
Εισήγηση Δήμου Αγίου Ιωάννου Ρέντη

Θέμα: Οι μεικτές χρήσεις και η πολεοδομική επέμβαση σε ένα άκρως προβληματικό τμήμα: Η περίπτωση του Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη.

Εισηγητής: **Γιάννης Γρύλλης**, ιατρός, δήμαρχος Αγ. Ιωάν. Ρέντη.

Δυστυχώς είμαι γιατρός εγώ και δεν τα καταφέρνω καλά στα τεχνικά και αναφέρομαι μόνο για το κομμάτι που αφορά το δήμο μου που είναι το 40%.

Κυρίες και κύριοι, με την παρούσα εισήγηση θα θέλαμε σε πρώτο επίπεδο να κάνουμε κατανοητό το πόσο οξύ είναι το πολεοδομικό πρόβλημα στο Δήμο του Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Αρκεί να πούμε ότι μέχρι τη δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα, (74Δ/14.2.91) μόνο το 35% της συνολικής έκτασης του Δήμου καλυπτόταν από ρυμοτομικό σχέδιο. Το υπόλοιπο 65% της περιοχής ήταν εκτός σχεδίου, πράγμα που σημαίνει ότι ήταν σχεδόν αδύνατον να ελεγχθεί με αποτέλεσμα να καλύπτεται σε ποσοστό σχεδόν 80% από διάφορες κυρίως επαγγελματικές εγκαταστάσεις που πολύ συχνά είχαν κατασκευαστεί αυθαιρέτως.

Και αυτή η εξέλιξη, έγινε με ιδιαίτερα γρήγορο ρυθμό μια που μέχρι το 1960, χρονιά που ξεκίνησε η δημιουργία της Λαχαναγοράς στο Δήμο μας, η περιοχή καλυπτόταν από γεωργικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις τα λεγόμενα βουστάσια.

Πρέπει ίσως να τονίσουμε ότι πριν από τον πόλεμο στο Ρέντη, υπήρχε τόσο νερό που όχι μόνο αρκούσε για να αρδεύσει τις γεωργικές καλλιέργειες της περιοχής, αλλά και ύδρευε τις γύρω περιοχές και τον Πειραιά. Έτσι εξηγείται και η πληθώρα των πηγαδιών που υφίστανται μέχρι σήμερα. Όταν προσπαθώντας να αυξήσουν την ποσότητα του νερού χάλασαν την ποιότητά του με την πρόσμειξη θάλασσας, έτσι περιορίστηκαν απλώς στην άδρευση των καλλιεργιών που κάλυπταν σε ποσοστό τότε 80% την περιοχή.

Με την εγκατάσταση της Λαχαναγοράς στο Δήμο

και τη δυνατότητα κατασκευής γεωργικών αποθηκών, αρχίζουν στη δεκαετία του 1960 και τα πρώτα δείγματα δόμησης στις ελεύθερες περιοχές. Αρχικά κατασκευάζονται μεγάλες αποθήκες που εξυπηρετούν τις ανάγκες της Λαχαναγοράς και οι οποίες σταδιακά αλλάζουν χρήση για να γίνουν βιοτεχνικές και βιομηχανικές μονάδες. Το 1968 με την αναγκαστική απομάκρυνση των βουστασιών, η περιοχή αφήνεται στο έλεος των μεγαλοιδιοκτητών, που μη έχοντας πια λόγο να καλλιεργούν τα χωράφια δε διστάζουν να κατασκευάζουν πρόχειρα κτίσματα για ενοικίαση ή να πωλούν εκτάσεις στις οποίες εγκαθίστανται εργοστάσια, βιοτεχνίες, βιομηχανικές μονάδες, αποθήκες και ότι άλλο μπορεί κανείς να φανταστεί.

Το αποτέλεσμα της ανυπαξίας συστηματικού ελέγχου και η αδυναμία να προλάβουμε τους ταχύτατους ρυθμούς δόμησης της περιοχής, έχει επιφέρει σήμερα το χάος που λέγεται Ρέντης και καταλαμβάνει ένα από τα σημαντικότερα τμήματα του Ελαιώνα σχεδόν το 40%.

Σήμερα στην περιοχή που εκτείνεται σε 3.643 στρέμματα δεν υπάρχει η ελάχιστη υποδομή. Αποχέτευση, ρυμοτομία, ελεύθεροι χώροι, προγραμματισμός, είναι πράγματα ανύπαρκτα με αποτέλεσμα το κακό να χειροτερεύει κάθε μέρα. Η ανάγκη ένταξης της περιοχής σε σχέδιο ήταν **άμεση** και ακόμα πια πιο άμεση είναι η εφαρμογή ενός πολεοδομικού σχεδίου στην περιοχή. Η πολύχρονη και στεία μελέτη χωρίς απτά αποτελέσματα δε μας οδηγεί πουθενά, απλώς διατηρεί την υπάρχουσα κατάσταση με αποτέλεσμα σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα να μην μπορούμε να βρούμε ούτε ένα τετραγωνικό μέτρο ελεύθερης γης.

Όταν ανέλαβα το δήμο το 1979 υπήρχαν σχεδόν

4.000 στρέμματα χωράφια, αυτή τη στιγμή αμφιβάλλω εάν υπάρχουν μόνο 500 στρέμματα.

Η μεγαλύτερη ανάγκη και ο σωστότερος τρόπος για την αντιμετώπιση και τη βελτίωση των υπαρχουσών συνθηκών είναι ο ρεαλισμός.

Σε μια περιοχή που το 40% περίπου, καλύπτεται από βιομηχανικές, βιοτεχνικές και άλλες επαγγελματικές εγκαταστάσεις, η κενή γη καταλαμβάνει μόνο το 20% και το οδικό δίκτυο μόνο το 5%, δεν μπορεί κανείς να την αφήσει στην τύχη της. Πρέπει να βρεθεί η χρυσή τομή συνύπαρξης των λειτουργιών εγκαταστάσεων, να γίνει η σύνδεση των τμημάτων κατοικίας και να εξευρεθεί ο χώρος απόκτησης ελεύθερων χώρων.

Ένα σημαντικότερο πρόβλημα είναι η κατάτμηση που υφίσταται η περιοχή από τις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ από τον Κηφισό, με αποτέλεσμα την απομόνωση των τμημάτων κατοικίας και την ανυπαρξία ενός οικιστικού ιστού που «θα έδενε» το Δήμο και θα δημιουργούσε τις προϋποθέσεις της λειτουργίας της «πόλης».

Μέσα στα διοικητικά όρια του δήμου, υπάρχουν οργανωμένοι θύλακες κατοικίας, είτε με τη μορφή εργατικών κατοικιών (συγκροτήματα Αγίας Άννας, Θηβών 222, Θηβών και Θεσσαλονίκης, Αρμένικων Πολυκατοικιών), είτε αυτοτελείς οικισμοί που μερικοί έχουν ενταχθεί στο σχέδιο Σχολείου, Ξηρουχάκη, Ολυμπιακού, Σταματάκη, άλλοι εντάσσονται με το Προεδρικό Διάταγμα τώρα του Ελαιώνα Κουμουνδούρου, Μπιχάκη, Αράπη και ο Οικισμός Λόχα ή Κωτσελέικα που προβλέπεται να μεταστεγαστεί. Οι οικισμοί αυτοί παρόλο που βρίσκονται μακριά από το κέντρο της πόλης, διασκορπισμένοι ανάμεσα σε χώρους που λειτουργούν και υφίστανται διάφορες εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν το 1/3 των κατοίκων του Δήμου του Ρέντη.

Ακόμα και αυτές οι περιοχές στις οποίες η κύρια χρήση είναι η κατοικία δε διαθέτουν τους απαραίτητους για τη λειτουργία τους χώρους, βρίσκονται μακριά από το κέντρο και πνίγονται ανάμεσα σε βιομηχανικές και άλλες χρήσεις.

Η ρύπανση και το κυκλοφοριακό είναι καυτά προβλήματα. Εκατοντάδες φορτηγά και νταλίκες διασχίζουν καθημερινά από άκρου εις άκρον το δήμο επιβαρύνοντας το ήδη μολυσμένο περιβάλλον. Η κυκλοφορία τους σε ουσιαστικά ανύπαρκτους δρόμους, κάνουν την κατάσταση εφιαλτική. Η ρυμοτόμηση, η ταχεία ένταξη της περιοχής στο σχέδιο θα δώσει τη δυνατότητα ρυμοτόμησης, ώστε να ανακουφιστεί η κυκλοφορία και να υπάρξει δυνατότητα ελέγχου των βιομηχανικών ρύπων πράγμα που σήμερα είναι σχεδόν αδύνατον. Κατανοώντας όμως, τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν αυτή τη στιγμή οι επαγγελματικές εγκαταστάσεις και ειδικά οι αναπτυγμένες οι οποίες και απασχολούν ένα

εργατοτεχνικό δυναμικό της τάξεως των 100.000 ατόμων και κακώς λέγεται 65.000 αυτό ήταν το 1981 και πρέπει να μην κάνουμε λάθος εδώ, περίπου θα επιθυμούσαμε ένα τέτοιο σχεδιασμό που και θα αντιμετώπιζε με ρεαλισμό την κατάσταση και κυρίως, αν δε θα έλυσε, τουλάχιστον θα απάλυνε τα προβλήματα αυτά.

Η λύση των μεικτών χρήσεων, μπορεί κάλλιστα να εφαρμοστεί στην περιοχή μας. Με κίνητρα όπως την αύξηση του συντελεστή δόμησης για εγκαταστάσεις μη οχλούσες (κατοικία-γραφεία) και τη μείωσή του στην περίπτωση βιομηχανιών-βιοτεχνιών, με την υποχρεωτική φύτευση και συντήρηση των ακαλύπτων πολλά μπορούμε να επιτύχουμε. Η μέχρι τώρα ασυδοσία και η χωρίς έλεγχο εγκατάσταση βιομηχανιών και άλλων επαγγελματικών λειτουργιών, έκαναν την περιοχή ελκυστική για τις βιομηχανίες και ανεξέλεγκτη. Ο έλεγχος και οι υποχρεώσεις σίγουρα θα δημιουργήσουν δυσφορία σε όσους έχουν μέχρι τώρα μάθει να κινούνται αυθαίρετα.

Ελπίζουμε για να μην πούμε ότι είμαστε σχεδόν σίγουροι ότι οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις θα περιοριστούν μια που δε θα βρίσκουν κίνητρα για τη συνέχιση της λειτουργίας τους, (δηλαδή μείωση συντελεστή δόμησης, συνεχής έλεγχος ρύπων και άλλα). Όσο για τις νέες εγκαταστάσεις το Διάταγμα του Ελαιώνα προβλέπει μόνο τη μετεγκατάσταση αυτών που βρίσκονται μέσα στον ίδιο δήμο και απαγορεύει τη λειτουργία νέων βιομηχανιών.

Με την εφαρμογή των μεικτών χρήσεων, η περιοχή θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του 24ώρου και δε θα παρατηρείται το σημερινό φαινόμενο που κατά τη διάρκεια της μέρας η κατάσταση είναι αφόρητη, ενώ τη νύχτα η περιοχή νεκρώνει. Άλλωστε η ζήτηση που υπάρχει σήμερα σε κατοικία, επιβάλλει τη δημιουργία των καταλλήλων χώρων, από την άλλη όμως η μη ύπαρξη ελεύθερων χώρων θα εξόριζε παντελώς τη δυνατότητα ανάπτυξης κατοικίας όπως γινόταν με τη μελέτη ΒΙ.ΠΑ. - ΒΙΟ.ΠΑ. Όπου υπήρξε η δυνατότητα δέσμευσης ελεύθερων χώρων, με προορισμό την οικιστική ανάπτυξη, όπως π.χ. στην περιοχή Μπιχάκη, αυτό επιτεύχθηκε και όπως θα προκύψει και από την πράξη εφαρμογής, θα δημιουργηθεί η δυνατότητα μετεγκαταστάσεων και αναδασμού της γης. Επίσης, όπως είχε αποφασίσει παλαιότερα το Δημοτικό Συμβούλιο παραμένουν οι θύλακες κατοικίας και περιβάλλονται με πράσινο προστασίας και οι εισφορές θα υπολογίζονται βάση των διατάξεων του νόμου 1337.

Εδώ είναι ένα από τα εργοστάσια που έχουμε εκεί τα οποία είναι τέλεια, είναι ένα από τα καλύτερα της Ευρώπης και αυτό επιδιώκουμε να γίνει εκεί, έχει γήπεδο ποδοσφαίρου, μπάσκετ, βόλεϊ, τραπεζαρίες πολυτελείας, πισίνες οτιδήποτε θέλετε. Αυτό είναι το όνειρό μας, τα εργοστάσια που θα πα-

ραμείνουν εκεί να εξελιχθούν μ' αυτό τον τρόπο που είναι πολύ καλύτερα και δεν αυξάνουν την ατμοσφαιρική ρύπανση.

Το θέμα όμως που έχει δημιουργηθεί, το κύριο πρόβλημα στο Διάταγμα του Ελαιώνα και είναι ίσως και ο κύριος λόγος αυτής της συγκέντρωσης, είναι το πράσινο. Με το οικολογικό πρόβλημα που είναι αυτή τη στιγμή το μεγαλύτερο πρόβλημα όχι μόνο στον Ελαιώνα, αλλά σε ολόκληρο τον πλανήτη, είναι φυσικά η ιδιαίτερη ευαισθησία του κοινού και των ειδικών στο θέμα του πράσινου.

Μιλώντας για Ελαιώνα, ίσως, δεν είχαν την ατυχία να επισκεφθούν το χώρο, και ίσως να φαντάζονται ειδυλλιακά τοπία και στρέμματα φυτεμένα με αιωνόβια δένδρα. Η κατάσταση όμως δεν ήταν ποτέ σχεδόν έτσι. Ίσως στις αρχές του αιώνα να υπήρχαν πολλές ελιές, το πράσινο όμως στο δήμο μας ήταν χαμηλό και περιοριζόταν σε κηπευτικές καλλιέργειες, (λαχανικά), τα δε ελαιόδενδρα δεν ξεπερνούσαν ποτέ τις 200 ρίζες. Δεν πρόκειται να δημιουργηθεί πρόβλημα καταστροφής πρασίνου, τα υπάρχοντα δένδρα διατηρούνται με τις προτάσεις του διατάγματος. Για την αύξηση όμως του πρασίνου, έχουμε πολύ συγκεκριμένες προτάσεις. Σίγουρα είναι ευχής έργο η δυνατότητα αύξησης των χώρων πρασίνου, αλλά εκτός από τα υλικά προβλήματα για την απόκτηση της απαραίτητης γης, υπάρχει και το πρόβλημα των κενών χώρων, πράγμα που τουλάχιστον στο δήμο μας καταλαμβάνουν σήμερα μόνο ένα 20% της περιοχής. Προτείνουμε από τώρα, τη δέσμευση μεγάλων τμημάτων δημοσίων χώρων, όπως οι εγκαταστάσεις του ΟΣΕ και η Λαχαναγορά,

όταν αυτές θα μεταφερθούν να χαρακτηριστούν από τώρα σαν χώροι πράσινου. Η μεταφορά αυτών των εγκαταστάσεων δε θα είναι άμεση και δεν προβλέπεται στο εγγύς μέλλον, θα προκύψει όμως η ανάγκη μεταφοράς τους μέσα στη δεκαετία που διανύουμε και γι' αυτό πρέπει από τώρα να προγραμματιστεί και χαρακτηριστεί η χρήση των χώρων. Με την πιο πάνω πρόταση θα αποκτηθούν χώροι 700 περίπου στρεμμάτων που μπορούν αποκλειστικά να γίνουν πράσινο.

Και για να τελειώνω, πρέπει για μια ακόμη φορά να τονίσουμε την αναγκαιότητα εφαρμογής του σχεδίου με ταχύτετους ρυθμούς. Κάθε μέρα κάθε ώρα που περνάει δυσχεραίνει την κατάσταση και δίνει τη δυνατότητα δημιουργίας μιας ακόμα αυθαιρεσίας που συμβάλλει στη δημιουργία του χάους που — όπως οι αρχαίοι — για να το εξευμενίσουμε, το ονομάσαμε Ελαιώνα.

Ευχαριστώ.

Συντονιστής: Ευχαριστούμε πολύ τον κύριο Γρύλλη. Ο επόμενος εισηγητής είναι ο Σύνδεσμος για τον Ελαιώνα και θα διαβάσει την εισήγηση ο δήμαρχος Μοσχάτου.

Όποιος θέλει να κάνει ερωτήσεις ή παρεμβάσεις που θα ακολουθήσουν στο τέλος της ομιλίας του κυρίου δημάρχου, υπάρχουν έντυπα έξω τα οποία μπορείτε να χρησιμοποιήσετε.