

Δήμος Μάνδρας Αττικής : Κριτική προσέγγιση των κατευθύνσεων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού και του Θεσμικού Πλαισίου όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης

Μάρθα ΟΙΚΟΝΟΜΟΠΟΥΛΟΥ
Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ
e-mail : marthaoikon@yahoo.gr

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι να διερευνήσει και να εξάγει συμπεράσματα για το κατά πόσο **ο πολεοδομικός σχεδιασμός και το θεσμικό πλαίσιο** που τον θέτει σε εφαρμογή, αποτελούν εργαλεία ικανά να επηρεάσουν τη **διαμόρφωση των χρήσεων γης** σε μια δυναμικά εξελισσόμενη περιοχή. Ως μελέτη περίπτωσης επιλέγεται **ο Δήμος Μάνδρας Αττικής**, ο οποίος τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει έντονες μεταλλαγές στη χωρική του δομή και στη διάρθρωση των χρήσεων γης. Παρουσιάζονται τα βασικά χωροταξικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του Δήμου, επιχειρείται μία κριτική προσέγγιση των κατευθύνσεων του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου, καθώς και της πρότασης τροποποίησης-αναθεώρησης που βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης. Στη συνέχεια γίνεται αναφορά στα εργαλεία του ευρύτερου θεσμικού πλαισίου που διέπει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και συγκεκριμένα στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, στο Ειδικό Χωροταξικό για τη βιομηχανία και στο Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο, υπό το πρίσμα ενός πλαισίου θεώρησης που αφορά στις αρχές σχεδιασμού και ελέγχου των χρήσεων γης.

ABSTRACT

The aim of the present work is to investigate and draw conclusions about how much the **urban planning and the institutional framework** are able to influence the **configuration of land uses**, in a dynamically evolving region. The **Municipality of Mandra** (Attica) is selected as case study, as in the past few years significant changes in its spatial structure and in the structure of land uses, are getting place. The basic land-planning and urban planning characteristics of the Municipality are presented. In addition, a critical approach of the directions of the current Municipality's General Urban Planning and of the proposal of modification-revision which is in approval process, is attempted. Subsequently, a report about the tools of the institutional framework (Regulating Plan of Athens, Special Land-planning for industry, General Land-planning Framework), which govern the urban planning, is being done in the light of an inspection frame with reference to the design principles and control of land use.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - Περί χρήσεων γης

Ο καθορισμός και η ορθή κατανομή των χρήσεων γης είναι βασική ανάγκη και προϋπόθεση για την ισόρροπη ανάπτυξη μιας πόλης. Η χωροθέτηση των χρήσεων γης αποσκοπεί στον έλεγχο του τρόπου οικοδόμησης και στην εξασφάλιση κάποιων προϋποθέσεων, ώστε να μειωθούν κίνδυνοι και ενοχλήσεις στο χώρο. Διαφυλάσσει το χώρο από την απρογραμματίστη δόμηση, εξασφαλίζει την προστασία ευαίσθητων περιοχών (βιότοποι, δάση, ακτές, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ.), την οργάνωση της μελλοντικής ανάπτυξης σύμφωνα με τους επιθυμητούς στόχους, την έγκαιρη επιλογή κατάλληλων περιοχών για την εγκατάσταση δραστηριοτήτων, όπως τουρισμός, παραθεριστική κατοικία, αναψυχή, βιομηχανία, γεωργική δραστηριότητα, κλπ. Στόχος του καθορισμού των χρήσεων γης είναι η αντιμετώπιση της σύγκρουσης ανταγωνιστικών χρήσεων (η χωροθέτηση μιας χρήσης π.χ.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο προσφέρει συντονισμένη επίλυση και συστηματική ανάλυση όλων των σχετικών με την ανάπτυξη της πόλης ζητημάτων και διενεργεί καθολική επισημάνση αιτιών, αποτελεσμάτων και επιπτώσεων. Όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης απεικονίζει τις χρήσεις των επιφανειών του οικισμού, την γεωγραφική κατανομή των διάφορων πολεοδομικών λειτουργιών και παρουσιάζει τη χωρική διάθρηση του οικισμού - υφιστάμενη κατάσταση, εναλλακτικές λύσεις και προτάσεις- (Αραβαντινός 1997). Το ΓΠΣ εξετάζει, επίσης, τη σχέση των πόλεων και των οικισμών με τον εξωαστικό χώρο.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΝΔΡΑΣ

Ο Δήμος Μάνδρας ανήκει γεωγραφικά και διοικητικά στην Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Δυτικής Αττικής και στην Περιφέρεια Αττικής. Χωρικά εντάσσεται στο Θριάσιο Πεδίο (μαζί με τους Δήμους Ελευσίνας και Ασπρόπυργου και την Κοινότητα Μαγούλας), το οποίο αποτελεί μία περιμετρικά (Δυτικά, Βόρεια και Ανατολικά) κλειστή κοιλάδα στο κέντρο της Δυτικής Αττικής, ενώ στα νότια είναι ανοιχτή προς τον Σαρωνικό Κόλπο.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Ναυός Βουρλάς

Ν.Α. Ανατολικής Αττικής

Αθήνα

Ν.Α. Δυτικής Αττικής

Ν.Α. Πελοποννήσου

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

Υπόμνημα

- Εύρα Νησιά
- Εύρα Περιφέρειας
- Οριο Περιφέρειας Αττικής
- Οριο Ν.Α. Δυτικής Αττικής
- Οριο Δ. Μονόδρομος
- Οριο Καποδιστριακού Δήμου

Πηγή : Μελέτη τροποποίησης – αναθεώρησης ΓΠΣ Δ.Μάνδρας, 2009

Ο Δήμος Μάνδρας είναι ο πιο εκτεταμένος Δήμος της Δυτικής Αττικής με έκταση περίπου 205,77τ.χλμ και πληθυσμό (σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001) 12.792 κατοίκους, ενώ η πληθυσμιακή του πυκνότητα ανέρχεται στους 61,91κάτ/τ.χλμ

Όσον αφορά στη σχέση με τους όμορους Δήμους, ο Δήμος Μάνδρας είναι άμεσα εξαρτημένος από το χώρο του Θριάσιου Πεδίου, σε πρώτο επίπεδο, αλλά και από το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας σε δεύτερο επίπεδο, διαμορφώνοντας μία χωρική φυσιογνωμία βάσει της ευρύτερης χωρικής ενότητας στην οποία ανήκει και κατά συνέπεια του προσδίδονται χαρακτηριστικά μητροπολιτικής εμβέλειας. Για τη ενότητα του Θριάσιου Πεδίου βασικό κέντρο είναι το δίπολο Μέγαρα - Ελευσίνα που αποτελεί Κέντρο της Χωρικής Ενότητας, ενώ ο Ασπρόπυργος λειτουργεί ως κέντρο υπερτοπικού και διαδημοτικού χαρακτήρα. Η πόλη της Μάνδρας παίζει το ρόλο του τοπικού κέντρου του Δήμου κι εξυπηρετεί τον διαμένοντα κυρίως πληθυσμό και δευτερευόντως τον διερχόμενο πληθυσμό. Όλη η ενότητα του Θριάσιου Πεδίου είναι άμεσα εξαρτώμενη από το διοικητικό κι εμπορικό κέντρο της Αθήνας, ενώ διατηρεί ισχυρές εξαρτήσεις εμπορικού χαρακτήρα και με την Ανατολική Αττική.

Με τη νέα διοικητική μεταρρύθμιση και το σχέδιο του Καλλικράτη ο Δήμος Μάνδρας αναμένεται να ενωθεί με τους Δήμους Βιλίων και Ερυθρών και την κοινότητα Οινόης. Έδρα του νέου Δήμου Μάνδρας - Ειδυλλίας παραμένει η πόλη της Μάνδρας.

Αναφορικά με τη μορφολογία της περιοχής, κύριο χαρακτηριστικό του Δήμου είναι οι έντονες εδαφικές κλίσεις και η εναλλαγή των τοπίων και του ανάγλυφου. Η νότια και δυτική περιοχή του Δήμου είναι επίπεδη με λοφώδεις σχηματισμούς και περιβάλλεται από τους ορεινούς όγκους του Πατέρα και της Πάρνηθας στα βόρεια και το όρος Αιγάλεω στα ανατολικά. Οι λόφοι που καταλαμβάνουν τις υπώρειες της Πάρνηθας και του Πατέρα, δημιουργούν στην ενότητα αυτή ένα ήπιο ανάγλυφο, το οποίο καταλήγει προς τη θάλασσα, σε δυο πεδιάδες : το Θριάσιο Πεδίο και την πεδιάδα των Μεγάρων (Δήμος Μάνδρας 2009).

2.2. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΛΑΣΙΟ

Η κοιλάδα του Θριάσιου Πεδίου κατοικείται ήδη από το 2.500π.Χ., στην περιοχή της Ελευσίνας. Στα όρια της περιοχής του σημερινού Δήμου αναφέρεται, από τον περιηγητή Παυσανία, η αρχαία πόλη Ελευθεραί, ερείπια της οποίας διασώζονται μέχρι σήμερα.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις, η αρχική εποίκιση της ευρύτερης περιοχής της Μάνδρας τοποθετείται στο 1204 μ.Χ. όταν δημιουργήθηκε οικισμός από τους Φράγκους. Το 1760μ.Χ. φτάνουν στην περιοχή οι πρώτοι κάτοικοι – οι Κουντουριώτες που προέρχονται από τα Κούντουρα ή Παλαιοκούντουρα, χωριό που απείχε περίπου 35χλμ από την Αθήνα και είχε δημιουργηθεί γύρω στο 1456μ.Χ. Οι δημιουργοί του ήταν Ορθόδοξοι Χριστιανοί από την Αλβανία, που υπηρετούσαν ως μισθοφόροι της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας. Στις περιόδους ειρήνης ήταν κτηνοτρόφοι και αυτή ήταν η απασχόλησή τους και μετά την πτώση του Βυζαντίου, αλλά και κατά την διάρκεια της Τουρκικής κατοχής.

Ο οικισμός της Μάνδρας συγκροτήθηκε αρχικά στη θέση «Ράχη» του σημερινού οικισμού. Οι Κουντουριώτες ως χριστιανοί ορθόδοξοι έτυχαν της ίδιας συμπεριφοράς με τους Έλληνες από τους Τούρκους κατακτητές. Πίστεψαν στο κίνημα του Ορλώφ ενάντια στην τουρκοκρατία, μετά την αποτυχία του οποίου, οι Τούρκοι έκαψαν το χωριό τους ως αντίποινα. Έτσι μεταφέρθηκαν στο Θριάσιο Πεδίο. Το 1815 ο Γάλλος ποιητής Πούκεβιλ γράφει για τη «Μάνδρα, το χωριό του Κιθαιρώνα», στο έργο του «Ταξίδι στην Ελλάδα». Λίγο μετά το 1821 δημιουργείται και ο συνοικισμός του Ασπρόπυργου από κατοίκους της Χασιάς (φυλής). Η απασχόλησή τους ήταν η γεωργία και η κτηνοτροφία. Αργότερα στην περιοχή εγκαταστάθηκαν και άλλες οικογένειες από την Μ. Ασία, την Κρήτη, τη Μυτιλήνη κλπ. Τον Ιούλιο του 1826 η Μάνδρα πυρπολήθηκε και πάλι από του Τούρκους. Η πόλη στη σημερινή της θέση χτίστηκε το 1816 και βρίσκεται στο δυτικό μέρος του Ραρίου-Θριάσιου Πεδίου (ΔΗΜΟΣ ΜΑΝΔΡΑΣ).

Το 1900 η Μάνδρα, η Ελευσίνα και η Μαγούλα αποτελούν Δήμους με κέντρο τη Μάνδρα που ήταν και ο πολυπληθέστερος συνοικισμός. Ο πληθυσμός ασχολείται

αποκλειστικά με την κτηνοτροφία και τη γεωργία. Ήδη όμως στην περιοχή αρχίζουν να εγκαθίστανται οι πρώτες βιομηχανίες, όπως το Καλυκοποιείο Πυριτιδοποιείο του Μποδοσάκη κ.ά. Το 1914 διαλύεται ο Δήμος Ελευσίνας με έδρα τη Μάνδρα και δημιουργούνται τρεις κοινότητες: Ελευσίνας, Μαγούλας, Μάνδρας. Το 1946 αναγνωρίζεται η Μάνδρα ως Δήμος. Μετά το 1950-1955 η εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής του Θριάσιου είναι ραγδαία. Το 1951 στην περιοχή υπάρχουν 21 βιομηχανίες, το 1961 γίνονται 31, το 1971 φτάνουν τις 74 και το 1974 τις 91. Σημαντικό ρόλο στην διαμόρφωση της περιοχής σε βιομηχανική ζώνη έπαιξε η περίοδος της δικτατορίας. Πράγματι, ενώ για την περίοδο 1955-1967 ο μέσος όρος εγκατάστασης βιομηχανιών το χρόνο είναι 2.1, για την περίοδο 1967-1974 φτάνει στο 6.7 το χρόνο (κυρίως λόγω των προνομίων που παραχωρήθηκαν). (Δήμος Μάνδρας, 2009)

3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

3.1. ΧΩΡΙΚΗ ΔΟΜΗ

Ο Δήμος Μάνδρας αποτελεί τμήμα του περιφερειακού χώρου του Λεκανοπεδίου Αττικής, συνεχώς αναπτυσσόμενο. Χωρικά φαίνεται να διακρίνεται σε τρεις διαφορετικές ενότητες : την συμπαγή πόλη της Μάνδρας, τον μεγάλο εξωαστικό χώρο και τη βιομηχανική – επιχειρηματική ζώνη. Αναλυτικότερα :

Το Αστικό Κέντρο Μάνδρας : Μπορεί να θεωρηθεί μία ξεχωριστή ενότητα, καθώς αποτελεί μία δυναμική οικιστική συγκέντρωση που παρουσιάζει συνεχή πληθυσμιακή αύξηση. Στην ενότητα αυτή περιλαμβάνεται και η οικιστική συγκέντρωση της Νέας Ζωής που αποτελεί συνέχεια του οικισμού της Μάνδρας προς τα βορειοδυτικά. Η πόλη της Μάνδρας είναι αυτόνομη κι εξυπηρετεί όλο το Δήμο ως έδρα του, αλλά και ως εμπορικό και διοικητικό κέντρο. Η γειτνίαση με το κέντρο της πόλης της Ελευσίνας και η εγγύτητά της στο κέντρο της Αθήνας ευνοεί την λειτουργία της πόλης περισσότερο σαν περιοχή μόνιμης κατοικίας.

Η επιχειρηματική ζώνη κι οι περιοχές που συγκεντρώνεται η βιομηχανία κι οι αποθήκες. Στη ζώνη αυτή είναι εγκατεστημένες επιχειρήσεις, βιομηχανίες, βιοτεχνίες, αλλά και διαμετακομιστικά κέντρα, χώροι αποθήκευσης (logistics) και μεταποιητικές μονάδες. Οι δραστηριότητες αυτές αναπτύσσονται : **α)** γραμμικά εκατέρωθεν του εθνικού οδικού δικτύου (ΠΕΟΑΚ, ΝΕΟΑΚ, Αττική οδός) και **β)** στις θεσμοθετημένες βιομηχανικές περιοχές ή επιχειρηματικά πάρκα που χωροθετούνται νότια της ΝΕΟΑΚ, βόρεια της ΠΕΟΑΚ και εκατέρωθεν της Αττικής Οδού.

Η ενδοχώρα του Δήμου : Στην ενότητα αυτή περιλαμβάνεται όλο το υπόλοιπο τμήμα του Δήμου, το οποίο αποτελεί τον εξωαστικό του χώρο. Κυρίαρχο περιβάλλον της περιοχής είναι **το φυσικό**, σε αντίθεση με το ανθρωπογενές που είναι αισθητά περιορισμένο και συνίσταται σε αραιούς διάσπαρτους οικισμούς. Ο χαρακτήρας της ενότητα αυτής είναι κυρίως αγροτικός καθώς η πυκνότητα δόμησης είναι ιδιαίτερα μικρή και υπερισχύει το στοιχείο της φύσης. Η ενδοχώρα του Δήμου περιλαμβάνει το σύνολο των ορεινών όγκων, των οικιστικών συγκεντρώσεων α' και β' κατοικίας, καθώς και την αγροτική και δασική γη. Χαρακτηρίζεται από αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, παρουσία μεγάλων δασικών εκτάσεων στις οποίες παρεμβάλλονται αρχαιολογικοί χώροι, τμήματα που διατηρούνται ακόμα σχετικά άθικτα από την ανθρώπινη παρέμβαση και εκτείνονται κατά μήκος της παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών – Θηβών, στα όρια του Δήμου Μάνδρας προς Βίλια και Πόρτο Γερμενό, όπου απαντώνται και περιοχές με ιδιαίτερο οικολογικό ενδιαφέρον.

3.2. ΓΕΙΤΝΙΑΣΗ ΜΕ ΚΥΡΙΟΥΣ ΟΔΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ

Όσον αφορά στον τομέα των μεταφορών – συγκοινωνιών, ο Δήμος Μάνδρας παρουσιάζει μεγάλη δυνατότητα σύνδεσης με άξονες εθνικής εμβέλειας, οδικού,

σιδηροδρομικού, αλλά και εναερίου και λιμενικού χαρακτήρα. Αποτελεί περιοχή με μεγάλη προσπελασιμότητα και ταυτόχρονα κομβικό σημείο του μεταφορικού δικτύου. Διασχίζεται από τους άξονες μητροπολιτικής εμβέλειας της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (ΝΕΟΑΚ), της Παλιάς Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου (ΠΕΟΑΚ) και της Αττικής Οδού, καθώς και από την Παλαιά Εθνική Οδό Αθηνών-Θηβών, η οποία διέρχεται από το Δήμο Μάνδρας και αποτελεί τον κύριο οδικό άξονα διασύνδεσης της Πελοποννήσου και της Δυτικής Αττικής με την κεντρική και βόρεια Ελλάδα.

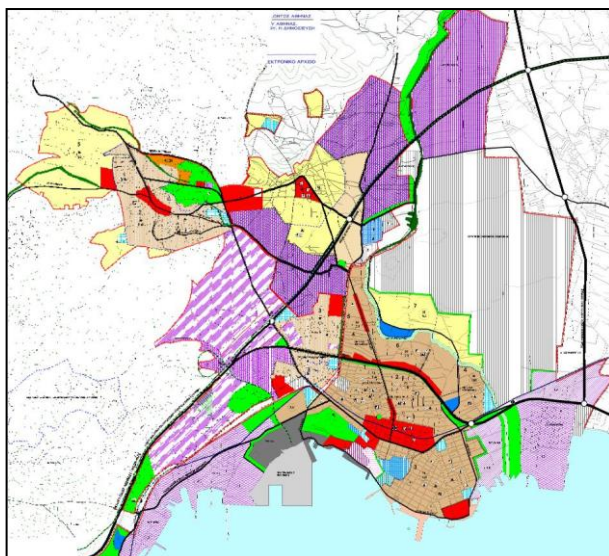
Σιδηροδρομικά, συνδέεται μέσω του κεντρικού δικτύου της χώρας με τον σταθμό Λαρίσης και μέσω του προαστιακού σιδηροδρόμου με το κέντρο της Αθήνας, τον Πειραιά και το Κιάτο. Πρόσφατα ξεκίνησε και η κατασκευή της εμπορευματικής σιδηροδρομικής γραμμής σύνδεσης Ικονίου - Περάματος (*σύνδεση εγκαταστάσεων του λιμένα της Ελευσίνας και της ευρύτερης παράκτιας περιοχής με τις εγκαταστάσεις ναυπηγοεπισκευών στο Πέραμα και το εμπορευματικό κέντρο του Θριάσιου Πεδίου*). Τέλος, ο Δήμος Μάνδρας βρίσκεται στην Αττική και επομένως εξυπηρετείται από το εθνικής σημασίας λιμάνι του Πειραιά, της Ραφήνας και του Λαυρίου, καθώς και από το αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος.

3.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο σύνολο του Δήμου Μάνδρας απαντάται μεγάλη ποικιλία χρήσεων γης. Στην πόλη της Μάνδρας κυρίαρχη είναι η χρήση της Κατοικίας, η οποία συμπληρώνεται από τις χρήσεις που συνιστούν τη Γενική κατοικία και το Πολεοδομικό κέντρο. Στη νότια περιοχή του Δήμου (κυρίως στις περιοχές περιμετρικά της εθνικής οδού Αθηνών-Κορίνθου και της Αττικής Οδού) έχει χωροθετηθεί πλήθος επιχειρήσεων αποθήκευσης και διαμετακόμισης προϊόντων, βιοτεχνίες και μονάδες μεταποίησης. Στο βορειοδυτικό και δυτικό τμήμα του Δήμου χωροθετείται διάσπαρτη εντός οικιστικών συγκεντρώσεων, αλλά κι εκτός αυτών, β' κατοικία.

Παράλληλα, σε μεγάλο τμήμα της ενδοχώρας και κυρίως στις απομακρυσμένες ημιορεινές εκτάσεις απαντώνται δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα, δεντροκαλλιέργειες, ετήσιες καλλιέργειες και μικρές κτηνοτροφικές μονάδες μη σταβλισμένες. Ο ορεινός χώρος είναι στην πλειοψηφία του δασικός και δεν φιλοξενεί παραγωγικές δραστηριότητες. Τέλος, η εξόρυξη αποτελεί σημαντική δραστηριότητα στο Δήμο, καθώς μία μεγάλη μονάδα είναι χωροθετημένη βορειοανατολικά της πόλης της Μάνδρας.

Ο χαρακτήρας του Δήμου επηρεάζεται και από τον χαρακτήρα των γειτονικών περιοχών και κυρίως από το πλήθος βιομηχανιών (διυλιστήρια, μονάδες παραγωγής τσιμέντου, αποθήκες οικοδομικών υλικών, βιομηχανίες χάλυβος) που είναι εγκατεστημένες στο Δήμο



Ελευσίνας. Συνολικά παρατηρείται αλλαγή της φυσιογνωμίας των παραγωγικών δραστηριοτήτων του Δήμου - υποχώρηση του πρωτογενή τομέα - αύξηση βιομηχανίας, βιοτεχνίας και κυρίως των μονάδων αποθήκευσης και διαμετακομιστικού εμπορίου (logistics).

Εικόνα 2 : Συνθετική εικόνα Δήμου Μάνδρας και όμορων Δήμων (Ελευσίνας, Μαγούλας). Θεσμοθετημένες χρήσεις γης – Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια

Πηγή : Μελέτη αναθεώρησης – τροποποίησης ΓΠΣ Δήμου Μάνδρας, 2009

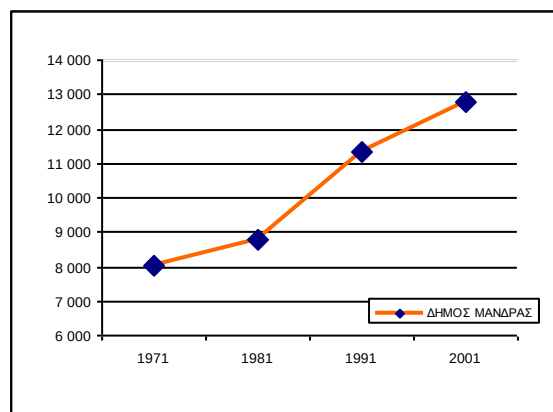
3.4. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΡΥΠΑΝΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΗΣ

Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει αρκετά περιβαλλοντικά προβλήματα και κυρίως αυξημένη ρύπανση, λόγω της υπερσυγκέντρωσης βιομηχανικών μονάδων και ειδικότερα μονάδων βαριάς βιομηχανίας στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου Πεδίου. Η ανάπτυξη του βιομηχανικού και του βιοτεχνικού τομέα γίνεται μη οργανωμένα και μη ελεγχόμενα με συνέπεια την συνεχή κατάληψη της γεωργικής γης από μονάδες μεταποίησης, αποθηκείωσης, χονδρεμπορίου, κλπ.

Παρατηρείται, επίσης, επιδείνωση του κυκλοφοριακού προβλήματος του Δήμου λόγω του αναπτυσσόμενου κλάδου του διαμετακομιστικού εμπορίου χωρίς την παράλληλη διενέργεια των απαραίτητων μελετών και παρεμβάσεων. Η διέλευση από το Δήμο των αξόνων της Αττικής Οδού, της ΠΕΟΑΚ, της ΝΕΟΑΚ και του Προαστιακού έχει ως αποτέλεσμα το μεγάλο αριθμό διερχόμενου πληθυσμού, αλλά και την κυκλοφορία πλήθους οχημάτων, τόσο ιδιωτικών όσο και βαρέων. Αποτέλεσμα είναι οι μεγάλες επιπτώσεις στο τοπίο και στο φυσικό περιβάλλον.

3.5. ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Όπως φαίνεται στο διάγραμμα, η αύξηση του πραγματικού πληθυσμού (αστικού και ημιαστικού χαρακτήρα) της περιοχής, έχει σημειωθεί μετά το 1981, ενώ το 2001, στην τελευταία απογραφή της ΕΣΥΕ έφτασε τα υψηλότερα επίπεδα και προβλέπεται να συνεχίσει να αυξάνεται. Η Μάνδρα με πληθυσμό 12.792 κατοίκους κατά την απογραφή του 2001, αποτελεί σήμερα ένα σύγχρονο, δυναμικά αναπτυσσόμενο Δήμο. Το μεγαλύτερο μέρος των κατοίκων της απασχολείται στις βιομηχανίες και βιοτεχνίες που είναι εγκατεστημένες στα όρια του Δήμου. Η Μάνδρα είναι γνωστή και για τα προϊόντα της αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής της.



Εικόνα 3 : Πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Μάνδρας, 1971 -2001.

Πηγή : ΕΣΥΕ

4. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

4.1. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Δ. ΜΑΝΔΡΑΣ

Το 1989 με το ΦΕΚ 162/Δ/17-03-1989 περί «*Εγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Μάνδρας*» εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου, το οποίο θέτει ως βασικούς στόχους την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου, τη λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και τη διαμόρφωση προτάσεων για το κυκλοφοριακό δίκτυο και τα δίκτυα υποδομών. Ειδικότερα, όσον αφορά στο κυκλοφοριακό δίκτυο προτείνει τη μετατόπιση του άξονα της παλαιάς εθνικής οδού Αθηνών – Θηβών, τη σύνδεση του οικισμού με τους υπόλοιπους του Θριάσιου Πεδίου και την οργάνωση του δικτύου συλλεκτηρίων οδών. Στον τομέα της ενέργειας προτείνει τη μετατροπή των δικτύων Μέσης Τάσης από εναέρια σε υπόγεια, για την εξάλειψη του κινδύνου πυρκαγιών και της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος.

Η πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Μάνδρας προτείνεται για πληθυσμιακό μέγεθος 11.110 κατοίκων για την 5ατεια (1990-1995) και περιλαμβάνει :

- Επέκταση του σχεδίου πόλης και δημιουργία δύο Πολεοδομικών Ενοτήτων και δύο τμημάτων Πολεοδομικών Ενοτήτων με μέση πυκνότητα από 30 μέχρι 60κατ/Ηα και μέσο συντελεστή δόμησης από 0,8 μέχρι 1,2 κατά Πολεοδομική Ενότητα. Η ενότητα ΠΕ 1 περιλαμβάνει μικρές επεκτάσεις στην είσοδο της πόλης και στον παλαιό οικισμό Ράχης. Στην ΠΕ 2 περιλαμβάνονται και οι υπό ένταξη περιοχές Αγ. Αικατερίνης και Βαλαρίας που προορίζονται για χρήσεις κατοικίας και κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών που θα καλύπτουν ανάγκες ολόκληρου του οικισμού Μάνδρας.
- Προσδιορισμό των χρήσεων γης και ειδικότερα:
 - Ορίζεται η χρήση κατοικίας με τον αναγκαίο κοινωνικό εξοπλισμό για κάθε Πολεοδομική Ενότητα και η διαφοροποίηση της από τα πολεοδομικά κέντρα.
 - Καθορισμός περιοχών Βιομηχανικών Πάρκων (ΒΙ.ΠΑ.) και Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟ.ΠΑ.) μεταξύ των οικισμών Μάνδρας και Μαγούλας, για τη μετεγκατάσταση μονάδων από κατοικημένες περιοχές και με παραμονή των μονάδων που δεν προκαλούν ιδιαίτερα προβλήματα όχλησης.
 - Δημιουργία ζώνης περιαστικού πρασίνου για την προστασία της περιοχής των εργατικών πολυκατοικιών από τη βιομηχανική ζώνη.
 - Δημιουργία πολιτιστικών χρήσεων στην περιοχή των λατομείων Σκαλιστήρη πέραν του ήδη υφιστάμενου πολιτιστικού κέντρου.
 - Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και αναψυχής στα πλαίσια της αποκατάστασης του τοπίου στην περιοχή λατομείου Σκαλιστήρη.
- Τον καθορισμό ζωνών θεσμικών και πολεοδομικών κινήτρων και ειδικότερα τη δυνατότητα δημιουργίας :
 - Ζώνης Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) στην περιοχή επέκτασης Αγ.Αικατερίνης και Βαλαρίας για τη μεταφορά ΣΔ από την περιοχή της Παλαιάς Πόλης, σε συνδυασμό με πρόταση μείωσης του ΣΔ στο παραδοσιακό τμήμα του οικισμού.
 - Ζώνης ειδικών κινήτρων στο κέντρο του οικισμού
 - Ζωνών ανάπλασης με εφαρμογή του άρθρου 13 του Ν.1337/83 στην ευρύτερη περιοχή των αθλητικών εγκαταστάσεων στην είσοδο του οικισμού Μάνδρας και στην περιοχή Φυλακίζα στο βορειοδυτικό άκρο του.
 - Ζώνης κοινωνικού συντελεστή (ΖΚΣ) στην περιοχή Αγ.Αικατερίνης για τη δυνατότητα δημιουργίας στεγαστικού προγράμματος .
 - Ζωνών ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.)

Στη συνέχεια ακολουθεί μια εκτεταμένη σειρά εγκρίσεων – τροποποιήσεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μάνδρας :

1. Με το ΦΕΚ 518/24-08-1989 περί «εγκρίσεως τμήματος του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μάνδρας» εγκρίνεται το ΓΠΣ Δήμου Ελευσίνας και τμήμα του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας το οποίο περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Τον ορισμό νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων σε τμήμα του Δήμου Μάνδρας : την ΠΕ.1 στη Δυτική Ελευσίνα που ένα τμήμα της ανήκει στο Δήμο Μάνδρας, με μέση πυκνότητα 70κατ./Ηα, μέσο Σ.Δ. = 1,4 και χρήση Αμιγούς κατοικίας και την πολεοδομική ενότητα ΠΕ.5 Παράδεισος - Παπακώστα, με μέση πυκνότητα 35κατ./Ηα και μέσο Σ.Δ. = 0,6 και χρήση Γενικής Κατοικίας.
- Τον καθορισμό χρήσης μη οχλούσας βιομηχανίας – βιοτεχνίας εκτός από βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης στην ΠΕ 5.
- Τον καθορισμό τοπικών κέντρων και τη δημιουργία ΚΑΠΗ στις ΠΕ.1 και ΠΕ.5.
- Τη δημιουργία αθλητικών κέντρων στην περιοχή των λατομείων «ΤΤΑΝ».

2. Με το ΦΕΚ 192/Δ/22-04-91 περί «**Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ελευσίνας και τμήματος του Δήμου Μάνδρας**» τροποποιείται το υφιστάμενο Γ.Π.Σ., όσον αφορά στα όρια της ΠΕ 5 και στον ορισμό ως δευτερεύουσας αρτηρίας της συνδετήριας οδού Παλαιάς Εθνικής Οδού – Νέας Εθνικής Οδού – Μάνδρας.

3. Με το ΦΕΚ 287/Δ/04-05-95 περί «**Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Μάνδρας**» γίνεται 2^η τροποποίηση του υφιστάμενου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 162/Δ/17-03-1989) η οποία περιλαμβάνει:

- Την τροποποίηση των ορίων του ΓΠΣ για την επέκταση του σχεδίου σε εκτάσεις αραιοδομημένες και αδόμητες και ειδικότερα στις ΠΕ 1, 2, 3 και 4.
- Τον καθορισμό μέσου συντελεστή δόμησης και μέσης πυκνότητας ανά Πολεοδομική Ενότητα (ΠΕ.1 με μέση πυκνότητα 55 κατ./Ηα και μέσο Σ.Δ.=1.2, ΠΕ.2 με μέση πυκνότητα 35 κατ./Ηα και μέσο Σ.Δ.=0.9, ΠΕ.3 με μέση πυκνότητα 30 κατ./Ηα και μέσο Σ.Δ.=0.6 και οι Εργατικές Πολυκατοικίες με μέση πυκνότητα 35 κατ./Ηα και μέσο Σ.Δ.=0.8).
- Τον καθορισμό χρήσεων Αμιγούς Κατοικίας στις περιοχές επέκτασης των ΠΕ 1, 2, 3 και τον καθορισμό χρήσης Τοπικού Κέντρου στην περιοχή επέκτασης ΠΕ.3.

Αναφορικά με τις χρήσεις γης η τροποποίηση ορίζει:

- Τον αποχαρκτηρισμό της περιοχής που βρίσκεται εκατέρωθεν του άξονα Μάνδρας – Μαγούλας, από ΒΙΟΠΑ και το χαρακτηρισμό της ως ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, με επιπλέον επιτρεπόμενες χρήσεις : εμπορικά καταστήματα, διοίκηση, γραφεία, τράπεζες και ασφάλειες.
- Τον αποχαρκτηρισμό από αστικό πράσινο των περιοχών που εντάσσονται στην ΠΕ 4 και τον καθορισμό σε αυτές χρήσεων αμιγούς κατοικίας, τοπικού κέντρου και ειδικών χρήσεων.
- Τον αποχαρκτηρισμό από αστικό πράσινο της περιοχής νότια της Εθνικής Οδού Αθηνών – Κορίνθου και βορειοδυτικά του συγκροτήματος των εργατικών κατοικιών και το χαρακτηρισμό ως ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, με επιπλέον επιτρεπόμενες χρήσεις : γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικές οργανισμοί και χονδρεμπόριο.
- Την αλλαγή του τμήματος περιοχής περιαστικού πρασίνου που βρίσκεται νότια του άξονα Μάνδρας – Μαγούλας και δυτικά της Παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών – Θηβών με την ένταξη αυτού εντός των ορίων της ΠΕ.1 με χρήση Γενικής Κατοικίας.
- Την αλλαγή χρήσης από αμιγή κατοικία σε τοπικό κέντρο στην περιοχή Αγ. Αικατερίνη της ΠΕ 1.
- Τη δημιουργία χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων στην ΠΕ 1.
- Τη διασφάλιση των υπαρχόντων ρεμάτων ως ελεύθερων ανοικτών και φυσικών χώρων.

Αναφορικά με το οδικό δίκτυο, ορίζονται ως πρωτεύουσες αρτηρίες η παλαιά Εθνική οδός Αθηνών – Θήβας, η συνδετήρια οδός Νέας Εθνικής Οδού και οδού Μαγούλας – Μάνδρας με ανισόπεδο κόμβο με την Σταυρού – Ελευσίνας και προτείνεται η μετατόπιση της Παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών – Θηβών. Ως ελεύθερες ταχείες λεωφόροι ορίζονται η Εθνική Οδός Αθηνών – Κορίνθου και η λεωφόρος Ελευσίνας – Σταυρού – Σπάτων.

4. Με το ΦΕΚ 259/Δ/02-04-1997 περί «**εγκρίσεως του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου τμήματος του Δήμου Μάνδρας**» εγκρίνεται το ΓΠΣ Δήμου Μάνδρας το οποίο περιλαμβάνει όσα περιλαμβάνονταν και εγκρίθηκαν το 1989 (ΦΕΚ 162/Δ/17-03-1989) με εξαίρεση ότι στις ζώνες θεσμικών και πολεοδομικών κινήτρων δεν προβλέπει τον καθορισμό Ζωνών ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και Ζωνών ανάπλασης (περιοχές εφαρμογής του άρθρου 13 Ν. 1337/83).

5. Με το ΦΕΚ 310/Δ/16-04-1997 περί «*Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου κοινότητας Μαγούλας και τμήματος Δήμου Μάνδρας*» εγκρίνεται 3^η τροποποίηση του ΓΠΣ Δήμου Μάνδρας (ΦΕΚ 287/Δ/04-05-95) και αφορά στον καθορισμό στις περιοχές επέκτασης χρήσεων Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΠΠΑ) προς εξυγίανση όπως προσδιορίζεται από το Άρθρο 5 του από 23-02-1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/87), όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 1 του από 8.12.1990 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 706/Δ/90) στις εντασσόμενες περιοχές βορειοανατολικά και νοτιοδυτικά της Μαγούλας που περιλαμβάνει και τμήμα του Δήμου Μάνδρας. Εκτός των χρήσεων του Άρθρου 5 σε αυτές τις περιοχές επιτρέπονται γραφεία, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμοί, εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, εγκαταστάσεις εμπορικών τραπεζών, αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις ΜΜΜ. Ο μέσος ΣΔ ορίζεται σε 1,00.

6. Με το ΦΕΚ 1066/Δ/09-10-2003 περί «*Τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας*» εγκρίνεται 4^η τροποποίηση του ΓΠΣ Δήμου Μάνδρας (ΦΕΚ 287/Δ/04-05-95) που αφορά :

(Α) Στην τροποποίηση των ορίων του ΓΠΣ και την επέκτασή του σε ειτάσεις αραιοδομημένες, τη δημιουργία νέας ΠΕ 5 και την ένταξη εντός αυτών ζωνών άλλων χρήσεων πλην κατοικίας, και ειδικότερα:

- Την επέκταση των ορίων του ΓΠΣ βορειοδυτικά του οικισμού Μάνδρας για την ένταξη εντός αυτών της περιοχής «Ν.Ζωή - Πύλιζα», η οποία μαζί με την περιοχή «Αγ. Αικατερίνη» οργανώνονται στην ΠΕ 5 με μέσο ΣΔ 0.4, μέση πυκνότητα 38 κάτ./Ha και χρήσεις αμιγούς κατοικίας. Στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο επί της ΠΕΟΑΘ (εκτός του κεντρικού πυρήνα του οικισμού), επιτρέπονται οι υπεραγορές και τα συνεργεία αυτοκινήτων.
- Την τροποποίηση του κοινού ορίου μεταξύ των ΠΕ 2 και ΠΕ 5.
- Την επέκταση των ορίων του ΓΠΣ στην ΠΕ 1 με την ένταξη εντός αυτής, της περιοχής του ΟΕΚ και της περιοχής βόρεια της υπάρχουσας ΠΕΟΑΘ με χρήση Γενικής Κατοικίας.
- Την επέκταση των ορίων του ΓΠΣ για την ένταξη περιοχών με χρήση χονδρεμπορίου, νοτιοδυτικά του ΒΠΠΑ Μάνδρας με μέσο ΣΔ=1.2, περιοχών βόρεια της Π.Ε. Παπακώστα και βορειοδυτικά του ΒΠΠΑ Μάνδρας με χρήση ΒΠΠΑ προς εξυγίανση και με προτεινόμενο μέσο ΣΔ=1.2 και περιοχής νότια της ΠΕΟΑΘ με χρήσεις περιαστικού πρασίνου και αθλητικών εγκαταστάσεων. Στην περιοχή αυτή, οι νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου και υπεραγοράς παραμένουν.

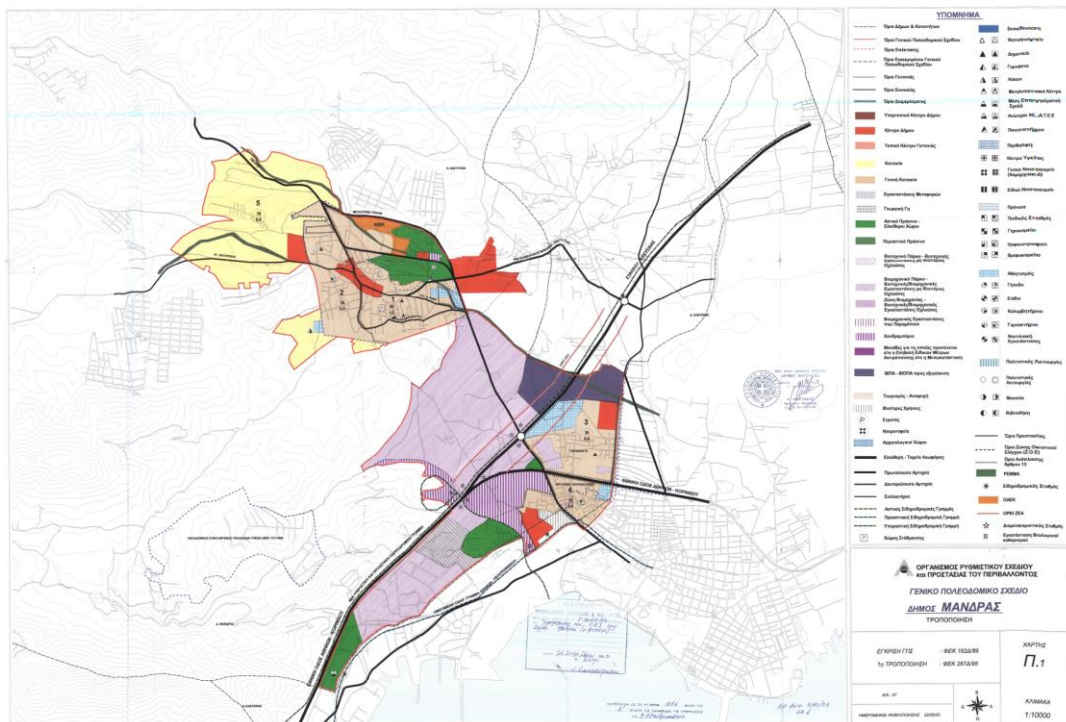
(Β) Στην τροποποίηση των χρήσεων γης και ειδικότερα:

- Τον καθορισμό περιοχών Γενικής Κατοικίας, στις ΠΕ 1,2,3,4 εξαιρουμένων των συνεργείων αυτοκινήτων.
- Στα ΟΤ που έχουν πρόσωπο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών – Κορίνθου στις ΠΕ 3 και 4 επιτρέπονται εμπορικές εκθέσεις και συνεργεία αυτοκινήτων.
- Την αλλαγή χρήσης εκατέρωθεν του οδικού άξονα Μάνδρας – Μαγούλας από χρήση ΒΠΠΑ προς εξυγίανση, σε χρήση Πολεοδομικού Κέντρου.
- Τον καθορισμό εγκαταστάσεων αθλητισμού και εκπαίδευσης στις περιοχές Παπακώστα και Εργατικές Πολυκατοικίες στις ΠΕ.3 και ΠΕ.4.
- Στην τομή της Αττικής Οδού με την Εθνική Οδό και την ΠΕΟΑΘ επιτρέπονται και εγκαταστάσεις μεταφορών διαμετακομιστικών σταθμών και χρήσεις υποστήριξης αυτών, όπως προσδιορίζονται με τη ΖΕΑ Αττικής Οδού.
- Στην ευρύτερη περιοχή της ΠΕ 4 καθορίζεται χώρος για εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού.
- Στη νοτιοδυτική πλευρά της ΠΕΤΡΟΛΑ καθορίζεται Αστικό Πράσινο και παραμένουν εντός του πάρκου οι σχολές Ναυπηγείων.

- Στο λόφο που βρίσκεται στο νοτιανατολικό τμήμα της περιοχής ΠΕΤΡΟΛΑ καθορίζεται ελεύθερο πράσινο που θα προκύψει από τις εισφορές.

(Γ) Στη γενική εκτίμηση των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή επιπέδου πόλης για την ΠΕ.5 (μέσος ΣΔ, πυκνότητα, ελεύθεροι χώροι πρασίνου, αθλητισμός, εκπαίδευση, πολιτισμός, πρόνοια)

(Δ) Οι κοινόχρηστοι χώροι – δασικές εκτάσεις, που εντάσσονται στο ΓΠΣ, διατηρούν αναλλοίωτο το δασικό χαρακτήρα τους, απαγορευομένης κάθε άλλης χρήσεως αυτών και κάθε επέμβασης για την κατασκευή έργων κοινωφελούς ή κοινόχρηστου χαρακτήρα (πλατείες, παιδικές χαρές κλπ.).



Εικόνα 4 : Το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Μάνδρας, **Πηγή :** ΟΡΣΑ

4.2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ. ΔΗΜΟΥ ΜΑΝΔΡΑΣ

Εξετάζοντας τις εγκρίσεις και τις αναθεωρήσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας παρατηρείται μια συνεχής μεταλλαγή στις χρήσεις γης. Πραγματοποιήθηκαν αριστετές επεκτάσεις των Πολεοδομικών Ενοτήτων του Δήμου που οδήγησαν σε αύξηση των οικιστικών περιοχών, αλλά και επεκτάσεις των ορίων του ΓΠΣ, ούτως ώστε να συμπεριλάβει περιοχές χονδρεμπορίου, βιοτεχνίας, αποθηκών, κλπ. Υπήρξε, επίσης, αποχαρκτηρισμός κάποιων εκτάσεων πρασίνου και μετατροπή τους σε χώρο υποδοχής βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός προωθεί, λοιπόν, αλλαγές στη φυσιογνωμία του Δήμου, όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης.

Σχετικά με το βαθμό υλοποίησης του σχεδιασμού, αναφορικά πάντα με τις χρήσεις γης, στην περιοχή της Μάνδρας προκύπτουν τα εξής :

Το συνεκτικό οικιστικό τμήμα του Δήμου, το κέντρο της Μάνδρας, αποτελεί μία περιοχή η οποία κατά κύριο λόγο συμπεριλαμβάνει τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στους άξονες που διασχίζουν κεντρικά την πόλη – οδός Νικ. Ρόκα και οδός Κοροπούλη. Στην προκειμένη περίπτωση είναι μόνο η κεντρικότητα που το προσδιορίζει και η συγκέντρωση των χρήσεων εμπορίου και διοίκησης και όχι οι ιδιαίτερες χρήσεις ή

λειτουργίες που θεσμικά ενέχει το Πολεοδομικό Κέντρο. Επισημαίνεται ότι πέραν του συγκεκριμένου πολεοδομικού κέντρου, δεν έχει υλοποιηθεί στην πραγματικότητα κανένα από τα υπόλοιπα 4 που προτείνονται.

Οι χρήσεις γενικής κατοικίας υλοποιούνται σε ένα βαθμό περιμετρικά του πολεοδομικού κέντρου, ενώ στα υπόλοιπα τμήματα περιορίζονται σε χαλαρά αμιγούς κατοικίας. Η ίδια εικόνα αποτυπώνεται και στις Πολεοδομικές Ενότητες 3 και 4 με ακόμη πιο συρρικνωμένο κέντρο. Επιπλέον, οι πυρήνες αθλητισμού που προβλέπονται από το ΓΠΣ έχουν υλοποιηθεί μόνο στο συνεκτικό τμήμα της πόλης, δηλαδή στην Πολεοδομική Ενότητα 1 και όχι στις άλλες Πολεοδομικές Ενότητες όπου προβλέπονται (ΠΕ 3 και 4).

Το τμήμα της Βιομηχανικής Περιοχής με το χαρακτηρισμό ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, αξιολογείται ότι δεν έχει υλοποιηθεί. Σχετικά με την Βιομηχανική Περιοχή και τη Ζώνη Χονδρεμπορίου παρατηρείται ότι δεν προσδιορίζονται επιμέρους χρήσεις βιομηχανικού – βιοτεχνικού χαρακτήρα και εκλείπουν όροι και περιορισμοί δόμησης, με αποτέλεσμα να επικρατεί μια διάχυση χρήσεων βιομηχανίας, βιοτεχνίας, χονδρεμπορίου και αποθήκευσης («logistics») που οδηγεί σε μίξεις λειτουργιών και συγκρούσεις χρήσεων γης.

Τα προβλήματα συγκρούσεων χρήσεων γης στο Δήμο Μάνδρας είναι αρκετά έντονα και σε πολλές περιπτώσεις σχετίζονται με την ύπαρξη του εκτεταμένου βιομηχανικού τμήματος και αφορούν τόσο στον αστικό όσο και στον εξωαστικό χώρο. Τα προβλήματα αυτά έχουν ως συνέπεια την γενικότερη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της οικιστικής δομής καθώς και την παρεμπόδιση της αποτελεσματικής λειτουργίας των διαφόρων δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται. Η απουσία οικιστικής ανάπτυξης έχει οδηγήσει στην ανισόρροπη ανάπτυξη των πόλεων και στον εγκλωβισμό των περιοχών κατοικίας ανάμεσα σε μη συμβατές χρήσεις. Οι αρνητικές συνέπειες εκφράζονται συνήθως με πιέσεις διαρκών οικιστικών επεκτάσεων και συνέχιση της αυθαίρετης δόμησης.

Σχετικά με την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου, με στόχο τη βελτίωση της φυσιογνωμίας του και την άρση του ημιαστικού χαρακτήρα του, αξιολογείται η ανάγκη ανάπλασης του οικιστικού δικτύου με ενθάρρυνση εγκατάστασης κεντρικών λειτουργιών και κυρίως υποδομών πολιτισμού και αναψυχής, καθώς και με δημιουργία χώρων πρασίνου με παράλληλες τοπικές αναπλάσεις.

4.3. ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΝΔΡΑΣ

Με βάση τα παραπάνω προέκυψε ανάγκη αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας, η μελέτη της οποίας ανατέθηκε από το Δήμο Μάνδρας, το 2009, στα μελετητικά γραφεία Σπ.Τσαγκαράτου, Α.Μπιτσανάκη, Ν.Γροζ. Η πρόταση τροποποίησης και αναθεώρησης αντιμετωπίζει το Δήμο στο σύνολό του, παρουσιάζοντας ένα ενιαίο πλαίσιο οργάνωσης στον εξωαστικό χώρο και μία κατεύθυνση οργάνωσης για τον αστικό και περιαστικό ιστό του υφιστάμενου ΓΠΣ.

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Το τμήμα του Δήμου Μάνδρας, που περιβάλλει τον κυρίως οικιστικό ιστό, αξιολογείται ως περιοχή που μπορεί, εν δυνάμει, να αξιοποιηθεί για τη διατήρηση και ανάπτυξη του **πρωτογενή τομέα** σε περιοχές αστικοβιομηχανικής ανάπτυξης, με τη δημιουργία οργανωμένων περιοχών αγροτικής ανάπτυξης, που να αφορούν περισσότερο στην επεξεργασία αγροτικών προϊόντων, παρά στην πρωτογενή παραγωγή τους. Η περιοχή βόρεια της Π.Ε.3 (Παπακώστα), δεδομένου ότι αποτελεί τη μόνη κενή γη, στην οποία καταγράφονται ανάλογες χρήσεις όπως ελαιώνες, αμπελώνες και οινοποιεία, καθώς και παραγωγή ψιστικιού, προτείνεται να λάβει έναν σχετικό χαρακτήρα.

Αντίστοιχα προτείνεται η οργάνωση της **γεωργικής γης**, όπου αυτή καταγράφεται, σε ζώνες με διαφορετικά χαρακτηριστικά και χρήσεις. Πρόκειται για περιοχές κατανεμημένες στο σύνολο του Δήμου και κυρίως περιμετρικά των οικισμών, που δεν παρουσιάζουν χωρική συνέχεια και που συμπεριλαμβάνουν γεωργικές γαίες, όπου καταγράφονται δραστηριότητες κυρίως, ελαιοκαλλιέργειας και αμπελουργίας. Στις περιοχές αυτές προτείνεται να περιλαμβάνονται οι παρακάτω χρήσεις με προτεραιότητα, όμως, στις γεωργικές καλλιέργειες : κατοικία, εγκαταστάσεις γεωργικών εκμεταλλεύσεων, θερμοκήπια, αθλητικές εγκαταστάσεις, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, μεταποιητικές μονάδες (που αφορούν αποκλειστικά στην επεξεργασία και συσκευασία αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων), κτηνοτροφικές ή πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, κτίρια κοινής ωφέλειας, βιοτεχνία, επαγγελματικά εργαστήρια και αποθήκευση (που αφορούν στην επεξεργασία των παραγόμενων αγροτικών προϊόντων π.χ. ελαιουργείο, οινοποιείο κλπ).

Μια άλλη σημαντική κατηγορία χρήσεων γης για το Δήμο Μάνδρας αποτελεί η **Δασική και Αναδασωτέα Γη**. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει τις χαρακτηρισμένες δασικές/αναδασωτέες εκτάσεις από τις οποίες εξαιρούνται οι γεωργικές, καθώς και τις υφιστάμενες δασικές εκτάσεις σε όλη την έκταση του Δήμου. Δεδομένου ότι στις δασικές εκτάσεις του Δήμου καταγράφηκαν δραστηριότητες ρυτινοσυλλογής και υλοτομίας, αξιολογείται η ανάγκη οργάνωσης και ανάπτυξης των εν λόγω δραστηριοτήτων στα πλαίσια μιας αναπτυξιακής προοπτικής για το Δήμο. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον μπορούν να αναπτυχθούν ήπιες δραστηριότητες οι οποίες να συνάδουν με την προστασία του φυσικού υποδοχέα, αλλά και την εξειδικευμένη αναψυχή που μπορεί να προσφέρεται στον πολίτη. Στις περιοχές αυτές προτείνεται να περιληφθούν οι παρακάτω χρήσεις : Εγκαταστάσεις γεωργικών εκμεταλλεύσεων δασικών προϊόντων με συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς, αντιπυρικά δίκτυα κι εγκαταστάσεις, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, αρδευτικά δίκτυα, κτίρια κοινής ωφέλειας.

Στα πλαίσια της ενίσχυσης του ρόλου του Θριάσιου, ως κέντρου βιομηχανικής ανάπτυξης και χονδρεμπορίου, σε συνδυασμό με την προοπτική μεταποίησης στην Αττική, όπως προκύπτει και από τα στρατηγικά επίπεδα σχεδιασμού, αναζητείται ο ρόλος του Δήμου Μάνδρας. Βασικός στόχος είναι η **πολεοδομική οργάνωση του Δευτερογενή Τομέα** (ζώνες ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ – Ζώνη Χονδρεμπορίου). Οι δυνατότητες εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και η εισαγωγή φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών, επιβάλλουν στις σημερινές συνθήκες τη διατύπωση μιας ειδικής πολιτικής αδειοδότησης και χωροθέτησης των μονάδων βιοτεχνίας, βιομηχανίας και χονδρεμπορίου, καθώς και την επιλεκτική πολιτική παροχής κινήτρων με σκοπό την ενθάρρυνση της μετεγκατάστασης στις ειδικά σχεδιασμένες και πολεοδομικά οργανωμένες ζώνες ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ, αφ' ενός των μεγαλύτερων μονάδων και αφ' ετέρου των μικρών επαγγελματικών εργαστηρίων.

Για την ηπιότερη ένταξη των παραπάνω χρήσεων στο Δήμο προτείνεται περιμετρική ζώνη πρασίνου εμβαδού ίσου με το 5% της έκτασης του ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ και της Ζώνης Χονδρεμπορίου και δημιουργία περιφερειακού άξονα που θα διατρέχει την Βιομηχανική Περιοχή και μέσα από ένα πλέγμα αξόνων θα διαχέει την κίνηση προκειμένου να αποφορτιστεί ο αστικός ιστός από την κίνηση βαρέων οχημάτων και να διευθετηθούν αποτελεσματικότερα οι μετακινήσεις εντός της παραγωγικής ζώνης. Δεδομένης της **τάσης ενίσχυσης της μεταποίησης και των χρήσεων χονδρεμπορίου**, είναι ζωτικής σημασίας η δημιουργία ειδικών ζωνών χονδρεμπορίου / εμπορικών πάρκων με συναφείς δραστηριότητες μεταποιητικών μονάδων συσκευασίας και τυποποίησης προϊόντων, προκειμένου να προκύψει οργανωμένη συνύπαρξη και συνέργια του χονδρεμπορίου με ορισμένες βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές.

Η ανάπτυξη του **τρίτογενή τομέα** στο Δήμο παρουσιάζεται ιδιαίτερα αδύναμη τόσο πολεοδομικά, από άποψη συγκέντρωσης και ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών, υπηρεσιών, αναψυχής, όσο και χωροταξικά σε επίπεδο ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού

(περιπατητικός τουρισμός, θρησκευτικός τουρισμός). Το τελευταίο μπορεί να αποτελέσει δυναμικό άξονα και πόλο ανάπτυξης για το Δήμο, δεδομένου του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος στο βόρειο και βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου, αλλά και της πολιτιστικής του ιστορίας.

Προστασία Περιβάλλοντος

Η μελέτη προτείνει τη δημιουργία **Ζώνης Αποκλειστικής Προστασίας των χώρων πολιτισμικού κι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος** και την εφαρμογή των όρων και περιορισμών που περιγράφονται στην εκάστοτε απόφαση προστασίας. Προτείνεται η προστασία όλων των μνημείων και περιοχών (κυρίως Βυζαντινών και νεότερων μνημείων) που δεν προστατεύονται και έχει αναδειχθεί η πολιτισμική τους αξία. Προτείνεται η ένταξη των περιοχών ιδιαίτερης πολιτισμικής αξίας και ειδικότερα του πλήθους των βυζαντινών – μεταβυζαντινών εκκλησιών σε μια ευρύτερη «πολιτιστική διαδρομή» της Δυτικής Αττικής, η οποία θα συνδέει όλα τα αξιόλογα μνημεία και τους αρχαιολογικούς χώρους της περιοχής του Θριάσιου Πεδίου και των ορεινών όγκων, με κυριότερους πόλους την Ελευσίνα και την περιοχή του Πόρτο Γερμενό (Φρούριο Αιγιοσθένων) στην οποία θα ενσωματώνονται τα ιδιαίτερης αξίας σημεία και περιοχές του Δήμου Μάνδρας. Η διαδρομή αυτή, οφείλει να έχει διαδημοτικό χαρακτήρα και να ενταχθεί σε προγράμματα και χρηματοδοτικά πλαίσια ώστε να αποτελέσει το επίκεντρο για την προσέλκυση πολιτιστικού τουρισμού, ο οποίος θα δρα συμπληρωματικά με τον παραθεριστικό χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής και τις πύλες τουριστικής εισόδου της Περιφέρειας.

Προτείνεται, επίσης, μια **Ζώνη προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος**, η οποία αφορά σε τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και βιότοπους. Στα δυτικά του Δήμου, ξεινά η περιοχή του βιότοπου του όρους «Πατέρας», η οποία έχει κηρυχθεί και καταφύγιο άγριας ζωής, ενώ στο δυτικό άκρο του Δήμου σημειώνεται η αρχή μιας περιοχής Ιδιαιτέρου Φυσικού Κάλλους. Προτείνεται η απόλυτη προστασία τους από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις μέχρι την σε βάθος περιβαλλοντική διερεύνηση των περιοχών και την σύνταξη ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης προστασίας που θα ορίσει τις επιτρεπόμενες χρήσεις.

Χωροθέτηση Οικιστικών Υποδοχέων

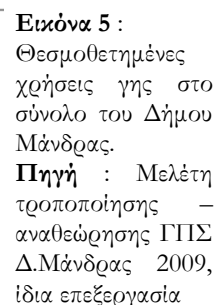
Στον Δήμο Μάνδρας η μεγαλύτερη συγκέντρωση οικιστικών περιοχών (μη οριοθετημένοι οικισμοί) εντοπίζεται στη ραχοκοκαλιά του εξωαστικού χώρου σε μικρή ακτίνα περιμετρικά της ΠΕΟΑΘ. Προτείνεται η άμεση οριοθέτηση και θεσμοθέτηση (ένταξη στο Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο) των εν λόγω τμημάτων, με χρήση κατοικίας, προκειμένου αφενός να αποκτήσουν οργανωμένη πολεοδομική και λειτουργική δομή και αφετέρου να προσδιοριστούν με ακρίβεια οι ανάγκες τους σε κοινωνικό εξοπλισμό. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλιστεί πέρα από το οικιστικό περιβάλλον, και το ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον περιμετρικά αυτών και θα μπορούν σε ορισμένα όρια, να αναπτύσσονται σε συνθήκες νόμιμης και όχι αυθαίρετης δόμησης. Παράλληλα, οι οικισμοί Αγ.Σωτήρα, Πουρνάρι και Αγ.Γεώργιος, λόγω του ενδιαφέροντος φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος που παρουσιάζουν, θα μπορούσαν αφενός να ενταχθούν στο προτεινόμενο πολιτιστικό δίκτυο και αφετέρου να αποτελέσουν διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα για ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων.

Οδικό Δίκτυο

Στόχος της πρότασης είναι η βελτίωση των κυκλοφοριακών και περιβαλλοντικών συνθηκών και των συνθηκών λειτουργίας κόμβων και ροής πεζών. Για την υλοποίηση του στόχου αυτού υιοθετούνται καταρχήν οι προτάσεις της μελέτης «Κυκλοφοριακής Οργάνωσης και Στάθμευσης του Δήμου Μάνδρας» η οποία είχε εκπονηθεί το 1995, και προέβλεπε τις ακόλουθες ρυθμίσεις :

- Ιεράρχηση του οδικού δικτύου, μονοδρομήσεις, πεζοδρομήσεις

- Επιπλέον, προτείνεται ο εκσυγχρονισμός των τοπικών οδικών αξόνων που οδηγούν στους οικισμούς, η βελτίωση του αγροτικού δικτύου, καθώς και η αναβάθμιση των αξόνων που αποτελούν συνέχεια των εξόδων της Αττικής Οδού και η πρόβλεψη των απαραίτητων διαβάσεων πεζών, υπέργειων και υπογείων. Ειδικότερα, προτείνεται η υλοποίηση της προβλεπόμενης (από το υφιστάμενο ΓΠΣ και από το σχεδιασμό του νέου οδικού άξονα Ελευσίνας – Θηβών από το ΥΠΕΧΩΔΕ) εκτροπής της ΠΕΟΑΘ εκτός του συνεκτικού ιστού βορειοανατολικά της πόλης, η οποία αναμένεται να παραλάβει τους φόρτους, κυρίως, των βαρέων οχημάτων. Επειδή αναμένεται αυξημένη κυκλοφορία στον εν λόγω οδικό άξονα, προτείνεται δημιουργία ζώνης πρασίνου εκατέρωθεν αυτού στο τμήμα που γειτνιάζει άμεσα με την ΒΙΠΕ. Τέλος, προτείνεται η δημιουργία «service road» στα σημεία που ο άξονας διέρχεται από την Βιομηχανική Περιοχή προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι βιομηχανίες εκατέρωθεν, χωρίς να επιφορτίζεται ο άξονας.



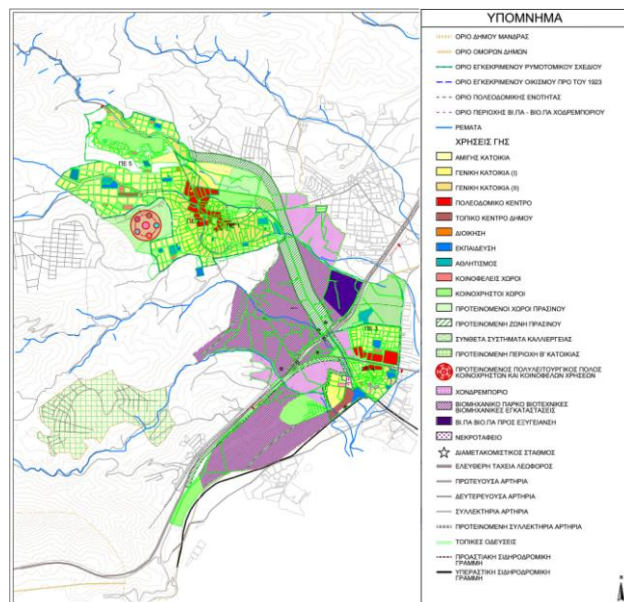
Ως αστικός χώρος στο Δήμο Μάνδρας ορίζεται η περιοχή που περιλαμβάνει το ισχύον σήμερα Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το οποίο αναθεωρείται και τροποποιείται με την παρούσα μελέτη. Απαρτίζεται από το συνεκτικό τμήμα της πόλης της Μάνδρας (Πολεοδομικές Ενότητες 1, 2, 5), από τα οικιστικά τμήματα νότια του Δήμου (Πολεοδομικές Ενότητες 3 και 4), καθώς και από την ενδιάμεση Ζώνη της ΒΙΠΕ και του Χονδρεμπορίου.

Όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης προτείνεται η χρήση της Γενικής Κατοικίας για τις περιοχές περιμετρικά του Πολεοδομικού Κέντρου της πόλης, καθώς και στις Πολεοδομικές Ενότητες 3 και 4 παρόδια των αξόνων της ΠΕΟΑΘ και της Αττικής Οδού. Για τα υπόλοιπα τμήματα του οικιστικού ιστού προτείνεται η χρήση Αμιγούς Κατοικίας. Παράλληλα, δεδομένου ότι τα προτεινόμενα Πολεοδομικά Κέντρα από το υφιστάμενο ΓΠΣ, δεν μπορούν να λειτουργήσουν και να υλοποιηθούν λόγω του τρόπου που έχουν χωροθετηθεί, προτείνεται:

- Η κατάργηση των δύο Πολεοδομικών Κέντρων, ανατολικά και δυτικά του συνεκτικού τμήματος (το ένα στην ΠΕ.5 και το άλλο στην εκτός σχεδίου περιοχή) και η μετατόπισή τους στις Πολεοδομικές Ενότητες 3 και 4, εκατέρωθεν της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών – Κορίνθου. Η εν λόγω χωροθέτηση θεωρείται πολεοδομικά ορθότερη καθώς στα παρόδια τμήματα της αρτηρίας δεν ευνοούνται χρήσεις Γενικής Κατοικίας όπως ορίζεται σήμερα και παράλληλα, οι Πολεοδομικές Ενότητες 3 και 4 που αποτελούν και τις πιο απομονωμένες περιοχές του αστικού ιστού του Δήμου, θα αποκτήσουν ένα ουσιαστικό κέντρο.
- Η επέκταση του Πολεοδομικού Κέντρου του Κέντρου Πόλης (στις ΠΕ.1 και ΠΕ.2)

Τέλος, ως περιοχές ανάπλασης προτείνονται:

- Το παραδοσιακό κέντρο της πόλης (τμήμα του οικισμού προ του '23), όπου προτείνεται η διερεύνηση και καταγραφή των κτιρίων ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής σημασίας και η δικτύωσή τους με πεζόδρομους.
- Η Ζώνη περιαστικού πρασίνου στο Λόφο «Γιούρι» ώστε να μπορέσει να αποτελέσει έναν οργανωμένο ελεύθερο κοινόχρηστο χώρο στο νότιο τμήμα του οικισμού, λειτουργώντας συμπληρωματικά με το υφιστάμενο πάρκο πόλης βόρεια αυτού,
- Ο Πόλος κοινωνικών εξυπηρετήσεων: Προτείνεται ειδική μελέτη ένταξης και ανάπλασης του χώρου μεταξύ των οικιστικών τμημάτων που έχουν πρόσφατα ενταχθεί στο σχέδιο των Πολεοδομικών Ενοτήτων 2 και 5, με χρήσεις πολιτισμού, υγείας και πρόνοιας, αναψυχής κλπ.



Εικόνα 6 : Πρόταση Τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας.

Πηγή : Μελέτη τροποποίησης – αναθεώρησης ΓΠΣ Δ.Μάνδρας 2009, ίδια επεξεργασία, ίδια επεξεργασία

5. ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Παρακάτω παρουσιάζονται κάποια στοιχεία του γενικότερου θεσμικού πλαισίου που επηρεάζει τη διαμόρφωση των χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης.

5.1. ΤΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ-ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΜΑΝΔΡΑΣ

Στα πλαίσια της περιφέρειας Αττικής το σχετικό θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού που υφίσταται σήμερα, είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Ν.1515/85, το οποίο βρίσκεται σε

διαδικασία επικαιροποίησης προκειμένου να θεσμοθετηθεί το νέο ΡΣΑ. Ως στρατηγικοί στόχοι του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου ορίζονται :

- Η ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και ενίσχυση του ρόλου της Αθήνας ως διεθνούς και ευρωπαϊκής μητρόπολης και ως «Πόλης-Πύλης» για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη.
- Η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, συνετή διαχείριση και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους, η κοινωνική και χωρική εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη για την προώθηση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής.

Στο, υπό αναθεώρηση, ΡΣΑ ορίζεται στα πλαίσια της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσης της Αττικής, η διαίρεση σε χωρικές ενότητες και υποενότητες, μεταξύ των οποίων επιδιώκεται η πολυλειτουργικότητα, η σχετική λειτουργική αυτοτέλεια και η ενίσχυση της εσωτερικής συνοχής τους, ενώ παράλληλα προσδιορίζονται για τις ενότητες συμπληρωματικοί μεταξύ τους ρόλοι στο πλαίσιο του πολυκεντρικού μοντέλου ανάπτυξης της Περιφέρειας Αττικής. Η Μάνδρα εντάσσεται στην **Χωρική Ενότητα Δυτικής Αττικής** και πιο συγκεκριμένα στην **Υποενότητα του Θριάσιου Πεδίου**. Κέντρο της Χωρικής Ενότητας ορίζεται το δίπολο Ελευσίνα – Μέγαρα και εκεί προωθείται η χωροθέτηση όλων των διοικητικών και κοινωφελών υπηρεσιών του αντίστοιχου επιπέδου και η ενίσχυση κατάλληλων προωθητικών δραστηριοτήτων για την τόνωση της οικονομίας, που θα επιτρέψει την ανάπτυξη ενός διευρυμένου φάσματος κεντρικών λειτουργιών και προσφερόμενων επιλογών.

Το ΡΣΑ αναφέρεται στην περιοχή του Θριάσιου Πεδίου (άρα και του Δ.Μάνδρας) ως μια περιοχή με εξειδίκευση στη βιομηχανία και ενέργεια, στις εμπορευματικές μεταφορές, στις επιχειρήσεις, στην τεχνολογία και την εφαρμοσμένη έρευνα. Η χωρική ενότητα του Θριάσιου Πεδίου και της Δυτικής Αττικής παρουσιάζει έντονο αναπτυξιακό χαρακτήρα και οι κατευθύνσεις που διατυπώνονται γι'αυτή αφορούν στην έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα, που σημειώνεται τα τελευταία χρόνια κυρίως σε περιοχές με εγγύτητα στην Αττική Οδό και τους υπόλοιπους οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες. Οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις για την περιοχή στοχεύουν στην επιλεκτική αποκεντρωμένη συγκέντρωση, με τη δημιουργία οργανωμένων επιχειρηματικών περιοχών και την ανάδειξη νέων προωθητικών δραστηριοτήτων, τη δημιουργία αξόνων ανάπτυξης με την αξιοποίηση των νέων μεγάλων οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων που διασχίζουν την περιοχή και την ενσωμάτωση προηγμένης τεχνολογίας στις παραγωγικές δραστηριότητες και τις υπηρεσίες.

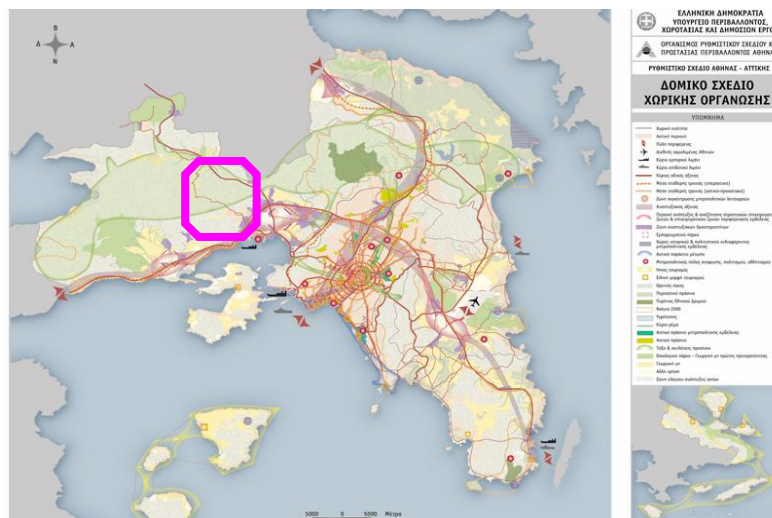
Στην κατεύθυνση των παραπάνω στόχων, επιδιώκεται η οργανωμένη ανάπτυξη των επιχειρηματικών ζωνών του Δήμου με εφαρμογή των σχετικών θεσμικών εργαλείων (ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, Επιχειρηματικά Πάρκα). Για τις θεσμοθετημένες και ήδη διαμορφωμένες ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) που βρίσκονται σε καθεστώς εκτός σχεδίου, προωθείται η πολεοδόμησή τους και συγκροτείται φορέας διαχείρισης που να μεριμνά για την υλοποίηση των έργων υποδομής. Τα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ με αυξημένη συγκέντρωση μεταποιητικών δραστηριοτήτων, που παρουσιάζουν υποβάθμιση των συνθηκών λειτουργίας και έλλειψη υποδομών, χαρακτηρίζονται ως περιοχές περιβαλλοντικής εξυγίανσης και σε αυτές προωθούνται προγράμματα αναπλάσεων και εκσυγχρονισμού των μονάδων. Προτείνονται, επίσης, Εμπορευματικά Πάρκα μεγάλης κλίμακας για την εγκατάσταση επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών διαμεταφοράς και εφοδιαστικής διαχείρισης που καλύπτουν τις πολλαπλές λειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας (αποθήκευση, συναρμολόγηση, συσκευασία προϊόντων, οργάνωση, ομαδοποίηση και αναδιανομή φορτίων και διαμετακόμιση).

Παράλληλα, η περιοχή του Θριάσιου Πεδίου συμπεριλαμβάνεται στον Αναπτυξιακό Άξονα Ανατολής-Δύσης που είναι άξονας διεθνούς και εθνικής εμβέλειας κι αναπτύσσεται ακολουθώντας την κατεύθυνση της Αττικής Οδού και του δυτικού σκέλους του ΠΑΘΕ : ξεκινά από την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα (από αέρος Πύλη εισόδου στη

χώρα και την Περιφέρεια), συμπεριλαμβάνει τους αναπτυξιακούς πόλους Κορωπίου-Παιανίας και Σταυρού-Παλλήνης, διέρχεται από τον πόλο του Αμαρούσιου, την περιοχή Συγκοινωνιακού Κέντρου Αχαρνών, διασχίζει το Βόρειο Θριάσιο με το Εμπορευματικό Κέντρο και το Σταθμό Διαλογής ΟΣΕ και καταλήγει στη Δυτική Πύλη της Περιφέρειας (ευρύτερη περιοχή Μεγάρων), από όπου εισέρχονται στην Αττική οι άξονες διασύνδεσης με τη Δυτική Ευρώπη. Το Θριάσιο Πεδίο κι ο Δήμος Μάνδρας χωροθετείται στη δυτική πλευρά του αναπτυξιακού άξονα και βάσει του ΡΣΑ ο χαρακτήρας του διαφοροποιείται με έμφαση στις **μεταποιητικές, εμπορευματικές/μεταφορικές και αποθηκευτικές λειτουργίες**, σε αντίθεση με το ανατολικό σκέλος του, όπου δίνεται έμφαση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες επιτελικού χαρακτήρα και στις υπηρεσίες τριτογενούς τομέα.

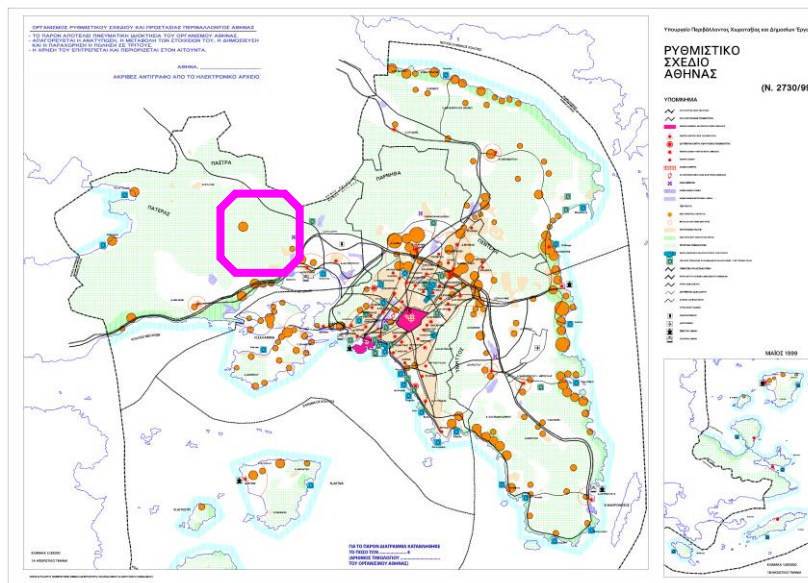
Σχετικά με την **διάρθρωση των μεταφορών** για την περιοχή δρομολογείται η χωροθέτηση και λειτουργία του κύριου εμπορευματικού σταθμού και σταθμού Διαλογής του ΟΣΕ της περιοχής Αθηνών, στο Θριάσιο Πεδίο και συνδέεται με το νέο εμπορικό λιμάνι και τον τερματικό σταθμό εμπορευματοκιβωτίων στο Ν. Ικόνιο, με νέα σιδηροδρομική γραμμή μέσω Σχιστού. Τόσο ο νέος εμπορικός σταθμός του Θριάσιου, όσο και το λιμάνι του Ικονίου αναπτύσσονται σαν κόμβοι συνδυασμένων μεταφορών. Στην περιοχή χωροθετούνται και ειδικές ζώνες για την λειτουργία εγκαταστάσεων τερματικών σταθμών φορτηγών αυτοκινήτων. Ο Δήμος Μάνδρας επηρεάζεται, επίσης, από τις αναπτυξιακές προοπτικές του **Λιμένας Ελευσίνας**, με τον οποίο και συνορεύει. Σε αυτόν δίνεται κυρίως εμπορικός χαρακτήρας λόγω της γεωγραφικής του θέσης, ενώ η εγγύτητα στο Θριάσιο Πεδίο και σε βιομηχανικές συγκεντρώσεις και μεταφορικές υποδομές : ΠΑΘΕ, Αττική Οδός, Σταθμός ΟΣΕ-ΣΚΑ, προδιαγράφουν την μετεξέλιξή του σε **λιμάνι συνδυασμένων μεταφορών και υπηρεσιών logistics**.

Είναι σκόπιμο να αναφερθεί πως σχετικά με το Θριάσιο Πεδίο και το Δήμο Μάνδρας, προωθείται η **προστασία και ανάδειξη του Φυσικού Περιβάλλοντος** με γενικά μέτρα και περιορισμούς, ενώ στους Ορεινούς όγκους της Δυτικής Αττικής (Γεράνεια, Πατέρας, Πάστρα, Κιθαιρώνας), αναδεικνύεται ο χαρακτήρας τους ως ιστορικών περασμάτων, με την διαμόρφωση αξόνων πεζοπορίας που ακολουθούν αρχαίους δρόμους και μονοπάτια. Αναδεικνύονται σαν κυρίαρχοι πόλοι οι αρχαιολογικοί χώροι των Αιγισθέων και Ελευθερών και οι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους περιοχές Ψάθας-Βαθυχωριών και Γερανείων. Για την υπόλοιπη Δυτική Αττική προωθούνται ισχυρά μέτρα προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, των φυσιών, παράκτιων και άλλων εκτός σχεδίου περιοχών που αποτελούν τους βασικούς πόλους έλξης για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής, παραθερισμού - τουρισμού. Επίσης, στη ζώνη αυτή βασική επιδίωξη είναι η ενθάρρυνση δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα.



Εικόνα 7.: Η θέση της Μάνδρας στο υπό ψήφιση Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής, **Πηγή :** ΟΡΣΑ

Συμπερασματικά είναι σκόπιμο να αναφερθεί πως με το νέο ΡΣΑ, διαφαίνεται η τάση προώθηση της ανάπτυξης και χωροθέτησης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα της οικονομίας στην περιοχή του Θριάσιου, και η χωρική συγκέντρωση επιχειρήσεων διαμετακόμισης και αποθήκευσης προϊόντων και η εξειδίκευση της περιοχής. Ο Δήμος Μάνδρας πρόκειται σαφώς να επηρεαστεί και να κινηθεί πάνω σε αυτές τις κατευθύνσεις ανάπτυξης του χώρου, παρόλο που ένα μεγάλο τμήμα του, που βρίσκεται στην ενδοχώρα του Νομού και είναι απομακρυσμένο από τον άξονα της Αττικής οδού, έχει εντελώς διαφορετικό χαρακτήρα, ο οποίος και θα πρέπει να διασφαλιστεί, λόγω της αναγκαιότητας προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Παράλληλα, η βελτίωση του άξονα της παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών – Θηβών επιτείνει τη ζήτηση για χωροθέτηση επιχειρήσεων διαμετακόμισης στον Δήμο. Στα πλαίσια αυτά οι διαφορετικές χωρικές ενότητες στις οποίες χωρίζεται ο Δ. Μάνδρας θα αναπτυχθούν σε εντελώς διαφορετικές κατευθύνσεις ανάλογα με την θέση τους και την εγγύτητα στον πυρήνα του Θριάσιου Πεδίου.



Εικόνα 8 : Η θέση της Μάνδρας στο υφιστάμενο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, **Πηγή :** ΟΡΣΑ

Συγκρίνοντας το Σχέδιο Νόμου για το νέο ΡΣΑ, με το ισχύον από το 1985 Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ν.1515/85), και αναφορικά πάντα με τον προγραμματισμό τους για τη Δυτική Αττική, το Θριάσιο Πεδίο και το Δήμο Μάνδρας, προκύπτουν τα εξής :

Με το ισχύον Ρυθμιστικό, και δεδομένου του διαχωρισμού της Βορειοανατολικής από την υποβαθμισμένη Νοτιοδυτική Αττική, υπήρξε πρόβλεψη και προγραμματισμός για μια σειρά έργων υποδομής με σκοπό την αναβάθμιση της. Εξετάζοντας, ωστόσο, το σημερινό Σχέδιο Νόμου του Ρυθμιστικού Σχεδίου, και παρ' όλο που δεν έχουν υλοποιηθεί οι στόχοι του πρώτου για τη Δυτική Αττική, δεν προβλέπονται ειδικοί ρόλοι και συγκεκριμένοι αναπτυξιακοί στόχοι για αυτήν. Οι βασικές παρατηρήσεις συνοψίζονται ως εξής :

- Μετατόπιση του κέντρου βάρους ανατολικά με επέκταση στην περιοχή των Μεσογείων, εκμετάλλευση της Ζώνης Ανάπτυξης του Αεροδρομίου και μεγάλα έργα υποδομής.
- Συγκέντρωση έντονων εμπορικών δραστηριοτήτων στη περιοχή Θριάσιου Πεδίου μέσα από την υλοποίηση και τον προγραμματισμό μεγάλων έργων υποδομής που θέτει βασικά ερωτήματα για την εξάντληση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής, αλλά και την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

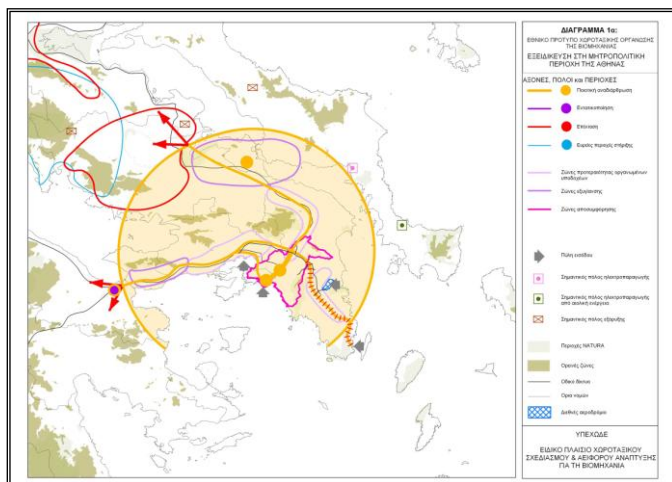
- Δεν δίνονται απαντήσεις αναφορικά με το «μέλλον» των επιμέρους βιομηχανικών περιοχών της Δυτικής Αττικής και δεν γίνεται καμία πρόβλεψη σε σχέση με τον αναμενόμενο πληθυσμό και τους εργαζομένους και άρα με τις δυνατότητες νέων οικιστικών υποδοχέων.

Κάποια ερωτήματα που προκύπτουν είναι αν θα εκσυγχρονιστούν οι υφιστάμενες βιομηχανίες, αν υπάρχει πρόβλεψη για την περιφρούρηση του φυσικού περιβάλλοντος, ποιος θα είναι ο «νέος ρόλος» του Θριάσιου Πεδίου και ιδιαιτέρως της Μάνδρας που λειτουργεί ως υποδοχέας σχεδόν του 1/3 των παραγωγικών χρήσεων και που αναμένεται να περιοριστεί στον ήδη έντονα βιομηχανικό του χαρακτήρα με τάσεις τριτογενοποίησής του και μετάλλαξής του στον «γ-γενή του β-γενή τομέα παραγωγής» δηλαδή logistics και πως αναμένεται να ενταχθούν τα επιμέρους αστικά κέντρα σε αυτή την προοπτική.

5.2. ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ (ΚΥΑ)

Με βάση το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.Β. και στα πλαίσια της προσπάθειας ενίσχυσης της πολυκεντρικής οργάνωσης της χώρας, σχετικά με τους πόλους ανάπτυξης για τις ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης (διαπεριφερειακού χαρακτήρα στην πρώτη και διανομαρχιακού στη δεύτερη) προκύπτουν τα εξής:

Οι περιοχές αυτές εξακολουθούν να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της ελληνικής βιομηχανίας, αλλά με μικρότερο σχετικό βάρος. Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί



Εικόνα 9 : Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία – Εξειδίκευση στην Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας.

Πηγή : ΥΠΕΚΑ

περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων (ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού), και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης / ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων που δεν ανήκουν στις προηγούμενες κατηγορίες.

Ειδικότερα για την περιοχή του Θριάσιου Πεδίου, άρα και το Δήμο Μάνδρας, προκύπτει η ένταξη του στην κατηγορία «Περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης». Πρόκειται για περιοχές που συνδυάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα και ήδη αναπτυγμένη βιομηχανική βάση με δυναμική κλαδική φυσιογνωμία, με δεδομένες τις γενικότερες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης για την αντιμετώπιση των αδυναμιών, ενώ ειδικότερες κατευθύνσεις είναι οι εξής:

- Ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο των δραστηριοτήτων με έντονο αναδιάρθρωτικό ρόλο (εξωστρεφείς, βασισμένες στην καινοτομία, υψηλής προστιθέμενης αξίας).
- Προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας, με έμφαση σε αυτούς που αφορούν σε υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές,

και σε αυτούς που είναι αναγκαίοι για την υποστήριξη διαδικασιών μετεγκατάστασης οχλουσών δραστηριοτήτων από τον αστικό ιστό.

- Σχεδιασμός χρήσεων γης και περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.
- Κάλυψη των αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις και συμπληρώσεις των υποδομών.
- Παροχή δυνατότητας διατήρησης και επανάχρησης αξιόλογων βιομηχανικών κτηρίων, και αξιοποίηση μεγάλων πρώην βιομηχανικών χώρων για την κάλυψη ελλείψεων κοινόχρηστων χώρων ή για τη χωροθέτηση άλλων εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας.
- Προληπτικά και διορθωτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

5.3. ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Παράλληλα στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. διατυπώνεται ως παραδοχή ότι η ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας παίζει ιδιαίτερο ρόλο ως διαμετακομιστικό κέντρο της χώρας λόγω του λιμανιού του Πειραιά και των διαμετακομιστικών κέντρων του Θριάσιου και του Σχηματαρίου και για τους παραπάνω λόγους οφείλει να εκσυγχρονίσει περαιτέρω τις σιδηροδρομικές και θαλάσσιες υποδομές της Αττικής, με σκοπό οι υπηρεσίες τους να καταστούν ανταγωνιστικές προς τις οδικές και αεροπορικές μεταφορές. Επίσης, προβλέπεται να δημιουργηθούν κατά προτεραιότητα, οργανωμένες υποδομές (εμπορευματικά κέντρα) εθνικής εμβέλειας για την εξυπηρέτηση των συνδυασμένων μεταφορών μοναδοποιημένων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια) και των συναφών υπηρεσιών προστιθέμενης αξίας (υπηρεσίες εφοδιαστικής-logistics και μεταποίησης). Οι υποδομές αυτές οφείλουν να βρίσκονται σε άμεση επαφή με, δύο τουλάχιστον, βασικούς μεταφορικούς άξονες (αυτοκινητοδρόμους, σιδηροδρόμους, θαλάσσιους ή εναέριους διαδρόμους), να χωροθετούνται, κατά προτίμηση, σε σημεία όπου συγκεντρώνεται υψηλός μεταφορικός φόρτος (αερολιμένες, θαλάσσιοι λιμένες, κύριοι μεθοριακοί σταθμοί, μεγάλες βιομηχανικές περιοχές) και να βρίσκονται σε λειτουργική επαφή με δυναμικά αστικά κέντρα και, κυρίως, με περιοχές ανάπτυξης σημαντικής κίνησης λιανικού εμπορίου, είτε να δημιουργούνται ως προέκταση θαλάσσιων λιμένων στην ενδοχώρα με απευθείας σιδηροδρομική σύνδεση.

Η αναφορά στην ολοκλήρωση της σιδ/κης εμπορευματικής γραμμής Ικονίου-Περάματος, που θα συνδέει τις εγκαταστάσεις του λιμένα της Ελευσίνας και της ευρύτερης παράκτιας περιοχής, με τις εγκαταστάσεις ναυπηγοεπισκευών στο Πέραμα και το εμπορευματικό κέντρο του Θριάσιου Πεδίου, που προβλέπεται να αποτελέσουν ένα κοινό σύνολο εμπορευματικών και συνδυασμένων μεταφορών και παροχής υπηρεσιών εφοδιαστικής (logistics), παραπέμπει στις πιθανές περιοχές που αναγνώστηκαν παραπάνω.

Η περιοχή της Δυτικής Αττικής και ο Δήμος Μάνδρας έχει πολυδιάστατο χαρακτήρα διότι τείνει να αστικοποιείται τα τελευταία χρόνια και εκεί τείνουν να χωροθετούνται επιχειρηματικές δραστηριότητες όλων των τομέων της οικονομίας. Απόκτα, επίσης, ιδιαίτερη σημασία λόγω γειτνίασης με τους Νομούς Βοιωτίας και Κορίνθου, αλλά και λόγω της εύκολης προσβασιμότητας στο λιμάνι του Πειραιά που είναι ήδη ενταγμένο στους διεθνείς θαλάσσιους άξονες και ενισχύει τον ρόλο και την ανάπτυξη του ευρύτερου χώρου της Αττικής και ιδιαίτερα των περιοχών που συνδέονται άμεσα μαζί του, όπως οι Δήμοι που βρίσκονται επί των αξόνων της Αττικής οδού και των Εθνικών Οδών.

Αναφορικά με τον κλάδο της βιομηχανίας προωθείται ο εξορθολογισμός της διαδικασίας χωροθέτησής της με τρεις τρόπους : α) με οργάνωση υποδοχέων για τη μεταποίηση σε κατάλληλες θέσεις και στήριξη τους με αποτελεσματικά κίνητρα, β) με κλαδικές ρυθμίσεις για τις μονάδες με συγκεκριμένες απαιτήσεις χωροθέτησης και διασφάλιση των όρων γειτνίασής τους με άλλες δραστηριότητες, και γ) με τον εξορθολογισμό της

χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων, αφενός με πρόσφορες ρυθμίσεις για την εγκατάσταση νέων μονάδων, αφετέρου με αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκαλούν οι ήδη υφιστάμενες συγκεντρώσεις ή οι διάσπαρτες μονάδες. Ειδικότερα, για τις νέες μονάδες των οποίων η χωροθέτηση είναι ελεγχόμενη, επιδιώκεται η συγκέντρωση σε οργανωμένους υποδοχείς σε κατάλληλες θέσεις, παράλληλα με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Οργανωμένοι χώροι προβλέπονται σε όλους τους Νομούς, αλλά οι μεγαλύτερες ανάγκες για οργανωμένους υποδοχείς διαπιστώνονται στις ζώνες επιρροής των μεγάλων αστικών κέντρων και κατά μήκος των αξόνων ανάπτυξης και ιδιαίτερα, όσον αφορά στην Αττική στους άξονες που συνδέουν την Αθήνα με τα Οινόφυτα – Θήβα – Χαλκίδα – Λαμία και Κόρινθο – Άργος, που συμπεριλαμβάνει τον Ν. Δυτικής Αττικής και μέρος του Ν. Ανατολικής Αττικής.

Παράλληλα, στη ζώνη του Θριάσιου Πεδίου και αναφορικά με τις υφιστάμενες άτυπες συγκεντρώσεις προωθούνται μέτρα εξυγίανσης των περιοχών με αναβάθμιση των υποδομών, για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και των περιβαλλοντικών επιδόσεων των μονάδων. Προωθείται, επίσης, η στήριξη του δευτερογενούς τομέα και η πλαισίωση του με άλλες δραστηριότητες (διαμετακομιστικά κέντρα, αποθήκευση, χονδρεμπόριο) καθώς η περιοχή αποτελεί το ισχυρότερο στοιχείο της βάσης της μεταποίησης της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Στο πλαίσιο αυτό, είναι αναγκαία η στήριξη κλάδων βιομηχανίας όλων των κατηγοριών και κυρίως των υφιστάμενων. Όσον αφορά ειδικότερα στον οικιστικό χώρο, δεκτές είναι οι νέες μονάδες που έχουν αντικείμενο την αποθήκευση προϊόντων και οι μονάδες υψηλής τεχνολογίας, ενώ αναβαθμίζεται ο αστικός χώρος και το φυσικό περιβάλλον σε περιοχές που παρουσιάζουν έντονη βιομηχανική δραστηριότητα.

Στο πλαίσιο των περιφερειακών κατευθύνσεων, διατηρούνται τα υφιστάμενα ισχυρά στοιχεία της **χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας** που είναι οι ευρύτερες ζώνες της Ελευσίνας και των Μεγάρων και ενισχύεται ο ρόλος του Θριάσιου Πεδίου, ενώ **δεν προβλέπεται η εκ νέου χωροθέτηση βιομηχανιών σε άλλες περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθηνών**. Από την παραπάνω παρατήρηση διαφαίνεται η γενικότερη κατεύθυνση που δίνεται στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου, ενώ τονίζεται, ότι η περιοχή είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για τη χωροθέτηση πολυτομεακών υποδοχέων (εφοδιαστική αλυσίδα και χονδρεμπόριο) σε συνδυασμό με τα Μεσόγεια και τον Πειραιά.

5.4. ΖΩΝΗ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

«Καθορισμός Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) κατά μήκος της λεωφόρου Ελευσίνας – Αεροδρομίου Σπάτων και καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης (ΦΕΚ 647/Δ/25-06-2003)»

Καθορίζεται Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) εκατέρωθεν της λεωφόρου Ελευσίνας – Αεροδρομίου Σπάτων σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές των Δήμων Ελευσίνας, Μάνδρας, Μαγούλας, Ασπροπύργου, Φυλής, Άνω Λιοσίων, Ζεφυρίου, Αχαρνών, Μεταμόρφωσης, Ν. Ηρακλείου, Πεύκης, Αμαρουσίου, Βριλησίων, Χαλανδρίου, Γέρακα, Αγίας Παρασκευής, Ανθούσας, Παλλήνης, Παιανίας, Σπάτων και Κορωπίου Ν. Αττικής. Η Ζώνη εκτείνεται σε απόσταση 150μ. εκατέρωθεν του συγκοινωνιακού άξονα (οδικού/σιδηροδρομικού) και 100μ. εκατέρωθεν του άξονα των δευτερευουσών οδών των λοιπών προβλεπόμενων ανισόπεδων κόμβων. Εντός των ορίων της ΖΕΑ ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης οι οποίοι αναφέρονται στο μέγιστο ΣΔ, στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, στο μέγιστο ποσοστό κάλυψης, καθώς και στις επιτρεπόμενες χρήσεις και διαφοροποιούνται στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Αξιολογώντας τις κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και των ευρύτερων θεσμικών εργαλείων σε σχέση με το πλαίσιο ανάπτυξης του Δήμου Μάνδρας, γίνεται σαφές ότι προωθείται μια τάση ανάπτυξης και χωροθέτησης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα της οικονομίας στην περιοχή, καθώς και η χωρική εξειδίκευση της περιοχής στη συγκέντρωση επιχειρήσεων διαμετακόμισης και αποθήκευσης προϊόντων. Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της τάσης αυτής έχει παίξει και η διέλευση, από το Δήμο, τόσων σημαντικών οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων και η εγγύτητα σε λιμενικές εγκαταστάσεις και στις ήδη βιομηχανικά και επιχειρηματικά ανεπτυγμένες περιοχές της Ελευσίνας. Αποτέλεσμα είναι οι έντονες μεταλλαγές των χρήσεων γης, οι οποίες συνίστανται στη μείωση του πρωτογενή τομέα, με ταυτόχρονη αύξηση του δευτερογενή και του τριτογενή, και στις συνεχείς επεκτάσεις των οικιστικών περιοχών που προκαλεί η συνεχής αύξηση του πληθυσμού.

Παράλληλα, η περιοχή χαρακτηρίζεται από αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και πλούσιο σε δραστηριότητες και μορφή εξωαστικό χώρο. Από τις προτάσεις της μελέτης αναθεώρησης – τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, αλλά και τις προτάσεις του Σχεδίου Νόμου για το νέο ΡΣΑ διαφαίνεται μια έντονη προσπάθεια προστασίας του χώρου αυτού. Σε αντίθεση με το ισχύον ΓΠΣ που αναφέρεται μόνο στον αστικό πυρήνα της Μάνδρας, η αναθεώρηση επεκτείνεται στο σύνολο του Δήμου και δίνει ιδιαίτερη έμφαση στον εξωαστικό χώρο, ο οποίος καταλαμβάνει αρκετά μεγάλη έκταση. Στόχος είναι η άρση των συγκρούσεων στις χρήσεις γης, που κατά κύριο λόγο σχετίζονται με την ύπαρξη του εκτεταμένου βιομηχανικού τμήματος και αφορούν τόσο στον αστικό όσο και στον εξωαστικό χώρο, η προστασία της αγροτικής γης και η αξιοποίηση εμπορικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με αυτή.

Στα πλαίσια αυτά οι διαφορετικές χωρικές ενότητες, στις οποίες χωρίζεται ο Δ. Μάνδρας, θα αναπτυχθούν σε διαφορετικές κατευθύνσεις ανάλογα με την θέση τους και την εγγύτητά τους στον πυρήνα του Θριάσιου Πεδίου και στους βασικούς οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες.

ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Αραβαντινός Α. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.
- Δήμος Μάνδρας (2009) : Μελέτη τροποποίησης και Αναθεώρησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας – Στάδιο Α' Ανάλυση-Διάγνωση-Προοπτικές (Α.Μπιτσαράκη, Σπ.Τσαγκιράτος, Ν.Γροζόπουλος, Μ.Λιονής, Αικ.Λιονή)
- Το σύνολο των ΦΕΚ Προεδρικών Διαταγμάτων και Υπουργικών Αποφάσεων που αφορούν στην έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μάνδρας και των τροποποιήσεών του
- Το από 13-04-2009 Σχέδιο Νομού για το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ΡΣΑ), 2009
- Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.), 1985
- Υπ' αριθμ. 11508 Κ.Υ.Α. για το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία και την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού, 2009.
- Υπ' αριθμ. 49828 Κ.Υ.Α. για το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.
- ΔΗΜΟΣ ΜΑΝΔΡΑΣ (www.mandra.gr)
- ΥΠΕΚΑ (www.ypeka.gr)