

**ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΑΝΑΒΥΣΣΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ
Α'ΦΑΣΗ-ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ**

A. ΧΩΡΙΚΑ – ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ	Σελ. 1
A.1 Γεωγραφική θέση – Έκταση	Σελ. 1
A.2 Πληθυσμιακά δεδομένα	Σελ. 1
A.3 Ιστορικά δεδομένα	Σελ. 1
A.4 Ο κύριος λόγος της Σαρωνίδας στην ευρύτερη περιοχή	Σελ. 2
A.5 Υφιστάμενες χρήσεις γης	Σελ. 3
A.6 Φυσιογνωμία γεωγραφικού αστικού και κοινωνικού τοπίου	Σελ. 3
A.7 Εξελικτικές τάσεις Σαρωνίδας	Σελ. 5
B. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ	Σελ. 5
B.1 ΦΕΚ 125Δ'27-2-1998	Σελ. 5
B.2 ΦΕΚ 121Δ/19-2-2003	Σελ. 9
B.3 Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Κοινότητας Σαρωνίδας	Σελ. 11
B.4 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο	Σελ. 12
Γ. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ	Σελ. 12
Γ.1 Γενικά περί θεσμοθέτησης χρήσεων γης	Σελ. 12
Γ.2.Το πρόβλημα των χρήσεων γης στη Σαρωνίδα	Σελ. 14
Γ.2 Εντοπισμός προβλημάτων που σχετίζονται με τις χρήσεις γης	Σελ. 15
Δ. ΕΡΓΑΣΙΕΣ Α'ΦΑΣΗΣ-ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ	Σελ. 16
Δ.1 Τοπογραφικές εργασίες	Σελ. 16
Ε. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΕΔΙΟΥ	Σελ. 17
ΣΤ.ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	Σελ. 17
ΣΤ.1.Α' Φάση Πολεοδομικής Μελέτης	Σελ. 18
ΣΤ.2.Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης	Σελ. 18
ΣΤ.3.Χάρτες	Σελ. 18
ΣΤ.4.Αξιολόγηση πολεοδομικών δεδομένων	Σελ. 19
Ζ.ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	Σελ. 20
Η.ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	Σελ. 21

A. ΧΩΡΙΚΑ – ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ ΔΗΜΟΥ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ

A.1. Γεωγραφική θέση - έκταση

Το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας ανήκει στον Δήμο Σαρωνικού της Περιφέρειας Αττικής που αποτελεί έναν από τους δύο «καλλικρατικούς» Ο.Τ.Α. της χερσονήσου Λαυρεωτικής. Στην Χερσόνησο Λαυρεωτικής επίσης εμπίπτει ο Δήμος Λαυρεωτικής με τα Δημοτικά Διαμερίσματα Λαυρίου, Κερατέας και Αγ. Κωνσταντίνου. Στον Δήμο Σαρωνικού ανήκουν τα Δημοτικά Διαμερίσματα Παλαιάς Φώκαιας, Αναβύσσου, Κουβαρά, Καλυβίων και Σαρωνίδας

Το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας συνορεύει βόρεια με το Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυβίων, Ανατολικά και Νότια με το Δημοτικό Διαμέρισμα Αναβύσσου και Δυτικά βρέχεται από τον Σαρωνικό κόλπο

Το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας είναι το μικρότερο σε έκταση Δημοτικό Διαμέρισμα στην Χερσόνησο της Λαυρεωτικής.

A.2 Πληθυσμιακά δεδομένα

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ η Σαρωνίδα έχει έκταση **6670 στρ.**

Ανάλογα με την έκτασή της, η Σαρωνίδα παρουσιάζει την μεγαλύτερη πυκνότητα (πληθυσμός/έκταση) από όλα τα Δημοτικά Διαμερίσματα της Λαυρεωτικής πλην της Αναβύσσου

Η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δημοτικού Διαμερίσματος Σαρωνίδας και η πυκνότητα των κατοίκων ανά Ha ($H_a = 10$ στρ) σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ έχει ως εξής:

1981: 733 κάτοικοι (1,1 κατ/Ha)

1991: 1572 κάτοικοι (2,36 κατ/Ha)

2001: 2102 κάτοικοι (3,15 κατ/Ha)

2011: 2584 κάτοικοι (3,87 κατ/Ha)

Παρ' όλο που η απογραφή του 2011 (στοιχεία ΕΣΥΕ) αναφέρει πληθυσμό 2584 κατοίκων, η εκτίμηση για τον σημερινό πληθυσμό είναι τουλάχιστον 4000 κάτοικοι. Το καλοκαίρι οι κάτοικοι εκτιμάται ότι είναι 10000, ενώ τα Σαββατοκύριακα μαζί με τους επισκέπτες ενδέχεται να πλησιάζουν τους 15000 (χωρίς να λαμβάνονται υπόψη και οι φιλοξενοούμενοι από τις υπάρχουσες μικρές σχετικά ξενοδοχειακές μονάδες).

A.3 Ιστορικά δεδομένα

Το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας αρχικά ήταν τμήμα της τέως Κοινότητας Αναβύσσου. Απέκτησε υπόσταση ως ανεξάρτητος Ο.Τ.Α σχετικά πρόσφατα (μόλις το έτος 1979) και αποτελούσε τον πλέον νεοσύστατο Ο.Τ.Α. στην Χερσόνησο Λαυρεωτικής. Με το Ν.3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης» συνενώθηκε με τους

Ο.Τ.Α Παλαιάς Φώκαιας, Καλυβίων, Αναβύσσου και Κουβαρά και σήμερα αποτελεί Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Σαρωνικού

- Η ανάπτυξη της Κοινότητας Σαρωνίδας επήλθε λόγω της ένταξης στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, σχεδόν του συνόλου της Κοινότητας τα έτη 1959, 1964, 1965, 1966 και 1968.

- Πράγματι το έτος 1959 με το από 9-10-59 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 1Δ'/1959) εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου (Αττικής) στην θέση 'Πεύκα Γιουρντά' (Τομέας Α) που αφορούσε έκταση 1469 στρ.

- Το έτος 1964 με το από 30-4-1964 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 47Δ'/1965) εγκρίθηκε η επέκταση του σχεδίου στην θέση «Πεύκα Γιουρντά» με έγκριση ενός Ο.Τ. έναντι των Ο.Τ. 1-2-3-4-5 (Τομέας Α) που αφορούσε έκταση 19 στρ.

- Το έτος 1965 με το από 20-4-1965 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 48Δ'/1964) εγκρίθηκε η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Αναβύσσου (Αττικής) στην θέση 'Πεύκα Γιουρντά' (Τομέας Γ) που αφορούσε έκταση 1066 στρ.

- Το έτος 1966 με το από 1-3-1966 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 40Δ'/1966) τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης στην θέση «Πεύκα Γιουρντά» σε σημειακές θέσεις των τομέων Α και Γ (μικρής σχετικά έκτασης)

- Ομοίως το έτος 1968 με το από 28.9.1968 Βασιλικό Διάταγμα επεκτάθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Αναβύσσου (Αττικής) στην θέση 'Πεύκα Γιούρντα' που αφορούσε έκταση 161 στρ. (Τομέας Β')

Κατά συνέπεια η έκταση που καλύπτει σήμερα το εγκεκριμένο σχέδιο Σαρωνίδας είναι 2765στρ.

- Η ένταξη των περιοχών αυτών στο εγκεκριμένο σχέδιο έγινε με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17/7/1923 με πρωτοβουλία του 'Συνεταιρισμού Στεγάσεως Υπαλλήλων τέως Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος' για την απόκτηση κυρίως παραθεριστικής κατοικίας.

- Σήμερα η περιοχή της Σαρωνίδας έχει μετεξελιχθεί σε μεγάλο βαθμό και παρουσιάζει χαρακτηριστικά περιοχής πρώτης κατοικίας κατοίκους και διαθέτει αστική συγκοινωνία που την συνδέει με το Πολεοδομικό Συγκρότημα των Αθηνών.

A.4 Ο ρόλος της Σαρωνίδας στην ευρύτερη περιοχή

Η Σαρωνίδα έχει μέχρι στιγμής εξελιχθεί ως ένας μεικτός οικισμός πρώτης και δεύτερης κατοικίας (παραθεριστικός και μόνιμος πληθυσμός), όπως παραπάνω αναφέρεται.

Αν και δημιουργήθηκε ως παραθεριστικός οικισμός σήμερα τείνει να λειτουργεί ως οικισμός πρώτης κατοικίας.

Ο οικισμός ως προς τον τομέα των βασικών αναγκών είναι εν μέρει αυτόνομος, ενώ ως προς τους υπόλοιπους τομείς (κεντρικές λειτουργίες) είναι εξαρτημένος από τους

γειτονικούς οικισμούς, κυρίως από τα Καλύβια και το Λαύριο, ενώ υπερτοπικό κέντρο εξυπηρετήσεων παραμένει το Λεκανοπέδιο Αθηνών.

A.5 Υφιστάμενες χρήσεις γης

Η βασική χρήση των γηπέδων του οικισμού είναι η κατοικία. Το γεγονός όμως ότι πλέον εξελίσσεται σε περιοχή μόνιμης κατοικίας, προώθησε την ανάπτυξη χρήσεων εμπορίου, αναψυχής, τουρισμού, διοίκησης και άλλων εξυπηρετήσεων. Αυτές οι χρήσεις και δραστηριότητες χωροθετήθηκαν βασικά κατά μήκος της κεντρικής οδού (Λεωφόρος Σαρωνίδας – Αναβύσσου) που διασχίζει τον οικισμό και δευτερευόντως επί της παραθαλάσσιας οδού (Λεωφόρος Αθηνών – Σουνίου). Συγκεκριμένα κατά μήκος της κεντρικής οδού διακρίνει κανείς τράπεζες, γραφεία, ιατρεία, αρτοποιία, φροντιστήρια, καφετέριες, ταβέρνες, κινηματογράφους, τα γραφεία του Δημοτικού Διαμερίσματος Σαρωνίδας κομμωτήρια, καταστήματα με είδη δώρων, καταστήματα με οικοδομικά υλικά, μινι-μαρκετ, φυσικοθεραπευτήριο, τεχνικά γραφεία κ.λ.π. ενώ στις καινούριες οικοδομές και κατά προτίμηση στο ισόγειό κτίζονται καταστήματα. Τέλος, στον οικισμό λειτουργεί ένα δημοτικό σχολείο -σε οικόπεδο όπου δεν προβλέπεται τέτοια χρήση- σε λυόμενα κτίσματα και γυμνάσιο σε ένα σχετικά μικρό οικόπεδο.

A.6 Φυσιογνωμία γεωγραφικού αστικού και κοινωνικού τοπίου

Γεωμορφολογία

Το έδαφος της περιοχής είναι λοφώδες, με ήπιες κλίσεις πλησίον της θάλασσας και πολύ έντονες κλίσεις στο υπόλοιπο (περιοχή Πανόραμα). Ο οικισμός της Σαρωνίδας εκτείνεται από την παραθαλάσσια οδό (Λεωφόρος Αθηνών-Σουνίου) μέχρι και το λόφο με τις πολύ έντονες κλίσεις Βορειοανατολικά

Σχέση με θάλασσα

Μεταξύ του οικισμού και της θάλασσας παρεμβάλλεται η παραλιακή Λεωφόρος Αθηνών - Σουνίου. Η οδός αυτή είναι ελεύθερη λεωφόρος με υψηλούς φόρτους και σημαντικό βαθμό επικινδυνότητας. Κατά συνέπεια η σύνδεση του υπάρχοντος ιστού με την παραλία είναι δυσμενής (αν και υπάρχουν ορισμένες υπόγειες διαβάσεις).

Σχέση με το μεταφορικό δίκτυο

Πλην της άμεσης σχέσης με την Λεωφόρο Αθηνών – Σουνίου, η Σαρωνίδα βρίσκεται πολύ κοντά στην απόληξη της Αττικής οδού και της Λεωφόρου Μαρκοπούλου – Λαυρίου. Με την κατασκευή του προαστιακού σιδηροδρόμου μέχρι το Λαύριο, η πρόσβαση στην πρωτεύουσα θα γίνει πιο εύκολη δεδομένου ότι, θα υπάρξουν σταθμοί σχετικά κοντά στον οικισμό. (Λαύριο-Κερατέα-Καλύβια)

Σχέση με άλλους οικισμούς

Ο οικισμός συνδέεται άμεσα με την Ανάβυσσο (με την Λεωφόρο Σαρωνίδας – Αναβύσσου και με την Λεωφόρο Αθηνών – Σουνίου), της οποίας αποτελεί σχεδόν οικιστική συνέχεια, αλλά και με τα Καλύβια. Εξυπηρετείται δε από τα Καλύβια σε επίπεδο Β΄ βάθμιας εκπαίδευσης (Λύκειο), αλλά και σε επίπεδο Α΄ βάθμιας Υγείας (Κέντρο Υγείας). Επίσης οι καθημερινές ανάγκες καλύπτονται από τους γειτονικούς οικισμούς δεδομένου ότι, η Σαρωνίδα δεν διαθέτει εμπορικές χρήσεις πέραν εκείνων που καλύπτουν τις καθημερινές ανάγκες.

Θέες

Η θάλασσα αποτελεί την κύρια θέα από τα περισσότερα σημεία του οικισμού. Το τοπίο από την Ανάβυσσο μέχρι τη Σαρωνίδα, αλλά και από τα υψηλότερα σημεία του οικισμού στο λόφο, μπορεί να χαρακτηριστεί ως ιδιαιτέρου κάλλους. Το ανάγλυφο του εδάφους, η φύτευση και οι ακτές διαμορφώνουν ένα ενδιαφέρον σύμπλεγμα, το οποίο αποτελεί και την πρωταρχική αιτία για τη δημιουργία αυτού του οικισμού.

Αντίθετα, η θέα από την πλευρά της θάλασσας προς τον οικισμό, είναι περιορισμένης αισθητικής, λόγω της δόμησης στο λόφο με πολύ έντονες κλίσεις. Εκεί οι κτιριακοί όγκοι είναι μεγάλοι, δημιουργώντας μια κλίμακα και εν τέλει μια εικόνα που έρχεται σε αντίφαση με το φυσικό τοπίο.

Κλίμακα δόμησης - Διαμόρφωση ακαλύπτων

Οι όροι δόμησης επιτρέπουν την ανέγερση διώροφων κτισμάτων με ικανή επιφάνεια ακαλύπτων χώρων. Οι ακάλυπτοι είναι φυτεμένοι, ώστε συνολικά ο οικισμός να διαθέτει σημαντικό ποσοστό ιδιωτικού πρασίνου. Η περιοχή θεωρείται ικανοποιητική από αισθητική άποψη.

Παραφωνία αποτελεί η δόμηση στο λόφο με τις υψηλές κλίσεις, αλλά και σημειακά, σε ορισμένες περιοχές όπου οδοί έχουν χαραχθεί κάθετα προς τις ισοϋψείς, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μεγάλες κλίσεις τόσο στους δρόμους όσο και στα οικόπεδα .

Σημεία έλξης οικισμού

Το πλέον σημαντικό σημείο έλξης είναι η περιοχή κατά μήκος του παραθαλάσσιου μετώπου και του άξονα που συνδέει τις δυο βασικές εισόδους του οικισμού. Η οδός αυτή (Λεωφόρος Σαρωνίδας) είναι μεγάλου πλάτους (20 μέτρα) συμπεριλαμβανομένης της νησίδας. Κατά μήκος αυτής διαμορφώθηκε και το «κέντρο» του οικισμού.

Κοινωνικά στοιχεία

Η Σαρωνίδα εξ αρχής λειτούργησε ως παραθεριστικός οικισμός (αρχικά των υπαλλήλων της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος). Κατά συνέπεια η τοπική κοινωνία συντίθεται από μεσαία οικονομικά στρώματα με όλα τα χαρακτηριστικά τους. Το γεγονός όμως ότι πλέον υπάρχει σημαντικό τμήμα του πληθυσμού που διαμένει

μόνιμα στην περιοχή οδήγησε στην εμφάνιση διαφόρων επαγγελματιών με σκοπό την εξυπηρέτηση του οικισμού, με τρόπο ώστε να διαρραγεί το κατεστημένο της υπαλληλικής διαστρωμάτωσης. Άλλωστε από μιας εξ αρχής αλλά κυρίως μεταγενέστερα τα οικόπεδα του οικισμού μεταβιβάστηκαν και σε αγοραστές που δεν έχουν καμιά σχέση με την Εθνική Τράπεζα.

Ιδιαιτερότητες – Ορόσημα

Ο οικισμός δεν διαθέτει ιδιαίτερα τοπικά ορόσημα, σημεία αναφοράς και προσδιορισμού αισθητικής του χώρου. Οι δημόσιοι χώροι ακολουθούν τυπικές αρχές στη διαμόρφωσή τους. Εν τούτοις, η «κυριαρχία» της κεντρικής οδού που διασχίζει τον οικισμό και του μετώπου επί του παραθαλάσσιου δρόμου, θεωρείται υψηλότερη των υπολοίπων δημόσιων χώρων.

A.7 Εξελικτικές τάσεις Σαρωνίδας

Η Σαρωνίδα εξελίσσεται ως οικισμός μεικτής κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) με τον αριθμό των παραθεριστών να μειώνεται σε σχέση με τους μόνιμους κατοίκους. Αναφορικά με την τουριστική κίνηση κρίνεται ότι και αυτή θα κινηθεί σε χαμηλές εντάσεις. Επομένως, ο χαρακτήρας της μόνιμης κατοικίας των περισσοτέρων κατοίκων, λόγω της μικρής κλίμακας του οικισμού, της γεινιάσής του με ισχυρότερους οικιστικούς πόλους, αλλά και της άμεσης εξυπηρέτησής του από το βασικό οδικό δίκτυο της Αττικής, οδηγεί σε μικρούς σχετικά χρόνους πρόσβασης σε κεντρικά σημεία της πρωτεύουσας, καθώς και σε μικρότερες σχετικά απαιτήσεις σε κοινωφελείς χώρους και κεντρικές λειτουργίες, γεγονός που δεν θα ίσχυε, αν ο οικισμός έφερε έναν υψηλότερο βαθμό απομόνωσης.

B. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ

Το σύνολο της έκτασης της Κοινότητας Σαρωνίδας καλύπτεται από:

B.1. Το Προεδρικό Διάταγμα ‘Καθορισμός χρήσεων γης και ορών και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν.Αττική) – ΦΕΚ 125Δ΄/27-2-1998’.

Σε τμήματα εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Σαρωνίδας περιλαμβάνονται περιοχές υπό στοιχεία Α, Ζ, Η των οποίων οι χρήσεις γης και όροι δόμησης έχουν ως εξής:

Περιοχή με στοιχείο Α (Περιαστικό Πράσινο).

1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις:
 - Αναψυκτήρια και καθιστικά
 - Εγκαταστάσεις πολιτιστικών εκδηλώσεων

- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας με τα απαραίτητα για τη λειτουργία του βοηθητικά κτίσματα (γραφεία, αποδυτήρια, ντους, W.C)
- Κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις campings χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.

Κατ' εξαίρεση στην περιοχή αυτή επιτρέπονται και:

- Εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας.
- Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών.

Όλες οι παραπάνω χρήσεις είναι επιτρεπτές μετά από έγκριση των αρμόδιων δασικών αρχών.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

α. Για τα αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις πολιτιστικών εκδηλώσεων και τις αθλητικές εγκαταστάσεις:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τρία τοις εκατό (3%)
- Συντελεστής δόμησης: 0,02
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια αυτών: διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: τέσσερα (4) μέτρα.

β. Για τις κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους (κτίσματα απαραίτητα για τη λειτουργία τους):

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%).

- Συντελεστής δόμησης: 0,05
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τετρακόσια (400) τετραγωνικά μέτρα.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: τέσσερα (4) μέτρα.

γ. Για τις εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας και εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημ. Έργων, και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτεροι από αυτούς που ισχύουν κατά την ημέρα δημοσίευσής του παρόντος δ/τος.

δ. Επιτρέπεται επί του αυτού γηπέδου η ανέγερση αναψυκτηρίων, εγκαταστάσεων, πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητικών εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας των οποίων η συνολική δομήσιμη επιφάνεια δεν δύναται να υπερβαίνει τα 200 τετραγωνικά μέτρα.

3. Στα τμήματα των περιοχών με στοιχείο Α τα οποία δεν χαρακτηρίζονται δάση ή δασικές εκτάσεις από το δασικό κτηματολόγιο επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας με τους εξής όρους δόμησης:

- Μέγιστη συνολική κάλυψη και επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων κτιρίου διακόσια (200) τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 7,50 μ.

Περιοχή με στοιχείο Ζ

1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις:
 - εστιατόρια, αναψυκτήρια, καφενεία, ζαχαροπλαστεία, ταβέρνες, κέντρα διασκέδασης,
 - πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - αθλητικές εγκαταστάσεις
 - εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού και χώροι εξυπηρέτησής τους
 - κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους
 - κατοικία
2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:
 - α. Για εστιατόρια – αναψυκτήρια – καφενεία – ζαχαροπλαστεία – ταβέρνες - κέντρα διασκέδασης
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%)
 - Συντελεστής δόμησης 0.05
 - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τετρακόσια (400) τετραγωνικά μέτρα.
 - Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων : ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών : πέντε (5,00) μέτρα.
 - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
 - β. Για πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%)
 - Συντελεστής δόμησης 0.05
 - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τετρακόσια (400) τετραγωνικά μέτρα.
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : επτά και μισό (7,50) μέτρα.
 - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
 - γ. Για τις εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, θαλάσσιου αθλητισμού και χώρων εξυπηρέτησής τους:
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τρία τοις εκατό (3%)
 - Συντελεστής δόμησης 0.02
 - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τετρακόσια (400) τετραγωνικά μέτρα.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : πέντε (5,00) μέτρα.
 - Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
- δ. Για τις κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%)
 - Συντελεστής δόμησης: 0,05
 - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τετρακόσια (400)μέτρα.
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: τέσσερα (4) μέτρα.
- ε. Για κατοικία:
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη και επιφάνεια ορόφων των κτιρίων : διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα.
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : επτά και μισό (7,50) μέτρα.
 - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
- στ. Για τις αθλητικές εγκαταστάσεις:
- Ισχύουν οι διατάξεις του άρθ. 9 του 6.10.1978 (Δ'538) Π.Δ/τος.

Περιοχή με στοιχείο Η (Παραλιακή Ζώνη).

1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις:
 - Εγκαταστάσεις λουομένων (αποδυτήρια, Ντους, WC, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια).
 - Εγκαταστάσεις χερσαίες και θαλάσσιες για την εξυπηρέτηση του ναυταθλητισμού.
2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:
 - α. Για εγκαταστάσεις λουομένων.
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%)
 - Συντελεστής δόμησης : 0,05
 - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τριακόσια (300) τετραγωνικά μέτρα.
 - Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών : πέντε (5) μέτρα.
 - Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
 - β. Για εγκαταστάσεις ναυταθλητισμού:

Οι ως άνω εγκαταστάσεις επιτρέπονται κατά περίπτωση σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Γενικές διατάξεις

1. Το κατώτατο όριο αρτιότητας των γηπέδων για όλες τις περιοχές ορίζεται σε 20.000 τετραγωνικά μέτρα.

2.1. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, τα γήπεδα τα οποία υφίστανται στις 7.7.1983, ημερομηνία δημοσίευσης του από 22.6.1983 Π.δ/τος (Δ'284).

α. βρίσκονται εντός των ορίων των ζωνών Α και Β που καθορίστηκαν με το από 5.12.1979 Π.Δ/γμα (Δ'707/79) και είχαν κατά την από 13.12.1979 ημερομηνία δημοσίευσης του ως άνω π.δ/τος ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τετρ. μέτρα.

β. βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της καθοριζόμενης με το παρόν διάταγμα Ζ.Ο.Ε και είχαν κατά την 7.7.1983 ημερομηνία δημοσίευσης του από 22.6.1983 Π.Δ/τος (Δ'284) ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τετρ. μέτρα.

γ. προορίζονται για την ανέγερση ι. κτηνοτροφικών και σταυλικών εγκαταστάσεων ii. οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (campings) και παιδικών κατασκηνώσεων iii. Θερμοκηπίων και είχαν κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες των προηγούμενων περιπτώσεων α και β, ελάχιστο εμβαδόν 12.000 τετρ. μέτρα, 8.000 τετρ. μέτρα και 2.000 τετρ. μέτρα αντίστοιχα.

3. Τα γήπεδα που περιλαμβάνονται στις περιοχές του προηγούμενου αρθ. 1 και έχουν πρόσωπο υπό διεθνών εθνικών και επαρχιακών οδών απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμα και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 45 μέτρα και ελάχιστο βάθος 50 μέτρα.

4. Σε όλες τις παραπάνω περιοχές πλην των περιοχών με στοιχεία Α, Β1, Β2 και Β3 επιτρέπεται η κατασκευή πρατηρίων βενζίνης σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στο βασικό και στο δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο με τους εξής όρους δόμησης:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%)
- Συντελεστής δόμησης: 0,05
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτιρίων : διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων : ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών πέντε (5) μέτρα.
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

Β.2. Το προεδρικό διάταγμα 'Καθορισμός Ζωνών Προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)' (ΦΕΚ 121Δ'/19-2-2003) και άρθρο 21 του Ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/2003)

Σημαντικό τμήμα των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Σαρωνίδας καλύπτεται από την Ζώνη Α του ως άνω Διατάγματος με χρήσεις γης και όρους δόμησης ως εξής:

Ζώνη Α: Είναι ζώνη απολύτου προστασίας με χρήσεις αναψυχής, υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων, υπαίθριων αθλοπαιδιών μικρής κλίμακας και

εγκαταστάσεων περιβαλλοντικής εκπαίδευσης στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση υπαίθριων ή ημιυπαίθριων καθιστικών και περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης για την περιοχή. Η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων γίνεται μετά από έγκριση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας και γνώμη των αρμόδιων Υπηρεσιών των Υπουργείων Γεωργίας και Πολιτισμού.

Οι όροι δόμησης έχουν ως εξής:

1. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται στις παραπάνω ζώνες με στοιχεία Α,Β,Γ, πλην των γηπέδων που προορίζονται για τις χρήσεις που αναφέρονται στις παρ.5 και 6 του άρθρου 2 του παρόντος, καθορίζονται ως εξής:

α. Ελάχιστον εμβαδόν: 20.000 τ.μ.

β. Μέγιστη επιφάνεια των κτιρίων: περιπτέρων αναψυχής και περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης τριάντα (30) τ.μ.έκαστο και σε περίπτωση ανεγέρσεως περισσότερων του ενός περιπτέρου, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δεν δύναται να είναι μεγαλύτερη των εκατό (100) τ.μ.

εστιατορίων, αναψυκτηρίων, καφενείων, αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικών χρήσεων και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης εκατόν είκοσι (120) τ.μ.

σε κάθε άρτιο κατά τα ανωτέρω γήπεδο είναι δυνατή η δόμηση περισσότερων του ενός κτιρίων διαφορετικής χρήσης έκαστο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή το άθροισμα των επιφανειών των κτιρίων για κάθε άρτιο γήπεδο δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερο των εκατόν εξήντα (160) τ.μ.

γεωργικών αποθηκών είκοσι (20) τ.μ.

αντλιοστασίων δέκα (10) τ.μ. και ενός κτιρίου κατοικίας εκατόν εξήντα (160) τμ.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων (μετρούμενο από το γύρω φυσικό έδαφος):

- περιπτέρων αναψυχής και περιπτέρων ιστορικής και περιβαλλοντικής ενημέρωσης: τρία και μισό (3,5) μέτρα.

- εστιατορίων, αναψυκτηρίων, καφενείων, κτιρίων αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικών χρήσεων, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης: τέσσερα (4) μ.

- γεωργικών αποθηκών, αντλιοστασίων: τρία (3) μ. κατοικιών: επτά και μισό (7,5) μ.

δ. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με κεραμίδια, το ύψος της οποίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δύο (2) μέτρα.

ε. Για την χορήγηση οικοδομικής άδειας ανέγερσης γεωργικών αποθηκών και αντλιοστασίων απαιτείται η προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.

Β.3. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Κοινότητας Σαρωνίδας

Β.3.1 Περιοχή 'Πεύκα Γιούρντα' Τομέας Α

Διάταγμα ρυμοτομίας : 09.10.1959 (ΦΕΚ 1Α'/23.10.1959)
Διάταγμα Όρων Δόμησης : 20.04.1964 (ΦΕΚ 48Δ'/30.04.1964)
Δ/γμα Παρεκκλίσεως : 01.03.1966 (ΦΕΚ 40Δ'/11.03.1966)
Αρτιότητα : Π=15, E=750 (Γ.Ο.Κ. 9.6.1973, Προ ΓΟΚ 1985)
Αρτιότητα : Π=14, E=750 B= 25 (προ Γ.Ο.Κ. 9.6.1973)
Κάλυψη : 40% ή ως Γ.Ο.Κ (25% προ Γ.Ο.Κ. 85)
Δόμηση : ως Γ.Ο.Κ. (Πανταχόθεν Ελεύθερο προ Γ.Ο.Κ. 1985)
Όροφοι : ως Γ.Ο.Κ. (2 προ Γ.Ο.Κ. 1985, ΦΕΚ 312Δ'/1976)
Ύψος Κτιρίων : 7,50 μ. (ΦΕΚ 312Δ'/76)
Συντελεστής Δόμησης : 0,50 (ΦΕΚ 312Δ'/1976)

Β.3.2 Περιοχή 'Πεύκα Γιούρντα' Τομέας Β

Διάταγμα ρυμοτομίας : 19.09.1968 (ΦΕΚ 180Δ'/28.09.1968)
Διάταγμα Όρων Δόμησης : 19.09.1968 (ΦΕΚ 180Δ'/28.09.1968)
Αρτιότητα : Π=15, E=500 (Γ.Ο.Κ. 9.6.1973)
Αρτιότητα : Π=13, E=500 B= 30 (προ Γ.Ο.Κ. 1973, προ Γ.Ο.Κ. 1985)
Κάλυψη : 40% ή ως Γ.Ο.Κ (30% προ Γ.Ο.Κ. 85)
Δόμηση : ως Γ.Ο.Κ. (Πανταχόθεν Ελεύθερο προ Γ.Ο.Κ. 1985)
Όροφοι : ως Γ.Ο.Κ. (2 προ Γ.Ο.Κ. 1985, ΦΕΚ 312Δ'/1976)
Ύψος Κτιρίων : 7,50 μ. (ΦΕΚ 312Δ'/76)
Συντελεστής Δόμησης : 0,60 (ΦΕΚ 312Δ'/1976)

Β.3.3 Επέκταση σχεδίου Τομέας Γ

Διάταγμα ρυμοτομίας : 21.04.1965 (ΦΕΚ 74Δ'/10.05.1965)
Διάταγμα Όρων Δόμησης : 21.04.1965 (ΦΕΚ 74Δ'/10.05.1965)
Αρτιότητα : Π=20, E=1200
Αρτιότητα : Π=20, E=1200 B= 35 (προ Γ.Ο.Κ. 1985)
Κάλυψη : 40% ή ως Γ.Ο.Κ (10% προ Γ.Ο.Κ. 85)
Δόμηση : ως Γ.Ο.Κ. (Πανταχόθεν Ελεύθερο προ Γ.Ο.Κ. 1985)
Όροφοι : ως Γ.Ο.Κ. (2 προ Γ.Ο.Κ. 1985, ΦΕΚ 312Δ'/1976)
Ύψος Κτιρίων : 7,50 μ. (ΦΕΚ 312Δ'/76)
Συντελεστής Δόμησης : 0,20 (ΦΕΚ 312Δ'/1976)

Β.3.4 Επέκταση σχεδίου Αναβύσσου Αττικής στη θέση «Πεύκα Γιούρντα»

Διάταγμα ρυμοτομίας : 20.04.1964 (ΦΕΚ 48Δ'/29-4-1964)
Διάταγμα Όρων Δόμησης : 20.04.1964 (ΦΕΚ 48Δ'/29-4-1964)
Αρτιότητα : Π=14, E=750
Κάλυψη : 25%
Δόμηση : 25%

Όροφοι : Δύο (2)

Ύψος Κτιρίων : 8,50 μ. (ΦΕΚ 312Δ/76)

Σύστημα Δόμησης: Πανταχόθεν Ελεύθερο

Β.3.5 Τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Αναβύσσου Αττικής εις θέσιν «Πεύκα Γιούρντα»

Διάταγμα Ρυμοτομίας:1.03.1966 (ΦΕΚ 40Δ/11-3-66)

Οι όροι δόμησης είναι ίδιοι των τομέων Α και Β (παράγραφοι Β.3.1. και Β.3.2.)

Κάλυψη: Τομέας Α 25%, Τομέας Β 30%

Όροφοι : Δύο (2)

Ύψος Κτιρίων : 8,50 μ. (ΦΕΚ 312Δ/76)

Σύστημα Δόμησης: Πανταχόθεν Ελεύθερο

Β.4. Η Κοινότητα Σαρωνίδας δεν διαθέτει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, εν αντιθέσει με όλους τους άλλους Δήμους και Κοινότητες της Λαυρεωτικής (πλην της Κοινότητας Αγ. Κωνσταντίνου που επίσης δεν διαθέτει Γ.Π.Σ.).

Γ. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΣΑΡΩΝΙΔΑΣ

Όπως προκύπτει από τα ως άνω αναφερθέντα το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Κοινότητας Σαρωνίδας θεσμοθετήθηκε από τα έτη 1959 έως και 1968, με επίστευση και πρωτοβουλία του 'Συνεταιρισμού Στεγάσεως Υπαλλήλων τέως Εθνικής Τραπέζης Ελλάδος με κύριο στόχο την στέγαση τους δηλαδή την απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας για τα δεδομένα της εποχής εκείνης δεδομένου ότι η Σαρωνίδα απείχε σημαντική απόσταση από την Αθήνα και η ευρύτερη περιοχή δεν είχε αναπτυχθεί σε σημαντικό βαθμό. Αυτό άλλωστε αναφέρεται ρητά και στα πρώτα συμβόλαια μεταβίβασης των οικοπέδων από τον Συναιτερισμό Εθνικής Τράπεζας στα μέλη του. Με τα διατάγματα έγκρισης και επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σαρωνίδας δεν θεσμοθετήθηκαν ταυτόχρονα και χρήσεις γης που διέπουν τα ως άνω εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

Γ.1 Γενικά περι θεσμοθέτησης χρήσεων γης

Όταν θεσμοθετήθηκε το εγκεκριμένο σχέδιο Σαρωνίδας δεν υπήρχε η έννοια των χρήσεων γης στις εντάξεις των περιοχών σε σχέδιο πόλης. Η έννοια αυτή εμφανίζεται κατά πρώτον το έτος 1979 και συγκεκριμένα στον Ν.947/79 (ΦΕΚ 169Α/1979) Ο Ν.947/1979 και συγκεκριμένα τα άρθρα 2,3,4 που αφορούν τις χρήσεις γης επισυνάπτονται στο παράρτημα.

Με τον Ν. 947/79 δεν ξεκαθαρίζονται σαφώς ποιες χρήσεις επιτρέπονται ρητά σε περιοχές κατοικίας, γενικής κατοικίας κλπ.

Στη συνέχεια με το Προεδρικό Διάταγμα 81/1980 (ΦΕΚ 27Α/29-1-1980) κατ' εφαρμογή του Ν.947/1979 κατηγοριοποιούνται οι χρήσεις σε αμιγή κατοικία, γενική κατοικία, μη ιδιαιτέρως οχλούσες επαγγελματικές εγκαταστάσεις, οχλούσες επαγγελματικές εγκαταστάσεις, πολεοδομικά κέντρα, αναψυχή- τουρισμός, κλπ

Το Προεδρικό Διάταγμα 81/1980 (ΦΕΚ 27Α/1980) επισυνάπτεται στο παράρτημα.

Με το διάταγμα 84/84 (ΦΕΚ 33Α/1984) δίδονται επεξηγήσεις όσον αφορά ποιες περιοχές περιλαμβάνονται στην αμιγή κατοικία (ΚΑ), ποιες στις περιοχές Γενικής Κατοικίας (ΚΓ) εντός Αττικής, ποιες σε περιοχές οχλουσών και μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων και ποιες σε περιοχές λοιπών χρήσεων γης.

Το διάταγμα 84/84 (ΦΕΚ 33Α/1984) φαίνεται στο παράρτημα.

Από την ως άνω διάταξη προκύπτει ότι μόνο οι περιοχές Παλ. Ψυχικού, Φιλοθέης, Λυκόβρυσης, Κηφισιάς, Νέας Ερυθρέας, Εκάλης, Δροσιάς, Μπάλας, Διονύσου και η περιοχή Ευριάλης του Δήμου Γλυφάδας ανήκουν σε περιοχές αμιγούς κατοικίας (ΚΑ).

-Με την Εγκ. **4745/9-8-84** με θέμα «Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός, συγχώνευση και μετεγκατάσταση βιομηχανικών, βιοτεχνιών και αποθηκών μέσα στα όρια του ηπειρωτικού τμήματος του Νομού Αττικής και των νησιών Σαλαμίνας και Αίγινας» δίνονται επεξηγήσεις του άρθρου 1 του Π.Δ/γματος 84/84 ως εξής:

1. Οι περιοχές Αμιγούς Κατοικίας (ΚΑ), σύμφωνα με το ΠΔ-81/80 (ΦΕΚ-27/Α), επιτρέπεται να περιλαμβάνουν μόνο κατοικίες, ξενώνες, παιδικές χαρές και κατ' εξαίρεση εμπορικά καταστήματα, που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της άμεσης περιοχής (ειδών διατροφής, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, κ.λ.π.). Στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπεται η ίδρυση και η μετεγκατάσταση οποιασδήποτε βιομηχανίας ή βιοτεχνίας.
2. Οι περιοχές Γενικής Κατοικίας (ΓΚ), σύμφωνα με το ΠΔ-81/80, επιτρέπεται να περιλαμβάνουν μόνο επαγγελματικά εργαστήρια. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η ίδρυση και η μετεγκατάσταση μόνο των επαγγελματικών εργαστηρίων, που αναφέρονται στην στήλη ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ του πίνακα του Αρθ-2 αυτού του Διατάγματος.

Με τα διατάγματα αυτά και με αφορμή τις βιομηχανικές και επαγγελματικές χρήσεις για πρώτη φορά στον Νομό Αττικής δόθηκαν άμεσα ή έμμεσα χρήσεις γης σε διάφορες περιοχές της Αττικής.

- Ουσιαστικά το θέμα των χρήσεων γης επιλύθηκε οριστικά με την δημοσίευση του Π.Δ. 23-2-87 (ΦΕΚ 166Δ/1987), με θέμα «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» δια του οποίου **καθορίστηκαν σε κατηγορίες οι χρήσεις γης**

στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, αλλά και των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης .

Γ.2.Το πρόβλημα των χρήσεων γης στη Σαρωνίδα

Η Σαρωνίδα δεν διαθέτει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο δια του οποίου να ρυθμίζονται οι χρήσεις γης.

Η εκπόνηση Γ.Π.Σ. Σαρωνίδας αναγκαστικά σε επίπεδο διοικητικών ορίων Σαρωνίδας, δεν θα είχε πρακτικό νόημα για τον οικισμό, διότι όλες οι εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές της Σαρωνίδας καλύπτονται είτε από την ΖΟΕ Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 125Δ/1998) είτε από το Διάταγμα Ορεινών Όγκων Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 122Δ/2003), δηλαδή θεσμικό πλαίσιο που δεν μπορεί να μεταβληθεί/ διαφοροποιηθεί όσον αφορά τις υφιστάμενες χρήσεις.

Με το δεδομένο ότι δεν υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο δια του οποίου να ρυθμίζονται οι χρήσεις γης το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου θεώρησε την περιοχή Σαρωνίδας ως περιοχή αμιγούς ή και γενικής κατοικίας κατά την έννοια του Π.Δ.166Δ/1987 χορηγώντας βεβαιώσεις χρήσεων γης για την λειτουργία διαφόρων καταστημάτων και εξυπηρετήσεων.

Με την τεράστια ανάπτυξη της Κοινότητας Σαρωνίδας τα τελευταία χρόνια υπήρξε πλήρες 'κομφούζιο' για το ποιες χρήσεις επιτρέπονται στην Σαρωνίδα και ποιες όχι.

Είναι δεδομένο ότι κάτοικοι διαμαρτύρονται για την διαρκή επέκταση οχλουσών χρήσεων στην Σαρωνίδα (ειδικά το καλοκαίρι). Επίσης υπάρχουν συνεχείς 'τριβές' και 'αντιδικίες' μεταξύ των καταστηματαρχών (πολλές φορές με αντικρουόμενα συμφέροντα) ενώ το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας και ο Δήμος Σαρωνικού βρίσκεται σε πλήρες αδιέξοδο διότι εμπλέκεται άμεσα στην χορήγηση άδειας λειτουργίας καταστημάτων.

Κατά συνέπεια εγκαλείται το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου για παράνομη χορήγηση βεβαιώσεων χρήσεων γης και το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας και ο Δήμος Σαρωνικού για παράνομη χορήγηση αδειών λειτουργίας καταστημάτων. Λόγω του ως άνω προβλήματος το Δημοτικό Διαμέρισμα Σαρωνίδας δεν μπορεί να αποκτήσει ούτε σχολείο (δεδομένου ότι η χρήση της εκπαίδευσης θεωρείται 'ασυμβίβαστη' με την χρήση αποκλειστικά κατοικίας όπως ερμηνεύεται στενά από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ).

Το θέμα έχει απασχολήσει το Σώμα Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης αλλά και τον Συνήγορο του Πολίτη για ενδεχόμενες παρανομίες που έχουν διαπραχθεί πλην όμως όπως γίνεται αντιληπτό οφείλεται καθαρά στο γεγονός ότι δεν έχουν θεσμοθετηθεί μέχρι σήμερα 'χρήσεις γης' στο εγκεκριμένο σχέδιο Σαρωνίδας με αποτέλεσμα να μην υπάρχει σαφήνεια στο τι επιτρέπεται και που επιτρέπεται. Όλα τα ως άνω

προκύπτουν και από σωρεία αλληλογραφίας με τους φορείς που έχουν εμπλακεί με το θέμα.

Συμφωνα με τα προαναφερομενα συμπεβαινετε οτι δικαίως μέχρι σήμερα χορηγούσε το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου βεβαιώσεις χρήσεων γης για ορισμένες εξυπηρετήσεις που είναι απόλυτα απαραίτητες στην Σαρωνίδα, δεδομένου ότι εάν ακολουθείτο η στενή ερμηνεία της ανόθευτης κατοικίας και μόνο, τότε δεν θα υπήρχε ούτε ένα περίπτερο στην Σαρωνίδα με αποτέλεσμα να υπάρχει σοβαρότατο πρόβλημα ακόμα και στοιχειωδών εξυπηρετήσεων στην περιοχή.

Είναι όμως βέβαιο ότι σωστά η τέως Κοινότητα Σαρωνίδας προχώρησε στην διαδικασία ανάθεσης μελέτης 'χρήσεων γης' δεδομένου ότι η πίεση που υπάρχει για δημιουργία χρήσεων που ενδεχομένως είναι ασυμβίβαστες με τον χαρακτήρα της περιοχής υπάρχει και θα υπάρχει μέχρι να ξεκαθαριστεί το θέμα των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στο σύνολο του εγκεκριμένου σχεδίου Σαρωνίδας.

Γ.3 Εντοπισμός προβλημάτων που σχετίζονται με τις χρήσεις γης

Γ.3.1.Βαθμός εξυπηρέτησης από υφιστάμενες χρήσεις γης

Η τάση του οικισμού να λειτουργήσει ως περιοχή μόνιμης κατοικίας είναι αναμενόμενο ότι θα οδηγήσει σε μια αύξηση των απαιτήσεων σε εξυπηρετήσεις – δραστηριότητες - χρήσεις. Το γεγονός, ότι κατά μήκος της κεντρικής οδού κατασκευάζονται σήμερα πολλά καταστήματα, τα οποία προφανώς θα χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον είναι ενδεικτικό αυτής της πραγματικότητας. Ο σημερινός βαθμός εξυπηρέτησης από τις υφιστάμενες χρήσεις είναι σχετικά χαμηλός και πιθανόν να είναι στο μέλλον ανεπαρκής.

Γ.3.2.Κατανομή χρήσεων γης και κυκλοφοριακό

Η σημερινή κατανομή των χρήσεων γης -πέραν της κατοικίας- είναι συνάρτηση των δυο οδικών αξόνων, δηλαδή εκείνου που διασχίζει τον οικισμό (Λεωφόρος Σαρωνίδας) και του παραθαλάσσιου (Λεωφόρος Αθηνών- Σουνίου) που είναι υπερτοπικής σημασίας. Κατά μήκος αυτών των οδών έχουν χωροθετηθεί οι εξυπηρετήσεις του οικισμού. Επιπλέον το μεγάλο πλάτος των οδών δημιουργεί τις συνθήκες ώστε οι κυκλοφοριακοί φόρτοι και η ανάγκη για στάση και στάθμευση να αντιμετωπίζεται μέχρι στιγμής σχεδόν ικανοποιητικά (όχι όμως και τους θερινούς μήνες).

Γ.3.3.Εξέλιξη οικισμού και θεσμοθέτηση νέων χρήσεων γης

Ο οικισμός της Σαρωνίδας τείνει να γίνει οικισμός μόνιμης κατοικίας αλλά θα διατηρήσει έναν ικανό αριθμό παραθεριστικών κατοικιών, καθώς και μια σημαντική τουριστική κίνηση. Το γεγονός αυτό θα προσθέσει στις απαιτούμενες καθημερινές εξυπηρετήσεις και απαιτήσεις τουριστικών υποδομών και αναψυχής ή υποδομών για

δραστηριότητες άθλησης και λοιπών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον τρόπο ζωής παραθεριστών και τουριστών.

Με βάση τα παραπάνω, σχετικά με τον καθορισμό των χρήσεων γης, είναι αναγκαίες πολεοδομικές ρυθμίσεις (ρύθμιση χρήσεων γης και θεσμοθέτηση νέων κοινόχρηστων/κοινοφελών χώρων) που θα βασίζονται στις πραγματικές ανάγκες του οικισμού, όπως τείνουν να διαμορφωθούν, αλλά και στον εντοπισμό του βαθμού κορεσμού αυτών βάσει της φυσιογνωμίας του, προκειμένου να μην αλλοιωθούν οι δομικές ιδιότητες, οι οποίες είναι συνάρτηση –μεταξύ άλλων- του γεωγραφικού τοπίου με τα αξιολογικά στοιχεία που το χαρακτηρίζει.

Δ. ΕΡΓΑΣΙΕΣ Α΄ΦΑΣΗΣ (ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ)

Δ1. Τοπογραφικές εργασίες

Δ.1.1. Χρησιμοποιήθηκαν ως τοπογραφικό υπόβαθρο πινακίδες του Ο.Κ.Χ.Ε. (Οργανισμός Χαρτογραφίσεων και Κτηματολογίου Ελλάδος) κλίμακας 1:500, ακρίβειας $\pm 20\text{cm}$. Για τις ανάγκες της μελέτης οι πινακίδες σμικρύνθηκαν σε κλίμακα 1:2000

Δ.1.2 Με ψηφιοποίηση των ισουψών καμπυλών από τις πινακίδες Γ.Υ.Σ δημιουργήθηκε ψηφιακό μοντέλο εδάφους (D.T.M) για να υπάρχει πλήρης γνώση των υψομετρικών διαφορών και κλίσεων του εδάφους στην περιοχή μελέτης που είναι σημαντικές

Δ.1.3 Παρελήφθησαν από το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου όλοι οι χάρτες και τα κείμενα των Διαταγμάτων και τροποποιήσεων του εγκεκριμένου σχεδίου που αφορούν την Σαρωνίδα.

Δ.1.4. Παρελήφθησαν από το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου όλες οι τεχνικές εκθέσεις και Διαγράμματα Εφαρμογής προκειμένου να γίνει σωστή εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου στο τοπογραφικό υπόβαθρο. Τα ως άνω φαίνονται σε σχετική πινακίδα, αλλά και σε πίνακα που συνοδεύει σε παράρτημα τη μελέτη.(τεχνική έκθεση ή διάγραμμα εφαρμογής, οδός και οικοδομικό τετράγωνο).

Τα ως άνω στοιχεία θεωρούμε ότι είναι πολύ χρήσιμα σε περίπτωση αυτόνομης λειτουργίας πολεοδομικού γραφείου Σαρωνικού.

Δ.1.5. Έγινε εφαρμογή των οικοπέδων όπως αυτά προβλέπονται από τα Διαγράμματα του Συνεταιρισμού της Εθνικής Τραπέζης, με την αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων και των οικοπέδων ανά Ο.Τ.

Ε. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΕΔΙΟΥ

Ε.1. Κατεγράφησαν όλες οι υπάρχουσες χρήσεις ανά οικοδομικό τετράγωνο, οδό και οικόπεδο. Η καταγραφή των χρήσεων αφορούσε:

-Είδος κτίσματος (πλακοσκεπές, κεραμοσκεπές)

-Αριθμός ορόφων

-Υπάρχουσες χρήσεις ανά όροφο αναλυτικά (κατοικία, φαρμακείο, τράπεζα, παντοπωλείο κτλ)

Επισημαίνεται ότι όσον αφορά την αρίθμηση των οικοπέδων σε ορισμένες οδούς του Α΄ τομέα υπάρχει πρόβλημα, δεδομένου ότι η αρίθμηση επαναλαμβάνεται.

Στον τομέα Γ΄ πρακτικά δεν υπάρχει αρίθμηση οικοπέδων, δεδομένου ότι σε μεγάλο βαθμό είναι αδόμητος. Η αρίθμηση των οικοπέδων έγινε από τους μελετητές (αφού λήφθηκε υπόψη σχετικό διάγραμμα της Κοινότητας Σαρωνίδας που δεν ήταν ολοκληρωμένο) και οι διευθύνσεις των οικοπέδων μετά τη δόμησή τους θα πρέπει να αποδίδονται στους ιδιοκτήτες από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Σαρωνικού.

Ε.2. Κατεγράφησαν οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στην περιοχή μελέτης (οδοί διπλής ή μονής κυκλοφορίας, πεζόδρομοι κλπ)

Ε.3. Κατεγράφη η κατάσταση του οδικού δικτύου (άσφαλτοι, τσιμεντόδρομοι, χωματόδρομοι, αδιάνοικτο οδικό δίκτυο)

Ε.4. Κατεγράφη η κατάσταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (διαμορφωμένοι ή αδιαμόρφωτοι)

ΣΤ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Με τις πολεοδομικές εργασίες γίνεται η ουσιαστική αντιμετώπιση του πολεοδομικού προβλήματος. Το παραγόμενο προϊόν των εργασιών αυτών θα είναι συγκεκριμένη πρόταση σχετικά με:

- τη ρύθμιση των χρήσεων γης ανά περιοχή του οικισμού
- ενδεχόμενες ηπιες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις
- κατευθύνσεις για την αναβάθμιση των πλέον σημαντικών χώρων εντός του οικισμού

ΣΤ.1. Α΄ Φάση Πολεοδομικής Μελέτης (ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ)

Το στάδιο αυτό περιλαμβάνει τρία επί μέρους βήματα:

- την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης
- την αξιολόγηση των πολεοδομικών δεδομένων βάσει των αρχών και σκοπών του πολεοδομικού σχεδιασμού (χρήσεις γης – κυκλοφορία – αναβάθμιση χώρων)
- την Προμελέτη (Πρόταση) των προς θεσμοθέτηση χρήσεων Γης σε συνδυασμό με κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και με την προστασία και αναβάθμιση συγκεκριμένων αστικών υποπεριοχών

ΣΤ. 2. Ανάλυση υφισταμένης κατάστασης

Η καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης πραγματοποιήθηκε με τον βηματισμό που περιγράφεται παρακατω

- Συλλογή και μελέτη του θεσμικού πλαισίου (Προεδρικά διατάγματα, Υπουργικές Αποφάσεις, Νομαρχιακές αποφάσεις) που έχουν εκδοθεί και αφορούν το εγκεκριμένο σχέδιο Σαρωνίδας και σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την περιοχή μελέτης (έχουν καταγραφεί και φαίνονται σε παράρτημα)
- Συλλογή και αξιολόγηση μελετών συγκοινωνιακών - κυκλοφοριακών και γενικότερα μελετών έργων υποδομής (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε, Φυσικό Αέριο) που ενδεχομένως επηρεάζουν την μελέτη χρήσεων γης.
- Επιτόπια έρευνα, με στόχο τη συλλογή δεδομένων πεδίου (γενικές εκτιμήσεις όσον αφορά την ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, συγκρούσεις χρήσεων γης κτλ)
- Επικοινωνία – συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς (Υπηρεσίες του Δήμου Σαρωνικού, τοπικοί σύλλογοι, κ.λ.π.),

Τα παραπάνω στοιχεία συνοδεύονται από φωτογραφικό υλικό, στο οποίο απεικονίζεται η υφισταμένη κατάσταση και το οποίο υποβοηθά τους μελετητές αλλά και όσους θα εμπλακούν στη διαδικασία επίβλεψης και έγκρισης της μελέτης στην κατανόηση της υφισταμένης κατάστασης. Συγκεκριμένα με το φωτογραφικό υλικό απεικονίζονται γενικές όψεις του αστικού και ευρύτερα γεωγραφικού τοπίου, οι δημόσιοι χώροι, οι περιοχές κατοικίας ανάλογα με την επί μέρους φυσιογνωμία τους, οι δημόσιοι χώροι ανάλογα με τα επί μέρους χαρακτηριστικά τους και οι χώροι που παρουσιάζουν έναν κεντρικό χαρακτήρα.

Η συλλογή και αξιολόγηση των απαραίτητων στοιχείων πραγματοποιήθηκε από όλα τα μέλη της ομάδας της πολεοδομικής μελέτης

ΣΤ.3. Χάρτες

ΣΤ.3.1. Χάρτης Α1 Χωροταξικός εντοπισμός της περιοχής μελέτης στις ευρύτερες περιοχές εξάρτησής της (ελεύθερη κλίμακα)

ΣΤ.3.2. Χάρτης Α2 Ένταξη της περιοχής μελέτης (εγκεκριμένο σχέδιο Σαρωνίδας) στην ευρύτερη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Σαρωνίδας κλίμακας 1:25.000 (ή μεγαλύτερης κλίμακας)

Ο χάρτης αυτός θα περιλαμβάνει την καταγραφή των νομοθετημένων χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή

ΣΤ.3.3. Χάρτης Α3. Ένταξη της περιοχής στην ευρύτερη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Σαρωνίδας κλίμακας 1:5.000

Ο χάρτης αυτός θα περιλαμβάνει την καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης στα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου Σαρωνίδας, τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά

σχέδια, τα όρια που αφορούν το νομικό πλαίσιο δόμησης της περιοχής καθώς επίσης το υφιστάμενο και προβλεπόμενο βασικό οδικό δίκτυο

ΣΤ.3.4. Χάρτης A4. Υφιστάμενες χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης κλίμακας 1:2.000

Ο χάρτης αυτός περιλαμβάνει την καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης (κατοικία, παραγωγική δραστηριότητα, λοιπές χρήσεις) ανάλογα με τη μορφή και τις εντάσεις τους.

ΣΤ.3.5. Χάρτης A5. Κατάσταση δομημένου χώρου – Κοινόχρηστοι Χώροι – Δομή και κατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας κλίμακας 1:2.000

Στον χάρτη αυτό καταγράφονται τα υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα δίκτυα μεταφορών και δίκτυα υποδομής για τον προσδιορισμό του συντελεστή οργάνωσης της περιοχής. Ειδικότερα καταγράφονται τα εξής:

- Η προσπελασιμότητα της περιοχής μέσω των υφιστάμενων ή προγραμματιζόμενων συγκοινωνιακών έργων
- Γραμμές μεταφοράς Υψηλής και Μέσης τάσης της ΔΕΗ
- Δίκτυα Ύδρευσης – αποχέτευσης

ΣΤ.3.6. Χάρτης A6. Ο χάρτης αυτός περιλαμβάνει την καταγραφή ιδιοκτησιών σύμφωνα με το μέγεθός τους με κλίμακα 1: 2.000

Η κατηγοριοποίηση των ιδιοκτησιών ανάλογα με το μέγεθος τους θα περιλαμβάνει:

Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μέχρι 500τ.μ.

Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο από 500τ.μ. και μέχρι 1000τ.μ.

Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο από 1000τ.μ. και μέχρι 1500τ.μ.

Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο από 1500τ.μ.

ΣΤ.4. Αξιολόγηση πολεοδομικών δεδομένων

Η αξιολόγηση των πολεοδομικών δεδομένων έγινε βάσει των πορισμάτων της καταγραφής και ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης που στοχεύει στη διερεύνηση της Φυσιογνωμίας του οικισμού.

Η φυσιογνωμία του οικισμού συνίσταται από στοιχεία του φυσικού, ανθρωπογενούς και κοινωνικού περιβάλλοντος και από τις μεταξύ τους σχέσεις. Στο στάδιο αυτό καθορίζονται οι ιδιότητες των υποπεριοχών του οικισμού και διερευνάται η φέρουσα ικανότητά τους και ο βαθμός κορεσμού σε είδη, μορφές και εντάσεις χρήσεων βάσει της κλίμακας ή/και του βαθμού συσσώρευσής τους στο χώρο.

Το μοντέλο που θα προκύψει θα αποτελέσει το υπόβαθρο αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης. Αποτέλεσμα της αξιολόγησης θα είναι ανά περιοχή ποιες χρήσεις μπορούν να λαμβάνουν χώρα εκεί, με ποιες μορφές, σε ποια κλίμακα και με ποια κατανομή στο χώρο. Τα παραπάνω οδηγούν σε συμπεράσματα πάνω στο

είδος και τη μορφή των υφισταμένων χρήσεων και στο κατά πόσον είναι μεταξύ τους συμβατές. Αυτή η συμβατότητα ή η μη-συμβατότητα απεικονίζεται σε σχετικό χαρτη με τροπο ώστε να γίνει με ευκολία αντιληπτή η αντιστοιχία της υπάρχουσας καταστασης προς το θεσμικό πλαίσιο. Επίσης οδηγούν στην αξιολόγηση των υφισταμένων κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και στο κατά πόσον οι δημόσιοι χώροι αλλά και οι περιοχές κατοικίας βρίσκονται σε συνθήκες που τους αναδεικνύουν ή τους υποβαθμίζουν.

Ζ. ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ

Στην προμελέτη διερευνώνται εναλλακτικές λύσεις οργάνωσης των χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης, η κυκλοφοριακή οργάνωση και οι χώροι στάθμευσης με τον προσδιορισμό των κόμβων προσπέλασης του υφιτάμενου και προβλεπόμενου κύριου οδικού δικτύου της περιοχής, σε συνδυασμό με τον καθορισμό των επί μέρους χρήσεων γης.

Ειδικά για το οδικό δίκτυο λαμβανονται υπ' όψη οι παρακάτω παράμετροι:

- Λαμβανομένων υπόψη των χρήσεων γης που θα προταθούν θα διαφοροποιηθούν και τα κυκλοφοριακά δεδομένα της περιοχής του εγκεκριμένου σχεδίου Κοινότητας Σαρωνίδας.
- Δρόμοι που εξυπηρετούν εμπορικές χρήσεις προβλέπονται με τις απαραίτητες θέσεις στάθμευσης και επαρκή πεζοδρόμια
- Δρόμοι που εξυπηρετούν διερχόμενη κυκλοφορία προβλέπονται όπου είναι δυνατόν με επαρκές πλάτος φύτευσης για τη μείωση του θορύβου.
- Δρόμοι που εξυπηρετούν περιοχές κατοικίας πρέπει να αποτρέπουν τις μεγάλες ταχύτητες
- Τα πεζοδρόμια τα οποία δεν είναι στοιχείο σχεδιασμού της παρούσας μελέτης πρέπει να προβλεφτούν από τα πλάτη των δρόμων (Ρ.Γ.-Ρ.Γ.) ώστε να καλύπτουν τις ανάγκες κίνησης ΑΜΕΑ.
- Πεζοδρομήσεις – μονοδρομήσεις και πάνω από όλα η εξασφάλιση της ασφαλούς και άνετης κίνησης των πεζών.
- Ιδιαίτερη έμφαση θα ληφθεί στα θέματα ασφάλειας και λειτουργικότητας των δρόμων που εξυπηρετούν κοινωφελείς χρήσεις (σχολεία - αθλητικοί χώροι κ.λπ.).

Από την επιτόπια καταγραφή προέκυψε ότι επι συνόλου 2679 οικοπέδων που υπάρχουν στη Σαρωνίδα, αδόμητα είναι 1267 οικόπεδα, κατοικίες υπάρχουν σε 1242 οικόπεδα ενώ υπάρχουν και 92 επαγγελματικές δραστηριότητες (χρήσεις) που εξυπηρετούν (σε κάποιο βαθμό) τις ανάγκες του οικισμού.

Οι χρήσεις φαίνονται καταγεγραμμένες στο παράρτημα αναλυτικά ενώ στο χάρτη Α.04.1α κατηγοριοποιήθηκαν σε κατοικία, εμπόριο, υπηρεσίες, γραφεία-τράπεζες-οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια (χωρίς χρήση μουσικών οργάνων), αναψυκτήρια,

κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, χώροι συνάθροισης κοινού, επαγγελματικά εργαστήρια, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι, αδόμητα οικόπεδα, υπό κατασκευή κτίρια και κτίρια εκπαίδευσης.

Με την ως άνω κατηγοριοποίηση, και λαμβανομένου υπ' όψη του ισχύοντος Διατάγματος περί χρήσεων γης (ΦΕΚ 166Δ/1987) και του πίνακα 1, στον οποίο φαίνεται η ένταξη των υφιστάμενων χρήσεων γης στη Σαρωνίδα στις κατηγορίες του Διατάγματος (αμιγής κατοικία, γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο) προκύπτει ο χάρτης Α.04.2α στο οποίο φαίνονται ποια οικόπεδα/ οικοδομικά τετράγωνα εντάσσονται σε κάθε κατηγορία.

Ετσι στην κατηγορία πολεοδομικό κέντρο εντάσσονται τα Ο.Τ. 31,54,66,14,16, στην κατηγορία γενική κατοικία τα Ο.Τ. 13,27,28,30,32,52,53,67,75,77, ενώ όλα τα υπόλοιπα Ο.Τ. του εγκεκριμένου σχεδίου Σαρωνίδας εντάσσονται στην κατηγορία αμιγούς κατοικίας.

Τέλος στον χάρτη Α.04.π γίνεται μια πρώτη προσέγγιση των χρήσεων γης όπως προτείνεται να θεσμοθετηθούν κατ' εφαρμογή του ισχύοντος Διατάγματος περί χρήσεων γης (ΦΕΚ 166Δ/1987)

Προτείνονται ως πολεοδομικό κέντρο τα Ο.Τ. 77,75,66,57,52,53,54,31,32,27,28,14 και 16.

Ως γενική κατοικία το μέτωπο των Ο.Τ. 13 και 17 προς τη Λεωφόρο Σουνίου, το μέτωπο των Ο.Τ. 156,30,34,36,37,38,39,40,140,57,50,48,47,46,45 προς την οδό Κεφαλληνίας και ολόκληρο το Ο.Τ. 49α.

Όλα τα υπόλοιπα Ο.Τ. προτείνονται ως περιοχές αμιγούς κατοικίας.

Μετά την δημοσιοποίηση της μελέτης πιθανόν να προκύψουν διαφοροποιήσεις αλλά και εξειδίκευση των χρήσεων γης. Χρήσιμο εργαλείο προς την κατεύθυνση αυτή είναι και το σχέδιο προεδρικού διατάγματος «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» το οποίο πήγε προς διαβούλευση στη Βουλή αλλά δεν έχει ακόμη ψηφιστεί και το οποίο θα αντικαθιστούσε το ισχύον Προεδρικό Διάταγμα περί χρήσεων γης (ΦΕΚ 166Δ/ 1987)

Η. ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.

Θα δημοσιοποιηθεί η πρόταση χρήσεων γης προκειμένου να λάβουν γνώση οι κάτοικοι, οι φορείς του Δ.Δ. Σαρωνικού και οι ιδιοκτήτες και να υποβάλλουν τυχόν προτάσεις (γνωμοδοτικός χαρακτήρας).

Στην ανάρτηση εκπρόσωπος της ομάδας μελέτης θα εξηγεί στους πολίτες την πρόταση χρήσεων γης ώστε να κατανοούν το περιεχόμενο της.

-Επί των απόψεων των πολιτών γνωμοδοτεί επίσης η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και το Δ.Σ. Δήμου Σαρωνικού.

Η προμελέτη θα ανασυνταχθεί σύμφωνα με τα δεδομένα που θα προκύψουν από την δημοσιοποίηση της μελέτης, εφόσον γίνουν αποδεκτά από το τοπικό συμβούλιο Δ.Δ. Σαρωνικού, την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και το Δ.Σ. Σαρωνικού και θα προκύψει η τελική πρόταση (Β' φάση μελέτης) που θα προωθηθεί για έγκριση στο ΥΠΕΚΑ.