



**ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΚΤΩΝ
(ΣΕΠΟΧ)**

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΤΟΥ ΣΕΠΟΧ

ΓΙΑ

**Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την πυρόπληκτη περιοχή
των Δ.Ε. Νέας Μάκρης και Ραφήνας**

3 Αυγούστου 2020

Στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης, που διεξάγεται για τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την πυρόπληκτη περιοχή των ΔΕ Νέας Μάκρης και Ραφήνας, ο ΣΕΠΟΧ καταθέτει τα εξής σχόλια:

Βασικός στόχος για την ανάταξη της πυρόπληκτης περιοχής, είναι η αποτελεσματική προσέγγιση των συσσωρευμένων πολεοδομικών προβλημάτων και η ενίσχυση της ανθεκτικότητας της περιοχής για την αντιμετώπιση των φυσικών καταστροφών, οι οποίες γίνονται όλο και πιο συχνές και πιο έντονες λόγω της κλιματικής αλλαγής. Επιδίωξη που απαιτεί ριζική στροφή στον τρόπο με τον οποίο σχεδιάζεται και εφαρμόζεται η πολεοδομική πολιτική στη χώρα.

Στην περίπτωση της πυρόπληκτης περιοχής των Δ.Ε. Νέας Μάκρης και Ραφήνας απαιτείται λοιπόν μια τολμηρή και πρότυπη αντιμετώπιση την οποία δεν φαίνεται να ακολουθεί το υπό διαβούλευση Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ). Συγκεκριμένα το ΕΠΣ φαίνεται να προσαρμόζεται στην υφιστάμενη πολεοδομική πραγματικότητα. Παρά το θετικό γεγονός της υιοθέτησης των 50 μέτρων απόσταση από τον αιγιαλό, περιορίζεται μόνο σε προτάσεις που αφορούν στην πολεοδόμηση της περιοχής παρέμβασης και στις θετικές προβλέψεις για την εξασφάλιση της προσπελασιμότητας στην ακτή και τη δημιουργία πεζοδρόμων και ποδηλατροδρόμων κατά μήκος του παράκτιου μετώπου. Υποβαθμίζει την αναγκαιότητα για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την ενίσχυση των κοινόχρηστων χώρων, που απαιτούνται κυρίως για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και παραθαλάσσιας αναψυχής. Αναδεικνύεται, τέλος, μια σημαντική αναντιστοιχία μεταξύ των αρχών σχεδιασμού που επικαλείται το σχέδιο και των προτάσεων σχεδιασμού που καταθέτει.

Ειδικότερα:

- Η αρχή της αποφυγής της οικιστικής εξάπλωσης δεν διέπει το ΕΠΣ. Με κανένα τρόπο επίσης δεν ευσταθεί το επιχείρημά του ότι η ένταξη νέων εκτάσεων στο σχέδιο συμβάλει στην ανθεκτικότητα της περιοχής και κυρίως στην πρόληψη και διαχείριση νέων φυσικών καταστροφών, που είναι και ο στόχος του σχεδιασμού αυτού. Η διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και ο περιορισμός της δόμησης απαιτείται κατά προτεραιότητα για λόγους ασφάλειας.
- Με τους συντελεστές δόμησης που προβλέπονται αλλά και τις εκτεταμένες περιοχές γενικής κατοικίας, κατά προτεραιότητα στο Μάτι αλλά και στις άλλες περιοχές, δημιουργείται μια περιοχή εκτεταμένη και πυκνοδομημένη, όπως οι υπόλοιπες της ευρύτερης περιοχής, που παίρνει τη θέση του αραιοκατοικημένου παραθεριστικού οικισμού, σε βάρος της ποιότητας παραθερισμού και κατοίκησης. Για την διαφύλαξη του χαρακτήρα του ήπιου παραθερισμού και αναψυχής στην περιοχή θεωρούμε ως κρίσιμης σημασίας την διευκρίνιση από το ΕΠΣ του κλιμακωτού συντελεστή δόμησης βάσει του μεγέθους των ιδιοκτησιών καθώς και τον περιορισμό των γραμμικών ζωνών γενικής κατοικίας.
- Σύμφωνα με την επικρατούσα, πλέον, στη χώρα πρακτική και σε αντίθεση τόσο με ευρωπαϊκές οδηγίες και πρακτικές αλλά και με τις διατυπωμένες αρχές σχεδιασμού του ΕΠΣ προκρίνεται η διευθέτηση των ρεμάτων αντί η διατήρησή τους στη φυσική τους κατάσταση, ως ανοικτά ρέματα. Ο ΣΕΠΟΧ υποστηρίζει ότι θα πρέπει να υλοποιηθεί χωρίς εξαιρέσεις η κατεδάφιση των αυθαιρέτων τουλάχιστον όσον αφορά το σύνολο των ρεμάτων και τον αιγιαλό. Υπάρχουν διαθέσιμα πολεοδομικά εργαλεία τα οποία δίνουν τη δυνατότητα κάλυψης των όποιων αναγκών στέγασης προκύψουν, ενισχύοντας έτσι την αντιπλημμυρική προστασία και περιβαλλοντική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής. Σε κάθε περίπτωση, τα κόστη των υποδομών/ έργων διευθέτησης θα ήταν πιο χρήσιμο να δοθούν σε έργα πράσινων υποδομών και αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος που έχει πληγεί σοβαρά (αναδασώσεις, αποκατάσταση μεγάλων ρεμάτων, αντιπλημμυρικά, κ.α.).
- Αντίστοιχα, η πρόταση για τη διαμόρφωση περιβαλλοντικού δικτύου συνιστά απλό σχεδιασμό επί χάρτου, στον βαθμό που δεν ρυθμίζεται κανονιστικά η υλοποίησή του, πχ αναφορά σε «ενδεικτικές ζώνες χώρων πρασίνου» οι οποίες εντάσσονται στις περιοχές «βιώσιμης πολεοδόμησης». Ο ΣΕΠΟΧ υποστηρίζει τη θεσμική κατοχύρωση των παραρεμμάτων αυτών χώρων πρασίνου, ως συστατικού στοιχείου εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Είναι βέβαιο ότι η διαδικασία εισφοράς σε γη και χρήμα δεν επαρκεί για τη διασφάλιση κάτι που αναγνωρίζεται επίσης από το ΕΠΣ στο μέτρο που για την ενίσχυση του πρασίνου υπολογίζονται και οι ιδιωτικοί χώροι (!).
- Ο χαρακτηρισμός ζωνών «βιώσιμης πολεοδόμησης» από το ΕΠΣ με βάση τις «διατάξεις δασικής νομοθεσίας» άρθρο 51 και παρ. 5 του άρθρου

102 του νόμου για τον «περιβαλλοντικό εκσυγχρονισμό» (ν.4685/2020), όπως αναφέρονται, δεν μπορεί να παρακάμψει την συνταγματική προστασία δασών και δασικών εκτάσεων καθώς και τις θεσμοθετημένες διαδικασίες που ισχύουν. Διαιωνίζει κακές πρακτικές της διοίκησης σε βάρος του περιβάλλοντος αλλά και της λειτουργίας των θεσμών.

- Στη μελέτη γίνεται συχνή αναφορά στην υιοθέτηση ως βασικής αρχής σχεδιασμού «η ανάδειξη/ ενσωμάτωση των φυσικών χαρακτηριστικών της περιοχής» ωστόσο, με εξαίρεση τις περιοχές με μεγάλη κλίση στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, δεν προκύπτει πως υλοποιείται η αρχή αυτή, πχ. διευθέτηση ρεμάτων, δόμηση σε δασικές εκτάσεις κ.λπ.
- Κρίνεται θετική η πρόβλεψη για ενιαίο παραλιακό περίπατο και την εξεύρεση διόδων προς την παραλία, στην κατεύθυνση διεύρυνσης του δημόσιου και ανοιχτού χαρακτήρα του παράκτιου μετώπου, σύμφωνα με την προέγκριση και το ερευνητικό του ΕΜΠ. Είναι σημαντική η κανονιστική κατοχύρωσή του από το ΕΠΣ, καθώς και η υλοποίηση της απελευθέρωσης της παραλιακής ζώνης από περιφράξεις. Επιπλέον, κρίσιμη είναι η σύνδεση του περιπάτου με την υπόλοιπη Δ.Ε. Νέας Μάκρης του Δ. Μαραθώνα και την περιοχή Ζούμπερι μέσω των εκτάσεων/ κατασκηνώσεων του στρατού που ουσιαστικά έχουν παραθεριστικό χαρακτήρα.
- Επισημαίνεται το σοβαρό έλλειμμα της ΣΜΠΕ ως προς την αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων. Συγκεκριμένα δεν αναπτύσσει περιβαλλοντικό σενάριο προτάσσοντας έτσι τη θέση ότι το ΕΠΣ αποτελεί τη βέλτιστη από περιβαλλοντικής άποψης πρόταση.

Ο ΣΕΠΟΧ επισημαίνει ότι ένα ΕΠΣ για την πυρόπληκτη περιοχή των Δ.Ε. Νέας Μάκρης και Ραφήνας οφείλει να περιλαμβάνει τα εξής βασικά συστατικά στοιχεία του:

- Χάρτη χρήσεων γης, ο οποίος αποτελεί τον καταστατικό χάρτη για τη χωρική ανάπτυξη της περιοχής παρέμβασης.
- Υπολογισμό αναγκών σε κοινωνικές υποδομές και ανοικτούς χώρους/ πράσινο, στη βάση σταθεροτύπων προσαρμοσμένων για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, λαμβάνοντας γενικότερα υπόψη τον αντίστοιχο προγραμματισμό σε επίπεδο Δήμου.
- Κατάρτιση συγκεκριμένου προγράμματος εφαρμογής με ιεραρχημένες προτεραιότητες που θα αποτελέσει το πλαίσιο για την υποβολή προτάσεων και εισηγήσεων του Φορέα υλοποίησης (Μη κερδοσκοπική εταιρεία «Μάτι ξανά») προς τις αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες «για τη λήψη μέτρων αντιμετώπισης κινδύνων και τη διενέργεια δράσεων αποκατάστασης και ανάπλασης των πληγείσων περιοχών».

- Κρίνεται αναγκαίο να διατυπώνονται κατευθύνσεις προς το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής ως προς την αρτιότητα των οικοπέδων στη βάση του αρχικού σχεδίου διανομής.
- Τέλος, στη βάση του περιεχομένου της μελέτης ΕΠΣ, επισημαίνεται η ιδιαίτερη σημασία της διαδικασίας προέγκρισης ως αναγκαίας συνθήκης για την εκπόνηση Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων στον βαθμό που τόσο η τεκμηριωμένη ανάλυση όσο, κυρίως, οι κατευθύνσεις που παρέχει διαμορφώνουν το βασικό, καθοδηγητικό πλαίσιο ανάπτυξης και οργάνωσης των περιοχών παρέμβασης με όρους διαφάνειας και προάσπισης του δημόσιου συμφέροντος.

Ενημερωθείτε από το site του ΣΕΠΟΧ www.sepox.gr

Ακολουθείστε τον ΣΕΠΟΧ στο σύνδεσμο [Facebook](#)

[Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων & Χωροτακτών - ΣΕΠΟΧ](#)