

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ

ΙΔΡΥΜΑ ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ

Σοφιανόπουλος Παναγιώτης

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ-ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ

(Ευρύτερη περιοχή Αυλώνας-Οινοφύτων-Σχηματαρίου)



ΕΙΣΗΓΗΣΗ–ΕΠΙΒΛΕΨΗ ΓΙΩΡΓΟΣ Κ. ΒΑΡΕΛΙΔΗΣ
ΔΡ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ

ΑΘΗΝΑ 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ.....	4
1.1. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ.....	4
1.1.1. Προφίλ του Δήμου Σχηματαρίου.....	4
1.1.2. Ύδρευση του Δήμου.....	5
1.1.2. Δημογραφικά στοιχεία του Δήμου Σχηματαρίου.....	5
1.1.3. Δήλεσι.....	6
1.1.4. Οινόη.....	7
1.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΟΜΗ ΔΗΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ	7
1.2.1. Δομικό σχέδιο χωρικής ανάπτυξης του ΟΤΑ Σχηματαρίου.....	9
1.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ.....	13
1.3.1.Μοντέλο χωρικής οργάνωσης - Ρόλοι οικισμών.....	15
1.3.2. Οικιστική Οργάνωση	24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΩΝΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	34
2.1. ΖΩΝΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	34
2.1.1. Σύσταση ενός φορέα για τη δημιουργία ΒΙΟΠΑ.....	38
2.2. ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΧΑΜΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ.....	42
2.2.1.Ζώνες ελεγχόμενης χωροθέτησης χονδρεμπορίου.....	44
2.2.2. Ζώνη υποδοχής εκθεσιακών χώρων και συμπληρωματικών λειτουργιών και υπηρεσιών	44
Φωτογραφική αποτύπωση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων καθώς και επαγγελματικών εργαστηρίων και εγκαταστάσεων της μελετώμενης περιοχής.....	46
2.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	108
2.3.1. Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης.....	108
2.3.2. Προτεινόμενες επεκτάσεις.....	112
2.4. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	117
2.5. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	121
2.5.1. Οικισμός Σχηματαρίου.....	121
2.5.2 Οδικό Δίκτυο	122
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ.....	126
3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ, ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ.....	126
3.1.1. Αναθεωρήσεις.....	126
3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΝΕΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ-ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	129
3.2.1. Πολεοδομική οργάνωση νέων οικιστικών υποδοχέων	129
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	143
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	146

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η πολεοδομική μελέτη της περίπτωση του δήμου Σχηματαρίου με βάση τα σημερινά δεδομένα όπως αναφέρονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (B1 ΦΑΣΗ- Β΄ ΕΚΔΟΣΗ) 2008.

Αρχικά γίνεται αναφορά στο προφίλ του Δήμου Σχηματαρίου και σε ό,τι αφορά την ίδρυση του Δήμου, τα δημογραφικά στοιχεία και την πολεοδομική δομή της περιοχής μελέτης και την οικιστική οργάνωση.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η καταγραφή των Ζωνών βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (βαριάς, μέσης και ελαφράς όχλησης), καθώς και επαγγελματικών εργαστηρίων και εγκαταστάσεων της μελετώμενης περιοχής, τη ζώνη χονδρεμπορίου, τη ζώνη ελεγχόμενης χωροθέτησης χονδρεμπορίου και τέλος τη ζώνη υποδοχής εκθεσιακών χώρων και συμπληρωματικών υπηρεσιών. Παράλληλα γίνεται φωτογραφική αποτύπωση όσον αφορά τη ζώνη βιομηχανικών & βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.

Στη συνέχεια γίνεται καταγραφή των καταγεγραμμένων στοιχείων με τις χρήσεις γης και προστασία περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Σχηματαρίου καθώς και των σχετικών με τις πάσης φύσεως οχλήσεις.

Τέλος, γίνεται καταγραφή και αναφορά των βασικών δικτύων τεχνικής και κοινωνικής δομής (οδικό δίκτυο, χώρος στάθμευσης και ελεύθεροι χώροι πρασίνου).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ

1.1. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ



Εικόνα 1 Χάρτης περιφέρειας Βοιωτίας - Σχηματάρι

Πηγή: www.vres.gr

1.1.1. Προφίλ του Δήμου Σχηματαρίου

Ο Δήμος Σχηματαρίου αποτελεί Δήμος του Νομού Βοιωτίας, όπως αναπτύχθηκε βάσει του Νόμου 2539/1997 (ή Νόμος Καποδίστρια).¹ Βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του νομού Βοιωτίας και σε υψόμετρο 150, σε απόσταση περίπου 70χμ. από την Αθήνα, 20 χιλ. από τη Χαλκίδα και 30 χιλ. από τη Θήβα, ενώ έχει έκταση 38.000 στρέμματα.

Στα δυτικά του Σχηματαρίου βρίσκεται το Στρατιωτικό Αεροδρόμιο της Τανάγρας. Πολιούχοι της πόλης είναι οι Αρχάγγελοι Μιχαήλ και Γαβριήλ.

Ο Δήμος αποτελείται από μόνο ένα δημοτικό διαμέρισμα, το Δ.δ. Σχηματαρίου, όπου ανήκουν οι εξής οικισμοί:²

- Σχηματάρι
- Οινόη
- Πλάκα Δηλεσίου.

¹ Δήμος Σχηματαρίου. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 27-8-2009.

² Σχηματάρι Βοιωτίας. www.el.wikipedia.org. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 27-8-2009.

1.1.2. Ίδρυση του Δήμου

Αναγνωρίσθηκε Δήμος με το αριθμ. 228/23-8-1994 (ΦΕΚ 133/30-8-1994 τ. Α) Προεδρικό Διάταγμα ύστερα από νομική ισχύ των αποτελεσμάτων της απογραφής του 1991 (Πληθυσμός 7.302 κατ.- 3ος στην Ελλάδα κάτω των 10.000 κατ.).³

Η Κοινότητα Σχηματαρίου, της οποίας πραγματική συνέχεια αποτέλεσε ο Δήμος Σχηματαρίου, είχε συσταθεί με το Βασιλικό Διάταγμα της 31-8-1912 (ΦΕΚ Α΄. 262/1912), μετά την κατάργηση του Δήμου Τανάγρας του οποίου αποτελούσε οικισμό από την αρχική αναγνώριση το 1835, και διατηρήθηκε με την μορφή αυτή συνολικά για 82 χρόνια. Την Κοινότητα αρχικά απαρτίζουν οι οικισμοί Σχηματάρι και Δήλεσι, στη συνέχεια το Σχηματάρι και η Οινόη. Από τη δεκαετία του 1960 εμφανίζεται με τρεις οικισμούς (Σχηματάρι, Οινόη, Πλάκα Δηλεσίου) μορφή την οποία διατηρεί μέχρι σήμερα.

1.1.2. Δημογραφικά στοιχεία του Δήμου Σχηματαρίου

Το Σχηματάρι έχει πληθυσμό σύμφωνα με την απογραφή του 2001, 4.725 κατοίκους, η Οινόη 396 κατοίκους και το Δήλεσι 2.973 κατοίκους.⁴

Στον πίνακα 1.1. παρουσιάζονται τα δημογραφικά στοιχεία του Δήμου Σχηματαρίου τα τελευταία 30 χρόνια.

Πίνακας 1.1. Δημογραφικά στοιχεία του Δήμου Σχηματαρίου

Έτος	Πληθυσμός	Μεταβολή	Πληθυσμός Δήμου	Ποσοστό επί του Δήμου
1981	3,287	----	----	----
1991	4,136	+849 ή +25.83%	----	----
2001	4,725	+589 ή +14.24%	8,095	58,37%

Πηγή: <http://el.wikipedia.org>

³ Σχηματάρι: σύσταση του Δήμου. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 27-8-2009.

⁴ Σχηματάρι: Δημογραφικά στοιχεία. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 27-8-2009.

Ο Δήμος χαρακτηρίζεται από τους πλουσιότερους στο νομό της Βοιωτίας καθώς και σε ολόκληρη τη χώρα. Ο βασικός λόγος που συνέβαλλε σε αυτήν την εξέλιξη αποτελεί το γεγονός ότι γειτνιάζει με την Αττική αλλά κυρίως λόγω της συγκέντρωσης πολλών σημαντικών βιομηχανικών μονάδων.

Τις τελευταίες δεκαετίες έχει διαπιστωθεί μεγάλη αύξηση του πληθυσμού, το οποίο επικεντρώνεται κυρίως στην παραθαλάσσια κωμόπολη Δήλεσι τόσο λόγω της ύπαρξης βιομηχανιών όσο και λόγω μετοίκησης πληθυσμού από την Αθήνα.

Σε κοντινή απόσταση από το σημερινό Σχηματάρι, βρίσκεται η αρχαία πόλη Τανάγρα.

Η Τανάγρα κατά τους αρχαίους χρόνους (μυκηναϊκά χρόνια) ήταν μια εύρωστη οικονομική, πολιτιστική και διοικητική πόλη έως την ρωμαιοκρατία. Ο πατέρας της ιστορίας Ηρόδοτος αναφέρει πως οι αρχαιότατοι κάτοικοί της ήταν Φοίνικες που είχαν έρθει στη Βοιωτία με τον Κάδμο.

Στους κλασικούς χρόνους η Τανάγρα υπήρξε η πρώτη πόλη της βοιωτικής ομοσπονδίας και καλλιτεχνικό κέντρο με αναγνωρισμένη αξία.

Ύστερα από αρχαιολογικές ανασκαφές βρέθηκε ένα σημαντικό ποσοστό από αξιόλογα ευρήματα που στεγάζονται στο μεγαλύτερο μέρος τους στο μουσείο των Θηβών.

1.1.3. Δήλεσι

Το Δήλεσι βρίσκεται ανατολικά του Σχηματαρίου στα παράλια του Νότιου Ευβοϊκού Κόλπου. Ήταν το επίνειο της Αρχαίας Τανάγρας και το όνομά του προέρχεται από τον Απόλλωνα τον Δήλιο που λατρευόταν στην περιοχή. Είναι οικισμός που αναπτύσσεται ραγδαία και τους θερινούς μήνες υπερβαίνει τους 20.000 κατοίκους. Η πευκόφυτη δε παραλία της Πλάκας Δηλεσίου μετά την ανάπλασή της φέρει την Γαλάζια Σημαία. Ο οικισμός έχει Δημοτικό Σχολείο, Νηπιαγωγείο, Αγροτικό Ιατρείο και ΚΑΠΗ.⁵

Ιστορικά

Η μικρή αυτή πόλη επίνειο της Αρχαίας Τανάγρας είναι γνωστή από την μάχη το 424 π.χ. μεταξύ Αθηναίων και Θηβαίων στην οποία οι Θηβαίοι

⁵ Δήμος Σχηματαρίου. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 25-9-2009

(Βοιωτοί) με αρχηγό των Βοιωτάρχη Παγώνδα νικούν τους Αθηναίους που είχαν καταλάβει το ιερό του Δηλίου Απόλλωνα. Μετά την μάχη του Δηλίου καθιερώθηκαν οι εορτές «Αγών» & «Δηλίων Πανήγυρις». Το 84 π.χ. υπογράφεται στο Δήλεσι συνθήκη ειρήνης του Πόντιου βασιλιά Μιθριδάτη ΣΤ του Ευπάτορος και του νικητή στις μάχες της Χαιρώνειας και του Ορχομενού ρωμαίου στρατηγού Λεύκιου Κορνήλιου Σύλλα.

Κατά την διάρκεια της Τουρκοκρατίας το Δήλεσι δόθηκε σαν τιμάριο σε αξιωματούχο (σπαχή) και στη συνέχεια το συναντάμε σαν τσιφλίκι το 1860. Στις 9 Απριλίου του 1870 «Η σφαγή στο Δήλεσι» τριών Άγγλων και ενός Ιταλού από την συμμορία των Αρβανιτάκηδων προκάλεσε διπλωματικό ζήτημα και έγινε η αιτία να πέσει η κυβέρνηση Ζαΐμη. Το 1919 αγοράσθηκαν 9.500 στρέμματα που σήμερα ανήκουν διοικητικά στο Δήμο Σχηματαρίου, από 161 γεωργούς του Σχηματαρίου.⁶

1.1.4. Οινόη

Ο οικισμός της Οινόης είναι ο σιδηροδρομικός κόμβος που συνδέει την Αθήνα με την Χαλκίδα και την Βόρεια Ελλάδα. Έχει Δημοτικό Σχολείο, Νηπιαγωγείο και Τελωνείο. Η εκκλησία του οικισμού είναι αφιερωμένη στην Ανάληψη του Σωτήρος κατά τον εορτασμό της οποίας πραγματοποιούνται πολιτιστικές εκδηλώσεις.⁷

1.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΟΜΗ ΔΗΜΟΥ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ

Λόγω της ερήμωσης της υπαίθρου μετά τη μετανάστευση (στο εσωτερικό – Αθήνα) κατά τις δεκαετίες του 1950 και του 1960, δημιουργήθηκαν προβλήματα στην περιοχή.⁸ Επίσης, μετά τη δεκαετία του '70 υπήρξε καινούρια μετανάστευση σημαντικού αριθμού πληθυσμού όσον αφορά την απασχόληση που ακολούθησε την βιομηχανική έκρηξη στην περιοχή (από την μετεγκατάσταση επιχειρήσεων από την Αττική) η οποία ενώ

⁶ Δήμος Σχηματαρίου. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 25-9-2009.

⁷ Δήμος Σχηματαρίου. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 25-9-2009.

⁸ Δήμος Σχηματαρίου. www.schimatari.gr. Τελευταία ημερομηνία ανάκτησης: 28-8-2009.

θα βοηθούσε την ευρύτερη περιοχή, καθώς πραγματοποιήθηκε δίχως ορθολογικό σχεδιασμό είχε ως αποτέλεσμα να προκαλέσει μεγάλα προβλήματα, επιβαρύνοντας παράλληλα το περιβάλλον.

Σημειώνεται, ότι η υφιστάμενη βιομηχανική ανάπτυξη του δήμου, η οποία ξεπερνά κατά πολύ το πληθυσμιακό και οικονομικό μέγεθος της περιοχής, δεν προέρχεται από συγκροτημένη πολιτική προσέλκυσης επενδύσεων.⁹ Είναι το αποτέλεσμα της σταδιακής μετακίνησης λόγω των περιβαλλοντικών και χωροταξικών περιορισμών που εφαρμόστηκαν στο νομό Αττικής, σημαντικού όγκου βιομηχανικών-βιοτεχνικών εταιρειών.

Οι τελευταίες, εκμεταλλεόμενες την γεινίαση με τις υποδομές της Αθήνας, την φθηνή αγροτική γη του δήμου και τον οδικό άξονα εθνικής εμβέλειας της ΠΑΘΕ, συγκεντρώθηκαν σταδιακά τα τελευταία χρόνια στην περιοχή. Το φαινόμενο αυτό παρά το γεγονός ότι αύξησε τα εισοδήματα του ντόπιου πληθυσμού και μείωσε τον δείκτη ανεργίας, επιβάρυνε σημαντικά το φυσικό περιβάλλον, υποβαθμίζοντας τους δείκτες ποιότητας ζωής των κατοίκων του δήμου. Η διαδικασία της εγκατάστασης δεν συνδυάστηκε με πολιτικές ορθολογικής χωροθέτησης ζωνών βιομηχανίας, αλλά ούτε και με την ανάπτυξη σχεδίου περιβαλλοντικής προστασίας.

Ο κύριος αναπτυξιακός άξονας της περιοχής μελέτης εκτείνεται κατά μήκος του εθνικού δρόμου, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό του βιομηχανικού κεφαλαίου που είναι επενδεδυμένο στον δήμο. Οι παραπάνω αιτίες, σε συνδυασμό με το ότι οι διαδικασίες ένταξης της μεταποιητικής δραστηριότητας έγιναν χωρίς σχεδιασμό και προγραμματισμό στην υπό μελέτη περιοχή, είχαν ως αποτέλεσμα το τοπικό οικονομικό σύστημα να είναι μεν προσηρτημένο γεωγραφικά, χωρίς όμως να αποτελεί συστατικό και αναπόσπαστο μέρος της βιομηχανικής δραστηριότητας.

Το οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης είναι μικρό. Το Σχηματάρι, έδρα του δήμου, ανήκει στα κέντρα 4^{ου} επιπέδου και συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του ντόπιου πληθυσμού. Στον οικισμό του Σχηματαρίου είναι χωροθετημένες όλες οι διοικητικές και κοινωνικές υπηρεσίες, καθώς και άλλου είδους εξυπηρετήσεις (εμπορικές, ψυχαγωγικές κλπ).

Ο οικισμός της Οινόης αναπτύσσεται εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής

⁹ «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε.- Παπαδοπούλου Εύα. Β1΄ ΦΑΣΗ- Β΄ ΕΚΔΟΣΗ. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2008, σελ. 1-3.

γραμμής που διασχίζει τον δήμο, με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται πρόβλημα σύνδεσης των δύο τμημάτων. Ο οικισμός συγκεντρώνει μόλις το 4,9% του συνολικού πληθυσμού. Η Οινόη και κυρίως το Σχηματάρι αποτελούν τόπους διαμονής για σημαντικό αριθμό αλλοδαπών εργατών, οι οποίοι απασχολούνται ως ανειδίκευτο προσωπικό στις βιομηχανίες της περιοχής.

1.2.1. Δομικό σχέδιο χωρικής ανάπτυξης του ΟΤΑ Σχηματαρίου

Η παράλληλη ανάπτυξη δραστηριοτήτων υποστήριξης της βιομηχανικής παραγωγής, καθώς και η διατήρηση της αγροτικής παραγωγής ως συμπληρωματικής δραστηριότητας, εκτιμάται ότι θα εξισορροπήσουν στο τοπικό οικονομικό σύστημα. Οι υπηρεσίες εξυπηρέτησης και οργάνωσης της βιομηχανικής παραγωγής αναμένεται να ολοκληρώσουν τον οικονομικό κύκλο, περιορίζοντας την μονοκαλλιέργεια της βιομηχανίας και να αμβλύνουν ως ένα βαθμό την υπερβολικά εξειδικευμένη παραγωγή, συνδέοντας το δευτερογενή με τον τριτογενή τομέα.¹⁰

Σημειώνεται ότι η υφιστάμενη βιομηχανική ανάπτυξη του δήμου, η οποία ξεπερνά κατά πολύ το πληθυσμιακό και οικονομικό μέγεθος της περιοχής, δεν προέρχεται από συγκροτημένη πολιτική προσέλκυσης επενδύσεων. Είναι το αποτέλεσμα της σταδιακής μετακίνησης λόγω των περιβαλλοντικών και χωροταξικών περιορισμών που εφαρμόστηκαν στο νομό Αττικής, σημαντικού όγκου βιομηχανικών-βιοτεχνικών εταιρειών. Οι τελευταίες, εκμεταλλευόμενες την γεινίαση με τις υποδομές της Αθήνας, την φθηνή αγροτική γη του δήμου και τον οδικό άξονα εθνικής εμβέλειας της ΠΑΘΕ, συγκεντρώθηκαν σταδιακά τα τελευταία χρόνια στην περιοχή. Το φαινόμενο αυτό παρά το γεγονός ότι αύξησε τα εισοδήματα του ντόπιου πληθυσμού και μείωσε τον δείκτη ανεργίας, επιβάρυνε σημαντικά το φυσικό περιβάλλον, υποβαθμίζοντας τους δείκτες ποιότητας ζωής των κατοίκων του δήμου. Η διαδικασία της εγκατάστασης δεν συνδυάστηκε με πολιτικές ορθολογικής χωροθέτησης ζωνών βιομηχανίας, αλλά ούτε και με την ανάπτυξη σχεδίου περιβαλλοντικής προστασίας.

¹⁰ «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε.- Παπαδοπούλου Εύα. Β1΄ ΦΑΣΗ- Β΄ ΕΚΔΟΣΗ. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2008, σελ. 1-3.

Ο κύριος αναπτυξιακός άξονας της περιοχής μελέτης εκτείνεται κατά μήκος του εθνικού δρόμου, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό του βιομηχανικού κεφαλαίου που είναι επενδεδυμένο στον δήμο. Οι παραπάνω αιτίες, σε συνδυασμό με το ότι οι διαδικασίες ένταξης της μεταποιητικής δραστηριότητας έγιναν χωρίς σχεδιασμό και προγραμματισμό στην υπό μελέτη περιοχή, είχαν ως αποτέλεσμα το τοπικό οικονομικό σύστημα να είναι μεν προσηρτημένο γεωγραφικά, χωρίς όμως να αποτελεί συστατικό και αναπόσπαστο μέρος της βιομηχανικής δραστηριότητας.

Το οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης είναι μικρό. Το Σχηματάρι, έδρα του δήμου, ανήκει στα κέντρα 4^{ου} επιπέδου και συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του ντόπιου πληθυσμού. Στον οικισμό του Σχηματαρίου είναι χωροθετημένες όλες οι διοικητικές και κοινωνικές υπηρεσίες, καθώς και άλλου είδους εξυπηρετήσεις (εμπορικές, ψυχαγωγικές κλπ). Ο οικισμός της Οινόης αναπτύσσεται εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής που διασχίζει τον δήμο, με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται πρόβλημα σύνδεσης των δύο τμημάτων. Ο οικισμός συγκεντρώνει μόλις το 4,9% του συνολικού πληθυσμού.

Η Οινόη και κυρίως το Σχηματάρι αποτελούν τόπους διαμονής για σημαντικό αριθμό αλλοδαπών εργατών, που απασχολούνται ως ανειδίκευτο προσωπικό στις βιομηχανίες της περιοχής.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή της Πλάκας Δηλεσίου, έχει σήμερα διογκωθεί, τόσο όσον αφορά στην χωρική του διάσταση, όσο και στις περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Η οριστική επίλυση του προβλήματος αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση, ώστε να μην αλλοιωθεί περαιτέρω ο φυσικός πλούτος της περιοχής που αποτέλεσε στο παρελθόν κίνητρο προσέλκυσης των παραθεριστών.

Το φαινόμενο έχει τις ρίζες του στις αρχές της δεκαετίας του '70, όπου η περιοχή άρχισε να καλύπτει τις ανάγκες για παραθεριστική κατοικία των κατοίκων της Αττικής. Κίνητρο αποτέλεσαν η επαφή του δήμου με την θάλασσα, η αξιόλογη θέα, οι προσιτές τιμές γης. Αρχικά η παράνομη αυτή δόμηση γεωγραφικά εντοπιζόνταν κατά μήκος της παραλίας. Η εξάντληση της «προνομιακής» γης με θέα στον Ευβοϊκό κόλπο, μετέθεσε χωρικά το φαινόμενο στην ενδοχώρα.

Το 1994, με στόχο την αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος που είχε σημαντικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, έγινε προσπάθεια πολεοδόμησης της περιοχής ως β' κατοικία. Ενεκρίθη με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ Σχέδιο Ανάπτυξης της Περιοχής (ΦΕΚ 162/Α794), όπου προέβλεπε 6 πολεοδομικές ενότητες στην περιοχή Δηλεσίου. Οι μελέτες αυτές δεν έχουν ολοκληρωθεί. Οργανωμένη θεσμικά ενότητα στην περιοχή Δηλεσίου είναι μόνο ο οικισμός του συνεταιρισμού του ΟΤΕ.

Οι δυνατότητες ανάπτυξης της περιοχής σχηματοποιούνται σε δύο κατευθύνσεις. Κοινός αναπτυξιακός άξονας και των δυο κατευθύνσεων είναι η βιομηχανική παραγωγή. Διαφοροποιείται η ένταση της δραστηριότητας και ο τρόπος αξιοποίησης της.

Η Α' κατεύθυνση προωθεί την βιομηχανική παραγωγή ως μέσο ανάπτυξης του δήμου, ωστόσο οι επιχειρηματικές πρωτοβουλίες παραμένουν εξωγενείς και εσωστρεφείς (δηλαδή προέρχονται και απευθύνονται σε διαφορετικό οικονομικό σύστημα). Η κατεύθυνση αυτή ενσωματώνει ένα μόνο σενάριο: «το σενάριο διατήρησης των τάσεων». Η ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας αναμένεται να στηριχθεί στην αξιοποίηση των υπαρχόντων πόρων (βιομηχανικά προϊόντα, αγροτικά προϊόντα κορεσμένης ζήτησης), με αποτέλεσμα να μην μπορεί η μεταποιητική δραστηριότητα να είναι ανταγωνιστική σε σχέση με τις γειτονικές. Η ανάληψη ρίσκου στην εφαρμογή μιας τέτοιας αναπτυξιακής πολιτικής αναμφισβήτητα είναι μικρότερη, δεδομένου ότι στηρίζεται σε «δοκιμασμένες μεθόδους», ωστόσο και η κλίμακα απόδοσης της δεν μπορεί να είναι μεγάλη.

Η Β' κατεύθυνση:

- Προωθεί και πάλι την βιομηχανική δραστηριότητα ως κύριο μέσο αναπτυξιακής πολιτικής.

Προβάλλει τη σπουδαιότητα της πρόσδεσης των τοπικών παραγωγικών συντελεστών στη βιομηχανική δραστηριότητα, έτσι ώστε η τελευταία να αποτελεί τμήμα του τοπικού οικονομικού συστήματος και όχι άπλα γεωγραφικό χώρο ανάπτυξης της.

- Στοχεύει στην άρση της καθετοποίησης της οικονομικής παραγωγής και στην άρρηκτη και αμφίδρομη σύνδεση των τριών τομέων παραγωγής.

- Χρησιμοποιεί ως εργαλεία για την επιτυχία των παραπάνω στόχων την ενίσχυση των υπηρεσιών εξυπηρέτησης και οργάνωσης της παραγωγής, των υπηρεσιών ανάδειξης και προώθησης των προϊόντων, την ανάπτυξη υποδομών υποστήριξης της βιομηχανικής δραστηριότητας (ενέργεια, απορρίμματα, επικοινωνίες, μεταφορές κλπ.), τις εκπαιδευτικές υπηρεσίες επιμόρφωσης και αναπροσανατολισμού του εργατικού δυναμικού κλπ.
- Κατανοεί ότι βασική προϋπόθεση για την υλοποίηση του αναπτυξιακού στόχου είναι η ορθολογική χωροθέτηση των βιομηχανικών περιοχών, ο σχεδιασμός περιβαλλοντικής προστασίας, η περιφρούρηση της ποιότητας ζωής του ντόπιου πληθυσμού.

Τα δύο σενάρια που εξετάζονται στο πλαίσιο της δεύτερης κατεύθυνσης, ουσιαστικά διαφοροποιούνται ως προς την ένταση της παρέμβασης στο τοπικό οικονομικό σύστημα. Το σενάριο ελεγχόμενης ανάπτυξης στοχεύει στην επένδυση μεσαίας κλίμακας επιχειρηματικών και συλλογικών δράσεων. Η κινητοποίηση των ενδογενών τοπικών οικονομικών μηχανισμών αναμένεται να έχει αργά αλλά σταθερά αποτελέσματα και ταυτόχρονα μικρό ρίσκο για την αναπτυξιακή πορεία της περιοχής.

Το δεύτερο σενάριο της ίδιας κατεύθυνσης είναι σαφώς πιο παρεμβατικό. Ενσωματώνει πιο επιθετικά μέσα-εργαλεία για την βραχυπρόθεσμη επιτυχία των στόχων του, ωστόσο περιλαμβάνει υψηλό επίπεδο ανάληψης επιχειρηματικού ρίσκου.

Η επιλογή του σεναρίου ελεγχόμενης ανάπτυξης, δεν στηρίζεται σε έντονες παρεμβάσεις και μεριμνά για τη διαφύλαξη των περιβαλλοντικών πόρων. Προϋποθέτει την ενεργοποίηση ιδιωτικών και συλλογικών δράσεων, επενδύσεων σε υποδομές, την ενδυνάμωση των κλάδων του τριτογενή τομέα, εξισορρόπηση του αγροτικού τομέα και εν γένει την εφαρμογή πολιτικών για την προσέλκυση μεγάλων επενδύσεων στην περιοχή, χωρίς να εξασφαλίζει ταχεία βελτίωση των εισοδημάτων. Σε βάθος χρόνου, εκτιμάται ότι μπορεί να εφαρμοστεί μέρος των μέτρων των λοιπών σεναρίων, προκειμένου να επιτευχθεί κάποιος συγκεκριμένος στόχος, με βασική προϋπόθεση την «ωρίμανση» του τοπικού οικονομικού συστήματος.

1.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η εικόνα που παρουσιάζει σήμερα ο δήμος με μια ογκώδη βιομηχανική συγκέντρωση εντός των ορίων του, που έχει διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα μιας πολιτικής αντικινήτρων για απομάκρυνση του βιομηχανικού κεφαλαίου από τον νομό Αττικής, δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως πάγια. Αναμφισβήτητα το πολιτικό πλαίσιο που εφαρμόστηκε σε παρελθόντα χρόνο με στόχο την ενίσχυση της περιφερειακής οικονομίας, συνδυαζόμενη με την γεινίαση της περιοχής μελέτης με τις υποδομές της Αθήνας, συνέβαλαν στην οικονομική ενδυνάμωση του δήμου. Ωστόσο η έλλειψη προγενέστερου σχεδιασμού σε αυτό το σχέδιο δράσης, προκάλεσε σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση και οδήγησε στη δημιουργία ενός άναρχου εξωαστικού χώρου στην περιοχή μελέτης.

Βασικές συνιστώσες του αναπτυξιακού και χωροταξικού σχεδιασμού του δήμου, στο πλαίσιο του σεναρίου της ελεγχόμενης ανάπτυξης, αποτελούν:

- Η επίτευξη μεγαλύτερης αυτονομίας.
- Η δυναμικότερη ενσωμάτωση της βιομηχανικής δραστηριότητας στον εθνικό οικονομικό χώρο.
 - Η άμβλυνση της εξάρτησης του από τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας.
- Ο σχεδιασμός και η εξυγίανση της άτυπης βιομηχανικής ζώνης του δήμου που αποτελεί υποσύνολο της ενότητας Οινόφυτα-Σχηματάρι.
- Η ανάπτυξη των αναγκαίων περιβαλλοντικών υποδομών και η διαμόρφωση μηχανισμών διαχείρισής τους.

Προϋποθέσεις

Βασική προϋπόθεση για την υλοποίηση του αναπτυξιακού σχεδιασμού αποτελεί η κατανόηση από τους επενδυτές (νέους και υπάρχοντες) ότι το μοντέλο οργάνωσης της βιομηχανικής δραστηριότητας του δήμου έτσι όπως λειτουργεί τα τελευταία χρόνια δεν μπορεί να είναι βιώσιμο. Σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι ο δήμος διαθέτει

σημαντικούς ανταγωνιστές στην προσέλκυση βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε επίπεδο νομαρχιακό (Οινόφυτα), αλλά και περιφερειακό (Λαμία, Χαλκίδα), ενώ νέες άτυπες παραγωγικές περιοχές φαίνεται να αναπτύσσονται ως αποτέλεσμα του περιορισμού της διαθέσιμης γης στις ήδη υπάρχουσες. Δεν πρέπει επίσης να παραβλέπεται ο κίνδυνος για μια ακόμη μελλοντική κρίση στον χώρο της μεταποίησης. Είναι πολλά τα παραδείγματα Ελλήνων βιομηχάνων που με κίνητρο πιο ευνοϊκούς οικονομικούς και περιβαλλοντικούς όρους, καθώς και χαμηλότερα ημερομίσθια μετέφεραν τις επενδύσεις τους σε Βαλκανικές χώρες.

Είναι συνεπώς ζητούμενο των επιχειρηματικών πρωτοβουλιών ο εκσυγχρονισμός των παραμέτρων που καθορίζουν το τελικό βιομηχανικό προϊόν, προκειμένου αυτό να γίνει ανταγωνιστικό στον εθνικό χώρο. Η διαφοροποίηση του προϊόντος δεν μπορεί να είναι αποτελεσματική αν δεν αποδοθεί ιδιαίτερο βάρος στην ποιότητα του και στον εκσυγχρονισμό των υπηρεσιών υποστήριξης του. Καθοριστική είναι η ένταξη τμημάτων έρευνας (νέες τεχνολογίες) για νέα, πρωτοποριακά προϊόντα. Η εξασφάλιση της βιωσιμότητας της τοπικής αγοράς με ευνοϊκούς οικονομικούς όρους για τον δήμο, απαιτεί την οριζόντια σύνδεση των τριών οικονομικών τομέων παραγωγής και την πρόσδεση των παραγωγικών συντελεστών με την βιομηχανική δραστηριότητα. Η εφαρμογή ενός τέτοιου οικονομικού μοντέλου περιορίζει τον κίνδυνο κατάρρευσης της τοπικής οικονομίας εξαιτίας της μονοκαλλιέργειας ενός μόνο παραγωγικού κλάδου.

Η εξυγίανση της άναρχης λειτουργίας της βιομηχανικής ενότητας του δήμου, βάσει του προτεινόμενου σχεδιασμού, προϋποθέτει τη δημιουργία μιας οργανωμένης ζώνης (ΒΕΠΕ ή ΠΟΑΠΔ). Η τελευταία θα υπακούει σε πολεοδομικούς κανονισμούς με συγκεκριμένους όρους δόμησης, χώρους πρασίνου, κοινόχρηστους χώρους και θα υποστηρίζεται από ένα ολοκληρωμένο δίκτυο μεταφορικών και τεχνικών υποδομών, καθώς και από ένα δίκτυο προώθησης του παραγόμενου προϊόντος.

Δεδομένου ότι ο ντόπιος πληθυσμός αποτελεί κινητήριο δύναμη για την λειτουργία των βιομηχανιών της περιοχής αφού προσφέρει την εργασία του, η διαφύλαξη της ποιότητας ζωής του συνιστά υποχρέωση των επενδυτών και των τοπικών αρχών. Οι δημόσιοι και ιδιωτικοί φορείς έχουν πλέον στο οπλοστάσιό τους μια σειρά από τεχνικές αντιρύπανσης (φίλτρα, καθαρισμοί

υδάτων κλπ.), προκειμένου όχι απλώς να αίρονται ή να περιορίζονται οι επιπτώσεις της βιομηχανικής δραστηριότητας, αλλά και να δημιουργούνται συνθήκες οικονομικής αξιοποίησης τους (π.χ. εμπορία βιομηχανικών αποβλήτων).

Περιορισμοί

Η γεινίαση του δήμου με το οικιστικό συγκρότημα της πρωτεύουσας και τις υπηρεσίες που αυτή διαθέτει αποτέλεσε έναν από τους κύριους παράγοντες της βιομηχανικής συγκέντρωσης στην ενότητα Οινόφυτα-Σχηματάρι. Εντούτοις, σήμερα η ίδια αυτή συνθήκη φαίνεται να δρα περιοριστικά για την ισόρροπη ανάπτυξη της περιοχής μελέτης συμβάλλοντας στη διεύρυνση της άτυπης βιομηχανικής ζώνης. Η μείωση της χρονοαπόστασης δυσχεραίνει την αυτόνομη ανάπτυξη του δήμου και τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου συστήματος χωρίς σχέσεις εξάρτησης.

Η σύνθετη διάσταση της επιλεγείσας κατεύθυνσης, με τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις που αναλύθηκαν παραπάνω, αναδεικνύει την ανάγκη για εφαρμογή πολιτικών και δράσεων που θα υπακούουν σε ένα υψηλό επίπεδο σχεδιασμού.

1.3.1. Μοντέλο χωρικής οργάνωσης - Ρόλοι οικισμών

Στην βάση των αρχών ισόρροπης ανάπτυξης των επί μέρους πόλων, των δυνατοτήτων και των περιορισμών που διατυπώνονται στο προηγούμενο κεφάλαιο, η πρόταση χωρικής οργάνωσης επιχειρεί να εξυπηρετήσει την υλοποίηση των παρακάτω στόχων:

Οργάνωση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο του δήμου. Η δράση αυτή περιλαμβάνει τρεις επί μέρους στόχους:

□ τον περιορισμό-έλεγχο του φαινομένου της διάσπαρτης και άναρχης χωροθέτησης των βιομηχανικών επιχειρήσεων στο δήμο, μέσω της δημιουργίας ενός οργανωμένου υποδοχέα μεταποιητικών δραστηριοτήτων και μονάδων χονδρεμπορίου που θα λειτουργεί με συγκεκριμένο θεσμικό καθεστώς. Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η δημιουργία αντικινήτρων στο υπόλοιπο τμήμα του δήμου, έτσι ώστε να αμβλυνθεί η περιβαλλοντική υποβάθμιση και παράλληλα να περιοριστούν οι εξωαστικές συγκρούσεις.

□ τον καθορισμό ζωνών περιστατικής προστασίας με στόχο την διαφύλαξη των αδόμητων εκτάσεων από ασύμβατες χρήσεις, προκειμένου σε βάθος χρόνου να φιλοξενήσει λειτουργίες για την εξυπηρέτηση του γειτονικού με αυτές οικισμού ή να χρησιμοποιηθούν ως οικιστική γη.

□ την οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Πλάκας Δηλεσίου. Η έκταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, με χρήση την παραθεριστική κατοικία, έχει λάβει εκρηκτικές διαστάσεις στην παραλιακή ζώνη του δήμου. Η περιοχή δέχεται έντονες οικιστικές πιέσεις που οφείλονται τόσο στην έλλειψη σχεδιασμού, όσο και στον περιορισμένο έλεγχο της εκτός σχεδίου οικοδομικής δραστηριότητας. Επίσης αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα συγκρούσεων χρήσεων γης, λειτουργικής οργάνωσης και ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

□ Προστασία του Φυσικού περιβάλλοντος. Η πρόταση αυτή περιλαμβάνει τη διασφάλιση των φυσικών πόρων με τα απαραίτητα μέτρα, από πιθανούς κινδύνους εξάντλησης τους, εξαιτίας της μη ορθολογικής διαχείρισης τους. Επίσης εμπεριέχει τον καθορισμό περισσότερο αυστηρών περιβαλλοντικών όρων στην λειτουργία των βιομηχανιών της περιοχής, καθώς και τον έλεγχο εφαρμογής τους. Η ανάπτυξη εξειδικευμένων υπηρεσιών σχετικών με τη λειτουργία των μονάδων και τη διαχείριση αποβλήτων και καταλοίπων της μεταποιητικής διαδικασίας εξασφαλίζει την επιχειρηματική αξιοποίηση ενός περιβαλλοντικά επιβλαβούς τμήματος της παραγωγικής διαδικασίας. Η διαφύλαξη των τοπικών οικοσυστημάτων δεν αφορά αποκλειστικά την παραγωγική διαδικασία. Η οικιστική ανάπτυξη της Πλάκας Δηλεσίου, χωρίς προγενέστερο σχεδιασμό και εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας του φυσικού πόρου, απειλεί τη βιωσιμότητα του.

□ Προστασία της παράκτιας ζώνης. Η θέση του οικισμού της Πλάκας μπροστά στο θαλάσσιο μέτωπο έχει δημιουργήσει τις συνθήκες για την εγκατάσταση χώρων αναψυχής και εστίασης, καθώς και κατοικιών σε επαφή σχεδόν με την θάλασσα. Η οικιστική αυτή ανάπτυξη έχει πραγματοποιηθεί χωρίς προηγούμενο σχεδιασμό, με αποτέλεσμα να επιβαρύνεται το παράκτιο μέτωπο.

□ Προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου. Στον δήμο Σχηματαρίου υπάρχουν ιεροί ναοί με αξιόλογο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Επίσης, στο δήμο ανήκει τμήμα του σημαντικού αρχαιολογικού χώρου της

Τανάγρας. Στην περιοχή του Δηλεσίου έχουν εντοπισθεί ευρήματα της ρωμαϊκής και βυζαντινής περιόδου.

□ Προστασία της γεωργικής γης, με στόχο τη διατήρηση της αγροτικής παραγωγής και των ανοιχτών χώρων. Η χρήση της γης για αγροτική παραγωγή δεν έχει δυναμικά χαρακτηριστικά. Ωστόσο αποτελεί συμπληρωματική οικονομική δραστηριότητα τόσο για τους ντόπιους εργαζόμενους, όσο και για τους μετανάστες και παράλληλα δρα αμυντικά στον επιθετικό χαρακτήρα της άναρχης χωροθέτησης της βιομηχανίας.

□ Παρεμβάσεις στα όρια των οικισμών Σχηματαρίου και Οινόης. Μέσω της ανάλυσης των οικιστικών αναγκών των δύο περιοχών, βάσει των προγραμματικών μεγεθών του πληθυσμού και της εκτιμώμενης ανάπτυξης τους με χρονικό ορίζοντα 10 περίπου ετών, προέκυψε η ανάγκη πολεοδόμησης και διεύρυνσης των ορίων τους.

Προστασία-ανάδειξη περιοχών με αξιόλογους φυσικούς-πολιτιστικούς χώρους

Το συνεχώς εντεινόμενο οικονομικό ενδιαφέρον στην περιοχή μελέτης (αεροδρόμιο, βιομηχανικές και οικιστικές χρήσεις) έχει οδηγήσει σε αύξηση των ανθρωπογενών παρεμβάσεων. Οι επιπτώσεις της εντατικής και χωρίς σχεδιασμό ανάπτυξης στο περιβάλλον είναι έκδηλες, αλλοιώνοντας σημαντικά το φυσικό τοπίο. Οι εκτάσεις φυσικού περιβάλλοντος που τελούν υπό καθεστώς προστασίας καθώς και οι πεδινές εκτάσεις που αξιοποιούνται για γεωργική παραγωγή είναι ελάχιστες και σταδιακά συρρικνώνονται. Εκτός από τις αναδασωτέες εκτάσεις που στην πλειονότητα τους προστατεύονται ως δασικές* δεν εντοπίζονται αξιόλογα οικοσυστήματα χρήζοντα προστασίας. Στο σύνολο τους, οι ελάχιστες φυσικές εκτάσεις του δήμου (δασικές και αναδασωτέες, γεωργική γη), κινδυνεύουν από τις πιέσεις που δέχονται από την αυθαίρετη ή την υπό καθεστώς νομιμοποίησης δόμηση στην περιοχή της Πλάκας -Δήλεσι και την εξάπλωση της βιομηχανίας.

Μια ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των προβλημάτων συγκρούσεων χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, λαμβάνει υπόψιν την ανάγκη για ποιοτική αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και αξιοποιεί κατά το μέγιστο τα απαραίτητα θεσμικά εργαλεία προς αυτήν την κατεύθυνση.

* Περίπου 6.800 στρέμματα έχουν χαρακτηριστεί αναδασωτέες ή δασικές σύμφωνα με τις παρ. 1 & 2 του Ν.998/78 και μια σειρά θεσμικών αποφάσεων.

A) Προστασία από την εκτεταμένη ανάπτυξη οικιστικών και βιομηχανικών χρήσεων

Σχετικά με τη χωροθέτηση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων προτείνονται τα παρακάτω ρυθμιστικά μέτρα:

Θεσμοθέτηση οργανωμένης ζώνης Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ), δίνοντας τη δυνατότητα χωροθέτησης νέων μονάδων χαμηλής όχλησης. Οι ειδικοί και ευνοϊκότεροι σε σχέση με άλλες εκτός σχεδίου περιοχές όροι δόμησης, λειτουργούν ως κίνητρα εγκατάστασης των επιχειρήσεων σε αυτήν.

Αποφυγή της περαιτέρω ανεξέλεγκτης χωροθέτησης μεταποιητικών δραστηριοτήτων με βάση τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης, μέσω της αυστηρής οριοθέτησης ζωνών υφιστάμενης συγκέντρωσης βιομηχανικών δραστηριοτήτων, ζώνης χονδρεμπορίου και θέσπιση ειδικών περιοριστικών όρων δόμησης.

Οι επιτρεπόμενες νέες βιομηχανικές δραστηριότητες στο δήμο ανήκουν αποκλειστικά στην κατηγορία χαμηλής όχλησης, ενώ απαγορεύεται ρητά κάθε τύπου βιομηχανική δραστηριότητα σε οποιαδήποτε άλλη περιοχή εκτός των δύο προαναφερθέντων κατηγοριών περιοχών.

Καθορισμός ζωνών περιαστικής προστασίας με στόχο τη διαφύλαξη των αδόμητων γύρω από τους οικισμούς εκτάσεων. Η θεσμοθέτηση ζωνών περιαστικής προστασίας στις εκτάσεις αυτές, που είτε είναι αδόμητες είτε φιλοξενούν γεωργικές χρήσεις, έχει ως κύριο στόχο την προστασία από μελλοντική ανάπτυξη ασύμβατων δραστηριοτήτων.

Οριοθέτηση ζωνών προστασίας της γεωργικής γης, με στόχο τη διατήρηση τόσο της αποδυναμωμένης αγροτικής παραγωγής όσο και των ανοιχτών αδόμητων χώρων, δρώντας ως εξισορροπητικός παράγοντας στην άναρχη χωροθέτηση της βιομηχανίας.

Προστασία της παράκτιας ζώνης και της αγροτικής γης από την αυθαίρετη και διάσπαρτη δόμηση μέσω της πολεοδομικής οργάνωσης της ευρύτερης περιοχής Πλάκας Δηλεσίου.

Προστασία εκτάσεων (παραλιακών και σε γειτνίαση με τη βιομηχανική ζώνη) όπου παρατηρείται εκτεταμένη καταπάτηση ρεμάτων και αλλοίωση του εδάφους εξ αιτίας της αυθαίρετης δόμησης (εξασφάλιση της επιφανειακής απορροής των ομβρίων στις παραλιακές περιοχές με στόχο την ομαλή ροή

τους προς τη θάλασσα και την αποφυγή πλημμυρικών φαινομένων). Η ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών των περιοχών της Πλάκας Δηλεσίου προϋποθέτουν την οριοθέτηση και διευθέτηση των ρεμάτων στην περιοχή, και κατ' επέκταση τον εντοπισμό των προβληματικών περιοχών και της παθολογίας του συστήματος απορροής ομβρίων υδάτων.

Περιορισμός της οπτικής ρύπανσης και της ηχορύπανσης στον οικισμό Σχηματαρίου εξαιτίας της γεινίασης με το στρατιωτικό αεροδρόμιο. Η διαμόρφωση του εδάφους στην περιοχή επιτρέπει πιθανότατα τη μετρίαση του θορύβου που φτάνει στον οικισμό κυρίως στη φάση των απογειώσεων και προσγειώσεων των αεροσκαφών αν υλοποιηθούν σχετικά πυκνές φυτεύσεις δένδρων εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής στο τμήμα προ του οικισμού. Σε σχέση με την οπτική ρύπανση στην περιοχή μελέτης σημειώνεται το γεγονός ότι η οποιαδήποτε προσπάθεια εξωραϊσμού του τοπίου έχει νόημα μόνο στο βαθμό που θα ενταχθεί σ' ένα ευρύτερο πλαίσιο παρέμβασης κατά μήκος της εθνικής οδού στην ευρύτερη περιοχή Οινοφύτων - Σχηματαρίου, όπου έχουν συγκεντρωθεί βιομηχανικές δραστηριότητες. Η βλάβη ωστόσο του τοπίου από την αυθαίρετη, και συχνά πρόχειρη οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή του Δηλεσίου, προφανώς δεν είναι αναστρέψιμη.

B) Ανάδειξη και αγιοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής

Η προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου της περιοχής, συνίσταται στην αξιοποίηση κατά κύριο λόγο των αρχαιολογικών χώρων Τανάγρας και Δηλεσίου (ευρήματα ρωμαϊκής και βυζαντινής εποχής) καθώς και στην ανάδειξη ναών με αξιόλογο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον (Άγιος Ιωάννης και Αγ. Παρασκευή).

Βασική παράμετρο στην αξιοποίηση της πολιτισμικής κληρονομιάς της περιοχής αποτελεί η επαναλειτουργία του μουσείου Σχηματαρίου στο οποίο φυλάσσονται αρχαιότητες από την Τανάγρα. Η λειτουργία του μουσείου θα μπορούσε να ενισχυθεί πρωτίστως από την ανανέωση της μόνιμης συλλογής του με νέα ευρήματα από τον αρχαιολογικό χώρο της παραλίας Δηλεσίου, όπου έχουν εντοπισθεί λιμενικές εγκαταστάσεις και πώρινα αρχιτεκτονικά μέλη που πιθανότατα σχετίζονται με το ιερό του Δηλίου Απόλλωνα καθώς και θεμέλια κτιρίων ρωμαϊκής και βυζαντινής εποχής.

Ο έντονος ωστόσο βιομηχανικός και παραθεριστικός χαρακτήρας του δήμου, δεν επιτρέπει το σχεδιασμό σε μια τουριστική αναπτυξιακή κατεύθυνση της περιοχής στη βάση της αξιοποίησης του αρχαιολογικού της πλούτου.

Οργάνωση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο

Η αλματώδης βιομηχανική ανάπτυξη και η επέκταση της παραθεριστικής κατοικίας στα παράλια του Δήμου Σχηματαρίου είχαν ως αποτέλεσμα τη διασπορά παραγωγικών και οικιστικών χρήσεων στον εξωαστικό χώρο.* Η διαρκής και συχνά άναρχη επέκταση των αστικών και βιομηχανικών χρήσεων, εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος έχει ως συνέπεια τη σταδιακή συρρίκνωση της γεωργικής γης και των δασικών εκτάσεων.

Η δημιουργία θυλάκων ασχεδίαστης ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας (Δήλεσι -Πλάκα), η γειτνίαση των οικισμών με γεωργική ή δασική γη, βιομηχανικές δραστηριότητες και υποδομές μεταφορών υπερτοπικής σημασίας (εθνική οδός, σιδηροδρομική γραμμή, αεροδρόμιο), συνθέτουν ένα άναρχα διαμορφωμένο τοπίο με ποικίλες αντιφάσεις. Η μετατόπιση του οικονομικού ενδιαφέροντος στην περιοχή, εντείνει τις συγκρούσεις σε επίπεδο χρήσεων γης και δημιουργεί εστίες όχλησης υποβαθμίζοντας την ποιότητα του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Με βάση τα παραπάνω, η ανάλυση της οικονομικής φυσιογνωμίας της περιοχής υπαγορεύει τους παρακάτω άξονες χωρικής οργάνωσης και προστασίας του εξωαστικού χώρου :

Έλεγχος και οργάνωση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων

Στην πρώτη φάση της μελέτης αναγνωρίστηκαν και οριοθετήθηκαν στην περιοχή 5 ενότητες εγκατεστημένων επιχειρήσεων με βάση τους διαμορφωμένους θύλακες βιομηχανικών συγκεντρώσεων. Η ασχεδίαστη ωστόσο ανάπτυξη των μονάδων στην περιοχή μελέτης με βασικό κριτήριο την προσβασιμότητα στην εθνική οδό. δημιουργεί έντονες συγκρούσεις χρήσεων γης και υποβάθμιση των φυσικών πόρων. Η έντονη διασπορά των

* Υπενθυμίζεται ότι η οικιστική χρήση εντός και εκτός σχεδίου (συμπεριλαμβανομένης και της δομημένης έκτασης στο Δήλεσι) καταλαμβάνει το 28% της συνολικής έκτασης του Δήμου.

βιομηχανικών μονάδων στον εξωαστικό χώρο αλλά και σε επαφή με τα όρια των οικισμών, δημιουργεί θύλακες παραγωγικών δραστηριοτήτων καταλαμβάνοντας γεωργικές εκτάσεις.

Η ανάγκη ορθολογικής χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και η ανάσχεση της περαιτέρω διάχυσης τους στον εξωαστικό χώρο, καθιστά επιτακτική την οργάνωση και διευθέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας με δύο τρόπους:

- Μέσω της θεσμοθέτησης Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ). Προτείνεται η ανάπτυξη της ζώνης σύμφωνα με το Ν.2545/97 (Αρ, 1, Παρ. 2) σε έκταση ανατολικά της εθνικής οδού και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής Αθηνών - Χαλκίδας. «Η ζώνη ΒΙΟΠΑ καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται προκειμένου να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής κάθε βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας χαμηλής όχλησης και επαγγελματικών εργαστηρίων». Οι ευνοϊκοί όροι δόμησης εντός της ζώνης (αρτιότητα 2 στρ., Σ.Δ 1,4 για βιομηχανικές και βιοτεχνικές επιχειρήσεις, 0,6 για χονδρεμπόριο και υπηρεσίες και ποσοστό κάλυψης 60%) σε συνδυασμό με τις σχετικά χαμηλές τιμές γης, δημιουργούν αυξημένα κίνητρα χωροθέτησης νέων μονάδων σε αυτήν.
- Οριοθετούνται ζώνες βιομηχανικών δραστηριοτήτων (εκτός ΒΙΟΠΑ) με βάση τις ήδη υπάρχουσες βιομηχανικές συγκεντρώσεις, ζώνη χονδρεμπορίου και ζώνες ελεγχόμενης χωροθέτησης χονδρεμπορίου, στις οποίες επιτρέπεται επέκταση υφιστάμενων και εγκατάσταση νέων μονάδων με περιοριστικούς όρους δόμησης.

Επιπλέον για την υποστήριξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων προτείνεται:

- Ζώνη υποδοχής εκθεσιακών χώρων και συναφών-συμπληρωματικών λειτουργιών και υπηρεσιών. Προτείνεται η ανάπτυξη ζώνης που θα υποδεχτεί εκθεσιακούς χώρους και συμπληρωματικές λειτουργίες δυτικά της εθνικής οδού, μεταξύ των οικισμών Σχηματαρίου και Οινόης. Οι συμπληρωματικές λειτουργίες αφορούν κυρίως στην εξυπηρέτηση των εργαζομένων στις βιομηχανίες και της διερχόμενης από την εθνική οδό κίνησης.

Η δημιουργία Εκθεσιακών χώρων εντός των ορίων της ζώνης θα εξυπηρετεί τις ανάγκες για οργανωμένη προώθηση των παραγόμενων από τις βιομηχανίες προϊόντων. Η κάλυψη της ζώνης δεν θα ξεπερνά τα 3στρ. και η συνολική δομημένη επιφάνεια της τα 6.000m² (επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 2

όροφοι-7.5m) και η λειτουργία της προς την κατεύθυνση σύνδεσης της παραγωγής με τον τριτογενή τομέα μπορεί να συνδυαστεί με την ενδυνάμωση των υπηρεσιών.

Περιοχή παραθεριστικής κατοικίας

Η παραθεριστική κατοικία στην περιοχή συναντάται σε μεγάλη έκταση στα ανατολικά του δήμου στην περιοχή Δήλεσι και ουσιαστικά αποτελεί τμήμα της ευρείας παραλιακής ζώνης β' κατοικίας των ανατολικών ακτών της Αττικής και του νότιου Ευβοϊκού. Εκτός από τον παραθεριστικό οικισμό του ΟΤΕ που διαθέτει εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης οικισμού β' κατοικίας και αποτελεί λειτουργικό τμήμα της οικιστικής περιοχής του Δηλεσίου, η υπόλοιπη έκταση συγκεντρώνει εκτός σχεδίου δόμηση, που σε μεγάλο ποσοστό είναι αυθαίρετη.

Όπως προέκυψε από την Α' φάση ανάλυσης, η περιοχή αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα συγκρούσεων χρήσεων γης, λειτουργικής οργάνωσης και ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος. Η πρόταση έχει στόχο την πρόληψη περαιτέρω υποβάθμισης του περιβάλλοντος και το σχεδιασμό της προδιαγραφόμενης μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης. Λαμβάνοντας υπόψη πέρα από την υφιστάμενη παραθεριστική ζήτηση, τις περιβαλλοντικές δυνατότητες της περιοχής, ενθαρρύνεται η ολοκλήρωση της πολεοδόμησης ως οικισμού β' κατοικίας τμήματος της έκτασης της περιοχής Πλάκας-Δήλεσι (ΖΟΕ παραθεριστικής κατοικίας) και αποτρέπεται κάθε προσπάθεια ανεξέλεγκτης αξιοποίησης της περιοχής εκτός των ορίων της ΖΟΕ ως επιπλέον υποδοχέα παραθεριστικής κατοικίας.

Προστασία της γεωργικής γης

Ο πρωτογενής τομέας στην περιοχή φθίνει τα τελευταία χρόνια, λόγω της μείωσης των γεωργικών εκτάσεων, της έλλειψης υποδομών αλλά και εξαιτίας της ανεπαρκούς διαχείρισης των φυσικών και κυρίως υδάτινων πόρων. Οι καλλιέργειες (κυρίως σιτηρά, κηπευτικά και σε μικρό ποσοστό αμπέλια και σταφιδάμπελα), συγκεντρώνονται κυρίως στις περιοχές που εκτείνεται δυτικά και ανατολικά του οικισμού Σχηματαρίου έως τα όρια του Δήμου και στην ευρύτερη περιοχή νοτιοανατολικά του αεροδρομίου.

Επιπλέον, το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής όπου αναπτύσσεται διάσπαρτη αυθαίρετη δόμηση στα δυτικά των υπό πολεοδομία ενοτήτων στο Δήλεσι, εντάσσεται στη ΖΟΕ Οινοφύτων - Σχηματαρίου και αναφέρεται ως γεωργική γη προς διαφύλαξη. Οι οικιστικοί θύλακες αναπτύσσονται άναρχα εντός γεωργικής γης καταλαμβάνοντας και δασικές εκτάσεις ενώ σε αρκετές περιπτώσεις φτάνουν ως την κοίτη ρεμάτων.

Νότια των υπό πολεοδομία ενοτήτων βρίσκεται η περιοχή Κεσσέρι. Μεγάλο τμήμα της ανήκει σε οικοδομικό συνεταιρισμό. Πρέπει να σημειωθεί ότι πρόκειται για έκταση στο μεγαλύτερο μέρος της δασική ή αναδασωτέα. Φαινόμενα αυθαίρετης δόμησης παρατηρούνται κυρίως από στη βόρεια πλευρά της όπου εφάπτεται με την πεδινή και δομημένη περιοχή του Δηλεσίου. Με δεδομένο την αναγνώριση της αναγκαιότητας προστασίας της γεωργικής γης για την αποκατάσταση της ισορροπίας ανάμεσα στο φυσικό και δομημένο χώρο και για την ανάσχεση της επέκτασης βιομηχανικών και οικιστικών χρήσεων, προτείνεται:

- Προστασία της γεωργικής γης και δασικών εκτάσεων για την ευρύτερη περιοχή Πλάκας - Δήλεσι όπως ορίζεται από την ΖΟΕ (ΦΕΚ 686/88).
- Προστασία της εναπομένουσας γεωργικής γης (εκτός ορίων θεσμοθετημένης ΖΟΕ) βορειο-δυτικά του οικισμού Σχηματαρίου και νότιο-δυτικά της Οινόης, μέσω της οριοθέτησης ζώνης προστασίας γεωργικής γης και της απαγόρευσης σε αυτήν οποιασδήποτε χρήσης πλην της γεωργικής.
- Προστασία από περαιτέρω υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και της γεωργικής γης μέσω της απαγόρευσης δραστηριοτήτων μέσης και υψηλής όχλησης σε όλη την έκταση του δήμου.

Στην περιοχή προστασίας γεωργικής γης επιτρέπονται μόνο οι γεωργικές χρήσεις κατά τους όρους και περιορισμούς που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση. Οι νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές μονάδες που αντίκεινται στις επιτρεπόμενες από την περιοχή χρήσεις, παραμένουν και έχουν δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού σε ποσοστό 20% ανά δεκαετία της δομημένης επιφάνειας και της εγκατεστημένης ισχύος. Σε περίπτωση που η αύξηση της παραγωγικής τους ισχύος συνεπάγεται μεταβολή του επιπέδου όχλησης (σε ανώτερο επίπεδο όχλησης), η ενέργεια αυτή είναι απαγορευτική. Απαγορεύεται η εγκατάσταση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

Ζώνες περιαστικής προστασίας

Για την αποφυγή της εκτεταμένης ασχεδίαστης ανάπτυξης, της εκτός σχεδίου δόμησης, κατά μήκος της εθνικής οδού και άλλων κεντρικών οδικών αξόνων και σε επαφή με τα όρια των οικισμών ή/και ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων, και την εξασφάλιση μελλοντικής οικιστικής γης, προτείνονται ζώνες περιαστικής προστασίας.

Δύο είναι οι ζώνες περιαστικής προστασίας που προτείνονται στον οικισμό Σχηματαρίου:

- Η πρώτη, βρίσκεται στα δυτικά σε επαφή με τα προτεινόμενα όρια επέκτασης του, τη ζώνη προστασίας γεωργικής γης και την εθνική οδό.
- Η δεύτερη, βρίσκεται στα ανατολικά σε επαφή με τη σιδηροδρομική γραμμή, την προτεινόμενη έκταση επέκτασης του, καθώς και τις ζώνες «εγκατάστασης υπηρεσιών και κεντρικών λειτουργιών» και «ανάπτυξης βιομηχανικών δραστηριοτήτων».

Οι ζώνες περιαστικής προστασίας που προτείνονται στην Οινόη βρίσκονται στην περίμετρο και των δύο τμημάτων του οικισμού, ανατολικά και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής και εφάπτονται με τις προτεινόμενες περιοχές επέκτασης.

1.3.2. Οικιστική Οργάνωση

Το Σχηματάρι, ως έδρα πρωτοβάθμιου ΟΤΑ κατατάσσεται στα οικιστικά κέντρα 4ου επιπέδου και έχει προβλεπόμενο εξυπηρετούμενο πληθυσμό μεγαλύτερο των 20.000 κατοίκων.¹¹ Τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν τη χωρική διάρθρωση του δήμου είναι η κυριαρχία των δραστηριοτήτων της βιομηχανίας εκατέρωθεν του άξονα της εθνικής οδού, η άναρχη ανάπτυξη του οικιστικού συνόλου β' κατοικίας στα παράλια του δήμου και η ύπαρξη ουσιαστικά ενός οργανωμένου οικιστικού κέντρου, του Σχηματαρίου.

¹¹ «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε.- Παπαδοπούλου Εύα. Β1' ΦΑΣΗ- Β' ΕΚΔΟΣΗ. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2008, σελ. 14-15.

Η συνεχής ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα κατά την τελευταία εικοσαετία ενισχύεται κυρίως από την κοντινή απόσταση από την Αθήνα (καλές οδικές συνδέσεις και εξυπηρετήσεις, επενδυτικό ενδιαφέρον). Ο περιορισμένος κεντρικός ρόλος του Σχηματαρίου (συγκεκριμένες λειτουργίες και διοικητικές υπηρεσίες) οφείλεται στην εγγύτητα τόσο με την πρωτεύουσα όσο και με άλλα σημαντικά αστικά κέντρα όπως η Χαλκίδα και η Θήβα. Ο δήμος συνθέτει με το δήμο Οινοφύτων μια ευρύτερη λειτουργική ενότητα και η ζώνη παραθεριστικής κατοικίας της Πλάκας Δήλεσι αποτελεί μια ενότητα με την αντίστοιχη του Δηλεσίου Οινοφύτων.

Οι μεγαλύτερες εξαρτήσεις και οι συνδέσεις των οικισμών του Δήμου, εντοπίζονται σε σχέση με την Αθήνα όπου καταγράφονται μεγάλης έντασης μετακινήσεις από την Αθήνα προς το Σχηματάρι για εργασία, κυρίως στον δευτερογενή τομέα. Όσον αφορά στις υπηρεσίες σημαντική παρουσιάζεται η εξάρτηση του οικισμού από την Θήβα, για υπηρεσίες νομαρχιακού χαρακτήρα όπως η δικαιοσύνη και η περίθαλψη.

Σύμφωνα με το επιλεγμένο σενάριο της δεύτερης κατεύθυνσης, ο δήμος αναμένεται να δεχτεί μια ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας και της ζήτησης για παραθεριστική κατοικία τα επόμενα χρόνια. Το γεγονός αυτό θα έχει επιπτώσεις όχι μόνο στη ζήτηση γης για οικιστική και βιομηχανική χρήση αλλά και στις σχέσεις των οικισμών του δήμου και τους ρόλους τους στο οικιστικό δίκτυο.

Η σχεδιασμένη χωροθέτηση των βιομηχανικών ζωνών και των μονάδων εντός τους, επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση της γης, άμεσο έλεγχο των δραστηριοτήτων και των διαδικασιών ανάπτυξης και λειτουργίας τους και πρόληψη πιθανών οικολογικών καταστροφών. Προς την ίδια κατεύθυνση επιδρά η επιδιωκόμενη εξισορροπητική λειτουργία του αγροτικού τομέα η οποία είναι δυνατόν να συμβάλει στη διατήρηση των απαραίτητων ελεύθερων επιφανειών για την ομαλή οικοσυστημική λειτουργία της περιοχής. Οι παραπάνω διαπιστώσεις συνηγορούν προς μια σειρά μέτρων που θα σχετίζονται με τα εξής:

- Υποστήριξη του ρόλου και αναβάθμιση του οικιστικού κέντρου Σχηματαρίου και κινητοποίηση ενδογενών τοπικών οικονομικών μηχανισμών.

- Ανάπτυξη διακριτών ρόλων των οικισμών και λειτουργική διασύνδεσή τους με το Σχηματάρι.
- Ολοκλήρωση των μελετών της υπό πολεοδόμηση περιοχής Πλάκα-Δήλεσι και περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης αυθαίρετης και μη.
- Παρεμβάσεις στα όρια των οικισμών.
- Ζώνες περιαστικής προστασίας -Ζώνες ελέγχου δόμησης.

Υποστήριξη του ρόλου και αναβάθμιση του οικιστικού κέντρου Σχηματαρίου και κινητοποίηση ενδογενών τοπικών οικονομικών μηχανισμών

Ο στόχος είναι η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και η εξασφάλιση συνεχούς και αυτοδύναμης ανάπτυξης της περιοχής με βάση τις ενδογενείς δυνάμεις, η οποία θα αναπτύσσει μηχανισμούς σύνδεσης των τοπικών παραγωγικών συντελεστών με τη βιομηχανική υποδομή. Προϋποθέσεις για την υλοποίηση αυτής της κατεύθυνσης αποτελούν η ορθολογική χωροθέτηση των βιομηχανικών ζωνών, ο σχεδιασμός και η εφαρμογή περιβαλλοντικής προστασίας καθώς και η ενίσχυση του ανθρώπινου κεφαλαίου της περιοχής. Η επιτυχία των παρεμβάσεων εξαρτάται από το βαθμό ανταπόκρισης των δημόσιων και επιχειρηματικών δράσεων, τη δραστηριοποίηση της τοπικής επιχειρηματικότητας, την αποτελεσματικότητα των συλλογικών φορέων και τον ανταγωνισμό όμορων ή γειτονικών περιοχών στην προσέλκυση νέων επενδύσεων.

Η επίτευξη αυτού του στόχου απαιτεί συνδυασμό δράσεων:

- Οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Προτείνεται η οργάνωση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων μέσω:

- ❑ Θεσμοθέτησης της ζώνης ΒΙΟΠΑ σε έκταση ανατολικά της εθνικής οδού και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής Αθηνών - Χαλκίδας. Η έκταση που καλύπτει η προτεινόμενη ζώνη τα μορφολογικά χαρακτηριστικά, η πυκνότητα υπάρχουσας δόμησης και αξίες γης και οι προτεινόμενοι όροι δόμησης και αρτιότητας.
- ❑ Οριοθέτησης ζωνών βιομηχανικών δραστηριοτήτων στους θύλακες υφιστάμενης συγκέντρωσης βιομηχανίας, υπό συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δόμησης.

- ❑ Απαγόρευσης εγκατάστασης νέας βιομηχανικής δραστηριότητας σε οποιαδήποτε περιοχή που βρίσκεται εκτός των παραπάνω οριοθετημένων ζωνών.
- ❑ Δημιουργία μίας ζώνης χονδρεμπορίου και δύο ζωνών ελεγχόμενης χωροθέτησης χονδρεμπορίου.
- ❑ Δημιουργία ζώνης υποδοχής Εκθεσιακών χώρων και συμπληρωματικών προς αυτό κεντρικών λειτουργιών και υπηρεσιών.

Για την εξυπηρέτηση των εγκατεστημένων στη βιομηχανική περιοχή (επιχειρήσεις και εργαζόμενοι) εντός της οριζόμενης ζώνης υποδοχής προτείνεται η δημιουργία χώρων για εμπορικές εκθέσεις και συμπληρωματικές προς αυτά λειτουργίες και υπηρεσίες, δυτικά της εθνικής οδού, μεταξύ των οικισμών Σχηματαρίου και Οινόης. Η λειτουργία της ζώνης προσανατολίζεται κυρίως στη φιλοξενία εμπορικών εκθέσεων προϊόντων των επιχειρήσεων, στην οργάνωση διαφόρων συνεδρίων και εκδηλώσεων.

- ❑ Παρεμβάσεις στο όριο του σχεδίου πόλεως

Προτείνεται επέκταση του οικισμού Σχηματαρίου σε δύο τομείς δυτικά και ανατολικά του υφιστάμενου ορίου του σχεδίου πόλεως σε συνολική έκταση 565στρ.

Ανάπτυξη διακριτών ρόλων των οικισμών και λειτουργική διασύνδεσή τους με το Σχηματάρι

Σήμερα το δίκτυο των τριών οικισμών του δήμου καθορίζεται ουσιαστικά από το Σχηματάρι, το μοναδικό οργανωμένο οικιστικό κέντρο με συγκεκριμένες λειτουργίες και διοικητικές υπηρεσίες. Αυτή η περιοχή μπορεί να θεωρηθεί με βάση τα χαρακτηριστικά και τις λειτουργίες της ως μία ενιαία χωρική ενότητα, με συγκέντρωση βιομηχανίας κυρίως εκατέρωθεν του άξονα της εθνικής οδού. Μία δεύτερη χωρική ενότητα εντοπίζεται στα παράλια του δήμου, όπου αναπτύσσονται ασχεδίαστα θύλακες β' κατοικίας.

Εκτός από τον οικισμό Σχηματαρίου, ο οποίος αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω με την ενδυνάμωση των μεταποιητικών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών, τα υπόλοιπα οικιστικά σύνολα (Οινόη, Δήλεσι) εμφανίζουν μικρό δυναμισμό και ελάχιστες λειτουργίες. Η σταδιακή μετατροπή του οικισμού Δήλεσι από περιοχή β' κατοικίας σε τόπο μόνιμης κατοικίας, αυξάνει μακροπρόθεσμα τις μελλοντικές ανάγκες σε κοινωνικές και τεχνικές

υποδομές, λειτουργίες και εξυπηρετήσεις (σχολεία, ιατρικό κέντρο). Η σχετική περιθωριοποίηση και λειτουργία των οικισμών Δήλεσι και Οινόη ως τόπων μόνιμης κατοικίας που τροφοδοτούνται από την ύπαρξη της βιομηχανικής περιοχής Σχηματαρίου, σε συνδυασμό με την παράλληλη ανάπτυξη χαμηλής ποιότητας παραθεριστικής κατοικίας στο πρώτο και διάσπαρτης βιομηχανικής χρήσης στον δεύτερο, έχει υποβαθμίσει σημαντικά την ποιότητα του φυσικού και αστικού τοπίου.

Με δεδομένα τη γειτνίαση με την Αθήνα και άλλα σημαντικά αστικά κέντρα όπως η Χαλκίδα και η Θήβα, καθώς και τον ήδη περιορισμένο κεντρικό ρόλο του Σχηματαρίου, η περιοχή Πλάκα - Δήλεσι και η Οινόη δεν μπορούν ενδεχομένως να διεκδικήσουν διακριτό ρόλο μελλοντικά στο οικιστικό δίκτυο. Ο ρόλος τους επομένως, αποτελεί συνάρτηση της δυναμικής και γενικότερα της εξέλιξης του Σχηματαρίου και της βιομηχανικής περιοχής. Ωστόσο, θα πρέπει να δοθεί έμφαση ως προς τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος (ελεύθεροι χώροι, ποιότητα κατοικιών) και των παρεχόμενων υπηρεσιών (εμπορικές δραστηριότητες, αναψυχή), ιδιαίτερα στη ζώνη Πλάκας Δήλεσι που αποτελεί συνέχεια της λειτουργικής ενότητας του Δηλεσίου Οινοφύτων, ενώ παράλληλα μετατρέπεται σταδιακά από περιοχή παραθεριστικής σε περιοχή μόνιμης κατοικίας. Ο οικισμός του συνεταιρισμού του ΟΤΕ δεν έχει αποκτήσει μέγεθος ικανό ώστε να φιλοξενεί κεντρικές λειτουργίες και το σχέδιο του προβλέπει τις κατάλληλες υποδομές για τη λειτουργία του (οδικό δίκτυο, πάρκο, χώρους πρασίνου και αναψυχής και αθλητισμού καθώς και εμπορικές λειτουργίες).

Με βάση τα παραπάνω, προτείνεται:

- Ενίσχυση και αναβάθμιση του ρόλου των οικισμών Σχηματαρίου και Οινόης μέσα από την οργάνωση και ενδυνάμωση των μεταποιητικών δραστηριοτήτων.
- Αποκατάσταση επικοινωνίας τμημάτων οικισμού Οινόης. Στην Οινόη είναι απαραίτητη η βελτίωση της επικοινωνίας μεταξύ του ανατολικού και δυτικού τμήματος του οικισμού τα οποία διαχωρίζονται από τη σιδηροδρομική γραμμή. Προτείνεται η κατασκευή πεζογέφυρας και ισόπεδου κόμβου.
- Ενδυνάμωση και βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος στην περιοχή Πλάκας -Δήλεσι και σχεδιασμός της προδιαγραφόμενης μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης. Τα παραπάνω είναι εφικτά μέσω της

ολοκλήρωσης των υπό εκπόνηση πολεοδομικών μελετών παραθεριστικής κατοικίας στο παραλιακό τμήμα Δηλεσίου και της πολεοδόμησης για παραθεριστική κατοικία της δομημένης ζώνης δυτικά της υπό πολεοδόμηση περιοχής (δυτικά των ενοτήτων Ια, 1β, 3α) της Πλάκας Δήλεσι. Προτείνεται η αναθεώρηση των αναγκών σχεδιασμού προβλεπόμενων υπηρεσιών, υποδομών (τεχνικές και κοινωνικές) και ελεύθερων και κοινωφελών χώρων, με δεδομένο ότι η περιοχή Δηλεσίου σταδιακά μετατρέπεται από περιοχή παραθεριστικής σε περιοχή μόνιμης κατοικίας.

Παρεμβάσεις στα όρια των οικισμών

- Επεκτάσεις στο όριο του σχεδίου πόλεως του Σχηματαρίου

Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης του ρόλου του οικισμού του Σχηματαρίου και της πρόβλεψης για εξασφάλιση οικιστικής γης που θα διαμορφωθεί κατόπιν σχεδιασμού (πολεοδομική μελέτη) και δεν θα είναι εκ των υστέρων αποτέλεσμα ένταξης μιας ενότητας κατοικιών που έχουν δομηθεί με όρους εκτός σχεδίου ή ακόμη κι αυθαίρετα, προτείνεται η επέκταση του ορίου του σχεδίου πόλεως της έδρας. Η πρόταση περιλαμβάνει την ενσοομάτωση δύο εκτάσεων εκατέρωθεν του οικισμού. Συγκεκριμένα:

Τομέας IV. Περιοχή δυτικά του οικισμού, έκτασης 356,4 στρεμμάτων.

Τομέας V. Περιοχή ανατολικά του οικισμού, έκτασης 209,2 στρεμμάτων.

- Παρεμβάσεις στο όριο του οικισμού της Οινόης

Η παρούσα μελέτη λαμβάνοντας υπόψη για τον οικισμό της Οινόης:

την τάση κορεσμού που παρουσιάζει η οικιστική γη στα ανατολικά της σιδηροδρομικής γραμμής,

την εκτίμηση για μελλοντική μετακίνηση του πληθυσμού εντός των ορίων της,

τα προβλήματα επικοινωνίας των δύο τμημάτων του οικισμού

την ανεπάρκεια που παρουσιάζουν οι κοινόχρηστοι χώροι,

την έλλειψη ρυμοτομικού σχεδίου και

τους περιοριστικούς παράγοντες πολεοδομικής ανάπτυξης,

εκτιμά πως η εκπόνηση μιας πολεοδομικής μελέτης για την περιοχή είναι καθοριστικής σημασίας, προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα παραπάνω θέματα και παράλληλα να επιτευχθεί:

η αναβάθμιση του ρόλου της

- ❑ η λειτουργική διασύνδεση με την έδρα και
- ❑ η οικιστική της οργάνωση.

Η πρόταση για την πολεοδομική οργάνωση της Οινόης, εμπεριέχει την διεύρυνση του ορίου της. Οι δύο προτεινόμενοι υποδοχείς οικιστικής γης θα εκτείνονται εκατέρωθεν του υφιστάμενου οικισμού και θα καταλαμβάνουν συνολική έκταση 143,6 στρεμμάτων (70,6 στρ. δυτικά και 73 στρ. Ανατολικά). Η αλληλοεπικάλυψη του αρχαιολογικού χώρου με την προτεινόμενη ζώνη επέκτασης του ορίου, στα δυτικά, καθώς και το γεγονός ότι η Οινόη δεν διαθέτει σχέδιο πόλης, καθιστούν την διαδικασία σύνθετη, αλλά όχι αδύνατη δεδομένου ότι η αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία αντιμετωπίζει θετικά το ενδεχόμενο περιορισμένης υποχώρησης του ορίου του αρχαιολογικού χώρου αφού εκτιμάται ότι ο αρχικός προσδιορισμός του ήταν αρκετά διευρυμένος σε σχέση με τα μέχρι σήμερα ευρήματα.

Ζώνες περιαστικής προστασίας - Ζώνες ελέγχου δόμησης

Η αναβάθμιση του αστικού χώρου της έδρας, που συνεπάγεται βελτίωση της ποιότητας ζωής του ντόπιου πληθυσμού, αποτελεί προτεραιότητα της οικιστικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης. Με κύριο γνώμονα το παραπάνω ζητούμενο προτείνεται η οριοθέτηση δύο ζωνών περιαστικής προστασίας, εκατέρωθεν του οικισμού του Σχηματαρίου.

Πρόκειται για δυο περιοχές που στο σύνολό τους περιλαμβάνουν αγροτική γη. Συγκεκριμένα:

- ζώνη δυτικά του οικισμού, έκτασης 2.141 στρεμμάτων και
- ζώνη ανατολικά του οικισμού, έκτασης 232 στρεμμάτων.

Μέσω αυτής της πρότασης ανακόπτεται η απρογραμμάτιστη και άναρχη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων με όρους εκτός σχεδίου δόμησης, που δημιουργούν περιβαλλοντική και οικιστική υποβάθμιση στον οικισμό. Παράλληλα, διαφυλάσσεται αδόμητη η έκταση προκειμένου να αποτελέσει οργανωμένο υποδοχέα οικιστικής ανάπτυξης, εφόσον η διαθέσιμη γη δεν είναι ικανή στο μέλλον να καλύψει τις πληθυσμιακές ανάγκες του Σχηματαρίου. Οι δύο αυτές ζώνες, είναι επίσης δυνατόν να αποτελέσουν τόπο εγκατάστασης υποστηρικτικών λειτουργιών, ή τόπο διεύρυνσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού που εφάπτονται.

Παρόμοιοι λόγοι συνηγορούν ώστε να προταθούν ζώνες περιστατικής προστασίας και στον οικισμό της Οινόης. Ο τελευταίος δέχεται σημαντικές πιέσεις από την γειτνίαση με τον εθνικό δρόμο και κυρίως από τη σιδηροδρομική γραμμή που διχοτομεί τον οικισμό. Έντονη παρουσιάζεται η έλλειψη ελεύθερων χώρων στο ανατολικό τμήμα. Παράλληλα στην περίμετρο του οικισμού χωροθετούνται μεγάλες βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες που προκαλούν ηχητική και οπτική ρύπανση. Προκειμένου να περιοριστούν αυτοί οι επιβαρυντικοί παράγοντες, προτείνονται οι εξής ζώνες προστασίας. Συγκεκριμένα:

- ζώνη 95,5 στρεμμάτων στα βορειοανατολικά του οικισμού.
- ζώνη 53,9 στρεμμάτων στα νοτιοανατολικά του οικισμού.
- ζώνη 426,2 στρεμμάτων στα δυτικά του οικισμού.

Στο ίδιο πλαίσιο προστασίας των ελεύθερων εκτάσεων και περιορισμού του φαινομένου της ραγδαίας εξάπλωσης της βιομηχανικής δραστηριότητας σε βάρος της αγροτικής γης, προτείνεται η θεσμοθέτηση ζώνης ελέγχου δόμησης. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει όλο το δυτικό τμήμα του ΟΤΑ έως τη ΖΟΕ παραθεριστικής κατοικίας, φυσικά εξαιρούνται οι υφιστάμενες χρήσεις που οριοθετούνται από άλλο θεσμικό πλαίσιο. Στην περιοχή αυτή δεν επιτρέπεται η εκ νέου χωροθέτηση βιομηχανικών δραστηριοτήτων, καθώς και πτηνο-κτηνοτροφικών μονάδων και μονάδων χονδρεμπορίου. Η επέκταση υφισταμένων επιχειρήσεων διέπεται από συγκεκριμένους όρους, που περιγράφονται αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο. Για όλες τις άλλες χρήσεις, που με βάση την εκτός σχεδίου δόμηση επιτρέπεται να εγκαθίστανται, προτείνεται όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 20 στρέμματα.

Σχέση με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης, ανάδραση με κεντρικό σχεδιασμό

Στον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται η παραγωγική διαδικασία στην περιοχή μελέτης, διακρίνονται κάποιες αδυναμίες. Ο ελλιπής σχεδιασμός της βιομηχανικής δραστηριότητας, χωρίς ικανοποιητικό δίκτυο υποστηρικτικών υπηρεσιών, συντελεί στη δημιουργία ενός άναρχου εξωαστικού χώρου και μιας οικονομίας χωρίς ισχυρή παραγωγική βάση. Συνεπαγωγικά, ενισχύεται η εξάρτηση από την αγορά και τις υποδομές της Αθήνας, ενώ παράλληλα

καθίσταται δύσκολη η ενσωμάτωση της περιοχής μελέτης στο νέο ευρωπαϊκό οικονομικό χώρο με ενισχυμένη ταυτότητα και εξωτερική ανταγωνιστικότητα.

Το τελευταίο αίτημα αποτελεί μία από τις βασικές κατευθύνσεις του αναπτυξιακού και χωροταξικού σχεδιασμού που αφορά το σύνολο της περιφέρειας. Η υλοποίηση της, που αποτελεί μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό στόχο, προϋποθέτει παρεμβάσεις σε διάφορες υφιστάμενες δομές.

- Εξυγίανση της άτυπης βιομηχανικής ζώνης του δήμου, με τη δημιουργία ενός οργανωμένου υποδοχέα βιομηχανικών δραστηριοτήτων που να πλαισιώνεται από ένα πλήρες δίκτυο υποδομών, αποτελεί στόχο πρωταρχικής σημασίας.
- Απορρόφηση και βέλτιστη αξιοποίηση για τον δήμο, των εθνικών και κοινοτικών πολιτικών και επιχορηγήσεων. Οι πολιτικές ενίσχυσης του κεντρικού σχεδιασμού για την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας είναι σημαντικές και αφορούν πολλούς τομείς.
- Εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του δήμου που αφορούν στην θέση του στο χώρο. Συγκεκριμένα ο ΟΤΑ:
 - ❑ Διασχίζεται από τον υποάξονα Αθήνας-Θεσσαλονίκης του αναπτυξιακού «δ» (ΠΑΘΕ), γεγονός που αναμφισβήτητα δρα ενισχυτικά στην παραγωγική διαδικασία.
 - ❑ Βρίσκεται κοντά σε αστικούς και παραγωγικούς κόμβους μεγάλης εμβέλειας (Χαλκίδα, Λαμία, Θήβα, Λιβαδειά, Μαντούδι κλπ). Πιθανές δικτυώσεις μεταξύ αυτών των πόλων, καθώς και αξιοποίηση του πλουτοπαραγωγικού δυναμικού της περιφέρειας είναι δυνατόν να μετριάσουν τις ανισότητες εντός της και παράλληλα να ενισχύσουν την εξωτερική της ανταγωνιστικότητα.
 - ❑ Ενίσχυση-εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων. Η υλοποίηση της δράσης αυτής επιδιώκεται με μέτρα που αφορούν στην:
 - ❑ Βελτίωση του επιπέδου του ανθρώπινου δυναμικού. Κρίνεται απαραίτητη η εισαγωγή στην παραγωγή στελεχών που να κατέχουν τις καινοτομίες των νέων τεχνολογιών, να γνωρίζουν τους κανόνες της οικονομικής διαχείρισης και προώθησης του προϊόντος.
 - ❑ Υιοθέτηση νέων τεχνολογιών, καινοτομοιών, με στόχο την προσέλκυση νέων επενδύσεων, μείωση του κόστους παραγωγής και αύξηση της

παραγωγικότητας και κατά συνέπεια παραγωγή πιο ανταγωνιστικού προϊόντος.

□ Ενίσχυση της τριτογενοποίησης της παραγωγής. Με αυτόν τον τρόπο ο παραγωγικός κύκλος που λαμβάνει χώρα εντός του ΟΤΑ διευρύνεται, επιτυγχάνεται η οριζόντια σύνδεση των οικονομικών τομέων και περιορίζεται η μονοκαλλιέργεια της βιομηχανίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΩΝΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

2.1. ΖΩΝΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Όπως έχει ήδη προκύψει από τη φάση της ανάλυσης, η περιοχή του δήμου Σχηματαρίου συγκεντρώνει ένα σημαντικό αριθμό βιομηχανιών που αναπτύσσονται άναρχα εκατέρωθεν της εθνικής οδού και σε γειτνίαση με τους οικισμούς. Η ανάγκη οριοθέτησης ζωνών βιομηχανικών και άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων με πολεοδομική οργάνωση προβάλλεται ως επιτακτική, προκειμένου να εξασφαλίζεται η ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση από δίκτυα υποδομής και ο περιορισμός της περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Πρόκειται για ένα αναπτυξιακό μέτρο, που προωθείται από τον εθνικό¹² και περιφερειακό σχεδιασμό και κρίνεται χρήσιμο για την περιοχή μελέτης για τρεις ειδικούς λόγους:

- Την ανάγκη ελέγχου και εκλογίκευσης της χωροθέτησης οχλουσών δραστηριοτήτων που εκτείνονται κατά μήκος και εκατέρωθεν της εθνικής οδού, καθώς και σε μικρή απόσταση από τις εισόδους και εξόδους των οικισμών Σχηματαρίου και Οινόης, με σκοπό τον περιορισμό των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.
- Την ανάγκη προώθησης οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας, που να αποτελεί κίνητρο για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων διασφαλίζοντας την επάρκεια ως προς τις υποδομές και την εσωτερική οργάνωση.
- Την ανάγκη ενδυνάμωσης της τοπικής οικονομίας και την ποιοτική αναδιάρθρωση περιοχών με υψηλές συγκεντρώσεις βιομηχανίας (αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης για την αντιμετώπιση αδυναμιών).

¹² Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, Σχέδιο ΚΥΑ, Μάιος 2007.

- Τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων αλλά και η διασφάλιση της προστασίας της υγείας και της ασφάλειας των κατοίκων από βιομηχανικές δραστηριότητες.

Με βάση τα παραπάνω, προτείνεται η οργάνωση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε ζώνες μέσω:

- Της ανάπτυξης ζώνης ΒΙΟΠΑ (Βιοτεχνικό Πάρκο) σύμφωνα με το Ν.2545/97 (Αρ, 1, Παρ. 2) σε έκταση ανατολικά της εθνικής οδού και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής Αθηνών - Χαλκίδας σε γειτνίαση με την Οινόη.
- Της οριοθέτησης ζωνών (εκτός ΒΙΟΠΑ) όπου εντοπίζονται ήδη σημαντικές βιομηχανικές συγκεντρώσεις και στις οποίες προτείνονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (Ζώνες ανάπτυξης βιομηχανικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης και κατ' εξαίρεση μέσης ή/και υψηλής όχλησης για τις ήδη εγκατεστημένες βιομηχανίες, Ζώνη χονδρεμπορίου και Ζώνες (Z1&Z2) ελεγχόμενης χωροθέτησης χονδρεμπορίου.
- Δημιουργία ζώνης υποδοχής Εκθεσιακών χώρων και συμπληρωματικών λειτουργιών και υπηρεσιών με σκοπό την εξυπηρέτηση των εγκατεστημένων στη βιομηχανική περιοχή (επιχειρήσεις και εργαζόμενοι).

Τα κριτήρια για την οριοθέτηση των ζωνών προσδιορίζονται με βάση τις ήδη υπάρχουσες χωρικές συγκεντρώσεις, τις σχέσεις με τους οικισμούς, τα στοιχεία για το είδος και το μέγεθος των βιομηχανικών μονάδων, τις εκτιμήσεις για μελλοντική ζήτηση, τις τιμές γης, το ανάγλυφο του εδάφους, τους ανέμους, τη διαφύλαξη της αγροτικής γης. Λαμβάνοντας παράλληλα μέτρα για την πρόληψη της όχλησης από βιομηχανικές δραστηριότητες σε θύλακες που γειτνιάζουν με οικιστικές ενότητες και αγροτικές γαίες, κρίνεται αναγκαία η απαγόρευση στο σύνολο της περιοχής εγκατάστασης νέων μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης.

Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ)

Ορίζεται ο χώρος ο οποίος, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2545/97, προκειμένου να

λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής κάθε βιομηχανικής ή βιοτεχνικής δραστηριότητας χαμηλής όχλησης και επαγγελματικών εργαστηρίων.*

Η δημιουργία ζώνης βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών, εξασφαλίζει μέσω της θέσπισης ειδικών πολεοδομικών όρων, την περιβαλλοντική εξυγίανση τους. Η διαθεσιμότητα μεγαλύτερων εκτάσεων γης όσο και οι λογικότερες τιμές στην ευρύτερη περιοχή εκτός σχεδίου (Σχηματάρι, Οινόφυτα, Αυλώνας), οδηγούν τις βιομηχανίες και τις μεγάλες εταιρείες του λιανεμπορίου και των Logistics σε αγορές μεγάλων εκτάσεων.*

Η προσέλκυση επενδύσεων ωστόσο, είναι αναγκαίο να συνδυαστεί με σοβαρές επενδύσεις σε υποδομές, έτσι ώστε να προσελκύσει νέες σύγχρονες μεταποιητικές μονάδες και υπηρεσίες που να μπορούν να λειτουργούν ανταγωνιστικά με τις αντίστοιχες της ευρύτερης περιοχής χωρίς περαιτέρω επιβάρυνση των φυσικών πόρων. Οι όροι χωροθέτησης τέτοιων επιχειρήσεων στην προτεινόμενη ζώνη θα πρέπει να είναι ανταγωνιστικοί σε σχέση με τους αντίστοιχους σε θέσεις εκτός σχεδίου, ώστε να ανασταλεί η άναρχη χωροθέτησή τους με όρους αγοράς.

Για τον υπολογισμό της έκτασης της ζώνης ΒΙΟΠΑ, συνεκτιμήθηκαν παράγοντες όπως η μέση δομημένη επιφάνεια των υφιστάμενων επιχειρήσεων, η ποσοστιαία κατανομή τους ως προς το είδος και την έκταση τους καθώς και οι αναπτυξιακές τάσεις στην περιοχή. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπ όψη τις υπάρχουσες επενδυτικές τάσεις, τη γειννίαση του δήμου με την ευρύτερη περιοχή Αθηνών, την εύκολη πρόσβαση στα δίκτυα σε συνδυασμό με την ανάπτυξη συνδυασμένων μεταφορών και τη βελτίωση των σιδηροδρομικών συνδέσεων, προκύπτει έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για εγκατάσταση επιχειρήσεων logistics. Με βάση τα παραπάνω, προβλέπεται σημαντική αύξηση στη ζήτηση μεγάλοι εκτάσεων γης (αύξηση της μέσης δομημένης επιφάνειας) με χαμηλούς συντελεστές δόμησης. Προτείνεται μία θέση ζώνης ΒΙΟΠΑ με έκταση της τάξεως των 580στρ. και δυνατότητα φιλοξενίας 50-70 νέων επιχειρήσεων ανάλογα με το είδος, το μέγεθος και τις ανάγκες τους.

* Βλ. Ν-2545/97 (ΦΕΚ-254/Α/15-12-97), Άρθρο 1, Παρ. 1&2, για τις κατηγορίες Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) και άλλες διατάξεις.

* Αναφέρεται η αγορά μεγάλων εκτάσεων (άνω των 110 στρεμμάτων) με δυνατότητα σιδηροδρομικής σύνδεσης στην Οινόη για κατασκευή logistics center.

Με δεδομένη τη χαμηλότερη τιμή γης στην επιλεγμένη ζώνη ΒΙΟΠΑ, τη χαμηλή αρτιότητα (2στρ.) και το μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης (60%), η εγκατάσταση σε αυτήν θα είναι περισσότερο ελκυστική για το σύνολο των επιχειρήσεων.

Θέση ΒΙΟΠΑ: ορίζεται ζώνη 584στρ. σε απόσταση 500πι βορειοανατολικά του οικισμού της Οινόης και σε χωρική συνέχεια με την περιοχή βιομηχανικής συγκέντρωσης Οινοφύτων. Η επιλογή της παραπάνω ζώνης ενισχύεται από την ανάγκη περιορισμού της διάχυσης της βιομηχανίας σε παρθένες περιοχές, τροφοδοτεί τη μελλοντική ενδυνάμωση του ρόλου της Οινόης και της τοπικής ανάπτυξης. Η χωρητικότητα της κυμαίνεται μεταξύ 50-70 επιχειρήσεων ανάλογα με το είδος και τις ανάγκες τους σε γη. Στη ζώνη μπορούν να φιλοξενηθούν οι νέες επιχειρήσεις, με αρτιότητα στα 2.000στρ., ποσοστό κάλυψης 60% και Σ.Δ 1,4 για βιομηχανικές και βιοτεχνικές επιχειρήσεις και 0,6 για χονδρεμπόριο και υπηρεσίες.

Η επιλεγμένη ζώνη ΒΙΟΠΑ ορίζεται ως περιοχή μη οχλούσας δραστηριότητας και οι χρήσεις που επιτρέπεται να χωροθετηθούν είναι:

- Βιομηχανία και Βιοτεχνία χαμηλής όχλησης.
- Χονδρεμπόριο και άλλες υπηρεσίες (λιανεμπόριο, logistics) χαμηλής όχλησης.

Όροι δόμησης

Για τον προσδιορισμό των όρων δόμησης στη ζώνη βιομηχανίας - χονδρεμπορίου, έγιναν οι παρακάτω παραδοχές:

- Η εγκατάσταση στη ζώνη πρέπει να είναι ανταγωνιστική σε σχέση με τους οικονομικούς όρους χωροθέτησης αντιστοιχούν δραστηριοτήτων σε θέσεις εκτός σχεδίου.
- Η αρτιότητα πρέπει να ικανοποιεί τη μέση ζήτηση χωρίς να επιβαρύνει υπερβολικά την περιοχή με πολλές μικρές εκμεταλλεύσεις.

Ο συντελεστής δόμησης, μπορεί να είναι χαμηλότερος από τον ισχύοντα εκτός σχεδίου για τις συγκεκριμένες χρήσεις όπου ισχύει η τιμή 0.9, αφού θεσμικό κίνητρο για την προσέλκυση τέτοιων δραστηριοτήτων είναι το ποσοστό κάλυψης, το οποίο εξαντλείται κατά κανόνα στις εκτός σχεδίου

χωροθετούμενες βιοτεχνικές - εμπορικές εκμεταλλεύσεις, πολύ πριν εξαντληθεί ο Σ.Δ.. εφόσον σπάνια χρειάζεται η κατασκευή δευτέρου ορόφου.

- Απόκτηση της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη και χρήμα και διάθεση της για την οργάνωση του οδικού δικτύου, των δικτύων κοινής ωφέλειας, των αναγκαίων κοινωνικών και κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων.
- Σύσταση φορέα για τη δημιουργία ΒΙΟΠΑ.

Ειδικότερα:

Στις περιοχές εντός του ΒΙΟΠΑ ισχύει:

- Η αρτιότητα ορίζεται στα 2στρ.
- Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,4 για τις βιομηχανικές δραστηριότητες και το 0,6 τις χονδρεμπορικές δραστηριότητες και τις άλλες υπηρεσίες
- Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων θα είναι 60%.
- Οι νέες επιτρεπόμενες δραστηριότητες είναι χαμηλής όχλησης.
- Για τις νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές δραστηριότητες που αντίκεινται στις επιτρεπόμενες χρήσεις, επιτρέπεται η παραμονή τους και δίνεται η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων τους με την προϋπόθεση ότι η λειτουργία τους συνάδει με τους περιβαλλοντικούς όρους. Η επέκταση της ιπποδύναμης τους και της δομημένης επιφάνειας τους ανά δεκαετία μπορεί να γίνεται με βάση τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έγκρισης της άδειας τους. Για τις άδειες εγκατάστασης μονάδων που θα εκδίδονται από την ημερομηνία έγκρισης του ΓΠΣ, ισχύουν οι νέοι όροι και περιορισμοί δόμησης.

2.1.1. Σύσταση ενός φορέα για τη δημιουργία ΒΙΟΠΑ

Η σύσταση ενός φορέα για τη δημιουργία ΒΙΟΠΑ στην περιοχή και εν συνεχεία τη διαχείριση του, αναμένεται να αποδώσει πολλά οφέλη.

Σε κοινωνικό επίπεδο, τα οφέλη από τη συγκέντρωση των βιομηχανικών μονάδων σε μία συγκεκριμένη περιοχή, σε σχέση με τη σημερινή κατάσταση - μεγάλη διασπορά της βιομηχανικής δραστηριότητας- είναι προφανή.

Σε οικονομικό επίπεδο, από τη δημιουργία ΒΙΟΠΑ όφελος έχουν τόσο οι ιδιοκτήτες γης στην περιοχή χωροθέτησης (λόγω της ανατίμησης της γης που κατέχουν), όσο και ο φορέας που θα είναι υπεύθυνος για την κατασκευή και διαχείριση του ΒΙΟΠΑ (λόγω των καθαρών κερδών του), αλλά και οι βιομήχανοι (λόγω της εξοικονόμησης αρχικού κόστους επένδυσης) και κατ' επέκταση η κοινωνία στο σύνολο της (λόγω της πιο αποδοτικής χρήσης των παραγωγικών συντελεστών και κατά συνέπεια της εξοικονόμησης πόρων). Στον πίνακα 2.1. παρουσιάζονται τα αρχικά κόστη εγκατάστασης (πλην της αγοράς γης) που θα αναλάβει ο φορέας δημιουργίας του ΒΙΟΠΑ.*

Για να προληφθεί η περίπτωση υψηλού σφάλματος, έχουν υιοθετηθεί τιμές σχετικά υψηλότερες του αρχικά αναμενόμενου. Όλα τα σενάρια καλύπτονται στην ανάλυση ευαισθησίας.

Πίνακας 2.1. Εκτιμήσεις αρχικού κόστους δημιουργίας του ΒΙΟΠΑ*

Οδοποιία-Ασφαλιστικά	5.500.000€
Ύδρευση	200.000€
Πυρόσβεση	350.000€
Αποχέτευση ακαθάρτων	
4 χλμ. αγωγοί	480.000€
Μονάδα επεξεργασίας λυμάτων	200.000€
Αποχέτευση ομβρίων	820.000€
Εξωτερικός φωτισμός	300.000€
Διανομή ηλεκτρικής ενέργειας	2.750.000€
Δαπάνες μελετών	400.000€
ΣΥΝΟΛΟ	11.000.000€

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

* Οι εκτιμήσεις έγιναν με βάση τα αρχικά ποσά επένδυσης σε παλαιότερες αντίστοιχες περιπτώσεις.

* Για την εκτίμηση των ποσών της κατηγορίας «Οδοποιία - Ασφαλτικά», περιελήφθησαν 6 χλμ. οδών εντός ΒΙΟΠΑ, χώροι στάθμευσης - ελιγμών, οδικό δίκτυο σύνδεσης του ΒΙΟΠΑ με την ΠΑΘΕ. Για την «Ύδρευση», περιελήφθησαν 5 χλμ. αγωγών, δεξαμενή και πιεστικό. Για την «Πυρόσβεση», περιελήφθησαν 5 χλμ. αγωγών, δεξαμενή, κρουνοί και πυροσβεστικό όχημα. Για την «Αποχέτευση όμβριων», περιελήφθησαν 3 χλμ. αγωγών και 2 χλμ. επενδυμένων τάφρων.

Σύμφωνα με την Α' Φάση της μελέτης «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ. Σχηματαρίου», οι τιμές γης στις υποψήφιες για αγορά περιοχές κυμαίνονται μεταξύ 18.000 € - 30.000 €. Υποθέτοντας ανατίμηση των τιμών γης, λόγω της αύξησης της ζήτησης στην περιοχή, υιοθετείται η τιμή των 35.000 € / στρέμμα, ως εκτίμηση της μέσης τιμής κτήσης των 550 στρεμμάτων από το φορέα διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ. Με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις, το αρχικό ποσό επένδυσης του φορέα υπολογίζεται σε 30.250.000 € (550 στρ. * 35.000 €/στρ. = 19.250.000 € για τη γη και 11.000.000 € για τα έργα). Στο ποσό αυτό δηλαδή, συμπεριλαμβάνεται η αγορά γης και όλα τα απαραίτητα έργα για τη δημιουργία του ΒΙΟΠΑ, πλην των τηλεπικοινωνιών (αμελητέο κόστος σε σύγκριση με τα υπόλοιπα) και του φυσικού αερίου (το σενάριο για τη τροφοδοσία του ΒΙΟΠΑ με φυσικό αέριο πρέπει να εξεταστεί ξεχωριστά).

Υπολογίζεται ότι το 40% της συνολικής έκτασης είναι κοινόχρηστοι χώροι, ενώ το υπόλοιπο 60%, είναι γη που θα διατεθεί στις βιομηχανίες για την ανέγερση των εγκαταστάσεων τους (60% * 550 στρ. = 330 στρ.). Αυτό σημαίνει ότι με τιμή πώλησης π.χ. 92.000 € / στρέμμα, ο φορέας εισπράττει 330 στρ. * 92.000 € / στρ. = 30.360.000 €, ποσό που υπερκαλύπτει το αρχικό ποσό επένδυσης (άρα η επένδυση είναι συμφέρουσα).

Σε περίπτωση δημιουργίας του ΒΙΟΠΑ, οι βιομηχανίες θα έχουν αν επιλέξουν ανάμεσα στην ανέγερση των εγκαταστάσεων τους εντός ΒΙΟΠΑ και εκτός. Εξετάζοντας τις δύο επιλογές από τη σκοπιά των βιομηχάνων, εξάγονται τα εξής συμπεράσματα (υιοθετείται η υπόθεση ότι η βιομηχανία χρειάζεται 1.200m²):

Εντός ΒΙΟΠΑ: Το ποσοστό κάλυψης εντός ΒΙΟΠΑ θα είναι 60% (δε χρησιμοποιείται ο συντελεστής δόμησης, αφού στην πλειονότητα τους οι βιομηχανίες χτίζουν μόνο σε ένα όροφο). Συμπερασματικά, η βιομηχανία θα πρέπει να αγοράσει 2.000m². Άρα, με (2 στρ. * 92.000 € / στρ.) 184.000 €, η βιομηχανία θα έχει την απαραίτητη γη για να χωροθετηθεί, το οδικό δίκτυο σύνδεσης με την ΠΑΘΕ, (500-1.000m από την ΠΑΘΕ), σύνδεση με το δίκτυο της ΔΕΗ, ύδρευση και αποχέτευση, βιολογικό καθαρισμό των αποβλήτων της, χώρους στάθμευσης για τους εργαζόμενους κλπ. Θα έχει τα πάντα έτοιμα δηλαδή και θα απομένει μόνο η ολοκλήρωση της κατασκευής των εργοστασίων της, για να αρχίσει να λειτουργεί (και αυτό

συνεπάγεται τόσο μείωση των διαφυγόντων κερδών -ποσό που δε μπορεί να υπολογιστεί, όσο και μη σπατάλη πόρων για την εύρεση των καταλληλότερων εταιρειών για την περάτωση των έργων, κόστος με το οποίο πρέπει να επιφορτιστεί η ίδια η βιομηχανία στην περίπτωση που εγκατασταθεί εκτός ΒΙΟΠΑ).

- Εκτός ΒΙΟΠΑ: Το ποσοστό κάλυψης εκτός ΒΙΟΠΑ είναι 30% και η αρτιότητα 10 στρέμματα. Συμπερασματικά, η βιομηχανία θα πρέπει να αγοράσει 10.000m². Στις περιοχές που επιτρέπεται η ανέγερση βιομηχανιών, οι τιμές γης είναι πάνω από 30.000 € / στρέμμα. Το κόστος διάνοιξης δρόμου είναι πολύ υψηλό για να μπορέσει να το αναλάβει μία βιομηχανία μόνη της (ή είναι ανεχτό όταν πρόκειται για λίγα μέτρα). Υποθέτοντας ότι η βιομηχανία θα βρει κατάλληλη γη στη χαμηλότερη δυνατή τιμή, το ποσό που θα διατεθεί για την αγορά γης θα είναι 300.000 € (10στρ. * 30.000 €/στρ.). Εκτός ΒΙΟΠΑ δηλαδή, η βιομηχανία θα έχει ένα γήπεδο, το οποίο στην ιδανική περίπτωση θα είναι δίπλα σε κάποιον υπάρχοντα δρόμο (αν και οι περιοχές δίπλα σε υπάρχοντες δρόμους είναι σε γενικές γραμμές ακριβότερες, λόγω της υψηλότερης ζήτησης). Επιπλέον, η βιομηχανία θα πρέπει να αναλάβει όλα τα έργα σύνδεσης με το δίκτυο της ΔΕΗ, ύδρευση, αποχέτευση, ενώ θεωρείται δεδομένο ότι δε θα χρησιμοποιεί φυσικό αέριο ή το βιολογικό καθαρισμό. Αναφέρεται το ελάχιστο κόστος σύνδεσης μίας βιομηχανίας της ΔΕΗ: στην ιδανική περίπτωση που υπάρχει κόμβος διανομής σε πολύ κοντινή απόσταση από τη βιομηχανία (το κόστος μεταφοράς θεωρείται αμελητέο), η βιομηχανία θα πρέπει να πληρώσει (34 € / KVH * 400 KVH- ισχύς μέσης βιομηχανίας) 13.600 € και περίπου 14.000 € για την παροχή, χωρίς να υπολογίζεται το ΦΠΑ. Σύνολο δηλαδή, περίπου 33.000 € (ελάχιστο κόστος). Η βιομηχανία δηλαδή στην περίπτωση που επιλέξει να μείνει εκτός ΒΙΟΠΑ, πληρώνει 333.000 € μόνο για τη γη και το ηλεκτρικό ρεύμα.

Είναι σαφές ότι για τη βιομηχανία, προτιμότερο είναι η πρώτη επιλογή. Υιοθετώντας δηλαδή, τα δυσμενέστερα για το ΒΙΟΠΑ πιθανά σενάρια, το συμπέρασμα είναι ότι η δημιουργία του συμφέρει. Ο φορέας δημιουργίας του ΒΙΟΠΑ θα αναλάβει να μελετήσει πιο αναλυτικά τα αρχικά κόσθη εγκατάστασης κάθε βιομηχανίας και θα μπορεί να ανεβάσει τις τιμές / στρέμμα

γης, ανάλογα με τα συμπεράσματα της μελέτης. Η τελική τιμή μπορεί να είναι και 120.000 € / στρέμμα, ανάλογα με τα περιθώρια κέρδους. Στο παράρτημα, παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας, στην οποία εξετάζονται εναλλακτικά σενάρια με βάση την απόλυτη και σχετική απόκλιση των τιμών των κρίσιμων μεταβλητών από τις υιοθετημένες.

Μία εναλλακτική προσέγγιση είναι η παρακάτω: το αρχικό κόστος για τη δημιουργία του ΒΙΟΠΑ (11.000.00 €), αλλά και το κόστος για την αγορά γης μοιράζονται στα 330 στρέμματα που θα αποτελούν τη γη που θα πωληθεί στις βιομηχανίες. Ουσιαστικά, το κάθε στρέμμα επιβαρύνεται με 33.333 € (11.000.000 €/330στρ.) για λοιπές λειτουργίες και με 58.333 € (19.250.000 €/330στρ.) για τη γη. Η έκταση που καταλαμβάνουν οι εγκαταστάσεις μιας μέσης βιομηχανίας είναι περίπου 750m.

Εντός ΒΙΟΠΑ (ποσοστό κάλυψης 60%), για την ανέγερση των εγκαταστάσεων χρειάζονται 2 στρέμματα (αρτιότητα 2.000m²) ενώ εκτός ΒΙΟΠΑ (ποσοστό κάλυψης 30%), 10 στρέμματα. Υποθέτοντας ότι ο φορέας λειτουργεί οριακά (δηλαδή οι εισπράξεις από τις πωλήσεις οικοπέδων ισοσκελίζουν τα έξοδα), η βιομηχανία που θα αγοράσει 2 στρέμματα εντός ΒΙΟΠΑ, θα επωμιστεί 67.000€ για το σύνολο των λοιπών εγκαταστάσεων (εκτός σχεδίου, δεσμεύονται τουλάχιστον 33.000€, μόνο για τη σύνδεση με το δίκτυο της ΔΕΗ) και 115.000€ για τη γη (τη στιγμή που σύμφωνα με το προηγούμενο τμήμα της ανάλυσης, δεσμεύονται τουλάχιστον 300.000 € για την αγορά αντίστοιχης έκτασης γης, σε περιοχή εκτός σχεδίου). Η διαφορά που προκύπτει θα αποτελεί κέρδη του φορέα διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ.

2.2. ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΧΑΜΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ

Στις περιοχές εκτός ΒΙΟΠΑ όπου εντοπίζονται ήδη σημαντικές βιομηχανικές συγκεντρώσεις, οριοθετούνται ζώνες ανάπτυξης βιομηχανικών

δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης (και κατ' εξαίρεση για τις ήδη υφιστάμενες μέσης- Ζώνες I, II,III,IV):¹³

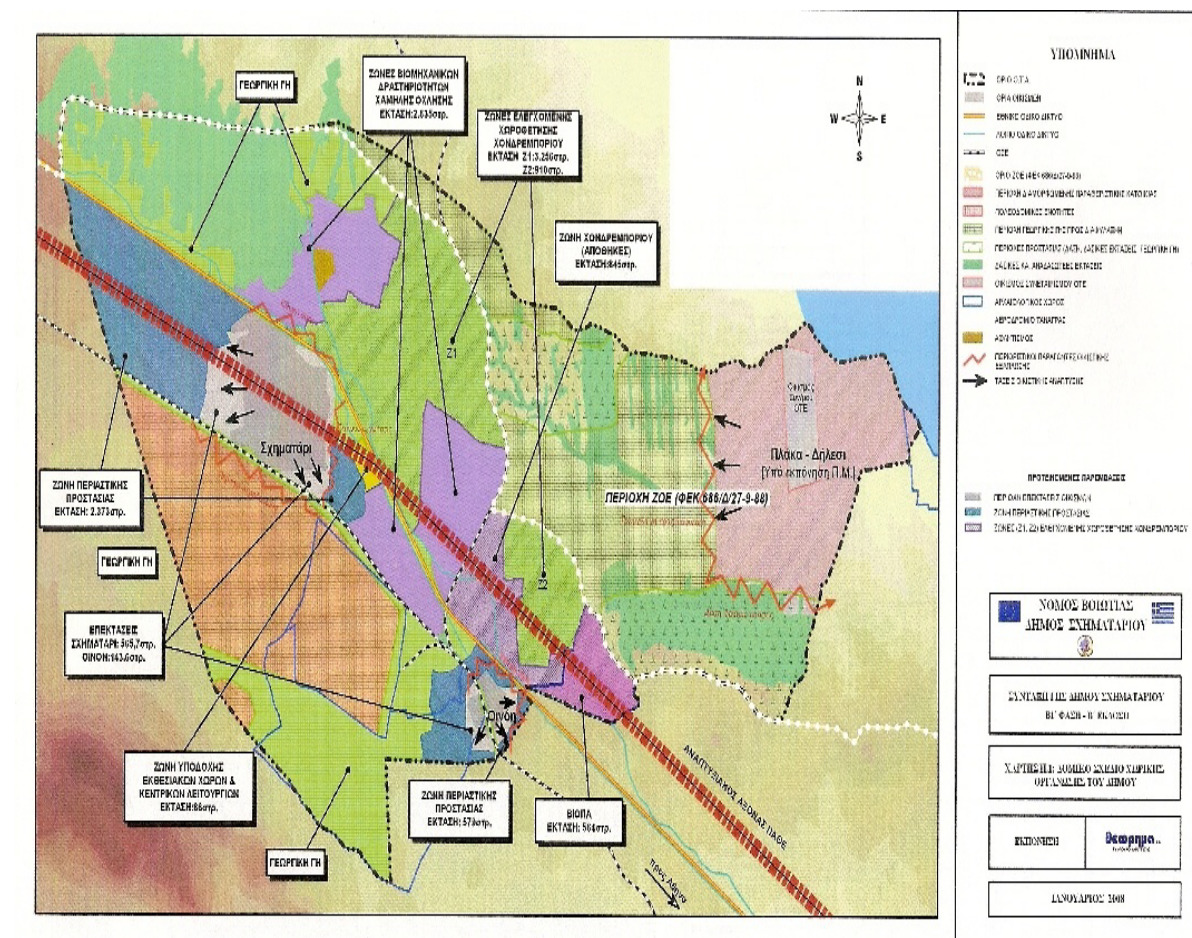
Ζώνη I: 723 στρ.

Ζώνη II: 394 στρ.

Ζώνη III: 1114 στρ.

Ζώνη IV: 604 στρ.

Στον χάρτη 2.1. Παρατηρούμε το όριο ΟΤΑ με τα όρια των οικισμών όπου βλέπουμε και τις ζώνες βιομηχανικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης και ζώνες χονδρεμπορίου (Ζώνη I και Ζώνη II).



Χάρτης 2.1. Ζώνες βιομηχανικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης και Ζώνες Χονδρεμπορίου

¹³ «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε.- Παπαδοπούλου Εύα. Β΄ ΦΑΣΗ- Β΄ ΕΚΔΟΣΗ. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2008, σελ. 35-36.

Στις παραπάνω ζώνες προτείνονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Αρτιότητα στα 10 στρ.
- Το ποσοστό κάλυψης των γηπέδων είναι 30%.
- Κατ' εξαίρεσιν, επιτρέπεται η παραμονή των ήδη υφιστάμενων στη ζώνη επιχειρήσεων και η δυνατότητα επέκτασης τους μέχρι εξάντλησης του Σ.Δ. και η αύξηση της ιπποδύναμης τους με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς, που περιέχονται στην αρχική τους ή την μέχρι της εγκρίσεως του παρόντος σχεδίου τροποποιημένη άδεια τους και για τις τρεις κατηγορίες όχλησης.

Η βιομηχανική δραστηριότητα απαγορεύεται σε οποιαδήποτε άλλη περιοχή εκτός των προαναφερθέντων.

2.2.1 Ζώνες ελεγχόμενης χωροθέτησης χονδρεμπορίου

Ορίζονται δύο ζώνες βόρεια της εθνικής οδού και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής (Ζώνη Z1: 3256στρ. και Ζώνη Z2: 910 στρ.) στις οποίες απαγορεύονται η κατοικία, οι βιομηχανικές και πτηνο-κτηνοτροφικές δραστηριότητες.

Στην περιοχή επιτρέπεται η ελεγχόμενη εγκατάσταση μονάδων χονδρεμπορίου (αποθήκες) με αρτιότητα 20στρ. και λοιπούς όρους δόμησης κατά τις ισχύουσες για το χονδρεμπόριο διατάξεις σε εκτός σχεδίου περιοχές

2.2.2. Ζώνη υποδοχής εκθεσιακών χώρων και συμπληρωματικών λειτουργιών και υπηρεσιών

Με σκοπό την εξυπηρέτηση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και των εργαζομένων στη βιομηχανική περιοχή. Προτείνεται η δημιουργία ζώνης υποδοχής εκθεσιακών χώρων και συμπληρωματικών λειτουργιών και υπηρεσιών σε έκταση 85στρ. στρεμμάτων δυτικά της εθνικής οδού, μεταξύ των οικισμών Σχηματαρίου και Οινόης.

Η αρτιότητα ορίζεται στα 4.000m² και το επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων τα 4m συν τη στέγη. Κατά τους λοιπούς όρους δόμησης εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις (σύμφωνα με το Αρθ-9 ΠΔ-24/31-5-85, Αρθ-1 παρ.2 ΠΔ-11/21-1-94, Αρθ-1 ΠΔ-11/23-2-95 για χρήση εμπορικών αποθηκών και το Αρθ-5 ΠΔ-

24/31-5-85 για γραφεία και καταστήματα). Τονίζεται ότι πρέπει υποχρεωτικά να εξασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 10m για τους δρόμους μεταξύ των οικοπέδων και οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι χώροι στο 40% του συνόλου της έκτασης.

Η λειτουργία της ζώνης προσανατολίζεται κυρίως στη φιλοξενία εμπορικών εκθέσεων προϊόντων των επιχειρήσεων, στην οργάνωση διαφόρων συνεδρίων και εκδηλώσεων.

Συνολικά εντός της ζώνης επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις με όρους όπως ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση:

- Εκθεσιακοί χώροι
- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Πρατήρια βενζίνης
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς
- Ελεύθεροι χώροι πρασίνου.

Φωτογραφική αποτύπωση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων



Εικόνα 2 Ανδρικόπουλος ΕΠΕ



Εικόνα 3 Κυριάκος Χατζόπουλος ΑΕ



Εικόνα 4 ΧΑΛΚΙΣ Α.Ε.Β.Ε.



Εικόνα 5 Βιομηχανία Ζωοτροφών



Εικόνα 6 Βιομηχανία Φαρμάκων ANFARM



Εικόνα 7 Βιομηχανικά και Ιατρικά Αέρια ΕΛ.ΒΙ.Α



Εικόνα 8 Λεβιδιώτης Πλακάκια-Είδη Υγιεινής



Εικόνα 9 Air Liquide



Εικόνα 10 Μαλσινιώτης TANK Α.Ε.Β.Ε. (Δεξαμενές)



Εικόνα 11 Μαλεφάκης Ε.Π.Ε. (υαλοπίνακες – κρύσταλλα ασφαλείας)



Εικόνα 12 PIPELIFE Βιομηχανία πλαστικών σωμάτων



Εικόνα 13 VIOMETALE



Εικόνα 14 Τεχνική επεξεργασία Χάρτου Α.Β.Ε.Ε.



Εικόνα 15 Αφοΐ Μπισκίνη ΑΕΒΕ (boats)



Εικόνα 16 ΒΑΣΙΛΗΑΣ Stirella-Rohnson



Εικόνα 17 F.S.S. Floran Security Systems



Εικόνα 18 Grande Serpetini Βιομηχανία Γρανίτη-Μαρμάρου



Εικόνα 19 RAVENNA A.E. logistics center



Εικόνα 20 ΓΑΛΛΗΣ Φωτισμός



Εικόνα 21 Sealed Air A.B.E.E.



Εικόνα 22 Μελισσοκομική Αθηνών Α.Β.Ε.Ε.



Εικόνα 23 Γ.Σ. Δημητρουλάκος



Εικόνα 24 Δαμίγος ΕΠΕ (Μάρμαρα)



Εικόνα 25 ΕΛΦΙΚΟ ΑΕΕ (Βιομηχανία υφασμάτων)



Εικόνα 26 Αφοι Γκιρλέμη (Βιομηχανία λιπασμάτων)



Εικόνα 27 Σπορelaiουργία Καφαντάρης-Παπακώστας Α.Β.Ε.Ε.



Εικόνα 28 Αφοί Σιακανδράρη Κ.Δ.Α.Υ. (Ανακύκλωση)



Εικόνα 29 Τουβλοποιία Δραγοφίνας (Εγκαταλελειμμένο)



Εικόνα 30 ΝΕΟΧΡΗΜ



Εικόνα 31 Unilever Knor-Helman's (Εργοστάσιο)



Εικόνα 32 KERAKOLL (Εργοστάσιο)



Εικόνα 33 Π.Αθανασιάδης Α.Β.Ε.Ε. (Βιομηχανία Θερμομονωτικών – πάνελ πολυουρεθάνης)



Εικόνα 34 PLEXACO S.A. (Βιομηχανία πλαστικών σωλήνων)



Εικόνα 35 SKLAVOS LASERS (Εργοστάσιο)



Εικόνα 36 ΑΓΝΟ Ε.Π.Ε. (Σαπυνοποιία)



Εικόνα 37 Μύλοι Σχηματαρίου Α.Β.Ε.Ε. (Άλευρα & ζωοτροφές)



Εικόνα 38 Πρακτορείο διανομής τύπου (ΑΡΓΟΣ)



Εικόνα 39 Εργοστάσιο ΔΕΗ



Εικόνα 40 ΕΛΙΖΑ Α.Β.Ε.Ε. (Εργοστάσιο)



Εικόνα 41 GRAFO Α.Β.Ε.Ε. (logistics)



Εικόνα 42 ΚΑΜ ΕΠΕ (Μεταλλικά ΣΙΛΟ- Γεώργιος Ξουρης)



Εικόνα 43 Μπακό Α.Ε. Βιομηχανία επίπλων



Εικόνα 44 Βιομηχανική μονάδα παραγωγής ψύξης και τυποποίηση, επεξεργασία αλιευμάτων



Εικόνα 45 Ποτοποιία Αφοι ΡΟΥΣΑΛΗ



Εικόνα 46 Δημητρουλάκος Α.Β.Ε.Ε. (Βιομηχανία μεταλλικών ραφιών)



Εικόνα 47 Μηχανουργείο-Ναυπηγείο (Εγκαταλελειμμένο)



Εικόνα 48 Εγκαταλελειμμένο συγκρότημα κτιρίων



Εικόνα 49 TEXNOMET A.E.



Εικόνα 50 Μηχανουργείο φορτηγών και αυτοκινήτων



Εικόνα 51 ΝΟΥΚΑΣ Ε.Π.Ε. (Μάρμαρα-Γρανίτες)



Εικόνα 52 Μ. Μήτσιος Α. Ε.Β.Ε.Ε. (Θέρμανση)



Εικόνα 53 ΑΤΑΛΑΝΤΑ ΠΛΑΣΤ (Βιομηχανία πλαστικών)



Εικόνα 54 Ενζυμον Οινοποιείο



Εικόνα 55 Βιομηχανία υπό κατασκευή



Εικόνα 56 Εγκαταλελειμμένη Βιομηχανία



Εικόνα 57 ΦΥΤΟΦΥΛ (Εργαστήριο Φυτοϊατρικών Προϊόντων)



Εικόνα 58 MARINOS Κέντρο εμπορίου και Βιομηχανίας



Εικόνα 59 RAVENNA (Είδη υγιεινής και πλακιδίων)



Εικόνα 60 Εργοστάσιο σκυροδέματος LAFARGE



Εικόνα 61 Μηχανουργείο



Εικόνα 62 CIVIL (Βιομηχανία πλαστικών-χάρτου)



Εικόνα 63 Κ & Π ΛΑΥΚΙΔΗ Ο.Ε. (Πλάκες πεζοδρομίου – εξωτερικών χώρων)



Εικόνα 64 Εργοστάσιο MINERVA (Ελληνικό ελαιόλαδο)



Εικόνα 65 ΑΓΡΟΤΕΧΝΙΚΗ (Γεωργικά μηχανήματα-μηχανουργικές εφαρμογές)



Εικόνα 66 Εργοστάσιο σκυροδέματος ΤΙΤΑΝ



Εικόνα 67 Μακρυνάκης Ευτύχης (Επιπλώσεις καταστημάτων)



Εικόνα 68 Logistics Σιακανδάρης



Εικόνα 69 PHARMACEL (Φαρμακευτικά προϊόντα)



Εικόνα 70 Αποθήκες Logistics



Εικόνα 71 ELITE STROM (ELITE STROM)



Εικόνα 72 Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο



Εικόνα 73 Εγκαταλελειμμένο κτίριο



2009/08/17

Εικόνα 74 Κουρτίνες ΣΤΑΥΡΙΔΗ



2009/08/17

Εικόνα 75 Logistics TECHNIMA



Εικόνα 76 ΒΙΟΚΥΤ Α.Ε.Β.Ε. (Βιομηχανία συσκευασιών)



Εικόνα 77 Μάρμαρα Κοζάνης Τυρενόπουλος Δ.



Εικόνα 78 Logistics ZAKOS



Εικόνα 79 LPS (logistics packing solutions)



Εικόνα 80 Gerolymatos PNG Health logistics



Εικόνα 81 ΖΩΓΑΣ Α.Ε. (Σίδηρα- μπετόν- δομικά πλέγματα



Εικόνα 82 Μάρμαρα Ζαφειράκη Ε.Π.Ε.



Εικόνα 83 Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο



Εικόνα 84 MATKO Α.Ε. Τυρνρόπουλος



Εικόνα 85 Ζαμπούρης Α.Ε.



Εικόνα 86 ΛΑΠΑΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Α.Β.Ε.Ε. (Βιομηχανία επίπλων)



Εικόνα 87 PSEKA S.A. logistics



Εικόνα 88 GREKIS FORM SERVICES



Εικόνα 89 ISOMAT buildings quality



Εικόνα 90 BUFFALO PLAST Μινόγλου Α.Ε.



Εικόνα 91 MECANOTEHNIKA ABETE



Εικόνα 92 VIPPON ABEE (Ελληνική Βιομηχανία Καουτσούκ)



Εικόνα 93 ΑΤΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ logistics



Εικόνα 94 ΜΑΣΤΡΟΧΡΗΣΤΟΣ ΑΘ. Εργολαβική Εταιρεία Κατασκευών



Εικόνα 95 ΣΙΑΜΙΔΗΣ ΑΕ (Βιομηχανία Υφασμάτων)



Εικόνα 96 Βιομηχανία Ελαίων.



Εικόνα 97 ΕΣΙΑΡ Αποθήκες logistics



Εικόνα 98 Αποθήκες logistics



Εικόνα 99 Αποθήκες logistics



Εικόνα 100 Αποθήκες logistics



Εικόνα 101 Αποθήκες logistics



Εικόνα 102 Αποθήκες logistics



Εικόνα 103 Αποθήκες logistics



Εικόνα 104 Αποθήκες logistics



Εικόνα 105 Αποθήκες logistics



Εικόνα 106 Αποθήκες logistics



Εικόνα 107 Αποθήκες logistics



Εικόνα 108 Αποθήκες logistics



Εικόνα 109 Αποθήκες logistics



Εικόνα 110 Αποθήκες logistics



Εικόνα 111 Αποθήκες logistics



Εικόνα 112 Αποθήκες logistics



Εικόνα 113 Πτηνοτροφική Μονάδα



Εικόνα 114 KARLIS (Πτηνοτροφική Μονάδα)



Εικόνα 115 Εγκαταλελειμμένη πτηνοτροφική μονάδα



Εικόνα 116 SOVIMO HELLAS (Χρυσά αυγά)



Εικόνα 117 Πτηνοτροφική εγκατάσταση



Εικόνα 118 Πτηνοτροφική μονάδα



Εικόνα 119 ARESH Πτηνοτροφική μονάδα



Εικόνα 120 ΚΟΡΡΟΥΣ ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ



Εικόνα 121 Βιομηχανία Ξηρών Καρπών Carlico



Εικόνα 122 Αφοι ΞΑΦΗ Έπιπλα κουζίνας



Εικόνα 123 Μπουργος Μαρι Έργα Πρασίνου



Εικόνα 124 Εγκαταλελειμμένο κτίριο



Εικόνα 125 Εγκαταλελειμμένο κτίριο

2.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

2.3.1. Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης

Στην περιοχή μελέτης παρατηρείται εκτεταμένη ανάπτυξη του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης.¹⁴ Στην ενδοχώρα κατά μήκος και εκατέρωθεν του εθνικού δρόμου που διασχίζει το δήμο, καθώς και κεντρικών οδικών αξόνων που τέμνονται με την ΠΑΘΕ και αποτελούν συνδετήριους άξονες με γειτονικά αστικά κέντρα, χωροθετείται ο κύριος όγκος των βιομηχανικών μονάδων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης.

Τα κίνητρα αποκέντρωσης της βιομηχανίας από την Αττική και μετακίνησής της στην περιφέρεια, σε συνδυασμό με την φθινή αγροτική γη που διέθετε ο δήμος, απαξίωσαν ως ένα βαθμό το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον του. Η αντιστροφή της συρρίκνωσης της αγροτικής γης είτε από την άναρχη βιομηχανική εξάπλωση είτε από την αυθαίρετη οικιστική ανάπτυξη (κύρια στην περιοχή της Πλάκας Δηλεσίου) και αμφίδρομα, η προστασία της γεωργικής γης με κίνητρο τον περιορισμό της άτακτης χωροθέτησης της βιομηχανίας, καθώς και η διαφύλαξη της ποιότητας ζωής των κατοίκων του δήμου από την περιβαλλοντική επιβάρυνση, αποτελούν βασικούς στόχους της παρούσας μελέτης. Μέσω αυτής προτείνονται δύο εργαλεία προστασίας. Συγκεκριμένα:

- Ζώνη προστασίας γεωργικής γης. Στη ζώνη αυτή εντάσσονται τμήματα του δήμου που βρίσκονται
- νότια του εθνικού δρόμου, καθώς και
- βορειοδυτικά σε επαφή με την δασική περιοχή Τρέπια.

Από την προτεινόμενη αυτή περιοχή προστασίας εξαιρούνται όλες εκείνες οι χωρικές ενότητες των οποίων οι επιτρεπόμενες χρήσεις διέπονται από διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο, καθώς και αυτές που προτείνονται από την παρούσα μελέτη. Οι περιοχές αυτές αφορούν τις ζώνες ανάπτυξης βιομηχανικών δραστηριοτήτων, τους οικισμούς, τα δάση, το αεροδρόμιο, τον

¹⁴ «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε.- Παπαδοπούλου Εύα. Β1΄ ΦΑΣΗ- Β΄ ΕΚΔΟΣΗ. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2008, σελ. 22-25.

αρχαιολογικό χώρο, τη ζώνη υποδοχής εκθεσιακών χώρων και συναφών λειτουργιών, τους υποδοχείς οικιστικής ανάπτυξης, περιαστικής προστασίας, κλπ.

Ο στόχος της οριοθέτησης της ζώνης είναι η εξισορρόπηση της αναλογίας μεταξύ γεωργικών και βιομηχανικών χρήσεων, που βρίσκονται σε σύγκρουση.

Στην περιοχή μελέτης η ένταση και έκταση της βιομηχανικής δραστηριότητας και των κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων δεν είναι ομοιογενής. Ωστόσο, προτείνεται στο σύνολο της προστατευόμενης ως γεωργικής ζώνης να μην επιτρέπεται η εγκατάσταση καμίας χρήσης πλην της γεωργικής (νέων βιομηχανιών, πτηνο-κτηνοτροφικών μονάδων, μονάδων χονδρεμπορίου, κατοικίας κλπ.)

Η επέκταση και εκσυγχρονισμός των νομίμως υφισταμένων επιχειρήσεων επιτρέπεται σε ποσοστό 20% ανά δεκαετία της δομημένης επιφάνειας και της εγκατεστημένης ισχύος. Σε περίπτωση που η αύξηση της ισχύος συνεπάγεται μεταβολή του επιπέδου όχλησης (σε ανώτερη κλίμακα), η επέκταση των δραστηριοτήτων δεν επιτρέπεται.

Στη ζώνη προστασίας γεωργικής γης επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση γεωργικών αποθηκών κατά τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

- Ζώνη ελέγχου, που στόχο έχει να προστατέψει την περιαστική γη από την απρογραμμάτιστη, ανεξέλεγκτη αστικοποίηση, την άναρχη δόμηση και την οικιστική υποβάθμιση, προτείνεται να οριοθετηθεί δυτικά του οικισμού του Σχηματαρίου.

Η ζώνη αυτή (2.141 στρ.) δυτικά ακολουθεί το όριο του ΟΤΑ, νότια τη σιδηροδρομική γραμμή και ανατολικά εφάπτεται με την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης του Σχηματαρίου. Βόρεια το όριο της ακολουθεί τον εθνικό δρόμο. Η περιοχή αυτή στο σύνολο της είναι γεωργική έκταση και αποτελεί ζωτικό χώρο για τον οικισμό.

Με τον καθορισμό αυτής της ζώνης η διοχέτευση των πιέσεων και των περιαστικών δραστηριοτήτων θα γίνει σε κατάλληλα επιλεγμένο υποδοχέα, ενώ παράλληλα θα προστατευθεί μεγάλο τμήμα αγροτικής γης. Επιπλέον, οι αδόμητες αυτές εκτάσεις θα διατηρηθούν ελεύθερες, έτσι ώστε όταν δημιουργηθούν μελλοντικά οι ανάγκες για επέκταση του υφισταμένου ορίου

του οικισμού, η ενέργεια να πραγματοποιηθεί κατόπιν πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα προβλέπει συγκεκριμένους όρους δόμησης, κοινόχρηστους χώρους, χώρους πρασίνου και βασικές υποδομές.

Στην προτεινόμενη ζώνη περιαστικής προστασίας έχουν συμπεριληφθεί και κάποιες μεταποιητικές μονάδες που είναι χωροθετημένες κατά μήκος του εθνικού δρόμου. Το θεσμικό καθεστώς που θα τις διέπει θα είναι αντίστοιχο με αυτό των βιομηχανικών μονάδων που βρίσκονται εντός της «ζώνης προστασίας αγροτικής γης». Δηλαδή θα είναι δυνατή η επέκταση του δομημένου χώρου ή/και της εγκατεστημένης ισχύος κατά 20% ανά δεκαετία. Συμπληρωματικά, ένας ακόμη θύλακας περιαστικής προστασίας, προτείνεται να οριοθετηθεί ανατολικά του Σχηματαρίου, περιλαμβάνοντας έκταση 232 περίπου στρεμμάτων.

Νότιο όριο της ζώνης αποτελεί η σιδηροδρομική γραμμή και δυτικά εφάπτεται με την προτεινόμενη περιοχή επέκτασης του Σχηματαρίου. Η ζώνη «υποδοχής εκθεσιακών χώρων & κεντρικών υπηρεσιών», καθώς και η ζώνη «ανάπτυξης βιομηχανικών δραστηριότητας χαμηλής όχλησης», εφάπτονται βόρεια και ανατολικά αντίστοιχα της προτεινόμενης περιοχής περιαστικής προστασίας. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτής της ζώνης που καθορίζονται από ήδη διαμορφωμένα όρια, καθώς και από εν ενεργεία βιομηχανικές μονάδες, περιορίζουν σημαντικά την έκταση της. Οστόσο η θεσμοθέτηση της είναι σημαντική προκειμένου να διαφυλαχθεί αυτό το τμήμα γης από την άναρχη εγκατάσταση μεταποιητικών μονάδων, πλησίον εκτάσεων που προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη.

- Ζώνη περιαστικής προστασίας, έκτασης 95,5 στρεμμάτων, προτείνεται να οριοθετηθεί βορειοανατολικά του οικισμού της Οινόης. Η δεύτερη ζώνη προστασίας 53,9 στρεμμάτων βρίσκεται και αυτή στα ανατολικά της γραμμής του ΟΣΕ και εκτείνεται μεταξύ της προτεινόμενης επέκτασης και του διοικητικού ορίου του δήμου. Η μεγαλύτερη ζώνη περιαστικής προστασίας που προτείνεται 426,2 στρεμμάτων, εκτείνεται δυτικά της Οινόης και εφάπτεται με την περιοχή επέκτασης που προτείνει το παρόν σχέδιο.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση αυτής της πρότασης αποτελεί η άρση προστασίας του συγκεκριμένου τμήματος του δήμου από την αρχαιολογία, δεδομένου ότι οι ζώνες B1 και B2, του αρχαιολογικού χώρου της Τανάγρας, εισέρχονται στο δυτικό τμήμα του οικισμού της Οινόης.

Απαγορευτική είναι η αύξηση του επιπέδου όχλησης, καθώς και η εκ νέου εγκατάσταση κάθε χρήσης πλην της κατοικίας, για την οποία προτείνεται όριο αρτιότητας τα 8 στρέμματα.¹⁵

2.3.2. Προτεινόμενες επεκτάσεις

Στο δήμο έχει θεσμοθετηθεί ένα Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Ν. 1337/83, στην πόλη του Σχηματαρίου, το 1993 (Υ.Α. 60822/2617 της 18-8-93, ΦΕΚ Δ' 978). Από την μελέτη ορίστηκε μία πολεοδομική ενότητα με μέση πυκνότητα 140 κατ/ Ηα και μέσο συντελεστή δόμησης 0,75.

Με τη μελέτη του ΓΠΣ εντάχθηκαν στο σχέδιο πυκνοδομημένες εκτάσεις του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού, καθώς και εκτάσεις αραιοδομημένες και αδόμητες. Ο οικισμός οργανώνεται πολεοδομικά για πληθυσμιακό μέγεθος 7.000 κατοίκων και προτείνεται ως κύρια χρήση η γενική κατοικία. Το 1997 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού του Σχηματαρίου (ΦΕΚ 481/Δ/10-5-1997). Το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού οικοδομικού συνεταιρισμού προσωπικού του ΟΤΕ στην περιοχή Δήλεσι του δήμου εγκρίθηκε με ΒΛ. το 1969 (ΕΚ 103/Δ/28-5-69) και επεκτάθηκε το 1970 (ΦΕΚ 231/Δ/9-10-70) και το 1973 (ΦΕΚ 71/Δ/18-3-73).

Στη φάση της ανάλυσης επιχειρήθηκε ο προσδιορισμός του προγραμματικού πληθυσμού κάθε οικισμού χωριστά και του δήμου στο σύνολο του, με έτος στόχο το 2017. Βάσει των υπολογισμών που περιέχονται στην Α' φάση της μελέτης, ο πληθυσμός του ΟΤΑ στο έτος στόχο θα φτάσει τους 9.716 κατοίκους, δηλαδή θα αυξηθεί κατά 20% περίπου σε σχέση με την απογραφή του 2001. Τον μεγαλύτερο όγκο αυτής της αύξησης αναμένεται να τον απορροφήσει η έδρα. Σημαντική πληθυσμιακή αύξηση (-13,5%) αναμένεται και στην περιοχή της Πλάκας Δηλεσίου. Ωστόσο είναι σκόπιμο να αναφερθεί πως η αβεβαιότητα στην περίπτωση του Δηλεσίου είναι αυξημένη διότι δεν είναι εύκολα υπολογίσιμος ο πραγματικός πληθυσμός της περιοχής, εξαιτίας της ιδιότητας της ως τόπου παραθερισμού. Επίσης τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του οικισμού σε ορίζοντα χρόνου 10 ετών είναι δυνατόν να

¹⁵ «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε.- Παπαδοπούλου Εύα. Β1' ΦΑΣΗ- Β' ΕΚΔΟΣΗ. ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2008, σελ. 22-25.

διαφοροποιηθούν με την εφαρμογή συγκεκριμένου θεσμικού πλαισίου (π.χ. πολεοδόμηση ή απαγόρευση της αυθαίρετης δόμησης με πιο αυστηρούς όρους) στην περιοχή που ενδεχόμενα να προσελκύσει ή και να αποτρέψει κάποιο ποσοστό πληθυσμού. Όσον αφορά στην Οινόη, παρουσιάζεται κορεσμός της διαθέσιμης γης στο ανατολικό τμήμα του οικισμού, ενώ η ύπαρξη καθεστώς προστασίας στο δυτικό τμήμα συνιστούν απαγορευτικό παράγοντα εγκατάστασης νέων κατοίκων.

Ο υπολογισμός της χωρητικότητας του οικισμού όπως περιέχεται στην Α'φάση, έδειξε ότι η διαθέσιμη οικιστική γη του Σχηματαρίου, είναι δυνατόν να φιλοξενήσει 1.338 επιπλέον κατοίκους, οι οποίοι θα συγκεντρωθούν στους τομείς II και III, δεδομένου ότι ο τομέας I έχει ελάχιστα περιθώρια νέας δόμησης.

Υπολογίζοντας την χωρητικότητα του οικισμού, βασιζόμενοι στους παρακάτω τύπους, προκύπτει ότι το υπόλοιπο χωρητικότητας είναι αρνητικό.

$$\Sigma\Delta\mu = 0,88$$

$$d = \sigma \times 10^4 / (\kappa + \alpha \chi \sigma) = 0,88 \times 10^4 / (45 + 26 \times 0,88) = 130 \text{ κατ/Ha}^5$$

$$C_{\text{ολ}} = E \times d \times \chi_l = 75 \text{ Ha} \times 130 \text{ κατ/Ha} \times 0,60 = 5.850 \text{ κατ.}$$

Ο μέσος συντελεστής δόμησης (σ) προσδιορίζεται σύμφωνα με τον τύπο:

$$\Sigma\Delta \text{ (μέσος)} = \Sigma\Delta_1 \times \epsilon_1 + \Sigma\Delta_2 \times \epsilon_2 + \Sigma\Delta_3 \times \epsilon_3 / E$$

$\Sigma\Delta$: συντελεστής δόμησης ζώνης-τομέα

ϵ : δομήσιμη επιφάνεια ανά τομέα (αφαιρουμένης της επιφάνειας κοινοχρήστων)

E : συνολική δομήσιμη επιφάνεια (αφαιρουμένης της επιφάνειας κοινοχρήστων)

Η μέση πυκνότητα προκύπτει από τον τύπο:

$$d = \sigma \times 10^4 (\kappa + \alpha \chi \sigma)$$

Όπου:

d : θεωρητική πυκνότητα

σ: συντελεστής δόμησης

κ: m², επιφάνειας κτιρίου κατοικίας/ κατοίκου

υ: m² επιφάνειας κτιρίων για κοινωνική + τεχνική υποδομή/ κάτοικο

Ο υπολογισμός της χωρητικότητας των οικισμών γίνεται ανά Πολεοδομική Ενότητα σύμφωνα με τον τύπο (ΦΕΚ 285/Δ/5-3-04: «Πολεοδομικά Σταθερότυπα για ΓΠΣ και Πολεοδομικές Μελέτες):

$$C_{ολ} = E d \chi \lambda$$

Όπου:

C_{ολ}: πληθυσμός χωρητικότητας

d: θεωρητική πυκνότητα

E: συνολική επιφάνεια ΠΕ αφαιρουμένης της επιφάνειας κοινοχρήστων

λ: συντελεστής κορεσμού

Υπόλοιπο χωρητικότητας Οικισμού Σχηματαρίου (κατ.)

Οικισμός	2001	Προβολή πληθυσμού 2017	Χωρητικότητα	Υπόλοιπο χωρητικότητας (2017)
Σχηματάρι	4.726	5.873	5.850	-23

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Οι ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες του δήμου οδηγούν στο συμπέρασμα ότι αυτός θα συνεχίσει να αναπτύσσεται με τον ίδιο ρυθμό, αξιοποιώντας τη δυναμική της βιομηχανικής δραστηριότητας, συμπαρασύροντας την οικιστική ανάπτυξη. Δεδομένης της περιορισμένης χωρητικότητας του υπάρχοντος σχεδίου πόλεως του Σχηματαρίου, του προγραμματικού πλαισίου για άρση της απρογραμμάτιστης και ανεξέλεγκτης αστικοποίησης, της αναβάθμισης της οικιστικής οργάνωσης της πόλης και της εξασφάλισης κοινοχρήστων χώρων, κρίνεται αναγκαία η επέκτασή του. Συγκεκριμένα προτείνονται δύο τομείς επέκτασης:

Τομέας IV. Περιοχή δυτικά του οικισμού, έκτασης 356,4 στρεμμάτων.

Τομέας V. Περιοχή ανατολικά του οικισμού, έκτασης 209,2 στρεμμάτων.

Πρόκειται για δύο περιοχές εκατέρωθεν του οριοθετημένου οικισμού που αφορούν στο σύνολο τους αγροτική γη. Στην επιλογή των συγκεκριμένων θέσεων συνέβαλλε η διέλευση βόρεια του εθνικού δρόμου και νότια της σιδηροδρομικής γραμμής, που αποτελούν περιοριστικούς παράγοντες πολεοδομικής ανάπτυξης του οικισμού προς άλλες κατευθύνσεις.

Επισημαίνεται ότι νότια τα όρια των επεκτάσεων ακολουθούν το όριο απαλλοτρίωσης της σιδηροδρομικής γραμμής. Εξαιτίας της επαφής του οικισμού με το πολεμικό αεροδρόμιο της Τανάγρας, προτείνεται η χωροθέτηση μέρους των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων-που προτιμότερο είναι να περιλαμβάνουν φυτεύσεις υψηλής βλάστησης-να γίνει σε επαφή με το νότιο άκρο των προτεινόμενων επεκτάσεων, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η «απομόνωση» του οικισμού σε σχέση με το αεροδρόμιο. Με τον ίδιο τρόπο προτείνεται να διασφαλιστεί η «απομόνωση» του οικισμού από τη ανατολική πλευρά, όπου σε επαφή με το προτεινόμενο όριο της επέκτασης, βρίσκονται χωροθετημένες βιομηχανικές μονάδες.

Τα όρια του οικισμού της Οινόης έχουν καθοριστεί με απόφαση Νομάρχη (2577/30-5-86), η οποία καθόρισε την ένταξη του οικισμού στις παρακάτω κατηγορίες:

- Θέση στο χώρο: Ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός.
- Βαθμός προστασίας: Αδιάφορος.
- Δυναμικότητα: Δυναμικός.
- Βαθμός διασποράς: Συνεκτικός.
- Μέγεθος: Μεσαίος.

Ο οικισμός διασχίζεται από τη σιδηροδρομική γραμμή και χωρίζεται σε δύο τμήματα. Στο συνεκτικό ανατολικό τμήμα, όπου αναπτύσσεται ο πυρήνας του οικισμού, η διαθέσιμη οικιστική γη παρουσιάζεται κορεσμένη. Το δυτικό τμήμα είναι αραιοδομημένο, εξαιτίας του καθεστώτος προστασίας από την αρχαιολογία. Στο μεγαλύτερο τμήμα του οικισμού εισέρχεται μέρος της ζώνης B1 του αρχαιολογικού χώρου της Τανάγρας, με αποτέλεσμα να μην επιτρέπεται η δόμηση.

Η ζήτηση για οικιστική γη, που έχει καταγραφεί τα τελευταία χρόνια, από ιδιώτες, αλλά και το αίτημα της δημοτικής αρχής για ανάπτυξη εργατικών κατοικιών με στόχο τη φιλοξενία εργαζομένων των παραγωγικών μονάδων της περιοχής, δεν είναι δυνατόν να καλυφθεί με την υπάρχουσα διαθέσιμη γη.

Η δυνατότητα διεύρυνσης του ορίου του οικισμού εμποδίζεται βορειοανατολικά από την εθνική οδό, ενώ νοτιοανατολικά είναι ήδη εγκατεστημένος ένας σημαντικός αριθμός βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Δυνατότητα διεύρυνσης του οικισμού, παρουσιάζεται μόνο στο τμήμα του οικισμού που χωροθετείται δυτικά της γραμμής του ΟΣΕ και αλληλοκαλύπτεται με τον αρχαιολογικό χώρο. Βασική προϋπόθεση για την υλοποίηση της προτεινόμενης πολεοδομησης και οικιστικής επέκτασης της Οινόης, αποτελεί η άρση του καθεστώτος προστασίας τμήματος της ζώνης του αρχαιολογικού χώρου της Τανάγρας.

Η περιοχή ενδιαφέροντος αφορά μία έκταση 70,6 στρεμμάτων αγροτικής γης. Προτείνεται ως χρήση η γενική κατοικία. Η εγκατάσταση νέων κατοίκων στην περιοχή απαιτεί την πρόβλεψη για τη δημιουργία δεύτερου κέντρου (εμπορικού & διοικητικού) που θα καλύπτει τις ανάγκες του πληθυσμού. Προκειμένου ο επισκέπτης του αρχαιολογικού χώρου να μην έρχεται σε οπτική επαφή με τον οικισμό, προτείνεται η χοροθέτηση των προβλεπόμενων κοινοχρήστων χώρων να γίνει στην δυτική περίμετρο της προτεινόμενης επέκτασης.

Η δεύτερη ζώνη επέκτασης που προτείνεται αφορά έκταση 72,9 στρεμμάτων η οποία εκτείνεται στα ανατολικά του πυκνοδομημένου τμήματος του οικισμού. Η χρήση θα αφορά και την γενική κατοικία. Οι κοινόχρηστοι χώροι θα συγκεντρωθούν στην περίμετρο της ζώνης προκειμένου να διακοπεί η οπτική επικοινωνία και να μειωθεί η τυχόν ηχητική ρύπανση με τις μεγάλες βιομηχανίες που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την προτεινόμενη επέκταση. Ο χώρος που σήμερα φιλοξενεί το γήπεδο ποδοσφαίρου 5x5 και αποτελεί ιδιοκτησία του δήμου, προτείνεται να παραμείνει σε κοινόχρηστη χρήση, όταν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως.

2.4. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η παραθεριστική κατοικία συναντάται σε μεγάλη έκταση στα ανατολικά του δήμου στην περιοχή Δήλεσι και ουσιαστικά αποτελεί τμήμα της ευρείας παραλιακής ζώνης β' κατοικίας των ανατολικών ακτών της Αττικής και του νότιου Ευβοϊκού. Η ανάπτυξή της συνδέεται με την εκτεταμένη αυθαίρετη δόμηση στην ευρύτερη περιοχή που εμφανίστηκε κατά τη δεκαετία του 1970, καλύπτοντας ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας των κατοίκων της Αττικής. Εκτός από τον παραθεριστικό οικισμό του ΟΤΕ που διαθέτει εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης οικισμού β' κατοικίας και αποτελεί λειτουργικό τμήμα της οικιστικής περιοχής του Δηλεσίου, η υπόλοιπη έκταση συγκεντρώνει εκτός σχεδίου δόμηση, που σε μεγάλο ποσοστό είναι αυθαίρετη.

Με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης της Περιοχής (ΣΧΑΠ)¹⁶ επιχειρήθηκε ουσιαστικά η αντιμετώπιση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή, μέσω της πολεοδόμησης ως οικισμού β' κατοικίας τμήματος της έκτασης στην ευρύτερη παραλιακή περιοχή των δήμων Σχηματαρίου και Οινοφύτων. Η μεγάλη καθυστέρηση στην εκπόνηση των σχετικών μελετών που ξεκίνησε από το 1994, δεν έθεσε ουσιαστικά σε λειτουργία αποτελεσματικούς μηχανισμούς πρόληψης και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης, με αποτέλεσμα την περαιτέρω εξάπλωση της εκτός σχεδίου δόμησης εκτός των ορίων των προβλεπόμενων πολεοδομικών ενότητων.

Το φαινόμενο αυτό, καθιστά αναγκαία την άμεση δράση για οργάνωση και διευθέτηση του χώρου, προς αποφυγή περαιτέρω ασχεδίαστης επέκτασης. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται η ανάπτυξη της περιοχής με βάση τους παρακάτω στόχους:

- Διευθέτηση των εκτεταμένων ζωνών παραθεριστικής και μόνιμης κατοικίας για την αποτελεσματική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, που επηρεάζει δυσμενώς το δομημένο και φυσικό περιβάλλον.
- Κάλυψη των ελλείψεων χωρικού σχεδιασμού μέσα) της αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης (σταδιακή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης), την επιτάχυνση εφαρμογής σχεδίων και την παρακολούθηση του χώρου.

¹⁶ Συντάχθηκε και εγκρίθηκε με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με το Ν. 2242/94 (ΦΕΚ 162/Α'/94).

- Βελτίωση της ποιότητας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και πρόληψη της περαιτέρω υποβάθμισης τους.

Επιπλέον, η περιοχή δυτικά της υπό πολεοδόμηση περιοχής της Πλάκας Δήλεσι (δυτικά των ενοτήτων Ια, 1β, 3α), περιλαμβάνει εκτεταμένη και σε μεγάλο ποσοστό αυθαίρετη δόμηση καταλαμβάνοντας περιοχή επιφάνειας κατ' εκτίμηση 1.560στρ. και παρουσιάζει τα παρακάτω προβλήματα:

- Η δομημένη εκτός σχεδίου επιφάνεια αυθαιρέτων έχει κατ' εκτίμηση έκταση περίπου 90.000m² και εντοπίζεται σε περιοχές πέραν των θεσμοθετημένων ορίων της ΖΟΕ Β' κατοικίας. Η έκταση δεν παρουσιάζει ομοιογένεια ως προς την πυκνότητα δόμησης και διαμορφώνεται τυχαία δημιουργώντας ασυνεχείς οικιστικές συγκεντρώσεις.
- Το ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς (μακρόστενα γήπεδα-λαχίδια συχνά μικρότερα των 500m², με πλάτος που συχνά δεν ξεπερνά τα 15 μέτρα), οδηγεί σε μεγάλες και παράνομες κατατμήσεις.
- Στενοί δρόμοι που δημιουργούνται στις περιοχές ήδη διαμορφωμένης κατοικίας υψηλών πυκνοτήτων (συχνά δεν ξεπερνούν τα 2,5 μέτρα).
- Προβλήματα συγκρούσεων χρήσεων γης, λειτουργικής οργάνωσης και ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.
- Θύλακες με υψηλές οικιστικές πυκνότητες σε επαφή με εκτεταμένες αδόμητες ζώνες.
- Οικιστικές συγκεντρώσεις μονώροφων κυρίως κτισμάτων κακής ποιότητας.
- Ασχεδίαστη ανάπτυξη με βάση την ιδιωτική πρωτοβουλία.

Στο πλαίσιο της νομολογίας του Σ.τ.Ε, όπου προτεραιότητα δίνεται στην περιβαλλοντική προστασία και στον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό, εκτιμάται ότι η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο της ευρείας έκτασης παράνομων οικιστικών περιοχών Β' κατοικίας, δεν εξασφαλίζει φιλικές προς το περιβάλλον προϋποθέσεις ορθών πολεοδομικών παρεμβάσεων. Η περιοχή αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα συγκρούσεων χρήσεων γης, λειτουργικής οργάνωσης και ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος. Επιπλέον το καθεστώς αυθαιρεσίας πολλών κτισμάτων, η μεγάλη κατάτμηση και το ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς καθιστούν δύσκολη και χρονοβόρα την επίλυση της πολεοδόμησης της με βάση τα εργαλεία του Ν. 1337/85.

Σύμφωνα με την εμπειρία στο υπό πολεοδόμηση τμήμα της περιοχής Πλάκα -Δήλεσι, παρόμοιας φύσεως προβλήματα έχουν αποτελέσει

τροχοπέδη για την εφαρμογή μιας ορθής πολεοδομικής λύσης σχεδιασμού της περιοχής.

Η εφαρμογή επομένως πολεοδομικών πρακτικών με συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δόμησης, αποκλίνει σημαντικά από την κατεύθυνση προστασίας και αναβάθμισης του περιβάλλοντος χωρίς απαραίτητα να εξασφαλίζει τον έλεγχο και την καταστολή της παράνομης οικοδομικής δραστηριότητας, ακολουθώντας παράλληλα τη λογική νομιμοποίησης αυθαιρέτων. Πρόκειται για περιοχή ήδη διαμορφωμένη με βάση την πρωτοβουλία ιδιωτών, όπου ο σχεδιασμός της προδιαγραφόμενης μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι εφικτό να υπακούσει σε βασικούς πολεοδομικούς κανόνες εξασφαλίζοντας την εξισορρόπηση της αναλογίας οικοδομημένων, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων.

Πιο συγκεκριμένα οι πολεοδομικές ρυθμίσεις με βάση το Ν. 1337/85, εξαιτίας της ήδη διαμορφωμένης κατάστασης δομημένου χώρου στην περιοχή και αδυνατούν να εξασφαλίσουν:

- Επάρκεια κοινοχρήστων χώρων (μικρά γήπεδα, μικρές αρτιότητες και όρια κατάτμησης που δεν εξασφαλίζουν το απαραίτητο ποσοστό ελεύθερων)
- Χαμηλές πυκνότητες
- Ισορροπη αναλογία δομημένων και αδόμητων εκτάσεων
- Περιορισμό της περαιτέρω κατάτμησης των μεγαλύτερων γηπέδων.

Κρίνεται λοιπόν ότι μια ενδεχόμενη πολεοδόμηση για παραθεριστική κατοικία της δομημένης ζώνης δυτικά της υπό πολεοδόμηση περιοχής της Πλάκας Δήλεσι, ως είχε προκύψει από την Α' φάση ανάλυσης, δε συνάδει με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η πρόταση λαμβάνει υπ' όψιν:

- Τη δυσκολία εφαρμογής περιοριστικών όρων δόμησης, την ύπαρξη θεσμικού πλαισίου που προβλέπει ευρείας έκτασης ζώνη περιοχής παραθεριστικής κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή Πλάκας - Δήλεσι (ΖΟΕ - ΦΕΚ686/Δ/27-9-88).

- Τις ζώνες που υπόκεινται σε καθεστώς προστασίας (θεσμοθετημένη ΖΟΕ* προστασίας γεωργικής γης, δασικές εκτάσεις κλπ.).
- Την αυθαίρετη δόμηση ευρείας κλίμακας πρωτίστως στο παραλιακό μέτωπο και δευτερευόντως στην ενδοχώρα.
- Την αδυναμία ελέγχου της οικοδομικής δραστηριότητας.

Βάσει των ανωτέρω, η τελική πρόταση ανάπτυξης της περιοχής, αποτρέπει σαφέστατα κάθε προσπάθεια ανεξέλεγκτης αξιοποίησης της ζώνης εκτός των ορίων της θεσμοθετημένης ΖΟΕ ως επιπλέον υποδοχέα παραθεριστικής κατοικίας. Θεωρείται ότι οι εκτάσεις των υπό πολεοδόμηση περιοχών, επαρκούν για τις ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας στο δήμο.

Αντιθέτως, η αναπτυξιακή πρόταση λαμβάνοντας υπόψη πέρα από την υφιστάμενη παραθεριστική ανάπτυξη και ζήτηση, τις περιβαλλοντικές δυνατότητες της περιοχής τα κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα συνοψίζεται στις παρακάτω αρχές:

- Η υπάρχουσα αυθαίρετη δόμηση εκτός των ορίων της θεσμοθετημένης ΖΟΕ παραθεριστικής κατοικίας δεν αντιμετωπίζεται ως προς τις τεχνικές και κοινωνικές υποδομές.
- Διασφαλίζεται η τήρηση των χρήσεων γης, των κατώτατων ορίων κατάτμησης, των όρων και περιορισμών δόμησης όπως ορίζονται με βάση το Π.Δ. 18-8-88 (ΦΕΚ 686/Δ27-9-88, βλ. Παράρτημα).
- Επανεξετάζονται νέες χρήσεις γης και οι όροι δόμησης στη ζώνη παραθεριστικής κατοικίας, ώστε να εξασφαλιστούν οι απαραίτητες τεχνικές και κοινωνικές υποδομές εντός της πολεοδομούμενης ζώνης, που προκύπτουν ως ανάγκες από τη μετατροπή μεγάλου ποσοστού παραθεριστικής και Β' κατοικίας σε μόνιμη.
- Χρήσεις που αντίκεινται στις επιτρεπόμενες και δε συνάδουν με την προστασία του περιβάλλοντος, οφείλουν να απομακρύνονται εντός 10ετίας.

* Σύμφωνα με το ΦΕΚ 686/Δ/27-9-88 περί καθορισμού Ζώνης Οικιστικού ελέγχου κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, στην περιοχή μελέτης αντιστοιχούν οι ζώνες με στοιχεία 4 και 1 (γεωργική γη και δασικές εκτάσεις οι οποίες υπάγονται στις διατάξεις του Ν-998/79 «περί προστασίας δασών»).

2.5. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

2.5.1. Οικισμός Σχηματαρίου

Στον οικισμό του Σχηματαρίου εκπονείται πολεοδομική μελέτη, αποσκοπώντας στην συνολική διαμόρφωση ενός δικτύου κοινοχρήστων - κοινωφελών χώρων, συμβατό με τα ισχύοντα σταθερότυπα.

Τα βασικά προβλήματα που χαρακτηρίζουν το πολεοδομικό ιστό του οικισμού Σχηματαρίου, όπως αυτά εντοπίστηκαν από την υπό εκπόνηση πολεοδομική μελέτη αφορούν τα παρακάτω σημεία:

Η χωροθέτηση εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων

Συγκεκριμένα, προκύπτει ότι οι μονάδες νηπιακής εκπαίδευσης βάσει πολεοδομικών σταθεροτύπων, δεν εξυπηρετούν τον οικισμό σε όλη του την έκταση. Ο υφιστάμενες μονάδες νηπιακής εκπαίδευσης είναι τρεις*, και εντοπίζονται διάσπαρτες και περιμετρικά του πυρήνα του οικισμού, νότια, νοτιοδυτικά, ανατολικά και σε απόσταση περί των 400m έως 600m από τον πυρήνα του οικισμού. Η εξυπηρέτησή τους χαρακτηρίζεται προβληματική και ελλιπής στο βορειοδυτικό άκρο του οικισμού, καθώς και στο τμήμα γύρω από τον Ιερό Ναό, την πλατεία της πόλης και τον χώρο του Δημαρχείου.

Τα τμήματα αυτά έχουν εντοπιστεί όπου με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα, μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης των νηπιακών μονάδων έχουν οριστεί τα 400m. Άμεση συνέπεια της κακής χωροθέτησης των μονάδων νηπιακής εκπαίδευσης είναι η υπό-εξυπηρέτηση των υπολοίπων περιοχών εξαιτίας των μεγάλων αποστάσεων τις οποίες οι μαθητές χρειάζονται να διανύσουν για να φτάσουν στις λιγιστές και περιμετρικά τοποθετημένες μονάδες νηπιακής εκπαίδευσης. Οι υπόλοιπες μονάδες εκπαίδευσης (δημοτικά - γυμνάσιο - λύκειο), οι οποίες έχουν ακτίνες εξυπηρέτησης 800m και 1.500m αντίστοιχα, παρουσιάζουν επάρκεια σχολικών μονάδων, εξυπηρετώντας σε μεγάλο βαθμό όλη την έκταση του οικισμού.

* Αφορά τις εκπαιδευτικές μονάδες που λειτουργούν σήμερα στον οικισμό του Σχηματαρίου και όχι τις θεσμοθετημένες χρήσεις εκπαίδευσης.

2.5.2. Οδικό Δίκτυο

Ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού Σχηματαρίου παρουσιάζει αδυναμίες, οργάνωσης και λειτουργίας, στο οδικό δίκτυο.

Συγκεκριμένα, εντοπίζεται ένας σημαντικός αριθμός δρόμων όπου παρουσιάζουν αυξομειώσεις στο πλάτος τους και έχουν ως αποτέλεσμα την μείωση της ορατότητας, καθώς και την μείωση της άνεσης και ασφαλούς διέλευσης και προσπέλασης των οχημάτων στα τμήματα αυτά. Επιπλέον, προβληματικά εντοπίζονται και τα τμήματα του οδικού δικτύου όπου εντοπίζονται δρόμοι με πολλά αδιέξοδα. Σημαντικός αριθμός αυτών των δρόμων φαίνεται να έχουν διανοιχτεί ευκαιριακά με σκοπό να εξυπηρετήσουν μεμονωμένες ανάγκες. Επίσης, το οδικό πρόβλημα του οικισμού οξύνεται από την ύπαρξη πολλών στενών και καμπύλων δρόμων, των οποίων το πλάτος κυμαίνεται από 3 έως 4,5 μέτρα. Τέλος, εντοπίζονται σημαντικές ελλείψεις στο οδικό δίκτυο, όπου πολλοί δρόμοι του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δεν έχουν διανοιχτεί.

Τα μη διανοιγμένα τμήματα του οδικού δικτύου εντοπίζονται στις περιοχές των επεκτάσεων αλλά και μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη του 1997. Σε αυτά τα σημεία παρατηρούνται τμήματα κτισμάτων, τα οποία βρίσκονται εκτός της ρυμοτομικής γραμμής, με αποτέλεσμα τα κτίσματα να εισέρχονται εντός του οδικού δικτύου.

Ωστόσο, όσον αφορά το ποσοστό οδικού δικτύου του οικισμού στο σύνολο του, αλλά και στους τομείς χωριστά, κρίνεται ικανοποιητικό βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων.

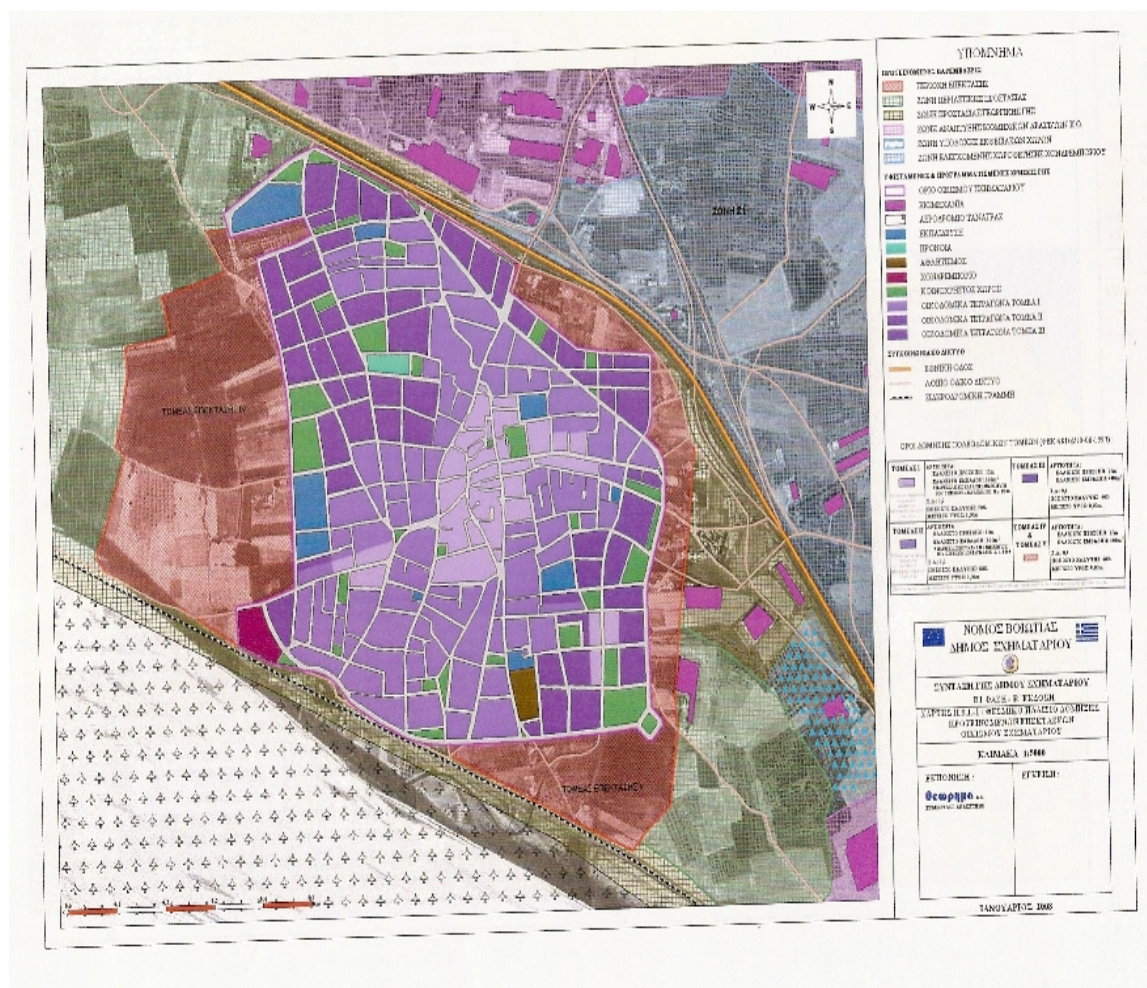
Σε σχέση με την επάρκεια σημειώνεται ότι το ποσοστό οδικού δικτύου σε όλο τον οικισμό (24%), αλλά και στους τομείς χωριστά, κρίνεται ικανοποιητικό βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων.*

Αναλυτικά, η περιοχή του τομέα II είναι η πιο ελλειμματική αφού το ποσοστό του οδικού δικτύου αποτελεί 23% της συνολικής έκτασης του τομέα.

* Επιφάνεια δικτύων: οικισμοί με πληθυσμό μεταξύ 2000-3000 κατοίκων ποσοστό τουλάχιστον 15%.

Στην κεντρική περιοχή, (τομέας I), και στις περιοχές των επεκτάσεων, (τομέας III) το αντίστοιχο ποσοστό είναι 25%.

Οι τρεις προαναφερόμενοι τομείς (I, II και III) έχουν χρώμα από βαθύ μοβ και ενδιάμεσο έως πολύ ανοικτό μοβ αντίστοιχα.



Χάρτης 2.3. Στο χάρτη βλέπουμε τα οικοδομικά τετράγωνα που περιλαμβάνουν τους τρεις τομείς (I, II, III) με τις περιοχές των εκτάσεων

Στον πίνακα 2.2. παρουσιάζεται το εμβαδόν του οδικού δικτύου κυκλοφορίας

Πίνακας 2.2. Οδικό δίκτυο - Δίκτυο κυκλοφορίας

ΤΟΜΕΑΣ Σ.Δ.	ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΟΜΕΩΝ (m ²)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ- ΔΙΚΤΥΟΥ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (m ²)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
I	137.161	33.773	25%
II	518.376	120.303	23%
III	521.431	128.220	25%
ΣΥΝΟΛΑ	1.176.968	282.296	24%

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Χώρος Στάθμευσης

Το λειτουργικό κέντρο της πόλης του Σχηματαρίου περικλείεται από τον βρόγχο της κεντρικής αρτηρίας εισόδου - εξόδου στον οικισμό, ο οποίος διαμορφώνεται από τις οδούς Τανάγρας και Κουκουλεζά. Το τμήμα αυτό έχει αυξημένη κυκλοφορία και ταυτόχρονα στερείται χώρων στάθμευσης, γεγονός που εντείνει τα προβλήματα στην διέλευση των οχημάτων και επομένως στην κυκλοφοριακή φόρτιση του οδικού δικτύου.

Η χωροθέτηση χώρου στάθμευσης κρίνεται απαραίτητη για την αποσυμφόρηση του οδικού δικτύου.

Ελεύθεροι χώροι - Χώροι πρασίνου

Τέλος, κύριο χαρακτηριστικό για την περιοχή αποτελεί η άνιση κατανομή ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου ανάμεσα στις ενότητες του πολεοδομικού ιστού, (τμήματα προ του 1923 και τμήματα επεκτάσεων). Το αποτέλεσμα είναι η υπερσυγκέντρωση ελεύθερων χώρων στα τμήματα των επεκτάσεων και η ύπαρξη αισθητά λιγότερων ελεύθερων χώρων στα τμήματα προ του 1923. Ωστόσο, το ποσοστό ελεύθερων χώρων στο σύνολο της έκτασης του οικισμού είναι ικανοποιητικό.

Στον Πίνακα 2.3. φαίνεται το ποσοστό ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου ανά τομέα. Στην κατηγορία των ελεύθερων χώρων υπάγονται τα τμήματα του πολεοδομικού ιστού όπου υπάρχει ελεύθερο, πράσινο, πλατείες και πρόνοια.

Πίνακας 2.3. Ελεύθεροι χώροι- Χώροι πρασίνου

ΤΟΜΕΑΣ Σ.Δ.	ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΟΜΕΩΝ (m²)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ-ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ (m²)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
I	137.161	7.468	5%
II	518.376	10.811	2%
III	521.431	57.270	11%
ΣΥΝΟΛΑ	1.176.968	75.549	6%

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Εάν ο οικισμός εξεταστεί σαν ενιαίος χώρος η επιφάνεια των ελεύθερων χώρων αντιστοιχεί στο 6% της συνολικής, ποσοστό το οποίο κρίνεται ικανοποιητικό βάσει πολεοδομικών σταθεροτύπων. Ωστόσο, εάν η επάρκεια ελεύθερων χώρων εξεταστεί ανά τομέα, εντοπίζονται υπέρ-συγκεντρώσεις στα τμήματα της επέκτασης (τομέας III), ενώ οι τομείς I και II που αποτελούν τα ήδη πυκνοδομημένα τμήματα του οικισμού προ του 1923 παρουσιάζουν σημαντικά μειωμένο ποσοστό ελεύθερων χώρων.

Στους οικισμούς Οινόης και Δηλεσίου η εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων και δικτύων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής αποτελεί αντικείμενο των υπό εκπόνησιν ή προτεινόμενων πολεοδομικών μελετών. Στην μεν Οινόη προτείνεται η διεύρυνση του ορίου του οικισμού να αξιοποιηθεί για την περιμετρική χωροθέτηση κοινοχρήστων χώρων ώστε να απομονωθεί ο οικισμός από ηχητική και οπτική ρύπανση του ευρύτερου χώρου, στη δε περιοχή Δηλεσίου, να δοθεί προτεραιότητα στην εξασφάλιση κοινωνικών υποδομών (κυρίως εκπαίδευσης και αθλητισμού) στη βάση της διαπίστωσης ότι η περιοχή σε μεγάλο τμήμα της φιλοξενεί πραγματική πρώτη κατοικία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ, ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

3.1.1. Αναθεωρήσεις

Σε γενικές γραμμές ο αστικός ιστός του Σχηματαρίου δεν περιλαμβάνει συστάδες περιθωριακών δραστηριοτήτων και γενικότερα ενότητες με σοβαρά οικιστικά ή λειτουργικά προβλήματα. Ως εκ τούτου, μέσα από την υπό εκπόνηση πολεοδομική μελέτη δεν κρίνονται απαραίτητες μεγάλης έκτασης πολεοδομικές αναπλάσεις με γενικευμένη χρήση πολεοδομικών μηχανισμών, παρά μόνο περιορισμένης κλίμακας παρεμβάσεις που μπορούν να συμβάλουν στην ανάδειξη των περιορισμένων στοιχείων αρχιτεκτονικού, ιστορικού ενδιαφέροντος που παρουσιάζει η πόλη καθώς και στην βελτίωση της πολεοδομικής δομής και λειτουργίας του οικισμού.

Στα πλαίσια της υπό εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης προτείνεται οι παρακάτω πολεοδομικές παρεμβάσεις :

Η Χωροθέτηση εκπαιδευτικών εγκαταστάσεων

Η δημιουργία μιας ακόμη εκπαιδευτικής μονάδας νηπιαγωγείου. Συγκεκριμένα, η εξυπηρέτηση των μονάδων νηπιακής εκπαίδευσης εντοπίζεται προβληματική* και ελλιπής στο βορειοδυτικό άκρο του οικισμού, καθώς και στο τμήμα γύρω από τον Ιερό Ναό, την πλατεία της πόλης και τον χώρο του Δημαρχείου.

Επομένως, υπάρχει ανάγκη χωροθέτησης μίας μονάδας νηπιακής εκπαίδευσης στο βορειοδυτικό τμήμα του οικισμού. Σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο στο βορειοδυτικό τμήμα του οικισμού εντοπίζεται Ο.Τ. με θεσμοθετημένη χρήση «Παιδικού Σταθμού». Προτείνεται λοιπόν η χωροθέτηση μονάδας νηπιακής εκπαίδευσης στο ίδιο Ο.Τ. με τον Παιδικό Σταθμό.

* Αφορά τις εκπαιδευτικές μονάδες που λειτουργούν σήμερα στον οικισμό του Σχηματαρίου και όχι τις θεσμοθετημένες χρήσεις εκπαίδευσης.

Οδικό Δίκτυο

Η βελτίωση και αναδιοργάνωση του οδικού δικτύου, σε επιλεγμένα σημεία του πολεοδομικού ιστού κρίνεται απαραίτητη. Αναλυτικότερα η προτεινόμενη κυκλοφοριακή οργάνωση βασίζεται στην ιεράρχηση των δρόμων που ήδη υπάρχουν και την συμπλήρωση και βελτίωση του οδικού δικτύου με την διαπλάτυνση και διάνοιξη των υφισταμένων, αλλά και των θεσμοθετημένων αλλά αδιάνοικτων οδών. Η πλειονότητα των παρεμβάσεων αυτών θα γίνει σε τοπικούς συλλεκτήριους άξονες που συνδέουν τα τοπικά κέντρα και οδηγούν τις τοπικές κινήσεις σε συλλεκτήριες και κεντρικές αρτηρίες.

Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για την βελτίωση του οδικού δικτύου πρέπει να συμβάλλουν στην αύξηση της λειτουργικότητας της πόλης και όχι στην διάρρηξη του υπάρχοντος πολεοδομικού ιστού.

Χώρος Στάθμευσης

Η δημιουργία ενός χώρου στάθμευσης στον οικισμό, κρίνεται απαραίτητη για την αποσυμφόρηση του οδικού δικτύου Ένας προτεινόμενος διαθέσιμος χώρος στάθμευσης, εντοπίζεται στο βόρειο άκρο του οικισμού και τα πλεονεκτήματα που διαθέτει είναι η εγγύτητα του στον πυρήνα (εμπορικό κέντρο) και στην είσοδο του οικισμού (Χάρτης 3.1.).

3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΝΕΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ-ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

3.2.1. Πολεοδομική οργάνωση νέων οικιστικών υποδοχέων

Οι προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου της πόλης του Σχηματαρίου είναι δύο και αφορούν στην άρση-πρόληψη του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης που δεν υπακούει σε πολεοδομικούς κανονισμούς και επιβαρύνει οικιστικά το περιβάλλον.

Συγκεκριμένα:

Τομέας IV. Περιοχή δυτικά του οικισμού, έκτασης 356,4 στρεμμάτων.

Τομέας V. Περιοχή ανατολικά του οικισμού, έκτασης 209,2 στρεμμάτων.

Δεδομένου ότι κύριο ζητούμενο για τις επεκτάσεις ένταξης περιαστικών δομημένων εκτάσεων, αποτελεί η αποφυγή μεγάλων πυκνοτήτων, προτείνεται καθορισμός συγκεκριμένων όρων δόμησης. Προτείνεται για τα οικοδομήσιμα οικόπεδα αρτιότητα 500m², ελάχιστο πρόσωπο 15 μέτρα, συντελεστής δόμησης 0.4, μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 40% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 8m.

Για το σύνολο των επεκτάσεων, προτείνεται ως χρήση η γενική κατοικία, όπως περιγράφεται στο άρθρο 3 του Π.Δ./23-2-87 (ΦΕΚ 166/Δ/6-387).

Όροι Δόμησης Περιοχών Εκτάσεων Τομέων IV και V του Σχηματαρίου	Αρτιότητα: Ελάχιστο πρόσωπο: 15m Ελάχιστο εμβαδόν: 500m ²
	ΣΔ: 0,4 Ποσοστό Κάλυψης: 40% Μέγιστο ύψος: 8m

Η μέση θεωρητική πυκνότητα (NETTO) για τις επεκτάσεις, σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές (ΦΕΚ 285/Δ/ 5-3-04), προκύπτει από τον τύπο:

$d = \sigma \times 10^4 / (\kappa + u \chi \sigma)$
Όπου:
d: θεωρητική πυκνότητα
σ: συντελεστής δόμησης
κ: m ² επιφάνειας κτιρίου κατοικίας/ κάτοικο
u: m ² επιφάνειας κτιρίων για κοινωνική + τεχνική υποδομή/ κάτοικο

Για σταθερότυπα κατοικίας $\kappa=45$ m²/κατ και κοινωνικής υποδομής $u=26$ m²/κατ., προκύπτει πως η μέση θεωρητική πυκνότητα για τις περιοχές επέκτασης του Σχηματαρίου είναι: $d=72$ κατ/Ha.

Η μέση πυκνότητα για το σύνολο του οικισμού του Σχηματαρίου προκύπτει με βάση την έκταση εφαρμογής των μέσων πυκνοτήτων και παρουσιάζεται στον πίνακα 3.1. :

Πίνακας 3.1. Μέση Πυκνότητα (NETTO) στις Π.Ε. που επεκτείνονται

Π.Ε.	Π.Ε. ΓΠΣ 1993		Νέες Επεκτάσεις		Μέση πυκνότητα οικισμού Σχηματαρίου (2017)
	Έκταση (Ha)	Πυκνότητα (κατ./ Ha)	Έκταση (Ha)	Πυκνότητα (κατ./ Ha)	
	117,6	140	35,6	72	118
			20,9	72	

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 200

Στον πίνακα 3.2. συγκεντρώνονται οι θεσμοθετημένοι και προτεινόμενοι πολεοδομικοί τομείς, καθώς και οι όροι που τους διέπουν:

Πίνακας 3.2. Συγκεντρωτικός πίνακας όρων δόμησης πολεοδομικών τομέων οικισμού Σχηματαρίου

ΤΟΜΕΑΣ	Επιφάνεια* (m²)	Μέση πυκνότητα (κατ./Ha)	Σ.Δ.
I	9.5920,55	140	1,2
II	38.1795,16	140	1,0
III	272.253,77	140	0.6
IV	356.422,80	118	0.4
V	209.200,20	118	0,4

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Αναφορικά με την διεύρυνση του ορίου της Οινόης, η ακριβής έκταση του οικισμού, θα εξαρτηθεί από την έγκριση της αρμόδιας εφορείας για αποχαρακτηρισμό της περιοχής ως αρχαιολογικού χώρου. Αντίστοιχα οι όροι δόμησης θα θεσμοθετηθούν βάσει πολεοδομικής μελέτης. Η κατεύθυνση που δίδεται μέσω της παρούσας μελέτης σχετικά με τους όρους δόμησης είναι:

- Σ.Δ.: 0,6 στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού,
- Σ.Δ.: 0,4 στο αραιοδομημένο και νέο τμήμα του οικισμού,
- Ποσοστό κάλυψης: 40%.

Πολεοδομική οργάνωση Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ)

Προτείνεται η θεσμοθέτηση ζώνης ΒΙΟΠΑ (Βιοτεχνικό Πάρκο) σύμφωνα με το Ν.2545/97 (Αρ. 1, Παρ. 2) σε έκταση ανατολικά της εθνικής οδού και δυτικά της σιδηροδρομικής γραμμής Αθηνών - Χαλκίδας, σε συνολική έκταση επιφάνειας περίπου 250 στρέμματα. Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης προσδιορίστηκαν σύμφωνα με το σκεπτικό που αναλύθηκαν στο Κεφάλαιο 2 και περιλαμβάνουν αρτιότητα 2.000m² και μέσο Σ.Δ. 0.6 με ποσοστό κάλυψης 60% (Πίνακας 2.1. Εκτιμήσεις αρχικού κόστους δημιουργίας του ΒΙΟΠΑ).

* Για τους τρεις πρώτους πολεοδομικούς τομείς, η επιφάνεια που γράφεται στον πίνακα είναι η δομήσιμη. Για τους δυο νέους τομείς, το εμβαδόν αφορά τη μικτή επιφάνεια.

Οι δραστηριότητες που επιτρέπεται να εγκατασταθούν στη ζώνη είναι μόνο βιομηχανίες, βιοτεχνίες και υπηρεσίες χαμηλής όχλησης όπως αυτές ορίζονται από την Αποφ-13727/724/03 (ΦΕΚ-1087/Β/5-8-03)* όπου γίνεται αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης.

Στη προτεινόμενη ζώνη ΒΙΟΠΑ και σε συμφωνία με το Αρθρο-5 Π.Δ./23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87), επιτρέπονται μόνο:

1. Η εγκατάσταση Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών εγκαταστάσεων χαμηλής όχλησης.
2. Η επέκταση υφιστάμενων βιομηχανικών μονάδων
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.
8. Γραφεία.
9. Εστιατόρια.
10. Αναψυκτήρια.
11. Χώροι συνάθροισης κοινού.
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα*
15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι παραπάνω υπ' αρ. 9 έως 15 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές.

Για τον υπολογισμό της έκτασης της ζώνης ΒΙΟΠΑ συνεκτιμήθηκαν παράγοντες όπως η μέση δομημένη επιφάνεια των υφιστάμενων επιχειρήσεων, η ποσοστιαία κατανομή τους ως προς το είδος και την έκταση τους. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις υπάρχουσες αναπτυξιακές τάσεις

* Ισχύει από 5-8-03, ΦΕΚ-1087/Β/03.

* Η περίπτωση 14 του Αρθ-5 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-6 του Ν-3139/03 ΦΕΚ 00/Α/30-4-03)

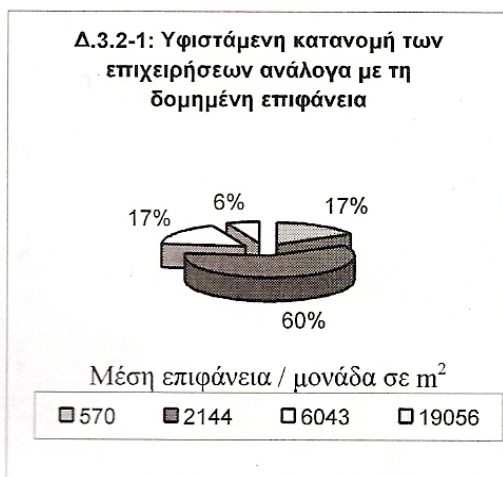
στην περιοχή, τη γειτνίαση του δήμου με την ευρύτερη περιοχή Αθηνών και την εύκολη πρόσβαση στα δίκτυα σε συνδυασμό με την ανάπτυξη συνδυασμένων μεταφορών και τη βελτίωση των σιδηροδρομικών συνδέσεων, προκύπτει έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για εγκατάσταση επιχειρήσεων logistics.

Από την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, προκύπτει ότι η έκταση για την πλειονότητα των ήδη εγκατεστημένων επιχειρήσεων (92 σε αριθμό), κυμαίνεται μεταξύ 1.000 και 4.000m² με μέση δομημένη επιφάνεια τα 4.144m².

Με βάση το προαναφερθέν μέσο μέγεθος της επιχείρησης και εκτιμώντας ότι το πραγματοποιημένο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου είναι 30% στην εκτός σχεδίου περιοχή, προκύπτει ότι το μέσο μέγεθος των οικοπέδων για βιομηχανική χρήση είναι περίπου 7στρ.

Για τον υπολογισμό της χωρητικότητας του ΒΙΟΠΑ γίνεται η παραδοχή ότι μία βιομηχανική μονάδα απαιτεί ελάχιστη δομημένη επιφάνεια 900m². Με το χαμηλότερο Σ.Δ. 0.6, η ελάχιστη επιτρεπόμενη γηπεδική έκταση υπολογίζεται $900 \text{ m}^2 / 0.6 = 1.500 \text{ m}^2$. Στη ζώνη ωστόσο υιοθετείται αρτιότητα 2στρ., η οποία με ποσοστό κάλυψης 60% αντιστοιχεί σε μονάδα με δομημένη επιφάνεια έως και 1.200 m². Μία μέγιστη για την κλίμακα της περιοχής μονάδα με μέση δομημένη επιφάνεια 19.000 m². και Σ.Δ. 0.6, αντιστοιχεί σε γηπεδική έκταση $19.000 \text{ m}^2 / 0.6 = 31.666,66 \text{ m}^2$.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και προβλέποντας σημαντική αύξηση στη ζήτηση για ανάπτυξη επιχειρήσεων χαμηλής όχλησης που απαιτούν μεγαλύτερες εκτάσεις σε γη (αποθήκευση και διανομή), εκτιμάται αύξηση της δομημένης επιφάνειας με χαμηλούς συντελεστές δόμησης. Η εκτίμηση για μελλοντική αύξηση του αριθμού των νέων μονάδων με μέσο μέγεθος δομημένης επιφάνειας περίπου τα 6.000 m² (από 4.000 m² έως 10.000 m²) από 17% σε 21%, συνοδεύεται από αντίστοιχη μείωση των μικρών μονάδων (μέσης δομημένης επιφάνειας 570 m²). Έτσι αυξάνεται το μέσο μέγεθος της δομημένης επιφάνειας που απαιτεί μια μονάδα, από 2.144 m² σε περίπου 4.000 m².



Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Βάσει των παραπάνω παραδοχών, υπολογίζεται ότι η έκταση της ζώνης - με μια επιπλέον προσαύξηση της συνολικής επιφάνειας της- θα μπορεί να κυμαίνεται από 500 έως 600στρ. με δυνατότητα φιλοξενίας 50-70 νέων επιχειρήσεων ανάλογα με το είδος, το μέγεθος και τις ανάγκες τους. Το μέσο μέγεθος της μονάδας απαιτεί 4.000m^2 δομημένης επιφάνειας, ή γηπεδική έκταση $4.000\text{m}^2/0.6 = 6,6\text{στρ.}$ Το ποσοστό των κοινοχρήστου χώρων ορίζεται ως το 40% της συνολικής επιφάνειας.

Προτεινόμενη Θέση ΒΙΟ.ΠΑ

Η ζώνη βρίσκεται στα 500πι από τον οικισμό της Οινόης σε άμεση γειτνίαση με την εθνική οδό και σε επαφή με τα τμήμα των νοτιοανατολικών ορίων του δήμου. Η έκταση της ζώνης είναι 584στρ. και αποτελεί συνέχεια της ευρύτερης βιομηχανική ζώνης Οινοφύτων. Οι κοινόχρηστοι χώροι υπολογίζεται ότι θα καλύπτουν περίπου $584 \times 40\% = 233\text{στρ.}$

Η διαθέσιμη προς δόμηση επιφάνεια είναι $584\text{στρ} - 233\text{στρ.} = 350\text{στρ.}$

Η χωρητικότητα και για τις δύο ζώνες, με συντελεστή κορεσμού $\lambda=0.8$, προσδιορίζεται σε:

$$C = \text{Έκταση διαθέσιμη} \times \lambda / \text{Μέσο Μέγεθος Μονάδας} = 50 \text{ έως } 70 \text{ μονάδες}$$

Τα προγραμματικά μεγέθη της ΒΙΟΠΑ αναπτύσσονται στον πίνακα 3.3.

Πίνακας 3.3. Προγραμματικά μεγέθη και Όροι Δόμησης στο Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ)

Συνολική έκταση	B= 584στρ.
Εκτιμώμενη χωρητικότητα	50 έως 70 μονάδες μέσης δομημένης επιφάνειας 4.000στρ. (με αυξομειώσεις ανάλογα με το είδος και το μέγεθός τους)
Μέσος Σ.Δ.	1,4: για βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες 0,60: για μονάδες χονδρεμπορίου και υπηρεσίες
Ποσοστό Κάλυψης	60%
Αρτιότητα	2.000m ²
Χρήσεις	Βιομηχανία και Βιοτεχνία χαμηλής όχλησης Χονδρεμπόριο και άλλες υπηρεσίες (λιανεμπόριο, logistics) χαμηλής όχλησης

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Προγραμματικά Μεγέθη, ανάγκες σε γη πολεοδομικών λειτουργιών

Οικισμός Σχηματαρίου

Στην Α' φάση της μελέτης έγινε προσπάθεια προβολής των πληθυσμιακών μεγεθών με χρονικό ορίζοντα το 2017. Ο προγραμματικός πληθυσμός για τον οικισμό του Σχηματαρίου προσδιορίστηκε σε 5.873 περίπου κατοίκους, ενώ για το σύνολο της περιοχής μελέτης σε 9.716 κατοίκους, το έτος στόχο το 2017. Ωστόσο, το διάστημα μιας πενταετίας είναι σύμφωνα με το νόμο το ελάχιστο απαιτούμενο για τροποποίηση του σχεδιασμού που γίνεται από το ΓΠΣ. Με την έννοια αυτή, κρίνεται ότι τα προγραμματικά μεγέθη που σχετίζονται με τις οικιστικές ανάγκες, πρέπει να αυξηθούν σε σχέση με την προβολή πενταετίας.

Με την προϋπόθεση ότι οι υπολογισμοί των προβολών είναι επιστημονικά πλήρεις και αντανakλούν τις μελλοντικές εξελίξεις ο πληθυσμός της πόλης κατά το 2017 θα είναι περίπου 5.900 κάτοικοι. Για να καλυφθεί τόσο το ενδεχόμενο πιθανού σφάλματος στον υπολογισμό της παραπάνω τιμής, όσο και η μεταβολή του πληθυσμού μέχρι την πραγματική επανεξέταση του σχεδιασμού σε επίπεδο ΓΠΣ, το παραπάνω μέγεθος επαυξάνεται κατά 5%. Έτσι, ο προγραμματικός πληθυσμός της πόλης λαμβάνεται για τις ανάγκες του σχεδιασμού $5.900 * 1,05 = 6.200$ κάτοικοι περίπου.

Ο υπολογισμός της χωρητικότητας γίνεται στο σύνολο των εκτάσεων με πρόβλεψη του ελαχίστου απαραίτητου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων (30%). Η χωρητικότητα του συνόλου των πολεοδομούμενων εκτάσεων της πόλης μαζί με τις προτεινόμενες από την παρούσα μελέτη επεκτάσεις υπολογίζεται στον Πίνακα Π.3.4.

Πίνακας 3.4. Συνολική χωρητικότητα

α/α	Επέκταση- Ζώνη	Έκταση (στρ.)	Διαθέσιμη οικ. γη	Σ.Δ.	Μέση Πυκνότητα (NETTO)	Συντελεστής Κορεσμού	Θεωρητική χωρητικότητα
1	IV	35,6	24,9	0,4	118	0,6	706
2	V	20,9	14,6	0,4	118	0,6	414
Σύνολο		56,5	39,5				1.120
Χωρητικότητα πόλης 2005:							5.850
Χωρητικότητα πόλης ΓΠΣ (τελική):							6.970

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Όπως γίνεται φανερό, με τις προτεινόμενες επεκτάσεις καλύπτεται το έλλειμμα σε οικιστική γη που προέκυψε κατά τον υπολογισμό χωρητικότητας του σχεδίου στο έτος στόχο.

Οι ανάγκες σε γη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους παρουσιάζονται στον πίνακα 3.5. Σύμφωνα με τον πίνακα αυτόν, οι εκτάσεις που χρησιμοποιούνται ή έχουν δεσμευτεί για κοινόχρηστες ή κοινωφελείς δραστηριότητες αρκούν για την κάλυψη των αναγκών του οικισμού μέχρι το έτος 2017, το οποίο αποτελεί και το χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης. Κρίνεται σκόπιμο να διευκρινιστεί ότι ο αριθμός των χρηστών των χώρων εκπαίδευσης, προκύπτει ως ποσοστό του πληθυσμού του συνόλου του Δήμου, και όχι μόνο του οικισμού.

Πίνακας 3.5. Επάρκεια κοινοχρήστων-κοινωφελών χώρων οικισμού Σχηματαρίου

	ΥΦΙΣΤΑ Μ. ΕΚΤΑΣ Η	ΣΤΑΘΕΡΟ Τ. (ΦΕΚ 285/5.3.04)	ΕΞΥΠΗΡΕΤΟ ΥΜ. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (2017)	ΑΝΑΓΚΑ ΙΑ ΕΚΤΑΣΗ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙ ΑΣ
	1	2	3	4	5=1/4
ΕΚΠΑΙΔΕΥ ΣΗ	29.068	11m ² /χρήσ τη	2.300	25.301	1,15
ΑΘΛΗΤΙΣΜ ΟΣ	7,819	5,5m ² /κάτο ικο	6.970	38.335	0,20
ΠΡΑΣΙΝΟ- ΕΛΕΥΘΕΡ ΟΙ ΧΩΡΟΙ	75.549	8,0m ² /κάτο ικο	6.970	55.760	1,35
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙ ΚΑ ΔΡΟΜΟΙ	834 282.296	0,2m ² /χρή στη 15% έκτασης	6.970	1.394 176.545	0,60 1,6

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Οι ανάγκες σε εγκαταστάσεις εκπαίδευσης σε επίπεδο Δημοτικού, Γυμνασίου και Λυκείου, το έτος στόχο, καλύπτονται ως προς τις γηπεδικές επιφάνειες από την υπάρχουσα κατάσταση.

Οι ανάγκες για την εκπαίδευση υπολογίζονται με προγραμματικό πληθυσμό τον αντίστοιχο για το σύνολο του δήμου (Πίνακας Π.3.6.), λαμβάνοντας υπόψη, όπως προέκυψε στην ανάλυση, ότι ο οικισμός του Σχηματαρίου εξυπηρετεί μια ευρύτερη περιοχή, ρόλος ο οποίος αναμένεται να τονωθεί σύμφωνα με τους αναπτυξιακούς στόχους της υπάρχουσας μελέτης

Πίνακας 3.6. Μαθητικός Πληθυσμός για το σύνολο του Δήμου

	Χρήστες 2017*	Μαθητικός πληθ. 2005	Εκπαιδευτικές μονάδες 2005
Νηπιαγωγεία	194	116 (107 Σχηματάρι + 9 Οινόη)	4 (3 Σχηματάρι +1 Οινόη)
Δημοτικά	972	427 (408 Σχηματάρι +19 Οινόη)	4 (3 Σχηματάρι +1 Οινόη)
Γυμνάσιο	486	220	1
Λύκειο	389	161	1
Τ.Ε.Ε.	192	160	1
Σύνολο	2233	1.084	11

Πηγή: «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Δήμου Σχηματαρίου». Θεώρημα-Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε. 2008

Όπως έχει προαναφερθεί σε προηγούμενη ενότητα, δεν έχει εξασφαλιστεί ομοιόμορφη κατανομή των εκπαιδευτικών μονάδων στον αστικό ιστό του οικισμού του Σχηματαρίου. Συγκεκριμένα παρατηρείται συγκέντρωση μονάδων νηπιακής εκπαίδευσης στα τμήματα Ν. ΝΔ και ΒΑ του οικισμού, αφήνοντας μία σημαντική έκταση (ΒΔ) εκτός ακτίνας εξυπηρέτησης.

Επιπλέον, το μέγεθος των εκτάσεων των εκπαιδευτικών μονάδων στο σύνολο τους κρίνεται ικανό για να εξυπηρετήσει τις υφιστάμενες ανάγκες, ωστόσο εκτιμάται ότι σημαντικό ποσοστό των μονάδων αυτών θα εξυπηρετεί επιπλέον μαθητές από την ευρύτερη περιοχή.

Για το λόγο αυτό, προτείνεται η ενίσχυση του δικτύου εκπαιδευτικών μονάδων, με ιδιαίτερη έμφαση στις μονάδες νηπιαγωγείου, οι οποίες, βάσει των πολεοδομικών σταθεροτύπων, έχουν τη μικρότερη ακτίνα εξυπηρέτησης (400m) και επομένως περιορισμένη ζώνη εξυπηρέτησης, σε σχέση με τις

* Στήλη υπολογίζεται με βάση τα πολεοδομικά σταθερότυπα, με βάση τον συνολικό πληθυσμό της περιοχής μελέτης για το έτος στόχο.

μονάδες δημοτικού και γυμνασίου- λυκείου, των οποίων οι ακτίνες εξυπηρέτησης 800m 1.500m, αντίστοιχα.

Στους άλλους δύο οικισμούς του δήμου, όπου είτε προτείνεται δια του παρόντος σχεδίου πολεοδομία (Οινόη), είτε οι πολεοδομικές μελέτες εκπονούνται (Πλάκα Δήλεσι), οι ανάγκες σε κοινόχρηστους, κοινωφελείς χώρους αποτελούν αντικείμενο των μελετών αυτών.

Εν τούτοις, ειδικά για την περιοχή Πλάκα Δήλεσι προτείνεται η ενίσχυση των κοινωφελών κυρίως λειτουργιών δεδομένου ότι παρά το χαρακτηρισμό των οικιστικών ενοτήτων ως περιοχών β' κατοικίας, παρατηρείται η τάση ανάπτυξης πραγματικής πρώτης κατοικίας ιδιαίτερα για ορισμένες ομάδες πληθυσμού όπως μερικοί εργαζόμενοι στις βιομηχανίες της περιοχής αλλά και αλλοδαποί οικονομικοί μετανάστες. Με την έννοια αυτή κρίνεται σκόπιμη η πρόβλεψη χώρων νηπιακής και βασικής εκπαίδευσης αλλά και αθλητισμού με βάση τα σταθερότυπα α' κατοικίας.

Ασφάλεια, προστασία οικισμών

Πυρασφάλεια

Εντός των διοικητικών ορίων του δήμου δεν λειτουργεί πυροσβεστικός σταθμός. Κρίνεται απαραίτητη η χωροθέτησή του, με την παράλληλη διαμόρφωση ζωνών πυρασφάλειας και τοποθέτηση πυροσβεστικών κρουνών σε όλη την έκταση του δήμου, για τους παρακάτω λόγους:

- Στο βορειοδυτικό και ανατολικό τμήμα του δήμου εκτείνονται δασικές και αναδασωτές εκτάσεις.

Λειτουργεί μεγάλος αριθμός βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων που είτε δημιουργούν θύλακες συγκέντρωσης, είτε βρίσκονται διάσπαρτες στον εξωαστικό χώρο του δήμου. Μεγάλο ποσοστό αυτών των εγκαταστάσεων κατασκευάζουν ή χρησιμοποιούν εύφλεκτα προϊόντα. Η υφιστάμενη κατάσταση σε συνδυασμό με την αναπτυξιακή κατεύθυνση της παρούσας μελέτης για την δημιουργία νέου οργανωμένου υποδοχέα βιομηχανιών, συνηγορούν ως προς την αναγκαιότητα λειτουργίας πυροσβεστικής στην περιοχή. Ειδικότερα αναφέρεται η ανάγκη για λειτουργία υποσταθμού πυροσβεστικής κοντά στις εγκαταστάσεις της ΕΑΒ και του

αεροδρομίου, περιοχή όπου συγκεντρώνεται σημαντικός αριθμός εργαζομένων.

- Στον οικισμό του Σχηματαρίου και της Οινόης περιλαμβάνονται τμήματα πυκνοδομημένα, με στενούς και σε πολλές περιπτώσεις αδιάνοικτους δρόμους. Εκτιμάται αναγκαία η προμήθεια ειδικών οχημάτων, μικρών σε μέγεθος έτσι ώστε η προσβασιμότητα των περιοχών αυτών να είναι εφικτή.
- Οι πληθυσμιακές πυκνότητες που συναντώνται στην περιοχή της Πλάκας Δηλεσίου είναι αυξημένες. Ειδικότερα το πρόβλημα διογκώνεται τους καλοκαιρινούς μήνες που η περιοχή δέχεται και ημερήσιους επισκέπτες λόγω του παραθαλάσσιου χαρακτήρα της. Δεδομένου ότι η περιοχή δεν έχει σχεδιαστεί για να δεχθεί αυτήν την οικιστική ανάπτυξη, κατά συνέπεια δεν έχουν προβλεφθεί και οι τεχνικές υποδομές που θα έπρεπε να την πλαισιώνουν. Συγκεκριμένα στην περιοχή εντοπίζεται πρόβλημα ύδρευσης. Το νερό δεν επαρκεί για να καλύψει τις ανάγκες του πληθυσμού, γι' αυτό τον λόγο προτείνεται η εκπόνηση ειδικής μελέτης για την εξασφάλιση των παροχών που απαιτούν οι πυροσβεστικοί κρουνοί.

Προστασία από σεισμό

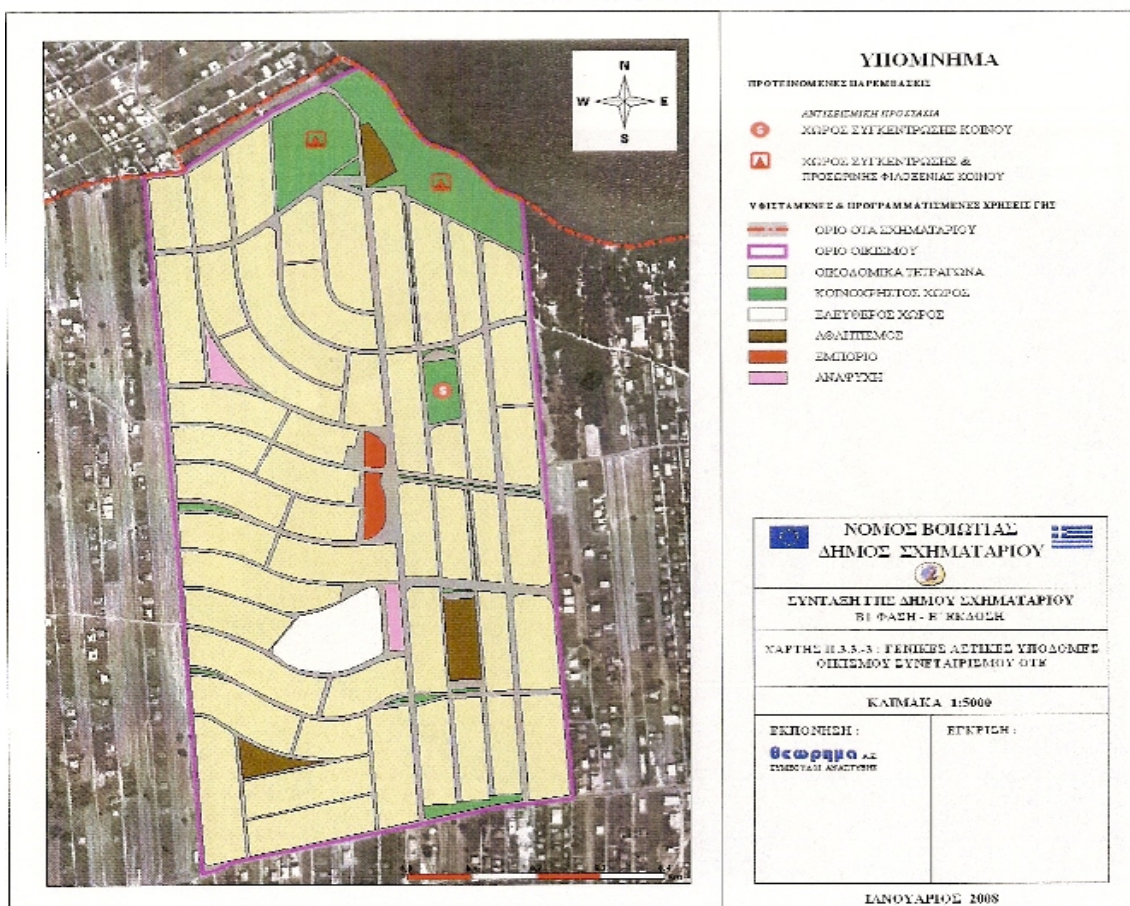
Η πλειονότητα των κοινοχρήστων-ελεύθερων χώρων του οικισμού του Σχηματαρίου που μπορούν να αποτελέσουν τόπους συγκέντρωσης και φιλοξενίας του κόσμου σε περίπτωση σεισμού εντοπίζονται στην περίμετρο του. Συγκεκριμένα προτείνονται 3 τόποι φιλοξενίας-συγκέντρωσης:

- Τα δύο οικοδομικά τετράγωνα στο βόρειο άκρο του τομέα III (υφιστάμενη χρήση: εκπαίδευση και κοινόχρηστος χώρος).
- Τα δύο οικοδομικά τετράγωνα στο δυτικό τμήμα του οικισμού (υφιστάμενη χρήση: εκπαίδευση και κοινόχρηστος χώρος). Σε περίπτωση που δεν καλύπτονται οι ανάγκες είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν και τα δύο γειτονικά τους.
- Τα δύο οικοδομικά τετράγωνα στο νοτιοανατολικό τμήμα του οικισμού (υφιστάμενη χρήση: κοινόχρηστος χώρος).

Τα δύο γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα (εκπαίδευσης και κοινόχρηστου χώρου) του τομέα I, εξαιτίας της περιορισμένη έκτασης τους προτείνεται να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά ως χώροι εκτόνωσης του πυκνοδομημένου τμήματος του οικισμού.

Όσον αφορά στο ανατολικό τμήμα του οικισμού της Οινόης, ως τόποι συγκέντρωσης ορίζονται οι δυο κοινόχρηστοι χώροι στα νότια. Η έκταση του γηπέδου που βρίσκεται εκτός του ορίου, προτείνεται ως χώρος συγκέντρωσης και φιλοξενίας. Για το δυτικό τμήμα δεν ορίζεται συγκεκριμένος χώρος διότι είναι αρκετά αραιοδομημένο.

Αντίστοιχα και στην Πλάκα Δηλεσίου, δεν προτείνονται ειδικοί χώροι διότι οι αδόμητες εκτάσεις που βρίσκονται σε επαφή με τις κατοικημένες περιοχές επαρκούν ώστε να φιλοξενήσουν τους κατοίκους σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης. Ειδικότερα για τον συνεταιρισμό του ΟΤΕ, ο εκτενής κοινόχρηστος χώρος στα βόρεια προτείνεται να συγκεντρώσει και να φιλοξενήσει τους σεισμοπαθείς. Ο δεύτερος κοινόχρηστος χώρος, λόγω της περιορισμένης του έκτασης ενδείκνυται μόνο για προσωρινή συγκέντρωση (χάρτης 3.2.)



Χάρτης 3.2. Προστασία από σεισμό στον οικισμό του Οικοδομικού Συνεταιρισμού του ΟΤΕ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας Π.2.4.2: Ανάλυση ευαισθησίας με βάση τη μέση δομημένη επιφάνεια

Μεταβλητή		Αρχικές Τιμές*		Εναλλακ
Σημερινή Μέση Τιμή γης		25.000 €	25.000 €	25.000 €
Τιμή αγοράς γης		35.000 €	35.000 €	35.000 €
Αρχικά Κόστη	Οδοποιία - Ασφαλτικά	5.500.000 €	5.500.000 €	5.500.000 €
	Υδρευση	200.000 €	200.000 €	200.000 €
	Πυρόσβεση	350.000 €	350.000 €	350.000 €
	Αποχέτευση ακαθάρτων			
	4 χλμ αγωγοί	480.000 €	480.000 €	480.000 €
	Μονάδα επεξεργασίας λυμάτων	200.000 €	200.000 €	200.000 €
	Αποχέτευση ομβρίων	820.000 €	820.000 €	820.000 €
	Εξωτερικός φωτισμός	300.000 €	300.000 €	300.000 €
	Διανομή ηλεκτρικής ενέργειας	2.750.000 €	2.750.000 €	2.750.000 €
	Δαπάνες μελετών	400.000 €	400.000 €	400.000 €
	ΣΥΝΟΛΟ		11.000.000 €	11.000.000 €
Τιμή Πώλησης εντός ΒΙΟΠΑ		100.000 €	100.000 €	100.000 €
Συνολική Έκταση ΒΙΟΠΑ (στρ.)		550	550	550
Έκταση ανεγερθέντων εγκαταστάσεων (τ.μ.)		1.200	500	2.000
Αρτιότητα		2 στρ.	2 στρ.	2 στρ.
Ποσοστό Κάλυψης εντός ΒΙΟΠΑ		60%	60%	60%
Αριθμός Βιομηχανιών		250	250	250
Τιμή γης εκτός ΒΙΟΠΑ		40.000 €	40.000 €	40.000 €
Ποσοστό Κάλυψης εκτός ΒΙΟΠΑ		30%	30%	30%
Αρτιότητα		10 στρ.	10 στρ.	10 στρ.
Λοιπά Έξοδα		40.000 €	40.000 €	40.000 €
Όφελος κάθε Ιδιοκτήτη γης		10.000 €	10.000 €	10.000 €
Όφελος φορέα		2.750.000 €	2.750.000 €	2.750.000 €
Αρχικό Κόστος εντός ΒΙΟΠΑ		200.000 €	200.000 €	333.333 €
Αρχικό Κόστος εκτός ΒΙΟΠΑ		440.000 €	440.000 €	440.000 €

Πηγή: ίδια επεξεργασία

*Όπου "Τιμή", εννοείται κόστος ανά στρέμμα

Πίνακας Π.2.4.3: Ανάλυση ευαισθησίας με βάση τη τιμή γης εκτός ΒΙΟΠΑ

Μεταβλητή		Αρχικές Τιμές*		Εναλλακ
Σημερινή Μέση Τιμή γης		25.000 €	25.000 €	25.000 €
Τιμή αγοράς γης		35.000 €	35.000 €	35.000 €
Αρχικά Κόστη	Οδοποιΐα - Ασφαλτικά	5.500.000 €	5.500.000 €	5.500.000 €
	Υδρευση	200.000 €	200.000 €	200.000 €
	Πυρόσβεση	350.000 €	350.000 €	350.000 €
	Αποχέτευση ακαθάρτων			
	4 χλμ αγωγοί	480.000 €	480.000 €	480.000 €
	Μονάδα επεξεργασίας λυμάτων	200.000 €	200.000 €	200.000 €
	Αποχέτευση ομβρίων	820.000 €	820.000 €	820.000 €
	Εξωτερικός φωτισμός	300.000 €	300.000 €	300.000 €
	Διανομή ηλεκτρικής ενέργειας	2.750.000 €	2.750.000 €	2.750.000 €
	Δαπάνες μελετών	400.000 €	400.000 €	400.000 €
	ΣΥΝΟΛΟ		11.000.000 €	11.000.000 €
Τιμή Πώλησης εντός ΒΙΟΠΑ		100.000 €	100.000 €	100.000 €
Συνολική Έκταση ΒΙΟΠΑ (στρ.)		550	550	550
Έκταση ανεγερθέντων εγκαταστάσεων (τ.μ.)		1.200	1.200	1.200
Αρτιότητα		2 στρ.	2 στρ.	2 στρ.
Ποσοστό Κάλυψης εντός ΒΙΟΠΑ		60%	60%	60%
Αριθμός Βιομηχανιών		250	250	250

Τιμή γης εκτός ΒΙΟΠΑ	40.000 €	30.000 €	35.000 €
Ποσοστό Κάλυψης εκτός ΒΙΟΠΑ	30%	30%	30%
Αρτιότητα	10 στρ.	10 στρ.	10 στρ.
Λοιπά Έξοδα	40.000 €	40.000 €	40.000 €
Όφελος κάθε Ιδιοκτήτη γης	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Όφελος φορέα	2.750.000 €	2.750.000 €	2.750.000 €
Αρχικό Κόστος εντός ΒΙΟΠΑ	200.000 €	200.000 €	200.000 €
Αρχικό Κόστος εκτός ΒΙΟΠΑ	440.000 €	340.000 €	390.000 €

Πηγή: ίδια επεξεργασία

*Όπου "Τιμή", εννοείται κόστος ανά στρέμμα

Πίνακας 2.4.4: Ανάλυση ευαισθησίας με βάση την τιμή πώλησης της γης εντός ΒΙΟΠΑ

Μεταβλητή		Αρχικές Τιμές*		Εναλλα
Σημερινή Μέση Τιμή γης		25.000 €	25.000 €	25.000
Τιμή αγοράς γης		35.000 €	35.000 €	35.000
Αρχικά Κόστη	Οδοποιία - Ασφαλτικά	5.500.000 €	5.500.000 €	5.500.000
	Υδρευση	200.000 €	200.000 €	200.000
	Πυρόσβεση	350.000 €	350.000 €	350.000
	Αποχέτευση ακαθάρτων			
	4 χλμ αγωγοί	480.000 €	480.000 €	480.000
	Μονάδα επεξεργασίας λυμάτων	200.000 €	200.000 €	200.000
	Αποχέτευση ομβρίων	820.000 €	820.000 €	820.000
	Εξωτερικός φωτισμός	300.000 €	300.000 €	300.000
	Διανομή ηλεκτρικής ενέργειας	2.750.000 €	2.750.000 €	2.750.000
	Δαπάνες μελετών	400.000 €	400.000 €	400.000
	ΣΥΝΟΛΟ	11.000.000 €	11.000.000 €	11.000.000
Τιμή Πώλησης εντός ΒΙΟΠΑ		100.000 €	91.667 €	120.000
	Συνολική Έκταση ΒΙΟΠΑ (στρ.)	550	550	5€
Έκταση ανεγερθέντων εγκαταστάσεων (τ.μ.)		1.200	1.200	1,2€
Αρπότητα		2 στρ.	2 στρ.	2 στ
Ποσοστό Κάλυψης εντός ΒΙΟΠΑ		60%	60%	60'
Αριθμός Βιομηχανιών		250	250	2€
Τιμή γης εκτός ΒΙΟΠΑ		40.000 €	40.000 €	40.000
Ποσοστό Κάλυψης εκτός ΒΙΟΠΑ		30%	30%	30'
Αρπότητα		10 στρ.	10 στρ.	10 στ
Λοιπά Έξοδα		40.000 €	40.000 €	40.000
Όφελος κάθε Ιδιοκτήτη γης		10.000 €	10.000 €	10.000
Όφελος φορέα		2.750.000 €	0 €	9.350.000
Αρχικό Κόστος εντός ΒΙΟΠΑ		200.000 €	183.333 €	240.000
Αρχικό Κόστος εκτός ΒΙΟΠΑ		440.000 €	440.000 €	440.000

Πηγή: ίδια επεξεργασία

*Όπου "Τιμή", εννοείται κόστος ανά στρέμμα

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΔΗΜΟΣ ΣΧΗΜΑΤΑΡΙΟΥ. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Β1 Φάση- Β΄ Έκδοση, Ιανουάριος 2008.

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, Σχέδιο ΚΥΑ, Μάιος 2007.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Ν-2545/97 (ΦΕΚ-254/Α/15-12-97), Άρθρο 1, Παρ, 1&2, για τις κατηγορίες Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) και άλλες διατάξεις.

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΙΝΤΕΡΝΕΤ

www.schimatari.gr.

Σχηματάρι Βοιωτίας. www.el.wikipedia.org.