της αρχαϊκής γλυπτικής, βρέθηκαν σε νεκροταφείο της Αναβύσσου: α) ο πρώμος κούρος της Νέας Υόρκης (590 π.χ.), β) ο κούρος της Αναβύσσου ή Κροίσος (530-520 π.χ.) και γ) ο ονομαζόμενος Αριστόδικος (510-500 π.χ.) (βλέπε **εικόνες 1.14.α.β.γ**). Ο πρώτος βρίσκεται στη Νέα Υόρκη και οι άλλοι δύο στο Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο της Αθήνας. Δυσάρεστο είναι το γεγονός, ότι και τα τρία αυτά αγάλματα προέρχονται από λαθραίες ανασκαφές και έτσι δεν έγινε δυνατό να επισημανθεί η ακριβής θέση του αρχαϊκού νεκροταφείου, καθώς και όλα τα άλλα ιστορικά και τοπογραφικά στοιχεία, που αποδίδει μία συστηματική ανασκαφική έρευνα. [3]



Εικόνες 1.14 α.β.γ.: Οι Κούροι της Αναβύσσου

Από την Ανάβυσσο, επίσης, προέρχεται και μία βάση κούρου με ανάγλυφες παραστάσεις στις πλευρές, η οποία χρονολογείται στις αρχές του 5ου π.χ. αιώνα, καθώς και μία λίθινη σαρκοφάγος με 6 λευκές ληκύθους, που χρονολογούνται γύρω στα 430 π.χ. Σπουδαία, τέλος, ήταν και τα αγγεία, τα οποία φιλοτεχνήθηκαν στην περιοχή. Πολλά από αυτά εκτίθενται στο αρχαιολογικό μουσείο της Βραυρώνας. [3]

Κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας, οι κάτοικοι ήταν μερικές μόνο δεκάδες και αυτοί δεν ήταν μόνιμοι. Υπήρχαν ελάχιστοι εργάτες, κυρίως για τις αλυκές και για την εξυπηρέτηση Οθωμανών γαιοκτημόνων (στη συνέχεια Ελλήνων τσιφλικάδων), αλλά και ορισμένοι νομάδες κτηνοτρόφοι από την ελληνική φυλή των Σαρακατσάνων, οι οποίοι μετέφεραν τα κοπάδια των ζώων τους και ξεχειμώνιαζαν, περιστασιακά, σε καλύβες, κυρίως, στις περιοχές Βλάχικα, Φέριζα, Καταφύγι και Θυμάρι. [3]

Στην περιοχή εγκαταστάθηκαν, κυρίως από το 1924, πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία, που ασχολήθηκαν με τη γεωργία και την αλιεία. Κάποιοι από αυτούς, κυρίως Φωκιανοί πρόσφυγες, ίδρυσαν στον μυλό του όρμου της Αναβύσσου το χωριό Παλαιά Φώκαια, που σήμερα είναι σύγχρονο λιμανάκι. Οι πρώτοι πρόσφυγες, που ήρθαν στην Ανάβυσσο, προέρχονταν κυρίως από την Αρετσού της Κωνσταντινούπολης, ιδρύοντας τον πρώτο οικισμό τους, τον οποίο αρχικά ονόμασαν Αρετσού και στη συνέχεια έλαβε την τωρινή ονομασία «Ανάβυσσος», όπως ονομαζόταν όλη η ευρύτερη περιοχή.

Στη συνέχεια ακολούθησαν και άλλοι πρόσφυγες, κυρίως από το Ενεχίλ της Καππαδοκίας. Όλοι αυτοί οι πρόσφυγες, με σκληρή δουλειά, κατόρθωσαν να αναπτύξουν την περιοχή και να προοδεύσουν σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο.

Σ' αυτό συνέβαλλε και η σταδιακή διανομή σ' αυτούς των περίφημων κληροτεμαχίων, τα οποία προήλθαν από την κατεπείγουσα (με συνοπτικές διαδικασίες, λόγω των επείγουσών συνθηκών) απαλλοτρίωση μέρους του τσιφλικιού της οικογένειας των Μαρκέλων. Επίσης, παραχωρήθηκαν και κάποιες εκτάσεις στους Σαρακατσάνους κτηνοτρόφους της περιοχής, οι οποίοι είχαν αρχίσει να εγκαθίστανται μονιμότερα στην περιοχή.

Όλοι μαζί, Μικρασιάτες και Σαρακατσάνοι, «ανέστησαν», πληθυσμιακά και οικονομικά, την περιοχή της Αναβύσσου. [3]

Από την εγκατάσταση των Μικρασιατών προσφύγων και μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1960 ο πληθυσμός παρέμενε σχεδόν στάσιμος.[3]

1.3.5 ΠΑΛΑΙΑ ΦΩΚΑΙΑ

Η περιοχή της Παλαιάς Φώκαιας (βλέπε **εικόνα 1.15**) ήταν τμήμα της ευρύτερης περιοχής της Αναβύσσου, όπου υπήρχε ο αρχαίος δήμος της Αττικής, Ανάφλυστος, με αξιόλογη βιοτεχνία κεραμικών. Ο δήμος αυτός ανήκε στην Αντιοχίδα φυλή.[1]



Εικόνα 1.15 : Αποψη Π. Φώκαιας.

Από τα πλούσια αρχαιολογικά ευρήματα (νεκροταφεία, κ.λπ.) προκύπτει, ότι η περιοχή πρέπει να ήταν πυκνοκατοικημένη και με μεγάλη οικονομική ανάπτυξη, σε αντίθεση με ό,τι συνέβη κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας και μέχρι την άφιξη των μικρασιατών προσφύγων. Στις δε περιοχές της Αγίας Ειρήνης και της Αγίας Φωτεινής της Π. Φώκαιας έχουν ευρεθεί πλείστα αρχαιολογικά ευρήματα, όπως νεκροταφείο (Αγία Ειρήνη βλέπε **εικόνα 1.16.α**), τμήματα αρχαίου ναού, αλλά και βυζαντινού οικισμού (Αγία Φωτεινή βλέπε **εικόνα 1.16.β**).[3]



Εικόνα 1.16.α : Αγία Ειρήνη Π. Φώκαιας.



Εικόνα 1.16.β : Αγία Φωτεινή Π. Φώκαιας.

Οι κάτοικοι του δήμου θα πρέπει να καλλιεργούσαν την πεδινή περιοχή περίξ τού δήμου και να εκμεταλλεύονταν την αλυκή στον μυχό του όρμου της Αναβύσσου, που, και κατά την αρχαιότητα, ήταν σε λειτουργία. Το λιμάνι του δήμου θα πρέπει να βρισκόταν στην παραλία και στο λιμάνι της σημερινής Παλαιάς Φώκαιας, όπου παλαιότεροι αρχαιολόγοι από τον 19ο αιώνα είχαν επισημάνει λείψανα λιμενικών εγκαταστάσεων. Στην περιοχή, λοιπόν, της Παλαιάς Φώκαιας εγκαταστάθηκαν, κυρίως από το 1924, πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία, που ασχολήθηκαν με τη γεωργία και την αλιεία. Πολλοί εργάστηκαν στις τοπικές αλυκές. Ειδικώς στην περιοχή της Παλαιάς Φώκαιας εγκαταστάθηκαν από το 1923 Φωκιανοί πρόσφυγες, οι οποίοι το 1922 είχαν αρχικά και πρόχειρα εγκατασταθεί στη Δραπετσώνα του Πειραιά.

Αφορμή για την μετακίνησή τους στην περιοχή της Παλαιάς Φώκαιας και για την ίδρυση του ομώνυμου οικισμού ήταν η προηγηθείσα εγκατάσταση του συμπατριώτη τους Χρήστου Καραπιπέρη, ο οποίος το 1922 είχε προσληφθεί, ως αρχιτεχνίτης στις αλυκές Αναβύσσου. Δεδομένου, ότι αλυκές υπήρχαν και στον τόπο καταγωγής τους, στις οποίες και εργάζονταν πολλοί Φωκιανοί, πριν τη μεγάλη έξοδο, και, ως εκ τούτου, γνώριζαν άριστα τη συγκεκριμένη δουλειά, ο Χρήστος Καραπιπέρης μερίμνησε, ώστε να εγκατασταθούν και άλλοι συμπατριώτες του στην περιοχή. Ένα πρώτο κύμα Φωκιανών (30-40 ατόμων) εγκαταστάθηκε το 1923 και το μεγαλύτερο τμήμα τους εγκαταστάθηκε το 1924 (από τον Ιούλιο). Με τις γνώσεις τους και την εργατικότητα τους συνετέλεσαν στον εκσυγχρονισμό και στην ανάπτυξη των αλυκών της Αναβύσσου. Σταδιακά εγκαταστάθηκε στην περιοχή και ο Παμφωκαϊκός σύλλογος «Πρωτεύς», ο οποίος, μέχρι εκείνη τη στιγμή, λειτουργούσε ανεπισήμως στην περιοχή της Δραπετσώνας. Η εγκατάσταση των Φωκιανών προσφύγων στην περιοχή, μαζί με την εγκατάσταση και του συλλόγου τους «Πρωτεύς», συνέδεσε τη μοίρα των Φωκιανών στην Ελλάδα, κυρίως, με την Αττική γη. Όλοι αυτοί οι πρόσφυγες, οι οποίοι αρχικά συνάντησαν τη δυσπιστία, την εχθρότητα και τον ανταγωνισμό των ντόπιων κατοίκων, κατόρθωσαν, με σκληρή δουλειά, να αναπτύξουν την περιοχή και να προοδεύσουν σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο. Σ' αυτό συνέβαλλε και η σταδιακή διανομή σ' αυτούς των περίφημων κληροτεμαχίων, τα οποία προήλθαν από την κατεπείγουσα (με συνοπτικές διαδικασίες, λόγω των επείγουσών συνθηκών) απαλλοτρίωση μέρους του τσιφλικιού της οικογένειας των Μαρκέλων.

Επίσης, παραχωρήθηκαν και κάποιες εκτάσεις στους Σαρακατσάνους κτηνοτρόφους της περιοχής, οι οποίοι είχαν αρχίσει να εγκαθίστανται μονιμότερα στην περιοχή. Όλοι μαζί, Μικρασιάτες και Σαρακατσάνοι, «ανέστησαν», πληθυσμιακά και οικονομικά, την περιοχή της Παλαιάς Φώκαιας και της Αναβύσσου.[3]

Λογικά θα αναρωτιούνται πολλοί για ποιο λόγο οι Φωκιανοί πρόσφυγες δεν ονόμασαν την περιοχή Νέα Φώκαια, αλλά Παλαιά Φώκαια. Ο οικισμός ονομάστηκε Παλαιά Φώκαια και όχι «Νέα», όπως συνηθίζεται στους προσφυγικούς οικισμούς, για τον ακόλουθο λόγο:

Τον 8ο αιώνα π.Χ. άποικοι από τη Φωκίδα ίδρυσαν τη Φώκαια στη Μικρά Ασία (στην αριστερή είσοδο του κόλπου της Σμύρνης). Η πόλη έγινε σύντομα ισχυρή και δημιούργησε αποικίες στον Εύξεινο Πόντο, στη Γαλλία (π.χ. τη Μασσαλία), στην Κορσική και αλλού. Ωστόσο, οι κάτοικοί της αναγκάστηκαν το 540 π.Χ. να εγκαταλείψουν την πόλη τους, προκειμένου να αποφύγουν τον περσικό ζυγό και την υποδούλωσή τους. Πλην όμως, ένα μέρος αυτών των προσφύγων νοστάλγησε την πατρίδα του και επέστρεψε σ' αυτήν. Το 1250 μ.Χ., απόγονοι των παλαιών Φωκαέων ίδρυσαν έναν νέο οικισμό 9 χλμ. βορειότερα της Φώκαιας, για να εκμεταλλευθούν τη στύψη – στυπηρία, που αφθονεί στο χώρο εκείνο, και τον ονόμασαν Νέα Φώκαια. Τα επόμενα χρόνια ο οικισμός, που βρισκόταν στην αρχαία τοποθεσία, ονομάστηκε Παλαιά Φώκαια για να διακρίνεται από τον νεότερο οικισμό. Ως εκ τούτου, υπήρχαν στην περιοχή της Μικράς Ασίας δύο οικισμοί – πόλεις με το όνομα Φώκαια. Οι πρόσφυγες, που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή της Αναβύσσου και προέρχονταν από την Παλαιά Φώκαια, δεν έδωσαν στον οικισμό, που ίδρυσαν, το όνομα Νέα Φώκαια, γιατί με αυτό το όνομα υπήρχε άλλο χωριό στην Μικρά Ασία. Έτσι ο νέος οικισμός διατήρησε το όνομα «Παλαιά Φώκαια», που ήταν το όνομα της ιδιαίτερης πατρίδας τους. Εξάλλου, με το όνομα Νέα Φώκαια ίδρυσαν Φωκιανοί πρόσφυγες οικισμό και στη Χαλκιδική (Δήμος Κασσάνδρας).

Ενδέχεται αυτοί οι πρόσφυγες, είτε να προέρχονταν από τη Νέα Φώκαια της Μικράς Ασίας και να έδωσαν την ίδια ονομασία στο νέο οικισμό τους, είτε να προέρχονταν από την Παλαιά Φώκαια της Μικράς Ασίας και, σύμφωνα με ό,τι έπρατταν όλοι οι πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία, να προσέθεσαν τον χαρακτηρισμό «Νέα» στη νέα τους, πλέον, πατρίδα. Σύμφωνα με το Επίτομο Εγκυκλοπαιδικό Λεξικό του Ελευθερουδάκη, ο οικισμός της Παλαιάς Φώκαιας στην Αττική δημιουργήθηκε από πρόσφυγες της Παλαιάς Φώκαιας στη Μικρά Ασία και ο οικισμός της Νέας Φώκαιας στη Χαλκιδική δημιουργήθηκε από τους πρόσφυγες της Νέας Φώκαιας στη Μικρά Ασία («Ελληνες πρόσφυγες από τις πόλεις αυτές, που κατέφυγαν στην Ελλάδα το 1922, ίδρυσαν δύο ομώνυμες κοινότητες»). [3]

Από την εγκατάσταση των Μικρασιατών προσφύγων και μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1960 ο πληθυσμός παρέμενε σχεδόν στάσιμος. Δεν υπήρξε, δηλαδή κάποια άλλη σημαντική πληθυσμιακή μεταβολή, ήτοι δεν υπήρξε κάποια μετανάστευση των κατοίκων της Παλαιάς Φώκαιας σε άλλες περιοχές, αλλά και δεν υπήρξε άλλος πληθυσμός, ο οποίος να εγκατασταθεί στην περιοχή. [3]

Ωστόσο από το 1960 και επέκεινα η κατάσταση μεταβλήθηκε ραγδαία με τη συνεχή εγκατάσταση πολιτών στην περιοχή. Στην αύξηση των κατοίκων συνετέλεσε κυρίως η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, λόγω της κατασκευής του παραλιακού αυτοκινητόδρομου προς το Σούνιο. Προηγήθηκε, λοιπόν, ένα πρώτο μεταναστευτικό ρεύμα από τις περιοχές της Θεσσαλίας, της Ηπείρου και της Μακεδονίας.

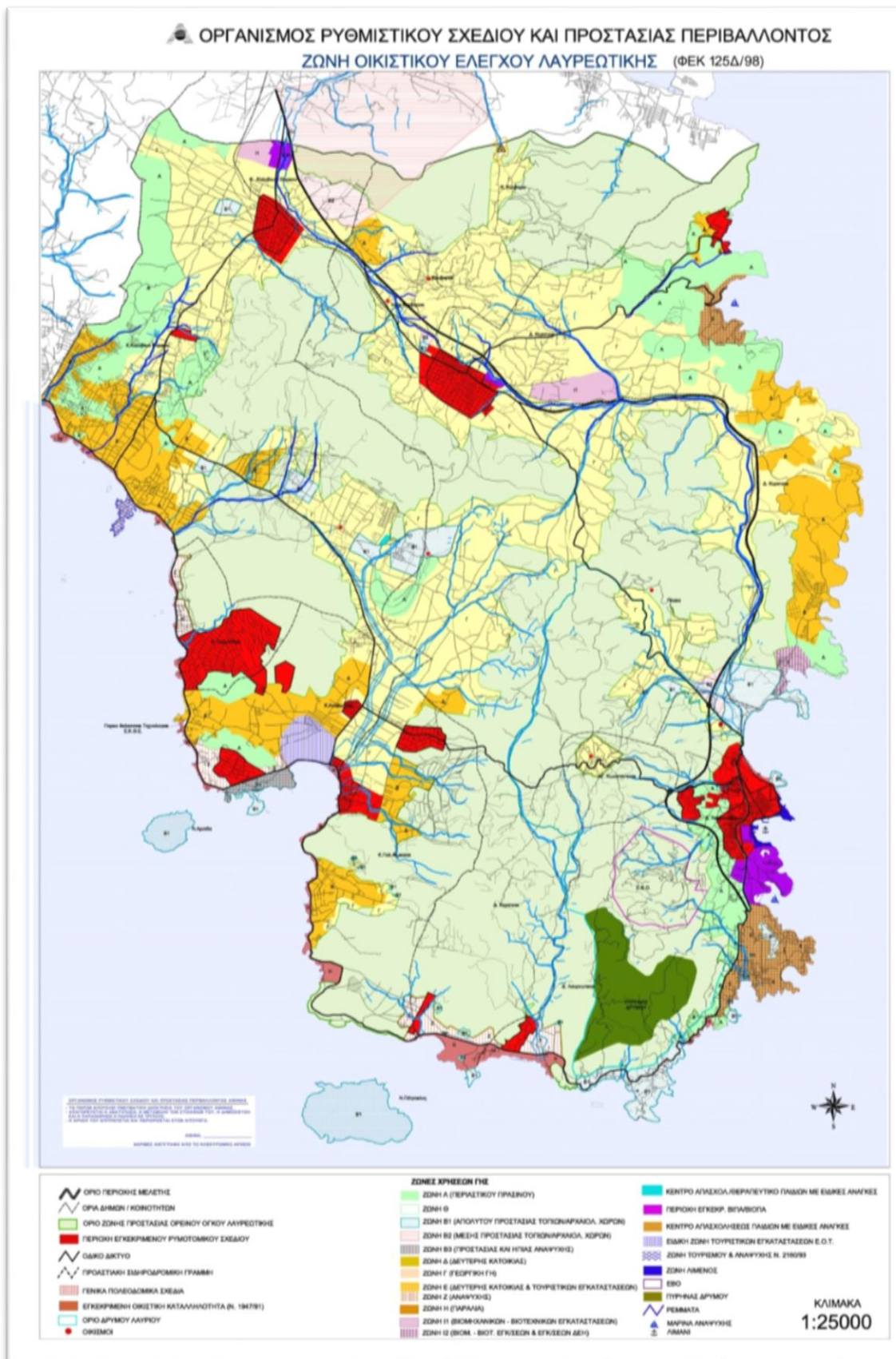
Στη συνέχεια, κυρίως από τη δεκαετία του 1980, εγκαταστάθηκαν στην περιοχή οικογένειες από τη Μυτιλήνη (κυρίως από τα χωριά της Γέρας), οι οποίοι ασχολήθηκαν, ως επί το πλείστον, με την αλιεία (οι περισσότεροι αλιείς της περιοχής κατάγονται από τη Μυτιλήνη), αλλά και πολλοί Αθηναίοι, οι οποίοι αγόραζαν αγροτεμάχια και οικόπεδα στην περιοχή για να κατασκευάσουν εξοχικές οικίες. Το μεταναστευτικό ρεύμα των Αθηναίων προς την περιοχή συνεχίστηκε ακατάπαυστα και τις επόμενες δεκαετίες, ήτοι από το 1990 μέχρι σήμερα. [3]

2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ

2.1 ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ [ΦΕΚ 12/Δ/1998]

Ένα σημαντικό στοιχείο που επηρεάζει τη μελλοντική εξέλιξη του Δήμου Σαρωνικού είναι η ένταξή του στη ΖΟΕ Λαυρεωτικής (βλέπε **εικόνα 2.1**). Η ΖΟΕ Λαυρεωτικής περιλαμβάνει έκταση 315.000 στρεμμάτων και αφορά την περιοχή της χερσονήσου της Λαυρεωτικής. Περιλαμβάνει 8 δήμους και κοινότητες (Καλυβίων-Θορικού, Κερατέας, Λαυρεωτικής, Αγ. Κωνσταντίνου, Αναβύσσου, Κουβαρά, Παλαιάς Φώκαιας και Σαρωνίδας). Βασική πόλη είναι το Λαύριο, γνωστό από την αρχαιότητα λόγω της εξορυκτικής δραστηριότητας υδραργύρου, που σήμερα είναι μια φθίνουσα βιομηχανική περιοχή με έντονα προβλήματα από την κατάρρευση της παραγωγικής δομής του.

Ολόκληρη η Λαυρεωτική χερσόνησος χαρακτηρίζεται από ένα περιβάλλον με ιδιαίτερα φυσικά, αισθητικά και ιστορικά χαρακτηριστικά (αξιόλογα γεωργικά εδάφη, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εκτεταμένες παράκτιες ζώνες, σημαντικούς και μοναδικούς αρχαιολογικούς χώρους). Ταυτόχρονα παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης, κυρίως στους τομείς του τουρισμού, της αναψυχής, των μεταφορών και επικοινωνιών (λόγω της γειτνίασης με το νέο Αερολιμένα αλλά και με την τουριστική ζώνη των Κυκλάδων μέσω λιμανιού Λαυρίου) και της μεταποίησης (λόγω της βιομηχανικής παράδοσης, της υφισταμένης υποδομής, του διαθέσιμου εργατικού δυναμικού και των επενδυτικών κινήτρων). Παρ' όλα αυτά, οι έντονες οικιστικές πιέσεις που παρατηρούνται τις τελευταίες δεκαετίες απειλούν να υποβαθμίσουν τους φυσικούς πόρους και τους ιστορικούς χώρους της περιοχής. Για το λόγο αυτό, μέσα από τη ΖΟΕ επιδιώκεται τόσο η προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και των ιστορικών τόπων, όσο και η ανασχεση της διάσπαρτης οικιστικής ΖΟΕ Λαυρεωτικής (ΥΠΕΚΑ) εξάπλωσης και η αξιοποίηση των τοπικών αναπτυξιακών δυνατοτήτων με μακροπρόθεσμη προοπτική.



Εικόνα 2.1 : Ζώνη οικιστικού ελέγχου Λαυρεωτικής , όπως αυτή δημοσιεύτηκε με το υπ’ αριθμόν 125_Δ ΦΕΚ του 1998.

2.2 ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ

Το πρώτο σχέδιο πόλης για τις κοινότητες όλης της Ελλάδας επήλθε με το ΝΔ της 17-7-1923. Με την ως άνω εντολή ρυθμίστηκαν οι εγκρίσεις και εφαρμογές σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και οι γενικοί όροι ανάπτυξης, οι περιορισμοί επί των ακινήτων για λόγους υγιεινής, ασφαλείας, αισθητικής και κανονικότητας των πόλεων, καθώς και η ανάπτυξη των όρων εκτέλεσης των εργασιών δόμησης. Έπειτα από αυτό στην περιοχή των Καλυβίων Θορικού εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα που αφορά τη κεντρική πλατεία για την μετατροπή σε κοινόχρηστο χώρο με Βασιλικό διάταγμα που δημοσιεύτηκε με το ΦΕΚ 139_Δ του 1966 (σχετική εικόνα της περιοχής μετατροπής παρουσιάζεται στο Παράρτημα 1).

2.2.1 ΑΠΟ 1987

Η έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής της κοινότητας Καλυβίων Θορικού καθώς και η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή επήλθε με το Προεδρικό Διάταγμα της 4 Αυγούστου του έτους 1987. Κατά το συγκεκριμένο Προεδρικό Διάταγμα εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο περιοχής της κοινότητας Καλυβίων Θορικού (νομού Αττικής) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων νηπιαγωγείου, χώρου πάρκου, περιφερειακού ιατρείου, γυμνασίου-λυκείου, κοινοτικού γυμναστηρίου καθώς και η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα όρια σύνδεσης με το ως άνω πολεοδομικό σχέδιο με τη μετατροπή κοινόχρηστου χώρου, σε χώρο βρεφονηπιακού σταθμού, παιδικής χαράς, ελεύθερου γηπέδου για νέους όπως φαίνονται στα σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα υπ' αριθμό 1 που βρίσκονται στο **Παράρτημα 1** του παρόντος.

2.2.1.2 Χρήσεις γης

Στους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

1. κατοικίες.
2. ξενώνες δυναμικού μέχρι 20 κλινών.
3. εμπορικά καταστήματα και γραφεία μικρής επιφάνειας (μέχρι 80 m² για κάθε χρήση ανά οικόπεδο).
4. κτίρια εκπαίδευσης.
5. θρησκευτικοί χώροι.
6. αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. κτίρια περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας.
8. παιδικές χαρές.

2.2.1.3 Όροι δόμησης

Πρόσωπο οικοπέδων

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 2 και 4 m.

Ελάχιστο πρόσωπο: 15 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Ελάχιστο εμβαδόν: 800 m².

Αρτιότητα οικοπέδων

Θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής,

1. με εμβαδόν 180 m² και πρόσωπο 8 m
2. αυτά που στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 m² και ελάχιστη διάσταση 5 m .

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 40% της επιφάνειας του χώρου.

Η συνολική κάλυψη μιας ενιαίας οικοδομής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 300 m².

Συντελεστές δόμησης

Συντελεστής δόμησης: 0,50.

Κατ' εξαίρεση:

1. συντελεστής δόμησης 1,20 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60% για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των 150 m² εφόσον η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν υπερβαίνει τα 120 m².
2. για οικόπεδα εμβαδού μέχρι και 240 m² συντελεστής δόμησης 0,80 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60%, εφόσον η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν υπερβαίνει τα 120 m².

Ύψος

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 7,5 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 1,50 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου, επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης και καπνοδόχου.

Λοιποί όροι & περιορισμοί δόμησης

Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίου επί υποστυλωμάτων (pilotis).

Όροι και περιορισμοί δόμησης των χώρων ειδικών χρήσεων

1. Χώρος γυμνασίου - λυκείου, περιφερειακού ιατρείου:

- Ποσοστό κάλυψης: 40%.
- Συντελεστής δόμησης: 0,40.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 8 m.

2. Χώρων νηπιαγωγείου:

- Ποσοστό κάλυψης: 40%.
- Συντελεστής δόμησης: 0,40.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 5 m.

3. Χώρος κοινοτικού γυμναστηρίου:

- Ποσοστό κάλυψης: 40%.
- Συντελεστής δόμησης: 0,40.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 10 m προσαυξανόμενο κατά 1,50 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

2.2.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1993

Η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου εγκρίθηκε με την Απόφαση 4954/Π138/1993. Η αναθεώρηση με την έγκριση πεζόδρομων, εμφανίζονται στο συνημμένο χάρτη υπ' αριθμό 2 που βρίσκονται στο **Παράρτημα 1** του παρόντος. Πραγματοποιείται επέκταση του κοινόχρηστου χώρου που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 139/Δ/1966 και τον ενοποιεί με τον χώρο της εκκλησίας επιβαλλομένης ταυτόχρονα της απαλλοτριώσεως τμήματος κοινόχρηστου χώρου εμβαδού 394 m², διαμορφώνει επίσης την οδό Ρήγα Φεραίου με τους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με το συνημμένο χάρτη, χαρακτηρίζει ως χώρο Σχολείου το οικοδομικό τετράγωνο 71, θεσμοθετεί τον χώρο της Παιδικής Χαράς και τέλος χαρακτηρίζει τον χώρο για την ανέγερση κοινοτικού καταστήματος και Πολιτιστικού Κέντρου.

2.2.2.1 Χρήσεις γης

Στους οικοδομήσιμους χώρους αναλυτικά επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Διοίκηση.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11. Κτίρια εκπαίδευσης.
12. Θρησκευτικοί χώροι.
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
15. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης.
16. Πρατήρια βενζίνης.
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

2.2.2.2 Όροι δόμησης

Κάλυψη οικοπέδων

Κάλυψη σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό 1985 (βλέπε **Παράρτημα 1** ΓΟΚ κάλυψη οικοπέδων).

Συντελεστές δόμησης

Συντελεστής δόμησης = 0.80

Ύψος

Μέγιστο ύψος 8 m και 2 m υποχρεωτική στέγη.

2.2.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1995

Η έγκριση πολεοδομικού σχεδίου τμήματος της περιοχής Παραλία του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Λαγονήσι) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, παιδικών χαρών, αθλοπαιδιών, πολιτιστικών κέντρων, πλατειών, στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρου Δημοτικού - Νηπιαγωγείου, κοινοχρήστου χώρου - πλατείας και κοινοχρήστων χώρων, δασικών εκτάσεων επέρχεται με το προεδρικό διάταγμα της 14 Σεπτεμβρίου του 1995 (βλέπε **Παράρτημα 1** Χάρτης 3).

2.2.2.1 Χρήσεις γης

Στους οικοδομήσιμους χώρους αναλυτικά επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
3. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
4. Κτίρια εκπαίδευσης
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
7. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (αρτοποιία - ζαχαροπλαστεία, πλυντήρια ρούχων, καθαριστήρια ρούχων, βαφεία και σιδερωτήρια ρούχων)
8. Αθλητικές εγκαταστάσεις
9. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

2.2.2.2 Όροι δόμησης

Εμβαδόν οικοπέδων

Ελάχιστη επιφάνεια 50 m².

Αρτιότητα οικοπέδων

Ελάχιστη πλευρά 5 m.

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 30% της επιφανείας τους.

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως εξής:

1. Για το τμήμα του οικοπέδου ορίζεται από 0 - 300 m² = 0,40.
2. Για το τμήμα του οικοπέδου από 301 - 1000 m² = 0,30.
3. Για το τμήμα του οικοπέδου από 1001 - 2.000 m² = 0,20.
4. Για το τμήμα του οικοπέδου από 2001 - και άνω = 0,10.
5. Για τα κτίρια κοινής ωφελείας = 0,6.

Ύψος

1. Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων 2 m, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών 7,50 m.
2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή στέγης ύψους μέχρι 1,5 m και μέγιστη κλίση 30%.
3. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Κ και στα ίδια ως άνω διαγράμματα, σε περίπτωση κατασκευής καταστήματος στο ισόγειο των κτιρίων το ύψος αυτών προσαυξάνεται κατά 2 m.

Λοιποί όροι & περιορισμοί δόμησης

1. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (Pilotis).
2. Επιβάλλεται εκτός προκηπίου η εξασφάλιση χώρου τουλάχιστον μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων για κάθε διαμέρισμα με εμβαδόν άνω των 50 m².

2.2.4 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2009

Η έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου τμήματος της περιοχής δεύτερης κατοικίας Παραλία του Δήμου Καλυβίων Θορικού (νομού Αττικής) και η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου ως άνω δήμου στα Οικοδομικά Τετράγωνα 294 - 295 με την μετατόπιση ρυμοτομικών - οικοδομικών γραμμών, κατάργηση πεζοδρόμου και έγκριση νέων και τη μετατροπή του χώρου στάθμευσης (P) σε κοινόχρηστο χώρο επέρχεται με το προεδρικό διάταγμα της 18 Φεβρουαρίου του έτους 2009 (βλέπε **Παράρτημα 1** χάρτης 4.1).

Λοιποί όροι & περιορισμοί δόμησης

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη:

1. επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 2, 3, 4 m και μεταβλητού πλάτους 3 - 7 m
2. καταργείται το προβλεπόμενο από το εγκεκριμένο σχέδιο προκήπιο στην περιοχή της οποίας τροποποιείται το σχέδιο και επιβάλλεται νέο πλάτους 4 m.

2.2.5 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2014

Η έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Καλυβίων Θορικού του Δήμου Σαρωνικού (νομού Αττικής) με προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύτηκε με το ΦΕΚ 73_ααπ του 2014, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων κοινοχρήστων χώρων, χώρου παιδικού σταθμού, νηπιαγωγείου, δημοτικού, γυμνασίου, πολιτιστικού κέντρου, χώρων άθλησης, παιδικής χαράς (βλέπε **Παράρτημα 1** χάρτης 4.2).

2.2.2.1 Χρήσεις γης

1. κατοικία
2. εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα συνολικού εμβαδού μέχρι ποσοστού 40% βάσει του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ανά ιδιοκτησία.
3. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
4. κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
5. γραφεία και ιατρεία, πλην όσων ιατρείων χρησιμοποιούν ραδιοϊσότοπα
6. επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης όπως καθαριστήρια, ζαχαροπλαστεία, ραφεία κ.λπ.) ισχύος μέχρι 15HP ή 50KW, μόνο στο ισόγειο των κτιρίων.
7. εστιατόρια, καφεενεία, μόνο στο ισόγειο των κτιρίων
8. πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Απαγορεύονται τα συνεργεία αυτοκινήτων, μοτοποδηλάτων και ποδηλάτων καθώς και τα φανοποιεία και βαφεία.

Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο ΑΚ (βλέπε **Παράρτημα 1** χάρτης 4.2) καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας και ειδικότερα:

1. κατοικία
2. εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.λπ.) εμβαδού μέχρι 80 m².
3. πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης επιτρέπονται μετά τον καθορισμό τους με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Στα λοιπά οικοδομικά τετράγωνα (178, 179, 191 και 200) καθορίζεται χρήση μόνο κατοικίας

Πρόσωπο οικοπέδων

1. Στο πρόσωπο των οικοπέδων, οικοδομημένων ή μη, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4, 6, 8, 11 και 13 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται κατά Τομείς Α και Β:

1. Τομέας Α (Οικοδομικά τετράγωνα 257, 258, 259, 260 και 261).

Ελάχιστο πρόσωπο: 15 m.

Ελάχιστο εμβαδόν: 800 m².

2. Τομέας Β (υπόλοιπη περιοχή).

Ελάχιστο πρόσωπο: 14 m.

Ελάχιστο εμβαδόν: 500 m².

Αρτιότητα οικοπέδων

Θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης εφόσον έχουν:

Ελάχιστο πρόσωπο: 14 m.

Ελάχιστο εμβαδόν: 350 m².

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: 30% της επιφάνειας τους.

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0.5.

Ύψος

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθέντων κτιρίων στα οικόπεδα όλων των τομέων: 7 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 1.5 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης με μέγιστη κλίση 30%.

Λοιποί όροι & περιορισμοί δόμησης

1. Στο οικοδομήσιμο τμήμα των οικοπέδων εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 m² και ελάχιστη πλευρά 5 m και

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των κοινωφελών χώρων (παιδικού σταθμού, δημοτικού σχολείου - νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, γυμνασίου και πολιτιστικού κέντρου ορίζονται ως εξής:

1. Παιδικός Σταθμός (οικοδομικό τετράγωνο 172):

1. Συντελεστής δόμησης: 0.4.
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%.
3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 8 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 1.5 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

2. Δημοτικό Σχολείο - Νηπιαγωγείο (οικοδομικό τετράγωνο 176):

1. Συντελεστής δόμησης: 1.
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 50%.
3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 11 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 2 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

3. Δημοτικό Σχολείο (οικοδομικό τετράγωνο 249):

1. Συντελεστής δόμησης: 1.
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60%.
3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 11 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 2 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

4. Γυμνάσιο (οικοδομικό τετράγωνο 196):

1. Συντελεστής δόμησης: 0.8.
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%.
3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 11 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 2 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

5. Πολιτιστικό Κέντρο (οικοδομικό τετράγωνο 216):

1. Συντελεστής δόμησης: 0.8.
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 50%.
3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 11 m, το οποίο προσαυξάνεται κατά 2 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

6. Για όλους τους κοινωφελείς χώρους η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τη ρυμοτομική γραμμή καθορίζεται τουλάχιστον σε 4 m.

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν τα εξής:

1. Στους κοινόχρηστους χώρους πλατειάς (οικοδομικά τετράγωνα 155Α και 240Α) επιτρέπεται η κατασκευή αναψυκτηρίων, με μέγιστη επιφάνεια 50 m² και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4 m. Πάνω από το ως άνω μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με μέγιστο ύψος 1.5 m και μέγιστη κλίση 30%.
2. Στους χώρους άθλησης επιτρέπεται η κατασκευή χώρων υγιεινής και αποδυτηρίων με μέγιστη επιφάνεια 50 m² και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 3 m. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με μέγιστο ύψος 1.5 m και μέγιστη κλίση 30%.
3. Στις παιδικές χαρές επιτρέπονται οι κατασκευές που προβλέπονται από τον νόμο 4067/2012 Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 79/Α/2012).
4. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η κατασκευή και λειτουργία δικτύου όμβριων σε όλη την περιοχή επέκτασης, που αποτελεί την πρώτη προτεραιότητα μεταξύ των έργων υποδομής.
5. α. Απαιτείται εδαφοτεχνικός έλεγχος της θεμελίωσης των οικοδομικών έργων από αρμόδιο επιβλέποντα εδαφοτεχνικό, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 348 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ/1999).
β. Στις χαμηλότερες υψομετρικά περιοχές, δεδομένων των υδρογεωλογικών συνθηκών, όπου είναι πιθανό ανάλογα με το βάθος θεμελίωσης, να συναντηθεί υπόγεια υδροφορία επιβάλλονται τα ακόλουθα:

6. Απαγορεύεται η έκδοση οικοδομικών αδειών και η ανέγερση οικοδομών καθώς και η δημιουργία πεζοδρόμων εντός της ζώνης οριογραμμών της πλημμύρας πενηκονταετίας (χωρίς τα έργα διευθέτησης), όπως αυτές φαίνονται με εστιγμένη κόκκινη γραμμή στα διαγράμματα του άρθρου 2 του παρόντος.
7. Επιβάλλεται προηγούμενος έλεγχος από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού κατά τις εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση νέων οικοδομών.
8. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis).
9. Σε περίπτωση κατασκευής υπογείου επιβάλλεται εκπόνηση μελέτης στεγάνωσης, με πρόβλεψη ειδικού χαλκόφιλτρου ή κατασκευή ζώνης αποστράγγισης του νερού από την περίμετρο του υπογείου (σύμφωνα με την εγκριθείσα γεωλογική μελέτη).
10. Σε περίπτωση εγκατάστασης ηλιακού θερμοσίφωνα, επιβάλλεται ο συλλέκτης να προσαρμόζεται στη στέγη ή το δώμα και το δοχείο νερού να βρίσκεται σε στεγασμένο χώρο.
11. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και επιγραφών στα δώματα, στις όψεις των κτιρίων, στις περιφράξεις και στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων. Επιτρέπονται μόνο οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές, φωτεινές ή μη, που πληροφορούν για τη χρήση του κτιρίου. Για τις επιγραφές που αντίκεινται στα παραπάνω, τηρούνται οι διαδικασίες περί αυθαιρέτου κατασκευής.
12. Στους πεζόδρομους επιτρέπεται η προσπέλαση από οχήματα άμεσης ανάγκης καθώς και από οχήματα των ιδιοκτητών των οικοπέδων που έχουν αποκλειστικά πρόσωπο σ' αυτούς.

Δ. Ειδικότερα για τα οικοδομικά τετράγωνα 178, 179, 191 και 200, που συνορεύουν με τον κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο, ισχύουν τα εξής:

1. Απαγορεύεται η συνεχής δόμηση, ενώ τα περιγράμματα των οικοδομών είναι απλής μορφής (ορθογωνικά ή σχήματος Γ) και οι στέγες τους απλής μορφής τετράρριχτες ή δίρριχτες.
2. Ο χρωματισμός των κτιρίων είναι σε ήπιους τόνους και αποφεύγονται εξεζητημένα νεωτερικά μορφολογικά στοιχεία.
3. Απαγορεύεται η εγκατάσταση κεραιών κινητής τηλεφωνίας επί των κτιρίων ή επί του εδάφους των οικοπέδων.
4. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και επιγραφών.
5. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών στα παραπάνω οικοδομικά τετράγωνα απαιτείται η προηγούμενη έγκριση της 1ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.
6. Επιβάλλεται η δεντροφύτευση με δέντρα της περιοχής στο δυτικότερο τμήμα της περιοχής μεταξύ αρχαιολογικού χώρου και της περιμετρικής οδού.

2.2.6 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

2.2.6.1 Πολεοδομικές ενότητες Καλυβίων Θορικού

Η τελευταία έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου σε ολόκληρη την περιοχή των Καλυβίων επέρχεται με το Προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύεται από το ΦΕΚ υπ' αριθμόν 73 ΑΑΠ του 2014. Έτσι παρουσιάζονται τα εξής:

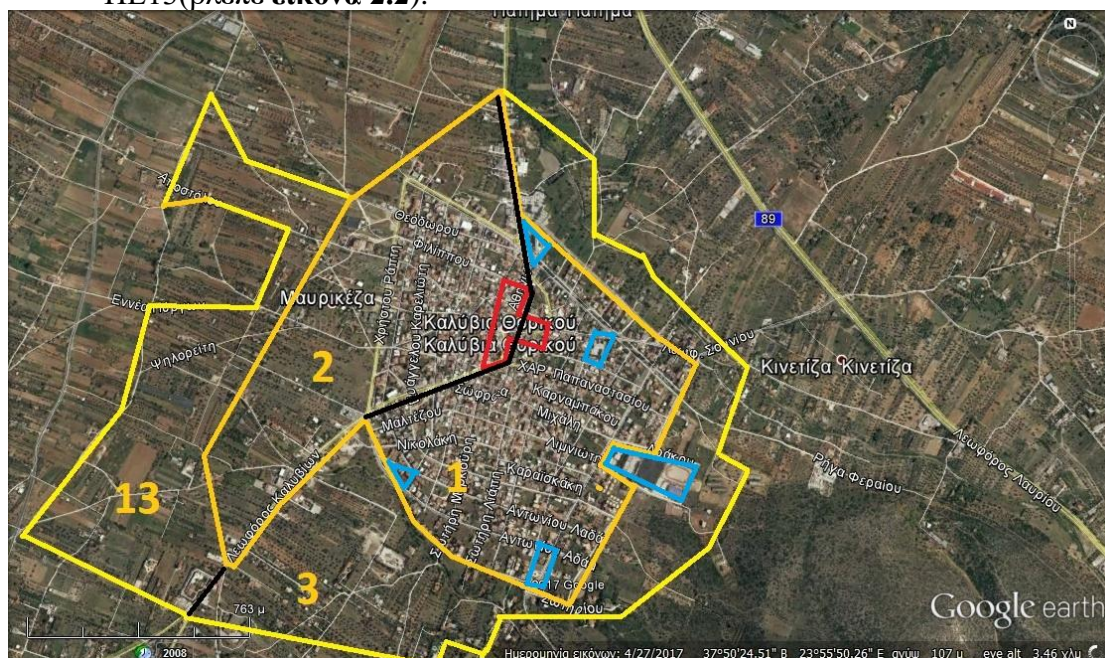
Σύμφωνα με το εν λόγω προεδρικό διάταγμα εγκρίνεται η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Καλυβίων Θορικού (ν. Αττικής), που έχει εγκριθεί με την υπ' αριθμ. 17808/633/4.3.1987 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) κοινότητας Καλυβίων Θορικού (ν. Αττικής)», (Δ' 220) και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν. 88510/5145/4.9.1996 (Δ' 1117) όμοια απόφαση, στη Δημοτική Ενότητα Καλυβίων Δήμου Σαρωνικού, (όπως φαίνεται με κόκκινη γραμμή στους χάρτες 5 του **Παραρτήματος 1**)

Το ως άνω σχέδιο περιλαμβάνει:

1. Την ένταξη περιοχών προς πολεοδόμηση όπου εντάσσονται :

α' κατοικία:

- I. Περιοχή νότια της ΠΕ1 έκτασης 360 στρεμμάτων και δημιουργία της **ΠΕ3** με μέσο συντελεστή δόμησης 0,4 (βλέπε **εικόνα 2.2**).
- II. Περιοχή νότια της θέσης «Ολυμπιακό χωριό» έκτασης 640 στρεμμάτων και δημιουργία της ΠΕ4 με μέσο συντελεστή δόμησης 0,4 (βλέπε **εικόνα 2.3**).
- III. Περιοχή βόρεια και βορειοανατολικά της ΠΕ1 μέχρι την νέα χάραξη της γραμμής του προαστιακού σιδηροδρόμου έκτασης 293 στρεμμάτων, στην ΠΕ1 με συντελεστή δόμησης στην περιοχή αυτή 0,4 (βλέπε **εικόνα 2.2**).
- IV. Περιοχή δυτικά του οικισμού έκτασης 872 στρεμμάτων εντάσσεται ως προαστιακή κατοικία με μέσο συντελεστή δόμησης 0,2 και τη δημιουργία της ΠΕ13 (βλέπε **εικόνα 2.2**).



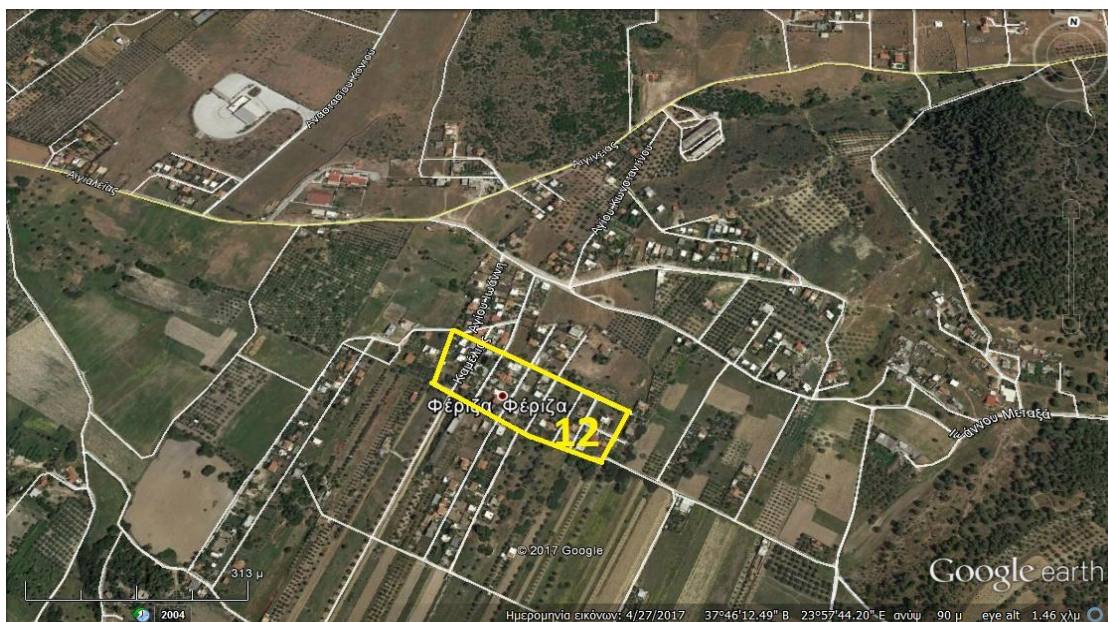
Εικόνα 2.2 : Πολεοδομικές ενότητες κοινότητας Καλυβίων Θορικού (πόλη).

β' κατοικία με μέσο συντελεστή δόμησης 0,3:

- I. Περιοχή έκτασης 377 στρεμμάτων σε επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου β' κατοικίας στη θέση «Φοινικιά» στην Π.Ε. 9. (βλέπε **εικόνα 2.4**).
- II. Περιοχή βόρεια του οικισμού Λαγονησίου έκτασης 98 στρεμμάτων στις ΠΕ 8 και ΠΕ 10. (βλέπε **εικόνα 2.3**).
- III. Επέκταση της βιομηχανικής περιοχής νότια της υφιστάμενης, σε έκταση 160 στρεμμάτων με μέσο συντελεστή δόμησης 1,4.



Εικόνα 2.3: Πολεοδομικές ενότητες κοινότητας Καλυβίων Θορικού (παράλια-Λαγονήσι).



Εικόνα 2.4: Πολεοδομική ενότητα κοινότητας Καλυβίων Θορικού (Φερίζα).

2. Την πολεοδομική οργάνωση της ανωτέρω Δημοτικής Ενότητας μετά τις παραπάνω επεκτάσεις με τη δημιουργία δέκα τριών (13) πολεοδομικών ενότητων με μέση πυκνότητα σε κατοίκους/Ha και μέσο συντελεστή δόμησης, όπως φαίνονται στο παρακάτω πίνακα (**Πίνακας 2.1**).

Π.Ε Α' κατοικία	Μέση πυκνότητα Κατ/Ha	Μέσος Σ.Δ
1	65	0,8
2	65	0,8
3	36	0,4
4	36	0,4
12	30	0,4
Π.Ε Β' κατοικία		
5	21	0,3
6	21	0,3
7	21	0,3
8	21	0,3
9	21	0,3
10	21	0,3
11	21	0,3
Π.Ε. προαστιακής κατοικίας		
13	20	0,2

Πίνακας 2.1 : Πολεοδομικές ενότητες Καλυβίων.

3. Τον προσδιορισμό των χρήσεων γης όπως φαίνονται στους χάρτες Π1 (Χάρτης 5 **Παράρτημα 1**)
4. α. Τον καθορισμό ως περιοχής παραθεριστικής κατοικίας της έκτασης στη θέση «Άγιος Παντελεήμων» που βρίσκεται σε συνέχεια της οικιστικής περιοχής β' κατοικίας εντός του δημοτικού διαμερίσματος Αναβύσσου και ορίζεται βορειοανατολικά από τη Λεωφόρο Αναβύσσου, βόρεια εκατέρωθεν της οδού Πλάτωνος και νότιο από το όριο της Δημοτικής Ενότητας Αναβύσσου.
β. Τον καθορισμό της πολεοδομικής ενότητας 12 ως περιοχής ΠΕΡΠΟ του άρθρου 4 του ν. 2508/1997.
5. Τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε γη (Ha) για κοινωνική υποδομή ανά πολεοδομική ενότητα, όπως φαίνεται στον **πίνακα 2.1**.
6. Περιοχές εκτός πολεοδόμησης
- Στις περιοχές εκτός πολεοδόμησης περιλαμβάνονται:

1. Οι ζώνες που έχουν καθοριστεί με το από 17.2.1998 π.δ/γμα (Δ' 125/1998), πλην των τμημάτων αυτών που περιλαμβάνονται στις ως άνω προς πολεοδόμηση περιοχές και ειδικότερα:
2. Η Ζώνη Α (περιοχή περιαστικού πρασίνου)
3. Η Ζώνη Β1 (περιοχή απολύτου προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων)
4. Η Ζώνη Β2 (περιοχή μέσης προστασίας τοπίου και αρχαιολογικών χώρων)
5. Η Ζώνη Γ (περιοχή γεωργικής γης)
6. Η Ζώνη Η (παραλία) Στην περιοχή ΚΑΤΣΟΥΛΙΕΡΘΙ προτείνεται να διερευνηθεί η δυνατότητα χωροθέτησης αλιευτικού καταφυγίου
7. Η Ζώνη Ι1 (περιοχή βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων)
8. Η Περιοχή Τουρισμού και Αναψυχής Λαγονησίου του ν. 2160/1993, όπως ισχύει.

Στις παραπάνω ζώνες επιτρέπονται οι χρήσεις γης, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του από 17.2.1998 π.δ/τος (Δ'125/1998 ΖΟΕ Λαυρεωτικής βλέπε **εικόνα 2.1**).

Για πόλη Καλυβίων

Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ ή Συντελεστής Δόμησης)

1. ΣΑΟ = 0,50
2. ΣΑΟ = 1,20 για οικόπεδα με εμβαδόν < 150 m² εάν συνολικό εμβαδόν ορόφων < 120 m²
3. ΣΑΟ = 0,80 για οικόπεδα με εμβαδόν < 240 m² εάν συνολικό εμβαδόν ορόφων < 120 m²

Τιμές Ζωνών

Από 700€ έως 1100€.

Καλύβια Θορικού (Ολυμπιακό χωριό)

Συντελεστής οικοπέδου

1. Για κάθε Ζώνη = 0,60

Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ ή συντελεστής δόμησης))

1. ΣΑΟ = 0,60

Τιμές Ζωνών

1. Α.1050 €

Καλύβια Θορικού (Λαγονήσι - παραλία)

Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ ή συντελεστής δόμησης)

1. Σ.Α.Ο.= 0,40 για το τμήμα του οικοπέδου από 0 - 300 m²
2. Σ.Α.Ο.= 0,30 για το τμήμα του οικοπέδου από 301 - 1000 m²
3. Σ.Α.Ο.= 0,20 για το τμήμα του οικοπέδου από 1001 - 2000 m²
4. Σ.Α.Ο.= 0,10 για το τμήμα του οικοπέδου από 2001 - και άνω
5. Σ.Α.Ο.= 0,60 για τα κτίρια κοινής ωφελείας

Τιμές Ζωνών

Από 1150€ έως 2100€.

2.3 ΣΑΡΩΝΙΔΑ

2.3.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1959

Εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 9 Οκτωβρίου 1959 (Χάρτης 8 **Παράρτημα 1**).

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων του παρόντος εγκρινόμενου σχεδίου, καθορίζονται ως ακολούθως κατά τομείς.

Εμβαδόν οικοπέδων

Τομέας Α	Ελάχιστον εμβαδόν 750 m ²
Τομέας Β	Ελάχιστον εμβαδόν 500 m ²

Αρτιότητα οικοπέδων

Τομέας Α	Ελάχιστο πρόσωπο 14 m και ελάχιστο βάθος 23 m
Τομέας Β	Ελάχιστο πρόσωπο 13 m και ελάχιστο βάθος 20 m

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων

Τομέας Α	25 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου
Τομέας Β	30 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως ο ισχύων ελεύθερων οικοδομών.

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 8.5 m.

2.3.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1964

Εγκρίνεται η επέκταση για το ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 20 Απριλίου 1964 (Χάρτης 9 **Παράρτημα 1**).

Πρόσωπο οικοπέδων

Έπειτα την προσθήκη ισχύει, πως κατά το πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη εντός του ως άνω επεκτεινόμενου τμήματος σχεδίου ρυμοτομίας επιβάλλεται προκήπιο (πρασιά) πλάτους 4 και 10 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Επιπλέον τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και λοιπούς ορούς δομήσεως των οικοπέδων επιβάλλονται αυτά που καθορίστηκαν για το τμήμα Α που ορίζεται από το Βασιλικό διάταγμα της 9 Οκτωβρίου 1959.

Συγκεκριμένα :

Τομέας Α Ελάχιστον εμβαδόν 750 m²

Αρτιότητα οικοπέδων

Τομέας Α Ελάχιστο πρόσωπο 14 m και ελάχιστο βάθος 23 m

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων

Τομέας Α 25 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως ο ισχύων ελεύθερων οικοδομών.

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 8.5 m.

2.3.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1965

Εγκρίνεται η επέκταση για το ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 21 Απριλίου 1965 (Χάρτης 10 **Παράρτημα 1**).

Πρόσωπο οικοπέδων

Έπειτα την προσθήκη ισχύει , πως κατά το πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη εντός του ως άνω επεκτεινόμενου τμήματος σχεδίου ρυμοτομίας επιβάλλεται προκήπιο (πρασιά) πλάτους 6 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Επιπλέον τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και λοιπούς ορούς δομήσεως των οικοπέδων επιβάλλονται ως ακολούθως:

Ελάχιστον εμβαδόν 1200 m²

Αρτιότητα οικοπέδων

Ελάχιστο πρόσωπο 20 m και ελάχιστο βάθος 35 m

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 20 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως ο ισχύων ελεύθερων οικοδομών με πλαγίας και οπίσθιας ακάλυπτους αποστάσεις από των ορίων του οικοπέδου, 4 m.

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 8 m.

2.3.4 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1976 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

Εγκρίνεται η τροποποίηση και ο καθορισμός ενιαίων όρων και περιορισμών δόμησης οικοπέδων αυτών των ρυμοτομικών σχεδίων των κοινοτήτων Ανάβυσσου στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Προεδρικό διάταγμα της 24 Σεπτεμβρίου 1976.

Οι πολεοδομικές ενότητες της κοινότητας Σαρωνίδας όπως διαμορφώνονται σήμερα φαίνονται στην **εικόνα 2.6**.



Εικόνα 2.5 : Πολεοδομικές ενότητες Σαρωνίδας.

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων

Τομέας Α	25 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου
Τομέας Β	30 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου
Τομέας από ΒΔ 21/4/65	25 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως ο ισχύων ελεύθερων οικοδομών.

Τομέας Α	0,5
Τομέας Β	0,6
Τομέας από ΒΔ 21/4/65	0,5

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 7,5 m.

Χρήσεις γης

1. Κατοικία
2. Εστιατόρια – αναψυκτήρια
3. Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με τα απαραίτητα για την λειτουργία τους βοηθητικά κτίρια (γραφεία, αποδυτήρια, ντους, W.C.)
4. Εγκαταστάσεις λουόμενων (αποδυτήρια, ντους, W.C., αναψυκτήρια, υπαίθρια καθιστικά, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια)

Τιμές Ζωνών

Από 1250€ έως 2050€.

2.4 ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ

2.4.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1965

Το ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Αγίου Νικολάου εγκρίνεται με το Βασιλικό διάταγμα της 23 Μαρτίου 1965.

Πρόσωπο οικοπέδων

Κατά το πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη επιβάλλεται προκήπιο (πρασιά) πλάτους 6 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Ελάχιστον εμβαδόν 1200 m².

Αρτιότητα οικοπέδων

Ελάχιστο πρόσωπο 25 m και ελάχιστο βάθος 30 m.

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 20 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου.

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως ο ισχύων ελεύθερων οικοδομών.

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 7,5 m.

2.4.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1976 & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Εγκρίνεται η τροποποίηση και ο καθορισμός ενιαίων όρων και περιορισμών δόμησης οικοπέδων αυτών των ρυμοτομικών σχεδίων των κοινοτήτων Ανάβυσσου στη θέση Αγίου Νικολάου με το Προεδρικό διάταγμα της 24 Σεπτεμβρίου 1976.

Τα ελάχιστα όρια καθορίζονται ως ακολούθως κατά τομείς .

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 20 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου

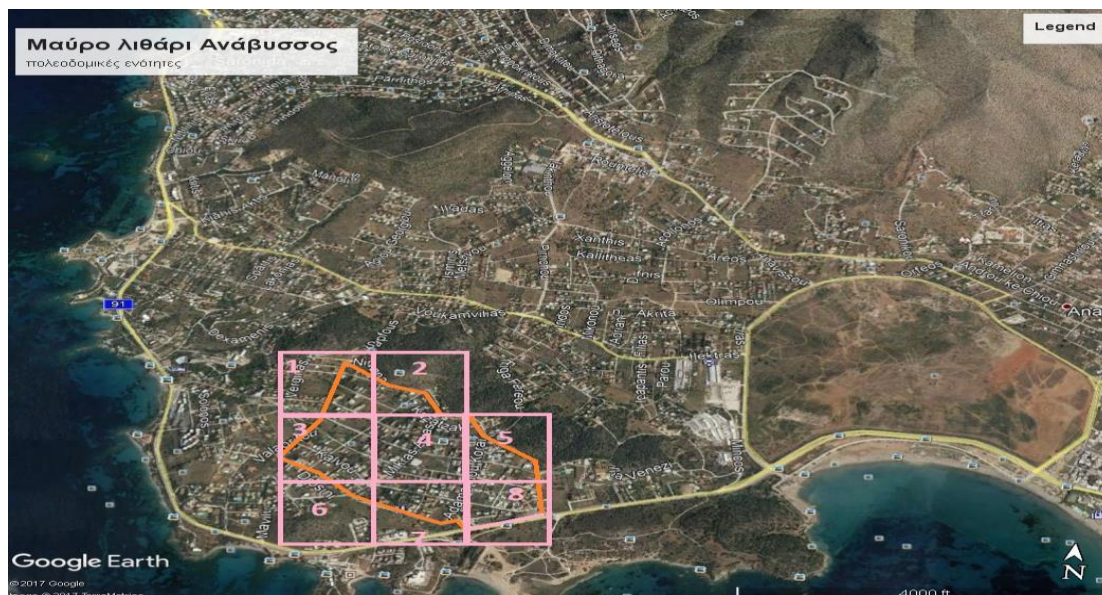
Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως 0,4

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 7,5 m.

Με τα προαναφερθέντα οροθετούνται και χαρακτηρίζονται οι πολεοδομικές ενότητες που φαίνονται στην **εικόνα 2.6.α** στην περιοχή Αγίου Νικολάου Αναβύσσου, για τις οποίες ισχύουν οι όροι δόμησης όπως διατυπώθηκαν παραπάνω.



Εικόνα 2.6.α : Ρυμοτομικό σχέδιο πόλης περιοχής Αγίου Νικολάου (μαζί με τμήμα περιοχής Μαύρου λιθαριού) Αναβύσσου.

2.4.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2010 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

Εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύτηκε με το ΦΕΚ 313 ααπ του 2010 ,το πολεοδομικό σχέδιο των πολεοδομικών ενότητων 1,2 και 3 του Δήμου Αναβύσσου (όπως αυτό φαίνεται στον χάρτη 7 του **Παραρτήματος 1**) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστου χώρου - παιδικής χαράς, κοινοχρήστου χώρου - πλατείας, κοινοχρήστου χώρου - χώρου πρασίνου (πάρκο), χώρων στάθμευσης, παιδικής χαράς, άθλησης, πάρκου, πλατείας, παιδικού σταθμού, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, πρασίνου (πάρκο), χώρου κλειστού γυμναστηρίου, διοίκησης, πρασίνου (πάρκο) - παιδικής χαράς, πολιτιστικού κέντρου, εκκλησίας και καθορισμός θέσης και διάταξης κτιρίου εκκλησίας εντός αυτού (βλέπε **εικόνα 2.6.β**).



Εικόνα 2.6.β : Ρυμοτομικό σχέδιο πόλης κοινότητας Αναβύσσου.

Χρήσεις γης

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή στα τμήματα οικοδομήσιμων χώρων που χαρακτηρίζονται όπως αυτό φαίνεται στον χάρτη 7 του **Παραρτήματος 1** με στοιχείο Α, επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, ειδικότερα:
 1. Κατοικία
 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
 5. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 6. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
 7. Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας)
 8. Θρησκευτικοί χώροι
 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 10. Εστιατόρια
 11. Αναψυκτήρια
 12. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
2. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή στα τμήματα οικοδομήσιμων χώρων που χαρακτηρίζονται όπως αυτό φαίνεται στον χάρτη 7 του **Παραρτήματος 1** με στοιχείο Κ., επιτρέπεται η χρήση τοπικού πολεοδομικού κέντρου και ειδικότερα:
 1. Κατοικία
 2. Ξενώνες και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
 3. Εμπορικά καταστήματα
 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
 5. Διοίκηση (κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
 6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 7. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
 8. Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας)
 9. Θρησκευτικοί χώροι
 10. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 11. Εστιατόρια
 12. Αναψυκτήρια
 13. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
 14. Χώροι συνάθροισης κοινού
 15. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
 16. Γήπεδα στάθμευσης
 17. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
3. Στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας και ειδικότερα:
 1. Κατοικία
 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (20 κλίνες)
 3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.λπ.)
 4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 5. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
 6. Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας)
 7. Θρησκευτικοί χώροι
 8. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Πρόσωπο οικοπέδων

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 2, 2.5, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 m και μεταβλητό πλάτους από 6 - 12.5 m, και από 8 - 12.50 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Τομέας Α Ελάχιστον εμβαδόν 500 m²

Τομέας Β Ελάχιστον εμβαδόν 250 m²

Αρτιότητα οικοπέδων

Τομέας Α Ελάχιστο πρόσωπο 12 m και ελάχιστο βάθος 23 m

Τομέας Β Ελάχιστο πρόσωπο 8 m και ελάχιστο βάθος 20 m

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 40% της επιφανείας τους.

Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ ή συντελεστής δόμησης)

1. Σ.Α.Ο.= 0,2 - 1,2 (μέσος 0,6)
2. Σ.Α.Ο.= 1 όταν το πλάτος του δρόμου >8 m
3. Σ.Α.Ο.= 0.8 όταν το πλάτος του δρόμου <8 m

Ύψος & όροφοι

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 7,50 m το οποίο προσαυξάνεται κατά 1,50 m σε περίπτωση κατασκευής στέγης.

Τιμές Ζωνών

Από 1100€ έως 1600€.

2.5 Π.ΦΩΚΑΙΑ

2.5.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1966

Εγκρίθηκε με ΒΔ που δημοσιεύτηκε με το ΦΕΚ 182_Δ του έτους 1966 η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Παλαιάς Φώκαιας στην θέση Καταφύγι όπως φαίνεται στον Χάρτη 11 του Παραρτήματος 1.

Πρόσωπο οικοπέδων

Έπειτα την προσθήκη ισχύει , πως κατά το πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη εντός του ως άνω επεκτεινόμενου τμήματος σχεδίου ρυμοτομίας επιβάλλεται προκήπιο (πρασιά) πλάτους 6 m.

Εμβαδόν οικοπέδων

Επιπλέον τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και λοιπούς ορούς δομήσεως των οικοπέδων επιβάλλονται ως ακολούθως:

Ελάχιστον εμβαδόν 1000 m²

Αρτιότητα οικοπέδων

Ελάχιστο πρόσωπο 16 m και ελάχιστο βάθος 26 m

Κάλυψη οικοπέδων

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 20 % της όλης επιφανείας του οικοπέδου

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται ως ο ισχύων ελεύθερων οικοδομών .

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 και το ανώτατο ύψος αυτών σε 7,5 m.

2.5.2 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1967

Αντικαθίστανται οι όροι δόμησης του από το 1966 ΒΔ σύμφωνα με το νέο ΒΔ όπως αυτό παρουσιάζεται στο ΦΕΚ 177_Δ του έτους 1967.

Έτσι επαναδιατυπώνονται τα εξής :

Εμβαδόν οικοπέδων

Επιπλέον τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και λοιπούς ορούς δομήσεως των οικοπέδων επιβάλλονται ως ακολούθως:

Ελάχιστον εμβαδόν 800 m²

Αρτιότητα οικοπέδων

Ελάχιστο πρόσωπο 15 m και ελάχιστο βάθος 24 m.

2.5.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1976

Συντελεστές δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται για τα οικόπεδα που φαίνονται στο διάγραμμα που συνοδεύει το από 25-10-1966 βασιλικό διάταγμα περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Παλαιάς Φώκαιας (Αττικής) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικοπέδων αυτού, διάγραμμα (ΦΕΚ 182/Δ/1966), σε **0,40** (βλέπε Χάρτη 11 του **Παραρτήματος 1**).

Κάλυψη οικοπέδων

Το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται για τα οικόπεδα της περιοχής της βάσει [ΒΔ] 29-11-1967 βασιλικού διατάγματος (ΦΕΚ 177/Δ/1967) δηλαδή 20% της επιφανείας τους.

Ύψος & όροφοι

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατων ύψος των οικοδομών ορίζεται για τα οικόπεδα της περιοχής 2 όροφοι ανώτατο ύψος 7,50 m.

2.5.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 1996 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

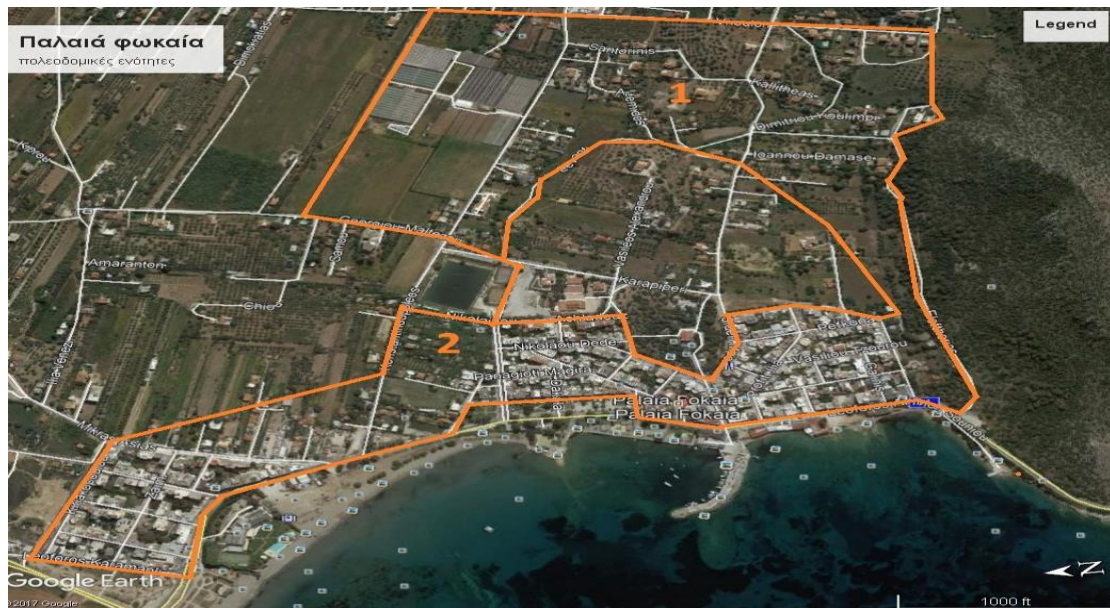
Εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Κοινότητας Παλαιάς Φώκαιας (Ν. Αττικής), όπως τα όριά του προσδιορίζονται με τον Χάρτη 11 του **Παραρτήματος 1**.

Πιο συγκεκριμένα μεταξύ άλλων περιλαμβάνει:

Την Πολεοδομική οργάνωση της Κοινότητας Παλαιάς Φώκαιας για πληθυσμιακό μέγεθος της τάξης των 4.500 Κατοίκων με:

α) Την επέκταση του σχεδίου σε εκτάσεις πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες και τη δημιουργία δύο (2) πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε.) -γειτονιών (**εικόνα 2.7**) με μέση πυκνότητα και μέσο συντελεστή δόμησης όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Μέση πυκνότητα ανά κάτοικο	Μέσος συντελεστής δόμησης
ΠΕ 1	87	0,8
ΠΕ 2	87	1,0



Εικόνα 2.7 : Πολεοδομικές ενότητες Π. Φώκαιας

Χρήσεις γης

1. Κατοικία
2. Εστιατόρια – αναψυκτήρια
3. Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με τα απαραίτητα για την λειτουργία τους βοηθητικά κτίρια (γραφεία, αποδυτήρια, ντους, W.C.)
4. Εγκαταστάσεις λουόμενων (αποδυτήρια, ντους, W.C., αναψυκτήρια, υπαίθρια καθιστικά, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια)

Τιμές Ζωνών

Από 1250€ έως 2050€.

2.6 ΚΟΥΒΑΡΑΣ

2.6.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ 2000 – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

Εγκρίνεται το Γενικό πολεοδομικό σχέδιο της κοινότητας Κουβαρά με το προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύτηκε με το ΦΕΚ _Δ του 2000. Πιο συγκεκριμένα επεκτείνεται το σχέδιο πόλης σε εκτάσεις αδόμητες καθώς εντάσσονται στο σχέδιο οικισμοί οι οποίοι υπήρχαν πριν το έτος 1923 .Επιπλέον , δημιουργούνται δύο πολεοδομικές ενότητες (βλέπε **εικόνα 2.8**) με τα εξής χαρακτηριστικά :

1. Κουβαράς με μέσο συντελεστή δόμησης 0,6 και μέση πυκνότητα ανά κάτοικο 40
2. Πέτα με μέσο συντελεστή δόμησης 0,6 και μέση πυκνότητα ανά κάτοικο 40



Εικόνα 2.8 : Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Κουβαρά.

Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ ή συντελεστής δόμησης)

1. Σ.Α.Ο.= 0,60

Χρήσεις γης

1. Κατοικία
2. Εστιατόρια – αναψυκτήρια
3. Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με τα απαραίτητα για την λειτουργία τους βοηθητικά κτίρια (γραφεία, αποδυτήρια, ντους, W.C.)

Τιμές Ζωνών

1. Α. 900 € (καλύπτει όλη την έκταση του οικισμού Πέτα)
2. Β. 850 € (καλύπτει όλη την έκταση του οικισμού Κουβαρά)

2.7 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

2.7.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Εκτός σχεδίου περιοχές είναι αυτές που βρίσκονται έξω από τα πολεοδομικά σχέδια και έξω από τους οικισμούς προ του 1923. Ο ελλαδικός χώρος μετά το Ν.Δ. 17.7.1923 διαιρέθηκε σε τρεις κατηγορίες, οι οποίες έχουν διαφορετική νομοθετική αντιμετώπιση ως προς την πολεοδόμησή τους.

Αυτές είναι:

1. οι περιοχές εντός σχεδίου πόλεως
2. οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως
3. οι οικισμοί που υφίστανται προ του έτους 1923

Περιοχές εντός σχεδίου είναι αυτές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ο ΓΟΚ '85 ορίζει ως εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη το διάγραμμα με τον εκάστοτε ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.

Οι οικισμοί προ του 1923 εν γένει δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και η δόμηση ρυθμίζεται με Προεδρικά Διατάγματα. Οι περιοχές των οικισμών αυτών δεν έχουν αναπτυχθεί με πολεοδομικό σχέδιο, όμως επειδή αυτοί είναι ήδη οικοδομημένοι και αποτελούν ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, η πολιτεία επιβάλλει σχεδόν τις ίδιες ρυθμίσεις με τις εντός σχεδίου περιοχές. Τα όρια τους καθορίζονταν παλαιότερα με απόφαση του Νομάρχη και σήμερα με απόφαση του ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Οι περιοχές εκτός σχεδίου περιλαμβάνουν εκτάσεις δασικές και μη. Στα δάση και τις δασικές εκτάσεις έχει εφαρμογή η δασική νομοθεσία και η δόμηση απαγορεύεται, όπως συμβαίνει και σε παραλίες, καθώς και σε περιοχές αρχαιολογικές ή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Οι μη δασικές περιοχές μπορούν να οικοδομηθούν νόμιμα βάσει προεδρικών διαταγμάτων, να επεκταθεί σε αυτές το σχέδιο πόλης ή να ενταχθούν τμήματα στο σχέδιο με το Ν. 1337/1983, να δοθούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, να οικοδομηθούν με προγράμματα οργανωμένης δόμησης. Επίσης οι εκτός σχεδίου περιοχές διακρίνονται σε εντός ζώνης πόλης ή εντός ΖΟΕ, και σε περιοχές εκτός των ζωνών αυτών, δηλαδή στις αμιγώς εκτός σχεδίου περιοχές.

Σήμερα ένα μεγάλο μέρος των εκτός σχεδίου περιοχών έχει αστικοποιηθεί με νόμιμο τρόπο αλλά και παράνομα με την ανέγερση αυθαίρετων κτισμάτων.

Στην αυξημένη πολεοδόμηση των περιοχών αυτών συνέβαλαν και διατάξεις, που επιτρέπουν μέχρι και σήμερα τη δόμηση σε ακίνητα με πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές, κοινοτικές οδούς ακόμα και σε σιδηροδρομικές γραμμές.

2.7.2 ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

- i. Στα γήπεδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ (Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου).
- ii. Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

1. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4 στρέμματα, τα 200 τ.μ.
 2. Για μεν τα πρώτα 4 στρέμματα τα 200 τ.μ. για δε τα υπόλοιπα, επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης 0,02.
 3. Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8 στρεμμάτων, για μεν τα πρώτα 8 στρέμματα τα 280 τ.μ., για δε τα υπόλοιπα, επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί του συντελεστή δόμησης 0,01. Η συνολική επιφάνεια σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τ.μ.
- iii. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε 2.

Με την Ζ.Ο.Ε Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 125Δ'/1998) (βλέπε **εικόνα 2.1**) θεσπίζονται διάφοροι περιορισμοί που προκύπτουν από την δασική νομοθεσία, αρχαιολογικές περιοχές, ζώνη αιγιαλού και παραλίας, ζώνη διέλευσης αγωγού φυσικού αερίου, αποστάσεις από εθνικές και επαρχιακές οδούς και σιδηροδρομικές γραμμές. Όταν πληρούνται όλες οι ως άνω προϋποθέσεις άρθρα και οικοδομήσιμα και νόμιμα καθ' όλα θεωρούνται τα γεωτεμάχια:

1. Με εμβαδόν 20.000 τ.μ. και δυνατότητα δόμησης 280 τ.μ. κατοικίας, τα οποία είναι λιγοστά σε ολόκληρη την περιοχή του Δήμου Σαρωνικού.
2. Κατά παρέκκλιση άρθρα θεωρούνται τα γεωτεμάχια που υφίστανται στις 7.7.1983 ημερομηνία δημοσίευσης του Π.Δ 22.6.1983 (ΦΕΚ 284Δ') και βρίσκονται εντός των ορίων ζωνών Α και Β που καθορίστηκαν με το από 5.12.1979 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 707Δ') με εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ.
3. Βρίσκονται εκτός των ορίων των ως άνω ζωνών Α και Β και είχαν στις 7.7.1983 ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., τα οποία αποτελούν την πλειοψηφία στις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων περιοχές. Και στις δύο ως άνω περιπτώσεις η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι 200 τ.μ.
4. Επίσης νομίμως υφιστάμενα θεωρούνται και τα αγροτεμάχια επί επαρχιακών οδών, εθνικών οδών, σιδηροδρομικών γραμμών, κυρίων κοινοτικών οδών ως κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα με εμβαδόν 750 τ.μ. , 1200 τ.μ. και 2000 τ.μ. αναλόγως του χρόνου δημιουργίας τους. Οι ως άνω παρεκκλίσεις που είχαν θεσπιστεί με το Π.Δ 24/31.5.1985 καταργήθηκαν μετά την δημοσίευση της Ζ.Ο.Ε Λαυρεωτικής. Η δυνατότητα δόμησης σε όλα τα παραπάνω οικόπεδα ήταν 150 τ.μ.
5. Νόμιμες θεωρούνται και οι ιδιοκτησίες-αγροτεμάχια που κατατμήθηκαν πριν την δημοσίευση του Π.Δ 5/12/79 (ΦΕΚ 707Δ') που απαγόρευσε την κατάτμηση αγροτεμαχίων με εμβαδόν κάτω των 4.000 τ.μ.

Δυστυχώς τα αγροτεμάχια αυτά είναι και η μεγάλη πλειοψηφία στις περιοχές αυθαίρετης δόμησης, έχουν συνήθως μικρό εμβαδόν της τάξεως των 200-300 τ.μ. και ουσιαστικά έχουν προκύψει με την διάνοιξη κατά βούληση οδών από τους πωλητές και μεσίτες προκειμένου να υπάρξει κατά το δυνατόν μεγαλύτερη εκμετάλλευση της γης. Η τελευταία κατηγορία οδήγησε στην αυθαίρετη δόμηση διότι τα ως άνω αγροτεμάχια των 200-300 τ.μ. δεν πωλήθηκαν προφανώς για αγροτική χρήση αλλά ως «οικόπεδα» παραθαλάσσια, τα οποία εν καιρώ θα εντάσσονταν στο εγκεκριμένο σχέδιο. Η καθυστέρηση όμως ένταξης τους στο εγκεκριμένο σχέδιο οδήγησε στη δεύτερη γενιά παραθεριστικής κατοικίας και σε πολλές άλλες που ακολούθησαν.

2.7.3 ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΠΑΡΑΝΟΜΙΕΣ

Τα ανώτερα είναι όσα προστάζει η νομοθεσία για την περιοχή αυτή. Ο νόμος όμως σε ελάχιστες περιπτώσεις ακολουθείται και παρακάτω παρατίθενται οι συνήθειες παρανομίες που λαμβάνουν χώρα:

1. Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο ή ίσο των 4.000 τ.μ. που υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και Ν.Δ 1024/1971 (Πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας) και ο κάθε συνιδιοκτήτης εξέδιδε άδεια στο όνομά του εκμεταλλεόμενος το εμβαδόν της όλης ιδιοκτησίας και αποκρύπτοντας τυχόν άλλα ανεγερθέντα κτίρια εντός αυτού.
2. Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο των 8 στρεμμάτων για τις οποίες εκδόθηκε νόμιμη άδεια και εξάντλησαν την επιτρεπόμενη δόμηση κατατμήθηκαν σε δύο γήπεδα των τεσσάρων στρεμμάτων αποκτώντας έτσι στο αδόμητο γήπεδο την δυνατότητα οικοδόμησης 200 τ.μ. χωρίς να ελεγχθεί αν η υφιστάμενη οικοδομή εξακολουθεί να είναι νόμιμη μετά την κατάτμηση.
3. Περιπτώσεις γηπέδων που δεν είχαν την δυνατότητα κατάτμησης σε δύο άρτια γήπεδα κατατμήθηκαν με το «τέχνασμα» της χρησικτησίας ή της τμηματικής αποδοχής κληρονομιάς πχ. Δύο εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες γηπέδου 10 στρεμμάτων στερούμενοι τίτλων κυριότητας ή αποκρύπτοντας τους τίτλους ιδιοκτησίας μεταβιβάζουν ανεξάρτητα τα γήπεδα των 5 στρεμμάτων στα παιδιά τους ισχυριζόμενοι ότι είναι αποκλειστικοί κύριοι εκ χρησικτησίας των γηπέδων αυτών προ του έτους 1983.

Μετά την απαγόρευση της κατάτμησης γηπέδων εντός της Αττικής με εμβαδόν μικρότερο των 4.000 τ.μ. (Π.Δ 5.12.1979 , ΦΕΚ 707Δ') ξεκίνησε μια άλλη διαδικασία "πολεοδόμησης" κατά βούληση με σκοπό την αύξηση του κέρδους από την οικοπεδοποίηση της γης και με δεδομένο ότι οι αγοραστές ήταν στην πλειοψηφία τους άνθρωποι χαμηλού εισοδήματος που δεν είχαν την δυνατότητα αγοράς αρτίων και οικοδομήσιμων οικοπέδων. Πολλές μεγάλες εκτάσεις υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν.Δ 3741/1929 και Ν.Δ 1024/1971 ώστε με πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών να πωληθούν τμηματικά. Έτσι λοιπόν παρατηρούμε τις εξής περιπτώσεις:

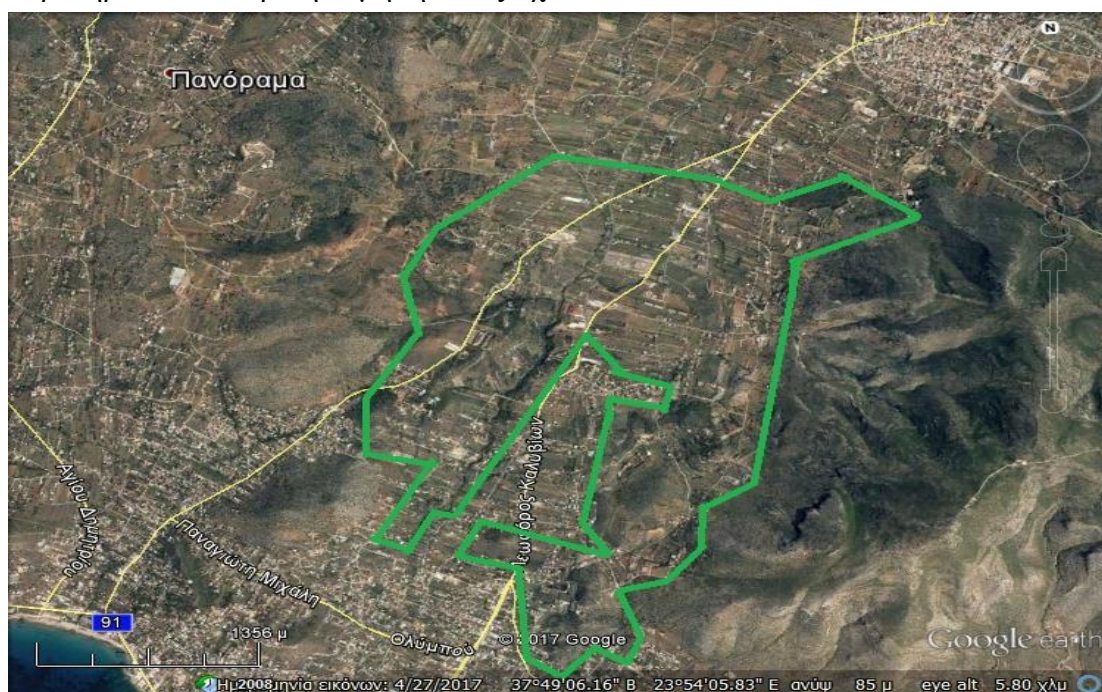
1. ιδιοκτησίες για τις οποίες συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία και με τοπογραφικό διάγραμμα η κάθε επί μέρους συνιδιοκτησία βρίσκεται σε συγκεκριμένη θέση. Σε πολλές από αυτές συμπεριλαμβάνονται στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και οι δρόμοι που αφέθηκαν για την εξυπηρέτηση των επί μέρους τεμαχίων, ενώ σε άλλες δεν συμπεριλαμβάνονται οι αφεθέντες δρόμοι για τους οποίους εξεδόθησαν και βεβαιώσεις ότι είναι αγροτικοί, προϋφιστάμενοι του Ν. 651/77 με αποτέλεσμα στην πράξη η κάθετη συνιδιοκτησία να έχει κατατμηθεί εκ των πραγμάτων.
2. ιδιοκτησίες οι οποίες φαίνονται "τυπικά" εξ αδιαιρέτου αλλά συνοδεύονται από ιδιωτικά συμφωνητικά (τα οποία δεν έχουν ουδεμία ισχύ) όπου με βάση ανυπόγραφα τοπογραφικά διαγράμματα οι συνιδιοκτήτες βρίσκονται τοποθετημένοι σε συγκεκριμένες θέσεις. Μετά το έτος 1991 απαγορεύτηκε η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών σε εκτός σχεδίου περιοχές και οι συμβολαιογράφοι διώκονται ποινικά σε περίπτωση σύμπραξής τους σε παρόμοια δικαιοπραξία
3. Ιδιοκτησίες οι οποίες κατατμήθηκαν σε αγροτεμάχια για τα οποία έγιναν προσύμφωνα πώλησης μετά την δημοσίευση του Π.Δ 5.12.1979 (ΦΕΚ 707Δ') αλλά ποτέ δεν έγιναν οριστικά συμβόλαια λόγω του γεγονότος ότι ουσιαστικά τα προσύμφωνα επέχουν θέση παράνομης κατάτμησης.

2.7.4 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

Στα πλαίσια της παρούσης εργασίας έγινε η προσπάθεια απόδοσης των περιοχών του Δήμου Σαρωνικού, οι οποίες βρίσκονται εκτός σχεδίου κατά τα προαναφερθέντα. Στην επίτευξη του ως άνω στόχου χρησιμοποιήθηκαν και λήφθηκαν υπόψιν οι χάρτες πολεοδομικών κοινοτήτων ξεχωριστά (βλέπε παράγραφο 2.1-2.6) σε συνδυασμό με τον χάρτη Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου της Λαυρεωτικής (βλέπε **εικόνα 2.1**). Έτσι προέκυψαν τα εξής :

Καλύβια Θορικού

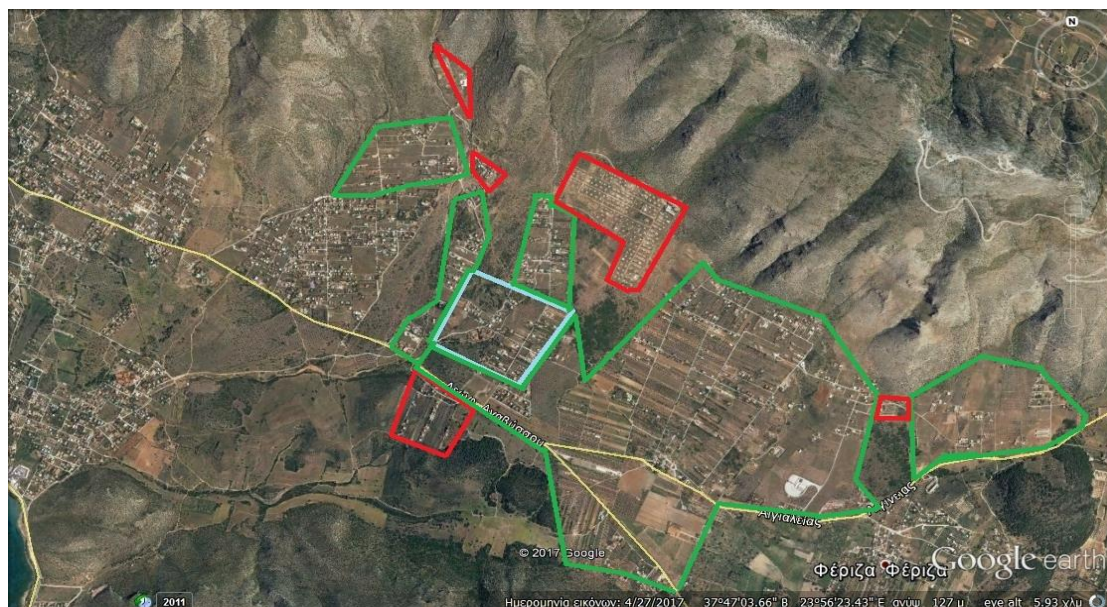
Στην περιοχή των Καλυβίων Θορικού και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή της παραλίας (Λαγονήσι) εντοπίστηκαν οι ως κάτωθι περιοχές, οι οποίες οροθετούνται και φαίνονται στην **εικόνα 2.9** με πράσινο χρώμα το οποίο υποδηλώνει πως βρίσκονται εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός περιοχών δεύτερης κατοικίας και εντός γεωργικής γης, όπως καθορίζεται από το ΖΟΕ Λαυρεωτικής (βλέπε **εικόνα 2.1**). Άρα όπως προαναφέρθηκε στην παράγραφο 2.7.2, είναι περιοχές αγροτεμαχίων που παρατηρείται αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου.



Εικόνα 2.9 : Περιοχές εκτός σχεδίου στην περιοχή Παραλία Καλυβίων.

Λαγονήσι

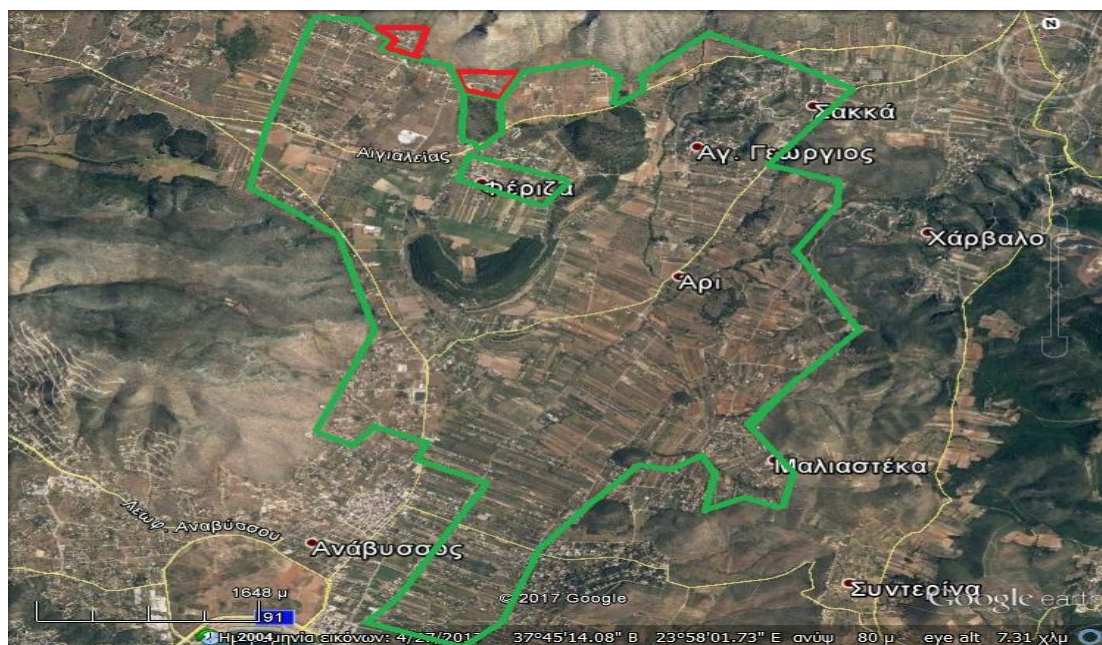
Στην περιοχή του Λαγονησίου και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή Τραμπουριά και Νέος Όλυμπος Καλυβίων ,παρατηρούνται σύμφωνα και με την **εικόνα 2.10** , περιοχές με πράσινη οριοθέτηση που όπως προηγουμένως αφορά αυθαίρετη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές που προορίζονταν για αγροτική χρήση αλλά και σε περιοχές με κόκκινη οριοθέτηση που αφορά **αμιγώς εκτός σχεδίου** περιοχές , όπως προαναφέρθηκε στην παρούσα παράγραφο.



Εικόνα 2.10 : Περιοχές εκτός σχεδίου (και αμιγώς εκτός σχεδίου με κόκκινη οριοθέτηση στην ευρύτερη περιοχή του Λαγονησίου)

Ανάβυσσος & Φέριζα

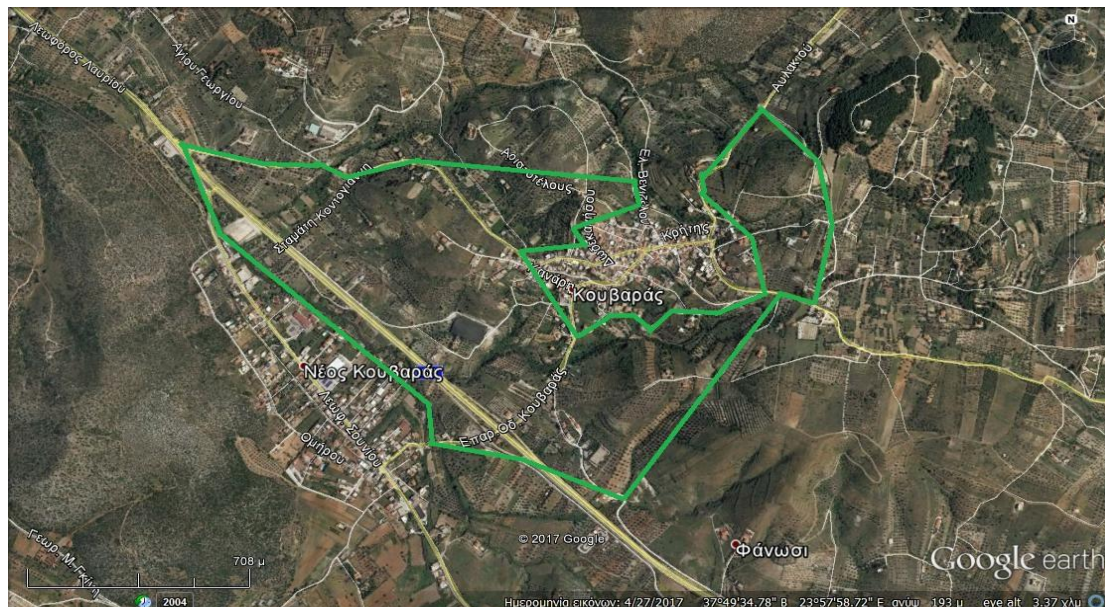
Ίσως η μεγαλύτερη περιοχή σε έκταση με εκτός σχεδίου αυθαίρετες δομήσεις είναι και αυτή της Αναβύσσου σε συνδυασμό με τμήμα της περιοχής Φέριζα όπως φαίνεται ξεκάθαρα και στην **εικόνα 2.11**. Το φαινόμενο της εκτός σχεδίου πόλεως δόμησης έχει εξαπλωθεί σε μεγάλο βαθμό σε αυτήν την περιοχή, η οποία προορίζονταν για γεωργική χρήση.



Εικόνα 2.11 : Περιοχές εκτός σχεδίου στην περιοχή Αναβύσσου και τμήματος περιοχής Φέριζα.

Κουβαράς

Η περιοχή του Κουβαρά , η οποία εντάχθηκε σε πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτη φορά το 2000, έπειτα από την δημιουργία των οικισμών προ του 1923, αποτελείται από εκτάσεις εκτός σχεδίου (βλέπε **εικόνα 2.12**) που έχουν αραιοδομηθεί και αφορούν γεωργικές κυρίως χρήσεις γης.



Εικόνα 2.12: Περιοχές εκτός σχεδίου στην περιοχή του Κουβαρά.

Σαρωνίδα

Αξιοσημείωτο είναι πως στην περιοχή της Σαρωνίδα δεν παρατηρείται καθόλου αυθαίρετη και εκτός σχεδίου δόμηση, αφού οι περισσότερες περιοχές είναι εντός ρυμοτομικού σχεδίου ενώ οι υπόλοιπες χαρακτηρίζονται ως περιοχές Δεύτερης κατοικίας.

2.8 ΝΟΜΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Αυθαίρετη ονομάζεται οποιαδήποτε πράξη γίνεται χωρίς την έγκριση , που της εξασφαλίζει κάποια άδεια. Στην Ελλάδα πολλές κατασκευές έχουν ανεγερθεί με βάση την αντίστοιχη άδεια δόμησης που απαιτείται και στην συνέχεια διαδέχονται προσθήκες ή αλλαγές , σε φέροντα και μη στοιχεία , καθ' αυθαιρεσία της άδειας των ιδιοκτητών τους , με αποτέλεσμα να χαρακτηρίζονται κατασκευές με αυθαιρεσίες. Επιπλέον, μπορεί κάποια κτίσματα να ανεγείρονται χωρίς καν την ύπαρξη κάποιας άδειας. Αυτά τα κτήρια χαρακτηρίζονται αυθαίρετες κατασκευές εξολοκλήρου. Τέλος, υπάρχει και η περίπτωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης της κατασκευής ή τμημάτων αυτής που αρχικά προορίζονταν για κάποιο συγκεκριμένο σκοπό, ενώ τελικά χρησιμοποιούνται για κάποιον άλλο. Επειδή τα συμβάντα αυτά περι αυθαιρεσιών είχαν λάβει μεγάλες διαστάσεις τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα , γεννήθηκε η ανάγκη για ρύθμιση και εξάλειψη του συγκεκριμένου φαινομένου. Έτσι, θεσπίστηκε ο νόμος 4178 του 2013 περί αυθαιρέτων (και πλέον ο νόμος 4495 του 2017). Ο νόμος αυτός καθορίζει την τακτοποίηση των αυθαιρέτων με την επιβολή προστίμου σε αυτά , όχι όμως την νομιμοποίηση τους αφού έχει ισχύ 30 χρόνια. Έτσι, ο ανωτέρω νόμος αποτρέπει πολλούς ιδιοκτήτες να δηλώνουν τα ακίνητα τους ή τις αυθαιρεσίες τους, δημιουργώντας παράλληλα μια αίσθηση απογοήτευσης. Ο νόμος αυτός επομένως, δεν αντιμετωπίζει το πρόβλημα αποτελεσματικά. Σε άλλη ανάλυση, προτρέπει τους διαφόρους ιδιοκτήτες να προβούν σε αυθαιρεσίες, αφού γνωρίζουν πως με τις ρυθμίσεις του νόμου θα νομιμοποιηθούν. Έτσι το φαινόμενο της αυθαιρεσίας αντί να αντιμετωπίζεται, μεγαλώνει. Αποτελεί περισσότερο μια κακή αρχή στην αντιμετώπιση του συνόλου των αυθαιρεσιών που πλήττουν την Ελλάδα για δεκαετίες.

3. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

Όπως προαναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, στην περιοχή του Δήμου Σαρωνικού υπήρξε απότομη αύξηση της δόμησης από την δεκαετία του 70' μέχρι και σήμερα. Επιπλέον, η έλλειψη νομοθετικών ρυθμίσεων ευνόησε την παράνομη ανέγερση κτιρίων. Ο συνδιασμός των παραπάνω φαινομένων, είχε σαν αποτέλεσμα την άναρχη δόμηση και την απουσία του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της περιοχής. Έτσι, τα κτίρια που βρίσκονται σε κάθε έναν από τους πέντε οικισμούς του Δήμου, δεν μπορούν να συγκριθούν διότι:

1. δεν παρουσιάζουν κάποια εμφανή αρχιτεκτονική ομοιογένεια μεταξύ τους
2. δεν παρουσιάζουν τυπικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, που να προσδίδουν μια συγκεκριμένη ταυτότητα σε κάθε οικισμό.

3.1 ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ

3.1.1 ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ & ΚΟΥΒΑΡΑΣ

Ο πληθυσμός των Καλυβίων αλλά και του Κουβαρά έως το 1960 αποτελείται από δύο, κυρίως, κατηγορίες:

1. Αρβανίτες,
2. Μικρασιάτες

Τα τελευταία χρόνια έχουν εγκατασταθεί και Αθηναίοι παραθεριστές. Τα κινήματα των πληθυσμιακών ομάδων των Αρβανιτών αποτελούν το μεγαλύτερο μερίδιο του πληθυσμού της περιοχής, γεγονός που χαρακτηρίζει και την αρχιτεκτονική του εν λόγω τόπου με βάση τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται από τις ομάδες αυτές και χρονολογούνται από το 1830 και έπειτα.[3]

3.1.2 ΣΑΡΩΝΙΔΑ

Τις τελευταίες δεκαετίες και για πρώτη φορά άρχισε να αυξάνεται ο πληθυσμός της Σαρωνίδας, όταν η περιοχή αποτέλεσε εξαιρετο παραθεριστικό θέρετρο, εντάχθηκε στο σχέδιο και άρχισε να αναπτύσσεται τουριστικά. Τότε, κυρίως τη δεκαετία του 1970, άρχισε να αυξάνεται ο πληθυσμός της από Αθηναίους παραθεριστές. Έκτοτε, ο πληθυσμός της αυξήθηκε ραγδαία. Σαυτό συνετέλεσε και η κατασκευή του παραλιακού αυτοκινητόδρομου προς το Σούνιο. Αποτέλεσμα της αυξήσεως των κατοίκων της Σαρωνίδας και της δημιουργίας του οικισμού, ήταν η απόσπασή της το 1979 από την Κοινότητα Αναβύσσου και η δημιουργία της αυτόνομης Κοινότητας Σαρωνίδας. Σήμερα, την πλειοψηφία των κατοίκων της Σαρωνίδας αποτελούν Αθηναίοι, οι οποίοι αρχικώς ήρθαν στην περιοχή, ως παραθεριστές, και στη συνέχεια εγκαταστάθηκαν μόνιμως.[3]

3.1.3 ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ & Π.ΦΩΚΑΙΑ

Από την εγκατάσταση των Μικρασιατών προσφύγων και μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1960 ο πληθυσμός παρέμενε σχεδόν στάσιμος. Δεν υπήρξε, δηλαδή κάποια άλλη σημαντική πληθυσμιακή μεταβολή, ήτοι δεν υπήρξε κάποια μετανάστευση των κατοίκων της Παλαιάς Φώκαιας σε άλλες περιοχές, αλλά και δεν υπήρξε άλλος πληθυσμός, ο οποίος να εγκατασταθεί στην περιοχή. Από το 1960 και επείκενα η κατάσταση μεταβλήθηκε ραγδαία με τη συνεχή εγκατάσταση πολιτών στην περιοχή.

Στην αύξηση των κατοίκων συνετέλεσε κυρίως η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, λόγω της κατασκευής του παραλιακού αυτοκινητόδρομου προς το Σούνιο. Προηγήθηκε, λοιπόν, ένα πρώτο μεταναστευτικό ρεύμα από τις περιοχές της Θεσσαλίας, της Ηπείρου και της Μακεδονίας.

Στη συνέχεια, κυρίως από τη δεκαετία του 1980, εγκαταστάθηκαν στην περιοχή οικογένειες από τη Μυτιλήνη (κυρίως από τα χωριά της Γέρας), οι οποίοι ασχολήθηκαν, ως επί το πλείστον, με την αλιεία, αλλά και πολλοί Αθηναίοι, οι οποίοι αγόραζαν αγροτεμάχια και οικόπεδα στην περιοχή για να κατασκευάσουν εξοχικές οικίες. Το μεταναστευτικό ρεύμα των Αθηναίων προς την περιοχή συνεχίστηκε ακατάπαυστα και τις επόμενες δεκαετίες, ήτοι από το 1990 μέχρι σήμερα. Γι' αυτόν, εξάλλου, το λόγο η Αναβύσσος εξελίχθηκε από τις αρχές του εικοστού αιώνα και έφθασε να γίνει το 2006 από ένας απλός οικισμός σε μία κωμόπολη, έδρα, πλέον, ομώνυμου Δήμου.

Ο σημερινός πληθυσμός τής Αναβύσσου αποτελείται από τέσσερις, κυρίως, κατηγορίες:

1. Σαρακατσάνους,
2. Μικρασιάτες,
3. Μυτιληνιούς και
4. Αθηναίους παραθεριστές.

Στους κατοίκους της Αναβύσσου πρέπει να προστεθεί και η κατηγορία των Αρβανιτών, οι οποίοι, σε αντίθεση με τις περιοχές των Καλυβίων, της Κερατέας, κ.λπ., είναι πολύ λιγότεροι στην Αναβύσσο, στην Παλαιά Φώκαια και στη Σαρωνίδα.

Σ' ότι δε αφορά στην πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής αυτή έχει ως ακολούθως:

Στην αρχαιότητα η περιοχή ήταν πυκνοκατοικημένη, βάσει των δεδομένων της εποχής, όπως αυτό προκύπτει από τις αρχαιολογικές ανακαλύψεις. Ωστόσο, από τον μεσαίωνα, κυρίως, και μέχρι την εγκατάσταση των Μικρασιατών προσφύγων το 1924, η περιοχή είχε παρακμάσει πληθυσμιακά και οικονομικά ήταν σχεδόν έρημη. Περίπου από το έτος 1835 υπάρχουν τα πρώτα στοιχειώδη, εάν και όχι τόσο ασφαλή, επίσημα στοιχεία για τον αριθμό των κατοίκων της περιοχής, τα οποία είναι ενδεικτικά της πληθυσμιακής καταστάσεως. Πιθανότατα δε, οι αρχικές μετρήσεις να αφορούσαν κυρίως στον οικισμό της Αναβύσσου. Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται, ότι τα κριτήρια και οι μέθοδοι καταμετρήσεως του πληθυσμού μεταβάλλονταν κάθε φορά. Στις τελευταίες δε απογραφές, ήτοι των τελευταίων δεκαετιών (όπου είχε αναπτυχθεί ο εσωτερικό τουρισμός και η αύξηση των παραθεριστικών κατοικιών), είναι αυτονόητο, ότι δεν καταγράφονταν οι χιλιάδες των παραθεριστών, οι οποίοι κατακλύζουν κάθε καλοκαίρι την περιοχή της Αναβύσσου, ανεβάζοντας τον πληθυσμό της κατά πολλές χιλιάδες.[3]

3.2 ΠΑΛΑΙΑ ΚΤΙΡΙΑ

3.2.1 ΠΑΛΑΙΑ ΚΤΙΡΙΑ Δ.ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ



Εικόνα 3.1.1 : Παλαιό κτίριο στα Καλύβια.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Πόλη των Καλυβίων.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: προ του 1955.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ :

Πρόκειται για ισόγεια αγροτική κατοικία, η οποία έχει ως χαρακτηριστικά γνωρίσματα κατασκευής πλινθοδομή και κεραμοσκεπή με κεραμύδι Βυζαντινού τύπου. Το παραπάνω ύψος και είδος κατασκευής είναι σύνηθες της εποχής εκείνης, ειδικά εκτός της πόλεως των Αθηνών. Χαρακτηρίζεται, από λυτά υλικά καθώς και απέριτη εμφάνιση.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, διαθέτει καπνοδόχο, γεγονός που επιβεβαιώνει την ύπαρξη, εντός εσωτερικού του χώρου, τζακιού. Την εποχή εκείνη, χρησιμοποιούσαν το τζάκι ως κύρια μονάδα θέρμανσης του χώρου καθώς και φωτισμού κατά τις βραδινές ώρες, όπως ακόμα και για την επίτευξη διαφόρων μαγειρικών διεργασιών.

ΚΟΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ :

Πλήθος κτιρίων παρατηρούνται κατά το σύνολο της επικράτειας του δήμου Σαρωνικού με κοινά χαρακτηριστικά συνολικά ή τμηματικά με το υπό εξέταση κτήριο (βλέπε **εικόνα 3.2.1**). Έτσι παρουσιάζονται παρακάτω τα εξής :



Εικόνα 3.1.2 : Παλαιό κτίριο στον Κουβαρά.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Κουβαρά.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με το προηγούμενο. Επιπλέον, διακρίνεται προαύλιος χώρος, ο οποίος εξασφαλίζει την είσοδο στην κατοικία.



Εικόνα 3.1.3 : Παλαιό κτίριο στην Ανάβυσσο.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Αναβύσσου.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ : προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με τα προηγούμενα. Επιπλέον, έχει γίνει καθαίρεση της παλαιάς κεραμοσκεπής, πιθανότατα λόγω κατάρρευσης και η αντικατάστασή της με νέα.



Εικόνα 3.1.4 : Παλιό κτίριο στην Π. Φώκαια.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Π. Φώκαιας.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ : προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με τα προηγούμενα. Επιπλέον, όπως φαίνεται και στην διπλανή εικόνα η μορφή της στέγης είναι δίρριχτη κεραμοσκεπή με μεγάλη κλίση ~40 μοίρες.



Εικόνα 3.1.4 : Παλιό κτίριο στην Π. Φώκαια.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Π. Φώκαιας.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ :

προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με τα προηγούμενα. Αποτελούσε το παλιό σχολείο της περιοχής, πριν ακόμα εκείνη βρεθεί υπό ανάπτυξη. Όπως φαίνεται και στην **εικόνα 3.2.4** η στέγη έχει καταρρεύσει.



Εικόνα 3.1.5 : Παλαιό κτίριο στα Καλύβια.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Πόλη των Καλυβίων.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ : προ του 1955.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ :

Πρόκειται για ισόγεια αγροτική κατοικία, η οποία έχει ως χαρακτηριστικά γνωρίσματα κατασκευής πλινθοδομή και κεραμοσκεπή με κεραμύδι Βυζαντινού τύπου. Συνηθίζονταν την εποχή εκείνη να χρησιμοποιούν τα κτήρια με διπλή χρήση, δηλαδή να έχουν εκτός της κατοικίας χρήση εμπορική ανάλογα με το είδος και επάγγελμα του καθενός. Χαρακτηριστικό γνώρισμα είναι τα μεγάλα ανοίγματα τα οποία φτάνουν έως την στάθμη του εδάφους, προφανώς για την είσοδο έξοδο αντικειμένων.

ΚΟΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ :



Εικόνα 3.1.6 : Παλαιό κτίριο στον Κουβαρά.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Κουβαρά.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:

προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με το προηγούμενο. Επιπλέον, διαπιστώνεται ότι χρησιμοποιείται ακόμη και σήμερα.



Εικόνα 3.1.7 : Παλιό κτίριο στον Κουβαρά.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Κουβαρά.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με τα προηγούμενα. Επιπλέον, παρατηρείται πως είναι μεγαλύτερο σε διαστάσεις από τα προηγούμενα, ως προς τις όψεις του.



Εικόνα 3.1.8 : Παλιό κτίριο στην Φέριζα.

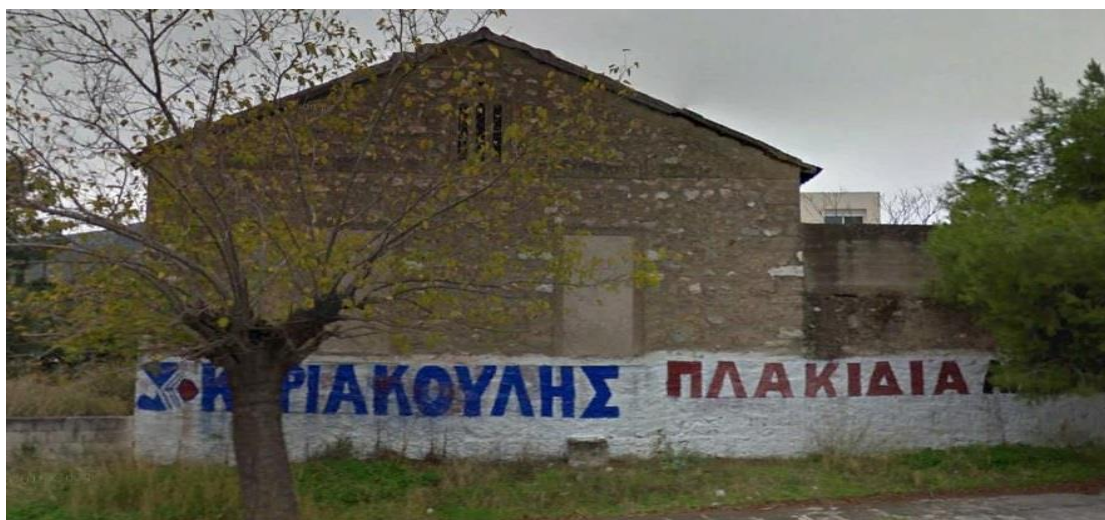
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Καλυβίων, περιοχή Φέριζα.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:

προ του 1955.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Παρατηρείται, πως το συγκεκριμένο κτίσμα, παρουσιάζει ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά με τα προηγούμενα. Επιπλέον, παρατηρείται πως δεν παρουσιάζει κεραμοσκεπή, γεγονός που αποδίδεται στο ότι η προϋπάρχουσα έχει καθαιρεθεί, λόγω πιθανής κατάρρευσης. Επί προσθέτως, φαίνεται και η προσθήκη δώματος από λίθους σκυροδέματος



Εικόνα 3.1.9 : Παλαιό κτίριο στα Καλύβια.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Πόλη των Καλυβίων.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ : προ του 1955.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ :

Χαρακτηριστικό κτήριο παραγωγής και αποθήκευσης προϊόντων για την εποχή εκείνη. Ιδιαίτερα στοιχεία είναι το μεγάλο ύψος κτηρίου, για την εποχή εκείνη και φυσικά τα μεγάλα ανοίγματα τα οποία χρησίμευαν για την διαχείριση και την μεταφορά των αντικειμένων.

3.2.2 ΠΑΛΑΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

3.2.2.1 Πύργος του Μελισσουργού

Ο πύργος του Μελισσουργού είναι μια ιδιωτική κατοικία, που εκτείνεται σε χώρο 60 στρεμμάτων, με εξαιρετικά εύκολη πρόσβαση επί της κεντρικής λεωφόρου Αναβύσσου, απέχοντας μόλις 15 λεπτά από το διεθνές αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος και μόλις 5 λεπτά από την παραλιακή λεωφόρο, λίγο πριν το ξενοδοχείο Grand Resort Lagonisi (βλέπε **εικόνα 3.2.1**). Μέσα στο χώρο, δεσπόζει μία από τις πιο ιστορικές κατοικίες της Ελλάδας και σίγουρα της νοτιοανατολικής Αττικής. Ο Πύργος Μελισσουργού χρονολογείται από το 1680-1690 στην αρχική του μορφή, η οποία με τα χρόνια και τις σταδιακές προσθήκες, έφτασε στη σημερινή του μορφή (βλέπε **εικόνα 3.2.2**).[13]



Εικόνα 3.2.1 : Άποψη Πύργου Μελισσουργού από λεωφόρο Αναβύσσου.



Εικόνα 3.2.2 : Άποψη Πύργου Μελισσουργού.

3.2.2.2 Η οικία Λαναρά στην Ανάβυσσο, του Νίκου Βαλσαμάκη

Η κατοικία αποτελεί τη θερινή διαμονή τετραμελούς οικογένειας και κτίστηκε σε λόφο πάνω από την κεντρική οδό Αθηνών – Σουνίου. Κεντρική ιδέα ήταν η δημιουργία ενός χώρου υποδοχής με απεριόριστη θέα στον Σαρωνικό. Ο στόχος υλοποιείται με την κατασκευή ενός γυάλινου στερεού που περιέχεται ανάμεσα σε δύο λεπτές πλάκες, με μεγάλο πρόβολο για προστασία από τον δυτικό ήλιο, οι οποίες στηρίζονται σε λεπτά βαμμένα μεταλλικά υποστυλώματα (βλέπε **εικόνα 3.3**). Συρόμενα κουφώματα που ανοίγουν σε όλο το μήκος της πρόσοψης ελευθερώνουν εντελώς τη θέα. Με διαμορφώσεις που ενσωματώνουν πέτρινους αναλημματικούς τοίχους διαφορετικού ύψους, επιφάνειες πρασίνου, υπόστεγα και πέργκολες επιτυγχάνεται ποικιλία στους υπαίθριους χώρους. Η επιλογή και σχεδίαση των επίπλων έγινε στο ίδιο πνεύμα με τον χαρακτήρα του κτηρίου από τον αρχιτέκτονα. Τα έπιπλα είναι μεταλλικά, ελαφριά και με δέρμα.[5]

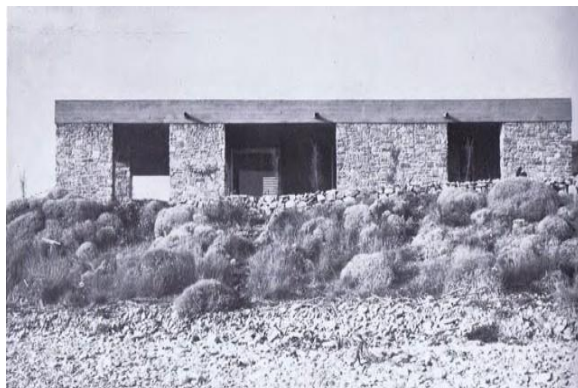


Εικόνα 3.3 : Άποψη οικίας Λαναρά.

Η οικία Λαναρά έχει παρουσιαστεί σε εκθέσεις (5th International Exhibition of Architecture, Biennale di Venezia 1991, XIX Triennale Μιλάνου, 1996) και έχει συμπεριληφθεί σε λευκώματα αρχιτεκτονικής στην Ελλάδα και το εξωτερικό ως κτήριο αναφοράς της μεταπολεμικής ελληνικής αρχιτεκτονικής και ως ένα από τα 757 καλύτερα κτήρια του 20ου αιώνα σύμφωνα με το 20th- Century World Architecture, The Phaidon Atlas. 'Οι απόηχοι των αμερικάνικων κατασκευών του Mies και των καλιφορνέζικων 'Case Study Houses' που επεξεργάζονταν το ζήτημα της διαφάνειας, ήταν φανεροί. Παρ' όλα αυτά, η συγκεκριμένη επιλογή υλικών, η ελάχιστη μορφική επεξεργασία και σχέση του κτηρίου με το φυσικό του περιβάλλον παρέμεναν καθαρά ελληνικά' (Αίσωπος Γ., Σημαιοφορίδης Γ., 2002, σσ. 75-77). Ο Δ. Φιλιππίδης σχολιάζοντας κριτικά τις δημοσιεύσεις του έργου στα αρχιτεκτονικά περιοδικά της εποχής, με σκίτσα και φωτογραφίες, επισημαίνει: 'Τα σκίτσα που εφαρμόστηκαν στην Ανάβυσσο εκφράζουν την ιδανική σχέση ελληνικού τοπίου με αρχιτεκτόνημα. Όπως όλα τα γεωμορφικά κτίσματα, και αυτό εδώ δίνει την ψευδαίσθηση ότι υπήρχε πάντα σε αυτό το σημείο, δεμένο με τα 'άχρονα' στοιχεία του τοπίου. Αυτό το ουτοπικά αμόλυντο τοπίο που αποπνέει ερημιά και ειδυλλιακή ηρεμία είναι το μυθολογικό πρότυπο της ελληνικής αρχιτεκτονικής, ακόμα και της προαστιακής. Είναι μια εξιδανικευμένη παράσταση της επιστροφής σε μια σαγηνευτική φύση, όπου ο σύγχρονος αστός ξαναβρίσκει τη χαμένη του απλότητα. Εννοείται ότι η ιδέα - τύπος του Βαλσαμάκη διαθέτει ένα μορφολογικό πλούτο, που δεν θα τον βρούμε ποτέ στο αντίστοιχο πρότυπο του Α. Κωνσταντινίδη. Μια δεύτερη διαπίστωση είναι ότι αυτή η φαινομενικά στοιχειώδης Αρκαδία δεν μπορεί να είναι προσιτή στον οποιονδήποτε. Η μοναδικότητα του κτηρίου είναι και η επιβεβαίωση της αξίας του. [5]

3.2.2.3 Η οικία του Άρη Κωνσταντινίδη

Αυτό το μικρό, δωρικής λιτότητας, σπίτι του αξιωματικού Κ. Παπαπαναγιώτου ανήκει στα έργα αναφοράς της ελληνικής αρχιτεκτονικής του 20ού αιώνα. Βρίσκεται σχεδόν πάνω στη θάλασσα, σε ένα μικρό βραχώδες ακρωτήριο της Αναβύσσου, στο 48ο χλμ. οδού Αθηνών-Σουνίου (βλέπε **εικόνα 3.4**). Μοναδικά υλικά, το εμφανές σκυρόδεμα της επίπεδης στέγης και η πέτρα για τους φέροντες τοίχους. [5]



Εικόνα 3.4 : Άποψη οικίας αξιωματικού Κ. Παπαπαναγιώτου.

Δημιούργημα (1962) του ριζοσπάστη αρχιτέκτονα και κατά πολλούς, μεγαλύτερου Έλληνα αρχιτέκτονα, Άρη Κωνσταντινίδη, διαθέτει ανθρώπινη κλίμακα, απλό όγκο, λιτότητα της μορφής και κυρίως, αρμονική ένταξη στο τοπίο, που το αναδεικνύουν σε διαχρονικό σύμβολο κάλυψης βασικών αναγκών.

Σήμερα, αυτό το «μικρό σπίτι στην Αναβύσσο», είναι μέρος μιας βίλλας κατά πολύ μεγαλύτερης και αρκετές από τις συνθετικές επιλογές του αρχιτέκτονα έχουν πλέον καταστρατηγηθεί από τους νέους ιδιοκτήτες. [5]

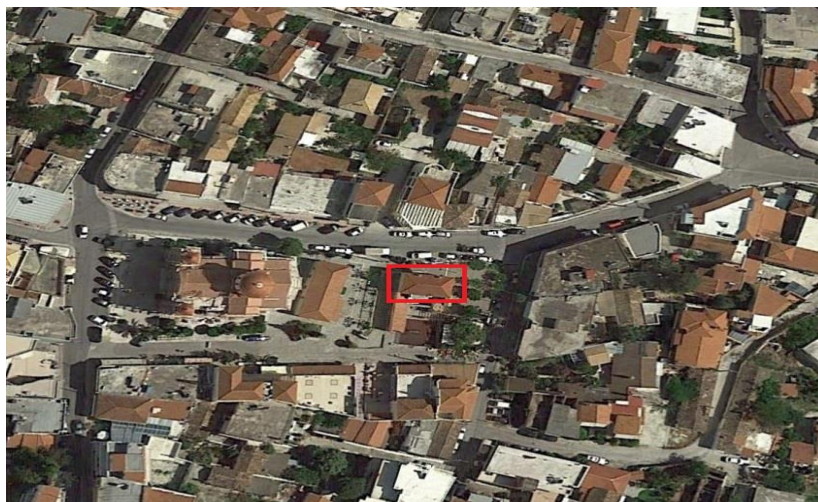
3.3 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

Τα μοναδικά κτίρια του Δήμου Σαρωνικού, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως Διατηρητέα (σύμφωνα με τα ΦΕΚ όπως αναφέρονται στην συνέχεια), βρίσκονται στην κεντρική πλατεία του οικισμού των Καλυβίων.

3.3.3 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΣΤΗΝ ΑΝΩ ΠΛΕΥΡΑ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΑΛΥΒΙΩΝ

Πρόκειται για διώροφο κτίριο το οποίο βρίσκεται πάνω στην κεντρική πλατεία της πόλης των Καλυβίων (βλέπε **εικόνα 3.5**) και χρονολογείται εκ των αρχών του αιώνα με νεοκλασικά στοιχεία. Αξονική συμμετρία ως προς τη διάταξη των ανοιγμάτων **εικόνα 3.6**. Ο πρώτος όροφος τονίζεται ιδιαίτερα από τη δημιουργία ενός μπαλκονιού στηριζόμενο σε φουρούσια. Το στηθαίο είναι περίτεχνο χυτοσίδηρο. Τα ανοίγματα στον όροφο έχουν τοξοειδή απόκλιση, καθώς και η πόρτα εισόδου του κτιρίου. Το κτίριο καλύπτεται από τετράρριχτη στέγη με βυζαντινού τύπου κεραμίδια. Το κτίσμα διατηρείται σε σχετικά καλή κατάσταση και δεν έχει υποστεί μορφολογικές αλλοιώσεις. Χρησιμοποιήθηκε για πολλά χρόνια ως κοινοτικό κατάστημα, ως σχολείο και ιατρείο. Χαρακτηριστικό δείγμα λαϊκής αρχιτεκτονικής με νεοκλασικές επιδράσεις.

Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση: 1900-1920



Εικόνα 3.5: Τοπογραφική απεικόνιση διατηρητέου κτιρίου στην πλατεία Καλυβίων.



Εικόνα 3.6: Άποψη διατηρητέου κτιρίου στην πλατεία Καλυβίων.

Το εν λόγω κτήριο κηρύχθηκε διατηρητέο με το ΦΕΚ υπ' αριθμόν 1620/93. Στο εν λόγω ΦΕΚ, αναγράφεται πως χαρακτηρίζεται διατηρητέο το αρχικό εκάστοτε κτίριο, όπως και οι εναρμοσμένες με το αρχικό κτίριο μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή καθ' επέκταση υπάρχοντα προ κτίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κτήριο. Επιπλέον, στο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή, τόσο των επιμέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών διακοσμητικών στοιχείων του κτιρίου, για τα οποία η ΕΠΑΕ έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεση τους. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του κτηρίου που χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτηρίου και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του. Τέλος, για οποιαδήποτε εργασία στο εσωτερικό ή εξωτερικό του κτηρίου απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

3.3.4 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΣΤΗΝ ΚΑΤΩ ΠΛΕΥΡΑ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΑΛΥΒΙΩΝ

Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα (βλέπε **εικόνα 3.7**) που βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου (ΟΤ 75^α βλέπε **εικόνα 3.8**) της πόλης των Καλυβίων (πλατεία Καλυβίων), το οποίο αποτελείται από 3 κτίρια με ιδιοκτησίες, Α,Β,Γ.



Εικόνα 3.7 : Άποψη διατηρητέων κτιρίων στην πόλη Καλυβίων (αριστερά φωτογραφία από το 1980 και δεξιά σημερινή).

Σύμφωνα με το φεκ υπ' αριθμόν 489 του 2001, χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα αρχικά κτήρια, όπως και εναρμονισμένες με τα αρχικά κτίρια μετέπειτα παρεμβάσεις όπως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή πλάτος προ κτίσματα, που δεν αλλοιώνουν τα αρχικά κτήρια. Η διαφορά με το προηγούμενο διατηρητέο κτίριο είναι πως στο παρών επιτρέπονται με την σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ, προσθήκες καθ' επέκταση ή καθ' ύψος των διατηρητέων κτιρίων, εφόσον κριθούν απαραίτητες για την λειτουργική εξυπηρέτηση των κτιρίων.



Εικόνα 3.8 : Τοπογραφική απεικόνιση διατηρητέου συγκροτήματος κτιρίων στην πλατεία Καλυβίων.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΥΠΙΚΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ



Εικόνα 3.9 : Κτίριο στην πόλη των Καλυβίων.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Πόλη των Καλυβίων.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1970.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ :

Κτήριο δεκαετίας 70-80 το οποίο η κατασκευή του αποτελείται από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοίχους πληρώσεως από οπτοπλινθοδομή, καθώς και κουφώματα αλουμινίου. Χαρακτηριστικό της εποχής αυτής, είναι σε αντίθεση με τις προηγούμενες δεκαετίες, η εμφάνιση των εξωστών μεγαλύτερου πλάτους και σε συνέχεια της όψης καθώς και μεγαλύτερα ανοίγματα, γεγονός το οποίο προσέδιδε έναν άχρωμο χαρακτήρα δίνοντας την εντύπωση μιας απλοϊκής αρχιτεκτονικής, τουλάχιστον ως προς το εξωτερικό κέλυφος του κτηρίου, χωρίς ιδιαίτερες λεπτομέρειες, ούτε προς τα ανοίγματα αλλά ούτε και προς το σχήμα του.

ΚΟΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ :



Εικόνα 3.10 : Κτίριο στον Κουβαρά.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Κουβαρά.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1970.



Εικόνα 3.11 : Κτίριο στην Σαρωνίδα.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Σαρωνίδας.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1970.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Πρόκειται για τετραόροφη πολυκατοικία η οποία βρίσκεται επί της κεντρικής λεωφόρου Σαρωνίδας.



Εικόνα 3.12 : Κτίριο στην Π. Φώκαια.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Π. Φώκαιας

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1970.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Πρόκειται για πενταόροφη πολυκατοικία η οποία βρίσκεται στον κεντρικό δρόμο της κοινότητας της Π. Φώκαιας.



Εικόνα 3.13 : Κτίριο στην Ανάβυσσο.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Αναβύσσου

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1970.



Εικόνα 3.14 : Κτίριο στην πόλη των Καλυβίων.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Πόλη των Καλυβίων.

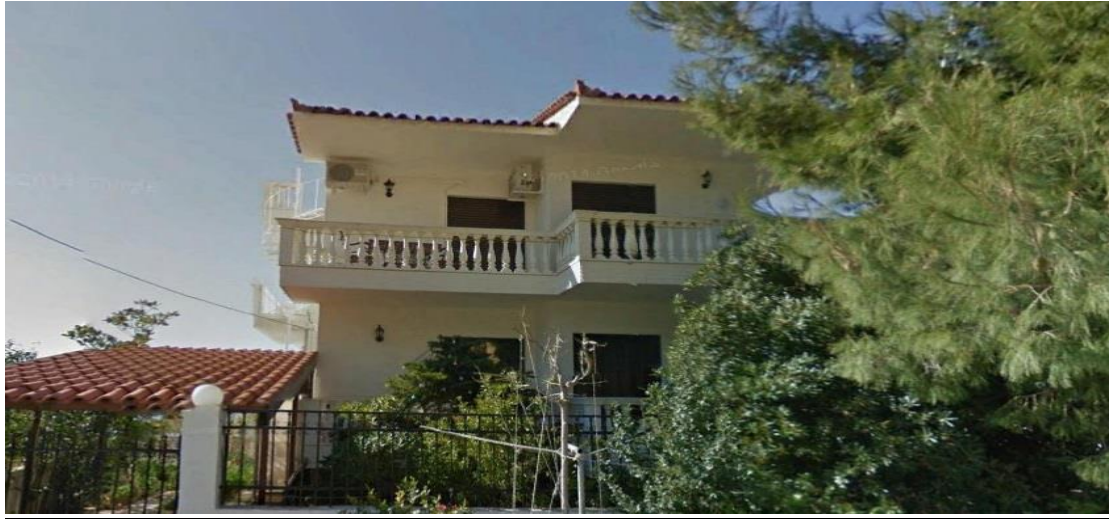
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1990 και έπειτα.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ :

Πρόκειται για κτήριο που προσδιορίζεται από την δεκαετία του 90 και μετά έως και στις μέρες μας. Ο τρόπος κατασκευής είναι παρόμοιος με την περασμένη δεκαετία με την διαφορά ότι χρησιμοποιούνται καλύτερα υλικά και πιο σύγχρονα. Αυτό που χαρακτηρίζει αυτού του είδους την αρχιτεκτονική, ιδιαίτερα σε μεμονωμένες κατοικίες όπως η παρούσα είναι η τάση μιας εμφάνισης πιο περίτεχνης και πιο εντυπωσιακής, θέλοντας έτσι να προβάλλει την υποκειμενική επιθυμία του κάθε ιδιώτη, προκειμένου να ξεχωρίσει σε σχέση με τις γειτονικές κατασκευές-κατοικίες.

Το αποτέλεσμα της παραπάνω αναφερόμενης κοινωνικής τάσης, ήταν από μία πλευρά ο ανταγωνισμός της καλύτερης και πλουσιότερης φαινομενικά κατοικίας σε σχέση με τις άλλες, γεγονός που σε πάρα πολλά παραδείγματα έχει επιφέρει αποτελέσματα κακόγουστα και από την άλλη την ανομοιογένεια στο οικιστικό περιβάλλον.

ΚΟΙΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ :



Εικόνα 3.15 : Κτίριο στην Σαρωνίδα.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ : Κοινότητα Σαρωνίδας

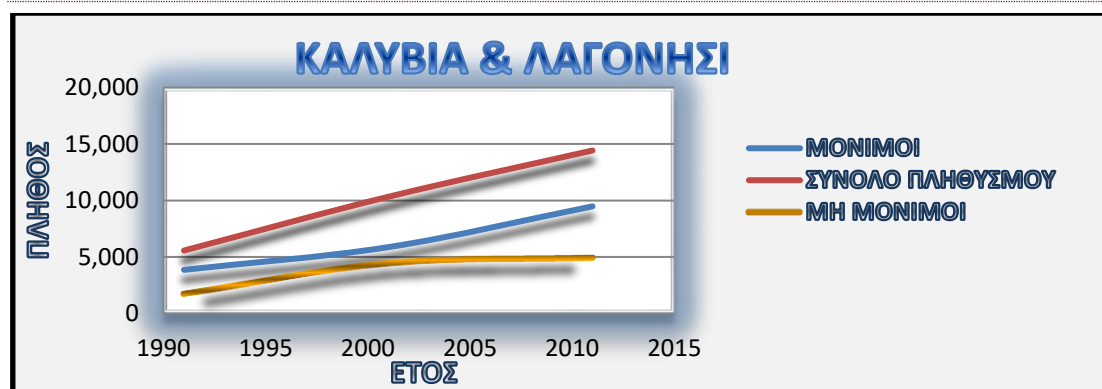
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: δεκαετία 1990 και έπειτα.

4. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ

Οι στατιστικές απογραφές που ακολουθούν, πραγματοποιήθηκαν με επίσημα και έγκυρα δεδομένα από την Ελληνική Στατιστική Αρχή. Τα πιο πρόσφατα στοιχεία από την συγκεκριμένη υπηρεσία, συναντώνται μέχρι το έτος 2011. Για αυτόν τον λόγο, όλα τα σχεδιαγράμματα αφορούν χρονικές περιόδους μέχρι και το έτος αυτό και όχι μεταγενέστερες.

4.1 ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

4.1.1 ΚΑΛΥΒΙΑ & ΛΑΓΟΝΗΣΙ



Σχεδιάγραμμα 4.1 : Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας των Καλυβίων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το εν λόγω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.1), παρουσιάζει την ακριβή πληθυσμιακή μεταβολή στην περιοχή της κοινότητας των Καλυβίων (όπου περιλαμβάνεται και η περιοχή των Καλυβίων Παραλίας –Λαγονήσι), κατά τις χρονικές περιόδους από το 1991 μέχρι το 2011. Αυτό συμβαίνει διότι τότε υπάρχουν πιο ακριβείς και καθαρές εκτιμήσεις, σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος. Πιο συγκεκριμένα, αποτυπώνει την γραφική εξέλιξη του πραγματικού πληθυσμού, σύμφωνα με έγκυρα στοιχεία απογραφών στην συγκεκριμένη περιοχή, καθώς και του μόνιμου πληθυσμού, των δημοτών, οι οποίοι είναι επίσημα εγγεγραμμένοι στην κοινότητα. Η διαφορά των παραπάνω στοιχείων οδηγεί στον υπολογισμό του αριθμού του μη μόνιμου πληθυσμού που κατακλύζει την περιοχή και αποτελεί χρήσιμο στοιχείο για τη μελέτη και παρουσίαση της συγκεκριμένης κοινότητας, αλλά και του συνόλου του δήμου γενικότερα. Αναλυτικότερα, το έτος 1991 (σύμφωνα πάντα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ), στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **3.855** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **5.565** κατοίκους. Από το γεγονός αυτό, συμπεραίνουμε πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **1.710**. Το έτος 2001 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **5.865** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **10.323** κατοίκους. Έτσι οδηγούμαστε στο συμπέρασμα πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **4.458**. Τέλος, το έτος 2011 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **9.477** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **14.424** κατοίκους. Συμπερασματικά λοιπόν, ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **4.947**.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.1) παρατηρούνται τα εξής :

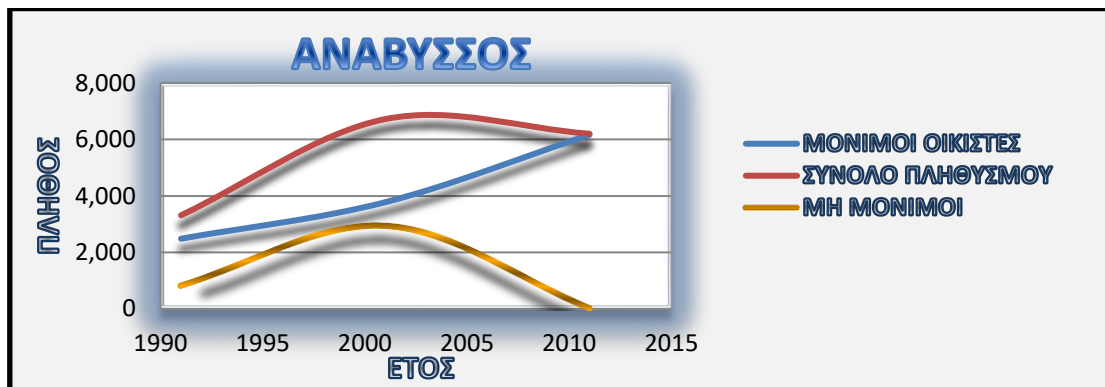
1. Υπάρχει μια μεγάλη εξέλιξη στην πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας Καλυβίων του Δήμου Σαρωνικού από το 1990 έως και το 2011. Πιο συγκεκριμένα, ο συνολικός πληθυσμός αυξάνεται από 6.000 κατοίκους το έτος 1990 σε περισσότερους από 14.000, 20 χρόνια μετά.
2. Για όλο το διάστημα των 20 ετών, το πλήθος των μη μόνιμων οικιστών είναι αρκετά μεγάλο σε σχέση, όχι μόνο με το γενικό σύνολο του πληθυσμού, αλλά και με το σύνολο των μόνιμων κατοίκων της περιοχής.
3. Στην ευθεία που διαγραμμίζει την πορεία της πληθυσμιακής εξέλιξης των μη μόνιμων οικιστών, διακρίνεται μείωση της κλίσης, αντίθετα με την κλίση της ευθείας των μόνιμων οικιστών, η οποία αυξάνεται. Με την πάροδο των χρόνων, ενώ μειώνεται ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών, αυξάνεται ο αριθμός των εγγεγραμμένων δημοτών με ανάλογους ρυθμούς.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.1), προκύπτουν τα εξής :

1. Τις τελευταίες δεκαετίες όλο και περισσότεροι πολίτες, επιλέγουν ως μέρος κατοικίας τους την κοινότητα των Καλυβίων. Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα στοιχεία, οι εν λόγω πολίτες, προέρχονται κυρίως από το μεγάλο αστικό κέντρο της Αθήνας. Η κοινότητα Καλυβίων ενδείκνυται για όσους θέλουν ένα πιο ποιοτικό τρόπο ζωής όχι πολύ μακριά από το κέντρο της Αθήνας και τον τόπο εργασίας τους.
2. Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο 2, η δημιουργία περιοχών με μη μόνιμες κατοικίες αποτελεί εδώ και χρόνια ένα είδος πρωταρχικού μηχανισμού άτυπης πολεοδομικής επέκτασης. Ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού της Αθήνας επέλεξε να μετοικήσει σε μια περιοχή με μικρή πολεοδομική ανάπτυξη-μέχρι τις προηγούμενες δεκαετίες (λόγω και του μικρού πληθυσμού έως τότε), όπου δεν υπήρχε επαρκής νομική κάλυψη δόμησης, με επακόλουθο την αύξηση του αριθμού των μη μόνιμων οικιστών στην περιοχή.
3. Το γεγονός, πως από το 2000 και μετά έγιναν προσπάθειες αντιμετώπισης της μη μόνιμης δόμησης στην ευρύτερη περιοχή, διαμέσου προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται και στο κεφάλαιο 2, με την ένταξη κυρίως όλο και περισσότερων τμημάτων της κοινότητας σε πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως και ο καθορισμός αυτών ως περιοχές πρώτης κατοικίας, επέφερε την μείωση των μη μόνιμων οικιστών.

4.1.2 ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ



Σχεδιάγραμμα 4.2 : Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας της Αναβύσσου.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το εν λόγω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.2), παρουσιάζει την ακριβή πληθυσμιακή μεταβολή στην περιοχή της κοινότητας της Αναβύσσου, κατά τις χρονικές περιόδους από το 1991 μέχρι το 2011. Αναλυτικότερα, το έτος 1991 (σύμφωνα πάντα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ), στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **2.484** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **3.315** κατοίκους. Από το γεγονός αυτό, συμπεραίνουμε ότι ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **831**. Το έτος 2001 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **3.778** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **6.721** κατοίκους. Συμπεραίνουμε λοιπόν, ότι ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **2.943**. Τέλος, το έτος 2011 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **6.167** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **6.202** κατοίκους. Το γεγονός αυτό, μας οδηγεί στο συμπέρασμα πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **35**.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.2) παρατηρούνται τα εξής :

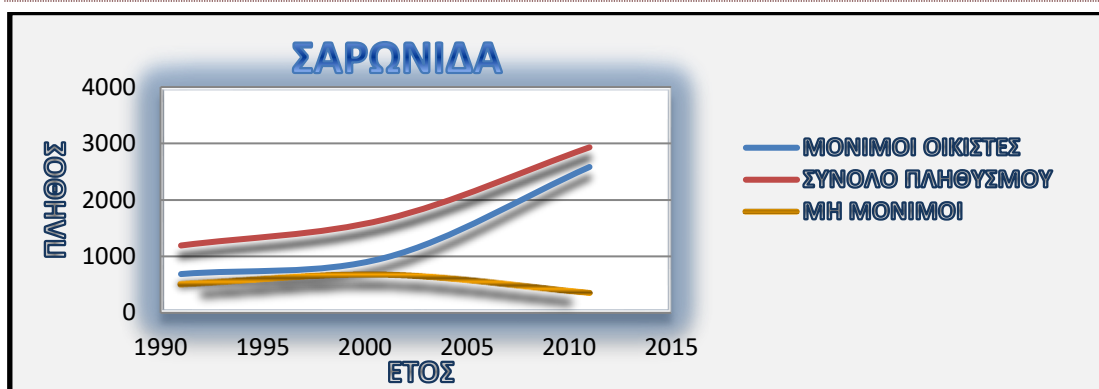
1. Υπάρχει μια μεγάλη εξέλιξη στην πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας Αναβύσσου του Δήμου Σαρωνικού από το 1990 έως και το 2011. Πιο συγκεκριμένα, ο συνολικός πληθυσμός αυξάνεται από 3.500 κατοίκους το έτος 1990 σε περισσότερους από 6.000, 20 χρόνια μετά.
2. Το έτος 1991 ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών βρίσκεται σε μέτρια επίπεδα, εν αντιθέσει με το έτος 2001 που είναι πολύ μεγάλος. Τέλος, το έτος 2011 δείχνει να είναι πολύ μικρός σε σχέση με το γενικό σύνολο του πληθυσμού.
3. Οι μη μόνιμοι οικιστές αυξάνονται την δεκαετία 1991 με 2001, ενώ μειώνεται από το 2001 μέχρι το 2011.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.2) προκύπτουν τα εξής :

1. Όλο και περισσότεροι πολίτες, επιλέγουν ως τόπο μόνιμης κατοικίας τους την κοινότητα της Αναβύσσου από το 1991 μέχρι το 2001. Παρ' όλα αυτά ο αριθμός αυτός δείχνει στάσιμος από το 2001 μέχρι 2011, γεγονός που πιθανότατα οφείλεται στην κακή διοικητικά αξιοποίηση της περιοχής, την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, αποτρέποντας πολλούς πολίτες να επιλέξουν ως τόπο διαμονής τους την περιοχή της Αναβύσσου.
2. Η αυθαίρετη δόμηση δείχνει να είναι υπέρογκη στις αρχές της 20ετίας , λόγω κυρίως της απουσίας νομοθετικών ρυθμίσεων πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή έως τότε. Παρ' όλα αυτά, δείχνει να αντιμετωπίζεται ικανοποιητικά προς το τέλος της 20ετίας, λόγω και της ανάπτυξης του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης με προεδρικά διατάγματα και υπουργικές αποφάσεις που παρουσιάζονται λεπτομερώς στο κεφάλαιο 2 της παρούσας εργασίας.

4.1.3 ΣΑΡΩΝΙΔΑ



Σχεδιάγραμμα 4.3 : Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας της Σαρωνίδας.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το εν λόγω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.3), παρουσιάζει την ακριβή πληθυσμιακή μεταβολή στην περιοχή της κοινότητας της Σαρωνίδας, κατά τις χρονικές περιόδους από το 1991 μέχρι το 2011. Αναλυτικότερα, το έτος 1991 (σύμφωνα πάντα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ), στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **687** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **1.193** κατοίκους. Το γεγονός αυτό, μας οδηγεί στο συμπέρασμα πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **506**. Το έτος 2001 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **977** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **1.656** κατοίκους. Από το γεγονός αυτό, συμπεραίνουμε πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **679**. Τέλος, το έτος 2011 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **2.584** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **2.932** κατοίκους. Συμπεραίνουμε, πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **348**.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.3) παρατηρούνται τα εξής :

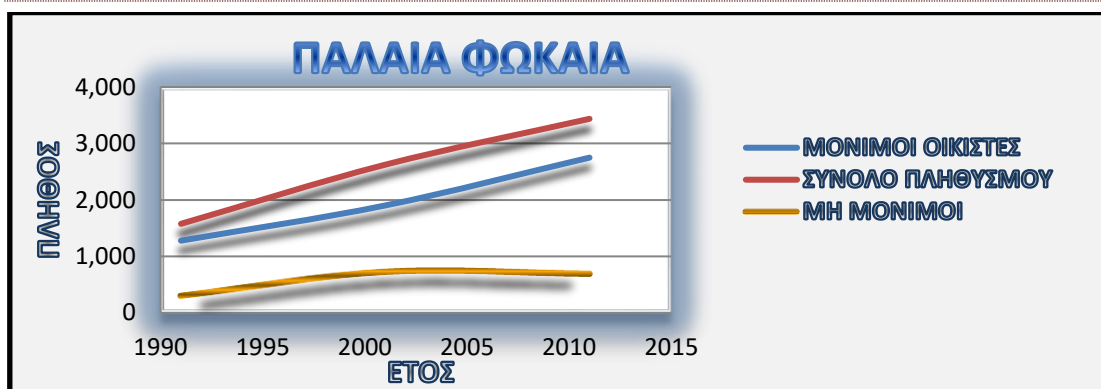
1. Υπάρχει μεγάλη αύξηση στην πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας Αναβύσσου του Δήμου Σαρωνικού από το 1990 έως και το 2001 και ακόμα μεγαλύτερη από το 2001 έως το 2011. Ο συνολικός πληθυσμός αυξάνεται από 1.200 περίπου κατοίκους το έτος 1990 σε σχεδόν 3.000, 20 χρόνια μετά.
2. Ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών παραμένει στάσιμος κατά την πάροδο των 20 ετών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.3) προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

1. Ο πληθυσμός της Σαρωνίδας αυξάνεται ραγδαία. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι η περιοχή προσφέρει πλήθος πλεονεκτημάτων στους κατοίκους της όπως :
 - i. Ρυμοτομικό σχέδιο και πλήρη πολεοδομική οργάνωση σε όλη σχεδόν την έκτασή της.
 - ii. Άμεση και εύκολη πρόσβαση στο γενικότερο οδικό δίκτυο, αφού εξυπηρετείται άμεσα από τις λεωφόρους Σουνίου και Σαρωνίδας.
 - iii. Άμεση πρόσβαση στην θάλασσα διαμέσου της παραλίας της Σαρωνίδας που βρίσκεται στο κάτωθι μέρος των ορίων της κοινότητας.
 - iv. Κοντινό προορισμό από το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας.
2. Η αυθαίρετη δόμηση δείχνει να είναι αρκετά μικρή και να μειώνεται όσο αυξάνεται ο συνολικός πληθυσμός στην πάροδο της 20ετίας. Έτσι, δεν υπάρχει έντονο το πρόβλημα της παράνομης δόμησης, όπως αυτό συναντάται στις άλλες κοινότητες του δήμου, διότι όπως παρουσιάζεται και στο κεφάλαιο 2, το γενικό πολεοδομικό σχέδιο για την κοινότητα της Σαρωνίδας εφαρμόστηκε από το 1967, πριν παρουσιαστεί καν η μεγάλη πληθυσμιακή ανάπτυξη που ακολούθησε τα επόμενα χρόνια.

4.1.4 ΠΑΛΑΙΑ ΦΩΚΑΙΑ



Σχεδιάγραμμα 4.4 : Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας της Π. Φώκαιας.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το ανωτέρω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.4), παρουσιάζει την ακριβή πληθυσμιακή μεταβολή στην περιοχή της κοινότητας της Π. Φώκαιας, κατά τις χρονικές περιόδους από το 1991 μέχρι το 2011. Αναλυτικότερα, το έτος 1991 (σύμφωνα πάντα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ), στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **1.279** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **1.557** κατοίκους. Το γεγονός αυτό, μας οδηγεί στο συμπέρασμα, πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **298**. Το έτος 2001 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **1902** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **2.624** κατοίκους. Συμπεραίνουμε λοιπόν, πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **722**. Τέλος, το έτος 2011 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **2.749** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **3.436** κατοίκους. Από το γεγονός αυτό συμπεραίνουμε, πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **687**.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.4) παρατηρούνται τα εξής :

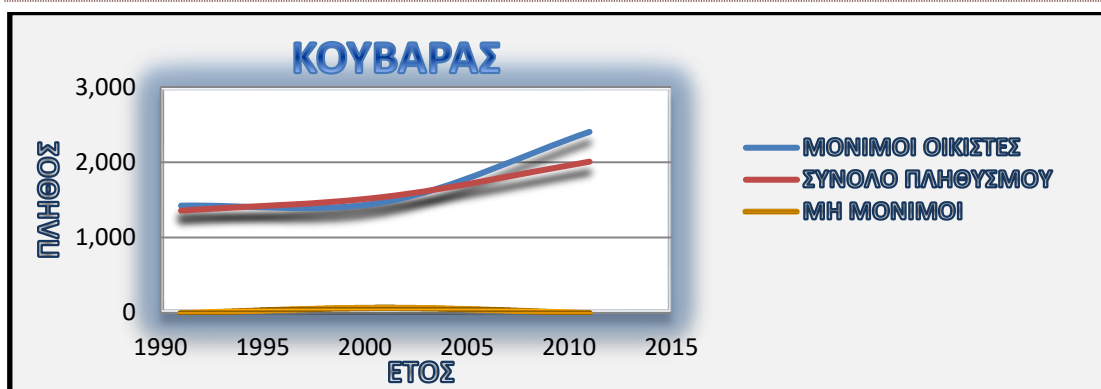
1. Υπάρχει μεγάλη εξέλιξη στην πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας Παλαιάς Φώκαιας του Δήμου Σαρωνικού στην πάροδο της 20ετίας. Ο συνολικός πληθυσμός αυξάνεται από 1.500 σε 3.500.
2. Ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών δείχνει αρχικά να αυξάνεται, αλλά εν τέλει να μειώνεται με σημείο καμπής στο έτος 2001.
3. Ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών είναι αρκετά μικρός και ειδικότερα προς το τέλος της 20ετίας, σε σχέση με τον συνολικό πληθυσμό της κοινότητας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.4), προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα :

1. Η Παλαιά Φώκαια προσφέρει μια ήρεμη διαβίωση δίπλα στην θάλασσα και βρίσκεται μακριά, όσο καμία άλλη κοινότητα του Δήμου, από το μεγάλο αστικό κέντρο της Αθήνας. Επακόλουθο είναι, να την επιλέξουν περισσότεροι παραθεριστές που επιθυμούν να εγκατασταθούν στην συγκεκριμένη περιοχή, λόγω των πλεονεκτημάτων της. Σύμφωνα με τα παραπάνω, δικαιολογείται και η αύξηση του πληθυσμού της τα τελευταία 20 έτη. Στο γεγονός αυτό, συμβάλλει σαφέστατα και η ένταξη της στο πολεοδομικό σχέδιο των δύο πολεοδομικών ενοτήτων που την απαρτίζουν, από το 1996, σύμφωνα με την αναλυτική παρουσίαση που έλαβε χώρα στο κεφάλαιο 2 της παρούσας εργασίας.
2. Η μη μόνιμη δόμηση δείχνει να είναι αρκετά μικρή σε σχέση με τον συνολικό πληθυσμό της κοινότητας τα τελευταία 20 έτη, γεγονός που αποδίδεται στην έγκαιρη, με βάση την μεταβολή του πληθυσμού, πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής.

4.1.5 ΚΟΥΒΑΡΑΣ



Σχεδιάγραμμα 4.5 : Πληθυσμιακή μεταβολή της κοινότητας του Κουβαρά.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το πιο πάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.5), παρουσιάζει την ακριβή πληθυσμιακή μεταβολή στην περιοχή της κοινότητας του Κουβαρά, κατά τις χρονικές περιόδους από το 1991 μέχρι το 2011. Αναλυτικότερα, το έτος 1991 (σύμφωνα πάντα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ), στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **1.424** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **1.358** κατοίκους. Από το γεγονός αυτό συμπεραίνουμε, πως δεν υπάρχουν μη μόνιμοι οικιστές. Το έτος 2001 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **1.474** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **1.542** κατοίκους. Το γεγονός αυτό, μας οδηγεί στο συμπέρασμα πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **68**. Τέλος, το έτος 2011 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **2.404** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **2.008** κατοίκους. Συμπεραίνουμε λοιπόν, πως δεν υπάρχουν μη μόνιμοι οικιστές.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.5), παρατηρούνται τα εξής :

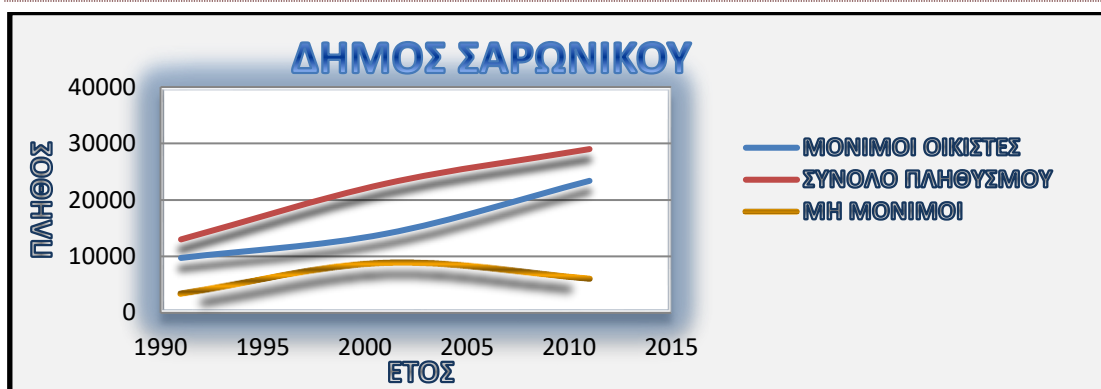
1. Ο πληθυσμός των μόνιμων κατοίκων στην κοινότητα του Κουβαρά είναι μικρότερος από αυτό των μόνιμων.
2. Ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών δείχνει να είναι μικρός έως μηδαμινός.
3. Η μεγαλύτερη πληθυσμιακή μεταβολή στην κοινότητα παρατηρείται από το 2001 έως το 2011.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.5), προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα :

1. Ο Κουβαράς είναι μια κοινότητα η οποία δεν έχει να προσφέρει πολλά σε σύγκριση με τις υπόλοιπες κοινότητες του δήμου. Επιπλέον, η σύνδεση με το οδικό δίκτυο είναι αρκετά δυσχερής. Όλα τα παραπάνω, σε συνδυασμό με την ελλειπή πολεοδομική οργάνωση επέφεραν την μικρή, σε σχέση με τις άλλες περιοχές, αύξηση του πληθυσμού.
2. Η γεωγραφική τοποθεσία της μικρής κοινότητας του Κουβαρά σε σχέση με τα μεγάλα κέντρα (Μαρκόπουλο, Καλύβια, Κερατέα) που την περιβάλλουν, οδήγησε στην ύπαρξη κατοίκων που ενώ έχουν τα δικαιώματά τους στην κοινότητα και χαρακτηρίζονται ως μόνιμοι οικιστές σε αυτήν, να διαμένουν σε άλλες περιοχές.
3. Οι μη μόνιμες κατοικίες είναι μηδαμινές, καθώς ο Κουβαράς περικλείεται από δασικές εκτάσεις (σύμφωνα και με τη ΖΟΕ Λαυρίου βλέπε **εικόνα 2.1**) που απαγορεύουν αυστηρώς τις οποιεσδήποτε μη μόνιμες κατοικίες. Επιπλέον, η δημιουργία των δύο πολεοδομικών ενοτήτων του Κουβαρά πραγματοποιήθηκε το 2000, την χρονική περίοδο δηλαδή, που αρχίζει να παρατηρείται γενική αύξηση του πληθυσμού στην κοινότητα.

4.1.6 ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ



Σχεδιάγραμμα 4.6 : Πληθυσμιακή μεταβολή του δήμου Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.6), παρουσιάζει την ακριβή πληθυσμιακή μεταβολή στην περιοχή του συνόλου του δήμου Σαρωνικού, κατά τις χρονικές περιόδους από το 1991 μέχρι το 2011. Αναλυτικότερα, το έτος 1991 (σύμφωνα πάντα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ), στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **9.729** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **13.008** κατοίκους. Από το γεγονός αυτό, συμπεραίνουμε πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **3.345**. Το έτος 2001 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **13.966** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **22.866** κατοίκους. Το γεγονός αυτό, μας οδηγεί στο συμπέρασμα πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **8.870**. Τέλος, το έτος 2011 στην υπό μελέτη περιοχή, βρίσκονται εγγεγραμμένοι **23.381** δημότες, ενώ το γενικό σύνολο του πραγματικού πληθυσμού ανέρχεται στους **29.002** κατοίκους. Συμπεραίνουμε, πως ο αριθμός των μη μόνιμων οικιστών ανέρχεται σε **6.017**.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.6) παρατηρούνται τα εξής :

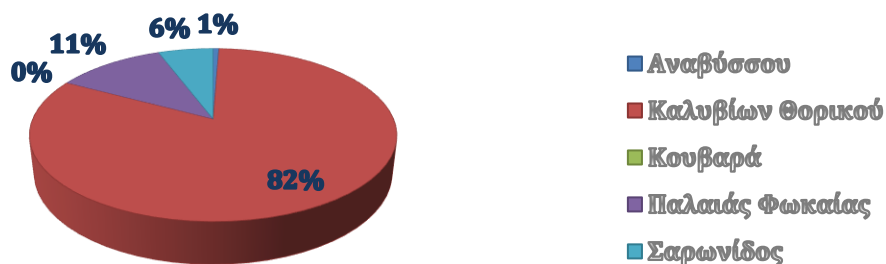
1. Υπάρχει μια μεγάλη εξέλιξη στην πληθυσμιακή μεταβολή του Δήμου Σαρωνικού από το 1990 έως και το 2011. Πιο συγκεκριμένα, ο συνολικός πληθυσμός αυξάνεται από 10.000 κατοίκους το έτος 1990 σε 29.000, 20 χρόνια μετά.
2. Για όλο το διάστημα των 20 ετών, το πλήθος των μη μόνιμων οικιστών είναι αρκετά μεγάλο σε σχέση, όχι μόνο με το γενικό σύνολο του πληθυσμού, αλλά και με το σύνολο των μόνιμων κατοίκων της περιοχής.
3. Το πλήθος των μη μόνιμων οικιστών δείχνει να μειώνεται από το 2001 και έπειτα, ενώ αντίστοιχα να αυξάνεται το πλήθος των μόνιμων οικιστών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.6), προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα :

1. Ο δήμος Σαρωνικού, αποτελείται, όπως αναλυτικά παρουσιάστηκε προηγουμένως, από κοινότητες οι οποίες παρέχουν πολλά στους Αθηναίους παραθεριστές που αποζητούν μια μόνιμη κατοικία έξω από το μητροπολιτικό κέντρο. Έτσι εξηγείται και η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού.
2. Εξαιτίας του γεγονότος της ραγδαίας αύξησης του μόνιμου πληθυσμού στο σύνολο του Δήμου, αυξήθηκαν ραγδαία και οι ανάγκες των πολιτών για νομοθετικές ρυθμίσεις για μόνιμες κατοικίες. Έτσι, οργανώθηκε το σύνολο του δήμου πολεοδομικά, εγκαθιστώντας τις περιοχές εντός σχεδίου πόλεως και άρα της αύξησης των μόνιμων κατοικιών και της μείωσης των μη μόνιμων.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΜΗ ΜΟΝΙΜΩΝ ΟΙΚΙΣΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ



Σχεδιάγραμμα 4.7 : Κατανομή μη μόνιμων οικιστών δήμου Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το ανωτέρω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.7), παρουσιάζει την κατανομή μη μόνιμων οικιστών στην περιοχή του συνόλου του δήμου Σαρωνικού, το έτος της τελευταίας απογραφής, δηλαδή το 2011. Πιο συγκεκριμένα, το μεγαλύτερο μέρος του συνόλου των μη μόνιμων οικιστών κατέχει η κοινότητα Καλυβίων με **82%** του συνόλου του δήμου Σαρωνικού. Ακολουθούν οι κοινότητες Π. Φώκαιας, Σαρωνίδας και Αναβύσσου με **11%**, **6%** και **1%** αντίστοιχα. Τέλος, η κοινότητα του Κουβαρά, σύμφωνα και με τα προαναφερθέντα δεν καταλαμβάνει ποσοστό επί του συνόλου καθώς δεν παρατηρούνται καθόλου μη μόνιμοι οικιστές.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.7) παρατηρούνται τα εξής :

1. Ο μεγαλύτερος αριθμός μη μόνιμων οικιστών βρίσκεται στην περιοχή των Καλυβίων.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.7), προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα :

1. Η κοινότητα των Καλυβίων αποτελεί την μεγαλύτερη έκταση του δήμου Σαρωνικού, περιλαμβάνοντας εκτός της περιοχής των Καλυβίων και τις περιοχές Φέριζα, Νέου Ολύμπου, Γαλάζια ακτή και Λαγονησίου. Επομένως υπάρχουν μεγαλύτερα πληθυσμιακά μεγέθη μη μόνιμων οικιστών. Επιπλέον, η ένταξη στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής καθυστέρησε, αφού η τελευταία ρύθμιση έγινε λίγο μετά το 2010.



Σχεδιάγραμμα 4.8 : Κατανομή ηλικιών του δήμου Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.8), παρουσιάζει την κατανομή των ηλικιών των πολιτών του δήμου Σαρωνικού. Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα, ηλικίες από 0-9 καταλαμβάνουν ποσοστό **11%** του συνόλου του πληθυσμού δηλαδή **3.153** παιδιά. Ηλικίες από 10-19 καταλαμβάνουν ποσοστό **10%** του συνόλου του πληθυσμού δηλαδή **2.875** έφηβοι. Ηλικίες από 20-29 καταλαμβάνουν ποσοστό **11%** του συνόλου του πληθυσμού, **3.050** νέοι. Ηλικίες από 30-39 καταλαμβάνουν ποσοστό **15%** του συνόλου του πληθυσμού, **4.427** νέοι-μεσήλικες. Ηλικίες από 40-49 καταλαμβάνουν ποσοστό **15%** του συνόλου του πληθυσμού, **4.354** μεσήλικες. Ηλικίες από 50-59 καταλαμβάνουν ποσοστό **13%** του συνόλου του πληθυσμού δηλαδή **3.852** μεσήλικες. Ηλικίες από 60-69 καταλαμβάνουν ποσοστό **12%** του συνόλου του πληθυσμού δηλαδή **3.576** μεσήλικες. Ηλικίες από 70-79 καταλαμβάνουν ποσοστό **9%** του συνόλου του πληθυσμού που σημαίνει **2.554** πρεσβύτεροι. Ηλικίες από 80-89 καταλαμβάνουν ποσοστό **3%** του συνόλου του πληθυσμού που σημαίνει **838** πρεσβύτεροι. Ηλικίες από 90-99 καταλαμβάνουν ποσοστό **1%** του συνόλου του πληθυσμού δηλαδή **294** πρεσβύτεροι. Ηλικίες από 100-105+ καταλαμβάνουν ποσοστό **>1%** του συνόλου του πληθυσμού, **31** πρεσβύτεροι.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.8) παρατηρούνται τα εξής :

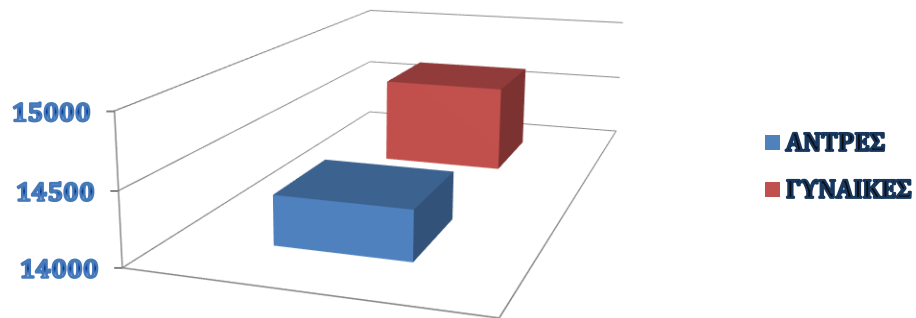
1. Το 43% του συνόλου καταλαμβάνουν πολίτες με ηλικίες από 30-59.
2. Το 25% του συνόλου, δηλαδή το $\frac{1}{4}$ του συνολικού πληθυσμού καταλαμβάνουν οι πρεσβύτεροι, από ηλικίες δηλαδή 60-105+.
3. Οι νέοι και τα παιδιά καταλαμβάνουν ποσοστό 32% επί του συνόλου.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις αλλά και την περιγραφή του γραφήματος (σχεδιάγραμμα 4.8), προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα :

1. Άνθρωποι μεσήλικες και νέοι κυριαρχούν πληθυσμιακά στο σύνολο του δήμου, αφού είναι και αυτοί που γνωρίζουν, επιθυμούν και έχουν την δυνατότητα να μεταφερθούν από ένα μητροπολιτικό κέντρο όπως αυτό της Αθήνας, σε ένα παραθεριστικό μέρος.
2. Οι πρεσβύτεροι, αποτελούν τον αριθμό παλαιότερων απογραφών του δήμου, καθώς είναι, κυρίως ντόπιοι.
3. Το ποσοστό των νέων είναι αρκετά μεγάλο, όχι ικανοποιητικά όμως, λόγω του προβλήματος υπογεννητικότητας στην Ελλάδα.

ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ 2011

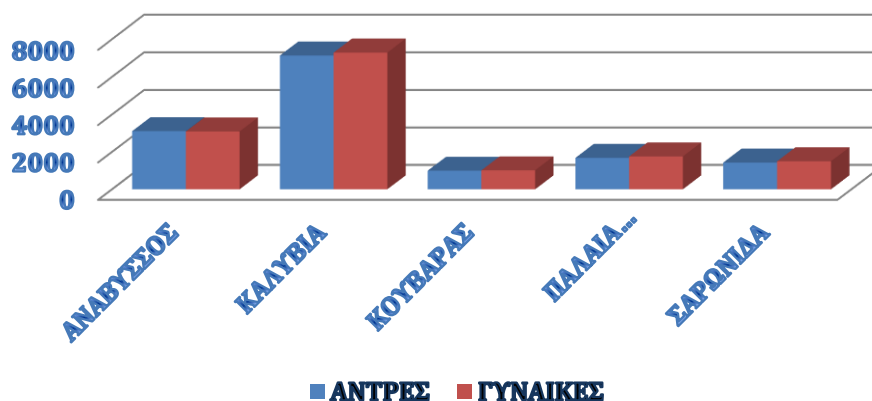


Σχεδιάγραμμα 4.9 : Κατανομή κατοίκων ανάλογα με το φύλο του δήμου Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (**σχεδιάγραμμα 4.9**), παρουσιάζεται η κατανομή του φύλου των πολιτών του δήμου Σαρωνικού. Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα οι γυναίκες αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό δηλαδή **15.651** ενώ οι άντρες το μικρότερο δηλαδή **14.347**.

ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ 2011



Σχεδιάγραμμα 4.10 : Κατανομή κατοίκων ανάλογα με το φύλο των κοινοτήτων του δήμου Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Στο πιο πάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.10), παρουσιάζεται η κατανομή του φύλου των πολιτών για τις κοινότητες του δήμου Σαρωνικού ξεχωριστά. Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα στην κοινότητα των Καλυβίων οι γυναίκες αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό δηλαδή **7.290** ενώ οι άντρες το μικρότερο δηλαδή **7.133**. Το ίδιο συμβαίνει και στις άλλες κοινότητες με την Σαρωνίδα οι γυναίκες να αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό καίτοι **1.501** ενώ οι άντρες το μικρότερο δηλαδή **1.429**, τον Κουβαρά οι γυναίκες να αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό δηλαδή **2.008** ενώ οι άντρες το μικρότερο δηλαδή **1.014** και τέλος την Π. Φώκαια οι γυναίκες να αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό δηλαδή **1.758** ενώ οι άντρες το μικρότερο δηλαδή **1.680**. Τα πράγματα διαφοροποιούνται λίγο στην κοινότητα της Αναβύσσου αφού οι άντρες να αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό **3.111** ενώ οι γυναίκες το μικρότερο **3.094**.



Σχεδιάγραμμα 4.11 : κτιριακές κατασκευές ανάλογα με την χρονική περίοδο.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.11), παρουσιάζεται ο αριθμός των κτιρίων που κατασκευάστηκαν ανά διάφορες χρονικές περιόδους στο σύνολο του δήμου Σαρωνικού από το 1919 έως σήμερα. Πιο συγκεκριμένα, προ του έτους 1919 κατασκευάστηκαν μόλις **59** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1919-1945 κατασκευάστηκαν **182** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1946-1960 κατασκευάστηκαν **481** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1961-1970 κατασκευάστηκαν **1395** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1971-1980 κατασκευάστηκαν **3.099** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1981-1985 κατασκευάστηκαν **3.038** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1986-1990 κατασκευάστηκαν **2.846** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1991-1995 κατασκευάστηκαν **2.765** κτίρια. Την χρονική περίοδο 1996-2000 κατασκευάστηκαν **2.366** κτίρια. Την χρονική περίοδο 2000-2005 κατασκευάστηκαν **1.708** κτίρια. Την χρονική περίοδο 2006 και μετά κατασκευάστηκαν **1.208** κτίρια. Υπό κατασκευή βρίσκονται (σύμφωνα με το 2011) **588** κτίρια.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.11) παρατηρούνται τα εξής :

1. Μεγάλη αύξηση της δόμησης στο δήμο από το 1970 και έπειτα και σημαντική μείωση από το 2006 και μετά, γεγονός που απεικονίζει την κρίση στον κατασκευαστικό τομέα.



Σχεδιάγραμμα 4.12: Πλήθος κτιρίων ανά χρονικές περιόδους στον δήμο Σαρωνικού.

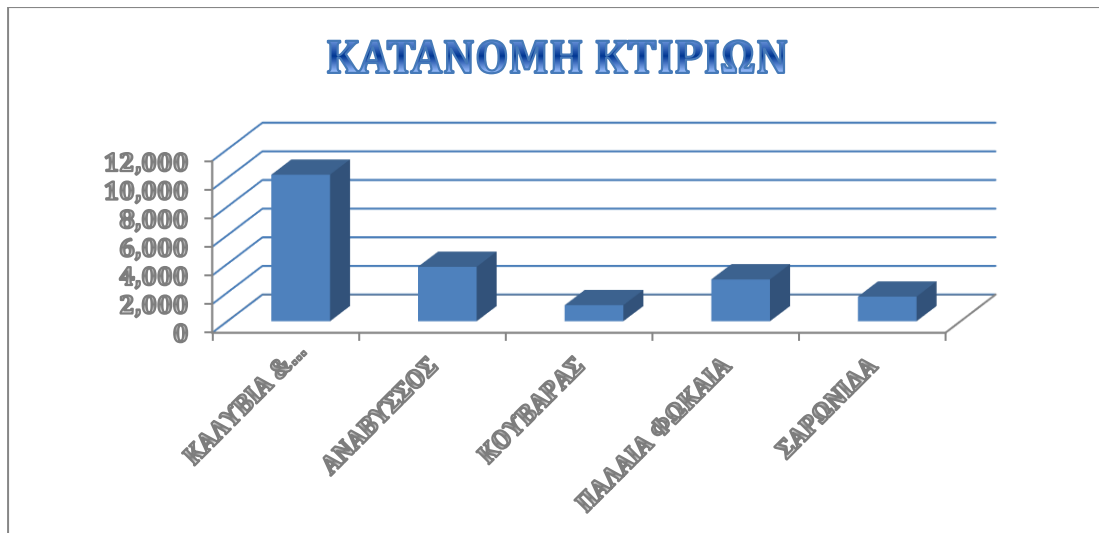
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Στο ανωτέρω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.12), παρουσιάζεται η καμπύλη που προσαρμόζεται στον αριθμό του συνόλου των κτιρίων που κατασκευάστηκαν από το 1919 έως το 2011 .

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.12) παρατηρούνται τα εξής :

1. Μεγάλη αύξηση του αριθμού των κτηρίων στο δήμο από το 1970 και έπειτα.
2. Η καμπύλη αυτή περιλαμβάνει και τα κτίρια που καθαιρέθηκαν.



Σχεδιάγραμμα 4.13 : Κατανομή πλήθους κτιρίων ανά κοινότητα στον δήμο Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το εν λόγω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.13), παρουσιάζει την κατανομή των κτιρίων στις κοινότητες του δήμου Σαρωνικού. Πιο συγκεκριμένα, τα περισσότερα κτίρια βρίσκονται στην κοινότητα των Καλυβίων με σχεδόν **10.000** κτίρια. Ακολουθούν η κοινότητα της Αναβύσσου με περίπου **3.000** κτίρια, η κοινότητα της Παλαιάς Φώκαιας με μόλις λίγο περισσότερα από **2.000** κτίρια, η κοινότητα της Σαρωνίδας με περίπου **1.500** κτίρια και τέλος η κοινότητα του Κουβαρά με λιγότερα από **1.200** κτίρια. Αναλυτικότερα και με ποσοστά, αποδίδεται η παρακάτω πίνα με τις κατανομές κτιρίων ανά κοινότητα:

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ



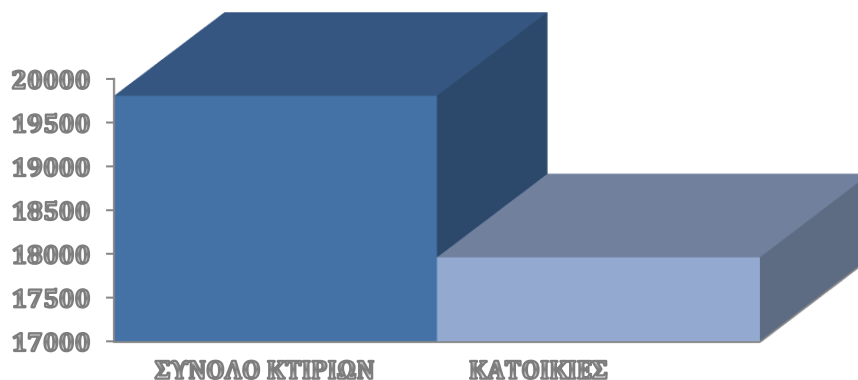
Σχεδιάγραμμα 4.14 : Κατανομή πλήθους κτιρίων ανά κοινότητα στον δήμο Σαρωνικού.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4.14) παρατηρούνται τα εξής :

1. Μεγάλη ποσοστό του αριθμού των κτιρίων στο δήμο βρίσκεται στα Καλύβια.

ΔΗΜΟΣ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

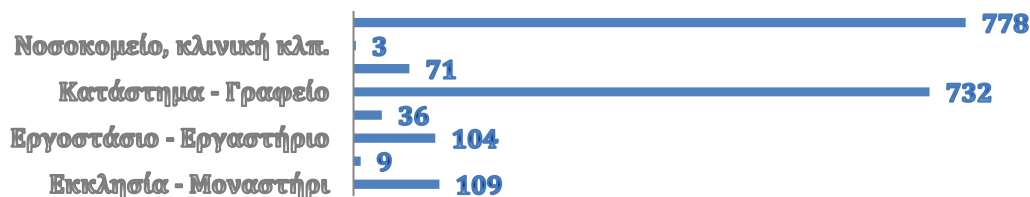


Σχεδιάγραμμα 4.15 : Κατανομή πλήθους κτιρίων με χρήση κατοικίας στον δήμο Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το πιο πάνω σχεδιάγραμμα (**σχεδιάγραμμα 4.15**), παρουσιάζει την κατανομή των κτιρίων με αποκλειστική χρήση κατοικία, σε σχέση με το σύνολο των κτιρίων του δήμου Σαρωνικού. Πιο συγκεκριμένα, από τα **19.807** κτίρια του δήμου Σαρωνικού τα **17.965** αφορούν κτίρια με μοναδική χρήση κατοικία.

ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



Σχεδιάγραμμα 4.16 : Πλήθους κτιρίων ανάλογα με την χρήση τους στον δήμο Σαρωνικού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:

Το ανωτέρω σχεδιάγραμμα (**σχεδιάγραμμα 4.16**), παρουσιάζει χρήση των κτιρίων του δήμου Σαρωνικού, η οποία όμως είναι διαφορετική από κατοικία. Πιο συγκεκριμένα από τα υπόλοιπα **1.842** κτίρια τα **3** αφορούν νοσοκομεία, κλινικές κ.λπ., τα **71** σταθμούς αυτοκινήτων-πάρκινγκ, τα **732** καταστήματα-γραφεία, τα **36** σχολικά κτίρια, τα **104** εργοστάσια-εργαστήρια, τα **9** ξενοδοχεία, τα **109** είναι εκκλησίες και μοναστήρια και τέλος τα **778** είναι κτίρια με άλλη χρήση.

5. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

Σαν μόνιμος κάτοικος της περιοχής και έχοντας διαπιστώσει τα προβλήματα που τυραννούν την περιοχή, έχω να προτείνω τα πιο κάτω ως απαραίτητες και σημαντικές παρεμβάσεις στον Δήμο:

1. Δημιουργία αποχετευτικού δικτύου
2. Αξιοποίηση ακτογραμμών
3. Βελτίωση συγκοινωνιών
4. Ανέγερση εμπορικού κέντρου

5.1 ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ

Τα έργα αποχέτευσης (βλέπε **εικόνα 5.1.1**), για τα οποία επενδύονται σημαντικότετοι δημόσιοι και κοινωνικοί πόροι, αποτελούν βασική υποδομή μίας χώρας και αδιάψευστο δείγμα πολιτισμού και προόδου. Τα έργα αυτά καλύπτουν θεμελιώδεις ανάγκες του κοινωνικού συνόλου και αποσκοπούν στην βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην προστασία της δημόσιας υγείας και του περιβάλλοντος. Για αυτόν τον λόγο, μία βασική πρόταση που κάνω αφορά στην δημιουργία αποχετευτικού συστήματος στο σύνολο του Δήμου Σαρωνικού, που τώρα δεν υπάρχει.



Εικόνα 5.1.1 : Έργα αποχέτευσης.

Μερικά από τα οφέλη ή πλεονεκτήματα του αποχετευτικού συστήματος είναι τα εξής:

1. Αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στην περιοχή

Η ποιότητα ζωής και οι υγειονομικές συνθήκες στις περιοχές όπου θα λειτουργήσει το σύστημα θα αναβηθμιστεί. Η λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος θα απαλλάσσει τις περιοχές αυτές σε μεγάλο βαθμό από τα προβλήματα που δημιουργούνται από την ως επί των πλείστον, λειτουργία απηρχαιωμένων αποχετευτικών συστημάτων όπως είναι οι σηπτικοί και οι απορροφητικοί λάκκοι (βλέπε **εικόνα 5.1.2**). Επιπλέον, υπάρχει ανάγκη κυρίως στα ξενοδοχεία της περιοχής για συνεχή εκκένωση των βοθρολυμμάτων και συντήρηση των σηπτικών και απορροφητικών λάκκων. Το αποχετευτικό σύστημα προσφέρει ένα πιο υγιεινό και περιβαλλοντικά ορθό τρόπο διαχείρισης των υγρών αποβλήτων.



Εικόνα 5.1.2 : Απορροφητικοί λάκκοι.

2. Διατήρηση και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος

Με το υπάρχον σύστημα, όλες οι αποχετεύσεις διοχετεύονται σε σηπτικούς και απορροφητικούς λάκκους με αποτέλεσμα να μολύνονται τα υπόγεια νερά της περιοχής. Παράλληλα τα μολυσμένα νερά καταλήγουν στη θάλασσα με αποτέλεσμα να δημιουργούνται διάφοροι κίνδυνοι και άλλα περιβαλλοντικά προβλήματα. Με τη λειτουργία ενός νέου συστήματος, θα τερματιστεί η ρύπανση των υπόγειων νερών. Παράλληλα θα μειωθεί σταδιακά ο όγκος των βοθρολυμάτων που απορρίπτονται στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου.

3. Εξοικονόμηση και αξιοποίηση (ανακύκλωση) των νερών

Το νερό είναι ένας βασικότερος φυσικός πλούτος για τον τόπο μας και θα πρέπει να αξιοποιείται στον μέγιστο δυνατό βαθμό. Η επεξεργασία των λυμάτων που γίνεται σε έναν Βιολογικό Σταθμό Επεξεργασίας Λυμάτων (βλέπε **εικόνα 5.1.3**) είναι τριτοβάθμια και επιτρέπει την επαναχρησιμοποίηση των νερών για γεωργικούς και άλλους σκοπούς. Η ποσότητα νερού που θα εξοικονομείται με την ανακύκλωση των επεξεργασμένων νερών, θα είναι αρκετά μεγάλη ώστε να εξασφαλίζει μια ανώτερη ποιότητα για το περιβάλλον της περιοχής.



Εικόνα 5.1.3 : Παράδειγμα βιολογικού σταθμού επεξεργασίας λυμάτων.

4. Εξοικονόμηση χρημάτων

Με τη λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος θα εξοικονομούνται σημαντικά ποσά κάθε χρόνο. Θα μειώνεται το τελικό κόστος κατασκευής των αποχετεύσεων ιδιαίτερα σε νέες οικοδομές, το κόστος συντήρησής τους, καθώς επίσης και το κόστος εκκένωσης και απόρριψης των βοθρολυμάτων.

5. Οικονομική ανάπτυξη και τουρισμός

Το πιο σημαντικό πλεονέκτημα από την λειτουργία του συστήματος, θα είναι η διασφάλιση της αιεφόρου ανάπτυξης, η αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής στην περιοχή του Δήμου Σαρωνικού, με αποτέλεσμα την ώθηση και παραπέρα ανάπτυξη του τουρισμού και της οικονομίας της ευρύτερης περιοχής γενικότερα.

6. Επιπτώσεις από πλημμύρες

Η κατασκευή βασικών οχετών αποχέτευσης των όμβριων υδάτων και αντιπλημμυρικών έργων (βλέπε **εικόνα 5.1.4**), θα επιφέρει μείωση των κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων που προκύπτουν από άμεσες ζημιές σε περιουσίες που προκαλούνται από πλημμύρες, φθορά ή ακόμη και καταστροφή έργων υποδομής όπως δρόμοι, πεζοδρόμια και υπόγεια καλώδια (βλέπε **εικόνα 5.1.5**).

Θα επιφέρει επίσης μείωση των έμμεσων ζημιών λόγω της κυκλοφοριακής συμφόρησης και των προβλημάτων που προκαλούνται στην κυκλοφορία των πεζών, στην κατασκευή των έργων κτλ. Επίσης οι ανεξέλεγκτες πλημμύρες και η ροή των επιφανειακών υδάτων δημιουργούν πέραν από περιβαλλοντικά προβλήματα, όχληση και κινδύνους στη δημόσια υγεία, με την ανάπτυξη εστιών κουνουπιών, τη μεταφορά σκουπιδιών και άλλων ρύπων και την κατάληξη τους στην θάλασσα ή σε άλλους, μη κατάλληλους χώρους.



Εικόνα 5.1.4 : Αντιπλημμυρικά έργα.



Εικόνα 5.1.5 : Ζημιές από πλημμύρες.

Με την εφαρμογή Αειφόρων Συστημάτων Αποχέτευσης Όμβριων Υδάτων (Sustainable Urban Drainage Systems) στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Σαρωνικού, όλα τα πιο πάνω προβλήματα θα επιλυθούν με τον πλέον ορθολογιστικό και περιβαλλοντικά αποδεκτό τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις ευρύτερες κοινωνικές και αναπτυξιακές ανάγκες της κοινωνίας.

7. Βιοτικό επίπεδο

Σαν αποτέλεσμα των πιο πάνω, το αποχετευτικό έργο θα συμβάλει αποφασιστικά στην παραπέρα ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων του Δήμου Σαρωνικού και θα συμβάλει στην διασφάλιση καλύτερης ποιότητας ζωής και καλύτερου περιβάλλοντος για τις επόμενες γενιές.

5.1.1 ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΟΥ

Το κόστος κατασκευής ενός τέτοιου έργου ποικίλει ανάλογα με το μέγεθος και τις παροχές του. Έτσι μπορεί να είναι

1. Μικρό

Π.χ Με προϋπολογισμό αντίστοιχο αυτού στον Δήμο Πειραιά. Πιο συγκεκριμένα, στον **οικισμό** Μικρολίμανο, το κόστος για την κατασκευή αγωγών αποχέτευσης ακαθάρτων του οριστικού δικτύου του Πειραιά και η σύνδεση των παρόδιων ακινήτων, που έχει ως στόχο τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την προστασία του περιβάλλοντος (ειδικότερα της θαλάσσιας περιοχής), ανέρχεται στα **200.000 €**. [15]

Για τους 5 οικισμούς του Δήμου Σαρωνικού το κόστος θα ήταν ανάλογο με το πενταπλάσιο του παραπάνω ποσού (περίπου **1.000.000€**).

Παρόλαυτα, το παραπάνω κόστος δεν θεωρείται απόλυτα ακριβές, διότι προκύπτει από την σύγκριση με έναν Δήμο (Πειραιά) πολύ μικρότερης έκτασης, που βρίσκεται εντός ενός μεγάλου αστικού κέντρου (Αθήνα) και διαθέτει ήδη κεντρικό σύστημα αποχέτευσης.

2. Μεγάλο

Πιο ακριβές, μπορεί να θεωρηθεί το κόστος που θα προκύψει από την σύγκριση με έναν παρομοίου μεγέθους και μορφής Δήμο.

Π.χ Με προϋπολογισμό αντίστοιχο αυτού στον Δήμο Μαρκοπούλου. Πιο συγκεκριμένα, στα έργα που πραγματοποιήθηκαν στον Δήμο Μαρκοπούλου για την κατασκευή αποχετευτικού δικτύου περιλήφθηκαν:

- i. Οκτώ (8) Αντλιοστάσια Ακαθάρτων
- ii. Αγωγοί Αποχέτευσης και Μεταφοράς Ακαθάρτων στο Πόρτο Ράφτη, συνολικού μήκους περίπου σαράντα πέντε (45) χλμ
- iii. Κατασκευή ολοκληρωμένης και πλήρως λειτουργικής Εγκατάστασης Βιολογικού Καθαρισμού σε συνολική δυναμικότητα 40.000 κατοίκων. [17]

Έτσι με όλα τα παραπάνω το κόστος ανήλθε στα **28.700.000 €** (χρηματοδοτήθηκε από ΕΣΠΑ με την, με αριθ. 5501/11-11-2015 Απόφαση της Περιφέρειας Αττικής) [16]

5.2 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΡΑΛΙΩΝ

Η τουριστική ανάπτυξη μιας περιιακτης περιοχής, που κατά τεκμήριο φιλοξενεί τουρισμό παραθερισμού και αναψυχής για την καλοκαιρινή περίοδο, βασίζεται κατά κύριο λόγο στις παραλίες. Αν δεν υπάρχουν αυτές σε εξαιρετική ποιότητα και σε ικανοποιητικό μέγεθος, είναι ανέφικτη έως απαγορευτική η τουριστική ανάπτυξή της, ακόμη και αν υπάρχουν πληθώρα από άλλες υποδομές.

Η διατήρηση, η βελτίωση, η καθαριότητα, η ανάπλαση–δημιουργία και η αξιοποίηση των ακτών, πρέπει να είναι δίχως υπερβολή η πρώτη προτεραιότητά της Δημοτικής Αρχής, με δεδομένο ότι η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής του Δήμου Σαρωνικού, αποτελούν ύψιστης σημασίας θέμα και όχι απλά λεκτική προσέγγιση. Οι παρεμβάσεις στον τομέα αυτόν μέχρι σήμερα στην Αττική και ιδιαίτερα στον Δήμο Σαρωνικού, είναι ελάχιστες (βλέπε **εικόνα 5.2.1**), όταν σε άλλα μέρη της Ελλάδας και του εξωτερικού που έχουν αναπτυχθεί ή προσπαθούν να αναπτυχθούν τουριστικά, εφαρμόζονται κατά κόρον σύγχρονες και ήπιες μέθοδοι ανάπλασης και διαμόρφωσης ακτών (τεχνητή ανάπλαση, βυθισμένοι κυματοθραύστες, βυθισμένοι πρόβολοι, πλωτοί κυματοθραύστες, κ.α.).



Εικόνα 5.2.1 : Πλάνα από παραλία Αγίου Νικολάου, Λαγονήσι.

Όλες οι παραλίες της ευρύτερης ακτογραμμής της περιοχής, πρέπει με ειδικές παρεμβάσεις – επιστημονικές τεχνικές (τοποθέτηση ειδικών κάθετων ή εγκάρσιων πέτρινων προβόλων, δημιουργία αμμουδιάς σε μικρές αγκάλες, σπάσιμο πετρωδών υποστρωμάτων, κ.λπ.), να γίνουν προσβάσιμες και λειτουργικές (βλέπε **εικόνα 5.2.2**), για χρήση από τους λουόμενους τουλάχιστον 6 μήνες το χρόνο.



Εικόνα 5.2.2 : Παραλία με προδιαγραφές.

Στη συνέχεια απαιτείται η αξιοποίησή τους, με όλες τις σύγχρονες υποδομές και τον απαραίτητο εξοπλισμό για άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τόσο ντόπιους όσο και ξένους λουόμενους (εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, ξαπλωστρών, ομπρελών, τραπεζοκαθισμάτων, λειτουργία αναψυκτηρίων, κ.α. κατά τους

καλοκαιρινούς μήνες), ενώ είναι απαραίτητος και ο συνεχής καθαρισμός τους, με την προμήθεια ειδικού μηχανήματος καθαρισμού των ακτών. Εννοείται ότι η πρόσβαση των λουόμενων στις παραλίες αυτές που διαθέτουν τον οποιοδήποτε εξοπλισμό, θα πρέπει να είναι απολύτως **ελεύθερη** (χωρίς χρέωση εισόδου βλέπε **εικόνα 5.2.3**).



Εικόνα 5.2.3 : Ελεύθερη παραλία στην περιοχή Θυμάρι Π. Φώκαιας.

5.2.1 ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΠΑΡΑΛΙΩΝ

Ένα βοηθητικό στοιχείο για τον προσδιορισμό του κόστους καθαρισμού των ακτών του Δήμου Σαρωνικού είναι το ύψος του κόστους σε έναν άλλο Δήμο που έχει πραγματοποιηθεί ήδη η παραπάνω ενέργεια. Έτσι θα γίνει σύγκριση με τη διακήρυξη διαγωνισμού για την εκτέλεση της εργασίας «Καθαρισμός ακτών» στον Δήμο Αλεξανδρούπολης. Στον συγκεκριμένο διαγωνισμό, προβλέποταν να πραγματοποιηθούν οι παρακάτω εργασίες :

1. Γενική μόρφωση επιφάνειας ακτών δηλαδή,
 - i. Ισοπέδωση των τμημάτων των παραλιών και διαμόρφωση της ακτογραμμής
2. Καθαρισμός ακτών και μεταφορά των προϊόντων (σκουπιδιών, φερτών υλικών) και πιο συγκεκριμένα,
 - i. Καθαρισμός των προϊόντων αναμόχλευσης
 - ii. Αποκομιδή απορριμμάτων (παλιά αντικείμενα-πλαστικά-χαρτιά-γυαλί) μέσω των κάδων της καθαριότητας και απομάκρυνση των μπαζών, φερτών υλικών ή μεγάλων τεμαχίων ξύλων με μέσα της διεύθυνσης πρασίνου, στον πλησιέστερο ΧΥΤΑ.

Ο καθαρισμός και η διαμόρφωση αφορούσε **9** Παραλίες και το συνολικό κόστος ανήλθε στα **29.520 €**. [18]

5.3 ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

Συχνά θεωρείται, ότι κάθε μεταφορικό έργο δημιουργεί από μόνο του οικονομική ανάπτυξη. Η αλήθεια είναι ότι μερικά βοηθούν και άλλα όχι, και ακόμη περισσότερο μερικά δεν αιτιολογούνται και στερούν κεφάλαια από άλλα έργα με μεγαλύτερες δυνατότητες επίδρασης στην ανάπτυξη. Η ανάπτυξη απαιτεί έναν βασικό εθνικό και διεθνή σχεδιασμό. Η δημιουργία μιας νέας μεταφορικής υποδομής φέρνει πάντοτε την ανάπτυξη μιας περιοχής, τόσο λόγω της ολοένα και μεγαλύτερης διευκόλυνσης των κατοίκων της, όσο και λόγω της αύξησης της οποιαδήποτε μορφής τουρισμού που προέρχεται από την ευκολία πρόσβασης στην περιοχή.

Στον Δήμο Σαρωνικού, η μεταφορά στην ευρεία έννοια της είναι ελλιπής.

Αρχικά, το σύνολο του οδικού δικτύου της περιοχής βρίσκεται σε πολύ κακό επίπεδο (βλέπε **εικόνα 5.3.1**), με αποτέλεσμα να προκαλούνται κάθε χρόνο πολλά (θανατηφόρα) τροχαία ατυχήματα.



Εικόνα 5.3.1 : Κατάσταση οδικού δικτύου σε πολλές περιοχές του Δήμου Σαρωνικού.

Επιπλέον, στην περιοχή παρουσιάζεται έντονη τάση αύξησης του πληθυσμού. Ωστόσο η δημόσια σύνδεση με άλλες περιοχές παραμένει ελλιπής - ανεπαρκής. Πιο συγκεκριμένα, λειτουργεί μόνο μια γραμμή λεωφορείου (βλέπε **εικόνα 5.3.2**) η οποία συνδέει την περιοχή του Ελληνικού με την τερματική στάση της Σαρωνίδας. Έτσι οι κάτοικοι των γύρω περιοχών αναγκάζονται να εξυπηρετούνται με τα ιδιωτικά τους οχήματα.



Εικόνα 5.3.2 : Λεωφορείο 122.

Η πρόταση σε ότι αφορά το θέμα των συγκοινωνιών της περιοχής, είναι η εκπόνηση μελέτης που θα αποσκοπεί αρχικά, στην αύξηση των μέσων μαζικής μεταφοράς (ωράρια, στόλος, συχνότερες διελεύσεις κ.λπ.) της περιοχής του Δήμου Σαρωνικού και η οποία θα εκτελεί περισσότερα δρομολόγια ακόμα και στις πιο απομακρυσμένες περιοχές του Δήμου, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετηθούν στον μέγιστο βαθμό οι κάτοικοι του Δήμου.

Τέλος, πρέπει να πραγματοποιηθεί άμεσα εφαρμογή ανανέωσης του υπάρχοντος οδικού δικτύου, είτε με την δημιουργία νέων δικτύων που να περνούν από όλες τις περιοχές του δήμου, είτε με την βελτίωση του ήδη υπάρχοντος δικτύου. Αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσω τακτικών συντηρήσεων.

5.4 ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Μια τελευταία πρόταση για την γενικότερη ανάπτυξη του Δήμου Σαρωνικού θα μπορούσε να αποτελέσει η ανέγερση ενός μεγάλου εμπορικού κέντρου. Το εμπορικό κέντρο “the Mall” στο Μαρούσι (βλέπε **εικόνα 5.4.1**), αποτελεί ένα από τα λίγα εμπορικά κέντρα που βρίσκονται αυτή την στιγμή στην Ελλάδα. Μεγάλα εμπορικά κέντρα υπάρχουν σε ολόκληρο τον δυτικό κόσμο. Στις ΗΠΑ είναι ο κυρίαρχος τρόπος οργάνωσης του λιανεμπορίου. Στο Οχάιο που πληθυσμιακά μοιάζει στην Ελλάδα υπάρχουν 1860. Ανάλογα με την πολιτεία, σε κάθε 100.000 κατοίκους (δηλαδή μια μέση επαρχιακή πόλη), αναλογούν από 10 έως 20 εμπορικά κέντρα.[12]



Εικόνα 5.4.1 : The Mall Athens, Μαρούσι Αττικής.

Υπάρχουν οικονομολόγοι που ισχυρίζονται ότι η αυξημένη παραγωγικότητα των ΗΠΑ, άρα και το αυξημένο εισόδημα τους, στηρίζονται εν πολλοίς στο μεγάλης κλίμακας και υψηλής οργάνωσης λιανικό τους εμπόριο. Αλλά και στην Ευρώπη η ανάπτυξη του εμπορίου μέσα από μεγάλα εμπορικά κέντρα έχει ξεκινήσει εδώ και δεκαετίες. Το 2008 στην Ευρωπαϊκή ένωση αναλογούσαν κατά μέσο όρο 200 m² εμπορικών κέντρων ανά χίλιους κατοίκους.

Στην Ελλάδα το νούμερο ήταν στο περίπου 50 (με διαφορά το μικρότερο στην Δυτική Ευρώπη). Τα μεγάλα εμπορικά κέντρα σχετίζονται άμεσα με το εμπόριο μέσω μεγάλων αλυσίδων. Οι μεγάλες αλυσίδες έχουν χαμηλότερο κόστος λόγω οικονομικής κλίμακας, διαπραγματευτικής δύναμης κτλ. Όταν ανταγωνίζονται η μια δίπλα στην άλλη σε ένα εμπορικό κέντρο, αναγκάζονται να περάσουν το χαμηλότερό τους κόστος στον καταναλωτή. Τα εμπορικά κέντρα δεν μειώνουν μόνο τις τιμές, μειώνουν και τον χρόνο που χρειάζεται ο καταναλωτής για να κάνει τα ψώνια του. Ειδικά σε μια χώρα σαν την Ελλάδα, προσφέρουν μια όαση ηρεμίας, οργανωμένη στάθμευση, χώρο για περπάτημα και ήσυχα ψώνια.[12]

Τα πλεονεκτήματα της ανέγερσης ενός νέου εμπορικού κέντρου στην περιοχή του Δήμου Σαρωνικού είναι τα εξής:

1. Μεγάλος αριθμός καταστημάτων συγκεντρωμένα σε ένα κτίριο
2. Καθαριότητα
3. Προστασία από καιρικές συνθήκες
4. Χώροι εστίασης και αναψυχής
5. Χώροι στάθμευσης
6. Προσέλκυση όλο και περισσότερων Αθηναίων στην περιοχή
7. Οικονομική ανάπτυξη περιοχής
8. Θέσεις εργασίας για του νέους της περιοχής

5.4.1 ΠΙΘΑΝΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Μια πολύ καλή τοποθεσία για την υλοποίηση της παραπάνω ιδέας, θα μπορούσε να είναι ο χώρος των αλυκών Αναβύσσου (βλέπε **εικόνα 5.4.2**), η οποία όπως προαναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, παρόλο που είναι μια τεράστια έκταση σχεδόν στο κέντρο του Δήμου, παραμένει εντελώς ανεκμετάλλευτη.

Η ιστορία των αλυκών ξεκινά από την εποχή της Τουρκοκρατίας ακόμη, όταν λειτουργούσαν ως φυσικές Αλυκές. Από το 1924 και έπειτα αποτέλεσαν, μαζί με την καλλιέργεια της γης, κύρια ασχολία των προσφύγων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή. Η λειτουργία τους συνεχίστηκε μέχρι το 1969.[14]

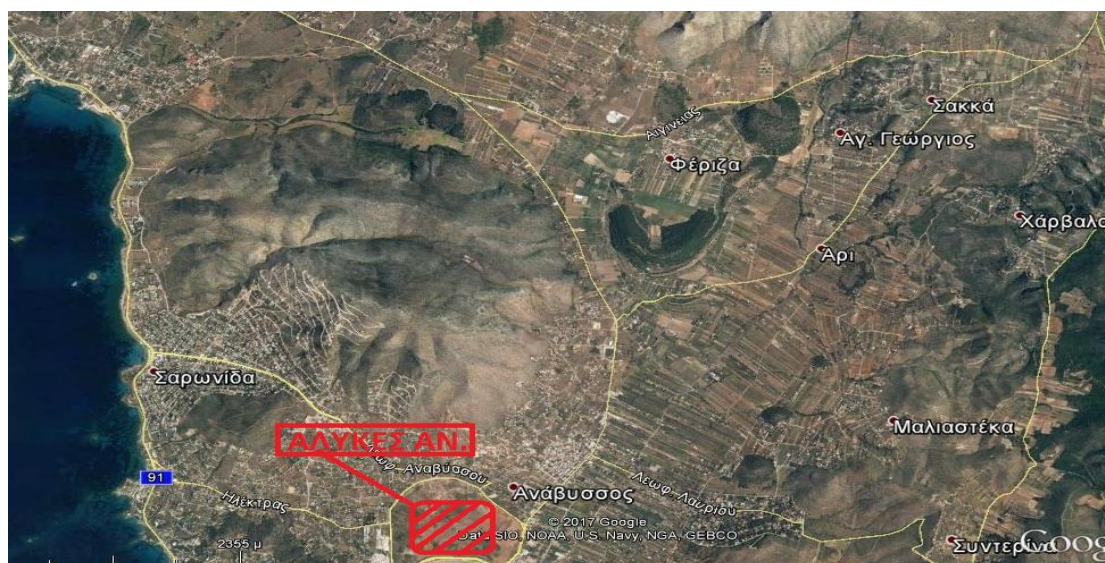
Μετά την παύση της λειτουργίας των Αλυκών, και κατά την περίοδο '70 – '72, η έκτασή τους απαλλοτριώθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο, περνώντας στην ιδιοκτησία πλέον του ΕΟΤ και σήμερα βρίσκεται υπό τη διαχείριση της ΕΤΑ ΑΕ.

Μαζί με την έκταση των Αλυκών απαλλοτριώθηκαν και επιπλέον εκτάσεις από την εγγύς περιοχή και από το παραλιακό μέτωπο. Έτσι προέκυψε το σημερινό κτήμα Αλυκών Αναβύσσου που φτάνει μέχρι τη θάλασσα, ελεύθερο από οποιαδήποτε δόμηση, προκειμένου να αξιοποιηθεί. Στόχος της απαλλοτρίωσης ήταν η τουριστική αξιοποίηση της περιοχής, που όμως τα τελευταία 30 χρόνια δεν έγινε. Αποτέλεσμα είναι οι ιδιοκτήτες των περιοχών που απαλλοτριώθηκαν να διεκδικούν και πάλι τις εκτάσεις τους ξεκινώντας ένα μαραθώνιο δικαστικών διενέξεων. [14]

Ειδικότερα για το Κτήμα Αλυκών Αναβύσσου που είναι ιδιοκτησία του ΕΟΤ, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης από το Προεδρικό Διάταγμα της 27.2.1998 (ΦΕΚ Δ' 125).

Έτσι, οι επιτρεπόμενες χρήσεις για την παραπάνω περιοχή αφορούν ξενοδοχειακές μονάδες, συνεδριακά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις, καζίνο και εγκαταστάσεις γκολφ.

Επομένως, η συγκεκριμένη τοποθεσία δεν διατίθενται για την δημιουργία εμπορικού κέντρου με βάση το ισχύον νομικό πλαίσιο. Παρόλαυτα, προορίζεται για παρόμοιου μεγέθους επενδύσεις. Για αυτόν τον λόγο, προτείνω και την αναθεώρηση των ισχύοντων όρων δόμησης, ώστε να επιτραπεί και η ανέγερση εμπορικού κέντρου στην περιοχή των Αλυκών Αναβύσσου.



Εικόνα 5.4.2 : Πιθανή τοποθεσία για δημιουργία επενδύσεων στον Δ. Σαρωνικού.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Έχοντας πλέον, μια ολοκληρωμένη εικόνα για την κατάσταση που επικρατεί στον Δήμο Σαρωνικού σε θέματα που αφορούν την πολεοδομική οργάνωση, την αρχιτεκτονική ταυτότητα καθώς και τις άμεσες ανάγκες των κατοίκων του, διατυπώνονται κάποια βασικά συμπεράσματα. Αρχικά, επιβάλλεται από τη μια η αναθεώρηση του νομικού πλαισίου σε θέματα που αφορούν την αυστηρότητα των διώξεων, σε όλους όσους επιδιώκουν να οικοδομήσουν σε εκτός σχεδίου περιοχές και καθ'υπέρβαση των όρων δόμησης. Επιπλέον, επίγεται η δημιουργία νέων νομοθετικών ρυθμίσεων, οι οποίες θα αποσκοπούν στην διεύρυνση του ρημοτομικού σχεδίου και στην εισαγωγή περισσότερων περιοχών εντός σχεδίου. Έτσι, θα αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της άναρχης δόμησης που επικρατεί στο σύνολο του Δήμου, που με την σειρά του προκαλεί και γενικότερη έλλειψη στον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής. Επί προσθέτως, απαιτείται να διατηρηθεί ή και να βελτιωθεί το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων του δήμου. Ο παραπάνω στόχος θα επιτευχθεί, εφόσον αφενός βελτιωθούν οι συγκοινωνίες από και προς της περιοχή του Δήμου Σαρωνικού και αφετέρου δημιουργηθούν σύγχρονες αποχετευτικές εγκαταστάσεις και δίκτυα, τα οποία στερήται η ευρύτερη περιοχή. Μια ακόμη πρόταση, είναι η δημιουργία ενός εμπορικού κέντρου σε μια εκ των πολλών εκτάσεων που διατίθενται, το οποίο θα προσφέρει νέες θέσεις εργασίας στους νέους και θα δώσει ώθηση στην οικονομία της περιοχής. Τέλος, επιτακτική ανάγκη αποτελεί η διασφάλιση και η προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του Δήμου. Γι'αυτόν τον λόγο, οφείλουν οι διοικητικές αρχές του Δήμου να ενημερώνουν και να πληροφορήσουν επαρκώς τους κατοίκους σε θέματα που αφορούν το περιβάλλον. Επιπλέον, πρέπει να συντονίσουν συνεργεία διαφύλαξης, καθαρισμού και οργάνωσης των ακτών .

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

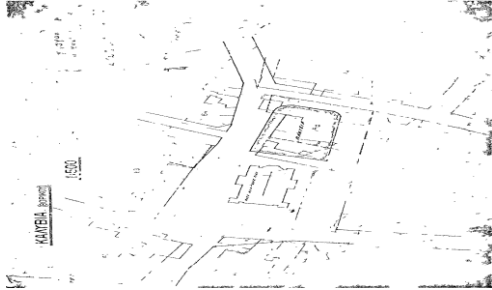
- [1] <http://www.saronikoscity.gr>
- [2] <http://saronikos.gr>
- [3] <https://enotitasaronikou.wordpress.com/>
- [4] Δημήτρης Μαντάλας αρθρογράφος, 16 Αυγούστου 2016, άρθρο περί Ιστορικής αναδρομής
- [5] <http://www.greekarchitects.gr>
- [6] https://www.technologismiki.com/nomos/index.html?nomos_poleo.php(
Νομοσκοπείο, νομοθεσίες για Μηχανικούς, Πολεοδομικά σχέδια & όροι δόμησης)
- [7] <http://courses.arch.ntua.gr/129909.html> (Ρυθμιστικό σχέδιο & πολεοδομικός
σχεδιασμός Αθήνας, Ε.Μ.Π. σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών)
- [8] <http://www.et.gr/index.php/> (Εθνικό τυπογραφείο, διαδικτυακή πύλη για
αναζήτηση και τύπωση ΦΕΚ, βάσει χρονολογίας, τύπου και αριθμού)
- [9] <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=228&language=el-GR> (Υπουργείο
Περιβάλλοντος & Ενέργειας, Χωροταξία & Αστικό Περιβάλλον)
- [10] Άρθρο περί αυθαιρεσιών, της Σταματίνας Γεωργοπούλου και του Βύρωνα
Ιωάννου, αρχιτεκτόνων πολεοδόμων, Νοέμβριος 2015, περιοδικό Αρχιτέκτονες
- [11] Κατάλογος χριστιανικών μνημείων Μεσογείων και Λαυρεωτικής – 1ης εφορείας
Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
- [12] <https://themallathens.gr/gre/>
- [13] <http://www.silia.gr/t/istoria.htm>
- [14] Δαλάκογλου Σ., Από τον Ανάφλυστο στην Ανάβυσσο : Τα ίχνη του δομημένου
χώρου στην κοιλάδα της Αναβύσσου, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχ/κών ΕΜΠ,
Διπλωματική εργασία 2000
- [15] <https://www.amna.gr/home/12/Ellada>
- [16] ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΣΟΓΑΙΑΣ
- [17] <http://www.forkeratea.com/2018>
- [18] Ελληνική Δημοκρατία, περιφέρεια ανατ.μακεδονίας-θράκης, δήμος
αλεξανδρούπολης, δ/ση καθαριότητας & ανακύκλωσης, τμήμα σχεδιασμού
εποπτείας, καθαριότητας & ανακύκλωσης, Αριθ. Διακ. 24/2015, Αρ. Πρωτ. 20.753

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Χάρτης 1

Καλύβια 1993

Παρουσιάζεται ο χάρτης που δημοσιεύτηκε με το φεκ 165_δ του 1966.



Χάρτης X1: Μετατροπές στην πλατεία Καλυβίων Θορικού εν έτη 1966

Διάγραμμα 1

Καλύβια 1987

Σε κλίμακα 1:1000 έγκριση πολεοδομικής μελέτης στην κοινότητα Καλυβίων Θορικού που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθμόν 40732/1987 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.



Εικόνα Δ1: Πολεοδομικό σχέδιο Καλυβίων 1987

Χάρτης 2

Καλύβια 1993

Αναθεώρηση του φεκ 139_δ του 1966 .



Χάρτης 2 : Ρυμοτομικό σχέδιο Καλυβίων το έτος 1993

ΑΡΘΡΟ-8

1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς του. Γενικές και ειδικές διατάξεις, που καθορίζουν άμεσα ή έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ'εξαιρέση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120,0 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία. Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής" (Σ.Σ Η παρ.1 του Αρθ-8 του ΓΟΚ/85 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του Αρθ-13 του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/86) και τις παρ.3α και 3β του Αρθ-1 του Ν-1772/88 (ΦΕΚ-91/Α/88), αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-6 παρ.1 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο Αρθ-9, Παρ.1) και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως του κτιρίου. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκήπιου "η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστηλώματα, σύμφωνα με την παρ.2 του Αρθ-15 εφ' όσον δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από την επιφάνεια αυτή" καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της. (Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00. "Επίσης θεωρούνται ως υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο Αρθ-9, παρ.1) ανεξάρτητα από το βάθος τους, καθώς και αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιωπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού ελάχιστου πλάτους" (Σ.Σ Το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.3 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00

3. Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρώνται και:

1. εξώστες, προστεγάσματα καί αρχιτεκτονικά στοιχεία.
2. β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθ-17 "εκτός από τις δεξαμενές υγρώνκαυσίμων της παρ.5 αυτού". (Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.4 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

γ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ'εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου" (Σ.Σ Η περιπτ.γ της παρ.3 όπως συμπληρώθηκε με την παρ.3γ του Αρθ-1 του Ν-1772/88 ΦΕΚ-91/Α/17-5-88, αντικαθίσταται και τίθεται

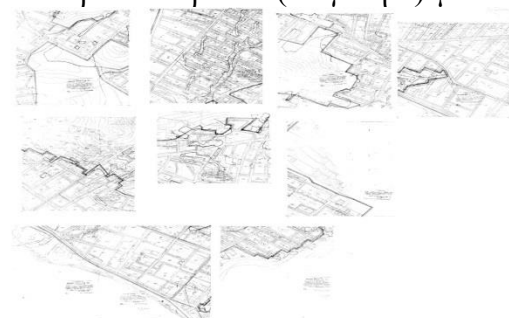
ως αντικατεστάθη με την παρ.5 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00. δ. Τα σκίαστρα της παρ.6 του Αρθ-11, οι κατασκευές των περιπτ.γ και ιδ της παρ.1β του Αρθ-7, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε της ίδιας παραγράφου" (Σ.Σ Η περιπτ.δ προσετέθη με την παρ.6 του Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

4. Σε οικοπέδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης

Χάρτης 3

Καλύβια παραλία 1995

Η έγκριση πολεοδομικού σχεδίου τμήματος της περιοχής Παραλία του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Λαγονήσι) με το προεδρικό διάταγμα της 14 Σεπτεμβρίου του 1995.

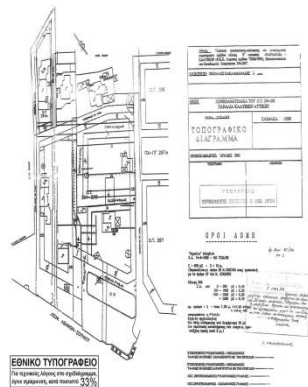


Χάρτης X3 : Ρυμοτομικό σχέδιο Καλυβίων παραλίας 1995.

Χάρτης 4.1

Καλύβια παραλία 2009

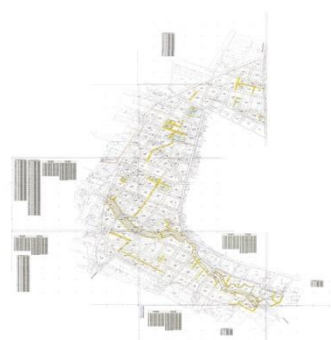
Η έγκριση πολεοδομικού σχεδίου τμήματος της περιοχής Παραλία του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Λαγονήσι) με το προεδρικό διάταγμα της 18 φεβρουαρίου του έτους 2009.



Χάρτης X4.1 : Ρυμοτομικό σχέδιο Καλυβίων παραλίας 2009.

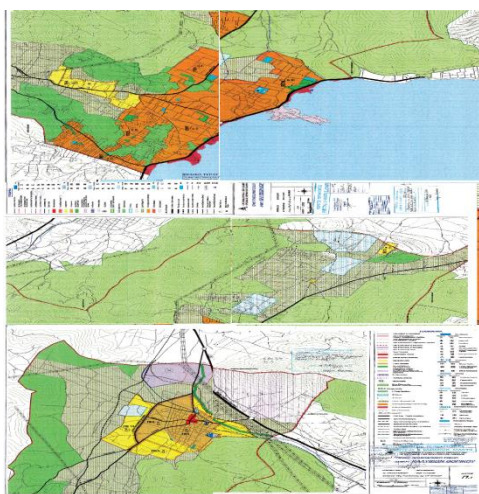
Χάρτης 4.2

Καλύβια 2014



Χάρτης X4.2 : Πολεοδομική ενότητα 2 Καλυβίων

Χάρτες 5



Χάρτες Καλυβίων σύμφωνα με το φεκ 73 απα του 2014.

Χάρτης 6

Αγιος Νικόλας Αναβύσσου 1966



Χάρτης X6: Ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου (Αττικής) στη θέση Αγίου Νικολάου με το Βασιλικό διάταγμα της 23 Μαρτίου 1965.

Χάρτης 7

Έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου με προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύτηκε με το φεκ 313 απα του 2010.

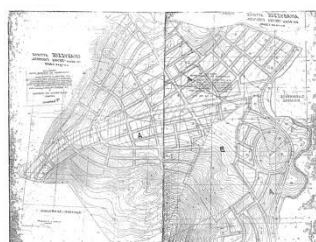


Χάρτης X7: Ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου ισχύον έως σήμερα.

ΣΑΡΩΝΙΔΑ

Χάρτης 8

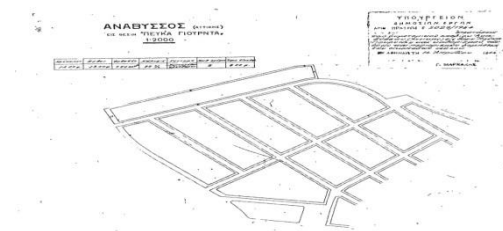
Ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 9 Οκτωβρίου 1959



Χάρτης X8 : Ρυμοτομικό σχέδιο Σαρωνίδας 1959

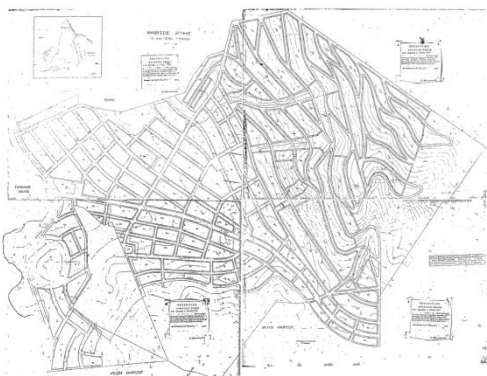
Χάρτης X9

Επέκταση για το ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 20 Απριλίου 1964.



Χάρτης X9 : Επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου Σαρωνίδας 1964

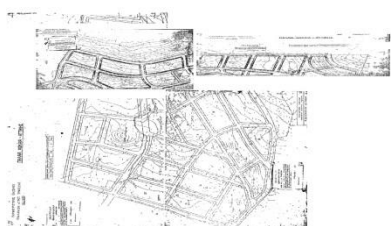
Χάρτης 10



Ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 21 Απριλίου 1965.

Χάρτης X9 : Ρυμοτομικό σχέδιο Σαρωνίδας 1965

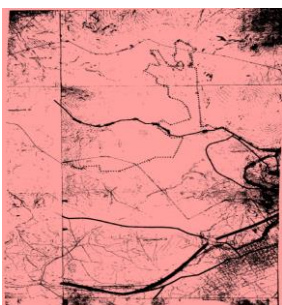
Χάρτης 11



έγκριση με ΒΔ που δημοσιεύτηκε με το φεκ 182_Δ του έτους 1966 η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Παλαιάς Φωκαίας.

Χάρτης X11 : Ρυμοτομικό σχέδιο Π.Φωκαίας 1967.

Χάρτης 12



Έγκριση του Γενικού πολεοδομικού σχεδίου της κοινότητας Κουβαρά.

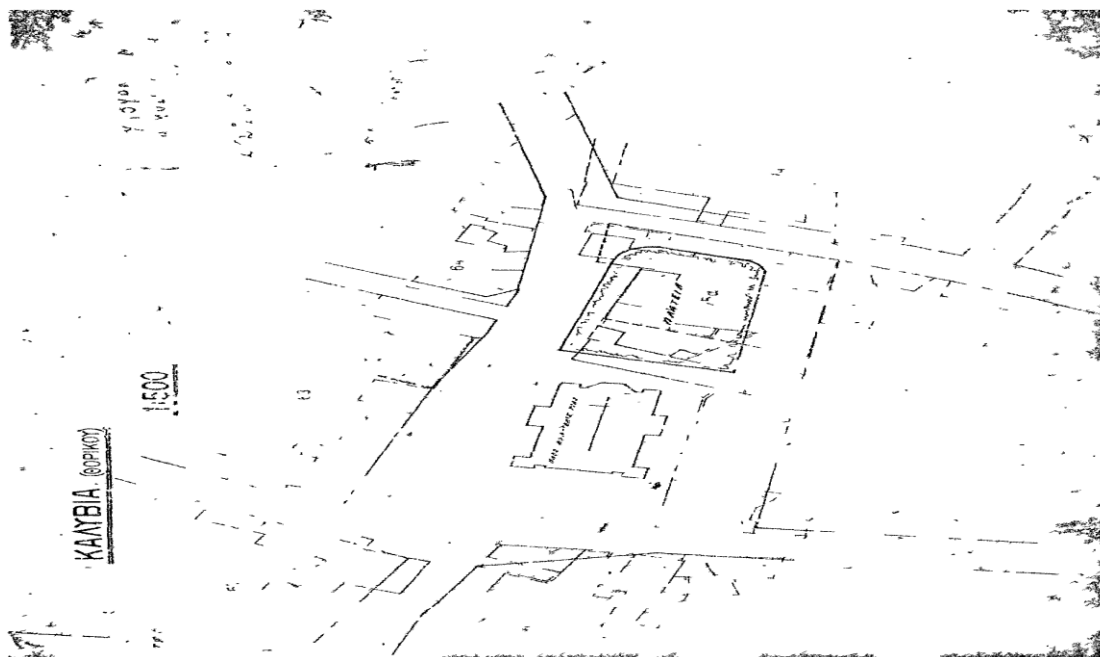
Χάρτης X12 : Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Κουβαρά

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Χάρτης 1

Καλύβια 1993

Παρουσιάζεται ο χάρτης που δημοσιεύτηκε με το φεκ 165_δ του 1966.



Χάρτης X1: Μετατροπές στην πλατεία Καλυβίων Θορικού εν έτη 1966

Διάγραμμα 1

Καλύβια 1987

Σε κλίμακα 1:1000 έγκριση πολεοδομικής μελέτης στην κοινότητα Καλυβίων Θορικού που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθμόν 40732/1987 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

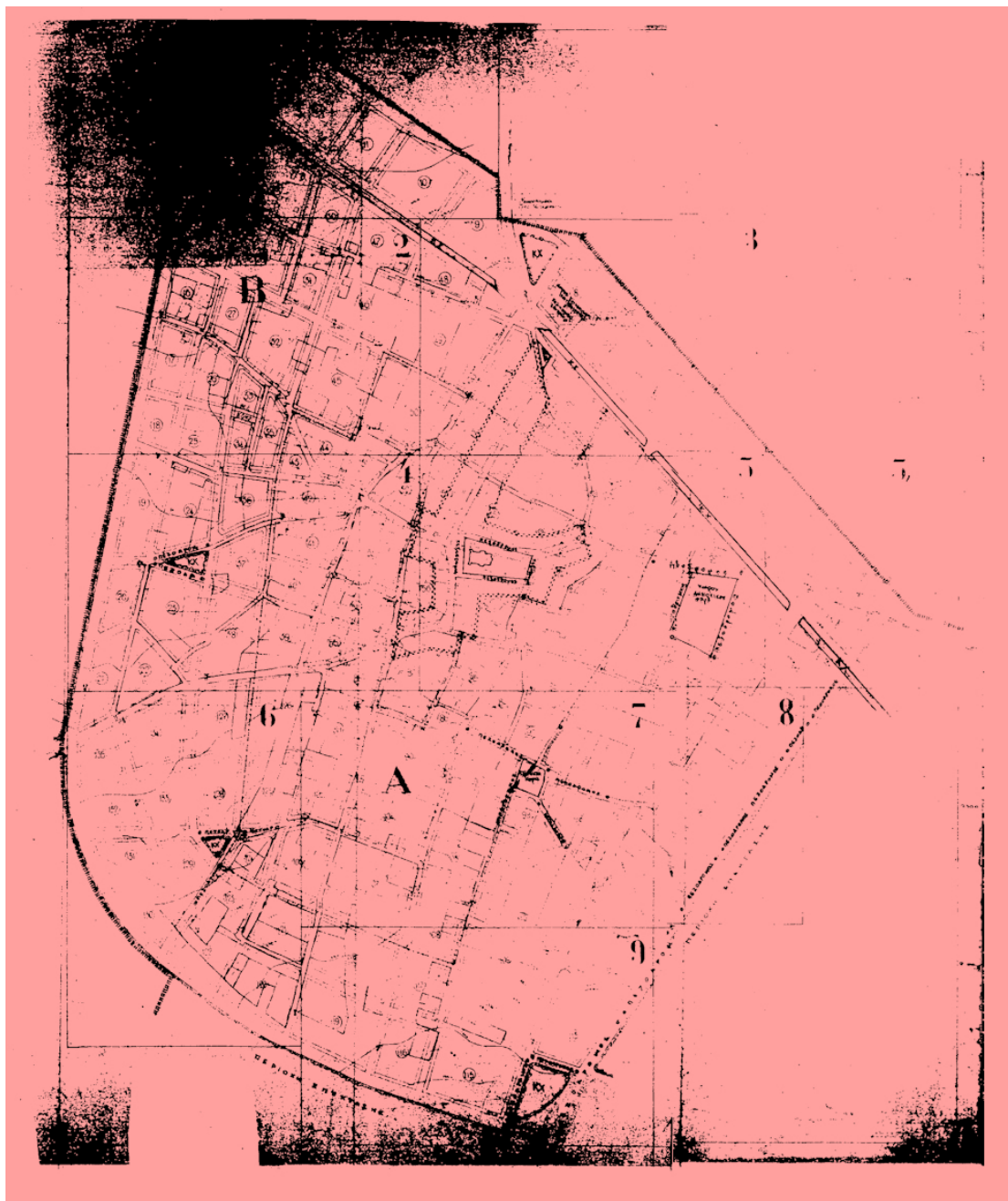


Εικόνα Δ1: Πολεοδομικό σχέδιο Καλυβίων 1987

Χάρτης 2

Καλύβια 1993

Αναθεώρηση του φεκ 139_δ του 1966 .



Χάρτης 2 : Ρυμοτομικό σχέδιο Καλυβίων το έτος 1993

ΓΟΚ 1985 κάλυψη οικοπέδων

ΑΡΘΡΟ-8

1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφανείας του. Γενικές και ειδικές διατάξεις, που καθορίζουν άμεσα ή

έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ'εξαιρέση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120,0 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία. Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής" (Σ.Σ Η παρ.1 του Αρθ-8 του ΓΟΚ/85 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του Αρθ-13 του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/86) και τις παρ.3α και 3β του Αρθ-1 του Ν-1772/88 (ΦΕΚ-91/Α/88), αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-6 παρ.1 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο Αρθ-9, Παρ.1) και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως του κτιρίου. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκήπιου "η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστηλώματα, σύμφωνα με την παρ.2 του Αρθ-15 εφ' όσον δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από την επιφάνεια αυτή" καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της. (Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00. "Επίσης θεωρούνται ως υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο Αρθ-9, παρ.1) ανεξάρτητα από το βάθος τους, καθώς και αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιυπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού ελάχιστου πλάτους" (Σ.Σ Το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.3 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00

3. Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρούνται και:

1. εξώστες, προστεγάσματα καί αρχιτεκτονικά στοιχεία.
2. β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθ-17 "εκτός από τις δεξαμενές υγρώνκαυσίμων της παρ.5 αυτού". (Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.4 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

γ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ'εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου" (Σ.Σ Η περιπτ.γ της παρ.3 όπως συμπληρώθηκε με την παρ.3γ του Αρθ-1 του Ν-1772/88 ΦΕΚ-91/Α/17-5-88, αντικαθίσταται και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.5 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00. δ. Τα σκίαστρα της παρ.6 του Αρθ-11, οι κατασκευές των περιπτ.ιγ και ιδ της παρ.1β του Αρθ-7, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε της ίδιας παραγράφου" (Σ.Σ Η περιπτ.δ προσετέθη με την παρ.6 του Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

4. Σε οικοπέδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης

Χάρτης 3

Καλύβια παραλία 1995

Η έγκριση πολεοδομικού σχεδίου τμήματος της περιοχής Παραλία του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Λαγονήσι) με το προεδρικό διάταγμα της 14 Σεπτεμβρίου του 1995.

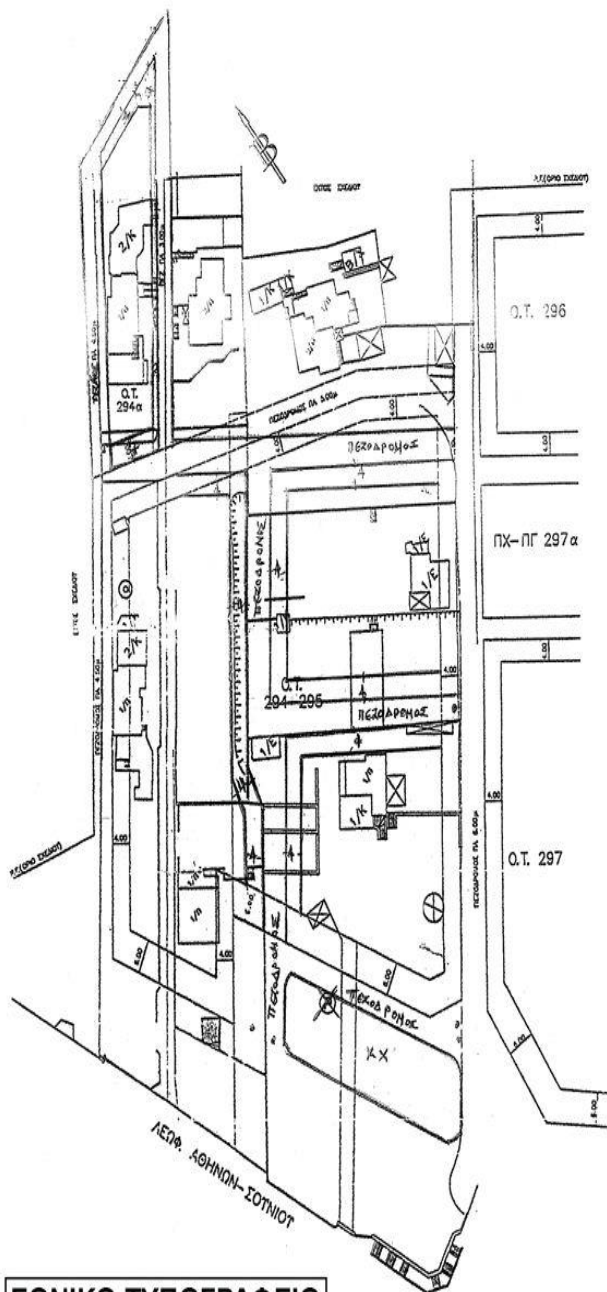


Χάρτης X3 : Ρυμοτομικό σχέδιο Καλυβίων παραλίας 1995.

Χάρτης 4

Καλύβια παραλία 2009

Η έγκριση πολεοδομικού σχεδίου τμήματος της περιοχής Παραλία του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Λαγονήσι) με το προεδρικό διάταγμα της 18 φεβρουαρίου του έτους 2009.



ΘΕΜΑ: Πρόταση τροποποίησης-επέκτασης του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Β' κατηγορίας «ΠΑΡΑΛΙΑΣ - ΚΑΛΥΒΙΩΝ (Φ.Ε.Κ. Έγκρισης σχεδίου 723Δ/1995), βόρειοανατολικά του Οικοδομικού Τετραγώνου 294-295".	
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΑΚΑΛΑΜΑΝΑΚΗΣ 1/4	
ΘΕΣΗ: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΤΟΥ Ο.Τ. 294-295 ΠΑΡΑΛΙΑ ΚΑΛΥΒΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ	
ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΚΑΙΜΑΚΑ 1/500
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	
ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΙΟΥΛΙΟΣ 2005	
ΥΠΟΓΡΑΦΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΗΣ & ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗΣ	

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣ

"Παραλία" Καλυβίων
 Π.Δ. 14-9-1995 - ΕΚ 723Δ/95

Αρ. Φ.Μ. 85/03
 ΟΧ. 1

Ε = 600 μ² - Π = 10 μ.
 (Παραρτήσεις άρθρο 25 Ν. 1337/83 όπως τροποποιή-
 με το άρθρο 27 του Ν. 2742/99)

Κάλυψη 30%
 Σ.Δ. από 0 - 300 μ² : 0,40
 301 - 1000 μ² : 0,30
 1001 - 2000 μ² : 0,20
 > 2000 μ² : 0,10

αρ. ορόφων : 2 - Ίσως 7,50 μ. (+1,50 στάση
 & κλιση 30%)
 απαγορεύεται η Πλilotts
 Έγκριση αρχαιολογίας
 Με άδεια στάθμευσης ανά διαμέρισμα 50 μ²
 (σε περίπτωση καταστήματος στο ισόγειο, προ-
 σάρηση θέσης κατά 2 μ.)

ΠΡΟΤΕΡΟΜΕΝΕΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ
 17/09/09
 Μετά την έγκριση της Έγκρισης Π.Δ. 14-9-1995
 της Διεύθυνσης Κατασκευών Παραλίας του
 Δ. Καλυβίων Θορικού με τροποποίηση
 του δημοκρίτειου σχεδίου πόλεως
 με απόφαση του Δ. Καλυβίων
 6 Φεβρουαρίου 2009
 Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Ι. ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 33%

ΕΓΚΡΗΜΕΝΕΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ
 ΓΡΑΜΜΕΣ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΑΣΗ

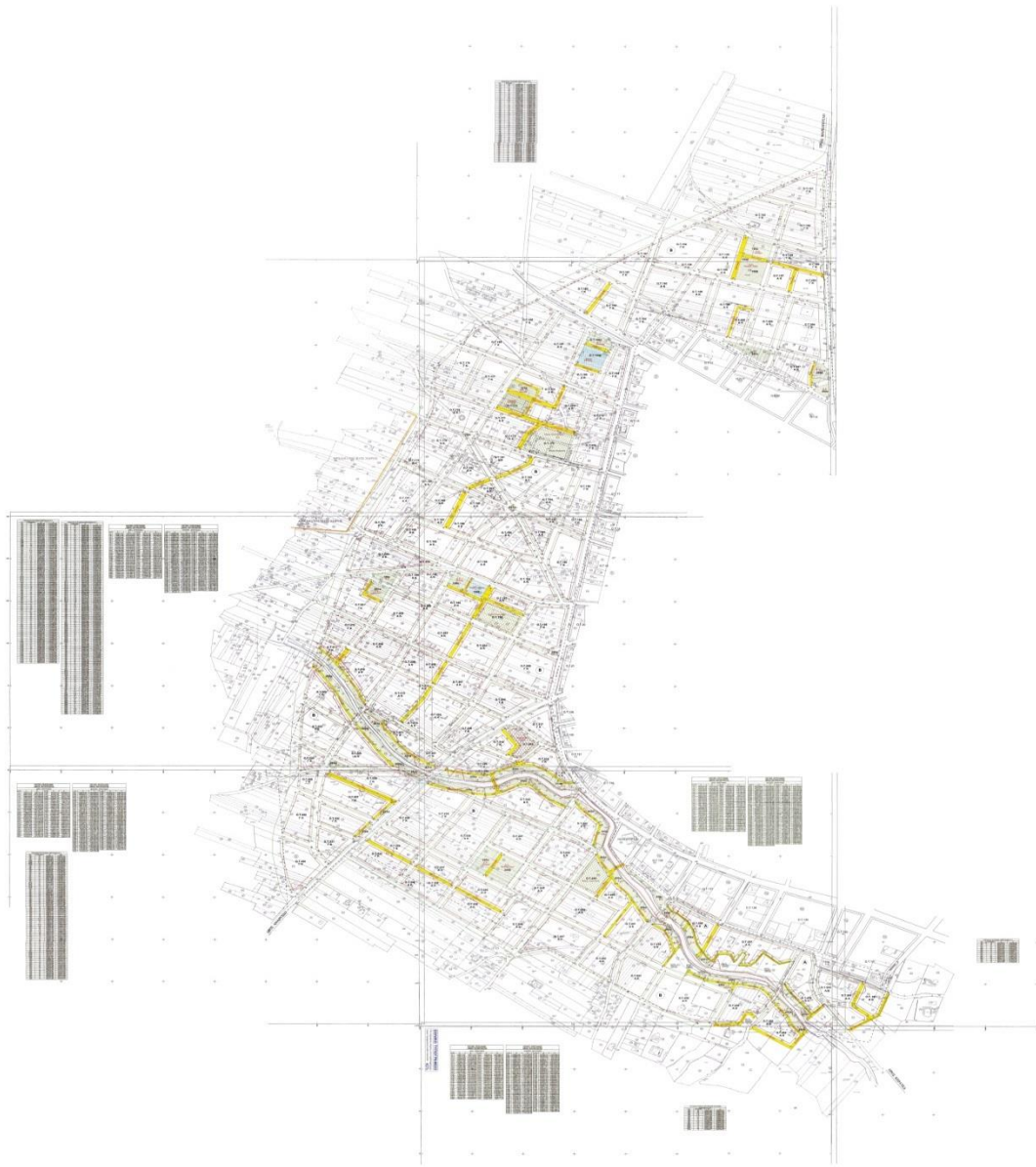
ΕΓΚΡΗΜΕΝΕΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ
 ΓΡΑΜΜΕΣ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΑΣΗ

ΝΕΕΣ (ΠΡΟΤΕΡΟΜΕΝΕΣ) ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

ΝΕΕΣ (ΠΡΟΤΕΡΟΜΕΝΕΣ) ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

Χάρτης Χ4 : Ρυμοτομικό σχέδιο Καλυβίων παραλίας 2009.

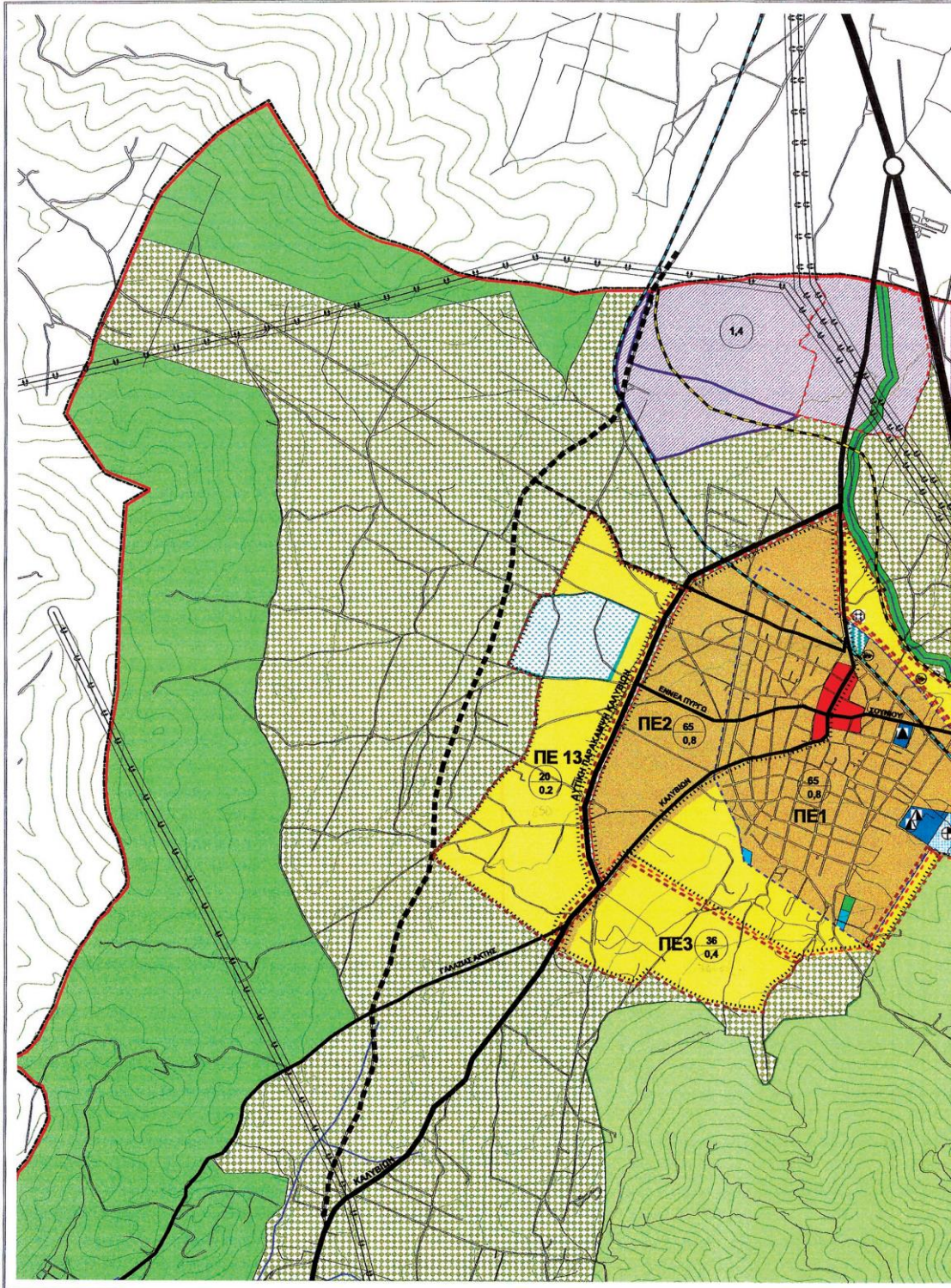
Χάρτης 4
Καλύβια 2014



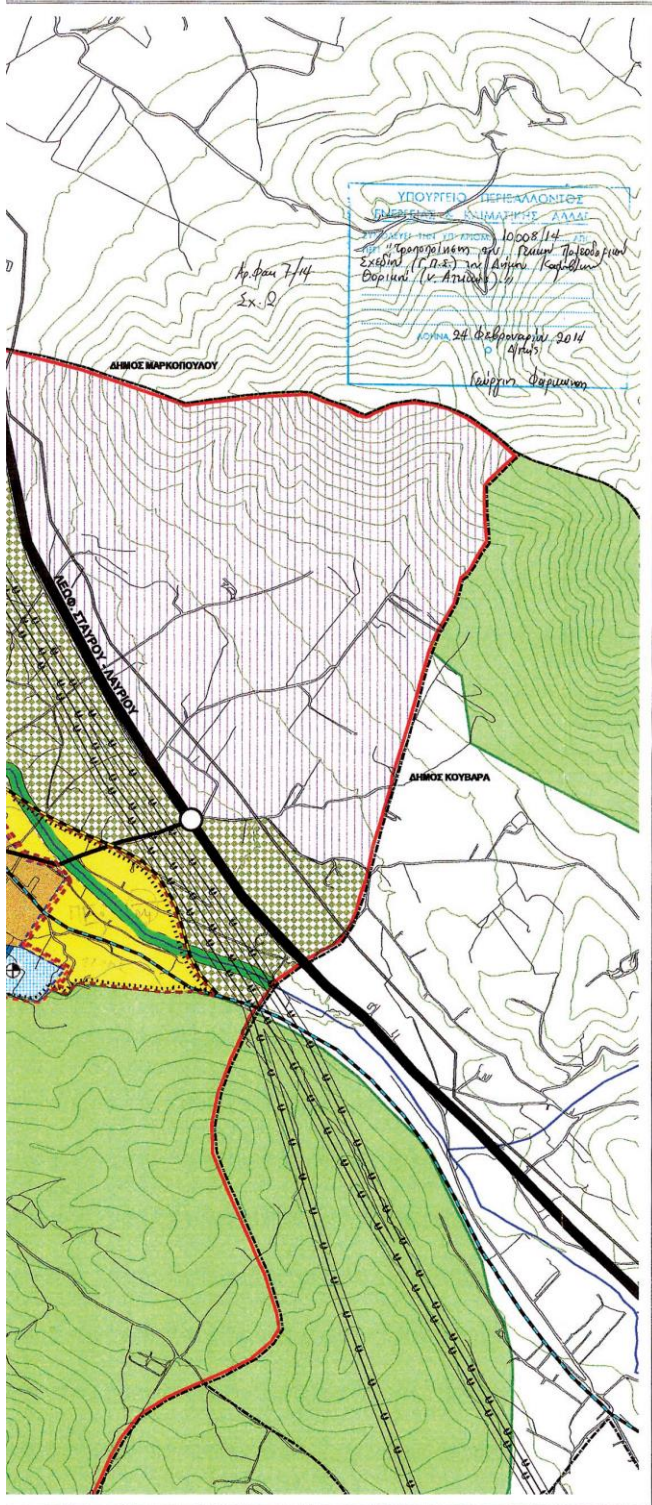
Χάρτης Χ4 : Πολεοδομική ενότητα 2 Καλυβίων

Χάρτες 5

Χάρτες Καλυβίων σύμφωνα με το φεκ 73 απα του 2014.



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό **40%**



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

—	Οριο Δήμων & Κοινοτήτων	■	Εκπαίδευση	
—	Οριο Προστατευόμενου Γενικού Πολυδωμάτιου Σχεδίου	▲	Προπόνομα	
---	Οριο Εγκυκλοπαιδικού Γενικού Πολυδωμάτιου Σχεδίου	▲	Νηπιαγωγείο	
---	Οριο Εγκυκλοπαιδικού Ρυμοτομικού Σχεδίου	▲	▲	Δημοτικό
---	Οριο Επίτασης Α' Κατάταξης	▲	▲	Γυμνάσιο
---	Οριο Επίτασης Β' Κατάταξης	▲	▲	Λύκειο
---	Οριο Επίτασης ΒΠΕΑ	▲	▲	Μεταλυκειακό Κέντρο
---	Οριο Γατοπιάς	▲	▲	Μέση Επαγγελματική Σχολή
■	Πολυδωμάτιο Κέντρο	▲	▲	Αντίπτερο Κ.Α.Τ.Ε.Ε
■	Τοπικό Κέντρο Γατοπιάς	▲	▲	Πανεπιστήμιο
■	Αμφίξυ Κατακόμης	▲	▲	Περιβαλλοντικό
■	Γενική Κατακόμης	▲	▲	Προπόνομα
■	Αστικό Πρόσθιο - Ελεύθεροι Χώροι	▲	▲	Κέντρο Υγείας
■	Βιομηχανικό Πάρκο - Βιοτεχνικό/Βιοεργασιακό Εγκαταστάσεις μη Ισοεπάρκειας Οχημάτων	▲	▲	Γενικό Νοσοκομείο (Νοσηργείο)
■	Χοιροβόλαιο	▲	▲	Ειδικό Νοσοκομείο
■	Ιδιαιτέρως Χρήσιμος	▲	▲	Πρόνομα
■	Νεκροταφείο	▲	▲	Παιδικός Σταθμός
■	Ζώνη Προστασίας Ορανού Πύλου Λαυρεωτικής	▲	▲	Γηροκομείο
■	Ζ.Ο.Ε. Λαυρεωτικής	▲	▲	Ορφανοτροφείο
■	Α Ζώνη Προσθίου	▲	▲	Βρεφιακό
■	B1 Ζώνη	▲	▲	Αθλητισμός
■	B2 Ζώνη	▲	▲	Προπόνομα
■	Ζώνη Γ (Γκαρφαλά Γη)	▲	▲	Γήπεδο
■	Δ Ζώνη (Παραθεριστική Κατακόμης)	▲	▲	Στάδιο
■	Η Ζώνη (Παράλια)	▲	▲	Κολυμβητήριο
■	Ζώνη Ταχυδρομίου	▲	▲	Γυμναστήριο
■	Δίκτυο Μεταφορών	▲	▲	Νεολογική Εγκατάσταση
■	Ελεύθερα - Τοχεία Λαυρεωτικής	▲	▲	Πολιτιστικός Αθροισμός
■	Πρωτεύουσα Αρτηρία	▲	▲	Προπόνομα
■	Πρωτεύουσα Αρτηρία Υπό Μελήτη	▲	▲	Πολιτιστικός Αθροισμός
■	Δευτερεύουσα Αρτηρία	▲	▲	Μουσείο
■	Δευτερεύουσα Αρτηρία Υπό Μελήτη	▲	▲	Βιβλιοθήκη
■	Συλλεκτική	▲	▲	Καναλιωτές Χώροι
■	Προστασίας Σιδηροδρόμου - Νέα γραμμή	▲	▲	Ρέματα
■	Προστασίας Σιδηροδρόμου - Γραμμή Λαυρεωτικής	▲	▲	Αγνάθες Φυσικού Αερίου
■	Υποστατική Σιδηροδρομική Γραμμή	▲	▲	Γραμμές υψηλής και υπερυψηλής τάσης ΔΕΗ
■	Χώρος Στάθμευσης	▲	▲	Ζώνη προστασίας γραμμών υψηλής και υπερυψηλής τάσης ΔΕΗ
■	Μελλοντικός Σιδηροδρομικός Σταθμός	▲	▲	

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 28/12/13, εσθληση της υπηρεσίας (6/1/)

Ο Εργαστής

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΜΑΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΠΕΡΙΟΧΗ: ΚΑΛΥΒΙΩΝ ΘΟΡΙΚΟΥ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΥΒΙΩΝ ΘΟΡΙΚΟΥ

ΧΑΡΤΗΣ Π.1

ΕΠΚΡΙΣΗ ΓΠΣ : ΦΕΚ 220Δ/07

1η ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ : ΦΕΚ 1117Δ/06

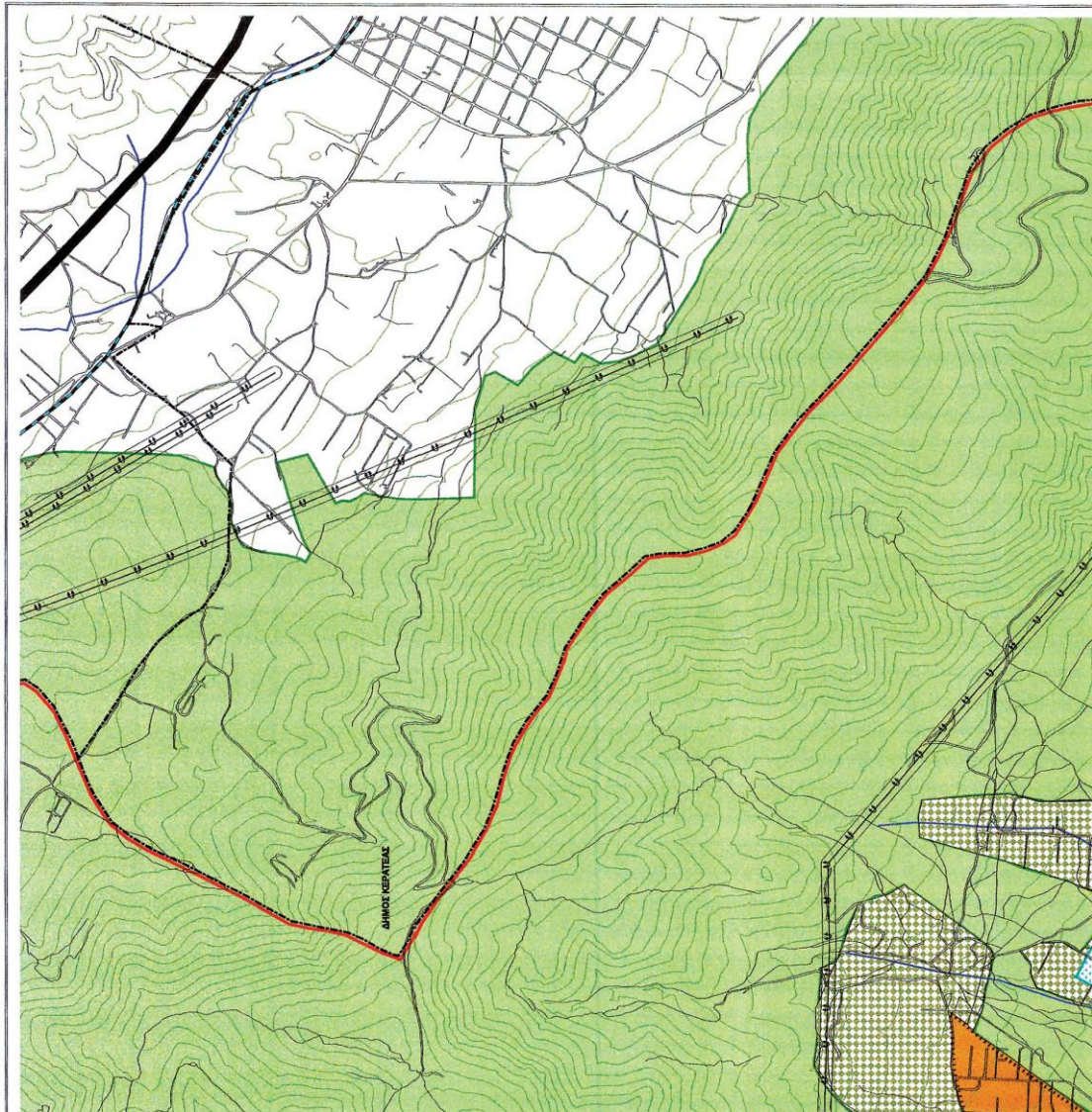
Απόφαση 18ης Συνεδρίασης της ΕΕ 02/07/07

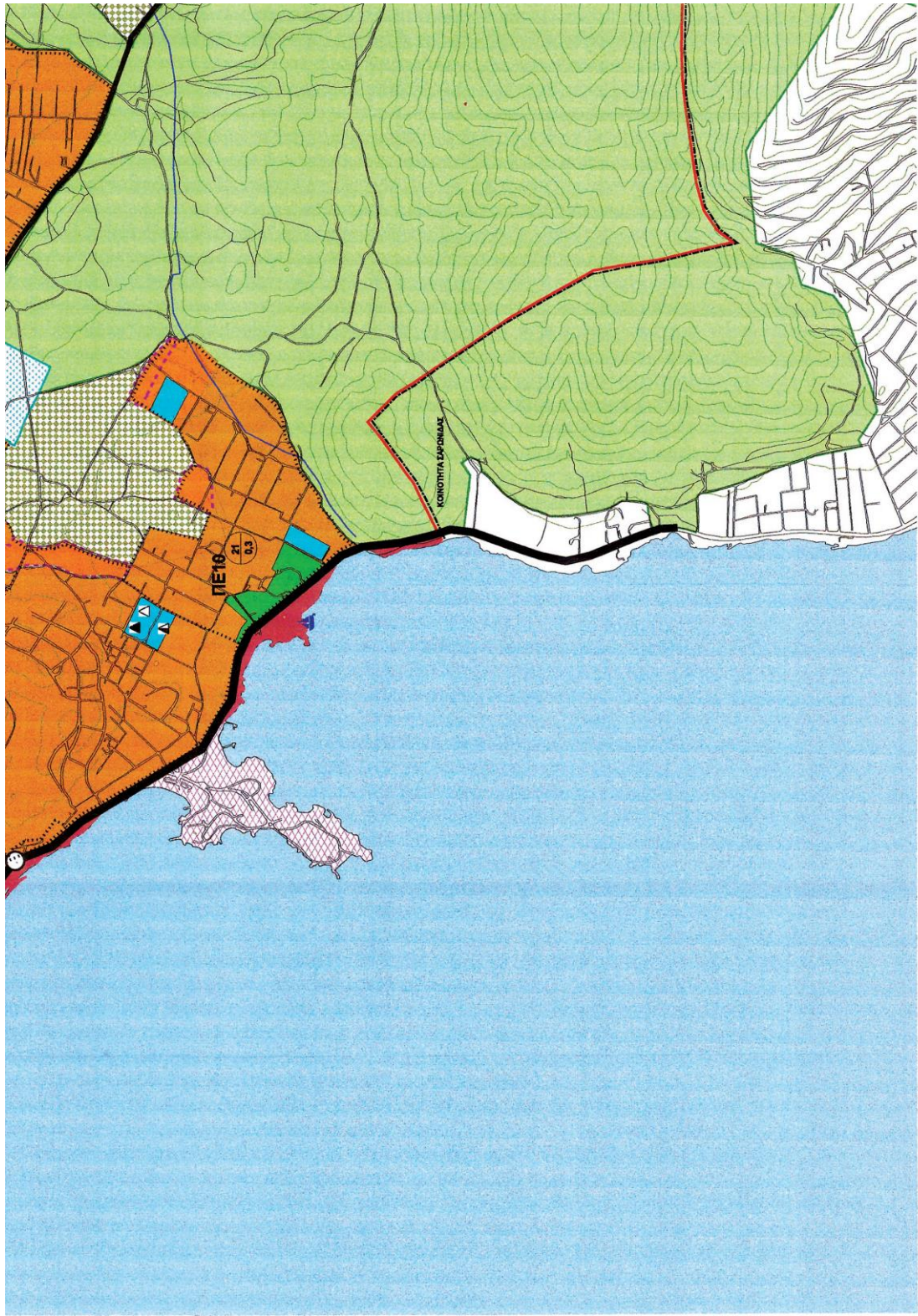
ΚΑΙΜΑΚΑ 1:10000

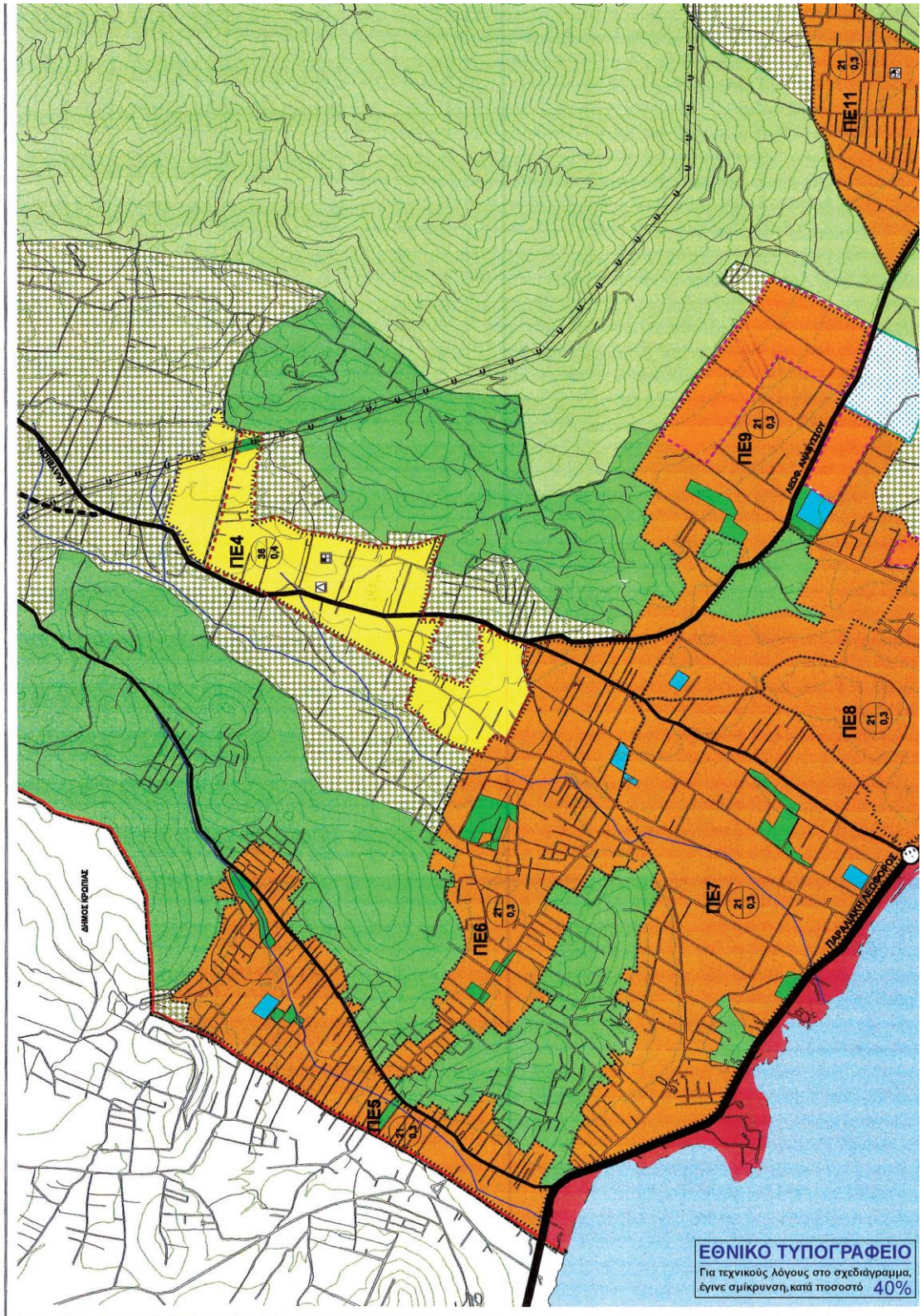
200 0 200 Μήτρα

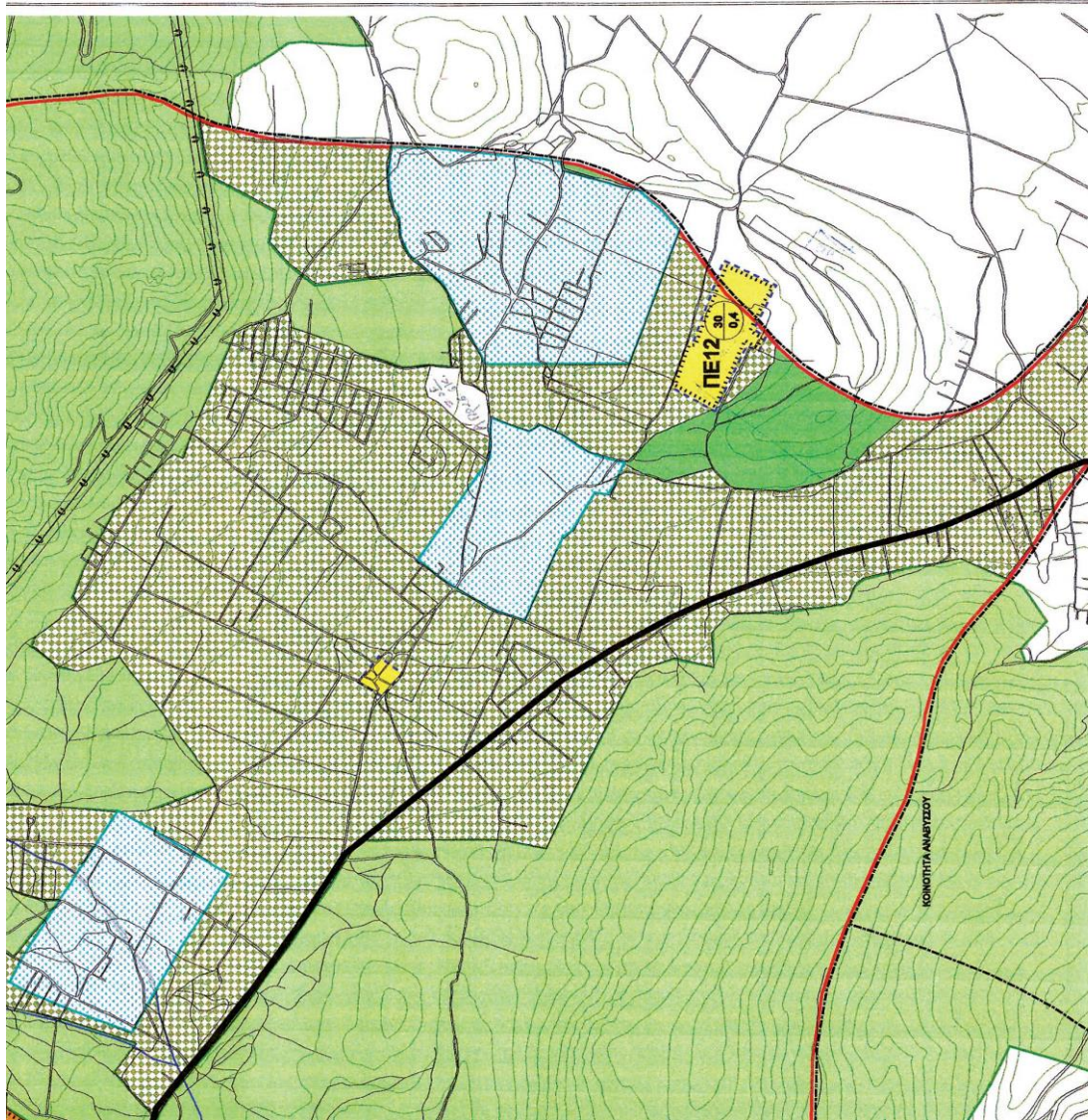
ΜΕΤΡΑ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΦΟΡΗΣ (Ε/Ε)

Πρόεδρος ΕΕ	Ε. Μανώλης
Αντιπρόεδρος ΕΕ	Π. Μπαλαμπανίκης
Γενικός Μητρώς ΕΕ	Ε. Κωνσταντίνου
+	Ε. Παυλάκης
+	Π. Σπυριδίου
+	Α. Κωνσταντίνου
+	Α. Καραγιάννη
Αναπλ. Μητρώς ΕΕ	









ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΥΒΙΩΝ ΘΩΡΙΚΟΥ

ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ : ΦΕΚ 2202/07
ΠΡΟΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗ : ΦΕΚ 11172/08
Απόφαση 19ης Συνεδρίασης της ΕΕ 02/07/07

ΚΑΡΤΗΣ
Π.1



ΚΑΛΩΣΚΑΛΙΑ 1:10000
200 0 200 Μήτρα

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΑΙΜΑΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Το παρόν σχέδιο συντάσσεται
την και με τη σύμφωνη γνώμη
της υπηρεσίας (671)
Ο Αρχιτέκτονας

ΤΟΜΕΑΣ: ΓΠΣ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ: Δ.Φ. Καλιβίων
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ: Κ. Σιδεράκη

ΜΕΛΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗΣ ΟΜΑΔΑΣ	
ΠΡΟΪΚΤΗΣ	Δ.Φ. Καλιβίων
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	Κ. Σιδεράκη
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ	Κ. Σιδεράκη
ΕΚΔΟΣΗ	7/14
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	ΣΧ.2

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΑΙΜΑΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ
ΕΡΕΥΝΗΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΣΧΕΔΙΟ ΓΠΣ του Δήμου Καλυβίων
Εργασία (α. Α. 19/07/07)

ΑΘΗΝΑ, 24 Σεπτεμβρίου 2014
Ο Αρχιτέκτονας
Καλλιόπη Σιδεράκη

Χάρτης 6
Αγιος Νικόλας Αναβύσσου 1966



Χάρτης Χ6: Ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου (Αττικής) στη θέση Αγίου Νικολάου με το Βασιλικό διάταγμα της 23 Μαρτίου 1965.

Χάρτης 7

Έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου με προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύτηκε με το φεκ 313 ααπ του 2010.

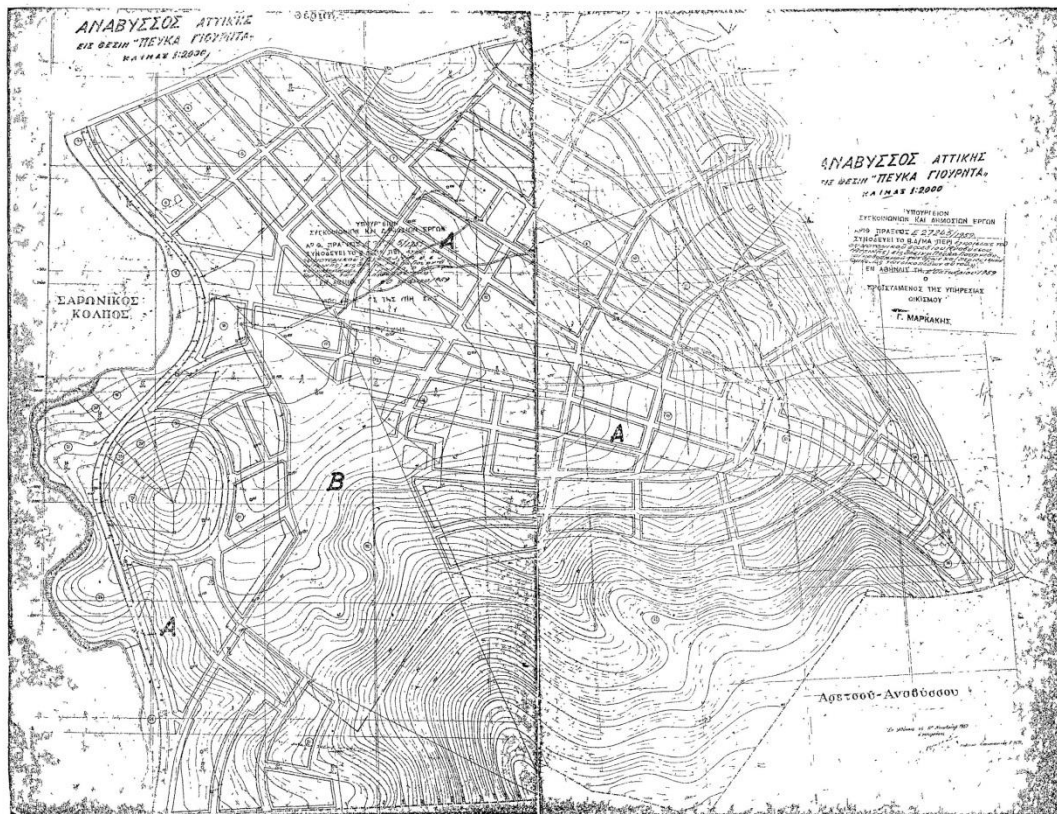


Χάρτης X7: Ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου ισχύον έως σήμερα.

ΣΑΡΩΝΙΔΑ

Χάρτης 8

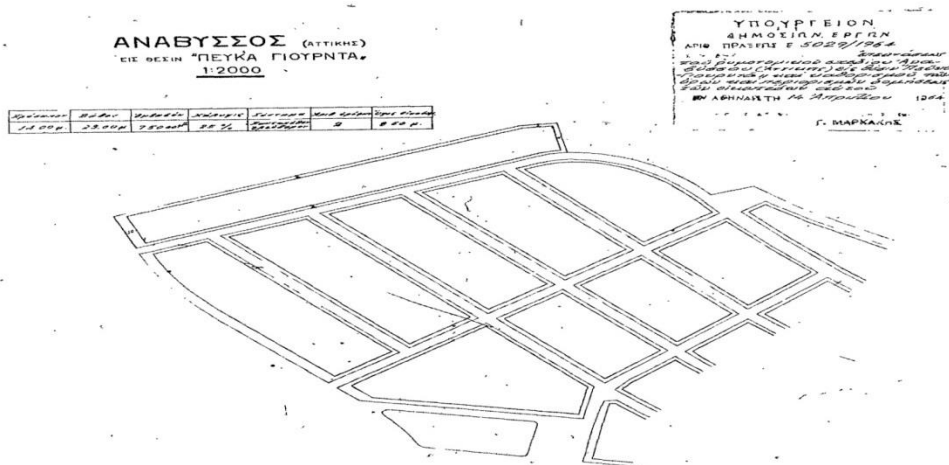
Ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 9 Οκτωβρίου 1959



Χάρτης X8 : Ρυμοτομικό σχέδιο Σαρωνίδας 1959

Χάρτης X9

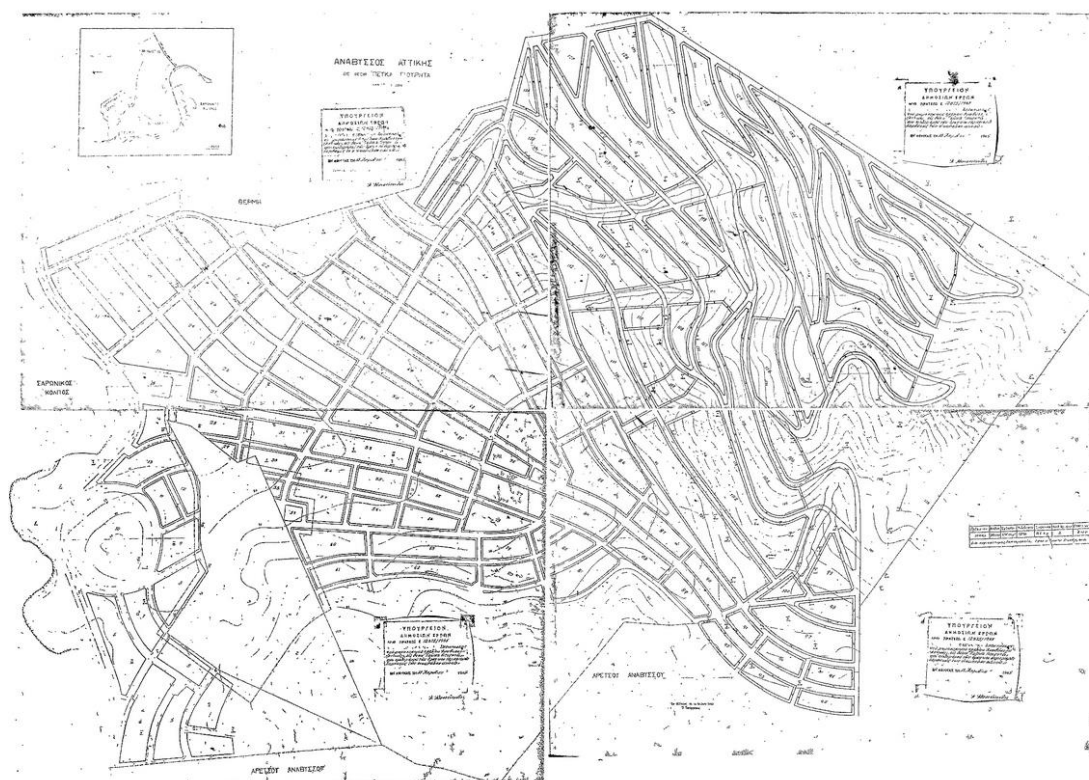
Επέκταση για το ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 20 Απριλίου 1964.



Χάρτης X9 : Επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου Σαρωνίδας 1964

Χάρτης 10

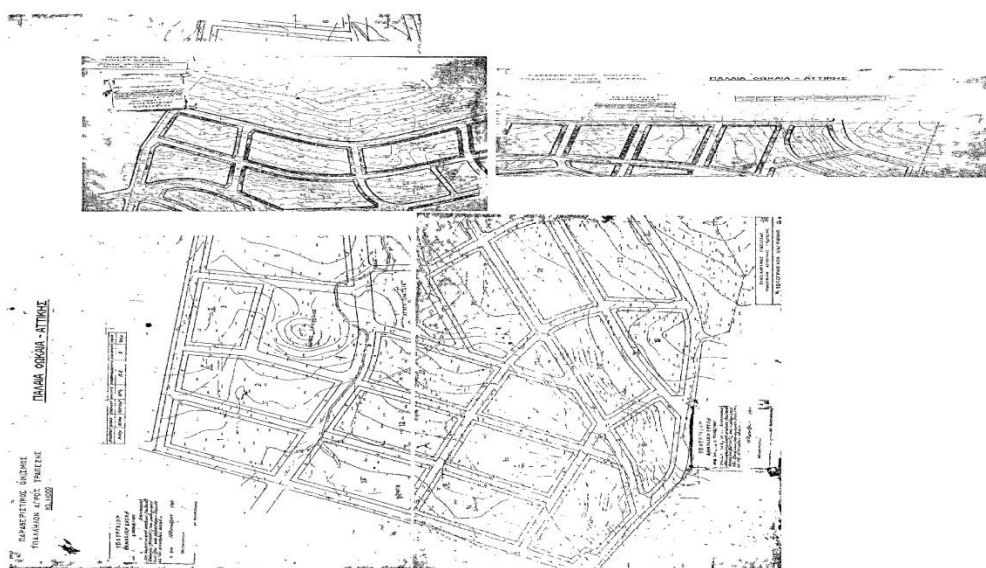
Ρυμοτομικό σχέδιο Ανάβυσσου (Αττικής) στη θέση Πεύκα Γιούρντα (σημερινή Σαρωνίδα) με το Βασιλικό διάταγμα της 21 Απριλίου 1965.



Χάρτης X9 : Ρυμοτομικό σχέδιο Σαρωνίδας 1965

Χάρτης 11

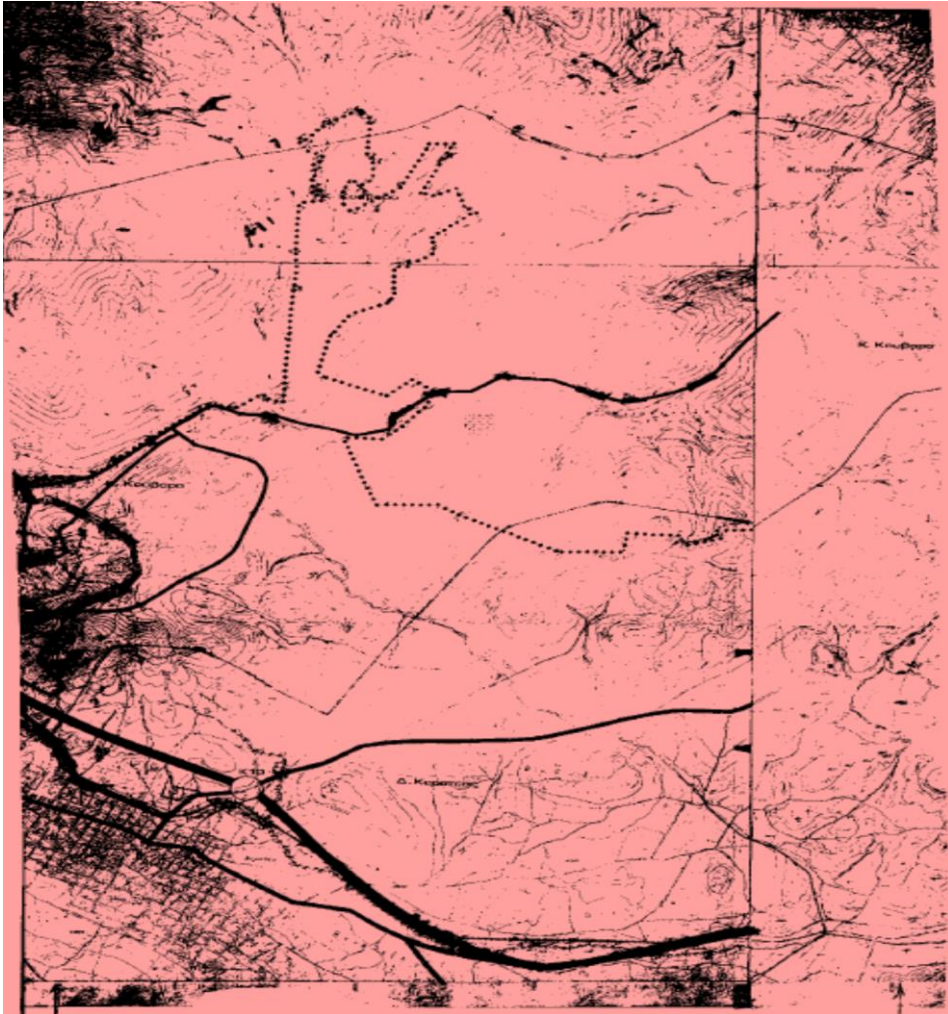
έγκριση με ΒΔ που δημοσιεύτηκε με το φεκ 182_Δ του έτους 1966 η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Παλαιάς Φωκαίας.



Χάρτης X11 : Ρυμοτομικό σχέδιο Π.Φωκαίας 1967.

Χάρτης 12

Έγκριση του Γενικού πολεοδομικού σχεδίου της κοινότητας Κουβαρά.



Χάρτης X12 : Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Κουβαρά