ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

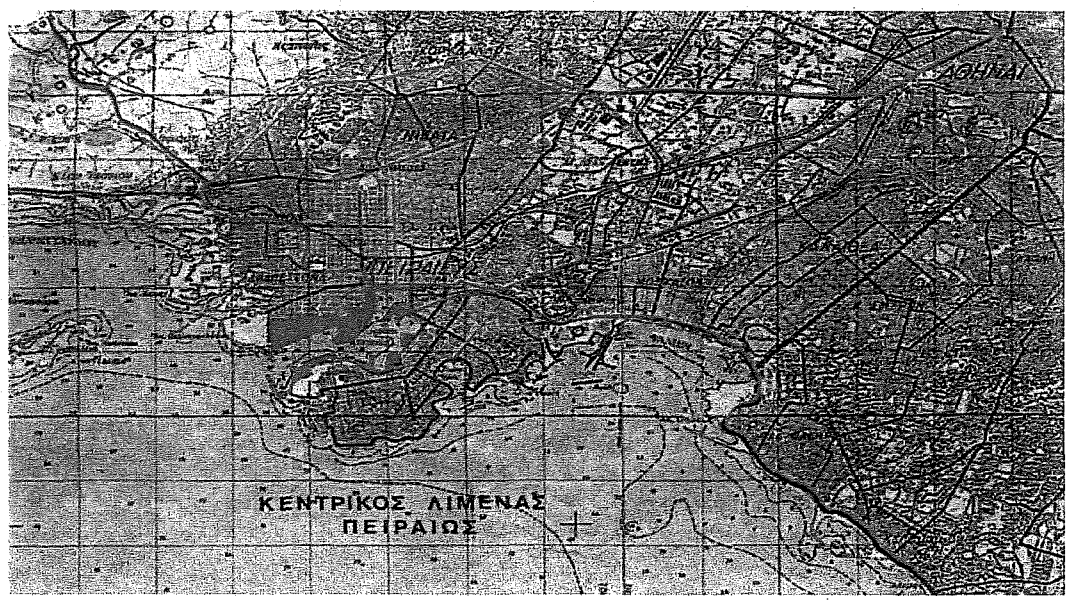
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΟΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΣΙΑΝΔΡΗ ΑΜ: 0801Μ030



ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΠΑΥΛΟΣ ΛΟΥΚΑΚΗΣ
ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ: ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΓΕΤΙΜΗΣ
ΣΤΕΛΛΑ ΚΥΒΕΛΟΥ

ΑΘΗΝΑ ΙΟΥΝΙΟΣ 2004

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3

<u>ΜΕΡΟΣ Α:</u> ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΠΟΛΗ 7

<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^{Ο}</u> ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ
- ΔΙΕΘΝΗΣ ΧΩΡΟΣ
- ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 7

1.1. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ 7
1.1.1. ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ 8
1.1.2. ΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ 10
1.2. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΟΝ ΔΙΕΘΝΗ ΧΩΡΟ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 11
1.3. ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ 14
1.3.1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ 15
1.3.2. ΑΣΤΙΚΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ ΚΥΚΛΟΣ 16
1.3.3. ΑΣΤΙΚΗ ΙΔΕΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ 19
1.3.4. ΤΥΠΟΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ 21
1.3.5. Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 22

<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^{Ο}</u> ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ 26

2.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ 26
2.1.1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ 26
2.1.2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ 28
2.1.2.1. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ 31
2.2 ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ 32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο ΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΗΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΠΟΛΗΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 35

3.1. Η ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ Η ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ 35
3.1.1. Η ΓΕΝΕΣΗ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ 36
3.1.2. ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΟΣ 41
3.1.3. ΟΙ ΝΕΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΤΟΥ 20ου ΑΙΩΝΑ 42
3.1.3.1. ΟΙ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΙΣ – ΜΕΓΑΛΟΥΠΟΛΕΙΣ 43
3.1.3.2. ΟΙ ΤΕΧΝΟΠΟΛΕΙΣ 44
3.1.4. ΤΟ ΙΔΑΝΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ 46
3.2. ΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ 46
3.3. ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ 50
3.4. ΟΙ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ 52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕ 54

4.1. Η ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ 54
4.1.1. ΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩ 55
4.2. ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ Τ. 57
4.3. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕ 60
4.3.1. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ Π 61
4.3.2. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ ΠΟ 64

ΜΕΡΟΣ Β: ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΟ Π[illegible] ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 65

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ 65

5.1. ΕΝΝΟΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ 65
5.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 66
5.2.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ Ν. 360/1976 70
5.2.2. Ο Ν. 947/1979 «ΠΕΡΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ» 73

ΜΕΤ: ΣΙΑΝΔΡΙΑ
ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ:
6.7-21-22-29-
30-

5.2.3. ΤΑ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 1982 74
5.2.4. Ο ΝΟΜΟΣ 1337/1983 «ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ» ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ 75
5.2.5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΞΕΧΩΡΙΣΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ 76
5.2.6. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ 77
5.3. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ 79
5.4. ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ 81
5.4.1. ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ 83
5.4.2. ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟ 1923 84
5.4.3. ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΑΛΛΑ ΣΤΕΡΟΥΝΤΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΕΩΣ 84
5.4.4. ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΣΥΝΟΛΑ 85
5.4.5. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ 86
5.5. ΦΟΡΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ 86
5.5.1. ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ 87
5.5.2. ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ 88
5.5.3. ΣΕ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ 89
5.5.4. ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ- ΔΗΜΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ 90
5.5.5. ΔΙΑΦΟΡΑ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ 92

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6°: ΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 94

6.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 94
6.2 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 96
6.2.1 ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ 96
6.2.2. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 99
6.2.3. Ο Ν. 2508/1997 "ΒΙΩΣΙΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ" 102
6.3 ΦΟΡΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 105

ΜΕΡΟΣ Γ: Η ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ 108

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7°: ΦΑΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ 108

7.1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ 108

7.2. ΤΑ ΣΤΑΔΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ 110

7.2.1. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΟ 1831 ΕΩΣ ΤΟ 1917 110

7.2.2. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΟΝ ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟ ΑΠΟ ΤΟ 1918 ΕΩΣ ΤΟ 1940 113

7.2.3. Η ΑΘΗΝΑ ΜΕΤΑ ΤΟΝ ΠΟΛΕΜΟ ΑΠΟ ΤΟ 1941 ΕΩΣ ΤΟ 1959 117

7.2.4. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ 1960 120

7.2.5. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 1970-1977 123

7.2.6. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 1978-1981 127

7.2.7. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 1980 ΕΩΣ ΚΑΙ ΣΗΜΕΡΑ 129

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8°: ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ 136

8.1. Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ 136

8.2. ΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ 137

8.2.1.ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΤΟΥ 1985 138

8.2.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ 139

8.2.3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ 143

8.2.4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ 143

8.2.5. Η ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ 144

8.2.6. ΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ 145

8.2.7. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ 147

8.2.8. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΟ ΓΟΥΔΙ 147

8.2.9. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ 147

8.2.10. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 148

8.2.11. ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ 148

8.2.12. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ 150

8.2.12.1. ΟΔΟΣ ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 150

8.2.12.2. ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ 150
8.2.12.3. ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ 151
8.2.12.4. ΤΡΑΜ ΑΘΗΝΑΣ 151
8.2.12.5. ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΗΣΑΠ 152
8.2.12.6. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ 152
8.2.12.7. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 152
8.2.12.8. ΕΡΓΑ ΟΣΕ 153
8.2.12.9. Η ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ 153
8.2.12.10. Η ΜΑΡΙΝΑ "OLYMPIC MARINE S.A." ΣΤΟ ΛΑΥΡΙΟ 154
8.2.12.11. ΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΤΟΥ ΛΑΥΡΙΟΥ 154

ΜΕΡΟΣ Δ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 155

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9ο: Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 155

9.1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 155
9.2. Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 158
9.2.1. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΤΗΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ 159
9.2.2. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ 165
9.2.3. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΟΝ 20 ΑΙΩΝΑ 175
9.2.4. ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ 19ο ΚΑΙ 20ο ΑΙΩΝΑ 176
9.3. Η ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 177
9.3.1. Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ 177
9.3.2. ΟΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 179

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10ο Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 186

10.1. ΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 186
10.2. ΟΙ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ 188
10.3. Η ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ (ΤΟΠΟΣΗΜΑ) ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 190

10.4. Η ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 192
10.5. ΟΙ ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 196

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11°: ΚΡΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 202

11.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ 202
11.2. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ 203
11.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ 204
11.4. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΧΩΡΟ 204
11.5. ΠΟΛΥΔΥΝΑΜΕΣ ΣΗΜΕΙΑΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ 206
11.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ ΤΑ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΙ Η ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 210

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 214

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

- ΦΕΚ 678/25-10-1990
- ΦΕΚ 124/13-6-1997 ΝΟΜΟΣ 2508/1997
- ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 2508/1997
- ΦΕΚ 1022/5-8-2002
- ΦΕΚ 332/20-3-2003

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 ΧΑΡΤΕΣ

- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ Β΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ Β΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ
- ΧΑΡΤΗΣ ΔΙΑΓΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΔΙΑΓΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ Β΄

- ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ Β΄

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών κατά το ακαδημαϊκό έτος 2003-2004.

Η εργασία αυτή έχει σκοπό να ασχοληθεί με το πλαίσιο των αναπλάσεων που πραγματοποιούνται στα αστικά κέντρα και τα αποτελέσματα που παρουσιάζονται στις λειτουργίες του αστικού ιστού, τα οποία αφορούν την ανάδειξη της Ιστορικότητας της κάθε υπό ανάπλαση περιοχή, την καταχώρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του συνόλου και του αξιόλογου διακεκριμένου κτιριακού αποθέματος, την εξασφάλιση ελεύθερων χώρων και αστικού πρασίνου, καθώς και την διερεύνηση των τάσεων προς την κατεύθυνση ενός νέου χαρακτήρα στον χώρο με τις εναλλαγές του Πολιτισμού, της Αναψυχής, του Αθλητισμού, των Εμπορικών και Βιομηχανικών δραστηριοτήτων και της Κατοικίας. Επιπρόσθετα εξετάζεται η περίπτωση του οδικού άξονα της Οδού Πειραιώς, καθώς θεωρείται ιδιαίτερης σημασίας αλλά και Ιστορικότητας , με το σύνολο των παρεμβάσεων που έχουν ως κατεύθυνση την ένταξή τους σε μια γενικότερη χωρική οργάνωση ανάδειξης των δομικών στοιχείων της περιοχής, αλλά και την ουσιαστική αναβάθμιση του άξονα.

Ο κ. Παύλος Λουκάκης, καθηγητής του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών, ήταν ο επιβλέπων καθηγητής στην εκπόνηση της εργασίας μου, ο οποίος με την πολυετή εμπειρία του, καθώς και με την πολύτιμη γνώση του σε ανάλογα θέματα, αλλά και με την στήριξη του και την βοήθεια του με την οποία με περιέβαλλε, με ώθησε στην απόκτηση αξιόλογης γνώσης.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμότατα τον καθηγητή μου κ. Παύλο Λουκάκη, για την καθοδήση του στη συλλογή στοιχείων, την δυνατότητα που μου έδωσε να ασχοληθώ με ένα τόσο ενδιαφέρον θέμα, την ουσιαστική και πολύτιμη βοήθεια που μου πρόσφερε, καθώς και τις συμβουλές και εύστοχες παρατηρήσεις του κατά την διάρκεια εκπόνησης της εργασίας αυτής.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω τα άλλα δυο μέλη της επιτροπής τον κ. Παναγιώτη Γετίμη και την κ. Στέλλα Κυβέλου, τον κ. Δημήτριο Κατζουράκη Αρχιτέκτων Μηχανικό, το προσωπικό του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.), της Βιβλιοθήκης του Παντείου Πανεπιστημίου, της Βιβλιοθήκης του Ευγενίδιου Ιδρύματος και το προσωπικό της Βιβλιοθήκης του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου για το αξιόλογο υλικό με το οποίο με εφοδίασαν κατά το χρονικό διάστημα εκπόνησης της μεταπτυχιακής μου μελέτης.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα έργα του ανθρώπου σε οποιαδήποτε μορφή τους υπόκεινται στους νόμους της φθοράς, της καταστροφής και της υποβάθμιση. Το ίδιο συμβαίνει και στα έργα του που αφορούν τις κατασκευές του στην πολεοδομία, όπως κτίσματα, δρόμους, πλατείες, κ.λ.π. Τους διαφορετικούς τρόπους και το διαφορετικό ιδεολογικό περιεχόμενο στις πρακτικές ανάπλασης που μέχρι σήμερα εφαρμόζονται από τη σύγχρονη πολεοδομία προσδιορίζονται από ένα σύνολο λέξεων που αναφέρονται στην ανάπλαση ως ιδέα, αλλά και ως πρακτική για τη ζωή της πόλης. Μερικοί από τους όρους οι οποίοι χρησιμοποιούνται για να χαρακτηρίσουν καθένας τους, μια ξεχωριστή άποψη ανάπλασης, με διαφορετική προθεσιακή τοποθέτηση και στόχους, καθώς και διαφοροποιημένο τρόπο επέμβασης είναι η ανάπλαση, η ανανέωση, η ανακατασκευή, η αποκατάσταση, η αναπροσαρμογή, η αναβίωση, η αναζωογόνηση, η βελτίωση, η επαναχρησιμοποίηση, η εξυγίανση, η επανακατάκτηση, η επανάκτηση και ο εκσυγχρονισμός.

Το θέμα της αστικής ανάπλασης είναι πολυεπιστημονικό, οπότε η όποια προσέγγιση του είναι πολυεπιστημονική και πολύμορφη αφού εξετάζει το αντικείμενο από τις βασικότερες όψεις αντιμετώπισης του πολεοδομικού φαινομένου και συγκεκριμένα από την πολεοδομική, τη θεσμική και τέλος την κοινωνιολογική άποψη.

Η παρούσα εργασία περιλαμβάνει 4 ενότητες και 11 κεφάλαια. Η διάρθρωση της εργασίας είναι η εξής:

Στο **Μέρος Α΄** αναπτύσσονται οι θεωρητικές προσεγγίσεις για την Αστική Ανάπτυξη, καθώς και για την σύγχρονη πόλη.

Στο **Πρώτο κεφάλαιο** αναλύονται η Αστική Ανάπτυξη, η Αστική διάρθρωση και ο Αστικός σχεδιασμός. Επιπλέον η Αστικοποίηση, η ιστορική επισκόπηση της Αστικοποίησης στο Διεθνή και στον Ελληνικό χώρο, ο Αστικός

Περιφερειακός κύκλος, καθώς και οι τύποι προβλημάτων των Αστικών κέντρων της Ευρωπαϊκής Κοινότητας.

Στο **Δεύτερο κεφάλαιο** παρουσιάζεται η Χωρική ανάπτυξη μέσα από την χωροταξική προσέγγιση, την έννοια της Χωροταξίας, τον Χωροταξικό σχεδιασμό και προγραμματισμό, τη γεωγραφική προσέγγιση, καθώς και τα Οικιστικά δίκτυα.

Στο **Τρίτο κεφάλαιο** περιγράφονται οι δομές και οι λειτουργίες της σύγχρονης πόλης στον Διεθνή και στον Ελληνικό χώρο. Σε αυτό το κεφάλαιο περιγράφεται και οριοθετείται η πόλη, αναλύεται η γένεση και η ανάπτυξη των πόλεων, αναφέρονται οι νέες πόλεις του 20^{ου} αιώνα όπως είναι οι Μητροπόλεις, οι Μεγαλουπόλεις και οι Τεχνοπόλεις, περιγράφεται το ιδανικό μέγεθος των πόλεων, οι λειτουργίες των πόλεων, η πόλη και η Βιομηχανία και παρουσιάζονται οι Ελληνικές πόλεις.

Στο **Τέταρτο κεφάλαιο** αναπτύσσονται οι Αστικές Αναπλάσεις με την εννοιολογική προσέγγιση της Ανάπλασης, την παρουσίαση των στόχων και την εξέλιξη των Αναπλάσεων, τις τυπολογικές προσεγγίσεις των προς ανάπλαση περιοχών, τις πολιτικές των Αστικών Αναπλάσεων και παρεμβάσεων, καθώς την Ελληνική και τη Διεθνής εμπειρία στις πολιτικές Αναπλάσεων.

Στο **Μέρος Β΄** παρουσιάζεται το Πολιτικό και Θεσμικό πλαίσιο των Αστικών Αναπλάσεων.

Στο **Πέμπτο κεφάλαιο** περιγράφεται το Πολεοδομικό Θεσμικό πλαίσιο με την ιστορική μελέτη του Πολεοδομικού Θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα, καθώς επίσης γίνεται αναφορά στους Ν. 360/1976, 947/1979 και στον Ν. 1337/1983, αναφέρονται τα Ρυθμιστικά Πολεοδομικά σχέδια, τα συστήματα Δόμησης και οι φορείς Πολεοδομικού και Χωροταξικού σχεδιασμού.

Στο **Έκτο κεφάλαιο** γίνεται αναφορά στο σύγχρονο πλαίσιο εφαρμογής των Αστικών Αναπλάσεων με την ανάλυση του Ν. 2508/1997 στον οποίο

παρουσιάζεται η Βιώσιμη Οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας καθώς και οι φορείς Πολεοδομικής πολιτικής Αναπλάσεων.

Στο **Μέρος Γ΄** αναλύεται η σύγχρονη πολεοδομική εξέλιξη της *Πρωτεύουσας*.

Στο **Έβδομο κεφάλαιο** παρουσιάζονται οι φάσεις εξέλιξης του Πολεοδομικού συγκροτήματος της Πρωτεύουσας χωρίζοντας τις χρονικές περιόδους στην Νεοκλασική περίοδο από το 1831 έως το 1917, στον Μεσοπόλεμο από το 1941 έως το 1959, τη δεκαετία του 1960, την χρονική περίοδο από το 1970 έως το 1977, από το 1978 έως το 1981 και τέλος από το 1980 έως σήμερα.

Στο **Όγδοο κεφάλαιο** περιγράφονται οι βασικές προς Ανάπλαση περιοχές της Αθήνας οι οποίες είναι η Πλάκα, η Νέα Φιλαδέλφεια, η Καισαριανή, η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας, οι παρεμβάσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, ο Πειραιάς, το Γουδί, η περιοχή του Ελαιώνα, επιπλέον αναφέρονται και τα έργα ανάπλασης και υποδομής εντός Αττικής όπως είναι η Αττική Οδός, το Αττικό Μετρό, το Τράμ Αθήνα, το Αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος", κ.λ.π.

Τέλος στο τελευταίο **Μέρος Δ΄** αναλύεται η περίπτωση ανάπλασης της Οδού Πειραιώς.

Στο **κεφάλαιο Εννιά** παρουσιάζεται η Ιστορική εξέλιξη των λειτουργιών της Οδού Πειραιώς στην Αρχαιότητα, στις αρχές του Νεοελληνικού κράτους, στον 20^{ο} αιώνα, καθώς και η σύγχρονη λειτουργία της Οδού Πειραιώς.

Στο **Δέκατο κεφάλαιο** περιγράφεται η αναγκαιότητα της Αστικής Ανάπλασης της Οδού Πειραιώς μέσα από την αναγνώριση των προβληματικών περιοχών και χαρακτηριστικών της, τη διαπίστωση των συνθηκών και των προβλημάτων της Οδού Πειραιώς, καθώς και τους σκοπούς της αναγκαιότητας της Οδού Πειραιώς.

Στο τελευταίο **κεφάλαιο το Έντεκα** γίνεται η κριτική προσέγγιση των σύγχρονών πολιτικών Αναπλάσεων της Οδού Πειραιώς με την παρουσίαση των γενικών αρχών σχεδιασμού, την αξιολόγηση των παραμέτρων των χωρικών ενοτήτων, των κατηγοριών βασικών κατευθύνσεων χρήσεων γης, την ανάλυση των παρεμβάσεων στο Δημόσιο και Ιδιωτικό χώρο, την περιγραφή των πολυδύναμων σημειακών παρεμβάσεων και συμπερασματικά τα αναμενόμενα αποτελέσματα και η κριτική των σύγχρονων πολιτικών της Οδού Πειραιώς.

Στο **Παράρτημα 1** υπάρχει το ΦΕΚ του Ν. 2508/1997 "Για τη Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθμίσεις" καθώς και η εισηγητική έκθεση του **Νόμου**. Στο **Παράρτημα 2** βρίσκονται οι χάρτες της μελέτης Ανάπλαση της Οδού Πειραιώς.

ΜΕΡΟΣ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΠΟΛΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^{Ο} ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΧΩΡΟΣ - ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.1. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Ο αστικός χώρος μορφοποιείται στους καπιταλιστικούς κοινωνικούς σχηματισμούς και συγκεκριμενοποιείται συγκέντρωση των λειτουργιών της παραγωγής, της κατανάλωσης, της ανταλλαγής και της διαχείρισης. Αφορά μια συγκέντρωση που δεν υπόκειται σε μια τυχαία οργάνωση, αλλά δομείται ανάλογα με τις κυρίαρχες παραγωγικές σχέσεις του κοινωνικού σχηματισμού. Η ανάπτυξη χαρακτηρίζεται από την αύξηση του μεγέθους μιας απλής ή και σύνθετης οικονομικής μονάδας η αύξηση όμως αυτή παρουσιάζεται με μεταβολές στην οργανωτική της διάρθρωση του συστήματος της. Συνοδεύεται σχεδόν πάντοτε από μεταβαλλόμενες οικονομικές προόδους. Η έννοια της ανάπτυξης γίνεται κυρίαρχη στο οικονομικό πεδίο για καθαρά ιστορικούς λόγους, μπορεί όμως να δομηθεί μια θεωρία που να ξεπερνά τα όρια της οικονομίας και να γίνει για κοινωνιολογική θεωρία βασιζόμενη στις έννοιες «βιομηχανική κοινωνία», «φάση ανάπτυξης» και «οικονομική ανάπτυξη»[1].

Μέσα στην καπιταλιστική παραγωγή η ανάπτυξη δεν αναφέρεται μόνο στην βελτίωση της παραγωγικότητας που πραγματώνεται μέσα στις ενότητες της παραγωγής αλλά και στη σχέση της οικονομικής ανάπτυξης και της αστικής συγκέντρωσης που αναλύεται με την αναφορά στη διαδικασία της συσσώρευσης στο δοσμένο οικονομικό πλαίσιο και αποτελεί τον κινητήριο μηχανισμό του αναπτυξιακού μετασχηματισμού.

[1] Κομνηνός Ν. - *Ανάπτυξη της πόλης και προγραμματισμός*. Εκδόσεις Τιμαίος, Αθήνα,1982.

Η προσέγγιση του αστικού περιβάλλοντος πραγματοποιείται μέσα από την ανάλυση της οικονομίας των κτισμένων στοιχείων της πόλης, την ανάλυση της οικονομίας της συγκέντρωσης και της συνεργασίας δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στο αστικό περιβάλλον.

Η αστική ανάπτυξη αποτελεί μια υπομονάδα της οικονομικής ανάπτυξης. Οι θεωρίες της αστικής ανάπτυξης απορρέουν από τις θεωρίες της οικονομικής ανάπτυξης και κατ' επέκταση τις θεωρίες της περιφερειακής ανάπτυξης. Αυτές οι θεωρίες της αστικής ανάπτυξης εξηγούν την δημιουργία, την ανάπτυξη και την εξέλιξη των πόλεων και του ευρύτερου χώρου από τον οποίο μεταβάλλεται αλλά και επηρεάζει η ίδια η πόλη.

Η σχέση των αστικών κέντρων με τον πυρήνα τους δεν είναι μονοσήμαντη αλλά κυρίως η περιφέρεια της πόλης αποτελεί τον καθοριστικό παράγοντα της ανάπτυξης του αστικού κέντρου. Η σημασία και η λειτουργία των πόλεων ως επίκεντρο των λειτουργιών έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία είκοσι χρόνια. Οι οικονομίες κλίμακας, η τηλεπικοινωνίες, η πρόσβαση στις ευρωπαϊκές και εθνικές αγορές αποτελούν τις κύριες μεταβλητές για τις νέες επενδύσεις που συγκεντρώνονται στα αστικά κέντρα.

Οι νέες λειτουργίες της αστικής ανάπτυξης αφορούν:

- Την τοποθέτηση στα δυναμικά αστικά κέντρα των κεντρικών γραφείων των τραπεζών, των νέων υπηρεσιών και των μεγάλων επιχειρήσεων.
- Την οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων με εκσυγχρονισμό των βασικών κλάδων μαζικής παραγωγής και
- Την ανάπτυξη λειτουργιών που το κάθε αστικό κέντρο εμφανίζει συγκριτικά πλεονεκτήματα στις νέες συνθήκες ανταγωνισμού[2].

1.1.1. ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Οι μεταβολές που πραγματοποιούνται στις κοινωνικές και οικονομικές λειτουργίες της πόλης με την άνοδο του καπιταλισμού, οι νέες δραστηριότητες που αναπτύσσονται με την εξέλιξη του κοινωνικού καταμερισμού της εργασίας, ο νέος πληθυσμός που εγκαθίσταται σε μια αναδιοργάνωση των χρήσεων γης και σε δημιουργία κτισμάτων και δικτύων, σε αντιστοιχία με τις ανάγκες του

[2] Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ., Μαραβέγης Ν.- *Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη. Θεωρία, ανάλυση και πολιτική*. Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα,1994.

πληθυσμού και της παραγωγής. Οι οικονομικές δραστηριότητες, η παραγωγή, η ανταλλαγή, η διανομή και η κατανάλωση αποτελούν τα καθοριστικά στοιχεία του χώρου της πόλης.

Οι βασικές κατηγορίες του κτισμένου χώρου και των χρήσεων του εδάφους είναι οι εξής:

1) Οι χώροι παραγωγής. Είναι οι χώροι μέσα στους οποίους γίνεται η επεξεργασία των υλών παραγωγής με την χρήση συγκεκριμένων εργαλείων, καθώς και η μεταφορά των πρώτων υλών. Το μέγεθος και τα χαρακτηριστικά των κτισμάτων, αυτών των περιοχών και των δικτύων υποδομής τους οριοθετούνται από τα προϊόντα που παράγονται και από τις παραγωγικές διαδικασίες που συντελούνται. Με δεδομένα τα οικονομικά όρια καθορίζονται τα χαρακτηριστικά των κτισμάτων, η διαθεσιμότητα του εργατικού δυναμικού, η γειτονιά με περιοχές κατανάλωσης, η σχέση με άλλες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, τα μεταφορικά δίκτυα και η σχέση με άλλες υπηρεσίες, αποτελούν ουσιαστικούς παράγοντες που οριοθετούν την μορφή των αστικών δικτύων.

2) Η κατοικία. Το περιβάλλον της κατοικίας θεωρείται η βασική παράμετρος των κτισμάτων της πόλης. Αφού μέχρι και πριν από μερικά χρόνια, η βασική επιλογή γινόταν ως προς τη σχέση "θέση κατοικίας κοντά στη θέση εργασίας"[3]. Αυτή η επιλογή προσδιόριζε και κοινωνικά τη δομή των περιοχών κατοικίας. Η ποιότητα, η θέα και το μέγεθος της κατοικίας συμπυκνώνονται στην εμπορευματική της αξία. Η σχέση που προσδιορίζει την αξία της κατοικίας είναι καθοριστική και για το σύνολο των υλικών χαρακτηριστικών της.

3) Οι χώροι κοινωνικού εξοπλισμού. Είναι τα κτίσματα που αφορούν την υγεία, την περίθαλψη, την εκπαίδευση, την αναψυχή δηλαδή νοσοκομεία, σχολεία, βιβλιοθήκες, αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι χώροι, πολιτιστικά κέντρα[4].

4) Δίκτυα μεταφοράς και υποδομής. Τα χαρακτηριστικά των μέσων συγκοινωνίας και μεταφοράς, των δρόμων των δικτύων ύδρευσης, ενέργειας, αποχέτευσης, οριοθετούνται σε συνάρτηση με τα μεγέθη των χώρων εργασίας,

---

[3] Λουκακής Π. – *Συγχρονη Ελληνική Πόλη. Τέχνες Αρχαιολογία.* Τεύχος 65, Αθήνα, Δεκέμβριος 1997.

[4] Κομνηνός Ν.- *Θεωρία της Αστικότητας 2 Αστικός προγραμματισμός και κοινωνική ρύθμιση.* Εκδόσεις σύγχρονα θέματα, Αθήνα,1986.

κατοικίας και εξοπλισμού. Διότι βοηθούν την ολοκλήρωση κάποιων δραστηριοτήτων και συνδέουν τους χώρους παραγωγής και τους χώρους κατανάλωσης.

5) <u>Περιοχή του κέντρου</u>. Το κέντρο της πόλης δεν θεωρείται ότι είναι μια συγκεκριμένη και ορισμένη περιοχή της πόλης[5]. Στα κέντρα των αστικών περιοχών εμφανίζεται μια αλλαγή χρήσεων και αντικατάσταση από χρήσεις που αφορούν κεντρικές δραστηριότητες των σύγχρονων οικονομικών σχέσεων. Η περιοχή που χαρακτηρίζεται κάθε φορά σαν κέντρο πόλη αφορά συγκεκριμένες δραστηριότητες ανάλογα των αναγκών.

1.1.2. ΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο Αστικός σχεδιασμός είναι ένα αναπόσπαστο σχήμα του αστικού και περιφερειακού προγραμματισμού . Αποτελεί έναν σχεδιασμό του τρισδιάστατου χώρου αλλά αναλύει και τρισδιάστατες μη εικονικές πλευρές του περιβάλλοντος όπως η ρύπανση, ο θόρυβος που διαμορφώνουν το χαρακτήρα της περιοχής[6].

Ο Αστικός σχεδιασμός επιλύει αρκετά προβλήματα όπως τα προβλήματα αναγνωσιμότητας και επικοινωνίας τις αναδράσεις μεταξύ υποκειμένου και κατασκευασμένου χώρου και διαχειρίζεται τις κοινωνικές σχέσεις με την οργάνωση και την παραγωγή του φυσικού χώρου της πόλης. Το βασικό σημείο της έννοιας του αστικού σχεδιασμού είναι ότι αφορά μια δημιουργική πρακτική, που αναλαμβάνει την ρύθμιση της κατασκευής της χωρητικότητας της συσσώρευσης με βάση την καθιέρωση των χωρικών προτύπων[7].

Οι εκδοχές του αστικού σχεδιασμού και οι διαχρονικές διαφοροποιήσεις του ακολουθούν τα οικοδομήματα της κοινωνικής ρύθμισης και εξομάλυνσης στο πεδίο του φυσικού χώρου της πόλης.[8] Αποτελεί μια διατύπωση προγράμματος δραστηριοτήτων και χρήσεων γης που αποτελείται από τα μεγέθη των οικιστικών ενοτήτων, τις κατηγορίες και τις σχέσεις των χρήσεων

---

[5] Βλ. Υποσημ.1. Κομνηνός Ν., Αθήνα, 1982

[6] Κομνηνός Ν.,- *Θεωρία της Αστικότητας 3. Αστικός σχεδιασμός και κατασκευή της πόλης.* Εκδόσεις Σύγχρονα θέματα, Αθήνα, 1986.

[7] Κομνηνός Ν., - *Θεωρία της Αστικότητας 1. Κρίση μητροπολιτική αναδιάρθρωση νέα πολεοδομία.* Εκδόσεις Σύγχρονα θέματα, Αθήνα, 1986.

[8] Γετίμης Π., – *Πολεοδομική οικιστική ανάπτυξη και πολιτική.* Πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πάντειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 2000.

γης, τα μεγέθη δόμησης, τους γενικούς όρους και τους τρόπους οικιστικής ανάπτυξης.[9]

1.2. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΟΝ ΔΙΕΘΝΗ ΧΩΡΟ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στη διάρκεια του δέκατου όγδοου αιώνα η βιομηχανική επανάσταση δεν μετέβαλλε την διάρθρωση και κατανομή του πληθυσμού της Ευρώπης διότι η επανάσταση αυτή αφορούσε ορισμένες μόνο περιοχές. Με εξαίρεση την Αγγλία που επηρεάστηκε αρκετά από την βιομηχανική επανάσταση όσον αφορά την αύξηση του αστικού της πληθυσμού. Για το σύνολο όμως της Ευρώπης ο δέκατος όγδοος αιώνας αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την αστική ανάπτυξη και αστικοποίηση.

Ο δέκατος ένατος αιώνας ήταν σε αντίθεση με τον προηγούμενο, ο αιώνας των ουσιαστικών αλλαγών για το σύνολο των Ευρωπαϊκών κρατών. Εκτός από την Αγγλία όπου υπήρχε σημαντική αύξηση του αστικού πληθυσμού και οι υπόλοιπες χώρες όπως η Ιταλία, η Γερμανία, η Γαλλία, το Βέλγιο και η Ολλανδία είχαν σημαντικές αυξήσεις στον αστικό πληθυσμό που προκλήθηκε από την διαδικασία της εκβιομηχάνισης[10].

Στον εικοστό αιώνα η οικονομική μεγέθυνση οδήγησε στην εξέλιξη και διόγκωση της αστικής ανάπτυξης. Ειδικά μετά τον β' παγκόσμιο πόλεμο οι χώρες είχαν έντονη αστική ανάπτυξη, που όμως τη δεκαετία του 1970 παρουσιάστηκε επιβράδυνση στην ανάπτυξη των οικιστικών δικτύων. Αυτό προκλήθηκε κυρίως από την οικονομική ύφεση των ετών 1974 -1975 και την κρίση στην ενέργεια που είχε ως αποτέλεσμα την στροφή των πληθυσμών στην οικολογία και τον αγροτικό τρόπο ζωής το οποίο ήταν αποτέλεσμα της ενιαίας αστικής ανάπτυξης δηλαδή το φαινόμενο των υπέρ αστικοποιημένων κοινωνιών.

---

[9] Αραβατινός Αθ. – *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου.* Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997.

[10] Πετράκος Γ., Οικονόμου Δ. - *Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων.* Εκδόσεις Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και πολιτικής. Εκδόσεις Gutenberg. Βόλος, 1999.

Τις τελευταίες δεκαετίες στην Ευρώπη αλλά και Διεθνώς έχουν λάβει χώρα ουσιαστικές αλλαγές που αφορούν την διεθνοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων και στις αλλαγές στην παραγωγική διάρθρωση των ανεπτυγμένων οικονομιών. Αυτές οι μεταβολές έχουν αναπτυχθεί μέσα στις πόλεις και έχουν μεταβάλλει καθοριστικά την δομή της λειτουργίας τους και τις μεταξύ τους σχέσεις.

Ολόκληρος ο ευρωπαϊκός χώρος αποτελεί έναν αστικό χώρο καθώς η εξέλιξη της βασίζεται στην ελκτικότητα των πόλεων να δέχονται τις αλλαγές και να προσαρμόζονται στα νέα δεδομένα. Στην είσοδο του (21^{ου} αιώνα) εικοστού πρώτου αιώνα οι πόλεις της Ευρώπης θεωρούνται βασικά κέντρα καινοτομίας, προόδου, πολιτισμού και οικονομικής δραστηριότητας[11]. Οι πόλεις της Ευρώπης πλέον συνεργάζονται πιο ουσιαστικά, αν και δεν υπάρχει ένα ολοκληρωμένο σύστημα αστικών κέντρων στην Ευρώπη, οι πόλεις προσπαθούν να ανταποκριθούν στον αγώνα της Ενιαίας Αγοράς και της βιώσιμης ανάπλασης.

Η αστική ανάπτυξη οριοθετείται μεταξύ δύο σημείων της αστικής οικονομίας και της αστικοποίησης. Η αστική οικονομία είναι ένας οικονομικός κλάδος που έχει υποστηριχτεί ότι παρουσιάστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1960[12]. Ξεκινά από εκεί όπου μια πόλη έχει ως συνέπεια της λειτουργίας της ως κέντρο βιομηχανικής παραγωγής ως δημόσιου αγαθού, διανομής αξίας, ως κέντρο υπηρεσίας και ως πηγή εξωτερικοτήτων[13].

Η ανάπτυξη των οικονομιών αστικής συσσώρευσης επηρεάζεται από οικονομίες κλίμακας, τις οικονομίες αστικοποίησης, τις θετικές εξωτερικές οικονομίες, τις οικονομίες εξειδίκευσης και τις αρνητικές εξωτερικές οικονομίες. Ο κύριος δείκτης της αστικής ανάπτυξης είναι η αύξηση του κατά κεφαλήν προϊόντος καθώς και άλλα οικονομικά μεγέθη .

Σε αντίθεση με τις άλλες ανεπτυγμένες χώρες της Δυτικής Ευρώπης, όπου υπήρξαν εγκαίρως ρυθμίσεις στις χρήσεις του αστικού χώρου, στην Ελλάδα οι επεμβάσεις από τον κρατικό φορέα σε αυτό το πεδίο ήταν πολύ λίγες

---

[11] Καυκάλας Γ, Γιαουτζή – *Η πόλη στο κεφαλαιοκρατικό σύστημα* Εκδόσεις Οδύσσεια. Αθήνα, 1977.

[12] Millses.- *Handbook of regional and urban Economics*, vol II urban Economics, North-Holland, Amsterdam, 1987.

[13] Popegeorgio Gl. - *Agglomeration*, Regional Science and Urban Economics, no 9, North Holland, 1979.

και ελλιπείς για την αντιμετώπιση των αναμενόμενων διαχρονικά δυσκολιών που προέκυπταν έως και σήμερα δεν έχει συσταθεί ένα πλαίσιο οριοθέτησης των προϋποθέσεων για τις αλλαγές και προσαρμογές των χρήσεων γης στα αστικά κέντρα[14].

Η ανάπτυξη των Ελληνικών αστικών κέντρων, η οργάνωση τους και ο τρόπος ζωής σε αυτά συνδέονται με τις αλλαγές της Ελληνικής κοινωνίας και οικονομίας. Τα αστικά κέντρα της χώρας, όπως έχουν διαμορφωθεί μέχρι σήμερα, θεωρείται αποτέλεσμα πολιτικών, κοινωνικών και οικονομικών διεργασιών που πραγματοποιήθηκαν στην πορεία μιας μεγάλης περιόδου και κυρίως μετά το β' παγκόσμιο πόλεμο.

Η χωρική εξέλιξη, η οργάνωση του συστήματος παραγωγής και αυτή των χρήσεων γης εμπλέκονται άμεσα με την σημερινή δομή των οικιστικών και αστικών συστημάτων. Η διαμόρφωση της σημερινής κατάστασης αλλά και οι μεταβολές που έχουν προκληθεί οφείλονται στους εξής παράγοντες:

1) Στην μεταναστευτική ροή από τον αγροτικό στον αστικό χώρο που οδήγησε σε μια νέα δημιουργική και κοινωνική δομή των αστικών κέντρων κυρίως τον εικοστό αιώνα[15].

2) Στον αδύναμο αγροτικό τομέα του 1950 και μετά σε σχέση με τις αρχές του αιώνα, που είχε ως αποτέλεσμα την μείωση του εργατικού δυναμικού στη γεωργία. Ενώ ταυτόχρονα παρατηρήθηκε αύξηση του εργατικού δυναμικού στον τομέα της μεταποίησης και των υπηρεσιών[16].

3) Στην συγκέντρωση του πληθυσμού στα δύο μητροπολιτικά κέντρα και κυρίως στην Αθήνα με την σημαντική ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα σε αυτά.

4) Στην σύγκλιση όλων σχεδόν των κρατικών διοικητικών και οικονομικών υπηρεσιών στην Αθήνα καθώς και στην μορφή του προγραμματισμού που δημιουργήθηκε για να επηρεάσει τις λειτουργίες αστικοποίησης και αστικής ανάπτυξης.

---

[14] Sullivon, AM. - *Urban Economics*, II- win, Homewood, 1990.

[15] Σαπουνάκη – Δρακάκη Λ. - *Ιστορία των πόλεων*. Πανεπιστημιακές εκδόσεις Τμήματος Αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης Παντείου Πανεπιστημίου, Αθήνα, 1992.

[16] Λουκάκης Π. – *Η Αθήνα στον 20ον αιώνα. Η Αθήνα όπως δεν φαίνεται 1940-1985.* Υπουργείο Πολιτισμού, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων. Επιμέλεια Α. Δανός-Ι. Σουλακού. 23 Δεκεμβρίου 1985-31 Μαρτίου 1986.

1.3. ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

Ως Αστικοποίηση προσεγγίζεται η αύξηση και επέκταση των αστικών κέντρων λόγω της μετακίνησης αγροτικών πληθυσμών από την ύπαιθρο προς τις πόλεις και της μετατροπής των κωμοπόλεων σε πόλεις. Η έννοια της είναι σύνθετη για να προσδιορίζει και μια διαδικασία αλλαγής στην διάρθρωση του χώρου και των κοινωνικών διαδικασιών και αναφέρεται σε τρόπο ανάπτυξης ζωής, στον καταμερισμό της εργασίας και στη διαφοροποίηση της διάρθρωσης της απασχόλησης με την μείωση του Πρωτογενή τομέα και την ταυτόχρονη αύξηση του Δευτερογενή και του Τριτογενή τομέα[17]. Η Αστικοποίηση αναφέρεται στην μεταβολή, που πραγματοποιείται αφενός των αστικών κέντρων, που μάζευαν πληθυσμό, οικονομικές λειτουργίες, επιπτώσεις στον κοινωνικό τομέα και στον τρόπο ζωής.

Η αστικοποίηση είναι μια βασική έννοια αναφορικά με την μεταλλαγή του πολεοδομικού και χωροταξικού ιστού μιας χώρας, της οποίας η σημασία τονίστηκε ιδιαίτερα μετά την βιομηχανική επανάσταση και καλύπτεται από έννοιες της κοινωνιολογίας που σχετίζονται με την μεταβολή του "τρόπου ζωής" όσων ζουν σε μεγάλα ή μικρά αστικά κέντρα.

Η Αστικοποίηση ως ρίζα λέξης προέρχεται από το "άστυ" και σημαίνει το αυτό τμήμα της πόλης, το κεντρικό σημείο της γενικά σημαίνει την πόλη.

Η προσέγγιση του φαινομένου της αστικοποίησης θα ήταν χρήσιμο να εξεταστεί από δυο πλευρές, την απλή πολεοδομική και των συνεπειών της στον τρόπο ζωής με τις ίδιες του τις συνέπειες πάνω στην πόλη[18].

Μια σημαντική συγκέντρωση πληθυσμού σε ένα σημείο του χώρου μπορεί να προέρχεται από δυο λόγους. Από Ιστορικούς / Παραδοσιακούς, που δεν υπάρχουν πλέον σήμερα και από Οικονομικούς/ κοινωνικούς, που οδηγούν σε μια διαδικασία ανωτέρων επιπέδων διαβίωσης.

Οι αιτίες αυτών των λόγων είναι η έκταση της αγοράς εργασίας, η αυξημένη παραγωγικότητα, η μεγάλη αγορά υπηρεσιών και αγαθών, η εξειδίκευση και η μεγάλη ποικιλία των αγαθών και υπηρεσιών.

---

[17] Λουκάκης Π. – *Σημειώσεις Χωροταξίας. Βασικές έννοιες, Τομείς ανάλυσης, Μεθοδολογία μελετών, Πλαίσιο προτάσεων*. Πανεπιστημιακές Σημειώσεις. Πάντειο Πανεπιστήμιο. Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα.

[18] Σαρηγιάννης Γ.Μ - *Η Αστικοποίηση*. Εκδόσεις ΕΜ.Π πανεπιστημιακές σημειώσεις Αθήνα,1979.

Στη σύγχρονη πόλη, υπάρχει αυξημένο κόστος συγκέντρωσης λόγω του κυκλοφοριακού προβλήματος, της αυθαίρετης δόμησης, των κοινωνικών αποτελεσμάτων λόγω της άνισης ανάπτυξης και της διαταράξεις του φυσικού της περιβάλλοντος. Τα βασικά γνωρίσματα των αστικών περιοχών είναι η αυξημένη αξία γης, τα έντονα ποσοστά εισροών σε σχέση με το γη τους και οι αυξημένες πληθυσμιακές ροές και πυκνότητες[19].

1.3.1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ

Ως μια πρώτη φάση εμφάνισης του φαινομένου της αστικοποίησης μπορούμε να αναφέρουμε τις αιγυπτιακές πόλεις, την Βαβυλώνα, τις ελληνιστικές πόλεις, την Ρώμη, την Κωνσταντινούπολη, τις πόλεις του Ισλάμ, τις εμπορικές πόλεις της Δυτικής Ευρώπης και τις πόλεις του μεσαίωνα και της Αναγέννησης.

Στην περίοδο της βιομηχανικής επανάστασης η τελευταία φάση της Αστικοποιήσεως έχει ξεκινήσει. Οι βιομηχανίες γιγαντώνονται και συσσωρεύονται στις μεγάλες πόλεις που υπάρχει ο εφεδρικός στρατός των ανέργων. Η όλη διαδικασία που ακολούθησε η αστικοποίηση πριν και κατά τη διάρκεια της βιομηχανικής επαναστάσεως, αποτελεί τη συνέπεια οικονομικών, ιστορικών και κοινωνικών συνθηκών που ενσωματώνονται στο πλαίσιο της πρωταρχικής συσσωρεύσεως του κεφαλαίου.

Η αστικοποίηση που ακολουθεί την βιομηχανική επανάσταση, εξαπλώνεται σε ποσοτικό μέγεθος και μεταβάλλεται η ποιότητα του με συνέπεια την διαρκή παραγωγή υπερπληθυσμού σε όλο και πιο μεγάλη πληθυσμιακή βάση που αντικατοπτρίζεται η όλη δομή του κεφαλαιοκρατικού συστήματος. Αυτές οι αλλαγές που προκαλούνται στην οικονομία έχουν άμεσο αντίκτυπο στις πόλεις, που αποκτούν νέες υπηρεσίες, κυρίως διοικητικές, τραπεζικές και εμπορίου με αποτέλεσμα την δημιουργία νέων επαγγελμάτων. Οπότε η αστικοποίηση έγινε άμεσο αποτέλεσμα του κεφαλαιοκρατικού τρόπου παραγωγής και είναι χαρακτηριστική η διαφορά της από τις μορφές των αστικοποιήσεων που πραγματοποιήθηκαν στην προβιομηχανική εποχή.

---

[19] Βλ. υποσημείωση 13 Papegeorgiou G., North Holland, 1979

Στην σημερινή εποχή η ένταση της αστικοποίησης έχει ενωθεί και ολοκληρώνεται από την τρίτη φάση της οικονομίας, την μεταβιομηχανική. Τα κύρια γνωρίσματα αυτής της εποχής είναι η κυριαρχία του χρηματιστικού κεφαλαίου στο εμπόριο και τη βιομηχανία η αλματώδης αύξηση των πολυεθνικών μονάδων και της αύξησης της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα των υπηρεσιών, όπου δημιουργούν το κύριο βάρος της απασχόλησης στις πόλεις. Παρακάτω αναλύεται εκτενέστερα το φαινόμενο της αστικοποίησης στη σύγχρονη εποχή.

1.3.2. ΑΣΤΙΚΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ ΚΥΚΛΟΣ

Η θεωρία του Αστικού- περιφερειακού κύκλου περιγράφει τα στάδια εξέλιξης της ανάπτυξης των αστικών κέντρων από την κρίση της δεκαετίας του 1970 και μετά. Η ραγδαία ανάπτυξη των αστικών κέντρων τις δεκαετίες του 1950 και 1960 συνοδεύεται από συσσώρευση του πληθυσμού, αύξηση της απασχόλησης, της παραγωγής διακόπτεται από μια περίοδο κρίσης των αστικών παραγωγικών συστημάτων τις δεκαετίες του 1970 και 1980.

Η θεωρία του Αστικού- περιφερειακού κύκλου θεωρεί ότι τα αστικά-μητροπολιτικά κέντρα και η περιφέρεια τους αναπτύσσεται ακολουθώντας τα εξής τέσσερα στάδια[20]:

- Αστικοποίηση (Urbanization stage)
- Προαστικοποίηση (Sub urbanization stage)
- Αποαστικοποίηση - Δημιουργία νέων πόλεων ή νέων οικισμών (Disurbanization stage)
- Επαναστικοποίηση (Reurbanization stage)

Στο στάδιο της Αστικοποίησης (Urbanization stage) παρουσιάζεται αυξημένη συσσώρευση πληθυσμού και δραστηριοτήτων από περιμετρικές περιφέρειες στο μητροπολιτικό κέντρο.

Η αύξηση του δευτερογενή και τριτογενή τομέα στον αστικό χώρο, ταυτόχρονα με την εγκατάσταση του πρωτογενή τομέα στην περίμετρο, η προβολή και υιοθέτηση νέων προτύπων, οι υποδομές, η ελκτική δύναμη της

---

[20] Ρόντος Κ.,Παπαδασκαλόπουλος Αθ.- *Η προσέγγιση του Περιφερειακού κύκλου:Η περίπτωση της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας.* Ο Στατιστικός(Επιστημονική Επιθεώρηση του Συλλόγου Πτυχιούχων Στατιστικών Υπαλλήλων της Ε.Σ.Υ.Ε.) Έτος τριακοστό, Τεύχη 1-2, Αθήνα, Ιούνιος 1994.

μητρόπολης που διαμορφώνεται από εξωτερικές οικονομίες, δημιουργούν τις προϋποθέσεις για αστικοποίηση.

Με την συσσώρευση πληθυσμού και δραστηριοτήτων στο μητροπολιτικό κέντρο, ξεκινούν να εντείνονται οι αρνητικές εξωτερικές οικονομίες, παρουσιάζεται κυκλοφοριακή συμφόρηση με καθυστέρηση στην μετακίνηση αγαθών και εργαζομένων, παρουσιάζουν το φαινόμενο περιβαλλοντικής όχλησης και το επίπεδο διαβίωσης ελαττώνεται. Αυτό έχει ως συνέπεια τα νοικοκυριά υψηλού κυρίως εισοδήματος να μετακομίζουν στα προάστια όπου εκεί υπάρχουν καλύτερες συνθήκες διαβίωσης. Αυτό είναι το δεύτερο στάδιο αυτό της προαστικοποίησης (sub urbanization stage).

Η υπερσυγκέντρωση των νοικοκυριών στα προάστια και η μετεγκατάσταση των επιχειρήσεων εκεί οδηγούν στην εκκένωση του κέντρου της πόλης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την γκετοποίηση του κέντρου της μητρόπολης από παράνομες δραστηριότητες και κοινωνικές ή εθνικές ομάδες καθώς και την μείωση της οικονομικής δραστηριότητας στο κέντρο. Επιπλέον σε αυτό το στάδιο παρουσιάζονται αρνητικές συνθήκες σε κορεσμένα- προάστια (κι τη μετεγκατάσταση των νοικοκυριών σε νέες πόλεις ή νέα προάστια με ανώτερη ποιότητα διαβίωσης και φυσικού περιβάλλοντος. Αυτό είναι το στάδιο της Αποαστικοποίησης και δημιουργίας νέων οικισμών και πόλεων (Disurbanization stage)[21].

Το τελευταίο στάδιο της θεωρίας είναι το στάδιο της Επαναστικοποίησης (Reurbanization stage) Στο οποίο το αστικό κέντρο εμφανίζει μείωση στην συσσώρευση του πληθυσμού του και ταυτόχρονα ξεκινάει μια λειτουργία εκκαθάρισης των φαινομένων γκετοποίησης που παρουσιάστηκαν στο στάδιο της Αποαστικοποίησης. Υπάρχει δυνατότητα βελτίωσης των συνθηκών στέγασης στο κέντρο, καθώς και αύξηση του πληθυσμού του καθώς και ταυτόχρονα συρρίκνωση πληθυσμού στα προάστια. Η εξέλιξη αυτή έχει ως αποτέλεσμα τις μετακινήσεις νοικοκυριών από τα προάστια προς το κέντρο. Επιπλέον οι μεταβολές στην διάρθρωση της διεθνούς οικονομίας, η βελτίωση του τομέα των υπηρεσιών, οι αλλαγές στο κόστος της ενέργειας και των μεταφορών καθώς και η εξέλιξη της πληροφορικής, επαναφέρουν την

[21] Lawer W. Reurbanization - *The policy implications*, Urban Studies, 1993.

οικονομική λειτουργία στο κέντρο των πόλεων και οδηγούν τον πληθυσμό να επιλέγει για χώρο κατοικία και πάλι τις περιοχές κοντά στο κέντρο της πόλης[22].

Η θεωρία του Αστικού- περιφερειακού κύκλου είναι η θεωρητικοποίηση του Ιστορικού φαινομένου της αστικής ανάπτυξης με την πληθυσμιακή αύξηση ή μείωση. Η οικονομική αναβίωση και η πληθυσμιακή αύξηση πόλεων με βιομηχανική παράδοση πόλεων με παραγωγικό τομέα καινοτομικών φαινομένων, αφορά κατά κύριο λόγο πληθυσμιακές εξελίξεις και καλύπτονται από τη θεωρία αυτή.

Η θεωρία αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για την δημιουργία της περιφερειακής πολιτικής, διότι τα αστικά κέντρα έχουν μια ιδιαίτερη δυναμική και αναπτύσσονται ακόμη και σε συνθήκες μη παρέμβασης. Η εξέλιξη των αστικών κέντρων, σύμφωνα με τη θεωρία του αστικού-περιφερειακού κύκλου παρουσιάζεται στα διαγράμματα.[23]

Τα στάδια του περιφερειακού κύκλου εκφράζονται με τα τμήματα του κύκλου που έχουν αρίθμηση στο σχέδιο 1 ως εξής:

- Το στάδιο της ανάπτυξης του αστικού κέντρου (urbanization stage) εκφράζεται με τα τμήματα 1 και 2,

- Το στάδιο της ανάπτυξης των προαστίων του αστικού κέντρου (Sub urbanization stage) εκφράζεται με τα τμήματα 3 και 4,

- Το στάδιο στο οποίο αρχίζουν να παρουσιάζονται τάσεις αποκέντρωσης προς άλλα δορυφορικά αστικά κέντρα (Disurbanization stage) εκφράζεται με τμήματα 5 και 6,

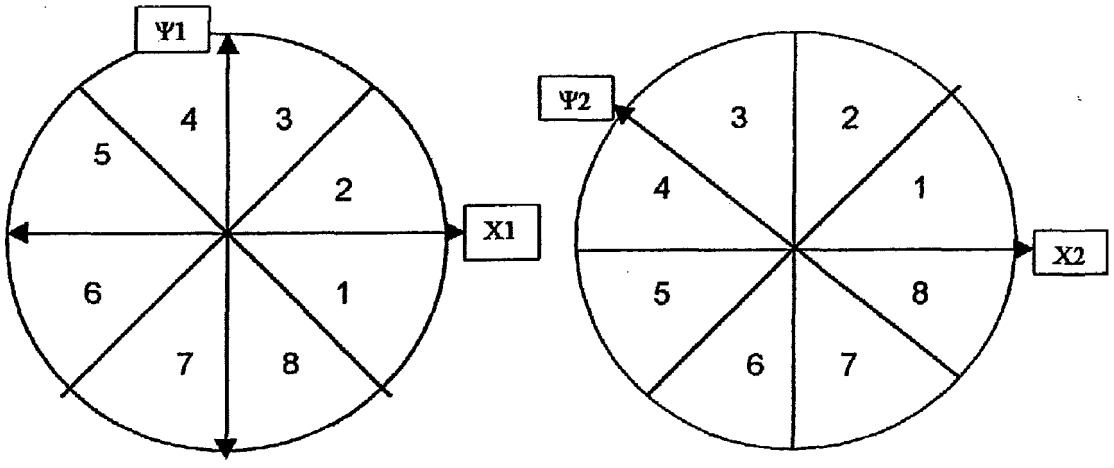
- Το στάδιο το οποίο το αρχικό κέντρο παρουσιάζει εκ νέου ανάπτυξη (Reurbanization stage) εκφράζεται με τα τμήματα 7 και 8 του κύκλου.

[22] Lever W., Moore C. – *The city in transition*, Clarendas Press, Oxford, 1986.

[23] Kavashima T. - *Spatial Cycle hypothesis and Rocky Index Method.* Twenty sixty European Congress, Krakow Poland, 1986.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

ΤΑ ΣΤΑΔΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΚΥΚΛΟΥ



Τύπος α΄ Τύπος β΄

X1 = Η απόλυτη μεταβολή του πληθυσμού στο αστικό κέντρο (central city)
Ψ1 = Η απόλυτη μεταβολή του πληθυσμού στα προάστια (suburbs)
X2 = Ο συντελεστής μεταβολής του πληθυσμού στο αστικό κέντρο
Ψ2 = Ο συντελεστής μεταβολής του πληθυσμού της μητροπολιτικής περιοχής (metropolitan area).

Με βάση την ανάλυση του Αστικού κύκλου, μπορούν να διερευνηθούν οι αστικές - περιφερειακές αναπτυξιακές διαδικασίες, σε συνδυασμό με την εξέλιξη του προτύπου εγκατάστασης.

1.3.3. ΑΣΤΙΚΗ ΙΔΕΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

Η διαμόρφωση της εργατικής τάξης είναι συνδεδεμένη με την ανάπτυξη των πόλεων. Η συσσώρευση των εργαζομένων στα μεγάλα βιομηχανικά κέντρα αποτελεί τον συντελεστή της μορφοποίησης της ταξικής συνείδησης. Υπάρχουν αρκετοί παράγοντες που ορίζουν τον πρωταρχικό ρόλο των μεγάλων αστικών κέντρων στη διαδικασία της συγκρότησης τους, κύριος παράγοντας είναι η συγκέντρωση μέσα στις πόλεις των πιο σημαντικών επιτεύξεων της κοινωνίας στον τομέα της κουλτούρας. Η μαρξιστική θεωρία τις κοινωνικής ανέλιξης, που ορίζει ως κατεξοχήν σημαντικό όρο για το χτίσιμο της αταξικής κοινωνίας την

αφομοίωση των επιτεύξεων της κουλτούρας των προηγούμενων εποχών, τονίζει αρκετά το ρόλο της «αστικής» κουλτούρας[24].

Ο ρόλος της αστικής ιδεολογίας αποκτάει νέα σημασία στη φάση με τους όλο και αυξανόμενους ρυθμούς αστικοποίησης. Ο χαρακτήρας κάθε κουλτούρας, άρα και της αστικής είναι συνδεδεμένος σε κάθε στάδιο, με το χαρακτήρα του κοινωνικού τρόπου παραγωγής[25]. Οι τάσεις που βοηθούν στο κεντράρισμα της κοινωνικής δραστηριότητας υπάρχουν μέσα στην ίδια τη φύση των αστικών σχέσεων.

Η αποτελεσματικότητα των αστικών δομών, αν θεωρηθεί η αστικοποίηση σαν παράγοντας προόδου, εξαρτάται από τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Στην καπιταλιστική κοινωνία, η αστικοποίηση οδηγεί στην κοινωνική απομόνωση και καταλήγει σε μια σύγκρουση ανάμεσα στα ατομικά συμφέροντα και στις τάσεις ολοκλήρωσης της ανάπτυξης των πόλεων. Στην σοσιαλιστική κοινωνία, οι θετικές απόψεις και οι μηχανισμοί της αστικής κουλτούρας βρίσκουν θετική βάση στην συλλογική φύση της κοινωνίας. Στην εποχή της επιστημονικής και τεχνικής επανάστασης η επίπτωση των διαδικασιών πληροφόρησης αυξάνεται, η εντατικοποίηση τους είναι ένας σημαντικός συντελεστής της εξέλιξης της κοινωνίας.

Η διαδικασία συγκέντρωσης και διάδοσης της αστικής κουλτούρας τείνει να γίνει πιο καθολική και καθορίζεται από το σύνολο των οικονομικών και κοινωνικών σχέσεων της πόλης. Αυτές οι διαδικασίες που πραγματοποιούνται, οξύνουν τις διαφορές ανάμεσα στο κέντρο και την περιφέρεια.

Η αστική κουλτούρα επηρεάζει τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος του ανθρώπου. Η ποικιλία και ο δυναμισμός της κουλτούρας αυτής, η αναγκαιότητα και ο θετικός χαρακτήρας της προσέγγισης στην κουλτούρα της μάζας των εργαζομένων, καθώς και η επέκταση της δράσης της στις νέες πόλεις και στις νέες συνοικίες είναι ένας από τους παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη των αναμεταδόσεων και των μαζικών μέσων επικοινωνίας. Αυτές οι πολιτιστικές διαδικασίες ενημέρωσης που υπάρχουν σήμερα ανάμεσα στις πολιτιστικές δυνατότητες των πόλεων διαφορετικού μεγέθους είναι ένας παράγοντας της «εξόδου» προς τις μεγάλες πόλεις[26].

---

[24] Marx K. - *Capital* vol 1-3 International Publishers, New York, 1967.

[25] Μαρξ Κ. – *Κριτική της πολιτικής οικονομίας*, Εκδοτική Εταιρεία, Αθήνα, 1927.

[26] Βλ. Υποσημείωση11. Καυκαλάς Γ. , Αθήνα,1977.

Η ανάπτυξη της πληροφόρησης, καθώς και η αύξηση της κινητικότητας είναι βασικά δείγματα του αστικού τρόπου ζωής, παράγοντες που καθορίζουν την συμπεριφορά των κατοίκων των πόλεων. Η επιστήμη, η «παραγωγή γνώσεως» απαιτεί υψηλό βαθμό συγκέντρωσης του πολιτιστικού και πληροφοριακού δυναμικού της κοινωνίας, καθώς και της αστικής κουλτούρας.

Ο Πολιτιστικός πλούτος και η ποικιλία των μορφών δραστηριότητος και των κοινωνικών επαφών που συγκεντρώνονται στα μεγάλα αστικά κέντρα λειτουργούν ως «κέντρα πνευματικής τροφής» για τη δημιουργική επιστημονική και τεχνική δραστηριότητα της εργατικής τάξης. Η αστικοποίηση, η εντατικοποίηση των διαδικασιών επικοινωνίας και η κινητικότητα, έχουν ως αποτέλεσμα την ελάττωση του ρόλου που έχει το εδαφικό σύμβολο στην κοινωνική ζωή της πόλης[27].

Η σημασία της αστικής κουλτούρας και ο πολύπλευρος χαρακτήρας της κάνει ιδιαίτερα σημαντική μια συνολική προσέγγιση των φαινομένων της αστικοποίησης. Οι παραγωγικές, τεχνολογικές, δημογραφικές και οικονομικές πλευρές θεωρούνται σαν συνιστώσες της ενιαίας κοινωνικό – οικονομικής διαδικασίας, της σοσιαλιστικής αστικοποίησης. Η αναζήτηση των μηχανισμών αστικής κουλτούρας και των κοινωνικών και πληροφοριακών πλευρών της αστικοποίησης μας οδηγούσε κοινές βάσεις στα πολιτιστικά φαινόμενα, στα επίπεδα της κοινωνίας.

1.3.4. ΤΥΠΟΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ

Στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα υπάρχουν δυο κατηγορίες προβλημάτων στα Αστικά κέντρα αυτά είναι: τα προβλήματα μείωσης, υποχώρησης και παρακμή (decline) καθώς και τα προβλήματα αύξησης.

Στα προβλήματα μείωσης, υποχώρησης και παρακμής ανήκουν οι αστικές περιοχές που παρουσιάζουν παρακμή δηλαδή συνδυασμό πληθυσμιακής μείωσης και οξύτατων προβλημάτων. Αφορούν Λειτουργικές Αστικές Περιφέρειες (Functional Urban Regions) με οικονομική λειτουργία σε

---

[27] Κάστελς Κοπ. Μπερί Οσμπορν, Μουζιλ Γκαρνιέ Μαλιτς. - *Η πόλη στο σοσιαλιστικό σύστημα.* Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, Απρίλιος 1980.

παρακμάζουσες βιομηχανίες. Τέτοιες περιοχές είναι στη Γένοβα, Τορίνο, Ανατολική Γαλλία, περιοχή και το Νότιο Βέλγιο[28].

Στη δεύτερη κατηγορία ανήκουν τα αστικά κέντρα της Νότιας Ευρώπης. Σε αυτά τα αστικά κέντρα υπάρχει πληθυσμιακή αύξηση που συνοδεύεται από έλλειψη υποδομών στις περισσότερες κατηγορίες και με έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα. Αυτά τα προβλήματα είναι μια εκδήλωση στον αστικό χώρο μεταβολών και ανακατατάξεων στη γεωργία και στις εξασθενημένες αγροτικές περιοχές.

Αυτές οι δυο κατηγορίες προβλημάτων οδηγούν σε δυνάμεις αποκέντρωσης που προωθούν την πληθυσμιακή μετακίνηση και τη διάχυση των αστικών δραστηριοτήτων. Επίσης οδηγούν σε δυνάμεις αποβιομηχάνισης που δημιουργούν απώλειες απασχόλησης στις παραδοσιακές βιομηχανικές περιφέρειες της Ευρώπης. Επιπρόσθετα γενούν δυνάμεις εκβιομηχάνισης της γεωργίας και πληθυσμιακής υποχώρησης και αποψίλωση σε αγροτικές περιοχές. Τέλος οδηγούν και σε δυνάμεις διαρθρωτικών αλλαγών στο εμπόριο που κατάληγαν σε ισχυροποίηση ή περιθωριοποίησης ορισμένων περιοχών και περιφερειών της κοινότητας.

Αυτές οι δυο κατηγορίες προβλημάτων που αναφέρθηκαν αφορούν κυρίως κεντρικές περιοχές ή εσωτερικά τμήματα πόλεων Περιαστικές περιοχές ή τμήματα της αστικής παραμέτρου.

1.3.5. Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η γεωγραφική μορφολογία της Ελλάδας αποτελείται από ένα έντονο γεωγραφικό κατακερματισμό με πολλά νησιά κ.α. κλειστές λεκάνες. Επιπλέον έχει μεγάλα ηπειρωτικά τμήματα από ψηλές οροσειρές, όπως της Πίνδου και μακρόστενους κόλπους, όπως ο Κορινθιακός. Αυτός ο κατακερματισμός αποτελεί σήμερα δυσμενή παράγοντα για την εξέλιξη του Ελληνικού χώρου, όμως στο παρελθόν είχε αποτελέσει θετικό παράγοντα για την προστασία κάποιων δυστρόσιτων περιοχών από τους κατακτητές. Για να γίνει κατανοητή η σημερινή κατάσταση της αστικοποίησης στην Ελλάδα είναι απαραίτητο να

---

[28] Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων – *Περιφερειακή Ανάπτυξη Χωροταξίας και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης*. Τομ. ΙΙΙ Εκδ. Τόπος. Αθήνα, Δεκ.1995

σκιαγραφηθεί η μέχρι τώρα ιστορία της, που σε σημαντικό βαθμό επηρέασε στην όλη διαμόρφωση του εθνικού δικτύου των αστικών κέντρων.

Η αστική διάρθρωση των δραστηριοτήτων στην Ελλάδα όπως διαμορφώθηκε από την απελευθέρωση από τους Τούρκους έως και σήμερα, έχει ως βασικό χαρακτηριστικό την πόλωση στην Αθήνα, καθώς και κατά μήκος ενός άξονα που διασχίζει την πρωτεύουσα και ακολουθεί τον κύριο συγκοινωνιακό άξονα της χώρας, δυτικά μέχρι την Πάτρα και βόρεια μέσω της Θεσσαλονίκης μέχρι την Καβάλα δηλαδή Πάτρα – Αθήνα – Θεσσαλονίκη – Ευζώνων[29].

Με τη σύσταση του Ελληνικού κράτους δημιουργήθηκε ισχυρό συγκεντρωτικό διοικητικό, οικονομικό και κοινωνικό σύστημα, συγκεντρωμένο στην έδρα της εξουσίας, που από το 1834 είναι η Αθήνα. Στην πορεία η αναπτυξιακή δράση επεκτάθηκε ακτινωτά από το κέντρο προς τα έξω. Η πρωτεύουσα από το 1834 είναι το σημείο εκκίνησης για τη δημιουργία στον Ελληνικό χώρο ενός δικτύου αστικών περιοχών με κυρίαρχη την πρωτεύουσα, που διαχρονικά έγινε πόλος έλξης για το μεγαλύτερο κομμάτι του πληθυσμού, αλλά και της οικονομικής, πολιτιστικής, κοινωνικής και διοικητικής λειτουργία του Ελληνικού χώρου.

Η επιμήκυνση του χάσματος ανάμεσα στις υποανάπτυκτες και τις βιομηχανικές χώρες είχε ως αποτέλεσμα στη διάλυση των βιομηχανικών συγκεντρώσεων που υπήρχαν από το 1880 έως το 1920. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τον κλονισμό της Ελληνικής επαρχιακής οικονομίας με τις μικροβιομηχανίες (Βόλος, Πάτρα, Σύρος κ.α.). Οπότε όλη η οικονομική δραστηριότητα περιορίστηκε στις μεγάλες πόλεις Αθήνα και Θεσσαλονίκη, αλλά περισσότερο στην Αθήνα[30]. Η οικονομία του μεσοπολέμου στην Ελλάδα δεν έφτασε σε κατάσταση απογείωσης δηλαδή δημιουργία αυτοδύναμου μηχανισμού οικονομικής αναπτύξεως. Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από αγροτοβιομηχανική λειτουργία. Η Ελλάδα του μεσοπολέμου θεωρείται χώρα με μέσο επίπεδο αναπτύξεως του καπιταλισμού και σε πλαίσια υπό ανάπτυξης.

---

[29] Ανδρικοπούλου Ε., Δημητριάδη Β., Καυκαλά Γ., Παπαδοπούλου Π., Λαγοπούλου Α. - *3η φάση διερεύνησης του δικτύου αστικών οικισμών στην Ελλάδα* ΤΕΕ, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, 1978.

[30] Κουτσόπουλος Κ.- *Διεπιστημονικές προσεγγίσεις στον περιφερειακό σχεδιασμό* ΕΜΠ , Αθήνα, 1995.

Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την στροφή σε μη παραγωγικές δραστηριότητες, με συνέπειες στις πόλεις την υπέρ συγκέντρωση σε ισχυρά διοικητικά κέντρα δηλαδή στην Αθήνα. Οπότε στην Πρωτεύουσα η υπέρ συγκέντρωση και απαρχή της αστυφιλίας που μαζί με το προσφυγικό πρόβλημα συνθέτουν το μοντέλο της πόλεως – κέντρα όλης της χώρας.

Στην πρώτη μεταπολεμική περίοδο από το 1945 έως το 1965 υπάρχει μια βιομηχανική στασιμότητα και το κύριο βάρος της οικονομίας προσανατολίζεται σε οικοδομικές, εμπορικές και ναυτιλιακές επιχειρήσεις και αποτελεί την περίοδο που ολοκληρώνεται ο συγκεντρωτικός χαρακτήρας της πρωτεύουσας με την ταυτόχρονη εξαθλίωση των επαρχιακών αστικών κέντρων και της υπαίθρου, επιπλέον αυτή η περίοδος θεωρείται ως «περίοδος ανασυγκρότησης»της Ελλάδας ενώ δεν υπήρξε από την πολιτεία μια ολοκληρωμένη αντίληψη για ένα πλήρες μακροχρόνιο ρυθμιστικό σχέδιο της πρωτεύουσας[31]. Αποτέλεσμα αυτού είναι η διάρθρωση του οικιστικού δικτύου στην χώρα, με το φαινόμενο της αστικοποιήσεως. Στον οικιστικό τομέα δημιουργείται μια υπερμεγέθυνση της Πρωτεύουσας και λιγότερο της συμπρωτεύουσας με ταξικά κριτήρια.

Η δεύτερη μεταπολεμική περίοδο από 1965 έως 1975. Χαρακτηρίζεται από μια εκκίνηση της εκβιομηχανίσεως που παρουσιάστηκε όχι μόνο στην ελαφρά βιομηχανία, αλλά και σε κάποιες μονάδες βαριά όπως πετρελαίων, τσιμέντων και μεταλλουργικές καθώς και μια ανάπτυξη των τομέων της οικονομίας όπως ο τουρισμός και η οικοδομή. Αυτά τα χαρακτηριστικά της εποχής είχαν ως αποτέλεσμα η βιομηχανία να συγκεντρωθεί στο Λεκανοπέδιο της Αττικής για να είναι κοντά στο εργατικό δυναμικό, καθώς και κοντά στο καταναλωτικό κοινό. Η οικοδόμηση συγκεντρώθηκε εκεί που υπήρχε μεγάλη κίνηση κεφαλαίου[32].

Ακόμη και ο τουρισμός που θα έπρεπε να είχε διασπαρθεί σε όλη την Ελλάδα παρέμεινε συγκεντρωμένος στην Αθήνα.

Από το 1975 έως σήμερα υπάρχει η τάση για περιορισμό της εξωτερικής μετανάστευσης και αύξηση της παλιννόστησης. Για πρώτη φορά στην ιστορία της παρουσιάζεται κάμψη των ρυθμών αύξησης των μεγεθών στην

---

[31] Βλ. Υποσημείωση 16 Λουκάκης Π., Αθήνα,1986.

[32] Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος - *Η κατοικία στην Ελλάδα μέρος Α κρατική, δραστηριότητα, Β ιδιωτική δραστηριότητα* Εκδ ΤΕΕ, Αθήνα,1975.

Πρωτεύουσα. Την περίοδο από το 1981 έως σήμερα υπήρχε αύξηση στα αστικά κέντρα μεσαίου μεγέθους στην Ελλάδα[33]. Η αστικοποίηση επιβραδύνεται και οι κεντρικές περιοχές και οι πυρήνες εμφανίζουν αρνητικούς ρυθμούς μεγέθυνσης, ενώ διατηρούν δυναμισμό τα εξωτερικά προάστια και οι δακτύλιοι. Οι βιομηχανικές μετακινήσεις περιορίζονται και η βιομηχανική παραγωγή διαχέεται χωρικό.

Στην Ελλάδα η δομή της αστικοποίησης δεν έχει πολλά κοινά χαρακτηριστικά με αυτά των άλλων Ευρωπαϊκών χωρών δηλαδή την ομαλή μετάβαση της οικονομίας από τον πρωτογενή, στον δευτερογενή και μετά στον τριτογενή τομέα. Αλλά στην Ελλάδα υπήρχε μια ανάπτυξη των τριτογενών δραστηριοτήτων πριν την ανάπτυξη δευτερογενή τομέα.

Η πορεία της αστικοποίησης επηρεάζεται από ροές εξωτερικής και εσωτερικής μετανάστευσης και από τις Ελληνικές σωρριακές σχέσεις με τις περιφέρειες χώρες.

Εκτός από τις τάσεις αστικοποίησης υπάρχουν και οι τάσεις αντί-αστικοποίησης (counter – urbanization) που παρουσιάζονται με την ελάττωση του αστικού πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα με τη γεωγραφική αποκέντρωση των οικισμών του πληθυσμού και τέλος την δημογραφική αύξηση των μικρών αστικών κέντρων περιφερειακών περιοχών[34]. Όλη αυτή η διαδικασία αφορά την σταδιακή μείωση των ρυθμών της αστικής πληθυσμιακής αύξησης και την αντιστροφή των τάσεων αστικοποίησης.

---

[33] Εταιρεία μελέτης Νέου Ελληνισμού – *Νεοελληνική πόλη.* Διεθνές συμπόσιο ιστορίας Αθήνα, Ερμούπολη, Αθήνα, Σεπτέμβριος 1984.

[34] ΚΕΠΕ – *Πολεοδομική Οργάνωση Σχέδιο πρωτότυπου μακροχρόνιου Ανάπτυξη της Ελλάδος 1973-1987.* Επιτροπή πολεοδομικής Οργανώσεως, Αθήνα, 1972.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^{Ο} ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

2.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η έννοια της χωροταξίας εμφανίστηκε μετά τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο, σαν παρουσίαση του προγράμματος Ανάπτυξης στο χώρο. Είναι μια πολύ γενική έννοια, στην οποία άλλοι συγγραφείς τονίζουν την πολιτική έννοια της, άλλοι την οικονομική, άλλοι την κοινωνική κτλ. Οι ορισμοί της Χωροταξίας μπορούν να χωριστούν σε δύο ενότητες: σ' αυτούς που προσθέτουν κοινωνικοπολιτικό περιεχόμενο στη Χωροταξία και σ' αυτούς που την χαρακτηρίζουν ως ένα τεχνοκρατικό εργαλείο για την διερεύνηση των προβλημάτων του χώρου, αλλά χωρίς την κοινωνική προσέγγιση.

2.1.1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

Η Χωροταξία έχει ως αντικείμενο τη συστηματική διερεύνηση του τρόπου οργάνωσης και έκφρασης στο χώρο των κοινωνικοοικονομικών δραστηριοτήτων, καθώς και λειτουργιών, αλλά και των δυναμικών μεταξύ τους τάσεων αλληλεξάρτησης, καθώς και τάσεων εξέλιξης που διαχρονικά έχουν δημιουργηθεί και τις διέπουν κατά τον χρόνο της πραγματοποίησης αυτής της διερεύνησης[1]. Η Χωροταξία ασχολείται με την εξέταση ων ευρείας κλίμακας προβλημάτων του χώρου, με μια επιστημονική μεθοδολογία και έχει αναπτυχθεί κυρίως μεταπολεμικά, καθώς εμπλέκεται άμεσα με τις λειτουργίες της οικονομικής ανάπτυξης. Στην γενική προσέγγιση του όρου της Χωροταξίας θεωρούμε την οργάνωση και κατανομή στο χώρο, κάθε λειτουργός, κοινωνικής, πολεοδομικής και οικονομικής και αποτελεί την έκφραση στο χώρο ενός βασικού κοινωνικοοικονομικού πλαισίου[2]. Με την έννοια της χωροταξίας χαρακτηρίζουμε την διαδικασία επέμβασης του πολιτικού στοιχείου στις διάφορες βαθμίδες ενός κοινωνικού σχηματισμού που έχει ως στόχο να

---

[1] Λουκάκης Π. – *Σημειώσεις Χωροταξίας Βασικές Έννοιες, Τομείς ανάλυσης, Μεθοδολογία μελετών, πλαίσιο προτάσεων.* Πανεπιστημιακές Σημειώσεις, Αθήνα.

[2] Βοΐου Ντ., Βασανχόβεν Λουδ., Blumenfeld Hans κ.α. – *Κείμενα στη θεωρία και στη εφαρμογή του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.* Εκ. Παπαζήση, Αθήνα, 1995.

ρυθμίζει τις αντιθέσεις στο χώρο και να εξασφαλίζει την αναπαραγωγή του συστήματος εξουσίας και του κυρίαρχου τρόπου παραγωγής κατά του Castells. Ενώ κατά τους Douphin – Jacotes η χωροταξία είναι το σύνολο συντονισμένων μέτρων που τείνουν να επηρεάσουν τις οικονομικές δραστηριότητες στο δεδομένο χώρο. Σύμφωνα με τον Boury. Ο όρος της χωροταξίας αναφέρεται στην οργάνωση του χώρου με τέτοιο τρόπο ώστε να αξιοποιείται η φυσική αποδοτικότητα του για την ικανοποίηση των αναγκών των ενδιαφερομένων πληθυσμών. Συνοψίζοντας θα μπορούσαμε να πούμε ότι χωροταξία είναι η μελέτη κατανομής εδαφών και καθορισμού της χρήσεως τους ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες προβλεπόμενου ή σχεδιαζόμενου οικισμού.

Η λειτουργία του οικονομικού και κοινωνικού συστήματος λειτουργεί καθοριστικά για την οργάνωση και κατανομή του γεωγραφικού χώρου και των δραστηριοτήτων του δηλαδή η οργάνωση των πόλεων, των γεωργικών καλλιεργειών, η βιομηχανική χωρική κατανομή, ο τουρισμός, τα συγκοινωνιακά δίκτυα και η διάρθρωση της εικόνας των πόλεων[3].

Η χωροταξία ως επιστήμη σε σχέση με τον Προγραμματισμό και Σχεδιασμό θεωρείται η κατανομή, διάρθρωση, ανάπτυξη των φυσικών πόρων, των κοινωνικών, πολιτιστικών, δημογραφικών και οικονομικών δεδομένων και λειτουργιών. Η εξέταση και παρατήρηση της Χωροταξίας δεν πρέπει να γίνεται μόνο στο φυσικό χώρο ξεχωριστά από τον κοινωνικό και πολιτικό χώρο[4].

Σε παγκόσμιο επίπεδο η Χωροταξία έχει Πλατιά έννοια. Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο την χαρακτηρίζει σαν μια λειτουργία για την χάραξη πολιτικής και για την οργάνωση της αυριανής κοινωνίας[5].

Ο σκοπός της χωροταξίας είναι η οργάνωση και η κατανομή με τρόπο ορθολογικό, μέσα σε καθορισμένα γεωγραφικά όρια, των δραστηριοτήτων του ανθρώπου, για να υπάρξει η ισορροπία των αναγκών του ανθρώπου και της κοινωνίας, λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη του φυσικούς πόρους και τις

---

[3] Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων – *Περιφερειακή Ανάπτυξη, χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης.* Τόμος ΙΙ εκδ. Τόπος, Αθήνα, Δεκέμβρίος 1995.

[4] Βλ. Υποσημείωση 1 Λουκάκης Π. Αθήνα.

[5] Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων – *Περιφερειακή Ανάπτυξη Χωροταξία και Περιβάλλον στο Πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης.* Τόμος Ι εκδ. Τόπος, Αθήνα, Δεκέμβρίος 1995.

ανάγκες της οικονομικής ζωής[6]. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα η χωροταξία να θεωρείται ως πρωταρχικός σκοπός του σύγχρονου κράτους αφού παίζει καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση του παρόν και προγραμματίζει την οριοθέτηση του μελλοντικού σχεδιασμού.

2.1.2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ

Ο προγραμματισμός και ο σχεδιασμός είναι απαραίτητες διαδικασίες για την καθολική και ορθολογική ενεργοποίηση των μηχανισμών της ανάπτυξης. Η λέξη σχεδιασμός αναφέρεται στην λέξη «planning» «planification» και υποδηλώνει την επιδίωξη μιας κατάστασης που εκδηλώνει ορισμένα χαρακτηριστικά καθώς το σχέδιο επιδρά στην εξέλιξη με τη δημιουργία βαθμιαία νέων καταστάσεων[7]. Άρα στον σχεδιασμό ο άνθρωπος μπορεί με την πορεία του να ορίσει μια κατάσταση και να οδηγήσει σε νέες που θεωρούνται καλύτερες. Ο «σχεδιασμός» αντιδιαστέλλεται, περαιτέρω, από τον «προγραμματισμό», ο οποίος νοούμενος ως «πρόγραμμα δράσης» είναι το προϊόν του σχεδιασμού[8].

Ο χωροταξικός σχεδιασμός γίνεται στο σύνολο του χώρου, δηλαδή, στο περιβάλλον, ανεξάρτητα αν είναι φυσικό ή ανθρωπογενές[9]. Σαν κοινωνικό και οικονομικό σχεδιασμό θεωρούμε τον κρατικό και όχι τον επιχειρηματικό, εκείνον στον οποίο οδηγείται κάθε επιχείρηση σχετικά με την οικονομική της λειτουργία. Οπότε ο χωροταξικός προγραμματισμός αποτελεί κύριο τμήμα τού κοινωνικού και κρατικού οικονομικού σχεδιασμού και αποτελεί τη χωρική διάσταση αφού ασχολείται με τον σχεδιασμό της πόλης και της κοινωνίας γενικότερα. Με αυτή την έννοια ο χωροταξικός σχεδιασμός συνδυάζεται με τις διαστάσεις του κοινωνικού προβλήματος. Αυτή η εξέταση χωροταξικού σχεδιασμού αποτελείται από την κατανομή οικονομικών δραστηριοτήτων και κοινωνικής προόδου, από την ανάπτυξη ανθρωπίνων και φυσικών διαθεσίμων μεταξύ των χωρικών ενοτήτων και επιπέδων αναφοράς των αναπτυξιακών προγραμμάτων. Σε περιφερειακό επίπεδο τα προγράμματα ανάπτυξης έχουν στόχο την

---

[6] ΚΕΠΕ – *Πρόγραμμα Περιφερειακής Ανάπτυξης Πολιτικής Χρήσεως γης* .Εκδόσεις Έκθεση ομάδας εργασίας, Αθήνα, Μάιος 1980.

[7] ΚΕΠΕ Θέματα προγραμματισμού 9 – (Ερευνητική ομάδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού Περιφερειακής Ανάπτυξης) – *Η αξία γης στον Αστικό χώρο,* εκδ. ΚΕΠΕ, Αθήνα, 1985.

[8] Αραβατινός Αθ. – *Πολεοδομικός Σχεδιασμός* Β' Έκδοση Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1986.

[9] Βλ. Υποσημίωση 8 Αραβατινός Αθ., Αθήνα, 1986.

αντιμετώπιση των αντιοικονομικών συνθηκών που δημιουργούνται από την υπέρ συγκέντρωση πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του σε μητροπολιτικές περιοχές.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός και ο πολεοδομικός σχεδιασμός έχουν ως διαφορές την χωρική κλίμακα και τον τρόπο προσέγγισης του σχεδιασμού, αφού ο χωροταξικός σχεδιασμός ασχολείται με την ανάπτυξη μιας χωρικής ενότητας, που μπορεί να αποτελείται από συστήματα γεωγραφικών και οικιστικών ενοτήτων. Άλλωστε και η Πολεοδομία διακρίνεται από τη χωροταξία σε εθνικό επίπεδο. Η πολεοδομία ασχολείται με τη διαρρύθμιση του εδάφους και την καλυτέρευση των συνθηκών ζωής στις πόλεις[10]. Διαφέρουν διότι η Πολεοδομία ασχολείται με την αρμονική ανάπτυξη της πόλης μόνο ενώ η χωροταξία ασχολείται με την αρμονική ανάπτυξη ολόκληρης ή και Περιφέρεια της Χώρος. Η Χωροταξία και η Πολεοδομία μπορούν να θεωρηθούν και ως κοινωνικές επιστήμες[11]. Οπότε και ο χωροταξικός σχεδιασμός διευρύνεται σε όλο και πιο σύνθετες μορφές αλληλεπιδράσεων με σκοπό να τις επηρεάσει μέσω μιας επέμβασης με στόχο την οικονομική και γενικότερη κοινωνική ωφέλεια. Το οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό πεδίο αποτελούν βέβαια ανεξάρτητα επιστημονικά πεδία αλλά η έκφραση τους και η κατανομή τους σε χώρο αποτελούν βασικό αντικείμενο του χωροταξικού σχεδιασμού.

Το αντικείμενο του χωροταξικού σχεδιασμού γενικά θα μπορούσε να ειπωθεί ότι είναι ο χώρος, το φυσικό περιβάλλον, οι χρήσεις γης, η οικονομική οργάνωση, η χωροθέτηση δραστηριοτήτων, οι υποδομές, τα δίκτυα, ο κοινωνικός εκσυγχρονισμός κ.α. Ο χωροταξικός σχεδιασμός έχει ως σκοπό τη ρυθμιστική επέμβαση στο χώρο που απορρέει ως επιθυμητή ή και αναγκαία με βάση γενικότερους κατευθυντήριους στόχους για την κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη του χώρου[12]. Τα αντικείμενα του χωροταξικού σχεδιασμού και της χωροταξίας απαιτούν τον χαρακτηρισμό της σχέσης τους με την Οικονομική

---

[10] Καυκάλα Κ., Καραδήμου Γερόλυμπου Αλ., Χαστάογλου Β., Βοκοτοπούλου Ε., Παζού Α. Πετρίδου Κ.– *Πολεοδομική θεωρεία και πράξη στην Ελλάδα του μεσοπολέμου.* Τόμος Α' Υπουργείο Βιομηχανίας Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Μάρτιος 1999.

[11] Μαντούβαλου Μ. – Παπαδοπούλου ΕΜΠ- Σειρά ΙΙ – *Εισαγωγή στην Πολεοδομία* – Έδρα Πολεοδομίας Α' και Σπουδαστήριο πολεοδομικών Ερευνών, Αθήνα, 1979.

[12] Βλ. Υποσημείωση 1 Λουκάκης Π. Αθήνα.

Ανάπτυξη και τον προσδιορισμό των κλιμακών μελέτης στα προβλήματα του χώρου.

Ο οικονομικός σχεδιασμός ασχολείται με τον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης, την ανεργία, το ισοζύγιο πληρωμών και το επίπεδο τιμών. Αυτές αποτελούν τις μεταβλητές πολιτικής και ο οικονομικός σχεδιασμός διακρίνεται σε ενδεικτικό σχεδιασμό και σε επιτακτικό σχεδιασμό.

Το βασικό στοιχείο του κοινωνικού σχεδιασμού είναι η λειτουργία του για μονόπλευρες εκτός μηχανισμού αγοράς μεταβιβάσεις που δεν θεωρούνται ως αμοιβές συντελεστών παραγωγής.

Η εξέλιξη στην μορφή του χωροταξικού σχεδιασμού ξεκίνησε κυρίως μετά τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο όπου τότε ήταν μια διευρυμένη μορφή Πολεοδόμησης. Μετά τη λήξη του Β' Παγκόσμιου πολέμου υπήρχε μεγάλη ανάγκη για να οικοδομηθούν οι Πόλεις και τα εργοστάσια που είχαν καταστραφεί. Κατόπιν υπήρξε η Περιφερειακή αξιοποίηση με την αξιοποίηση των πλουτοπαραγωγικών πηγών μιας χώρας και η ιδιαίτερη εκμετάλλευση των μη ανεπτυγμένων περιφερειών της ώστε να επέλθει η Περιφερειακή ισορροπία στον εθνικό χώρο. Η βάση του χωροταξικού προγραμματισμού είναι η περιφερειακή ανάπτυξη που επιθυμεί πλήρη αξιοποίηση του χώρου και την καλύτερη χρήση των πλουτοπαραγωγικών πόρων.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός διακρίνεται σε διαπεριφερειακό και ενδοπεριφερειακό[13]. Ο διαπεριφερειακός σχεδιασμός συμπίπτει με τον εθνικό και είναι κυρίως διανεμητικός, καθώς προωθεί την εξομάλυνση των αντιθέσεων και των αντιφάσεων με την άρση των ανισοτήτων μεταξύ των περιφερειών μιας χώρας ή μιας περιφέρειας υπό την έννοια της παροχής για κάθε περιφέρεια ίσων ευκαιριών ανάπτυξης με τις άλλες[14]. Αυτό προϋποθέτει ότι οι λιγότερο ανεπτυγμένες Περιφέρειες θα έχουν σημαντικότερη βοήθεια από τις περισσότερο ανεπτυγμένες για να φθάσουν στο ίδιο επίπεδο ανάπτυξης. Οι περιφερειακές σχέσεις ενταγμένες στις εθνικές επιλογές, εξετάζονται από τον οικονομικό προγραμματισμό και αποκτούν χωρική διάσταση με το χωροταξικό

---

[13] Παναγιωτάτου Ε. - *Εισαγωγή στο Χωροταξικό Σχεδιασμό*, Έκδοση Έδρα χωροταξικής και οικιστικής ανάπτυξη του Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1982.

[14] Classon J. – *An introduction to regional planning,* Hutchinson of London, London, 1975.

σχεδιασμό[15]. Από αυτές τις σχέσεις προσδιορίζονται τα λειτουργικά όρια των περιοχών επιρροής των αστικών κέντρων και τα λειτουργικά αυτά όρια προσδιορίζουν και τα όρια του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο διαπεριφερειακός σχεδιασμός έχει την αναπτυξιακή διάσταση μέσο στη λειτουργία του, γιατί με την ελάττωση των αποκλίσεων ανάμεσα στις Περιφέρειες οδηγεί τελικά σε οικονομική μεγέθυνση.

Ο ενδοπεριφερειακός σχεδιασμός είναι κυρίως αναπτυξιακός και ο σκοπός του είναι η ικανοποιητική διάρθρωση του πληθυσμού και των λειτουργιών, άρα κατ' επέκταση και άρση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων. Αυτή η διάρθρωση οδηγεί στην ισορροπία της ανάπτυξης μιας περιφέρειας και των απαιτήσεων για την ανάπτυξη και των άλλων περιφερειών.

2.1.2.1. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Ο γεωγραφικός χώρος είναι εκείνος στον οποίο, οι γραμμές, οι επιφάνειες, οι όγκοι είναι τοποθετημένοι με τις συντεταγμένες τους.

Ο χώρος είναι ένα σύμπλεγμα από σταθερά και κινητά σημεία, σε μια ορισμένη χρονική κλίμακα. Αν όμως μεταβληθεί η χρονική κλίμακα, αυτό που σε βραχυπρόθεσμη κλίμακα θεωρούταν σταθερό μετατρέπεται σε κινητό, ακόμη και μια πόλη που μπορεί να καταστραφεί και να ξαναχτιστεί στο ίδιο μέρος[16]. Η επίδραση ενός παράγοντα μπορεί να ελαττωθεί ή να αυξηθεί στο πέρασμα του χρόνου. Η γεωγραφική προσέγγιση εξετάζει τις δομές των χωροθετήσεων και τη δυναμική αυτών των δομών[17]. Οι δομές είναι οι εξής:

i) Κινήσεις, πεδία ροών: Η έννοια της απόστασης περιορίζει τις μετακινήσεις. Αν στην έννοια του πεδίου εισάγουμε τον παράγοντα χρόνο, τότε έχουμε την έννοια του κύματος διασποράς οπότε μια καινοτομία διαδίδεται προοδευτικά σε περιοχές με μορφές ακανόνιστες.

ii) Δίκτυα από οδούς: Στο εσωτερικό ενός πεδίου το δίκτυο από οδούς. Παρουσιάζεται ως περιορισμός, ως όριο των ροών σε καθορισμένους διαύλους.

iii) Οι κόμβοι: Οι κόμβοι είναι τομές των γραμμών ενός δικτύου δηλαδή αποτελούν διασταυρώσεις οδών και σύνολα από σημεία. Οι κόμβοι

---

[15] Βλ. Υποσημείωση 1 Λουκάκης Π. Αθήνα.

[16] Camillo Sitte – *Η πολεοδομία σύμφωνα με τις καλλιτεχνικές Αρχές*. Ε.Μ.Π. τμήμα Αρχιτεκτόνων. Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Αθήνα.

[17] Λεοντίδου Λ. – *Γεωγραφικός χώρος και κοινωνικός μετασχηματισμός*. Σημειώσεις Α.Π.Θ., Αθήνα, 1989.

ιεραρχούνται με κριτήριο όχι μόνο το μέγεθος αλλά και τις δραστηριότητες. Το μέγεθος και οι λειτουργίες συνδέονται αφού τα μεγάλα πληθυσμιακά κέντρα κατέχουν πιο μεγάλο φάσμα δραστηριοτήτων από τα μικρά.

iv) Οι βαθμίδες: Η απομάκρυνση από τις δυναμικές γραμμές και τα δυναμικά σημεία οδηγεί σε μια ανάλογη εξασθένηση των φαινομένων από αυτό προκύπτει η έννοια της βαθμίδος που θεωρείται το πηλίκο της διαφοράς προς την απόσταση.

Οπότε ο γεωγραφικός χώρος μιας βιομηχανίας, μιας επιχείρησης είναι εκεί όπου υπάρχουν τα υλικά μέσα και το ανθρώπινο δυναμικό που εργάζεται σ' αυτή. Ο κάθε γεωγραφικός χώρος περιέχει κάποιους πόλους και είναι τόπος διόδου οικονομικών δυνάμεων. Οι πόλοι του χώρου αποτελούν αναπτυξιακές εστίες. Ο πόλος μπορεί να είναι μια κύρια οικονομική δραστηριότητα, μια βιομηχανία οπότε είναι πιθανό να καταστεί εργαλείο για την πρόοδο της γεωγραφικής περιοχής που εδρεύει.

2.2. ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ

Η οικιστική οργάνωση του χώρου είναι η εικόνα του πλέγματος των οικισμών που τον αποτελούσε μια ορισμένη χρονική στιγμή[18]. Αυτή η δομή είναι αποτέλεσμα μιας χρονικής διαδρομής και δεν περιγράφεται μεμονωμένα αφού αποτελείται από πολύμορφες διαδικασίες. Οπότε η μελέτη της οικιστικής δομής ενός τόπου χρειάζεται την ανάλυση όλων των παραγόντων που έχουν συντελέσει στη δομή και στη λειτουργία του.

Στα οικιστικά δίκτυα αναπτύσσονται όλες οι οικονομικές, οι παραγωγικές και οι κοινωνικές σχέσεις. Οι οποίες επηρεάζονται μεταξύ τους αλλά και μεταβάλλουν τη δομή και τη λειτουργία των δικτύων οικισμών, επιδρούν στην οργάνωση του χώρου και στις λειτουργικές σχέσεις του. Ταυτόχρονα όλα αυτά μορφοποιούν την παραγωγή με την τεχνική και κοινωνική μορφή της, τους τρόπους εξαγωγής της υπεραξίας, το μέγεθος της, τον κοινωνικό και τεχνικό καταμερισμό της εργασίας και τη διανομή του κοινωνικού προϊόντος.

Αυτή η μελέτη του χώρου απορρέει από την εξέταση των δυσχερειών του αστικού χώρου. Η εσωτερική λειτουργία και δομή των πόλεων δεν μπορεί να

[18] Βλ. Υποσημείωση 1 Λουκάκης Π. Αθήνα.

ορίσει τις ουσιαστικές παραμέτρους των βασικών πολεοδομικών μεγεθών, αλλά αποκτούν ουσιαστικές περιφερειακές σχέσεις στους στόχους και στο επίπεδο της κοινωνικής και οικονομικής εξέλιξης.

Με το χωροταξικό σχεδιασμό οι περιφερειακές σχέσεις διερευνώνται από τον οικονομικό προγραμματισμό και αποκτούν χωρική διάσταση. Αυτό έχει αποτέλεσμα να ορίζονται τα λειτουργικά όρια των περιοχών επιρροής των αστικών κέντρων καθώς και τα όρια του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο βαθμός ανισομέρειας που περιγράφει την κάθε περιφερειακή δομή του χώρου προσδιορίζεται από το εύρος των ορίων των περιοχών επιρροής των αστικών κέντρων. Στις μεγάλες αστικές περιοχές όπως η Αθήνα τα όρια των περιοχών επεκτείνονται αρκετά ενώ για άλλες είναι αρκετά περιορισμένα. Ο παράγων των χωροταξικός συσχετίσεων στις μητροπολιτικές περιοχές αποκτάει βάρος στα όρια αυτά. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο πολεοδομικός σχεδιασμός να καλύπτει κάποιες ουσιαστικές ανάγκες και να έχει τη δυνατότητα να επιλύσει τα προβλήματα και πέρα από τα όρια αυτός ο πολεοδομικός προγραμματισμός θεωρείται πολύ σημαντικός εξαιτίας του ότι τα προβλήματα γίνονται πολυσύνθετα.

Αναφορικά με την οικιστική ανάπτυξη η διερεύνηση του πλέγματος των οικισμών στο επίπεδο των αμοιβαίων χωροταξικών σχέσεων και επιρροών, θεωρείται ιδιαίτερα αναγκαία, ώστε να καθοριστεί ο ρόλος τους ως προς το σύνολο και να εντοπιστούν τα βασικά μεγέθη όπως είναι οι ανάγκες για κατοικία ή ανάπτυξη των υπηρεσιών, η πληθυσμιακή βάση, οι οικονομικές λειτουργίες.

Σε κάθε περιφέρεια υπάρχει μια πληθώρα οικισμών με πολύ διαφορετικά πληθυσμιακά μεγέθη η κάθε μια. Αν εξεταστεί η κατανομή των οικισμών μιας χώρας απορρέει ότι σε κάποιους οικισμούς υπάρχει μεγάλη πυκνότητα ενώ σε άλλους όχι τόσο μεγάλη. Η κατανομή των οικιστικών δικτύων δεν είναι τυχαία. Αποτελεί προϊόν μιας πολύχρονης διαδικασίας κατά την οποία ορισμένοι οικισμοί, για μια σειρά από λόγους που διαφοροποιούνται σε κάθε συγκυρία, διακρίνονται και ενισχύεται η σημασία τους ενώ κάποιοι άλλοι υποχωρούν. Ταυτόχρονα δημιουργούνται νέοι οικισμοί ενώ άλλοι ερημώνουν τελείως αυτό κυρίως συμβαίνει σε απομακρυσμένες επαρχιακές περιοχές[19].

---

[19] Χατζημιχάλης Κ.- *Περιφερειακή Ανάπτυξη και πολιτική*. Εκδόσεις Εξάντα, Αθήνα, 1992.

Παρ' όλες τις διαφορές ανάμεσα στις περιοχές, υπάρχουν αρκετές ομοιότητες στην κατανομή των μεγεθών των οικισμών τους. Οι μικροί οικισμοί είναι πολλοί ενώ οι μεγάλοι λίγοι. Στις ανεπτυγμένες χώρες υπάρχει σε γενικές γραμμές μεγαλύτερη συνέχεια στην κατανομή των μεγεθών των οικισμών από ό,τι στις αναπτυσσόμενες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^{ο} ΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΗΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΠΟΛΗΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

3.1. Η ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ Η ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Η έννοια της πόλης μπορεί να θεωρείται σαφής, όμως είναι δύσκολο να την ορίσουμε. Άλλωστε οι άνθρωποι δεν συνοικούν για τους ίδιους πάντα λόγους και τα οικονομικά συστήματα είναι αρκετά διαφοροποιημένα, οπότε υπάρχουν διάφοροι τύποι και ομάδες πόλεων, όχι όμως μια μοναδική και με ακρίβεια διατυπωμένη έννοια της πόλης.

Η πόλη είναι μόνιμος οικισμός, αντίθετα με τους προσωρινούς οικισμούς. Η πόλη μπορεί να ορίσει από την εξωτερική της όψη, από το αστικό τοπίο που ενώ διαφέρει ανά περιοχές ορίζεται σε κάθε περιοχή, από τις διαφορές του σε σχέση με το τοπίο της υπαίθρου που το περιβάλλει. Επίσης ο αριθμός των κατοικιών δεν αρκεί για να θεωρηθεί ένας οικισμός πόλη[1]. Στις πολυπληθείς συνοικήσεις στα όρια της οικοδομημένης περιοχής, εμφανίζεται μια διαφοροποίηση, ο κεντρικός πυρήνας του οικισμού συγκεντρώνει το εμπόριο και τα δημόσια κτίρια, ενώ οι καλλιεργητές ζουν στην περιφέρεια. Είμαστε δηλαδή κοντά στην έννοια χωριό πόλεις ή σε αστικοποιημένα χωριά.

Η μεγάλη συγκέντρωση του πληθυσμού ανά μονάδα οικοδομημένης επιφάνειας είναι ένα χαρακτηριστικό που υπάρχει συχνά στις πόλεις αλλά δεν έχει καθολική ισχύ. Η εξόγκωση των περιφερειακών συνοικιών, όπως η εργασία που βρίσκουν στην πόλη οι άνθρωποι που κατοικούν εκτός αυτής, τους οδηγεί σε καθημερινή μετακίνηση από το χώρο κατοικίας τους στο χώρο εργασίας, τείνουν να δημιουργήσουν νεφελώδη πολεοδομικά συγκροτήματα. Γι' αυτό το φαινόμενο οι στατιστικοί δημιούργησαν νέα στατιστική έννοια αυτή της Μητροπολιτικής Περιοχής. Metropolitan Area. Είναι δύσκολο να ταυτιστεί η πόλη με τον αστικό ιστό, καθώς ο ιστός αυτός περιλαμβάνει ολοένα

[1] Γεωργούλης Δ. – *Ζητήματα θεωρίας στον Αστικό Σχεδιασμό*. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1993.

περισσότερο μιαν ασαφή περιθωριακή ζώνη. Οπότε μια προσέγγιση ορισμού της πόλης θα συνδυάζει την τάξη μεγέθους με τις μη γεωργικές δραστηριότητες. Υπάρχει, ολόκληρη ιεραρχική κλίμακα πόλεων, που αρχίζει από το χωριό – κέντρο, περνά από την κωμόπολη και καταλήγει στην πόλη.

Μπορεί να δοθεί ο εξής ορισμός. Πόλη είναι ένας οικισμός με σημαντικό μέγεθος, διευθετημένο για τη συλλογική ζωή, στη διευθέτηση αυτή συνιστάται η πολεοδομία, και που ένα ουσιαστικό τμήμα του πληθυσμού του ζει από μη γεωργικές δραστηριότητες. Είναι βέβαια δύσκολο να καθοριστούν τα κατώτατα όρια. Οι πόλεις ανήκουν εξάλλου σε πολλούς διαφορετικούς τύπους, ώστε είναι ανάγκη να μελετηθούν τόσο οι διαφορές τους, όσο και τα κοινά τους χαρακτηριστικά.

Τα θέματα της μελέτης της πόλης που χρειάζεται να εξεταστούν είναι η θέση, η τοποθεσία της, οι φάσεις της ανάπτυξης, οι λειτουργίες της πόλης, καθώς και οι ανάγκες της όπως ο ανεφοδιασμός, η ύδρευση και οι μεταφορές, ο πληθυσμός της πόλης δηλαδή προέλευση, σύνθεση και δημογραφικά χαρακτηριστικά, οι συνοικίες, ο ρόλος της πόλης στην περιφέρεια στην οποία ανήκει, οι σχέσεις της πόλεις με άλλες πόλεις και η θέση της στο αστικό δίκτυο της περιφέρειας[2].

Η έννοια της πόλεις θα μπορούσε να προσεγγίσει από δυο πλευρές. Η πρώτη προσέγγιση είναι να θεωρηθεί η πόλη ως ένα στατικό αντικείμενο, τεχνικό έργο κα να θεωρηθεί ως το σύνολο των οικονομικών όγκων.

Η δεύτερη προσέγγιση μπορεί να θεωρηθεί ο συσχετισμός της πόλης με έναν ζωντανό οργανισμό, ο οποίος γεννιέται, αναπτύσσεται και τέλος πεθαίνει. Με αυτή τη μορφή η πόλη αποκτάει την έννοια του μεταβαλλόμενου χώρου και χρόνου.

3.1.1. Η ΓΕΝΕΣΗ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Στο μεγαλύτερο κομμάτι της Ιστορίας οι άνθρωποι ζούσαν σε αγροτικές περιοχές. Η τυπική μονάδα οικισμού ήταν αυτή μιας αγροτικής κοινότητας που παρήγαγε την τροφή της. Από τότε η κατάσταση έχει αλλάξει αρκετά. Σ' όλο τον

[2] Λεοντίδου Λ. – *Πόλεις της Σιωπής Εργατικός Εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά 1909-1940,* Ειδικό Πολιτιστικό Τεχνολογικό ίδρυμα. ΕΤΒΑ, Αθήνα, 1989.

κόσμο το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές αυξάνεται συνεχώς και αντίστοιχα μειώνεται το ποσοστό που ζει σε αγροτικές περιοχές.

Ο σχηματισμός του οικισμού στα αστικά κέντρα αποτελούν συνέπεια των κοινωνικών αναγκών του ανθρώπου. Οι ανάγκες είναι[3]:

i) Ψυχοσωματικές ανάγκες όπως της αναπαραγωγής, αυτοσυντήρησης, άμιλλας, ο φόβος της μοναξιάς και όσες ανάγκες συνδέονται με την εξωτερίκευση των συναισθημάτων.

ii) Οικονομικές ανάγκες, οι οποίες έχουν ως αποτέλεσμα την συσπείρωση των ικανοτήτων για την δημιουργία καλύτερα οικονομικού αποτελέσματος. Από αυτό προήλθε και ο καταμερισμός της εργασίας που ωφέλησε αρκετά την αύξηση της παραγωγικότητας. Ιδιαίτερα στη σύγχρονη ιστορία.

iii) Θρησκευτικές ανάγκες που έχουν ως κίνητρο την ταύτιση της τύχης του ανθρώπου με άλλους απέναντι στο «υπέρτατο ον»

iv) Πνευματικές ανάγκες για διάχυση της γνώσης, της εμπειρίας και των απόψεων.

Υπάρχουν αρκετοί λόγοι που προσδιορίζουν την κατανομή των οικισμών στο χώρο[4]. Αυτοί είναι οι:

i) Κλίμα και φυσικό περιβάλλον. Η προσπάθεια του ανθρώπου να ανακαλύψει ένα φυσικό περιβάλλον, που να μην επηρεάζει αρνητικά τη φυσιολογία του ανθρώπινου σώματος και παράλληλα να τον ικανοποιεί ψυχολογικά αποτελεί βασικούς παράγοντες, που ωθούν τον άνθρωπο να επιλέξει τον τόπο της κατοικίας του.

Οι κλιματολογικοί παράγοντες επηρεάζουν ουσιαστικά στην γενικότερη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού στην υδρόγειο. Αυτή η κατανομή στη σύγχρονη εποχή τείνει να αλλάξει, με τις επεμβάσεις της τεχνολογίας στο φυσικό περιβάλλον.

ii) Υλικά αγαθά άμεσης ανάγκης. Κυρίαρχη απαίτηση του ανθρώπου είναι η διασφάλιση εκείνων των υλικών αγαθών, χωρίς τα οποία δεν μπορεί να επιβιώσει. Τα υλικά αγαθά όπως λέγονται πρώτης ανάγκης. Αυτά είναι η τροφή και το νερό, καθώς και τα υλικά αγαθά που προστατεύουν από τις καιρικές συνθήκες. Στο παρελθόν οι οικισμοί κτίζονταν κοντά σε γόνιμα εδάφη και

---

[3] Αραβατινός Αθ. Ι. – *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου.* Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997.

[4] Βλέπε υποσημείωση 3. Αραβατινός Αθ., Αθήνα,1997.

περιοχές που μπορούσαν να εξασφαλίσουν την τροφή για τη γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία και θήρα καθώς και κοντά σε νερό.

iii) Άμυνα. Η στρατηγική και κυρίως η αμυντική γεωγραφική θέση ήταν καθοριστικός παράγοντας για την εγκατάσταση του οικισμού. Οικισμοί δημιουργούνταν στα ορεινά μακριά από τη θάλασσα από το φόβο των πειρατών και των επιδρομών (π.χ. Κέα, Πήλιο, Σαντορίνη). Σε κάποια φυσική έξαρση για τη δημιουργία της λεγόμενης «ακρόπολης» (π.χ. Άργος, Μυκήνες, Θήβα, Λήνδρος Ρόδου, Τίρυνθα). Χωριά αετοφωλιές, που δημιουργήθηκαν για αμυντικούς λόγους όπως απειλή από επιδρομή πειρατών ή ληστρικών ένοπλων συμμοριών. Σε χερσόνησο (π.χ. Κωνσταντινούπολη, Μονεμβασιά και Νέα Υόρκη). Σε κάποιο απόκρυφο ή ελεγχόμενο (π.χ. Ύδρα). Στους μαιάνδρους ποταμών για την προφύλαξη του οικισμού από περισσότερες της μιας πλευράς (π.χ. Βέρνη, Τολέδο). Σε κάποια νησίδα (π.χ. Hade la cite. Παρίσι, Galma – Stan Στοκχόλμη και Manhattan – Ν. Υόρκη).

iv) Κυκλοφορία. Η διασφάλιση της επικοινωνίας μεταξύ της θέσεως του οικισμού και άλλων χώρων, είτε του άμεσου περιβάλλοντος, είτε πλέον απομακρυσμένων, έχει ως αποτέλεσμα την αναγκαιότητα της χωροθετήσεως του οικισμού στον οδικό άξονα. Ο παράγοντας της κυκλοφορίας έρχεται σε αντίθεση με τον παράγοντα της άμυνας, η οποία ελαττώνεται από την ύπαρξη πολλών και εύκολο πρόσθετων κυκλοφοριακών διόδων. Η διασταύρωση δύο οδών αυξάνει τον βαθμό επίδρασης του παράγοντα της κυκλοφορίας για την επιλογή της θέσεως του οικισμού. Υπάρχει ένα ερώτημα στο αν ο οικισμός δημιουργεί την οδό ή η οδός τον οικισμό. Πάντως οι φυσικοί δρόμοι οδηγούσαν τον πρωτόγονο άνθρωπο στις μετακινήσεις του στη γη και διευκόλυναν την εξεύρεση για αγαθά καθώς και για τη θέση για την κατάλληλη μόνιμη κατοικία του. Συμπερασματικά θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η οδός ή η ελεγχόμενη από την οδό περιοχή αποτελεί μια αναγκαία συνθήκη όχι όμως και ικανή για την εγκατάσταση του οικισμού.

v) Προϋπάρχοντα ανθρώπινα έργα. Μια υποτυπώδης αγροτική εγκατάσταση, ένα φυλάκιο ένα στοιχειώδες τεχνικό έργο είναι αρκετές φορές ικανά για να δώσουν την εκκίνηση για τη εγκατάσταση ενός οικισμού. Η αρχική τοποθέτηση των ανωτέρων ανθρώπινων έργων σε κάποια θέση μπορεί να έχει προκύψει από μια αιτιολογημένη ανάγκη, αλλά μπορεί να έχει προκληθεί και από τυχαίο γεγονότα. Άρα ο παράγων τύχης ενδεχομένως να επηρεάζει την χωροθέτηση

του ανθρώπινου έργου, που στη συνέχεια οδήγησε στην ανάπτυξη ενός οικισμού.

vi) Αποστάσεις από άλλους οικισμούς. Σε αρκετές περιπτώσεις βλέπουμε οικισμούς να δημιουργούνται σε θέσεις χωρίς ιδιαίτερο φυσικό πλεονέκτημα συγκριτικά με άλλες γειτονικές. Σε αυτές τις περιπτώσεις η αιτία της ανάπτυξης του οικισμού στη συγκεκριμένη θέση βρίσκεται στην οικιστική δομή της ευρύτερης περιοχής και περισσότερο στην συνδυασμένη θέση των γύρων οικιστικών κέντρων της γεωγραφικής ενότητας στην οποία εντάσσεται ο Walter Chris taller το 1933 στην διατριβή του για τους «κεντρικούς τόπους» Zentrale orte, θεωρούσε ότι η θέση που έχουν οι οικισμοί στο χώρο δεν είναι τυχαία αλλά διέπεται σε γενικές γραμμές από μια απλή γεωμετρική νομοτέλεια. Ο στόχος της είναι να αναλύσει το ρόλο της πόλης ως οικισμού που εξυπηρετεί τους κατοίκους του και κυρίως τον πληθυσμό των γύρω περιοχών, επίσης να αναλύσει την κατανομή των τριτογενών δραστηριοτήτων ανάμεσα στους οικισμούς[5]. Η δημιουργία του οικισμού στο κέντρο μίας περιοχής την οποία εξυπηρετούν οδηγεί στην έννοια της «κεντρικής θέσης». Η θέση αυτή, τροφοδοτεί με υπηρεσίες και αγαθά τον εαυτό της και μια συμπληρωματική περιοχή. Στην εξαγωνική σύνθεση του υποδείγματος το Chris taller υπάρχουν γύρω από το κάθε κέντρο αλλά έξι, όπου η τοποθεσία τους καθορίζεται γεωμετρικά από την αρχική ύπαρξη δύο. Επιπλέον προσδιορίζει τις λειτουργίες που δίνει η κάθε κατηγορία κέντρων. Αυτές οι λειτουργίες συμπληρώνουν μια σειρά, που ξεκινάει από λειτουργίες «χαμηλής τάξης» και φτάνουν έως τις λειτουργίες «υψηλής τάξης». Τα πιο μεγάλα κάντρα έχουν υψηλότερης τάξης υπηρεσίας από αυτές που προσφέρουν τα μικρότερα.

Η ανάπτυξη των πόλεων παρουσιάζεται με τρεις διαφορετικές όψεις. Η πρώτη όψη είναι η χωρική, η μορφολογική. Εδώ αναλύονται οι τρόποι με τους οποίους σε κάθε φάση αναπτύχθηκε η κάθε πόλη στην τοποθεσία της και τον τρόπο που τα αρχιτεκτονικά μνημεία που περιλαμβάνει αντανακλούν την ανάπτυξη αυτή.

Η δεύτερη όψη είναι λειτουργική. Εδώ ως αντικείμενο μελέτης έχουμε τη διαδοχή των λειτουργιών και των προσαρμογών των ιστορικών συνθηκών που οδηγούν στην σημερινή πόλη.

---

[5] Κονσόλας Ν. – *Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική*. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1997.

Η λειτουργική και η μορφολογική άποψη της ανάπτυξης διαμέσου της τρίτης όψης της δημογραφικής. Οι λειτουργίες της πόλης φέρνουν σ' αυτή έναν πληθυσμό για την εξυπηρέτηση του η πόλη χρειάζεται να αυξήσει τον αριθμό των κτιρίων της. Ο πληθυσμός της πόλης επηρεάζεται με τη φυσική κίνηση του πληθυσμού καθώς και με τις μεταναστεύσεις. Όταν η γεννητικότητα μειώνεται η φυσική αύξηση είναι μικρή όταν όμως η γονιμότητα μένει σταθερή, η γεννητικότητα είναι υψηλή, η θνησιμότητα χαμηλή και η φυσική αύξηση μεγαλύτερη από ότι στη γύρω ύπαιθρο, τότε η πόλη έχει νεανικό πληθυσμό. Παράλληλα και με την περίπτωση, όπου το μεταναστευτικό ισοζύγιο εκφράζεται έντονα θετικό. Οπότε ο χάρτης της φυσικής αύξησης του πληθυσμού συμπίπτει με τον χάρτη σχεδόν του αστικού πληθυσμού[6].

Οι πόλεις αυξάνουν τον πληθυσμό τους κυρίως χάρη στο μεταναστευτικό πλεόνασμα, καθώς η βιομηχανική και η εμπορική ανάπτυξη προκαλεί πολλαπλασιασμό της απασχόλησης. Στις ανεπτυγμένες χώρες η αύξηση της απασχόλησης στον δευτερογενή και τον τριτογενή τομέα μεταφράζονται σε έντονη ανάπτυξη των πόλεων, πράγμα που οδηγεί σε ερήμωση διαχρονικά της υπαίθρου. Το ποσοστό της αύξησης του πληθυσμού ανάμεσα σε δύο απογραφές αποτελεί έναν σοβαρό δείκτη του δυναμισμού των πόλεων με βάση το πολεοδομικό συγκρότημα και όχι τα τυπικά όρια των δήμων.

Η ανάπτυξη των πόλεων δεν αποτελεί ταυτόχρονη αφομοίωση στις νέες τεχνικές και στις νέες μορφές οικονομικής οργάνωσης. Πάντα υπάρχει κάποια καθυστέρηση και η πόλη εξελίσσεται με κάποιου είδους συμβιβασμό ανάμεσα στο παρελθόν και στο παρόν. Το παρελθόν, στον τομέα της λειτουργίας, επιβιώνει με την παράδοση, που έχει τη δυνατότητα να αποτελέσει τη δύναμη ή την αδυναμία της σημερινής οικονομίας της πόλης. Η καθυστέρηση όμως παρουσιάζεται στη μορφολογία της πόλης, στην ύπαρξη παλαιών συνοικιών, που δεν έχουν προσαρμοστεί στη νέα τους τεχνολογία και στη νέα τους λειτουργία.

---

[6] Hall P. – *Planning For Urban growth: metropolitan area plus and their implications for South – East England,* Regional Studies England, 1967.

3.1.2. ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΟΣ

Η έννοια της πόλης έχει ήδη περιγραφεί και αναπτυχθεί σε αυτό το σημείο θα διευκρινισθεί η έννοια του οικισμού και πώς αυτής συνδέεται με την έννοια της πόλης.

Ως οικισμό θεωρούμε την εγκατάσταση κατοικιών, το σύνολο κατοικιών σε συγκεκριμένο τόπο ώστε να έχουν μεταξύ τους κάποια σχέση[7]. Η έννοια του οικισμού είναι συνδεδεμένη με την έννοια των κτισμάτων, που τον συγκροτούν. Άρα οικισμός είναι ένα λειτουργικό σύστημα, μια δομή και τα στοιχεία του είναι. Οι πολεοδομικές του λειτουργίες οι οποίες συνδέονται με το δίκτυο των ατόμων.

Ο οικισμός αρχίζει να αποκτάει σημασία από τη χρονική περίοδο που ο αριθμός των οικογενειών που την αποτελούν είναι ικανός να διαμορφώσει μια κοινωνική ομάδα μεγαλύτερη της οικογένειας.

Ο οικισμός είναι μια ολότητα, καθώς κάθε μεταβολή σε οποιαδήποτε λειτουργία του ή σχέση λειτουργιών έχει επιπτώσεις στο σύνολο του. Το χαρακτηριστικό της ολότητας συνοδεύεται από το χαρακτηριστικό το οποίο εμφανίζει ο οικισμός να έχει διαφορετικές ιδιότητες τα αθροίσματα των στοιχείων του. Ο οικισμός μετατρέπεται σε συνάρτηση με το χρόνο με έναν κυμαινόμενο ρυθμό. Η παρατήρηση αυτή δεν αρκεί για να αποδείξει ότι ο οικισμός είναι ένα σύστημα μαθηματικών μετασχηματισμών, αφού αναφέρεται στο ιστορικό και όχι στο διαχρονικό επίπεδο, αποδεικνύει όμως ότι ο οικισμός χαρακτηρίζεται από δυναμικής φύσεως σταθερότητα. Αυτή η δυναμική φύση σταθερότητας που χαρακτηρίζεται ο οικισμός πρόκειται για κατάσταση ομοιοστατικής μορφής, που οφείλεται σε εσωτερική ρύθμιση. Η ομοιοστατική του οικισμού απορρέει από τη ομοιοστατική της κοινωνικής ομάδας την οποία περιλαμβάνει και πραγματοποιείται με την οργάνωση των σχέσεων των λειτουργιών του και με την πρόβλεψη των ασχολιών, οι οποίες μπορεί να εμφανιστούν με την αποτελεσματική αντιμετώπιση του.

Κάθε πόλη με την πλατιά έννοια είναι οικισμός, όμως ο κάθε οικισμός δεν μπορεί να είναι πόλη[8]. Για να θεωρηθεί ένας οικισμός πόλη χρειάζεται να έχει ένα ελάχιστο δυναμικό, καθώς και κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Το δυναμικό χρειάζεται να είναι ποιοτικό αλλά και ποσοτικό. Για να θεωρείται ένας

---

[7] Munford L. – *The City in History*, New York, 1961.

[8] Βλέπε υποσημείωση 3. Αραβατινός Αθ., Αθήνα, 1997.

οικισμός πόλη, ποσοτικά, σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, πρέπει να υπερβαίνει ένα ελάχιστο αριθμό κατοίκων.

Στην Ελλάδα θεωρούνται πόλεις οι οικισμοί οι οποίοι έχουν πληθυσμό πάνω από 10.000 κατοίκους. Κωμοπόλεις οι οικισμοί με 2000 έως 10.000 κατοίκους και κώμες ή χωριά οι οικισμοί με λιγότερους από 2000 κατοίκους, στοιχεία σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Αλλά μόνο ο αριθμός των κατοίκων δεν αποτελεί μοναδικό αλλά και καθοριστικό παράγοντα για την διαχώριση της πόλης από τον οικισμό. Η πόλη διαχωρίζεται από την έννοια του οικισμού διότι οι λειτουργίες της ανταποκρίνονται στην κάλυψη των βασικών αναγκών των κατοίκων που είναι η εργασία, η κυκλοφορία και η ψυχοσωματική καλλιέργεια. Ο οικισμός καλύπτει συνήθως μόνο την ανάγκη της κατοικίας σε συνάρτηση με την εργασία και ελάχιστα έως καθόλου τις υπόλοιπες ανάγκες.

3.1.3. ΟΙ ΝΕΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΤΟΥ 20ου ΑΙΩΝΑ

Στις αρχές του 1900 ο σύγχρονος κόσμος είχε στο σύνολο του περίπου 270 πόλεις με πληθυσμό πάνω από 100.000 κατοίκους εκ των οποίων οι 100 ήταν ανύπαρκτες ή ήταν κωμοπόλεις ή χωριά στις αρχές του 19ου αιώνα[9]. Μετά τον Α' Παγκόσμιο πόλεμο πολύ λίγες πόλεις δημιουργήθηκαν εκτός της Σοβιετικής Ένωσης, ακόμη και όταν το 1930 άρχισε το φαινόμενο της «προγραμματισμένης δημιουργίας νέων Πόλεων» που όμως στην πραγματικότητα ήταν η αποσυμφόρηση των ήδη υπαρχόντων μεγάλων πόλεων.

Στην Ευρώπη οι νέες μεγάλες πόλεις δημιουργήθηκαν στην Γερμανία, στην Αγγλία, στην Γαλλία και στο Βέλγιο. Μετά τον Β' παγκόσμιο Πόλεμο οι νέες μεγάλες πόλεις εμφανίστηκαν από τα Γάλλο Ισπανικά σύνορα μέχρι τα Γερμανό Πολωνικά σύνορα.

Σε κάποιες περιπτώσεις η εμπόδιση της ανάπτυξης των μεγάλων αστικών πόλεων ήταν θεληματική. Στο Λονδίνο, συγκεκριμένα, το 1940 μια επιτροπή μελέτης πρότεινε τον περιορισμό της ελάττωσης της βιομηχανίας. Ενώ το 1945 σχεδιάστηκε η δημιουργία ενός δικτύου νέων αυτόνομων πόλεων

[9] Braudel F. - *Μελέτες για την ιστορία.* Έκδοση 2η. Θεωρία και Μελέτες Ιστορίας 7, Αθήνα, 1987.

σε μια απόσταση 40-50 χιλιομέτρων από το Λονδίνο[10]. Αυτές οι νέες πόλεις ανήκουν στην κατηγορία των «κωμοπόλεων που ξεκίνησαν το 1899 από τον Ebenezer Howard, πατέρα του σύγχρονου νεωτεριστικού κύματος των νέων πόλεων. Το παράδειγμα για την αποκέντρωση του Λονδίνου ακολούθησαν και άλλες χώρες. Το 1950 σχεδιάστηκαν νέα προγράμματα για την αποκέντρωση της Στοκχόλμης. Η Φιλανδία ακολούθησε το παράδειγμα της Σουηδίας για το Ελσίνκι. Οι Ιάπωνες για την αποκέντρωση της Οσάκα δημιούργησαν ένα υπόδειγμα που στηρίχτηκε στην Βρετανική αλλά και τη Σουηδική οικοδόμηση και ξεκίνησε το 1963. Η Γαλλία ακολούθησε αργότερα ένα πρόγραμμα αποκέντρωσης του Παρισιού γύρω στο 1970. Στη Σοβιετική Ένωση το πρόβλημα της επιβράδυνσης της ανάπτυξης της Μόσχας αντιμετωπίστηκε με ένα πρόγραμμα που προέβλεπε την οικοδόμηση 20 νέων πόλεων[11]. Τέλος στις Η.Π.Α. που κυριαρχεί η ιδιωτική πρωτοβουλία, δεν υπήρξαν ουσιαστικά σχέδια για την αποκέντρωση των μεγάλων μητροπόλεων μέσω της δημιουργίας των νέων πόλεων.

3.1.3.1. ΟΙ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΙΣ – ΜΕΓΑΛΟΥΠΟΛΕΙΣ

Μετά τη βιομηχανική επανάσταση παρουσιάστηκε ένα νέο φαινόμενο που έχει ως κύριο χαρακτηριστικό του την αύξηση του ορίου του μεγέθους των πόλεων και την αύξηση του αριθμού των πολύ μεγάλων πόλεων. Αυτό ήταν το φαινόμενο των μεγαλουπόλεων και της Μητροπολιτικής πόλης.

Η Μητροπολιτική περιοχή πρώτο χρησιμοποιήθηκε στις Ηνωμένες πολιτείες και αναφέρονταν σε πολύ μεγάλες πόλεις, με έντονο διοικητικό κέντρο και με 500.000 κατοίκους περίπου. Στο εσωτερικό αυτών των πόλεων υπάρχει μια άμεση σχέση ανάμεσα στην εκβιομηχάνιση και την συνεχώς αυξανόμενη αστικοποίηση. Σε αυτές τις μητροπόλεις συνδυάζουν βιομηχανικές, χρηματοπιστωτικές, διοικητικές, πολιτικές, πολιτιστικές και εμπορικές λειτουργίες.

Η έννοια της Μητρόπολης θα μπορούσε να οριστεί ως ένα δυναμικό αστικό κέντρο με πληθυσμό πάνω από 50000 κατοίκους και έχει δορυφόρε πόλεις με ειδικές λειτουργίες και συνδέεται μαζί τους με ένα δίκτυο ροών και

---

[10] Κρεμμυδάς Β. – *Εισαγωγή στην Οικονομική Ιστορία της Ευρώπης,* Αθήνα, 1989.

[11] Braudel F., Aymard M. Coorelli F. – *Η Μεσόγειος, ο χώρος και η Ιστορία* Μετ. Ε. Αβδέλα και Ρ. Μπενβενίστε, Αθήνα, 1990.

σχέσεων[12]. Αυτό το αστικό κέντρο έχει τις προϋποθέσεις των πόλεων ανάπτυξης δηλαδή το κατάλληλο πληθυσμιακό μέγεθος των αγορών εργασίας και προϊόντων, τις κατάλληλες υποδομές και τις προωθητικές δραστηριότητες που ανήκουν στον δευτερογενή και στον τριτογενή τομέα[13].

Όταν ορίζουμε το μέγεθος μιας πόλης οριοθετείται και η περίμετρος της πόλης. Η περίμετρος της πόλης. Η περίμετρος μιας μητροπολιτικής περιοχής οπότε, θα περικλείει περιοχές που υπάρχει μια έντονη αλληλεξάρτηση των τοπικών λειτουργιών και αυτών που ανήκουν σε μια κεντρική πόλη. Όταν δηλαδή η ζώνη της μητροπολιτικής Περιοχής περιλαμβάνει όχι μόνο γειτονικές περιοχές αλλά και μικρές συγκεντρώσεις που είναι εξαρτημένες από την πόλη.

Η ταυτόχρονη αύξηση του δείκτη αστικοποίησης και του μεγέθους των πόλεων οδήγησε σε ουσιαστικές μεταβολές του τρόπου ζωής του πληθυσμού. Επιπλέον μια κύρια συνέπεια αυτού ήταν η περιβαλλοντική υποβάθμιση. Το θέμα της χωροθέτησης οδηγεί σε μια ουσιαστική αντιμετώπιση των προβλημάτων που δημιουργούνται από τη δομή και τη λειτουργία των μητροπολιτικών Περιφερειών.

3.1.3.2. ΟΙ ΤΕΧΝΟΠΟΛΕΙΣ

Στη δεκαετία του 70 παρουσιάστηκαν ουσιαστικές μεταβολές σχετικές με την ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας, της οργάνωσης της παραγωγής και την παρουσίαση στο χώρο[14]. Οι πετρελαϊκές κρίσεις της δεκαετίας του 70 και ο υψηλός πληθωρισμός, ταυτόχρονα με την υψηλή ανεργία και την ελάττωση της παραγωγικότητας στην βιομηχανία, οδήγησαν στην εμφάνιση της κρίσης των κεντρικών περιφερειών των ανεπτυγμένων χωρών του δυτικού κόσμου. Αυτό είχε ως άμεση συνέπεια, οι παραδοσιακές βιομηχανίες των κεντρικών περιοχών των χώρων αυτών να κινούνται προς την περιφέρεια. Όταν η κρίση κορυφώθηκε κάποιες περιφέρειες δημιούργησαν

---

[12] Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης – *Οργάνωση της Μητροπολιτικής Περιφέρειας της Αθήνας*. Δεύτερος Τεύχος, Τοπική Ένωση Δήμου και Κοινοτήτων Νομού Αττικής, Αθήνα, Σεπτέμβριος 2001.

[13] Ρόντης Κ., Παπαδασκαλόπουλος Αθ. – *Η προσέγγιση του Περιφερειακού κύκλου. Η περίπτωση της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας*. Ο Στατιστικός. Έτος τριακοστό. Τεύχη 1-2.

[14] Massey D. – *Spatial Divisions of labour*. Social structures and the Geography of production, Mac Millan, 1984.

σημαντικές αναπτυξιακές επιδόσεις, τόσο στο σχηματισμό κεφαλαίου όσο και στην ταχεία ανάπτυξη της βιομηχανικής απασχόλησης.

Όλες αυτές οι μεταβολές κατέληξαν στη δημιουργία ενός νέου προτύπου περιφερειακής ανάπτυξης στηριγμένου στη λειτουργία συγκεντρώσεων δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, που συναντώνται συνήθως ως Τεχνοπόλεις[15]. Οι τεχνοπόλεις αποτελούν μια ξεχωριστή μορφή των Πόλων Ανάπτυξης, έχοντας ως προωθητική βιομηχανία την Έρευνα και Ανάπτυξη και τις λειτουργίες υψηλής τεχνολογίας.

Σε διεθνή επίπεδο οι χώροι των τεχνολογικών συγκροτημάτων εντάσσονται σε τρεις κατηγορίες σύμφωνα με το OECD[16].

i) Παλιές βιομηχανικές πόλεις, οι οποίες στοχεύουν στην αναδιοργάνωση και ανάκαμψη τους, κυρίως μέσα από τη δημιουργία Τεχνολογικών Πάρκων.

ii) Μητροπολιτικά κέντρα που εμφανίζουν συγκεντρώσεις υψηλής τεχνολογίας και διαθέτουν τις κατάλληλες υποδομές, τις τεχνολογικές και βιομηχανικές βάσεις ώστε να μετασχηματισθούν σε Τεχνοπόλεις.

iii) Νέοι βιομηχανικοί χώροι που δημιουργούνται από επιχειρήσεις με νέους κλάδους υψηλής τεχνολογίας που προσαρμόζονται εύκολα στις απαιτήσεις οργάνωσης των Τεχνοπόλεων.

Στις βασικές λειτουργίες των Τεχνοπόλεων εντάσσονται η προσέλκυση επιχειρήσεων, η αλληλό-γονιμοποίηση, η μεταφορά τεχνολογίας, καθώς και η ανάπτυξη μιας μητρόπολης με την αναπτυξιακή επίδραση που έχει στο αστικό κέντρο που εγκαθίσταται[17].

Οι Τεχνοπόλεις αποτελούν φορείς καινοτομίας όχι μόνο για τις επιχειρήσεις, αλλά και για τις διαδικασίες της διαχείρισης και της προώθησης ευρύτατων προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και ανάπλασης.

Η δημιουργία Τεχνοπόλεων στην Ελλάδα θα έχει ευνοϊκές συνέπειες στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη. Σε αυτές τις πόλεις θα αξιοποιηθεί η υπερεθνική σημασία που θα αποσκοπεί στην προώθηση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας και θα συμβάλλει στην επιλεκτική αναδιάρθρωση των πόλων αυτών με δυνητικές συνέπειες στα προβλήματα της αποκέντρωσης. Η

---

[15] Monck C. – *Science Parks Their Contribution to Economic. Growth.* Peat Marwick, 1985.

[16] O.E.C.D. – *Cities and New Technologies,* 1991.

[17] United Nations – *Economic and Social Council.* Economic Commission for Europe – *A few Reflections on Techno poles,* France, 18/9/1988.

δημιουργία τους στην Ελλάδα θα δώσει νέα ώθηση στον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά και στη συνολική αναβάθμιση των αστικών συνόλων. Η ανάπτυξη Τεχνοπόλεων δεν θα είναι ιδιαίτερα θετική για την άσκηση της Περιφερειακής πολιτικής αφού η ανάπτυξη των τεχνολογικών περιοχών θα περάσει από το κέντρο ή από τον αναπτυγμένο άξονα της χώρας και όχι από την περιφέρεια.

3.1.4. ΤΟ ΙΔΑΝΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Το ιδανικό μέγεθος των πόλεων διαφέρει αναλόγως από πια οπτική το εξετάζουμε[18]. Το διοικητικά ιδανικό μέγεθος της πόλης είναι στο σημείο της ελαχιστοποίησης του κατά κεφαλήν κόστους των δηλαδή εκεί όπου ελαχιστοποιείται η δαπάνη των τοπικών εξουσιών διοικητικών αστικών υπηρεσιών. Τα κατά του ιδιώτες Άριστο μέγεθος δεν υπάρχει ένα μόνο άριστο μέγεθος γιατί ανάλογα με το αν είναι τοπικός σύμβουλος, πιθανός μετανάστης κ.α. θα έχει διαφορετικό άριστο σημείο. Οπότε σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να μεγιστοποιείται το καθαρό όφελος που απολαμβάνουν οι τωρινοί κάτοικοι και υπάρχει το καθαρό κέρδος από την πιθανότητα εισροής των μεταναστών. Τέλος το Μέγιστο μέγεθος της πόλης για τη βιομηχανία εξαρτάται από τον τύπο των αγαθών που παράγει και από τους σκοπούς της. Οπότε θα πρέπει να εκπληρώνονται οι αντικειμενικοί σκοποί των διαφορετικών τύπων των ιδιωτικών επιχειρήσεων.

Από την εξέταση των παραπάνω φαίνεται ότι υπάρχει μια σχετική συμφωνία μεταξύ των ιδανικών μεγεθών που ευνοούν την απασχόληση και τη διαδικασία της οικονομικής ανάπτυξης καθώς και των ορίων τα οποία ευνοούν τις γενικές συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού.

3.2. ΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Οι πόλεις έχουν ορισμένες ουσιαστικές λειτουργίες που στην πορεία εξελίσσονται σε βασικούς παράγοντες για την λειτουργία και την ανάπτυξη των

---

[18] Σιδηρόπουλος Ηλ. – *Οικονομική των Αστικών κέντρων.* Πανεπιστημιακές Εκδόσεις. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα.

πόλεων. Οι λειτουργίες που έχουν κάποιο ουσιαστικό ρόλο στην κοινωνία είναι οι εξής[19].

i) **Οικονομική λειτουργία**. Ο οικονομικός κύκλος επηρεάζει την ανάπτυξη του οικισμού. Αυτή η λειτουργία είναι ιδιαίτερα σημαντική κυρίως για τις βιομηχανικές πόλεις. Η εργασία επίσης δεν παράγει υλικά αγαθά αλλά υπηρεσίες εξαιτίας των λειτουργιών αποβιομηχάνισης και προσοχής στον τομέα των πληροφοριών ένας μεγάλος αριθμός πόλεων ανά την υδρόγειο έχει αναπτυχθεί προς τη συγκεκριμένη οικονομική λειτουργία.

ii) **Διατήρησης κάποιας Γεωργικής λειτουργίας.** Οι περισσότερες πόλεις έχουν την δική τους κτηματική Περιφέρεια και κάποιοι κάτοικοι τους έχουν σαν βασική απασχόληση την γεωργική καλλιέργεια.

iii) **Εμπορική λειτουργία.** Η εμπορική λειτουργία είναι από τις κυριότερες λειτουργίες, σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις θεωρείται κριτήριο για τον ορισμό της πόλης. Το εμπόριο όμως δεν δημιούργησε μόνο μόνιμες πόλεις, αλλά οφείλουν τη δημιουργία τους στις συναθροίσεις εμπόρων στους οποίους ήρθαν σταδιακά να προστεθούν γιατροί, γαιοκτήμονες και εισοδηματίες. Ακόμη και σήμερα δημιουργούνται τέτοιες πόλεις όπως στην Ισλανδία. Οι εμπορικές πόλεις αναπτύχθηκαν παντού, αλλά ταυτόχρονα υπήρχαν και οι κατάλληλες τοποθεσίες που ευνόησαν τη αυθόρμητη δημιουργία πόλεων όπως οι γέφυρες, τα σημεία επαφής μιας πεδιάδας με το βουνό κ.α. Υπάρχει ιεραρχική κλίμακα από εμπορικές πόλεις κάποιες από αυτές οδηγούνται σε μεγάλα κέντρα αποθήκευσης διαμετακόμισης και αναδιανομής εμπορευμάτων και σε χρηματιστηριακά κέντρα. Σε αυτή την περίπτωση διακινούν αφανή εμπορεύματα και η εξωτερική τους όψη είναι διαφορετική από εκείνη των πόλεων που πραγματοποιούνται φορτοεκφορτώσεις όπως το Άμστερνταμ, City του Λονδίνου Loop του Σικάγου.

iv) **Βιομηχανική λειτουργία.** Υπάρχουν διάφοροι τύποι βιομηχανικής πόλης. Μια πόλη με εξορυκτικές δραστηριότητες είναι αρκετά διαφορετική αν πρόκειται για εξόρυξη άνθρακα από ό,τι αν πρόκειται για άντληση πετρελαίου. Οι πόλεις με βαριά βιομηχανία, που βρίσκονται σε σημεία όπου τα καύσιμα και οι πρώτες ύλες φθάνουν με μικρό κόστος είναι διαφορετικές από πόλεις με μεταποιητική βιομηχανία. Η βιομηχανία σπάνια εξαφανίζεται μαζί με την αιτία

---

[19] Βλ. Υποσημείωση 3 Αραβατινός Αθ., Αθήνα,1997.

στην οποία εμπίπτει η δημιουργία της και αρκετές πόλεις διατηρούν παλιές βιομηχανίες. Πόλεις – φαντάσματα ονομάζουμε τις πόλεις που έχασαν τον πληθυσμό τους μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα, έτσι ώστε τα κτήρια τους να παραμένουν ανέπαφα.

v) <u>Διοικητική λειτουργία.</u> Διοικητική λειτουργία έχουν οι πόλεις που είναι πρωτεύουσες νομών και κρατών. Ο διοικητικός και πολιτικός ρόλος είναι σε κάποιες περιπτώσεις η κύρια λειτουργία τους όπως της Ουάσιγκτον. Ένας αριθμός Πόλεων έχει δημιουργηθεί ειδικά για τον σκοπό αυτό όπως οι Βερσαλλίες ενώ άλλοτε δημιουργήθηκαν μετά από συλλογική απόφαση στη μέση της υπαίθρου όπως η Καμπέρα και η Μπραζίλια.

Η διοικητική λειτουργία εκφράζεται συνήθως με κάποιο μνημειακό κτιριακό σύνολο. Στις πρωτεύουσες συγκεντρώνονται πολύ συχνά η Πνευματική, η καλλιτεχνική ζωή και η εκδοτική κίνηση. Ακόμη και η βιομηχανία προσελκύεται στις περισσότερες πρωτεύουσες από την καταναλωτική αγορά που αντιπροσωπεύει η συγκέντρωση των δημοσίων υπαλλήλων, από την ποιότητα του εργατικού δυναμικού, από τα πλεονεκτήματα που μπορεί να προσφέρει στην οικονομία. Απαραίτητα όμως είναι και τα γεωγραφικά πλεονεκτήματα, καθώς και αστική τάξη, ή κάποιος δημόσιος φορέας που να κάνει επιλύσεις στη βιομηχανία. Σε αυτές τις λειτουργίες, μια πρωτεύουσα μεταβάλλεται σε μεγάλη μητρόπολη, οι διεργασίες όμως αυτές δεν είναι το ίδιο προωθημένες σε όλες τις χώρες.

vi) <u>Στρατιωτική λειτουργία.</u> Κάποιες πόλεις – φρούρια – και ορισμένα λιμάνια έχουν στρατιωτική λειτουργία. Η οργάνωση και η δημιουργία από την αρχή ενός κέντρου για στρατιωτική άμυνα, δεν δημιουργούν υποχρεωτικά μια πόλη. Σε παλιότερες εποχές η τοποθεσία είχε σημαντικό ρόλο στη χωροθέτηση κάποιων πόλεων. Οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις αρκετά συχνά δημιουργούνται έξω από τους οικισμούς χωρίς να σημαίνει ότι και μέσα σε οικιστικά συγκροτήματα δεν υπάρχουν στρατιωτικές περιοχές όπως είναι το πεντάγωνο στη Ουάσιγκτον.

Κάθε στρατιωτική δύναμη προστατεύει τις ακτές της με πολεμικά λιμάνια που είναι είτε σε προωθημένα σημεία ώστε να προσφέρουν ευελιξία στον στόλο. Αρκετά συχνά τα πολεμικά λιμάνια γίνονται ναύσταθμοι, αποκτώντας και βιομηχανική λειτουργία.

vii) Πνευματική λειτουργία. Το πολιτιστικό, μορφωτικό και πνευματικό επίπεδο επηρεάζεται αρκετά από τη λειτουργία της πόλης. Ανεπτυγμένη δραστηριότητα αυτών των λειτουργιών εμφανίζεται σε μουσειακές πόλεις, σε πανεπιστημιουπόλεις σε πόλεις κάντρο καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων όπως είναι Hedelberg Firenze κ.α. [20]. Στις θεοκρατικές κοινωνίες, η μορφωτική λειτουργία ταυτίζεται με την θρησκευτική, ενώ στις κοινωνίες στις οποίες το κράτος είναι διαχωρισμένο από την εκκλησία, η πνευματική λειτουργία ξεχωρίζει από την θρησκευτική. Σε ορισμένες χώρες αυτή η λειτουργία έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία ολόκληρων πόλεων όπως το Cambridge στην Οξφόρδη.

viii) Θρησκευτική λειτουργία. Υπάρχουν πόλεις που αποτελούν έδρα εκκλησιαστικών αρχών καθώς και πόλεις που εξελίχθηκαν χάρη σε κάποιο θρησκευτικό ίδρυμα και απέκτησαν πρόσθετες λειτουργίες οι οποίες δεν είχαν άμεση λειτουργία με την αρχική.

Οι κυριότερες θρησκευτικές πόλεις είναι αυτές στις οποίες πήγαιναν οι πιστοί για προσκύνημα. Έχουν κάποια ξεχωριστά γνωρίσματα αφού δημιουργήθηκαν τυχαία εξαιτίας κάποιου «οράματος» και η χωροθέτηση τους δεν έχει σχέση με τη λογική κάποιας γεωγραφικής αιτιοκρατίας και ενδεχομένως να βρίσκονται σε μέρη με δύσκολη πρόσβαση. Οι πόλεις αυτές δέχονται αρκετούς προσκυνητές που μένουν στην πόλη για κάποιο ορισμένο χρονικό διάστημα. Οπότε αυτές οι πόλεις μοιάζουν με τις τουριστικές πόλεις. Οι πιο τυπικές πόλεις με θρησκευτική κυρίως λειτουργία είναι το Μπενάρες, η Μέκκα και η Λούρδη. Μια πόλη μπορεί να είναι ταυτόχρονα έδρα εκκλησιαστικών αρχών καθώς και τόπος προσκυνήματος τέτοια είναι η Ρώμη.

ix) Κοινωνική λειτουργία. Σε κάθε πόλη παρέχονται οι κοινωνικές λειτουργίες όπως η περίθαλψη, η πρόνοια. Η ανάπτυξη της πόλης επηρεάζεται σημαντικά από την εξομάλυνση της επικοινωνίας για την οικιστική και την κοινωνική συνοχή. Πόλεις με έντονη κοινωνική λειτουργία είναι την Βαρκελώνη και η Νεάπολη[21].

Η κοινωνική λειτουργία ελαττώνεται σε νέους οικισμούς κυρίως στις βόρειες χώρες όπως είναι τα προάστια της Στοκχόλμης, αλλά και όταν οι συνθήκες της πόλης μειώνουν την τάση για ανθρώπινη επικοινωνία και οδηγεί

[20] Βλ. Υποσημείωση 3 Αραβατινός Αθ., Αθήνα, 1997.

[21] Fridmann J. – *Urbanization, Planning and National Development*, London, 1973.

το άτομο να κλείνεται στον εαυτό του και τον ωθεί στην αποξένωση από τους συνανθρώπους του.

x) Συγκοινωνιακή λειτουργία. Η επικοινωνία ανάμεσα στις πόλεις εξασφαλίζεται και αναπτύσσεται από την συγκοινωνιακή λειτουργία της πόλης που στηρίζεται στις υποδομές της. Η θέση στην οποία βρίσκεται μια πόλη καθορίζει τις επιμέρους σχέσεις τις από τις γύρω πόλεις μέσω των χερσαίων, θαλάσσιων και εναέριων συγκοινωνιών που ορισμένες φορές δημιουργούν πόλεις κόμβους.

xi) Παραθεριστική και τουριστική λειτουργία. Εδώ ταξινομούνται οι πόλεις που έχουν ρόλο υποδοχής και φιλοξενίας για έναν οικονομικά παθητικό πληθυσμό, αυτές είναι οι λουτροπόλεις με πάρκα, καζίνα, ιαματικά λουτρά, ξενοδοχεία, πόλεις για συνταξιούχους και απόμαχους της εργασίας όπως οι πόλεις της Κυανής Ακτής, τουριστικές ακτές.

Όλες αυτές οι πόλεις οφείλουν την εξέλιξη τους στις φυσικές συνθήκες, αλλά και σε κάποια προβολή, που έχει επιτευχθεί λόγω κεφαλαίων και διαφήμισης. Αυτές οι πόλεις λειτουργούν μόνο κατά τη διάρκεια μιας ή δύο εποχών. Αυτό οδηγεί σε ορισμένα προβλήματα όπως το ότι οι υπάλληλοι πρέπει να προσληφθούν μόνο για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και τα έξοδα χρειάζεται να αποσβεστούν σε σύντομη χρονική περίοδο. Αυτές οι πόλεις έχουν χαρακτηριστεί ως εφεδρικές πόλεις διότι έχουν τη δυνατότητα να φιλοξενήσουν χάρη των εγκαταστάσεων τον πρόσθετο πληθυσμό.

3.3. ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ

Η βιομηχανία εγκαθίσταται στα μέρη όπου υπάρχουν πηγές ενέργειας, πρώτες ύλες και πλεονάζουσα προσφορά εργατικών χεριών. Στην αρχή εγκαθίστατον στις πόλεις, διότι εκεί υπήρχε το κεφάλαιο, η εργατική δύναμη η αγορά. Η εκβιομηχάνιση είναι άμεσα συνδεδεμένη με την αστικοποίηση, διότι σε κάποιες περιπτώσεις κοντά στη βιομηχανία κατασκευάζονται πόλεις, αλλά και λόγο της αύξησης του πληθυσμού στις πόλεις[22].

[22] Λαγόπουλος Αλ. – *Δομική Πολεοδομία, Ο οικισμός ως σύστημα.* Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, 1973.

Η βιομηχανική επανάσταση παρουσιάστηκε στη Δύση και κυρίως στην Αγγλία του 19ου αιώνα. Η εσωτερική δομή της βιομηχανικής πόλης δέχθηκε ριζικές μεταβολές. Η βιομηχανική πόλη του 19ου αιώνα στην αρχική φάση της ανάπτυξης της δε διέθετε κανέναν κοινωνικό εξοπλισμό. Αυτό όμως οδήγησε βαθμιαία στην καλλιέργεια της κοινωνικής συνείδησης και στη διεκδίκηση καλύτερων συνθηκών ζωής στην πόλη.

Οι συνθήκες μεταξύ της πόλης και της βιομηχανίας μεταβάλλονται στη διάρκεια του χρόνου. Στην αρχή οι βιομηχανίες εγκαθίστανται μέσα στις πόλεις, τα τελευταία χρόνια οι βιομηχανίες κατασκευάζονται έξω από τα όρια των πόλεων και κυρίως στις βιομηχανικές περιοχές[23].

Η κύρια λειτουργία της πόλης μετά τη βιομηχανική επανάσταση είναι η βιομηχανική λειτουργία. Υπάρχει μια σύγκρουση στις σχέσεις πόλης και βιομηχανία, η οποία έγκειται σε θετικές – ελκτικές αλλά και αρνητικές – απωθητικές σχέσεις ταυτόχρονα.

Τις τελευταίες δεκαετίες ο ρυθμός της αστικοποίησης έχει ενταθεί ιδιαίτερα στις υποανάπτυκτες χώρες. Στη σύγχρονη περίοδο οι μεγάλες πόλεις δεν χαρακτηρίζονται από τη βιομηχανική δραστηριότητα, αλλά από τη συγκέντρωση τριτογενών δραστηριοτήτων, που έχουν σχέση με τη διοίκηση, το εμπόριο, την εκπαίδευση, τη διαχείριση και την κυριαρχία μέσα σε ένα ευρύτερο χώρο. Η αστικοποίηση στις ανεπτυγμένες χώρες έχει οδηγήσει σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συγχώνευση γειτονικών πόλεων και στη δημιουργία αστικών μητροπολιτικών περιοχών και σε μεγαλουπόλεις.

Η σημερινή εγκατάσταση της βιομηχανίας έχει τάσεις αποκέντρωσης από τα αστικά κέντρα και αποβιομηχάνιση των μητροπολιτικών συγκεντρώσεων[24]. Υπάρχει μείωση της βιομηχανικής δραστηριότητας στα αστικά κέντρα και η κινητικότητα της βιομηχανίας αποτελεί παράγοντα της κλαδικής αναδιάρθρωσης και παρακολουθεί τις εξελίξεις της οικονομίας. Η βιομηχανική κινητικότητα χαρακτηρίζει και διαμορφώνει τη γεωγραφική κίνηση των επιχειρήσεων καθώς και τη φυσική μεταβολή του αριθμού των επιχειρήσεων.

---

[23] Αραβατινός Αθ. – *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, θέματα από τη θεωρία και την Πρακτική* Ε.Μ.Π. Β' Έκδοση, Αθήνα, 1986.

[24] Κομνηνό Ν. – *Θεωρία της Αστικότητας.* τόμος Ι. Κρίση μητρόπολης, αναδιάρθρωση, νέα πολεοδομία. Εκδόσεις Σύγχρονα θέματα, Αθήνα, 1986.

Μετά τη μεταπολεμική περίοδο η βιομηχανική κινητικότητα διαμόρφωσε την βασική πορεία της βιομηχανικής δραστηριότητας. Όμως η μείωση της βιομηχανικής απασχόλησης στα μητροπολιτικά κέντρα, που προήλθε από την αποκέντρωση της οικονομικής δραστηριότητας, οδήγησε στην μείωση της απασχόλησης και στην αύξηση της ανεργίας λόγω της αναστολής της λειτουργίας αρκετών βιομηχανιών στις πόλεις[25].

Μια νέα μορφή πόλεων είναι η μεταβιομηχανική πόλη η οποία έχει τα γνωρίσματα της μεταβιομηχανικής κοινωνίας ιδιαίτερα την κυριαρχία των υπηρεσιών και την ανάπτυξη της τεχνολογίας της πληροφορικής στην οικονομία. Οι περισσότεροι φορείς όπως πανεπιστήμια, εταιρείες συμβούλων, κέντρα επεξεργασίας πληροφορίας, δεν αντιμετωπίζουν περιορισμούς ως προς τον τόπο εγκατάστασης τους, όπως οι βιομηχανίες παλιότερα.

3.4. ΟΙ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ

Οι Ελληνικές πόλεις δεν ακολούθησαν την πορεία από τη Προβιομηχανική στη βιομηχανική πόλη, αφού δεν ανέπτυξαν ιδιαίτερη βιομηχανική παραγωγή ώστε να απομονωθούν από την αγροτική παραγωγή. Τα είδη των βιομηχανιών και εργοστασίων που διαμορφώθηκαν στον Ελλαδικό χώρο είναι δυο: i) Οι επιχειρήσεις οι οποίες εγκαθίστανται ανάμεσα σε κατοικίες και ii) Οι επιχειρήσεις οι οποίες δεν μπορούν να εγκατασταθούν μέσα στην πόλη αλλά έξω απ' αυτές.

Τα κυριότερα πολεοδομικά συγκροτήματα όπως είναι η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη που περιλαμβάνουν περίπου το 50% του πληθυσμού της χώρας και το 70% των οικονομικών δραστηριοτήτων υποφέρουν από κυκλοφοριακή συμφόρηση, άναρχη δομή και έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα.

Τα ρυθμιστικά σχέδια που εγκρίθηκαν στις αρχές του 80 δεν εφαρμόστηκαν σε μεγάλο βαθμό. Οι μικρές και μεσαίες πόλεις έχουν αναπτυχθεί αρκετά σε βάρος των αγροτικών οικισμών χάνοντας τον αστικό τους ρόλο και τη παραγωγική τους εξειδίκευση.

---

[25] Κονσολας Ν. – *Το νέο χωροθετικό πλαίσιο της Επιχειρηματικής Πρωτοβουλίας*. Επιλογή, Ετήσια Έκδοση, Αθήνα, 1977.

Για την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα πρέπει να απαλλαγεί το ιστορικό κέντρο και των δύο πόλεων από την κίνηση των αυτοκινήτων και να αναπλαστεί ως αστικός χώρος κατοικίας και εργασίας. Ταυτόχρονα τα περιφερειακά κέντρα των μεγάλων συνοικιών των αστικών κέντρων θα πρέπει να ενισχυθούν, ώστε να αναπτύξουν τις ανάγκες πολιτιστικές και κοινωνικές εξυπηρετήσεις και να βελτιώσουν την υποδομή και τις μεταφορές τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^{Ο} ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

4.1. Η ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Ο όρος της ανάπλασης αναφέρεται στην αναμόρφωση προς το καλύτερο μιας περιοχής. Η επέμβαση αυτή σε μια περιοχή θα είναι σε μορφολογικό επίπεδο εξαιτίας των υποβαθμίσεων, αλλοιώσεων, φθορών και καταστροφών που θα έχει υποστεί αυτή στην πάροδο του χρόνου.

Η έννοια της ανάπλασης περιέχει στην ανάλυση της τον όρο της αστικής ανανέωσης. Ως αστική ανανέωση θεωρούμε την κατεδάφιση ενός μέρους της πόλης που αποτελείται από μικτές χρήσεις ή από κατοικίες μόνο. Η αστική ανανέωση αφορά το κύριο μέρος του κτισμένου κελύφους της πόλεις και αποσκοπεί να βελτιώσει την αδυναμία προσαρμογής του χώρου στις σύγχρονες απαιτήσεις της κυκλοφορίας[1]. Επιδιώκει να καλύψει την ανεπαρκή αξιοποίηση του εδάφους κυρίως σε περιοχές με επιχειρήσεις καθώς και να βελτιώσει την κακή ποιότητα των κτιρίων και της υποδομής αλλά και να επιτύχει την προσαρμογή του κελύφους σε χρήσεις πιο αποδοτικές, δηλαδή να αναμορφώσει περιοχές εργοστασίων και αποθηκών σε περιοχές γραφείων αλλά και σύγχρονων κατοικιών.

Στις μεγάλες πόλεις των ανεπτυγμένων χωρών του 19^{ου} αιώνα πρωτοεμφανίζεται η ανάγκη για επέμβαση στις προβληματικές τους περιοχές. Στον 20^{ο} αιώνα οι υπερφορτωμένες πληθυσμιακά μεγαλουπόλεις παρουσιάζουν σοβαρές ελλείψεις εξυπηρετήσεων και ανέσεων, καθώς και το οικοδομικό απόθεμα τους έχει ανάγκη συντήρησης ή και αντικατάστασης.

Ο όρος της αναπλάσεως περιέχει αρκετούς προσδιορισμούς και χαρακτηρισμούς οι οποίοι υπερκαλύπτουν ο ένας τον άλλον[2]. Οι όροι αυτοί είναι· εκτός από την Αστική ανανέωση που αναφέρθηκε προηγουμένως η Ανακατασκευή δηλαδή το γκρέμισμα παλιών κτιρίων ώστε να ξανακτισθούν. Η αναπαλαίωση αφορά την αποκατάσταση και συντήρηση κτισμάτων ώστε να

---

[1] Harloe, M. – *New Perspectives in Urban Change and Conflict,* London, 1981.

[2] Βασενχόβεν Λ. – *Αειφόρος Αστική Ανάπτυξη και η Έννοια των Αστικών Πόρων.* Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, 1996.

παρουσιάζουν εικόνα παλαιότητας με την κατάλληλη επεξεργασία. Η Αναστήλωση αναφέρεται στην ανασύνθεση των υφιστάμενων και διασκορπισμένων μελών των μνημείων στην Αρχική τους θέση. Η Αποκατάσταση έγκειται στην επαναδόμηση επί τη βάσει εικονογραφικών και γραπτών στοιχείων ενός κτίσματος ή μνημείων που βρίσκεται σε πολύ άσχημη κατάσταση. Με τον όρο της Αναβίωσης και της αναζωογόνησης αναφερόμαστε στην δραστηριότητα που αποσκοπεί στην επαναφορά της ενεργό ζωής των καταστραφέντων μνημείων στα αστικά τους σύνολα για την ενίσχυση της αναβίωσης ενός τόπου.

Ο πιο σύγχρονος όρος είναι της επανάχρησης που σημαίνει να δοθούν τα δικαιώματα χρήσης σε αυτόν που του ανήκουν. Επιπλέον θεωρούνται έτσι οι διαδικασίες επανεκτίμησης της αρχιτεκτονικής και παραδοσιακής κληρονομιάς, η οποία για αρκετό χρονικό διάστημα είχε υποτιμηθεί και τα τελευταία χρόνια άρχισε να αξιολογείται ξανά για αισθητική του και οικονομική του σημασία. Η επανάχρηση κοστίζει λιγότερο από την αναστήλωση και ακριβότερη από την επανακατασκευή και την κατεδάφιση.

4.1.1. ΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Η λειτουργία εξέλιξης των αναπλάσεων θα εντάσσεται στα ρυθμιστικά σχέδια των πόλεων, των σχεδίων χρήσης και στα πολεοδομικά σχέδια θα πραγματοποιούνται σε διάφορες φάσεις με επιλογή διαφορετικών εφαρμογών. Αυτό προσθέτει ευελιξία στις δυνατότητες συμμετοχής των ενδιαφερομένων, αφού θα έχουν την επιλογή να ρυθμίσουν εκ νέου τους στόχους του προγράμματος μέσα στα πλαίσια της γενικής κατεύθυνσης. Άλλωστε η ουσιαστική συμμετοχή στο φορέα ανάπλασης όχι μόνο των ιδιοκτήτων των οικοπέδων και των κτιρίων, αλλά και των ομάδων που κινούνται στο οικοδομικό τετράγωνο της μελέτης είναι μια ουσιαστική ρύθμιση για την επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος. Η εξασφάλιση αυτής της λειτουργίας ανταποκρίνεται στις αρχές της αυτενέργειας, αυτοβοήθειας και συμμετοχής.

Η ανάπλαση θα πρέπει να στοχεύει στην προστασία των κατοίκων της περιοχής επέμβασης, κυρίως των κατοίκων με χαμηλό εισόδημα από τον κίνδυνο απομάκρυνσης τους από την περιοχή λόγω απότομης αύξησης των

ενοικίων[3]. Η χρηματοδότηση των προγραμμάτων θα γίνεται μερικώς από τους ιδιώτες, αλλά κυρίως θα στηρίζεται σε δανειοδότηση και επιχορήγηση του φορέα ανάπλασης του δημόσιου φορέα.

Σε όλη την πορεία των σχεδίων ανάπλασης θα πρέπει να αποτιμώνται οι συνέπειες των επεμβάσεων στην περιοχή που αναπτύσσονται καθώς και στις γύρω περιοχές. Με αυτό τον τρόπο θα εκτιμώνται οι αρχικοί στόχοι και μετά από ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα από την αποπεράτωση του προγράμματος θα εκτιμώνται οι επιπτώσεις στην οικονομική, κοινωνική και πολεοδομική οργάνωση της περιοχής.

Η ιστορική εξέλιξη της ανάπλασης επηρεάστηκε από τα κοινωνικοοικονομικά αλλά και κυρίως τα ιστορικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν από τις αρχές του αιώνα έως τις μέρες μας.

Η έννοια της ανάπλασης δεν εμφανίστηκε από τις αρχές του αιώνα αλλά, η εξασφάλιση παραδοσιακών ιστορικών κελυφών για την αποκατάσταση τους, εισήγαγε την έννοια του ευρύτερου χώρου του μνημείου. Μετά το Β' Παγκόσμιο πόλεμο και τις καταστροφές που άφησε πίσω του δημιούργησαν την ανάγκη για ανοικοδόμηση της Ευρώπης με δυο κύριες προσεγγίσεις[4]. Την κατεδάφιση και ανοικοδόμηση για τις νέες κατοικίες όπως έγινε στο Βερολίνο, το Λονδίνο και το Ρότερνταμ, καθώς και με την αναστήλωση όπως πραγματοποιήθηκε στο κέντρο της Βαρσοβίας. Το θέμα της διατήρησης των ιστορικών μνημείων και της αναστήλωσης εμφανίζεται ξανά στην Ευρώπη στη δεκαετία του 50.

Από τη δεκαετία του 70 και μετά η επαναχρησιμοποίηση παρουσιάζεται έντονα στους ακαδημαϊκούς κύκλους ως οικονομική και εναλλακτική αστική ρύθμιση. Οι ζώνες προστασίας μεγεθύνονται και αυξάνεται η μέριμνα ώστε να βελτιωθεί το υποβαθμισμένο περιβάλλον. Στις αρχές της δεκαετίας του 80 μειώνεται αισθητά στην Ευρώπη η τάση της έντονης αγροτικής εξόδου και της αύξησης της αστικής συσπείρωσης. Στον ευρωπαϊκό αστικό χώρο εμφανίζονται τα αστικά κενά, που οδηγούν στην επαναχρησιμοποίηση των βιομηχανικών κτιριακών υποδομών που δεν χρησιμοποιούνταν έως τότε.

Από τη δεκαετία του 80 έως σήμερα ο πολεοδομικός σχεδιασμός στις Ευρωπαϊκές χώρες διαμορφώθηκε διαμέσου τριών παραμέτρων:

---

[3] Γαλήνη Ντ., – *Σχεδιασμός Μητροπολιτικής Περιφέρειας για μια βιώσιμη Ανάπτυξη.* Οργανισμός ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος, Αθήνα, 1996.

[4] Harloe, M. – *New Perspectives in Urban Change and Conflict,* London, 1981.

i) Η ουσιαστική ανακαίνιση. Σε αυτή τη φάση αλλοιώνεται ο αστικός ιστός λόγω της έντονης επιχειρησιακής πορείας, αλλά και λόγω των καθοριστικών παρεμβάσεων. Η επαναπροσέγγιση του χώρου είχε επεκτατικές μορφές, με αποτέλεσμα να υπάρχει αυξημένο κόστος και μεγάλο χρονικό διάστημα[5]. Η επιδιωκόμενη λύση είναι η αστική αναβίωση ως αποτέλεσμα λειτουργιών που επηρεάζουν τον αστικό ιστό με τις κατεδαφίσεις και αναθεμελίωση των κτισμάτων.

ii) Προστασία της οικιστικής κληρονομιάς. Σε αυτή την φάση τονίζεται η διατήρηση της κτισμένης κληρονομιάς διότι η βελτίωση θεωρείται πιο επικερδής άρα και πιο συμφέρουσα λύση. Η αρχιτεκτονική ρύθμιση κρίνεται αναγκαία με τις επιδιώξεις της ιστορικής και πολεοδομικής αντίληψης.

iii) Η παρέμβαση και η ρύθμιση στα κοινωνικά γεγονότα. Σε αυτή την τελευταία φάση οι παρεμβάσεις ενσωματώνονται και καθορίζονται από τα κοινωνικά γεγονότα. Όμως ο χρόνος εφαρμογής τους διαφέρει από χώρα σε χώρα. Αυτή η φάση δείχνει ιδιαίτερο ενδιαφέρον στους χρήστες των αναπλάσεων.

4.2. ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Για την κατάρτιση και εφαρμογή των προγραμμάτων ανάπλασης των περιοχών είναι απαραίτητη η τυπολογική προσέγγιση των αστικών περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές που χρειάζονται ανάπλαση[6]. Η τυπολογία[7] αυτή αναφέρεται στο Ελληνικό αστικό χώρο και ιδιαίτερα στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας χωρίς αυτό να σημαίνει ότι ο παρακάτω διαχωρισμός δεν ισχύει και σε διεθνές επίπεδο.

i) Κεντρικές περιοχές υψηλών κτιρίων με μεγάλους επιτρεπόμενους – και έως ένα σημείο – πραγματοποιημένους συντελεστές δόμησης με προέχουσες

---

[5] Στεφάνου Ι. – *Θέσεις και Πρακτικές Προστασίας σήμερα.* Περ. Ζυγός No.22-23, Αθήνα, 1975.

[6] Αραβατινός Αθ., Γετίμης Α., Πρωτοψάλτης Γ., Χριστοφόπουλος Δ. – *Προγραμματισμός και μέτρα πολιτικής για την ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα.* Σ.Π.Ε. ΕΜΠ, Αθήνα, 1982.

[7] Ευαγγελίδου Μ., Χόνδρου Καραβασίλη Μ., Στασινόπουλος Α. – *Απαραίτητες κανονιστικές ρυθμίσεις για έργα και Προγράμματα Αναπλάσεων.* ΥΠΕΧΩΔΕ Αθήνα, Οκτώβριος 1987.

κεντρικές λειτουργίες (διοικητικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές) αλλά και κατοικίες σε περιορισμένο βαθμό[8]. Τα κύρια προβλήματα που παρουσιάζουν αυτές οι περιοχές είναι η ανεπάρκεια του εσωτερικού οδικού δικτύου, η έλλειψη κοινοχρήστων χώρων, και περιβαλλοντικές δυσμενείς συνθήκες. Όμως παράλληλα αυτές οι περιοχές παρουσιάζουν και ορισμένα πλεονεκτήματα όπως έντονη ανάπτυξη του εμπορίου, υποδομές και δραστηριότητες αναψυχής, αρκετές συγκοινωνίες λόγω της πυκνότητας της κατοίκησης τους αλλά και της θέσης τους ως προς την δομή της πόλης. Η σημερινή τους υποβάθμιση παρουσιάζεται σε σχέση με την υποτίμηση των αξιών των ακινήτων, και με την στασιμότητα στην ανάπτυξη τους. Σε αυτές τις περιοχές δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν αναπλάσεις ευρείας κλίμακας λόγω της υψηλής πυκνότητας ιδιοκτησίας.

ii) Περιοχές ειδικών χρήσεων με προέχουσες οικονομικές κυρίως λειτουργίες του δευτερογενούς τομέα, των μεταφορών, χωρίς να απορρίπτει ότι μέσα σε αυτές τις περιοχές δεν μπορεί να «επιβιώνει» η κατοικία ή και κεντρικές λειτουργίες. Αυτές είναι οι περιοχές εργασίας. Αυτές οι οικονομικές λειτουργίες μπορεί να υπάρχουν ακόμα ή να έχει διακοπεί η λειτουργία τους λόγω της διαδικασίας της αποβιομηχάνισης. Με αυτό τον τρόπο συνδέεται ταυτόχρονα και με τις προοπτικές ένταξης νέων χρήσεων.

iii) Περιοχές κατοίκων μεγάλων επιτρεπόμενων και – κατά ένα μέρος – πραγματοποιούμενων συντελεστών δόμησης (άνω του 2,4), καθώς και μεγάλων πυκνοτήτων, κτισμένων κατά το μεγαλύτερο μέρος με πολυκατοικίες (4-10 ορόφων) του συνεχούς οικοδομικού συστήματος.

iv) Περιοχές κατοικιών μέσα στους επιτρεπόμενους συντελεστές (π.χ. από 1,2 μέχρι 2,4) σε συνοικίες ή συνοικισμούς πόλεων καθώς και ημιαστικών κέντρων με εγκεκριμένα Σχέδια, αλλά με προβληματικές στεγαστικές συνθήκες και εξοπλισμό των κτισμάτων ή ανύπαρκτη τεχνική ή κοινωνική υποδομή, ή και τα δύο.

v) Περιοχές εκτός εγκεκριμένα σχέδια, συνήθως με αυθαίρετα ή λυόμενα μονώροφα ή διώροφα κτίσματα σε μικρά οικόπεδα που μέσα σ' αυτά τα όρια

---

[8] Αραβατινός Αθ., Γετίμης Π., Πρωτοψάλτης Γ., Χριστοφόπουλος Δ. – *Ανάπλαση Προβληματικών Περιοχών. Κατοικίας υψηλών και μεσαίων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα. Προγραμματισμός και μέτρα πολιτικής.* Θέματα προγραμματισμού 35. ΚΕΠΕ, Αθήνα, Σεπτέμβριος 1987.

προσπαθείτε να ικανοποιηθούν οι ανάγκες μόνιμης στέγασης. Τόσο οι υποβαθμισμένες στεγαστικές συνθήκες και ο εξοπλισμός των κτισμάτων, όσο και η τεχνικοκοινωνική υποδομή, χαρακτηρίζουν την κατοικία αυτής της δομής καθώς και την περιβάλλουσα περιοχή της πολύ προβληματική.

vi) Περιοχές προσφυγικών ή εργατικών κατοικιών που χτίστηκαν στο μεσοπόλεμο με οργανωμένη δόμηση όπως η Καισαριανή, ο Σταυρός, η Θήβα κλπ. Αυτές οι περιοχές διακρίνονται για την έντονη φθορά του οικιστικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος, καθώς δεν υπήρχαν επαρκή κίνητρα ώστε να επέμβει η ιδιωτική πρωτοβουλία.

vii) Περιαστικές περιοχές πρώην αυθαιρέτων που εντάχθηκαν στο σχέδιο τα τελευταία 50 χρόνια, αλλά συνοδευόμενες με έντονα προβλήματα εξαιτίας της μη έγκαιρης υλοποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και των έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής. Αυτές οι περιοχές εκφράζουν έναν αναπτυξιακό δυναμισμό που παρουσιάζεται με βελτιώσεις και προσθήκες στις κατοικίες και με την επέκταση των εμπορικών και άλλων κεντρικών λειτουργιών.

viii) Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας με αποδεκτά σήμερα πλέον Σχέδια και με κτίσματα από μονώροφα και διώροφα μέχρι πολυκατοικίες και πύργους. Τα πολεοδομικά και στεγαστικά χαρακτηριστικά τους κάνουν δύσκολη την εκπλήρωση του σκοπού τους.

ix) Περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου συνήθως με αυθαίρετα ή λυόμενα κτίσματα μονώροφα ή διώροφα, καθώς και κενά 'οικόπεδα' για ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας. Ένα μόνο μέρος του οικοδομικού αυτού όγκου καταλήγει να 'φτάσει' στον προορισμό του. Στην συντριπτική τους πλειοψηφία αυτές οι περιοχές δεν έχουν καθόλου δόμηση και λειτουργική χρήση, ακόμα και για την εποχιακή χρήση της παραθεριστικής κατοικίας.

χ) Τελευταία έχει προστεθεί άλλη μια περίπτωση[9] αυτή των χωριών. Τα χωριά στο σύνολο τους, η κάποια τμήματα τους ή ξεχωριστές περιοχές κατοικιών τους με αγροτικές εκμεταλλεύσεις, και σπανιότερα με διαφορετικές εγκαταστάσεις όπως βιομηχανικές, βιοτεχνικές, τουριστικές ή και παραθεριστικές. Σε αυτή την περίπτωση είναι δυνατόν να παρουσιαστούν αδυναμίες στα λειτουργικά, μορφολογικά, πολεοδομικά, στεγαστικά, τεχνικά ή

---

[9] Αραβατινός Αθ., – *Πολεοδομικός Σχεδιασμός Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου.* Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997.

και κοινωνικά χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών, που να τις κάνουν προβληματικές ώστε να ζητούν ανάπλαση, αποκατάσταση και αναβίωση.

4.3. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ –ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Ο Αστικός ιστός στην πορεία των παραγωγικών δυνάμεων και σχέσεων αποτελείται από ένα σύνολο συγκρούσεων που προέρχονται από τις αντιθέσεις και τις αντιφάσεις που η εξέλιξη αυτή συνεπάγεται[10]. Οι οικονομικές και κοινωνικές λειτουργίες που δημιουργούνται στην πόλη έχοντας συγκεκριμένες ανάγκες και δια μέσω των δικών τους επιχειρησιακών κριτηρίων χωροθέτησης που συνήθως επικρατούν, συναγωνίζονται αρκετές φορές άλλες λειτουργίες, μέσα στο πλήθος των αντιφάσεων και συμφερόντων που αρκετές φορές δεν μπορούν να συμβιβαστούν.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να διαμορφωθούν στην πόλη περιοχές αρκετά προβληματικές, καθώς και υποβαθμισμένες[11]. Παρατηρείται συχνά τμήματα στα κέντρα των πόλεων στις βιομηχανίες, στις κατοικίες που η εσωτερική τους δομή έχει υποβιβαστεί αρκετά ώστε να επηρεάζει τον γενικότερο πολεοδομικό ιστό μιας πόλης.

Οι επεμβάσεις που πραγματοποιούνται μπορεί να είναι απλές και κανονιστικές ή περισσότερο σύνθετες και να σχετίζονται με την δομή του κελύφους που υπάρχει, καθώς και με τις τάσεις επέκτασης αυτού. Υπάρχουν οι βελτιωτικές επεμβάσεις σε περιοχές μιας πόλης που αφορούν κάποιες μεταβολές του πολεοδομικού κελύφους και δεν οδηγούν σε μεταβολές κυρίαρχων λειτουργικών δομικών χαρακτηριστικών αυτών των περιοχών. Υπάρχουν όμως και αναπλάσεις που συνδέονται με παρεμβάσεις αναμόρφωσης που αφορούν ριζικές επεμβάσεις στο πολεοδομικό κέλυφος αλλά και δομικά χαρακτηριστικά κάποιων περιοχών των αστικών κέντρων.

---

[10] Λουκάκης Π. – *Σημειώσεις Πολεοδομίας* Τεύχος 2. Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης – Πολυτεχνική Σχολή. Τμήμα πολιτικών μηχανικών, Ξάνθη, 1985.

[11] Λουκάκης Π. – *Σχεδιασμός Αστικής και Περιφερειακής Τεχνικής Υποδομής*. Πάντειο Πανεπιστήμιο τμήμα Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 1996.

4.3.1. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια η έννοια της ανάπλασης χρησιμοποιείται με αυξανόμενο ρυθμό με σκοπό να προσδιορίσει την ανάγκη επέμβασης και μείωσης των προβλημάτων των περιοχών κατοικίας και της πόλης. Στην Ελλάδα δεν παρουσιάζονται οι φάσεις εξέλιξης των αναπλάσεων των Ευρωπαϊκών χωρών. Από τη νομοθεσία ευνοούνται και πραγματοποιούνται επεμβάσεις περιορισμένης κλίμακας είτε σ' επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου είτε σημειακές και μη ιεραρχημένες παρεμβάσεις σ' επίπεδο γειτονιάς, οι οποίες τελικά δεν αντιμετωπίζουν ουσιαστικά τα προβλήματα ανάπλασης των περιοχών κατοικίας[12]. Η αδυναμία ολοκληρωμένης αντιμετώπισης των προβλημάτων σε ευρύτερη κλίμακα παρουσιάζεται σε αναπλάσεις περιοχών ιστορικού χαρακτήρα καθώς και στις προσφυγικές συνοικίες.

Οι επεμβάσεις πρέπει να μην μειώνουν την αντικατάσταση ή τη βελτίωση του κτιριακού αποθέματος κατοικιών, αλλά θα πρέπει να αφομοιώνονται στο γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό και στην οπτική ανάπτυξης της πόλης, με την ταυτόχρονη δημιουργία διαδοχικών προγραμμάτων πολεοδομικού – πολιτιστικού και κοινωνικού χαρακτήρα.

Η ολοκληρωμένη ανάπλαση σ' επίπεδο γειτονιάς, προϋποθέτει συντονισμό αρκετών εμπλεκόμενων δημόσιων φορέων, καθώς και επίπεδο σχεδιασμού. Το αντικείμενο των παρεμβάσεων θα αναφέρεται στον ιδιωτικό και στο δημόσιο χώρο, θα είναι χρονικά περιορισμένο και θα αναφέρεται σε κλίμακα μιας ορισμένης πολεοδομικής ενότητας, μεγέθους συνοικίας ή γειτονιάς[13].

Τα πολεοδομικά προβλήματα και η ανάγκη για ανάπλαση δημιουργούνται στον τρόπο που δημιουργείται η πόλη και εξελίσσεται η οικοδόμηση δηλαδή στην έλλειψη σχεδίου με χρονικό ορίζοντα για τις πόλεις που χαρακτηρίζουν την πολεοδομική εξέλιξη στην Ελλάδα. Η οικιστική ανάπτυξη έχει διαμορφωθεί από κοινωνικούς και οικοδομικούς παράγοντες ενώ

---

[12] Γερολύμπου Κεραμήδου Α., Καυκάλα Βλάχου Κ. – *Πολεοδομική επέμβαση σε Περιοχή κατοικίας*. Α.Π.Θ. Πολυτεχνική Σχολή, Θεσσαλονίκη, 1981.

[13] Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Γ., Πυργιώτης Γ., Τούντα Φ. – *Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης. Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα.* ΕΜΠ Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας. Ελληνική Εταιρεία τοπικής ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης, Αθήνα, 1990.

σχεδόν ποτέ δεν υπήρξε ένα σχέδιο που να λαμβάνει υπόψη του τις πολεοδομικές επιπτώσεις.

Στην Ελλάδα στην πολιτική αναπλάσεων έως σήμερα η ανανέωση του οικοδομικού πλούτου, η οργάνωση του δημόσιου χώρου αποτελούσε μια διαδικασία όχι ιδιαίτερα προγραμματισμένη και σχεδιασμένη. Στα Ελληνικά αστικά κέντρα δεν υπάρχουν εκτεταμένες περιοχές εξαιρετικά υποβαθμισμένης κατοικίας και ότι επικρατεί μια ανάμειξη κοινωνικών ομάδων καθώς και χρήσεων γης[14].

Στην Ελλάδα λίγες περιπτώσεις μπορούν να χαρακτηρισθούν ως αναπλάσεις. Αυτές, οι περιπτώσεις, αναφέρονται σε περιοχές της πόλης ο οικοδομικός πλούτος δεν ανανεώθηκε με τις δυνάμεις της αγοράς. Πρόκειται για περιοχές προσφυγικής κατοικίας που χτίστηκαν στη δεκαετία του 30 όπως η Καισαριανή, ο Ταύρος, η Νέα Φιλαδέλφεια, καθώς και περιοχές με σημαντικά στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς όπως η Πλάκα στην Αθήνα και η Άνω πόλη στη Θεσσαλονίκη. Για περιοχές κατοικίας μεικτών χρήσεων αναφέρονται οι νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων περιοχών μέσω της Επιχειρησιακής Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης.

Στις περιπτώσεις αναπλάσεων Περιοχών εντός σχέδιο υπάρχουν τα εργαλεία που προβλέπει ο οικιστικός Νόμος 1337193 και τα σχετικά διατάγματα Άρθρο 13 Ζώνες ειδικών κινήτρων, Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης. Καθώς και Νόμος 980/79 Περί μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης[15].

Στην Ελλάδα εισάγονται θεσμοποιημένες διαδικασίες συμμετοχής από τον Ν.1337/85.

Στις περιπτώσεις υποβαθμισμένων Περιοχών σε επίπεδο συνοικίας ή γειτονιάς προβλέπεται η ενίσχυση της κατοικίας και η παράλληλη απομάκρυνση των μη συμβατών χρήσεων, πρόσθετες ενισχύσεις για τις ειδικές κατηγορίες του πληθυσμού, αναδιατάξεις στο εσωτερικό των κατοικιών για τον σχηματισμό μιας ισορροπημένης τυπολογίας, καθώς και εφαρμογή κοινωνικών προγραμμάτων πρόληψης και προστασίας για το παιδί και τον υπερήλικα.

---

[14] Γετίμης Π., – *Πολιτική Γης και Κατοικίας*. Πάντειο Πανεπιστήμιο. Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής ανάπτυξης, Αθήνα, 2000.

[15] Γετίμης Π. – *Πολεοδομική Οικιστική ανάπτυξη και πολιτική*. Πάντειο Πανεπιστήμιο. Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής ανάπτυξης, Αθήνα, 2000-2001.

Στις περιπτώσεις των πυκνοκατοικημένων περιοχών προβλέπονται επισκευές και εργασίες ηχομόνωσης, θερμομόνωσης, παρεμβάσεις σε επίπεδο γειτονιάς, ενοποιήσεις και διαμορφώσεις ακαλύπτων, εγκατάσταση κοινής ενεργειακής παροχής, καθώς και αρχιτεκτονικές επεμβάσεις στο κέλυφος και στο εσωτερικό των κατοικιών.

Για τις προσφυγικές περιοχές ενδείκνυται κατά περίπτωση, είτε η ήπιας είτε η ριζικής μορφής αναπλάσεως, καθώς και οι μικτού τύπου παρεμβάσεις με την κατεδάφιση ενός ποσοστού κατοικιών και τη διατήρηση ή ανακατασκευή άλλων.

Για τις κεντρικές περιοχές ιστορικού χαρακτήρα μικτών χρήσεων επιδιώκονται ήπιας μορφής αναπλάσεις με διατήρηση και ενίσχυση της χρήσης της κατοικίας. Αυτά επιτυγχάνονται με τις κατεδαφίσεις κτιρίων ξένων ως προς τον χαρακτήρα της περιοχής δημιουργία δικτύου ελεύθερων χώρων για την ανάδειξη των κτιρίων και του ιστορικού χαρακτήρα της πόλης, καθώς και με την απομάκρυνση αντιαισθητικών προσθηκών. Σε αυτές τις περιπτώσεις είναι αναγκαία η σύνδεση των προγραμμάτων ανάπλασης με τις παρεμβάσεις για διατήρηση και προστασία των αξιόλογων κτιρίων με ευνοϊκές οικονομικές ενισχύσεις.

Τέλος για τις περιοχές εργατικών κατοικιών οργανωμένης δόμησης που κτίστηκαν μεταπολεμικό προβλέπονται εργασίες βελτίωσης στο εσωτερικό των κατοικιών, στους κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων και στους χώρους μετάβασης, καθώς και ενοποιήσεις και διαμορφώσεις του δημόσιου και ημιδιωτικού χώρου και βελτίωση του κοινωνικού εξοπλισμού.

Ισχνές προσπάθειες ανάπλασης με στόχο την εξυγίανση ανακαίνιση κατοικίας παρουσιάζονται από τη ΔΕΠΟΣ[16]. Οι επιτυχημένες προσπάθειες του ΕΟΤ στη Οία και Βάθια πρέπει να συνεχιστούν.

Από πλευράς διοικητικών μηχανισμών η συνεργασία Δήμου και Δημοσίου μάλλον αποδίδει. Αλλά εδώ παρουσιάζεται η ανάγκη του ιδιωτικού τομέα να ενεργοποιηθεί. Η συμμετοχή του στις επεμβάσεις ανάπλασης με τη δημιουργία κινήτρων, μπορεί να διεύρυνε την κλίμακα των επιχειρήσεων και την αποτελεσματικότητα τους. Η συγκρότηση μικτών φορέων, Τοπικών

[16] Γετίμης Π., – *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης* Γ' Έκδοση Οδυσσέας, Αθήνα, Ιανουάριος 2000.

Αυτοδιοικήσεων, συνεταιριστικών εταιρειών και ιδιωτικών, επιτρέπει ουσιαστική συμμετοχή στο οικονομικό μέρος.

4.3.2. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Η μελέτη των περιπτώσεων πολιτικών αναπλάσεων στη διεθνή εμπειρία τουλάχιστον στην Ευρώπη αποδεικνύει ότι γίνονται προσπάθειες να επιτευχθούν ταυτόχρονα η ανάπλαση του φυσικού περιβάλλοντος και η διατήρηση της κοινωνικής ισορροπίας. Οι χειρισμοί που απαιτούνται για τις αναπλάσεις έχουν αποδειχθεί σε μεγάλο βαθμό ασύμβατα με τις υπάρχουσες γραφειοκρατικές δομές. Κάποιες φορές παρακάμπτεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και στη θέση του εγκαθίστανται μια σειρά συμφωνίας ανάμεσα σ' αυτούς που προγραμματίζουν και στις ομάδες των ενδιαφερόμενων.

Οι πολιτικές αναπλάσεων διαφέρουν ανάλογα με το γενικότερο πλαίσιο των χωρών που γίνονται οι αναπλάσεις. Έτσι από το μη προγραμματισμό κάποιων βορειοαμερικανικών παραδειγμάτων μέχρι την ευρωπαϊκή εμπειρία στην οποία πάντα ενσωματώνεται κάποια μορφή προγραμματισμού, υπάρχουν αρκετές διαφορές. Η βόρεια Ευρώπη έχει μακρά ιστορία αποτελεσματικών πολεοδομικών θεσμών, καλά οργανωμένες γραφειοκρατικές δομές και οικονομική αυτοδυναμία των τοπικών κοινοτήτων.

Μια σύγχρονη τάση θεωρείται ο συνδυασμός προγραμμάτων ανάπλασης με προγράμματα κατοικίας για χαμηλότερα ή υψηλότερα εισοδήματα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η τοπική αυτοδιοίκηση αναλαμβάνει τον ρόλο του βασικού χρηματοδότη και διαχειριστή του προγράμματος.

Ολοκληρώνοντας θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η κεντρική ιδέα στον σχεδιασμό των πολιτικών των αναπλάσεων βρίσκεται στη διατήρηση των στοιχείων ιστορικής μνήμης και την ένταξη νέων στο υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον. Οι σύνθετες παρεμβάσεις σε ανάλυση στοιχείων του υφιστάμενου περιβάλλοντος στηριζόμενες στην αναπαραγωγή της εικόνας του υφιστάμενου περιβάλλοντος, την εισαγωγή μιας τυπολογίας αστικών δημόσιων χώρων και τη διερεύνηση των υφιστάμενων σχέσεων δομημένου ιδιωτικού και δημόσιου χώρου. Οι σχεδιαστικές κατευθύνσεις ποικίλλουν από σημειακές παρεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό έως επανασχεδιασμό της κάθε μονάδος που τον περιβάλλουν.

ΜΕΡΟΣ Β: ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5°: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

5.1. ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Το θεσμικό πλαίσιο της Πολεοδομίας είναι το σύνολο των Πολεοδομικών κανόνων που ρυθμίζουν τον Προγραμματισμό και Σχεδιασμό του Εθνικού, Περιφερειακού και Τοπικού Χώρου. Με τους κανόνες του θεσμικού πλαισίου της Πολεοδομίας η Πολιτεία διαμορφώνει τον χώρο και οριοθετεί τα δίκτυα, τις διάφορες δραστηριότητες και τις υποδομές και εφαρμόζει το Πρόγραμμα Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης. Επιπλέον το κράτος επεμβαίνει ώστε να ελέγξει, να προγραμματίσει και να σχεδιάσει κάθε πόλη και την ευρύτερη αστική περιοχή της, το υπόλοιπο πλέγμα των οικισμών με τον εξαρτώμενο από αυτό χώρο, εν τέλει δέχεται ελκτικούς μηχανισμούς για τον υπόλοιπο χώρο.

Η πολεοδομική νομοθεσία έχει δημιουργήσει παράδοση και έχει διανύσει μια εξελικτική πορεία. Οι πολεοδομικοί νόμοι εντάσσονται στο σύνολο των διατάξεων, οι οποίες διέπουν την προγραμματισμό και σχεδιασμό των πόλεων. Οι πολεοδομικοί νόμοι δημιουργούν μια πολεοδομική πολιτική που έχει ως στόχο την άρτια ανάπτυξη των οικισμών. Αυτό επιτυγχάνεται αν οι δημόσιοι οργανισμοί και οι ιδιώτες συντονίσουν τη θέση και τη δράση τους. Στο τεχνητό περιβάλλον από πλευράς επέμβασης του κράτους η Πολεοδομία χωρίζεται σε κλασσική με τη μεμονωμένη δόμηση και σε ενεργό, συντονισμένη που στηρίζεται στην οργανωμένη δόμηση και στον ενιαίο σχεδιασμό[1].

Το πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο αποτελεί κλάδο του δημοσίου και του διοικητικού δικαίου, περιβάλλοντας νομικά την επέμβαση της Διοίκησης και των λοιπών δημόσιων οργανισμών σαν προγραμματισμό και στο σχεδιασμό του χώρου. Στην πολεοδομική, βέβαια δραστηριότητα το κράτος εφαρμόζει και

[1] Χριστοφιλόπουλος Δ., - *Το σχέδιο πόλεως μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/1983*, Αθήνα, 1983.

κανόνες ιδιωτικού δικαίου[2], όπως π.χ. η κτήση των ακινήτων της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας με ελεύθερη συναλλαγή κλπ. Κάποιοι πολεοδομικοί νόμοι δεν οριοθετούν απλά την χάραξη του νομοθετικού πλαισίου, αλλά έχουν και περιεχόμενο με το οποίο, δεσμεύουν τους φορείς της εκτελεστικής εξουσίας, θέτουν όρια στη λειτουργία των νομοθετικών οργάνων και επιδιώκουν να καλύψουν κενά και να διορθώσουν πιθανές ατέλειες της διοικητικής πρακτικής και της νομοθεσίας[3].

5.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η ιστορική μελέτη του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στο σύγχρονο ελληνικό κράτος αρχίζει το 1828 και καταλήγει στο σήμερα.

Από την ανασύσταση του Ελληνικού κράτους μέχρι το 1923 εκπονήθηκαν ορισμένα σχέδια πόλεως ή ρυμοτομικά σχέδια, χωρίς όμως την ύπαρξη νομικών κανόνων που να ορίζουν τη λειτουργία εκπόνησης και έγκρισής τους. Μετά την απελευθέρωση του Ελληνικού κράτους από τους Τούρκους ξεκίνησαν οι ενέργειες για τα Σχέδια Πόλεως και ρυμοτομικών σχεδίων.

Μέχρι το 1923 εκπονήθηκαν ορισμένα ρυμοτομικά σχέδια όπως ήταν της Πάτρας το 1828, της Πύλου το 1829, της Αθήνας το 1830, του Ναυπλίου του 1834, της Μονεμβασιάς το 1836, της Ναυπάκτου το 1839, της Θήβας το 1850 κλπ.[4] Αυτή τη χρονική περίοδο υπάρχει ταύτιση των εννοιών μεταξύ Πολεοδομίας και Δόμησης.

Η παρέμβαση της πολιτείας είχε ως σκοπό να δημιουργήσει κανόνες πολεοδομικού περιεχομένου που αναφέρονταν στην ασφάλεια, την αισθητική αλλά κυρίως την υγιεινή του κάθε κτιρίου. Οι νομικές ρυθμίσεις αφορούσαν

---

[2] Τζίκα Χατζοπούλου Αλ. - *Τεχνικό Δίκαιο, Α΄ μέρος: Πολεοδομικό – Δομικό Δίκαιο*, Αθήνα, 1985.

[3] Σκουρής Β., Τάχος Αν. - *Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο*, τεύχος 4, *Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, Δεύτερη έκδοση, Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1991.

[4] Σαρηγιάννης Γ. - *Η έννοια του Ρυμοτομικού σχεδίου*, εκδόσεις Έδρος, Πολεοδομία Α΄ και Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών ΕΜΠ, Σειρά Ι, Νέες Δημοσιεύσεις, Αθήνα, 1979.

κυρίως το κτίριο μόνο του και όχι το σύνολο της πόλης ή του οικισμού. Λίγο μετά η πολιτεία παρεμβαίνει ώστε να προασπίσει τα τμήματα των οικισμών επιβάλλοντας βασικούς κανόνες δόμησης.

Το έτος 1923 ψηφίζεται το **Ν. Διάταγμα της 17-7/16-8-1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών.»** Αυτό το Ν. Διάταγμα ήταν για περισσότερο από μισό αιώνα το βασικό νομοθετικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς αποτελούνταν από κανόνες δικαίου που αναφέρονταν στον εκπόνηση και έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων. Με αυτό το Ν. Δ/μα, αντιμετωπίζονταν για πρώτη φορά νομοθετικά, τα προβλήματα της πολεοδομικής ρύθμισης των οικισμών της χώρας και της δόμησής τους. Περιείχε νομικούς κανόνες με τους οποίους στο μέλλον θα διαμορφώνονταν οι οικισμοί της χώρας βάσει του Ν. Διατάγματος η κάθε πόλη του κράτους θα εξελίσσεται και θα ρυθμίζεται σύμφωνα με συγκεκριμένο από τη Διοίκηση Σχεδίου Πόλεως, το οποίο θα εξασφαλίζει την αισθητική, την ασφάλεια, την υγιεινή και τη γενική οικονομία[5]. Η πολιτεία παρεμβαίνει στον τομέα του εδάφους ώστε να ρυθμίσει τη δράση των πολιτών σχετικά με την πολεοδόμηση. Αυτή η ρύθμιση αναφέρεται στον Προγραμματισμό και στον Σχεδιασμό ολόκληρης της πόλης ως ενιαία οντότητα και όχι κάθε κτίριο χωριστά όπως συνέβαινε έως τότε.

Με το 17/7/1923 όλος ο ελληνικός χώρος διαχωρίζεται νομοθετικά σε τρεις κατηγορίες:[6]

I) Στις εντός Σχεδίου Πόλεως περιοχές που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και ρυθμίζονται από το Ν. Διάταγμα της 17-7-1923.

II) Στους οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 και δεν έχουν εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως αλλά υπάγονται σε δικό τους νομοθετικό καθεστώς.

III) Στις περιοχές που στερούνται εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως, δηλαδή αυτές οι οποίες είναι έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τους οικισμούς. Αυτές οι περιοχές συνηθίζεται να λέγονται "Εκτός Σχεδίου Πόλεως", ρυθμίζονται με Προεδρικά Διατάγματα, αλλά τελικά αποτέλεσαν μέχρι σήμερα τις κυρίαρχες περιοχές ανεξέλεγκτης και αυθαίρετης δόμησης.

---

[5] Χριστοφιλόπουλος Δ. - *Το Δίκαιον της Ενεργού Πολεοδομίας,* Εκδόσεις Ν. Χειμαρίος, Αθήνα, 1979.

[6] Αραβατινός Αθ. - *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου,* Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997.

Το Ν. Δ/μα της 17-7-1923 ισχύει μέχρι σήμερα σε ορισμένα μόνο σημεία, αφού μετά την ψήφιση του Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» και του Ν. 1337/83που ισχύει μέχρι σήμερα η εφαρμογή του Διατάγματος αυτού περιορίστηκε στην αναθεώρηση των μέχρι τότε εγκεκριμένων Σχεδίων Πόλεων όχι όμως και στην επέκτασή τους. Το Ν.Δ/μα του 1923 ήταν για την εποχή του ένα ιδιαίτερα εκσυγχρονιστικό μέτρο, συντασσόμενο στην εκσυγχρονιστική πολιτική, την ισχυροποίηση του "αστικού κράτους" από τον Ελευθέριο Βενιζέλο. Ουσιαστικά ήταν αντιγραμμένο από την τότε Γερμανική Νομοθεσία, προέβλεπε δε την αναγκαία συνοδευτική προϋπόθεση για το σχέδιο πόλης, την σύνταξη έκθεσης για την εξέλιξη του πληθυσμού, τα οικονομικά της πόλης κ.λ.π., καθώς και εισφορά (φορολογία) σε χρήμα από τον ιδιοκτήτη των ακινήτων. Αυτά για πολιτικούς λόγους και αντικειμενικές αδυναμίες του κράτους "ατόνησαν" και κατέληξαν γρήγορα σε απλά "ρυμοτομικά σχέδια" με ορισμό οικοδομικών γραμμών και ορών δόμησης, χωρίς προσδιορισμό χρήσεων γης, κατανομή λειτουργιών. Αυτό το Ν. Δ/μα του 1923 έχει μετατραπεί και τροποποιηθεί αρκετές φορές έως σήμερα ώστε να εμφανίζεται το φαινόμενο της δημιουργίας οικισμών που ενώ έχουν εγκεκριμένο σχέδιο, είναι ανεφάρμοστοι για τις σύγχρονες συνθήκες διαβίωσης των ανθρώπων[7]. Η ανοργάνωτη δόμηση ευνόησε τη διαμόρφωση αυθαίρετων οικισμών, τους οποίους αργότερα η πολιτεία νομιμοποιούσε και τις έντασσε στον τελικό πολεοδομικό ιστό.

Αργότερα δημιουργήθηκε το Διάταγμα της 3-4-1929 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» όπου στο κεφάλαιο ΙΙ υπήρχαν ρυθμίσεις για εγκρίσεις των ρυμοτομικών σχεδίων. Αυτό το Διάταγμα καταργήθηκε με το άρθρο 128 παρ. 1 του Ν. Δ. 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού Πλην του Κεφαλαίου ΙΙ», το οποίο ισχύει έως σήμερα.

Όταν αναφερόμαστε σε Σχέδιο Πόλης ή ρυμοτομικό εννοούμε σύμφωνα με το Ν. Δ/μα της 17-7-1923 το εγκεκριμένο από τη διοίκηση διάγραμμα που καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τις κοινόχρηστες εκτάσεις και τη χρησιμοποίηση κάθε τμήματος του οικισμού. Το σχέδιο πόλεως από την έγκρισή του, οδηγεί σε νέο καθεστώς που δεσμεύει όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων, είτε είναι φυσικά, είτε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου.

---

[7] Χριστοφιλόπουλος Δ. - *Χωροταξία, Πολεοδομία,* Τεύχος Β΄ Θεσμοί, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα, 1984.

Όμως αυτό Ν. Δ/γμα της 17-7-1923 δεν θεσπίζει τις κύριες υποχρεώσεις της πολιτείας για την ανάπτυξη του αστικού χώρου. Επιπλέον δεν προβλέπει τρόπους συνεργασίας στον πολίτη και στην πολιτεία για την εξέλιξη και διαμόρφωση του αστικού χώρου καθώς οι δραστηριότητες του πολίτη περιορίζονται στην ιδιοκτησία του[8].

Την εποχή της δικτατορίας υπήρξαν τρεις νόμοι, συγκεκριμένα:

i) Το Ν.Δ. 1003 του 1971 «Περί Ενεργού Πολεοδομίας»

ii) Το Ν.Δ. 1262 του 1972 «Περί ρυθμιστικών σχεδίων» και

iii) Ο Γ.Ο.Κ. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1973 (Ν.Δ. 8/1973)

Οι δύο πρώτοι δεν είχαν καμία εφαρμογή, ενώ ο Γ.Ο.Κ. δεν αποτελεί πολεοδομική νομοθεσία, ενώ περιλαμβάνει και πολεοδομικές διατάξεις και τα περί "Ενεργού Πολεοδομίας" βελτιώθηκαν και ενσωματώθηκαν στους Ν 947/79 και 1337/83.

Με το Σύνταγμα του 1975 και συγκεκριμένα στο άρθρο 24 οριοθετούνται τα νέα δεδομένα για τις αρμοδιότητες και τις υποχρεώσεις του κράτους, για τον έλεγχο της πολεοδομικής ανάπτυξης, της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και οριοθετεί κάποιες κατευθυντήριες γραμμές για τη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική[9].

Η πολιτεία, με το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 στράφηκε στην πραγματοποίηση νέου θεσμικού πλαισίου ώστε να αναπτυχθεί μια νέα άποψη του Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού. Για το λόγο αυτό δημιουργήθηκαν διάφοροι νόμοι όπως 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Προστασίας του Περιβάλλοντος», ο Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», ο Ν. 1337/1983 «Για την επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων» και ο Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», όπου μαζί με το Ν.Δ της 17-7-1923 αποτελούν το θεσμικό πλαίσιο του χωροταξικού και πολεοδομικού Σχεδιασμού. Το 1976 ολοκληρώθηκε το «Χωροταξικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Περιοχής Πρωτευούσης»[10]

---

[8] Βλ. Υποσημείωση 3 Σκουρής Β., Τάχος Αν. Θεσσαλονίκη, 1991.

[9] Βλ. Υποσημείωση 6. Αραβατινός Αθ, Αθήνα, 1997.

[10] Λουκάκης Π.- *Πολεοδομικά Προβλήματα της πρωτεύουσας και πολεοδομικές παρεμβάσεις μετά το 1948. Η Αθήνα στον 20ο αιώνα.* Υπουργείο Πολιτισμού – Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Αθήνας, Αθήνα, 1988.

Το Σύνταγμα, στο άρθρο 24 περικλείει βασικές αρχές με κοινωνικό περιεχόμενο, οι οποίες αναφέρονται στο Περιβάλλον, στη Χωροταξία και τη Πολεοδομία. Προβλέπεται η υποχρέωση του κράτους να λάβει τα αναγκαία μέτρα για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Επιπλέον θέτει κατευθυντήριες γραμμές της χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής και νομοθεσίας και οριοθετεί κάποιες υποχρεώσεις του κράτους και των ιδιωτών[11]. Το άρθρο 24 τροποποιήθηκε με την πρόσφατη αναθεώρηση του συντάγματος.

Το Σύνταγμα, στο άρθρο 21 παράγραφος 4, επιβάλλει την ειδική μέριμνα του κράτους για την απόκτηση κατοικίας από πρόσωπα που δεν έχουν δική τους, αλλά επιβιώνουν κάτω από αντίξοες συνθήκες[12].

Το Σύνταγμα, στο άρθρο 17, αναφέρεται στην προστασία της ιδιοκτησίας και τονίζει τον ρόλο της στην κοινωνική της διάσταση. Αυτή η κοινωνικοποίηση του περιεχομένου της ιδιοκτησίας επιδρά ευνοϊκά και στη πολεοδομία.

Το Σύνταγμα, στο άρθρο 18, παρουσιάζει ειδικούς περιορισμούς και δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας που αφορούν την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των πόλεων.

Από το 1975 και μετά θεσπίστηκαν αρκετά νομοθετήματα και μέτρα τα οποία εφαρμόστηκαν, εκτός από τις συνταγματικές ρυθμίσεις.

5.2.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ Ν.360/1976

Το 1976 ψηφίστηκε ο **Ν. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος»**, ο οποίος συνοδεύτηκε από δύο αποφάσεις του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος. Η πρώτη είναι αρ. 9610/23-3-1970 ΦΕΚ. 1021 Β/6-11-79, η οποία αφορούσε την ενίσχυση κάποιων αστικών κέντρων γνωστά ως ΚΕΠΑ. Και η δεύτερη είναι αρ. 2094/6-9-79 ΦΕΚ 341Β/2-4-

[11] Ρόζου Ν. - *Η νομική προβληματική του Χωροταξικού Σχεδιασμού*, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 1994.

[12] Αραβαντινός Αθ. - *Στοιχεία Πολεοδομίας, λειτουργία οικισμού. Πολεοδομικές μελέτες*, Πανεπιστημιακές σημειώσεις ΕΜΠ, Αθήνα, 1972.

80, στην οποία ορίζονταν οι βασικές αρχές και κατευθύνσεις για το Σχέδιο Πλαίσιο Ρυθμίσεων της ευρύτερης πρωτεύουσας[13].

Στις 24 Μαρτίου 1979 ανακοινώθηκαν οι αποφάσεις του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας σχετικά με τη χωροταξική πολιτική της κυβέρνησης[14]. Για την εξειδίκευση και υλοποίηση των στόχων της χωροταξικής πολιτικής αποφασίστηκε η δημιουργία των εξής ομάδων οικιστικών κέντρων :

i) Αθήνα – Θεσσαλονίκη. Το 2000 μ.Χ. πληθυσμός 4.300.000 και 1.100.000 κάτοικοι αντίστοιχα. Για την Αθήνα το μέγεθος αυτό σημαίνει την φυσική και μόνο αύξηση, χωρίς να έρθει σ' αυτήν ούτε ένας από την περιφέρεια.

ii) Κέντρα Εντατικών Προγραμμάτων Αναπτύξεων. Αυτά θα είναι:

Λάρισα – Βόλος	:550.000 κάτοικοι
Πάτρα – Αίγιο	:450.000 κάτοικοι
Ηράκλειο	:250.000 κάτοικοι
Καβάλα	:200.000 κάτοικοι
Ιωάννινα	:150.000 κάτοικοι
Κοζάνη – Πτολεμαϊδά	:150.000 κάτοικοι

iii) Τα Αστικά Οικιστικά Κέντρα (ΑΣΤΟΚ). Αυτά θα είναι «οι πρωτεύουσες των Νομών, άλλες πόλεις που είναι σημαντικά κέντρα πληθυσμού καθώς και μικρότερες σήμερα πόλεις, που σ' αυτές και την ενδοχώρα τους προβλέπεται έντονη οικονομική αύξηση». Αυτό σημαίνει κατ' ελάχιστο 43 πόλεις, δεδομένου ότι τα ΚΕΠΑ με την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη αριθμούν 9 πόλεις που αφαιρούνται από τις συνολικά 52 πρωτεύουσες νομών.

iv) Τα Αγροτικά Οικιστικά Κέντρα (ΑΓΡΟΚ). Αυτά θα διαμορφωθούν με την «επιλογή αγροτικών οικισμών που παρουσιάζουν δυνατότητες δυναμικής εξέλιξης». Ελάχιστο μέγεθος του ΑΓΡΟΚ 1.000 κάτοικοι.

Οι προτάσεις που στηρίζουν τις παραπάνω θέσεις τελικά οδηγούν στην εκσυγχρονισμένη αναπαραγωγή του δεδομένου μοντέλου ανάπτυξης. Τελικά καταλήγουμε ότι ο «μύθος» των αντίπαλων πόλεων δεν είναι παρά η σημερινή πραγματικότητα. Μια πραγματικότητα αντίπαλων σχέσεων, δηλαδή αντιθέσεων που τελικά οδηγούν στη διατήρηση του μεγαθηρίου της Αθήνας, όπου ελέγχει τις αντίπαλες πόλεις (ΚΕΠΑ), τις ΑΣΤΟΚ, τις ΑΓΡΟΚ και τη διάλυση των ΧΑΣΟΚ, δηλαδή τα χαμένα οικιστικά κέντρα. Μια πραγματικότητα που έχει

---

[13] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ, Αθήνα, 1997.

[14] Λουκάκης Π. – *Αντίπαλες Πόλεις*. Περιοδικό Πολίτης, Αθήνα, Μάρτιος 1979.

οδηγήσει τις «αντίπαλες πόλεις» να λειτουργούν ως αντίπαλες, να αναπτύσσονται και να έχουν τα ίδια με την Αθήνα δομικά προβλήματα στον πολεοδομικό ιστό τους.

Στον Ν. 360/1976 τοποθετούνται τα σχέδια και προγράμματα σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα. Σύμφωνα με το Άρθρο 1 Παράγραφος 1, Χωροταξικό Σχέδιο θεωρείται ένα σύνολο κειμένων και σχεδίων με τα οποία παρουσιάζονται οι γενικές αρχές και κατευθύνσεις της ακολουθητέας Χωροταξικής πολιτικής στο πλαίσιο των Προγραμμάτων της οικονομικής και Κοινωνικής πολιτικής[15]. Προβλέπει τον καθορισμό χρήσεων γης και τροποποιήθηκε με τον Ν. 947/79. Σύμφωνα με το Άρθρο 1 Παράγραφος 2, Χωροταξικό Πρόγραμμα θεωρείται το σύνολο των κειμένων και των σχεδίων, με τα οποία καθορίζονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή του αντίστοιχου χωροταξικού σχεδίου παρεμβάσεις με τις φάσεις πραγματοποιήσεως και χρηματοδοτήσεως τους, καθώς και τα αναγκαία για τον σκοπό αυτό θεσμικά, οικονομικά και διοικητικά μέτρα.

Από τις παραπάνω διατάξεις απορρέει ότι στο σύστημα του Ν. 360/1976 το ειδικό πρόγραμμα εκτελεί και προϋποθέτει πάντα το γενικό σχέδιο. Το σχέδιο εκφράζει τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις της χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής, ενώ το πρόγραμμα προσδιορίζει τους τρόπους της κρατικής επεμβάσεως και αναφέρει συγκεκριμένα μέτρα[16]. Από τους ανωτέρω ορισμούς, προκύπτει ότι ο Χωροταξικός Σχεδιασμός και Προγραμματισμός υλοποιεί τους οικονομικούς και κοινωνικούς στόχους και την εν γένει αναπτυξιακή πολιτική της Κυβέρνησης. Το άρθρο 7 παράγραφος 5 του Ν. 360/1976 ορίζει ότι εντός πέντε ετών από την έγκριση του χωροταξικού σχεδίου ή προγράμματος αναθεωρούνται και τροποποιούνται τα εγκεκριμένα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια, με σκοπό να προσαρμοσθούν στον χωροταξικό σχεδιασμό και προγραμματισμό. Ως πολεοδομικό θεωρείται το σχέδιο που ορίζει λεπτομερώς σε κλίμακα οικισμού ή τμήματος του ή ζώνης ειδικής χρήσεως, τις χρήσεις γης και την έκτασή τους, τους περιορισμούς δομήσεως, τους επιβαλλόμενους όρους καθώς και τους κοινόχρηστους όρους.

---

[15] Τάχος Αν., - *Διοικητικό Οικονομικό Δίκαιο*, Αθήνα, 1990.

[16] Χριστοφιλόπουλος Δ., - *Αστικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός-Προγραμματισμός*, Εκδόσεις Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα, 1990.

Εκτός από τους καθιερωμένους όρους «πρόγραμμα» και «σχέδιο» το χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο προβλέπουν σε αρκετές περιπτώσεις τη σύνταξη μελετών, οι οποίες περιέχουν γενικότερες και ειδικότερες ρυθμίσεις.

5.2.2. Ο Ν. 947/1979 «ΠΕΡΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ»

Ο Ν. 947/1979 εισήχθη στη χώρα μας κατά τα ξένα πρότυπα της Γαλλίας και Γερμανίας. Με αυτό τον Νόμο δημιουργήθηκαν δύο κατηγορίες μελετών για τη πολεοδομική μορφοποίηση και ανάπτυξη μιας οικιστικής περιοχής[17]. Ο Ν. 947/79 είναι ο νόμος με τον οποίο θεσμοθετούνται, για πρώτη φορά, οι χρήσεις γης, οι οποίες βρίσκονται σε άμεση συνάρτηση με την έννοια της οικιστικής περιοχής, επιπλέον είναι ο νόμος με τον οποίο ενισχύεται η εισφορά σε γη και χρήμα. Με το άρθρο 8 για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως οικιστική προαπαιτείται η εκποίηση Γενικής μελέτης, που θα οριοθετεί την κατάσταση και θα σχεδιάζει τις διαδικασίες της μελλοντικής πορείας, αλλά και τις μορφές της σχεδιαζόμενης οικιστικής αναπλάσεως μιας περιοχής. Η Γενική μελέτη, δεν είναι ένα απλό σχέδιο πόλεως αλλά ένα τοπικό χωροταξικό και ρυθμιστικό σχέδιο. Στην πρώτη φάση, της οικιστικής μελέτης της περιοχής, συντάσσεται η Γενική Μελέτη, η οποία αποτελείται από κείμενα και σχεδιαγράμματα, αναφέρεται στις γενικές χρήσεις γης, στην επιλογή των τρόπων αναπτύξεως της περιοχής με τις αντίστοιχες ζώνες, την κλιμάκωση της ανάπτυξης της περιοχής κατά χρονικές φάσεις και τις περιβαλλοντικές και χωροταξικές επιπτώσεις της ανάπτυξης αυτής.

Στη δεύτερη φάση συντάσσεται η Πολεοδομική Μελέτη της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας, Ζώνης Αστικού Αναδασμού, Ζώνη Κανονιστικών Ορών Δομήσεως ανάλογα με τον τρόπο αναπτύξεως που υλοποιεί τους στόχους της παραπάνω Γενικής Μελέτης της οικιστικής περιοχής. Οι παραπάνω ζώνες συνοδεύονται απαραίτητα από ανάλογα πολεοδομικά σχέδια, άρθρο 32 παρ. 4, άρθρο 44 παρ. 3 και άρθρο 2 παρ. 4 αντίστοιχα.

Οπότε ο Νόμος 947/1979 εντάσσει τον όρο της πολεοδομικής μελέτης και στηρίζει σε αυτή τις δύο φάσεις του σχεδιασμού της ανάπτυξης και αναμόρφωσης της οικιστικής περιοχής. Οπότε η πολιτεία δεν περιορίζεται απλά σε απλή επέμβαση και ρύθμιση των δραστηριοτήτων των πολιτών σχετικά με

[17] Βλ. Υποσημείωση 3, Σκουρής Β, Τάχος Αν, Θεσσαλονίκη, 1991.

την πολεοδόμηση, όπως γίνεται στα Σχέδια Πόλεως, αλλά παρεμβαίνει η ίδια ή οι φορείς της. Η παρέμβαση αυτή αναφέρεται στο είδος, τον τρόπο και τα χρονικά όρια της οικιστικής ανάπτυξης. Επιπρόσθετα από την Κανονιστική Πολεοδομία των Σχεδίων Πόλεως δημιουργήθηκε με τον Νόμο 947/1979 και η Επεμβατική Πολεοδομία που παρουσιάζεται με την Ενεργό Πολεοδομία και τον Αστικό Αναδασμό.

5.2.3. ΤΑ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 1982

Με το Νόμο 947/1979 «Περί Οικιστικών Περιοχών» και την εφαρμογή του δημιουργήθηκαν κάποια Διατάγματα όπως το:

i) Προεδρικό Διάταγμα 81/1980 το οποίο αντικαταστάθηκε από το Π. Δ/γμα της 23-2/6-3-1987 το οποίο θεωρείται μια μέθοδος προσδιορισμού των πλαισίων για τις αστικές χρήσεις[18].

ii) Σ.Δ. μεταφορά-ανώτατα όρια Ν. 880/1979. Το άρθρο 1 του Ν. 880/1979 καθορίζει για νέες ρυθμίσεις ως ανώτατο όριο του συντελεστή δόμησης την τιμή 2,4 για ολόκληρη τη χώρα. Το άρθρο 2 του Ν. 880/79 αναφέρεται στο θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης.(μ.σ.δ.). Με τον όρο μεταφορά συντελεστή δόμησης εννοούμε τη δυνατότητα του ιδιοκτήτη να μεταφέρει το επί του ακινήτου του δικαίωμα δόμησης στο σύνολό του ή τμήματά του σε άλλο μέρος του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο. Η μεταφορά αυτή γίνεται προκειμένου να ικανοποιηθούν κάποιες ανάγκες της πόλης και ανταποκρίνεται :**α)** Σε αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές προδιαγραφές, **β)** Στις απαιτήσεις εξοπλισμού ενός οικισμού και **γ)** Στην ανάγκη προστασίας μερικών περιοχών λόγω της ποιότητας του τοπίου τους. Η έλλειψη πολεοδομικών κριτηρίων και η ατομική και αποσπασματική εφαρμογή του θεσμού, χωρίς την ένταξη του στο ευρύτερο πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό και την πολεοδομική οργάνωση των περιοχών της χώρας, είχαν ως αποτέλεσμα την κήρυξη από το Συμβουλίου της Επικρατείας ως αντισυνταγματικής ολόκληρης της ρύθμισης του άρθρου 2 του Ν. 880/79 και των εκτελεστικών του Π.Δ/των 410/79 και 510/79. Για το λόγο αυτό η πολιτεία κατέληξε στην δημιουργία νέου θεσμικού πλαισίου για την οργάνωση και λειτουργία του θεσμού. Με τον Ν. 2300/1995 ρυθμίζεται εκ νέου

[18] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ, Αθήνα, 1997.

ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης.(μ.σ.δ.), τα άρθρα 1-4 αποτελούν τη νέα ρύθμιση.

iii) Για τη δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως για τη Λοιπή Ελλάδα πλην της Αττικής με το Π. Δ/γμα 6/17–10-1978 και για την Αττική με το Π. Δ/γμα 5/13-12-1979.

iv) Αναφορικά με τη δόμηση σε οικισμούς προ του 17-7-1923 είναι το Π.Δ/γμα 2/13-3-1981.

v) Για την Αυθαίρετη Δόμηση υπάρχει ο Νόμος 651/1977 και ο 720/1977.

vi) Ο Ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας».

vii) Ο Ν. 960/1979 «Περί γκαράζ», ο οποίος τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τους Ν. 1221/1987, 1892/1990 και 2052/1992.

Το νομοθετικό πλαίσιο έως τώρα όπως είδαμε, λειτούργησε ανασταλτικά στον τομέα της οικοδομής, όμως μέσα από την πορεία των γεγονότων εκείνης της εποχής βελτιώθηκαν οι προϋποθέσεις για ουσιαστική πολεοδομική επέμβαση, καθώς και για περιβαλλοντική συνείδηση στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

5.2.4. Ο ΝΟΜΟΣ 1337/1983 «ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ» ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Αυτός ο νόμος έγινε γνωστός ως οικιστικός «μεταβατικός» νόμος διότι δημιουργήθηκε ώστε να αντιμετωπίσει τα πολεοδομικά και στεγαστικά ζητήματα και να έχει συγκεκριμένη χρονική ισχύ έως ότου να συνταχθεί και να ψηφιστεί νέος οριστικός πολεοδομικός νόμος[19]. Ο Ν. 1337/1983 αποτελείται, σε σχέση με τον Ν.Δ. της 17-7-1923 και το Ν. 947/1979, ουσιαστικές καινοτομίες και ρυθμίσεις όπως την κοινωνικοποίηση του συντελεστή δομήσεως στις περιοχές επεκτάσεων, την επέκταση των Σχεδίων Πόλεων κατά Πολεοδομικές Ενότητες, τον προσδιορισμό της εισφοράς σε γη και σε χρήμα με βάση κάποια κοινωνικά κριτήρια, τη δημιουργία Ζώνων Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ), τη δημιουργία Ζώνων

[19] Χατζοπούλου Αλ., - *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1998.

Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και Ζώνων Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ), την βασική συμμετοχή των πολιτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής[20].

Ο Ν. 1337/1983 επιπλέον : **α)** Αφορά εντάξεις ή επεκτάσεις σχεδίων σε περιοχές κύριας κατοικίας, συνεπώς για περιοχές άλλων χρήσεων όπως η παραθεριστική κατοικία δεν έχει εφαρμογή, **β)** Οι εντάξεις ή επεκτάσεις Σχεδίων Πόλεων αφορούν κατά κανόνα περιοχές "εκτός σχεδίου". Κατ' εξαίρεση οι ρυθμίσεις του Ν. 1337/83 αφορούν και περιοχές "εντός εγκεκριμένου σχεδίου", εφόσον αυτές είναι πολεοδομικά προβληματικές και χρειάζονται αναμόρφωση και **γ)** Περιέχει νέες ρυθμίσεις κυρίως όσον αφορά τις περιοχές που θα αναπτύσσονται με Κανονιστικούς Όρους Δόμησης[21]. εκδόθηκε ώστε να καλύψει τις άμεσες ανάγκες οικιστικής αναπτύξεως, έθεσε την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων σε νέες βάσεις και οδήγησε στην ένταξη των σχεδίων που αφορούν τις οργανωμένες πολεοδομικές ενότητες. Στη πορεία όμως αυτός ο νόμος απόκτησε μόνιμο χαρακτήρα και αποτελεί βασικό μέρος του ισχύον θεσμικού πλαισίου του πολεοδομικού σχεδίου σήμερα.

5.2.5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ

Η πολεοδομική ρύθμιση που αναφέρεται σε περιοχές δεύτερης ή παραθεριστικής κατοικίας, αφορά ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο και ρυθμίζεται από το Π.Δ. της 16-8/30-8-1985. Αυτό το Π. Δ/γμα αντικαταστάθηκε από το Π.Δ. της 27-8-1993 το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 43 παρ. 3 του Ν. 2145/93[22]. Με το Π.Δ. της 27-8-1993 καθορίζεται ότι στις πυκνοδομημένες περιοχές δεύτερης κατοικίας θα ισχύει ένας νέος τρόπος πολεοδόμησης διαμέσου του σχεδίου άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης. Όμως η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας ρυθμίζεται από τον Ν. 2242/1994 με τον οποίο ξαναμπήκε σε ισχύ το Π.Δ. της 16-8-1985, το οποίο συμπληρώνεται από το Νόμο αυτό.

Η πολεοδομική ρύθμιση, η επέκταση και ο τρόπος που καθορίζει τα όρια των οικισμών με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους και ο καθορισμός των ορμών και περιορισμών δόμησης πραγματοποιείται με τα Π.Δ. της 24-4-1985 και 20-3-

---

[20] Γετίμης Π., - *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης.* Τρίτη Έκδοση, Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, Ιανουάριος 2000.
[21] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ. Αθήνα, 1997.
[22] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ. Αθήνα,1997.

1985, όπως αυτό συμπληρώθηκε για τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών και πόλεων της χώρας. Το Π.Δ. της 24-4-1985 αφορά τη διαδικασία καθορισμού ως ορίων του οικισμού ανάλογα με την κατηγορία του. Αυτή η κατηγοριοποίηση εφαρμόζεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. Το Π.Δ. της 20-8-1985 ορίζει τη λειτουργία και τους όρους πολεοδόμησης και επέκτασης αυτών των οικισμών, που τα όρια τους έχουν οριστεί από το Π.Δ. της 24-4-1985. Για την επέκταση του οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη στην οποία εναρμονίζεται πράξη εφαρμογής με διαφοροποιημένα ποσοστά εισφορά σε γη και χρήμα.

Η πολεοδόμηση των περιοχών οι οποίοι ανήκουν κατά κυριότητα σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς ρυθμίζεται με το Π.Δ/γμα 93/1987 όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα το Π.Δ/γμα 93/1987 προσδιορίζει τις ρυθμίσεις σύστασης, διοίκησης, λειτουργίας και οργάνωσης των οικοδομικών συνεταιρισμών καθώς και των εκτάσεων, οι οποίοι ανήκουν σε αυτούς τους συνεταιρισμούς.

Η πολεοδομική οργάνωση των δημόσιων εκτάσεων μέσω των κτηματικών ομολόγων θεσμοθετείται από το Ν. 1892/1990.

Η ιδιωτική πολεοδόμηση ρυθμίζεται από το άρθρο 29 του Ν. 1947/1991 όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/1992. Η ιδιωτική πολεοδόμηση παρέχει την πρωτοβουλία για την εκπόνηση και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Αλλά μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί πολύ λίγα πολεοδομικά σχέδια σχετικά με την ιδιωτική πολεοδόμηση.

5.2.6. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Ο Νόμος 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεως» εκδόθηκε σε εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος και προβλέπει να προστατεύσει όχι όλα τα δασικά εδάφη, αλλά μόνο τα δάση και τις δασικές εκτάσεις και τα εδάφη που υπάγονται μέσα σ' αυτό. Σε αντίθεση με το δασικό κώδικα, που ήταν σε ισχύ πριν από το Ν. 993/1979 από τον οποίο προστατεύονταν όλοι τα δασικά εδάφη, είτε ήταν μέσα στα δάση είτε έξω απ' αυτά.

Ο Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος», η οδηγία 85/337/ΕΟΚ του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων που τροποποιήθηκαν από την υπουργική απόφαση 69269/5387 με το ΦΕΚ 678/25-10-1990[23], αργότερα αντικαταστάθηκε ο Ν. 1650/1986 από το άρθρο 1 του Ν. 3010/2002 « Εναρμόνιση του Ν. 1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.α»[24], καθώς και η Κοινή Υπουργική Απόφαση 69269/15337 της 24/25-10-1990 "Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), Καθορισμός Περιεχομένων Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΜΠ) και λοιπές συναφείς διατάξεις, προβλέπουν και εντάσσουν στο ελληνικό δίκαιο δύο τύπους μελετών, τις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τις ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες. Η απόφαση του Προεδρικού Διατάγματος Η.Π.11014/703/Φ104 αποσκοπεί στην εφαρμογή του άρθρου 4 του Ν. 1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 3010/2002 και συγχρόνως τη συμμόρφωση με τις οδηγίες 85/337 του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 1985 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και 97/11 του Συμβουλίου της 3ης Μαρτίου 1997 των Ευρ. Κοινοτήτων, καθώς και με την οδηγία 96/61 του Συμβουλίου της 24ης Σεπτεμβρίου 1996 των Ευρ. Κοινοτήτων που έχουν δημοσιευτεί στην Επίσημη εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (EEL 175/40/5.7.85) (EEL 257/26/10.10.96) και (EEL 73/5/14.3.97) αντίστοιχα[25]. Με αυτό το τρόπο στο πλαίσιο μιας ισόρροπης ανάπτυξης καθίσταται περισσότερο ευχερής και αποτελεσματική η πρόληψη και η αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος με την αξιολόγηση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων των δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων που εντάσσονται στις αντίστοιχες κατηγορίες με τη Η.Π.15393/2332/2002 ΚΥΑ «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες..»

Οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων καλύπτουν δημόσια και ιδιωτικά έργα και καταλαμβάνουν την κατασκευή, την επέκταση, την μετεγκατάσταση και τον εκσυγχρονισμό της. Οι ειδικές περιβαλλοντικές τεκμηριώνουν και προσδιορίζουν τα αντικείμενα της ειδικής προστασίας, όπως αναλύονται στα άρθρα 18 και 19 του Ν. 1650/1986.

---

[23] ΦΕΚ 678/25-10-1990.
[24] ΦΕΚ 1022/5-8-2002.
[25] ΦΕΚ 332/20-3-2003.

Για πρώτη φορά στο Σύνταγμα τέθηκαν αρχές και κατευθύνσεις για τη χωροταξία, την πολεοδομία και το περιβάλλον στο άρθρο 24. Στο άρθρο αυτό του Συντάγματος δηλώνεται η υποχρέωση του κράτους να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για τη προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθώς και την υποχρέωση του κράτους να προστατεύει τα μνημεία και τις παραδοσιακές περιοχές.

5.3. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

Λέγοντας Ρυθμιστικό Σχέδιο σύμφωνα με το άρθρο 2 παραγρ. 2 εδάφιο 6 του Ν. 1032/1980 αναφερόμαστε στο σύνολο των ρυθμίσεων για το σχεδιασμό, τις επεμβάσεις και τον έλεγχο της ανάπτυξης αστικής περιοχής σε οτιδήποτε ανάγεται στις χρήσεις γης, τα δίκτυα υποδομής, τα δημόσια έργα και την ένταση των χρήσεων. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια είχαν επί δικτατορία αρχικά ως θεσμικό πλαίσιο Α.Ν. 1262/1972 ο οποίος τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον Ν.Δ 198/1973[26]. Μετέπειτα καταργήθηκαν και με βάση το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 θεσμοθετήθηκε ο Ν. 360/1976 και με τον Νόμο 1032/1980 ιδρύθηκε το Υ.Χ.Ο.Π. που μετονομάσθηκε σε ΥΠΕΧΩΔΕ με τον Ν. 360/1975 περί αναδιάρθρωσης των Υπουργείων. Ο Ν. 360/1975 ατόνησε και τελικά έμεινε ανεφάρμοστος μετά το 1981 από τον τότε Υπουργό Α. Τρίτση. Καταργήθηκε το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, ενώ η Χωροταξική πολιτική επιχειρήθηκε με τον Ν. 1337/1983. Οπότε μετέπειτα δεν έχουμε μέχρι σήμερα θεσμοθετημένο Χωροταξικό Σχέδιο. Ουσιαστικά το Χωροταξικό Σχέδιο απέκτησε νέο θεσμικό πλαίσιο με τον Ν. 2742/1999 (επί Υπουργού Κ. Λαλιώτη). Με τον 360/1975 θεσμοθετήθηκαν μόνο τα ρυθμιστικά σχέδια Ηρακλείου, Βόλου και Καβάλας. Άλλωστε για το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών και το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης έγιναν με ειδικούς νόμους (διότι δεν ίσχυε πρακτικά ο Ν. 360/75)

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο έχει κείμενα και σχέδια. Τα κείμενα αναφέρονται στις αρχές, τις προοπτικές εξελίξεως τις περιοχές και τους στόχους, καθώς και τα όρια της περιοχής. Τα σχέδια απεικονίζουν τους κανόνες των κειμένων και

[26] Σαρηγιάννης Γ. - *Η εκπόνηση του ρυμοτομικού σχεδίου*, Εκδόσεις Α΄ Έδρας πολεοδομίας και Σπουδαστηρίου Πολεοδομικού Ερευνών, Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1979.

παρουσιάζουν τα όρια της περιοχής του ρυθμιστικού σχεδίου καθώς και της περιοχής ελέγχου. Αρμόδιο για τη Σύνταξη των Ρυθμιστικών Σχεδίων είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και το Ρυθμιστικό Σχέδιο εγκρίνεται με Π.Δ/γμα.

Για την Αθήνα έχει θεσμοθετηθεί με τον Ν. 1515/1985 και συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/1992 ειδικό ρυθμιστικό σχέδιο. Για τη Θεσσαλονίκη έχει θεσμοθετηθεί με το Ν. 1561/1985 και τροποποιήθηκε με το Ν. 2052/1992 το Ειδικό Ρυθμιστικό Σχέδιο.

Για την εφαρμογή και λειτουργία των Ρυθμιστικών Σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης δημιουργήθηκαν αντίστοιχα ο Οργανισμός Αθήνας και ο Οργανισμός Θεσσαλονίκης.

Το κάθε Ρυθμιστικό Σχέδιο θα έπρεπε να εξελίσσεται και να λειτουργεί με τις κατευθύνσεις του πενταετούς προγράμματος οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης για την περιφέρεια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Δεν έγινε γιατί καταργήθηκαν τα πενταετές προγράμματα μετά το 1987. Εφαρμόστηκαν τα ΜΟΠ, ΣΠΑ, ΠΕΠ κ.λ.π.

Η εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης του Αστικού Αναδασμού και η έγκριση γίνεται με το άρθρο 44επ. του Ν. 947/1979. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης της ΖΑΑ δεν είναι απαραίτητη η έγκριση πράξης εφαρμογής. Μετά την συνένωση των ακινήτων ο ανάδοχος φορέας δημιουργεί την αναδιανομή του οικοδομήσιμου χώρου.

Οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) προβλέπονται από το άρθρο 11 του Ν. 1337/1983 και αφορούν την αναβάθμιση προβληματικών περιοχών, όπου το Δημόσιο παρεμβαίνει διοχετεύοντας ενισχύσεις και στεγαστικά δάνεια. Οι φορείς που πραγματοποιούν τη διευθέτηση της γης και της οικιστικής ανάπτυξης στις ΖΕΕ είναι το Δημόσιο, οι Δημόσιοι Οργανισμοί των ΟΤΑ και οι εταιρείες μικτής οικονομίας. Σκοπός των ΖΕΕ είναι η διευθέτηση και κάλυψη των πολεοδομικών και κοινωνικών αναγκών.

Ο Ν. 337/1983 για να δημιουργήσει μια τάξη στις εκτός Σχεδίου Πόλεως περιοχές και κυρίως την κατάτμηση της γης και τη χρήση της δημιούργησε το θεσμό της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου[27]. Σκοπός του είναι η εξασφάλιση της γης γύρω από τους οικισμούς, η προστασία της γεωργικής γης γύρω από τους

[27] Βλ. Υποσημείωση 20, Γετίμης Π. Αθήνα, 2000.

οικισμούς, η προστασία ευαίσθητων περιοχών και ο έλεγχος των χρήσεων γης, των τιμών γης με διάφορες επεμβατικές ενέργειες της Διοίκησης ή άλλων Δημόσιων Φορέων.

Οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) αφορούν την ανάπλαση Κεντρικών περιοχών των πολεοδομικών ενοτήτων. Οι ΖΕΚ αφορούν τη λειτουργία ειδικών χρηματοδοτικών και πολεοδομικών κινήτρων για την ενίσχυση των εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, πολιτιστικών λειτουργιών και χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.

Τέλος στο άρθρο 30 του Ν. 1337/ 1983 εμφανίζεται η σύσταση της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς (ΠΕΓ) το οποίο είχε ρόλο συμβουλευτικού οργάνου για τα πολεοδομικά και λειτουργικά θέματα της γειτονιάς. Οι Πολεοδομικές Επιτροπές Γειτονιάς (ΠΕΓ) ατόνησαν και λειτούργησαν ουσιαστικά για πολύ μικρό διάστημα.

5.4. ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το χαμηλότερο επίπεδο πολεοδομικής ρύθμισης είναι η Δόμηση, η οποία αναφέρεται στο οικόπεδο και στο κτίριο που κτίζεται πάνω σ' αυτό αλλά και στις μεταξύ τους σχέσεις. Αυτή η ρύθμιση διαμορφώνεται στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό και τους επιμέρους οικοδομικούς κανονισμούς οι οποίοι αναφέρονται σε κάθε πολεοδομική μελέτη.

Ο Γ.Ο.Κ. θεσπίστηκε με το Ν. 1577/ 1985 και τροποποιήθηκε από τον Ν. 1772/ 1988. Ο Γ.Ο.Κ. του Ν. 1772/ 1989 έχει ιδιαίτερη σημασία ιδίως στις περιοχές εκείνες που δεν αναπτύσσονται με το Ν. 1337/ 1983. Λόγω των επαναλαμβανόμενων εμπλοκών κυρίως με ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας το ΥΠΕΧΩΔΕ αποφάσισε το 1994 την αναθεώρηση του ΓΟΚ[28]. Προς εξασφάλιση κοινής αποδοχής ως προς τις τροποποιήσεις ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ συγκρότησε επιτροπή «για τον εκσυγχρονισμό και βελτίωση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (27.9.1994). Από τις εργασίες της επιτροπής του ΥΠΕΧΩΔΕ οι αναθεωρήσεις που προέκυψαν έπρεπε να ακολουθούν την «φιλοσοφία» του ΓΟΚ του 1985, οπότε το ΥΠΕΧΩΔΕ ακολούθησε αυτό το σκεπτικό και το 1995 υπέβαλε προς

[28] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ., Αθήνα,1997.

τη Βουλή σχετικό Νομοσχέδιο τροποποιήσεων τού ΓΟΚ. Στην Ελλάδα έχει αποκτήσει ο ΓΟΚ μεγάλη ουσιαστική σημασία στη διαμόρφωση του κτισμένου χώρου, αφού ο αστικός χώρος είναι αποτέλεσμα κανονιστικών διατάξεων ειδικότερα του συνδυασμού ΓΟΚ και όρων δόμησης. Ο Γ.Ο.Κ. και οι επιμέρους οικοδομικοί κανονισμοί καθορίζουν τους τρόπους και τα συστήματα δόμησης, τις αρτιότητες οικοπέδων και τους άλλους όρους και περιορισμούς δόμησης. Οι διατάξεις του Γ.Ο.Κ. είναι δημόσιας τάξης και δεν τροποποιούνται από ιδιωτική βούληση. Ο σκοπός του Γ.Ο.Κ. είναι ο καθορισμός των όρων, των περιορισμών και των προϋποθέσεων για την πραγματοποίηση όλων των κατασκευών εντός και εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών με σκοπό να προστατευθεί το φυσικό οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον και να εξυπηρετηθεί το κοινωνικό συμφέρον όπως αναφέρεται στο άρθρο 1 Ν. 1577/ 1985.

Το κεφάλαιο με τις διατάξεις του Πολεοδομικού Κανονισμού του Γ.Ο.Κ ισχύει στο σύνολό του για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως στο άρθρο 28 παράγραφο 1[29]. Μελετώντας τα άρθρα 2- 26 βλέπουμε ότι για τα υψηλά κτίρια θεσπίζονται περισσότερες πολεοδομικές δεσμεύσεις, ενώ τα χαμηλά κτίρια υπάγονται σε ευνοϊκότερο καθεστώς στο άρθρο 14, διότι εντάσσονται ευκολότερα στο Πολεοδομικό περιβάλλον. Επιπλέον καθιερώνεται η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κατά τους όρους του άρθρου 12, εισάγεται η έννοια του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου άρθρο 13, οριοθετείται η χρήση των κτιρίων και η αρτιότητα των οικοπέδων με τα άρθρα 5 και 6 αντίστοιχα, καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό καλύψεως και η τακτοποίηση των οικοπέδων με τα άρθρα 7, 8 και 24 αντίστοιχα. Τέλος με το άρθρο 3 ο αρχιτεκτονικός και πολεοδομικός έλεγχος των κτιρίων εντάσσεται σε νέες βάσεις και ανατίθεται στις ομώνυμες επιτροπές.

Στην μελέτη των άρθρων 1 και 28 του Γ.Ο.Κ. παρουσιάζεται η διάκριση των κανόνων δομήσεως για οικόπεδο εντός εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων αλλά και για οικόπεδο που βρίσκεται εκτός του πεδίου εφαρμογής των σχεδίων πόλεως. Αυτός ο διαχωρισμός εκφράζεται με τους όρους δόμησης εντός σχεδίου και δόμηση εκτός σχεδίου. Επιπρόσθετα σε διαφοροποιημένο καθεστώς κατατάσσονται τα οικόπεδα τα οποία ανήκουν σε οικισμούς που

[29] Βλ. Υποσημείωση 3 Σκουρής Β., Τάχος Αν Θεσσαλονίκη, 1991.

υπήρχαν πριν το 1923 έτος ιδρύσεως του Ν.Δ. της 17-7-1923, αλλά στερούνται σχεδίου πόλεως. Επιπλέον υπάρχει η κατηγορία οικισμών οι οποίοι διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο αλλά χωρίς όρους και περιορισμούς δομήσεως. Τέλος διαφοροποιημένες διατάξεις ισχύουν στους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια καθώς και για τη δόμηση στους οικονομικούς συνεταιρισμούς.

5.4.1. ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

Η Δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως εντάσσεται σε ένα σύστημα ειδικών ρυθμίσεων δικαίου κυρίως σε ό,τι αφορά την οικοδομική εκμετάλλευση μεμονωμένων οικοπέδων. Ενώ, όταν αφορά την οργανωμένη δόμηση, εφαρμόζονται κυρίως οι διατάξεις του βασικού πολεοδομικού νόμου 1337/ 1983 και επικουρικός ο Ν. 947/ 1979[30].

Η Δόμηση έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τα όρια οικισμών, που υπάρχουν πριν από το 1923, ρυθμίζεται για ολόκληρη τη χώρα από το Π. Δ/γμα 6/17.10.1978, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, πλην του Νομού Αττικής, για τον οποίο ισχύει το Π. Δ/γμα 5/13.12.1979 και συμπληρωματικά το πρώτο Π. Δ/γμα Η Δόμηση έξω από τα σχέδια Πόλεως καθώς και έξω από τα όρια των οικισμών που υπάρχουν πριν από το 1923 ρυθμίζεται από τους παρακάτω νόμους.[31] Το άρθρο 9 του Ν.Δ./ τος της 17-7-1923 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν.Δ./ της 625/ 1968. Μετά την εφαρμογή των Ν. 947/ 1979 και 1337/ 1983 η οργανωμένη δόμηση είτε εντός είτε εκτός σχεδίου, ρυθμίζεται από τους νόμους και δεν ισχύει ο άνω Α.Ν. 625/ 1963 όσον αφορά την εκτός σχεδίου οργανωμένη δόμηση.

Η εκτός σχεδίου μεμονωμένη δόμηση ρυθμίζεται από τα Π. Δ/γματα της 6/ 17-10-1978, όπως συμπληρώθηκε με το Π. Δ/γμα της 18-4-1981 και 5/ 13-12-1979[32]. Το Π. Δ/γμα της 6/ 17-10-1978 καθορίζει ενιαίους όρους και περιορισμούς δομήσεως των ακινήτων όλης της χώρας πλην του Νομού Αττικής για τον οποίο ισχύει το Π. Δ/γμα της 5/ 13-12-1979, το οποίο χωρίζει όλες τις εκτός σχεδίου πόλες περιοχές του νομού Αττικής σε δυο κατηγορίες σε περιοχές Α και Β χωρίς κάποια καθοριστικά κριτήρια διαίρεσης.

---

[30] Βλ. Υποσημείωση 7 Χριστοφιλόπουλος Δ. Αθήνα, 1984.
[31] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ., Αθήνα,1997.
[32] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ., Αθήνα,1997.

Θα πρέπει να τονισθεί ότι με τα παραπάνω Π. Δ/τα ρυθμίζεται η ατομική εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση. Αντίθετα η οργανωμένη εκτός σχεδίου δόμηση ρυθμιζόταν με τον Α.Ν. 625/1968. Μετά την δημοσίευση όμως του Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» η οργανωμένη δόμηση (ενεργός πολεοδομία) ρυθμίζεται από το νόμο αυτό.

5.4.2. ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟ 1923

Η Δόμηση στους οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 και στερούνται Σχεδίου Πόλεως, ρυθμίζονται από το Π. Δ/γμα της 2/ 13-3-1981 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π. Δ/γματα της 19-8/ 28-8-1981, 30-3/ 14-4-1983. Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως στους Παλαιούς οικισμούς είναι αυστηρότεροι από ό,τι στη δόμηση εντός σχεδίου και ελκυστικότεροι από ό,τι στη δόμηση εκτός σχεδίου.[33] Οι όροι και περιορισμοί για την οικοδομική εκμετάλλευση της γης στους παλαιούς οικισμούς απορρέουν από το Π. Δ/γμα της 2/ 13-1-1981 σε συνδυασμό με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις με τελευταία τη 30-3/ 14-4-1983

Με τον Ν. 1337/ 1983 δημιουργήθηκαν οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή τμημάτων των παλαιών οικισμών στο σύστημα επεκτάσεως των πολεοδομικών σχεδίων κατά το άρθρο 1.

Οι Οικισμοί, οι οποίοι υφίστανται πριν από το 1923 και τα όρια τους έχουν καθορισθεί, μπορούν να οργανωθούν ανάλογα με τον πραγματοποιηθέντα συντελεστή δομήσεως, κατά ζώνες οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση του Νομάρχη και αφού προηγουμένως έχει συνταχθεί σχετική μελέτη.

5.4.3. ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΑΛΛΑ ΣΤΕΡΟΥΝΤΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης ενός οικισμού ορίζονται από το οικείο Π. Δ. το οποίο εγκρίνει το σχέδιο του οικισμού παράλληλα με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. Μπορεί όμως να παρουσιαστεί ένας οικισμός ο οποίος να έχει Σχέδιο Πόλεως, όμως να μην έχουν καθορισθεί οι όροι και περιορισμοί δομήσεως. Σε

[33] Βλ. Υποσημείωση 20, Γετίμης Π., Αθήνα, 2000.

αυτή την περίπτωση εφαρμόζεται το Β Δ/γμα της 25-8-1969 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π. Δ/γματα της 10-4-1970, 20-2-1979 και 26-2-1980. Οπότε για να βρεθούν οι όροι δόμησης ενός οικισμού χρειάζεται να εξεταστεί πρώτα το οικείο Π. Δ/γμα με το οποίο έχει εγκριθεί το σχέδιο του οικισμού. Αν δεν υφίσταται τέτοιο Δ/γμα ή δεν καθορίζει όρους και περιορισμούς δομήσεως τότε θα εφαρμόζεται το Π. Δ/γμα της 25-8-1969

5.4.4. ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΣΥΝΟΛΑ

Το θέμα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων είναι στενά συνδεδεμένο με την έκταση της συνταγματικής προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος των μνημείων, παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος. Το ζήτημα είναι συνεπώς πολύπλοκο και δεν έχει μόνο πολεοδομικές επιπτώσεις.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός παραδοσιακών οικισμών περιλαμβάνονται στο Π. Δ/γμα της 19-10/ 13-11-1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τείνουν του κράτος και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»[34] καθώς και βάση του άρθρου 4 του νέου Γενικού οικοδομικού κανονισμού στο οποίο θεσπίζονται με Π. Δ/γματα οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

Διατηρητέο θεωρείται ένα κτίριο, όταν παρουσιάζει ιδιαίτερη ιστορική, λαογραφική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική ή αισθητική αξία. Το κτίριο αποκτά σχετική ιδιότητα βάσει του άρθρου 4 παρ. 2 Γ.Ο.Κ. και βάσει του νόμου 5351/ 1932. «Περί αρχαιοτήτων» και 1469/ Α50 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830». Επιπλέον για να διαφυλαχθούν τα διατηρητέα κτίρια και να αποφευχθεί η κατεδάφιση της προβλέπεται η μεταφορά του συντελεστή δόμησης με το Ν. 880/ 1979. Τέλος βάσει του άρθρου 32 του Ν. 1337/ 1983 είναι εφικτή η απαλλοτρίωση των διατηρητέων κτιρίων καθώς και η εφαρμογή του δικαιώματος προτίμησης σε παραδοσιακούς οικισμούς.

---

[34] Βλ. Υποσημείωση 6, Αραβατινός Αθ., Αθήνα,1997.

5.4.5. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα πολεοδομικό και κοινωνικό πρόβλημα, το οποίο εμπίπτει στην έλλειψη χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού, το οποίο είχε ως αποτέλεσμα τη μετακίνηση του πληθυσμού από την ύπαιθρο στα μεγάλα αστικά κέντρα όπου υπήρχε πρόβλημα στην εξεύρεση στέγης και στην απουσία πολιτικής κατοικίας και πολιτικής γης για την ενίσχυση της λαϊκής στέγης και τον έλεγχο της αξίας της γης.

Η αυθαίρετη δόμηση εμφανίστηκε και εξακολουθεί να παρουσιάζεται στις περιοχές της «δεύτερης κατοικίας» Τον ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής δίνει με σαφή τρόπο, το άρθρο 22 παρ. 3 εδάφιο α' του Γ.Ο.Κ.

Ο νόμος έχει μια ουσιαστική διάκριση μεταξύ των αυθαιρέτων που είχαν κατασκευασθεί μέχρι την 31-1-1983 και σε όσα αυθαίρετα ανεγέρθηκαν ή αναγείρονται μετά την ανωτέρω ημερομηνία. Συγκεκριμένα για τα αυθαίρετα κτίσματα προγενέστερα της 31-1-1983 το άρθρο 15 παρ. 1 δίνει αναστολή από την κατεδάφιση εφόσον υπάρχουν κάποιες προϋποθέσεις. Για τα αυθαίρετα εκτός σχεδίου πόλεως, η αναστολή ισχύει έως ότου να κριθεί η οριστική διατήρηση ή η κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής.

Τα αυθαίρετα τα οποία κατασκευάσθηκαν μετά την 31-1-1983 κατεδαφίζονται υποχρεωτικώς από τις πολεοδομικές αρχές, ακόμη και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή. Επιπρόσθετα επιβάλλονται πρόστιμα ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτου με το άρθρο 17 παρ. 2.

5.5. ΦΟΡΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Στα πιο πολύπλοκα ζητήματα του πολεοδομικού και χωροταξικού δικαίου ανήκει η λεπτομερής και πλήρης καταγραφή των υπηρεσιών οργάνων και γενικότερα φορέων, που διαθέτουν και ασκούν αρμοδιότητες στους φορείς του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Παρακάτω θα αναλυθούν οι φορείς που συντάσσουν και εφαρμόζουν τα πολεοδομικά και χωροταξικά σχέδια, μελέτες και προγράμματα.

5.5.1. ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Το 1980 η χωροταξία, η πολεοδομία και η προστασία του περιβάλλοντος αφαιρέθηκαν από την αρμοδιότητα του Υπουργείου Δημοσίων Έργων και συγκρότησαν τις λειτουργίες ενός νέου Υπουργείου αυτού του Υπουργείου Χωροταξίας οικισμού και περιβάλλοντος με το Ν. 1032/ 1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος».[35] Στη συνέχεια με το άρθρο 23 παρ. 1 του Ν. 1558/ 1985 «Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα» το Υπουργείο χωροταξίας, οικισμού και Περιβάλλοντος μετονομάστηκε σε Υπουργείο περιβάλλοντος, χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και απορρόφησε τις αρμοδιότητες του Υπουργείου Δημοσίων Έργων που έπαψε να υφίσταται, αυτά αναφέρονται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 α ' Ν. 1558/ 1985.

Η διάρθρωση των κεντρικών και περιφερειακών υπηρεσιών του υπουργείου αναφέρονται στα Π. Δ/γματα 51/ 1998 «Οργανισμός Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ», 404/ 1989 «Αναδιάρθρωση και Σύσταση Διευθύνσεων Περιφέρειας Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ» και 340/ 1990 «Σύσταση Γενικών Διευθύνσεων Και Μονάδας Στρατηγικού Σχεδιασμού και Ανάλυσης Πολιτικής του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ»

Το υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ είχε ως κύρια αρμοδιότητα, όσον αφορά την πολεοδομία, για την χάραξη και εφαρμογή οικιστικής και πολεοδομικής πολιτικής, την εκπόνηση οικιστικών και άλλων Σχεδίων και προγραμμάτων. Επιπλέον είναι αρμόδιο για την εισήγηση, προς την οικονομική και νομισματική επιτροπή, σχετικά με την ακολουθητέα στεγαστική πολιτική για την εφαρμογή των πιο πάνω προγραμμάτων και τον συντονισμό των ειδικών προγραμμάτων των επιμέρους φορέων. Επιπρόσθετα το Υπουργείο είναι αρμόδιο για την κατάρτιση και εφαρμογή των προγραμμάτων χαρτογράφησης και κτηματολογίου. Με το Π. Δ/γμα 28/ 1993 ορίζονται οι πολεοδομικές αρμοδιότητες που συντηρούν σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 2062/ 1992 από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ.

Το Π Δ/γμα 51/ 1988 με τη μεταγενέστερη του τροποποίηση αποτελεί τον οργανισμό του υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ. Σε αυτό το Υπουργείο υπάγονται τρεις Γενικές Δ/νσεις, ήτοι Περιβάλλοντος, Πολεοδομίας και Διοίκησης και στις οποίες υπάγονται οι διάφορες Διευθύνσεις. Συγκεκριμένα στη Γενική Δ/νση

[35] Βλ. Υποσημείωση 6. Αραβατινος Αθ., Αθήνα, 1997.

πολεοδομίας ανήκουν οι εξής πέντε Διευθύνσεις, ήτοι η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η Δ/νση οικιστικής Πολιτικής και κατοικίας, η Δ/νση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών, η Δ/νση οικοδομικών και κτιριοδομικών κανονισμών και η Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών, οι οποίες αποτελούνται από διάφορα άλλα τμήματα.

Το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ δεν λαμβάνει μόνο του όλες τις αποφάσεις που αναφέρονται στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά με αυτές τις αποφάσεις ασχολούνται και άλλα Υπουργεία όπως γίνεται σε κάποιες περιπτώσεις με το Υπουργείο Εσωτερικών.

5.5.2. ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Στο πλαίσιο της ευρύτερης προσπάθειας για αποκέντρωση, κάποιες αρμοδιότητες στη διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού έχουν δοθεί σε περιφερειακά όργανα. Με το Ν. 1622/ 1986 «Τοπική αυτοδιοίκηση-περιφερειακή ανάπτυξη και δημοκρατικός προγραμματισμός» δημιουργήθηκαν οι περιφέρειες με τα άρθρα 61-69 ώστε να διαχειριστούν τον σχεδιασμό, τον συντονισμό και τον προγραμματισμό της περιφερειακής ανάπτυξης όπως αναφέρεται στο άρθρο 61 παρ. 1. Οι περιφέρειες στις οποίες διαιρείται η χώρα ορίζονται με Π. Δ/γμα. Το Π. Δ/γμα 404/ 1989 «Αναδιάρθρωση και Σύσταση Διευθύνσεων Περιφέρειας Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων» Προβλέπει την σύσταση 13 Δ/νσεων περιφέρειας του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ και ορίζει σε κάθε περιφέρεια τη λειτουργία Διευθύνσεως Περιβάλλοντος και χωροταξίας με τμήμα Περιβάλλοντος, τμήμα χωροταξίας και πολεοδομικού Σχεδιασμού και Γραφείο Γραμματείας με το άρθρο 1 και άρθρο 2 παρ. 1.

Οι Δ/νσεις είναι οι: Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού Αττικής, Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Ανατολικής Μακεδονίας, κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας, Ηπείρου, Θεσσαλίας, Ιονίων Νήσεων, Δυτικής Ελλάδας, Στερεάς Ελλάδας, Πελοποννήσου, Βορείου Αιγαίου, Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης.[36] Με το Π. Δ/γμα 28/1993 οριοθετούνται με μεγαλύτερη σαφήνεια οι πολεοδομικές αρμοδιότητες που διατηρούνται σύμφωνα με τον νόμο 2026/

[36] Βλ. Υποσημείωση 6 Αραβατινος Αθ., Αθήνα, 1997.

1992, από τις περιφερειακές υπηρεσίες διανομαρχιακού επιπέδου του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ

5.5.3. ΣΕ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Οι νομαρχιακές αρμοδιότητες ρυθμίζονται σήμερα από ένα σύνολο διατάξεων που ξεκινάει από το άρθρο 1 του Ν. 314/ 1968 «Περί παροχής εις τους Νομάρχας αρμοδιότητος επί θεμάτων εγκρίσεως, επεκτάσεως ή τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων και κωμών», στη συνέχεια με το άρθρο 1 του Ν.Δ. 1018/ 1971, όπου διατηρείται σε ισχύ με το άρθρο 13 του Ν. 1032/ 180 και επεκτείνεται με το άρθρο 61 του Ν. 947/ 1979 και άρθρο 33 του Ν/ 1337/ 1983, όπως τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 8 παρ. 15 Ν. 1512/ 1985 και 34 παρ. 3 Ν. 1577/ 1985 καθώς και με τα Π.Δ. 183/ 1986 «Έγκριση τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους νομάρχες» και της 2-4/ 14-5-1985» Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Νομάρχες για την έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων καθώς και όρων καθορισμού, όρων και περιορισμών δόμησης αγροτικών οικισμών». Τέλος με τον Ν. 2218/ 1994, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2240/ 1994, ιδρύθηκε η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση η οποία αποτελεί τη δεύτερη τοπική αυτοδιοίκηση.

Οι νομάρχες έχουν σύμφωνα με τον ΔΝ 314/ 1968, τον Δ 1018/ 1971, το Ν. 1337/ 1983 άρθρο 33 παρ. 2 και το Π.Δ. της 2-4-1985 τις ακόλουθες πολεοδομικές αρμοδιότητες, οι οποίες μεταβιβάζονται στη νομαρχιακή αυτοδιοίκηση[37].

1) Έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων πυκνοδομημένου τμήματος οικισμών προ του 1923, κάτω των 5.000 κατοίκων

2) Εγκρίσεις τοπικών ρυμοτομικών σχεδίου, οικισμού κάτω των 5.000 κατοίκων

3) Μετατροπές σχεδίων πόλεων και ορισμό και τροποποίηση όρων δόμησης, σε οικισμούς έως 5.000 κατοίκους χωρίς περιορισμούς

4) Τροποποιήσεις σχεδίων πόλεως χωρίς περιορισμούς και μετατροπή καθώς και καθορισμό όρων δόμησης με περιορισμούς για οικισμούς με πληθυσμό από 5.001 έως 20.000 κατοίκους

5) Μετατροπές σχεδίων πόλεων και όρων δόμησης με περιορισμούς για οικισμούς από 20.001 κατοίκους και άνω

---

[37] Βλ. Υποσημείωση 6 Αραβατινος Αθ., Αθήνα, 1997.

6) Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών. Ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ εξακολουθεί να είναι αρμόδιος για κάποιες κατηγόριες οικισμών όπως οι αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακής ζώνης Βουλιαγμένης-Σουνίου.

5.5.4. ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ- ΔΗΜΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση, αν και ο κύριος αντιπρόσωπος του λαϊκού παράγοντα, έχει πολύ μικρή συμμετοχή στο χωροταξικό σχεδιασμό. Το βασικό Ν.Δ. της 17-7-1923 «Περί σχεδίων πόλεων κλπ.» ορίζει στους δήμους και τις κοινότητες την σύνταξη και υποβολή προτάσεων για την εκπόνηση Σχεδίων πόλεων, γνωμοδότηση του κοινοτικού ή δημοτικού συμβουλίου για τα Σχέδια πόλεως και εφαρμογή ρυμοτομικών σχεδίων.[38] Η ρύθμιση του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν.Δ. της 17-7-1923 τροποποιείται με τη διαδικασία του άρθρου 27 του Ν. 1065/ 1980 όπου οι οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης διατηρούν την γνωμοδοτική τους αρμοδιότητα[39].

Ο Ν. 1065/ 1980 «Περί Δημοτικού και κοινωνικού κωδικός» όπως τροποποιήθηκε και ολοκληρώθηκε από τον Ν. 1270/ 1982 και 1622/ 1986 αποτελούν το κύριο θεσμικό πλαίσιο της λειτουργίας των οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Με τον Νόμο 1622/ 1986 ρυθμίστηκε ο δεύτερος βαθμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης δηλαδή η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση η οποία οριοθετείται με τους νόμους 2218/ 1994 και 2240/ 1997[40].

Το Π.Δ. 323/ 1989 "Κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο νόμου με τίτλο «Δημοτικός και κοινοτικός κώδικας» των ισχυουσών διατάξεων του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν" αναθέτει στους ΟΤΑ με τη γενική ρήτρα του άρθρου 23 τη διοίκηση των τοπικών υποθέσεων με τις αποκλειστικές αρμοδιότητες και τις συντρέχουσες αρμοδιότητες των ΟΤΑ.

Ο Ν. 1270/ 1982 εισήγαγε τους θεσμούς για την ενίσχυση της λαϊκής συμμετοχής και τις διοικητικής αυτοτέλειας των δήμων και κοινοτήτων, παρουσιάζει κάποια σημεία επαφής με τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Το Π.Δ. 323/ 1989 με το άρθρο 31 έχει ορίσει και ενισχύσει τη θέση

[38] Βλ. Υποσημείωση 7 Χριστοφιλόπουλος Δ., Αθήνα, 1984.
[39] Βλ. Υποσημείωση 1 Χριστοφιλόπουλος Δ. ,Αθήνα, 1983.
[40] Βλ. Υποσημείωση 6 Αραβατινος Αθ. Αθήνα, 1997.

των δήμων και κοινοτήτων στην κρατική διοίκηση σε χωροταξικά και πολεοδομικά ζητήματα.[41] Οι κρατικές αρχές υποχρεούνται να ζητούν τη γνώμη των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των ενδιαφερομένων ΟΤΑ όπως ορίζεται από τις παραγράφους 1-3.

Η ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία ορίζει στους ΟΤΑ σχετικά μικρές δυνατότητες παρεμβάσεων στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυξημένες είναι οι αρμοδιότητες των δήμων και κοινοτήτων μόνο για τη διαδικασία εκδόσεως και τροποποιήσεως των πολεοδομικών σχεδίων. Με τον Ν. 1337/ 1983 το άρθρο 33 παρ. 3 οριοθετούνται οι βασικές προϋποθέσεις για τη χορήγηση αποφασιστικών αρμοδιοτήτων στους δήμους και τις κοινότητες για τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο Ν. 1337/ 1983 εισήγαγε τον θεσμό της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονίας (ΠΕΓ) όπου λειτουργεί με πρωτοβουλία και ευθύνη του αρμόδιου ΟΤΑ όπως ορίζεται με το άρθρο 30

Σχετικά με τις κοινότητες έχει γίνει χρήση της εξουσιοδότησης του Ν. 1577/ 1985 άρθρου 29 παρ. 11, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 1647/ 1986 άρθρο 13 παρ. 8 και εκδόθηκε η 60885/ 4983 της 27-9/ 6-10-1990 απόφαση του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ με τίτλο «Χορήγηση Αδειών Οικοδομής από Προέδρους Κοινοτήτων».

Το πενταετές (1983-1987) πρόγραμμα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης θεωρεί την Τοπική Αυτοδιοίκηση ως βασικό φορέα, μαζί με την κεντρική Διοίκηση και την κυβέρνηση Σχεδιασμού[42].

Με το Ν. 2508/ 1997 για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών με Π. Δ/τα μπορεί να μεταβιβαστούν στις κοινότητες και τους δήμους που διαθέτουν οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού όλες οι αρμοδιότητες που αφορούν την υλοποίηση και εξειδίκευση του στόχου και των κατευθύνσεων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου.[43] Με την εκπόνηση των κατάλληλων χωροταξικών ρυθμιστικών και γενικών πολεοδομικών σχεδίων η πολιτεία χαράσσει το πλαίσιο, επηρεάζει και καθοδηγεί τους ΟΤΑ κατά τη σύνταξη των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και μελετών.

---

[41] Σπηλιωτόπουλος Επ.,- *Εγχειριδίου Διοικητικού Δικαίου*. Έκδοση Αντ. Σάκκαλα, Αθήνα, 1991.

[42] Βλ. Υποσημείωση 7 Χριστοφιλόπουλος Δ., Αθήνα, 1984.

[43] Βλ. Υποσημείωση 6 Αραβατινος Αθ. , Αθήνα, 1997.

5.5.5. ΔΙΑΦΟΡΑ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εκτός από τους φορείς σε κεντρικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο υπάρχουν και κάποιοι άλλοι φορείς που εφαρμόζουν πολεοδομική πολιτική οι οποίοι είναι οι εξής:

1) Το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων το οποίο είναι νομικό πρόσωπο Δημόσιου Δικαίου και ιδρύθηκε με το Ν.Δ. 1262/ 1972 άρθρου 19 «Περί ρυθμιστικών σχεδίων και περιοχών». Το ταμείο εδρεύει στην Αθήνα και είναι υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Στους σκοπούς τα ΕΤΕΡΠΣ ανήκαν η απευθείας χρηματοδότηση της εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων σε όλη τη χώρα καθώς και η επιδότηση των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης.

2) Ο Ελληνικός οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) που επανιδρύθηκε με τον Ν. 1624/ 1951 ως νομικό πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με έδρα την Αθήνα και έχει ως αποστολή την οργάνωση, την προαγωγή και γενικά την αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων της χώρας[44].

3) Ο οργανισμός εργατικής κατοικίας (ΟΕΚ) που ιδρύθηκε με το Ν.Δ. 2963/ 1954 και έχει έδρα στην Αθήνα και είναι υπό την εποπτεία του Υπουργείου εργασίας. Ο ΟΕΚ έχει ως σκοπό την παροχή κατοικίας και δανείων αυτοστεγάσεως σε εργάτες και υπαλλήλους, καθώς και σε υπαλλήλους νομικών προσώπων Δημόσιου Δικαίου, εφόσον οι ίδιοι και τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειας τους στερούνται κατοικίας.[45].

4) Η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στεγάσεως. Ιδρύθηκε με τον Ν. 446/ 1976 με το όνομα Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομήσεως Οικισμού και Στεγάσεως και μετονομάσθηκε με τον Ν. 947/ 1979 άρθρο 56 σε «Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στεγάσεως (ΔΕΠΟΣ). Η ΔΕΠΟΣ λειτουργεί με τη μορφή Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου και είναι υπό την εποπτεία του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ. Σκοπός της ΔΕΠΟΣ είναι η προσφορά κατοικίας σε προσιτές τιμές και σε ικανοποιητική στάθμη οικιστικού περιβάλλοντος για άτομα

---

[44] Βλ. Υποσημείωση 2 Σκουρής Β. , Θεσσαλονίκη, 1991.

[45] Βλ. Υποσημείωση 13 Χριστοφιλόπουλος Δ. , Αθήνα, 1990.

μικρής και μεσαίας περιουσιακής και εισοδηματικής καταστάσεως, καθώς και η αποκατάσταση επαρκών πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών.

5) Η Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως (ΕΤΒΑ) η οποία ιδρύθηκε το 1964, λειτουργεί με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και είναι υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας. Οι αρμοδιότητες της ΕΤΒΑ είναι στα πλαίσια του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και αφορούν την οργάνωση και εκμετάλλευση των βιομηχανικών περιοχών.

Εκτός από τους παραπάνω φορείς εμπλέκονται και το Υπουργείο Παιδείας με τον οργανισμό Σχολικών κτιρίων (ΟΣΚ), το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, το υπουργείο Γεωργίας καθώς και Εθνική κτηματική τράπεζα Ελλάδος (ΕΚΤΕ) οι οποίοι ασχολούνται με στεγαστικά προγράμματα και με την πολεοδομική και χωροταξική πολιτική.

ΜΕΡΟΣ Β: ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6°: ΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

6.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Στην Ελλάδα, υπήρξε έντονη οικοδομική δραστηριότητα, κυρίως στις δεκαετίες '50 και '60 και στην εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στις δεκαετίες του '70 και του '80 υπήρξαν λίγες προσπάθειες ανάπλασης όχι όμως ικανές να βελτιώσουν την οργάνωση και τη μορφή των πόλεων.

Η σημερινή μορφή των περιοχών κατοικίας δεν πληρεί τις προδιαγραφές για καλές κατασκευές από άποψη ασφάλειας, ούτε ανεκτών συνθηκών στέγασης. Οι ελλείψεις σε κοινωνική και τεχνική υποδομή στις περιοχές κατοικίας, παρουσιάζονται τις δύο τελευταίες δεκαετίες αρκετά αυξημένες, εξαιτίας της απουσίας κρατικού προγραμματισμού, κοινωνικής πολιτικής και στην εκμετάλλευση της γης και του δομημένου χώρου από τα ιδιωτικά κεφάλαια.

Επιπλέον προβλήματα όπως είναι τα κυκλοφοριακά προβλήματα, η ρύπανση, ο θόρυβος και προβλήματα σεισμικότητας παρουσιάζονται ιδιαίτερα οξυμένα στα μεγάλα αλλά και στα μικρά πλέον αστικά κέντρα και επιβάλλουν επεμβάσεις από τον δημόσιο, κρατικό φορέα[1]. Η ανάγκη για βελτίωση του υπάρχοντος προβληματικού κτιριακού όγκου και του υποβαθμισμένου πολεοδομικού περιβάλλοντος με προγράμματα ανάπλασης και εξυγίανσης είναι επιτακτική. Αυτά τα προγράμματα δεν θα έχουν μόνο οικονομικούς στόχους αλλά κυρίως κοινωνικούς.

Μέχρι πρόσφατα στην Ελλάδα οι πολεοδομικές επεμβάσεις στον οικοδομικό χώρο και περιβάλλοντα ήταν πολύ περιορισμένες αλλά στο μέλλον

[1] Αραβατινός Αθ., - *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Θέματα από τη Θεωρία και την Πρακτική*, Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1986.

προβλέπεται πως θα αυξηθούν λόγω των νέων πολεοδομικών και χωροταξικών δεδομένων όπως το ότι θα μειωθούν οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων. Οι επεμβάσεις εφαρμόζονται λόγω ορισμένων προβλημάτων που παρουσιάζονται στις περιοχές κατοικίας μαζί με τις αντίστοιχες επιδιώξεις τους[2].

Τα προβλήματα αυτά μπορεί να αφορούν δυσκολίες στην πρόσβαση και κίνηση στην περιοχή με διάφορους τρόπους μετακινήσεων. Η ανάπλαση θα έχει ως σκοπό την απομάκρυνση από την περιοχή κίνηση και να οργανώσει εναλλακτικούς τρόπους κίνησης από και προς την περιοχή καθώς και μέσα σ' αυτή εξασφαλίζοντας τις απαραίτητες εγκαταστάσεις. Η ανεπάρκεια τεχνικής υποδομής του οικισμού με αποτέλεσμα την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής. Η επέμβαση θα αποσκοπεί να εκσυγχρονίσει την τεχνική υποδομή με τις επεκτάσεις των δικτύων και των συνοδευτικών εγκαταστάσεων και έργων στην περιοχή.

Προβλήματα που προέρχονται από τα φυσικά χαρακτηριστικά και η επέμβαση θα επιδιώκει να αποκλείσει από την περιοχή του οικισμού τα τμήματα εκείνα που παρουσιάζουν τέτοια χαρακτηριστικά. Επιπλέον δυσκολίες παρουσιάζονται από την ανεπάρκεια κοινωνικής υποδομής και υψηλή αναλογία ιδιωτικού προς κοινωνικό χώρο σε όλη την περιοχή μελέτης. Η παρέμβαση θα έχει σκοπό να βελτιώσει αυτή την αναλογία και αξιοποιώντας τις δημόσιες εκτάσεις[3].

Επιπλέον προβλήματα προέρχονται από αυξημένους συντελεστές δόμησης, μεγάλα ποσοστά κάλυψης και υψηλές πυκνότητες που προκαλούνται από την υπέρβαση ανεκτών ορίων ποσοτικής οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου, από άσκημη οικοδομική κατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού όγκου, καθώς και από έλλειψη ή ακαταλληλότητα τεχνικού εξοπλισμού μέσα στα κτίρια.

Η ανάπλαση σε αυτές τις περιπτώσεις θα αποσκοπεί στη μείωση της εκμεταλλεύσεως σε ανεκτά όρια με μείωση του οικοδομικού όγκου, στην απομάκρυνση του ακατάλληλου κτιριακού όγκου και η ενίσχυση και ανανέωση αυτού που θα απομένει καθώς και σε εκσυγχρονισμό του τεχνικού εξοπλισμού.

---

[2] Αραβατινός Αθ., - *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του Αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997.

[3] Αραβατινός Αθ., Κοσμάκη Π, - *Οι υπαίθριοι χώροι στην πόλη*, Έκδοση ΕΜΠ, Αθήνα, 1989.

Τέλος προβλήματα προκαλούνται από την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος από κάποια κτίρια, εγκαταστάσεις και πηγές ρύπανσης. Η ανάπλαση θα επιδιώκει στην απομάκρυνση των ασυμβίβαστων στοιχείων και εγκαταστάσεων καθώς και στη διασκευή τους.

6.2. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Το θεσμικό πλαίσιο των αναπλάσεων αναφορικά με τους φορείς και τις νομοθετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί ιδιαίτερα με τον Ν. 2503/1997 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις". Ο κύριος κορμός των ρυθμίσεων αναφέρεται σε περιοχές επεκτάσεων όπου υπάρχει ένα πλήρως διατυπωμένο θεσμικό πλαίσιο με έμφαση στις κανονιστικές ρυθμίσεις, καθώς και σε καθορισμό των διαδικασιών, των φορέων χρηματοδότησης και των κινήτρων.

6.2.1. ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ

Ο όρος ανάπλαση παρουσιάζεται ως αναφορά για πρώτη φορά τη δεκαετία του 1970. Ιδιαίτερα μετά την ψήφιση του Συντάγματος το 1975 όπου τέθηκαν οι βάσεις της θεσμοθέτησης του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και πραγματοποιήθηκαν οι πρώτες προσπάθειες για την προώθηση της οικιστικής πολιτικής[4]. Εκείνη την εποχή η νομοθεσία ταυτιζόταν με τη μεθοδολογία των αναπλάσεων που είχαν εφαρμοστεί στις Δυτικοευρωπαϊκές χώρες τη δεκαετία του 1950 και 1960 με τον όρο "ριζικές αναπλάσεις στο πλαίσιο των "grants projects"[5]. Για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων παρέχονται διευκολύνσεις απόκτησης της γης με το δικαίωμα προτίμησης καθώς και επιπλέον κίνητρα όπως είναι οι φορολογικές απαλλαγές.

Με το Ν.Δ 1003/1971 "Περί ενεργού πολεοδομίας" περιγράφεται για πρώτη φορά με νομικό περιεχόμενο η έννοια της ανάπλασης όπου μια οργανωμένη δομημένη περιοχή ανάπλασης, η οποία αποτελεί το σύνολο ή

---

[4] Βλ. Υποσημείωση 1, Αραβατινός Αθ, Αθήνα, 1986.

[5] Γετίμης Π., - *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης*, Γ΄ Έκδοση, Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, Ιανουάριος 2000.

μέρος ενός οικισμού, θεωρείται η πολεοδομική εξυγίανση και ο εκσυγχρονισμός αυτής[6].

Αυτό το Ν.Δ καταργείται με τη ψήφιση του Συντάγματος του 1975 και αντικαθίσταται με το Ν. 947/1979 "Περί οικιστικών περιοχών". Σε αυτό τον Νόμο χρησιμοποιείται ο όρος "αναμόρφωση" χωρίς να ορίζεται το περιεχόμενό του, αλλά θεωρείται ταυτόσημο με αυτό της ανάπλασης. Επιπλέον ο Ν. 947/1979 προγραμματίζει και την δυνατότητα της πολεοδομικής ενεργοποίησης μιας οικιστικής περιοχής με αστικό αναδασμό. Ο αναδασμός αποτελεί μια μορφή κτηματικής ομάδας που έχει οριστεί στο Π.Δ 1717/1923 "Περί σχεδίων πόλεων".

Το 1973 ιδρύθηκε από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα "ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Εταιρεία Ενεργού Πολεοδομίας ΑΕ ως κατασκευαστική, καθώς και με το Ν.Δ 1003/1971 η Εθνική Κτηματική ΑΕ Εταιρεία Οικοδομικών και Τουριστικών Επιχειρήσεων ως μελετητική. Με το Ν. 446/1976 ιδρύεται η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ). Όλοι αυτοί οι φορείς ανήκουν στο Δημόσιο και σε κρατικές Τράπεζες, λειτουργούν με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και εμπίπτουν στο πνεύμα του κρατικού παρεμβατισμού για την εφαρμογή των νόμων.

Με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1973 προτάθηκε και πραγματοποιήθηκε με κανονιστικούς όρους δόμησης για την προστασία τρων παραδοσιακών οικισμών η ανάπλαση, η προστασία και η εξυγίανση του παραδοσιακού οικισμού της Αθήνας στην Πλάκα[7].

Το Π.Δ 4/19/1978 αναφέρεται στην εφαρμογή μελετών ανάπλασης, οικισμών ή των γύρω από αυτών περιοχών, ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και στον καθορισμό των υποχρεώσεων των παρόδιων ιδιοκτητών. Αυτό το διάταγμα οριοθετεί το νομοθετικό πλαίσιο των σχεδίων άμεσης δράσης σε περιοχές περιορισμένης έκτασης και κύρους[8]. Εκπονήθηκαν αρκετά σχέδια δράσης πριν εγκριθεί το σχέδιο της Αθήνας, το οποίο προέβλεπε τέτοιες εφαρμογές σε πυκνοκατοικημένες κυρίως περιοχές της πόλης. Τα βασικότερα

---

[6] Χριστοφιλόπουλος Δ., - *Το Δίκαιον της Ενεργού Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Ν. Χειμάριος, Αθήνα, 1979.

[7] Ζήβας Δ., - *Η επέμβαση στην Πλάκα. Διαπιστώσεις και συμπεράσματα*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, 1983.

[8] Γιαννακούρος Γ., Γκαρτζας Κ., Μπαζού Φ., Μπεριάτος Ηλ., Παπαϊωάννου Γ. - *Μελέτη συγκέντρωσης, αξιολόγησης και σχολιασμού του θεσμικού πλαισίου χωροταξίας στην Ελλάδα*, ΤΕΕ, Αθήνα, Δεκέμβριος 1993.

από αυτά τα σχέδια αποτελούσαν οι πεζοδρομήσεις, οι παιδότοποι, η κατασκευή αρτηριών, ο σχεδιασμός για την προστασία παραδοσιακών οικισμών όπως η πλάκα κλπ. Η ανάπλαση στο Π.Δ 4/19/1978 οδηγεί σε μορφοποίηση κοινόχρηστων χώρων για πολεοδομικούς σκοπούς, με περιορισμένη παρέμβαση στα κτίρια.

Στη συνέχεια ο Ν. 1337/1983 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων με οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" κατάργησε μερικώς τον Ν. 947/1979, αφού διατήρησε σε ισχύ τις διατάξεις του για την ενεργό πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό με ορισμένες όμως τροποποιήσεις. Αυτός ο νόμος ρυθμίζει τις εντάξεις των περιοχών στο σχέδιο πόλης, καθώς και τροποποιήσεις εντός του σχεδίου, όταν αφορά προβληματικές περιοχές που αποκτούν αναμόρφωση σύμφωνα με το άρθρο 13. Επιπλέον αυτός ο νόμος δεν αναφέρεται ξεκάθαρα στην ανάπλαση, όμως ορίζει ζώνες επεμβάσεων, όπως οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης με σκοπό την ανάπλαση των κτιρίων και των πόλεων.

Ο Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) καθιερώνει το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο. Με τα άρθρα 12 και 13 του ΓΟΚ 1985, καθορίστηκαν οι σημειακές και περιορισμένης κλίμακας επεμβάσεις, λόγω της ιδιομορφίας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς και της έλλειψης των οργανωτικών σχημάτων ικανών να υποστηρίξουν προγράμματα ανάπλασης ευρείας κλίμακας[9].

Το κύριο νομοθετικό πλαίσιο για την ίδρυση και λειτουργία φορέων ανάπλασης και για την εκτέλεση των προγραμμάτων αποτελεί από τη μεριά της οικιστικής νομοθεσίας. Ο Ν. 947/1979, ο Ν. 1337/1983 και ο ΓΟΚ/1985 και από τη νομοθεσία για την τοπική αυτοδιοίκηση ο Ν. 1416/1984 όπως τροποποιήθηκε από το Π.Δ 76/1985. Με τελευταίο και πιο ουσιαστικό Νόμο για τις αναπλάσεις το Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις".

---

[9] Λουκόπουλος Δ, Πολύζος Γ, Πυργιώτης Γ, Τούντα Φ. - *Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης*, ΕΜΠ Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης, Αθήνα, 1990.

6.2.2. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Η σημερινή πολεοδομική νομοθεσία αφορά νέες αναπτύξεις και επεκτάσεις πόλεων καθώς και αναπλάσεις όπου υπάρχει ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο για ριζικές επεμβάσεις και ανανέωση του πολεοδομικού ιστού καθώς και πλαίσιο για τη σημειακή παρέμβαση με σκοπό την πολεοδομική αναβάθμιση. Η νομοθεσία αυτή αφορά το νομοθετικό πλαίσιο για την επέμβαση σε μια περιοχή με σκοπό την ανάπλασή της, την αναβάθμιση και την άσκηση στεγαστικής πολιτικής, καθώς και την προστασία και ανάδειξη της περιοχής με βασικό αντικείμενο τα κελύφη και τη μορφή τους.

Τα νομοθετικά μέσα σχεδιασμού είναι τα Πολεοδομικά Σχέδια, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα Χωροταξικά Σχέδια, τα Ρυθμιστικά Σχέδια, τα Ρυθμιστικά Σχέδια και οι Πολεοδομικές Μελέτες[10]. Αυτά ορίζουν τις προστατευτικές περιοχές, τις πυκνότητες, τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα δίκαια καθώς επηρεάζουν την κοινωνική διαστρωμάτωση και οικονομικές λειτουργίες του οικισμού. Η μεθοδολογία εφαρμογής των μέσων των πολεοδομικών κανόνων συμπεριφοράς μπορεί να οδηγήσει στην αναβάθμιση ενός οικισμού αλλά και στην υποβάθμισή του. Επιπλέον προσδιορίζουν μορφές παρέμβασης στο χώρο, οι οποίες έχουν την δυνατότητα να ανταποκριθούν σε προσεγγίσεις προστασίας και ανάπλασης παλαιού οικισμού. Η πολεοδομική νομοθεσία προγραμματίζει τη δυνατότητα ανάπλασης μιας υποβαθμισμένης περιοχής εντός σχεδίου πόλεως αλλά και σε περιοχές και οικισμούς εντάξεων και επεκτάσεων. Για τις περιοχές εντάξεων ή επεκτάσεων ορίζονται από τη νομοθεσία με σκοπό την ανάπλαση, οι παρακάτω μορφές επέμβασης.

i) Κτηματική Ομάδα Ν.Δ 1923 Άρθρα 42-51

Με το Ν.Δ του 1923 "Περί σχεδίων πόλεων" είχε νομοθετηθεί η ανάπλαση, σαν πολεοδομική επέμβαση στο χώρο για την πραγματοποίηση των πολεοδομικών και κοινωνικών σκοπών, καθώς και για την αντιμετώπιση ανάγκης, με την

[10] Σκουρής Β., Τάχας Α. - *Ειδικό Διοικητικό Δίκαιοι "Χωροταξικό και Πολεοδομικό"*, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1991.

καθιέρωση των αντίστοιχων προς τους σκοπούς αυτούς, μορφών κτηματικής ομάδας οι οποίοι είναι[11]:

α) κτηματική ομάδα για πολεοδομικούς λόγους

β) κτηματική ομάδα για κοινωνικοοικονομικούς λόγους

γ) κτηματική ομάδα για επείγουσα εφαρμογή του σχεδίου της πόλης.

Για τον σκοπό αυτό έχουν συσταθεί οι Επιτροπές "Κτηματικών Ομάδων των πόλεων Καρπενησίου, Χανίων, Καλαβρύτων, Αργοστολίου, Ληξουρίου, Ζακύνθου, Κερκύρας, Καλαμάτας και Έδεσσας.

ii) Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ Άρθρα 24-35 Ν. 947/1979 και Άρθρο 10 Ν. 1337/1983)

Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως ΖΕΠ διαμορφώνεται μελέτη οικιστικής ανάπτυξης, όπου αναφέρεται στην υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής, στις προοπτικές μελλοντικής εξέλιξης, στις μορφές και τους όρους της σχεδιαζόμενης οικιστικής ανάπτυξης[12]. Τα δεδομένα της πολεοδομικής μελέτης και του πολεοδομικού σχεδίου καθορίζονται από τον Νόμο.

Οι φορείς εκτέλεσης και μελέτης των προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας μπορεί να είναι η ΔΕΠΟΣ, οι ΟΤΑ, οι δημοτικές επιχειρήσεις καθώς και εταιρείες μικτής οικονομίας στις οποίες η συμμετοχή του νομικού προσώπου του Δημόσιου Τομέα είναι άνω του 50%. Οι ΖΕΠ έχουν μια μορφή πολεοδομικής παρέμβασης η οποία οδηγεί στην ανάπλαση ενός οικισμού για προστασία, εξυγίανση, αναβάθμιση, ανάκτηση κτιριακού πλούτου και παροχή στέγης.

iii) Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ Ν. 947/1979 Άρθρο 35-50, Ν. 1337/1983 Άρθρο 10)

Ο Αστικός Αναδασμός αφορά τις διαδικασίες οι οποίες διαμορφώνουν την πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής με την εισφορά για τη διαμόρφωση νέων οικοπέδων μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη ο Αστικός Αναδασμός μπορεί να μελετηθεί και να πραγματοποιηθεί από τους αρμόδιους για την εκτέλεση προγραμμάτων ΖΕΠ φορείς, αλλά και από τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό αν όμως προβλέπεται η σύσταση του από το διάταγμα χαρακτηρισμού. Στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και στις Πολεοδομικές μελέτες

---

[11] Χατζοπούλου Τζίκα Α. - *Θεσμικό πλαίσιο Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών*, Τόμος Β, Υπουργείο Δημοσίων Έργων, Αθήνα, 1972.

[12] Βλ. Υποσημείωση 9, Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Γ., Πυργιώτης Γ., Τούντα Φ. Αθήνα, 1990.

έχουν γίνει προτάσεις να δημιουργηθούν οικισμοί επεκτάσεων ή εντάξεων με αστικό αναδασμό.

iv) Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ Ν. 1337/1983, Άρθρο 11)

Οι ΖΕΕ επιδιώκουν την αναμόρφωση των υποβαθμισμένων οικισμών με την λειτουργία προγραμμάτων οικιστικής ανάπλασης, η πραγματοποίηση των οποίων συνιστά δημόσια ωφέλεια[13]. Οι φορείς για την εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπλασης στις ΖΕΕ είναι η ΔΕΠΟΣ, το Δημόσιο με Δημόσιο Οργανισμό ή Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης, οι ΟΤΑ, οι Δημοτικές Επιχειρήσεις καθώς και εταιρείες μικτής οικονομίας. Οι ΖΕΕ αφορούν την ανάπλαση κάθε μορφής μιας περιοχής και καθιερώνονται ώστε να επεμβαίνουν άμεσα σε αυτήν καθώς και την διοχέτευση στεγαστικών δανείων και ενισχύσεων. Η πρώτη περιοχή η οποία έχει χωριστεί ως ΖΕΕ είναι ο Ταύρος.

v) Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ Ν. 1337/1983, Άρθρο 11)

Οι ΖΕΚ αποσκοπούν στην κατασκευή ή αναμόρφωση κτιρίων ή τμημάτων τους, απαραίτητα για την αναβάθμιση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ[14]. Δίνονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για τη διαμόρφωση και κατασκευή κτιρίων των πολεοδομικών ενοτήτων. Οι ΖΕΚ θεωρούνται περιορισμένη μορφή ανάπλασης, αφού αφορούν την κατασκευή και αναμόρφωση κτιρίων όπως είναι τα κέλυφη στον πυρήνα των πολεοδομικών ενοτήτων. Ο Ταύρος έχει επίσης χαρακτηριστεί ως ΖΕΚ.

vi) Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ Ν. 1337/1983, Άρθρο 29)

Οι ΖΟΕ αναφέρονται γύρω από τα όρια του σχεδίου μιας πόλης και έχει ως σκοπό στον έλεγχο της περιοχής από οικονομική και πολεοδομική πλευρά αλλά και στη δημιουργία τράπεζας γης, ώστε να γίνει ελεγχόμενη ή μελλοντική επέκταση του σχεδίου. Γι' αυτό το λόγο ως ΖΟΕ χαρακτηρίζονται οι περιοχές κατά μήκος των ακτών, λιμένων ή σε περιοχές ειδικής προστασίας[15]. Οι ζώνες του σχεδίου πόλεις οι οποίες είχαν καθιερωθεί με το Ν.Δ του 1923 αντικαθίστανται από τις ΖΟΕ. Αυτές οι ζώνες επιδιώκουν την προστασία του

---

[13] Βλ. Υποσημείωση 5, Γετίμης Π, Αθήνα, Ιανουάριος 2000.

[14] Βλ. Υποσημείωση 9, Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Γ., Πυργιώτης Γ., Τούντα Φ., Αθήνα, 1990.

[15] Βλ. Υποσημείωση 2, Αραβατινός Αθ., Αθήνα, 1997.

φυσικού περιβάλλοντος και αρκετές περιοχές στην Αττική έχουν χαρακτηριστεί ως ΖΟΕ με όριο κατάτμησης 20 στρέμματα, όπως αναγράφεται στο Π.Δ 226/7-7-1983.

vii) Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο (Ν. 1577/1985, ΓΟΚ, Άρθρο 3)

Ο χαρακτηρισμός ενός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργό αποσκοπεί στην οργάνωση της δόμησης με ενιαία μελέτη και στόχο την αρμονική ένταξη του οικοδομικού τετραγώνου στο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον της περιοχής και η ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου γίνεται κυρίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων καθώς και με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

Η διαδικασία χαρακτηρισμού γίνεται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου ΟΤΑ μετά από γνώμη της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς όπως ορίζεται με το Ν. 1337/1983 και το άρθρο 30. Ο προσδιορισμός ενός οικοδομικού τετραγώνου ως Ενεργού αποσκοπεί στην αναμόρφωση μιας περιοχής και αφορά επεμβάσεις στο κυρτό πολεοδομικό κέλυφος, δηλαδή στα κτίρια και τον εξοπλισμό τους με την επιβολή κανονιστικών όρων δόμησης.

6.2.3. Ο Ν. 2508/1997 "ΒΙΩΣΙΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ"

Ο Σκοπός του Ν. 2508/1997 σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των ορών και των διαδικασιών καθώς και μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των περιοχών και οικισμού της χώρας[16]. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 και 3 η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού και χωροταξικού προγραμματισμού και σχεδιασμού. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: **α**) το Ρυθμιστικό σχέδιο (Ρ.Σ.) και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος όπου αυτό προβλέπεται κατά το άρθρο 2 ή τους ειδικούς νόμους 1515/1985 (ΦΕΚ/8Α΄) και 1561/1985 (ΦΕΚ 148Α΄) για την περιοχή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης και **β**) το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ) για τον

[16] ΦΕΚ 124/13-6-1997 Ν. 2503.

αστικό και Περιαστικό Χώρο και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π) για το μη αστικό χώρο. Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και αποτελείται από την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων και άλλες πολεοδομικές μελέτες.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του 2508/1997 το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά το άρθρο 48 του Ν. 2218/1994 συμβουλίου περιοχής στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή. Το Γ.Π.Σ. μπορεί να αφορά ένα μόνο Δήμο ή Κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του, το οποίο περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου. Με το Γ.Π.Σ. ορίζονται **α**) οι περιοχές ειδικής προστασίας, **β**) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς **γ**) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. **δ**) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές και **ε**) όλες οι περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ). Το Γ.Π.Σ. αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενο, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του 2508/1997 ανάπλαση μιας περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, των μέτρων, των παρεμβάσεων και των διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τα οποία προκύπτουν από σχετική μελέτη και αποσκοπούν στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Περιοχές ανάπλασης είναι αυτές οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, η οριοθέτηση οικισμών, στις οποίες παρουσιάζονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Για να χαρακτηρισθεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης θα πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων: **α**) Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις

κοινόχρηστων χώρων **β)** Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης **γ)**Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής **δ)** εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και της φύσης των στοιχείων και **ε)** Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα των κατοικιών.

Το πρόγραμμα ανάπλασης αποτελεί τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις παρακάτω δραστηριότητες σύμφωνα με το άρθρο 10:

α) Αν δεν υπάρχει κτηματογράφηση της περιοχής

β) Σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής

γ) Τρόποι και μέσα πολεοδομικής επέμβασης

δ) Σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής

ε) Απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, καθώς και διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση από το φορέα τυχόν οικοδόμηση χώρων ή οικοδομών σε τρίτους.

Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμα τη διαχείριση του έχει ο Ο.Τ.Α. Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος Δήμος ή Κοινότητα. Ο φορέας ανάπλασης έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών, την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων και γενικώς την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να καθορίζονται κατά τρόπο ειδικότερο αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα ανάπλασης.

Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να περιλαμβάνει τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών όρων ή περιορισμών δόμησης, των μέσων επέμβασης και τυχόν ζώνες επέμβασης, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων καθώς και κάθε άλλη επιβαλλόμενη για το σκοπό της ανάπλασης παρέμβαση σύμφωνα με το άρθρο 11.

Με το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 2508/1997 αντικαθίστανται το άρθρο 11 παρ. 1 του Ν. 1337/1983 αναφορικά τις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) οπότε ΖΕΕ καθορίζονται σε πολεοδομικές περιοχές και ορίζονται για τον σκοπό αυτό από Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό

σχέδιο ή περιοχές οροθετημένων οικισμών προ υφισταμένων του έτους 1923 με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους. Αυτές οι ζώνες ορίζονται με προεδρικό διάταγμα το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας. Αυτός ο καθορισμός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.

Με το άρθρο 23 παρ. 1 του Ν. 2508/1997 αντικαθίσταται το άρθρο 10 παρ. 1-4 του Ν. 1337/1983 για τις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και Ζώνες Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.). Οι Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Ζώνες Αστικού Αναδασμού εντάσσονται στο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και καθορίζονται με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτής. Σε περίπτωση μη κανονισμού με τη πράξη αυτή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. ο καθορισμός μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μετά από γνώμη των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων.

Ο Ν. 2508/1997 επιδιώκει την σταδιακή ανάπλαση, ανάδειξη και οικιστική αναβάθμιση των κέντρων των πόλεων αλλά και των γύρω περιοχών τους, ιδιαίτερα των προβληματικών. Η θέσπιση αυτού του νόμου υπήρξε αναγκαία λόγω της παντελής έλλειψης ξεχωριστού νομοθετικού πλαισίου για αναπλάσεις υποβαθμισμένων εντός σχεδίου περιοχών, ζωνών ειδικών χρήσεων και κέντρων πολεοδομικών ενοτήτων.

6.3. ΦΟΡΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Φορείς πολεοδομικής πολιτικής αναπλάσεων για εκτέλεση προγραμμάτων ανάπλασης και για άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής είναι οι παρακάτω[17]:

i) Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης ορίζονται ως φορείς ανάπλασης με τους οικείους Δήμους ή Κοινότητες. Στην περίπτωση όπου έχει συγκροτηθεί το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής το Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του άρθρου 6 του Ν. 2508/1997 ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο και για να

[17] Βλ. Υποσημείωση 9, Λουκόπουλος Δ, Πολύζος Γ, Πυργιώτης Γ, Τούντα Φ, Αθήνα, 1990.

πραγματοποιείται ο σχεδιασμός με την καθοδήγηση ενοποιού φορέα και για να αποφεύγεται η ίδρυση περισσότερων Ν.Π.Δ.Δ. ως αρμόδιων φορέων για το σχεδιασμό της περιοχής. Εάν δεν είναι εφικτό, ο φορέας ανάπλασης να είναι ο Ο.Τ.Α. ή κάποιο Ν.Π.Δ.Δ. ή αν η περιοχή ανήκει στην περιφέρεια περισσότερων από έναν Ο.Τ.Α. μπορεί ως φορέας ανάπλασης να αναλάβει το οικείο συμβούλιο περιοχής ή έως την συγκρότησή του η οικεία νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Ως φορέας ανάπλασης μπορεί να καθοριστεί η νεοϊδρυόμενη κατά τις διατάξεις δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων κατά το άρθρο 190 του Π.Δ/γματος 3231/1989 (ΦΕΚ 146Α΄) ή η ΔΕΠΟΣ.

Οι Δημοτικές επιχειρήσεις μπορούν να έχουν την μορφή Αμιγής Δημοτικής Επιχείρηση, Αμιγής Διαδημοτική Επιχείρηση, Δημοτική Επιχείρηση Συνεταιριστικού Χαρακτήρα, Δημοσυνεταιριστική Α.Ε., Δημοτική Εταιρεία Λαϊκής Βάσης Ανώνυμη Εταιρεία Φορέων ΤΑ και Μικτή Επιχείρηση Φορέων ΤΑ. Αυτές οι μορφές μπορούν να συσταθούν μετά από οικονομοτεχνική μελέτη για τις οποίες προβλέπονται φοροαπαλλαγές και κίνητρα σύμφωνα με το άρθρο 260 και 272 του Π.Δ/γματος 76/1985. Οι ΟΤΑ έχουν τη δυνατότητα να συμμετέχουν, χωρίς περιορισμό, σε Ανώνυμες Εταιρείες, σε Εταιρείες Μικτής Οικονομίας, σε Συνεταιρισμούς και σε Κοινοπραξίες.

ii) Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης

Η ΔΕΠΟΣ αποτελεί ακόμα έναν φορέα ανάπλασης μαζί με κάποιο τοπικό γραφείο της ΔΕΠΟΣ ή επιχείρηση της πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης υφιστάμενη ή ιδρυόμενη. Όταν φορέας των αναπλάσεων είναι νεοϊδρυόμενες εταιρείες της αυτοδιοίκησης στο διοικητικό συμβούλιο αυτών μετέχει και εκπρόσωπος της ΔΕΠΟΣ σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 2508/1997.

iii) Εταιρείες Μικτής Οικονομίας

Με τον Ν. 9471/1979 και 1337/1983 προβλέπονται οι Εταιρείες Μικτής Οικονομίας οι οποίες είναι Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου με τη μορφή Ανώνυμων Εταιρειών. Οι Ε.Μ.Ο. μπορούν να συγκροτούνται από την ΔΕΠΟΣ με ΟΤΑ ή Δημοτική Επιχείρηση. Επιπλέον από την ΔΕΠΟΣ με ΟΤΑ με Δημόσιο Τομέα ή Δημοτική Επιχείρηση, ακόμα από την ΔΕΠΟΣ με ΟΤΑ με ιδιωτικό τομέα ή Δημοτική Επιχείρηση καθώς και τη ΔΕΠΟΣ με ΟΤΑ με δημόσιο τομέα με ιδιωτικό τομέα ή με Δημοτική Επιχείρηση. Τα κίνητρα που οδηγούν στη

δημιουργία των ΕΜΟ είναι οι κρατικές ενισχύσεις, οι απαλλαγές από φόρους και εισφορές και τα δάνεια σύμφωνα με τον Ν. 1337/1983 και τη νομοθεσία περί ανώνυμων εταιρειών.

iv) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί

Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί στους οποίους εφαρμόζονται οι πολεοδομικοί μηχανισμοί ανάπλασης μπορούν να αποτελέσουν φορέα ανάπλασης. Αφού έχουν τη δυνατότητα να πραγματοποιούν στεγαστικά προγράμματα με το να κατασκευάζουν κατοικίες ή με το να παρέχουν οικόπεδα για στέγαση. Στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς μπορούν να δίνονται όλα τα κίνητρα που προβλέπονται από τους Ν. 1337/1983, Ν. 1262/1983 και το Π/Δ/γμα 93/1987. Η πραγματοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων από οικοδομικούς συνεταιρισμούς υλοποιείται με την αυτοχρηματοδότηση, με σύναψη δανείων, με συμμετοχή σε ΕΜΟ και με συμμετοχή σε Δημοτικές Επιχειρήσεις.

ΜΕΡΟΣ Γ: Η ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7°: ΦΑΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

7.1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Η περιοχή της Αθήνας θεωρείται το βασικότερο διοικητικό και οικονομικό κέντρο της χώρας και εντάσσεται στις μεγάλες πόλεις της Ευρωπαϊκής περιμέτρου. Συγκεντρώνει το κύριο μέρος του πληθυσμού και των παραγωγικών δραστηριοτήτων της χώρας, των δραστηριοτήτων έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης, των υπηρεσιών και τα εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης. Παράλληλα σημαντικό πλεονέκτημα αποτελεί η γεωγραφική της θέση, κυρίως σχετικά με το μεσογειακό και βαλκανικό χώρο και τις Παρευξείνιες χώρες.

Η περιφέρεια της Αττικής κατέχει το νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας με έκταση 3.808 $χμ^2$ και κάλυψη του 29% της συνολικής έκτασης της χώρας. Η έδρα της είναι η Αθήνα η οποία είναι και η Πρωτεύουσα της Ελλάδας[1]. Η Περιφέρεια της Πρωτεύουσας αποτελεί το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας και οριοθετείται από τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης. Η έκταση της Περιφέρειας Πρωτευούσης είναι 427 $χμ^2$ και καλύπτει το 11,2% της συνολικής Περιφέρειας Αττικής. Το Υπόλοιπο Αττικής καλύπτει τη μεγαλύτερη έκταση της Περιφέρειας Αττικής και έχει έκταση 3.381 $χμ^2$ και καλύπτει το 88,8% της συνολικής έκτασης της Περιφέρειας. Χωρίζεται στην Δυτική, Βόρεια και Ανατολική Αττική και τη νομαρχία Πειραιά.

Η αξιοποίηση των χαρακτηριστικών της, σε συνδυασμό με τα Ολυμπιακά έργα που σε λίγο καιρό ολοκληρώνονται, καθώς και με την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, μπορεί να εντείνει τη δικτύωσή της με τις άλλες

[1] Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης.- *Η Οργάνωση της Μητροπολικής Περιφέρειας της Αθήνας*, Αθήνα, Σεπτέμβριος 2001.

μητροπολιτικές περιοχές της ευρύτερης ζώνης επιρροής της και να εξελιχθεί σε πόλο ανάπτυξης ευρωπαϊκής εμβέλειας – κόμβο των διευρωπαϊκών και εθνικών δικτύων καθώς και πολιτιστική μητρόπολη στον μεσογειακό και ευρωπαϊκό χώρο.

Η Αθήνα αποτελεί μια σύγχρονη μητρόπολη με ξεχωριστά φυσικά και πολιτιστικά πλεονεκτήματα που προβάλλουν την αρχαία αλλά και τη νεότερη ιστορία της. Επιπλέον θεωρείται οικονομικό-επιχειρησιακό κέντρο με πορεία ανασυγκρότησης σε βιώσιμη ανάπτυξη με αυτόνομη φυσιογνωμία και βασικό ρόλο, χαρακτηριστικά τα οποία την έχουν εντάξει στις μητροπολιτικές περιοχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του παγκόσμιου πανοράματος των μεγάλων πόλεων.

Οι δημογραφικοί ρυθμοί φανερώνουν ότι έχει ανακοπεί το κύμα του αστικού συγκεντρωτισμού, ως αποτέλεσμα των μέτρων συστηματικής Πολιτικής Περιφερειακής ανάπτυξης. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής πληθυσμού για την περίοδο 1991-2001: 0,43% ο οποίος είναι κατώτερος του εθνικού μέσου όρου ο οποίος είναι 0,54%. (Στοιχεία Ε.Σ.Υ.Ε.). Άλλωστε οι εσωτερικές μετακινήσεις του αστικού πληθυσμού για αναζήτηση καλύτερης ποιότητας κατοικίας και εξυπηρετήσεων, δημιουργούν βασικά προβλήματα διαχείρισης του αστικού κύκλου (Αστικοποίηση, αποαστικοποίηση, προαστικοποίηση, ανάπτυξη νέων οικισμών και επαναστικοποίηση)[2]. Η Αττική έχει περάσει από τη φάση της αποαστικοποίησης και προαστικοποίησης και είναι στη φάση της δημιουργίας νέων οικισμών.

Η σύνθεση της απασχόλησης αποτελείται από τον τριτογενή τομέα αυτό το φαινόμενο παρουσιάζει τις σύγχρονες αλλαγές στη δομή της παραγωγής σχετικά με τα πρότυπα των μητροπόλεων του ανεπτυγμένου κόσμου, από τις οικονομίες της μεταποίησης στις οικονομίες των υπηρεσιών.

Στην Περιφέρεια της Αττικής υπάρχουν σημαντικές ανισότητες μεταξύ των διάφορων περιοχών της. Κάποιες περιοχές χαρακτηρίζονται από υποβάθμιση του Περιβάλλοντος, ανεπάρκεια και χαμηλή ποιότητα των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, υψηλή ανεργία και χαμηλή ποιότητα κατοικία. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι ανισότητες στις υπηρεσίες και στο εισόδημα των

---

[2] Παπαδασκαλόπουλος Α.- *Μέθοδοι Περιφερειακής Ανάλυσης*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1995.

κατοίκων να αγγίζουν τα όρια αποδοχής[3]. Όλα αυτά τα προβλήματα εντείνονται με την εμφάνιση των φαινομένων της "γκετοποίησης". Αυτό δεν ενισχύεται μόνο από την εισροή οικονομικών προσφύγων, αλλά και με τις κοινωνικές και οικονομικές μεταβολές.

7.2. ΤΑ ΣΤΑΔΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Για να μελετηθεί ένα πολεοδομικό φαινόμενο μιας περιοχής, καθώς και για την εξέλιξή της σε μια ευρύτερη χρονική περίοδο είναι αναγκαίο να μελετηθούν το ιστορικό πλαίσιο, οι κοινωνικές καθώς και οι οικονομικές συνθήκες οι οποίες ανταποκρίνονται και επηρεάζουν τη συγκεκριμένη περιοχή[4].

7.2.1. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΟ 1831 ΕΩΣ ΤΟ 1917

Με την δημιουργία του Βασιλείου της Ελλάδας με το Πρωτόκολλο του Λονδίνου δημιουργήθηκε ένα πλαίσιο δυτικοποίησης του Ελληνικού χώρου, το οποίο είχε επιβληθεί από ξένο παράγοντα όπως ο Καποδίστριας, η Βαυαρική Αντιβασιλεία και ο Τρικούπης. Άλλωστε η Ελλάδα ήταν μια χώρα με μια αναπτυσσόμενη αστική τάξη εμποροναυτικών, η οποία αποτελούσε μαζί με τους αγρότες την κινούσα δύναμη της Επανάστασης.

Μέχρι το 1850 η Ελλάδα διανύει μια περίοδο ανασυγκρότησης από τις πληγές της Επανάστασης και του Εμφυλίου και μετά το 1870 αρχίζει εντονότερη η άνοδος των αστικών στρωμάτων[5]. Η οικονομία ήταν κυρίως γεωργική και κτηνοτροφική. Το 1853 αναφέρονται το 89,76% στον πρωτογενή τομέα, το 3,30% στην βιομηχανία δηλαδή στον δευτερογενή τομέα και το 6,91% στον τριτογενή τομέα.

Την δεκαετία του 1860 υπάρχει μια έντονη ανάπτυξη των αστικών στρωμάτων που κορυφώνεται με τη διακυβέρνηση Τρικούπη. Η πρωτεύουσα

---

[3] Βλ. Υποσημείωση 1.- Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης. Αθήνα, 2001.

[4] Γετίμης Π.- *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*. Β' έκδοση. Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, 1989.

[5] Μάλιου Μ.- *Η σύγχρονη φάση ανάπτυξης του καπιταλισμού στην Ελλάδα.*, Αθήνα, 1975.

παίζει τον ρόλο ενός ουσιαστικού διοικητικού κέντρου και ενός πόλου οικονομικών δραστηριοτήτων. Ο καθορισμός της Αθήνας ως πρωτεύουσα του νεοσύστατου Ελληνικού βασιλείου έγινε το 1833. Τότε η Αθήνα αριθμούσε 12.000 κατοίκους, υπήρξε άρα μια πόλη σημαντικού μεγέθους με εξέχουσα θέση στην γεωγραφική και οικονομική δομή του νότιου βαλκανικού χώρου[6].

Η εγκατάσταση της πρωτεύουσας στην τότε Αθήνα δημιούργησε την ανάγκη εκπόνησης ενός σχεδίου για την επέκταση της πόλης των 12.000 κατοίκων, καθώς μια νέα ευρωπαϊκή πόλη είχε την ανάγκη ενός σχεδίου σύμφωνου με τις πολεοδομικές αντιλήψεις της Ευρώπης εκείνης της εποχής.

Η αντιβασιλεία που κυβερνούσε την χώρα, καθώς και το γερμανικό κλίμα της ήταν καθοριστικό για τον δρόμο που θα ακολουθούσε το νεοσύστατο κράτος, παρ' όλες τις γνώσεις που συνέλεξε ο εκ των μελών της, ο νομικός George Maurer, ο οποίος κατανόησε την κατάσταση σε μια προσπάθεια να εκσυγχρονίσει την κατάσταση, αλλά χωρίς να θίξει θεμελιώδεις νόμους που ίσχυαν από το Βυζάντιο ήδη και είχαν επιβιώσει στην Οθωμανική περίοδο. Ανατέθηκε από την Αντιβασιλεία στον Έλληνα αρχιτέκτονα Σταμάτη Κλεάνθη και στον συνεργαζόμενο με αυτόν Γερμανό φίλο του Schubert, να εκπονήσουν το σχέδιο για τη νέα Αθήνα. Το σχέδιο περιέβαλλε την παλιά πόλη στο βόρειο μέρος της και αντιπαρέβαλλε στον βράχο της Ακρόπολης το επίσημο κέντρο με τα ανάκτορα του Όθωνα που τα τοποθετούσε στην σημερινή πλατεία Ομονοίας.

Από τα Ανάκτορα αυτά ξεκινούσαν τρεις βασικοί άξονες που τόνιζαν τον αρχαιοκεντρισμό της νεοκλασικής ιδεολογίας της τότε αστικής τάξης.

- Ανάκτορα – Ακρόπολη με σημείο αναφοράς τον ιερό βράχο. (σήμερα η οδός Αθηνάς).
- Ανάκτορα – Κεραμεικός με σημείο αναφοράς το ένδοξο νεκροταφείο των αρχαίων Αθηνών (σήμερα η οδός Πειραιώς).
- Ανάκτορα – Στάδιο με σημείο αναφοράς το αρχαίο στάδιο (σήμερα η οδός Σταδίου).

Με την έγκριση και δημοσίευση του Σχεδίου με το Διάταγμα της 7/19 Οκτωβρίου του 1833 και τον θεμέλιο λίθο των Ανακτόρων τον Μάρτιο του 1834 άρχισαν οι αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες της γης. Επιπλέον συστήθηκε

---

[6] Καρύδης Δ.- *Πολεοδομικά των Αθηνών και της Τουρκοκρατίας*. Διδακτορική Διατριβή στο Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1981.

"Τμήμα Αρχιτεκτονικού" στο Υπουργείο Εσωτερικών το οποίο και ανέλαβε το Σχέδιο της Αθήνας.

Μέχρι την Επανάσταση του 1843 που αποχώρησαν οι βαυαροί εφαρμοζόταν το σχέδιο αυτό σε γενικές γραμμές, αλλά με αρκετές τροποποιήσεις. Η Αθήνα είχε όμως ήδη αυξηθεί σε πληθυσμό και τα όρια του σχεδίου Leo Von Klenze ήταν πλέον ανεπαρκή. Οπότε αρχίζει η δεύτερη εκπόνηση καθολικού σχεδίου πόλης. Το σχέδιο εκπονεί επιτροπή Ελλήνων στρατιωτικών μηχανικών και αρχιτεκτόνων που συστήθηκε τον Ιανουάριο του 1846. Όμως το σχέδιο αυτό δεν εκπονήθηκε από τα Ανάκτορα, γιατί καταργούσε μέρος της πλατείας των Ανακτόρων την μετέπειτα πλατεία Συντάγματος.

Το 1860, νέα επιτροπή από τον Δήμο Αθηναίων εκπόνησε νέο σχέδιο στα πλαίσια του σχεδίου Klenze, με αρκετές τροποποιήσεις γνωστό ως "Σχέδιο της Επιτροπής Σταυρίδη" το οποίο δεν νομιμοποιήθηκε αλλά εφαρμόστηκαν αρκετές προτάσεις του[7].

Στη συνέχεια εκπονήθηκαν δυο σχέδια το ένα το 1908 από τον Ludvig Hoffmann με εντολή του τότε δημάρχου Αθηναίων Σ. Μερκούρη και το άλλο από τον Thomas Mawson το 1913 με πρόσκληση του Μερκούρη "με υπόδειξη της βασιλίσσης Σοφίας"[8]. Ο Mawson κινείται σε διαφορετική κατεύθυνση όχι μόνο μορφολογικά, κάνει προσπάθειες να ανακατατάξει τις πολεοδομικές λειτουργίες στην Αθήνα, χωρίς να εγκαταλείπει τις ύστερες νεοκλασικές συνθετικές αντιλήψεις και προτείνει ομαδοποίηση λειτουργιών καθώς και περιοχές εργατικών στρωμάτων δίπλα στις σιδηροδρομικές γραμμές όπου λογικά θα ήταν και οι βιομηχανίες.

Ο Μηχανικός και Δημοτικός Σύμβουλος Αριστείδης Μπαλάνος τον Ιούλιο του 1917 προτείνει την επέκταση του σχεδίου πόλεως στην τότε ακατοίκητη περιοχή ανάμεσα στον Κολωνό, τα Σεπόλια, την Κολοκυνθού και την Ιερά Οδό σε μια μορφή βρετανικής κηπούπολης με καμπύλους και κυκλικούς δρόμους.

---

[7] Μπίρης Κ., - *Η Αθήνα από τον 19ο εις τον 20ο αιώνα*, εκδόσεις του Καθιδρύματος Πολεοδομίας και Ιστορίας των Αθηνών, Αθήνα, 1966.

[8] Πολύζου Ι., - *Μεταρρυθμιστικά όνειρα και πολεοδομικές ρυθμίσεις. Η Αθήνα στον 20ο αιώνα.* Κατάλογος Έκθεση ΥΠΠΟ, Αθήνα, 1986.

Από το 1918 παρουσιάζονται οι προτάσεις ενός νομικού του Στυλιανού Λελούδα οι οποίες δεν αφορούν μόνο το επίσημο κέντρο της πόλης αλλά και με άλλα τμήματα της πόλης.

Στο τέλος του 19ου αιώνα ήταν επιτακτική η ανάγκη συγκοινωνιών μέσα στην πόλη. Δηλαδή η συγκοινωνία των Αθηνών με το λιμάνι της τον Πειραιά και η επικοινωνία της πόλης με τις εξοχές της.

Η οδός Πειραιώς είχε κατασκευαστεί από το 1835 και στη πορεία ο Βαυαρός Στρόγκι ανέλαβε με σύμβαση την συγκοινωνία με άμαξες μεταξύ Αθήνας και Πειραιά[9]. Το 1895 επεκτάθηκε η υπόγεια γραμμή από το Θησείο μέχρι την Ομόνοια. Η συγκοινωνία Αθήνας – Πειραιά λύθηκε με την κατασκευή του σιδηροδρόμου Αθηνών – Πειραιώς όχι μόνον ως επικοινωνία των δύο πόλεων αλλά και την αναβάθμιση της παραλίας Νέου Φαλήρου όπου ήδη είχαν κτισθεί τα αρχοντικά της μέσης και ανώτερης αστικής τάξης.

Στα βόρεια προάστια, το πρόβλημα λύθηκε με την κατασκευή του σιδηροδρόμου Αθηνών – Κηφισιάς με μονοσήμαντο σε όφελος της άρχουσας που είχε τα αρχοντικά της στην Κηφισιά. Επιπλέον εξυπηρετήθηκαν και κάποια αττικά χωριά όπως το Μαρούσι και το Ηράκλειο λόγω της χάραξης της γραμμής.

Τέλος στον Πειραιά λειτουργούσε από το 1883 ο ΙΠΟ σιδηρόδρομος Τελωνείο – Σταθμός Λαρίσης που ανήκε στους ΣΑΠ (Σιδηρόδρομοι Αθηνών – Πειραιώς) και το 1910 ηλεκτροκινήθηκε [10].

7.2.2. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΟΝ ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟ ΑΠΟ ΤΟ 1918 ΕΩΣ ΤΟ 1940

Η ειρήνη στον Ελληνικό χώρο δεν ήρθε μετά το τέλος του Πρώτου Παγκοσμίου Πολέμου το 1918. Επιπλέον μετά την Μικρασιατική καταστροφή το 1922 η οικονομία της Ελλάδας πέρασε σε μια φάση περιορισμένου εκσυγχρονισμού. Ο εκσυγχρονισμός αυτός περιγράφεται ως μια βιομηχανική ανάπτυξη που βασίστηκε στα φθηνά εργατικά χέρια του προσφυγικού

[9] Ματζαρίδη Πρ.- *Συνοπτικό Ιστορικό των Ελληνικών Σιδηροδρόμων*, Αθήνα, 1984.
[10] Νάθενος Γ.- *Το τραμ τότε και σήμερα. Τρένα και Άνθρωποι*, Αθήνα, 1985.

πληθυσμού. Σε αυτή την ιστορική φάση υπήρξε η ανάγκη για συγκεντρωτικό κράτος με κέντρο του την πρωτεύουσά του[11].

Έως το 1922 παρουσιάζεται μια παγίωση στην μορφή του ρόλου της Πρωτεύουσας.[12] Μέχρι το 1922, οι οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες είχαν τέτοια μορφή, που, αν, και δεν είχαν ως αποτέλεσμα την υπέρμετρη διόγκωση της Αθήνας αφού υπήρξε μια σχετική χωροθετική ισορροπία, παρόλο αυτά επικύρωσαν τον βασικό ρόλο της στο συνολικό χώρο.

Το υπερσυγκεντρωτικό σύστημα διοίκησης από την πρωτεύουσα, είχε συνέπειες σε κάθε επίπεδο πρωτόβουλης λήψης αποφάσεων στην περιφέρεια και είχε αντίκτυπο σε κάθε λειτουργική διάρθρωση όλου του πλέγματος παροχής υπηρεσιών δηλαδή τράπεζες - εμπόριο – κοινωνικές παροχές κλπ[13].

Τότε ξεκινάει η περίοδος μετασχηματισμού της ελληνικής πόλης στην επαρχία και η ραγδαία ανάπτυξη της Αθήνας όπου αυτό συνεχίστηκε και μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο[14]. Γύρω από τον αστικό ιστό της Αθήνας δημιουργήθηκαν μετά την μικρασιατική καταστροφή οι νέοι πολυπληθείς προσφυγικοί οικισμοί, οι περισσότεροι στα δυτικά του άξονα Αθήνας – Πειραιά όπως η Δραπετσώνα, το Κερατσίνι, η Νίκαια, ο Κορυδαλλός , το Περιστέρι, το Αιγάλεω, η Νέα Ιωνία και η Νέα Φιλαδέλφεια οριοθέτησαν την προς τα βόρεια ζώνη των δυτικών προσφυγικών εργατικών συνοικιών. Στα νότια κα ανατολικά υπάρχει ο Βύρωνας, η Καισαριανή, η Ν. Σμύρνη, η Καλλιθέα και η Ν. Ελβετία[15].

Το 1929 δημοσιεύεται ο νόμος 3741 "περί οριζοντίου ιδιοκτησίας" που επιτρέπει την κατάτμηση του κτίσματος σε ανεξάρτητες εμπορικές μονάδες και το 1930 ο Γενικός Οικοδομικός κανονισμός που επιτρέπει υψηλούς συντελεστές εκμετάλλευσης. Στις περιοχές του κέντρου κτίστηκαν περίπου 450

---

[11] Σαρηγιάννης Γ.- *Εισαγωγή στην Ιστορία και τη θεωρία της πόλης*, Αθήνα, 1985.

[12] Λουκάκης Π. – *Αθήνα 1830-1940 Ιστορικές φάσεις παγίωσης του υπερσυγκεντρωτισμού της.* Πρακτικά Διεθνούς Συμποσίου Ιστορίας Νεοελληνική Πόλη της Εταιρείας Μελέτης Νέου Ελληνισμού, Αθήνα, 1985.

[13] Λουκάκης Π. – *Περιφερειακές σχέσεις και τάσεις εξέλιξης του δικτύου Αστικών Κέντρων της Ελλάδας.* Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, Τεύχος 28, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα, 1976.

[14] Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού. Πρακτικά Συνεδρίου.- *Διεθνές Συμπόσιο Ιστορίας Νεοελληνικής πόλης, οθωμανική κληρονομιά και ελληνικό κράτος.* Αθήνα 26-28 Σεπτεμβρίου 1984, Ερμούπολη 29-30 Σεπτεμβρίου 1984. Α' τόμος, Αθήνα, 1985.

[15] Λουκάκης Π., Λυμπέρης Κ.- *Γνωμοδότηση για τα προτεινόμενα μέσα σταθερής τροχιάς στην περιοχή του ΑΙΔ "Ελ. Βενιζέλου" και τα Μεσόγεια*, Υπουργείο Μεταφορών και Επικοινωνιών, Αθήνα, Ιούνιος 2000.

πολυκατοικίες από το 1930 έως το 1940 στην Σταδίου, Ακαδημίας και Πανεπιστημίου.

Οι οξυμένες καταστάσεις που επακολούθησαν την Μικρασιατική καταστροφή αλλά κι η πορεία του καπιταλισμού στην Ελλάδα μετά τον Πρώτο Παγκόσμιο πόλεμο, είχαν ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν έντονα προβλήματα στον Πολεοδομικό χώρο της πρωτεύουσας[16].

Το κράτος έκανε παρέμβαση σε δύο τομείς τον τομέα της δόμησης και στον τομέα του σχεδίου πόλης[17].

Στον τομέα της δόμησης εντάθηκε η εμπορευματοποίηση της κατοικίας με αρκετά νομοθετήματα. Όπως ο νόμος 3741/1929 ο οποίος ρυθμίζει την οριζόντια ιδιοκτησία και οδηγεί στην κατάτμηση του οικοδομημένου χώρου μιας κατοικίας ωθώντας στην δημιουργία της πολυκατοικίας, το 1929 δημιουργείται ο Νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) ο οποίος ορίζει την εντατική εκμετάλλευση του Αστικού χώρου σε αρκετά μεγάλους συντελεστές εκμετάλλευσης[18]. Το 1934 έγινε το Προεδρικό Διάταγμα με το ΦΕΚ 167 Α της 22/3/1934 το οποίο έβαζε σε εφαρμογή του ΓΟΚ τα επιτρεπόμενα ανώτατα ύψη στην Αθήνα κατά τομείς.

Στον τομέα του σχεδίου πόλης το κράτος είχε δύο κατευθύνσεις η μία ήταν η έκδοση του Πολεοδομικού Νόμου (Ν.Δ.) στις 23/7/1923 και η άλλη ήταν η εκπόνηση σχεδίων για την Αθήνα, το πρώτο της Επιτροπής Καλλιγά του 1924 και το τελευταίο του Καραντινού το 1940 μέσα από την Διοίκηση Πρωτεύουσας. Η Επιτροπή Καλλιγά συγκροτήθηκε από το Ανώτατο Τεχνικό Συμβούλιο που ιδρύθηκε από τον Α. Παπαναστασίου με τον Νόμο του 1919 του 1393. Τον Ιούνιο του 1925 η κυβέρνηση οργάνωσε συνέδριο στο οποίο το Σχέδιο Καλλιγά δέχθηκε έντονες επικρίσεις σε όλα του τα σημεία. Αυτό προκλήθηκε διότι το Σχέδιο Καλλιγά δεν είχε την μορφολογική μορφή των προηγούμενων σχεδίων και έθετε ως στόχο, σε μια πόλη που διπλασίασε σε μικρό χρονικό διάστημα τον πληθυσμό της να οργανώσει τις χρήσεις εδάφους της και την οικιστική της

---

[16] Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού.- *Διεθνές Συμπόσιο Ιστορίας Νεοελληνικής πόλης, οθωμανική κληρονομιά και ελληνικό κράτος.* Αθήνα 26-28 Σεπτεμβρίου 1984, Ερμούπολη 29-30 Σεπτεμβρίου 1984. Β' τόμος, Αθήνα, 1985.

[17] Σαρηγιάννης Γ.- *Τάσεις Πολεοδομικής Εξέλιξης Λεκανοπεδίου Αθηνών.* Ε.Μ.Π. έδρα Πολεοδομίας Α και Σπουδαστήρια Πολεοδομικών Ερευνών, Αθήνα, 1979.

[18] Σαρηγιάννης Γ.- *Έννοια και λειτουργία της πόλεως. Έρευνα Πολεοδομικών προτύπων* Ε.Μ.Π. Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, Αθήνα, 1977.

δομή. Οπότε το Σχέδιο Καλλιγά οδηγούσε σε μια εκτεταμένη ζωνοποίηση του κέντρου της Αθήνας, που το οργάνωσε σε έξι ειδικά κέντρα, αλλά και σε μια ομαδοποίηση των περιοχών κατοικίας ανάλογα με τις πυκνότητες.

Το 1926 η δικτατορία του Θ. Πάγκαλου κατήργησε το Νόμο 1709, καθώς και την Επιτροπή Καλλιγά και το Σχέδιο Καλλιγά. Η κατάσταση στην εκπόνηση επίσημων κρατικών σχεδίων στον Μεσοπόλεμο καθώς και μετά την διάλυση της Επιτροπής Καλλιγά, και την κατάργηση του σχεδίου της χαρακτηρίζεται σαν μια διαρχία ανάμεσα στο Υπουργείο Συγκοινωνιών και στον Δήμο Αθηναίων. Η περίοδος του μεσοπολέμου από το 1923 έως το 1940 ήταν καθοριστική για την μετέπειτα εξέλιξη της διάρθρωσης του ελληνικού χώρου, οπότε και του οικιστικού πλέγματος[19].

Το 1934 επί υπουργία του Πέτρου Ράλλη συστήνεται η Ανώτατη Πολεοδομική Επιτροπή και το Έργο που πραγματοποίησε η Επιτροπή ήταν η δημιουργία του άλσους του Πεδίου του Άρεως το 1934.

Το 1935 έρχεται μετά από πρόσκληση, στην Ελλάδα από τον τότε Δήμαρχο Αθηναίων Κ. Κοτζιά ο Γερμανός πολεοδόμος Martin Wagner και στις 12 Δεκεμβρίου του 1935 προτείνει την συγκρότηση ενός ενιαίου οργανισμού για την Αθήνα, την οποία πρόταση αποδέχεται η δικτατορία του Μεταξά και ιδρύει με τον Αναγκαστικό Νόμο 44 του ΦΕΚ 379/31.8.36 την Διοίκηση Πρωτευούσης με επικεφαλής Υπουργό, η οποία κατέχει Πολεοδομική Εξουσία σε όλους σχεδόν τους δήμους του Λεκανοπεδίου οι οποίοι ήταν 52 συνολικά[20].

Προϊστάμενος του "Γραφείου Πολεοδομικών Μελετών" τέθηκε το 1937 ο αρχιτέκτονας (Ε.Μ.Π. 1935) Κωνσταντίνος Δοξιάδης με σπουδές στο Βερολίνο απ' όπου έλαβε το διδακτορικό το 1937[21] και το 1939 μεταπήδησε στην θέση Προϊσταμένου του Γραφείου Χωροταξικών και Πολεοδομικών Μελετών του Υπουργείου Συγκοινωνιών. Ο Οργανισμός Διοικήσεως Πρωτευούσης, εκπόνησε νέο "Σχέδιον Πρωτευούσης" το 1940. Αυτό το σχέδιο αποτελεί σκιαγραφία της υφιστάμενης κατάστασης και οι προτάσεις στις οποίες καταλήγει

---

[19] Βλ. Υποσημείωση 12 Λουκάκης Π. Αθήνα, 1985.

[20] Βλ. Υποσημείωση 7. Μπίρης Κ., Αθήνα, 1966.

[21] Λεφοντζής Μ.- *Η Πολεοδομία στην Ελλάδα μέσα από τον Αθηναϊκό Τύπο*, 1944-1974. 2ο Συνέδριο Εταιρείας Ιστορίας της πόλης και της Πολεοδομίας. Η Πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974. Πρακτικά, Βόλος, 2000.

αναφέρονται μόνο σε κυκλοφορικές παρεμβάσεις στο κέντρο της Αθήνας και σε κάποιες προαστιακές λεωφόρους, χωρίς μέριμνα για τις δημόσιες συγκοινωνίες.

Με την εισροή προσφύγων το 1922 στην Αθήνα και την έντονη αστικοποίηση της, η Αθήνα διπλασίασε σε οκτώ χρόνια τον πληθυσμό της και επεκτάθηκε σε περιοχές που ως τότε δεν είχαν άμεση σχέση με την κυρίως πόλη των Αθηνών όπως το Μαρούσι και το Χαλάνδρι. Όλη αυτή η διαδικασία είχε ως αποτέλεσμα η Πολεοδομική δομή της Αθήνας να υποστεί μια έντονη μεταλλαγή[22].

Επεμβάσεις στην Αθήνα έγιναν κυρίως στις υποδομές της πόλης, στην ύδρευση, τον ηλεκτροφωτισμό, τις τηλεπικοινωνίες και τις συγκοινωνίες. Τότε άρχισε η έντονη στροφή στις οδικές μεταφορές, στα λεωφορεία και στα Ι.Χ. Στα τραμ υπήρχε το δίκτυο του 1911 που είχε κατασκευάσει η Βελγική εταιρεία La minoirs, Forgos et Fonaeries de Jemmapes, Victor Demerbe et cie και που με την σύμβασή της Πάουερ πέρασαν στην θυγατρική της, την ΗΕΜ. Η ΗΕΜ είχε ως συμβατικές υποχρεώσεις να επεκτείνει τις γραμμές των τραμ το οποίο και δεν πραγματοποίησε σε μεγάλο βαθμό.

Στον Ηλεκτρικό Σιδηρόδρομο (ΕΗΣ) κατασκευάστηκε το 1928 ο νέος σταθμός της Πλατείας Ομονοίας που τελείωσε το 1930 καθώς και ο νέος σταθμός του Πειραιά. Το 1936 αποπερατώθηκε η νέα γραμμή Σταθμού Πειραιά– Περάματος στις 20 Ιουλίου η οποία έφθανε έως την στρατιωτική ζώνη του Ναυστάθμου. Επιπλέον στον τομέα των λεωφορειακών γραμμών υπήρξε το φαινόμενο της δρομολόγησης των λεωφορειακών γραμμών σχεδόν παράνομα και προκαλούσαν συνεχώς δικαστικούς αγώνες με τη ΗΕΜ[23]. Τέλος εκείνη την περίοδο του μεσοπολέμου παρουσιάστηκε ραγδαία αύξηση των αυτοκινήτων ιδιωτικών και επαγγελματικών κάθε είδους.

7.2.3. Η ΑΘΗΝΑ ΜΕΤΑ ΤΟΝ ΠΟΛΕΜΟ ΑΠΟ ΤΟ 1941 ΕΩΣ ΤΟ 1959

Στα χρόνια αυτά μετά τις καταστροφές από τον πόλεμο 1940-1944 καθώς και τις συνέπειες του εμφυλίου πολέμου μέχρι το 1948 διαμορφώθηκε ένα νέο πρότυπο ανάπτυξης παράλληλα με την πληθυσμιακή αύξηση και την

[22] Βλ. Υποσημείωση 17. Σαρηγιάννης Γ., Αθήνα, 1979.
[23] Βλ. Υποσημείωση 10. Νάθενος Γ., Αθήνα, 1985.

οικονομική πορεία της πρωτεύουσας. Στη δεκαετία του '40 αυξάνεται σε ποσοστό 19% ο αστικός πληθυσμός ενώ τη δεκαετία του '50 αυξήθηκε με μεγάλους ρυθμούς φτάνοντας στο 25%[24]. Όμως τα κύρια προβλήματα που απασχολούσαν τον πληθυσμό, εκτός από την επιβίωση, ήταν το πολιτειακό θέμα καθώς και το πολιτικό μέλλον της χώρας μετά την απελευθέρωσή του.

Στην Πολεοδομία, παραχωρήθηκε πριμοδότηση στην οικοδομή χωρίς όμως τα κρατικά κεφάλαια. Η πριμοδότηση αυτή πραγματοποιήθηκε από τη δημιουργία και τη θεσμοθέτηση του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) του 1955, ο οποίος ανέβασε τους ήδη αυξημένους από το 1930 συντελεστές εκμετάλλευσης της γης. Επιπλέον όλα αυτά στηρίχτηκαν πάνω στη μέθοδο της αντιπαροχής πράγμα το οποίο οδήγησε στην γιγάντωση της οικοδομικής δραστηριότητας χωρίς την οικονομική συμμετοχή του κράτους.

Τα αποτελέσματα ήταν δυσμενή για το πολεοδομικό περιβάλλον αφού αντικαταστάθηκε σύντομα το μεγαλύτερο ποσοστό του οικοδομικού πλούτου των μεγάλων πόλεων από πολυκατοικίες με μεγάλους συντελεστές εκμετάλλευσης. Παράλληλα πραγματοποιήθηκε μια μεγάλη εισροή νέων κατοίκων στην Αθήνα από την ύπαιθρο η οποία ερημώθηκε εξαιτίας της έλλειψης της παραγωγικής βάσης, αλλά και των συνεπειών του εμφυλίου. Ο πληθυσμός κατανεμήθηκε στην Αττική ανάλογα με τις οικονομικές του δυνατότητες καθώς και τον τρόπο προέλευσης τους στην Αθήνα. Μια σημαντική μάζα που προέρχονταν από την ύπαιθρο και είχαν υποστεί τις συνέπειες του εμφυλίου εγκαταστάθηκε σε αυθαίρετες κατοικίες στην δυτική πλευρά του Λεκανοπεδίου δημιουργώντας πολυπληθείς οικισμούς. Αυτοί οι οικισμοί αργότερα εντάσσονται στο Σχέδιο Πόλης με συνέπεια να μεταφέρεται η αυθαίρετη δόμηση στη νέα περίμετρο "εκτός σχεδίου"[25].

Μετά τον πόλεμο οι στόχοι της κρατικής πολιτικής στον πολεοδομικό σχεδιασμό αφορούσαν την εφαρμογή της Έκθεσης Βαρβαρέσου η οποία πραγματοποιήθηκε μέσω του ΓΟΚ του 1955 και παρείχε κίνητρα στους μικρό οικοπεδούχους και μικρό κατασκευαστές ώστε να πραγματοποιήσουν την πολυκατοικιοποίηση των μεσαίων στρωμάτων στο χώρο της κεντρικής Αθήνας. Επιπλέον αφορούσαν την ανοικοδόμηση των κατεστραμμένων πόλεων και

---

[24] Αυγερινού-Κολωνία Σ.- *Ειδικά θέματα αναπτυξιακού σχεδιασμού* Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1996.

[25] Μαλούτας Θ.- *Αθήνα, Κατοικία, Οικογένεια: Ανάλυση των μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης*. Εκδόσεις Ε.Κ.Κ.Ε., Εξάντας, Αθήνα, 1990.

κυρίως της υπαίθρου και τέλος αφορούσαν τις οξύτατες ανταγωνιστικές διαστάσεις που η κρατική δραστηριότητά είχε πάρει μέσα από το δίπολο Υπουργείο και Δήμος.

Το Υφυπουργείο Ανοικοδομήσεως είχε ως βασικές του δραστηριότητες, από το 1946 έως την διάλυση του στις 28 Ιανουαρίου του 1981, σειρά μελετών οι οποίες δημοσιεύθηκαν από το 1946 έως το 1950 και αφορούσαν δημοσιεύματα αναφορικά με την ανοικοδόμηση και τα χωροταξικά και πολεοδομικά προβλήματα. Υφυπουργός Ανοικοδομήσεως ήταν το 1945 και 1946 ο Κ. Δοξιάδης, μετά έγινε Γενικός Διευθυντής του ίδιου Υπουργείου έως το 1948 και στη συνέχεια Συντονιστής Προγράμματος Ανασυγκροτήσεως στο Υπουργείο Συντονισμού από το 1948 έως το 1950 καθώς και υπηρεσιακός Υφυπουργός Συντονισμού το 1950. Το 1950 εγκατέλειψε το Δημόσιο και ασχολήθηκε με διεθνείς μελέτες ιδρύοντας το Γραφείο Δοξιάδη το 1953[26].

Εκείνη την περίοδο εκπονήθηκαν τρία σχέδια. Το πρώτο ήταν του Δήμου Αθηναίων έχει εκπονηθεί από τον διευθυντή Σχεδίου Πόλεως Κ. Μπίρη το 1946 αλλά δεν έχει καμία κρατική ισχύ, το δεύτερο είχε εκπονηθεί από τον Δήμο Πειραιά το 1947 αλλά και αυτό ήταν ανίσχυρο και το τρίτο ήταν του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως του 1947 και αποτελούσε τη συνέχεια του κρατικού σχεδιασμού για την Αθήνα, μετά το Σχέδιο Καλλιγά του 1924 και το Σχέδιο Καραντινού το 1940.

Το 1947 η Υπηρεσία του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως, εκπόνησε νέο σχέδιο για την Αθήνα. Το 1954 μορφοποιείται ένα ακόμη σχέδιο για την Αθήνα από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων. Αυτό το σχέδιο δεν είχε μεγάλη διαφορά από το προηγούμενο του 1947 απλά ήταν πιο προσεκτικά μελετημένο, χωρίς όμως διαφορές στη δομή του. Στο τέλος της δεκαετίας του '50 γίνεται μια πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων για το Δήμο Αθηναίων για τις διανοίξεις οδών στο κέντρο της Αθήνας.

Η μεταπολεμική περίοδος στις αστικές συγκοινωνίες χαρακτηρίζεται από δύο φάσεις. Η πρώτη φάση χρονολογείται από το 1945 έως το 1955 και χαρακτηρίζεται από την απουσία του κράτους σε έργα υποδομής καθώς και την αμέριστη υποστήριξη των ιδιωτικών συγκοινωνιών με τα λεωφορεία. Η δεύτερη φάση χαρακτηρίζεται από την απροκάλυπτη υποστήριξη των μεταφορών με το

[26] Βλ. Υποσημείωση 21, Λεφοντζής Μ., Βόλος, 2000.

Ι.Χ. και την παράλληλη εκπόνηση μελετών και την εφαρμογή ενός προγράμματος έργων που είχε ως βασικό μέσο μεταφορών το Ι.Χ. και χρονολογείται από το 1955 έως το τέλος της δεκαετίας.

7.2.4. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ 1960

Η δεκαετία του 1960 χαρακτηρίζεται από μια διαδικασία αντιμετώπισης του σχεδιασμού του χώρου σε περιφερειακό επίπεδο αλλά και σε αστικό επίπεδο με ιδιαίτερη σημασία στην Αθήνα[27]. Σε αυτά τα πλαίσια στην γενική χωροταξική και πολεοδομική εικόνα της χώρας, παρουσιάζεται μια δυναμική ανάπτυξη, όχι μόνο της Αθήνας αλλά και σε τμήματα του λοιπού ελληνικού χώρου το γνωστό S, το σχήμα που προκύπτει από την ανάπτυξη κατά μήκος των εθνικών οδών Πατρών – Αθηνών – Θεσσαλονίκης – Καβάλας[28].

Στην Αθήνα αρχίζει να διαμορφώνεται μια σειρά μεγάλων βιομηχανικών μονάδων κυρίως στο Θριάσιο Πεδίο, αλλά και μια σειρά βιομηχανικών κυρίως ελαφρών καταναλωτικών αγαθών και τροφίμων που εγκαθίστανται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας μέσα στην πόλη. Η μορφή που πήρε η Αθήνα ήταν πολύμορφη αλλά και προδιαγεγραμμένη μέσα στα δεδομένα πλαίσια, αφού εντείνεται και παίρνει άλλη διάσταση η διαίρεση του Λεκανοπεδίου σε ανατολικές και δυτικές συνοικίες, και ο διαχωρισμός αυτός συνεχίζει στις βάσεις που είχαν τεθεί από τον 18° και 19° αιώνα[29].

Το 1971 ο πληθυσμός της πρωτεύουσας αγγίζει τους 2.540.241 κατοίκους. Έντονη είναι η αύξηση των δυτικών συνοικιών που αποτελούνται αρχικά από αυθαίρετα τα οποία στο τέλος εντάσσονται στο σχέδιο και εξωθώντας την αυθαίρετη δόμηση ακόμη πιο πέρα, στα εκάστοτε όρια της πόλης. Από το 1961 έως το 1971 το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος

---

[27] Λουκάκης Π.- *Πολεοδομικά Προβλήματα της πρωτεύουσας και πολεοδομικές παρεμβάσεις μετά το 1948. Η Αθήνα στον 20ο αιώνα.* Υπουργείο Πολιτισμού, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Αθήνας, Αθήνα, 1988.

[28] Σύνδεσμος Ελλήνων Περιφερειολόγων.- *Περιφερειακή Επιστήμη στην Ελλάδα.* Ε.Μ.Π. τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού σχεδιασμού. 1° Συνέδριο Ελληνικού Τμήματος, Αθήνα, 1993.

[29] Αραβατινός Αθ.- *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του Αστικού Χώρου.* Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997.

της Πρωτεύουσας αυξήθηκε από τους 1.352.709 κατοίκους στους 2.540.241 με αύξηση 37,1%[30].

Σε αυτό το κλίμα της αναμενόμενης ανάπτυξης μεταβάλλεται η αντίληψη στην ελληνική διοίκηση οπότε εκπονούνται από το κράτος χωροταξικές μελέτες, καθώς και προγράμματα που είναι σε διαφορετική κατεύθυνση από αυτά του 1950. Τώρα προβλέπουν εκβιομηχάνιση, ειδικούς χώρους για βιομηχανικές ζώνες, καθώς και ανάπτυξη των πόλεων. Ταυτόχρονα ιδρύεται μια σειρά περιφερειακών υπηρεσιών του Υπουργείου Συντονισμού με στόχο την Περιφερειακή Ανάπτυξη[31].

Για την ανάπτυξη της Ελλάδας καθώς και για την ρύθμιση του χώρου σ' αυτήν αναφέρθηκε εκτεταμένα στις μελέτες του Κ. Δοξιάδη ο οποίος επαναδραστηριοποιείται στα ελληνικά πράγματα στις αρχές της δεκαετίας του 1960. Γενικά όμως η όποια ανάπτυξη είχε πραγματοποιηθεί μέχρι το 1960 ήταν μέσα στο Λεκανοπέδιο της Αθήνας, με κάποιες προεκτάσεις στο Θριάσιο Πεδίο[32].

Στον τομέα της χωροταξικής πολιτικής υπάρχει μια έντονη κινητικότητα η οποία εκπορεύεται από τρεις πόλους: το Υπουργείο Δημοσίων Έργων με επικεφαλή τον Προκόπη Βασιλειάδη, το Γραφείο Δοξιάδη του οποίου ο επικεφαλής ήταν ο Κ. Δοξιάδης καθώς και από την προοδευτική μάζα αρχιτεκτόνων συσπειρωμένων γύρω από τον ιστορικό Σύλλογο της τον ΣΑΔΑΣ.

Την 1η Φεβρουαρίου του 1960 ο Κ. Δοξιάδης σε μια επιμελώς οργανωμένη διάλεξη στον Παρνασσό έθεσε ξανά το πρόβλημα της Αθήνας που είχε παραμείνει στο σχέδιο του 1954, την παραλλαγή του σχεδίου του 1947 καθώς και την πρόταση του για το νέο κέντρο της Αθήνας στο Τατόι συνδεδεμένο με την θεωρία του για την οικουμενοπόλη. Αυτή όμως η πρόταση του Δοξιάδη δεν περιλάμβανε πλήρες ρυθμιστικό σχέδιο για την Αθήνα, αλλά μόνο για επιμέρους στοιχεία όπως το νέο κέντρο, τους βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες καθώς και για το νέο λιμάνι στην Ελευσίνα.

---

[30] Βλ. Υποσημείωση 24. Αυγερινού-Κολωνία Σ., Αθήνα, 1996.

[31] Κομίλης Π.- *Χωροταξική Ανάλυση*, ΚΕΠΕ, κεφ. 12, Αθήνα.

[32] Αραβατινός Αθ.- *Πολεοδομικός Σχεδιασμός Ε.Μ.Π.* Β' έκδοση, Αθήνα, 1986.

Στις 15-17 Δεκεμβρίου του 1961 οργανώνεται από τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων στους Δελφούς το Α' Πανελλήνιο Συνέδριο Αρχιτεκτόνων με θέμα "Πολεοδομία, Εθνικόν Πρόβλημα"[33].

Το 1962 ανατίθεται από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων η "Έρευνα και Μελέτη κυκλοφορίας Λεκανοπεδίου Αθηνών" στο αμερικάνικο Γραφείο Μελετών του Wilbur Smith and Associates, η οποία παραδόθηκε στις 24 Ιουνίου 1963 και μετά το 1963 η μελέτη των δημοσίων συγκοινωνιών η οποία παραδόθηκε το 1965[34]. Αυτή η μελέτη είχε δημιουργηθεί εξαιτίας της κρατικής παρέμβασης για την Αθήνα. Αυτή η μελέτη στηρίχτηκε σε επιστημονικές αρχές οι οποίες τελικά οδήγησαν στην πριμοδότηση του Ι.Χ. Επιπλέον υπήρξε και η μελέτη και ανάλυση της πρωτεύουσας από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων με την πραγματοποίηση της ειδικής διεύθυνσης Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας στην Υπηρεσία Οικισμού από τον Προκόπη Βασιλειάδη γύρω στο 1963. Επιπρόσθετα η μελέτη για τις δημόσιες συγκοινωνίες, επαναλαμβάνει την ανάλυση της κυκλοφοριακής μελέτης και στηρίζεται στις θεωρητικές αρχές της οπότε το όλο συγκοινωνιακό πρόβλημα του Λεκανοπεδίου, στηρίζεται σε γενικές ακτινωτές γραμμές λεωφορείων, ενώ το νέο είναι η προσθήκη ακτινωτών ταχειών λεωφορειακών γραμμών στις κεντρικές ακτινωτές αρτηρίες της πόλης. Το σχέδιο Smith αποτέλεσε το βασικό σχέδιο εφαρμογής από το 1960.

Το 1966 (στις 16-23 Ιανουαρίου) διοργανώνεται στην Αθήνα το Ε' Πανελλήνιο Συνέδριο του ΣΑΔΑΣ με θέμα "Τα Προβλήματα της μείζονος περιοχής Αθηνών" όπου υπήρξε έντονη αντιπαράθεση. Ο Βασιλειάδης καθώς και ο Δοξιάδης είχαν συγκεκριμένο σχέδιο. Η Αριστερή πλευρά με επικεφαλή τον Γρηγόρη Διαμαντόπουλο δικό της και ο Διαμαντόπουλος είχε συσπειρώσει νέους και παλαιούς αρχιτέκτονες και είχε ιδρύσει την ΕΜΟΚΑ (Εταιρεία Μελετών Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης) η οποία εμφανίστηκε στο συνέδριο με δικό της Σχέδιο. Η αντιπαράθεση ήταν έντονη. Η πρόταση του Βασιλειάδη υποστηριζόταν από μια μεγάλη σε όγκο ανάλυση του Λεκανοπεδίου, ήταν αναθεωρημένη του 1954 με την θεωρητική προσθήκη της άποψης των Περιφερειακών – Συνοικιακών κέντρων, τα οποία θα

---

[33] Τεχνικά χρονικά.- *Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο Δελφών*. 1961. Γενική Εκδόσεις, Έκτακτο τεύχος αρ. 240, Αθήνα, 1964.

[34] Βλ. Υποσημείωση 27, Λουκάκης Π., Αθήνα, 1988.

αποσυμφόριζαν το κέντρο της Αθήνας, θέση που παράλληλα ανέπτυσσε και η ΕΜΟΚΑ[35].

Ο Δοξιάδης ανέπτυξε την πρόταση του με το νέο κέντρο στο Τατόι με λεπτομερή σχέδια ανάλυσης και θεωρητικών αναλύσεων για την οικουμενόπολη στην πρότασή του ήταν εμφανής η προσπάθειά του να πάρει πιο οργανωμένη μορφή ορθογωνικού κανάβου. Το σχέδιο, που αναφερόταν με προοπτική έως το 2060, προέβλεπε δεύτερο αεροδρόμιο στην Τανάγρα, ενιαίο λιμενικό χώρο σε όλη την παραλία Ελευσίνας – Μεγάρων – Σκαραμαγκά – Πειραιά καθώς και τον δυτικό όρμο της Σαλαμίνας και σύμφωνα με την θεωρία της οικουμενόπολης οικιστική ανάπτυξη και κέντρα σε όλο το μήκος των οδικών αξόνων Αθηνών-Λαμίας, Αθηνών-Κορίνθου, Μεσόγεια, παραλιακή.

Η ΕΜΟΚΑ παρουσίασε τη θέση της για την αποκέντρωση σε έξι περιφερειακά κέντρα τα οποία έθετε στον Πειραιά και σε κεντροβορικές θέσεις στην Κηφισιά, Αγία Παρασκευή, Ηλιούπολη, Καματερό και Πετρούπολη, επιπλέον έκανε ένα άλμα κλίμακας με την ανάπλαση της Καισαριανής.

Στις μεταφορές το 1961 ξεκίνησε η ουσιαστική οικονομική κρατική παρέμβαση για την σωτηρία των λεωφορειούχων, οπότε ιδρύεται η κρατική Εταιρεία συγκοινωνιών η ΑΣΠΑ Α.Ε. (Αστικές Συγκοινωνίες Πειραιά – Αθηνών Α.Ε.) και ανανεώνει τον στόλο της με 320 νέα οχήματα. Επιπλέον το 1962 επί πρωθυπουργίας του Κ. Καραμανλή έγινε μέσω των μελετών του Smith νέα δέσμη μέτρων. Όλη αυτή η πολιτική οδήγησε στην σημερινή πλέον κατάσταση των πολεοδομικών προβλημάτων της Αθήνας στο σύνολό τους, στις μεταφορές, το περιβάλλον, την ατμοσφαιρική μόλυνση και γενικότερα στο υποβαθμισμένο επίπεδο ποιότητας της ζωής στην πρωτεύουσα.

7.2.5. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 1970-1977

Στις αρχές της δεκαετίας του '70 υπήρξαν δύο γεγονότα τα οποία και σημάδεψαν εκείνη την περίοδο, το πρώτο ήταν η οικονομική πολιτική της δικτατορίας η οποία ξαναέφερε στο προσκήνιο την πολιτική του 1952 πριμοδοτώντας την οικοδομή ενώ το άλλο ήταν η κρίση του 1973 γνωστή ως πετρελαϊκή κρίση η οποία αποτέλεσε στην απαρχή της αποβιομηχάνισης της Ελλάδας.

---

[35] Υπουργείο Δημοσίων Έργων.- *Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών*, Αθήνα, 1965.

Κύριο στοιχείο για την Ελλάδα και περισσότερο για την Αθήνα ήταν το Αναγκαστικός Νόμος 395/1968 που αύξησε τους συντελεστές δόμησης κατά 30% σε όλη την χώρα[36]. Με αυτό το μέτρο είχε κορεστεί η οικοδομική δραστηριότητα στις κεντρικές περιοχές και τα μικρομεσαία στρώματα των κυκλωμάτων της κατασκευής πιέζουν για νέες αγορές. Με την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης, σε όλη την χώρα είχε δημιουργηθεί κορεσμός και άσχημες συνθήκες κατοικίας στις κεντρικές συνοικίες της Αθήνας με την πολυκατοικιοποίηση του 1955, είχαν ως αποτέλεσμα την πτώση των αξιών των ακινήτων σε αυτές τις περιοχές αλλά και πίεση του πληθυσμού να κατοικήσει σε υγιεινότερο περιβάλλον. Οπότε τότε το κέντρο βάρους του πληθυσμού αρχίζει να μετατίθεται στα προάστια που πολυκατοικιοποιούνται ραγδαία και κυρίως τα παραλιακά από Παλαιό Φάληρο μέχρι Γλυφάδα και Βουλιαγμένη, καθώς και τα λεγόμενα Βόρεια Προάστια Κηφισιά, Μαρούσι, Αγία Παρασκευή, Νέο Ψυχικό και Νέα Φιλοθέη.

Η Διεύθυνση Ρυθμιστού Σχεδίου Αθηνών κατέληξε στην ανάθεση τομεακών μελετών, για τα πράσινα, τα πολεοδομικά κέντρα και πρότυπα, τα οποία πραγματοποιήθηκαν το 1972-1973 την περίοδο της δικτατορίας[37].

Τότε ολοκληρωνόταν το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και το Υπουργείο Συντονισμού το 1972 ανάθεσε στον Κ. Δοξιάδη δύο μελέτες το "Χωροταξικό Σχέδιο Ελλάδος" και το "Χωροταξικό Σχέδιο και πρόγραμμα για την περιοχή της Πρωτεύουσας" μελέτες οι οποίες ήταν στην αρμοδιότητα και ευθύνη του κράτους. Επιπλέον μια σειρά μελετών εκπονήθηκαν από 600 περίπου επιστήμονες το 1970-1972 από το ΚΕΠΕ με τον γενικό τίτλο "15ετές Σχέδιο Μακροχρόνιας Προοπτικής". Ταυτόχρονα ανατέθηκε στον Wilbur Smith το 1973 μια νέα κυκλοφοριακή μελέτη για τα μαγικά μέσα μεταφοράς.

Η εποχή 1970-1974 ήταν μια εποχή ισχυρών συγκρούσεων μεταξύ κατοίκων διαφόρων περιοχών με μονοπωλιακές επιχειρήσεις σε θέματα χώρου, όπως τα διυλιστήρια του Ανδρεάδη στην Πάχη των Μεγάρων, την Τσιμεντοβιομηχανία της ΑΓΕΤ στα Μέθανα, το Αεροδρόμιο των Σπάτων[38] κ.α..

---

[36] Τριανταφυλλίδης Κ.- *Η στεγαστική δραστηριότητα ως αναπτυξιακός παράγων εν τη Ελληνική Οικονομία*. Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα, Ιούνιος 1972.

[37] Βλ. Υποσημείωση 27, Λουκάκης Π., Αθήνα 1988.

[38] ΚΕΠΕ.- *Πολεοδομική Οργάνωση*. Πρόγραμμα Ανάπτυξης 1976-1980, Αθήνα, 1976.

Η πορεία των μελετών Δοξιάδη είναι όπως εμφανίστηκε στο Ε' Πανελλήνιο Συνέδριο Αρχιτεκτόνων το 1965 όμως τώρα ήταν προτάσεις για επίσημη κρατική πολιτική. Παράλληλα το Υπουργείο Δημοσίων Έργων αποτελούσε δυναμικό άξονα εκπόνησης μελετών για την Αθήνα και το 1972 ανάθεσε μια σειρά κλαδικών μελετών σχετικών με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας. Κάποιες επιπλέον μελέτες που είχαν ανατεθεί ήταν "Διάρθρωση και θέση δευτερευόντων κέντρων στην αστική περιοχή της Αθήνας ", "Μελέτη παλαιάς πόλεως των Αθηνών" η μονή του Κ.ΔΑ. Ζήβα που εφαρμόστηκε με επιτυχία σε κοινωνικά και πολεοδομικά αποτελέσματα και η καθολική "μελέτη Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών" που εκπονήθηκε από το τμήμα της Ρ.Σ.Α. του Υπουργείου Δημοσίων Έργων[39]. Άλλωστε το Ρυθμιστικό αυτό Σχέδιο δεν είχε ουσιώδεις διαφορές από τα εξελισσόμενα σχέδια του Υπουργείου από το 1954.

Με τον Α.Ν. 1003/1971 "Περί Ενεργού Πολεοδομίας" θεσμοθετούνται οι παρεμβάσεις που αφορούν την αύξηση των υψών, την οριοθέτηση της ελεύθερης δόμησης, τα κίνητρα για την ενοποίηση οικοπέδων, τη δυνατότητα κατάτμησης της αγροτικής και περιαστικής γης σε οικόπεδα "νάνους" και την κατασκευή δήθεν "λυόμενων σπιτικών"[40]. Ταυτόχρονα οριοθετήθηκε το θεσμικό πλαίσιο για τη νομική κατοχύρωση των ρυθμιστικών σχεδίων με τον Α.Ν. 1262/1972. Αυτός ο νόμος ήταν μια προσπάθεια του Υπουργείου Δημοσίων Έργων με εισήγηση του Π. Βασιλειάδη ώστε να πάρουν νομική ισχύ το πλήθος των ρυθμιστικών σχεδίων που είχαν ως τότε εκπονηθεί από δημόσιες υπηρεσίες, καθώς και με ανάθεση σε ιδιωτικά γραφεία από το 1965 και μετά. Όμως το δικτατορικό καθεστώς κατευθυνόταν σε θεσμικά μέτρα που στην ουσία αγνοούσαν τα ρυθμιστικά σχέδια και είχαν ως στόχο βραχυπρόθεσμες παρεμβάσεις. Σκοπός αυτών των μέτρων ήταν η τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και η στροφή προς τη δημιουργία νέων συνθηκών παραγωγής από τον ιδιωτικό τομέα. Η τόνωση της οικοδομής στις πόλεις υποχώρησε σύντομα εξαιτίας της εντεινόμενης κρίσης του οικοδομικού τομέα αλλά και των αντιφάσεων του καθεστώτος όπως ήταν τα φορολογικά μέτρα του 1973. Ταυτόχρονα όλα αυτά τα μέτρα είχαν ως αποτέλεσμα στη δημιουργία

---

[39] ΚΕΠΕ.- *Χωροταξική Πολιτική. Πρόγραμμα Ανάπτυξης 1976-1980*, Αθήνα, 1976.

[40] Βλ. Υποσημείωση 27. Λουκάκης Π. , Αθήνα, 1988.

παραθεριστικών περιοχών και οικοδομικών συνεταιρισμών που εξαπλώθηκαν στις ακτές και τα δάση της Αττικής[41].

Από το 1974 έως το 1977 είναι μια ιδιαίτερη περίοδος κυρίως λόγω του γενικότερου κλίματος και της προβληματικής που αναπτύχθηκε γύρω από τα θέματα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού μετά την μεταπολίτευση. Αφετηρία ήταν οι μελέτες που είχαν ξεκινήσει να πραγματοποιούνται και είτε είχαν ολοκληρωθεί το 1974 είτε ήταν σε φάση ολοκλήρωσης. Επίσης έντονος προβληματισμός παρουσιάστηκε εξαιτίας κάποιων παρεμβάσεων αλλά και λόγω της οξυμένης μορφής που πήραν τα πολεοδομικά προβλήματα γύρω στο 1974 επιπρόσθετα λόγω της σειράς των θεσμικών μέτρων που αφορούσαν το χώρο ξεχωριστής σημασίας από την άποψη του εκσυγχρονισμού και όχι μόνο του τρόπου χωρικού σχεδιασμού αλλά και της συνολικής οικονομίας.

Οπότε μετά το 1974 τέθηκε το θέμα εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου, του τρόπου ολοκλήρωσης των προγραμμάτων, καθώς και των λειτουργιών που θα ήταν απαραίτητες για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Το 1976 ολοκληρώθηκε το "Χωροταξικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Περιοχής Πρωτευούσης" (ΧΣΠΠ) το οποίο δημιούργησε αρκετές αντιδράσεις όπως οι παρεμβάσεις του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Επιπλέον η Δ/νση Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων ολοκλήρωσε το Ρ.Σ. Αθηνών όπως είχε ξεκινήσει από την εποχή του Π. Βασιλειάδη. Το Ρ.Σ.Α. δεν είχε προώθηση την περίοδο 1974-1977 σε επίπεδο επίσημης κυβερνητικής αποδοχής. Σε αυτή όμως την περίοδο υπήρξαν ορισμένα βασικά θεσμικά μέτρα για τον σχεδιασμό και έλεγχο ανάπτυξης του χώρου τα οποία είναι[42]:

I. Οι συνταγματικές αναφορές για υποχρεώσεις του κράτους στην προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και για δικαιώματα και υποχρεώσεις πολιτών και κράτους αναφορικά στα ζητήματα κατοικίας.

---

[41] Παπαγιάννης Θ.- *Αθήνα Κεντρική Περιοχή. Οργάνωση του χώρου και ρυθμίσεις.* Διαμέρισμα 6. Δήμοι Αθηνών, Καλλιθέας, Μοσχάτου και Ταύρου. Α' Φάση. ΥΠΕΧΩΔΕ.- *Διεύθυνση ρυθμιστικών Σχεδίων,* Αθήνα, Μάιος 1980.

[42] Λουκάκης Π.- *Σύγχρονη ελληνική πόλη. Τέχνες και Αρχαιολογία.* Τεύχος 65, Αθήνα, Δεκέμβριος 1997.

II. Η ψήφιση του Ν. 360/1975 "Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος" και η ίδρυση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος.

III. Η ίδρυση της ΔΕΠΟΣ *σαν όργανο εφαρμογής και εξέτασης των* πολεοδομικών και οικιστικών παρεμβάσεων από το Δημόσιο.

IV. Η συνθήκη RAMSAR για την προστασία των περιοχών με φυσικό κάλλος.

7.2.6. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 1978-1981

Τα αυξημένα αναπτυξιακά και πολεοδομικά προβλήματα της πρωτεύουσας κατέληξαν στην ενεργοποίηση του κρατικού φορέα για τη λήψη αποφάσεων με στόχο να δοθούν ριζικές και μακροπρόθεσμες λύσεις[43].

Τον Οκτώβριο του 1978 έγινε μια συζήτηση με την συμμετοχή 5 ιδιώτες σύμβουλοι του Υπ. Δημοσίων Έργων, οι υπηρεσίες αυτού με την πρόταση "Πολιτική ρυθμίσεων χωροταξικών μεγεθών για την Αθήνα" κλείσιμο της πρότασης του Π. Βασιλειάδη, το ΤΕΕ μαζί με το ΕΚΚΕ, το ΚΕΠΕ, καθώς και άλλοι φορείς. Αυτή η συζήτηση απετέλεσε την αφετηρία για τη διατύπωση το Μάιο του 1979 του Ρ.Σ. Αθηνών από το Υ.Δ.Ε. και διατυπώθηκε τελικά η πρόταση "Πρωτεύουσα 2000" τον Σεπτέμβριο του 1979 από τον τότε υφυπουργό Δημοσίων Έργων Στ. Μάνο. Αυτή η πρόταση συνοδεύτηκε από κείμενο κοινής αποδοχής των "18 σημείων" μεταξύ κυβέρνησης, ΤΕΕ, Δήμου Αθηνών και όσων φορέων πήραν μέρος στη σύσκεψη. Από την πλευρά σχεδιασμού χωρίστηκε το λεκανοπέδιο σε 7 και η υπόλοιπη Αττική σε 2 διαμερίσματα, ήταν τα γνωστά "9 διαμερίσματα". Το 1980 ανατέθηκαν για μελέτη σε ιδιωτικά γραφεία τα 9 αυτά διαμερίσματα που ολοκληρώθηκαν το φθινόπωρο του 1981. μετά την ολοκλήρωση των μελετών διατυπώθηκαν προτάσεις για τις μελλοντικές επεκτάσεις του "σχεδίου πόλεως" οι γνωστές βάσει το Ν. 947/1979 "οι αστικές περιοχές".

Το 1979 ήταν ιδιαίτερα σημαντικό έτος για τα χωροταξικά και πολεοδομικά ζητήματα της χώρας εξαιτίας της προσπάθειας εκσυγχρονισμού του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής της χώρας καθώς και της προοπτικής

---

[43] Βλ Υποσημείωση 27, Λουκάκης Π., Αθήνα, 1988. Το κομμάτι 7.2.6. έχει στηριχτεί ιδιαίτερα στο κείμενο του Π. Λουκάκη.

ένταξης της χώρας μας στην Ε.Ο.Κ., πάρθηκαν σημαντικά θεσμικά μέτρα. Την χρονιά αυτή ψηφίστηκαν οι εξής νόμοι:

- 880/1979: "περί ανώτατου ορίου συντελεστή δόμησης".
- 947/1979: "περί οικιστικών περιοχών".
- 960/1979: "περί υποχρεωτικών χώρων στάθμευσης".
- 973/1979: "περί ιδρύσεως κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου".
- 998/1979: "περί δασών".
- 1032/1979: "περί ιδρύσεως του Υπουργείου Χ.Ο.Π.".
- Π.Δ. Δια τα όρια των προ του 1923 οικισμών.
- Απόφαση ΕΣΧΠ για την οργάνωση του οικιστικού δικτύου σε ΚΕΚΕΠΑ – ΑΣΤΟΚ – ΑΓΡΟ.

Συνέπεια των μέτρων αυτών ήταν:

- Η καθιέρωση της έννοιας του συντελεστή δόμησης, του ανωτάτου σ.δ. 2,40 η μείωση του σ.δ. στα υπάρχοντα σχέδια πόλης, οι δυνατότητες μεταφοράς του σ.δ.
- Η δημιουργία υποχρεωτικών χώρων στάθμευσης στα κτίρια διαφόρων κατηγοριών στα αστικά κέντρα.
- Η υποχρέωση της ιδιοκτησίας για εισφορές σε γη και χρήμα προς διασφάλισή της για κοινόχρηστους χώρους.
- Η μακροπρόθεσμη οριοθέτηση των μελλοντικών επεκτάσεων (30 χρόνια).
- Η ιεραρχημένη αναδιάρθρωση του εθνικού δικτύου οικισμών με την αρχή των μελετών του ΚΕΠΑ.
- Η θεσμοθέτηση των χρήσεων γης, ο έλεγχος των εκτός οικισμών χρήσεων.
- Η υπαγωγή του χωροταξικού και πολεοδομικού φορέα σε ενιαίο κεντρικό φορέα.
- Η δυνατότητα απόκτησης και αναδιανομής της δημόσιας γης.
- Η νέα προοπτική στην παραγωγή του αστικού χώρου.

Το πολιτικό κόστος από αυτή την απόπειρα εκσυγχρονισμού οδήγησε γρήγορα την ίδια πολιτική παράταξη σε στροφή 180° την άνοιξη του 1980.

Το "πάγωμα" των σχεδίων του Ρ.Σ.Α. ήταν το άρθρο 10 του Ν. 947/79. Στη Βουλή λίγο πριν τις εκλογές του 1981 ομόφωνα, παρά τις αντιδράσεις του

Δημάρχου Αθηναίων και ομάδες πολεοδόμων, αποφάσισε να εντάξει στα σχέδια πόλης "όλες τις πυκνοδομημένες περιοχές α' κατοικίας χωρίς εισφορά σε γη και με ελάχιστη, μηδαμινή καταβολή χρημάτων και φυσικά κατ' εξαίρεση από τους νόμους και αντίθετα με τις μελέτες που έγιναν".

7.2.7. Η ΑΘΗΝΑ ΣΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 1980 ΕΩΣ ΚΑΙ ΣΗΜΕΡΑ

Στη δεκαετία του 1980 και του 1990 το πρόβλημα της Αθήνας δεν πήγαζε από την έντονη δημογραφική ανάπτυξη αλλά αντίθετα υπήρξαν σημαντικές δυσχέρειες συνδεδεμένες με τη γήρανση και την κακή προσαρμογή της υποδομής και της οργάνωσης της πόλης, σε ένα πλαίσιο δημογραφικής και οικονομικής αποτελμάτωσης[44].

Στις εκλογές του 1981 και μετά τη νέα πολιτική εξουσία το ζήτημα του ρυθμιστικού σχεδίου για μια περίοδο δεν σχολιάστηκε ούτε διαχειρίστηκε από τους αρμόδιους φορείς ούτε το μετρό αλλά ούτε και το αεροδρόμιο των Σπάτων. Σε εκείνη την περίοδο ξεκίνησε η αναδιάρθρωση του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου, αλλά και της μορφοποίησης για τον πολεοδομικό σχεδιασμό[45].

Σε αυτήν την περίοδο εντείνεται η πρόθεση εκμετάλλευσης του αστικού χώρου με συνέπεια τη ραγδαία άνοδο των τιμών της γης, ιδιαίτερα όπου υπάρχει έντονη ζήτηση, αλλά και την εντατική εκμετάλλευση της Αθήνας με αποτέλεσμα την υποβάθμισή της[46]. Αυτές οι περιοχές είναι των κέντρων των πόλεων, όπου υπάρχει έντονη ζήτηση για χώρους τριτογενούς παραγωγής καθώς και οι περιοχές πολυτελούς κατοικίας, όπως τα προάστια στα οποία είναι για τα ανώτερα και ανώτατα εισοδήματα[47].

Η δεκαετία του 1980 χαρακτηρίζεται στην πολεοδομική παρέμβαση από την καθαρή μεταστροφή από την "ρύθμιση του χώρου" στην "οικονομική

---

[44] Πρεβελάκης Γ.Σ.- *Επιστροφή στην Αθήνα. Πολεοδομία και Γεωπολιτική της Ελληνικής Πρωτεύουσας*. Εκδόσεις Εστία, Αθήνα, 2001.

[45] Βλ Υποσημείωση 27, Λουκάκης Π., Αθήνα, 1988.

[46] Burgel G. - *Αθήνα, η ανάπτυξη μιας μεσογειακής πρωτεύουσας*. Εκδόσεις Εξάντας. Αθήνα, 1976.

[47] Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων.- *Επιστημονικό Συνέδριο Περιφερειακή Ανάπτυξη Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης*. Υπ. Εθνικής Οικονομίας , περιλήψεις εισηγήσεων, Τόπος, Αθήνα, 1995.

διαχείρισή τους"[48]. Η πρώτη φάση ήταν η "σοσιαλιστική" μορφή της διαχείρισης και αυτό παρουσιάστηκε στην πρώτη περίοδο των κυβερνήσεων του ΠΑΣΟΚ οι οποίες άσκησαν εξουσία από το 1981 έως το 1985 και η δεύτερη στις επόμενες κυβερνήσεις ΠΑΣΟΚ και Ν.Δ. μετά το 1985[49].

Βελτιωμένη έκδοση του Ν. 947/1979, ο οποίος είχε ως σημαντική διαφορά από τους έως τότε πολεοδομικούς νόμους και χαρακτηρίστηκε ως Νόμος διαχείρισης αστικής γης, αποτέλεσε ο Ν. 1337/1983 ο οποίος εκδόθηκε επί υπουργίας Α. Τρίτση. Αυτός ο Νόμος βελτίωσε τον 947 σε φιλολαϊκή βάση δηλαδή μέσω της κλιμακωτής εισφοράς σε γη υψηλότερη φορολόγηση σε μεγαλύτερες περιουσίες, αλλά μετά την αποπομπή του Τρίτση, δέχθηκε αρκετές τροποποιήσεις σε όφελος της μεγάλης ιδιοκτησίας αλλά η κατεύθυνση του 947 για την διαχείριση της αστικής γης παρέμεινε. Ο Ν. 1337/83 φιλοδοξούσε να εκσυγχρονίσει το Ν.Δ. της 23.7.1923 αλλά και να επανδρώσει τις υπηρεσίες του Υπουργείου με ενήμερες και ολοκληρωμένες πολεοδομικές μελέτες. Σε αυτή την προσπάθεια έγινε η εκπόνηση δεκάδων μελετών για τις ελληνικές πόλεις η γνωστή ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης)[50]. Οπότε ο Ν. 1337/1983 για τις επεκτάσεις-εντάξεις Πολεοδομικών Σχεδίων που στην αρχή είχε μεταβατικό χαρακτήρα στην πορεία μετατράπηκε σε οριστικό νόμο με την προσθήκη του διαχωρισμού των χρήσεων γης.

Ο κύριος σχεδιασμός όμως της Αθήνας είχε ως αφετηρία το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) του 1983 "Η Αθήνα και πάλι Αθήνα". Προτάσεις για την ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας (ΥΧΟΠ 1983) και ολοκληρώθηκε στο τέλος του 1983[51]. Ταυτόχρονα με Ρ.Σ.Α. του 1983 άρχισαν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΓΠΣ και οι Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης – Αναθεώρησης για όλους τους Δήμους και τις κοινότητες της Αττικής. Οι βασικές τους αρχές στηρίζονται σε αρκετά στοιχεία της "Πρωτεύουσας 2000" όπως η

---

[48] Κόνσολα Ντ.- *Πολιτιστική Δραστηριότητα και Κρατική Πολιτική στην Ελλάδα.* Η Περιφερειακή Διάσταση. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1990.

[49] ΚΕΠΕ.- *Πολεοδομία, Έκθεση για το Πρόγραμμα 1988-1992*, Αθήνα, 1989.

[50] Σύνδεσμος Ελλήνων Περιφερειολόγων.- *Αποκέντρωση Προϋπόθεση για την Ανάπτυξη.* Πρακτικά Συνεδρίου, Αθήνα 10-12/11/1983, Αθήνα, 1985.

[51] Βλ Υποσημείωση 27, Λουκάκης Π., Αθήνα, 1988.

αποκέντρωση, οι κύριες λειτουργίες, οι άξονες κυκλοφορίας καθώς και οι τάσεις επέκτασης διατηρούνται[52].

Επιπλέον επί υπουργίας Τρίτση εκπονήθηκε ο Νόμος 1515/85 για το "Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας" με τον οποίο ορίστηκε το βασικό πλαίσιο με στόχους πολιτικής, κατευθύνσεις και μέτρα για την εξέλιξη της Αττικής και ιδρύθηκε ο Οργανισμός Αθήνας, ως αρμόδιος φορέας για την εξειδίκευση και τον συντονισμό της υλοποίησης του ρυθμιστικού σχεδίου[53]. Οι σκοποί του Ρυθμιστικού Σχεδίου πραγματοποιούνται με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια που εγκρίνονται για κάθε δήμο, τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που αναφέρονται στο σύνολό της εκτός σχεδίου περιαστικής ενδοχώρας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, τις Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης και Αναθεώρησης των εγκεκριμένων σχεδίων, καθώς και τα ιδιαίτερα σχέδια ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας που αποτελούν προγράμματα αναπλάσεων δομικού χαρακτήρα στην Μητροπολιτική Περιφέρεια της Αθήνας. Με το Νόμο 1515/85 ιδρύθηκε ο Οργανισμός Αθήνας και είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, με πλήρη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και εποπτεύεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ[54]. Αποτελεί τον φορέα συνολικής διαχείρισης των Πολεοδομικών, Χωροταξικών και Περιβαλλοντικών καταστάσεων της Αθήνας, ενώ ταυτόχρονα έχει αρμοδιότητα συσχέτισης του οικονομικού προγραμματισμού με τα διάφορα επίπεδα σχεδιασμού. Επιπλέον ο 1515/85 είχε την γενική χωροταξική μελέτη του Λεκανοπεδίου στην οποία η δομή αποτελείτο από πολύ μικρά τοπικά κέντρα.

Αυτή η διάταξη καταργήθηκε με το Ν. 2052/92 με τη θέσπιση των τεσσάρων "υπερτοπικών χωροταξικών κέντρων" στο Μαρούσι, το Χαϊδάρι, το Μενίδι και το Αεροδρόμιο του Ελληνικού. Οι στόχοι του υπερτοπικού

---

[52] Οικονόμου Δ., Γετίμης Π., Δεμαθάς Ζ., Πυργιώτης Γ.- *Ο Διεθνής Ρόλος της Πρωτεύουσας*. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασία Περιβάλλοντος Αθήνας. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, Σεπτέμβριος 1998.

[53] Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ).- *Ελληνικές Πόλεις για το Αύριο*, Αθήνα, Ιούλιος 1993.

[54] Βλ. Υποσημείωση 1 , Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης. Αθήνα, Σεπτέμβριος 2001.

χωροταξικού κέντρου εκφράζουν τις πολιτικές εξεύρεσης χώρου για την υποδοχή των τριτογενών λειτουργιών[55].

Το Πρόγραμμα "Αττική SOS" ήταν ένα σχέδιο δράσης που εκπόνησε και εφάρμοσε το ΥΠΕΧΩΔΕ (1994) και περιλάμβανε συγκεκριμένες παρεμβάσεις, μέτρα και έργα. Το πλαίσιο αναφοράς του είναι το Ρ.Σ.Α., αλλά ταυτόχρονα περικλείει και μια σειρά από μεγάλα έργα και ειδικότερα προγράμματα αναφορικά με τη βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής.

Οι αρχές στις οποίες βασιζόταν η ανάπτυξη του Κοινοτικού Χώρου ήταν η οικονομική και κοινωνική συνοχή, η ισόρροπη ανταγωνιστικότητα και η ισότητα των ευκαιριών σχετικά με την πρόσβαση στις υποδομές, την ενημέρωση και τη βιώσιμη ανάπτυξη. Στις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης συντάχθηκαν τα προγράμματα ανάπτυξης[56]. Το πρώτο από αυτά ήταν το Α' Κοινοτικό πλαίσιο Στήριξης το οποίο είχε λίγες σχετικά αναφορές για την Αθήνα αναφορικά με τις μεταφορές, την περιβαλλοντική ρύπανση, την τεχνολογία, τις υποδομές και την απασχόληση. Στο Β' Κοινοτικό πλαίσιο Στήριξης και το Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης 1994-1999 πραγματοποιούνται ο αναπτυξιακός σχεδιασμός της χώρας καθώς και ο χωροταξικός και πολεοδομικός προγραμματισμός. Το Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΠΑ 1994-1999) εφαρμόζεται με τη βοήθεια του Β' Κ.Π.Σ. και είχαν ενταχθεί σε αυτό, τα μεγάλα έργα, το αεροδρόμιο των Σπάτων, το Μετρό, οι μεταφορές σύμφωνα με την Πολιτική της Ε.Ε. για τα διευρωπαϊκά δίκτυα, η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων, η ανάπλαση ιστορικών κέντρων και τα έργα εξυγιάνσεως.

Στο Γ' Κ.Π.Σ. (2000-2006) αναπτύσσεται το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2000-2006. Ο Γενικός Αναπτυξιακός Στόχος τίθεται στο Σχέδιο Ανάπτυξης 2000-2006 για την Περιφέρεια της Αττικής τονίζοντας την ανάδειξη του διεθνούς ρόλου της πρωτεύουσας με ταυτόχρονη εξομάλυνση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων, την ποιότητα ζωής καθώς και το χωροταξικό

---

[55] ΕΤΒΑ Α.Ε.- *Μελέτη Σκοπιμότητας Δημιουργία Τεχνόπολης στο Ν. Αττικής*. Α' Τόμος. Ανάλυση Φυσιογνωμία του Ν. Αττικής, Αθήνα, 1993.

[56] Τζίκα- Χατζοπούλου Α.- *Ιστορική αναδρομή του θεσμικού πλαισίου του πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα*. Συνέδριο Ένα όραμα για την Αθήνα. Ελεύθερες τοποθετήσεις ΤΕΕ, Δήμος Αθηναίων, Αθήνα, 18-21 Νοεμβρίου 1996.

και πολεοδομικό πλαίσιο[57]. Οι άξονες προτεραιότητας που προσδιορίσθηκαν στο ΠΕΠ Αττικής ταυτίζονται με τους Στρατηγικούς Στόχους που τέθηκαν στα πλαίσια του Σχεδίου Ανάπτυξης 2000-2006 για την Περιφέρεια Αττικής. Στους έξι Άξονες Προτεραιότητας του ΠΕΠ Αττικής οι τέσσερις πρώτοι είναι ακριβώς οι τέσσερις Στρατηγικοί Στόχοι του Σχεδίου Ανάπτυξης για την Περιφέρεια Αττικής, ο πέμπτος αφορά την αποκατάσταση των επιπτώσεων του σεισμού, ενώ ο τελευταίος αναφέρεται στην απαραίτητη τεχνική βοήθεια του Προγράμματος. Για την Αττική υπάρχει δέσμευση για την εφαρμογή των σχετικών κοινοτικών κανονισμών για το περιβάλλον και αφορούν την αρχή "ο ρυπαίνων πληρώνει "για τις περιοχές NATURA 2000 και για την καλύτερη διαχείριση των αποβλήτων και απορριμμάτων"[58].

Αναφορικά με τις μεταφορές η κυκλοφορία και χρήση του Ι.Χ. παραμένει αμείωτη καθώς η πριμοδότηση στο Ι.Χ. ήταν δεδομένη από όλες τις κυβερνήσεις στις δεκαετίες 1980 και 1990[59]. Ως προς τις μεταφορές μεγάλη στροφή έγινε το 1981 επί υπουργίας Τρίτση μέσω της πριμοδότησης των δημοσίων μέσων μεταφοράς έναντι του Ι.Χ. και με την μαζική πεζοδρόμηση σε μεγάλη έκταση στο κέντρο και στις περιφερειακές συνοικίες της πόλης[60]. Τον Ιούλιο του 1991 δημοσιεύεται ο Ν. 1955/91 ΦΕΚ 112Α με τον οποίο ιδρύεται η "Αττικό Μετρό Α.Ε." και κυρώνεται η σύμβαση με την κοινοπραξία "Ολυμπιακό Μετρό Α.Ε.", το Νοέμβριο του 1991 υπογράφεται η σύμβαση μεταξύ της "Αττικό Μετρό Α.Ε." και της Bechtel International Inc. για την παροχή υπηρεσιών διοίκησης και υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου[61]. Ως προς τα λεωφορεία μέχρι το 1990 δεν επήλθε ουσιαστική αλλαγή εκτός από μια οργανωτική διάσταση ταξινομητικής φύσεως. Τις δεκαετίες του 1980 και 1990 οι οικονομικές επιβαρύνσεις και οι οργανωτικές καθώς και η μη ουσιαστική αύξηση της συνολικής μεταφορικής ικανότητας του δικτύου είχαν ως συνέπεια τη μείωση

---

[57] Γενική Γραμματεία Περιφέρεια Αττικής.- *Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2000-2006*, Αθήνα, Οκτώβριος 2000.

[58] Bocher M., Αραβαντινός Αθ., Μαλούτας Θ.- *Η Νέα Χάρτα των Αθηνών*. 1ο Διεθνές Συνέδριο, 28-31/5/1993, Δήμος Αθηναίων, Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Πολεοδόμων, Αθήνα, 1998.

[59] Μαλούτας Θ. Οικονόμου Δ.- *Κοινωνική Δομή και Πολεοδομική Οργάνωση στην Αθήνα*. Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη, 1992.

[60] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.- *Αθήνα και πάλι Αθήνα*, Αθήνα, 1982.

[61] Ν. 1955, ΦΕΚ 112Α/18.7.1991.

των μεταφερόμενων επιβατών με τις δημόσιες συγκοινωνίες και η στροφή του κόσμου ξανά στα Ι.Χ.

Σήμερα ένα σωστό και λειτουργικό μεταφορικό σύστημα, οφείλει να βασίζεται σε ορισμένες αρχές, είναι αναμφισβήτητο ότι τόσο η σημερινή όσο και η μελλοντική πόλη θα έχει αυξημένες μετακινήσεις, που οφείλονται στην πολυπλοκότητα της ζωής η οποία είναι συνυφασμένη με τις αστικές λειτουργίες, τη δημόσια και ιδιωτική διοίκηση καθώς και τον τριτογενή τομέα. Το ζητούμενο, κατά συνέπεια είναι η χωροταξική κατανομή των μετακινήσεων στην πόλη και το κατάλληλο μέσο μεταφοράς. Οπότε η χωροταξική κατανομή των μετακινήσεων στην πόλη ακολουθεί την κίνηση περιφέρεια κέντρο[62] σε κάθε κατεύθυνση με ιδιαίτερη ένταση πάνω στους κυκλοφοριακούς άξονες και όχι μόνο για λόγους σύνδεσης αλλά και λόγω των λειτουργιών τους. Τα μέσα κυκλοφορίας που τα τελευταία χρόνια έχει στηρίξει το κράτος την επίλυση του προβλήματος των μεταφορών είναι το μετρό, τα λεωφορεία και τρόλεϊ καθώς και σε τωρινό επίπεδο ο προαστιακός σιδηρόδρομος καθώς και το τραμ που σε λίγους μήνες θα μπει πλέον σε λειτουργία στις γραμμές που έχουν κατασκευαστεί.

Το κύριο Πλαίσιο ανάπτυξης και χαρακτήρα της πρωτεύουσας έχουν αποδεχτεί στα προγράμματά της τα δυο μεγάλα κυβερνητικά κόμματα, και εντάσσεται στην προοπτική που επιφυλάσσει η Ευρωπαϊκή Ένωση για τη χώρα μας[63]. Αυτή η προοπτική είναι ότι η Ελλάδα προορίζεται ως χώρος υπηρεσιών και τουρισμού, καθώς και ως χώρος διοίκησης, διακίνησης του κεφαλαίου σε Εγγύς Ανατολή, Αφρική, Βαλκάνια και Ανατολική Ευρώπη και στη διαχείριση . Καθοριστικές εξελίξεις στην χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της Αθήνας δημιουργούνται από την κατοικία με την επέκταση της οικοδομικής δραστηριότητας, τις κεντρικές λειτουργίες που θα πολλαπλασιάσουν τις ανεγέρσεις, την εξέλιξη και λειτουργία της παλιάς πόλης στο Μεταξουργείο, στον Κεραμεικό, στο Γκάζι, στου Ψυρρή, στα Σεπόλια κ.λ.π., τη βιομηχανία που

---

[62] Burgel G. Δεμάθας Ζ.- *Η Ελλάδα μπροστά στη τρίτη χιλιετία χώρος, οικονομία, κοινωνία τα τελευταία 40 χρόνια.* Εκδότης Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης Παντείου Πανεπιστημίου, Laboratoire de geographie urbaine, universite de Paris X. Υπό την αιγίδα και χρηματοδότηση του Υπ. Εθνικής Οικονομίας, Αθήνα, 2001.

[63] Παπαδημητρίου Γ., Μακρυδημήτρης Αντ.- *Διοίκηση και Πολιτεία.* Μελέτες 11. Συστήματα διοίκησης Μητροπολιτικών Περιοχών. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σακκούλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1994.

σε ορισμένες περιπτώσεις θα παραμείνει στην Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της, τη Περιοχή του Νέου Αεροδρομίου "Ελ. Βενιζέλος" στα Σπάτα με την ριζική αλλαγή των χρήσεων της καθώς και τα μεγάλα κέντρα που θεσμοθετήθηκαν με το Νόμο 2052/92.

Όλα τα παραπάνω οδηγούν την Αθήνα του 21ου αιώνα σε μια πόλη διευθυντήριο και βάση εξόρμησης του κεφαλαίου στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και τα Βαλκάνια, διαιρεμένη σε δύο πόλεις, την πόλη του Κεφαλαίου και την πόλη της Εργατικής Τάξης.

Η κρίση της Αθήνας έχει ξεκινήσει εδώ και τριάντα περίπου έτη και επιδεινώθηκε με ταχύτατους ρυθμούς επί μια δεκαετία και αργότερα κάπως σταθεροποιήθηκε αφού οι ρυθμοί επιδείνωσης ήταν πιο αργοί. Τα τελευταία χρόνια παρουσιάζονται κάποια θετικά σημεία που αφορούν την ευεργετική επίδραση ενός ορισμένου εκσυγχρονισμού των οδικών υποδομών. Οι πεζόδρομοι και οι λεωφορειόδρομοι συνέβαλαν στην βελτίωση την κατάσταση στην κυκλοφορία της Αθήνας. Επιπρόσθετα αναπτύσσεται μια σημαντική ευαισθησία στη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Οι βασικές γραμμές του εκσυγχρονισμού της πρωτεύουσας είχαν καθορίσει στη δεκαετία του 1970. Θα πρέπει όμως να αναπροσαρμοστούν και να δοθεί μεγαλύτερη έμφαση στις προοπτικές που συνδέονται με την δημιουργία του νέου αεροδρομίου "Ελ. Βενιζέλος" στα Σπάτα με τις νέες δυνατότητες του Πειραιά ως επιχειρησιακού κέντρου και χώρου κατοικίας. Η επανεύρεση της Αθήνας είναι πρόβλημα πολιτισμικό και πολιτικό παρά τεχνικό και οικονομικό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^{Ο}: ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

8.1. Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Τα τελευταία είκοσι χρόνια πολλαπλασιάζονται οι αναπλάσεις κεντρικών περιοχών κατοικίας, σαν επεμβάσεις στη λειτουργία δημιουργίας των αστικών κέντρων. Αφορούν σε ορισμένες περιπτώσεις περιοχές όπου το προϋπάρχον περιβάλλον αδυνατεί να προσαρμοστεί στις τρέχουσες ανάγκες των κοινωνικών ομάδων που είναι εγκαταστημένα ή επιδιώκουν να εγκατασταθούν εκεί, είτε επιλογές αυτών που αποφασίζουν για τον μελλοντικό ρόλο της πόλης και τις δραστηριότητες εξέλιξής της[1].

Η οργάνωση των φορέων ελέγχου και σχεδιασμού, το πολιτιστικό και κοινωνικό πλαίσιο, οι κατευθύνσεις οικονομικής ανάπτυξης, τα κοινωνικά χαρακτηριστικά των κατοικιών, αλλά και η μορφή του αστικού ποσού κατοίκων μιας περιοχής αποτελούν τα στοιχεία που το καθένα χωριστά και όλα μαζί περιγράφουν το σχεδιασμό και τη μορφή της ανάπλασης. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά καταλήγουν σε συνδυασμό μεταξύ τους σε ξεχωριστές κάθε φορά περιπτώσεις, μειώνοντας αισθητά κάθε φορά τις επαναλήψεις ταυτόσημων εμπειριών. Η εξέταση δεδομένων περιπτώσεων από άλλα αστικά κέντρα μπορεί να βοηθήσει στην επισήμανση των συναφών με την ανάπλαση θεμάτων και στην αναγνώριση του φάσματος των εναλλακτικών κατευθύνσεων σχεδιασμού.

Η διαδικασία των αναπλάσεων πρωτοεμφανίζεται στις δυτικοευρωπαϊκές μητροπόλεις που είχαν μακρόχρονη αστική κληρονομιά, καθώς και λιγότερα φαινόμενα προαστικοποίησης[2]. Ταυτόχρονα συνέπεσε η ιστορική προσέγγιση με την οικονομική αναγκαιότητα, επιπλέον, με την εποχή που έγινε εφικτή και η αποτίμηση της χρηστικής λειτουργικότητας των μεταπολεμικών επεκτάσεων,

---

[1] Γετίμης Π. , Καυκαλάς Γρ., Μαρσβεγιος Ν.- *Αστική και Περιφερειακή ανάπτυξη θεωρία, ανάλυση και πολιτική*. Εκδόσεις θεμέλιο, Αθήνα, 1994.

[2] Σαρηγιάννης Γ.- *Η Αστικοποίηση, βασικές έννοιες, ιστορική εξέλιξη, ο σύγχρονος ελληνικός χώρος*. Ε.Μ.Π. Έδρα πολεοδομίας Α΄ Εκδόσεις Έδρα Πολεοδομίας κ΄ Σπουδαστήριο πολεοδομικών ερευνών. Σειρά 1. Νέες Δημοσιεύσεις 3, Αθήνα, 1979.

καθώς και οι κοινωνικές επιπτώσεις των αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας σε υφιστάμενες περιοχές[3]. Αυτή η σύμπτωση είχε ως αποτέλεσμα την αμφισβήτηση του μοντέλου και των μεθόδων αστικής ανάπτυξης και σε μια επαναξιολόγηση των κεντρικών περιοχών πόλεων.

Οι λειτουργίες που απαιτούνται για τις αναπλάσεις έχουν αποδειχθεί σε μεγάλο βαθμό ότι είναι ασύμβατοι με τις υπάρχουσες γραφειοκρατικές δομές. Η βασική ιδέα για τον σχεδιασμό των αναπλάσεων συνίσταται στη διατήρηση των στοιχείων ιστορικής μνήμης καθώς και την έναρξη νέων στο υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον. Οι παρεμβάσεις βασίζονται σε μεγάλο βαθμό σε εκτεταμένη ανάλυση των στοιχείων του υφιστάμενου περιβάλλοντος δηλαδή στην αναπαραγωγή της εικόνας του υφιστάμενου περιβάλλοντος στην εισαγωγή μιας τυπολογίας αστικών δημοσίων χώρων καθώς και τη διερεύνηση των υφιστάμενων σχέσεων δομημένου χώρου κατοικίας και άλλων χρήσεων, καθώς και τη σχεδιαστική επέμβαση του υφισταμένου πολεοδομικού ιστού με στόχο την ενίσχυση της βιωσιμότητας του[4].

8.2. ΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

Στην Ελλάδα όπως συμβαίνει και στο διεθνή χώρο η ανάπλαση ακολουθεί μια σειρά από διαφορετικούς αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις παράλληλους άξονες. Οι άξονες αυτές ανάλογα των περιπτώσεων επιδιώκουν την προστασία, τη συντήρηση και την αξιοποίηση του κελύφους, επιπλέον επιδιώκουν να επιβάλλουν την εξυγίανση με ταυτόχρονη ή όχι προστασία μιας περιοχής και τέλος επιδιώκουν την προσπάθεια κάλυψης των στεγαστικών αναγκών εφαρμόζοντας ένα πρόγραμμα στεγαστικής πολιτικής.

Η προβολή του αιτήματος για ανάπλαση στην Αθήνα ενέχει μια αντίφαση, αφού η Αθήνα είναι ουσιαστικά μια νέα πόλη. Το 90% των κατοικιών της έχουν κτιστεί μεταπολεμικά ενώ ταυτόχρονα έχουν βελτιωθεί σημαντικά οι συνθήκες κατοίκησης όπως αυτές παρουσιάζονται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος. Θεωρείται αντιφατικό να επιδιώκεται η ανάπλαση του

---

[3] Λουκάκης Π.- *Ιστορία των Πόλεων*. Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, Πολυτεχνική Σχολή, Ξάνθη, 1985.

[4] Δημητριάδης Ε.- *Ιστορία της πόλης και της Πολεοδομίας από την πρώιμη πόλη εις την εμφάνιση της σύγχρονης πολεοδομίας*. Εκδόσεις Παρατηρητής. Θεσσαλονίκη, 1987.

οικοδομικού ιστού της που κατασκευάστηκε ή ανανεώθηκε τόσο πρόσφατα[5]. Παρακάτω αναλύονται οι περιπτώσεις αναπλάσεων των περιοχών της Αθήνας.

8.2.1. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΤΟΥ 1985

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών των 1515/85 που το κατοχυρώνει θεσμικά, προτείνονται οι παρακάτω σκοποί για την αναβάθμιση του κέντρου της πρωτεύουσας[6].

- Προστασία των χρήσεων και την εγκαθίδρυση καινούργιων κεντρικών λειτουργιών.
- Στήριξη και αναβάθμιση της κατοικίας.
- Αναζωογόνηση των δυτικών περιοχών του κέντρου.
- Δημιουργία και επέκταση χώρων πρασίνου και αναψυχής.
- Κυκλοφοριακή οργάνωση και αποσυμφόρηση των δρόμων της Αθήνας.
- Ενοποίηση των ιστορικών αρχαιολογικών χώρων.

Στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑ) δεν ορίζεται λεπτομερώς ο ρόλος του κέντρου. Τα πιο χαρακτηριστικά προγράμματα ανάπλασης ήταν της Πλάκας που υπήρξε η πιο ολοκληρωμένη περίπτωση, του Μεταξουργείου, του Θησείου, του Ψυρρή και των Εξαρχείων. Δεν αντιμετώπισαν τις περιοχές αυτές ως τμήματα ενός ενιαίου κέντρου, ώστε να υπάρξει συσχετισμός των νέων χρήσεων[7]. Αλλά οι αποσπασματικές αυτές προσπάθειες δεν προχώρησαν όλες στον ίδιο βαθμό[8,9].

Στην Περιφέρεια της Πρωτεύουσας, υλοποιήθηκαν μέσα από το ΡΣΑ' 85 τα παρακάτω μέτωπα πολιτικής στρατηγικής χωρικής ανάπτυξης.

---

[5] Κοσμάκη Π, Λιάπης Γ, Λουκόπουλος Δ, Μαντούβαλου Μ Πολυζος. Γ.- *Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια.* Ε.Μ.Π. ΥΠΕΧΩΔΕ Σειρά Ερευνητικές Δημοσιεύσεις, Αθήνα,1992.

[6] Λυρουδίας Ε, Μαϊστρου Ε, Σούμπερτ Σ, Τζαβάρης Ι.- *Μελέτη επιπτώσεων από την εφαρμογή προγραμμάτων αναπλάσεων.* ΤΕΕ, Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα, 1988.

[7] Ινστιτούτο Αστικού Περιβάλλοντος κ' Ανθρωπίνου Δυναμικού. Γετίμης Π. Επιστημονικός Υπεύθυνος.- *Προτάσεις για το Μητροπολιτικό σχολείο Διακυβέρνησης στην Αττική,* Εισηγήσεις, - Παράρτημα. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, Σεπτέμβριος 2001.

[8] Δελλαδετσίμος Π.- *Η έννοια της Βιώσιμης Ανάπτυξης, ο Σχεδιασμός του χώρου και η περίπτωση της Ελλάδας.* Τόπος, Τεύχος 12/1997, Αθήνα, 1997.

[9] Αθανασίου Ε.- *Προς μαγευτική θεωρία της αστικής βιωσιμότητας.* Τόπος ,Τεύχος 16/2001, Αθήνα 2001.

I. Η θεσμική προάσπιση και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, μέσα και έξω από τον αστικό ιστό με την προώθηση θεσμικής ρύθμισης των χρήσεων γης σε εκτεταμένες περιοχές περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος.

II. Η καθιέρωση πολιτικής μεικτών χρήσεων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα μέσω των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, για τις γενικές χρήσεις γης που αφορούν περιοχές κατοικίας και κεντρικές λειτουργίες.

III. Τα βασικά έργα επικοινωνιών, μεταφορών, ενεργειακής και τεχνικής υποδομής, σε συνδυασμό με την αξιοποίηση των επιδράσεων που παρουσίασαν στην εσωτερική εξέλιξη των χρήσεων γης της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

IV. Η σχεδιασμένη αναδιοργάνωση των χωρικών υποδοχέων σύγχρονων παραγωγικών δραστηριοτήτων και δημιουργία νέων για την προστασία και τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου παραγωγικού δυναμικού σε ζώνες μέσα και έξω από το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Λεκανοπεδίου.

V. Η προώθηση κάποιων σημαντικών αναπλάσεων στρατηγικού χαρακτήρα όπως είναι η ανάπλαση του Ελαιώνα της Αθήνας, η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων στην κεντρική περιοχή μέχρι την περιοχή της Ελευσίνας η ενοποίηση των αστικών χώρων πρασίνου της ευρύτερης κεντρικής περιοχής της πόλης και ανάπλασης των ακτών του Σαρωνικού. Οι αναπλάσεις αυτές εκτιμήθηκαν ότι θα δροσίσουν καταλυτικά εξυγιαίνοντας τον αστικό ιστό, έλκοντας παραγωγικές επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα και λειτουργώντας ως πομπός για την επαναστικοποίηση του Λεκανοπεδίου και ενθαρρύνοντας μια νέα προοπτική γενικευμένων αναπλάσεων στο σύνολο του Λεκανοπεδίου Αττικής[10].

8.2.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

Η κατάσταση της Πλάκας πριν από την παρέμβαση ήταν σε μια άσκημη κατάσταση. Η παλιά αλλά και αξιόλογη αυτή γειτονιά της πρωτεύουσας υπέφερε μεταπολεμικά από συνεχείς καταστρεπτικές επεμβάσεις σε επίπεδο λειτουργίας και μορφολογικής εμφάνισης. Μέχρι το 1827 υπήρχαν μερικές εκατοντάδες κεραμοσκέπαστα και λιθόκτιστα σπίτια. Από το 1833 ξεκινάει η

[10] Αθανασίου Ε.- *Η Αστική βιωσιμότητα ως «Οικουμενικό Σχέδιο»*, Τόπος. Τεύχος 17/2001, Αθήνα, 2001.

παρουσίαση στη Πλάκα μονώροφων και διώροφων κτιρίων πρωίμου και όψιμου νεοκλασικισμού και εκλεκτικισμού.[11] Στα νεώτερα χρόνια η Πλάκα εξακολουθεί να αποτελεί περιοχή κατοικίας, καταστημάτων και μικρών παραδοσιακών ταβερνών. Από τη δεκαετία του 1960 ξεκινάει η σταδιακή εγκατάλειψη της Πλάκας από τους κατοίκους της. Επιπλέον, η κυκλοφοριακή φόρτιση του κέντρου της Αθήνας είχε αντίκτυπο και στην περιοχή της Πλάκας, όταν οι δρόμοι της χρησιμοποιήθηκαν για διέλευση ή για στάθμευση αυτοκινήτων. Όλα αυτά οδήγησαν στην ραγδαία υποβάθμιση της περιοχής και έκαναν αναγκαία την άμεση παρέμβαση για την εξυγίανση και προστασία της.

Το 1974 μια ομάδα μελέτης υπό τον καθηγητή Δ. Ζήβα εκπονεί την πρώτη μελέτη ανάπλασης της Πλάκας με τον τίτλο «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών» για λογαριασμό του τότε Υπουργείου Δημοσίων Έργων. Η μελέτη αυτή δόθηκε στο Υπουργείο το 1975 με εναλλακτικές προτάσεις Μέχρι το 1973 δεν είχε ληφθεί κανένα μέτρο. Το 1979 συγκροτείται νέα ομάδα μελέτης με επικεφαλή πάλι τον καθηγητή Δ. Ζήβα, με σκοπό τη διατύπωση μέτρων προστασίας και αποκατάστασης της περιοχής και τους τρόπους εφαρμογής τους.

Η νέα αυτή μελέτη βασίστηκε στα στοιχεία της ανάλυσης της πρώτης μελέτης και είχε ως στόχο την οριοθέτηση των μέτρων που έπρεπε να ληφθούν, ώστε να πραγματοποιηθεί η ανάπλαση της περιοχής με κανονιστικούς όρους δόμησης. Τρεις ήταν οι βασικές παραδοχές της μελέτης:

- Επίλυση του προβλήματος μέσα στα πλαίσια της υφιστάμενης ελληνικής νομοθεσίας.
- Επίλυση του προβλήματος με διατήρηση του υφιστάμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- Επίλυση του προβλήματος με τη δημιουργία ενός πλαισίου μέτρων και έργων, ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για την προστασία και αναβίωση.

Ήταν αρκετά ουσιαστικό ότι υπήρχαν φορείς της κοινής γνώμης στην Πλάκα, οι Σύλλογοι των κατοίκων, καθώς και η Συντονιστική Επιτροπή των Συλλόγων που μετέφεραν τα προβλήματα αλλά και προτάσεις για τη λύση τους. Ταυτόχρονα εκείνη τη χρονική περίοδο ξεκίνησε η δημοσίευση των Προεδρικών

[11] Μιχέλη Λ.- *Πλάκα, Ιστορική μνήμη και Μυθοπλασία.* Εκδόσεις Γνώμη, Αθήνα, 1985.

Διαταγμάτων που αφορούσαν την περιοχή και συγκροτούσαν στο σύνολό τους το νομικό πλαίσιο για την προστασία και αναβίωση της περιοχής.

Η πρώτη κίνηση για την εφαρμογή της μελέτης ήταν η έκδοση του Π.Δ. 21.9.1979 περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών. Αυτά που πρότεινε η μελέτη ήταν τα παρακάτω:

I. Την πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής και τη σύνταξη κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων Π.Δ. 15.11.79. «Περί αποκαταστάσεως κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων περιοχών εμπορικού κέντρου και Πλάκας και εγκρίσεως νέων τοπίων». Ταυτόχρονα με την πεζοδρόμηση είχε προβλέψει την επισκευή, συντήρηση και ανακατασκευή όλων των αναγκαίων δικτύων.
II. Την προστασία, επισκευή, συντήρηση, ανάδειξη του αξιόλογου κτιριακού πλούτου της περιοχής, με τον καθορισμό ως διατηρητέων περίπου 500 κτιρίων, στατικής ενίσχυσης και εσωτερικής διαμόρφωσής τους και παράλληλα της διατήρησης της αρχικής μορφής αποκαταστάσεως Π.Δ. 24.10.1980 «Περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής της Πλάκας».
III. Την προστασία και ανάδειξή του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού Π.Δ. 19.9.1980 «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, κατάργηση υφισταμένων διατάξεων, συντήρηση ιστορικού ιστού».
IV. Τη βελτίωση της οπτικής εικόνας της περιοχής, δεδομένου ότι αυτή είχε υποστεί σημαντική μορφολογική αλλοίωση Π.Δ. 8.11.80 «Περί επιβολής όρων και περιορισμών κοιτά την τοποθέτηση διαφημίσεων φωτεινών επιγραφών κ.λ.π. επί των όψεων των κτιρίων της περιοχής της Πλάκας της Πόλεως των Αθηνών».
V. Τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της περιοχής της Πλάκας Π.Δ. 1987.
VI. Τον καθορισμό των χρήσεων γης και των κτιρίων με στόχο την απομάκρυνση εκείνων των χρήσεων, οι οποίες αλλοίωναν τις παραδοσιακές λειτουργίες του οικισμού και την ενδυνάμωση αυτών των τελευταίων και κυρίως της κατοικίας . Π.Δ. 23.11.1982 «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας», το οποίο τροποποιήθηκε με Π.Δ. του 1986.

VII. Για το συντονισμό όλων αυτών των επεμβάσεων, την εποπτεία και τον έλεγχο της περιοχής, συστάθηκε το Γραφείο της Πλάκας ως ιδιαίτερη Υπηρεσία του ΥΧΟΠ, το οποίο και είναι αρμόδιο για την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

VIII. Επιπλέον, με απόφαση της Νομισματικής Επιτροπής είχε καθοριστεί το τρόπος δανειοδότησης των κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Το Μάιο του 1980 η Δ/νση Αναστηλώσεως νεωτέρων μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και επιστημών (ΥΠΠΕ) ανέλαβε ορισμένες πρωτοβουλίες στο χώρο της Πλάκας[12]. Το ΥΠΠΕ προχώρησε στην αποκατάσταση, αναστήλωση ή συντήρηση αξιόλογων κτιρίων της ιδιοκτησίας του συμβάλλοντος στην καλυτέρευση της εικόνας της περιοχής.

Το παράδειγμα της Πλάκας θεωρείται θετικό ως αποτέλεσμα και ως επιβεβαίωση ότι κανονιστική πολεοδομία μπορεί να προσφέρει στον τομέα της ανάπλασης.

Η επέμβαση στην Πλάκα πέτυχε να διατηρήσει τη συνοικία ως σύνολο και να απελευθερώσει από τα βασικότερα προβλήματά της και από τον κίνδυνο των απαλλοτριώσεων, των ρυμοτομήσεων και των ασυμβίβαστων με την περιοχή χρήσεων. Ένας μεγάλος αριθμός κτιρίων επισκευάσθηκαν ή συντηρήθηκαν με αποτέλεσμα την αισθητή βελτίωση της εικόνας του δομημένου περιβάλλοντος[13]. Επιπλέον με τις ρυθμίσεις στην κυκλοφορία, τις πεζοδρομήσεις και τη διαμόρφωση των ελευθέρων χώρων αποκαταστάθηκε η μορφή και η λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων. Οικονομικά ενισχύθηκε η κατοικία. Με όλα αυτά και με την απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων, η ποιότητα ζωής στην συνοικία βελτιώθηκε σε ιδιαίτερα ικανοποιητικό βαθμό[14].

Οι επιπτώσεις της ανάπλασης στις οικονομικές δραστηριότητες της περιοχής δεν είναι εύκολο να προσδιορισθούν λόγω έλλειψης κάποιας αναλυτικής καταγραφής των οικονομικών δραστηριοτήτων όλου του κέντρου της Αθήνας, στις οποίες θα μπορούσαν να ενταχθούν οι προτάσεις για την Πλάκα.

---

[12] Dimopoulos J. - *The saving o f Plaka, Athens Part II Monumentum*, τομ. 26, τεύχος 2, Αθήνα, Ιούνιος 1985.

[13] Βλ. Υποσημείωση 6, Λυρούδιος Ε, Αθήνα, 1988.

[14] Υπουργείο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, Γεν. Δ/ΝΣΗ οικισμού Δ/ΝΣΗ. Γ7 – *Εφαρμογή μέτρων για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της Πλάκας*, Αθήνα, 1981.

Υπήρξαν όμως επιπτώσεις επιβάρυνσης αναφορικά με την κυκλοφοριακή εξυγίανση της συνοικίας στις γειτνιάζουσες περιοχές και στο όλο κυκλοφοριακό του κέντρου της Αθήνας. Επιπλέον η επέμβαση προκάλεσε αύξηση στη ζήτηση της κατοικίας με συνέπεια την ισχυρή άνοδο των τιμών της.

8.2.3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ

Η προσφυγική συνοικία της Ν. Φιλαδέλφειας παρουσίαζε πολλά ίχνη υποβάθμισης μετά ιδίως από τον σεισμό του 1981 η ανάγκη της επέμβασης έγινε επιτακτική και άμεση[15]. Στη Ν. Φιλαδέλφεια η πρώτη προσπάθεια έγινε από τη ΔΕΠΟΣ με κλίμακα παρέμβασης πολύ μικρή. Στόχος της παρέμβασης ήταν η επίλυση των στεγαστικών προβλημάτων της προσφυγικής περιοχής της Νέας Φιλαδέλφειας, κυρίως μετά την επιδείνωσή τους από τους σεισμούς του 1981. Η μελέτη άρχισε τον Μάρτιο του 1982 και ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 1983.

Η ανάπλαση της Ν. Φιλαδέλφειας έγινε για την ικανοποίηση άμεσων και πιεστικών στεγαστικών αναγκών. Αποτελούσε το πρώτο εγχείρημα ασκήσεως στεγαστικής πολιτικής ενός δημόσιου φορέα. Οι περισσότεροι δικαιούχοι με τον όρο ανάπλαση εννοούσαν την αποκατάσταση της παλαιάς τους κατοικίας με διαμέρισμα. Η ανάπλαση μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής στην Ν. Φιλαδέλφεια εμπεριέχει αρκετά θετικά στοιχεία αφού αποσκοπούσε στην αντικατάσταση του ευρύτερου οικιστικού αποθέματος.

8.2.4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ

Η προσπάθεια για την ανάπλαση ολόκληρης της περιοχής άρχισε το Νοέμβριο του 1977 από τη ΔΕΠΟΣ σε συνεργασία με το Δήμο Καισαριανής, ενώ το Μάιο του 1984 εντοπίστηκε στη μελέτη ενός οικοδομικού τετραγώνου η οποία ολοκληρώθηκε το 1985. Η κατασκευή ξεκίνησε με αυτεπιστασία της ΔΕΠΟΣ το Μάιο του 1986[16]. Το σενάριο που επιλέχθηκε μετά από αξιολόγηση προβλέπει την οργάνωση, ανάπλαση και βελτίωση της περιοχής από δημόσιο – δημοτικό φορέα με βασικό σκοπό τη στεγαστική – οικιστική αποκατάσταση των κατοίκων σε ιδιόκτητες κατοικίες για τους ιδιοκτήτες και σε βελτιωμένες

---

[15] ΔΕΠΟΣ.- *Ανάπλαση Προσφυγικής Περιοχής Ν. Φιλαδέλφειας*. Έντυπο, Αθήνα, 1983.

[16] ΔΕΠΟΣ.- *Ανάπλαση Προσφυγικής Περιοχής Καισαριανής*. Έντυπο ΔΕΠΟΣ, Αθήνα, 1986.

συνθήκες ενοικιαζόμενης κατοικίας για τους ενοικιαστές. Όπως όμως είναι γνωστό σήμερα, είκοσι σχεδόν χρόνια μετά την ανάθεση η μελέτη αυτή δεν προχώρησε σε τελικό στάδιο η φάση εφαρμογής της. Για τους κατοίκους της Καισαριανής, η έννοια της ανάπλασης σήμαινε αντιπαροχή με πιο συμφέροντες όρους, αν η ανάπλαση γινόταν μέσω δημόσιων και όχι ιδιωτικών φορέων.

8.2.5. Η ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, Ν. 1515/85, τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Γ.Π.Σ. ΦΕΚ 80/Δ/88, το Σχέδιο Δράσης ΑΘΗΝΑ SOS το 1994 και το πρόγραμμα Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων, προβλέπονται για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας:

- Η προστασία και ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της καθώς και η αναβάθμιση της κεντρικής και ευρύτερης περιοχής της.
- Η ισόρροπη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με έλεγχο στις χρήσεις γης. Ο επαναπροσδιορισμός της κεντρικής περιοχής με στόχο τη γενικότερη ποιοτική αναβάθμισή της, με περιορισμό των κεντρικών λειτουργιών, απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και των οχλουσών βιομηχανιών και επαναφορά της κατοικίας για την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και του ρόλου της ως Μητροπολιτικού κέντρου διεθνούς ακτινοβολίας.
- Η διαμόρφωση του οδικού δικτύου έτσι ώστε να αποφεύγεται η διαμπερής διέλευση των οχημάτων. Η δημιουργία ενιαίου δικτύου ροής πεζών, που στηρίζεται πρωταρχικά στην ενοποίηση των σημαντικότερων αρχαιολογικών χώρων, των βυζαντινών μνημείων, της παλαιάς πόλης, των νεώτερων μνημείων καθώς και των χώρων και δρόμων μνημειακού χαρακτήρα έτσι ώστε να αποτελέσουν ένα δίαυλο αναφορών στον πυρήνα της πόλης. Άμεσες παρεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό για τη βελτίωση και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του ιστορικού κέντρου.

Το ΥΠΕΧΩΔΕ λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω κατευθύνσεις και στόχους, προχωρά σταδιακά στην υλοποίησή τους,[17] επεμβαίνοντας σε

[17] ΦΕΚ 567 Δ/1979.

διάφορες περιοχές και γειτονιές του ιστορικού κέντρου αλά και της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.[18] Οι παρεμβάσεις αυτές, με έργα ανάπλασης και ανάδειξης, με αύξηση του αστικού πράσινου και των ελεύθερων χώρων, με συγκεκριμένα θεσμικά μέτρα όπως ο καθορισμός χρήσεων γης, θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης έχουν ως επίκεντρο τις εξής περιοχές[19].

- Πλάκα
- Παλιό Εμπορικό κέντρο
- Θησείο
- Μετς
- Εμπορικό τρίγωνο
- Περιοχή Ψυρρή
- Μεταξουργείο
- Οδός Πειραιώς
- Κουντουριώτικα
- Αττικό Άλσος

Η Αθήνα έχει ανάγκη από αυτό το έργο διότι είναι ένα έργο που αναδεικνύει την πολιτιστική ταυτότητα, την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία και το ιστορικό πρόσωπο της Αθήνας. Παράλληλα αυτό το έργο αποτελεί τον καταλύτη για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, για την περιβαλλοντική και κοινωνική συνοχή, για την οικονομική και τουριστική ανάπτυξή της.

8.2.6. ΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Μέσα στο πλαίσιο του προγράμματος ενοποίησης Αρχαιολογικών χώρων προωθήθηκαν τα τελευταία δέκα χρόνια οι παρακάτω ενέργειες[20]:

- **Στην Πλάκα.**

Προγράμματα επιπλέον πεζοδρομήσεων και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων.

---

[18] ΦΕΚ 41 1Δ/1989.

[19] ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΟΡΣΑ.- *Ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων Αθήνας*. Απολογισμός και προγραμματισμός Έργων και Παρεμβάσεων, Αθήνα, Απρίλιος 1995.

[20] Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών. Δήμος Αθήνας, Κέντρο Αθήνας. Εμπορικό Τρίγωνο.- *Πολεοδομική Έρευνα και Προγραμματισμός Αναβάθμισης Γ΄ Φάση*, Αθήνα, Δεκέμβριος, 1990.

- **Στο παλιό εμπορικό κέντρο (εμπορικό τρίγωνο).**

Νέες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, πεζοδρομήσεις κυρίως της οδού Ερμού, καθώς και τη διαμόρφωση της Πλατείας Καπνικαρέας. Παρεμβάσεις σε όψεις κτιρίων στα μέτωπα του πεζόδρομου της οδού Ερμού και υλοποίηση του νέου Δ/γματος χρήσεων γης[21].

- **Στο Θησείο / Ακρόπολη.**

Επεμβάσεις, αποκαταστάσεις όψεων διατηρητέων κτιρίων στα μέτωπα του κεντρικού πεζόδρομου της οδού Ηρακλειδών, πρόγραμμα πεζοδρόμησης των οδών Διον. Αεροπαγίτου και Απ. Παύλου και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων.

- **Μεταξουργείο – Κεραμικός – Γκάζι – Κολωνός – Σεπόλια.**

Η πολεοδομική μελέτη της περιοχής του Μεταξουργείου έχει ως στόχο την αναβάθμιση και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής της περιοχής καθώς και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της ιστορικής γειτονικής της Αθήνας.

- **Στου Ψυρρή.**

Εκτεταμένες πεζοδρομήσεις γύρω από την πλατεία Ηρώων και της οδού Αγ. Αναργύρων καθώς και αποκαταστάσεις διατηρητέων κτιρίων.

- **Στα Εξάρχεια.**

Καθορισμός ειδικών χρήσεων (ΦΕΚ 1075/Δ/3.9.93) με σκοπό την αναχαίτιση των προβλημάτων αλλοίωσης και υποβάθμισης της περιοχής και ανάδειξη της ιστορικής αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της και την αποκατάσταση της ισορροπίας των χρήσεων με έμφαση στα διατηρητέα κτίρια. Τέλος είναι και οι πεζοδρομήσεις των Εξαρχείων (ΦΕΚ 833 Δ/ 9.8.94).

- **Στο Κολωνάκι.**

Προγράμματα ρυθμίσεων της κυκλοφορίας καθώς και καλωδιακής τηλεόρασης.

- **Στο Σύνολο κυρίαρχων οδικών αξόνων του κέντρου.**

Προγράμματα φωτισμού σημαντικών δημόσιων κτιρίων.

Η εξυγίανση του κέντρου της Αθήνας πρέπει να ταυτίζεται με την αξιοποίηση και εκμετάλλευση του υφιστάμενου πολεοδομικού δυναμικού του ιστορικού κέντρου. Οι πολεοδομικές λύσεις υποβάλλονται και επιβάλλονται από τον ίδιο

---

[21] Ρεμονίδου Τριανταφύλλη Α, Πρωτόπαπας Γ.- *Υλοποιημένες Παρεμβάσεις στο ιστορικό κέντρο της Αθηναϊκής πρωτεύουσας και την ευρύτερη περιοχή*. Επιστημονικός υπεύθυνος Καθηγητής Αθ. Αραβατινός. Πρακτικά Συνεδρίου – Αθήνα, Αττική. Στρατηγικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη Ανάπτυξη. Αθήνα, 22 – 24/5/1996.

το χώρο. Η ανάπλαση και αναβίωση των περιοχών του κέντρου είναι το ουσιαστικό βήμα για μια ολοκληρωμένη προστασία του ιστορικού κέντρου της Αθήνας.

8.2.7. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Η μελέτη της περιοχής του Πειραιά είχε ως στόχο την αναβάθμιση της περιοχής με καθορισμό του ιστορικού κέντρου του Δήμου Πειραιά (ΦΕΚ 410Δ/82) και τον χαρακτηρισμό 67 κτιρίων ενώ στη συνέχεια χαρακτηρίσθηκαν 560 κτίρια ως διατηρητέα (ΦΕΚ 420Δ/37). Ταυτόχρονα έγιναν και μεμονωμένες κηρύξεις 60 περίπου κτιρίων, καθώς και επεμβάσεις σε κύρια σημεία αναφοράς της πόλης με σκοπό την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και της ιστορικής μνήμης.

Ένα ακόμα χαρακτηριστικό παράδειγμα ανάπλασης είναι η παλιά και σχεδόν εγκαταλειμμένη βιομηχανική περιοχή Αγίου Διονυσίου στον Πειραιά όπου έχει εκπονηθεί σχέδιο από ιδιωτικό γραφείο με έξοδα και εντολή του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Πειραιά ενώ την περιοχή ελέγχουν ιδιοκτησιακά με παλαιές εγκαταστάσεις αλλά και νέες αγορές ο Παπαστράτος με 2,3 άλλες μεγάλες επιχειρήσεις. Στο σχέδιο αυτό προτεινόταν οικοδόμηση πολυώροφων κτηρίων εμπορικού χαρακτήρα.

8.2.8. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΟ ΓΟΥΔΙ

Το σχέδιο για το Γουδί με τίτλο «Μητροπολιτικό Πάρκο αναψυχής και πολιτισμού» αποτελεί ένα έργο ανάπλασης. Από το 1994 έχουν ξεκινήσει τα σχέδια για το Γουδί και τη δημιουργία ενός χώρου συνύπαρξης λειτουργιών υγείας, αναψυχής και πρασίνου.

8.2.9. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ

Οι μελέτες για τη ρύθμιση του Ελαιώνα ξεκινούν το 1984 και το 1991 καταλήγουν στο Π.Δ. (ΦΕΚ 74Δ) με το οποίο η περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο. Οπότε το Νοέμβριο του 1995 εγκρίνεται η πρόταση παρέμβασης στην περιοχή με γενική αποδοχή με κύριο σκοπό την ένταξή της στον ιστό της πόλης με όρους και προϋποθέσεις, έτσι ώστε η αναμενόμενη αναβάθμισή της να

διαχέεται σ' ολόκληρο το Λεκανοπέδιο[22]. Οι βασικές προτάσεις του σχεδίου ήταν η δημιουργία μεγάλης έκτασης συγκεντρωμένου πρασίνου της τάξεως των 2.500 στρεμμάτων. Η οργάνωση και βελτίωση των χρήσεων γης. Η δημιουργία ζώνης αναβαθμισμένων δραστηριοτήτων κατά μήκος της Ιερά Οδού και της Πειραιώς όπου θα αναπτυχθούν γραφεία και εμπόριο μαζί με την κατοικία. Το Ρ.Σ.Α. προέβλεπε την αποκέντρωση των Υπουργιών στην Ιερά Οδό. Η απομάκρυνση σε τακτά χρονικά διαστήματα (5 έτη) των ρυπογόνων δραστηριοτήτων. Επιπλέον, η διατήρηση των εγκαταστάσεων του Δημοσίου και η βελτίωση της κυκλοφορίας με την δημιουργία δικτύου της τάξης των 1080 στρεμμάτων για την τοπική και διαμπερή εξυπηρέτηση.

8.2.10. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

Η Πολεοδομική μελέτη της περιοχής της Κηφισιάς έχει σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής και της ανάδειξη της φυσιογνωμίας της με προτάσεις για χαρακτηρισμό παραδοσιακού τμήματος του Δήμου Κηφισίας κτιρίων που βρίσκονται μέσα σ' αυτό ως διατηρητέων και αναθεώρηση των όρων και των περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της περιοχής όπως και καθορισμό των ειδικών χρήσεων γης (ΦΕΚ 180Δ/82, 694Δ/83), 1035Δ/16.10.87, 517Δ/90, 837Δ/94).

8.2.11. ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΣΑΣ

- **Σελεπίτσαρι.**

  Η επέμβαση αναφερόταν στην αποκατάσταση του παλιού λατομικού χώρου στο λόφο Σελεπίτσαρι για τη δημιουργία πάρκου Τέχνης, Αναψυχής και Άθλησης[23]. Ο χώρος είναι στα διοικητικά όρια των Δήμων Κερατσινίου και Νίκαιας και έχει έκταση 500 στρέμματα. Σε αυτή την περιοχή έχει γίνει και το Ολυμπιακό Έργο της Άρσης Βαρών.

---

[22] Κανδηλωρός Κ.- *Ελαιώνας. Στρατηγικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη Ανάπτυξη,* Πρακτικά Συνεδρίου. Αθήνα Αττική. Αθήνα, 1996.

[23] Χατζόπουλος Δ.- *Προγράμματα Δομικού Χαρακτήρα στην Αττική. Αθήνα, Αττική. Στρατηγικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη Ανάπτυξη,* Πρακτικά Συνεδρίου, Αθήνα, 1996.

- **Πάρκο Περιβαλλοντικής Ευαισθητοποίησης «Πύργος Βασιλίσσης».**

  Η επέμβαση αναφέρεται σε μια έκταση 1000 στρ. στο δυτικό Λεκανοπέδιο (Αγ. Ανάργυροι, Καματερό, Ν. Λιόσια). Σκοπός της η δημιουργία ενός πρότυπου ποιοτικού χώρου για την ενημέρωση και εκπαίδευση των πολιτών σε θέματα διαχείρισης και τεχνολογίας του περιβάλλοντος, καθώς και η λειτουργία μιας σημαντικής κλίμακας τόπου αναψυχής για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου. Το έργο είχε ενταχθεί στα πρότυπα αστικά προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης από όπου και χρηματοδοτείται κατά ποσοστό 75%.

- **Πρόγραμμα ανάπλασης Ακτών Σαρωνικού.**

  Η μελέτη περιλαμβάνει ολόκληρη την παραλιακή ζώνη του νοτιοανατολικού μετώπου του Λεκανοπεδίου προς τη θάλασσα και εκτείνεται από το Φαληρικό όρμο μέχρι την Λομβάρδος (Δ. Κρωπις). Οι σκοποί της μελέτης είναι η οικολογική ανασυγκρότηση της παράκτιας ζώνης η αποσυμφόρηση της ζώνης από εκτεταμένες εντατικές και αποκλειστικές δραστηριότητες με παράλληλη δημιουργία μεγαλύτερων δυνατοτήτων προσπελασιμότητας και η ανάδειξη και προστασία των τοπίων, περιοχών φυσικού κάλλους και ιστορικών ή αρχαιολογικών χώρων.

- **Περιοχή Παλαιού Φαλήρου.**

  Η μελέτη της περιοχής έχει ως σκοπό την αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής της περιοχής με τον χαρακτηρισμό των παραδοσιακών κτιρίων ως διατηρητέων (50 κτίρια).

- **Μητροπολιτική Πολυλειτουργικό Πάρκο Πρασίνου στο Αεροδρόμιο του Ελληνικού.**

Η ανάπλαση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και η αλλαγή του σε Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου, Αναψυχής και Πολιτισμού, έχει ιδιαίτερη σημασία. Με την ψήφιση του Ν. 2338/95 του ΥΠΕΧΩΔΕ μέσω του ΟΡΣΑ ανάθεσε στο ΕΜΠ. το «Ερευνητικό πρόγραμμα» Ανάπτυξη του χώρου του Αεροδρομίου Ελληνικού. Στα μέσα του 2000 έγινε συμπληρωματική ανάθεση προγράμματος στο ΕΜΠ για την σύνταξη του Ρυθμιστικού Σχεδίου και κατευθύνσεων για την περιοχή ολυμπιακών εγκαταστάσεων εντός αεροδρομίου. Ο χώρος αυτός μπορεί να γίνει ένα μεγάλο πάρκο για την Αθήνα

ως πηγή πράσινου και οι αρμόδιοι φορείς οφείλουν να συνδράμουν προς αυτή την κατεύθυνση.

8.2.12. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Οι παρεμβάσεις υποδομών μεταφορών στη πρωτεύουσα είναι οι παρακάτω:

8.2.12.1. ΟΔΟΣ ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ

Η οδός Βουκουρεστίου, πεζοδρομήθηκε το 1973 επί Μάνου. Αυτή η επέμβαση προκάλεσε αρκετές αντιδράσεις κυρίως από τους καταστηματάρχες της οδού Βουκουρεστίου μεταξύ Πανεπιστημίου και Ακαδημίας που και πεζοδρομήθηκε πιστεύοντας πως θα μειωθεί η εμπορική κίνηση τους δρόμους. Φυσικά το αποτέλεσμα ήταν ακριβώς το αντίθετο αφού πλέον η οδός Βουκουρεστίου αποτελεί ακόμα και σήμερα ένα δρόμο με μεγάλη εμπορική και οικιστική αξία.

Η περίπτωση ανάπλασης της οδού Πειραιά και των όμορων δήμων της εξετάζεται διεξοδικά στο επόμενο μέρος αυτής της μελέτης.

8.2.12.2. ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ

Η Αττική οδός είναι η Ελεύθερη Λεωφόρος Ελευσίνα – Σταυρού – Σπάτων μαζί με τη Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρο Υμηττού.

Είναι ένα έργο ζωτικής σημασίας για την Αττική και ταυτόχρονα έργο που διευκολύνει τις μεταφορές καθώς και τη διακίνηση ανάμεσα στη βόρεια και νότια Ελλάδα. Η Αττική οδός είναι το πλέον από τα βασικά οδικά έργα για την υποστήριξη των Ολυμπιακών Αγώνων, καθώς μεταξύ άλλων θα συνδέει το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών με το Μαρούσι, όπου είναι ο βασικός πόλος των αγωνισμάτων. Αποτελεί το βασικό τμήμα του Ολυμπιακού Δακτυλίου ενώ αποτελεί βασικό έργο για την πρόσβαση σε διάφορα σημεία στην Αττική. Το έργο έχει τη μορφή αστικού αυτοκινητόδρομου μήκους 70 χλμ. με τρεις λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση, λωρίδα έκτακτης ανάγκης και με πρόβλεψη ενδιάμεσης λωρίδας για την ανάπτυξη του προαστιακού σιδηροδρόμου[24].

Η Αττική οδός διαγράφει ένα τεράστιο τόξο από το δυτικό της άκρο (συμβολή με την Εθνική οδό Αθηνών – Κορίνθου στο ύψος της Ελευσίνας)

[24] Ενημερωτικό Φυλλάδιο ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ, Αθήνα, 2003.

μέχρι το ανατολικό (στην είσοδο του νέου Αεροδρομίου των Αθηνών) και το νοτιοανατολικό της άκρο (Κόμβος Καισαριανής). Συνδέει άμεσα 30 δήμους της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας με ένα άξονα ταχείας κυκλοφορίας.

8.2.12.3. ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ

Είναι το μεγαλύτερο και πιο πολύπλοκο έργο στον τομέα των μεταφορών που κατασκευάζεται αυτή την περίοδο στην Ελλάδα (με τα τμήματα επέκτασής του), αλλά και ένα από τα μεγαλύτερα στην Ευρώπη[25]. Ο νέος υπόγειος σιδηρόδρομος αποτελείται συνολικά από δύο γραμμές που επεκτείνονται προς 4 κατευθύνσεις από την πλατεία Συντάγματος προς τους σταθμούς Εθνικής Άμυνα, Δάφνη, Αγ. Αντώνιο, Περιστερίου και Μοναστηράκι. Με το Αττικό Μετρό επιτυγχάνεται η αναβάθμιση του ρόλου και της αποτελεσματικότητας των Δημόσιων Μεταφορικών Συστημάτων και αντιστροφής των τάσεων του παρελθόντος με αύξηση του μεριδίου των δημοσίων μέσων στις μετακινήσεις του πληθυσμού, καθώς και βελτίωση των συνθηκών περιβάλλοντος στην πόλη με τη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων της οδικής κυκλοφορίας.

8.2.12.4. ΤΡΑΜ ΑΘΗΝΑΣ

Η Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας αντιμετωπίζει τις τελευταίες δεκαετίες έντονα κυκλοφοριακά και περιβαλλοντικά προβλήματα, με δυσμενείς επιπτώσεις στη ζωή των κατοίκων της.

Η ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. (ΑΜ) έχοντας γενικότερα την ευθύνη σχεδιασμού και ανάπτυξης των αστικών ηλεκτρικών σιδηροδρόμων του Ν. Αττικής, ανέλαβε την ευθύνη υλοποίησης των γραμμών συστήματος τραμ. Το συνολικό μήκος των γραμμών ανέρχεται σε 34 χλμ. περίπου χωρίς να υπολογισθούν οι συνδέσεις με τους χώρους των προβλεπόμενων αμαξοστασίων και τα συνεργεία.

Τα πλεονεκτήματα από τη λειτουργία του Τραμ θα είναι η εύκολη πρόσβαση, η αναβάθμιση της περιοχής από την οποία διέρχεται η μεγάλη εμπορική ταχύτητα και επομένως οι μικροί χρόνοι διαδρομής, η μεγάλη μεταφορική ικανότητα, η αξιοπιστία δρομολογίων, το ότι είναι (θα είναι) αθόρυβο, ότι είναι μη ρυπογόνο, το μικρό του κόστος υλοποίησης σε σχέση με

[25] Ενημερωτικό Φυλλάδιο ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, Αθήνα, 2001.

το Μετρό, η εξυπηρέτηση επιβατικών μετακινήσεων σε άξονες που δεν εξυπηρετούνται σήμερα από το Μετρό δεν εξυπηρετούνται καθόλου ή εξυπηρετούνται ή όχι ικανοποιητικοί από τα λεωφορεία ή τα τρόλεϊ και η εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων εν όψει της τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα.

8.2.12.5. ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΗΣΑΠ

Οι σταθμοί ΗΣΑΠ εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 μπήκαν σε μια διαδικασία ανάπλασης. Η ανάπλαση των 23 σταθμών του ΗΣΑΠ θα ολοκληρωθεί στα τέλη Ιουνίου του 2004. Η αισθητική όλων των σταθμών έχει αλλάξει προς το καλύτερο, καθώς στον κάθε σταθμό μεμονωμένα έχει γίνει αισθητική επέμβαση άλλοτε διατηρώντας την αρχιτεκτονική τους κληρονομιά (Ομόνοια, Βικτώρια) και άλλοτε αλλάζοντας εντελώς την όψη του σταθμού (Φάληρο, Μαρούσι κ.α.)

8.2.12.6. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

Το νέο Διεθνές Αεροδρόμιο ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ στα Σπάτα Αττικής τέθηκε σε λειτουργία στις 28 Μαρτίου του 2001. Η σπουδαιότητά του ξεπερνάει κατά πολύ το μεταφορικό του έργο, καθώς έχει αλλάξει αρκετά την ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται, προσφέροντας σημαντικές ευκαιρίες για επενδύσεις.[26] Η ανάπτυξη της περιοχής θα συμβαδίζει σύμφωνα με τις Αρχές, τους στόχους και τους απαιτούμενους πόρους ενός ολοκληρωμένου Χωροταξικού, Οικιστικού και Παραγωγικού Σχεδίου.

8.2.12.7. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Συνολικά 2.300 θέσεις στάθμευσης θα δημιουργηθούν στους σταθμούς του Μετρό, σε Φιξ, Σταυρό, Δοκ. Πλακεντίας, Αγ. Σάββα και Κεραμεικό για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών, αλλά και στο πλαίσιο της προετοιμασίας για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004.

---

[26] Ενημερωτικό Φυλλάδιο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών « ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ» , Αθήνα, 2001.

8.2.12.8. ΕΡΓΑ ΟΣΕ

Ο στρατηγικός στόχος του Επενδυτικού Προγράμματος που δαπανεί η ΕΡΓΟΣΕ είναι να εξασφαλιστεί για τον ΟΣΕ η απαραίτητη σιδηροδρομική υποδομή η οποία θα του επιτρέψει να ανταποκριθεί τόσο στην εσωτερική ζήτηση για μεταφορά επιβατών και εμπορευμάτων, όσο και στη διεθνή, ως τμήματα του Ευρωπαϊκού Δικτύου Σιδηροδρόμων.

- **Προαστιακός Σιδηρόδρομος**

Το συνολικό δίκτυο του προαστιακού σιδηροδρόμου έχει σχεδιαστεί από τον ΟΣΕ. Το βασικό τμήμα του δικτύου που καλείται να εξυπηρετήσει τους Ολυμπιακούς Αγώνες απαιτεί τη σύνδεση του Μενιδίου (Ολυμπιακό Χωριό) με το Αεροδρόμιο των Σπάτων και με την Αθήνα. Ο προαστιακός στην πλήρη του ανάπτυξη απαιτεί ένα ευρύτερο πρόγραμμα κατασκευών. Τα έργα για την ανάπτυξη του προαστιακού σιδηροδρόμου είναι τα παρακάτω:

- Πειραιάς – Αθήνα
- Αθήνα – Σταθμός Σιδηροδρομικού Κόμβου Αχαρνών (Σ.Κ.Δ.)
- Σ.Κ.Α. – Αεροδρόμιο "Ελ. Βενιζέλος"
- Σ.Κ.Α. – Κιάτο
- Σ.Κ.Α. – Θήβα - Χαλκίδα

- **Ηλεκτροκίνηση Γραμμής Πειραιά – Αθήνας - Θεσσαλονίκης**

Η ηλεκτροκίνηση της βασικότερης σιδηροδρομικής γραμμής της χώρας του άξονα δηλαδή Πειραιά – Αθήνα – Θεσσαλονίκη, αποτελεί το τελευταίο βήμα για τον εκσυγχρονισμό της σιδηροδρομικής γραμμής, βρίσκεται δε σε απόλυτη συμφωνία με τα υπόλοιπα έργα που υλοποιούνται ή έχουν υλοποιηθεί στον άξονα. Το έργο χρηματοδοτείται από το Ταμείο Συνοχής κατά 50%. Το έργο αυτό έχει πολύ μεγάλη σημασία καθώς συμβάλλει στην αξιοποίηση της σιδηροδρομικής υποδομής της χώρας.

8.2.12.9. Η ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ

Η παραλιακή δημόσια έκταση 220 στρεμμάτων βρίσκεται σε απόσταση 35 χλμ. από την Αθήνα, σε περιοχή με έντονη ανάπτυξη στους τομείς της παραθεριστικής και μόνιμης κατοικίας και του τουρισμού. Η ΚΕΔ, σε συνεργασία με τη Δήμο, μελετά Σχέδιο Μετατροπής για τον εκσυγχρονισμό των

υφισταμένων υποδομών της έκτασης. Με την ολοκλήρωση του έργου τμήματα της έκτασης θα διατεθούν για την ανάπτυξη επενδυτικών δραστηριοτήτων όπως πολιτισμός, αναψυχή, αθλητισμός κλπ.

8.2.12.10. Η ΜΑΡΙΝΑ"OLYMPIC MARINE S.A." ΣΤΟ ΛΑΥΡΙΟ

Στη Ν.Α. πλευρά της Αττικής, μεταξύ της πόλης του Λαυρίου και του ακρωτηρίου Σούνιο υπάρχει μελέτη με μακροχρόνιο συμβόλαιο για την παραθαλάσσια έκταση 50 στρεμμάτων. Στην έκταση έχει δημιουργηθεί μία από τις πλέον σύγχρονες μαρίνες σκαφών αναψυχής στην Ελλάδα, τα Βαλκάνια και την Ανατολική Μεσόγειο. Η μαρίνα είναι η μοναδική στην ευρύτερη περιοχή που συνδυάζει την παροχή υπηρεσιών πρόσβασης, φύλαξης και διαχείρισης σκαφών με την παροχή υπηρεσιών ναυπήγησης, επισκευής και συντήρησης τους.

8.2.12.11. ΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΤΟΥ ΛΑΥΡΙΟΥ

Το οικόπεδο και οι εγκαταστάσεις της πρώην Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου παραχωρήθηκαν το 1992 από την ΚΕΔ στο ΕΜΠ. Το οικόπεδο έχει έκταση 250 στρεμμάτων. Στο χώρο υφίστανται 41 κτιριακές μονάδες κτισμένες στην περίοδο 1875 – 1940, με επιφάνεια μικτής δόμησης 45.000 τμ. Το συγκρότημα, μια αμιγώς βιομηχανική πόλη μοναδική για τα ελληνικά δεδομένα, προβλέπεται να μετασχηματιστεί από το ΕΜΠ σε Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο.

ΜΕΡΟΣ Δ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9°: Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

9.1. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η οδός Πειραιώς διασχίζει την πεδιάδα που είναι σε μορφή παραλληλόγραμμου μεταξύ του όρου Αιγαλέου και στον Υμηττό. Αποτελεί βασική οδική αρτηρία του ευρύτερου Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας, έχει μήκος 8.500 μέτρα και συνδέει τα δυο Αστικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά[1].

Αποτελεί οδικό άξονα ξεχωριστής σημασίας για την ιστορικότητα της, του σημαντικού ρόλου που διαδραμάτιζε και διαδραματίζει ακόμα και σήμερα, αλλά και λόγω του ιδιαίτερου ρόλου για τον οποίο κατασκευάστηκε δηλαδή την σύνδεση δύο από τα πλέον βασικά Αστικά κέντρα της εποχής, της Αθήνας και του Πειραιά. Ως βασική αρτηρία διέρχεται από πέντε σημαντικούς Δήμους του Λεκανοπεδίου την Αθήνα, τον Ταύρο, τον Αγ.Ιωάννη Ρέντη, το Μοσχάτο και τον Πειραιά.

Από χωροταξική άποψη η σύνδεση αυτή δεν αποτελεί σήμερα την κυρίαρχη λειτουργία της. Η οδός Πειραιώς αποτελεί έναν ουσιαστικό κυκλοφοριακό άξονα που διοχετεύει την κίνηση τόσο προς το Δήμο της Αθήνας, όσο και προς το Δήμο του Πειραιά. Για τους ενδιάμεσους δήμους λειτουργεί ξεχωριστά.

Οπότε, όσον αφορά το Δήμο Ταύρου αποτελεί έναν οδικό άξονα που τέμνει τον Δήμο στα δύο. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, διότι το μέγεθος του Δήμου είναι μικρό.

Σχετικά με τον Δήμο Μοσχάτου η τομή που συντελείται από την χάραξη του οδικού άξονα της Πειραιώς δεν προκαλεί κάποιο ιδιαίτερο πρόβλημα.

---

[1] Φερούσης Δ.- *Στην οδό Πειραιώς. Οδοιπορικό στο Μύθο και στην Ιστορία.* Εκδόσεις Ακρίτας, Αθήνα, Νοέμβριος 2002.

Πρώτον διότι βρίσκεται στην άκρη της περιοχής του Δήμου και δεύτερον διότι η περιοχή η οποία διασχίζει είναι βιοτεχνική – βιομηχανική και βρίσκεται από μόνη της ξεκομμένη από την περιοχή κατοικίας, στη βορειοδυτική πλευρά του Δήμου.

Αναφορικά με τον Δήμο του Αγ. Ιωάννη Ρέντη η επίπτωση είναι μικρή από τον άξονα της οδού Πειραιώς καθότι είναι μικρή η περιοχή του Δήμου ποτ έχει πρόσωπο επί της οδού και κυρίως επηρεάζεται. Πιο πολύ από την λεωφόρο Κηφισού. Παρ' όλα αυτά είναι ουσιαστική η οδός Πειραιώς για τον Αγ. Ιωάννη Ρέντη διότι αποτελεί τον άξονα που διοχετεύει την κίνηση από και προς την Λαχαναγορά.

Η οδός Πειραιώς δημιουργεί από μόνη της ένα όριο που χωρίζει τις αστικές περιοχές κατοικίας (νοτιοανατολικά) από την υποβαθμισμένη βιομηχανική – βιοτεχνική ζώνη (βορειοδυτικά που βρίσκεται σε παρακμή και σε άμεση επαφή με την προβληματική περιοχή του Ελαιώνα.

Σχετικά με την πολεοδομική οργάνωση τα λειτουργικά και διοικητικά όρια στην περιοχή της οδού Πειραιώς συμπίπτουν. Ο Κηφισός και ο Ιλισός είτε ως φυσικά στοιχεία του χώρου είτε μετέπειτα ως κυκλοφοριακοί άξονες αποτελούν στοιχεία διαχωρισμού Πολεοδομικών ενοτήτων όπως επίσης οι κυκλοφοριακοί άξονες Ιερά οδός, Πέτρου Ράλλη, Χαμοστέρνος και Αλιπέδου.

Η Πειραιώς λειτουργεί αφενός ως γραμμικός άξονας εγκατάστασης οικονομικών δραστηριοτήτων άρα άξονας δημιουργίας συνέχειας, αλλά και ως φράγμα στην σύνδεση περιοχών κατοικίας[2]. Ο ρόλος του φράγματος της Πειραιώς στην κατοικία λειτουργεί λόγω της συγκέντρωσης οικονομικών δραστηριοτήτων και όχι τόσο λόγω του κυκλοφοριακού φόρτου. Η διείσδυση των οικονομικών δραστηριοτήτων παρατηρείται στην περιοχή και ενισχύει το φράγμα που προκαλεί το βασικό κυκλοφοριακό δίκτυο.

Το κέντρο του Δήμου Καλλιθέας και Μοσχάτου εντάσσονται στην κατηγορία των υπερτοπικών κέντρων με έντονη διαφοροποίηση στην εμβέλεια τους, καθώς το κέντρο της Καλλιθέας κατορθώνει να επηρεάζει μια σαφώς ευρύτερη περιοχή. Τα κέντρα των υπόλοιπων Δήμων εντάσσονται ως τοπικής – δημοτικής σημασίας και επισκιάζονται από τα υπερτοπικά. Το θεσμοθετημένο

---

[2] Στανχάουερ Γ.- *Πειραιεύς κέντρο Ναυτιλίας και Πολιτισμού*. Εκδόσεις Έφεσος, Αθήνα, 2000.

κέντρο του Δήμου του Ταύρου είναι το μόνο το οποίο εφάπτεται της Πειραιώς αν εξαιρεθεί η θεσμοθετημένη, αλλά όχι στην πράξη υλοποιημένη ζώνη κεντρικών λειτουργιών στην περιοχή της Ιεράς οδού – Μεταξουργείο. Όμως και στο Δήμο Ταύρου δεν παρουσιάζεται μια συγκροτημένη δομή κάντρου Δήμου. Στο εσωτερικό των Δήμων η οικιστική δομή αποκτά ξεχωριστή σημασία αφού αναφορικά με τους Δήμους Αθηνών και Πειραιώς οι περιοχές κατοικίας εξυπηρετούνται άμεσα από τα τοπικά κέντρα. Οπότε η ανάπτυξη τοπικών κέντρων υφίσταται και εντάσσεται στην δομή των λειτουργιών του Δήμου.

Η οδός Πειραιώς αποτελεί άξονα κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών με χαρακτήρα πολιτισμού, εκπαίδευσης, αθλητισμού υπερτοπικού κυρίως χαρακτήρα. Η εγκατάσταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών επί της Πειραιώς υπήρξε κυρίως αποτέλεσμα σημειακής διαθεσιμότητας χώρου και όχι ενός Πολεοδομικού σχεδιασμού με εξαίρεση τη νεοκλασική χάραξη της οδού.

Σε επίπεδο χρήσεως γης στην ευρύτερη περιοχή παρουσιάζεται μια έντονη διάκριση αστικών περιοχών με βασική χρήση κατοικίας και δευτερογενών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου με βασική χωρική συγκέντρωση την περιοχή του Ελαιώνα. Αυτή η αποτύπωση των δευτερογενών λειτουργιών στο χώρο συμβαδίζει με την ιστορική χωρική ανάπτυξη τους κατά μήκος της Πειραιώς οι παλαιότερες εγκαταστάσεις και στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα οι νεότερες. Σε αυτές τις χωρικές ενότητες υφίστανται θύλακες και ζώνες μετάβασης. Θύλακες κατοικίες συναντώνται στο εσωτερικό του Ελαιώνα ενώ οι δευτερογενείς δραστηριότητες εμφανίζουν βασική συνέχεια αφού ακολουθούν γραμμικά την Πειραιώς μέχρι το Λιμάνι του Πειραιά.

Η λειτουργία χονδρεμπορίου είναι βασική στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης και σηματοδοτείται από την κεντρική Λαχαναγορά Αθηνών. Οι βασικές συγκεντρώσεις κατοικίας εμφανίζουν μια περιφερειακή διάταξη σε σχέση με την γραμμική ανάπτυξη της Πειραιώς αφού το κεντρικό τμήμα καταλαμβάνεται από άλλες χρήσεις.

Ο αθλητικός πόλος του σταδίου Καραϊσκάκη και σταδίου Ειρήνης και Φιλίας αναβαθμίζεται ως ολυμπιακός πόλος καθώς και η ανάπλαση της παραλιακής ζώνης και του Φαληρικού όρμου.

Η Πειραιώς με μήκος 8χλμ. εξυπηρετεί την σύνδεση των δύο μητροπολιτικών κέντρων Αθήνας και Πειραιά. Σε όλο το μήκος της αποτελείται

από 2+2 λωρίδες κυκλοφορίας και νησίδα στο μεγαλύτερο μέρος της. Ο φόρτος που δέχεται η οδός είναι συμβατός με τα γεωμετρικά της χαρακτηριστικά και δεν θεωρείται κορεσμένη από την κυκλοφοριακή κίνηση. Από την Αθήνα μέχρι τον Πειραιά η Πειραιώς συνδέεται κάθετα με τους εξής βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες του κυκλοφοριακού δικτύου της πόλης[3]:- Ιερά οδός

- Πέτρου Ράλλη
- Χαμοστέρνας
- Κηφισού
- Αλιπέδου

Το σύνολο αυτών των λεωφόρων εξυπηρετούν το βορειοανατολικό και βορειοδυτικό τμήμα της Πειραιώς. Το βασικό τμήμα της οδού Πειραιώς δεν συνδέεται με άλλο άξονα κυκλοφορίας με μόνη εξαίρεση την οδό Χρυσοστόμου Σμύρνης στο Μοσχάτο.

9.2. Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η οδός Πειραιώς ενώνει την Αθήνα με τον Πειραιά έχει μια μακριά ιστορία η οποία σφύζει από κοινωνικές και οικονομικές δραστηριότητες.

Στα Πανοράματα του 19ου κυρίως αιώνα η οδός Πειραιώς είναι ένας δρόμος χωμάτινος, ενώ στις απεικονίσεις προβάλλεται αρκετά ο Ελαιώνας, που βρισκόταν από το Φάληρο μέχρι την Κηφισιά. Από τον Επίνειο της η Αθήνα και η Ακρόπολη ήταν ορατή.

Ο δρόμος αυτός πριν γίνει αμαξιτό (1835-1836) ήταν ένα μονοπάτι μέσα από ελαιώνες, αμπέλια και αγροικίες. Η οδός Πειραιώς υπήρξε σύμφωνα με την παράδοση ένα πέρασμα, ο δρόμος του Δράκου, επειδή οδηγούσε στο Porto Leone δηλαδή το Λιμάνι του Δράκου. Υπήρξε άλλωστε η πρώτη δημόσια αμαξωτή οδός της Αττικής και ως το 1342 τα οχήματα πλήρωναν διόδια. Δεν άργησε όμως να έρθει η υποβάθμιση του δρόμου4. Παρακάτω αναλύονται οι βασικές χρονικές περίοδοι και η πορεία του δρόμου.

---

[3] Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

[4] Μπίρης Κ.Η.- *Αι Αθήναι, από του 19ου έως τον 20ον αιώνα.* Δ' έκδοση. Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα, 1999.

9.2.1. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΤΗΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ

Η οδός Πειραιώς έχει μήκος 8,5 χιλιόμετρα και βρίσκεται στην περιοχή που συνδέει την Αθήνα με τον Πειραιά. Η περιοχή από την οποία διέρχεται η οδός Πειραιώς απέκτησε ιδιαίτερη σημασία τον 5ο αιώνα π.Χ. όταν οι Αθηναίοι κατανόησαν την σημασία του Πειραιά για την ανάδειξη τους σε ναυτική δύναμη και την περιοχή τους στην θάλασσα5.

Η σχετικά μικρή απόσταση μεταξύ των δύο πόλεων δεν ευνοούσε την δημιουργία μεγάλων σταθμών για ανθρώπους και υποζύγια (πανδοχεία) για διανυκτερεύσεις, συναθροίσεις. Η χάραξη της οδού έχει αποδειχθεί ότι έγινε στο βόρειο μέρος των Μακρών Τειχών, το οποίο και ακολουθούσε μέχρι το σημείο που στρέφεται προς τον Βορρά και να συναντήσει τον Κεραμεικό, την Ιερά οδό (ή αλλιώς «Πόρτα του Μοριά») και να καταλήξει στην Ομόνοια6.

Η Ιερά οδός στην αρχαιότητα οδηγούσε στην Ελευσίνα, ενώ ο Κεραμεικός συνδεόταν με την Ακαδημία Πλάτωνος. Ο Κεραμεικός αποτελούσε το μεγαλύτερο νεκροταφείο και εκτεινόταν προς την Ακαδημία. Η οδός Πειραιώς είχε πλάτος 38μ. και περιλάμβανε το Δημοσίου σήμα (όπου θάβονταν οι πολιτικοί άνδρες και οι πεσόντες στον πόλεμο.

Τα Μακρά Τείχη συνέδεαν την πόλη των Αθηνών με τα λιμάνια του Πειραιά και του Φαλήρου. Αποτελούσαν τμήμα της οχύρωσης της περιοχής βάσει του αρχικού σχεδίου του Θεμιστοκλή 493 π.Χ., το οποίο τελείωσε λίγο αργότερα ο Κίμων με την ανέγερση των Μακρών Τειχών του Φαληρικού και Βόρειου Τείχους το 445 π.Χ. επί Περικλέους, κτίστηκε το Νότιο Μακρό Τείχος σε απόσταση 160μ. από το βόρειο. Οπότε σχηματίστηκε ένας οχυρωμένος διάδρομος που συνέδεε τους δύο πόλους της Αθηναϊκής Αυτοκρατορίας, το λιμάνι με την Ακρόπολη, το συνολικό μήκος των τριών τειχών ήταν 18 χλμ.[7].

Η οχυρή είσοδος του Πειραιά καθώς και οι πύλες που έβλεπε όποιος ερχόταν από την Αθήνα κατά μήκος της Αμαξιτής ή μέσα από τα Μακρά Τείχη, θα ήταν εξαιρετικά εντυπωσιακή λόγω του μεγέθους της. Τα ερείπια της

---

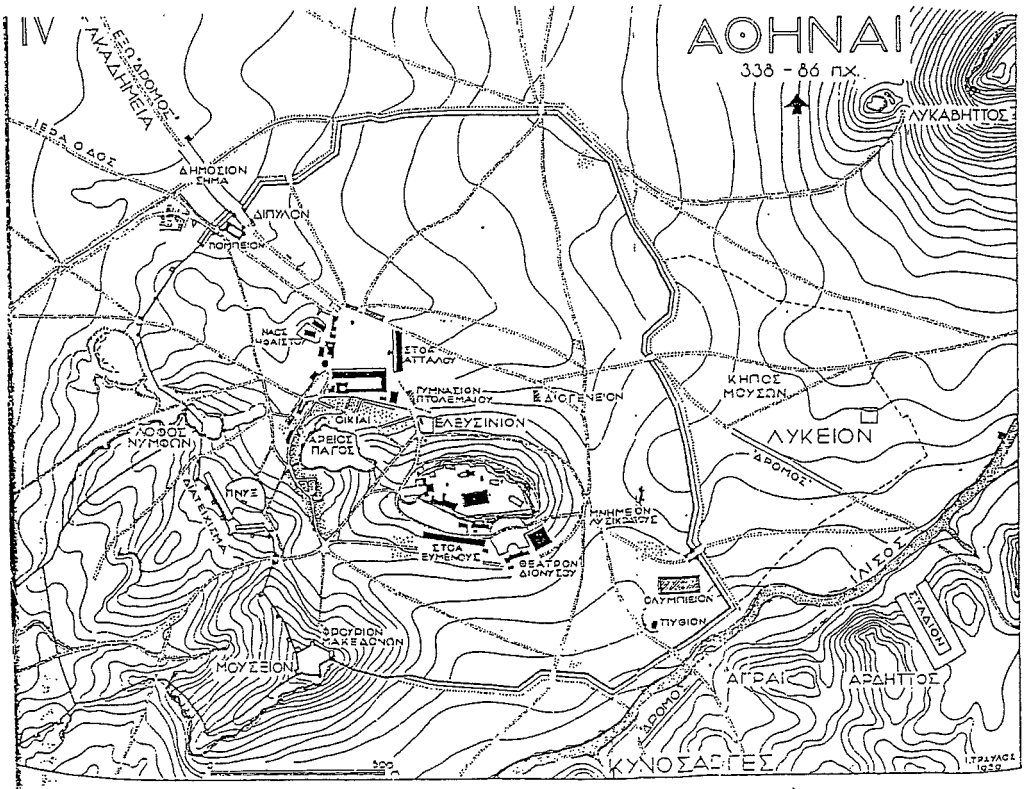
[5] Κόνσολα Ντ., - *Η πρώιμη Αστικοποίηση στους Πρωτοελλαδικούς Οικισμούς*. Αθήνα, 1984.

[6] Κορρε Μ., Δεληβορριά Α., Σακελλαρίου Μ.,- *Αθήναι, Από την Κλασσική εποχή έως σήμερα (5ος αιώνας π.Χ. – 8000 μ.Χ.)* Συλλογικός Τόμος με κείμενα. Εκδόσεις Κοτίνος, Αθήνα, 2000.

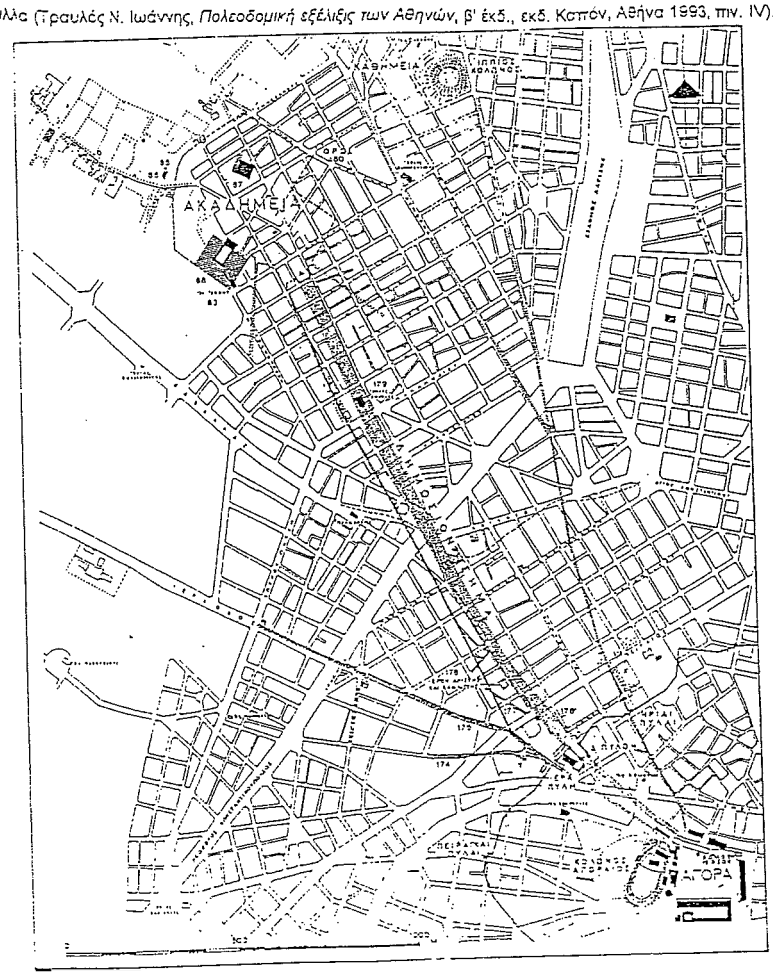
[7] Τραυλός Ν.Ι.- *Πολεοδομική εξέλιξης των Αθηνών*, Θ' έκδοση. Εκδόσεις Καπόν, Αθήνα, 1993.

οχύρωσης άλλωστε θεωρούνται ακόμη και σήμερα το αρχαιότερο και το καλύτερα σωζόμενο μνημειακό σύνολο της Αρχαιότητος. Οι δυο μεγάλες Αστικές Πύλες, στα δύο άκρα του τείχους που έως πρόσφατα κάλυπτε η οδός Κόρδου, παρουσίαζαν την λειτουργική ενότητα της πειραϊκής οχύρωσης. Η σύμπτωση των αρχαίων Πυλών με την είσοδο στη σύγχρονη πόλη, καθώς και της οδού Πειραιώς με την πορεία των Μακρών Τειχών δεν ήταν τυχαία η θέση τους βρισκόταν στο μόνο φυσικό πέρασμα που παρείχε τη γρηγορότερη προσπέλαση του λιμανιού.

Αναφορικά με τις ιστορικές πηγές, η υποβάθμιση του επινείου της Αθήνας ξεκίνησε στους Ελληνιστικούς χρόνους, με την μετατόπιση του κέντρου βάρους της ευημερίας από την Αθήνα σε παραλιακές Πόλεις της Ασίας και της Αφρικής. Το 307 π.Χ. ο Πειραιάς παραδόθηκε στους Μακεδόνες, ενώ παράλληλα δεχόταν απειλές από τους Ρωμαίους. Το τελικό χτύπημα δόθηκε το 86 π.Χ. από τον ρωμαίο στρατηγό Σύλλα ο οποίος πολιόρκησε και κατέλαβε τη πόλη, πυρπολώντας τη οι οχυρώσεις της Αθήνας και του Πειραιά καταστράφηκαν οριστικά μαζί με τα Μακρά Τείχη. Ο Πειραιάς ερημώθηκε και στα μακεδονικά χρόνια ξεχάστηκε ακόμη και το όνομα του, μετονομάστηκε σε «Port Leone». Το όνομα αυτό οφείλεται στο άγαλμα του τεράστιου λεόντου που στήθηκε στην είσοδο του λιμανιού την ύστερη βυζαντινή περίοδο και που ο Μαροζίνι το 1645 σήκωσε φεύγοντας. Ο «λέων του Πειραιώς» βρίσκεται σήμερα στην είσοδο του Ναυστάθμου της Βενετίας.



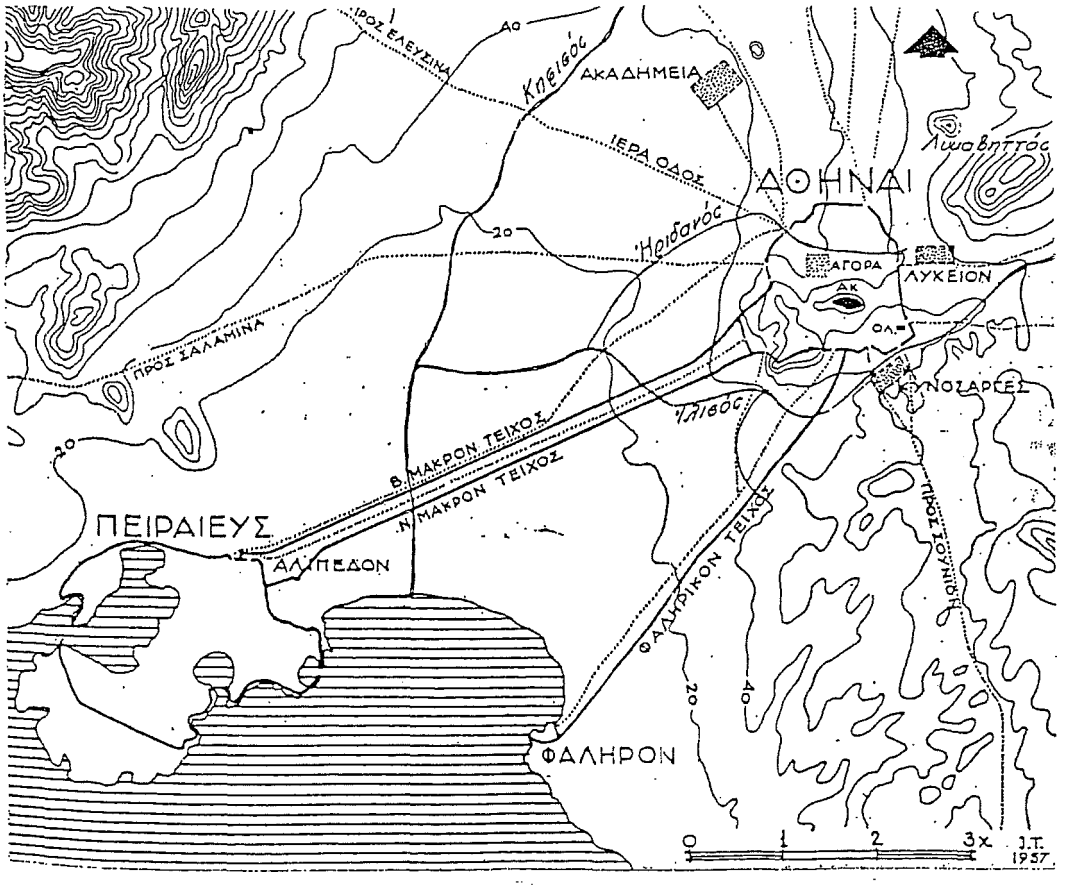
Σχέδιο των Αθηνών κατά την περίοδο από των χρόνων του Λυκούργου μέχρι της καταστροφής της πόλεως υπό του Σύλλα (Τραυλές Ν. Ιωάννης, *Πολεοδομική εξέλιξις των Αθηνών*, β' έκδ., εκδ. Κοπόν, Αθήνα 1993, πιν. IV).



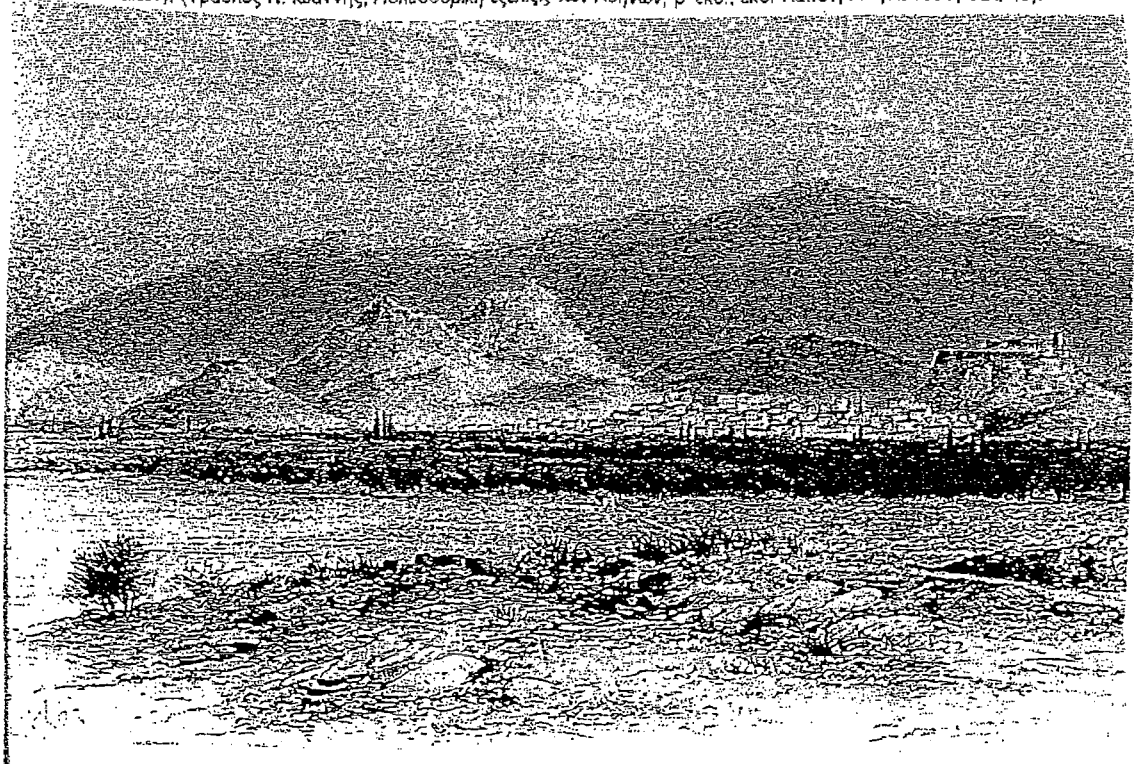
Οι δρόμοι βρέθηκαν που οδηγούσαν στην Ακρόπολη και τον Κεραμεικό από την Αγορά
Πύλη, το Δίπυλον και της επονομαζόμενες «Ηρωική Πύλη»

Σχέδιο Ν. Τραυλού

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

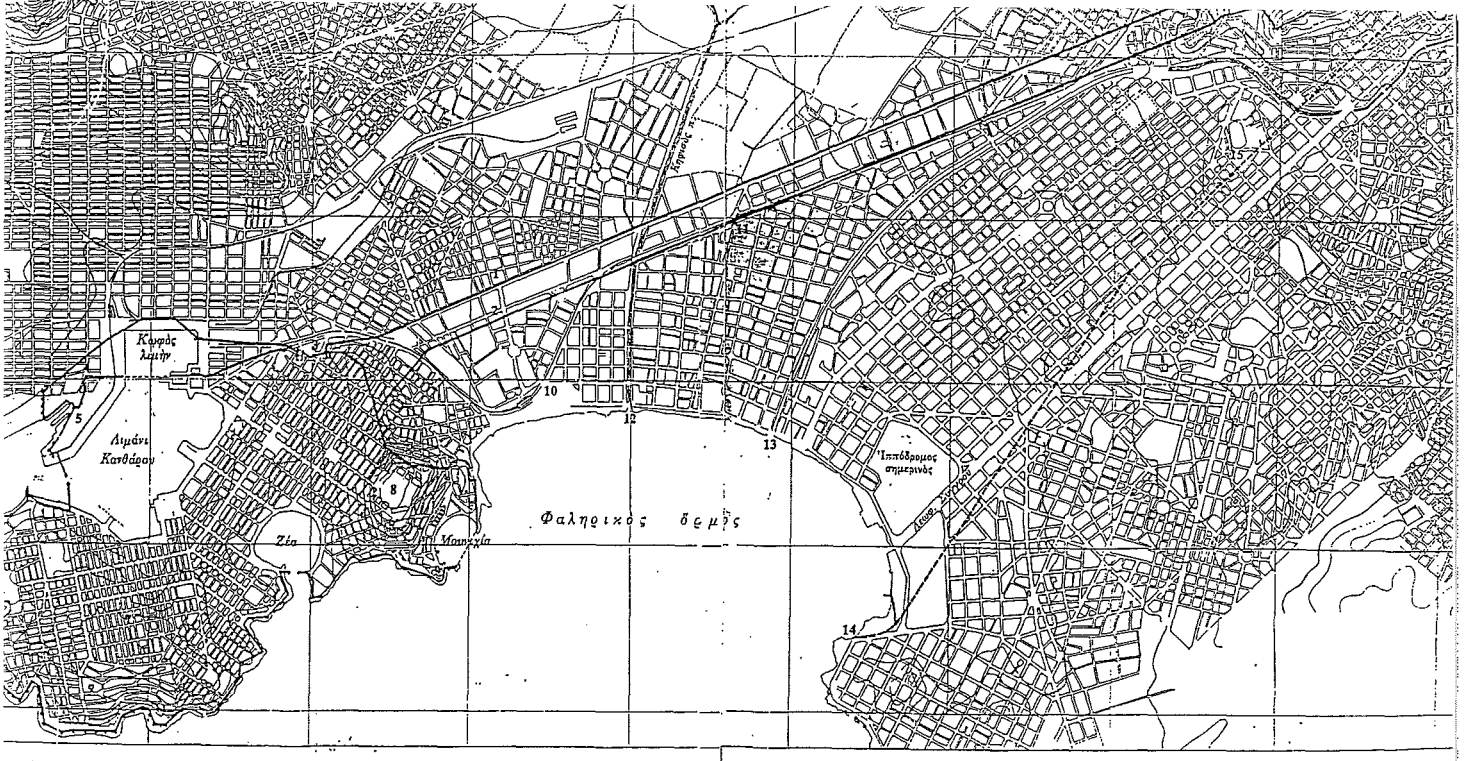


Τα Μακρά Τείχη, τα συνδέοντα την πόλιν των Αθηνών μετά των λιμένων της, του Πειραιώς και του Φαλήρου (δος π.Χ. αιών). (Τραυλός Ν. Ιωάννης, *Πολεοδομική εξέλιξις των Αθηνών*, β' έκδ., εκδ. Καπόν, Αθήνα 1993, σελ. 49).



«Η Αθήνα και το όρος Υμηττός». Πανόραμα των Αθηνών του 1860 με τον δρόμο που ένωνε τον Πειραιά, βασισμένο σε σκαρίφημα του M. H. Belle, σχεδιασμένο από τον Taylor και χαραγμένο από τον C. Laplante.

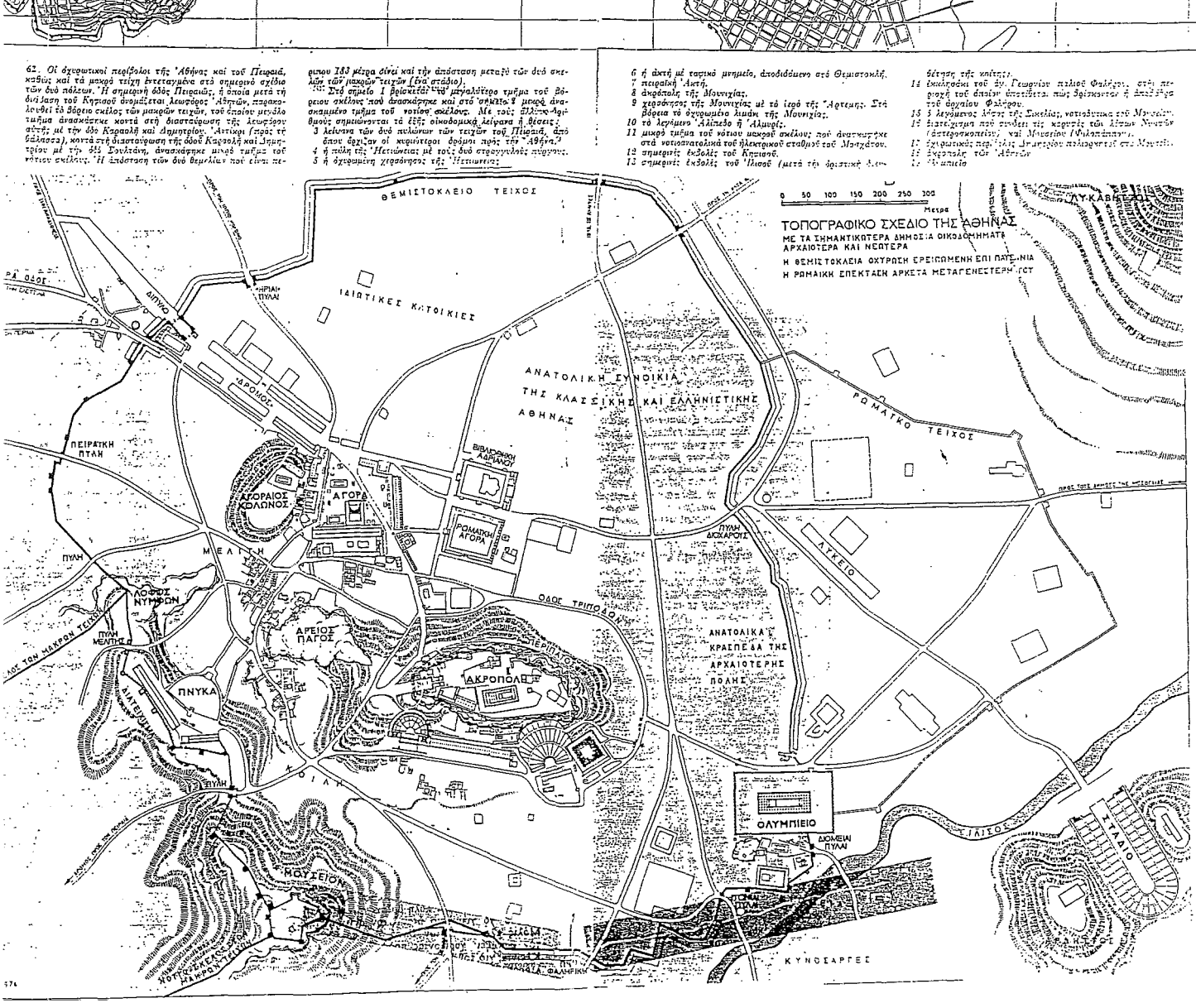
Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.



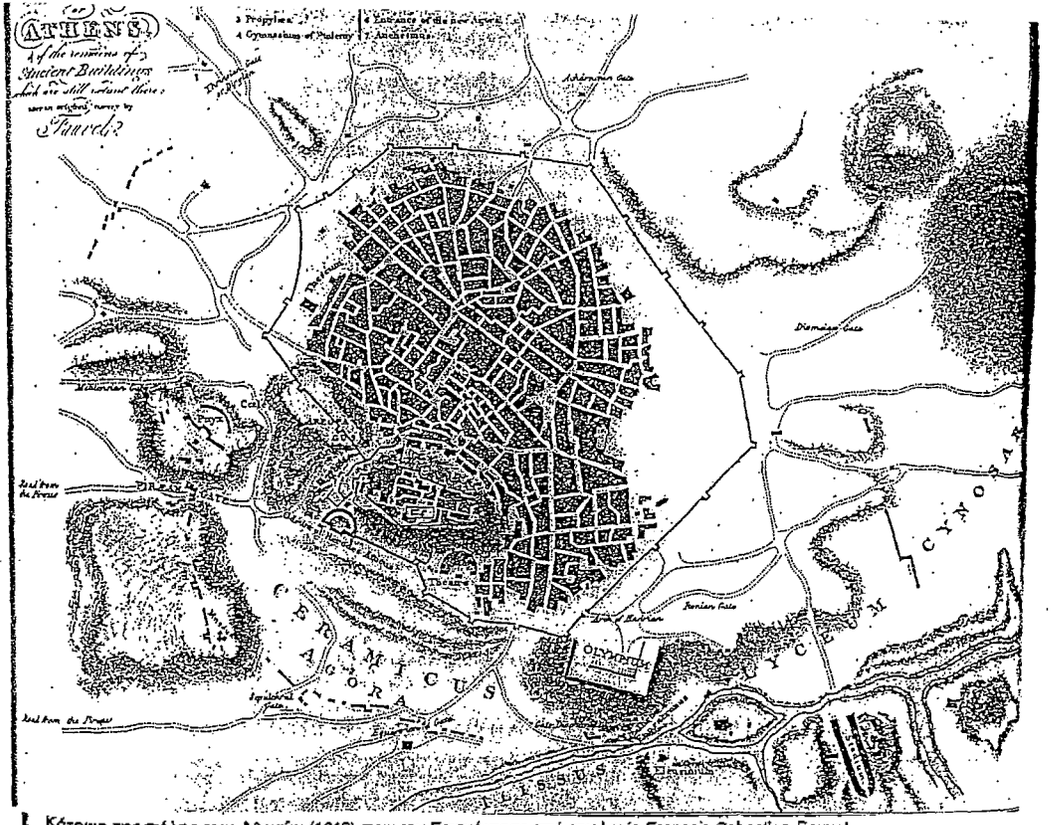
62. Οἱ ὀχυρωτικοὶ περίβολοι τῆς Ἀθήνας καὶ τοῦ Πειραιᾶ, καθὼς καὶ τὰ μακρὰ τείχη ἐντεταγμένα στὸ σημερινὸ σχέδιο τῶν δυὸ πόλεων. Ἡ σημερινὴ ὁδὸς Πειραιῶς, ἡ ὁποία μετὰ τὴ διεύρυνση τοῦ Κηφισοῦ ἀναμένεται λεωφόρος Ἀθηνῶν, παρακολουθεῖ τὸ δόρειο σκέλος τῶν μακρῶν τειχῶν, τοῦ ὁποίου μεγάλο τμῆμα ἀνασκάπτεται κοντὰ στὴ διασταύρωση τῆς λεωφόρου αὐτῆς μὲ τὴν ὁδὸ Καραολῆ καὶ Δημητρίου. Ἀντίκρυ (πρὸς τὴ θάλασσα), κοντὰ στὴ διασταύρωση τῆς ὁδοῦ Καραολῆ καὶ Δημητρίου μὲ τὴν ὁδὸ Σουλτάνη, ἀνασκάφηκε μικρὸ τμῆμα τοῦ νότιου σκέλους. Ἡ ἀπόσταση τῶν δυὸ θεμελίων ποὺ εἶναι περίπου 180 μέτρα δίνει καὶ τὴν ἀπόσταση μεταξὺ τῶν δυὸ σκελῶν τῶν μακρῶν τειχῶν (ἕνα στάδιο).

Στὸ σημεῖο 1 βρίσκεται τὸ μεγαλύτερο τμῆμα τοῦ βόρειου σκέλους ποὺ ἀνασκάφηκε καὶ στὸ σημεῖο 3 μικρὸ ἀνασκαμμένο τμῆμα τοῦ νοτίου σκέλους. Μὲ τοὺς ἀριθμοὺς σημειώνονται τὰ ἑξῆς: οἰκοδομικὰ λείψανα ἢ θέσεις:

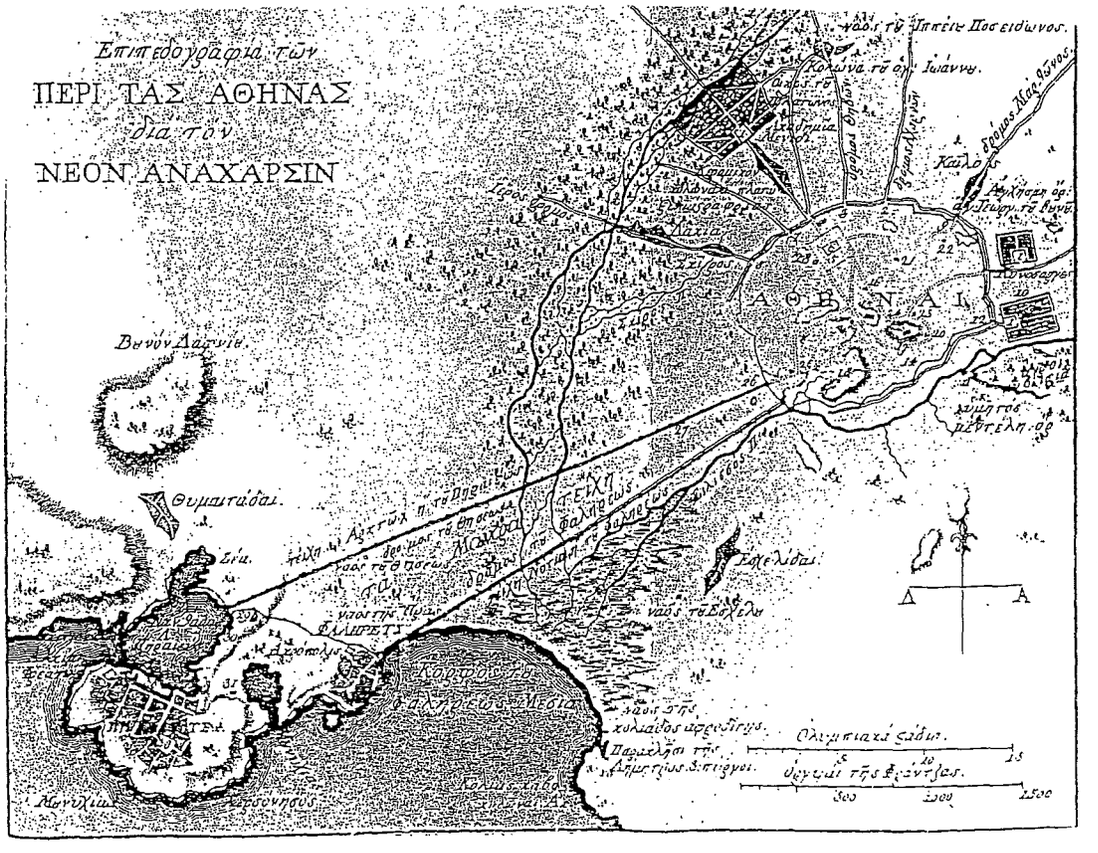
1 λείψανα τῶν δυὸ πυλώνων τῶν τειχῶν τοῦ Πειραιᾶ, ἀπὸ ὅπου ἄρχιζαν οἱ κεφιτότεροι ὁρόμοι πρὸς τὴν Ἀθήνα.
4 ἡ πύλη τῆς Ἠετιωνείας μὲ τοὺς δυὸ στρογγυλοὺς πύργους.
5 ἡ ὀχυρωμένη γεφύρωσης τῆς Ἠετιωνείας
6 ἡ ἀκτὴ μὲ ταφικὸ μνημεῖο, ἀποδιδόμενο στὸ Θεμιστοκλῆ.
7 πειραϊκὴ Ἀκτή.
8 ἀκρόπολη τῆς Μουνιχίας.
9 χερσόνησος τῆς Μουνιχίας μὲ τὸ ἱερὸ τῆς Ἀρτεμης. Στὰ βόρεια τὰ ὀχυρωμένα λιμάνια τῆς Μουνιχίας.
10 τὸ λεγόμενο Ἀλίπεδο ἢ Ἅλιμος.
11 μικρὸ τμῆμα τοῦ νότιου μακροῦ σκέλους ποὺ ἀνασκαφτηκε στὰ νοτιοανατολικὰ τοῦ ἠλεκτρικοῦ σταθμοῦ τοῦ Μοσχάτου.
12 σημερινὴ ἔκβολὴ τοῦ Κηφισσοῦ.
13 σημερινὴ ἔκβολὴ τοῦ Ἰλισσοῦ (μετὰ τὴν ἀριστερὴ ἀνθ[illegible]
14 ἐκκλησάκι τοῦ ἁγ. Γεωργίου παλιοῦ Φαλήρου, στὴ περιοχὴ τοῦ ἀπαίου ἀπεπέρασε πως βρίσκονταν ἡ ἀπαρχὴ τοῦ ἀρχαίου Φαλήρου.
15 ὁ λεγόμενος λόφος τῆς Σικελίας, νοτιοδυτικὰ τοῦ Μοσχάτου.
16 διασταύρωση παρὸ σύνδεση τῆς κεντρικῆς τῶν λίθων Νοτιῶν (ἀντεροκοπείου) καὶ Μικρείου (Φιλοπάππου).
17 ὀχυρωτικὰ περίπλοκα Δημητρίου πολιορκητοῦ στὸ Μουσεῖο.
18 ἐκκλησάκι τῶν Ἀθηνῶν
19 Ὁ πλησίον



Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.



Κάτοψη της πόλης των Αθηνών (1812) πριν την Επανάσταση από τον Louis François Sebastien Fauvel, ο οποίος για πολλά χρόνια διετέλεσε πρόξενος της Γαλλίας. Στο χάρτη αυτό σημειώνονται αρκετά από τα μνημεία που διασώζονταν την εποχή εκείνη και απεικονίζεται στη σωστή θέση το νέο τείχος του Χασεκή.
(Αντίγραφο του χάρτη βρίσκεται στο Ιστορικό και Εθνολογικό Μουσείο της Ελλάδος)



Σχέδιο των περιχώρων της Αθήνας από τον Barbié du Bocage. (1785).
Ο χάρτης αυτός, στον οποίο η οδός Πειραιώς αναγράφεται παράλληλη με τα Βορεινά Μακρά Τείχη, ανήκει σε ένα σύνολο από σχέδια, που συνοδεύουν την έκδοση του μυθιστορήματος του Abbé Barthélemy, «*Voyage du Jeune Anacharsis en Grèce*», 1788.

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

9.2.2. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Η πορεία του δρόμου ακολουθεί την ανάπτυξη, ακμή και παρακμή της πόλης των Αθηνών και γι' αυτό σε όλη την χρονική περίοδο από τους ρωμαϊκούς χρόνους μέχρι τη δημιουργία του Νεοελληνικού κράτους 1821 και κυρίως την εκλογή και ανάπτυξη της Αθήνας ως νέας πρωτεύουσας η λειτουργία του δρόμου είναι υποβαθμισμένη. Η πόλη του Πειραιά, εξαιτίας της ύπαρξης του λιμανιού, είχε αρκετά έντονη ανάπτυξη καθώς και η δομή και η παρουσία της αρκετά μεγαλύτερη σημασία. (Ενετό κράτος) από την πόλη των Αθηνών.

Ο προσδιορισμός της Αθήνας ως πρωτεύουσας του νεοσύστατου Ελληνικού Βασιλείου το 1833 προβάλλει αναγκαία η σύνδεση της Αθήνας με τον Πειραιά[8]. Στο χάρτη χρήσης γης του 1837 φαίνεται ο Ελαιώνας από το Φάληρο ως την Κηφισιά και οι γειτονικές αγροτικές περιοχές, ενώ υπάρχουν στοιχεία και για οδικό δίκτυο της εποχής. Ο χάρτης εμφανίζει ορισμένες ατέλειες (όπως η εκβολή του Κηφισού στο λιμάνι του Πειραιά) όμως θεωρείται πηγή αρκετών πληροφοριών.

Στο πρώτο Πολεοδομικό σχέδιο του Κλεάνθη – Schaubert (1833) η οδός Πειραιώς μαζί με την οδό Σταδίου αποτελούν τους βασικούς ρυμοτομικούς άξονες της νέας πόλης.

Η πρόταση των δύο αρχιτεκτόνων κάλυπτε το τμήμα βόρεια του Παλιού οικισμού και με πόλο σύγκλισης των κυρίων οδών το συγκρότημα των Ανακτόρων, τοποθετημένο μετωπικά πάνω στον άξονα που κατέληγε στην Ακρόπολη μέσω της οδού Αθηνάς. Από την Ομόνοια άρχιζαν προς τα νοτιοδυτικά η οδός Πειραιώς και προς τα νοτιοανατολικά η οδός Σταδίου. Στη διχοτόμο και ακριβώς προς το νότο δηλαδή από τα Ανάκτορα προς την Ακρόπολη κατευθυνόταν η οδός Αθηνάς, η οποία έτεμνε την παλιά πόλη έως το Μοναστηράκι, όπου συναντούσε κάθετα την οδό Ερμού. Αυτή αποτελούσε τη βάση του κατά προσέγγιση ισοσκελούς τριγώνου και συναντούσε την Σταδίου και την Πειραιώς σε δύο κυκλικές πλατείες ανατολικά την πλατεία Μουσών και δυτικά την πλατεία Κέκροπος.

Η ιδέα του σχεδίου στηρίχθηκε σε δύο αρχές:

---

[8] Βλ. Υποσημείωση 7. Τραυλός Ν.Ι, Αθήνα, 1993.

α) Στην υπογράμμιση του νοητού άξονα του Αρχαίου Σταδίου με τη δημιουργία της οδού Σταδίου, που έφτανε στα Ανάκτορα.

β) Στη χάραξη του συμμετρικού προς τον προηγούμενο άξονα της οδού Πειραιώς.

Η Αθήνα του Κλεάνθη – Schaubert παρουσίαζε μια ενδιαφέρουσα σύνθεση, που μοιραία χάθηκε σε σημαντικό βαθμό με τα μεταγενέστερα αναθεωρητικά σχέδια (επέμβαση του Λουδοβίκου Α' και Leo von Keenze το 1834).

Από τα πρώτα έργα που αφορούσαν την οδοποιία του νεοσύστατου Κράτους ήταν η διάνοιξη της οδού Πειραιώς το 1835 και η κατασκευή λιθόστρωτου δρόμου με δύο λίθινες γέφυρες στη διαδρομή της, έργο το οποίο ανέλαβαν οι Καπανείς του Μηχανικού Σώματος. Ανακαινίστηκε μετά από δέκα χρόνια και απόκτησε 10μ. πλάτος.

Τα μεσαία αστικά στρώματα στα μέσα του 19ου αιώνα και προς το τέλος του αιώνα ξεκίνησαν να αυξάνουν την οικιστική τους ανάπτυξη μέσα στο σχέδιο. Η οποία ακολούθησε δύο κυρίως κατευθύνσεις.

i) Δυτικά της οδού Πειραιώς

ii) Βορειοανατολικά του κέντρου προς το Λυκαβηττό.

Στην πορεία ξεκίνησε και η βιομηχανική ζώνη της πόλης[9]. Το 1864 με αφορμή την χωροθέτηση του σιδηροδρομικού σταθμού, το Σχέδιο Πόλεως επεκτάθηκε προς τα βορειοδυτικά κατά 4 οικοδομικά τετράγωνα, που προορίζονταν για την κατασκευή εργοστασίων. Την χρονική περίοδο 1860-1869 δημιουργούνται οι ατμόμυλοι του Καπράνου, του Δημόκα, του Σκλαβούνου, του Σεφερλή, των αδελφών Μουτζόπουλου και του Αγγελόπουλου, το «ατμοκίνητο» εργοστάσιο του Βασιλειάδη, η βαμβακουργία του Μηταράκη και το νηματουργείο του Βολανάκη, ενώ τα σαπουνοποιεία διπλασιάζονται. Οπότε παρατηρείται μια έντονη στροφή της οικονομίας της πόλης στον δευτερογενή τομέα.

Η Κλωστοϋφαντουργία και η αλευροβιομηχανία ήταν οι βασικότεροι κλάδοι της δευτερογενούς παραγωγής, ειδικότερα μετά την αναστάτωση που επικράτησε λόγω του ρωσικοτουρκικού πολέμου στα 1875-1877. Εκείνη την εποχή λειτουργούσαν 8 αλευρόμυλοι ενώ ιδρύθηκαν άλλοι 6 έως το 1883, ανάμεσα τους αυτοί του Παναγιωτόπουλου και του Σταματόπουλου. Το 1875

---

[9] Βλ. Υποσημείωση 6, Κορρε Μ., Αθήνα, 2000.

εγκαθίστανται στην πόλη δύο καινούργια εργοστάσια νηματουργικής και υφαντουργικής των Τρίπου – Πανά και του Σταμόπουλου, ενώ λειτουργούσε και το δεύτερο εργοστάσιο των αδελφών Ρετσίνα, με υφαντήριο, κλωστήριο και βαφείο.

Αναφορικά με τους δευτερεύοντες βιομηχανικούς κλάδους, τα πυρηνελουργεία και τα σαπουνοποιεία πλήθαιναν ενώ ιδρύονταν και κάποιες βιομηχανίες χρωμάτων. Οι πιο γνωστές ήταν το «ατμοκίνητου χρωματοποιείων» του Γ. Καψιμάλη και η χρωματουργία Πειραιώς (ΧΡΩΠΕΙ) του Σπ. Οικονομίδη. Μέχρι το 1900 πολλαπλασιάζονται τα εργοστάσια ποτών και ζυμαρικών, αναφέρονται 24 ποτοποιεία. Από το 1880 ιδρύονται αρκετά νέα μηχανουργεία και σιδηρουργεία. Καθώς και τα εργοστάσια του Βασιλειάδη και ο ΗΦΑΙΣΤΟΣ των Τζ. Μακ Δουαλ και Βαρβούρ τα οποία στράφηκαν προς τις ναυπηγοεπισκευαστικές εργασίες.

Στις αρχές του 20ου αιώνα η βιομηχανική ζώνη του Πειραιά αντιπροσώπευε περισσότερο από το 40% της Πανελλαδικής βιομηχανίας. Η πρώτη δεκαετία αφορούσε την μετεξέλιξη της περιοχής στη δομή και στη χωρική της διάσταση. Η επέκταση ξεκίνησε προς τη Δραπετσώνα με νέες γιγαντιαίες μονάδες όπως τα λιπάσματα (Ανώνυμος Ελληνική Εταιρεία Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων) το 1909 και τα τσιμέντα Ηρακλής το 1911. Εξάλλου από το 1904 είχε ξεκινήσει η λειτουργία εργοστασίου παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος στο Φάληρο[10].

Την δεκαετία του 1870, προς τα δυτικά της οδού Πειραιώς, αποτελούσε μια πυκνοδομημένη και ολοκληρωμένη αστική συνοικία. Μέχρι το 1900-1910 θεωρούνταν μια από τις πιο καλές περιοχές της πρωτεύουσας. Η σημερινή πλατεία Ελευθερίας ή Κουμουνδούρου η οποία ήταν σχεδιασμένη από τον Klenze στο κεντροβορικό σημείο μεταξύ του Ψυρρή και του νέου σχεδίου, διέκοπτε στο μέσο τη συνέχεια της Πειραιώς με την παρεμβολή ενός εκτεταμένου κήπου το Άλσος Γερανίου.

Στην περίμετρο της πλατείας κτίστηκαν όμορφα αρχοντικά σπίτια όπως του Κουμουνδούρου, η οποία έγινε ορόσημο της νέας πόλης. Στην ανατολική πλευρά κτίστηκε το βρεφοκομείο το 1874 πάνω σε σχέδια του Παναγή Κάλκου, η σημερινή Πινακοθήκη του Δήμου Αθηναίων ενώ πιο κάτω ήταν το

[10] Βλ. Υποσημείωση 7. Τραυλός Ν.Ι, Αθήνα, 1993.

ορφανοτροφείο Χατζηκώνστα το οποίο η μορφή αποδίδεται στον E. Ziller. Όμως αυτό κατεδαφίστηκε το 1963, ενώ σήμερα από αυτό διασώζεται ο ναός του, έργο του ίδιου αρχιτέκτονα το 18991-1901. Στην περιοχή κτίστηκαν και οι δυο οικείες της οικογένειας Βλαχούτση όπου το διάστημα 1837 –1871 στεγάστηκε το σχολείο των Τεχνών, Πρόδρομος Του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και αργότερα το Ωδείο Αθηνών. Σιγά – σιγά ξεκίνησαν να κτίζονται αρκετά αξιόλογα αρχοντικά σε όλο το μήκος της οδού Πειραιώς.

Η τελική μετατόπιση του σημείου εγκατάστασης των Ανακτόρων από τον Κεραμεικό στο ανατολικό τμήμα της οδού Ερμού σύμφωνα με το σχέδιο Gerther το 1836 αφαίρεσε από τη δυτική συνοικία της Αθήνας τις προοπτικές για το μέλλον. Έκτοτε λόγω το ότι δεν υπήρξε κάποια ιδιαίτερη αλλαγή στη δομή της Αθήνας και λόγω του ότι δεν εφαρμόστηκε στο σημείο αυτό το σχέδιο του Κλεάνθη ή το σχέδιο Klenze παγιώθηκε η διαίρεση του Αθηναϊκού χώρου σε ανατολική και δυτική περιοχή. Όπου στην ανατολική πρόβλημα τοποθετήθηκαν οι κατοικίες της ανώτερης άρχουσας τάξης, καθώς και το επίσημο κέντρο ενώ στη δυτική παρέμειναν οι βιοτεχνίες, τα εργοστάσια, οι φτωχογειτονιές και το ανθυγιεινό περιβάλλον.

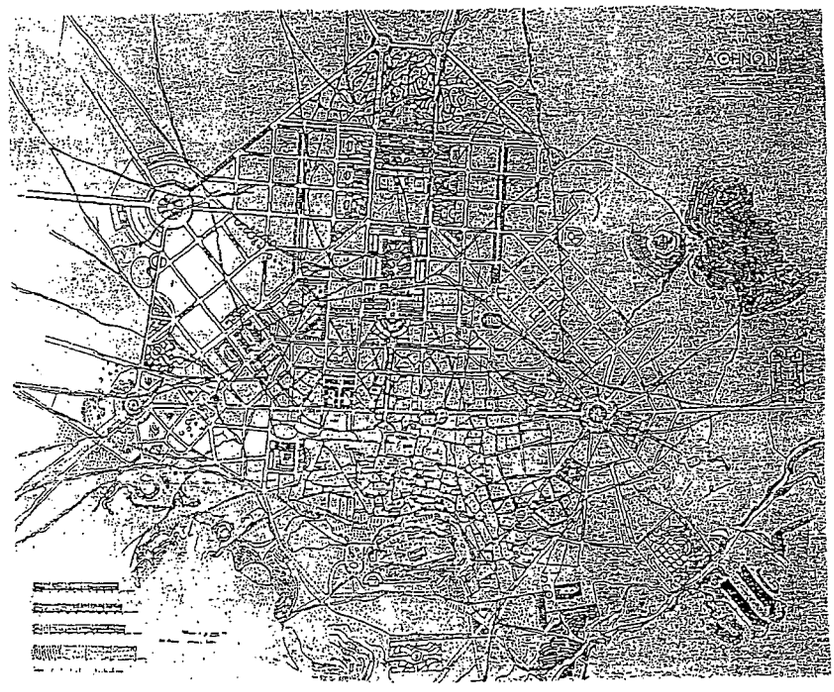
Το 1851 ένα στοιχείο με αρνητικές επιπτώσεις ήταν η εγκαθίδρυση μια Ελληνοαγγλικής εταιρείας επεξεργασίας μεταξιού, δυτικά της οδού Πειραιώς, αιτία που ονομάσθηκε η συνοικία αυτή «Μεταξουργείο». Στα μέσα του 19ου αιώνα ξεκίνησε να αναπτύσσεται αυτή η συνοικία με εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Η εγκατάσταση οχλουσών λειτουργιών στις νότιες παρυφές του, συντέλεσε στην κατοίκηση της περιοχής από εργατικό και μικροαστικό κόσμο (συγκρότημα παραγωγής φωταερίου, Γκάζι, το 1877 στον Κεραμεικό και αργότερα η κεντρική λαχαναγορά)[11]. Η συνοικία εξελίχθηκε σε μια ζωντανή λαϊκή γειτονιά με μικρές μονώροφες και διώροφες κατοικίες κτισμένες με λαϊκό και νεοκλασικό ιδίωμα του οποίο χαρακτήρα διατήρησε το Μεταξουργείο έως το 1950. Η τόνωση της εμπορευματικής κυκλοφορίας προς τον Πειραιά συντέλεσε στην ρύπανση του Κηφισού ποταμού.

Οι έντονες επεκτάσεις του οικισμού προς όλες τις κατευθύνσεις που πραγματοποιήθηκαν από τη δεκαετία του 1920 και μετά οδήγησε σε ουσιαστική συλλογή, των πληθυσμιακών και των κοινωνικών δεδομένων σε κάθε

[11] Βλ. Υποσημείωση 4. Μπίρης Κ.Η., Αθήνα, 1999.

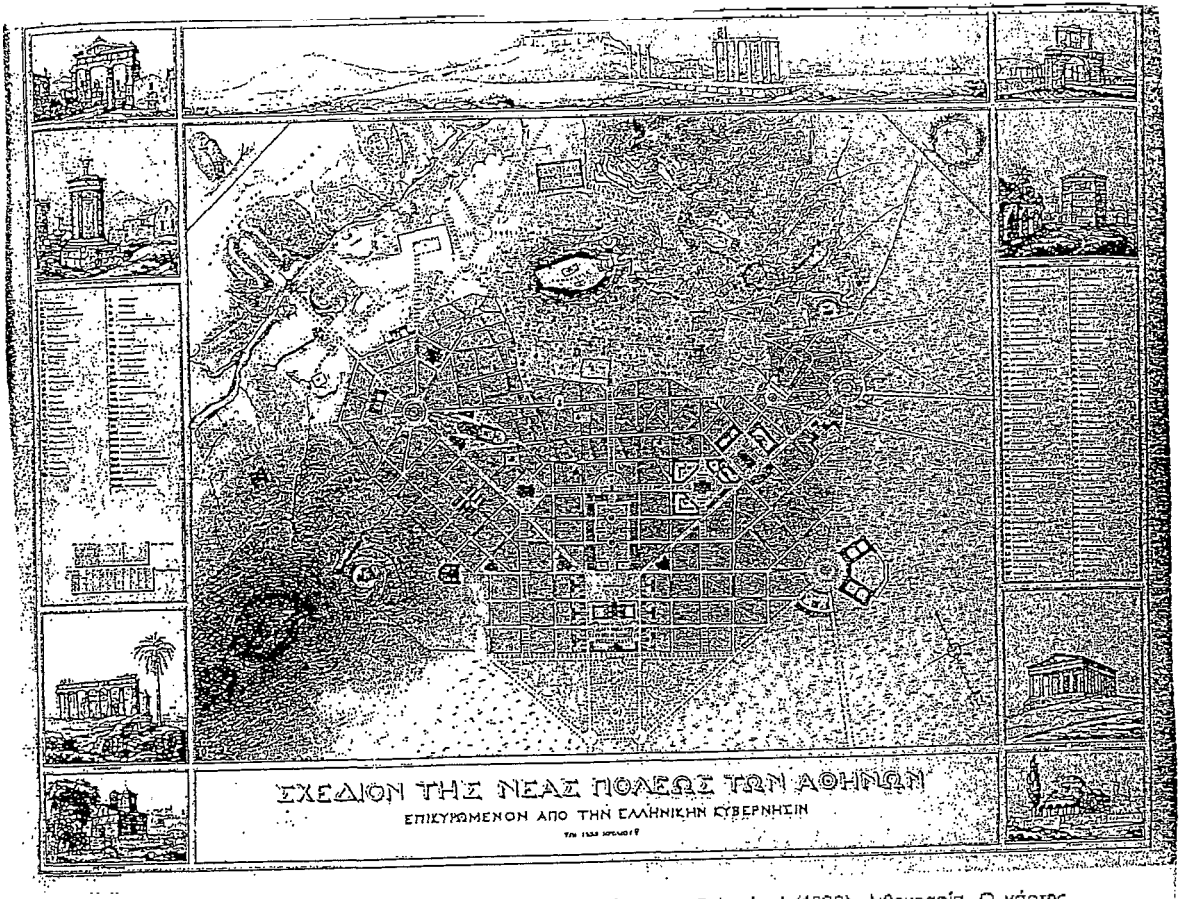
διαμέρισμα της πόλης. Οι συνοικίες του άξονα της οδού Πειραιώς (πλατεία Ομονοίας – πλατεία Κουμουνδούρου) που την περίοδο του 1880 – 1920 φιλοξενούσαν μεσοαστικά και μεγαλοαστικά στρώματα του πληθυσμού, έχασαν την αίγλη τους μετά από ριζικές μεταβολές χρήσεως στο κεντρικό και δυτικό τμήμα της πόλης. Η συνύπαρξη του εμπορίου με τις παραγωγικές μονάδες, με τις κατοικίες και την έντονη κυκλοφορία, οδήγησαν σε μια ανάμειξη διαφορετικών λειτουργιών που οδήγησε τις συνοικίες αυτές σε μια οριστική υποβάθμιση.

Η κατασκευή της οδού Πειραιώς διάρκεσε δύο χρόνια από το 1834 έως το 1835. Το μήκος της ήταν περίπου 8,5χλμ. και το κόστος της ανήλθε στις 126.277 δρχ. Η επιφάνεια της ήταν λιθόστρωτη και η εκμετάλλευση της άνηκε στο Δήμο Αθηναίων. Η βασική χρήση της οδού ήταν η μεταφορά εμπορευμάτων, τόσο της εγχώριας παραγωγής που πρόκειται να εξαχθεί και όσο και των εισαγόμενων προϊόντων προς την Αθήνα. Ο τότε πρωθυπουργός Μαυροκορδάτος πρότεινε με νομοσχέδιο την δημιουργία σιδηροδρόμου για την σύνδεση Αθήνα – Πειραιά. Το 1867 το έργο κατακυρώνεται στον Άγγλο επιχειρηματία Pickering και τα επίσημα εγκαίνια γίνονται στις 27 Φεβρουαρίου του 1869.

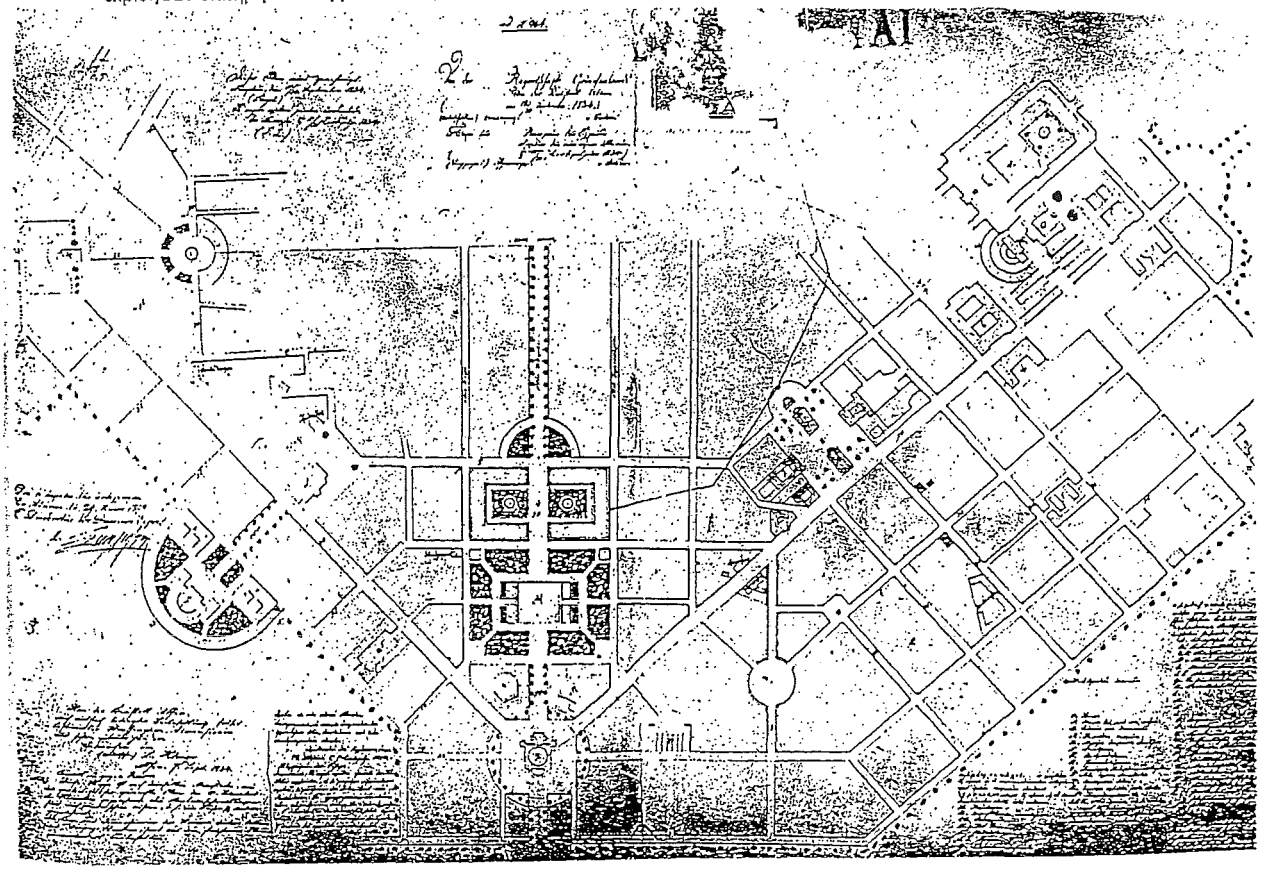


Το Σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert (1833), σε αντίγραφο του 1836.

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.



Το σχέδιο της νέας πόλεως των Αθηνών, κατά τους Κλεάνθη και Schaubert (1833), λιθογραφία. Ο χάρτης τυπώθηκε σε συνδυασμό προς το ρυμοτομικό σχέδιο. Σημειώθηκαν και τα μνημεία των μεσαιωνικών χρόνων, όσα εκρίθησαν διατηρητέα και βρίσκονταν μέσα στον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης.

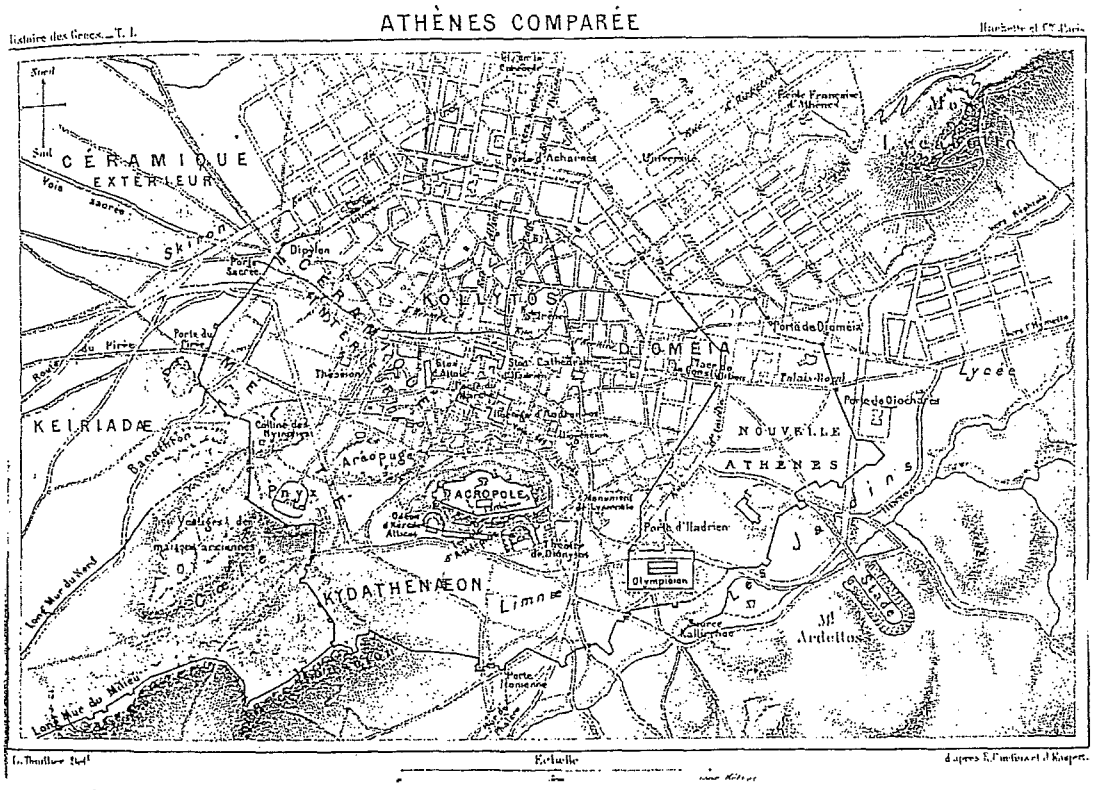


Η τροποποίηση του Klenze (1834), σε αντίγραφο του 1835.

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

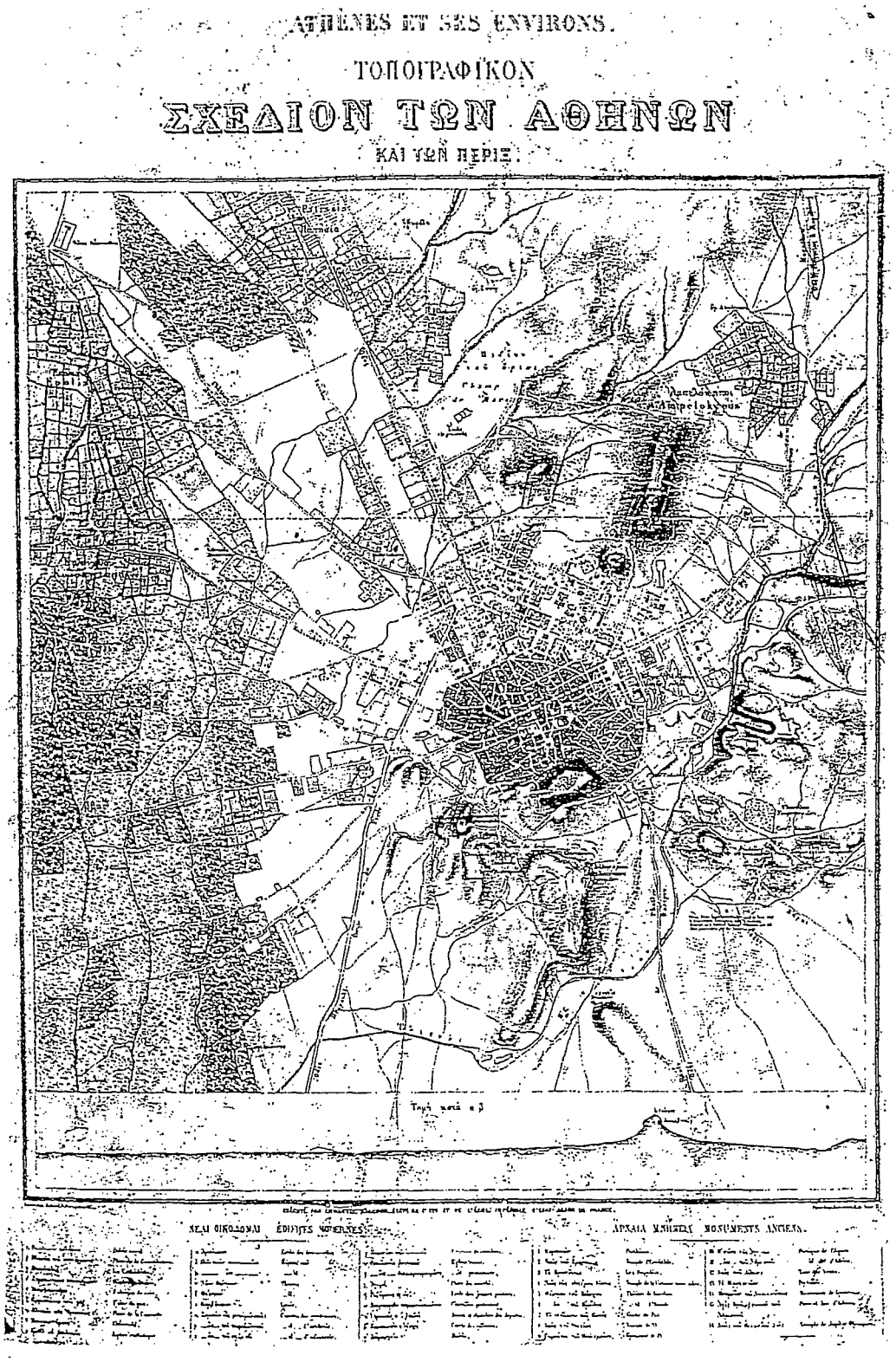


Χάρτης της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών, H. Colburn, Λονδίνο 1837.



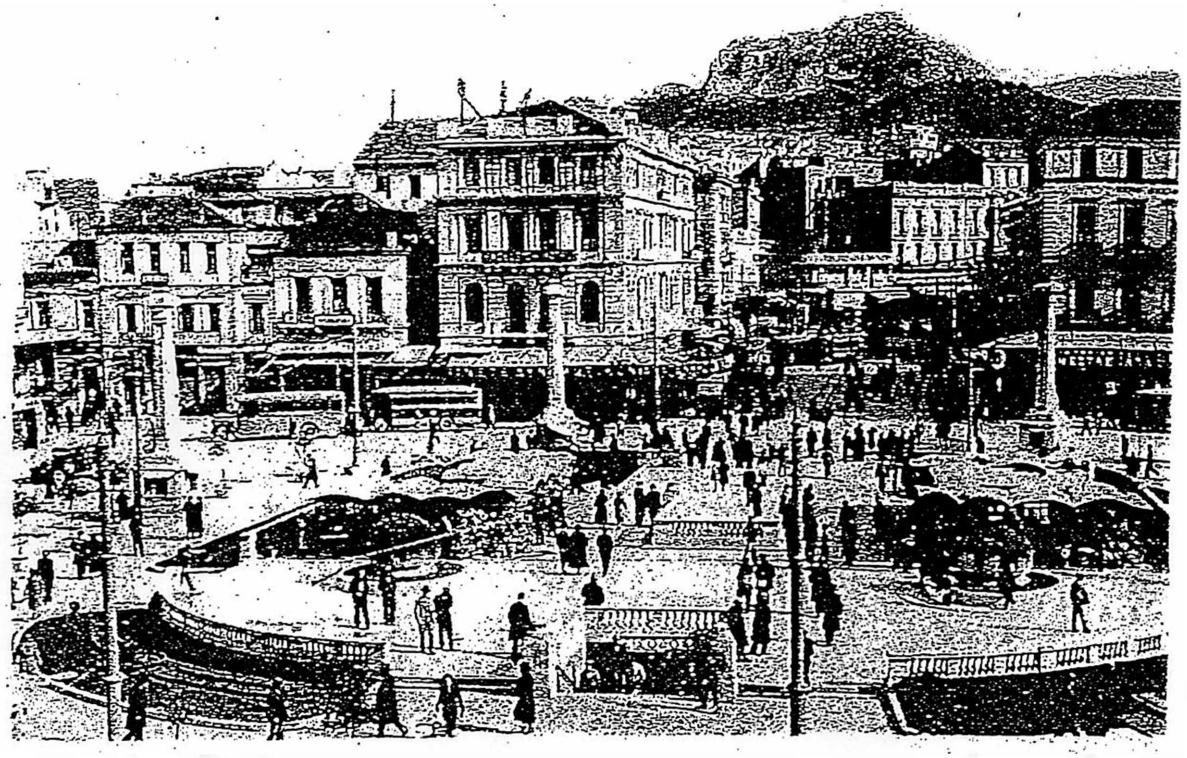
Πολεοδομικό σχέδιο των Αθηνών (~ 1880), σχεδιασμένο από τον L. Thuillier κατά τις οδηγίες των E. Curtius και A. Kaupert.

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.



Τοπογραφικό των Αθηνών του 1860, από τον στρατιωτικό μηχανικό Εμμ. Καλλέργη.

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.



Ἀθῆναι — Πλατεῖα Ὁμονοίας

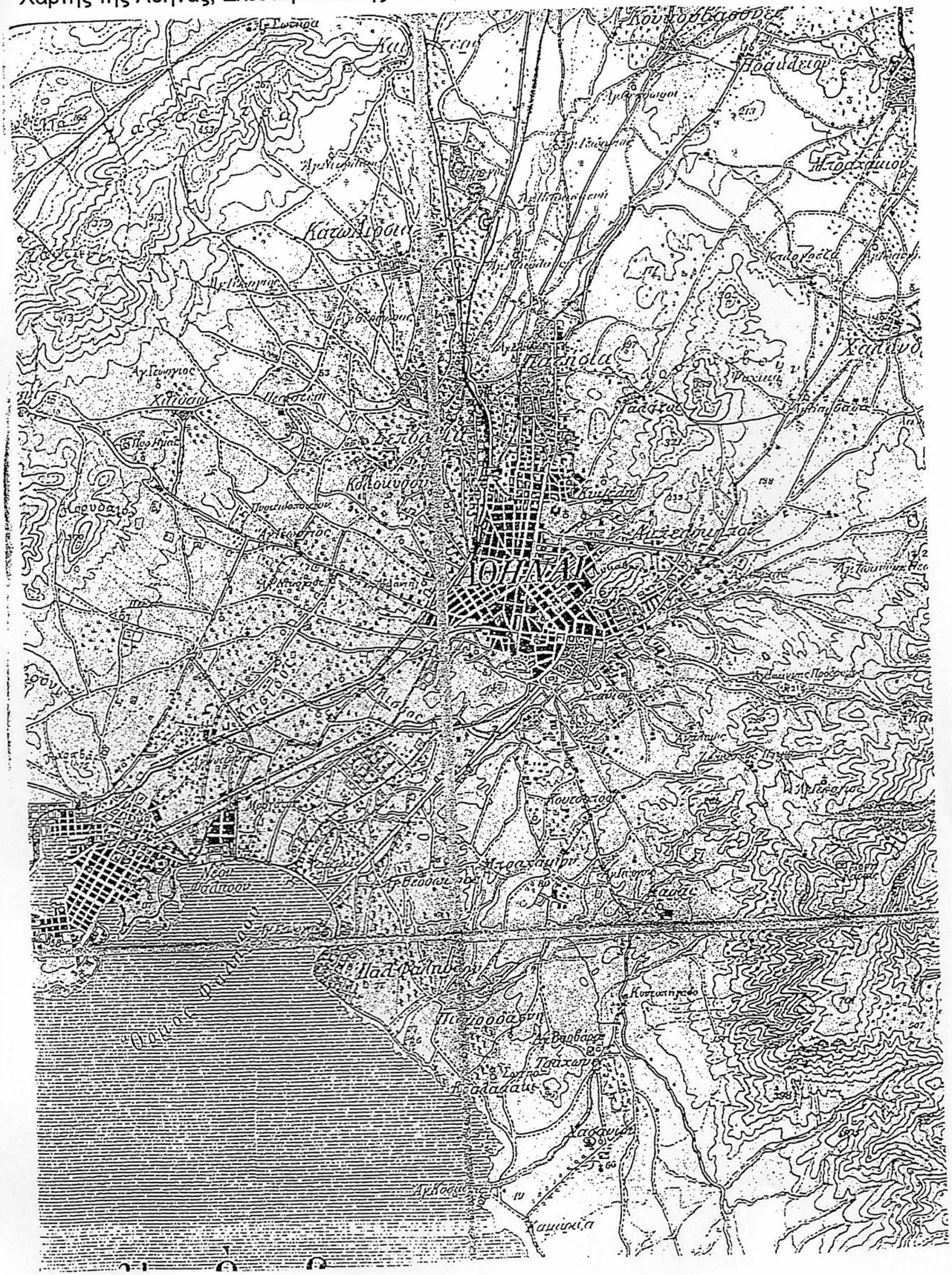
Athènes — Place de la C



Marie André — 15/7/19

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

Χάρτης της Αθήνας, Ελευθερουδάκης – Bart, 1912



Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.- *Πολεοδομική Ανάλυση Ειδικές Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

9.2.3. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΟΝ 20 ΑΙΩΝΑ

Ο Πειραιάς στις αρχές του 20ου αιώνα θεωρείται ολοκληρωμένο οικιστικό σύνολο που εξελίσσεται στην ενδοχώρα του λιμανιού και κατά μήκος της ζώνης (Καστέλα – Φάληρο). Οι κύριες λειτουργίες που εκδηλώνονται στην πόλη είναι το εμπόριο και οι εξυπηρετήσεις του λιμανιού[12]. Στον Πειραιά εξελίσσονται δύο κέντρα, στην πλατεία Δημαρχείου – Δημοτικό Θέατρο και στο «Ρολόι» (λιμάνι), προσθέτοντας μια ιδιαίτερη, ολοκληρωμένη δομή στην πόλη, ενώ συγκροτείται ο κοινωνικός ιστός με κανονική διαστρωμάτωση που εκφράζεται χωρικά.

Στην Αθήνα στις αρχές του 20ου αιώνα γύρω από το ιστορικό κέντρο και τις νέες πλατείες αναπτύσσονται οι υπερτοπικές δραστηριότητες Εκπαίδευσης, Διοίκησης, Πολιτιστικών και Αναψυχής. Οι πλατείες ενώνονται με άξονες που κατά μήκος τους εγκαθίστανται υπερτοπικές δραστηριότητες εμπορίου και διοίκησης και αποτελούν τη φυσική προέκταση των κέντρων, αποτελώντας με αυτά ενιαίο σύνολο.

Στην πορεία της πόλης το κέντρο επεκτείνεται σφαιρικά, αποτελώντας ένα ενιαίο σύνολο – μονοκεντρική ανάπτυξη πόλης - και περιβαλλόμενο από περιοχές κατοικίας. Η ανάπτυξη του κέντρου γίνεται ακτινωτά κατά μήκος των οδικών αξόνων που εκκινάν από αυτό και οδηγούν σε αυτό. Η κοινωνική διαστρωμάτωση της πόλης ακολουθεί την ίδια χωρική έκφραση του Πειραιά δηλαδή γύρω από το κέντρο ή περιοχή κατοικίας της αστικής τάξης, στα όρια της πόλης οι περιοχές κατοικίας των εργατικών στρωμάτων.

Μετά την Μικρασιατική καταστροφή και την εγκατάσταση των προσφύγων ο ρόλος της Πειραιώς μεταβάλλεται χωρίς να διαφοροποιείται ουσιαστικά ο χαρακτήρας της[13]. Παραμένει ο βασικός άξονας που συνδέει το κέντρο, διοικητικό και εμπορικό, της Αθήνας με το κέντρο του Πειραιά και κυρίως το λιμάνι, η περιαστική ζώνη που αναπτύσσεται κατά μήκος της μεταβάλλεται στον υποδοχέα εγκατάστασης των κυρίων βιομηχανικών μονάδων. Επιπλέον η Πειραιώς εξυπηρετεί κυκλοφοριακά και τις εγκατεστημένες σε αυτή βιομηχανικές δραστηριότητες.

---

[12] Βλ. Υποσημείωση 6, Κορρε., Αθήνα 2000

[13] Μαλικούτη, Σταΐνχάουερ Γ., ΤσοκόπουλοςΒ.- *Πειραιάς, κέντρο Ναυτιλίας και Πολιτισμού*. Εκδόσεις Έφεσος, Αθήνα, 2000.

Ταυτόχρονα με την ανάπτυξη του Ελαιώνα ως την βασική βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή του Λεκανοπεδίου, η Πειραιώς εξυπηρετεί και συνδέει τα κέντρα των πόλεων με τις παραγωγικές μονάδες. Αποτελεί τον κύριο άξονα ανάπτυξης του Λεκανοπεδίου.

Μετά τον 2ο Παγκόσμιο Πόλεμο. Ο ρόλος και ο χαρακτήρας της οδού Πειραιώς μεταβάλλεται ριζικά. Η Πειραιώς υποβαθμίζεται σε περιοχή με κρίση. Σε αυτή την κατάσταση συνετέλεσαν η αλλαγή συνθηκών και η κρίση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων που ήταν τοποθετημένες κατά μήκος της οδού Πειραιώς. Η παγκόσμια κρίση στην μεταλλοβιομηχανία και την εριουργία, των οποίων οι βασικές μονάδες αυτών των δραστηριοτήτων ήταν εγκατεστημένες στην Πειραιώς, και η αδυναμία τους να εκσυγχρονισθούν επέφερε ως αποτέλεσμα το κλείσιμο τους. Οπότε εγκαταλείφθηκαν οι μεγάλες μονάδες επεξεργασίας μετάλλων, δερμάτων, υφασμάτων κλπ. αφήνοντας κενά τα κελύφη τους. Επιπλέον η δημιουργία νέων σύγχρονων βιομηχανικών ζωνών στην Ελευσίνα – Ασπρόπυργο που απορρόφησαν τις βασικές παραγωγικές δραστηριότητες που ήταν εγκατεστημένες στην Πειραιώς. Τέλος η διόγκωση του Διοικητικού και Εμπορικού κέντρου της Αθήνας που όντως κορεσμένο ξεκίνησε να εκτείνεται κατά μήκος των κυκλοφοριακών αξόνων Κηφισίας – Μεσογείων, μετατοπιζόμενο Βόρειο – Ανατολικά[14]. Η μετατόπιση του κέντρου βάρους ανάπτυξης του Λεκανοπεδίου Βόρειο Ανατολικά έφερε την τοποθέτηση υπερτοπικών και μητροπολιτικών δραστηριοτήτων στην Κηφισίας με επακόλουθο την επέκταση του οικιστικού ιστού. Βορειοανατολικά και με αποτέλεσμα την υποβάθμιση των Νοτίων και Δυτικών περιοχών και την απομείωση του ρόλου της Πειραιώς.

9.2.4. ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ 19ο ΚΑΙ 20ο ΑΙΩΝΑ

Οι χρήσεις γης κατά τον 19ο και 20ο αιώνα μεταβάλλονται αρκετά.
Η εγκατάσταση στην οδό Πειραιώς του εργοστασίου φωταερίου (Γκάζι) ήταν το πρώτο βήμα για την μετατροπή της οδού σε βιομηχανικό άξονα. Στο ανατολικό τμήμα του δρόμου, στην περιοχή Καμίνια γίνονταν παραγωγή τούβλων και κεραμιδιών. Από το 1890 και ως το τέλος του πρώτου παγκοσμίου πολέμου η οδός Πειραιώς εποικίζεται σταδιακά. Από το τέλος της δεκαετίας του 1890,

[14] Βλ. Υποσημείωση 4. Μπίρης Κ.Η., Αθήνα, 1999.

φτιάχνονται οι πρώτες βαριές ρυπογόνες βιομηχανίες η χρωματουργία Πειραιώς, η ΗΒΗ, η Έλμα, ο Παυλίδης, η Κλωστοϋφαντουργία Γαβριήλ κλπ.

Στον μεσοπόλεμο, με την εγκατάσταση των προσφύγων και την συνεχόμενη δημιουργία εργοστασίων, η οδός Πειραιώς πήρε την τελική της μορφή, κάνοντας την Αθήνα και τον Πειραιά να σχηματίζουν ένα ενιαίο αστικό συγκρότημα. Η ανάπτυξη της βιομηχανίας συνεχίστηκε και μετά το τέλος του δεύτερου Παγκοσμίου πολέμου. Η έναρξη την αποβιομηχάνισης της περιοχής ξεκίνησε την δεκαετία του 1970.

Στην Αθήνα κυριαρχούν οι μητροπολιτικές λειτουργίες Διοίκησης ενώ στον Πειραιά οι λειτουργίες Εμπορίου. Ο ρόλος της Πειραιώς προσδιορίζεται στην κυκλοφοριακή ένωση του κέντρου της Αθήνας με το λιμάνι και την πόλη του Πειραιά. Ο χαρακτήρας της προσδιορίζεται στον άξονα που συνδέει κυκλοφοριακά τα κέντρα δραστηριοτήτων των δύο αστικών κέντρων κατά μήκος της Πειραιώς οριοθετείται η περιαστική ζώνη όπου αρχίζουν να εγκαθίστανται παραγωγικές δραστηριότητες.

Οι ολοκληρωμένες αλλαγές χρήσεως γης στο κεντρικό και δυτικό τμήμα της πόλης, με την συνύπαρξη εμπορίου, παραγωγικών μονάδων, κατοικιών και έντονης κυκλοφορίας, δημιούργησε ασύμβατες λειτουργίες που τελικά οδήγησαν σε οριστική υποβάθμιση των συνοικιών αυτών.

9.3. Η ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η οδός Πειραιώς διέρχεται μέσα από πέντε δήμους την Αθήνα, τον Ταύρο, τον Άγιο Ιωάννη Ρέντη, το Μοσχάτο και τον Πειραιά.

Σε όλο της το μήκος παρουσιάζει στοιχεία υποβάθμισης και εγκατάλειψης με αποτέλεσμα να μην αναδύεται η ιστορική της σημασία.

9.3.1. Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ

Τα τελευταία χρόνια υπήρξε υποβάθμιση των λειτουργιών του λιμανιού. Η Ναυπηγοεπισκευαστική ζώνη σταμάτησε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις. Μετατοπίστηκε το εμπορικό λιμάνι και άλλαξε ριζικά (containers) ο χαρακτήρας λειτουργίας του. Επιπλέον το επιβατικό λιμάνι σταδιακά χάνει

μέρος της χρήσεως του και τη σημασία του λόγω του ότι το Νέο αεροδρόμιο στα Σπάτα άνοιξε νέους οδικούς άξονες (Αττική οδός – Ραφήνας) και αναπτύσσονται τα νέα λιμάνια της Ραφήνας και του Λαυρίου[15]. Αυτό έχει ως συνέπεια την ελάττωση των μετακινήσεων προς το λιμάνι και την μείωση της χρησιμότητας της Πειραιώς.

Η άσκημη κατάσταση των κτιρίων που είναι εγκατεστημένα στην οδό Πειραιώς δηλαδή ο μεγάλος αριθμός εγκαταλελειμμένων κτιρίων τα παλαιά κτίρια, τα ευτελή υλικά κατασκευής και η αισθητική υποβάθμιση των όψεων[16].

Η μεγάλη υποβάθμιση των λειτουργιών των κέντρων Αθήνα και κυρίως του Πειραιά. Αυτά τα δύο κέντρα σήμερα έχουν ελάχιστο ποσοστό των μητροπολιτικών δραστηριοτήτων τους, καλύπτοντας ως κέντρα μόνο μια σχετικά περιορισμένης έκταση ακτίνα επιρροής. Σε αυτό έχει συντελέσει η επέκταση νέων κέντρων, η εγκατάσταση υπερτοπικών δραστηριοτήτων κατά μήκος νέων αξόνων, αλλά και η κακή κυκλοφοριακή σύνδεση, καθώς και η έλλειψη εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων κέντρων.

Η μονοδιάστατη ανάπτυξη χρήσεως στις μονάδες που είναι τοποθετημένες επί της Πειραιώς και στην ευρύτερη περιοχή της. Η έντονη εγκατάσταση μονάδων μεταποίησης ή χονδρεμπορίου επί της Πειραιώς και ζωνών κατοικίας χαμηλών προδιαγραφών και εισοδημάτων στην περιοχή που την περιβάλλει οδηγούν στη δημιουργία μορφών γκέτο με ελάχιστη ελκτική ικανότητα.

Τέλος άλλο ένα χαρακτηριστικό είναι η έντονη έλλειψη ζωνών πρασίνου και ελευθέρων χώρων.

Για τη σημερινή κατάσταση της οδού Πειραιώς είναι κυρίως υπεύθυνο το καθεστώς χρήσεως γης που υπήρχε τόσο πριν το 1984, όσο και μετά με το προεδρικό διάταγμα 84/1984. Το πρώτο επέτρεψε τη συγκέντρωση όλων των μεγάλων βιομηχανιών και το δεύτερο την εγκατάσταση βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, αλλά ηπιότερης μορφής υπεραγορών εμπορικών κέντρων, στη δημιουργία των οποίων οδήγησε η αύξηση της αξίας της γης.

---

[15] Λουκάκης Π., Λυμπέρης Κ. - *Γνωμοδότηση για τα προτεινόμενα μέσα σταθερής τροχιάς στην περιοχή Νέο Αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» και τα Μεσόγεια.* Υπουργείο Μεταφορών και Επικοινωνιών, Αθήνα, 2000.

[16] Βλ. Υποσημείωση 3, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

9.3.2. ΟΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Μετά από μελέτη των διατιθέμενων στοιχείων της ΕΣΥΕ η πληθυσμιακή δύναμη, συνολικά 93.212 κάτοικοι, στους Δήμους Αθηνών, Ταύρου, Μοσχάτου, Αγ. Ι. Ρέντη και Πειραιά, κατανέμεται σε γενική έκταση πλην του οδικού δικτύου όποιας μορφής, 491,56 Ηα αποδίδοντας γενικά μια μικτή πυκνότητα της τάξης των 182,62 ατόμων / Ηα.

Η συνολική δύναμη των εργαζομένων είναι 73.496 άτομα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, αποτυπώνει την υφισταμένη κατάσταση και την δυναμική της περιοχής αναφορικά με τους κλάδους και τομείς της παραγωγής. Οπότε συνολικά καταγράφονται 14 άτομα που απασχολούνται στον πρωτογενή τομέα με ποσοστό 0,02%, 17.466 άτομα που απασχολούνται στον δευτερογενή τομέα με ποσοστό 23,76% και 56.016 άτομα που εργάζονται στον τριτογενή τομέα με ποσοστό 76,22%. Από την πληθυσμιακή δύναμη των τμημάτων της περιοχής μελέτης συνολικά 93.212 άτομα, οι οικονομικά άνεργοι είναι οι 36.828 που αναλογούν σε ποσοστό 39,50%. Από το σύνολο των οικονομικά ενεργών 36.828 άτομα, τα 15 άτομα απασχολούνται στον πρωτογενή τομέα με ποσοστό 0,04%, 17.936 άτομα απασχολούνται στον δευτερογενή τομέα με ποσοστό 47,48% και 19.327 άτομα απασχολούνται στον τριτογενή τομέα με ποσοστό 52,48%.

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην οδό Πειραιώς αποτυπώνεται η συνολική εικόνα του Λεκανοπεδίου της Αθήνας ότι η συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων ανήκει στην ατομική ιδιοκτησία. Αν και υποστηρίζεται η δέσμευση, εκ μέρους της πολιτείας, και η απαλλοτρίωση μεγάλων εκτάσεων, με στόχο την υπαγωγή τους στο προτεινόμενο ή προγραμματιζόμενο δίκτυο ελεύθερου ή αισθητικού περιβάλλοντος χωρών, στις μέρες μας το περιεχόμενο του καταλόγου των δημοσίων ιδιοκτησιών είναι αρκετά περιορισμένα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της κτηματικής εταιρείας Δημοσίου στα μητρώα τους βρέθηκαν 7 καρτέλες ακινήτων δημόσιας ιδιοκτησίας με ενημέρωση 21/02/2002.

Τα βασικά χαρακτηριστικά διαμελισμού καθώς και διαμόρφωσης πολεοδομικών ενοτήτων στην οδό Πειραιώς είναι γραμμικά και χωρικά. Ο Ελαιώνας θεωρείται μια ξεχωριστή πολεοδομική ενότητα που προσδιορίζεται από εγκαταστάσεις χρήσεων δευτερογενούς και χονδρεμπορίου καθώς και μεμονωμένους θύλακες κατοικίας. Αν και ο Ελαιώνας οριοθετείται χωρικά και

μόνο ένα μικρό του τμήμα εφάπτεται της οδού Πειραιώς, οι χρήσεις του που υπάρχουν στον Ελαιώνα εκτείνονται κατά μήκος της Πειραιώς, διεισδύοντας στον αστικό ιστό με κατεύθυνση τις λιμενικές εγκαταστάσεις που είναι στον Πειραιά[17].

Το μητροπολιτικό ιστορικό δίπολο Πειραιά – Αθήνας οριοθετεί την οικιστική δομή της περιοχής της οδού Πειραιώς, αφού ο ρόλος χάραξη της υπήρξε η ένωση αυτών των κέντρων γεγονός που υπάρχει ακόμα και σήμερα. Επιπλέον με το Χονδρεμπόριο η Οδός Πειραιώς , ο Αγ. Ι. Ρέντης αποκεντρώνονται. Τα τοπικά κέντρα της οδού Πειραιώς έχουν ως κοινό τους χαρακτηριστικό την εσωστρέφεια που εκδηλώνουν καθώς και την απόσταση τους από την Πειραιώς μεγάλη ή μικρή, αφού εμφανίζουν μια ανάπτυξη γραμμική κατά μήκος τοπικών δευτερεύουσων αρτηριών συχνά παράλληλη με την οδό Πειραιώς.

Το πολιτιστικό κέντρο στο Γκάζι ενισχύει τον μητροπολιτικό ρόλο της θέσης που εξυπηρετείται από τον προβλεπόμενο σταθμό Μετρό. Ο χώρος του πολιτιστικού κέντρου καταλήγει στις γραμμές του ΟΣΕ με διαμορφωμένους χώρους. Στο υπόλοιπο τμήμα της οδού Πειραιώς η τοποθέτηση κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών δεν εκδηλώνει μια ολοκληρωμένη λειτουργική και μορφολογική δομή αυτών των λειτουργιών. Αυτές οι λειτουργίες προβλέπεται πως θα εγκατασταθούν βάσει διαθεσιμότητας του χώρου καθώς και επαχρήσης δημόσιων εγκαταστάσεων.

Την οδό Πειραιώς καθιστούν κύριο άξονα σε μια γραμμική δομή η συγκέντρωση ουσιαστικών λειτουργιών όπως το Γκάζι, η Σχολή Καλών Τεχνών, το ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, οι παλαιές εγκαταστάσεις ΔΕΗ Μοσχάτου, το Πολιτιστικό κέντρο δυτικά της ΔΕΗ αλλά και η εμφάνιση αρκετών εν δυνάμει παρόμοιων λειτουργιών. Είναι αρκετά ουσιαστική η αξιοποίηση υφιστάμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών σε αυτόν τον γραμμικό εν δυνάμει άξονα καθώς θα αποτελέσουν στοιχεία με σκοπό την πραγματοποίηση αξόνων καθετότητος με απώτερο σκοπό σύνδεσης των οικιστικών περιοχών. Στο σύνολο της οδού Πειραιώς όμως δεν παρουσιάζεται ένα ιεραρχικά δομημένο σύνολο κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων. Αλλά σε αντίθεση υφίστανται οι

[17] Βλ. Υποσημείωση 3. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα, Ιούνιος 2002.

δυνατότητες για την επίτευξη ενός τέτοιου δικτύου και αυτές έγκειται στον θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Η κατοικία αποτελεί βασική χρήση στην ευρύτερη περιοχή της οδού Πειραιώς στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων που οριοθετείται από το υπερτοπικό κέντρο της ομόνοιας και διακόπτεται στην περιοχή Γκάζι και στο τμήμα από το Σαράφειο κολυμβητήριο έως της Χαμοστέρνας. Η χρήση της κατοικίας συνεχίζεται στον Δήμο Ταύρου όπου οριοθετείται από την οργανωμένη δόμηση. Άλλωστε στην ανατολική πλευρά της Πειραιώς ο Δήμος Ταύρου αποτελεί το όριο της ανάπτυξης κατοικίας. Στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής της οδού Πειραιώς που συμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Πειραιά η κατοικία είναι έντονη ενώ εναλλάσσεται με ζώνες μεταποίησης έως την Αλιπέδου ενώ στα δυτικά της εκδηλώνεται το ιστορικό καθώς και το κεντρικό τμήμα του Δήμου.

Οι κεντρικές λειτουργίες στην ευρύτερη περιοχή εμφανίζονται ως πόλοι και ως γραμμικές αναπτύξεις ή σταυροί. Τα υπεροπτικά κέντρα Πειραιά και Αθήνας οριοθετούν τα όρια της οδού Πειραιώς μητροπολιτικοί πόλοι με γραμμικές επεκτάσεις κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων. Στην ευρύτερη περιοχή παρουσιάζονται χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα που μετέβαλαν την εξέλιξη της οδού Πειραιώς.

Στο κέντρο της οδού Πειραιώς Βορειοδυτικά της οικιστικής περιοχής του Δήμου του Ταύρου θεσμοθετούνται από το διάταγμα του Ελαιώνα βασικοί χώροι πρασίνου και αθλητισμού. Βορειοδυτικά του αθλητικού πόλου του Σαράφειου κολυμβητηρίου υφίσταται και θεσμικά εκτείνεται το πάρκο Ηρώων. Βορειοδυτικά των κοινόχρηστων εκτάσεων στο Γκάζι και σε μικρή απόσταση είναι ο Βοτανικός κήπος καθώς και οι εκτάσεις της Γεωπονικής Σχολής.

Σε ορισμένους ισόπεδους κόμβους σημειακοί με κάθετους άξονες του κυρίου οδικού δικτύου εκδηλώνεται κυκλοφοριακή φόρτιση, καθώς και στις απολήξεις της οδού Πειραιώς στην είσοδο στο κέντρο της Αθήνας και στην είσοδο στον Πειραιά. Η συχνή κίνηση βαρέων είναι χαρακτηριστικό της οδού εξαιτίας των συναφών χρήσεων γης, καθώς θεωρείται πηγή προβλημάτων αφού δυσκολεύει την γενικότερη κίνηση αλλά και ιδιαίτερα κατά την είσοδο και έξοδο των εγκαταστάσεων που είναι κατά μήκος της Πειραιώς. Η οδός Πειραιώς θεωρείται φις βασική αρτηρία χωρίς να συνοδεύεται από ένα ικανοποιητικά δομημένο υποδεέστερο οδικό δίκτυο που θα κατασκεύαζε σχέσεις σύνδεσης με

τις χρήσεις της ευρύτερης περιοχής. Αυτό το φαινόμενο είναι έντονο στο κεντρικό τμήμα της που αναπτύχθηκε χωρίς οργανωμένο ρυμοτομικό σχέδιο και υπογραμμίζεται από την ύπαρξη των γραμμών ΟΣΕ και ΗΣΑΠ.

Στην μελέτη της οδού Πειραιώς ενός γραμμικού άξονα η εξέταση της διόρθωσης της αναλύεται με μορφή συνόλων με κοινά χαρακτηριστικά και ρόλο στην πολεοδομική λειτουργία της πόλης, καθώς και με στοιχεία του χώρου μεταξύ των ενοτήτων που λειτουργούν ως στοιχεία διαφοροποίησης ή σύνδεσης μεταξύ αυτών. Η έννοια της διάρθρωσης, ταιριάζει με την έννοια της λειτουργίας ενοτήτων στο χώρο, καθώς και της σχέσης αυτών μεταξύ τους. Αυτή η μορφή ανάλυσης αναφέρεται σε κρίκους δηλαδή χωρικές ενότητες με κάποια χαρακτηριστικά, καθώς και κόμβους – συνδέσμους δηλαδή μεσοδιαστήματα.

Το τμήμα Ομόνοια Γκάζι θεωρείται μια ενότητα με κοινό χαρακτηριστικό της αύξησης κεντρικών λειτουργιών με συνεχής δόμηση μετώπων στα οικοδομικά τετράγωνα. Το Γκάζι αποτελεί έντονο κόμβο και σημείο σύνδεσης, με πολιτιστική λειτουργία, καθώς και με ενίσχυση του ρόλου από την παρουσία της Ιερά οδού.

Το τμήμα Χαμοστέρνας Δημαρχείο Ταύρου έχει ως βασικό χαρακτηριστικό την οργανωμένη δόμηση, αφού η κατοικία πλησιάζει την οδό Πειραιώς. Το Δημαρχείο Ταύρου με τα Σφαγεία οριοθετούν την εκκίνηση των εγκαταστάσεων μεταποίησης ενώ λειτουργεί ως διαχωριστικό σημείο και διαθέτει τα γνωρίσματα του εν δυνάμει κόμβου σύνδεσης.

Το πρώτο τμήμα έντονων μονάδων μεταποίησης καθώς και μετάλλαξης έγινε με την εγκατάσταση της Σχολής Καλών Τεχνών καθώς και με το ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού. Αυτές οι εγκαταστάσεις σήμερα λειτουργούν ως πολιτιστικοί χώροι χωρίς να εκδηλώνονται φαινόμενα όσμωσης συναφών χρήσεων στην άμεση περιοχή τους.

Στο ευθύγραμμο τμήμα της Πειραιώς με τη Σχολή Καλών Τεχνών έως τον Κηφισό εμφανίζονται εγκαταστάσεις δευτερογενούς τομέα καθώς και χονδρεμπορίου.

Στη νότια πλευρά του Κηφισού με τον κόμβο Αλιπέδου εκδηλώθηκαν έντονες τάσεις μετάλλαξης προς τον τριτογενή τομέα, με την εγκατάσταση εμπορικών κέντρων εκτάσεις της Χρωπεί και Ελαίς. Αντίθετα στο βόρειο τμήμα ο βασικός χαρακτήρας μορφοποιείται και χαρακτηρίζεται από μικρές

επιχειρήσεις και την επαναφορά της κατοικίας αν και όχι στο μέτωπο της οδού Πειραιώς.

Έντονα μέτωπα συνεχούς δόμησης, έντονος χαρακτήρας κεντρικών λειτουργιών και κατοικίας εμφανίζονται στον κόμβο Αλιπέδου με τη Γρηγορίου Λαμπράκη. Στο κόμβο Αλιπέδου με την πλατεία Ιπποδαμείας οριοθετείται από κλειστά μέτωπα, με την τοποθέτηση μονάδων μεταποίησης, εμπορίου, χονδρεμπορίου και υπηρεσιών. Σε βασικό τμήμα του υπάρχει έντονη η παρουσία των γραμμών του ΗΣΑΠ που αποκλείει το ανατολικό μέτωπο. Τέλος η πλατεία Ιπποδαμείας με το Λιμάνι όπου εκδήλωναν έντονες λειτουργίες κέντρου πόλης με παραδοσιακή δομή λιανικού εμπορίου και εξυπηρέτησης του λιμανιού.

Οι ενότητες Αλιπέδου, Γρηγόρη Λαμπράκη, Πλατεία Ιπποδαμείας και έως το λιμάνι είναι συνδεδεμένες με την οργάνωση των λειτουργιών των χρήσεων και των δραστηριοτήτων της πόλης του Πειραιά, ενώ οι σχέσεις τους με την Πειραιώς περιορίζεται στην κυκλοφοριακή επέκταση του άξονα προς το λιμάνι.

Η κατοικία σε όλη της οδό Πειραιώς δεν έχει μεγάλη παρουσία, ξεκινώντας από την Ομόνοια έως τον Πειραιά είναι χαρακτηριστική η απουσία της κατοικίας, ιδίως στο τμήμα της έως το Γκάζι. Η συγκέντρωση του εμπορίου εμφανίζεται έντονα και στα δύο άκρα της οδού Πειραιώς στο κέντρο της Αθήνας Ομόνοια και στο κέντρο του Πειραιά. Η διοικητική χρήση δεν κυριαρχεί πουθενά καθώς δεν εμφανίζει συγκέντρωση σε κανένα σημείο στης οδό Πειραιώς. Η διοίκηση εμφανίζεται ξεχωριστά σε πέντε μεμονωμένα σημεία στο μέτωπο της οδού Πειραιώς με τη ΔΕΗ, το Υπουργείο Εργασίας, το Υπουργείο Πολιτισμού, το ΥΠΕΧΩΔΕ καθώς και τα γραφεία και αποθήκες της ΔΕΗ. Επιπλέον οι χώροι γραφείου εμφανίζονται ως χρήση με κάποια άλλη ταυτόχρονα χρήση, όπως με το χονδρεμπόριο, την βιοτεχνία, το εμπόριο, τη βιομηχανία και τη διοίκηση και δεν εμφανίζει συγκέντρωση σε κανένα σημείο της οδού Πειραιώς.

Η χρήση της αναψυχής έχει ιδιαίτερη μορφή επί της Πειραιώς αφού η συνύπαρξη χώρων αναψυχής με τα συνεργεία και χονδρεμπόριο αλληλοεπηρεάζονται σε μικρό βαθμό αφού λειτουργούν σε ξεχωριστές ώρες της ημέρας. Το πρωί ανθεί το χονδρεμπόριο και τα συνεργεία ενώ το βράδυ ερημώνουν ενώ στις περιοχές λειτουργούν τα εστιατόρια και οι πολύ χώροι μουσικής και θεάματος.

Οι κοινωφελείς χώροι που είναι εγκατεστημένα στην περιοχή είναι μικρής κλίμακας και καλύπτουν τις τοπικές ανάγκες των περιοχών κατοικίας. Υφίστανται σχολικά συγκροτήματα, σε αποστάσεις ικανές να καλύψουν μερικές από τις ανάγκες που έχουν οι γειτονιές. Άλλωστε οι κοινωφελείς χρήσεις αναπτύσσονται στα πίσω οικοδομικά τετράγωνα όπου αναπτύσσεται η κατοικία και όχι στο μέτωπο της οδού Πειραιώς.

Η βιομηχανία ξεκινάει να παρουσιάζεται σημειακά αλλά με ένταση επί της οδού Πειραιώς ιδιαίτερα μετά το Γκάζι, συγκεκριμένα μετά τη διασταύρωση με την οδό Ηρακλειδών. Επίσης οι βιοτεχνικές συγκεντρώσεις εκδηλώνονται κυρίως στα ίδια σημεία με τις βιομηχανίες. Η περιοχή με την εντονότερη συγκέντρωση βιοτεχνικών χρήσεων ταυτίζεται με τη συγκέντρωση των βιομηχανικών χρήσεων στην συμβολή της οδού Πειραιώς με τον Ελαιώνα και με τις οδούς Κύπρου και Χρυσοστόμου Σμύρνης. Το χονδρεμπόριο και οι χώροι των αποθηκών αποτελούν βασική χρήση σε όλη την οδό Πειραιώς. Η συνύπαρξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου καλύπτει ένα μεγάλο τμήμα της Πειραιώς αλλά η άσκημη κατάσταση των περισσότερων εγκαταστάσεων δημιουργεί εικόνα υποβάθμισης και εγκατάλειψης.

Οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ελάχιστοι, οπότε παρουσιάζεται έλλειμμα στην κάλυψη των αναγκών των κατοικιών της περιοχής. Η χρήση των μεταφορών παρουσιάζεται σε επιφάνειες χώρων συγκέντρωσης μεταφορικής υποδομής όπως το αμαξοστάσιο του ΗΛΠΑΠ που είναι στο χώρο του Αρχαιολογικού Χώρου του Κεραμεικού.

Επιπλέον υπάρχουν και χώροι χωρίς χρήση όπως είναι τα κενά οικόπεδα, οι εγκαταλειμμένοι χώροι και τα οικόπεδα με υπαίθριες δραστηριότητες. Ο εντοπισμός αυτών των χρήσεων γίνεται με στόχο την καταγραφή των χώρων στο απόθεμα γης με απώτερο σκοπό την χρησιμοποίηση τους στον εμπλουτισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στην περιοχή.

Επιπρόσθετα υπάρχουν και κάποιες ειδικές χρήσεις όπως είναι ο αρχαιολογικός χώρος του Κεραμεικού και ο χώρος του στρατού στο Ρουφ.

Τα συνεργεία αποτελούν μια χρήση που εμφανίζεται αρκετά συχνά στην οδό Πειραιώς.

Τέλος οι χώροι στάθμευσης στην περιοχή της οδού Πειραιώς είναι ελάχιστοι, άλλωστε δεν θα μπορούσε να ήταν διαφορετική η εικόνα από αυτή

που επικρατεί σε όλο το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας και του Πειραιά, σημειακά μόνο εντοπίζονται κάποιοι χώροι υπαίθριοι και στεγάσιμοι, οι οποίοι λειτουργούν ως χώροι στάθμευσης.

Στην οδό Πειραιώς υπάρχουν κάποιοι περιορισμοί στις χρήσεις γης, αυτοί είναι:

- Οι ανοικτοί χώροι στάθμευσης επιτρέπονται μόνο αν δεν φαίνονται από την οδό Πειραιώς.
- Στις ζώνες γενικής κατοικίας και Πολεοδομικού κέντρου επιτρέπονται τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, μόνο όταν δίνεται άδεια από τον δήμο.
- Στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και στον Πειραιά, απαγορεύονται τα πρατήρια βενζίνης.
- Υπεραγορές και πολυκαταστήματα μπορούν να εγκατασταθούν αλλά σε μικρό αριθμό και πυκνότητα.

Σε όλη την οδό Πειραιώς θα υπάρχουν απαγορεύσεις για χρήση γης που θα αποτελεί πηγή όχλησης για το περιβάλλον και ιδιαίτερο τη νύχτα. Γενικότερα σε όλα τα κτίρια που έχουν πρόσοψη στην οδό Πειραιώς θα απαγορεύεται να ασκήσουν δραστηριότητα συνεργεία και αποθήκες οικοδομικών υλικών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10^{Ο} : Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

10.1. ΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η ιστορικότητα της οδού Πειραιώς εκφράζεται από ιστορικά στοιχεία κατά μήκος της αλλά και από την θέα προς την Ακρόπολη. Το ανατολικό της τμήμα είναι προσανατολισμένο προς τον Παρθενώνα με αποτέλεσμα να είναι ορατός και να τονίζει διαρκώς τον ιστορικό ρόλο της οδού. Η θέα στον Παρθενώνα ο χώρος του Κεραμεικού, καθώς και τα αρκετά δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής, δημιουργούν ένα έντονο προς ανάδειξη δυναμικού που οδηγεί στην αναβάθμιση της οδού.

Η Πειραιώς λειτουργεί απωθητικά στην εξέλιξη της κατοικίας αφού ήταν από νωρίς ο βασικός γραμμικός πόλος εγκατάστασης οικονομικών δραστηριοτήτων, καθώς και η πηγή όχλησης. Ουσιαστικό πόλο κατοικίας αποτελεί η οργανωμένη δόμηση εργατικών πολυκατοικιών στην περιοχή του Ταύρου που οριοθετεί την ανατολική ανάπτυξη της κατοικίας που αποτελεί βασική χρήση στο τμήμα του Δήμου Αθηναίων. Άλλωστε η κατοικία σπάνια βρίσκεται στο μέτωπο της Πειραιώς αλλά εξελίσσεται κύρια στα μετόπισθεν. Βασικά τμήματα αυτών των περιοχών κατοικίας συνιστούν υποβαθμισμένες περιοχές αν και αξιόλογες μορφολογικά όπως το Μεταξουργείο, το Γκάζι και του Ψυρρή, οι οποίες έχουν δημιουργήσει ξεχωριστό πεδίο μελέτης και παρέμβασης από την πολιτεία[1]. Η υποβάθμιση αυτών των περιοχών έγκειται στην εξέλιξη άλλων αρνητικών για την κατοικία χρήσεων, όπως είναι η βιοτεχνία, τα συνεργεία κ.λ.π. εξαιτίας της μορφής της παραγωγής τους. Εξαιτίας ότι η χρήση της κατοικίας θεωρείται ότι είναι ανάγκη να διατηρηθεί και να ενισχυθεί το όραμα με την Πειραιώς, σύνολα κατοικίας χρήζουν ιδιαίτερων παρεμβάσεων αλλά και μέτρων.

Στην Πειραιώς μεταβάλλεται ο δευτερογενής χαρακτήρας της προς μια τριτογενοποίηση των δραστηριοτήτων με σαφή κλασική

[1] ΥΠΕΧΩΔΕ.- *Μελέτη Ανάπλασης της οδού Πειραιώς. Πολεοδομική ανάλυση.* Τεύχος Α. , Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

διαφοροποίηση από άλλους βασικούς οδικούς άξονες της πόλης. Η τριτογενοποίηση της Πειραιώς εξαιτίας ενός υποβαθμισμένου χαρακτήρα, λόγω της εγκατάλειψης των βιομηχανικών δραστηριοτήτων στην περιοχή, στηρίχτηκε στην δημιουργία λιγότερο «ευγενών χρήσεων» όπως χονδρεμπόριο, μεταφορές, περιορισμένους γραφειακούς χώρους καθώς και βασικές μονάδες πολυκαταστημάτων τα τελευταία χρόνια. Παρόλ' αυτά ο δευτερογενής τομέας εξακολουθεί να είναι ισχυρός σε πολλαπλές κλίμακες. Ταυτόχρονα, σημαντικός αριθμός μικρών και μεσαίων μονάδων με πολλαπλά αντικείμενα αναπτύσσονται στον χώρο συχνά σε κακής ποιότητας κτίσματα. Μονάδες μητροπολιτικού εμπορίου, καθώς και κοινωφελείς λειτουργίες βιοτικού και δημοσίου τομέα που εγκαταστάθηκαν τα τελευταία χρόνια λειτουργούν σημειακά, καθώς και ως δείκτες τάσης.

Η τροποποίηση της Πειραιώς τονίζεται από την σημαντική διαθεσιμότητα αδόμητων εκτάσεων ή με χαμηλό υλοποιημένο συντελεστή δόμησης σε συνδυασμό με την ύπαρξη κτιρίων σε άσημη κατάσταση ή ευτελών βιοτεχνικών κατασκευών. Σε αυτές τις οικοπεδικές εκτάσεις οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις χρήσεων είναι ευάλωτες σε ενδεχόμενη αύξηση αξιών γης. Αυτά τα γνωρίσματα τονίζουν την ρευστότητα σε αρκετές ενότητες της περιοχής σε επίπεδο κελύφους, χαρακτήρα αλλά και χρήσεων.

Η κατάσταση της εγκατάλειψης και της ύφεσης στην οδό Πειραιώς είναι ορατή στο μεγαλύτερο μήκος της. Παρουσιάζεται στις όψεις των κτιρίων, στις χρήσεις τους, καθώς και στις τροποποιήσεις του δημοσίου χώρου. Η διατήρηση οχλουσών δραστηριοτήτων δεν κατατάσσεται στην κατηγορία της οικουμενικής ύφεσης αλλά αποτελεί παράγοντα υποβάθμισης της περιοχής.

Την επανάχρηση κτιρίων σε μια σημειακή κλίμακα σηματοδοτούν η τοποθέτηση χρήσεων εμπορικού υπερτοπικού χαρακτήρα, καθώς και η χωροθέτηση κοινωφελών λειτουργιών του Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα. Η εικόνα της ύφεσης είναι αισθητή και οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η μετάλλαξη της οδού ζητάει πορεία, στρατηγική και επίστευση. Η διαθεσιμότητα εκτάσεων και δόμησης συνθέτουν τις προϋποθέσεις τροποποίησης ευρύτερων περιοχών αξιοποιώντας τις υλοποιημένες επενδύσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Ανασταλτικό παράγοντα στην εξέλιξη κάθετων λειτουργικών συνδέσεων αποτέλεσε ο ρόλος φράγματος των γραμμών ΗΣΑΠ, η απώθηση χρήσεων κατοικίας και η έλλειψη παράπλευρων οργανωμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε σημαντικά τμήματα της Πειραιώς.

Από τα δεδομένα της Πειραιώς, αλλά και της ευρύτερης περιοχής εξάγονται δυνατότητες δημιουργίας κάθετης λειτουργικών αξόνων με ρόλο σύνδεσης και αναδόμησης της οδού Πειραιώς[2].

- **Άξονας 1.** Παραθαλάσσιο μέτωπο, εκτάσεις χρωπει, Ολυμπιακός πόλος Καραϊσκάκη, Σχολή ΣΚΥΠ, στρατόπεδο Σακελιώνα, αθλητικές εγκαταστάσεις στα όρια του Δήμου Ρέντη Πειραιά, αμαξοστάσιο ΟΣΕ.
- **Άξονας 2.** Απόκεντρο του Δήμου Μοσχάτου, σταθμός Μετρό, Λαχαναγορά, συντίθενται οι δυνατότητες βελτίωσης αυτού του άξονα που σχετίζονται με την διατήρηση ή όχι της κεντρικής Λαχαναγοράς Αθηνών καθώς και του χαρακτήρα επανάχρησης του χώρου που προσεγγίζει τα 300 στρέμματα.
- **Άξονας 3.** Το κέντρο της Καλλιθέας, καθώς και η προέκτασή του στον αντίστοιχο σταθμό τρένου, το κέντρο του Δήμου Ταύρου και οι αραιοδομημένες εκτάσεις στα δυτικά του και προς τα βορειοανατολικά οι χαρακτηρισμένες εκτάσεις ελευθέρων χώρων και αθλητισμού του διατάγματος του Ελαιώνα.
- **Άξονας 4.** Οι εκτάσεις ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, το Γκάζι, οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι, η Ιερά οδός, Βοτανικός Κήπος και η Γεωπονική Σχολή.
- **Άξονες 5.** Το σύνολο των παραπάνω εν δυνάμει αξόνων αποτελούν κάθετα ως προς την Πειραιώς στοιχεία. Οι γραμμές του ΟΣΕ διαγράφουν παράλληλη προς τον βορρά πορεία και διογκώνονται από σημαντικές εκτάσεις αμαξοστασίων ή γενικότερα δημοσίων εκτάσεων.

10.2. ΟΙ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η προσδιόριση του κτιριακού αποθέματος και των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και όλων των στοιχείων του αστικού χώρου που εμπλέκονται ενεργά

[2] Βλ. Υποσημείωση 1, ΥΠΕΧΩΔΕ, (Α) Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

στην μορφοποίηση και στον προσδιορισμό του, θα στηριχτεί σε δύο στρατηγικές οπτικές, ξεχωριστής κλίμακας, ίσως αλλά όχι κατ' ανάγκη αντίθετες.

Η πρώτη στρατηγική οπτική στοχεύει στον εξωραϊσμό και βελτίωση της λειτουργικότητας και στην ποιοτική εξέλιξη της εικόνας της οδού Πειραιώς συνολικά αποτελεί μια γρήγορη δράση με μικρή χρονική περίοδο, μικρή εμβέλεια επιρροής και μικρή διάρκεια ζωής ως προς την επίδραση που θα έχει στο αστικό περιβάλλον.

Η δεύτερη στρατηγική οπτική επιδιώκει στην συνθετική αναδόμηση των χωρικών συνθηκών και των μηχανισμών, των φορέων και των παραγόντων που συμμετέχουν στην μορφοποίηση του δεδομένου αστικού χώρου καθώς τον διαφοροποιούν καθημερινά. Αυτή αποτελεί μια δομική δράση, η οποία είναι αργά υλοποιήσιμη αλλά αρκετά αποτελεσματική στην βελτίωση της ποιότητας του αστικού χώρου σε βάθος χρόνου με αυτό-αναπαραγωγικές δυνατότητες καθώς και πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα.

Η οδός Πειραιώς παρουσιάζει περισσότερο από κάθε άλλον αστικό δίαυλο ορισμένες σημαντικές, έντονες αντιθέσεις και αντιφάσεις, οι οποίες όμως συνυπάρχουν οπότε τις προσθέτουν ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε σχέση με την υπόλοιπη Αθήνα. Οπότε, η οδός Πειραιώς θα μπορούσαμε να πούμε ότι συνδέει αλλά και τέμνει, έχει μια αρχή και ένα τέλος, αποτελεί ταυτόχρονη είσοδο και έξοδο από την πόλη, οδηγεί από ή προς το λιμάνι και την θάλασσα και αλλού εισβάλει στον πυκνό αστικό ιστό των κέντρων, ενώ αλλού διέρχεται προς αδιαμόρφωτες περιοχές. Η χάραξή της ακολουθεί ιστορικές αστικές διαδρομές, η γεωμετρία της αλλού είναι ευθεία και αλλού γίνεται μια σύνθεση αποκλίσεων και εκτροπών. Διασταυρώνεται, τέμνεται και τέμνει αλλού βασικά δομικά χαρακτηριστικά της πόλης, διαχωρίζει, ενώνει εκατέρωθεν γειτονιές, παραγωγικές περιοχές, ελεύθερους χώρους. Προσδιορίζει τα λειτουργικά όρια κάποιων δήμων, ή αποτελεί την λειτουργική ραχοκοκαλιά κάποιων άλλων.

Κατά μήκος της υπάρχουν μονοκατοικίες, εργατικές πολυώροφες πολυκατοικίες, κτίρια γραφείων και εμπορικές αποθήκες, εργοστάσια, πανεπιστημιακά ιδρύματα, γήπεδα, πάρκα, μάντρες οικοδομικών υλικών, αρχαιολογικούς χώρους, εγκαταλειμμένα ερείπια, ανακαινισμένο κέντρο

πολιτισμού, καφενεία, ταβέρνες, νυχτερινά κέντρα, εμπορικά κέντρα, τηλεοπτικοί σταθμοί, δημαρχεία και σχολεία[3].

Από όλα αυτά απορρέει ότι η οδός Πειραιώς αποτελεί μια τομή στο μωσαϊκό της ευρύτερης πόλης, μια τομή που προσφέρει την ευκαιρία να προσδιοριστούνε με σαφήνεια, όλα εκείνα τα στοιχεία, οι δυνάμεις που δρουν, οι ενέργειες που απαιτούνται, οι συνθήκες που συντελούν στην παραγωγή και στον μετασχηματισμό του αστικού χώρου.

10.3. Η ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ (ΤΟΠΟΣΗΜΑ) ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Στο συνολικό μήκος της οδού Πειραιώς, καθώς και στα οικοδομικά τετράγωνα που την πλαισιώνουν, εντοπίστηκαν ορισμένες περιοχές, οικοδομικά τετράγωνα ή μεμονωμένα κτίσματα, στα οποία υπάρχουν τέτοια δεδομένα ώστε οδηγούν τον χαρακτηρισμό αυτών των περιοχών ως προβληματικές.

Τα προβλήματα σχετίζονται με τις εικόνες ερήμωσης, υποβάθμισης με κτιριακά σύνολα σε άσχημη κατάσταση καθώς και με ετερόκλητα στοιχεία που δημιουργούν μια αρνητική μορφή αισθητικής. Επιπλέον είναι οι δυσκολίες στην μετακίνηση πεζών και σχημάτων, τα αδιαμόρφωτα πεζοδρόμια και τα ασαφή όρια οικοπέδων.

Υπάρχουν μέτωπα επί της οδού Πειραιώς, όπου υπάρχουν ετερόκλητα αντιαισθητικά στοιχεία όπως πινακίδες διαφημίσεων, μισογκρεμισμένος μανδρότοιχος με graffiti, αφίσες, επιγραφές στις όψεις των κτιρίων, άναρχη στάθμευση τροχοφόρων, ελεύθερους χώρους με μπάζα, μάντρες υλικών, αδιαμόρφωτη ρυμοτομική γραμμή χωρίς σαφή όρια πεζοδρομίου, οικοδομές υπό ανέγερση, καθώς και αξιόλογα κτίρια σε άσκημη αισθητική κατάσταση με ως ζώνη τροφοδοσίας του λιμανιού με αποτέλεσμα τη δημιουργία ακαλαίσθητων μετώπων με λαμαρίνες, επιγραφές και προϊόντων.

Στην οδό Γούναρη επικρατεί η ίδια κατάσταση με εμπορεύματα πάνω στα πεζοδρόμια, προϊόντα προς διακίνηση να εμποδίζουν την κίνηση,

[3] Βλ. Υποσημείωση 1, ΥΠΕΧΩΔΕ, (Α), Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

αποθήκες σε άσκημη κατάσταση και γενικά υποβαθμισμένη εικόνα των γενικών υποδομών. Παρουσιάζεται επιπλέον υποβαθμισμένη ποιότητα όψεων των κτιρίων.

Στην οδό Γρηγορίου Λαμπράκη υπάρχει μια εικόνα με αρκετά περιθώρια βελτίωσης που παρουσιάζεται με την μορφή κακής ποιότητας δαπέδων και πεζοδρομίων, απουσία οργανωμένου γραμμικά πρασίνου, ένταση διαφημιστικών σημάτων και κακή κυκλοφορία τροχοφόρων. Επίσης, οι γιγαντοαφίσες που υπάρχουν αποτελούν αρνητική αισθητική και περιβαλλοντική συνθήκη, όπως είναι οι διαφημίσεις επί της γέφυρας καθώς και οι διάσπαρτες διαφημίσεις επί των ταρατσών, καθώς και στις πλευρές των όμορων πλευρικών τοίχων στις οικοδομές. Στα μέτωπα της οδού υπάρχουν κατά βάση κτίρια με αισθητική της δεκαετίας τα 70 καθώς και ορισμένα κτίσματα της εποχής του 1930 εις το 1950.

Η οδός Πειραιώς προσδιορίζεται από την ύπαρξη σημαντικών κτιρίων καθ' όλο το μήκος της, τέτοια που θα μπορούσαν να θεωρηθούν σημαντικά τοπόσημα μιας περιοχής που αποτελεί την άμεση μετάβαση από το κέντρο της Αθήνας, την Ομόνοια, προς τον Πειραιά.

Κτίρια που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως τοπόσημα επί της οδού Πειραιώς, εκτός από τον σημαντικό αρχαιολογικό χώρο του Κεραμικού, είναι η Πινακοθήκη του Δήμου Αθηναίων, το βιομηχανικό συγκρότημα του Γκαζοχωρίου, το νεοκλασικό κτίσμα που χρησιμεύει ως υποσταθμός της ΔΕΗ, το Σαράφειο κολυμβητήριο, οι εργοστασιακοί χώροι της χαλυβουργικής και άμεση ανάγκη υποκατάστασης.

Ξεκινώντας από την Ομόνοια με πορεία προς τον Πειραιά συναντάμε μέτωπα με παλιές αποθήκες με χαλάσματα απέναντι από το Γκάζι, καθώς και η γωνία απέναντι από τον Κεραμικό και την Αγ. Τριάδα, γεμάτη με επιγραφές και αφίσες.

Μέτωπα με προβλήματα υπάρχουν σε όλο το μήκος της Ιεράς οδού με επιγραφές, αφίσες, συνεργεία και παρκαρισμένα αυτοκίνητα δημιουργούν μια εικόνα υποβαθμισμένης λειτουργικότητας. Επιπλέον, τα μέτωπα της οδού Βασιλείου του Μεγάλου καθώς και αρκετών οδών στην περιοχή γύρω από τον Κεραμικό και το Γκάζι θεωρούνται προβληματικά.

Στα οικοδομικά τετράγωνα απέναντι από τις Γενικές Αποθήκες, σε όλο το μήκος της Πειραιώς από την Χαμοστέρνας έως το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού

στον Ταύρο, όπως και στην περιοχή του Αγ. Ι. Ρέντη, καθώς και με τους δρόμους που σχετίζονται με τη λειτουργία της Λαχαναγοράς.

Από τη γέφυρα του Μοσχάτου και καταλήγοντας στον Πειραιά, υπάρχουν αρκετά ετερόκλητα στοιχεία όπως πινακίδες, επιγραφές σκουπίδια, μισογκρεμισμένα κτίρια, ερειπωμένες βιοτεχνίες και αποθήκες. Μετά την Καραολή και Δημητρίου και στην περιοχή του εργοστασίου «ΧΡΩΠΕΙ» υπάρχουν εγκαταστάσεις συνεργείων και βιομηχανίας.

Προβληματικά μπορούν επιπλέον να θεωρηθούν και τα μέτωπα επί των οδών Σκυλίτση και Αλιπέδου. Η περιοχή προσδιορίζεται από έναν πολύπλοκο οδικό δίκτυο που συμβάλει στη διέλευση οχημάτων από τον Πειραιά προς τις συνοικίες και στις συνοικίες και στους άλλους Δήμους του Πειραιά, καθώς και στην κεντρική εξυπηρέτηση του Λιμανιού. Το σύνθετο οδικό δίκτυο προσέλκυσε επιχειρήσεις εμπορικού χαρακτήρα και η περιοχή λειτούργησε της Κόπερ. Οι εργατικές πολυκατοικίες του Ταύρου και από τις δύο πλευρές της Πειραιώς, τα Σφαγεία, το Γήπεδο Φωστήρα στο Δήμο Ταύρου, η Σιβιτανίδειος Σχολή στα όρια με το Δήμο Καλλιθέας τα κτίρια της Σχολής Καλών Τεχνών, δίπλα στο Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού αποτελούν χαρακτηριστικά τοπόσημα της Πειραιώς. Επιπλέον, η θέση της Κεντρικής Λαχαναγοράς Αθηνών, το συγκρότημα των εργοστασιακών χώρων «ΕΛΒΥΝ», «ADELCO» και «ΟΛΙΒΙΑ», τα εργοστάσια «ΙΟΝ», «ΕΛΑΪΣ», «ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ», «ΧΡΩΠΕΙ», το εργοστάσιο της ΔΕΗ, η καπνοβιομηχανία «ΚΕΡΑΝΗ», η «ΣΚΥΠ» στην είσοδο του Πειραιά αποτελούν σημαντικά τοπόσημα επί της Πειραιώς.

Το γήπεδο Καραϊσκάκη, καθώς και το νέο Αθλητικό κέντρο ΟΣΦΠ στο Ρέντη αποτελούν βασικούς χώρους, τοπόσημα αθλητικών εγκαταστάσεων.

10.4. Η ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η μελέτη της οδού Πειραιώς καταλήγει σε ορισμένες διαπιστώσεις αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν και τα προβλήματα που απορρέουν από αυτές, καθώς και τις αντιφάσεις που εκδηλώνονται στον αστικό χώρο.

Στην οδό Πειραιώς υπάρχει μικρός αριθμός παλαιών κτιρίων στα οποία έχουν γίνει επισκευές και επεμβάσεις αποκατάστασης και διατήρησής τους

όπως οι αποθήκες της SANITAS, το εργοστάσιο ΕΛΑΪΣ, το Εργοστάσια Παυλίδου, κ.α.[4] Τα περισσότερα κτίρια, με εξαίρεση έναν μικρό αριθμό νέων κτιρίων, είναι παλαιάς κατασκευής και έχουν δεχτεί πολλές βλάβες από περιβαλλοντικές δράσεις. Κάποια από αυτά έχουν παρουσιάσει ζημιές μετά από τον σεισμό της 7/09/1999. Υπάρχουν κάποια παλαιά ερειπωμένα κτίρια με τμήματά τους σε ετοιμόρροπη κατάσταση καθώς και ερείπια παλαιών κατασκευών που εμφανίζουν μεγάλη πιθανότητα κατάρρευσης άρα και έντονη επικινδυνότητα.

Το δεδομένο δίκτυο αποχέτευσης όμβριων της οδού Πειραιώς δημιουργήθηκε πριν από αρκετές δεκαετίες, στο μεγαλύτερο μέρος του, με αναμενόμενη συνέπεια να δημιουργούνται προβλήματα επάρκειας των αγωγών σε κάποια τμήματα της οδού. Το δίκτυο των όμβριων που υπάρχει σε όλο σχεδόν το μήκος της οδού Πειραιώς έχει καταγραφεί στην «μελέτη καταγραφής των δικτύων αποχέτευσης Αθηνών – Πειραιώς και περιχώρων» (ΥΔΡΕΞ, Α. Μαχαίρα – 1959) σε πινακίδες 1:500. Από τη μελέτη του δικτύου απορρέει ότι οι βασικότερες επεμβάσεις που είναι καλό να γίνουν στα πλαίσια ανάπλασης είναι:

I. Η αντικατάσταση των αγωγών όμβριων ανεπαρκούς διατομής επιδιώκοντας με αυτή την ενέργεια στην αναβάθμιση και καλύτερη λειτουργία της οδού, με τον μετριασμό αν όχι την εξάλειψη των πλημμυρικών φαινομένων. Για τον εντοπισμό αν όχι την εξάλειψη των πλημμυρικών φαινομένων. Για τον εντοπισμό των προβληματικών σημείων του δικτύου, θα πρέπει να πραγματοποιηθούν επαφές με τους αντίστοιχους τομείς συντήρησης της ΕΥΔΑΠ, καθώς και τις τεχνικές υπηρεσίες των δήμων. Η ίδια διαδικασία θα πρέπει να γίνει και για το δίκτυο των ακαθάρτων.

II. Η έρευνα των υψομετρικών, οριζοντιογραφικών και υδραυλικών δεδομένων για το τμήμα της οδού Πειραιώς μεταξύ Χαμοστέρνας και Κηφισού. Σε περίπτωση ανεπάρκειας του αγωγού θα προταθεί αλλαγή του αγωγού ώστε να μεγαλώσει η παροχετευτικότητά του.

III. Η τοποθέτηση των δικτύων αποχέτευσης σύμφωνα με τις προτάσεις αναβάθμισης που θα προκύψουν.

---

[4] ΥΠΕΧΩΔΕ - *Μελέτη ανάπλασης οδού Πειραιώς*. Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις ειδικών μελετών, Τεύχος Β, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

Η οδός Πειραιώς αποτελεί έναν πολύ σημαντικό οδικό ακτινωτό άξονα του Λεκανοπεδίου, καθώς εξυπηρετεί διαδημοτικές κινήσεις και συνδέει την περιοχή του Πειραιά με το κέντρο της Αθήνας και η κυκλοφοριακή της λειτουργία εναλλάσσεται ανάλογα με την περιοχή που διασχίζει. Δηλαδή

- Τμήμα της οδού Πειραιώς από την Ομόνοια έως τα όρια του εσωτερικού οδικού Δακτυλίου δηλαδή της Χαμοστέρνας,
- Τμήμα της οδού Πειραιώς από Χαμοστέρνας έως την Λεωφ. Κηφισού και
- Τμήμα της οδού Πειραιώς από την Λεωφ. Κηφισού μέχρι τον Πειραιά και το Κερατσίνι.

Τα επιμέρους τμήματα της οδού Πειραιώς μεταβάλλονται και διαφοροποιούνται εξαιτίας των μετακινήσεων που εξυπηρετούν αλλά και λόγω των χρήσεων εκατέρωθεν της οδού.

Η οδός Πειραιώς σ' όλο το μήκος της έχει δύο λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση και νησίδα στο τμήμα της από Πειραιά μέχρι οδό Λαμίας (δήμος Ταύρου), ενώ σε ορισμένα σημεία της στο Μοσχάτο εκδηλώνεται μια παράπλευρη οδός, ενώ λόγω έργων στην περιοχή υπάρχουν κάποιες προσωρινές μετατροπές. Παρ' όλο που η οδός Πειραιώς, εξαιτίας της λειτουργικής της ιεράρχηση, θεωρείται σαν ταχεία λεωφόρος, οι ταχύτητες που αναπτύσσονται είναι σχετικά χαμηλές λόγω του αυξημένου κυκλοφοριακού φόρου, της πυκνής φωτεινής σηματοδότησης καθώς και της άναρχης διάβασης πεζών λόγω παροδικών χρήσεων.

Το ουσιαστικότερο πρόβλημα της οδού Πειραιώς αναφορικά με τις Μεταφορές είναι η ύπαρξη αριστερών στροφών , επιτρεπόμενες ή μη, καθώς και έλλειψη λωρίδων μόνο για αριστερές στροφές σε σηματοδοτούμενους κόμβους που έχει ως συνέπεια την ύπαρξη τροχαίων ατυχημάτων, ιδιαίτερα με πεζούς. Μια ουσιαστική επέμβαση θα είναι η δημιουργία κεντρικής νησίδας με γεωμετρικά χαρακτηριστικά ώστε να μην επιτρέπεται η διέλευση των πεζών εγκάρσια στο οδόστρωμα παρά μόνο στα τμήματα που υπάρχει φωτεινός σηματοδότης. Επιπλέον, σε πολλούς σηματοδοτούμενους κόμβους θα ήταν απαραίτητη η διεύρυνση του οδοστρώματος με στόχο τη πραγματοποίηση αποκλειστικών λωρίδων κυκλοφορίας για αριστερές στροφές ή ακόμη και αύξηση του μήκους των λωρίδων που υπάρχουν. Τα προβλήματα που θεωρούνται ότι έχουν πρόβλημα είναι το τμήμα της οδού Πειραιώς από Ιερά

οδό έως Ερμού, η Π. Ράλλη και η Αγίου Βασιλείου, η Χαμοστέρνας, η Γέφυρα Μοσχάτου, η Λαχαναγορά και ο κόμβος Κηφισού.

Αναφορικά με τον ηλεκτροφωτισμό και τις λοιπές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις της οδού Πειραιώς λόγω της υφιστάμενης καταστάσεις, προτείνονται προκειμένου να αναβαθμιστεί η περιοχή οι παρακάτω προτάσεις.[5]

I. Η οδός Πειραιώς και οι βασικοί άξονες χρειάζεται να φωτισθούν με ενιαίο τρόπο σε όλο το μήκος τους.

II. Είναι ανάγκη να προσδιοριστεί ένας φορέας διαχείρισης που θα είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία και συσσώρευση του δικτύου οδοφωτισμού.

III. Χρειάζεται να υπογειοποιηθούν τα υφιστάμενα υπόγεια δίκτυα κοινής ωφέλειας.

IV. Οι παρεμβάσεις που θα πραγματοποιηθούν πρέπει να έχουν ως αποτέλεσμα τις λιγότερες σωστές μετατροπές και τροποποιήσεις στα υφιστάμενα δίκτυα.

V. Οι υπάρχουσες ατομικές κεραίες τηλεόρασης είναι ανάγκη να αντικατασταθούν από σύστημα καλωδιακής τηλεόρασης.

VI. Κρίνεται απαραίτητο να απομακρυνθούν τα διάφορα διαφημιστικά είτε είναι πινακίδες, είτε επιγραφές.

VII. Τέλος για να γίνουν αυτά θα πρέπει να υπάρξει συνολικός συντονισμός και προγραμματισμός των διαφόρων υπηρεσιών για την πραγματοποίηση των προτεινόμενων έργων.

Γενικά η εικόνα της οδού Πειραιώς, είναι εικόνα εγκατάλειψης αναφορικά με την ύπαρξη του πράσινου. Για την ανάπλασή της είναι απαραίτητο να γίνουν καθολικές, δαπανηρές και απαρχής επεμβάσεις. Όλη η πορεία της Πειραιώς διέρχεται μέσα από προβληματικές περιοχές, οι οποίες επηρεάζουν αρνητικά την εικόνα της και δημιουργούν μια εντελώς άσχημη αισθητική από άποψη πρασίνου. Το πράσινο, σχεδόν σε όλη την οδό Πειραιώς, είναι ελάχιστο και μπορεί να διακριθεί σε δύο βασικές κατηγορίες: α) το αυτοφυές πράσινο και β) το τεχνητά εγκαταστημένο.

Τα τελευταία χρόνια παρουσιάζεται μια εμφανής προσπάθεια ανάπλασης όσο το δυνατόν ευρύτερων περιοχών, με βασικό άξονα την ανάπλαση του

---

[5] Βλ. Υποσημείωση 4., ΥΠΕΧΩΔΕ, (Β) Αθήνα, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

ιστορικού κέντρου και την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων. Αυτή η προσπάθεια αγγίζει και τμήματα της οδού Πειραιώς[6].

Οι δημόσιοι και δημοτικοί φορείς εφάρμοσαν στο παρελθόν κάποιο τυπικό σχεδιασμό όπου εγκατέστησαν το πράσινο, πάντα όμως χωρίς ολοκληρωμένο σχέδιο για όλη την περιοχή. Οι ιδιώτες πάλι, ανάλογα με τις ανάγκες που ήθελαν να εξυπηρετήσουν διαμόρφωσαν κατά καιρούς κάποια μεμονωμένα τμήματα, χωρίς πάλι κάποιο ολοκληρωμένο σχέδιο. Οπότε, η τελική εικόνα που παρουσιάζεται είναι μια κατάσταση χωρίς σχέδιο και προγραμματισμό. Σε ορισμένες μόνο περιπτώσεις οι λύσεις και προτάσεις που θέτονται, χαρακτηρίζονται επιτυχημένες, εν τούτοις χάνονται μέσα στο σύνολο και δεν επιτυγχάνουν ένα αντικειμενικό στόχο.

Η ανάπλαση της οδού Πειραιώς, χρειάζεται να έχει ως βασικό σκοπό την ποιοτική αναβάθμιση της περιοχής, με προστασία και ανάδειξη του σημαντικότατου ιστορικού και πολιτιστικού χαρακτήρα της. Η πολεοδομική της επέμβαση και η ανάπλαση της πρέπει ταυτόχρονα να ικανοποιεί συγκεκριμένους στόχους κοινωνικοοικονομικής υφής, ιδιαίτερα δεδομένης της σημερινής προβληματικότητας πολλών σημείων της περιοχής ως προς την πληθώρα κοινωνικοοικονομικών παραμέτρων όπως είναι η εξέλιξη του πληθυσμού και της ηλιακής διάρθρωσής του, τα χαμηλά εισοδήματα, η ανεργία, η υποβάθμιση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, και η ανάπτυξη περιθωριακών φαινομένων.

10.5. ΟΙ ΣΚΟΠΟΙ ΚΑΙ Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η οδός Πειραιώς έχει μια μακρά ιστορία, αφού πρόκειται για την πρώτη δαπεδόστρωτη οδό το 1835 και συνιστά βασική αρτηρία του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος και ενώνει την Αθήνα με τον Πειραιά. Η περιοχή γύρω από την οδό Πειραιώς σφύζει από οικονομικές και κοινωνικές

[6] Ρεμανδού Α. , Τριανταφύλλη Α, Γ. Πρωτόπαπος.- *Υλοποιούμενες Παρεμβάσεις στο ιστορικό κέντρο της Αθηναϊκής πρωτεύουσας και την ευρύτερη περιοχή της.* Πρακτικά Συνεδρίου. – Αθήνα, Αττική. Στρατηγικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη Ανάπτυξη. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος, Αθήνα, 22 – 24 Μαΐου 1996.

δραστηριότητες. Η γραμμική ανάπτυξη αρκετών παραγωγικών επιχειρήσεων προσδιορίζει μια αντιληπτική τομή στην ιστορική εξελικτική πορεία της πόλης. Αυτός ο οδικός άξονας συνδέεται με βασικές οδικές αρτηρίες όπου με την οδό Ερμού, την Ιερά οδό, την Χαμοστέρνα, την Πέτρου Ράλλη, τον οδικό άξονα της Λεωφόρου Κηφισού με την Εθνική οδό, την Γρ. Λαμπράκη, διασχίζοντας ταυτόχρονα πέντε Δήμους: Αθηνών, Ταύρου, Μοσχάτου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Πειραιά. Παρόλα αυτά διατηρείται μι ασαφής ιεράρχηση στην γειτνίαση της οδού με τις παραπάνω αστικές ενότητες, αφού υπάρχει ασυνέχεια στα ρυμοτομικά σχέδια των ορίων τους. Η κατάτμηση της οδού Πειραιώς σε ενότητες περιοχών μπορεί να γίνει με την παρακάτω δομή.[7]

- Α Περιοχή. Πλατεία Ομονοίας – Γκάζι.
- Β Περιοχή. Γκάζι – Σαράφειο Κολυμβητήριο (κόμβος Πέτρου Ράλλη).
- Γ Περιοχή. Κόμβος Πέτρου Ράλλη – Χαμοστέρνας Στροφή Μοσχάτου (Σχολή Καλών Τεχνών).
- Δ Περιοχή. Χαμοστέρνας, Στροφή Μοσχάτου (Σχολή Καλών Τεχνών) – Γέφυρα Μοσχάτου.
- Ε Περιοχή. Γέφυρα Μοσχάτου – Κόμβος Κηφισού.
- Ζ Περιοχή. Κόμβος Κηφισού – Κόμβος Καραολή Δημητρίου.
- Η Περιοχή. Καραολή Δημητρίου (στροφή προς γήπεδο Καραϊσκάκη) – Γρηγορίου Λαμπράκη.
- Θ Περιοχή. Αλιπέδου – Γούναρη.
- Ι Περιοχή. Κόμβος Δωδεκανήσου, Πειραιάς, Γρ. Λαμπράκη μέχρι το Πασαλιμάνι.

Για την οδό Πειραιώς επισημαίνονται κάποια στοιχεία της τα οποία είναι τα παρακάτω.

Η οδός Πειραιώς δεν είναι η αποκλειστική οδός επικοινωνίας. Παρόλα αυτά θεωρείται η σύνδεση των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων του πολεοδομικού συγκροτήματος. Η κεντρικότητα των δύο αυτών πόλεων εμφανίζει ουσιαστικές διαρροές προς άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου και ο σύγχρονος τρόπος επικοινωνίας μεταξύ των επιχειρήσεων και των οικονομικών επιτρέπει την διασύνδεση πόλων με σαφή χωρική ασυνέχεια χωρίς την μεσολάβηση φυσικών διαύλων.

---

[7] Βλ. Υποσημείωση 4., ΥΠΕΧΩΔΕ (Β), Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

Η ιστορικότητα της οδού είναι δεδομένη και συνδεδεμένη με όλες τις ιστορικές περιόδους της πόλης. Επιπλέον η οδός Πειραιώς τέμνεται, τέμνει και ενώνει ένα πλήθος από βασικές οδικές αρτηρίες της πόλης και διασχίζει πέντε Δήμους όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω. Οι υπάρχουσες χρήσεις γης σήμερα είναι σε διαδικασία μετάλλαξης και μετασχηματισμού ακολουθώντας την αγοραία πραγματικότητα. Η αποβιομηχάνιση της περιοχής δημιουργεί μεγάλα διάκενα, οικόπεδα και κτιριακές υποδομές για την ανάπτυξη νέων τύπων εκμετάλλευσης όπως είναι ο προς το παρόν μετασχηματισμό της για εμπορικοποίηση της οδού για την προσφορά καταναλωτικών και πολιτιστικών υπηρεσιών και αγαθών. Είναι εμφανής η καταλληλότητα της περιοχής για τη δημιουργία έντονης κερδοσκοπίας αναφορικά με την μελλούμενη ανάπτυξή της.

Η αρχιτεκτονική αξία που υπάρχει στην περιοχή είναι από τις πιο ουσιαστικές στο σύνολο της πόλης. Η ποικιλότητα αντιπροσωπευτικών αρχιτεκτονικών δειγμάτων από όλο το σφάλμα της νεώτερης Ελληνικής αρχιτεκτονικής με έμφαση στις βιομηχανικές και άλλες παραγωγικές εγκαταστάσεις, την καθιστούν μοναδική στο σύνολο του ελληνικού χώρου.

Ο ποικιλόμορφος χαρακτήρας της οδού Πειραιώς, συμπληρώνεται από την ασυνέχεια και ασάφεια των ρυμοτομικών σχεδίων που καθορίζουν τα όρια της και τον τρόπο συναρμογής της με τους όμορους Δήμους.

Τα ζητήματα που θέτει το περιβάλλον της οδού Πειραιώς είναι ότι ο χώρος αυτός χαρακτηρίζεται από κατάτμηση και ασυνέχεια, είναι μια περιοχή που εξελίσσεται συνεχώς στο χρόνο και στο χώρο και χαρακτηρίζεται από έντονες χωρικές και χρονικές διακυμάνσεις. Στον ίδιο χώρο υφίστανται αντιφατικά γεγονότα, άρα πρόκειται για μια περιοχή κλασματοποιημένη σε επιμέρους σύνολα που προκύπτουν από την επίδραση ορισμένων σημαντικών αστικών οντοτήτων. Οι κύριοι δείκτες που σκιαγραφούν τον χαρακτήρα της οδού Πειραιώς είναι:

i) Δείκτης αστικής απόκλισης, δηλαδή ο βαθμός στον οποίο η Πειραιώς ανοίγεται προς την υπόλοιπη πόλη ή έχει μια αμιγώς αυτό-αναφορική λειτουργία.

ii) Ο δείκτης δικτύωσης της περιοχής με τις άλλες μονάδες που χαρακτηρίζουν την πόλη.

iii) Ο δείκτης κεντρικότητας δηλαδή το μέγεθος πόλωσης των διαφόρων λειτουργιών και δράσεων στην περιοχή.

Η στρατηγική, οι σκοποί και ο γενικότερος σχεδιασμός για την αντιμετώπιση των προβλημάτων στην οδό Πειραιώς αφορούν την ανάπτυξη ενός μοντέλου σχεδιασμού που δεν θα αυτοπεριοριστεί στην εσωτερική νομιμοποιητική λογική του αρχιτεκτονικού σχεδίου, αλλά θα διεκδικεί τη συμμετοχή του στη διαδικασία μετασχηματισμού του αστικού χώρου. Η πραγματοποίηση ενός κλασματικού χώρου ο οποίος θα διατηρεί και στο μέλλον του έως σήμερα παραγωγικό του χαρακτήρα. Η σύνθεση ενός όχι συναινετικού χώρου, αλλά ενός ενεργού χώρου, ενός πεδίου μέσα στο οποίο θα πραγματώνονται δημιουργικά όλες οι συγκρούσεις και διενέξεις ανάμεσα στους διάφορους φορείς και παράγοντες που υπάρχουν στην οδό Πειραιώς, καθώς και η δημιουργία ενός πολυδιάστατου περιβάλλοντος στο οποίο οι συμμετρίες και οι ρήξεις του θα συνυπάρχουν διαλεκτικά.

Η ανάπλαση της οδού Πειραιώς θα επιτευχθεί με τον προσδιορισμό του νέου χαρακτήρα της καθώς και με το νέο ρόλο που θα διαδραματίζει. Ο νέος ρόλος της Πειραιώς θα αναδειχθεί από την πορεία της αναβάθμισής της και του νέου χαρακτήρα της που θα προκύψει από τις ακόλουθες εναλλακτικές προτάσεις για ανάπλαση.

Η στήριξη και ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων και των διατηρητέων κτιρίων μπορούν να συμβάλλουν καθοριστικά ώστε να προβληθεί ο ιστορικός χαρακτήρας της οδού Πειραιώς ώστε να στηριχθεί η ανάπλασή της. Αυτή η επιλογή, η οποία στηρίζεται αποκλειστικά στην προβολή των παραδοσιακών χαρακτηριστικών του άξονα, προσκρούει στις σύγχρονες ανάγκες και κυρίως στην επίλυση προβλημάτων που υποβάθμισαν τον δρόμο.

Η βελτίωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού άξονα έτσι ώστε να κατασκευαστεί η βασική σύνδεση των κέντρων των δύο πόλεων της Αθήνας και του Πειραιά είναι μια άλλη πρόταση ανάπλαση της Πειραιώς. Αυτή η επιλογή που επιδιώκει να ξαναφέρει την αρχική λειτουργία της Πειραιώς ως κυκλοφοριακού άξονα σύνδεσης των δύο κέντρων προσκρούει σε δύο θέματα. Πρώτο, το γεγονός ότι οι παράπλευρα δρόμοι έχουν το ρόλο αυτό και το ασκούν με πολύ καλό αποτέλεσμα. Δεύτερο, τα κέντρα των δύο Δήμων θεωρούνται πιο υποβαθμισμένα και συντηρούν πλέον άλλο ρόλο πιο περιορισμένο.

Η κατασκευή κατά μήκος του άξονα και γραμμικά ενός πολεοδομικού κέντρου όπως είναι το μοντέλο της Κηφισιάς, μπορεί να στηρίξει άλλη μια

πρόταση ανάπλασης. Όμως, η ανάπτυξη αυτής της μορφής θεωρείται προβληματική, γιατί είναι χωρίς οργάνωση. Επιπλέον θεωρείται και ανέφικτη με βάση το γεγονός της μετατόπισης του αναπτυξιακού κέντρου βάρους του Λεκανοπεδίου – βοριοανατολικά, καθώς και της υποβάθμισης του κέντρου του Πειραιά λόγω συνθηκών.

Τέλος να γίνει ανάπλαση της οδού Πειραιώς στηριζόμενη στη δημιουργία πολλών, υπερτοπικών – μητροπολιτικών, δραστηριοτήτων πολυλειτουργικών που θα συγκεντρώνουν λειτουργίες Εμπορίου Διοίκησης, Αναψυχής και θα λειτουργούν ως φορείς ανάπτυξης. Η υλοποίηση αυτής της πρότασης θα οδηγήσει την Πειραιώς σε Αναπτυξιακό Άξονα ανταγωνιστικό ως προς τους υπόλοιπους άξονες της Αττικής. Αυτή η πρόταση εμφανίζει δύο πλεονεκτήματα. Το πρώτο είναι ότι ο Αναπτυξιακός ρόλος της Πειραιώς θα συντελέσει στην ανάπτυξη του ίδιου του άξονα και της ευρύτερης περιοχής, την αύξηση της ανταγωνιστικότητας των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα τον εκσυγχρονισμό, την καταπολέμηση της ανεργίας, την τοποθέτηση καινούργιων λειτουργικών και δράσεων που θα αντικαταστήσουν τη σημερινή εγκατάλειψη, την ριζική και ρεαλιστική ανάπλαση της μορφής και της εικόνας της με νέες δράσεις.

Το δεύτερο πλεονέκτημα είναι ότι ο νέος αναπτυξιακός ρόλος της Πειραιώς που θα πραγματοποιηθεί μέσω των πόλεων, θα οδηγήσει στην σύγκλιση των χώρων κατοικίας και εργασίας, καθώς και στη σύνδεση των υπερτοπικών δραστηριοτήτων της ευρύτερης περιοχής.

Η προτεινόμενη Αναπτυξιακή διάσταση της Πειραιώς καλύπτει και τα νέα δεδομένα αλλά και καταλήγει στην επιδιωκόμενη Αναβάθμισή της. Βασική προϋπόθεση για την επιτυχία του στόχου αυτού είναι η διατήρηση και ανανέωση του χαρακτήρα του δρόμου, όπου θα τονιστεί με την ανάδειξη της ιστορικότητάς του, με την τήρηση της πολυλειτουργικότητάς του, καθώς και με την τόνωση και διάχυση των στοιχείων πολιτισμού και κοινωνικών λειτουργιών. Αυτή η επιλογή, η οποία με την ανάπτυξη της οδού Πειραιώς καταλήγει στην Αναβάθμιση του Νοτίου και Δυτικού μέρους του Λεκανοπεδίου και δίνει στην Πειραιώς νέο ρόλο και χαρακτήρα.

Για να πραγματοποιηθεί αυτός ο νέος ρόλος χρειάζεται να εγκατασταθούν νέες υπερτοπικές χρήσεις διοίκησης, εμπορίου, κοινωνικής υποδομής και αναψυχής, να απομακρυνθούν οι χρήσεις οι οποίες αντιτίθενται

στο νέο χαρακτήρα όπως το χονδρεμπόριο, να ορισθούν και να μην επιτρέπουν χρήσεις κορεσμένες όπως πολυκαταστήματα τροφίμων και τέλος θα πρέπει να υποβαθμιστεί ο ρόλος της Πειραιώς ως κυκλοφοριακού άξονα που συνδέει τα κέντρα των δύο πόλεων και να αναβαθμιστεί η κυκλοφοριακή ικανότητα που θα συνδέει τους πόλους μεταξύ τους και με το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο.

Για να πραγματοποιηθεί ο νέος ρόλος της οδού Πειραιώς χρειάζεται να οργανωθούν οι πόλοι υπερτοπικών δραστηριοτήτων. Με την ανάπτυξη των πόλων μητροπολιτικών λειτουργιών και την τοποθέτηση στα ενδιάμεσα τμήματα ήπιων χρήσεων επιτυγχάνεται η οργάνωση του άξονα, καθώς και η αναγωγή του ως υπερτοπικού υποδοχέα λειτουργιών στο Νότιο Λεκανοπέδιο. Η οργάνωση αυτή προϋποθέτει ουσιαστική διεύρυνση και αξιοποίηση του Δημόσιου Χώρου, προσέλευση ιδιωτικών επενδύσεων και ανάδειξη και διατήρηση του χαρακτήρα και των σημείων αναφοράς του άξονα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11°: ΚΡΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

11.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η βασική ιδέα της μελέτης και κυρίως της Αστικής μελέτης ορίζει με ερμηνευτικές προθέσεις και καταλήγει σε ένα σύστημα οριστικών επιλογών, μέσα στις οποίες έχουν διαγνωστεί οι διαφαινόμενες αλλά και οι λανθάνουσες τάσεις που βρίσκονται στο αστικό περιβάλλον. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στοχεύουν στην αναδιάρθρωση του αστικού ιστού με διακριτές ενότητες με ξεχωριστή φυσιογνωμία, συναρτώντας με τις υποβαθμισμένες περιοχές που περιβάλλουν τον άξονα και αναβαθμίζόντάς ταυτόχρονα την συνέχεια της οδού Πειραιώς.

Οι πολυδύναμες σημειακές παρεμβάσεις δεν χρειάζεται να είναι ξεκομμένες από τον βασικό σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής της οδού Πειραιώς και του ευρύτερου Αστικού Χώρου. Λύσεις ενιαίας αντιμετώπισης των δρόμων και των οικοδομικών τετραγώνων αποτελούν οι ολοκληρωμένες σημειακές παρεμβάσεις με τη κατασκευή ενός ιεραρχημένου δικτύου κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων. Αυτές οι μεμονωμένες σημειακές παρεμβάσεις δεν θα εντοπίζονται μόνο σε φωτιστικά, παγκάκια και επιφανειακές διαρρυθμίσεις, αλλά σε μια ολοκληρωμένη προβολή του Αστικού Χώρου όπου η μίξη των λειτουργιών αποτελεί κανόνα.

Τα όρια των αστικών περιοχών της ευρύτερης περιοχής της Πειραιώς χαρακτηρίζονται σαν τόποι υποχρεωτικών αλληλοεπικαλύψεων που βασικό τους γνώρισμα είναι η διπλή σημασία των καταστάσεων. Προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι προτεινόμενες, μεγάλης κλίμακας, αστικές παρεμβάσεις, η προσπάθεια θα πρέπει να στοχεύει στην χωρική ανασυγκρότηση των περιοχών παρέμβασης να υλοποιηθεί μια καινούρια λειτουργική πραγματικότητα.

11.2. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ

Στα πλαίσια προσδιορισμού των χωρικών ενοτήτων, για το πολεοδομικό περιβάλλον της Πειραιώς, εκείνων που φέρουν τις δυνατότητες για τις κατάλληλες παρεμβάσεις εξετάζονται από τις παρακάτω παραμέτρους[8]:

i) **Υφιστάμενες ισχυρές χρήσεις εντός περιοχής.** Η ύπαρξη ισχυρών χρήσεων στο χώρο, συμβατών με τον επιθυμητό χαρακτήρα του πόλου διευκολύνει την επιτυχία της ανάπτυξης του.

ii) **Ισχυρές χρήσεις και διασύνδεση με την γύρω περιοχή.** Η ύπαρξη εκτός της επιλεγμένης περιοχής συναφών ή συμπληρωματικών χρήσεων συμβάλλει στην πραγματοποίηση συνθηκών διασύνδεσης του πόλου με όμορες περιοχές.

iii) **Σημαντικά ιστορικά και αρχιτεκτονικά δεδομένα.** Η ένταξη διατηρημένων κτιρίων ή συνόλων βοηθάει σημαντικά την αναπαλαίωση και κυρίως την επανάχρηση του ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει τον ίδιο τον πόλο στον οποίο βρίσκονται.

iv) **Συνδέσεις κυκλοφοριακές και συγκοινωνιακές.** Η πιθανότητα κάθετων συνδέσεων με την γύρω περιοχή, καθώς και δυνατότητα εξυπηρέτησης με τις γραμμές ΗΣΑΠ ή Μετρό.

v) **Μελέτη της θέσης.** Συναθροίζονται ελεύθερα συγκριτικά πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα κάθε θέσης.

vi) **Υπερκείμενος πολεοδομικός προγραμματισμός.** Η συμβατότητα των προτεινόμενων παρεμβάσεων με τις σημαντικές αρχές του υπερκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και με τα προγραμματιζόμενα έργα.

vii) **Αποστάσεις και γενικότερα γεωμετρία.** Εξετάζεται η συνολική γεωμετρία του προτεινόμενου σχήματος, καθώς και η τήρηση αποστάσεων μεταξύ των πόλων.

viii) **Πιθανότητες πιθανής μεταβολής του αστικού χώρου.** Οι δυνατότητες μετατροπής του αστικού χώρου, σχετίζονται άμεσα με το βαθμό κορεσμού του δομημένου περιβάλλοντος,. καθώς και με τα ποιοτικά του χαρακτηριστικά.

---

[8] ΥΠΕΧΩΔΕ. - *Μελέτη ανάπλασης οδού Πειραιώς. Προμελέτη του Σ.Γ.Δ.Ο* τεύχος Γ, Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

11.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Στους βασικούς άξονες των αναπλάσεων εκφράζεται ο χαρακτήρας των λειτουργιών τους με τις εξής βασικές κατευθύνσεις χρήσεων γης, οι οποίες καλούνται να εκφράσουν τον βασικό χαρακτήρα ανάπτυξης του χώρου.

Η ένταξη κεντρικών λειτουργιών, η οποία θεωρείται ως η ανάπτυξη χρήσεων πολεοδομικού κέντρου με ξεχωριστό κατά περίπτωση χαρακτήρα.

Οι ζώνες ήπιων λειτουργιών, οι οποίες θεωρούνταν ως περιοχές όπου η εξέλιξη οικονομικών δραστηριοτήτων είναι θεμιτή με προσδιορισμό κλίμακας και ρόλου των εγκαταστάσεων. Σε αυτές τις περιοχές προτείνεται ως βασικό στοιχείο η μίξη κατοικίας.

Οι ζώνες προστασίας και τόνωση της κατοικίας, οι οποίες θεωρούνται περιοχές με πρωτεύον χρήση αυτή της Κατοικίας.

Η ζώνη ήπιων παραγωγικών, η οποία θεωρείται ως η διατήρηση, ο εκσυγχρονισμός και η ανάπτυξη νέων επιχειρήσεων συμβατών με τον ρόλο της Πειραιώς, καθώς και την εξέλιξη του πολεοδομικού περιβάλλοντος.

Τέλος οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου θεωρούνται ως χρήσεις με βασικό ρόλο στην περιοχή που εντάσσονται.

11.4. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

Ο μετασχηματισμός και η αναβάθμιση της Οδού Πειραιώς καθώς και ο αναπροσδιορισμός του ρόλου της στο Μητροπολιτικό Συγκρότημα χρήζει των ρυθμίσεων χρήσεων γης την πραγματοποίηση μιας σειράς μέτρων και επεμβάσεων, οι ρυθμίσεις αυτές εφαρμόζονται στον ιδιωτικό και στον δημόσιο χώρο.

Οι επεμβάσεις στον δημόσιο χώρο πεζοδρομίων και κοινόχρηστων καλούνται να ανατρέψουν την εικόνα εγκατάλειψης που συχνά παρουσιάζουν αυτοί οι χώροι στην Πειραιώς καθώς και να προσελκύουν και τις ιδιωτικές επενδύσεις στην περιοχή. Οι παρεμβάσεις θα είναι οι παρακάτω[9]:

[9] Βλ. Υποσημείωση 1, ΥΠΕΧΩΔΕ (Γ), Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

i) **Ο Ανασχεδιασμός και Διεύρυνση του δημοσίου χώρου**. Επιπλέον η αξιοποίηση των δυνατοτήτων διαπλάτυνση της Πειραιώς, καθώς η αύξηση του πλάτους του δημόσιου χώρου αναβαθμίζει το κύρος της οδού, προωθεί τον σχεδιασμό του χώρου ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νέου του ρόλου.

ii) **Η Δημιουργία κάθετων διεισδύσεων, καθώς και προσανατολισμός του δημοσίου χώρου**. Η διεύρυνση των δυνατοτήτων και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων επί της Πειραιώς με διεύθυνση κάθετη ως προς αυτήν και η ικανοποίηση της διασύνδεσης της οδού με τις γύρω από αυτήν αστικές περιοχές.

iii) **Η ανάδειξη των σημείων αναφοράς**. Υπάρχουν ελεύθεροι χώροι που λειτουργούν σημειακά ως στοιχεία αναφοράς κατά μήκος της Πειραιώς.

iv) **Ο σχεδιασμός των συνολικών παρεμβάσεων**. Ο προσδιορισμός των περιοχών με ξεχωριστά προβλήματα που εντάσσονται σε βασικές για τον μετασχηματισμό της Πειραιώς περιοχές, οι οποίες χρήζουν ενός σύνθετου και ολοκληρωμένου σχεδιασμού.

v) **Η Ειδική Πολεοδομική μελέτη διασύνδεσης της Πειραιώς**. Ο προσδιορισμός βασικών δυνατοτήτων χάραξης λειτουργικών αξόνων με βάση εκτάσεις του γενικότερου δημόσιου τομέα, προσδιορίζει βασικές δυνατότητες αναδιάρθρωσης της δομής της γενικότερης περιοχής και της αναβάθμισής της. Στις παρεμβάσεις του δημόσιου χώρου δίνεται έμφαση στον σχεδιασμό των κινήσεων των οχημάτων, των κινήσεων των πεζών καθώς και των υφιστάμενων και προτεινόμενων σταθμών Μετρό.

Οι παρεμβάσεις στον ιδιωτικό χώρο αναφέρονται παρακάτω:

i) **Οι ρυθμίσεις χρήσεων γης και οι όροι δόμησης**. Προτείνεται η αναδιοργάνωση των χρήσεων γης στην περιοχή της οδού Πειραιώς, καθώς και η εξέταση των όρων δόμησης καθώς και άλλων πολεοδομικών εργαλείων που εξυπηρετούν τους στόχους της ανάπλασης και της αναβάθμισης της περιοχής.

ii) **Η ανάπτυξη των παραδοσιακών κτιρίων**. Κατά μήκος της Πειραιώς έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα 80 κτίρια, στις προτάσεις για παρεμβάσεις εξετάζονται οι επεμβάσεις όπου υφίστανται αξιόλογα σύνολα κτιρίων.

iii) **Οι αναπλάσεις κελυφών** στις οποίες εντάσσονται ο χρωματισμός, η καθαίρεση διαφημιστικών πινακίδων ή και άλλων στοιχείων από τις όψεις των κτιρίων.

11.5. ΠΟΛΥΔΥΝΑΜΕΣ ΣΗΜΕΙΑΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ

Οι σύνθετες παρεμβάσεις παρουσιάζονται με την χρησιμοποίηση θεσμικών ρυθμίσεων ως γενικό πλέγμα αρχών ανάπτυξης του χώρου, ξεχωριστές ρυθμίσεις για την εφαρμογή επιλεγμένων μέτρων, δημόσιες επενδύσεις σε κοινωφελείς και κοινόχρηστες λειτουργίες μη *** των ιδιωτικών επενδύσεων σε προσδιορισμένα πλαίσια.

Οι βασικές προτεινόμενες παρεμβάσεις στην οδό Πειραιώς εκφράζονται παρακάτω σε επίπεδο ενοτήτων.

Το τμήμα Ομόνοια έως την Ιερά οδό εκφράζει ξεχωριστή σημασία αφού το σύνολό του εντάσσεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και προσδιορίζεται από βασικές λειτουργίες. Γι' αυτό το λόγο έργα έχουν υλοποιηθεί ή έχουν προταθεί ότι θα υλοποιηθούν στο προσεχές μέλλον όπως οι ειδικές μελέτες αναβάθμισης του Μεταξουργείου και του Ψυρρή, η διαμόρφωση της πλατείας Ομονοίας η ανακατασκευή των πεζοδρομίων κατά μήκος της Πειραιώς, η πραγματοποίηση της Πλατείας Μεταξουργείου, καθώς και η ανακατασκευή της Κουμουνδούρου στην οποία προβλέπεται η απομάκρυνση της αφετηρίας των λεωφορείων, η πεζοδρόμηση της οδού Κριεζή και η κατασκευή κτιρίων στάθμευσης σε δύο κενά οικόπεδα.

Το τμήμα της Περιοχής στο Γκάζι. Έχει ιδιαίτερα αυξημένο πολιτιστικό ρόλο. Στις νέες πολιτιστικές χρήσεις εντάσσεται το νέο μουσείο του Κεραμεικού που προτείνεται στη θέση της παλαιάς Κορεάτικης Αγοράς, αλλά και καινούργιες εγκαταστάσεις του Μουσείου Μπενάκη που τοποθετήθηκε κοντά στο Σαράφειο Κολυμβητήριο επί της Πειραιώς. Με εκκίνηση τις εγκαταστάσεις στο Γκάζι προτείνεται η ανάπλαση των γύρω περιοχών κατοικίας με αστικές παρεμβάσεις με συσχέτιση τους με το πρόγραμμα ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, την κάθετη επέκταση του εώς τον Βοτανικό κήπο και την ένταξη της Ιεράς οδού. Επιπλέον άλλες παρεμβάσεις είναι η δημιουργία της «Τεχνόπολις» στο παλιό εργοστάσιο του φωταερίου Αθηνών, η απομάκρυνση του

αμαξοστασίου του ΗΛΠΑΠ από τον χώρο του Κεραμεικού, η τοποθέτηση κέντρου πληροφόρησης και ενημέρωσης του κοινού για την ιστορικότητα του δρόμου και τη διατήρηση των παλαιών κτισμάτων. Ειδικές ρυθμίσεις πρέπει να εφαρμοσθούν στην χρήση αναψυχής καθώς εμφανίζει ιδιαίτερα αυξητική τάση στην περιοχή, δημιουργώντας πόλο και χαρακτηριστικά αντίστοιχα του Ψυρρή. Άλλωστε η χρήση της αναψυχής είναι συνοδευτική με την πολιτιστική εάν ληφθούν τα κατάλληλα προστατευτικά για την κατοικία μέτρα μπορεί να είναι συμβατή με αυτήν. Στο σύνολο της ενότητας οι πορείες των πεζών παρά την οδό χρήζουν ανασχεδιασμό με ελάχιστες όμως πιθανότητες αύξησης του συνολικού δημόσιου χώρου.

Το τμήμα Πέτρου Ράλλη και Χαμοστέρνας. Οι επεμβάσεις προσδιορίζονται στη δημιουργία ενός σημαντικού πόλου πρασίνου και αθλητισμού. Στις βασικές κατευθύνσεις διαμόρφωσης του χώρου προτείνονται ως κύριες συνδέσεις. Οι άξονες κατοικία Ταύρου – Χαμοστέρνας, Πάρκο και Πέτρου Ράλλη. Το κτίριο του ΟΣΕ – Στρατόπεδο που είναι στην περιοχή αυτή προτείνεται να σηματοδοτήσει τον χώρο και να λάβει βασικές λειτουργίες του Πάρκου. Στο σύνολο του μήκους Πέτρου Ράλλη Χαμοστέρνας υφίστανται δυνατότητες διαπλάτυνσης της οδού. Επιπλέον προβλέπεται να γίνουν κοινόχρηστοι χώροι και καθορισμός υπογείων χώρων στάθμευσης καθώς και χαρακτηρισμό διατηρητέων και αξιόλογων κτιρίων με δυνατότητα ένταξης νέων χρήσεων.

Ο κόμβος Χαμοστέρνας θεωρείται σημείο σύνδεσης του Ταύρου και του Προτεινόμενου Πάρκου. Προτείνεται η διαμόρφωση κυκλικής πλατείας στο επίπεδο εξυπηρέτησης των κινήσεων, η κατάργηση της χρήσης αθλητισμού γύρω από τον κυκλοφοριακό κόμβο, καθώς και η ανταλλαγή αυτών των χώρων με εκτάσεις που θα ενταχθούν στο Πάρκο. Σε επίπεδο χρήσεων γύρω από τον κόμβο προτείνεται η εγκατάσταση κτιρίων γραφείων με σκοπό την μορφολογική επένδυση της κυκλικής πλατείας αλλά και χωρίς μεγάλη φόρτωση του κόμβου που θα δημιουργούσε εμπορικές δραστηριότητες. Η χρήση της κατοικίας σε αυτό το σημείο της οδού δεν είναι επιθυμητή εξαιτίας του έντονου κυκλοφοριακού φόρτου που δημιουργεί οχλήσεις ως προς αυτήν. Επιπλέον μια άλλη παρέμβαση θα είναι η απομάκρυνση αποθηκευτικού υλικού και επαγγελματικών δραστηριοτήτων που ρυπαίνουν οπτικά την πόλη.

Πόλος Κέντρο Ταύρου. Επιδιώκεται με ολοκληρωμένη ανάπλαση της περιοχής του Δήμου με την αξιοποίηση δυναμικών για την ανάδειξη στοιχείων. Στοιχεία σύνδεσης ενός νέου αστικού περιβάλλοντος πρέπει να αποτελέσουν η κατοικία, οι πολιτιστικές δραστηριότητες, η εκπαίδευση, η διοίκηση και οι υλοποιημένοι ελεύθεροι χώροι. Οι παρεμβάσεις αυτές προτείνεται να γίνουν γύρω από έναν κάθετο προς την Πειραιώς άξονα ελεύθερων χώρων που σηματοδοτείται από τις διαμορφώσεις του χώρου των Σφαγείων. Οι ελεύθεροι χώροι επεκτείνονται στο βόρειο τμήμα με σκοπό την σύνδεση των περιοχών κατοικίας αλλά και των χαρακτηρισμένων χώρων στην περιοχή του Ελαιώνα. Στο νότιο τμήμα επιδιώκεται η σύνδεση της περιοχής με τον σταθμό του Μετρό και το κέντρο της Καλλιθέας. Οι παρεμβάσεις στο μήκος της Πειραιώς στοχεύουν στην μεγέθυνση του δημόσιου χώρου της και την αναδιαμόρφωσή τους με σκοπό την κατασκευή βασικής πορείας πεζών προς τις πολιτιστικές χρήσεις.

Οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις Στασινόπουλου παρεμβάλλονται μεταξύ των πολιτιστικών και εκπαιδευτικών χρήσεων, καθώς και του κομβικού σημείου του πόλου και χρήζουν ιδιαίτερης εξέτασής τους για την ένταξή τους. Διότι αυτή η λειτουργία δεν είναι συμβατή με τον επιδιωκόμενο νέο χαρακτήρα και εμποδίζει την ενιαία ανάπτυξή της καθώς αποτελεί από τις πιο σημαντικές πηγές θέσεων απασχόλησης του Δήμου. Το δυτικό άκρο σηματοδοτείται από την στροφή της Πειραιώς, στο σημείο στροφής μεταξύ Κύπρου (προέκταση της Πειραιώς) και Πειραιώς υπάρχει αδόμητη έκταση που γειτνιάζει με τη εφορεία Μοσχάτου. Προτείνεται η μορφοποίηση αυτού του σημείου ως κοινόχρηστου χώρου. Επιπλέον σε αυτή την ενότητα προβλέπεται να γίνει οργάνωση ζώνης αναψυχής – πολιτιστικών και πρασίνου με την επέκταση των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου του δήμου Ταύρου, προς την Πειραιώς την δημιουργία ανάλογων χώρων στα σφαγεία, στους παλαιούς στάβλους και στη δημιουργία υπογείου χώρου στάθμευσης.

Το τμήμα Κύπρου-Κηφισού βάσει των κεντρικών κατευθύνσεων χρήσεων γης διατηρεί τον χαρακτήρα συγκέντρωσης θέσεων εργασίας με ουσιαστικό μερίδιο στον δευτερογενή τομέα. Οι παρεμβάσεις στην περιοχή που προτείνονται στοχεύουν στη διεύρυνση του πλάτους της περιοχής. Η περιοχή χρήζει ειδικής οικονομικής μελέτης ως προς τις υπάρχουσες χρήσεις, την ποσοτικοποίηση των θέσεων εργασίας, τη δυνατότητα μετεξέλιξης των

δραστηριοτήτων σε συμβατό με την αναβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος χαρακτήρα και την εξάρτηση των επιχειρήσεων με τη λειτουργία του χονδρεμπορίου.

Ο Άξονας Κηφισού θα γίνει τμήμα του Ολυμπιακού δακτυλίου, στα πλαίσια αυτού προτείνεται η ανάπλαση των κελυφών των κοινόχρηστων χώρων και μετώπων του Κηφισού.

Το δυτικό μέτωπο της Κηφισού εντάσσεται ως πόλης ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών του κυρίως πόλου Ελαΐς Καραϊσκάκη. Οι εγκαταστάσεις της ΔΕΗ που κατά περιόδους χρησιμοποιούνταν ως χώρος πολιτισμού και εκδηλώσεων, το πολιτιστικό κέντρο επί της Πειραιώς σημαντικό σε μέγεθος και οι αδόμητες εκτάσεις στο βόρειο τμήμα δημιουργούν τις προϋποθέσεις ανάπτυξης μιας ήπιας σημασίας του κάθετου άξονα. Επιπλέον προτείνεται η διεύρυνση του πλάτους της Πειραιώς και η διαμόρφωση πεζόδρομου ικανού κατά μήκος της Πειραιώς μέχρι την συμβολή της με την Αλιπέδου.

Πόλος Καραϊσκάκη – Ελαΐς. Προτείνονται ουσιαστικές επεμβάσεις ανασχηματισμού του αστικού χώρου. Ο πόλος προτείνεται να λάβει κομβικό χαρακτήρα σύνδεσης με την ευρύτερη περιοχή και εκτόνωση προς τις κοινόχρηστες παραθαλάσσιες εκτάσεις του Φαληρικού όρμου. Η χωρική ενότητα προτείνεται να αναδομηθεί βάσεις ενός κάθετου προς την Πειραιώς άξονα κοινόχρηστων χώρων. Περιμετρικά απ' αυτόν υπάρχουν χρήσεις κατοικίας, εμπορίου και αθλητισμού. Προτείνεται η χωροθέτηση του Δικαστικού Μεγάρου του Πειραιά επί της Πειραιώς καθώς και ανάδειξη του διοικητικού ρόλου του πόλου σε αυτήν την περιφερειακή ως προς το κέντρο του Πειραιά ζώνη. Οι επεμβάσεις στον αστικό χώρο προτείνεται να επεκταθούν στο βόρειο τμήμα της Πειραιώς όπου είναι έντονη η χρήση κατοικίας. Ξεχωριστή επεξεργασία χρήζει η μικρή ενότητα κεραμοσκεπών προσφυγικών κατοικιών επί της Πειραιώς. Προτείνεται επιπλέον η ανάδειξη ως ελεύθερου χώρου, τοπόσημο της έκτασης μεταξύ Πειραιώς, γραμμών ΗΣΑΠ και γέφυρας Λαμπράξη καθώς σηματοδοτεί την αρχή της Πειραιώς και την είσοδο στην ιστορική περιοχή του Πειραιά.

Αλιπέδου. Το σύνολό της εντάσσεται στον Ολυμπιακό δακτύλιο και προτείνονται αναπλάσεις κελύφων στο σύνολο των μετώπων της οδού καθώς και του δημόσιου χώρου. Η πλατεία Ιπποδαμείας χρήζει ιδιαίτερης παρέμβασης

αφού αποτελεί σημείο αναφοράς και εισόδου στην κεντρική ζώνη του λιμανιού του Πειραιά με ουσιαστικά κυκλοφοριακά προβλήματα.

Απόληξη Πειραιώς – κόμβος Λαμπράκη. Σε αυτή την περιοχή προβλέπεται ο χαρακτηρισμός του χώρου ως κοινόχρηστου χώρου πρασίνου με σκοπό την αποσυμφόρηση της στροφής της Πειραιώς, καθώς και ο χαρακτηρισμός των αξιόλογων βιομηχανικών κτιρίων ως διατηρητέων και η ένταξη νέων χρήσεων στα κελύφη τους.

Η προσφορά σημαντικών εκτάσεων του δημόσιου τομέα προσδιορίζει ένα ξεχωριστό πεδίο επέμβασης στην πόλη. Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της Πειραιώς είναι η ελλειμματική σύνδεσή της με την πόλη αφού λειτουργεί ως διαδρομή με χαρακτηριστικά γραμμικά φράγματα εκατέρωθεν του άξονα. Αυτή η έλλειψη αντιμετωπίζεται με τις προτεινόμενες καθετότητες και τις ουσιαστικές επεμβάσεις. Το σύνολο αυτών των εκτάσεων βρίσκονται σε ένα στάδιο αλλαγής χρήσης αφού τα αμαξοστάσια του ΟΣΕ μεταφέρονται στο Μενίδι, οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις έχουν μετασχηματίσει τον ρόλο τους και η Λαχαναγορά ενδέχεται να αλλάξει τοποθεσία. Αυτές οι εκτάσεις αποτελούν προέκταση των χωροθετημένων πόλων παρεμβάσεων της Πειραιώς άρα διαθέτουν μια πρόσθετη αξία για την Πειραιώς.

11.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ ΤΑ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΙ Η ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η επιλεκτική επιλογή ανάπτυξης πόλων με ξεχωριστό χαρακτήρα παρουσιάζει την άποψη ότι ισχυρές ολοκληρωμένες παρεμβάσεις είναι σε θέση να κατασκευάσουν αντίστοιχα δυνατούς πόλους που θα λειτουργήσουν με πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα διάχυσης των επιθυμητών φαινομένων κατά μήκος της Πειραιώς αλλά και σε βάθος αφού σχεδιάζονται βάσει κάθετων προς την οδό αξόνων[10].

Στα δυνατά σημεία ολοκληρωμένων παρεμβάσεων αναμένεται να εκδηλωθούν χωρικά τα αναμενόμενα αποτελέσματα και να διαχυθούν ως

[10] Βλ. Υποσημείωση 1, ΥΠΕΧΩΔΕ (Γ), Αθήνα, Ιανουάριος 2002.

κύκλος και όχι μόνο γραμμικά. Τις αναγκαίες αστικές υποδομές για την έλευση των επιθυμητών και προτεινόμενων χρήσεων δημιουργεί ο ανασχηματισμός των δημοσίων χώρων και οι δημόσιες επενδύσεις σε αυτόν. Στις δημόσιες επενδύσεις περικλείονται και χρήσεις λειτουργίες δημοσίου που οδηγούν άμεσα γύρω τους συνθήκες έλξης συναφών δραστηριοτήτων του ιδιωτικού τομέα. Οι δημόσιες επενδύσεις έχουν ως απώτερο σκοπό να οδηγήσουν στην μεγέθυνση των ιδιωτικών επενδύσεων στην περιοχή της οδού Πειραιώς που καλούνται να λειτουργήσουν στα όρια των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

Την εγκατάσταση επιθυμητών χρήσεων αναμένεται να προτρέψει η θεσμοθέτηση χρήσεων γης καθώς και να αποτρέψει την εγκατάσταση άλλων. Η επιτυχία των παρεμβάσεων και των αναπλάσεων σχετίζεται άμεσα με την αναποφασιστικότητα υλοποίησης των αναπλάσεων που ως αποτέλεσμα θα έχει την πραγματοποίηση μιας δεδομένης εικόνας της προοπτικής των χωρικών ενοτήτων στην αγορά και την αξιοποίηση των ακινήτων.

Κάθε διαφαινόμενο ενδιαφέρον επενδύσεων ιδιωτικού και δημοσίου οδηγεί αναπόφευκτα στην αυξητική τάση των αξιών γης. Όμως αυτό το φαινόμενο δεν αναμένεται να εκδηλωθεί σε ακραία μορφή αφού οι τιμές γης επί της Πειραιώς βρίσκονται ήδη σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Αυτή η άνοδος αξιών γης αλλά κατ' επέκταση και ενοικίων θα προκαλέσει ανακατατάξεις στις δραστηριότητες που δεν απαιτούν υψηλά πάγια κτιριακά κεφάλαια, εμπορικότητα, καθώς και υψηλές απαιτήσεις στο περιβάλλον για την λειτουργία τους.

Το φαινόμενο αυτό προβλέπεται πως θα παρουσιαστεί και στις περιοχές κατοικίας οι οποίες είναι σήμερα υποβαθμισμένες με υψηλό καθεστώς ενοικίασης. Το φαινόμενο πληθυσμιακών ανακατατάξεων, με έξοδο κοινωνικών ομάδων χαμηλών εισοδημάτων, σε αυτές τις περιπτώσεις εκδηλώνεται, καθώς και η πλήρωση του πληθυσμού με ομάδες υψηλότερων εισοδημάτων που είναι σε θέση να καλύψουν τις καινούργιες απαιτήσεις ενοικίου. Καθώς αυτό το φαινόμενο δημιουργείται από την θέληση της πολιτείας για την αναβάθμιση του πολεοδομικού ιστού και όχι απαραίτητα της κοινωνικής μορφοποίησης της δεδομένης σύνθεσης του κοινωνικού ιστού η διεθνής πολεοδομική εμπειρία προβάλλει ξεχωριστά μέτρα εξισορρόπησης του φαινομένου. Γενικότερα με τα μέτρα που προτείνονται για την τόνωση αλλά και προστασία της χρήσης

κατοικίας αναμένεται η ποιοτική και ποσοτική αύξηση στην ευρύτερη περιοχή της οδού Πειραιώς.

Η μετεγκατάσταση των επιχειρήσεων εξαιτίας της αύξησης των αξιών γης ενδέχεται να συμβάλλει θετικά στην πολεοδομική αναβάθμιση της οδού Πειραιώς, αφού σε αρκετές περιπτώσεις ταυτίζονται με χρήσεις που η μετεγκατάσταση τους προβάλλεται ως ζητούμενο από τον προγραμματισμό θεσμοθέτησης χρήσεων γης. Παρόλα αυτά δεν παύει να αποτελεί ουσιαστικό θέμα καθώς αφενός δεν προστατεύονται οι χρήσεις μη οχλουσών παραδοσιακών βιοτεχνιών που η διατήρηση τους είναι συμβατή αλλά και γενικότερα το θέμα αυτό αγγίζει το ευαίσθητο θέμα θέσεων εργασίας.

Η προσέλκυση νέων επιχειρήσεων και η δημιουργία νέων περισσότερων θέσεων εργασίας στην περιοχή θεωρείται ότι θα είναι το τελικό αποτέλεσμα αυτής της παρέμβασης. Πάντως καλό είναι να τονισθεί ότι η διαφοροποίηση και η αύξηση των απαιτούμενων δεξιοτήτων μπορεί να δημιουργήσει πρόβλημα επανένταξης του εργατικού δυναμικού της περιοχής.

Οι δημόσιοι και κοινόχρηστοι χώροι στην περιοχή της οδού Πειραιώς αξιοποιούνται και αυξάνονται βάσει των γενικότερων κατευθύνσεων που τίθονται. Πέραν όμως της ποσοτικής αύξησης οι αναπλάσεις και οι πολιτικές που προτείνονται οδηγούν ουσιαστικά στην ποιοτική αναβάθμιση και βέλτιστη χρησιμοποίησης τους από τους χρήστες της περιοχής καθώς και των γύρω περιοχών.

Βασικό μέλημα στην μορφοποίηση του δημόσιου χώρου είναι η μέγιστη και βέλτιστη εξυπηρέτηση των κινήσεων των πεζών, καθώς αναμένεται να αυξηθούν ταυτόχρονα με την αναβάθμιση των χωρικών ενοτήτων στην περιοχή της οδού Πειραιώς.

Η κυκλοφοριακή φόρτιση που υφίστανται στην οδό Πειραιώς αναμένεται στο άμεσο μέλλον να εκδηλώσει διαφοροποιήσεις που θα οφείλονται αφενός στα νέα προγραμματιζόμενα έργα, όπως γίνεται με την Κηφισού, και αφετέρου στις καινούργιες χρήσεις της οδού Πειραιώς. Προβλέπεται ότι θα υπάρξει μια μείωση στο ποσοστό των βαρέων οχημάτων στο σύνολο της κυκλοφορίας επί της οδού Πειραιώς εξαιτίας της διαφοροποίησης των χρήσεων της, καθώς και της διάνοιξης της Κηφισού, αλλά αφετέρου θα αυξηθεί η κίνηση των ιδιωτικών οχημάτων προς τις υπερτοπικές χρήσεις που σταδιακά εγκαθίστανται στη περιοχή. Η αύξηση των σταθμών ΗΣΑΠ συντελεί άλλωστε ουσιαστικά στην

μείωση της κίνησης οχημάτων με παράλληλη αύξηση των κινήσεων των πεζών.

Η σύνδεση του ρόλου της Πειραϊκής με την ανάπτυξη των προτεινόμενων κάθετων δομικών λειτουργικών στοιχείων για την πόλη, καθώς και η αξιοποίηση του παράλληλου άξονα του ΟΣΕ θα συντελέσει αποφασιστικά και καταλυτικά στον προσδιορισμό του επιθυμητού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς και στη δημιουργία διεξόδου και συνδέσεων αλλά και στη διάχυση της βελτίωσης του πολεοδομικού περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή.

Οι αναπλάσεις που έχουν γίνει αλλά και θα γίνουν στην οδό Πειραιώς θα πρέπει να έχουν μια ισορροπία ανάμεσα στο τοπικό και στο ολικό στοιχείο της περιοχής, η λειτουργική και αισθητική ισχύς των αποφάσεων θα πρέπει να συντελεί αρμονικά στο γενικό της σύνολο. Πρόκειται άλλωστε για τον σχεδιασμό μέσω των αναπλάσεων μιας χωρικής ανασύνταξης αφού οι χώροι της οδού Πειραιώς έχουν φιλοξενήσει προγενέστερες ανθρώπινες κοινωνικές καθώς και άλλες δραστηριότητες με σαφείς παρεμβολές μέσω των κατασκευών θα προϋπάρχουν φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Ανδρικόπουλου Ε., Δημητριάδης Β., Καυκαλά Γ., Παπαδοπούλου Π., Λαγοπούλου Α. – 3η Φάση Διερεύνησης του δικτύου αστικών οικισμών στην Ελλάδα. ΤΕΕ, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο, Θεσσαλονίκη, 1978.

Αραβατινός Αθ. – Η ελληνική πόλη. Πολεοδομική και Ιστορική Ανάλυση Ελληνικών Οικισμών. Ε.Μ.Π. Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, Αθήνα, Ιούλιος, 1973.

Αραβατινός Αθ., Γετίμης Π., Πρωτοψάλτης Γ., Χρισταφόπουλος Δ. – Προγραμματισμός και μέτρα πολιτικής για την ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα Αστικά κέντρα Σ.Π.Ε., Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1982.

Αραβατινός Αθ., Κοσμάκη Π., - Οι υπάθριοι χώροι στην πόλη. Έκδοση Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1988.

Αραβατινός Αθ. – Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη Ανάπτυξη του αστικού χώρου. – Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1977.

Αραβατινός Αθ. – Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Θέματα από τη θεωρία και την πρακτική. – Ε.Μ.Π. Β΄ έκδοση, Αθήνα, 1986.

Αραβατινός Αθ. – Στοιχεία Πολεοδομίας. Λειτουργία Οικισμού, Πολεοδομικαί μελέται. – Πανεπιστημιακές σημειώσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1972.

Αραβατινός Αθ., Γετίμης Π., Πρωτοψάλτης Γ., Χριστοφιλόπουλος Δ.– Ανάπλαση Προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα Προγραμματισμός και μέτρα πολιτικής – Θέματα Προγραμματισμού 35, Εκδόσεις Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, Αθήνα, Σεπτέμβριος 1987.

Αυγερινού Κολωνία Σ. – Ειδικά Θέματα Αναπτυξιακού Σχεδιασμού. Ε.Μ.Π. Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας, Αθήνα, 1996.

Βαΐου Ντ., Βασευχοβευ Λ., Blumenfeld Η. – Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του Πολεοδομικού και του Ψωροταξικού Σχεδιασμού. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1995.

Βασενχόβεν Λ. – Αειφόρος Αστική Ανάπτυξη και η έννοια των Αστικών Πόρων. Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, 1996.

Braudel F – Μελέτες για την Ιστορία. Μετάφραση Σταμούλη Ρ., Έκδοση 2η. Θεωρία και μελέτες Ιστορίας 7, Αθήνα, 1987.

Braudel F., Aymord M., Corelli F. – Η Μεσόγειος, ο χώρος και η ιστορία. Μετάφραση Αβδέλα Ε., Μπενβεντίστε Ρ., Αθήνα, 1990.

Burgel Guy – Αθήνα η ανάπτυξη μιας μεσογειακής πρωτεύουσας. Εκδόσεις Εξάντας, Αθήνα, 1976.

Burgel Guy, Μαθας Δεμαθος Ζαχ. – Η Ελλάδα μπροστά στη τρίτη χιλιετία χώρος, οικονομία, κοινωνία τα τελευταία 40 χρόνια. Εκδότης: Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής ανάπτυξης Παντείου Πανεπιστημίου. Laboraitoire De Geographie Urbaine, Universite de paris x. Υπό την αιγίδα και χρηματοδότηση του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, Αθήνα, 2001.

Camillo Sitte – Η Πολεοδομία σύμφωνα με τις καλλιτεχνικές αρχές. Ε.Μ.Π. Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Τομέας πολεοδομίας και Χωροταξίας.

Γαληνή Ντόρα (Επιμέλεια συντονισμός) – Σχεδιασμός Μητροπολιτικής Περιφέρειας για μια βιώσιμη Ανάπτυξη. Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος της Αθήνας, Αθήνα, Μάιος, 1996.

Γενική Γραμματεία Περιφέρειας Αττικής – Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2000-2006, Αθήνα, Οκτώβριος 2000.

Γερολύμπου Κεραμήδου Αλ., Καυκάλα Βλάχου Κ. – Πολεοδομική Επέμβαση σε περιοχή κατοικίας. Πανεπιστημιακές σημειώσεις,ΑΠΘ. Πολυτεχνική Σχολή, Έδρα Πολεδομία Α, Θεσσαλονίκη, 1981.

Γετίμης Π. – Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης. Β΄ έκδοση. Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, 1989.

Γετίμης Π., Μαθας Δεμαθος Ζ., Οικονόμου Δ., Πυργιώτης Γ. – Ο Διεθνής ρόλος της πρωτεύουσας. Εντοπισμός δραστηριοτήτων που απαιτούνται για την υλοποίησή του Β΄ φάση. Ερευνητικό πρόγραμμα. Οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου και προτάσεις περιβάλλοντος Αθήνας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Σεπτέμβριος, 1998.

Γετίμης Π., Καυκαλάς Γρ., Μαραβέγιας Ν. - Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη, θεωρία ανάλυση και πολιτική. Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα, 1994.

Γετιμής Π. – Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης. Γ΄ έκδοση. Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, Ιανουάριος, 2000.

Γετίμης Π. – Πολεοδομική, Οικιστική ανάπτυξη και πολιτική. – Πανεπιστημιακές σημειώσεις. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 2000-2001.

Γετίμης Π. – Πολιτική Γης και Κατοικίας. – Πανεπιστημιακές σημειώσεις. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 2000.

Γετίμης Π. – Προτάσεις για το Μητροπολιτικό σχήμα Διακυβέρνησης στην Αττική. Ινστιτούτο Αστικού Περιβάλλοντος και Ανθρωπίνου Δυναμικού. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, Σεπτέμβριος, 2001.

Γετίμης Π. – Προτάσεις για το Μητροπολιτικό σχήμα Διακυβέρνησης στην Αττική. Παράρτημα. Ινστιτούτο Αστικού Περιβάλλοντος και Ανθρωπίνου Δυναμικού. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, Σεπτέμβριος, 2001.

Γεωργούλης Δ. – Ζητήματα Θεωρίας στον Αστικό Σχεδιασμό. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1993.

Γιαννακούρου Γ., Γκάρτζος Κ., Μπαζού Φ., Μπεριάτος Ηλ., Παπαϊωάννου Γ. – Μελέτη συγκέντρωσης, αξιολόγησης και σχολιασμού του θεσμικού πλαισίου χωροταξίας στην Ελλάδα. Προτάσεις – κατευθύνσεις για ένα νέο θεσμικό πλαίσιο χωροταξίας. Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, Δεκέμβριος 1993.

Γιαουτζή Μ, Κουκούλας Γ. – Η πόλη στο κεφάλαιο κρατικό σύστημα. Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, Μάρτιος 1977.

Δανος Α, Σουλουκού Ι. – Η Αθήνα τον 20^{ο} αιώνα. Η Αθήνα όπως δεν φαίνεται 1940-1985. Υπουργείο Πολιτισμού Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, Αθήνα, 23 Δεκεμβρίου 1985 – 31 Μαρτίου 1986.

ΔΕΠΟΣ – Ανάπλαση προσφυγικής περιοχής Καισαριανής. Έντυπο, Αθήνα, 1986.

ΔΕΠΟΣ – Ανάπλαση προσφυγικής περιοχής Ν. Φιλαδέλφειας. Έντυπο, Αθήνα, 1993.

Δεύτερο Συνέδριο Εταιρείας. Ιστορία της πόλης και της Πολεοδομίας - Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974. Πρακτικά. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος, 2000.

Δημητριάδης Ε. – Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας από την πρώιμη πόλη ως την εμφάνιση της σύγχρονης πολεοδομίας. Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη, 1987.

Διαμαντόπουλος Γρ. – Μαχόμενη Πολεοδομία για την ανάπτυξη της πόλης. Η περίπτωση "Καλαμάτα 1980-1990" πόλη και σεισμός. Έκδοση ΤΕΕ.

Διεθνές Συνέδριο - Ένα όραμα για την Αθήνα. Προοπτικές και Διαχείριση Μητροπολιτικών Περιοχών. Τεχνικό Επαγγελματικό Επιμελητήριο, Αθήνα, Σεπτέμβριος 1994.

Ε.Μ.Π. Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, Δήμος Αθήνας – Κέντρο Αθήνας, Εμπορικό Τρίγωνο. Πολεοδομική έρευνα και πρόγραμμα Αναβάθμισης Γ΄ φάση, Αθήνα, Δεκέμβριος 1990.

Επιστημονικό Συνέδριο – Περιφερειακή Ανάπτυξη. Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης. Σύνδεσμος Ελλήνων Περιφερειολόγων. Τόπος Επιθεώρησης Αστικών και Περιφερειακών μελετών, Αθήνα, 1995.

Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού – Νέο ελληνική πόλη Οθωμανικής κληρονομιάς και ελληνικό κράτος – Πρακτικά του Διεθνούς Συμποσίου Ιστορίας. Αθήνα 26-28 Σεπτεμβρίου 1984, Ερμούπολη 29-30 Σεπτεμβρίου 1984, Α΄ τόμος, Αθήνα, 1985.

Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού – Νέο ελληνική πόλη Οθωμανικής κληρονομιάς και ελληνικό κράτος – Πρακτικά του Διεθνούς Συμποσίου Ιστορίας. Αθήνα 26-28 Σεπτεμβρίου 1984, Ερμούπολη 29-30 Σεπτεμβρίου 1984, Β΄ τόμος, Αθήνα, 1985.

Εταιρεία μελέτης Νέου Ελληνισμού – Νέο ελληνική πόλη. Διεθνές Συμπόσιο Ιστορίας Αθήνα – Ερμούπολη, Αθήνα, Σεπτέμβριος, 1984.

ΕΤΒΑ - Μελέτη σκοπιμότητας, δημιουργίας Τεχνόπολης στον Ν. Αττικής. Προτεινόμενοι πόλοι εγκατάστασης Τεχνόπολης, Β΄ τόμος, Β΄ ΠΕΤΒΑ, Αθήνα, 1993.

ΕΤΒΑ – Μελέτη σκοπιμότητας, δημιουργίας Τεχνόπολης στον Ν. Αττικής. Ανάλυση φυσιογνωμίας του Ν. Αττικής. Α΄ τόμος. Β΄ ΠΕΤΒΑ, Αθήνα, 1993.

Ευαγγελίδου Χονδρού Μ.– Καραβασίλη Μ., Στασινόπουλος Α. – Απαραίτητες κανονιστικές ρυθμίσεις για έργα και προγράμματα αναπλάσεων. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα, Οκτώβρης, 1987.

Ευρωπαϊκή Συμβουλή Πολεοδομική Οργανωτική Επιτροπή, Δήμος Αθηναίων – 1° διεθνές Συνέδριο 28-31/5/1998. Η Νέα χάρτα των Αθηνών, Αθήνα, 1993.

Ζήβας Δ. – Η επέμβαση στην πλάκα. Διαπιστώσεις και συμπεράσματα, ΤΕΕ, Αθήνα, 1983.

Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης – Οργάνωση της Μητροπολιτικής Περιφέρειας της Αθήνας. Τεύχος Δεύτερο. Διεθνής Εμπειρία Οργάνωση και Σχεδιασμός, Σενάριο Οργάνωσης της Μητροπολιτικής Περιφέρειας. Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής, Αθήνα, Σεπτέμβριος 2001.

Καρύδας Δ. – Πολεοδομικά των Αθηνών και της Τουρκοκρατίας. Διδακτορική Διατριβή στο Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1981.

Κάστελς Κ, Μπέρι, Κερμπλεϊ, Οομπορν Μουζιλ, Γκορντε Μαλίτς Μερλεν Στεφάνοβιτς. - Η πόλη σο Σοσιαλιστικό σύστημα. Επιμέλεια Ανδρικοπούλου Ε, Αποστολάκης Γ, Καυκαλάς Γ, Παυλίδου Γ. Εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα, Απρίλιος, 1980.

Κατοχιάνου Δ., Θεοδωρή, Μαρκαγιαννάκη Ε. – Το ελληνικό σύστημα Αστικών κέντρων. Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. Επιστημονικές Μελέτες 29, Αθήνα, 1989.

Καυκαλά Κ., Καροδήμου, Γερόλυμπου Αλ., Χαστάογλου Β, Βοκοτοπούλου Ε, Παζού Αν., Πετρίδου Κ. – Πολεοδομική Θεωρία και πράξη στην Ελλάδα του μεσοπολέμου. Τόμος Α΄. Υπουργείο Βιομηχανίας. Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, Θεσσαλονίκη, Μάρτιος 1999.

Κέντρο προγραμματισμού και οικονομικών ερευνών (ΚΕΠΕ). Ερευνητική ομάδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού. – Η αξία γης στον Αστικό χώρο. Θέματα προγραμματισμού 9. Πανεπιστήμιο Πατρών, Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 1985.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. ΚΕΠΕ – Πολιτική χρήσεων Γης. Πρόγραμμα Περιφερειακής Ανάπτυξης. Έκθεση Ομάδας Εργασίας, Αθήνα, Μάιος, 1980.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. ΚΕΠΕ – Χωροταξική Πολιτική, Πρόγραμμα Ανάπτυξης 1976-1980. Έκθεση Ομάδας Εργασίας, Αθήνα, 1976.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. ΚΕΠΕ – Πολεοδομία. Έκθεση για το Πρόγραμμα 1983-1992, Αθήνα, 1989.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. ΚΕΠΕ – Πολεοδομική Οργάνωση. Πρόγραμμα ανάπτυξης 1976-1980, Αθήνα, 1976.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. ΚΕΠΕ – Πολεοδομική Οργάνωση. Σχέδιο πρωτότυπου μακροχρόνιας ανάπτυξης της Ελλάδος 1973-1987. Επιτροπή Πολεοδομικής Οργανώσεως. Οριστική Έκθεση, Αθήνα, 1972.

Κομίλης Π. – Χωροταξική Ανάλυση. Εκδόσεις ΚΕΠΕ, Εκθέσεις 11, Αθήνα, 1994.

Κομνηνός Ν. – Ανάπτυξη της πόλης και προγραμματισμός. Εκδόσεις Τιμαίος, Θεσσαλονίκη, 1982.

Κομνηνός Ν. – Θεωρία της Αστικότητας (i). Κρίση, μητροπολιτική αναδιάρθρωση, νέα Πολεοδομία. Εκδόσεις Σύγχρονα Θέματα, Αθήνα, 1986.

Κομνηνός Ν. – Θεωρία της Αστικότητας (ii). Αστικός προγραμματισμός και κοινωνική ρύθμιση. Εκδόσεις Σύγχρονα Θέματα, Αθήνα, 1986.

Κομνηνός Ν. – Θεωρία της Αστικότητας (iii). Αστικός σχεδιασμός και κατασκευή της πόλης. Εκδόσεις Σύγχρονα Θέματα, Αθήνα, 1986.

Κόνσολα Ντ. – Η πρώιμη Αστικοποίηση στους πρωτο ελλαδικούς οικισμούς, συστηματική ανάλυση των χαρακτηριστικών της. Αθήνα, 1984.

Κόνσολα Ντ. – Πολιτική Δραστηριότητα και Κρατική Πολιτική στην Ελλάδα. Η Περιφερειακή διάσταση – Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1990.

Κόνσολας Ν. – Το νέο χωροθετικό πλαίσιο της επιχειρηματικής πρωτοβουλίας. Επιλογή, Ετήσια Έκδοση, Αθήνα, 1997.

Κόνσολας Ν. – Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1997.

Κορρέ Μ., Δεληβορριά Α., Σουκελλαρίου Μ., Μπενάκη Λ., Μπούρα Χ., Σπετσιέρη Χωρέμη Α., Καζανάκη Λάπποι Μ., Χατζηδάκη Μ., Τσιγκάνου Φ. Μ., Μαλλούχα, Tudano Kreeb, Μπίρη Μ., Πανέτσα Γ.,Φιλιππίδη Δ., Βατόπουλου Ν. – Αθήνα από την κλασσική εποχή έως σήμερα (5ος αι. π.Χ. – 2000 μ.Χ.). Συλλογικός τόμος με κείμενα. Εκδόσεις Κοτίνος, Αθήνα, 2000.

Κοσμάκη Π., Λιάπης Γ., Λουκόπουλος Δ., Μαντούβαλου Μ., Πολύζος Γ. – Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Μελέτη Περίπτωσης. Κάτω Πατήσια. Ε.Μ.Π. Τμήμα Αρχιτεκτονικών. Τομέας Πολεοδομίας – Χωροταξίας ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα, 1992.

Κουτσόπουλος Κ. (Επιμέλεια) – Διεπιστημονικές προσεγγίσεις στον περιφερειακό Σχεδιασμό. Ε.Μ.Π. Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακός Σχεδιασμός. 2° Εθνικό Συνέδριο Ελληνικού Τμήματος, Αθήνα, 1995.

Κουτσόπουλος Κ. (Επιμέλεια) – Περιφερειακή επιστήμη στην Ελλάδα, ανασκόπηση και προοπτική. – Ε.Μ.Π. Τομέας Γεωγραφία και Περιφερειακού Σχεδιασμού. 1° Εθνικό Συνέδριο Ελληνικού Τμήματος, Αθήνα, 1993.

Κρεμμύδας Β. – Εισαγωγή στην οικονομική Ιστορία της Ευρώπης, Αθήνα, 1989.

Κυλπάση Ντ., Νικηταρίδης Μ. (Επιμέλεια) – Τεχνοπόλεις. Νέο μέσο της Περιφερειακής Πολιτικής. Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 1996.

Λαγόπουλος Αλ. Φ. – Δομική Πολεοδομία. Ο οικισμός ως σύστημα. – Εκδόσεις Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, 1973.

Λαζαρίδης Π. – Η εμπορευματοποίηση της Ποιότητας. Η κοινωνική λειτουργία της τέχνης και της αρχιτεκτονικής. Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.

Λεοντίδου Λ. – Γεωγραφικός χώρος και κοινωνικός μετασχηματισμός. Σημειώσεις Α.Π.Θ. ,Αθήνα, 1989.

Λεοντίδου Λ. – Πόλεις της Σιωπής. Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940. Εκδόσεις Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα. ΕΤΒΑ, Αθήνα, 1989.

Λουκάκης Π. – Αντίπαλες Πόλεις. Περιοδικό ο Πολίτης, Αθήνα, Μάρτιος 1979.

Λουκάκης Π. – Ιατορία των Πόλεων. Σημειώσεις Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης Πολυτεχνική Σχολή, Ξάνθη, 1985.

Λουκάκης Π. – Σημειώσεις Πολεοδομίας. Ειδικά κεφάλαια, τεύχος 2 . Δημοκράτειο Πανεπιστήμιο Θράκης. Πολυτεχνική Σχολή. Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών. Πανεπιστημιακές Σημειώσεις. Ξάνθη, 1985.

Λουκάκης Π. – Σχεδιασμός Αστικής και Περιφερειακής Τεχνικής Υποδομής. Φάκελος Κειμένων Πάντειο Πανεπιστήμιο. Τμήμα Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, 1996.

Λουκάκης Π. – Χωροταξία Σημειώσεις. Βασικές έννοιες, Τομείς ανάλυσης, μεθοδολογία μελετών, πλαίσιο προτάσεων. – Πανεπιστημιακές σημειώσεις. Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.

Λουκάκης Π. – Αθήνα 1830-1940. Ιστορικές φάσεις παγίωσης του υπερσυγκενρωτισμού της. Πρακτικά του Διεθνούς Συμποσίου Ιστορίας Νεοελληνική Πόλη της Εταιρείας Μελέτης Νέου Ελληνισμού, Αθήνα, 1985.

Λουκάκης Π. – Περιφερειακές σχέσεις και τάσεις εξέλιξης του Δικτύου Αστικών Κέντρων της Ελλάδας. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, τεύχος 28, Αθήνα, 1976.

Λουκάκης Π., Λυμπέρης Κ. – Γνωμοδότηση για τα προτεινόμενα μέσα σταθερής τροχιάς στην περιοχή Νέο Α/Δ "Ελ. Βενιζέλος" και τα Μεσόγεια. Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών, Αθήνα, 2000.

Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Γ., Πυργιώτης Γ., Τούντα Φ. – Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης. Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα. ΕΜΠ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Τομέας Πόλη και Κοινωνικές πρακτικές. Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας. Ελληνικής Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης, Αθήνα, 1990.

Λυρουδίας Ε., Μαϊστρού Ε., Σαμπέρτ Σ., Τζαβαρης Ι. – Μελέτη επιπτώσεων από την εφαρμογή προγραμμάτων αναπλάσεων. ΤΕΕ Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα, 1988.

Μαθένας Γ. – Το τραμ τότε και σήμερα. Τρεία και άνθρωπος, Αθήνα, 1985.

Μαλικούτη Μ., Σταϊνχάουερ Γ., Τσοκόπουλος Β. – Πειραιάς Κέντρο Ναυτιλίας και Πολιτισμού, Εκδόσεις Έφεσος, Αθήνα, 2000.

Μαλούτας Θ., Οικονόμου Δ. – Προβλήματα Ανάπτυξης του κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα, χωρικές και τομεακές προσεγγίσεις. Εκδόσεις Εξάντας, Αθήνα, 1988.

Μαλούτας Θ. – Αθήνα κατοικία, οικογένεια. Ανάλυση των μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης. ΕΚΚΕ. Εκδόσεις Εξάντας, Αθήνα, 1990.

Μαλούτας Θ., Οικονόμου Δ. – Κοινωνική δομή και πολεοδομική οργάνωση στην Αθήνα. Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη, 1992.

Μαντούβαλου Παπαδοπούλου Μ. – Εισαγωγή στην Πολεοδομία. Ε.Μ.Π. Έδρα Πολεοδομίας Α΄ Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών. Σειρά ΙΙ, Αθήνα, 1979.

Μαρξ Κ. – Κριτική της Πολιτικής Οικονομίας, Εκδοτική Εταιρεία, Αθήνα.

Ματζαρίδη Πρ. – Συνοπτικό Ιστορικό των Ελληνικών Σιδηροδρόμων, Αθήνα, 1984.

Μιχέλη Ι.– Πλάκα. Ιστορική μνήμη και μυθοπλασία. Εκδόσεις Γνώμη, Αθήνα, 1985.

Μοίλιου Μ. – Η σύγχρονη φάση ανάπτυξης του καπιταλισμού στην Ελλάδα, Αθήνα, 1975.

Μπίρης Κ. – Η Αθήνα από τον 19ον εις 20ον αιώνα. Εκδόσεις Καθιδρύματος Πολεοδομίας και Ιστορίας των Αθηνών, Αθήνα, 1966.

Μπίρης Κ. – Αι Αθήναι από τον 19ον εις τον 20ον αιώνα δ΄ έκδοση. Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα, 1999.

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας – Αθήνα, Αττική, Στρατηγικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη. Πρακτικά Συνεδρίου, Αθήνα, 22-24 Μαΐου, 1996.

Παναγιωτάτου Ε. – Εισαγωγή στο Χωροταξικό σχεδιασμό. Εκδόσεις Έδρα Χωροταξικής και Οικιστικής Ανάπτυξης του Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1982.

Κομίλης Π. – Χωροταξική Ανάλυση. ΚΕΠΕ. Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, Αθήνα.

Παπαγιάννης Θ. και συνεργάτες – Αθήνα Κεντρική Περιοχή. Οργάνωση του χώρου και ρυθμίσεις. Διαμέρισμα 6. Δήμος Αθηνών. Καλλιθέα, Μοσχάτο και Ταύρος. Α΄ Φάση. Εκδόσεις ΥΠΕΧΩΔΕ. Διεύθυνση ρυθμιστικών Σχεδίων, Αθήνα, Μάϊος, 1980.

Παπαδασκαλόπουλος Α. – Μέθοδοι Περιφερειακής Ανάλυσης. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1995.

Παπαδημητρίου Γ, Μακρυδημήτρης Αντ. – Διοίκηση και πολιτεία. Μελέτες 11. – Συστήματα Διοίκησης Μητροπολιτικών Περιοχών. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 1994.

Πετράκη Γ., Οικονόμου Δ. – Ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Εκδόσεις Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και πολιτικής. Gutenberg, Βόλος, 1999.

Πρεβελάκης Γ. Στ. – Επιστροφή στην Αθήνα. Πολεοδομία και γεωπολιτική της Ελληνικής πρωτεύουσας. Εκδόσεις Εστία, Αθήνα, 2001.

Ρόζου Ν. – Η νομική προβληματική του χωροταξικού Σχεδιασμού. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 1994.

Ροντος Κ., Παπαδασκαλόπουλος Αθ. – Η προσέγγιση του Περιφερειακού Κύκλου. Η περίπτωση της Μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Ο Στατιστικός. Επιστημονική επιθεώρηση του Συλλόγου Πτυχιούχων Στατιστικών Υπαλλήλων της Ε.Σ.Υ.Ε. Έτος τριακοστό, τεύχη 1-2, Αθήνα, Ιούνιος, 1994.

Σαπουνάκη Δρακάκη Λ. – Ιστορία των πόλεων, Πανεπιστημιακές Σημειώσεις. Πάντειο Πανεπιστήμιο. Τμήμα Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης και Κοινωνιολογίας, Αθήνα, 1992.

Σαρηγιάννη Γ.– Η Αστικοποίηση. Βασικές έννοιες, ιστορική εξέλιξη ο σύγχρονος ελληνικός χώρος. Ε.Μ.Π. Έδρα πολεοδομίας Α΄ Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών. Σειρά 1. Νέες Δημοσιεύσεις 3, Αθήνα, 1979.

Σαρηγιάννη Γ. – Τάσεις Πολεοδομικής Εξέλιξης Λεκανοπεδίου Αθηνών. Ε.Μ.Π. Έδρα Πολεοδομίας Α΄ Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών. Σειρά ΙΙ. Τεχνικό Χρονικό Απρίλιος 1973, Αθήνα,1979.

Σαρηγιάννης Γ. – Η εκπόνηση του ρυμοτομικού σχεδίου, Εκδόσεις Α΄ Έδρος Πολεοδομίας και Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών, Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1979.

Σαρηγιάννης Γ. – Η έννοια του ρυμοτομικού σχεδίου. Εκδόσεις Έδρας Πολεοδομίας Α΄ και Σπουδαστηρίου πολεοδομικών ερευνών Ε.Μ.Π. Σειρά 1 Νέες Δημοσιεύσεις, Αθήνα, 1979.

Σαρηγιάννης Γ. – Εισαγωγή στην Ιστορία και τη θεωρία της πόλης, Αθήνα, 1985.

Σαρηγιάννης Γ. – Έννοια και λειτουργία της πόλεως. Έρευνα πολεοδομικών προτύπων. Αρ. 2 Ε.Μ.Π. – Σπουδαστήριο πολεοδομικών ερευνών, Αθήνα, 1977.

Σιδηρόπουλος Η. – Οικονομική των αστικών κέντρων. Πανεπιστημιακές εκδόσεις Παντείου Πανεπιστημίου. Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα.

Σκουρής Β., Τάχος Α. – Ειδικό Διοικητικό δίκαιο. Χωροταξικό και πολεοδομικό. Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1991.

Σκουρής Β., Τάχος Α. – Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο. Τεύχος 4. Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο. Δεύτερη Έκδοση. Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1991.

Σπηλιωτόπουλος Ε. – Εγχειρίδιον Διοικητικού Δικαίου. Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλας, Αθήνα, 1991.

Στανχάουερ Γ. – Πειραιεύς Κέντρο Ναυτιλίας και Πολιτισμού. Εκδόσεις Έφεσος, Αθήνα, 2000.

Στεφάνου Ι. – Θέσεις και πρακτικές προστασίας σήμερα. Περιοδικό Ζυγός Νο 22-23, Αθήνα, 1975.

Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων – Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης. Τόμος ΙΙΙ. Πολιτικές του Περιβάλλοντος και της Ανάπτυξης. Εκδόσεις Τόπος. Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών μελετών, Αθήνα, Δεκέμβριος, 1995.

Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων – Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης. Τόμος Ι. Ευρωπαϊκή Ολοκλήρωση και Περιφερειακή Ανάπτυξη. Εκδόσεις Τόπος. Επιθεώρηση Αστικής και Περιφερειακής μελέτης, Αθήνα, Δεκέμβριος, 1995.

Σύλλογος Ελλήνων Περιφερειολόγων – Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης. Τόμος ΙΙ. Χωροταξικός και Περιφερειακός προγραμματισμός. Σ.ΕΠ. Εκδόσεις Τόπος, Αθήνα, Δεκέμβριος, 1995.

Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών. ΣΕΠΟΧ – Ελληνικές πόλεις για το αύριο, Αθήνα, Ιούλιος 1993.

Σύνδεσμος Ελλήνων Περιφερειολόγων – Αποκέντρωση, προϋπόθεση για την ανάπτυξη. Πρακτικά Συνεδρίου 10-12/11/83, Αθήνα, 1985.

Τάχος Αν. – Διοικητικό Οικονομικό Δίκαιο, Αθήνα, 1990.

Τέχνες και Αρχαιολογία. Περιοδικό, τεύχος 65, Δεκέμβριος, 1997.

Τεχνικά χρονικά – Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο Δελφών 1961. Πρακτικά. Έκτακτο τεύχος Αρ. 240, Αθήνα, 1964.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 1 τεύχος 12, Αθήνα, 1981.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 10 τεύχος 1, Αθήνα, 1990.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 4 τεύχος 1-2, Αθήνα, 1984.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 4 τεύχος 4, Αθήνα, 1984.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 5 τεύχος 4, Αθήνα, 1985.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 6 τεύχος 4, Αθήνα, 1986.

Τεχνικά Χρονικά Α΄ τόμος 8 τεύχος 3, Αθήνα, 1988.

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας – Η κατοικία στην Ελλάδα. Μέρος Α΄. Κρατική δραστηριότητα. Β΄ ιδιωτική δραστηριότητα. Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα, 1975.

Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ν. Αττικής – Οργάνωση της Μητροπολιτικής Περιφέρειας της Αθήνας. Πρώτο τεύχος. Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα, Σεπτέμβριος, 2001.

Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ν. Αττικής – Οργάνωση της Μητροπολιτικής Περιφέρειας της Αθήνας. Δεύτερο τεύχος, Αθήνα, Σεπτέμβριος, 2001.

Τόπος Περιοδικό – Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών μελετών. Τεύχος 12/97, Αθήνα, 1997.

Τόπος Περιοδικό – Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών μελετών. Τεύχος 5/92, Αθήνα, 1992.

Τόπος Περιοδικό – Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών μελετών. Τεύχος 16/2001, Αθήνα, 2001.

Τόπος Περιοδικό – Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών μελετών. Τεύχος 17/2001, Αθήνα, 2001.

Τραυλός Ν. Ι. – Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών. Β΄ έκδοση. Εκδόσεις Καπού, Αθήνα, 1993.

Τριανταφυλλίδης Κ. – Η στεγαστική δραστηριότης ως αναπτυξιακός παράγων της ελληνικής οικονομίας. Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα, Ιούνιος, 1972.

Τσίκα Χατζοπούλου Αλ. – Τεχνικό Δίκαιο, Μέρος Α΄. Πολεοδομικό Δομικό Δίκαιο, Αθήνα, 1985.

Υπουργείο Δημοσίων Έργων – Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών, Αθήνα, 1965.

Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωριοταξίας και Δημοσίων Έργων ΥΠΕΧΩΔΕ- Μελέτη Ανάπλασης οδού Πειραιώς. ΠρομελέτηΤεύχος Γ΄, Αθήνα, Ιανουάριος, 2002.

Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ΥΠΕΧΩΔΕ – Μελέτη Ανάπλασης οδού Πειραιώς. Προκαταρκτικές αναγνωρίσεις ειδικών μελετών, τεύχος Β΄, Αθήνα, Ιανουάριος, 2002.

Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ΥΠΕΧΩΔΕ– Μελέτη Ανάπλασης οδού Πειραιώς. Πολεοδομική Ανάλυση. Γενική Διεύθυνση Προγραμματισμού και Έργων, Διεύθυνση Ειδών Έργων, τεύχος Α΄, Αθήνα, Ιανουάριος, 2002.

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ΥΠΕΧΩΔΕ – Αθήνα και πάλι Αθήνα, Αθήνα, 1992.

Υπουργείο Πολιτισμού, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων – Η Αθήνα στον 20° αιώνα. Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940-1985.

Υπουργείο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος Γεν. Δ/νση Οικισμού Δ/νση F_7 – Εφαρμογή μέτρων για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της Πλάκας, Αθήνα, 1981.
ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΟΡΣΑ – Ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων Αθήνας. Απολογισμός και Προγραμματισμός Έργων και Παρεμβάσεων, Αθήνα, Απρίλιος, 1995.

ΦΕΚ 332/20-3-2003.

ΦΕΚ 1022/5-8-2002.

ΦΕΚ 124/13-6-1997.

Εισηγητική Έκθεση του Ν. 2508/1997.

ΦΕΚ 678/25-10-1990.

ΦΕΚ 411 Δ/1989.

ΦΕΚ 567 Δ/1979.

ΦΕΚ Β΄ 678/1986.

ΦΕΚ 112Α/18-7-1991 Νόμος 1955.

Φερούσης Δ. – Στην οδό Πειραιώς. Οδοιπορικό στο Μύθο και στην Ιστορία. Εκδόσεις Ακρίτας, Αθήνα, 2002.

Χατζημιχάλης Κ. (Επιμέλεια) – Περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική. Εκδόσεις Εξάντας, Αθήνα, 1992.

Χατζοπούλου Τζίκα Α. – Θεσμικό πλαίσιο Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών. Τόμος Β΄. Υπουργείο Δημοσίων Έργων, Αθήνα, 1972.

Χατζοπούλου Α. – Πολεοδομικό Δίκαιο, Έκδοση Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1998.

Χριστοφιλόπουλος Δ. – Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός. Εκδόσεις Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα, 1988.

Χριστοφιλόπουλος Δ. – Αστικός και χωροταξικός σχεδιασμός, προγραμματισμός. Εκδόσεις Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα, 1990.

Χριστοφιλόπουλος Δ. – Το Δίκαιον της Ενεργού Πολεοδομίας. Εκδόσεις Ν. Χειμαριος, Αθήνα, 1979.

Χριστοφιλόπουλος Δ. – Το σχέδιο πόλεων μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/1983, Αθήνα, 1983.

Χριστοφιλόπουλος Δ. – Χωροταξία, Πολεοδομία. Τεύχος Β΄ Θεσμοί. Εκδόσεις Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα, 1984.

ΞΕΝΗ

Classon J. – An introduction to regional planning. Hutchinson of London, London, 1975.

Dimopoulos J. – The Saving of Plaka. Athens Part II Mohumentum τομ. 26, τεύχος 2, Αθήνα, Ιούνιος, 1985.

Friedmann J. – Urbanization planning and National development, London, 1973.

Hall P. – Planning for Urban growth: metropolitan areoplans and their implications for South-East England. Regional Studies, England, 1967.

Harloe M. – New perspectives in Urban change and conflict, London, 1981.

Harloe M. – New perspectives in Urban change and conflict, London, 1981.

Kavashimo T. – Spatial cycle hypothesis and roxy index method. Twenty sixth European Congress, Krakov Poland, 1986.

Konsola D. – Culture environment and regional development. Regional Development Institute, Athens, 1993.

Levern Moore C. – The city in transition. Clavendah Press, Oxford, 1986.

Lewer W. – Reubanization the policy implications, Urban Studies, 1993.

Marx K. – Capital Vol 1-3. International Publisher, New York, 1967.

Massey D. – Spatial Divisions of labour. Social structures and the geography production, MacMillan, 1984.

Mills S. – Handbook of Regional and Urban Economics Vol II, Urban Economics, North – Holland, Amsterdam, 1987.

Monc K.C. – Science Parks. Their contribution to Economic Growth. Plat Marwick, 1985.

Munford M. – The city in History, New York, 1961.

O.E.C.D. – Cities and New technologies, 1991.

Papageorgiou GI. – Agglomeration Regional and Urban Economics, No 9, North Holland, 1979.

Sullivan A.M. – Urban Economics, Irwin Homewood, 1990.

United Nations – A few reflections on Technopoles, Economic and Social council. Economic Commission for Europe, France, 18/9/1988.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

- ΦΕΚ 678/25-10-1990
- ΦΕΚ 124/13-6-1997 ΝΟΜΟΣ 2508/1997
- ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 2508/1997
- ΦΕΚ 1022/5-8-2002
- ΦΕΚ 332/20-3-2003

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤ

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 25 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1990	ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 678

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

κθ. 69269/5387 .

κτάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επικτώσεων (ΜΠΕ), καθορισμός περιεχομένου ειδικών περιβαλλοντικών μελετών (ΕΠΜ) και λοιπές συναφείς διατάξεις, σύμφωνα με το Ν. 1650/1986.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, ΓΕΩΡΓΙΑΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ, ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 (παρ. 1, 2α, 3, 6, 9, 10 και 11), 5 κρ. 1) και 21 (παρ. 1) του Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του ριβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1338/1983 «Εφαρμογή του κτινοτικού Δικαίου» (ΦΕΚ 34/Α) όπως τροποποιήθηκε και συμπληθηκε με το άρθρο 6 του Ν. 1440/1984 «Συμμετοχή της Ελλάδος ο κεφάλαιο, στα αποθεματικά και τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής άκεζας Επενδύσεων, στο κεφάλαιο της Ευρωπαϊκής Κοινότητας Άνθρακος και Χάλυβος και του Οργανισμού Εφοδιασμού ΕΥΡΑΤΟΜ» ΕΚ 70/Α).

3. Τις διατάξεις του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά ργανα» (137/Α/1985), και των άρθρων 9 και 13 του Π.Δ. 437/85 «Καθορισμός και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων των Υπουργών» (ΦΕΚ 157/Α).

4. Τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του Ν. 1835/89 «Σύσταση πουργείου Τουρισμού και ρύθμιση θεμάτων δημόσιας Διοίκησης» ΕΚ 76/Α).

5. Τις διατάξεις του άρθρου 11 (παρ. 9, 10 και 11) του Ν. 1515/85 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμα προστασίας περιβάλλοντος της ύτερης περιοχής Αθήνων» (ΦΕΚ 18/Α) και του άρθρου 11 (παρ 9, και 11) του Ν. 1561/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα στασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης και λες σχετικές διατάξεις» (ΦΕΚ 148/Α) όπως τροποποιήθηκαν και συληρώθηκαν με το άρθρο 31 (παρ. 4 και 5) του Ν. 1650/86.

6. Την Υ1081/18.5.1990 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ορισμός οδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Γεωργίας Παναγιώτη Χατκολάου» (ΦΕΚ 327/Β).

7. Την Υ1052/1990 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός οδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, Αχιλλέα Καρανλή» (ΦΕΚ 311/Β) όπως τροποποιήθηκε με την Υ 1087/1990 ια απόφαση (ΦΕΚ 334/Β).

8. Την υπ' αρ. Υ. 1074/14.5.1990 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας Βασίλειο Ματζώρη» (ΦΕΚ 325/Β).

9. Την οδηγία 84/360/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 28ης Ιουνίου 1984 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

10. Την οδηγία 85/337/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 1985 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

11. Τις υπ' αριθ. 2918/10.10.1990 και 1822/10.10.1990 προτάσεις των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα, αποφασίζουμε:

12. Την υπ' αριθ. Υ1073/10.5.1990 απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Εθν. Οικονομίας «Καθορισμός των αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Εθνικής Οικονομίας» (ΦΕΚ 312Β) όπως συμπληρώθηκε με την υπ' αριθ. Υ1134/2.7.1990 απόφαση (ΦΕΚ 474/Β).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Σκοπός – Ορισμοί – Πεδίο Εφαρμογής

Άρθρο 1

Σκοπός

Με αυτή την υπουργική απόφαση αποσκοπείται η εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 3, 4 και 5 του Ν. 1650/1986 και συγχρόνως η εναρμόνιση με τις σχετικές διατάξεις α) τη υπ' αριθ. 84/360/ΕΟΚ οδηγίας του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της 28ης Ιουνίου 1984 «Σχετικά με την καταπολέμηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης που προέρχεται από βιομηχανικές εγκαταστάσεις και ειδικώτερα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 13 και 15 αυτής και β) της υπ' αρ. 85/337/ΕΟΚ οδηγίας του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της 27ης Ιουνίου 1985 «για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον» και ειδικώτερα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 5, 6 (παραγ. 1), 8 και 11 (παρ.2) αυτής, που έχουν δημοσιευθεί στην Ελληνική γλώσσα στην επίσημη εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (L. 188 σελ. 20 της 16.7.1984) και (L. 175 σελ. 40 της 5.7.1985) αντίστοιχα, ώστε στο πλαίσιο της ισόρροπης ανάπτυξης του Εθνικού χώρου να καθίσταται ευχερής και αποτελεσματική η προσπάθεια για την αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος με την αξιολόγηση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων των έργων και δραστηριοτήτων.

Με αυτή την Υπουργική Απόφαση αποσκοπείται επίσης ο καθορισμός του περιεχομένου των ειδικών περιβαλλοντικών μελετών και τη διαδικασία κατάρτισης και έγκρισής τους, σύμφωνα με το άρθρο 21 (παρ. 1) του Ν. 1650/1986.

Άρθρο 2

Ορισμοί

την εφαρμογή της παρούσας απόφασης νοούνται ως:

Βιομηχανικές και συναφείς δραστηριότητες:

Με κτιριακή ή άλλη μόνιμη εγκατάσταση που χρησιμεύει για σκο-βιομηχανικούς ή κοινής ωφέλειας και ενδέχεται να προκαλέσει ρύ-στο περιβάλλον.

Έργα και μη βιομηχανικές δραστηριότητες:

Η υλοποίηση κατασκευαστικών εργασιών ή άλλων εγκαταστά-

Άλλες επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον ή στο τοπίο στις οποίες εμβάνονται και οι επεμβάσεις που αφορούν εκμετάλλευση των φυ-πόρων, που ενδέχεται να προκαλέσουν ρύπανση ή υποβάθμιση εριβάλλον.

«Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη» (Ε.Π.Μ.) καλείται κάθε επιστη-ή εργασία και έρευνα της οποίας το περιεχόμενο καθορίζεται σύμ-με το άρθρο 11 της παρούσας απόφασης και αποβλέπει:

Στην τεκμηρίωση και αξιολόγηση της σημασίας του προστατευ-ντικειμένου και στην ένταξη του σύμφωνα με τα κριτήρια που κα-νται στο άρθρο 19 του Ν. 1650/1986 και σε μία από τις κατηγο-ου άρθρου 18 του Νόμου αυτού, καθώς και

Στη διατύπωση προτάσεων μέτρων προστασίας ή και διαχείρησης ροστατευτέου αντικειμένου ή και της ευρύτερης περιοχής και στην ρίωση της σκοπιμότητας των μέτρων αυτών.

«Υφιστάμενες μελέτες» καλούνται οι μελέτες οι οποίες μέχρι τη δη-υση της παρούσας απόφασης, είχαν αναταθεί και παραληφθεί, ωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις, από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., νισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Δημόσιες Επιχειρήσεις και λοι-Οργανισμούς Δημόσιου Συμφέροντος.

Άρθρο 3

Πεδίο Εφαρμογής

απόφαση αυτή αφορά α) τα έργα και δραστηριότητες της Α' και Β' γορίας του άρθρου 3 του Ν. 1650/1986 τόσο του ιδιωτικού όσο ου Δημόσιου τομέα, εκτός από εκείνες που εξυπηρετούν σκοπούς ής άμυνας, και β) την προστασία της φύσης και του τοπίου με τον ορισμό περιοχών προστασίας σύμφωνα με ορισμένες προδιαγρα-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Κατάταξη Έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες.

Άρθρο 4

Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Στην Πρώτη (Α) Κατηγορία κατατάσσονται τα εξής έργα και δρα-ριότητες όπως αναγράφονται στον παρακάτω πίνακα και υποδιαι-νται σε ομάδες Ι και ΙΙ:

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΟΜΑΔΑ Ι

1. Διϋλιστήρια αργού πετρελαίου (με εξαίρεση τις επιχειρήσεις που κάγουν μόνο λιπαντικά από αργό πετρέλαιο), καθώς και εγκαταστά-ς για την αεριοποίηση και υγροποίηση 500 τουλάχιστον τόννων άν-ικα και ασφαλτούχων σχιστόλιθων την ημέρα.

2. Θερμοηλεκτρικοί σταθμοί και άλλες εγκαταστάσεις καύσεως με ιχίστη θερμική ισχύ 300MW, καθώς και πυρηνικοί σταθμοί και άλλοι οηνική αντιδραστήρες (με εξαίρεση τα ερευνητικά κέντρα για την πα-γωγή και κατεργασία σχάσιμου υλικού και πρώτων υλών, με ανώ-τη διαρκή θερμική ισχύ που δεν υπερβαίνει το 1KW).

3. Εγκαταστάσεις με αποκλειστικό σκοπό την μόνιμη αποθήκευση ή στική διάθεση ραδιενεργών καταλοίπων.

4. Ολοκληρωμένες μεταλλουργικές βιομηχανίες για την παραγωγή ατέργαστου σιδήρου και χάλυβα.

5. Εγκαταστάσεις για την εξόρυξη αμίαντου, καθώς και για την κα-εργασία και μεταποίηση του αμίαντου και των προϊόντων του· στην πε-ττωση των προϊόντων αμιαντοτσιμέντου, εγκαταστάσεις με ετήσια ραγωγή άνω των 20.000 τόννων έτοιμων προϊόντων στην περί-ωση των υλικών τριβής εγκαταστάσεις με ετήσια παραγωγή άνω των 50 τόννων έτοιμων προϊόντων· για τις άλλες χρήσεις του αμίαντου, εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούν πάνω από 200 τόννους το χρόνο.

6. Ολοκληρωμένες χημικές εγκαταστάσεις.

7. Κατασκευή αυτοκινητοδρόμων, οδών ταχείας κυκλοφορίας[1] σιδηροδρομικών γραμμών μεγάλων αποστάσεων καθώς και αερολιμένων[2] των οποίων οι διάδρομοι απογείωση και προσγείωσης έχουν μήκος 2100 m και πλέον.

8. Λιμάνια θαλάσσιου εμπορίου, καθώς και πλωτές οδοί και λιμάνια εσωτερικής ναυσιπλοΐας για πλοία με εκτόπισμα μεγαλύτερο των 1350 τόνων.

9. Εγκαταστάσεις διάθεσης αποβλήτων τοξικών και επικινδύνων με αποτέφρωση, χημική κατεργασία ή εναπόθεση στη γή.

ΟΜΑΔΑ ΙΙ

1. Γεωργία

α) Σχέδια αγροτικού αναδασμού.

β) Σχέδια χρησιμοποίησης χέρσων γαιών ή ημιφυσικών εκτάσεων προς εντατική γεωργική εκμετάλλευση.

γ) Σχέδια γεωργικής υδραυλικής.

δ) Δενδροφυτεύσεις για δημιουργία δασών που μπορούν να οδηγήσουν σε αρνητικές από οικολογική άποψη, μεταβολές και εκχερσώσεις με σκοπό μία άλλη μορφή εκμετάλλευσης του εδάφους.

ε) Επιχειρήσεις με εγκαταστάσεις για πουλερικά άνω των 5.000 κεφαλών.

στ) Επιχειρήσεις με εγκαταστάσεις για χοίρους άνω των 20 χοιρομητέρων με τα παράγωγά τους.

ζ) Εκτροφή σολομού, ιχθυοτροφεία, ιχθυογεννετικοί σταθμοί.

η) Ανάκτηση εδαφών από τη θάλασσα.

2. Εξορυκτικές βιομηχανίες - Βιομηχανίες των μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων

α) Εξόρυξη τύρφης.

β) Γεωτρήσεις βάθους εκτός από τις γεωτρήσεις για τη μελέτη της σταθερότητας των εδαφών και ιδίως:

– γεωθερμικές γεωτρήσεις
– γεωτρήσεις για την αποθήκη πυρηνικών καταλοίπων
– υδρογεωτρήσεις.

γ) Εξόρυξη ορυκτών εκτός από τα μέταλλα και τις ορυκτές πηγές ενέργειας, όπως μαρμάρου, άμμου, χαλικιού, σχιστόλιθου, αλατιού, φωσφορικών αλάτων, ποτάσσας.

δ) Εξόρυξη λιθάνθρακα και λιγνίτη σε ορυχείο βάθους.

ε) Εξόρυξη λιθάνθρακα και λιγνίτη σε ορυχείο επιφάνειας.

στ) Άντληση πετρελαίου.

ζ) Άντληση φυσικού αερίου.

η) Εξόρυξη μεταλλευμάτων.

θ) Εξόρυξη ασφαλτούχων σχιστολίθων.

ι) Εξόρυξη ορυκτών εκτός από τα μέταλλα και τις ορυκτές πηγές ενεργείας σε ορυχεία επιφάνειας.

ια) Εγκαταστάσεις επιφάνειας της βιομηχανίας εξόρυξης λιθάνθρακα, πετρελαίου, φυσικού αερίου και μεταλλευμάτων, καθώς και ασφαλτούχων σχιστολίθων.

ιβ) Παραγωγή οπτάνθρακα (ξηρά απόσταξη του άνθρακα).

ιγ) Εγκαταστάσεις για την παραγωγή τσιμέντου και ασβέστου.

ιδ) Βιομηχανία κεραμεικών ειδών, και ιδίως πυρίμαχων πλίνθων, οξύμαχων σωλήνων, βαρέων πλίνθων δαπέδου και επενδύσεων, καθώς και κεράμων.

3. Ενεργειακή βιομηχανία

α) Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας ατμού και θερμού ύδατος (εφόσον δεν περιλαμβάνονται στο παράρτημα Ι).

β) Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για τη μεταφορά αερίου, ατμού και θερμού ύδατος· μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας με εναέρια καλώδια.

γ) Επίγεια αποθήκευση φυσικού αερίου.

δ) Αποθήκευση εύφλεκτων αερίων σε υπόγειες δεξαμενές.

ε) Επίγεια αποθήκευση ορυκτών καυσίμων.

---

1. «Οδοί ταχείας κυκλοφορίας» νοούνται κατά την έννοια της απόφασης αυτής οι οδοί ταχείας κυκλοφορίας σύμφωνα με τους ορισμούς της Ευρωπαϊκής Συμφωνίας για τις Κύριες Οδούς των Διεθνών Συγκοινωνιών της 15ης Νοεμβρίου 1975.

2. «Αερολιμένες» νοούνται κατά την έννοια της παρούσας απόφασης τα αεροδρόμια που ανταποκρίνονται στον ορισμό που δίνει η Συμφωνία του Σικάγου του 1944 για την ίδρυση της Διεθνούς Οργάνωσης Πολιτικής Αεροπορίας (παράρτημα 14).

χανική μπρικετοποίηση λιθάνθρακα και λιγνίτη.
ιαστάσεις για την παραγωγή ή τον εμπλουτισμό πυρηνικών

ταστάσεις επανεπεξεργασίας ακτινοβολημένων πυρηνικών

ιαστάσεις υποδοχής και επεξεργασίας ραδιενεργών καταλοί-ν δεν συμπεριλαμβάνονται στο παράρτημα Ι).
ιαστάσεις για την παραγωγή υδροηλεκτρικής ενέργειας.
ουργία
ττάσια σιδήρου και χάλυβα στα οποία συμπεριλαμβάνονται εγκαταστάσεις σφυρηλάτησης συρματοποίησης και έλασης τις εγκαταστάσεις που περιέχονται στο παράρτημα Ι).
ταστάσεις παραγωγής καθώς και τήξης, καθαρισμού, εφελ-έλασης των μη σιδηρούχων μετάλλων, εξαιρουμένων των μετάλλων.
ηση και κατάτμηση μεγάλων τεμαχίων.
ργασία επιφανειών και επικάλυψη μετάλλων.
τοποιΐα, κατασκευή δεξαμενών και άλλες λαμαρινοκατα-

ιχευή και συναρμολόγηση αυτοκινήτων και κινητήρων αυτο-

ηγεία.
ιταστάσεις κατασκευής και επισκευής αεροσκαφών.
ισχευή σιδηροδρομικού υλικού.
α κοίλανση με χρήση εκρηκτικών.
αταστάσεις φρύξης και περίτηξης μεταλλευμάτων.
γία
) βιομηχανία
εργασία ενδιάμεσων προϊόντων και παρασκευή χημικών προ-ιτός από αυτά που περιέχονται στο παράρτημα Ι).
ισχευή φυτοφαρμάκων και φαρμακευτικών προϊόντων, χρω-ι βερνικιών, ελαστομερών και υπεροξειδίων.
ιταστάσεις αποθήκευσης πετρελαίου, πετροχημικών και χη-ιόντων.
χανία τροφίμων
ιηχανία φυτικών και ζωικών λιπαρών ουσιών.
σερβοποιΐα ζωικών και φυτικών προϊόντων.
ιασκευή γαλακτομικών προϊόντων.
οποιΐα και παραγωγή βύνης.
αροπλαστική και παρασκευή σιροπιών.
γεία.
ιηχανίες παραγωγής αμύλου.
ιστάσια παραγωγής ιχθυαλεύρου και ιχθυελαίου.
χαρουργεία.
τοΰφαντουργία, βιομηχανία δέρματος, ξύλου και χαρτιού
ιαταστάσεις για το πλύσιμο, την απολίπανση και τη λεύκανση ιού.
τασκευή ινοσανίδων, μοριοσανίδων και κοντραπλακέ.
τασκευή ξυλοπολτού, χαρτιού και χαρτονιού.
ματοβαφεία.
ρστάσια παραγωγής και κατεργασίας κυτταρίνης.
ιοδεφία και λευκαντήρια δέρματος.
ιχανία ελαστικού
γωγή και κατεργασία προϊόντων που προέρχονται από ελαστο-

δια έργων υποδομής
γασίες διαρρύθμισης βιομηχανικών ζωνών.
γασίες πολεοδομίας.
λεφερίκ και συναφείς κατασκευές.
ιτασκευή δρόμων λιμανιών (στα οποία συμπεριλαμβάνονται ά λιμάνια) και αεροδρομίων (σχέδια που δεν περιλαμβάνονται άρτημα Ι).
γα διευθέτησης (canalisation) και ρύθμισης της ροής υδάτων.
άγματα και λοιπές εγκαταστάσεις προς συγκράτηση ή μονιμό-οθήκευση των υδάτων.
οχιόδρομοι, εναέρια ή υπόγεια μετρό, εναέριοι σιδηρόδρομοι ή ις γραμμές ειδικού τύπου που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ή για τη μεταφορά επιβατών.
γκαταστάσεις πετρελαιαγωγών και αγωγών αερίου.

θ) Εγκαταστάσεις υδραγωγείων μεγάλων αποστάσεων.
ι) Μαρίνες σκαφών αναψυχής.
11. Άλλα σχέδια
α) Χωριά διακοπών, ξενοδοχειακά συγκροτήματα.
β) Μόνιμες πίστες αγώνων και δοκιμών για αυτοκίνητα και μοτοσυκλέτες.
γ) Εγκαταστάσεις για τη διάθεση των βιομηχανικών αποβλήτων και των οικιακών απορριμάτων (εκτός από αυτές που περιλαμβάνονται στο παράρτημα Ι).
δ) Σταθμοί καθαρισμού
ε) Χώροι απόθεσης ιλύος.
στ) Αποθήκευση παλαιοσιδήρων.
ζ) Εγκαταστάσεις δοκιμής κινητήρων, στροβίλων ή αεριοωθητών.
η) Παραγωγή τεχνητών ανοργάνων ινών.
θ) Παραγωγή, συσκευασία, φόρτωση πυρίτιδας και εκρηκτικών υλών· γόμωση φυσιγγίων και καψυλλίων.
ι) Διαλυτήρια πλοίων.
ια) Εγκαταστάσεις επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων με καύση (εκτός των τοξικών και επικινδύνων που αναφέρονται στην ομάδα Ι).
12. Τροποποίηση των σχεδίων της ομάδας Ι καθώς και των σχεδίων της ομάδας Ι που εξυπηρετούν αποκλειστικά ή κυρίως την ανάπτυξη και δοκιμή νέων μεθόδων ή προϊόντων και που δεν χρησιμοποιούνται περισσότερο από ένα χρόνο.

Άρθρο 5

Β' Κατηγορία

Στη Β' κατηγορία κατατάσσονται όσα έργα και δραστηριότητες δεν αναφέρονται στον πίνακα του άρθρου 4 εφόσον για την εγκατάσταση και λειτουργία τους απαιτείται, κατά την ισχύουσα νομοθεσία, σχετική άδεια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.)

Άρθρο 6

Α' Κατηγορία

1. Το περιεχόμενο της Μ.Π.Ε. για έργα και δραστηριότητες της ομάδας Ι του άρθρου 4 καθορίζεται στο πίνακα Ι του άρθρου 16.

2. Το περιεχόμενο της Μ.Π.Ε. για έργα και δραστηριότητες της Ομάδας ΙΙ καθορίζεται στον πίνακα 2 του ίδιου ως άνω άρθρου.

3. Αν από τις ισχύουσες διατάξεις προβλέπονται σε Μ.Π.Ε. για ορισμένα έργα ή δραστηριότητες ειδικότερα στοιχεία, τα στοιχεία αυτά αποτελούν συμπλήρωμα του περιεχομένου της Μ.Π.Ε. του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 7

Β' Κατηγορία

Ως Μ.Π.Ε., για έργα και δραστηριότητες της Β' κατηγορίας, θεωρείται το ερωτηματολόγιο του πίνακα 3 του άρθρου 16 με τις απαντήσεις επί των ερωτημάτων.

Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται, αν ζητηθεί, να αιτιολογήσει τις απαντήσεις του ερωτηματολογίου ή να προσκομίσει πρόσθετα στοιχεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Διαδικασία προέγκρισης χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων

Άρθρο 8

Προέγκριση Χωροθέτησης

1. Η προέγκριση χωροθέτησης αφορά στην πραγματοποίηση νέων έργων ή δραστηριοτήτων. Αφορά επίσης στον εκσυγχρονισμό ή επέκταση υφισταμένων, εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

2. Για την προέγκριση χωροθέτησης, ακολουθείται η εξής διαδικασία:

2.1. Ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης ή ο αρμόδιος φορέας υποβάλλει στην

α. σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις κεντρική ή περιφερειακή
ής Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σχετική αίτηση που συνοδεύ-
πό τα παρακάτω δικαιολογητικά σε τρία (3) τουλάχιστον αντί-

οπογραφικό διάγραμμα (απόσπασμα χάρτου Γ.Υ.Σ.) της ευρύτε-
ισοχής, κλίμακας από 1:50.000 έως 1:20.000 με ιδιαίτερη επι-
η της θέσης του γηπέδου.

Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου, κλίμακας 1:1000 έως

λειρά φωτογραφιών με ιδιαίτερη επισήμανση του γηπέδου της
ίστασης.

ρωτηματολόγιο σύμφωνα με τον Πίνακα 3 του άρθρου 16 της
ίας απόφασης.

Η υπηρεσία της προηγουμένης παραγράφου μετά από εξέταση
ησης του ενδιαφερομένου και των δικαιολογητικών που τη συνο-
διαβιβάζει εντός 20 ημερών στην κεντρική ή περιφερειακή υπη-
λλου αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργείου φάκελλο με αντί-
των δικαιολογητικών, για να εκφράσει την απόψή της εντός 20
. Για τις περιοχές Αθήνας ή Θεσσαλονίκης η αίτηση και τα δι-
ητικά αποστέλλονται και στους Οργανισμούς Αθήνας ή Θεσσα-
αντίστοιχα.

Για έργα ή δραστηριότητες της ομάδας ΙΙ της Α΄ κατηγορίας τα
ω δικαιολογητικά αποστέλλονται και στην αρμόδια Κεντρική
ία περιβάλλοντος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία οφείλει εντός 20
ημερών να εκφράσει τις απόψεις της. Εάν παρέλθει άπρακτη η
μία αυτή καθώς και η προθεσμία της προηγουμένης παραγρά-
κμαίρεται ότι υπάρχει σύμφωνη γνώμη για την προέγκριση χω-
της. Εφόσον κατά την εξέταση από την ως άνω Υπηρεσία του
ατολογίου προκύψει ότι το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα
καλεί σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον τότε το ερωτημα-
αυτό με τις απαντήσεις αποτελεί την Μ.Π.Ε. για την έγκριση
ριβαλλοντικών όρων.

διαφερόμενος υποχρεούται να αιτιολογεί τις απαντήσεις στο ερω-
λόγιο εφόσον ζητηθεί από τις πιο πάνω υπηρεσίες προσκομίζο-
ει πρόσθετα στοιχεία.

Η προέγκριση χωροθέτησης γίνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕ-
ή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας κατά περίπτωση, ύστερα
ήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΧΩΔΕ, μέσα σε προθε-
ημερών από την υποβολή της αίτησης του ενδιαφερομένου. Για
οχές Αθήνας ή Θεσσαλονίκης απαιτείται γνώμη του Οργανισμού
ή Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

προέγκριση χωροθέτησης δεν απαιτείται για την ανανέωση της
λειτουργίας υφισταμένων βιομηχανικών και συναφών δραστη-
ων καθώς επίσης και για τις περιπτώσεις α, β, γ, δ, ε, στ, ζ, η, θ, ι
αγ. 2 της ομάδας ΙΙ του άρθρου 4. Για γεωτρήσεις προς αποθή-
τυρηνικών καταλοίπων απαιτείται προέγκριση χωροθέτησης.

απαιτείται επίσης προέγκριση χωροθέτησης για έργα και δρα-
ητες της Β΄ κατηγορίας, όπως επίσης και όπου κατά τις διατά-
Ν. 1650/1986 δεν απαιτείται χωροθέτηση.

Άρθρο 9

Διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων Α΄ Κατηγορίας έργων και δραστηριοτήτων

διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων αφορά στην πραγ-
ίηση νέων έργων και δραστηριοτήτων της Α΄ κατηγορίας,
επίσης στον εκσυγχρονισμό ή επέκταση υφισταμένων, εφόσον
ται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις
ο περιβάλλον.

α την έγκριση περιβαλλοντικών όρων έργων και δραστηριοτή-
ομάδας Ι του άρθρου 4 ο ενδιαφερόμενος ή ο αρμόδιος φορέας
λουν στην αρμόδια Δ/νση Περιβάλλοντος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
αίτηση που συνοδεύεται:

πό την κατά το άρθρο 6 Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
.) σε τέσσερα αντίτυπα εκ των οποίων το ένα αναπαράξιμο (δια-
κλπ.). Αντίγραφο της παραπάνω μελέτης αποστέλλεται στα αρ-
ατά περίπτωση Υπουργεία. Για τις περιοχές Αθήνας ή Θεσσαλο-
παραπάνω μελέτη αποστέλλεται και στους οργανισμούς Αθήνας
κλονίκης αντίστοιχα και

πό την προέγκριση χωροθέτησης.

α την έγκριση περιβαλλοντικών όρων έργων και δραστηριοτή-
Ομάδας ΙΙ της Α΄ Κατηγορίας ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αί-
οποία συνοδεύεται από:

α) Προέγκριση χωροθέτησης.

β) Το ερωτηματολόγιο ή Μ.Π.Ε., εφόσον ήθελε κριθεί κατά το στάδιο της προέγκρισης χωροθέτησης, ότι πρέπει να συνταχθεί τέτοια μελέτη. Το περιεχόμενο της Μ.Π.Ε. καθορίζεται στον Πίνακα 2, του άρθρου 16.

4. Οι περιβαλλοντικοί όροι για τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο εγκρίνονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού. Για τις περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης. Η απόφαση αναφέρεται τουλάχιστον στα παρακάτω θέματα:

α) Στο είδος και στο μέγεθος της δραστηριότητας.

β) Στις ειδικές οριακές τιμές εκπομπής ρυπαντικών φορτίων και συγκεντρώσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

γ) Στις ειδικές οριακές τιμές στάθμης θορύβου και δονήσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

δ) Στα τεχνικά έργα και μέτρα αντιρρύπανσης ή γενικότερα αντιμετώπισης της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, που επιβάλλεται να κατασκευασθούν λαμβανομένης υπόψη της καλύτερης διαθέσιμης τεχνολογίας, με τον όρο ότι η εφαρμογή τέτοιων μέτρων δεν συνεπάγεται υπερβολικό κόστος.

ε) Στο περιβάλλον της περιοχής και ιδιαίτερα στα ευαίσθητα στοιχεία του και ενδεχομένως στις ειδικά προστατευόμενες ζώνες και στον καθορισμό αναγκαίων για τη διατήρησή τους μέτρων και έργων.

στ) Στον καθορισμό του χρονικού διαστήματος για το οποίο ισχύει η χορηγούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων καθώς και των προϋποθέσεων για την αναθεώρησή τους.

5. Εάν από τη λειτουργία της εγκατάστασης προκύπτει ότι δεν προστατεύεται επαρκώς το περιβάλλον, με όμοια απόφαση επιβάλλονται πρόσθετοι όροι.

6. Σε περίπτωση ανανέωσης ή τροποποίησης της άδειας λειτουργίας των έργων ή βιομηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων του παρόντος άρθρου, το κατά περίπτωση αρμόδιο Υπουργείο ενημερώνει την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για ενδεχόμενη επανεξέταση των εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων.

Άρθρο 10

Έγκριση περιβαλλοντικών όρων έργων ή δραστηριοτήτων Β΄ Κατηγορίας

1. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων αφορά την πραγματοποίηση νέων, επέκταση ή εκσυγχρονισμό έργων ή δραστηριοτήτων της Β΄ κατηγορίας.

2. Για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων των παραπάνω δραστηριοτήτων, ο ενδιαφερόμενος ή αρμόδιος φορέας υποβάλλουν στην αρμόδια Νομαρχιακή Υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σχετική αίτηση που συνοδεύεται από το ερωτηματολόγιο του Πίνακα 3 του άρθρου 16. Αντίγραφο του πιο πάνω ερωτηματολογίου διαβιβάζεται στην Νομαρχιακή Υπηρεσία του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργείου καθώς και στον Οργανισμό Αθήνας ή Θεσσαλονίκης όταν πρόκειται για τις περιοχές αυτές. Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται εφόσον ζητηθεί να αιτιολογεί τις απαντήσεις του ερωτηματολογίου.

3. Οι περιβαλλοντικοί όροι για τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο εγκρίνονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη. Για τις περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θες/κης. Η απόφαση αυτή αναφέρεται τουλάχιστον στα παρακάτω θέματα:

α) Στο είδος και στο μέγεθος της δραστηριότητας.

β) Στις ειδικές οριακές τιμές εκπομπής ρυπαντικών φορτίων και συγκεντρώσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

γ) Στις ειδικές οριακές τιμές στάθμης θορύβου και δονήσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

δ) Στα σχετικά έργα και μέτρα αντιρρύπανσης ή γενικότερα αντιμετώπισης της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, που επιβάλλεται να κατασκευασθούν λαμβανομένης υπόψη της καλύτερης διαθέσιμης τεχνολογίας με τον όρο ότι η εφαρμογή τέτοιων μέτρων δεν συνεπάγεται υπερβολικό κόστος.

ε) Στον καθορισμό του χρονικού διαστήματος για το οποίο ισχύει η χορηγούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

4. Σε περίπτωση ανανέωσης ή τροποποίησης της άδειας λειτουργίας των έργων ή βιομηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων του παρόντος άρθρου η αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, πριν την χορήγησή της, ενημερώνει την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.-

για ενδεχόμενη επανεξέταση των εγκεκριμένων περιβαλλοντι-
ν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ιθορισμός περιεχομένου των ειδικών περιβαλλοντικών μελετών (ΕΜΠ) και διαδικασία κατάρτισης και έγκρισής τους

Άρθρο 11

Καθορισμός περιεχομένου Ε.Π.Μ.

ιεχόμενο των Ε.Π.Μ. συνιστούν οι προδιαγραφές που περιγρά-
ον πίνακα 4 του άρθρου 16 της απόφασης αυτής.
ιε Ε.Π.Μ. περιλαμβάνει κατά περίπτωση ανάλογα με το προ-
αντικείμενο εκείνες τις προδιαγραφές που κυρίως απαιτού-
ην τεκμηρίωση της σημασίας του προστατευτέου αντικειμέ-
νταξής του σε μία από τις κατηγορίες του άρθρου 18 του Ν.
και της σκοπιμότητας των προτεινομένων μέτρων προστα-

πιλογή προδιαγραφών για κάθε Ε.Π.Μ. πραγματοποιείται
ορέα ανάθεσης ή και κατάρτισής της, που προσδιορίζεται στο
της παρούσας απόφασης. Για την επιλογή αυτή απαιτείται η
ν αρμοδίων Δ/νσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωρο-
Δημοσίων Έργων, και του Υπουργείου Γεωργίας, η οποία
παρέχεται εντός προθεσμίας 20 ημερών από τότε που θα πε-
κυτούς το σχετικό ερώτημα. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθε-
, η επιλογή των προδιαγραφών πραγματοποιείται και χωρίς
των υπηρεσιών αυτών. Ο φορέας ανάθεσης ή κατάρτισης της
ου προβλέπεται στο άρθρο 12 (παρ. 1) της παρούσας απόφα-
εύται σε προηγούμενη γνωστοποίηση προς τα συναρμόδια
του υπό μελέτη προστατευτέου αντικειμένου.

Άρθρο 12

Φορείς ανάθεσης ή και κατάρτισης Ε.Π.Μ.

διοι Φορείς που αναθέτουν ή καταρτίζουν οι ίδιοι Ε.Π.Μ. εί-
λουθοι:
δσιο, τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, οι Οργανισμοί
υτοδιοίκησης, οι Δημόσιες Επιχειρήσεις και οι λοιποί οργανι-
πίου Συμφέροντος.
Μ. καταρτίζουν και αναθέτουν επίσης φυσικά πρόσωπα, ή
ρσώπων και Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου που έχουν
ην Ελλάδα ή άλλη χώρα.

Άρθρο 13

Τρόπος και διαδικασία ανάθεσης της Ε.Π.Μ.

ην ανάθεση Ε.Π.Μ. ο εργοδότης προβαίνει σε δημόσια πρό-
ήλωσης ενδιαφέροντος που δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον
φημερίδες της πρωτεύουσας και σε μία ημερήσια εφημερίδα
του Νομού ή των Νομών που αναφέρεται η Ε.Π.Μ. καθώς
ημερωτικό Δελτίο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.
πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος πρέπει να αναγράφο-
ίτητα τα ακόλουθα στοιχεία:
κσία του εργοδότη.
ς και αντικείμενο της μελέτης.
αιτούμενες ειδικότητες επιστημόνων.
ς ανάθεσης της μελέτης και οι όροι επιλογής αναδόχου.
βλεπόμενη αμοιβή της μελέτης.
ημία που δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20 ημερών, και
ηρεσία για την κατάθεση των αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέ-

ούμενα συνοδευτικά της αίτησης εκδήλωσης ενδιαφέρο-

χος μπορεί να είναι φυσικό πρόσωπο ή ενώσεις προσώπων ή
υ εδρεύει στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα.
θεση Ε.Π.Μ. γίνεται με σύμβαση που συνομολογείται με
τιλογή, βάσει αιτιολογημένης απόφασης του εργοδότη μετά
ηση των προσόντων του αναδόχου και εφόσον κριθεί ότι
νται στους όρους που εμπεριέχονται στην πρόσκληση εκδή-
φέροντος. Συνεκτιμώνται επίσης τα οικονομικά δεδομένα
χάς.
την έκδοση της εγκριτικής απόφασης συνάπτεται σύμβαση που υπογράφεται από τον εργοδότη ή τον νόμιμα εξουσιοδοτούμενο εκπρόσωπό του και τον ανάδοχο.

6. Η υπογραφή της σύμβασης ανάθεσης της μελέτης πραγματοποιείται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη δημοσίευση της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος στο Ενημερωτικό Δελτίο του ΤΕΕ.

Η υπογραφή της σύμβασης μπορεί να πραγματοποιηθεί και μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής εφόσον συμφωνεί ο ανάδοχος, διαφορετικά η ανάθεση της μελέτης επαναπροκηρύσσεται.

7. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά οποιασδήποτε πράξης του εργοδότη από τη δημοσίευση της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος μέχρι και την έκδοση της εγκριτικής απόφασης του για την ανάθεση της μελέτης.

Η προθεσμία άσκησης της ένστασης είναι δέκα (10) ημέρες από τη ανακοίνωση της σχετικής πράξης του εργοδότη. Η ένσταση ασκείται στον εργοδότη επί της οποίας τελικά και αποφαίνεται.

8. Συστατικά στοιχεία της σύμβασης θεωρούνται:

α) Συμφωνητικό συναποδοχής των όρων εκπόνησης της μελέτης.

β) Ειδική συγγραφή υποχρεώσεων όπου λεπτομερώς αναφέρονται τουλάχιστον: ο σκοπός της Ε.Π.Μ., η διάρθρωση και το περιεχόμενο της μελέτης, ο τρόπος παρουσίασης της μελέτης, ο τρόπο καταβολής της αμοιβής της μελέτης, εγγυήσεις, προθεσμίες εκπόνησης και υποβολής της μελέτης, ο επιβλέπτων τις εργασίες κατάρτισης της μελέτης και ο τρόπος άσκησης της επίβλεψης, υποχρεώσεις αναδόχου –όροι έκπτωσής του, ποινικές ρήτρες, υπερημερίες, υποχρεώσεις εργοδότη– όροι λύσης της σύμβασης, τρόπος άσκησης ενστάσεων, αιτήσεων θεραπείας και επίλυσης των διαφορών καθώς και η προθεσμία παραλαβής και έγκρισης της μελέτης.

Άρθρο 14

Παραλαβή και έγκριση της μελέτης

Η παραλαβή της μελέτης πραγματοποιείται με την έκδοση από τον εργοδότη βεβαίωσης ότι ο ανάδοχος συμμορφώθηκε με τις συμβατικές του υποχρεώσεις και ακολουθεί η έγκριση της μελέτης. Η βεβαίωση αυτή και η εγκριτική απόφαση του εργοδότη εκδίδονται μέσα σε προθεσμία που καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 13 (παρ. 2) της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 15

Έγκριση της Ε.Π.Μ. από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Η μελέτη αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Χωροταξίας, Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

Τελικές διατάξεις

Άρθρο 16

Προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης οι πίνακες 1, 2 και 3 και 4.

Άρθρο 17

1. Έργα ή δραστηριότητες που κατά την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης υφίστανται ή βρίσκονται στο στάδιο της κατασκευής ή έχουν λάβει, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, σχετική έγκριση ή άδεια εγκατάστασης, προσαρμόζονται στις σχετικές διατάξεις ως προς την διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων του άρθρου 9 της παρούσας απόφασης μετά από τέσσερα (4) χρόνια από την έναρξη ισχύος της. Αν η άδεια λειτουργίας λήγει πριν από την τετραετία η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την ανανέωση ή τροποποίηση της άδειας λειτουργίας.

Εάν πριν από την πάροδο της τετραετίας, κατά την κατασκευή ή την λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας προκύπτει ότι δεν προστατεύεται επαρκώς το περιβάλλον, επιβάλλονται περιβαλλοντικοί όροι σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της παρούσας απόφασης.

2. Σε περίπτωση ανανέωσης ή τροποποίησης της άδειας λειτουργίας υφισταμένων έργων ή δραστηριοτήτων της Α΄ και Β΄ κατηγορίας της παρούσας απόφασης, η αρμόδια Κεντρική ή Νομαρχιακή υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου πριν την χορήγησή της, ενημερώνει την αντίστοιχη υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για ενδεχόμενη επανεξέταση των εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων.

3. Κατά την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα έργα ή δρα-

τες που αναφέρονται στη προηγούμενη παράγραφο επιδιώκε-
διακή προσαρμογή τους στην καλύτερη διαθέσιμη τεχνολογία
ντας κυρίως υπόψη:
κατάσταση του περιβάλλοντος.
τεχνικά χαρακτηριστικά των εγκαταστάσεων.
τοσοστό χρησιμοποίησης και την υπόλοιπη διάρκεια ζωής αυ-

ύση και το μέγεθος των ρυπαντικών εκπομπών της εγκατά-

κοπιμότητα του να μην προκύπτει υπερβολικό κόστος για την
εγκατάσταση λαμβάνοντας υπόψη ιδίως την οικονομική κατά-
ις επιχείρησης.

Αρθρο 18

ν επιφύλαξη των ισχυουσών διατάξεων για το εμπορικό απόρ-
Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., αποστέλλει πληροφορίες στα κράτη
ΕΟΚ και στην επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων για τις
και τις γνώσεις που έχουν αποκτηθεί σχετικά με την πρόληψη
η της ρύπανσης του περιβάλλοντος κατ' εφαρμογή των σχετι-
άξεων της παρούσας απόφασης και ειδικότερα των διατάξεων
λαίων Β,Γ και Δ αυτής καθώς και τις μεθόδους, τον τεχνικό
) και τις οριακές τιμές των εκπομπών και της ποιότητας των
ον.

Άρθρο 19

δυνατόν να εγκρίνονται ως ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες
με το άρθρο 15 αυτής της απόφασης:
ιτάμενες μελέτες όπως ορίζονται στο άρθρο 2 (παρ. 4) της πα-
πόφασης.
λέτες που έχουν καταρτισθεί από τους φορείς του άρθρου 12
εφόσον μέσα σε έξι (6) μήνες από την δημοσίευση της παρού-
ιασης έχουν κατατεθεί στην αρμόδια Δ/νση του Υ.ΠΕ.-

Άρθρο 20

ιάταξη που έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στην παρούσα
ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτή καταργείται.

Άρθρο 21

ς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην
α της Κυβερνήσεως.
ιαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 1990

Ο ΠΡΩΘΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	ΓΕΩΡΓΙΑΣ
ΗΡΗΣ ΚΟΥΒΕΛΑΣ	**ΜΙΧ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ	ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ
ΤΖΑΝΝΕΤΑΚΗΣ	**ΑΡ. ΠΑΥΛΙΔΗΣ**
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	ΠΕΡ. ΧΩΡΟΤ. & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ	**ΣΤΕΦ. ΜΑΝΟΣ**
ΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ	ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ
ΣΤ. ΔΗΜΑΣ	**Ν. ΓΚΕΛΕΣΤΑΘΗΣ**

ΟΙ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ	ΠΕΡ. ΧΩΡ. Κ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ	**ΑΧ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ**

ΟΙ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ	ΒΙΟΜ. ΕΝ. & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ
ΠΑΠΑΣΤΑΜΚΟΣ	**ΒΑΣ. ΜΑΤΖΩΡΗΣ**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΥΠΟΥ Α' ΓΙΑ
ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ

ΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

ία και είδος έργου ή δραστηριότητας, μέγεθος διεύθυνσης,

αρμόδιος για θέματα σχετικά με το περιεχόμενο της μελέτης. φορέας υλοποίησης.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Περιγραφή του έργου, των πιθανών σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της μονιμότητάς τους, των προτεινομένων μέτρων πρόληψης και αντιμετώπισης των επιπτώσεων. Σύντομη περιγραφή των τυχόν υφισταμένων εναλλακτικών λύσεων.

3. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ - ΕΚΤΑΣΗ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ

Περιγραφή της γεωγραφικής θέσης, με πληροφορίες για την περιοχή στην οποία θα γίνει το έργο ή η δραστηριότητα, το τοπωνύμιο της θέσης και τη διοικητική υπαγωγή της. Θα δίνεται η έκταση σε στρέμματα ή σε τ.μ. και θα σημειώνεται η θέση της περιοχής στους χάρτες.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

(*) Για την εγκεκριμένη πρόταση χωροθέτησης θα περιγράφονται αναλυτικά τα στοιχεία όλων των παραγράφων, τα οποία ακολουθούν παρακάτω:

4.1. Καταγραφή περιβάλλοντος - χάρτες.

4.1.1. Γενικοί χάρτες (ευρείας περιοχής).

Σε τοπογραφικούς χάρτες (ή και σε αεροφωτογραφίες) κλίμακας 1:50.000 - 1:20.000 πρέπει να φαίνεται η μορφολογία της περιοχής στην οποία πρόκειται να γίνει το υπό μελέτη έργο ή δραστηριότητα, οι χρήσεις της και η θέση του έργου ή της δραστηριότητας.

Στους χάρτες αυτούς πρέπει να φαίνονται η μορφολογία της περιοχής (βουνά, λόφοι, ποταμοί, λίμνες), η χρήση της γης (δάση, καλλιέργειες, οικισμοί), μεγάλα τεχνικά έργα (λιμάνια, αεροδρόμια, σιδηροδρομικές γραμμές, αυτοκινητόδρομοι), βιομηχανικές ζώνες, αρχαιολογικές περιοχές, βοσκότοποι, έλη, προστατευόμενες περιοχές, ευαίσθητα οικοσυστήματα κ.λ.π.

4.1.2. Χάρτες της περιοχής άμεσης επιρροής.

Σε τοπογραφικούς χάρτες κλίμακας 1:2000 - 1:5000 θα σημειώνεται η ακριβής θέση στην οποία θα γίνει το υπό μελέτη έργο ή δραστηριότητα (κύρια ή βοηθητικά κτίρια, υποδομής, οικόπεδα εργοταξία κλπ) και η περιοχή που περιβάλλει το έργο ή την δραστηριότητα, προς όλες τις κατευθύνσεις και σε απόσταση από το έργο ή την δραστηριότητα περίπου μέχρι 1000 μ. Στους χάρτες αυτούς θα γίνεται λεπτομερής απεικόνιση της περιοχής που περιβάλλει το έργο ή την δραστηριότητα ώστε να φαίνονται σ' αυτούς λεπτομερώς ο χαρακτήρας και οι υφιστάμενες χρήσεις της περιοχής του έργου ή της δραστηριότητας.

Ενδεικτικά αναφέρεται εδώ ότι στους παραπάνω χάρτες πρέπει να φαίνονται:

Οικισμοί (μόνιμης ή εποχιακής κατοικίας), αρχαιολογικοί χώροι και γνωστά αρχαιολογικά μνημεία, οδικό δίκτυο περιοχής (εθνικό και τοπικό), δρόμοι εξυπηρέτησης του έργου ή της δραστηριότητας, γεωργικές καλλιέργειες της περιοχής (έκταση και είδος), πηγές και τρεχούμενα νερά, λίμνες, συστήματα ύδρευσης και αποχέτευσης, σιδηροδρομικό δίκτυο (πιθανή ή επιδιωκόμενη σύνδεση με το έργο ή την δραστηριότητα), δασικές εκτάσεις, πάρκα, μεμονωμένες κατοικίες, τουριστικές εγκαταστάσεις, αρδευτικά έργα.

Επίσης στους παραπάνω χάρτες πρέπει να σημειώνονται εκτάσεις οι οποίες έχουν τυχόν προγραμματιστεί για μελλοντική αστική ή βιομηχανική ή τουριστική ή γεωργική ανάπτυξη.

4.2. Περιγραφή περιβάλλοντος - Έκθεση

Στην έκθεση αυτή θα περιγράφονται συνοπτικά στοιχεία τα οποία μπορούν να απεικονιστούν στους χάρτες της παραγράφου 4.1. όπως αναφέρονται και επεξηγούνται στη συνέχεια.

4.2.1. Φυσικό περιβάλλον.

4.2.1.1. Οικοσυστήματα.

Περιγραφή του ευρύτερου οικοσυστήματος ή οικοσυστημάτων της περιοχής που περιβάλλουν το έργο ή την δραστηριότητα και αποτελούν ενιαία μεταξύ τους ενότητα.

Το εύρος της καλυπτόμενης περιοχής είναι ανάλογο με το μέγεθος του έργου ή της δραστηριότητας, τη σημασία του και τις αναμενόμενες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Εδώ πρέπει να αναφέρεται η ενδεχόμενη

0100124130697004O

4915

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ Αρ. Φύλλου 124

13 Ιουνίου 1997

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2508

Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1
Σκοπός - Κατευθυντήριες αρχές

1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας, που θα κατατείνει ειδικότερα:

α) στη σταδιακή ανάδειξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των 'ανοικτών πόλεων', στην ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου,

β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων,

γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας,

δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

2. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών, των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, όπως και με τα αντιστοίχου επιπέδου αναπτυξιακά προγράμματα.

Επίσης, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

3. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (Ρ.Σ.), όπου αυτό προβλέπεται κατά το άρθρο 2 η τους ειδικούς νόμους 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α') για την περιοχή της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης 'ανοικτής πόλης' (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τον μη αστικό χώρο. Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες.

4. Εκτός από τους προβλεπόμενους από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία τρόπους πολεοδομικής επεμβασης με κανονιστικούς όρους δόμησης, ενεργό πολεοδομία και αστικό αναδασμο, η πολεοδομική επεμβαση σε συγκεκριμένες περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν στα πλαίσια του χωροταξικού και πολεο-

δομικού σχεδιασμού μπορεί να γίνεται, κατά τις σχετικές διατάξεις: α) με παροχή πολεοδομικών ή οικονομικών κινήτρων ή άλλων ρυθμίσεων σε περιοχές αναπλάσεων, ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και β) με ρυθμιζόμενη πολεοδομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών γης, κατά το άρθρο 24 του παρόντος.

5. Η πραγμάτωση των σκοπών του νόμου επιδιώκεται με διαδικασίες συμμετοχής και αποκέντρωσης, που, εκτός από τις πρωτοβουλίες, τη σύμπραξη και τις αρμοδιότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης, περιλαμβάνουν κατά το δυνατόν την ενεργό συμμετοχή του πολίτη και των κοινωνικών φορέων στη διαμόρφωση των επιλογών, των στόχων και προτεραιοτήτων, στη διάρθρωση των επί μέρους σχεδίων και προγραμμάτων και στην παρακολούθηση της εφαρμογής τους.

6. Επίσης, η πραγμάτωση του σκοπού του νόμου επιδιώκεται με επιμόρφωση, εκπαίδευση και ενημέρωση, σε θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, του προσωπικού, με οποιαδήποτε σχέση εργασίας, υπηρεσιών του Δημοσίου, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των Ν.Π.Δ.Δ., των μελών των αιρετών οργάνων και των στελεχών της τοπικής αυτοδιοίκησης και ιδιωτών επιστημόνων. Για το σκοπό αυτόν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) μπορεί να χρηματοδοτεί προγράμματα του Ινστιτούτου Διαρκούς Επιμόρφωσης του Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης, του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή άλλων αρμοδίων φορέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται ο τρόπος και το είδος των προγραμμάτων χρηματοδότησης και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται μετά γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εγκρίνονται πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) στα οποία περιλαμβάνονται ανώτατα όρια πυκνοτήτων και κορεσμού που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης και των πολεοδομικών μελετών. Τα σταθερότυπα αυτά μπορεί να διαφοροποιούνται μεταξύ τους κυρίως ανάλογα με το μέγεθος και τη φυσιογνωμία του αστικού κέντρου ή της υπό σχεδιασμό περιοχής, τα ιστορικά, αρχαιολογικά, μορφολογικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά και τις επιθυμητές παραμέτρους εξέλιξης. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να εγκρίνονται οι προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών αυτών, καθώς και του απαραίτητου χαρτογραφικού και τοπογραφικού υποβάθρου τους.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται για κάθε περίπτωση το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών, γεωτεχνικών, σεισμολογικών, εδαφοτεχνικών, υδραυλικών, υδρολογικών, για την προστασία των οικισμών και των ευρύτερων περιοχών τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών, ο τρόπος υπολογισμού της αμοιβής τους και γενικά ό,τι αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

Άρθρο 2
Ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας περιβάλλοντος

1. Για την οικιστική οργάνωση, την προστασία του περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των αστικών συγκροτημάτων της Πάτρας, του Ηρακλείου Κρήτης, της Λάρισας, του Βόλου, της Καβάλας και των Ιωαννίνων, καταρτίζονται και εγκρίνονται ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος κατά τις διατάξεις του παρόντος. Τα όρια καθεμιάς από τις ανωτέρω ευρύτερες περιοχές καθορίζονται κατ' αρχή με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού και του νομαρχιακού συμβουλίου του αντίστοιχου νομού. Τα όρια της περιοχής οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

2. Οι διατάξεις του παρόντος μπορεί να εφαρμοστούν και για άλλα μεγάλα αστικά συγκροτήματα της χώρας εκτός των αναφερομένων στην παρ. 1, τα οποία προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με κριτήρια ιδίως το μητροπολιτικό χαρακτήρα του αστικού συγκροτήματος, το μέγεθος του πληθυσμού, τις τάσεις οικονομικής και κοινωνικής εξέλιξης της περιοχής ή τη γενικότερη σημασία της περιοχής για τη χώρα, τη σύνδεση ή τις σχέσεις της με άλλες χώρες. Η απόφαση αυτή εκδίδεται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου, του νομαρχιακού συμβουλίου, των συμβουλίων περιοχής του αστικού συγκροτήματος της περιοχής, εφόσον έχουν συσταθεί, και του δημοτικού συμβουλίου του μεγαλύτερου δήμου του αστικού συγκροτήματος αυτού. Για την έκδοση της απόφασης, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να ζητήσει τη διατύπωση απόψεων και άλλων υπουργείων ή υπηρεσιών. Με την ίδια απόφαση γίνεται και ο κατ' αρχή καθορισμός των ορίων της υπό ρύθμιση περιοχής, τα όρια της οποίας οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

3. Το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος εναρμονίζεται με τυχόν υπάρχοντα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αναφέρεται και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη των οικείων περιφερειακών και νομαρχιακών συμβουλίων, των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του και της εκτελεστικής επιτροπής του οικείου κατά το επόμενο άρθρο Οργανισμού, εφόσον ο Οργανισμός αυτός έχει ήδη συσταθεί. Το διάταγμα αυτό, με το οποίο καθορίζονται οι στόχοι, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα, διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2, των άρθρων 2 έως 4 και των άρθρων 10-13 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α'), όπως ισχύουν, οι οποίες εφαρμοζονται αναλόγως δυνάμενες και να τροποποιού-

νται. Οι περιλαμβανομενες στις διατάξεις αυτές εξουσιοδοτησεις για τη ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων με προεδρικά διατάγματα ή αποφάσεις εφαρμόζονται και για τα ρυθμιστικά σχεδια του παρόντος. Οι παραπάνω γνωμοδοτήσεις των συμβουλίων πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργειο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες από τη λήψη του φακέλου. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

Άρθρο 3
Οργανισμοί εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ιδρύεται σε κάθε περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου, κατά το προηγούμενο άρθρο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με έδρα το αστικό κέντρο της περιοχής και επωνυμία τη λέξη "Οργανισμος ..." ακολουθούμενη από το όνομα του αστικού κέντρου στο οποίο αναφέρεται. Ο Οργανισμός εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, όπως ειδικότερα ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα ίδρυσης του. Μπορεί δε να ιδρυθεί και πριν από την εγκριση του ρυθμιστικου σχεδίου στην περιοχη του οποίου αναφερεται.

2. Έργο του Οργανισμού είναι η συστηματική ενεργοποίηση και παρακολουθηση της εφαρμογης και η εξασφάλιση της υλοποίησης των κατευθύνσεων, προτασεων και μέτρων του ρυθμιστικού σχεδίου και προγράμματος προστασίας περιβάλλοντος της αντίστοιχης περιοχης. Έργο του Οργανισμού είναι επισης η προώθηση των διαδικασιών καταρτισης του ρυθμιστικού σχεδίου, αν ο Οργανισμός ιδρυθεί πριν από την ολοκληρωσή τους, οπως επισης και η κινηση των διαδικασιων για τις μετεπειτα τροποποιησεις ή προσαρμογές του. Η παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α'), οπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 1° του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), εφαρμοζεται ανάλογα και για τους Οργανισμους του παροντος άρθρου.

3. Τον Οργανισμο διοικει εκτελεστικη επιτροπη, της οποιας η συνθεση ορίζεται με το προεδρικο διάταγμα της παρ. 1 και περιλαμβανει τον προεδρο, τον αντιπροεδρο και πεντε ακομη μελη με τους αναπληρωτες τους, ολοι με γνωσεις και πειρα στα σχετικα θεματα. Ο Οργανισμος εκπροσωπειται ενωπιον δικαστικων αρχων και εξωδικως απο τον προεδρο. Τον προεδρο και αντιπροεδρο ορίζει ο Υπουργος Περιβαλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσιων Έργων, μετα απο προτάσεις του περιφερειακου συμβουλιου. Ενα μελος ορίζει το δημοτικο συμβουλιο του μεγαλυτερου σε πληθυσμό δήμου της περιοχης, δυο ορίζονται αντίστοιχα από το περιφερειακό και νομαρχιακο συμβουλιο της περιοχης, ενα μελος ορίζει η Τοπικη Ενωση Δήμων και Κοινοτήτων και ενα μελος ορίζεται από το Τεχνικό Επιμελητηριο της Ελλάδος. Ο προεδρος, ο αντιπρόεδρος και τα μέλη της εκτελεστικης επιτροπης ορίζονται με τριετη θητεία που μπορεί να ανανεωνεται. Ανάκληση ειναι πάντοτε δυνατή και γίνεται απο το οργανο που ορίζει το αντίστοιχο μελος. Με την αποφαση ανάκλησης ορίζεται παντοτε αντικαταστάτης του ανακαλουμενου μέλους για τον υπολοιπο χρονο της θητείας.

Η συγκρότηση της εκτελεστικής επιτροπής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας. Με την ίδια απόφαση ανατίθενται χρέη γραμματέα της επιτροπης σε υπάλληλο του Οργανισμού. Η επιτροπή έχει νόμιμη σύνθεση εάν διορισθούν ο πρόεδρος, αντιπρόεδρος και ένα εκ των μελών, εφόσον τα λοιπά μέλη δεν ορισθούν μέσα σε δύο (2) μήνες από τότε που έλαβε τη σχετική πρόσκληση ο οικειος φορέας, για να διατυπώσουν τις απόψεις τους.

Οι εκπρόσωποι αυτοί παρίστανται σε όλη τη διάρκεια της συνεδρίασης με συμβουλευτική ψήφο.

Οι διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 4, 5, 6, 7 και 8 του ν. 1515/1985 εφαρμόζονται ανάλογα και για την εκτελεστική επιτροπή των Οργανισμών του παρόντος άρθρου. Οι αποφάσεις που προβλέπονται στις ανωτέρω παρ. 6 και 8 του άρθρου 7 του ν. 1515/1985 εκδίδονται από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας. Η παρ. 8 του ίδιου άρθρου 7 του ν. 1515/1985 έχει εφαρμογή και για τη μεταβίβαση αρμοδιοτητας εκπροσώπησης του Οργανισμού.

4. Η εκτελεστική επιτροπη γνωμοδοτεί αντί του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού σε όλες τις περιπτώσεις εγκρισης Γ.Π.Σ. που αναφέρονται στην περιοχη του αντιστοιχου ρυθμιστικού σχεδίου. Καταρτίζει εκθεση κατ' ανάλογη εφαρμογή της διαταξης της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 1515/1985, την οποια διαβιβάζει στο οικειο περιφερειακό συμβούλιο.

5. Την πορεία του έργου του Οργανισμού παρακολουθεί το οικείο περιφερειακό συμβούλιο και υποβαλλει σχετικές γνωμοδοτικες εκθέσεις στον Υπουργο Περιβαλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσιων Έργων, τα οικεία νομαρχιακά συμβούλια και τα συμβούλια περιοχης, τις οποίες κοινοποιεί και στην εκτελεστικη επιτροπη του Οργανισμού.

Επισης, γνωμοδοτεί η διατυπώνει αποψεις για κάθε θεμα σχετικο με τους εν γένει σκοπους και δραστηριότητες του Οργανισμού που τις κοινοποιει στην εκτελεστικη επιτροπη και συζητα σε ειδικη συνεδριαση του την κατα την παρ. 4 ετησια εκθεση της εκτελεστικής επιτροπης υποχρεωτικα μεσα σε δυο (2) μηνες απο τη λήψη και κοινοποιει τη σχετικη γνωμοδοτηση στο Υπουργειο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και στα νομαρχιακα συμβουλια.

Για τη συζητηση της ετησιας έκθεσης, στις συνεδριασεις του περιφερειακου συμβουλιου καλειται να μετάσχει με γνώμη χωρις ψηφο ο προεδρος της εκτελεστικης επιτροπης του Οργανισμού.

6. Πόροι του Οργανισμού είναι:

α) Τακτική ετησια κρατικη επιχορηγηση που εγγράφεται στον προυπολογισμο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και αποδίδεται στον Οργανισμό με αποφαση του Υπουργού, όπως ειδικότερα ορίζεται σε αυτη.

β) Έκτακτη ετησια κρατικη επιχορηγηση από τον προυπολογισμό δημοσιων επενδύσεων που δεν μπορεί να είναι μικροτερη από το 2% των πόρων που διαθέτει ο προυπολογισμός αυτός για έργα στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου.

γ) Ποσοστό 10% έως 20% από τα έσοδα των δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβανονται στην περιοχη του ρυθμιστικού και που προερχονται απο το μέρος του τέλους ακινητης περιουσιας του άρθρου 24 του ν.

2130/1993 (ΦΕΚ 62 Α'). Για τον καθορισμό του ως άνω ποσοστού δεν λαμβάνονται υπόψη ποσά που περιέρχονται στους δήμους και κοινότητες από το αναδιανεμόμενο κατά την παρ. 19 του ίδιου άρθρου 24 ποσό του τέλους. Η έναρξη, το ύψος και ο τρόπος της απόδοσης του ποσοστού αυτού από τους δήμους και κοινότητες στον κάθε Οργανισμό και κάθε σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

δ) Πρόστιμα και τέλη που επιβάλλονται από τον Οργανισμό στους ρυπαίνοντες το περιβάλλον.

ε) Τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου μέσων πολεοδομικής επεμβασης και πολεοδομικών θεσμών, όπως ο κοινωνικός συντελεστής δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, προσδιορίζονται ειδικότερα οι πόροι αυτοί, με δυνατότητα διαφορετικών ρυθμίσεων από Οργανισμό σε Οργανισμό, ρυθμίζονται οι προκύπτουσες από τη χρησιμοποίηση των πολεοδομικών αυτών μέσων σχέσεις μεταξύ Οργανισμών και Ο.Τ.Α. και γενικά κανονίζεται κάθε λεπτομέρεια που αναγεται στον πόρο αυτόν.

στ) Μερος από ειδικές φορολογίες για την προστασία του περιβάλλοντος και αντιρρυπαντική πολιτική, όπως το μέρος αυτό καθορίζεται για κάθε Οργανισμο του παρόντος άρθρου, με προεδρικο διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με το ανωτερω προεδρικό διαταγμα καθορίζονται οι φόροι ή τέλη και το μέρος τους που αποδίδεται στους Οργανισμούς του παροντος, ο χρόνος και τρόπος της απόδοσης και κάθε σχετική λεπτομερεια.

ζ) Κάθε αλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

7. Το αρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του ν. 1515/1985 εφαρμόζεται αναλογα και για τη διάθεση και διαχείριση των πορων και τα δικονομικά προνομια των Οργανισμών του παροντος αρθρου.

8. Για το προσωπικό, την κατάρτιση του Οργανισμού και γενικα την οργανωση καθενος από τους Οργανισμούς του παροντος αρθρου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του αρθρου 9 του ν. 1515/1985, όπως ισχύει. Η κατα το αρθρο αυτό εξαμηνη προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση του κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου προεδρικού διατάγματος. Οι θεσεις του μόνιμου και με σχεση εργασίας ιδιωτικού δικαίου προσωπικού, βαθμος και τα προσοντα του προϊσταμενου του Οργανισμου καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Οι θέσεις αυτές μπορεί να πληρούνται με διορισμό ή μετατάξεις κατά τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 4
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

1. Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά το άρθρο 8 του ν. 2218/1994 συμβουλίου περιοχής, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμος με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία το σύνολο των αστικών και περιαστικών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου περιοχής, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) που υπάγονται στο συμβούλιο περιοχής, της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους και των δυσμενών συγκοινωνιακών συνθηκών, συντάσσονται ενα ή περισσότερα Γ.Π.Σ. για τους οικισμούς αυτούς οι οποίοι περιλαμβάνουν τους αστικούς και περιαστικούς χώρους. Στην περίπτωση αυτή το σχέδιο εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στο τμήμα του συμβουλίου περιοχης. Για το τυχον υπολοιπο τμημα του συμβουλίου περιοχής, εφόσον συντρέχουν οι προυποθέσεις του αρθρου 5 του παρόντος, συντάσσεται Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

Για την εφαρμογή των ανωτέρω απαιτειται αιτιολογημενη μελέτη με αναφορά σε συγκεκριμενα στοιχεία.

Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Γ.Π.Σ. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στον οριζομενο απο τη σχετική μελέτη αστικο και περιαστικό χώρο του μεγαλύτερου Ο.Τ.Α της περιοχης.

2. Το Γ.Π.Σ. που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ενα μόνο δήμο η κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το Γ.Π.Σ. εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγραμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επιτευξη των σκοπών του.

3. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται: α) οι περιοχες ειδικης προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πολεις η οικισμούς για τις οποίες απαιτειται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξαπλωσης, συμπεριλαμβανομενων και των περιοχών που καθοριστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, γ) τα εγκεκριμενα κατά τη δημοσίευση του παροντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδομηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει ολες τις πολεοδομημενες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προυφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδομηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μετρο που η πολεοδομηση των περιοχων αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν οψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτητων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μετρο που απαιτειται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδομηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακων δραστηριοτητων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) τμήματα του οικισμού που έχουν αναγκη ανάπλασης ή αναμορφωσης, καθώς και ζώνες ειδικης ενισχυσης (Ζ.Ε.Ε.) κατα το

άρθρο 22 του παρόντος.

Για τις περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, μπορεί να ορίζεται με το σχέδιο αυτό και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την προβλεπόμενη σ' αυτές χρήση γης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του ανώτατου συντελεστή, που προβλέπεται για την αντίστοιχη χρήση με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου. Αν οριστεί συντελεστής δόμησης για την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το προηγούμενο εδάφιο, δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κτίριο με αντίστοιχη χρήση στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του ίδιου δήμου ή κοινότητας με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από το 80% του συντελεστή που ισχύει για την ίδια χρήση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο ανώτερος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο υπολογίζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση έκτασης ίσης προς την εισφορά σε γη που θα αναλογούσε στο συγκεκριμένο ακίνητο με βάση το άρθρο 20 παρ. 1 και 2.

4. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χωροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τοποι ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις. Επίσης, με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται περιοχές γυρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται ελεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγραφου μπορεί με το Γ.Π.Σ. να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατατμηση των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας.

Αν κατα την εγκριση Γ.Π.Σ. εχουν καθορισθεί Ζ.Ο.Ε. σύμφωνα με τις διαταξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, τα ορια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβανονται στο περιεχομενο του Γ.Π.Σ. δυνάμενες να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής.

5. Το Γ.Π.Σ. αποτελείται απο τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγραμματα και κειμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις περιοχές της παρ. 4 τα όρια των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικης ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις η ενισχύσεις στον τομεα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικης οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες.

Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγης στον αστικό και στον περιαστικό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείψει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού, σύμφωνα με τα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικης ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.

Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικης προστασίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομησιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.

6. Η πολεοδόμηση γινεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, λοιπών γενικών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοικων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χωρους και την εκτελεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικης ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

7. Αναθεώρηση ή τροποποιηση Γ.Π.Σ. δεν επιτρεπεται πριν παρέλθει πενταετία από την εγκριση του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατη η τροποποιηση του σχεδίου μόνον προκειμένου: α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας σύμφωνα με την παρ. 4, β) να καθορισθούν ζώνες ειδικων περιβαλλοντικων ενισχύσεων σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου αυτού και γ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων η κυκλοφοριακων παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικης υποδομής. Με την επιφύλαξη της παρ. 11 του άρθρου αυτού η παρούσα παράγραφος ισχύει και για ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ..

8. Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ., δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ.. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο Γ.Π.Σ. μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή. Η προβλεπομενη στο δεύτερο εδάφιο απαγόρευση δεν ισχύει, αν κατά τη δημοσίευση της πραξης έγκρισης του Γ.Π.Σ. έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενη από όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο δικαιολογητικά ή έχουν δεχθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 π. δ/τος (ΦΕΚ 795 Δ'), εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβληθεί

πλήρης φάκελος για την εκδοση της οικοδομικής άδειας μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ.. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις αναθεώρησης ή τροποποίησης του Γ.Π.Σ..

9. Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο ισχύουν και στις περιοχές Γ.Π.Σ., εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του παροντος νόμου. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ., αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην οικεία υπηρεσία η σχετική αίτηση με πλήρη δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 4 του απο 8/13.7.1993 π. δ/τος.

10. Η έγκριση και αναθεώρηση Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις λειτουργίας των Ν.Π.Δ.Δ. και των αντίστοιχων επιτροπών των άρθρων 3 και 6 του παρόντος νομου, γνωμοδοτεί, αντί του Σ.Χ.Ο.Π. περιφερειας, το οικείο όργανο των ως άνω Ν.Π.Δ.Δ. η οι επιτροπές, που μπορούν να κινησουν τη διαδικασία έγκρισης και αναθεώρησης του Γ.Π.Σ.. Κατά το λοιπά, για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των αρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματεας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

Ειδικα στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχης Αθήνας και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεωρηση των Γ.Π.Σ. γίνεται με αποφαση του Υπουργου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπα των διατάξεων του αρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και του αρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α'), αντίστοιχα.

11. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης η τροποποίησης Γ.Π.Σ. συνεχίζονται και το Γ.Π.Σ. εγκρίνεται η τροποποιείται με βάση τις προισχύουσες διατάξεις, αν κατα τη δημοσίευση του παρόντος νομου:

Για την έγκριση του Γ.Π.Σ. έχει δημοσιευθεί η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, για την κίνηση της διαδικασιας σύνταξης του Γ.Π.Σ..

Για την τροποποίηση του Γ.Π.Σ., εφόσον έχει προηγηθεί η μελέτη του Γ.Π.Σ. και εφόσον ανατεθεί σε μεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος.

Σε περίπτωση δε που η μελέτη τροποποίησης Γ.Π.Σ. κπονείται από τον Οργανισμό Αθήνας ή Θεσσαλονίκης την αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου εριβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφόον η Εκτελεστική Επιτροπη του Οργανισμού Αθήνας Θεσσαλονίκης ή το Κεντρικό Σ.Χ.Ο.Π., αντιστοιχα, χουν γνωμοδοτήσει για να αρχίσει η εκπονηση της μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ..

Εκκρεμης διαδικασία, που κινήθηκε με πρωτοβουλία του δημου ή της κοινότητας, συνεχίζεται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει γνωμοδοτήσει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

12. Οι διατάξεις των άρθρων 21 και 23 του ν. 1650/1986 και 91 του ν. 1892/1990 δεν θίγονται. Ο χαρακτηρισμος περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, καθώς και ο καθορισμος ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων με βάση τα ως άνω άρθρα 21 και 23 πρέπει να εναρμονίζεται προς τις τυχόν υφιστάμενες κατευθύνσεις ή προτάσεις των χωροταξικών σχεδίων, καθώς και προς την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις, που περιέχονται στα Γ.Π.Σ. και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία εγκρίνονται κατ' εφαρμογή του παροντος νόμου. Σε περίπτωση που η ειδική μελέτη του άρθρου 23 του ν. 1650/1986 απαιτεί μέτρα ή ρυθμίσεις που μεταβάλλουν τις προτεινόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις γης και ειδικοτερους όρους και περιορισμούς, επιβάλλεται η τροποποίηση των σχεδίων αυτών σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής ειδικής μελέτης.

13. Για τα Γ.Π.Σ. που εγκρίνονται ή αναθεωρούνται με βάση τον παρόντα νομο δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986.

Άρθρο 5
Οικιστική οργάνωση ανοικτής πόλης

1. Ως ανοικτή πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθενας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

2. Για την οικιστική οργανωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργανωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Τα όρια της ανοικτης πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχης στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκαστοτε τελευταία απογραφή. Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριοθετούνται μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 4. Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλιο περιοχής, το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχη των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που ορίζονται από τη σχετική μελέτη ως ανοικτή πόλη. Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του προηγούμενου άρθρου.

3. Η έγκριση και αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Κατα τα λοιπά και ειδικότερα ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνεπειών του σχεδίου αυτού εφαρμόζονται

ανάλογα τα άρθρα 3, 4 και 5 του ν. 1337/1983. Όπου στα άρθρα αυτά αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

4. Κατ εξαίρεση της προηγούμενης παραγράφου, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί με πρωτοβουλία του να κινήσει τη διαδικασία εκπονησης ορισμένων Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως πρότυπα για τη συναγωγή συμπερασματων και αποκτησης εμπειρίας για την περαιτέρω προώθηση του θεσμού των σχεδίων αυτών. Στην περίπτωση αυτη, η κίνηση της διαδικασίας γνωστοποιείται στο νομάρχη και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ύστερα από γνώμη των οικείων πρωτοβάθμιων οργανισμων τοπικής αυτοδιοίκησης και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διαταξεων του παροντος άρθρου.

5. Οι διατάξεις του ν. 1337/1983, που αναφέρονται στα Γ.Π.Σ., εφαρμοζονται αναλογα και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

6. Για τις περιοχες Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., που εγκαινονται η αναθεωρουνται με βάση τον παροντα νόμο, δεν έχουν εφαρμογη οι διαταξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986.

Άρθρο 6
Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργανωσης ανοικτής πόλης

1. Με την επιφύλαξη της παρ. 2 του παροντος άρθρου, σε κάθε νομαρχιακη αυτοδιοίκηση μπορεί να συνιστάται, με αποφαση του νομαρχιακου συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνησεως, νομικό πρόσωπο δημοσιου δικαιου που έχει ως σκοπο την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε. του νομού. Με την αποφαση αυτή ορίζεται η εδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του, η οποία περιεχει τον ορο 'Οργανισμός Εφαρμογης Πολεοδομικού Σχεδιασμού .....' ακολουθουμενο από το ονομα του νομού.

Κατ εξαιρεση, επιτρεπεται η σύσταση και δεύτερου νομικού προσωπου στην ιδια νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, αν αυτο κριθει αναγκαιο απο το νομαρχιακο συμβούλιο για την εκπληρωση του παραπανω σκοπού. Η ανάγκη σύστασης δεύτερου νομικού προσωπου κρίνεται με βάση κυρίως τον αριθμό Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και τις τυχόν υφισταμενες ειδικές συνθήκες και ιδιαίτερες δυσχερειες για την παρακολούθηση της εφαρμογής τους. Στην περίπτωση αυτη με την απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου για τη σύσταση κάθε νομικού προσώπου καθορίζονται και τα Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. που ανήκουν στην αρμοδιότητα του, στη δε επωνυμία του αντί του ονόματος του νομού εμπεριέχεται ονομασία προσδιοριστική της γεωγραφικης περιοχής που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του νομικού προσώπου. Με απόφαση του ίδιου οργάνου μπορεί να μεταβάλλεται η κατά το προηγούμενο εδάφιο κατανομη της αρμοδιότητας.

2. Για την παρακολούθηση της εφαρμογής του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, το οποίο περιλαμβάνει πρώτης βαθμίδας οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης με συνολικό πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων, μπορεί να συσταθεί ιδιαίτερο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, που εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των πρωτοβάθμιων αυτών Ο.Τ.Α., η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η έδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του ως προς την οποία έχει εφαρμογή το προτελευταίο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου. Για τον καθορισμό της έδρας και της επωνυμίας απαιτείται απλή γνώμη των οικείων δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων. Σε κάθε νομο επιτρέπεται να συσταθουν με βάση την παρούσα παραγραφο δύο το πολύ νομικά πρόσωπα.

3. Τα νομικά πρόσωπα που συνιστώνται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους διοικούνται από πενταμελή εκτελεστική επιτροπή, η οποία συγκροτείται με αποφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Ως μέλη της εκτελεστικής επιτροπης, τακτικά και αναπληρωματικά, ορίζονται μέλη του νομαρχιακού συμβουλίου, δημοτικοί και κοινοτικοί σύμβουλοι, υπαλληλοι του Δημοσίου, των οργανισμών της πρωτοβαθμιας και δευτεροβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης, των νομικών προσώπων του δημόσιου τομέα και των λοιπών δημόσιων επιχειρησεων και ιδιώτες με ειδικές γνώσεις και πείρα σε θέματα συναφη προς τις αρμοδιότητες του νομικού προσώπου.

Σε κάθε περίπτωση, στην εκτελεστικη επιτροπη ορίζεται ως τακτικό μέλος ενα τουλάχιστον μέλος του νομαρχιακού συμβουλίου, αν προκειται για νομικο πρόσωπο της παρ. 1, η ενας τουλάχιστον δημοτικός η κοινοτικος σύμβουλος πρώτης βαθμίδας Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνεται στην περιοχη του νομικού προσώπου το οποίο συστήνεται κατά την παρ. 2. Σε κάθε επίσης περίπτωση, δύο τουλάχιστον μέλη της εκτελεστικής επιτροπης πρεπει να εχουν ειδικές γνώσεις και πείρα σε θέματα συναφή προς τις αρμοδιότητες του νομικού προσώπου.

4. Με την αποφαση συγκροτησης της εκτελεστικής επιτροπης ορίζεται μεταξύ των μελών της ο προεδρος και ο αντιπροεδρος. Όταν ο προεδρος ελλειπει, απουσιάζει η κωλύεται, αναπληρώνεται από τον αντιπροεδρο. Με την ίδια αποφαση ορίζονται και τρία αναπληρωματικά μέλη της επιτροπης τα οποία αναπληρώνουν, κατα τη σειρά ορισμού τους, τα τακτικα μελη όταν αυτα ελλείπουν, απουσιαζουν η κωλύονται. Τα μελη της εκτελεστικής επιτροπης ορίζονται για τριετη θητεια που μπορεί να ανανεωνεται. Ανάκληση μέλους κατά τη διαρκεια της θητείας του είναι δυνατή και γίνεται με αποφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Η εκτελεστική επιτροπή μπορεί, αναλογα με τα συζητούμενα θέματα, να καλεί στις συνεδριάσεις εκπροσώπους υπουργείων και άλλων φορέων του δημόσιου τομέα, καθώς και εκπροσώπους των παραγωγικών τάξεων, των επιστημονικών και κοινωνικών φορέων. Οι εκπρόσωποι αυτοί παρίστανται σε όλη τη διάρκεια της συνεδριασης με συμβουλευτική ψήφο.

5. Για την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε., μπορεί, αντί των νομικών προσώπων που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, να συνιστώνται πενταμελείς επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού με απόφαση του οικείου νο-

μαρχιακού συμβούλιου. Ως προς τη συγκρότηση των επιτροπών αυτών, τις ιδιότητες των μελών τους, τον τρόπο ορισμού τους και τη θητεία τους εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 3 και 4.

6. Για την εκπλήρωση της αποστολής τους τα νομικά πρόσωπα και οι επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού καταρτίζουν ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα. Με τα προγράμματα αυτά καθορίζονται τα έργα, οι εργασίες και κάθε είδους ενέργειες που απαιτούνται κατά περίπτωση για την εφαρμογή του Γ.Π.Σ., του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και της Ζ.Ο.Ε., καθώς και οι επιβαλλόμενες προτεραιότητες κατά την εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών.

Τα παραπάνω νομικά πρόσωπα ή επιτροπές εισηγούνται τα προγράμματα αυτά στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα αποστέλλουν στις ενδιαφερόμενες δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις και παρακολουθούν την εφαρμογή τους, συντονίζουν τις ενέργειες των αρμόδιων υπηρεσιών για την εφαρμογή των προγραμμάτων αυτών και συνεργάζονται για το σκοπό αυτόν με τους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, επισημαίνουν ενέργειες αντιθετες ή μη εναρμονιζόμενες προς τις ρυθμίσεις και κατευθύνσεις Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε., καθώς και καθυστερήσεις κατά την εκτέλεση των προγραμμάτων εφαρμογής των σχεδίων αυτών και απευθύνουν προς τις αρμόδιες υπηρεσίες και τους υπεύθυνους ιδιώτες σχετικές συστάσεις και συγκεκριμένες προτάσεις. Παρακολουθούν ειδικότερα τις ενέργειες των οικείων πολεοδομικών υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτητων τους που σχετίζονται με την εφαρμογή των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. και ιδίως με την πρόοδο των σχετικών διοικητικών διαδικασιών και άλλων αναγκαίων ενεργειών και απευθύνουν προς τις υπηρεσίες αυτές οδηγίες για γενικά η ειδικά θέματα που αφορούν την εφαρμογή των σχεδίων αυτών και προβαίνουν σε κάθε αναγκαία κατά την κριση τους ενέργεια, ώστε να εξασφαλιστεί η ορθή και ταχεία εφαρμογή των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των αντίστοιχων Ζ.Ο.Ε..

7. Τα παραπάνω νομικά προσωπα και επιτροπές ασκούν, αντί των συμβουλίων περιοχής, τις κατα το άρθρο 48 παρ. 4 του ν. 2218/1994 αρμοδιότητες των τελευταίων που αφορούν την υλοποιηση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

8. Η εκτελεστική επιτροπή των νομικών προσώπων του παρόντος άρθρου και οι επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού, που συνιστώνται κατά την παρ. 5 του άρθρου αυτού, έχουν την υποχρέωση να υποβάλλουν το Φεβρουάριο κάθε έτους στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, στο οικείο νομαρχιακο συμβούλιο ή στα οικεία δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο της παρ. 2, έκθεση, στην οποία περιέχεται γενική εκτίμηση της πορείας εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. κατα το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται οι περιπτώσεις παραβίασής τους και καθυστέρησης της εφαρμογής τους και οι σχετικές ενέργειες του νομικού προσώπου ή επιτροπης και μέτρα για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που διαπιστώθηκαν. Η έκθεση αυτη κοινοποιείται σε όλους τους δήμους και κοινότητες που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του νομικού προσώπου ή της επιτροπής, καθώς και στην αντίστοιχη νομαρχιακή επιτροπή χωροταξίας και περιβάλλοντος του Υπουργείου Γεωργίας και στις αρμοδιες περιφερειακές υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και του Υπουργείου Ανάπτυξης (Τομέα Βιομηχανίας).

9. Ως προς τους πόρους των νομικών προσώπων που συνιστώνται κατά τις παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου, τη διάθεση και διαχείριση των πορων αυτών και τα δικονομικά προνόμια των νομικών αυτών προσώπων, εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 6 και 7 του άρθρου 3.

10. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών, καθορίζονται οι ειδικότερες αρμοδιοτητες των νομικών προσώπων που συνιστώνται κατά τις παρ. 1 και 2 και ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τον τροπο άσκησης των αρμοδιοτήτων των νομικών αυτών προσώπων, την οργάνωση και λειτουργία τους, το προσωπικό και την υπηρεσιακή κατάσταση τους, την οικονομική διοίκηση και διαχείριση, τα έργα, τις μελέτες και τις προμηθειες, τις κάθε είδους αποδοχες των οργανων διοίκησης και κάθε ζήτημα σχετικό με τη διοίκηση του νομικού προσώπου. Με το διάταγμα αυτό επιτρεπεται να ορίζεται οτι ορισμένα θέματα που αφορούν την οργάνωση και τη διαρθρωση των υπηρεσιών, την εσωτερική λειτουργία του νομικού προσώπου, τις κατηγορίες και κλάδους προσωπικού, τον αριθμό των οργανικών θέσεων, των απαιτούμενων πρασόντων, ρυθμίζονται για καθε νομικο προσωπο με την απόφαση του νομαρχιακού ή του δημοτικού συμβουλίου για τη σύστασή του.

11. Για την εξυπηρέτηση των επιτροπών πολεοδομικού σχεδιασμού διατίθεται διοικητικό, επιστημονικό, τεχνικό και βοηθητικό προσωπικό της νομαρχιακης αυτοδιοίκησης ή των οικείων πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.. Η διαθεση του προσωπικού αυτού γίνεται με αποφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου ή δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αντιστοίχως. Για την εκπληρωση του έργου των επιτροπών αυτών επιτρεπεται να ανατίθεται η εκτέλεση συγκεκριμένων εργασιών και σε ιδιώτες, αν, κατά την κρίση της επιτροπης, αυτο καθίσταται αναγκαίο, σύμφωνα με τις διαταξεις που αφορούν την αναθεση έργων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης. Οι δαπάνες λειτουργίας των παραπανω επιτροπών, καθώς και οι δαπάνες για την εκτέλεση των παραπανω εργασιών βαρύνουν τον προυπολογισμο της οικείας νομαρχιακης αυτοδιοίκησης ή του οικειου πρωτης βαθμίδας Ο.Τ.Α., κατα περιπτωση.

12. Με το προεδρικο διαταγμα της παρ. 10 του παρόντος καθορίζονται και οι ειδικοτερες αρμοδιότητες των επιτροπών πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τον τροπο ασκησης των αρμοδιοτήτων των επιτροπών αυτών, τους όρους και τη διαδικασία διάθεσης προσωπικού για την εξυπηρέτηση τους, την υπηρεσιακή κατασταση και τις αποδοχές του, τις αμοιβες των μελών των επιτροπών αυτων και καθε ζήτημα σχετικό με τη λειτουργία τους.

13. Το παρόν άρθρο δεν έχει εφαρμογη στις περιοχές που υπάγονται στα ρυθμιστικά σχεδια της ευρυτερης περιοχης της Αθήνας και της Θεσσαλονικης, σύμφωνα με το ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και το ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α') αντιστοίχως και σε ρυθμιστικό σχέδιο

εγκρινόμενο κατά το άρθρο 2 του παρόντος νόμου. Με την έγκριση ρυθμιστικού σχεδίου κατα το τελευταίο αυτό άρθρο παύει αυτοδικαίως για την περιοχή, την οποία αφορά, η αρμοδιότητα του νομικού προσώπου ή της επιτροπής πολεοδομικού σχεδιασμού που είχε τυχόν συσταθεί προηγουμένως κατά τις προηγούμενες παραγράφους η καταργείται αυτοδικαίως το νομικό αυτό προσωπο ή επιτροπη, αν η αρμοδιότητά του περιορίζεται στην περιοχή αυτη. Για την κατάργηση εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οργάνου που συνέστησε το καταργούμενο νομικό πρόσωπο η επιτροπή. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται όλα τα θέματα που προκύπτουν από την αυτοδίκαιη αυτή κατάργηση και ιδίως τα σχετικά με το προσωπικο και την περιουσία του καταργούμενου νομικού προσώπου.

Άρθρο 7
Πολεοδομική μελέτη

1. Για την πολεοδομηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται εγκεκριμενα κατα τις διατάξεις του παρόντος Γ.Π.Σ. η Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Μεχρι την έγκριση των ανωτέρω Γ.Π.Σ. η Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχες που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμενο ρυθμιστικο σχεδιο ή Ζ.Ο.Ε. η ειδικό χωροταξικό σχεδιο η Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διεπουν

2. Για την πολεοδομηση αρισμένης περιοχης απαιτειται πολεοδομικη μελετη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθυνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Πολεοδομικη μελετη επίσης απαιτειται για την ανάπλαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαιου Β' του παροντος, η οποία εμπεριεχεται στις σχετικες ειδικες μελετες.

3. Η εγκριση της πολεοδομικης μελέτης γίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχη, μετα από γνωμη του Σ.Χ.Ο.Π. του νομού και των οικείων δημοτικων και κοινοτικων συμβουλίων. Για την εκπονηση και έγκριση της πολεοδομικης μελέτης εφαρμόζονται οι διατάξεις των αρθρων 6 (παρ. 1 εως 5 και 8) και 7 (παρ. 1 εως 4 και 6) του ν. 1337/1983. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφερεται Υπουργός η Υπουργειο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοουνται αντιστοιχα ο νομαρχης ή η αρμεδια υπηρεσια της νομαρχιακης αυτοδιοίκησης. Η εγκριση της πολεοδομικής μελετης των οικισμων με πληθυσμό μεχρι 2.000 κατοίκους γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 του παρόντος. Για πολεοδομικη μελετη περιοχης δεύτερης κατοικίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ/τος 16/30.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), οπως τροποποιηθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'). Η έγκριση της πολεοδομικης μελέτης ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.

4. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπονηση πράξης εφαρμογής. Η εκπονηση αυτη μπορεί να γίνεται ταυτοχρονα σε άμεση συσχεση με την πολεοδομική μελέτη. Η πράξη εφαρμογης κυρώνεται με αποφαση του οικειου νομαρχη. Κατ' εξαίρεση, οι δήμοι ή κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης πολεοδομικής μελετης είναι επίσης αρμόδιοι και για την κύρωση της πραξης εφαρμογής, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Κατά τα λοιπα εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

5. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαγορεύεται η τροποποίηση της για μια πενταετία. Επίσης, απαγορεύεται η τροποποίηση της μέχρι και την κύρωση της πράξης εφαρμογής της, εκτος απο εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες ειναι απολυτα αναγκαίες ειδικοτερες επι μερους τροποποιησεις για τη διευκόλυνση και ομο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. Η παραπάνω παντως απαγορευση δεν πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 8
Ορισμοί - Περιοχές αναπλάσεων - Απαιτούμενα στοιχεία

1. Ανάπλαση περιοχης ειναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικου, κοινωνικού, οικονομικου, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικου χαρακτήρα, που προκύπτουν απο σχετικη μελέτη και που αποσκοπούν κυριως στη βελτίωση των ορων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημενου περιβάλλοντος, την προστασια και αναδειξη των πολιτιστικων, ιστορικων αρχαιολογικων και αισθητικων στοιχείων και χαρακτηριστικων της περιοχης.

2. Περιοχές αναπλασης ειναι εκεινες οι περιοχες των εγκεκριμενων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμων, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβαθμισης η αλλοίωσης του οικιστικού περιβαλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνηθεις πολεοδομικές διαδικασιες της αναθεωρησης του σχεδίου πολεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή αναπλασης μπορει να περιλαμβάνει μια ή περισσότερες πολεοδομικές ενοτητες ή τμηματα πολεοδομικων ενοτήτων.

3. Για να χαρακτηρισθεί μια περιοχη ως περιοχη αναπλασης πρεπει να συντρεχουν τουλαχιστον οι περισσοτερες από τις παρακατω κατηγοριες προβλημάτων:

α) Μεγάλες κτιριακες πυκνοτητες ή μεγαλες ελλείψεις κοινοχρηστων χωρων και χωρων για κοινωφελεις εγκαταστάσεις.

β) Συγκρουσεις χρησεων γης ή αναγκη ριζικης αναδιαρθρωσης των χρησεων γης, αναλογα με τις δυνατότητες και προοπτικες της περιοχης.

γ) Έλλειψη προστασιας και αναδειξης των ιστορικων, αρχαιολογικων και πολιτιστικων στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχης.

δ) Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχης και των φυσικων της στοιχείων.

ε) Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή αναπλασης δεν ορίζεται από το αντιστοιχο Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ρυθ-

μιστικό σχέδιο, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού.

5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:

α) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νόμου συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρομοίων βελτιώσεων.

γ) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

6. Στις περιπτώσεις α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, για τις οποίες διαπιστώνεται η αναγκη συνδυασμού έργου ανάπλασης με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης όπου ανήκει η περιοχή ανάπλασης, η ανάπλαση μπορεί να έχει το χαρακτήρα "κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης" (Κ.Σ.Ε.Α.).

7. Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται:

α) προκαταρκτική πρόταση αναπλασης σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος,

β) πρόγραμμα αναπλασης συμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος,

γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του παρόντος.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές της προκαταρκτικής πρότασης και των μελετών, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

Άρθρο 9
Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

1. Η κατά την περ. (α) της παρ. 7 του προηγούμενου άρθρου προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής.

β) Τα συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι προυποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 8.

γ) Τον τρόπο ή περισσότερους εναλλακτικώς προτεινόμενους τρόπους αναπλασης και πρόβλεψη για τις συνέπειες της ανάπλασης. Εάν προταθούν περισσότεροι εναλλακτικοί τρόποι ανάπλασης, τα στοιχεία της επομένης περίπτωσης (δ) πρέπει να αναφέρονται για κάθε έναν από τους τρόπους αυτούς και να συνοδεύονται από συγκριτικές εκτιμήσεις.

δ) Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχεδιο του προγράμματος ανάπλασης που να περιλαμβάνει τουλάχιστον εκτίμηση του συνολικού κόστους της αναπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων της περιοχής και τυχον άλλων ενδιαφερόμενων ιδιωτών, δημοσίων υπηρεσιών και οργανισμών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του προγράμματος αναπλασης.

Για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου απαιτούνται επιπλέον συστηματικα απογραφικά στοιχεία για τα στεγαστικα, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικα των οικιστών της περιοχης, εκτίμηση για την κατανομή και το ύψος των απαιτουμενων επιδοτησεων και εν γένει ενισχύσεων που προβλέπει το κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα, τους ορους και προυποθέσεις των παροχών και τις υποχρεωσεις και συνεπειες που απορρέουν και, τέλος, προκαταρκτική μελέτη οικονομικής εφικτοτητας και σκοπιμότητας του έργου, οπου θα τεκμηριώνονται οι τυχον προβλεπόμενες πωλήσεις και αλλες εσοδα με κατάλληλες μελετες κτηματογραφής.

ε) Υπόδειξη του φορεα που θα εχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγραμματος ανάπλασης.

στ) Για περιπτώσεις περιοχων ανασυγκροτησης του άρθρου 14, καθώς και εργων αναπλασης της παρ. 6 του άρθρου 8, συστηματικα στοιχεία για τις αποψεις των οικιστών και για τα αποτελεσματα συμμετοχικών διαδικασιών, αφού έχει προηγηθεί γνωστοποιηση των προτασεων και προβλέψεων για το οφελος και κόστος της αναπλασης, και για τις παροχες, ενισχύσεις και τις υποχρεωσεις και συνεπειες που απορρέουν. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται με καταλληλες απογραφες ή άλλους μηχανισμούς καταγραφης αποψεων και με έγγραφα αναγνωρισμενων αντιπροσωπευτικών συλλογικών φορεων των οικιστών, οπου αυτά ειναι δυνατον.

2. Η διαδικασία ανάπλασης ορισμενης περιοχης γίνεται με πρωτοβουλία:

α) του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικησης πρώτης βαθμίδας,

β) του οικειου συμβουλίου της περιοχής, οταν η περιοχή αυτη εμπιπτει στα όρια δύο ή περισσότερων οργανισμών τοπικής αυτοδιοικησης πρώτης βαθμίδας,

γ) της οικειας νομαρχιακης αυτοδιοίκησης,

δ) του Υπουργειου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων,

ε) της Δ.Ε ΠΟ.Σ.,

στ) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκταση του.

Η διαδικασία αυτή κινείται είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήσεων ενδιαφερόμενων πολιτων ή φορέων της περιοχης.

3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η σχετικη πρόταση αποστέλλεται στον οικειο Ο.Τ.Α. και στο οικειο συμβούλιο περιοχης η νομαρχιακη αυτοδιοίκηση, εαν εμπιπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων

περιοχής, καθώς και στους οργανισμούς κοινής ωφελείας των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή ανάπλασης. Ο οικείος οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανοικτές συγκεντρώσεις ή με ανακοινώσεις από τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο, και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπλαση. Οι απόψεις των παραπάνω φορέων και του Ο.Τ.Α. πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της σχετικής διαδικασίας.

4. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, την οποία και αποστέλλει στον οικείο Ο.Τ.Α. η στο οικείο συμβούλιο της περιοχής η στην οικεία Ν.Α., η οποία μπορεί είτε να την εγκρίνει είτε να την απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση.

5. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης εγκρίνεται με απόφαση του συμβουλίου του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσοτέρων Ο.Τ.Α. ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσοτέρων συμβουλίων περιοχής. Η απόφαση συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστον το χαρακτήρα και τους βασικούς σκοπούς της ανάπλασης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπόμενων παρεμβάσεων και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αντίστοιχων έργων, καθώς και το φορέα ανάπλασης. Η απόφαση συνοδεύεται επίσης από τις τυχόν παροχές και ενισχύσεις που παρέχονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες οικιστών και ιδιοκτητών της περιοχής και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν από αυτές η παραπέμπει σε γενικότερο πλαίσιο ή τυχόν υπάρχοντα κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα αυτά.

6. Αν η περιοχή ανάπλασης αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τόπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η πρόταση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α. και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου συντρέχει περίπτωση, τηρουμένης κατά τα λοιπά της διαδικασίας της παρ. 3. Η γνώμη των ανωτέρω φορέων πρέπει να περιέλθει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων το αργότερο εντός δύο (2) μηνών από τότε που θα λάβουν το σχετικό ερώτημα, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται και χωρίς τη γνώμη αυτή.

7. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης (Ν.Α.) ή της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.ΠΟ.Σ.), εφαρμόζονται ανάλογως οι διατάξεις των παρ. 3 και 4.

8. Με απόφαση του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση αδειών οικοδομής στην περιοχή ή σε τμήματά της στις περιπτώσεις που η χορήγηση των αδειών αυτών αντιβαίνει στα οριζόμενα στην προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή ισχύει μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πάντως όχι περισσότερο από ένα (1) έτος μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμη έτος, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης έχουν προσδεύσει σημαντικά.

Άρθρο 10
Πρόγραμμα ανάπλασης - Φορείς

1. Με το πρόγραμμα ανάπλασης συστηματοποιείται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών και διαδικασιών, οι προτεραιότητες, η κατανομή και εξεύρεση πόρων, ο προϋπολογισμός επί μέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο στο πρόγραμμα φορέα και καθε άλλη σχετική με την υλοποίηση της ανάπλασης πρόβλεψη. Ειδικότερα, το πρόγραμμα ανάπλασης περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς, ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις παρακάτω δραστηριότητες:

α) κτηματογράφηση της περιοχής, αν δεν υπάρχει.

β) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής και των τυχόν ειδικότερων μελετών,

γ) τρόπο και μέσα πολεοδομικής επέμβασης, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 4 και άρθρο 12,

δ) σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής,

ε) απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, καθώς και διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση από το φορέα τυχόν οικοδομήσιμων χώρων ή οικοδομών σε τρίτους,

στ) για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του άρθρου 8 του παρόντος, τις παροχές και ενισχύσεις που θα δοθούν, τον τρόπο διαχείρισης και χρηματοδότησής τους και κανονισμό δικαιούχων, παροχών και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις αρχές και όρους του κανονιστικού πλαισίου της παρ. 10 του άρθρου 13 του παρόντος.

2) Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο. Τη διαχείρισή του έχει ο οικείος Ο.Τ.Α.. Στην περίπτωση λειτουργίας φορέα ανάπλασης πριν από την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης, ο φορέας προτείνει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα ανάπλασης υπό την εποπτεία του Ο.Τ.Α.. Το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής.

3. Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος δήμος ή κοινότητα. Μετά την τυχόν συγκρότηση του νομικού προσώπου εφαρμογής του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του άρθρου 6 του νόμου αυτού στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή ανάπλασης, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο. Αν η περιοχή ανάπλασης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσοτέρων από έναν δήμων ή κοινοτήτων ή αν δεν είναι για οποιονδήποτε λόγο εφικτή η σκόπιμη η παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το οικείο συμβούλιο περιοχής ή μέχρι τη συγκρότησή του η οικεία

νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Ως φορέας αναπλάσης μπορεί ακόμη να οριστεί υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη κατά τις οικείες διατάξεις δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων κατά το άρθρο 190 του π.δ/τος 323/1989 (ΦΕΚ 146 Α') ή η Δ.Ε.ΠΟ.Σ. ή προβλεπόμενοι από τις ισχύουσες αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για αναπλάσεις της περίπτωσης α της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος ή οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδαφίου η ανάθεση της ανάπλασης στο φορέα γίνεται με σύμβαση μεταξύ του δήμου ή κοινότητας ή του νομικού προσώπου των άρθρων 3 ή 6 ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και του οριζομένου φορέα. Για τη σύμβαση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 947/1979.

4. Ο φορέας αναπλάσης έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεση τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης, το συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα, στα οποία περιλαμβάνονται και εκείνα που αφορούν τα δίκτυα υποδομής, και, γενικώς, την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Επίσης, ο φορέας αναπλάσης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα. Η γνώμη του φορέα δεν απαιτείται αν αυτός δεν έχει ακομη συσταθεί κατά το χρόνο κατα τον οποίο λαμβανει χώρα η αντιστοιχη διαδικασία.

5. Η δραστηριοτητα του φορεα αναπλασης εποπτευεται και ελεγχεται από τον οργανισμό πρωτοβάθμιας η δευτεροβάθμιας αυτοδιοικησης η του συμβουλίου περιοχης που ενεκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με την παρ. 5 του αρθρου 9 εφοσον ως φορεας δεν εχει οριστει ο ίδιος αυτος οργανισμός, η απο το Υπουργειο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, αν η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης εχει εγκριθεί με υπουργική αποφαση, σύμφωνα με την ιδια παραγραφο του ιδιου άρθρου. Ο φορεας ανάπλασης έχει την υποχρέωση να υποβάλλει τον Ιανουάριο κάθε έτους στο όργανο που ασκει την εποπτεία, κατα τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδαφιο, εκθεση. Στην εκθεση περιεχεται γενικη εκτίμηση για την πορεια εφαρμογης του προγράμματος ανάπλασης και τήρησης του σχετικού χρονοδιαγραμματος κατα το προηγούμενο ημερολογιακο έτος, αναφερονται τα αίτια των τυχόν καθυστερησεων και οι ενέργειες του φορέα για την αντιμετώπισή τους, μνημονεύονται κατά τρόπο συγκεκριμένο τα έργα που προγραμματίζονται να εκτελεστούν κατα το νέο ημερολογιακό έτος με ειδικότερη αναφορά των σχετικών προτεραιοτήτων και προτείνεται κάθε αναγκαίο κατά την κρίση του φορέα μέτρο, ώστε να επιτευχθεί η εγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και η τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων.

6. Αν ο φορεας ανάπλασης παυσει να υπάρχει ή περιέλθει σε αδυναμία να συνεχίσει την παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης για οποιονδηποτε λόγο, το έργο αυτό και οι σχετικές αρμοδιότητες περιέρχονται στον οικείο οργανισμο τοπικης αυτοδιοίκησης η στο οικείο συμβούλιο περιοχής, στον οποίο μεταβιβάζονται αυτοδικαίως τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα από την εκτέλεση του παραπάνω έργου. Η αδυναμία συνέχισης του έργου αυτού από το φορέα διαπιστώνεται με απόφαση του οικείου γενικού γραμματέα περιφέρειας, που εκδίδεται αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από πρόταση του οργάνου που ασκεί την εποπτεία κατα την προηγούμενη παράγραφο.

7. Για τις αναπλάσεις της παρ. 6 του άρθρου 6, φορέας της ανάπλασης είναι η Δ.Ε.ΠΟ.Σ. η τοπικό γραφείο της Δ.Ε.ΠΟ.Σ. η επιχείριση της πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης υφιστάμενη ή ιδρυόμενη. Στην περίπτωση που φορέας των ανωτέρω αναπλάσεων είναι νεοιδρυόμενες εταιρειες της αυτοδιοίκησης, στο διοικητικό συμβούλιο αυτών συμμετεχει και εκπρόσωπος της Δ.Ε.ΠΟ.Σ..

8. Με προεδρικο διαταγμα, που εκδίδεται με προταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να καθορίζονται κατα τροπο ειδικοτερο αρμοδιοτητες, δικαιωματα και υποχρεωσεις τού φορέα αναπλασης, εγγυησεις που παρεχονται απο αυτόν για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτου, διαδικασίες και αρμόδια όργανα για την ασκηση της εποπτειας στο φορεα από τον οικείο οργανισμο τοπικης αυτοδιοίκησης η το Υπουργειο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, οι συνέπειες της μη τηρησης από το φορεα των υποχρεωσεων του και ιδίως τα επιβαλλόμενα στην περιπτωση αυτή μέτρα και κυρώσεις, οι οροι και η διαδικασία επιβολής τους, καθώς και κάθε σχετικό ζήτημα.

Άρθρο 11
Μελέτη ανάπλασης

1. Η κατα την παρ. 7 του αρθρου 8 μελέτη ανάπλασης περιοχης περιλαμβανει την πολεοδομικη μελέτη και τις σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης του προηγουμενου αρθρου, ιδίως οικονομοτεχνική μελέτη, ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και κτισιακές μελέτες.

2. Η πολεοδομικη μελετη μπορεί να περιλαμβανει τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχης, τον τελικο καθορισμο των ειδικών όρων ή περιορισμών δομησης, των μέσων επεμβασης και τυχον ζωνες επεμβασης, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβασεων και καθε αλλη επιβαλλομενη για το σκοπο της αναπλασης παρεμβαση. Η πολεοδομικη μελέτη ανάπλασης εγκρινεται, με αποφαση του οικείου νομαρχη, κατά τις ισχύουσες για την τροποποιηση εγκεκριμενων σχεδιων πόλεων διαδικασιες του ν.δ/τος 17.7.1923.

Άρθρο 12
Μέσα πολεοδομικής επεμβασης σε περιοχες αναπλάσεων

1. Η προκαταρκτική πρόταση αναπλασης μπορεί να προβλεπε, δικαίωμα προτίμησης υπερ του φορέα ανα-

πλασης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης ή σε τμήματά της, η οριομένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' οροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Στην περίπτωση αυτή, με πραξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων, για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό, σύμφωνα με τις προβλέψεις της εγκεκριμένης προκαταρκτικής πρότασης. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (ΦΕΚ 169 Α'), από την έκδοση της παραπανω πράξης έως την ολοκλήρωση του προγράμματος ανάπλασης και παντως οχι πέραν της δεκαετίας από την έκδοση της πράξης αυτής, εφόσον κατά την κρίση του φορεα αναπλασης η απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος.

2. Στις περιοχές ανάπλασης είναι δυνατον να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανεωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελευθερων χώρων. Στις ζώνες αυτές μπορεί να επιτρεπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων που ισχύουν στις Ζ.Ε.Ε. και στις Ζ.Ε.Κ., συμφωνα με το αρθρο 11 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 του παροντος νομου. Για τις ζώνες αυτες μπορει να προβλέπεται και αυξημένος συντελεστης δομησης για την κατασκευη κτιρίων ορισμενων χρήσεων που είναι αναγκαιες για την αναπλαση της περιοχης, όπως κτιρίων αναψυχης, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο αυξημενος αυτος συντελεστης δεν επιτρεπεται να υπερβαινει τον κατα κανόνα ισχύοντα στην περιοχη περισσοτερο από 0,2 ούτε να προσαυξανει το συνολικό συντελεστη του ακινήτου περαν του 2,0. Τα όρια των παραπανω ζωνων, τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις που εφαρμοζονται σε αυτές και το ύψος του αυξημενου συντελεστη καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης της περιοχης. Ειδικότερα για τα έργα αναπλασης της παρ. δ του άρθρου 6, ο συντελεστης δομησης μπορεί να υπερβαινει το όριο του 2,0, όταν ο ήδη ψηφισθεντος συντελεστης στην περιοχη η στην άμεση ζώνη όπου εντάσσεται η περιοχη είναι κατα πολυ ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το εργο αναπλασης θα καταστεί οικονομικά ανέφικτο με συντελεστη δομησης ισο με 2,0. Σε καμία περίπτωση παντως, ο νέος συντελεστης δεν θα πρεπει να είναι ανώτερος του ισχύοντος στην περιοχη η την άμεση ζώνη ένταξης και οπωσδηποτε ο πραγματοποιούμενος συντελεστης δομησης να μην υπερβαινει το οριο 3,0.

3. Ο κατα τα ανωτερω αυξημένος Σ.Δ., που δεν επιτρεπεται να υπερβαινει τον κατά κανονα ισχύοντα στην περιοχη περισσοτερο από 0,2 ούτε να προσαυξάνει το συνολικό συντελεστη του ακινήτου πέραν του 2,0, μπορεί να ισχυσει και σε ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπλασης και εντος του εγκεκριμένου σχεδίου πολεως του ίδιου Ο.Τ.Α., μόνο για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων και χωρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης της περιοχης και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτητες τους από τον Ο.Τ.Α.. Απαγορεύεται η έγκριση αυξημένου συντελεστη δόμησης πέρα από εκείνον που αντιστοιχεί στις απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκεκριμένων χώρων του προηγούμενου εδαφίου. Προυποθεση για τον καθορισμό αυξημένου Σ.Δ κατά την προηγούμενη παράγραφο 2 και την παρούσα είναι ο μέσος Σ.Δ., που προκύπτει στο σύνολο των περιοχών του δήμου, με εγκεκριμένο σχέδιο ή σε περίπτωση δήμου με διαμερισματα στην περιοχή του διαμερίσματος να μην υπερβαίνει τον αντίστοιχο προυφιστάμενο μέσο Σ.Δ..

4. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινητου στον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικο ποσό. Για τον υπολογισμό του ποσου πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινητου επί τον πρόσθετο Σ.Δ. και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφελιμης οικοδομικής επιφανειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτιμησης του αρμόδιου οικονομικου εφορου. Το ποσό αυτο κατατίθεται εφαπαξ στο Ταμείο Παρακαταθηκων και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου ή κοινοτητας και διατίθεται στο φορέα αναπλασης για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με το προγραμμα αναπλασης. Για την εγκριση του αυξημενου Σ.Δ. οι ενδιαφερομενοι υποβάλλουν σχετικη αίτηση στον οικείο δήμο η κοινοτητα. Η έγκριση χορηγειται με αιτιολογημενη πραξη του δημοτικου ή κοινοτικου συμβουλίου, μονον εφόσον ο αυξημενος Σ.Δ. στο συγκεκριμενο ακινητο δεν αποβαινει σε βαρος της περιοχης. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. ψφίσταται μονο μετά την καταβολή του ως άνω χρηματικού ποσού, η οποία παντως πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενος (1) έτους απο την εκδοση της οικειας εγκριτικης πραξης του δημοτικού η κοινοτικου συμβουλίου. Αλλως, μετα την παροδο της προθεσμίας αυτης η χορηγηθεισα εγκριση αυξημένου Σ.Δ. αίρεται αυτοδικαίως.

5. Το δικαίωμα χορηγησης αυξημένου Σ.Δ. εντός των ζωνων των παρ. 2 και 3 πρεπει να ψφίσταται, αμεσως μετά την ολοκλήρωση εφαρμογης του προγραμματος αναπλασης της περιοχης, με εκδοση σχετικης προς τουτο πραξης του δημοτικου η κοινοτικου συμβουλίου. Τυχόν ποσα που δεν απορροφηθηκαν απο το φορέα αναπλασης επιστρεφονται στον οικείο δήμο η κοινοτητα και διατίθενται για απαλλοτριώσεις η για εκτέλεση έργων κοινωνικης υποδομης κατα προτεραιοτητα εντος της αυτης πολεοδομικης ενοτητας της περιοχης ανάπλασης.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων καθορίζονται τα κριτηρια σύμφωνα με τα οποία η χορηγηση του αυξημενου Σ.Δ. δεν αποβαινει σε βαρος της περιοχης. Με την ίδια απόφαση μπορει να καθορίζονται σχετικοι όροι και περιορισμοι χορηγησης του αυξημενου Σ.Δ., ο τρόπος και οι διαδικασίες εφαρμογής Σ.Δ., τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων και κάθε άλλη αναγκαια για την εφαρμογή του παροντος λεπτομέρεια.

7. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές ανάπλασης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικης μελετης ανάπλασης καθορίζεται σε αυτα χρηση υπαιθριου κινηματογραφου η υπαιθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων η υπαιθριου χωρου στάθμευσης, είναι δυνατον, χωρις να μεταβάλλεται το

αθεστώς κυριότητας, με χορηγεί αι στους ιδιοκτήτες, ετά σύμφωνη γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού υμβουλίου, δικαίωμα μεταφοράς Σ.Δ.. Για τον υπολοισμό του προς μεταφορά Σ.Δ., το ακάλυπτο οικόπεδο, α δικαιώματα χρήσης του οποίου καρπούνται οι ιδιοτητες, θεωρείται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά ορηγείται για τον εναπομείναντα Σ.Δ.. Σε οποιαδήποτε ερίπτωση μεταβολής χρήσης του οικοπέδου με τροοποίηση της πολεοδομικής μελέτης, τα δικαιώματα όμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του Σ.Δ. α τον οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.

8. Ο φορέας αναπλασης μπορεί να γίνει κύριος ινήτου εντός της περιοχής ανάπλασης μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Το αντάλλαγμα μπορεί : είναι ίσης αξίας οικόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα την ίδια περιοχή ή εκτός αυτης. Για την ανταλλαγή υτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις ις των περιοχών επέκτασης του ίδιου δήμου ή κοιτητας. Η ανταλλαγή υλοποιείται με την πράξη εφαρογής περιοχης επεκτασης, ένταξης ή αναμόρφωσης με την πραξη παραχώρησης νεων ιδιοκτησιών, όπως ίζεται στο αρθρο 14 του παροντος.

9. Η αναπλαση μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωλεια και τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της αναπλασης. μφωνα με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης η ιοκαταρκτική πρόταση ανάπλασης υπέρ του οικείου Τ.Α. ή του φορέα αναπλασης.

Άρθρο 13
Χρηματοδοτικά μέσα - Ειδικά κίνητρα

1. Τα εσοδα των οργανισμών και νομικών προσώπων ν άρθρων 3 και 6 διατίθενται κατά προτεραιότητα ι την εφαρμογή εγκεκριμένων προγραμμάτων αναάσεων περιοχών των συγκεκριμένων ρυθμιστικών ή ικών πολεοδομικών σχεδίων ή σχεδίων οργάνωσης οικτης πολης. Σε εξαιρετικές μονον περιπτώσεις και ντως οχι περισσότερο απο το ένα τρίτο (1/3) των πάνω εσόδων μπορεί να διατίθενται και για μεμομένες σημειακές παρεμβάσεις, εφόσον αυτές περιμβάνονται στο ετησιο προγραμμα εφαρμογής του γκεκριμενου Γ.Π.Σ. η Σ.Χ.Ο.Α.Π..

2. Το τριαντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των ιαίων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. διατίθενται στους ρείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις υ περιεχονται σε προγράμματα ανάπλασης του κελαίου αυτού. Από το προηγούμενο ποσοστό τριάντα ς εκατό (30%), το μεγαλύτερο μέρος, σε σχέση με το που διατίθεται για καθεμία από τις άλλες μορφές πλασης του άρθρου 8 παρ. 5, διατίθεται σε κοινωνικά γαστικα εργα ανάπλασης (Κ.Σ.Ε.Α.).

3. Πόροι των φορέων ανάπλασης μπορεί ακόμη να αι:

α) πασης φύσεως επιδοτήσεις,

β) επιχορηγήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόους φορείς,

γ) πόροι από τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα,

δ) χρηματοδοτήσεις απο το δημοτικό προυπολογισμό ον προϋπολογισμό της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεών,

ε) δανειοδοτήσεις του φορέα,

ζ) οι κρατήσεις που προβλέπονται απο την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ'/1947 ψηφίσματος, όπως ισχύε., για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου Ο.Τ.Α.,

η) οι εισφορές του άρθρου 17 του παρόντος,

θ) το έσοδα απο τον αυξημένο Σ.Δ. της παρ. 4 του άρθρου 12,

ι) έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης από τον οικείο Ο.Τ.Α., καθώς και τα πρόστιμα της παρ. 6 του άρθρου 3 και του αρθρου 4 του ν. 960/1979, καθώς και οι εισφορες του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση Υ' του ν. 960/1979, που προέρχονται από τον Ο.Τ.Α. της περιοχής ανάπλασης και οι οποιες διατίθενται στο φορεα για την κατασκευή των εργων στάθμευσης.

4. Με αποφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μετά απο εισηγηση του φορεα αναπλασης μπορεί οι ιδιοκτήτες η ενοικιαστές ακινητων στην περιοχη αναπλασης να τύχουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμενες χρήσεις ή διαρυθμίσεις των ακινητων, σύμφωνα με το προγραμμα και τη μελέτη αναπλασης.

5. Σε περιοχές ή οικοδομικά τετράγωνα των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 5 του άρθρου 5 του παρόντος μπορεί το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. ή ο φορεας ανάπλασης να επιδοτεί τα επιτοκια ειδικών δανειων, τα οποια συνάπτουν οι ενδιαφερομενοι με τα τραπεζικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δανεια, στις εξής περιπτώσεις:

α) για την προσθήκη χώρου δωματιου σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες με υψηλή πυκνοτητα κατοίκησης,

β) για την προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ελλείψει τετοιων χωρων,

γ) για την επισκευή ιδιοκατοικούμενων κατοικιων, οταν απαιτειται η εκτελεση ουσιωδών εργασιών που επιβλέπουν στην εξασφάλιση της αντοχής και της μονωσης των κατοικιων ή και στην αντικατασταση παλαιωμενων στοιχείων φερόντων ή μη αυτών,

δ) για ανακαινίσεις, επισκευές, αναδιαμορφωση εσωτερικών χώρων ιδιοκατοικούμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικοτητας τους,

ε) για ανακαινίσεις όψεων ή αποπερατωση ημιτελών κατασκευων με αισθητική βελτίωση, ανεξαρτητως χρησης,

ζ) για την εφαρμογή νεων τεχνολογιων εξοικονόμησης ενέργειας η για εφαρμογή νεων υλικών κατασκευης που εντάσσονται στους στοχους του προγράμματος.

6. Η δαπάνη που απαιτειται για την επιδοτηση του επιτοκίου των δανειων της προηγούμενης παραγράφου του άρθρου αυτού διατίθεται απο τον προυπολογισμό δημοσίων επενδύσεων ή τον προυπολογισμο του Ο.Τ.Α., α' ή β' βαθμού, η του φορέα αναπλασης.

7. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθίσταται αρμοδιο για την τεχνική εποπτεία και υποστηριξη των προγραμμάτων της προηγούμενης παραγράφου.

8. Το ύψος, η διάρκεια και ο τρόπος αποπληρωμης των δανείων της παρ. 5, προκειμένου για επιδοτησεις από το Δημόσιο, το ύψος της επιδοτησης των επιτοκίων των δανειων αυτων, οι υποχρεώσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς και καθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια

για την εφαρμογή της παρ. 5 καθορίζονται με κοινες αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

9. Οι όροι και περιορισμοί και οι προυποθέσεις για την αναγνώριση των δικαιούχων επιδότησης επιτοκίου των δανείων της παρ. 5 του άρθρου αυτού, καθώς και η διαδικασία αναγνώρισης του δικαιώματος, τα κριτήρια σειράς προτεραιότητας και γενικά όλα τα θέματα που αφορούν στην εφαρμογή και εποπτεία των προγραμμάτων αυτών καθορίζονται με αποφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

10. Για τα Κ.Σ.Ε.Α., οι κάθε μορφής παροχές και οικονομικές ενισχύσεις που προσφέρονται, περαν των αναφερομένων στο παρον άρθρο, σε ειδικές κατηγορίες έργων και οικιστών και οι σχετικοί όροι, προυποθέσεις και συνεπειες ορίζονται απο τον κανονισμό δικαιούχων και παροχών της Δ.Ε.ΠΟ.Σ., που εγκρίνεται με κοινη αποφαση των Υπουργων Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, συμφωνα με τις περι Δ.Ε.ΠΟ.Σ. κείμενες διατάξεις και με αναλογη εφαρμογή των προηγούμενων παραγραφων 6 εως 9 του παροντος αρθρου.

11. Με αποφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να καθορίζεται κάθε περαιτερω λεπτομερεια για την εφαρμογή του παροντος.

Άρθρο 14
Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

1. Η κατα την παρ. 6α του αρθρου 8 του παροντος ανασυγκροτηση μιας περιοχης ανάπλασης η τμημάτων της, που χαρακτηρίζονται απο προβληματικες οικιστικες συνθηκες, μπορεί να διενεργηθεί με αντιπαροχη ίσης αξίας ακινητων η τμηματων ιδιοκτησίας κατα φορεα, αν ο οικείος Ο.Τ.Α. η άλλος φορεας που κινεί τη διαδικασία ανάπλασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παροντος, πιθανολογεί αιτιολογημενα στη βάση των στοιχείων του αρθρου 9 παρ. 1 περίπτωση στ' τη συναίνεση των ιδιοκτητων που καλύπτει τουλαχιστον τα εξήντα πεντε εκατοστα (65%) του συνολου του εμβαδού των οικοπέδων της περιοχης και τουλαχιστον το ημισυ (50%) των ξεχωριστων μονάδων οριζοντιας ιδιοκτησίας που αποτελουν καταστηματα, γραφεία η κατοικιες. Η κατα τις διατάξεις του παρόντος αρθρου ανάπλαση (ανασυγκροτηση) της συγκεκριμενης περιοχης στην οποία θα εφαρμοστει καθορίζεται με την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης η με τροποποιησεις της, που εγκρινονται οπως και η αρχική πρόταση.

2. Ο φορεας της ανάπλασης προβαινει στην κτηματογράφηση της περιοχης που προκειται να αναπλαστει κατά το παρόν αρθρο και στη σύνταξη σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα που περιεχουν για κάθε ιδιοκτησία: το εμβαδόν του οικοπέδου, τις υφιστάμενες σε κάθε ακίνητο συνιδιοκτησίες και διαιρεμένες ιδιοκτησίες, τα στοιχεία των φερομενων ιδιοκτητων και το ποσοστο συμμετοχής τους, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος.

Αμέσως μετα τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος και της πρότασης της ανάπλασης και των ωφελειών και τυχόν παροχών και ενισχυσεων η συνεπειών και υποχρεώσεων που απορρέουν απο αυτη ειτε ειδικά για τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες είτε γενικά για κοινές κατηγορίες ιδιοκτησιών, καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση αυτού και να δηλώσουν μέσα σε ορισμενη προθεσμια που αναφέρεται στην πρόσκληση, αν η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους στο διαγραμμα αυτό είναι ορθη ή εχουν εν τω μεταξύ μεταβληθεί ειτε κατά τα όρια ειτε κατα τα ονόματα των ιδιοκτητών. Στην περιπτωση αυτη οι ιδιοκτήτες πρέπει να υποβάλουν συγχρόνως τους τιτλους και τα άλλα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία και να εκδηλώσουν τη συναίνεσή τους για την ανασυγκρότηση της περιοχης, με υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 που απευθύνεται προς τον οικειο δήμο η κοινότητα. Το δημοτικο η κοινοτικό συμβουλιο, αφού διαπιστώσει ότι υφίσταται συναίνεση των ιδιοκτητων που καλύπτουν τουλάχιστον τα εξηντα πεντε εκατοστα (65%) του συνολου του εμβαδού των ιδιοκτησιών της περιοχης και τουλαχιστον το πενήντα τοις εκατο (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησιας, με απόφαση του εγκρινει τον κτηματολογικο πινακα και το διαγραμμα. Στην ίδια αποφαση βεβαιώνεται η συνδρομή της παραπανω προυποθεσης. Η αποφαση αυτη, που δημοσιευεται στην Εφημερίδα της Κυβερνησεως, απο τελει και την πραξη αναγκαστικης απαλλοτριωσης της περιοχης. Για τα ακινητα για τα οποια δεν είναι δυνατή η αναγνώριση του ως φερομενου ιδιοκτητη, ο οικειος Ο.Τ.Α. φερεται ως προσωρινος ιδιοκτητης χωρις να θίγονται τα δικαιώματα του αληθους κυριου.

3. Με βαση τα στοιχεία της προηγούμενης παραγραφου, ο φορεας καταρτίζει το ειδικο προγραμμα ανασυγκρότησης της περιοχης, το οποίο εγκρινεται απο το νομάρχη. Το προγραμμα αυτο περιλαμβανει τα αναφερομενα στο αρθρο 10 παρ. 1 και επιπλεον περιλαμβάνει τη συνοπτικη περιγραφή των εργων που θα εκτελεσθουν, το πολεοδομικο και κτιριοδομικό προγραμμα, τη γενική εκτιμηση για τα κτίρια η τμηματα τους που προορίζονται να δοθουν στους ιδιοκτήτες και τα οικόπεδα η κτίρια η τμηματα τους που περιέρχονται στο φορέα, τα τυχόν εργα υποδομης που θα κατασκευασθουν απο το φορεα και τις γενικες κατευθύνσεις για τον προτεινομενο τρόπο προσδιορισμού των αντιπαροχών. Το ειδικό πρόγραμμα συνοδεύεται απο σχετικη οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία περιλαμβανει τον τροπο χρηματοδοτησης του εργου απο τη διάθεση των ακινητων που θα περιελθουν στο φορεα και απο άλλες τυχον πηγες.

4. Στα πλαισια του εγκεκριμένου ειδικου προγραμματος, ο φορεας προβαινει στον καθορισμό των ακινητων που θα δημιουργηθούν από την ανασυγκρότηση (νέα ακίνητα) και καταρτίζει για το σκοπο αυτόν τα απαραιτητα έγγραφα και σχέδια με τα οποία προσδιορίζονται οι συνενώσεις ή άλλες μεταβολές στη μορφή των οικοπέδων, οι διαιρεμενες ιδιοκτησίες στα νεα ακινητα, οι τεχνικες προδιαγραφές τους, οι ελεύθεροι χώροι των οικοπεδων, οι δικαιούχοι των νέων ιδιοκτησιών και σε περίπτωση συνιδιοκτησιας το ποσοστο συμμετοχης των συνιδιοκτητων και καθε απαραιτητο στοιχειο. Προσδιορίζει τα συγκεκριμένα νέα ακίνητα που θα δοθούν σε ανταλλαγμα για καθένα απο τα παλαιά ακίνητα, με βάση την αξία των ιδιοκτησιών, όπως προσδιορίζεται αυτη κατά την παρ. 5. Κατά τη διαδικασία αυτή επιδιώκεται η ανταλλαγή ισαξίων κατά το δυνατόν ακινητων. Τυχόν

αφορές που θα προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. ιτά τον προσδιορισμό αυτόν μπορεί να λαμβάνεται ίόψη και η απώλεια προσόδων από τα παλαιά ακίνητα τά το χρόνο εκτέλεσης του έργου. Επίσης μπορεί λαμβανονται υπόψη και οι τυχόν προτιμήσεις των οκτητών. Τυχόν διαφορές που προκύπτουν καταβάλνται σε χρήμα. Για τους ιδιοκτήτες που κατά την ιρ. 2 προσωρινός δικαιούχος των ακινήτων τους ;ρεται ο δήμος ή δεν αποδεχονται την ανταλλαγή, ονται από τα φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης υλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών χωρίς να απαιτείται η μπραξη των ιδιοκτητών τους. Για τους ιδιοκτητες υ δεν έχουν αναγνωρισθεί ή δεν αποδέχονται την ταλλαγή γίνονται από το φορέα κληρώσεις μεταξύ ν ίσης τουλαχιστον αξίας ιδιοκτησιών χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους.

3. Τα έγγραφα και σχέδια της προηγούμενης παραφου αποστέλλονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα ου και παραμένουν επί ένα (1) μήνα στη διάθεση ν ενδιαφερομένων για ενημερωση τους. Σχετική ακοίνωση τοιχοκολλαται στο δημοτικό κατάστημα και μοσιευεται σε μία τουλάχιστον τοπικη εφημερίδα και ημερησια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης θε ενδιαφερόμενος μπορεί να καταθέσει στο φορέα τον οικείο δήμο ή κοινοτητα τις τυχόν παρατηρήσεις προτάσεις του μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός ὸ την τελευταία ως άνω δημοσίευση. Ο φορεας ετάζει τις παρατηρήσεις-προτάσεις, προβαίνει σε τυν διορθώσεις των σχετικών εγγράφων και σχεδίων στη συνέχεια τα υποβάλλει στον οικειο δήμο ή νότητα.

4. Με αποφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού μβουλίου, που εκδίδεται μετά από εισηγηση του φορέα βαση τα στοιχεία των παραγράφων 4 και 5, πραγοποιειται η ανταλλαγη των παλαιών ακινητων με ι ακίνητα, συνιστωνται οι προβλεπόμενες οριζόντιες ικτησιες και προσδιορίζονται τα ακινητα που περιέρονται στο φορεα. Στην πρόταση για την έκδοση της όφασης αυτης ο φορεας θεωρείται ότι ενεργεί κατά ιχητο τεκμηριο για λογαριασμό όλων των ιδιοκτητών.

5. Την κατάρτιση της εισήγησης ο φορέας λαμβάνει όψη και τη γνώμη των ιδιοκτητων. Η απόφαση αυτη ατίθεται σε συμβολαιογράφο μαζί με τα σχέδια και εγγραφα. Η ανακοίνωση της απόφασης αυτης τοιολλάται στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικο καταστημα δημοσιεύεται σε μια τοπική εφημερίδα και μια ημεια εφημερίδα της Αθηνας ή της Θεσσαλονικης.

6. Σύμφωνα με την παραπάνω αποφαση εκδίδονται χαχωρητηρια προς τους δικαιούχους, τα οποία αποούν τίτλο που υπαγεται στην περίπτωση 2 του ίρου 1192 του Αστικου Κώδικα και μεταγραφονται ά τα νομιμα. Η μεταγραφη των ιδιοκτησιών, των οίων ο ιδιοκτητης δεν προκύπτει από τα στοιχεια παρ. 2, γίνεται στη μερίδα του οικείου Ο.Τ.Α. με ένδειξη "Ακινητο Αγνώστων Ιδιοκτητών Περιοχής ισυγκρότησης...", που ακολουθειται από βραχύλογη ιειξη της συγκεκριμενης περιοχής. Σε περίπτωση αγενεστερης διαπίστωσης ιδιοκτητών απο το φορέα ιναγνώρισής τους με δικαστική αποφαση, το οικείο ιοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο συμπληρώνει ή τροποποιεί την απόφασή του της παρ. 6 με νέα πράξη, η οποία κατατίθεται και ανακοινώνεται κατα τον ίδιο τρόπο. Κατά τη δικαστική αναγνώριση εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την αναγνώριση δικαιούχων με δικαστική απόφαση στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Ο Ο.Τ.Α. γίνεται κύριος των ακινήτων των μη αναγνωρισθέντων ιδιοκτητών μετά την παρέλευση του χρόνου έκτακτης χρησικτησίας και με απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου που εκδίδεται κατά την αυτή ως άνω διαδικασία. Πραγματικές δουλείες που τυχόν υπάρχουν σε βάρος των παλαιών ακινήτων αποσβέννυνται. Βαρη ή διεκδικήσεις στο παλαιό ακίνητο μεταφέρονται στα νέα ακίνητο που δίνονται σε ανταλλαγή. Η μεταφορα αυτή γίνεται με εγγραφή στα οικεία βιβλία με μερίμνα του φορέα και δεν υποκειται σε τέλη, φορο ή κρατήσεις υπερ οποιουδήποτε τρίτου.

8. Στις ανταλλαγές ακινήτων και στις σχετικες διαδικασίες που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν ανάλογη εφαρμογή τα άρθρα 3 και 4 του ν.δ/τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α'). Η αξία τοσο των παλαιών ακινήτων οσο και των νέων ακινήτων, όπως αυτά προσδιορίζονται από τις προηγουμενες παραγράφους, εκτιμάται από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α'). Η εκτίμηση των ακινητων γίνεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 13 του ίδιου ν.δ/τος 797/1971. Όπου στις διατάξεις αυτες αναφερεται η δημοσίευση της απόφασης κηρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, νοείται η δημοσίευση της περίληψης της πρότασης της παρ. 1 του παρόντος. Για την εκτιμηση των νεων ακινητων λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, όπως αυτη θα διαμορφωθεί με την αναπλαση της περιοχής.

9. Από την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 6 κάθε νομεας ή κάτοχος των παλαιών ακινήτων οφείλει να παραδώσει ελεύθερη τη χρηση του στο φορέα. Στην περίπτωση άρνησης του να παραδώσει το ακίνητο σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερων απο τη σχετικη έγγραφη προσκληση του φορεα, διατασσεται η αποβολή του με απόφαση του μονομελους πρωτοδικείου, που εκδίδεται ύστερα απο αίτηση του φορέα κατα τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

10. Όποιος ιδιοκτητης παλαιού ακινήτου διαφωνεί ως προς το ισάξιο του παλαιού προς το νεο ακινητο που του δίνεται ως αντάλλαγμα μπορεί να προσφύγει στα αρμοδία δικαστήρια. Η ανωγη ασκείται κατα του φορέα μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία έξι (6) μηνών απο την τελευταία δημοσίευση της ανακοίνωσης που προβλέπει η παρ. 6 για όσους έχουν αναγνωσθεί ως ιδιοκτητες η άλλως από την αναγνώριση τους. Σε περίπτωση μεταγενέστερης αναγνώρισης, η προθεσμια αυτη αρχίζει από την τελευταία δημοσίευση της συμπληρωματικης απόφασης που εκδίδεται κατά την παράγραφο 7 του παρόντος. Η άσκηση της αγωγής αυτής, όπως και οι προσφυγές κατά του κτηματολογικού πίνακα δεν αναστέλλουν την πορεία της περαιτέρω διαδικασίας για την εφαρμογή των διαταξεων του παρόντος και του προγράμματος γενικά.

11. Και στις περιπτωσεις ανασυγκρότησης, που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 59 του ν. 947/1979 (ΦΕΚ 169 Α').

Άρθρο 15
Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923

1. Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμένα περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προυποθέσεις της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 8 ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος δεν ενινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμημα της περιοχης για οποιονδηποτε λογο, μπορει να υπαχθούν στις διατάξεις του παροντος άρθρου. Για την εφαρμογη της παραγραφου αυτης, ως εφαρμογη του σχεδίου νοείται η συντελεση των σχετικων απαλλοτριώσεων.

2. Η κατα την προηγουμενη παραγραφο υπαγωγη προτεινεται με το Ρ.Σ. η το Γ.Π.Σ. η το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και εγκρινεται με την πολεοδομικη μελετη. Η πρεταση υπαγωγης μπορει να γινει επισης και μετα την καταρτιση Ρ.Σ. με αποφαση του Υπουργου Περιβαλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων η και μετα την καταρτιση Γ.Π.Σ. η Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. με αποφαση του νομαρχη, αν απο υπαρχουσες μελετες η κατα την καταρτιση πολεοδομικης μελετης ορισμενης περιοχης διαπιστωθει η συνδρομη των προυποθεσεων της προηγουμενης παραγραφου, εφοσον η υπαγωγη αυτη δεν ερχεται σε αντιθεση προς τις γενικες κατευθυνσεις του Ρ.Σ. η του Γ.Π.Σ. η του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Οι ανωτερω αποφασεις εκδιδονται κατα τη διαδικασια του αρθρου 3 του ν. 1337/1983 και στη συνεχεια εγκρινεται η πολεοδομικη μελετη της περιοχης, οπως ανωτερω.

3. Απο την εγκριση της πολεοδομικης μελετης της περιοχης που υπαγεται στο αρθρο αυτο το Δημοσιο και ο οικειος Ο.Τ.Α. εχουν δικαιωμα προτιμησης, συμφωνα με οσα οριζονται στο αρθρο 35 του ν. 947/1979 που εφαρμοζεται αναλογα και στην περιπτωση αυτη. Μετα την ως ανω πρεταση υπαγωγης μπορει, με αποφαση του νομαρχη, να ανασταλλεται η χορηγηση οικοδομικων αδειων και οικοδομικων εργασιων για χρονικο διαστημα που δεν μπορει να ξεπερασει την τριετια, για νεες οικοδομες η προσθηκες κατ' επεκταση υφισταμενων κτιριων, με εξαιρεση προσθηκες περιορισμενης επιφανειας μεχρι 30 τ.μ. για λογους υγιεινης.

4. Η πολεοδομικη μελετη περιοχης αναμορφωσης του παροντος αρθρου εγκρινεται συμφωνα με τα οριζομενα στο αρθρο 7 του παροντος.

5. Στις ιδιοκτησιες που βρισκονται σε περιοχη του αρθρου αυτου επιβαλλεται εισφορα σε γη. Για τον υπολογισμο της εισφορας αυτης σε γη, ως εμβαδα των ιδιοκτησιων λαμβανονται τα εμβαδα που ειχαν οι ιδιοκτησιες κατα την ημερομηνια δημοσιευσης της κατα την παραγραφο 2 του παροντος πραξης που προτεινεται η περιοχη προς αναμορφωση. Ως ιδιοκτησια νοειται το αθροισμα των ιδιοκτησιων γης ενος και του αυτου ιδιοκτητη που περιλαμβανονται στην περιοχη του παροντος αρθρου. Σε περιπτωση εξ αδιαιρετου συνιδιοκτησιας τα ποσοστα εισφορας σε γη εφαρμοζονται στο εμβαδον που αντιστοιχει στο ιδανικο μεριδιο καθε συνιδιοκτητη, οπως εχει διαμορφωθει κατα την ως ανω ημερομηνια.

Ο υπολογισμος των υποχρεωσεων εισφορας σε γη των ιδιοκτησιων γινεται συμφωνα με τις διαταξεις της παρ. 4 του αρθρου 8 του ν. 1337/1983. Κατα τον υπολογισμο αυτον, λαμβανονται υποψη οι ηδη επιβαρυνσεις των ιδιοκτησιων απο τη συμμετοχη τους σε διανοιξη η διευρυνση κοινοχρηστων χωρων. Στην περιπτωση της εντος εγκεκριμενου σχεδιου περιοχης, απο την εισφορα σε γη αφαιρειται το συνολο των υποχρεωσεων της ιδιοκτησιας, συμφωνα με τις προισχυουσες διαταξεις, εφοσον οι ενδιαφερομενοι ιδιοκτητες προσκομισουν τα σχετικα αποδεικτικα στοιχεια κατα την υποβολη της δηλωσης ιδιοκτησιας της παρ. 5 του αρθρου 12 του ν. 1337/1983 η το αργοτερο μεχρι τη ληξη της προθεσμιας υποβολης των ενστασεων κατα της πραξης εφαρμογης. Αν το συνολο αυτο των επιβαρυνσεων της ιδιοκτησιας ειναι ισο η μεγαλυτερο των υποχρεωσεων που προκυπτουν απο την ως ανω παρ. 4 του αρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησια θεωρειται οτι εκπληρωσε τις υποχρεωσεις της, αλλως βαρυνεται με τη διαφορα. Στην περιπτωση της εντος οικισμου προ του 1923 περιοχης αναμορφωσης, υπολογιζεται το συνολο εμβαδου των υφισταμενων κοινοχρηστων χωρων, το οποιο και αφαιρειται απο τη συνολικη εισφορα ολων των ιδιοκτησιων. Η επιπλεον διαφορα επιμεριζεται συμμετρα προς την κατα το πιο πανω λογιζομενη εισφορα σε γη καθε ιδιοκτησιας και τα εμβαδα του επιμερισμου αυτου οφειλονται ως εισφορα της αντιστοιχης ιδιοκτησιας. Στις περιπτωσεις εφαρμογης του αρθρου αυτου δεν οφειλεται εισφορα σε χρημα. Κατα τα λοιπα εφαρμοζονται αναλογα οι παραγραφοι 7-10 και 12 του αρθρου 8 του ν. 1337/1983, οπως ισχυει.

6. Η εφαρμογη της πολεοδομικης μελετης πραγματοποιειται με την πραξη εφαρμογης. Για την πραξη αυτη εφαρμοζονται αναλογως οσα αναφερονται στο αρθρο 12 του ν. 1337/1983, οπως ισχυει.

7. Για την αναμορφωση της πολεοδομικα προβληματικης περιοχης με ενεργο πολεοδομια η αστικο αναδασμο, εφαρμογη εχουν οι διαταξεις του αρθρου 10 του ν. 1337/1983, οπως τροποποιουνται με το αρθρο 23 του παροντος.

8. α) Περιοχες που εχουν προταθει συμφωνα με την παρ. 2 του αρθρου 13 του ν. 1337/1983 σε εγκεκριμενο Γ.Π.Σ. η με προεδρικο διαταγμα για την εφαρμογη του αρθρου 13 του ανωτερω νομου, αναμορφωνονται συμφωνα με τις διαταξεις του παροντος αρθρου.

β) Εγκρεμεις διαδικασιες εγκρισης της πολεοδομικης μελετης αναμορφωσης των ως ανω περιοχων συνεχιζονται με βαση τις προυφισταμενες διαταξεις, εφοσον μεχρι την ισχυ του παροντος νομου εχει γνωμοδοτησει το οικειο δημοτικο η κοινοτικο συμβουλιο η εχει παρελθει απρακτη η σχετικη προθεσμια. Μπορει η πολεοδομικη μελετη να εγκριθει με τις διαταξεις του παροντος αρθρου μετα απο αποφαση του οικειου δημοτικου η κοινοτικου συμβουλιου.

Άρθρο 16
Εξασφαλιση σημαντικων κοινοχρηστων χωρων σε παλια σχεδια πολεως

1. Για την καταβολη των αποζημιωσεων των απαλλοτριωμενων ακινητων προς διανοιξη βασικων οδικων αρτηριων και αλλων σημαντικων κοινοχρηστων χωρων,

όπως πλατειών, αλσών ή μεγάλων χώρων πρασίνου, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 σχέδια πόλεως, επιβάλλεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας εφάπαξ ειδική εισφορά, η οποία κατανέμεται κατα μερίδια, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, στα ακίνητα ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκονται οι ως άνω οδικές αρτηρίες ή κοινόχρηστοι χώροι, όπως η πολεοδομική αυτή ενότητα προσδιορίζεται με τα γενικά πολεοδομικά σχέδια βάσει του ν. 1337/1983. Κατ' εξαίρεση, με την κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου απόφαση, μπορεί να ορισθεί για ορισμένες από τις ως άνω αρτηρίες ή κοινόχρηστους χώρους, που η ωφέλειά τους εκτείνεται και σε άλλες πολεοδομικές ενότητες, ότι η εισφορα κατανέμεται και στα ακίνητα που βρίσκονται και σε άλλες, μία ή περισσότερες, πολεοδομικές ενότητες που ορίζονται με την ίδια απόφαση.

2. Οι ως άνω βασικές αρτηρίες και κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να αποτελούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας και προσδιορίζονται εφάπαξ για κάθε πολεοδομική ενότητα με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που τεκμηριζεται σε ειδική έκθεση των προεκτιμήσεων για τη δαπάνη των απαλλοτριώσεων, τον αριθμό των μεριδίων στα οποία θα επιμερισθεί κατά τις διαταξεις του παρόντος και του πιθανού ποσού του κάθε μεριδίου.

3. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος, δεν εφαρμόζονται: αι διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος και του άρθρου 6 του α.ν. 5269/1931, όπως ισχύει για τον αναλογισμό της δαπάνης και για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στη διανοιγόμενη ως άνω οδική αρτηρία ή κοινόχρηστο χώρο ούτε οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 653/1977. Δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος σε περιπτώσεις ανισόπεδων διαβάσεων.

4. Το σύνολο της ειδικής εισφοράς είναι ίσο με την αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων και των συστατικών τους μειωμένη κατά το ποσοστό συμμετοχής του οικείου δήμου ή κοινότητας το οποίο ορίζεται σε πέντε τοις εκατό (5%) στο σύνολο της αξίας των απαλλοτριωμένων.

Η αξία αυτή προκύπτει για την πρώτη βεβαίωση της εισφοράς από την εκτίμηση της επιτροπής του άρθρου 5 του ν.δ/τος 797/1971, για τις συμπληρωματικές δε βεβαιώσεις από τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις.

5. Η εισφορά κατανέμεται σε μερίδια και βαρύνει, ανάλογα με το εμβαδόν, τη ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο και τη χρήση του, τους κυρίους ή νομείς όλων των αυτοτελών κατοικιών ή στεγασμένων χώρων με αυτοτελή χρήση η αδομήτων αλλά αρτίων και οικοδομήσιμων οικοπέδων της πολεοδομικής ενοτητας ή των μιχών περισσότερων πολεοδομικών ενοτήτων που έχουν οριστεί με την απόφαση της παρ. 2.

6. α) Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου, η πολεοδομική ενότητα η οι ενοτητες που βρίσκεται προς αποζημίωση κοινόχρηστος χώρος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού, χωρίζεται σε τρεις ζώνες:

Ζώνη Α: Περιλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο. Προκειμένου για διαμερίσματα, αρκεί να εχει πρόσωπο το οικοπεδο στο οποίο βρίσκονται.

Ζώνη Γ: Περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνητα των δύο άλλων Ζωνών.

Ζώνη Β: Περιλαμβάνει τα ακίνητα της περιοχης που βρίσκεται μεταξύ των Ζωνών Α και Γ.

β) Το μερίδιο κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με συντελεστή: 1 για ακίνητα της Ζώνης Γ, 1,5 για ακίνητα της Ζώνης Β και 3 για ακίνητα της Ζώνης Α.

γ) Σε περιπτωση ειδικών κτιρίων, όπως ξενοδοχείων, κλινικών, βιομηχανιών, πολυκαταστημάτων, εμπορικών κέντρων, σταθμών αυτοκινήτων, καθώς επίσης και των οικοπέδων ειδικής χρήσης, όπως οικοπέδων που χρησιμοποιούνται για μόνδρες εμπορίας ή αποθήκευσης υλικών ή ανταλλακτικών, το μερίδιο το οποίο έχει ήδη προκύψει από την εφαρμογή της προηγούμενης περίπτωσης (β) επιβαρύνεται επιπλέον πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 2, ανεξαρτήτως Ζώνης. Από τα ανωτέρω ειδικά κτίρια εξαιρούνται τα κτίρια κοινής ωφέλειας.

7. Ο υπολογισμός της επιβάρυνσης κάθε ιδιοκτησίας γίνεται ως εξής:

α) Το εμβαδόν κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή Ζώνης η και ειδικής χρήσης της παρ. 6γ του παρόντος.

β) Τα προκύπτοντα μεγέθη αθροίζονται και προκύπτει το υπολογιστικο εμβαδον (Ε).

γ) Η συνολική καταβλητέα αποζημίωση (Δ), όπως καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4, διαιρούμενη με το υπολογιστικό εμβαδόν δινει το υπολογιστικό μερίδιο (μ), ητοι:

$$\mu = \frac{\Delta}{E}$$

δ) Η ειδική εισφορα κάθε ιδιοκτησίας ισούται με το γινόμενο του μ επί το εμβαδόν της (ε), πολλαπλασιαζόμενο με τους συντελεστες Ζώνης ή ειδικής χρησης.

Ειδική εισφορά = μ . ε . σ . ρ, όπου σ = 1, 1,5, 3 ρ= 1 ή 2 αν είναι κατοικία ή ειδικής χρήσης.

8. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παροντος άρθρου θεωρούνται:

α) Ως 'αυτοτελής κατοικία' κάθε οικοδομή η τμήμα της το οποίο στεγάζει ή είναι από την κατασκευή του προορισμένο για να στεγάσει ένα νοικοκυριό, έστω και αν δεν έχει προσδιοριστεί ως αυτοτελής διηρημένη ιδιοκτησία κατά τις διαταξεις του ν. 3741/1929, του ν. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1113 του Αστικού Κώδικα. Η ύπαρξη ιδιαιτερων μετρητών ηλεκτροδότησης ή υδροδότησης αποτελεί τεκμηριο για την αυτοτελεια της κατοικίας.

β) Ως 'στεγασμένος χώρος με αυτοτελή χρηση' κάθε στεγασμένος χώρος που χρησιμοποιείται ή προορίζεται από την κατασκευή του να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως κατάστημα ή εργαστήριο η γραφείο η για οποιαδήποτε άλλη αυτοτελή χρηση. Η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης περίπτωσης α εφαρμόζεται αναλογα και για τους στεγασμένους χώρους με αυτοτελή χρηση.

γ) Ως 'αδόμητα οικόπεδα' όλοι οι αυτοτελείς μέσα σε οικοδομησιμα τετραγωνα χώροι, οι οποίοι δεν έχουν κτίσματα που υπάγονται σε κάποια από τις προηγούμενες παραγράφους.

9. Για τον προσδιορισμο και βεβαίωση της εισφορας

ο δήμος ή η κοινότητα προβαίνει στην απογραφή των βαρυνόμενων κατοικιών ή χώρων ή αδόμητων οικοπέδων και σύντάσσει σχετικό πίνακα που αναγράφει τις κατοικίες ή αυτοτελείς χώρους ή αδομητα οικόπεδα, όπως της πολεοδομικής ενότητας και τους κυρίους ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους. Στις περιπτώσεις ειδικών χρήσεων με περισσότερα μερίδια αναγράφεται και η ειδική χρηση. Ο πινακας απογραφής τοιχοκολλαται στο καταστημα του δήμου ή της κοινότητας επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα της Αθηνας. Σχετικη έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερόμενους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστελλεται ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή στους ενδιαφερομένους ιδιοκτητες ή στους ενοικους των κατοικιών ή χώρων, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδωσουν χωρίς καθυστερηση στους κυρίους ή τους νομείς των χώρων. Η ειδοποιηση του προηγουμενου εδαφίου δεν αποτελεί ουσιώδη τύπο της διαδικασίας.

10. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία εξηντα (60) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της κατα την προηγούμενη παραγραφο ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερομενος μπορεί να ασκησει ενσταση κατά της εγγραφης, επισυναπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρησεις του κατα των εγγραφών στον πινακα. Σε περιπτωση αμφισβητησης της ιδιότητας του κυριου ή νομεα του ακινητου, η ενσταση είναι απαραδεκτη, αν δεν κατονομαζει τον πραγματικό κύριο ή νομεά, εφόσον την ενσταση την προβαλλει αυτος που στην κατοχή του βρισκεται το ακινητο.

11. Για τις ενστασεις αποφασίζει το δημοτικό ή κοινοτικο συμβουλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικο πινακα απογραφης, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται οπως και ο αρχικός πινακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφορας.

12. Για την πραγματοποιηση της κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού απαλλοτριωσης των ακινητων, αντί των προβλεπομενων απο τις ισχύουσες διατάξεις πράξεων αναλογισμού, συντασσεται κτηματολογιο και κτηματολογικος πινακας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος 797/1971. Η διαδικασια για τη συνταξη των στοιχειων αυτών κινειται από τον οικειο δημο η κοινότητα αμεσως μετα τον κατα την παρ. 3 προσδιορισμό των διανοιγομενων βάσει του παρόντος αρτηριων και κοινόχρηστων χώρων. Η δαπανη για τη σύνταξη των στοιχειων αυτών βαρύνει τον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος αμεσως μετά την οριστικοποίηση των στοιχείων αυτών ζητεί την εκτιμηση της εκτιμητικής επιτροπής του αρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971 και επισπεύδει την περαιτέρω διαδικασια για τη βεβαίωση της εισφοράς και την πραγματοποιηση των απαλλοτριώσεων. Οι διατάξεις για την προσκύρωση και τακτοποιηση των οικοπεδων εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

13. Η εισφορά βεβαιώνεται μετά την εκτιμηση της εκτιμητικης επιτροπης και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινοτητας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων δήμων και κοινοτήτων. Εισφορά μέχρι είκοσι χιλιάδες (20.000) δραχμές καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφαπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετικη βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαιες δοσεις, από τις οποίες όμως καμιά δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό. Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδος, ο δήμος ή η κοινότητα αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικες επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος ή η κοινότητα και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

14. Η εισφορά και το ποσό της κατα την παρ. 4 συμμετοχης του οικείου δήμου ή κοινοτητας φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικο αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινοχρηστων χώρων, για τους οποίους εγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποιηση του προϊόντος εισπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστα, εκτος των άλλων συνεπειών, και βαρια κατα τον Ποινικο Κώδικα παραβαση καθηκοντος για ολα τα οργανα του δήμου, αιρετα η οχι, που συμπραττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποιηση.

15. Όταν αρχίσει η πραγματοποιηση εσόδων απο την είσπραξη της εισφοράς, ο δήμος ή η κοινοτητα ζητεί από το αρμόδιο δικαστήριο τον προβλεπομενο απο τις σχετικές διατάξεις προσωρινο προσδιορισμο της τιμής μονάδος και στη συνεχεια παρακαταθετει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο ποσον της εισφοράς, τις οικείες αποζημιωσεις για τη συντελεση των απαλλοτριωσεων και τη διανοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορα.

16. Στην περίπτωση που η εισφορα προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για μερος μόνο των βασικών πλατειών και οδών μιας πολεοδομικης ενοτητας, που εχουν προσδιοριστει σύμφωνα με την παρ. 2, επαναλαμβανεται η διαδικασια για τις επόμενες μερικά ή ολικά.

Άρθρο 17
Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων από τρίτους

1. Επιτρεπεται υστερα απο έγκριση του οικείου δημοτικου ή κοινοτικού συμβουλιου σε οποιοδηποτε πρόσωπο, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτερω, να προκαταβάλει για λογαριασμο των υποχρεων την αποζημιωση για τη συντέλεση της απαλλοτριωσης ακινήτων, που προβλεπονται από τα εγκεκριμενα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινοχρηστοι χώροι.

2. Εάν το πρόσωπο στο οποίο επετράπη η κατάθεση της αποζημίωσης δεν καταθέσει τη σχετική αποζημίωση μέσα στην προθεσμία που τασσεται απο το οικείο δημοτικο η κοινοτικο συμβούλιο κατά την παροχη της εγκρισης της παρ. 1, επιβάλλεται, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, πρόστιμο μέχρι 2.000.000 δραχμές το οποίο εισπράττεται από το δήμο ή την κοινότητα.

3. Οι περόδιοι ιδιοκτητες οι οποίοι, σύμφωνα με τις

κείμενες διατάξεις, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομουμένου υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατέθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους. Με την καταβολή αυτή θεωρείται ότι οι παρόδιοι εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται η διαδικασία υποβολής της αίτησης προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν, ο τρόπος και η διαδικασία επιβολής και είσπραξης του προστίμου, ο τρόπος και η διαδικασία ειδοποίησης των υποχρέων παροδίων για την καταβολή στο δήμο της αποζημίωσης που τους αναλογεί, τα κριτήρια και η διαδικασία επιβολής του προσώπου το οποίο θα καταθέσει την αποζημίωση, σε περίπτωση περισσότερων ενδιαφερομένων, και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 18
Ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης

1. Στις περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου, ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8.

Ο συντελεστής δόμησης για περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4.

Ο συντελεστής δόμησης για χρήσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 5 και 6 του π. δ/τος της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει κάθε φορά ή από τα άρθρα 6 και 7 του π. δ/τος 81/1980 (ΦΕΚ 27 Α'), δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6 για χρήσεις που προβλέπονται από το άρθρο 7 του ως άνω π. δ/τος της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') του 1,2 και για τουριστικές δραστηριότητες του 0,6.

2. Σε κέντρα πόλεων ή πολεοδομικών ενοτήτων ή σε θέσεις πόλεων και οικισμών με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον, καθώς και σε ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, η πολεοδομική μελέτη βάσει αιτιολογίας μπορεί να προβλέπει για οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους και για κτίρια ορισμένων χρήσεων αυξημένους ή μειωμένους σε σχέση με τους προβλεπόμενους από αυτή συντελεστές δόμησης. Ο καθοριζόμενος κατά την παράγραφο αυτή αυξημένος συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ανώτατα όρια της προηγούμενης παραγράφου. Ο ανώτατος αυτός συντελεστής μπορεί να χρησιμοποιηθεί, εφόσον ολόκληρο το κτίριο έχει την προβλεπόμενη χρήση. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία αντιστοιχεί μικρότερος συντελεστής δόμησης. Ο καθοριζόμενος μειωμένος συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται και όταν τμήμα μόνο του κτιρίου έχει τη χρήση για την οποία καθορίστηκε ο συντελεστής αυτός.

3. Σε περιοχές επεκτάσεων του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου που προορίζονται για ανάπτυξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή χονδρεμπορίου, όπως σε ΒΙΟ.ΠΑ., ΒΙ.ΠΑ., παραγωγικά πάρκα, μπορεί να ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη για το σύνολο της περιοχής ή τμήματά της ή και για ορισμένες χρήσεις αυξημένο ποσοστό κάλυψης, που δεν μπορεί όμως να υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του οικοπέδου. Το ποσοστό αυτό κάλυψης καθορίζεται, εφόσον επιβάλλεται για τη λειτουργικότητα των χρήσεων σε συνδυασμό με τη διαθέσιμη γη. Ο καθορισμός του αυξημένου ποσοστού κάλυψης πρέπει να αιτιολογείται από την πολεοδομική μελέτη. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία ισχύει μικρότερο ποσοστό κάλυψης.

4. Σε περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, καθώς και του παρόντος νόμου, που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας, μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 2,0. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής καθορίζεται ύστερα από αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών και των γενικότερων στεγαστικών αναγκών της περιοχής, από την πολεοδομική μελέτη. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών μόνον αν εκχωρήσουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τους εξουσιοδοτημένους από το Δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και οι όροι με τους οποίους θα μπορεί να χρησιμοποιείται η πιο πάνω διαφορά των δύο συντελεστών, τα της σχετικής διαδικασίας, τα των μεταγραφόμενων πράξεων, τα των αυοιβών συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων ή άλλων συμπραττόντων προσώπων και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Στη διαδικασία αυτή μπορεί να προβλέπονται και ο τρόπος καταρτισης σχετικών συμβάσεων μεταξύ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. ή των παραπανω φορέων και των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για τον προσδιορισμό σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση των μεταβιβαζομένων στο Δημόσιο ή τους άλλους φορείς ποσοστών συνιδιοκτησίας με τα αντίστοιχα τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ο τρόπος κατασκευης των εργων και κάθε σχετική λεπτομέρεια, η τυχόν σε χρήμα εκπλήρωση της υποχρεωσης των ιδιοκτητών και όλες οι αλλες σχετικες υποχρεωσεις. Οι πιο πάνω συμβάσεις απαλλάσσονται απο κάθε φορο, τελος χαρτοσήμου ή άλλο τελος η εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου η οποιουδήποτε τριτου, πλην Φ.Π.Α.

Άρθρο 19
Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

1. Η οριοθέτηση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται με τις διατάξεις του π. δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'), όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση ο του άρθρου 25 του παρόντος. Το

ανωτερω διάταγμα δεν έχει εφαρμογή για οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του παραπάνω ν. 1337/1983. Για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη.

2. Η πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα της 20/30.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ'), όπως ισχύει, και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α' του άρθρου 25 του παρόντος. Για την επέκταση των οικισμών αυτών, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., καθώς και η έγκριση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης, με την επιφύλαξη των επόμενων παραγράφων, η οποία για τον υπάρχοντα οικισμό μπορεί να μην περιλαμβάνει ιδιαίτερες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

3. Στην περιοχή μέσα στα όρια του οικισμού μπορεί να γίνει και ανεξάρτητη πολεοδομική μελέτη που μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία. Με τη μελέτη αυτή καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για τη μελέτη αυτή εκπονείται και εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο, κατα τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923 με απόφαση του νομάρχη, με την επιφυλαξη της παρ. 5 του παροντος. Ο νομαρχης με απόφαση του μπορεί να μεταβιβάσει την αρμοδιοτητά του του προηγούμενου εδαφίου στον προεδρο του οικείου συμβουλίου της περιοχης, εφοσον σε αυτο υπάρχει οργανωμενη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού.

4. Για την εφαρμογή της πολεοδομικης μελέτης επέκτασης εφαρμόζονται αναλογα οι διαταξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983. Για περίπτωση πολεοδόμησης εντός των ορίων των οικισμών, καθώς και για περίπτωση έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου κατα την παράγραφο 3 του παροντος, εφαρμοζονται οι διατάξεις των άρθρων 32-39 του ν.δ/τος της 17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.". Με απόφαση του νομαρχη η του προεδρου του συμβουλιου της περιοχής, αν εχουν μεταβιβαστεί σε αυτόν οι κατά την προηγούμενη παραγραφο αρμοδιότητες, μετα απο προταση του οικειου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησιες που περιλαμβάνονται στην περιοχη εντος των οριων του οικισμού ή της τμηματικης πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρεωση συμμετοχης με εισφορά σε γη και σε χρημα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 20 και του άρθρου 21 του παρόντος.

5. Οι παραγραφοι 3 και 4 του αρθρου αυτού μπορεί να εφαρμοζονται και στους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί ως αξιόλογοι, βασει του άρθρου 2 παρ. 1 του π.δ/τος της 24 4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), ή ως παραδοσιακοί η υπάγονται στην κατηγορία οικισμών που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, όπως τροποποιειται με την παρ. 9 περίπτωση α του άρθρου 25 του παροντος. Στις ανωτερω περιπτώσεις η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται στους μεν αξιόλογους και παραδοσιακους οικισμούς με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με προταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, στους δε λοιπούς οικισμούς με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας με γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

6. Εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης και επέκτασης των ως άνω οικισμών συνεχίζονται με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υπογραφεί σύμβαση ανάθεσης της σχετικής μελέτης.

Άρθρο 20
Εισφορά σε γη

1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχες υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικα την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την περίπτωση β' της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α'), με την επιφύλαξη των διαταξεων της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141 Α').

2. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1 του παροντος:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ), οπως τροποποιηθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα 1 και 2 του ν. 2242/1994, υποχρεούνται να συμμετασχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστα που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ως ανω π.δ/τος της 16.8.1985.

β) Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρισκονται εκτος των οριων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατα το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοι περιλαμβανονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., συμπεριλαμβανομένων των οικισμών του άρθρου 9 παρ. 1 περίπτωση α' του π.δ/τος της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ'), υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε νη ως κατωθι:

Για τμημα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ., ποσοστο 5%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πανω απο 250 τ.μ. μεχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω απο 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 15%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω απο 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ., ποσοστο 25%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστο 30%.

Για τμημα ιδιοκτησιας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 40%.

γ) Οι ιδιοκτησίες για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του απο 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχυει, υποχρεούνται να συμμετασχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστα που καθορίζονται στην περίπτωση β' της παρ. 3 του αρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α').

δ) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.3.

3. Κατά τα λοιπά για την εισφορά σε γη εφαρμόζονται οι παράγραφοι 5 έως και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν, και συμπληρωνονται με τις επόμενες παραγραφους και το άρθρο 25 του παρόντος.

4. Στο τέλος της παρ. 7 του αυτού άρθρου 8 του

ν. 1337/1983 προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:

"Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να οριστούν όροι αι προυποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου."

5. Οι ρυθμίσεις της περίπτωσης β' της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε ιδιοκτησίες που ρίσκονται σε οικισμούς, των οποίων η προκήρυξη ινάθεσης της μελέτης πολεοδόμησης τους αρχίζει μετά η δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Δύναται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις περί εισφορών ης παρ. 2β του παροντος άρθρου ή στις ρυθμίσεις ου άρθρου 8 παρ. 4 του ν. 1337/1983 οι ανωτέρω ικισμοί, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την γκριση της πολεοδομικής μελέτης, μετά από πρόταση ου οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

6. Για πολεοδομικές μελετες χρήσεων που αναφέονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος ΦΕΚ 166 Δ'), για τις οποίες είχε γνωμοδοτήσει το ικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο την 12.4.1995 μερομηνία ισχύος του άρθρου 8 παρ. 4ζ του ν. 1337/ 983, όπως συμπληρώθηκε με το αρθρο 23 παρ. 3β ου ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α') και δεν έχουν εγκριθεί έχρι τη δημοσιευση του παρόντος, μπορεί για τις οχρεώσεις των ιδιοκτησιών σε εισφορά σε γη να φαρμόζονται οι προϊσχύουσες διαταξεις, εφόσον γνωοδοτήσει σχετικά το οικείο δημοτικο ή κοινοτικό συμούλιο.

Άρθρο 21
Εισφορά σε χρήμα

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, τα οποία περιλαμβάονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορα περιοχές ή τα οποία διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ινητα, συμμετέχουν με καταβολη χρηματικής εισφοράς την αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των ασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η εισφορά ε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ινήτου, ως ακολούθως:

α) Για τμήμα ιδιοκτησιας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., οσοστό 10% της αξίας των ακινητων.

β) Για τμημα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. έχρι 1.000 τ.μ., ποσοστο 15% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμημα ιδιοκτησιας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 0.000 τ.μ., ποσοστό 20% της αξίας των ακινητων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησιας εμβαδού πανω από 10.000 μ., ποσοστο 25% της αξίας των ακινήτων.

2. Κατ' εξαίρεση, για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων ι οποία περιλαμβάνονται σε περιοχές επέκτασης οισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά το θρο 19 του παρόντος, η εισφορά σε χρήμα υπολοζεται κατα τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησιας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., οσοστο 5% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμημα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. έχρι 1.000 τ.μ., ποσοστο 10% της αξίας των ακινητων.

γ) Για τμημα ιδιοκτησιας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 0.000 τ.μ., ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησιας εμβαδού πάνω από 10.000 μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

3. Για την πραγματοποίηση της εισφοράς σε χρημα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 3 έως 7 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με την παρ. 4 του άρθρου 25 του παρόντος. Η εισφορά μπορεί να βεβαιώνεται απευθείας από τα αρμόδια όργανα του οικείου Ο.Τ.Α. αντί της πολεοδομικής υπηρεσίας.

4. Για τις υποχρεώσεις ιδιοκτητών σε εισφορά σε χρήμα, που οι ιδιοκτησίες περιλαμβανονται σε περιοχές, των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή εκκρεμεί η διαδικασία έγκρισής της και έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία, εφαρμόζονται οι εισφορες που ισχυαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

Δύναται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου οι ανωτέρω περιοχές με αποφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση της πολεοδομικης μελέτης, μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

5. Για την εισφορά σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες που αναφέρονται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1647/ 1986 δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 22
Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

1. Η παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως κάτωθι:

"1. Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για τον σκοπό αυτόν από Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προυφισταμενων του έτους 1923, με σκοπό την αναμορφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη."

2. Με το προεδρικό διάταγμα με το οποίο καθορίζεται Ζ.Ε.Ε. μπορεί να ορίζεται για τη ζώνη αυτή συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από τον προβλεπομενο στην πολεοδομική ενότητα, αναλογα με τη χρηση του κτιρίου, χωρίς όμως υπερβαση των ανωτατων ορίων που προβλέπονται στο άρθρο 18 παρ. 1 του παροντος νόμου. Αν η Ζ.Ε.Ε. καθορίζεται με την πολεοδομική μελέτη, ο αυξημένος αυτος συντελεστής δόμησης ορίζεται με τη μελέτη αυτήν. Σε περίπτωση αυξημένου συντελεστη κατά την παρούσα παράγραφο, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στα τέταρτο και πεμπτο εδάφια της παρ. 2 του άρθρου 18 του παροντος.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται κατα τη διαδικασία της παρ. 1, μπορεί να προβλέπονται ειδικότερα μέτρα οικονομικής ενισχυσης που ισχύουν στην καθοριζόμενη ζώνη, όπως επιδοτηση στεγαστικών δανείων, οικονομική ενίσχυση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλου αρμοδίου φορέα για την εκτέλεση των βασικών έργων στους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και ερνων αναπλασης ή οικιστικής ανάπτυξης, επιδότηση συμβασεων που συνάπτει ο οργανισμος τοπικης αυτοδιοίκησης η αλλος αρμόδιος φο-

ρέας με τρίτους για την εκτέλεση των παραπάνω έργων και καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής των μέτρων αυτών. Τα μέτρα αυτά μπορεί να προβλέπονται και με το διάταγμα, με το οποίο καθορίζεται η Ζ.Ε.Ε.. Αν μεταξύ των μέτρων περιλαμβάνεται η επιδότηση δανείων, το διάταγμα εκδίδεται με πρόταση και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας.

4. Οι παράγραφοι 1 έως 3 του παρόντος άρθρου έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τις καθοριζόμενες κατά το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 1337/1983 ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.).

Άρθρο 23
Ρυθμίσεις σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού

1. Οι παράγραφοι 1 - 4 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 αντικαθίστανται ως ακολούθως:

"1. Οι ζώνες ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και αστικού αναδασμού (Ζ.Α.Α.) περιλαμβανονται πάντοτε μέσα στην περιοχή Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και καθορίζονται με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτών. Σε περίπτωση μη καθορισμού με την πράξη αυτή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α., ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά γνώμη των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων ή με το προεδρικό διάταγμα εγκρισης της πολεοδομικης μελέτης.

2. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμο περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει είτε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είτε με πρόταση των οικείων δήμων ή κοινοτήτων ή των αναδοχων φορεων της παρ. 1 του αρθρου 27 του ν. 947/1979 όπως η παράγραφος αυτή αντικαθίσταται με το β' εδαφιο της παρ. 5 του παρόντος άρθρου.

3. Η διαδικασια αυτή καθορισμού της περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ. η του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. η και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Ε.Π. ή της Ζ.Α.Α. συμπεριλαμβανεται στην πρόταση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

4. Η αναπτυξη, αναπλαση ή αναμορφωση περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικο αναδασμό γίνεται σύμφωνα με τα αρθρα 23-34 και 35-50 αντίστοιχα του ν. 947/1979 "περι οικιστικών περιοχών". Όπου στις διατάξεις αυτες μνημονεύεται προεδρικό διάταγμα για το χαρακτηρισμό περιοχής ως οικιστικής, νοείται, για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, η διοικητικη πράξη που χαρακτηρίζει την περιοχη ως Ζ.Ε.Π. η Ζ.Α.Α., σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος. Στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζονται επίσης και οι διατάξεις των άρθρων 55 και 59 του ν. 947/1979."

2. α) Το πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

"5. Οι διατάξεις των άρθρων 23-34 και 35-50 του ν. 947/1979 μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων ή κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται σε αυτές."

β) Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής καταργείται.

3. Η παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1985, αντικαθίσταται ως εξης:

"7. Το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων καθορίζεται με τη συμβαση αναθεσης των έργων της Ζ.Ε.Π. και δεν μπορεί να είναι μικρότερο του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) της έκτασης. Το ως άνω ποσοστό εξασφαλίζει ο ανάδοχος φορέας και καλύπτει την κατά το άρθρο 8 του παρόντος νομου υποχρεωσή του εισφοράς σε γη. Η εισφορά σε γη για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε Ζ.Α.Α. ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 8."

4. Για το ύψος της εισφοράς σε χρήμα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζεται το άρθρο 21 του νόμου αυτού. Είναι δυνατός ο συμψηφισμός των υποχρεώσεων σε χρήμα με τις υποχρεώσεις του ανάδοχου φορέα εκτέλεσης των έργων υποδομής κατά τα οριζόμενα στη σχετική σύμβαση αναθεσης του έργου της Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α..

5. Οι παράγραφοι 1 και 3 του άρθρου 25 του ν. 947/1979 εξακολουθούν να ισχυουν, οπως επανήλθαν σε ισχύ μετά την κατάργηση των παρ. 8 και 9 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 με την παρ. 6 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990. Η παρ. 1 του άρθρου 27 του ως άνω ν. 947/1979, όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 10 του άρθρου 10 του ως άνω ν. 1337/1983 και όπως επανήλθε σε ισχύ μετά την κατάργηση της τελευταίας αυτης παραγράφου με την ως ανω παρ. 6 του άρθρου 98 του ως άνω ν. 1892/1990, αντικαθίσταται ως ακολούθως:

"1. Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 23 του παρόντος νομου μπορεί να αναλαμβάνεται από το δήμο ή την κοινότητα ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις η τη Δ.Ε.ΠΟ.Σ. μαζί ή χωριστα ή να ανατίθεται σε εταιρία μικτης οικονομίας η ανώνυμη εταιρία η εταιρία περιορισμενης ευθύνης του άρθρου 25 η 24 αντιστοιχα."

Άρθρο 24
Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.)

1. Εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτος σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους κατα το άρθρο 19 του παρόντος, η οποία ανηκει κατα κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρετου φυσικά ή νομικά προσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια Γ.Π.Σ. εγκεκριμένου με βαση το άρθρο 4 του παρόντος νόμου ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικα ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το π.δ. απο 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') με εξαιρεση τις χρησεις του αρθρου 6 αυτου, όπως ισχύει, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') και να πολεοδομείται συμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. πρέπει να ειναι ενιαία, να έχει ελάχιστη επιφάνεια εκατό

(100) στρέμματα και να μπορεί να αποτελέσει μία τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Η έκταση που διακόπτεται από τυχόν υφισταμένες εντός αυτής εγκεκριμένες οδούς (εθνικές - επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές) δεν θεωρείται ενιαία. Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν ρέμματα, καθώς και εκτάσεις που σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι κ.λπ.), η επιφάνεια των εκτάσεων αυτών δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της εδαφικής έκτασης που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ., οι εκτάσεις δε αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν μη εγκεκριμένες οδοί, η επιφάνεια αυτών επίσης δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της εδαφικής έκτασης που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

3. Για τον καθορισμό Π.Ε.Ρ.ΠΟ. μέχρι την έγκριση τόυ κατά τα ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικης δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του παροντος, οι οποίες καλύπτουν τουλαχιστον την περιφερεια ενός νομού η νομαρχιακού διαμερίσματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρινονται με αποφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα απο γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Η γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου εκδίδεται και κοινοποιειται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τοτε που περιέρχεται στο συμβούλιο η πρόταση γενικών κατευθύνσεων. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρινονται γενικές κατευθύνσεις και χωρίς τη γνωμη του νομαρχιακού συμβουλίου.

Ειδικά για τις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων Αθηνας και Θεσσαλονίκης, αντί για τη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, γνωμοδοτεί η Εκτελεστικη Επιτροπη του Οργανισμού Αθήνας η Θεσσαλονίκης, αντιστοιχα.

4. Οι κατα την προηγούμενη παράγραφο γενικες κατευθύνσεις περιέχουν τουλάχιστον σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών που επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικα κατάλληλες για Π.Ε.Ρ.ΠΟ., το μέγιστο επιτρεπομενο εμβαδον εδαφικών εκτάσεων που, μέσα στα ορια των παραπανω περιοχών, μπορούν να καθοριστούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και να πολεοδομηθούν με βάση το παρον αρθρο, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δεκα (10) ετών και ορίζει το μέγιστό εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ανά πενταετία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζονται, ύστερα απο μελέτη, με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικες δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξης του, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων στον ευρυτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστηματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανωτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρις αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής η υποβαθμιση της ποιότητας ζωης (όρια κορεσμού). Ειδικά για καθορισμό περιοχων δεύτερης κατοικίας έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διαταξεις του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 2242/1994.

5. Η πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλια των προσώπων της παρ. 1. Η πολεοδομική μελετη εγκρίνεται και τροποποιείται με προεδρικο διαταγμα, που εκδίδεται μετά από προταση του Υπουργου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιερχεται στο δημο η κοινοτητα η σχετική μελετη. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η πολεοδομικη μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικο σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικο και υψομετρικό τοπογραφικό διαγραμμα και εχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923. Τροποποίηση της πολεοδομικης μελέτης είναι δυνατή μετα παροδο διετίας τουλάχιστον, χωρις αύξηση του καθορισθέντα με αυτην συντελεστη δομησης.

Η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θα ορισθουν με την παρ. 12 του παρόντος και περιεχει ιδίως, α) τις χρησεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις η υποχρεωσεις, β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, γ) τους κοινοχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικης έκτασης της Π.Ε.Ρ.ΠΟ και δ) τους γενικούς και ειδικούς ορους και περιορισμους δόμησης, οι οποιοι μπορεί να ορίζονται ανα οικοδομικο τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικου τετραγώνου, εφοσον αυτο επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την αναγκη προστασιας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή αλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο καθοριζομενος μέσος συντελεστης δομησης στο συνολο των οικοδομησιμων χώρων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικα για περιοχες παραθεριστικής κατοικιας το 0,4. Εν πάση περιπτώσει ο συντελεστης δομησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορει να υπερβαίνει το 0,5 και ειδικά για περιοχες δεύτερης κατοικιας το 0,6.

6. Για την πολεοδομηση των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. απαιτείται προηγουμενως η χορηγηση βεβαίωσης απο την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργειου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσιων Έργων ότι η συγκεκριμενη έκταση βρίσκεται εντος των κατά την παρ. 1 Γ.Π.Σ. η Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του κατα την παρ. 4 σχεδίου γενικών κατευθύνσεων και πληροί τις προυποθέσεις του παροντος αρθρου. Το χρονικο διαστημα μεταξύ της ανωτερω βεβαίωσης και της έγκρισης της πολεοδομικης μελετης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο της τριετίας. Με αποφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσιων Έργων δύναται να καθορίζονται τα αναγκαια δικαιολογητικα που απαιτούνται για τη χορηγηση της σχετικης βεβαίωσης, καθώς και καθε άλλη σχετικη λεπτομέρεια.

7. Προυπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. να καταβάλουν στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ειδική χρηματικη εισφορα ίση με το δεκα τοις εκατο (10%) της αξίας της προς

πολεοδόμηση έκτασης και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20.000.000 δραχμών, αναπροσαρμοζομένων ανά διετία με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Η ειδική εισφορά αποτελεί έσοδο του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., δεν επιστρέφεται (εν όλω ή εν μέρει) σε περίπτωση μη εξάντλησης του καθοριζόμενου με την πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και δεν οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης.

8. Η ειδική χρηματική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία γης κατά το χρόνο της κατά την παρ. 6 χορήγησης βεβαίωσης. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας γης ανεξάρτητα από το ύψος αυτής γίνεται:

α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων, σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού, της αξίας γης λαμβανομένης από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών,

β) για τις λοιπές περιοχές, από τις αρμόδιες οικονομικές υπηρεσίες της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων, που επιλαμβάνονται κατόπιν αιτήσεως του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Η εκτίμηση γίνεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται απο τον οικονομικό έφορο.

Η κατα τα ανωτέρω εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη σε τρίτους, μπορεί δε να τύχει και δημοσιότητας. Η εκτίμηση πρεπει να έχει γίνει σε χρόνο οχι μεγαλύτερο των έξι (6) μηνών προ της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

9. Το 20% του συνόλου της ειδικής εισφοράς χρήματος καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. προ της υπογραφής από τον Υπουργο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικης μελέτης. Ομοίως προ της υπογραφής του ως ανω σχεδίου προεδρικού διατάγματος κατατίθεται από τον αιτούντα στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. εγγυητική επιστολή μιας των αναγνωρισμένων τραπεζών της χώρας ίση με το υπόλοιπο 80% της εισφορας. Το υπόλοιπο αυτο πρέπει να καταβληθεί το αργοτερο εντός διετίας στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., το οποίο και επιστρέφει την εγγυητική επιστολή. Αλλιώς, μετά την παροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικα υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., χωρίς οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη διεκδίκηση του αιτούντος εκ μέρους του Δημοσίου.

10. Απο την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινη χρηση, είτε γίνεται παραίτηση των κατά την παρ. 1 προσωπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων είτε όχι. Η έγκριση της πολεοδομικης μελετης έχει ως αναγκαίο, κατ' αμάχητο τεκμήριο, επακολούθημα την κατά την ελεύθερη βούληση αυτών παραίτησή τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων.

11. Η εφαρμογη της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της πιο πάνω παρ. 1 του παρόντος και τον έλεγχο της αρμόδιας κατα τοπο πολεοδομικής υπηρεσιας κατα τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την εγκριση της πολεοδομικής μελετης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαινει στην εκτελεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομικη μελέτη. Στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων στους διαμορφούμενους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελετη. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρημα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν άρθρο.

12. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. βαρύνει τα πρόσωπα της πιο πάνω παρ. 1 του άρθρου αυτού. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

α) να ανατεθεί μετά απο συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ.),

β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς,

γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφες που θα τους παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και που εχουν συνταχθεί από τους οικείους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π.), προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

13. Απο τη χορήγηση της κατά την παρ. 6 βεβαίωσης, η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων η κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. επιτρέπεται μόνο μετα την έγκριση της πολεοδομικής μελετης και την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχετευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου πολης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή).

Η ολοκλήρωση των έργων αυτών πιστοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, η οποία αναφερεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.

Στους παραβάτες των διαταξεων της παραγράφου αυτης και ειδικοτερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντασσοντες τεχνικα σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, στους δικηγορους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια, επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Το πρόστιμο αυτο ορίζεται για το καθένα από τα ανωτέρω προσωπα ίσο με την αξία της συνολικής επιφάνειας της έκτασης της οποίας εγκρινεται η πολεοδομική μελέτη, υπολογίζεται προς 10.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο γης και δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με ανάλογη απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής, εισπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

14. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνησεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές εκπόνησης των κατα τις παρ. 2 και 3 γενικών

κατευθύνσεων, οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

15. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των διακοσίων (200) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των εκατό (100) στρεμμάτων έκαστο. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις της παρ. 13 ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

16. Εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων φάκελος με τα δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης.

Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος απόφαση οικιστικής καταλληλότητας, σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 2 του ν. 1947/1991, συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μία διετία από τη δημοσίευση του παρόντος.

17. Τα άρθρα 69 μέχρι 75 του ν. 1892/1990 και 28 και 29 του ν. 1947/1991, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα, καταργούνται.

18. Για τη χωροθέτηση εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις των παρ. 3 και 4 του παρόντος. Εκκρεμείς διαδικασίες χωροθέτησης εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί στις αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων φάκελος για αποδοχή της κατά το άρθρο 4 παρ. 11 του π.δ/τος 93/1987 (ΦΕΚ 52 Α'), έκθεσης σκοπιμότητας. Για την πολεοδόμηση των εκτασεων αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις που τους διέπουν.

Άρθρο 25
Τροποποιούμενες – Καταργούμενες διατάξεις

1. Η παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1983, καταργείται.

2. Η παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), καταργείται.

3. Στο τέλος του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται παράγραφος 13 ως εξής:

"13. Στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού. Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη."

4. α) Καταργείται η παράγραφος 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 και η παράγραφος 4 του ίδιου άρθρου αριθμείται ως 3. Το πρώτο εδάφιο της νέας παραγράφου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

"3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής."

β) Οι παρ. 5 και 6 του ίδιου άρθρου 9 του ν. 1337/1983 αριθμούνται ως 4 και 5 και προστίθεται νέα παράγραφος 6 ως εξής:

"6. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά προσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετα την απόκτηση του χώρου από το φορεα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις."

5. Μέχρι την έγκριση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατά τον παροντα νομο, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983.

6. Η παρ. 4 του άρθρου 14 του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 δεν εχει εφαρμογή σε οικισμούς, των οποίων τα όρια προσδιορίστηκαν κατ' εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ').

7. Η παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

"3. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημοσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να μεταβιβαστούν στους δήμους και τις κοινότητες που αποδεδειγμένα διαθέτουν οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού όλες οι αρμοδιότητες που αφορούν την υλοποίηση και εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και κυρίως η εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η έγκριση και ο καθορισμός αυτός γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τις ομικρύνσεις των σχετικών διαγραμμάτων με παραγγελία του δημάρχου ή του προέδρου της κοινότητας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι προυποθέσεις που πρεπει να συντρέχουν για τη διαπιστωση, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, της ύπαρξης της οργανωμένης υπηρεσίας πολεοδομικού σχεδιασμού."

8. Οι διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, καθώς και όλες οι διατάξεις του ν. 1337/1983 που αναφέρονται σε διάκριση πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων και αδόμητων περιοχών, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης, που διέπονται από τον παραπάνω νόμο 1337/1983. Επίσης, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης οι διατάξεις των άρθρων 1 και 2 της παρ. 7 του άρθρου 6, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 8, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 και του άρθρου 13 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

9. α. Οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από την παρ.

1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 γίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

Εκκρεμείς διαδικασίες για ρυθμίσεις κατά τα ανωτέρω συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει γνωμοδοτήσει γι' αυτές το Κεντρικό Σ.Χ.Ο.Π..

β. Ειδικά ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π.. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς περιοχών αρμοδιότητας Υπουργών Μακεδονίας - Θράκης και Αιγαίου, οι ανωτέρω ρυθμίσεις ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς, αντίστοιχα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 26
Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να συσταθεί στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα εννέα, για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται το ποσό και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης των μελών της επιτροπής, των ειδικών εισηγητών που τυχόν ορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2 και των γραμματέων και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Η επιτροπή που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και δημοσίους υπαλλήλους, εν ενεργεία και συνταξιούχους, καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα της πολεοδομίας. Ο προεδρος και τα μέλη της επιτροπης ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με την οποία και τάσσεται ο χρόνος περατωσης του έργου της. Με την ίδια απόφαση ορίζονται έως τρεις υπάλληλοι του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, οι οποίοι ασκούν καθήκοντα γραμματέα της επιτροπής. Με την απόφαση αυτή μπορεί επίσης να οριστούν ως ειδικοί εισηγητές έως τρεις υπάλληλοι του παραπάνω Υπουργείου κατηγορίας ΠΕ.

3. Ο κατά την παρ. 1 κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορούν τα ρυθμιστικά σχέδια, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την ανάπτυξη, επέκταση, ανάπλαση και διαμόρφωση των οικισμών, την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων και πολεοδομικών μελετών, τους γενικούς κανόνες δόμησης εντός και εκτός σχεδίου και οικισμών, τη διαδικασία απαλλοτρίωσης, τακτοποίησης και προσκύρωσης ακινήτων και έκδοσης οικοδομικών αδειών, την αυθαίρετη δόμηση, τη μεταφορά συντελεστή και κάθε άλλη διάταξη που εντάσσεται στη βασική πολεοδομική νομοθεσία.

Κατά τη σύνταξη του κώδικα, επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων που κρίνονται ατελέσφορες για την επίτευξη πρακτικών αποτελεσμάτων, η απάλειψη διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς, καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς τα ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων χάριν απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, ο καθορισμός των αρμόδιων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, η μεταγλώττιση του κειμένου στη δημοτική και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως.

Ο κώδικας επιτρέπεται να περιέχει εξουσιοδοτήσεις για τη μεταγενέστερη τροποποίηση συγκεκριμένων τμημάτων αυτού με προεδρικό διάταγμα ή άλλη κανονιστική πράξη.

4. Ο κώδικας χωροταξίας και πολεοδομίας, που θα καταρτισθεί κατά τις προηγούμενες παραγράφους, θα υποβληθεί στην Ολομέλεια της Βουλής προς κύρωση κατά τη διαδικασία του άρθρου 75 παρ. 6 του Συντάγματος.

Άρθρο 27

Κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου, από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, το τμήμα της Σύμβασης, αποτελούμενο από τα τέσσερα πρώτα άρθρα αυτής, που υπογράφηκε στην Αθήνα στις 16.4.1989 μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου αφ' ενός και της Ανώνυμης Εταιρείας Μικτής Οικονομίας με την επωνυμία "ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΟΖΑΝΗΣ - Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ." αφ' ετέρου, για το έργο "Ανάπτυξη της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης".

Το τμήμα της Σύμβασης, που κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου, έχει ως εξής:

"Σύμβαση ανάθεσης του έργου Ανάπτυξης
της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης

Σήμερα, 16 Απριλίου 1989, μεταξύ:

1. Του Ελληνικού Δημοσίου, καλουμένου στο εξής το "Δημόσιο", που εκπροσωπείται στη Σύμβαση αυτή από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων Μανώλη Παπαστεφανάκη, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 του ν. 1512/1985 και του ν. 947/1979,

2. Της Ανώνυμης Εταιρείας Μικτής Οικονομίας υπό την επωνυμία "ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΟΖΑΝΗΣ - Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.", που έχει συσταθεί με την 965/9.6.1988 πράξη της συμβολαιογράφου Κοζάνης Βασιλικής Δ. Τσιτσέλη και εγκρίθηκε με την 1766/20.6.1988 απόφαση του Νομάρχη Κοζάνης, περίληψη του καταστατικού της οποίας δημοσιεύθηκε στο 2309/4.7.1988 ΦΕΚ (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), καλούμενη ως εξής ως "Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.", εκπροσωπούμενη από τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου Ιωάννη Ν. Παγούνη, Δημαρχο Κοζάνης, σύμφωνα με την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που περιλαμβάνεται στο υπ' αρ. 1 πρακτικό, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην παρούσα Σύμβαση,

συμφωνήθηκαν και έγιναν αποδεκτά το εξής:

Άρθρο 1
Πλαίσιο διατάξεων

Η Σύμβαση αυτή καταρτίζεται σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του αρθρου 27 του ν. 947/1979 και αφού έλαβαν υπόψη:

1. Το ν. 947/1979, όπως αυτός τροποποιήθηκε, ισχύει από τους νομους 1337/1983 και 1512/1985,

2. Την 7179/423/12.2.1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων "Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Κοζονης (Ν. Κοζανης)" (ΦΕΚ 68 Δ).

3. Το από 16.2.1989 προεδρικο διαταγμα που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 138/1989 Τ.Δ., με το οποίο καθορίσθηκε ζωνη ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) στην περιοχή "Παιάμπορο" του Δημου Κοζάνης (Ν. Κοζάνης) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αυτής.

Άρθρο 2
Αντικείμενο της Σύμβασης

1. Με τις διαταξεις της παρουσας Συμβασεως και σύμφωνα με το πλαίσιο του προηγούμενου άρθρου, το Δημόσιο αναθετει και η Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε αναλαμβανει τη μελέτη και κατασκευη των εργων τεχνικης και κοινωνικης υποδομης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος, την κατασκευη ετοιμων κατοικιων, τη διάθεση οικοπέδων σε τριτους για ανοικοδόμηση και την κατασκευη των προβλεπομενων κτιριων επαγγελματικης χρησης - αναψυχης κ.λπ., όπως προσδιορίζονται στα επομενα αρθρα, του οικιστικού προγράμματος στην περιοχη της Ζ.Ε.Π. Παιάμπορο Δήμου Κοζάνης, συνολικης εκτασεως 500 περιπου στρεμματων, όπως περιγραφονται στην πολεοδομικη μελέτη που εγκρίθηκε.

Για την εφαρμογη της Ζ.Ε.Π. εκπονήθηκε σχετικη μελέτη απο την Αναπτυξιακή Κοζανης Α.Ε., την οποία τα συμβαλλόμενα μερη εχουν υποψη τους και θα αποτελεί παραρτημα της Σύμβασης αυτης.

Η αναπτυξη της Ζ.Ε.Π. θα εχει σαν σκοπούς:

α) Την επιλυση του στεγαστικού προβληματος της περιοχης του Δημου Κοζανης με την υλοποίηση ολοκληρωμενου οικιστικού προγράμματος που θα περιλαμβάνει τη μελέτη και κατασκευη των κοινόχρηστων και κοινωφελων έργων, τη μελέτη και κατασκευη των ετοιμων κατοικιων και τη διάθεση τους σε τριτους, τη διάθεση οικοπέδων για ανοικοδόμηση, τη μελέτη και κατασκευη χώρων αναψυχης, αθλησης, εμπορικων κέντρων κ.λπ..

β) Την αυτόνομη ανάπτυξη της περιοχης με βασικούς οικονομικούς πορους που θα εξασφαλιστούν με τη διαδικασία της εφαρμογης της Ζ.Ε.Π. και με τη διάθεση ετοιμης κατοικίας υψηλού επιπέδου και οικοπέδου σε προσιτες και ανταγωνιστικες τιμές σε τριτους.

γ) Την ενεργοποίηση της τοπικης αυτοδιοίκησης που μέσα από τη δημοτικη επιχείρηση και με ένα ολοκληρωμένο προγραμμα Ζ.Ε.Π. θα αποτελέσει πρότυπο οικιστικης και επιχειρηματικης ανάπτυξης για ολόκληρη τη χώρα.

2. Η Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. αναλαμβανει να κατασκευασει όλα τα έργα υποδομης (εκτός από τα έργα της Δ.Ε.Η. και Ο.Τ.Ε.) και τα έργα των περιοχων αμιγους κατοικίας, πολεοδομικού κέντρου, ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου και τα έργα τουρισμού αναψυχης. Αναλυτικοτερα:

α) Τα έργα υποδομης, δηλαδη το οδικο δίκτυο, πεζοδρόμων, τη διαμόρφωση των κοινοχρηστων ελεύθερων χώρων (κεντρικη πλατεία, χώροι στάσης και παιχνιδιού), τη διαμορφωση των χώρων σταθμευσης, τη φύτευση πρασίνου, τα δίκτυα ύδρευσης - πυροσβεσης και αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, τη σύνδεση του δικτύου αποχέτευσης της πολης της Κοζανης, το δίκτυο διανομης ζεστού νερού θέρμανσης και οικιακης χρησης (δίκτυο τηλεθέρμανσης), τα δίκτυα κεντρικης κεραίας λήψης τηλεοπτικων και ραδιοφωνικων προγραμμάτων και της εγκαταστασης απαγωγης αποσιρμάτων. Τα κοινοχρηστα (χώροι και έργα) μετα την ολοκλήρωσή τους θα παραδίδονται στο Δημο Κοζανης, στον οποίο θα ανηκουν σύμφωνα με τις κειμενες διατάξεις.

Σημειώνεται ότι τμήμα των έργων υποδομης δύναται να επεκταθει και εκτος των ορίων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον αυτο επιβάλλεται από λογους τεχνικης αρτιοτητας οικονομικοτητας και ολοκλήρωσης αυτών, με την προυποθεση οτι η επεκταση αυτή θα εξυπηρετει μελλοντικη επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

β) Τα κτιριακά και άλλα έργα της περιοχης αμιγους κατοικίας (οικοδομικά τετραγωνα 21, 22, 17, 12, 26, 29, 30, 32, 33, 45, 46, 42, 39) και ειδικοτερα κτίρια κατοικιων και εμπορικων καταστημάτων κα, πολιτιστικά κτιρια, καθως και των περιοχων πολεοδομικού κέντρου, ελεύθερων χώρων - αστικού πρασίνου και τουρισμού - αναψυχης (οικοδομικά τετραγωνα 9, 10, 11, 7, 8, 1, 5, 3, 4) και ειδικότερα κτίρια κατοικιων, γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελων οργανισμων, διοίκησης, συνάθροισης κοινού, εμπορικων καταστημάτων, εστιατορίων και αναψυκτηριων, πολιτιστικα κτιρια επαγγελματικά εργαστηρια, κτίρια τουριστικων εγκαταστασεων, αθλητικων εγκαταστασεων και στάθμευσης.

γ) Τα οικόπεδα που θα μεταβιβαστούν σε τριτους για ανέγερση κατοικίας θα βρισκονται στα οικοδομικα τετράγωνα 23, 24, 25 και 26.

3. Η εκτελεση του οικιστικού προγραμματος της Σύμβασης αυτης θα πραγματοποιηθει σε τεσσερα στάδια, όπως προβλεπεται και περιγράφεται παρακατω και θα περιλαμβάνουν τις αντιστοιχες εργασίες. Η συνολικη διάρκεια εκτελεσης του προγραμματος θα είναι συνολικα οκτώ (8) χρονια απο σήμερα.

Άρθρο 3

1. Η ισχύς της Σύμβασης αρχίζει από την υπογραφή της.

2. Το Δημόσιο αναλαμβάνει την υποχρέωση να δημοσιεύσει τη Σύμβαση αυτή στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, σύμφωνα με το αρθρο 30 παρ. 2 του ν. 947/1979.

3. Αν παρέλθει τρίμηνο χωρίς να εκπληρωθεί η κατά την προηγούμενη παράγραφο υποχρέωση του Δημοσίου, η Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε. δικαιούται να παρατείνει ανάλογα τις συμβατικες προθεσμίες

Άρθρο 4

1. Η έκταση που περιλαμβάνεται στη Ζ.Ε.Π. Κοζάνης, εκτάσεως 500 περίπου στρεμμάτων, όπως αυτή περιγράφεται και αποτυπώνεται στο προεδρικό διάταγμα εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης, αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Κοζάνης που θα μεταβιβαστεί κατά πλήρη κυριότητα στη "Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.".

2. Το Δημόσιο - πέρα από τα κτίρια εκπαίδευσης - τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι κοινωφελείς οργανισμοί δύναται να αποκτήσουν χώρους (αδόμητους ή δομημένους) στην περιοχή του πολεοδομικού κέντρου για τη στέγαση των υπηρεσιών που πιθανόν θα απαιτηθούν για την εξυπηρέτηση της Ζ.Ε.Π., όπως π.χ. Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ΕΛ-ΤΑ, Ελληνική Αστυνομία, Πυροσβεστικό Σώμα κ.λπ..

Για την απόκτηση των αναγκαίων εκτάσεων από το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και τους κοινωφελείς οργανισμούς, ώστε να κατασκευάσουν σε αυτές κτίρια και έργα που θα καλύψουν τις λειτουργικές ανάγκες τους, πρέπει να ειδοποιηθεί η Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της Σύμβασης αυτής.

Στην ειδοποίηση θα καθορίζονται η χρήση, οι απαιτούμενες επιφανείες σε τετραγωνικά μέτρα και οι πιθανές ειδικές κατασκευαστικές απαιτήσεις, καθώς και το χρονοδιάγραμμα κατασκευής των κτιρίων και έργων, εντασσόμενο μέσα στα χρονικά όρια κατασκευής της Ζ.Ε.Π., που προβλέπονται στο άρθρο. Η Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. θα προσδιορίσει την ακριβή θέση των εκτάσεων που θα πωληθούν στο Δημόσιο, στα Ν.Π.Δ.Δ. και στους κοινωφελείς οργανισμούς στην περιοχή πολεοδομικού κέντρου, αφού λάβει υπόψη τις αναφερόμενες στην ειδοποίηση απαιτήσεις τους και την πολεοδομική μελέτη της Ζ.Ε.Π..

Το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι οργανισμοί κοινής ωφελείας οφείλουν να ακολουθήσουν στην κατασκευή των κτιρίων και των έργων τις ειδικές προδιαγραφές και τον πολεοδομικό κανονισμό της Ζ.Ε.Π. (μορφολογία κτιρίων, εξωτερικά υλικά κ.λπ.).

Η Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. υποχρεούται να παραχωρήσει δωρεάν τις αναγκαίες εκτάσεις στον Ο.Σ.Κ., Γ.Γ.Α., Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, Υπουργείο Δικαιοσύνης για την κατασκευή κτιρίων νομαρχιακής και περιφερειακής διοίκησης. Η παραχώρηση των εκτάσεων θα γίνει με τον όρο της ανεγέρσεως κτιρίων συμφώνα με το χρονοδιάγραμμα της Σύμβασης αυτής (άρθρο 5) και, όπου δεν προβλέπεται, με την προϋπόθεση να ολοκληρωθούν τα κτιριακά έργα εντός πενταετίας."

Άρθρο 28

1. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να επιχορηγεί, από τις πιστώσεις του, το Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία "Μουσείο Γουλανδρή Φυσικής Ιστορίας" (Μ.Γ.Φ.Ι.), για την εκτέλεση συγκεκριμένου έργου ή προγράμματος που συμβάλλει στην περιβαλλοντική, οικολογική και πολιτιστική ανάπτυξη της χώρας και εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής και των προτεραιοτήτων του Υπουργείου αυτού, εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 1262/1982.

Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ορίζεται το συγκεκριμένο έργο ή πρόγραμμα που πληροί τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.

2. Επίσης από τις πιστώσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να επιχορηγούνται ιδρύματα και λοιπά Ν.Π.Ι.Δ., με κοινωφελή ή με μη κερδοσκοπικό σκοπό για την εκτέλεση συγκεκριμένου έργου ή προγράμματος, που συμβάλλει στην περιβαλλοντική, οικολογική, πολιτιστική, πολεοδομική και χωροταξική ανάπτυξη της χώρας και εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής και των προτεραιοτήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εφαρμοζομένης κατά τα λοιπά της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 1262/1982. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, καθορίζονται κάθε φορά το νομικό πρόσωπο και το συγκεκριμένο έργο ή πρόγραμμα, που πληρούν τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.

3. Η παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114 Α') καταργείται και η παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'), συμπληρώνεται ως εξής:

Στο δεύτερο εδάφιο της ως άνω παραγράφου 1 στην τρίτη σειρά μετά τις λέξεις "και διατίθεται" προστίθενται οι λέξεις "σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διαταξεις" και στην πέμπτη σειρά μετά τις λέξεις "την εκπόνηση μελετών" προστίθεται η λέξη "διεξαγωγή".

Στη δέκατη τρίτη σειρα του ως άνω εδαφίου, μετά τη λέξη "εκπαίδευση", προστίθεται η φραση "τη λειτουργια φορέων διαχείρισης βιοτόπων, καθώς και μετρων που συμβάλλουν στην προστασία και διαχείριση των περιοχών αυτών."

Στην δέκατη τρίτη και δέκατη τεταρτη σειρα του ίδιου ως ανω εδαφίου διαγράφονται οι λέξεις "καθώς και".

Στο τέλος του εδαφίου αυτού η τελεία γίνεται κομμα και προστίθενται τα κατωθι:

"τη μελέτη και εκτελεση έργων αναπλασης κοινόχρηστων χωρων, την απαλλοτρίωση ελευθέρων χώρων και τη μετατροπή τους σε χωρους αστικού και περιαστικού πρασινου, καθώς και την αποκτηση και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων και στηλαίων και τη διαυρεφωση των ελεύθερων χωρων τους.

Επίσης, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, από το ως ανω ποσοστό 50% που αποδίδεται απευθείας στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., μπορεί να διατίθενται με τη μορφη επιχορηγησης χρηματικά ποσα σε Ο.Τ.Α., λοιπα Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. με κοινωφελεις σκοπους ή με χαρακτήρα μη κερδοσκοπικό, για συγκεκριμένες δρασεις που συμβάλλουν στην εξυπηρετηση ή πραγματοποιηση των αναφερόμενων στο προηγούμενο εδαφιο σκοπων."

Άρθρο 29

1.α. Με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δύναται να μειώνεται η απόσταση των ιδρυομένων ή επεκτεινόμενων κοιμητηρίων που ορίστηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ/τος 1126/1980 (ΦΕΚ 284

Α'), εφόσον η μείωση αυτή δεν επιφέρει επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην προστασία της δημόσιας υγείας και πάντως σε καμία περίπτωση η απόσταση αυτή να μην είναι μικρότερη των εκατόν πενήντα (150) μέτρων από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και εβδομήντα πέντε (75) μέτρων από μεμονωμένες νομίμως υφιστάμενες κατοικίες.

Οι αποστάσεις των κοιμητηρίων από τα φρέατα ή τις πηγές πόσιμου ύδατος, όπως ορίζονται στην αυτή ως άνω παραγραφο του π.δ/τος 1128/1980 εφαρμόζονται εφόσον αποδεικνύεται από υδρογεωτεχνική μελέτη που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας ότι δεν δημιουργούνται κίνδυνοι ρύπανσης ή μόλυνσης του υδροφορου ορίζοντα που τροφοδοτούν τα εν λόγω φρέατα ή πηγές.

β. Οι ρυθμίσεις της ανωτέρω περίπτωσης εφαρμόζονται και για αποστάσεις έγκρισης νέου ή επέκτασης υφιστάμενου σχεδίου πόλεως και ανορυξης φρέατος πόσιμου ύδατος από τα υφισταμενα κοιμητηρια.

Κατ' εξαιρεση, προκειμένου για πολεοδόμηση βιομηχανικών περιοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4458/1965 (ΦΕΚ 27 Α'), οπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 742/1977 (ΦΕΚ 319 Α'), καθώς και βιομηχανικών-βιοτεχνικών παρκων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 3 Α'), απαγορεύεται η αποσταση των εγκεκριμενων σχεδίων αυτών εκ των υφιστάμενων κοιμητηριων να ειναι μικρότερη των πενηντα (50) μέτρων.

γ. Η κατα το ανωτερω π.δ. 1128/1980 αποσταση των διακοσιων πενηντα (250) μετρων για την εγκριση νέου η επεκταση σχεδίου πόλεως από υφισταμενα μέχρι τη δημοσιευση του παροντος κοιμητηρια, δυναται να μει[illegible]ει μεχρι πενηντα (50) μετρα, με την προυπόθεση ότ[illegible] ταξυ του προς επέκταση σχεδίου πόλεως και του κ[illegible]μητηριου υπάρχουν κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι πρασινου και επιπλεον δεν προκύπτει κίνδυνος ρύπανσης ή μ[illegible]λυνσης του υπόγειου υδροφορου στρωματος, α-πο[illegible]κνυομενου απο υδρογεωτεχνική μελέτη, που ε-γκι[illegible]ται απο την αρμόδια υπηρεσια του Υπουργειου Υγε[illegible] και Προνοιας.

Η [illegible]ατερω αποσταση των πενηντα (50) μέτρων δυνα[illegible]α μειωθεί στα είκοσι (20) μετρα με απόφαση του [illegible]οχιακου συμβουλιου, μετά από γνώμη του οικε[illegible] δημοτικού η κοινοτικου συμβουλιου.

Μ[illegible]οφαση των Υπουργων Υγειας και Προνοιας και Περ[illegible]λοντος, Χωροταξίας και Δημοσιων Έργων ρυθμίζο[illegible]ι οι λεπτομέρειες των ανωτέρω.

[illegible]Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 224[illegible]94 (ΦΕΚ 182 Α') προστίθενται τα κατωθι εδάφια:

"Ε[illegible]ιμειες δι[illegible]κασίες καθορισμού των ορίων και των όρω[illegible]ι περι[illegible]μων δομησης, καθώς και η έγκριση ή τ[illegible]οποιηση [illegible]σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελε[illegible]των αν[illegible]ων οικισμών, συνεχίζονται με βάση τις [illegible]υφιστά[illegible] παρόντος διατάξεις, εφόσον μέχ[illegible]ις 3.10.19[illegible], ημέρα δημοσίευσης του παρόντος νόμ[illegible], είχε γνωμοδοτησει το οικείο δημοτικό η κοινοτικο συμβούλιο η είχε παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία.

Σχετικές αποφάσεις νομαρχών, που δημοσιεύθηκαν στη[illegible] ημερίδα της Κυβερνήσεως μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, θεωρούνται έγκυρες εφόσον συντρεχει η κατά την τήρηση της σχετικης διαδικασίας ανωτέρω προϋπόθεση."

3.α. Η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Η απόφαση για την κήρυξη περιοχης υπό κτηματογράφηση δημοσιεύεται σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, νομαρχίες, συμβολαιογραφικούς συλλόγους, καθώς και στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου."

β. Μετά το πρώτο εδαφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου προστίθενται τα κάτωθι εδάφια:

"Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δυο του νομού ή της περιφέρειας. Κοινοποιείται επίσης στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και στη νομαρχία."

γ. Η παρ. 2 του ως άνω άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει υποχρέωση υποβολής της κατά την προηγούμενη παραγραφο δήλωσης."

δ. Η παρ. 4 του άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"4. Η δήλωση υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφειο Κτηματολογίου η στο οικείο κοινοτικό η δημοτικο κατάστημα ή οπου αλλού ορίζεται στην αποφαση της παρ. 1."

ε. [illegible] Η παρ. 5 του ίδιου άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"5. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέσα σε προθεσμια τριών (3) μηνών, η έναρξη της οποίας ορίζεται με την απόφαση της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους κατοίκους της αλλοδαπης ειναι εξι (6) μήνες. Οι προθεσμίες αυτες μπορεί να παρατείνονται για χρόνο συνολικά εως τρεις (3) μηνες με αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε., που δημοσιεύονται κατα την παρ. 1 του παρόντος αρθρου".

ιι. Το δεύτερο εδαφιο της παρ. 6 του ίδιου άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"Υποχρεωση υποβολης δήλωσης για τα δικαιώματα της παρ. 3 έχουν και οσοι αποκτούν τέτοιο δικαίωμα μέσα στο παραπάνω χρονικό διάστημα. Οι δηλώσεις αυτές, για τις οποίες ισχύουν κατα τα λοιπα οι ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, υποβαλλονται μεσα σε προθεσμια ενός (1) μηνα απο την κτηση η τη μεταβολή του εγγραπτέου δικαιώματος, εκτός αν δεν εχει λήξει ακομα η προθεσμια της παρ. 5 οποτε η δηλωση υποβάλλεται εντός αυτης."

στ. Στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 4 του ανωτέρω ν. 2308/1995 η φράση "και σε δυο ημερησιες εφημερίδες των Αθηνών και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών" αντικαθίσταται με τη φράση:

"σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικης κυκλοφοριας και σε δύο εφημερίδες του νομου η της περιφερειας, κοινοποιείται δε στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικης αυτοδιοικησης, στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις..."

ζ. Στο τέλος του άρθρου 4 προστίθενται τα εξης:

"Στις περιπτώσεις που ο Ο.Κ.Χ.Ε. κρίνει οτι υπαρχουν ή μπορούν να συμπληρωθούν κτηματολογικά διαγραμματα και πινακες για τμημα δήμου ή κοινότητας, τοτε η διαδικασία δύναται να συνεχιστεί μετά την κήρυξη της περιοχης υπό κτηματογράφηση, με την πρώτη ανάρτηση, όπως αυτη προβλεπεται στην παρ. 1."

4.α. Στο τελος της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') προστίθενται τα εξής:

"Οι χώροι που προορίζονται από την πολεοδομική μελέτη των ανωτέρω ΒΚ 2115 και ΒΚ 2116 κτημάτων που εγκρίθηκε με το π.δ. 4.8.1993 (ΦΕΚ 1062 Δ') για κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερομενοι για τους σκοπούς της αρμοδιότητας του φορέα για τον οποίο προορίζονται από το χρόνο παραχωρησης των εκτάσεων αυτών στο δήμο και δεν υπόκεινται σε απαλλοτρίωση. Οι διατάξεις των άρθρων 8, 9 και 12 του ν. 1337/1983, οπως ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα ρύθμιση. Στις παραχωρούμενες εκτάσεις επιβάλλεται χρηματική εισφορά, η οποία βεβαιώνεται από το δήμο και ανέρχεται στο δέκα τοις εκατό (10%) της αντικειμενικης αξίας που εχει η παραχωρούμενη εκταση κατά το χρόνο της παραχώρησης. Τα χρηματα αυτα διατίθενται από το δήμο για την κατασκευη των βασικών κοινοχρηστων πολεοδομικών εργων".

β. Η παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') αντικαθίσταται ως κατωθι:

"2. Ο Δήμος Περαματος υποχρεούται να συντάξει και να υποβαλει για εγκριση στον Υπουργό Οικονομικών ειδικό κτηματολογικό διαγραμμα και πινακα, στα οποία θα αναφέρονται τα ονοματα των φερομενων ως δικαιούχων και θα αποτυπούνται οι προς παραχώρηση εκτάσεις κατα θεση, εμβαδον και διαστασεις, καθώς και πρόγραμμα πραγματοποιησης της παραχώρησης. Τυχον τροποποίηση του ανωτέρω κτηματολογικού διαγράμματος και του πινακα θα υποβαλλεται στον Υπουργό Οικονομικών για νέα έγκριση."

γ. ι. Οι μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κυρωθεισες πραξεις εφαρμογης της πολεοδομικης μελετης Περαματος, περιοχης "κάτω των γραμμών", που εγκρίθηκε με το π.δ. 24.5.1585 (ΦΕΚ 255 Δ') και τροποποιήθηκε με το π.δ. 4.5.1987 (ΦΕΚ 497 Δ'), παύουν να ισχύουν.

ιι. Για την ανώτερω περιοχή συντασσεται νέα πράξη εφαρμογης στην οποία για τον υπολογισμό της εισφορας σε γη και χρημα, σύμφωνα με τα αρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983, ως εμβαδά των ιδιοκτησιών λαμβανονται τα εμβαδα που εχουν οι ιδιοκτησίες κατα την ημερομηνία κύρωσης της προαναφερόμενης νεας πραξης εφαρμογης.

ιιι. Τυχον καταβληθείσες υποχρεώσεις, που προέκυψαν από τις πραξεις εφαρμογης που αναφερονται στην περιπτωση γ.ι. της παρούσας παραγράφου, συμψηφίζονται αναλογως με τις υποχρεώσεις που θα προκύψουν απο τη συνταξη της νεας πραξης εφαρμογης.

5. Η με αριθμό 73254/5655/δ/30.5.1994 αποφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων για απευθείας αναθεση εκτύπωσης εντύπων για τον εορτασμό της Ημέρας του Περιβάλλοντος και η σε εκτέλεση αυτης συναφθείσα με αριθμο 99/1994 σύμβαση ειναι εγκυρες, νομιμες και σύμφωνες με τις διαταξεις της παρ. 20 του άρθρου 3 του ν. 1797/1988.

Είναι νομιμη επίσης η εντελλόμενη με το με αριθμό 649/1994 ένταλμα δαπανης για την πληρωμή της εκτύπωσης των εντύπων αυτών και ο υπολογος της σύμβασης αυτης απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη.

6. Επιτρέπεται η εκτελεση επείγοντος στεγαστικού προγραμματος της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομιας και Στεγασης (Δ.Ε.ΠΟ.Σ.) προς δημιουργία οικισμού "Ηλειακό Χωριό", σε εκταση 950 στρεμμάτων που βρίσκεται στις Θίνες Βαρβολομιού Νομού Ηλείας, η οποία αποτελεί τα μη δασικό κτήμα ευρύτερης περιοχής, όπως η έκταση αυτή ορίζεται και φαινεται με στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΑ στο τοπογραφικό διαγραμμα που συνοδεύει την 2701/1994 (ΦΕΚ 1229 Δ) αποφαση του Νομάρχη Ηλείας.

Η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων και περιορισμών δομησης της έκτασης για την εκτελεση του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της Δ.Ε.ΠΟ.Σ. γίνεται με τις διαταξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

7. Η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με την οποία προσδιορίζονται οι οδικοί άξονες του Βασικού Οδικού Δικτύου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την παρ. 4 του αρθρου 99 του ν. 1892/1990, δυναται να τροποποιείται ανά πενταετία με την ίδια διαδικασία.

8. α. Εκτασεις κυριότητας του Δήμου Πολίχνης (Θεσσαλονίκης), που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κατέχονται αυθαιρετα από δημοτες ή κατοίκους του δήμου αυτου την τελευταία επταετία και στις οποίες έχει ανεγερθεί από αυτούς κτίσμα μέχρι και τις 31.12.1990 για χρήση αποκλειστικα κυριας κατοικίας, μπορεί, με αποφαση του δημοτικου συμβουλίου, να παραχωρηθεί σε αυτούς εκταση ενός αρτίου οικοπεδου, υστερα από αιτηση τους που υποβάλλεται στο δήμο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία ενος (1) ετους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για τα οικόπεδα στα οποία δεν έχει κυρωθεί η πραξη εφαρμογης σχεδίου, η ανωτερω ετησια προθεσμία υποβολής της αίτησης αρχεται απο την κύρωση από το νομαρχη της πράξης εφαρμογής του σχεδίου.

Το τιμημα των εκτάσεων αυτών καθορίζεται απο την επιτροπη της παρ. 6 του αρθρου 248 του Δ.Κ.Κ. και υπολογίζεται απο αυτή ως εξης:

Για οικοπεδα με Σ.Δ. 0,8 το τίμημα ορίζεται για τα πρωτα 200 τ.μ. στο 1/3 της τρεχουσας αξίας, για τα επιπλεον τ.μ. και μέχρι τα 300 τ.μ. στα 3/4 της αξίας. Εφόσον το οικοπεδο είναι μεγαλύτερο των 300 τ.μ., για τα πέραν τούτων τ.μ. το τίμημα ορίζεται στην τρέχουσα τιμή.

Για οικοπεδα με Σ.Δ. 1,6 και ανω το τιμημα ορίζεται στο 1/3 της τρεχουσας αξίας τους για τα πρωτα 100 τ.μ. τα υπόλοιπα τ.μ. υπολογίζονται με την τρεχουσα αξία.

Στο ανωτερω τίμημα δεν υπολογίζεται η αξία των κτισματων.

Η εισφορά σε χρημα, όπου είναι επιβεβλημενη, καταβάλλεται απο το δικαιούχο αγοραστη.

Το ανωτέρω τίμημα καταβάλλεται σε έξι (6) ετησιες δόσεις και διατίθεται απο το δήμο κυριως και κατά προτεραιότητα για την εκτελεση έργων εφαρμογής του σχεδίου στην περιοχή που παραχωρούνται τα οικόπεδα. Η πρώτη δοση καταβάλλεται εντος μηνος από την αποφαση του δημοτικού συμβουλίου για την παραχώρηση. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολης του τιμηματος μέχρι τη λήξη της πρώτης δόσης, παρέχεται στον καταβάλλοντα έκπτωση εικοσι τοις εκατο (20%). Εφόσον πληρωθεί η πρώτη δόση και καταβληθεί εφάπαξ το υπόλοιπο τμημα μέχρι τη λήξη της δευτερης δόσης, παρέχεται εκπτωση στον καταβάλλοντα δεκαπέντε τοις

ατό (15%) και εάν πληρωθούν οι δύο δόσεις και το όλοιπο τμήμα καταβληθεί εφάπαξ μέχρι τη λήξη της 1ης δόσης, η έκπτωση ανερχεται σε δέκα τοις εκατό 0%).

Κατ' εξαίρεση, όσοι εκ των ανωτέρω δικαιούχων είναι λύτεκνοι ή άτομα με ειδικές ανάγκες, δύναται το μοτικό συμβούλιο με αποφαση του να ορίσει ότι το ωτέρω τίμημα καταβάλλεται σε δέκα (10) ατοκες ήσιες δόσεις.

Αν οι κατοχοι των ως άνω εκτάσεων έχουν στην οκτησία τους άλλο ακίνητο της ίδιας προς το κατεμενο χρησης στα όρια του πολεοδομικού συγκροτήτος Θεσσαλονίκης ή στον τοπο γέννησής τους και όσον αυτος βρισκεται σε δήμο ή κοινότητα που ερβαινει τους πεντε χιλιάδες (5.000) κατοίκους, το ημα της παραχωρούμενης έκτασης υπολογίζεται από ν ανωτέρω επιτροπή στο σύνολο της τρέχουσας ας και καταβάλλεται σε έξι (6) ατοκες ετήσιες δόσεις.

3. Ο κατοχος έκτασης μεγαλύτερης του ενος αρτίου οπέδου οφείλει πριν την παραχώρηση να αποδώσει ο δήμο την επιπλέον εκταση, εφοσον είναι δυνατόν δημιουργηθεί και άλλο οικοπεδο έστω και κατα ρέκκλιση αρτιο.

Το δημοτικό συμβούλιο υποχρεούται να αρνηθεί την παχώρηση και του ενός οικοπέδου πριν την τακτοηση της πιο πάνω εκκρεμότητας, που διαπιστούται πράξη παραδοσεως και παραλαβής τού επιπλέον οπέδου.

ν οι κάτοχοι είναι περισσότεροι απο εναν ή αν οκειται για περισσοτερους κληρονομους των αρχικών τοχων, η μεταβίβαση γίνεται προς ολους συμμετρως εφοσον πρόκειται για κληρονόμους, κατα το λογο ς κληρονομικής τους μερίδας.

Το οριστικο συμβολαιο μεταβίβασης των ως ανω τασεων καταρτίζεται μετά την εξοφληση του τιμηματος.

4. Η παραχώρηση των ανωτέρω εκτάσεων γίνεται ού προηγουμένως οι κατοχοι αυτών δηλώσουν με ωση του ν. 1599/1986 οτι αποδεχονται ανεπιφύλακτα εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με αποφαση του δημοτικου συμβουλίου καθορίζονται δικαιολογητικα η άλλα στοιχεία που απαιτούνται να ηθούν στο δημο με την αίτηση παραχωρησης, η δικασία παραχώρησης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

5. Εκτασεις της παρ. 1 που μένουν στο δήμο μετα παραχωρηση, εφοσον μπορούν να αποτελέσουν να και οικοδομησιμα οικοπεδα, μπορεί να παραχωρούν από το δημο με την ίδια ως ανω διαδικασία ους κατοχους εκτασεων που με το εγκεκριμένο σχεδιο σακτηρίζονται κοινοχρηστοι χώροι ή ρυμοτομούνται ι οιονδήποτε τρόπο, εξίσου με τους παλαιούς διούχους. Επίσης, μπορεί να παραχωρηθούν για στεπτικες ανάγκες σε άπορους και οικονομικα αδυνατους ιότες του κατά τη διαδικασία του άρθρου 249 του .Κ. η να εκποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ρου 248 παρ. 6 του Δ.Κ.Κ..

Άρθρο 30

Η παρ. 6 του άρθρου 30 του ν. 1650/1986 "Για την στασια του περιβαλλοντος" (ΦΕΚ 160 Α') αντικαθιται ως εξης:

"6. Προκειμένου για εγκαταστάσεις, κατα την έννοια του άρθρου 1 περίπτωση στ του ν. 743/1977, που ρυπαίνουν τη θάλασσα, η επιβολη προστίμου που υπερβαίνει τα ανώτατα όρια του άρθρου 13 παρ. 1 κατηγορία γ' περιπτωση ί' του ίδιου παραπανω νόμου, όπως αυτά εκάστοτε ισχύουν, και μέχρι είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δρχ., γίνεται από τον οικειο νομάρχη.

Σε περίπτωση εξαιρετικά σοβαρής ρύπανσης ή υποβάθμισης του θαλάσσιου περιβάλλοντος από τις ως άνω εγκαταστάσεις και ιδίως σε περίπτωση που από το είδος ή την ποσότητα των ρύπων ή από την έκταση και τη σημασία της υποβαθμισης του θαλάσσιου περιβάλλοντος υπάρχει κίνδυνος θανάτου ή βαριάς σωματικής βλάβης ή ευρείας οικολογικής διατάραξης ή καταστροφής, ο νομάρχης παραπέμπει την υποθεση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ο οποίος από κοινού με τον Υπουργό Εμπορικής Ναυτιλίας επιβάλλει πρόστιμο μέχρι διακοσίς πενήντα εκατομμύρια (250.000.000) δραχμες."

Άρθρο 31

1. Στον κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται εντος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης και αποτελείται από τα δημόσια κτήματα ΒΚ 2413, ΒΚ168, ΒΚ 25 και ΒΚ 22 καθορίζεται περίγραμμα του κτιριου θεάτρου (π. Βασιλικο Θέατρο) και αντλιοστασιου Ο.Α.Θ., καταργείται πεζόδρομος και καθορίζεται χώρος πρασίνου, όπως φαίνεται στο συνδημοσιευομενο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραπάνω κτιρίου καθορίζονται ως εξής:

α. Συντελεστης δόμησης: τρία και ενα δέκατο (3,1) υπολογιζόμενος στην επιφανεια του καθοριζομένου περιγράμματος.

β. Ποσοστο κάλυψης: 100% του κοκκινου περιγράμματος.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του ανεγερθησόμενου κτιρίου: δεκαπέντε μετρα και πενήντα εκατοστα (15,50 μ.).

2. Εντός του κοινόχρηστου χώρου που περικλείεται από τις οδούς Ανδρονίκου Νικολάου Γερμανού και Βασιλέως Γεωργίου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης καταργείται ο προβλεπόμενος χώρος θερινού θεάτρου και καθορίζεται χώρος υπαίθριου θεάτρου, όπως φαίνεται με στοιχεία ΞΖΗΘΙΚΛΜΝΞΟΠΡΣΣ στο συνδημοσιευομενο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500.

Εντός του παραπάνω χώρου καθορίζεται θεση και διάταξη των παρακατω κτιρίων:

α. Γραφεία - καμαρίνια, όπως φαίνεται με στοιχεία ΗΘΩΝΤΘ Η'Ζ'Ε'Ω'Η στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μετρα και σαράντα εκατοστα (3,40μ.).

β. Γραφεία - ταμεία όπως φαίνεται με στοιχεία ΚΛΜ'Κ' και ΡΡ' Π'Σ'Ρ στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μετρα και ογδόντα πεντε εκατοστά (3,85μ.).

γ. Χώροι υγιεινης, όπως φαίνεται με στοιχεία ΦΧ Ψ'Τ' Υ στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα πεντε εκατοστα (3,85 μ.).

δ. Κυλικεία, όπως φαίνεται με στοιχεία Σ'Ξ'Τ'Ω'Σ' στο

ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα πέντε εκατοστά (3,85 μ.).

ε. Θάλαμοι φωτισμού και κινηματογραφικών προβολών, όπως φαίνεται με στοιχεία Υ' Φ' Χ'Ψ' Υ' στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οκτώ (8μ.) μέτρα.

Σε περίπτωση κατασκευής πέργκολας το ύψος της δεν θα υπερβαίνει τα τρία μέτρα και ογδόντα πέντε εκατοστά (3,85 μ.).

3. Στην εκτος σχεδίου περιοχή του Δήμου Αγ. Παύλου (Ν. Θεσσαλονίκης) και ειδικότερα στη μη αναδασωτέα περιοχή του Δάσους-Πάρκου που έχει παραχωρηθεί στον Οργανισμό Κρατικού Θεάτρου Βορείου Ελλάδος, καθορίζεται χώρος υπαίθριου θεάτρου Δάσους, όπως φαίνεται περικλειομενος με πράσινη γραμμή στο συνδημοσιευμενο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200.

Εντος του παραπάνω χώρο καθορίζεται θέση και διάταξη των εγκαταστάσεων θεατρου και των βοηθητικών του κτισματων, όπως φαίνεται με κόκκινη γραμμή στο ίδιο διαγραμμα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω κατασκευων και κτισματων καθορίζονται ως εξης:

α. Συντελεστης Δομησης: πέντε δέκατα (0,5) υπολογιζόμενος στην επιφάνεια του καθοριζόμενου χώρου.

β. Μεγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτισμάτων: δέκα (10) μέτρα και του εντευκτηρίου πεντε (5) μετρα.

4. Στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου που βρισκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δημου Καλαμαριάς (Ν. Θεσσαλονίκης) και ειδικότερα στην περιοχή Μικρου Εμβόλου στο χώρο του πρώην στρατοπέδου Κόδρα, καθορίζονται χώρος Μουσείου Προιστορικών Αρχαιοτητων και πεζόδρομοι γύρω απο αυτόν, όπως οι ρυθμισεις αυτές φαίνονται στο συνημμένο τοπογραφικό διαγραμμα σε κλίμακα 1:1.000.

Οι οροι και περιορισμοί δόμησης του παραπάνω χώρου καθορίζονται ως εξης:

α. Συντελεστης Δόμησης: Τέσσερα δέκατα (0,4).

β. Ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του χώρου.

γ. Αριθμος ορόφων των ανεγερθησομενων κτιρίων: δύο (2).

Τα κτισματα του Μουσείου τοποθετούνται ελεύθερα στον παραπανω καθοριζόμενο χωρο.

δ. Στην εκτός σχεδίου περιοχη του Δημου Τριανδρίας (Ν. Θεσσαλονικης) και ειδικοτερα στην περιοχη των παλαιων λατομειων (Νταμαρι), καθορίζεται χώρος για την ανεγερση εγκαταστάσεων υπαιθριων μουσικών και θεατρικών εκδηλώσεων με τους απαραίτητους βοηθητικους χωρους και δασαρχείου, οπως φαίνεται με στοιχεια ΑΒΓΔ ... ΧΨΩ στο συνδημοσιευόμενος διαγραμμα σε κλίμακα 1:500 και χωρος στάθμευσης αυτοκινητων οπως φαινεται με στοιχεία Α'Β'Γ'Δ Ε Ζ'Α' στο ίδιο διάγραμμα.

Εντός του παραπανω χώρου καθορίζεται θέση και διάταξη υπαιθριου θεάτρου-καμαρινίων-γραφείων-αποθηκών, κτιρίων χώρων υγιεινής, αναψυκτηρίου, εκδοτηρίου εισιτηρίων και δασαρχείου-παρατηρητηρίου, βιολογικού καθαρισμού και υποσταθμού Δ.Ε.Η. - γεννήτριας, όπως φαίνεται με κόκκινες γραμμές και την ένδειξη 1 και 8, 4, 3, 9, 14, 10, 11 αντίστοιχα στο ίδιο διάγραμμα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω κτιρίων καθορίζονται ως εξής:

α. Θέατρο-καμαρίνια-γραφεία-αποθήκες

α.α. Συνολική επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια: 3.200 τ.μ..

α.β. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος καθορίζεται ως εξής: η ανώτατη στάθμη οποιουδηποτε σημείου θα είναι ουλάχιστον πέντε (5) μέτρα χαμηλότερη από το υψηλότερο σημείο του παρακείμενου πρανούς του βράχου (νταμαριού) και οπωσδήποτε χαμηλότερο από το απόλυτο υψόμετρο +125.

β. Χώροι υγιεινής, αναψυκτήριο, εκδοτήριο εισιτηρίων

β.α. Συνολική επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια του συνόλου των κτιρίων 500 τ.μ..

β.β. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα εκατοστά (3,80μ.).

γ. Δασαρχείο

γ.α. Συνολική επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια 1.000 τ.μ..

γ.β. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επτά μέτρα και μισο (7,5 μ.) και του πύργου παρατηρητηρίου δεκατέσσερα (14) μέτρα.

6. Στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτικού σχεδίου Δήμου Καλαμαριας (Ν. Θεσσαλονικης) και ειδικότερα στην περιοχή Μικρού Εμβόλου στο χώρο του πρώην στρατοπέδου Κοδρα, καθορίζεται χώρος ανοικτού θεατρου και αίθουσας πολιτιστικών εγκαταστάσεων, όπως ο χώρος φαίνεται με στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΑ στο συνημμένο τοπογραφικό διαγραμμα σε κλίμακα 1:1.000

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραπάνω χώρου καθορίζονται ως εξής:

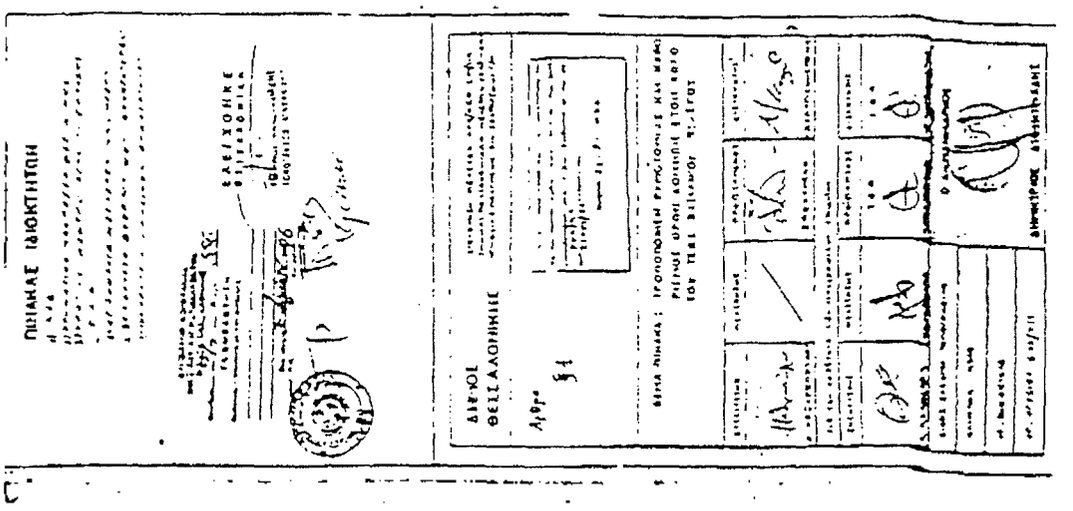
α. Συντελεστης Δόμησης: Δύο δέκατα (0,2).

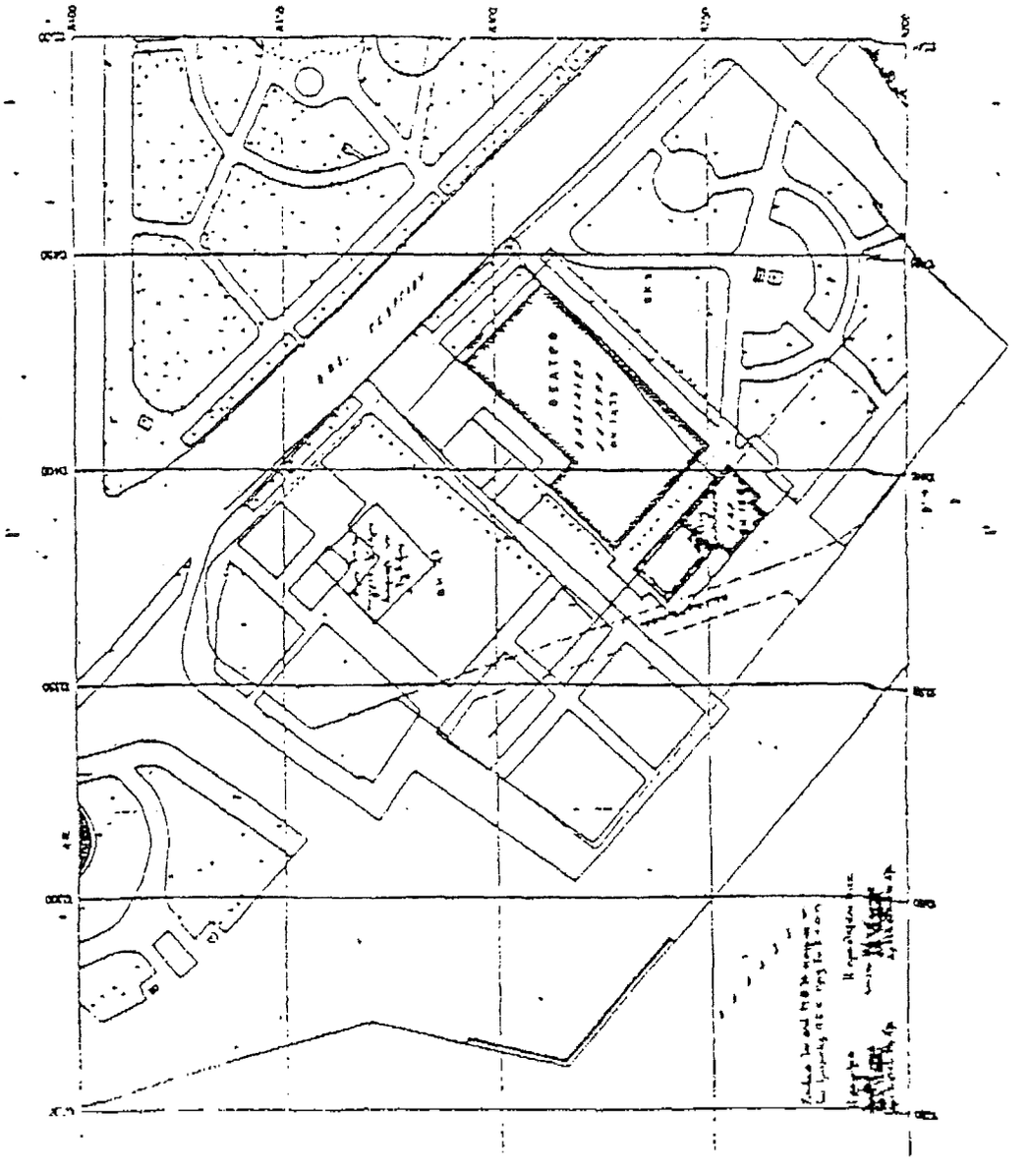
β. Ποσοστο κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας του χώρου.

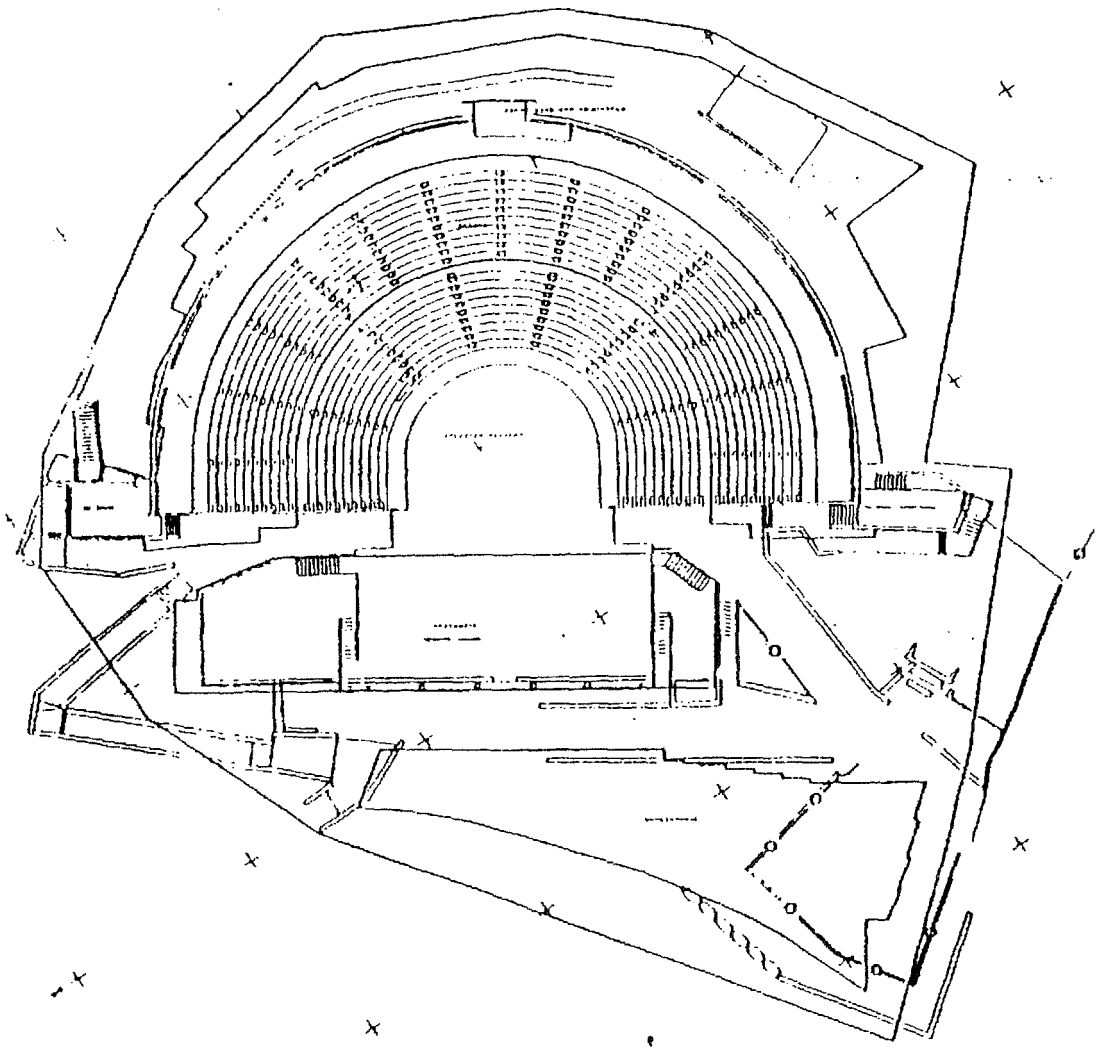
γ. Μεγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτισμάτων επτά (7 μ.) μέτρα από το περιξ διαμορφωμένο εδαφος μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης.

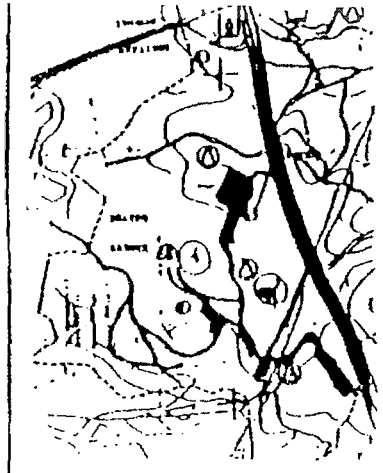
δ. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενα ύψος των κτιρίων επιτρέπονται οι κατασκευές του αοθρου 16 του ν. 1577/1985 και οι κατασκευες για ηλιοπροστασια και ηχοπροστασία.

ε. Τα κτίσματα και οι κατασκευές εντός του παραπάνω καθοριζόμενου χώρου τοποθετούνται μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), ελεύθερα σε ελάχιστη απόσταση πέντε (5 μ.) μέτρα από τα όρια του χώρου και τη ρυμοτομική γραμμή της οδού Πλαστηρα.









ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 8480 μ2
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ : Σ.Δ. 0.50
μέγιστο ύψος 15μ

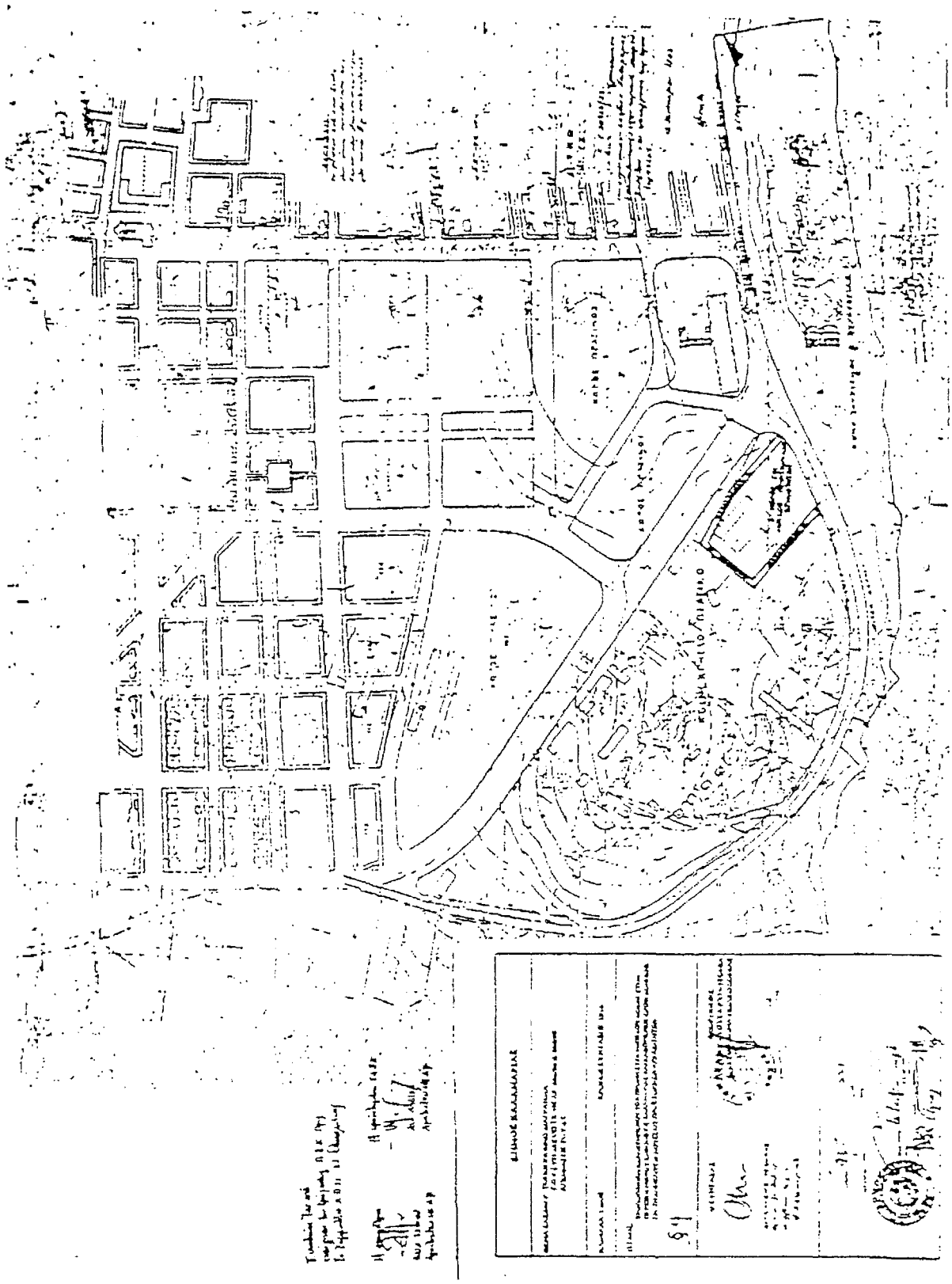
Λήμμα 13 ΥΠΟΜΝΗΜΑ

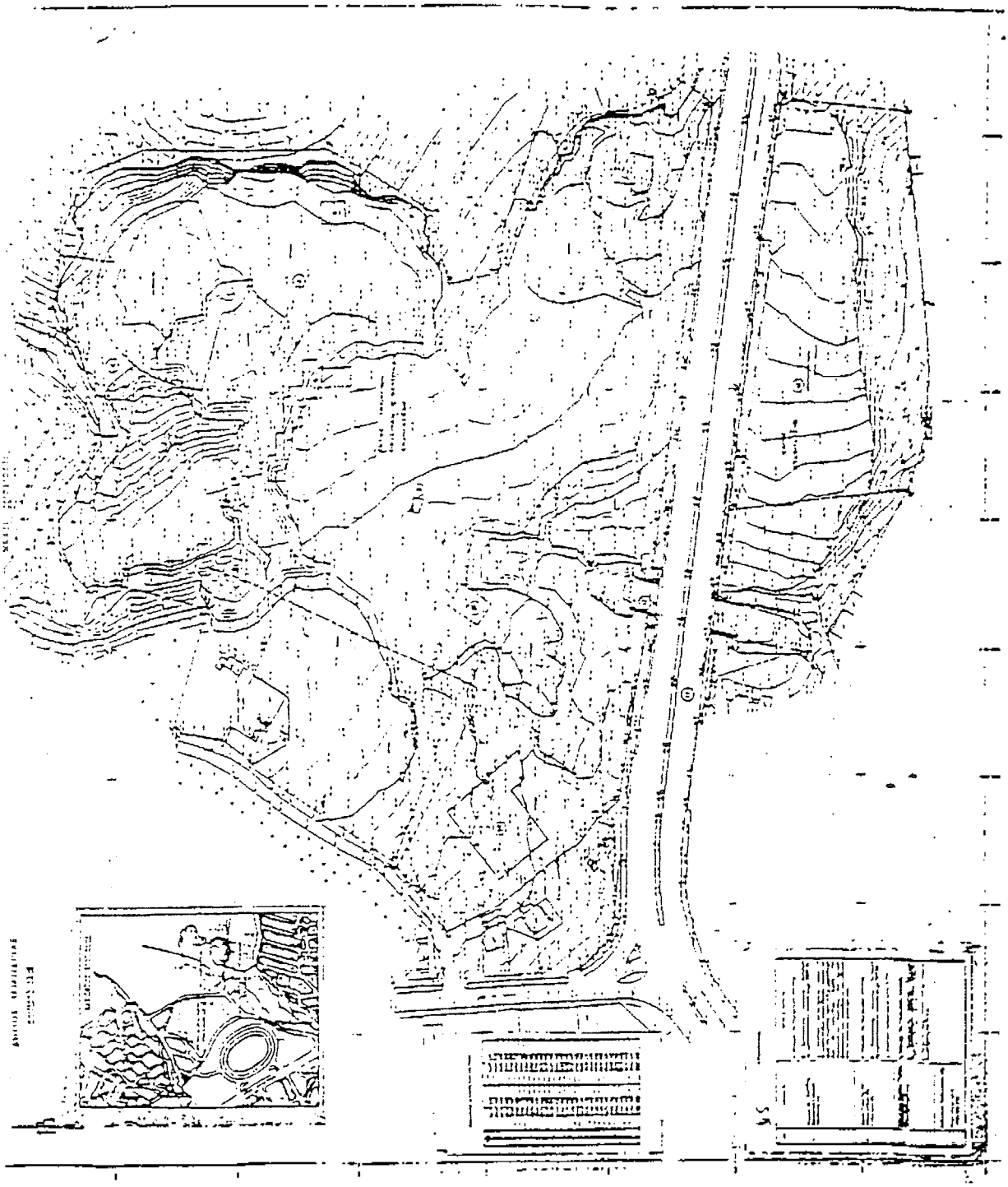
——— ΟΡΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
——— ΟΡΙΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
——— ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΣΜΑ

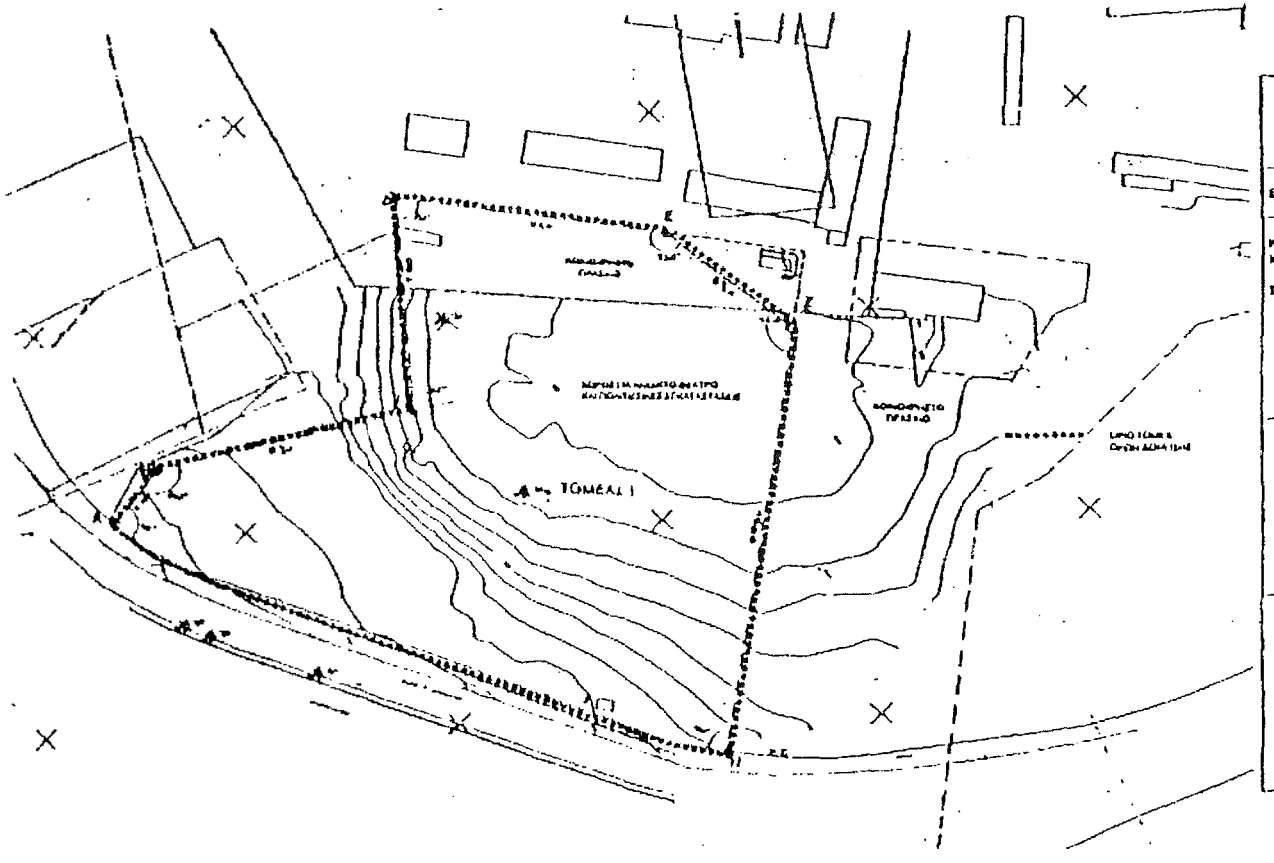
ΘΕΑΤΡΟ ΔΑΣΟΥΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΚΕΔΡΙΝΟΙ ΛΟΦΟΙ
ΔΗΜΟΣ ΑΓ. ΠΑΥΛΟΥ

ΕΠΕΚΤΑΣΗ & ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΧΩΡΟΥ

ΤΟΠΙΚΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ
ΚΛ. 1:200







§6

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΜΕ ΑΡ. 618/1998 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:1.000
ΧΡΟΝΟΣ ΣΥΝΤΑΞΕΩΣ 1998

ΤΙΤΛΟΣ
Τροποποίηση χαρακτηρισμού τμήματος του πρώην Στρατοπέδου Μακεδονομάχου Κάβρα στην περιοχή Μικρού Εμβόλου Δ. Καλαμαριάς Θεσ/νίκης και καθορισμός όρων δόμησης για την δημιουργία «Χώρου Ανοικτού Θεάτρου & Πολιτιστικών εγκαταστάσεων»

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ	ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΣΧΥΟΤΗΤΑ ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ	

Άρθρο 32

1. Το προσωπικό που υπηρετεί στους πρωτοβάθμιους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου ή με σύμβαση έργου που αποδεδειγμένα υποκρύπτει σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου και εξυπηρετεί πάγιες και διαρκείς ανάγκες, εφόσον έχει προσληφθεί μέχρι 16 Σεπτεμβρίου 1994 με έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών, μετά από εγκριτική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, δύναται να κατατάσσεται σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, οι οποίες συνιστώνται με την απόφαση κατάταξης. Τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτών βεβαιώνει το οικείο συμβούλιο και την ύπαρξη των απαιτούμενων εγκρίσεων, καθώς και τον αληθή χαρακτήρα των μετατρεπόμενων συμβάσεων έργου δύναται να ελέγξει το Α.Σ.Ε.Π. αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν ερωτήματος του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

2. Προσωπικό πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης με συνολικό χρόνο υπηρεσίας, έως τη δημοσίευση του παρόντος, δώδεκα (12) μηνών, το οποίο προσελήφθη μετά από έγκριση του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και μετά από εγκριτική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου της τριμελούς εξ Υπουργών επιτροπής με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου ή με σύμβαση έργου που υποκρύπτει σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου και αποδεδειγμένα απασχολείται σε διαρκή συνέχεια με τη συλλογή, διαλογή και μεταφορά υλικών και προϊόντων της επεξεργασίας αυτών, συλλαμβανομένων και των οδηγών και συνοδών απορριμματοφόρων οχημάτων, καθώς και με εργασίες καθαριότητας δημοτικών χώρων και κτιρίων, αναπτυξης και συντήρησης πρασίνου σε κοιμητήρια και δημοτικούς χώρους και σε εργασίες καθαρισμού οδών, πλατειών και υπονόμων, μπορεί να καταταγεί σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου που συνιστώνται με την απόφαση της κατάταξης.

3. Προσωπικό πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. απασχολούμενο σε έργα αυτεπιστασίας που έχει συμπληρώσει κατά τη χρονική στιγμή της δημοσίευσης του παρόντος τριετία συνολικό χρόνο εργασίας είκοσι τεσσάρων (24) μηνών, κατατάσσεται σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, με απόφαση του οικείου συμβουλίου που βεβαιώνει τη συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων, εφόσον απασχολείται αποδεδειγμένα και σε διαρκή συνέχεια στα έργα που αναφέρονται στην περ. 2 του παρόντος.

4. Η συνδρομή των προυποθέσεων των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος βεβαιώνεται αιτιολογημένα από το οικείο συμβούλιο και η σχετική απόφαση επικυρώνεται και κηρύσσεται εκτελεστή από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας, ή επιστρέφεται με την υπόδειξη των κατά νόμο αναγκαίων τροποποιήσεων.

5. Προσωπικό πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. κατατασσόμενο σε οργανικές θέσεις κατά τις παρ. 2 και 3 του παρόντος δεν δύναται ούτε αποσπάται ούτε μετατάσσεται ούτε διατίθεται σε άλλα έργα επί μία πενταετία από την έκδοση της απόφασης της παρ. 4. Απασχόληση προσωπικού της παρ. 2 και 3 σε εργασία γραφείου αποκλείεται. Παράβαση της παρούσας παραγράφου εχει τις συνέπειες της παρ. 6 εις βαρος των υπηρεσιακώς αρμοδίων υπαλλήλων.

6. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύσταση συνεργείου για έργα αυτεπιστασίας της παρ. 3 και τυχόν αξιώσεις αδικαιολογητου πλουτισμού ή παρανόμως καταβληθείσες αμοιβές βαρύνουν τον, κατά περιπτωση, υπηρεσιακώς αρμόδιο υπάλληλο.

7. Από τη δημοσίευση του παρόντος προσληψεις προσωπικού Ο.Τ.Α. κατά παραβαση των διατάξεων του ν. 2190/1994, ως αυτος ισχυει, εκτος από την ακυροτητα, η οποία διαπιστώνεται και κηρύσσεται από το Α.Σ.Ε.Π., συνεπάγονται βεβαίωση και είσπραξη του ποσού, τυχόν καταβληθείσας αμοιβης η αποζημίωσης, εις βαρος του, κατά περίπτωση, υπηρεσιακώς αρμοδίου υπαλλήλου.

8. Το Α.Σ.Ε.Π. ελέγχει οποτεδήποτε την τηρηση των προυποθεσεων των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του παρόντος άρθρου και κινεί τη διαδικασία επιβολης των προβλεπόμενων ποινικών και διοικητικών κυρώσεων από τα αρμόδια όργανα και υπηρεσίες του Κρατους.

9. Υπαλληλοι Ο.Τ.Α. δεν εφαρμόζουν αποφασεις των αιρετών οργάνων της αυτοδιοίκησης παντος βαθμού, εφόσον πρόδηλα παραβιάζουν το ν. 2190/1994 και απευθύνουν σχετικό ερώτημα στο Α.Σ.Ε.Π., η γνώμη του οποίου είναι δεσμευτική, εκτός εάν υπαρξει διάφορη απόφαση αρμοδιου δικαστηρίου.

Άρθρο 33

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 11 Ιουνίου 1997

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ **ΑΛ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ**	ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ **Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ**
	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ **Β. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ**	**ΚΩΝ. ΛΑΛΙΩΤΗΣ**
ΓΕΩΡΓΙΑΣ **ΣΤ. ΤΖΟΥΜΑΚΑΣ**	ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ **ΚΩΝ. ΓΕΙΤΟΝΑΣ**
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ **ΕΥΑΓ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ**	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ **ΕΥΑΓ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ**
ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ **ΣΤ. ΣΟΥΜΑΚΗΣ**	ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ **Φ. ΠΕΤΣΑΛΝΙΚΟΣ**

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 13 Ιουνίου 1997

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΥΑΓ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

το σχέδιο νόμου "Για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη ων πόλεων και οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθίσεις"

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Α. ΓΕΝΙΚΑ – ΣΤΟΧΟΙ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ

Α1. Η κρίση του περιβάλλοντος των πόλεων και ικισμών – νέες αντιλήψεις

Σε παγκόσμια κλίμακα η επιδείνωση της ποιότητας ωής στις λεγόμενες "μητροπολιτικές περιοχές" και ιτον ευρύτερο αστικό χώρο σηματοδοτεί την εντεινόιενη κρίση των αστικών κέντρων και οικισμών. Κρίση του δεν έχει αντιμετωπισθεί αποτελεσματικά και ολοληρωμένα παρά τις προσπάθειες και τους σημαντικούς ταθμούς στην εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού και στη διαχείριση του οικιστικού χώρου.

Καθημερινά βιώνονται από τον πολίτη τα πολύπλευρα οικιστικά και πολεοδομικά προβλήματα. Ορισμένες από τις πλέον ορατές αιχμές τους είναι:

– Η συνεχής εξάπλωση του αστικού ιστού, η συνεχιζόμενη αύξηση του πληθυσμού των αστικών κέντρων και "αστικών περιφερειών" και η συρρίκνωση φυσικών οικολογικών και παραγωγικών πόρων και η υπονόμευση των ευαίσθητων ισορροπιών των κρίσιμων οικοσυστημάτων στις ευρύτερες περιφέρειες των αστικών κέντρων.

– Η υποβάθμιση των πόλων αναφοράς της πολιτισμικής κληρονομιάς και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας, όπως και η υπονόμευση και η απώλεια της αισθητικής σε πολλά σύγχρονα αστικά κέντρα.

– Η αυξανόμενη ρύπανση του αέρα, των νερών και του εδάφους, που δεν περιορίζεται μόνο μέσα στον αστικό χώρο, αλλά "εξάγεται" και στις ευρύτερες περιοχές του.

– Η κατάρρευση του κοινωνικού ιστού μαζί με τη χρεωκοπία των παραδοσιακών παραγωγικών μονάδων, με την ανεργία, με την υποαπασχόληση, με τον κοινωνικό αποκλεισμό, με το λειτουργικό αναλφαβητισμό.

– Ο πολλαπλασιασμός των μεταφορών και της χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου και τα προκαλούμενα από αυτή τη διόγκωση λειτουργικά και άλλα προβλήματα.

– Η έλλειψη δεσμών κοινωνικής αλληλεγγύης των πολιτών, η διεύρυνση της κοινωνικής αποξένωσης και η επικράτηση συνθηκών που ευνοούν τη βία, την ένταση και την εγκληματικότητα στις πόλεις ("άγριες πόλεις").

– Η εντεινόμενη ψυχική ανασφάλεια και η εξάπλωση της βίας κύρια σε χώρους αφιλόξενους, σε κοινωνικά και κτιριακά "γκέτο" και σε περιοχές "υπνωτήρια".

Α2. Η περιβαλλοντική διάσταση βασική παράμετρος

– Ακόμη πιο ανησυχητική είναι η διαπίστωση ότι η εμφάνιση των μεγάλων "οικουμενικών" περιβαλλοντικών προβλημάτων, όπως το φαινόμενο του θερμοκηπίου, η "όξινη βροχή", η "τρύπα του όζοντος" κ.ά., σχετίζεται και μερικώς ενισχύεται από τη συμφόρηση δραστηριοτήτων (κυρίως ρυπογόνων) στις ευρύτερες περιοχές των αστικών συγκροτημάτων.

– Η άμεση ή έμμεση συσχέτιση της οικολογικής κρίσης σε οικουμενικό επίπεδο με τον τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης των σημερινών μητροπόλεων και των αστικών τους περιφερειών, από τα πράγματα αναδεικνύει την περιβαλλοντική διάσταση ως βασική παράμετρο του σχεδιασμού του οικιστικού χώρου.

– Οι επιταχυνόμενες εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία, οι ρωγμές στην κοινωνική συνοχή των πόλεων, τα οικουμενικά οικολογικά προβλήματα, η εισβολή νέων τεχνολογιών, οι κοσμογονικές αλλαγές στην επιστήμη, στην επικοινωνία και στη γνώση έχουν καταλυτικές επιδράσεις στο δομημένο περιβάλλον.

– Έτσι, θεωρήσεις για την πόλη και τη χωροταξία που θεωρούντο πριν λίγες δεκαετίες πρωτοποριακές, αγγίζουν όλο και λιγότερο τα εκρηκτικά προβλήματα των σημερινών αστικών κέντρων και αστικών περιφερειών.

– Επί δεκαετίες κρατούσες θεωρίες, προγράμματα και πρακτικές για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, που κυρίως άνθησαν στην περίοδο και στις χώρες της λεγόμενης "κοινωνίας της αφθονίας", επηρεασμένες άλλες από το διευρυνόμενο καταναλωτισμό, το μοντερνισμό, τις νέες τεχνολογικές δυνατότητες και άλλες από τη νοσταλγία των χαμένων πόλεων της "ανθρώπινης κλίμακας", δεν μπόρεσαν να ανταποκριθούν στις προσδοκίες των εμπνευστών τους. Δεν μπόρεσαν να κατοχυρώσουν ένα πιο ανθρώπινο αστικό περιβάλλον παρά τις αναμφισβήτητες τεχνικές και ποσοτικές βελτιώσεις που επέτυχαν στους χώρους εργασίας και κατοικίας.

Α3. Οι ερμηνείες, για τις ανεπάρκειες αυτές δεν είναι αξιόπιστες, αν αποδοθούν μονοδιάστατα στην έλλειψη πολιτικής βούλησης για ολοκληρωμένη εφαρμογή αυτών των προγραμμάτων

– Ούτε είναι δυνατόν να αποδοθούν μόνο σε κοινωνικό–οικονομικά συμφέροντα που παγίδευσαν τις πολεοδομικές προσπάθειες.

– Συμπληρωματικά μπορούν να αναζητηθούν στην αποσπασματικότητα αυτών των θεωρήσεων και στη συχνή επικράτηση μονοδιάστατων ή "τομεακών" προσεγγίσεων και επιλογών και στην άμεση ή έμμεση υποτίμηση της ενεργούς συμμετοχής του πολίτη στη διαμόρφωση του περιβάλλοντός του και στην υποτίμηση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων της παρέμβασης.

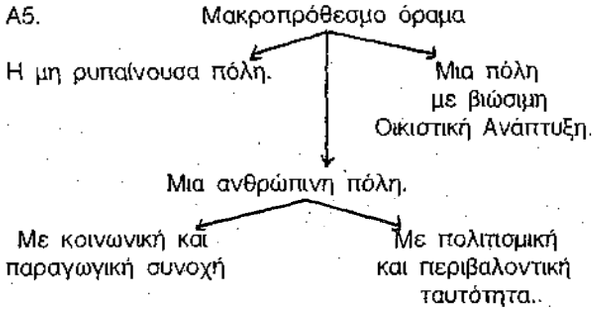
– Πολλά παραδείγματα "νέων πόλεων", "δορυφόρων-πόλεων" και κέντρων, "προαστίων–κηπουπόλεων", συγκροτημάτων κατοικίας με οργανωμένη δόμηση και "ζωνοποιήσεων" δεν μπόρεσαν να απαντήσουν αποτελεσματικά στα προβλήματα του αστικού χώρου.

– Στις περισσότερες περιπτώσεις οι νέοι πολεοδομικοί πυρήνες συνέβαλαν ή και οδήγησαν στον πολλαπλασιασμό της χρήσης του Ι.Χ.. Συνέτειναν στην αέναη εξάπλωση του αστικού χώρου. Παράλληλα δεν απέφυγαν να διαμορφωθούν σε χώρους αφιλόξενους χωρίς ιστορική διαδρομή, χωρίς τη συμμετοχή σε αυτή τη διαμόρφωση των χρηστών τους, με αποτέλεσμα τη διόγκωση και "εξαγωγή" της ρύπανσης και στην "αστική περιφέρεια", τη διεύρυνση φαινομένων αποξένωσης και τον πολλαπλασιασμό περιαστατικών βίας και εγκληματικότητας.

Α4. Η έντονη αμφισβήτηση παρόμοιων θεωριών και των πολυδάπανων παραδειγμάτων τους συνεπικουρούμενη και από τη συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση οδήγησε στην εμφάνιση (στο δεύτερο μισό της δεκαετίας του '80 και στις αρχές του '90) φιλοπεριβαλλοντικών κατευθύνσεων για το αστικό περιβάλλον και τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό στην Ευρωπαϊκή Ένωση, με συγκεκριμένες "ανακοινώσεις" της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο όπως:

– "Το Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον"
– "Ευρώπη 2.000: Προοπτικές ανάπτυξης του Κοινοτικού εδάφους"
– "Αειφόρος Ανάπτυξη".

Α5. Μακροπρόθεσμο όραμα



Στις νέες αυτές προσεγγίσεις η προστασία και αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος δεν είναι απλώς απαραίτητη συνιστώσα, αλλά βασική παράμετρος του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και ζωτική ανάγκη για την ποιότητα της ζωής των πολιτών και λυδία λίθος για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών.

Μακροπρόθεσμο όραμα και στόχος θεωρείται η μη ρυπαίνουσα πόλη. Η πόλη που όχι μόνο δεν ρυπαίνει το αστικό της χώρο, αλλά οφείλει να προλαμβάνει και τη ρύπανση της υπαίθρου που την περιβάλλει.

Στα πλαίσια αυτού του μακροπρόθεσμου στόχου δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην κατεύθυνση για "λελογισμένη ανάπτυξη" του αστικού χώρου και για σταθεροποίηση του πληθυσμού των αστικών κέντρων για να αντιμετωπισθεί το τεράστιο πρόβλημα της "αστικής εξάπλωσης".

Σύμφωνα με αυτήν την κατεύθυνση είναι σαφές ότι δίνεται προτεραιότητα και έμφαση σε όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε πολεοδομικές παρεμβάσεις για ανάπλαση, αναβάθμιση και βελτίωση των τοιοτικών μεγεθών υπαρχόντων προβληματικών ή υτοβαθμισμένων περιοχών, παρά σε νέες οικιστικές ναπτύξεις και επεκτάσεις.

Ειδική σημασία και προτεραιότητα προσελκύει η καρδιά" της πόλης, το κέντρο της και ιδιαίτερα ο ιστορικός της πυρήνας, αλλά και οι συστηματικές ωρεμβάσεις σε περιοχές "ghetto", σε περιοχές "υπνωήρια" και σε ποικίλου βαθμού εστίες "αστικής παρακής".

Α6. Ανάδειξη της "κοινωνικής συνοχής" της πόλης

Σε άμεση συσχέτιση με τις προηγούμενες κατευθύνεις και προτεραιότητες διαμορφώνεται και ο στόχος α την ανάδειξη της "κοινωνικής συνοχής" της πόλης. τόχος που σηματοδοτεί την ανάγκη τα προβλήματα ων φτωχότερων και μειονεκτικότερων περιοχών να χουν ιδιαίτερης έμφασης και προτεραιότητας. Αλλά ι τα ζητήματα της ενδυνάμωσης του κοινωνικού ιστού ι του κοινωνικο-πολιτιστικού εξοπλισμού της πόλης το σύνολό τους οφείλουν να προσελκύσουν σημαντις επενδύσεις σε μια εποχή που διογκώνονται τα ριστατικά βίας και αποξένωσης στα αστικά μας ντρα.

Διαλεκτικά συνδεδεμένη με τους προηγούμενους όχους είναι και η κατεύθυνση για "διατομεακές" οσεγγίσεις σε σημειακές ή συνολικές παρεμβάσεις ην πόλη. Οι ξεπερασμένες αρχές που βλέπουν την λη ως ένα άθροισμα άκαμπτων "ζωνών" και απόλυτου ιχωρισμού χρήσεων και λειτουργιών δίνουν τη θέση τους στην προσπάθεια για ανάπτυξη της πόλης με εργαλείο ένα ενιαίο σχέδιο – πλαίσιο που προβάλλει και προωθεί μια νέα ποιότητα, την πλούσια σε ποικιλία πόλη των πολιτών.

Ολοκληρωμένες ή και "σημειακές" παρεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό στηρίζονται με αυξανόμενο ρυθμό στη συνεργασία και το συντονισμό της κεντρικής διοίκησης και της αυτοδιοίκησης με τον ιδιωτικό τομέα και με κοινωνικούς και επιστημονικούς φορείς. Συγκεντρωτικά μοντέλα κρατικής παρέμβασης έχουν σταδιακά εγκαταλειφθεί από αρκετές δεκαετίες και στον τομέα της διαχείρισης και του σχεδιασμού της πόλης, στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ωστόσο, είναι σκόπιμο να σημειωθεί ότι οι συνεχώς διαμορφούμενες νέες αντιλήψεις στον ευρωπαϊκό χώρο δεν έχουν ακόμη "θεσμοθετηθεί" με τη μορφή "οδηγιών" ή άλλων νομοθετικών κειμένων.

Β. ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

Β1. Οι προσπάθειες κατοχύρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού την τελευταία δεκαπενταετία

Η ένταση των προβλημάτων του ελληνικού οικιστικού χώρου είναι χωρίς σύγκριση οξύτερη από τα αντίστοιχα προβλήματα των άλλων ευρωπαϊκών χωρών, με δεδομένο ότι μόλις τις τελευταίες δύο δεκαετίες επιχειρήθηκε με σοβαρότερες προσπάθειες, η καθιέρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω του ν. 1337/1983 και της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α.".

– Οι τεράστιες ελλείψεις των ελληνικών πόλεων σε χώρους πρασίνου και σε κοινωνικό εξοπλισμό, η αυθαίρετη δόμηση και η άναρχη εξάπλωση του οικιστικού ιστού ακόμη και σε χώρους και χρήσεις προστατευτέες, οι υψηλές κτιριακές και πληθυσμιακές πυκνότητες, η υποβάθμιση της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, των ιστορικών μας κέντρων και τόπων, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και μια σειρά άλλες ανεπάρκειες της σύγχρονης ελληνικής πόλης αντανακλούν κυρίως την επί δεκαετίες αποσπασματική, ασχεδίαστη διόγκωσή της με γνώμονα το κοντόφθαλμο ιδιωτικό υπερκέρδος και τη μικροπολιτική εξυπηρέτηση της εκλογικής πελατείας.

Κάτω από παρόμοιες συνθήκες είναι απόλυτα ερμηνεύσιμο, γιατί πρίν την "Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α.":

– Καμιά ελληνική πόλη δεν διέθετε θεσμοθετημένο το γενικό σχέδιο πολεοδομικής της οργάνωσης (όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 2).

– Το 50% των διαμορφωμένων οικιστικά εκτάσεων των πόλεων μας ήταν "αυθαίρετες", "εκτός σχεδίου" περιοχές (όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 1).

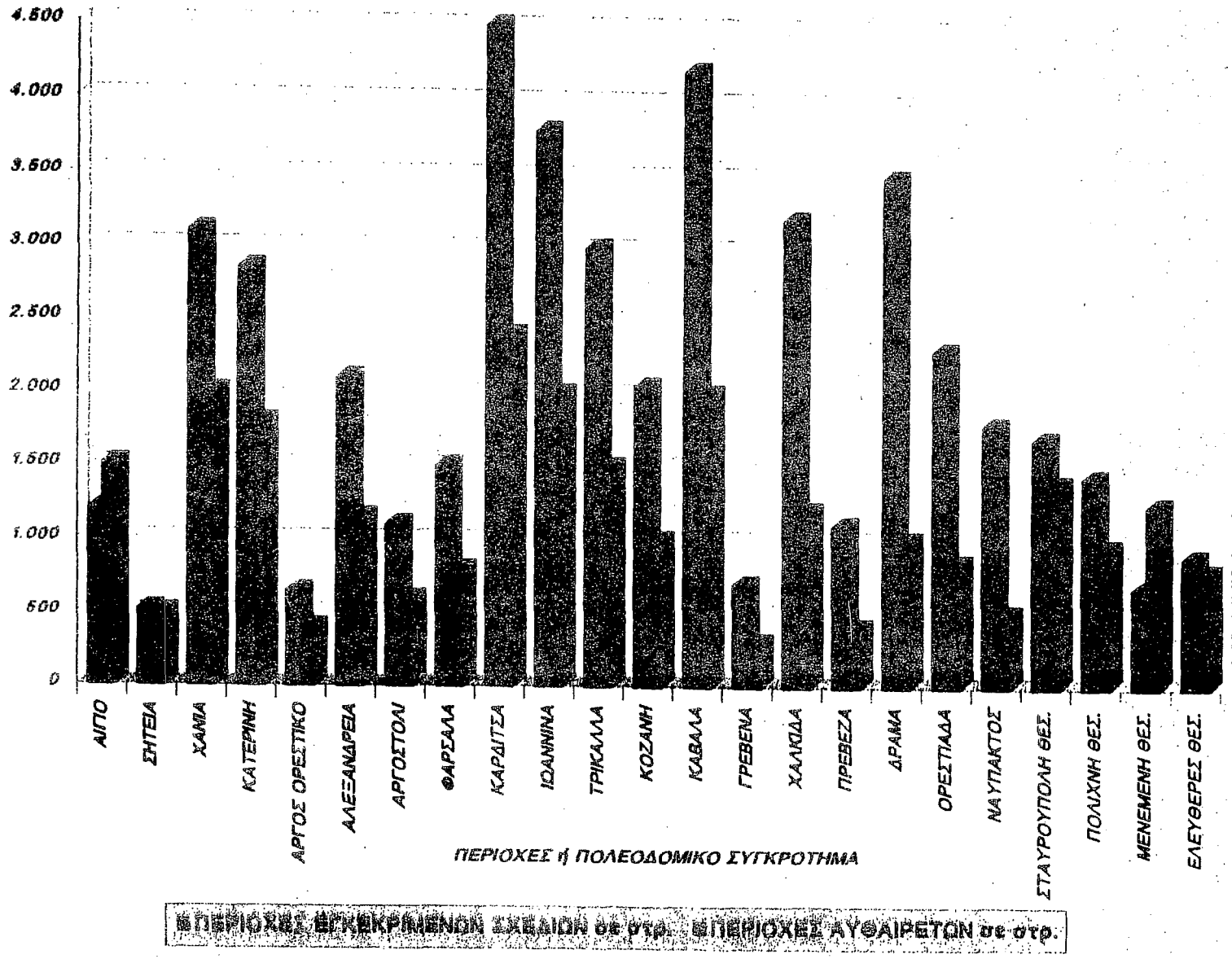
– Μέχρι το 1983 δεν υπήρχε πόλη για την οποία η συνολική διάταξη του οικιστικού της ιστού (νόμιμου και αυθαίρετου) να αποτυπώνεται σ' ένα συνολικό χάρτη – τοπογραφικό διάγραμμα.

Β2. Η αποτίμηση της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α."

Τα δώδεκα χρόνια μετά την εκσυγχρονιστική τομή του ν. 1337/1983 και την προώθηση της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α." επιτρέπουν και επιβάλλουν την αντικειμενικότερη αποτίμηση της σημαντικότερης για τα ελληνικά πολεοδομικά πράγματα προσπάθειας, τη συμπλήρωση, εξειδίκευση και επικαιροποίησή της, τόσο σε νομοθετικό, όσο και σε προγραμματικό – πολιτικό επίπεδο.

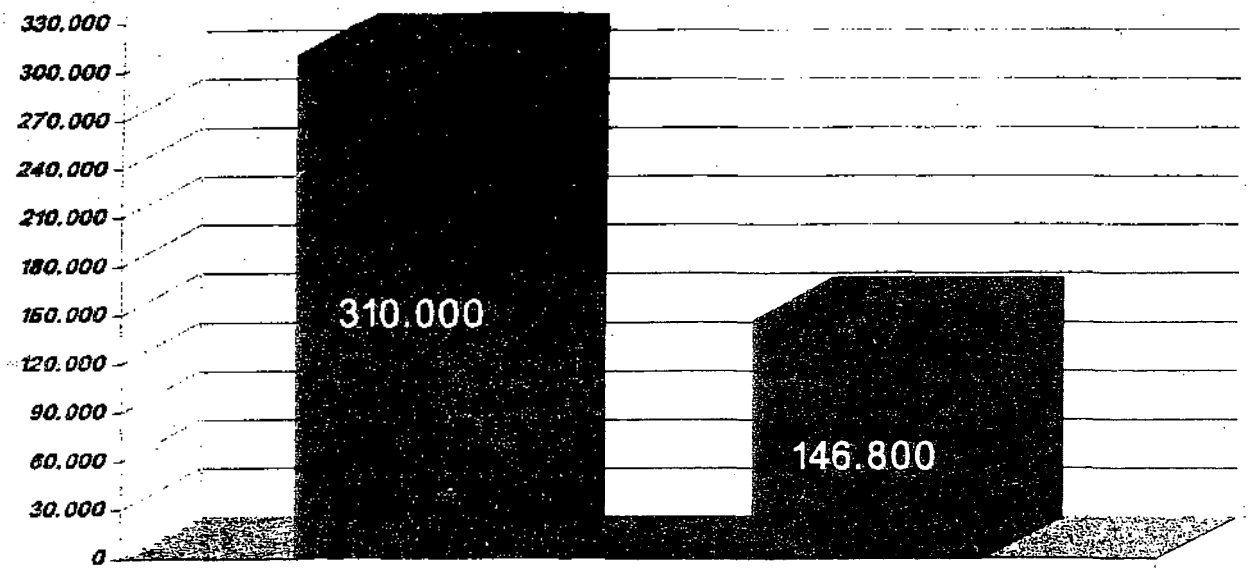
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ: 1

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΛΥΤΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΜΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 1982

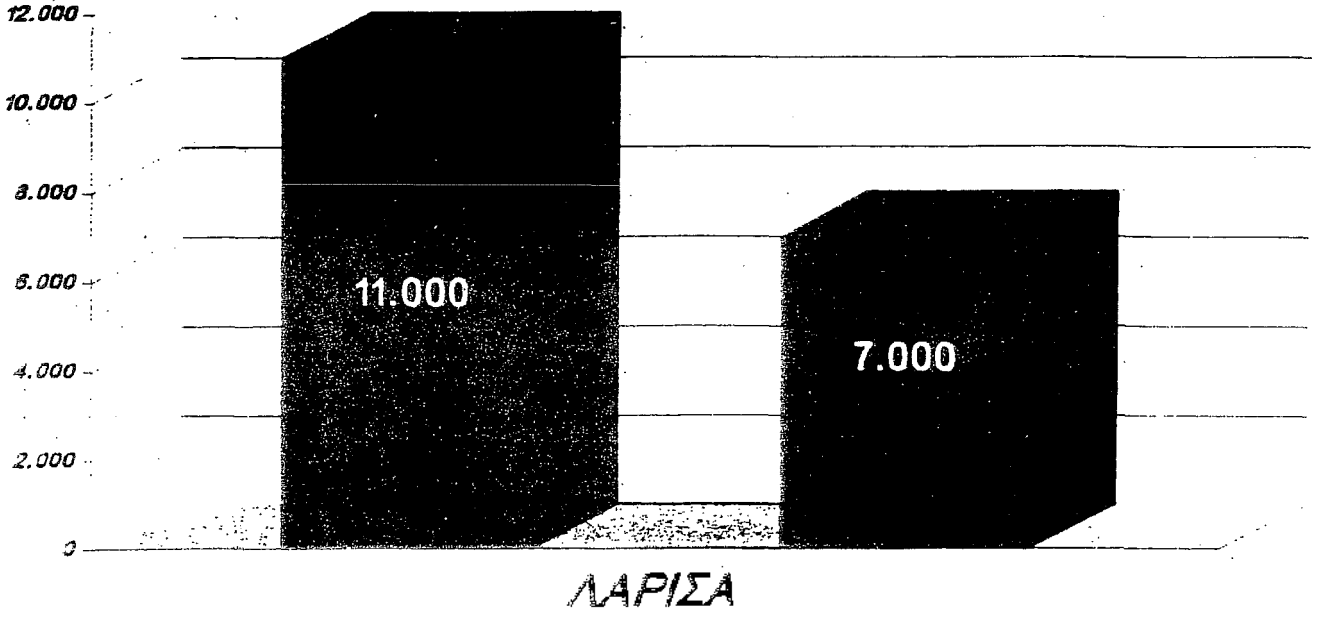


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ: 1α

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΛΥΤΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΜΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 1982

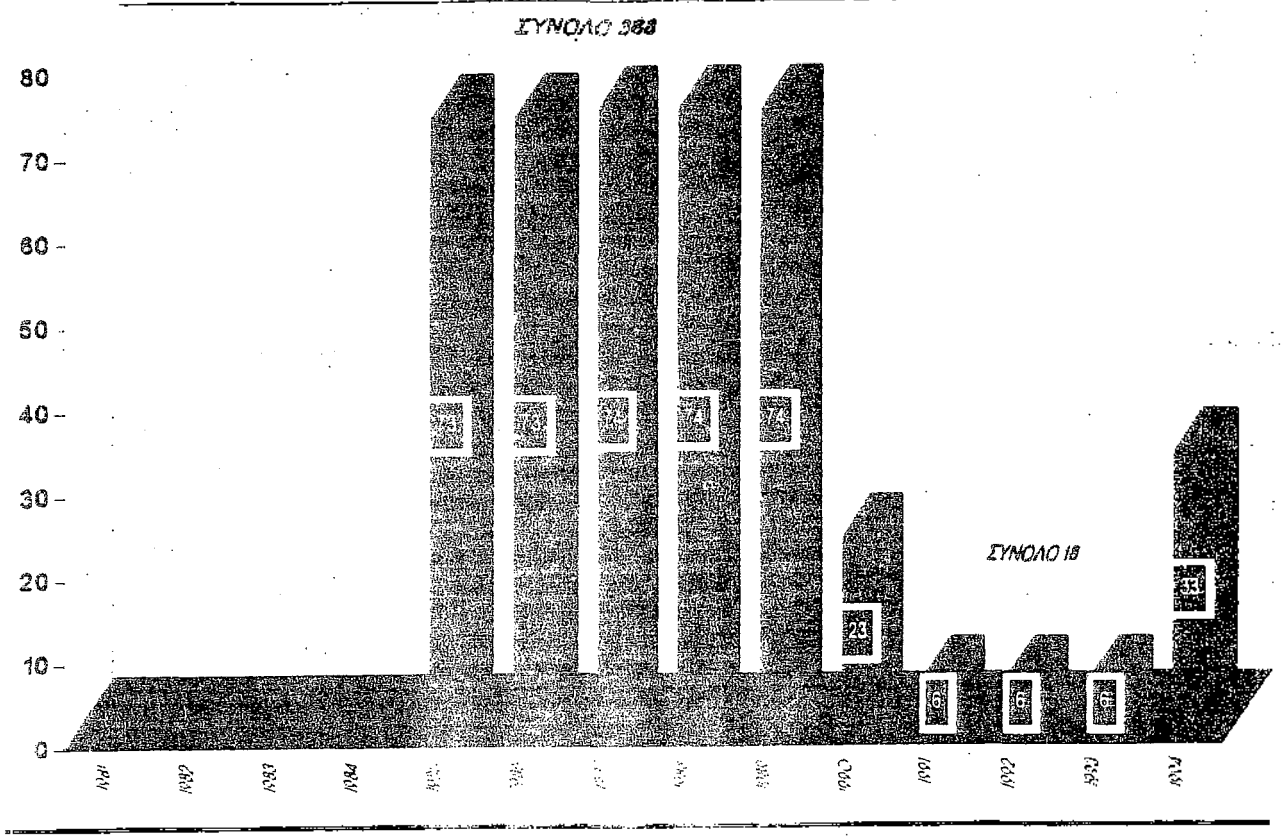


ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΛΥΤΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΜΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 1982

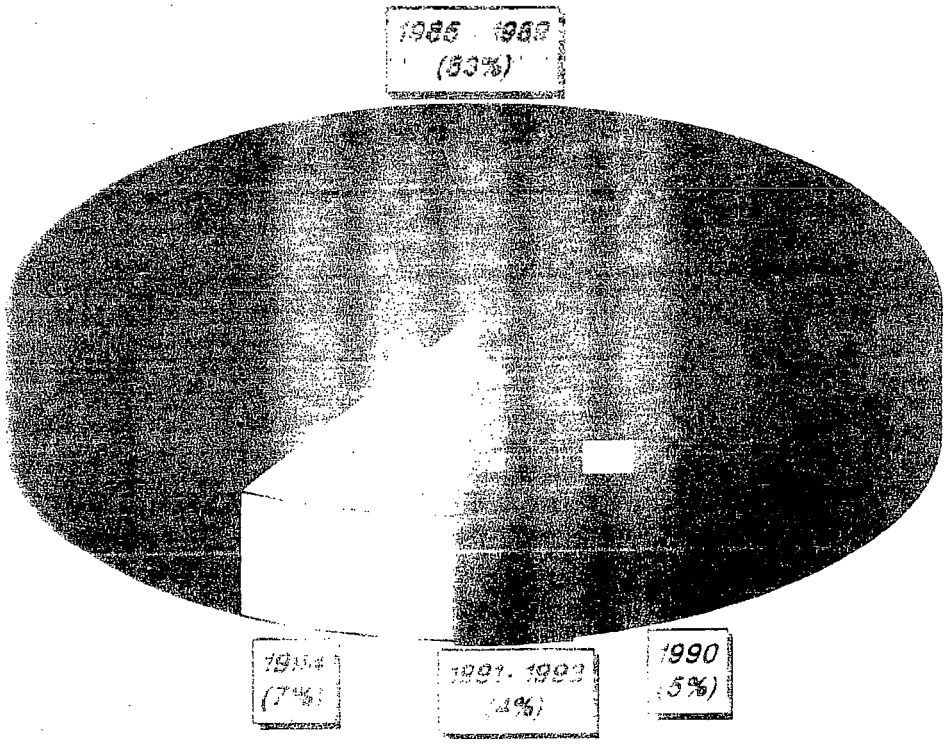


ΓΡΑΜΜΑ: 2

ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΑ ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (Γ.Π.Σ.)
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΟΡΕΙΑΣ ΘΕΜΟΘΕΤΗΣΗΣ Γ.Π.Σ.



ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ ΓΕΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ



– Οι ποιοτικές τομές της είναι ίσως πιο ουσιαστικές και από τα αναμφισβήτητα θετικά της ποσοτικά αποτελέσματα. Και είναι χαρακτηριστικές και αξιοσημείωτες ορισμένες παράλληλες αρχές, κατευθύνσεις και προοπτικές της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." με αυτές του μεταγενέστερου "Πράσινου Βιβλίου για το Αστικό Περιβάλλον", καθώς και της ανακοίνωσης "Ευρώπη 2.000: Προοπτική ανάπτυξης του Κοινοτικού εδάφους".

– Είναι σκόπιμο να σημειωθούν έστω και επιγραμματικά ορισμένες "τομές" της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." ως προς το πολεοδομικό και χωροταξικό γίγνεσθαι της χώρας μας σε συσχέτιση και με τις σύγχρονες τάσεις και αντιλήψεις για τον πολεοδομικό – χωροταξικό σχεδιασμό στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Β3. Η "Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." προετοίμασε και έγινε η αφετηρία και το θεμέλιο για την "ανάδυση" μικρών, μεσαίων και μεγαλύτερων πόλεων, καθώς και τοπικών αστικών δικτύων σε επαρχιακό και νομαρχιακό επίπεδο. Η απογραφή του 1991, μια σειρά στατιστικά δεδομένα και μελέτες επιβεβαιώνουν ότι ήδη βρισκόμαστε στην αφετηρία ριζικής μεταβολής του μοντέλου προσέλκυσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων προς την πρωτεύουσα και τη Θεσσαλονίκη και τα άλλα μεγάλα πολεοδομικά συγκροτήματα. Η μεταβολή αυτή γίνεται προς την κατεύθυνση της πιο ισόρροπης αστικής ανάπτυξης με την ανάδειξη *μικρότερων και μεσαίων πόλεων και τοπικών αστικών* δικτύων.

– Ένα δεύτερο ποιοτικό χαρακτηριστικό των προσπαθειών μετά το ν. 1337/1983 είναι η επικέντρωσή τους στην "πραγματική πόλη", στον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό και στις προβλεπόμενες επεκτάσεις του. Δεν ενισχύουν και δεν δημιουργούν "νέες πόλεις", νέα κέντρα, νέους αυτόνομους οικιστικούς πυρήνες. Το στρατηγικό σχέδιο της πόλης του κάθε δήμου, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), βασίζεται και επιχειρεί να ανασυγκροτήσει την πολεοδομική ενότητα – γειτονιά και στα υπάρχοντα και εξελισσόμενα κέντρα (πόλης, συνοικίας, γειτονιάς), τονίζοντας τα κοινωνικά, ιστορικά και φυσικά τους χαρακτηριστικά. Θέτοντας ως βάση της πολεοδομικής οργάνωσης τις διαμορφωμένες πολεοδομικές ενότητες, τείνει να περιορίσει την εξάπλωση του αστικού ιστού.

– Σημαντική "στρατηγική" κατεύθυνση της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." είναι η αύξηση και εξασφάλιση του δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και η δραστική αύξηση του σχεδόν ανύπαρκτου μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '80 κοινωνικού και τεχνικού εξοπλισμού της πόλης. Προς αυτήν την κατεύθυνση, αν και τα αποτελέσματα δεν είναι θεαματικά (και οι υστερήσεις των πόλεών μας από τα παραδεκτά πρότυπα εξακολουθούν να είναι μεγάλες), είναι ορατά και καθόλου αμελητέα.

Β4. Ωστόσο, από την ισχύ του ν. 1337/1983, η "ανάδυση" του δήμου στα πολεοδομικά ζητήματα και η εμφάνιση και εφαρμογή ενός Δημοκρατικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού αποτελεί ίσως την ουσιαστικότερη τομή, με ορατή τη δραστηριοποίηση ορισμένων Ο.Τ.Α. σε σημειακές κυρίως πολεοδομικές παρεμβάσεις και αναπλάσεις και ακόμη περισσότερων στην εκπόνηση και ολοκλήρωση των πράξεων εφαρμογής των εγκεκριμένων σχεδίων.

Τα δώδεκα αυτά χρόνια πάνω από 380 δήμοι και κοινότητες απέκτησαν τα επιτελικά σχέδια πολεοδομικής τους οργάνωσης: Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια. Οι ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και Θεσσαλονίκης απέκτησαν θεσμοθετημένα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας του Περιβάλλοντος μαζί με τους Οργανισμούς προώθησης και παρακολούθησης της υλοποίησής τους.

– Από την έναρξη της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." εκατοντάδες γειτονιές συνολικής έκτασης περίπου 300.000 στρεμμάτων απέκτησαν ολοκληρωμένο σχέδιο πόλεως (βλέπε Διάγραμμα 3 και Χάρτη 1).

– Στην πορεία αυτής της προσπάθειας δεν έλειψαν βέβαια και οι ανασταλτικές πτυχές, οι υπεραισιόδοξες αρχικές προβλέψεις, η υποτίμηση εμποδίων και συνειδητών παρεμβολών του κυκλώματος εμπορίας της γης, οι γραφειοκρατικές, διοικητικές δυσλειτουργίες, λάθη, ατολμίες και καθυστερήσεις και οι γνωστές επικλήσεις του "πολιτικού κόστους".

Αιχμή των ολιγωριών και των υπονομεύσεων του ν. 1337/1983 και της Ε.Π.Α. υπήρξε η περίοδος 1990–1993, με τη δημιουργία μιας νέας γενιάς αυθαιρέτων και την υποβάθμιση έως τελμάτωση της προσπάθειας κατοχύρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας.

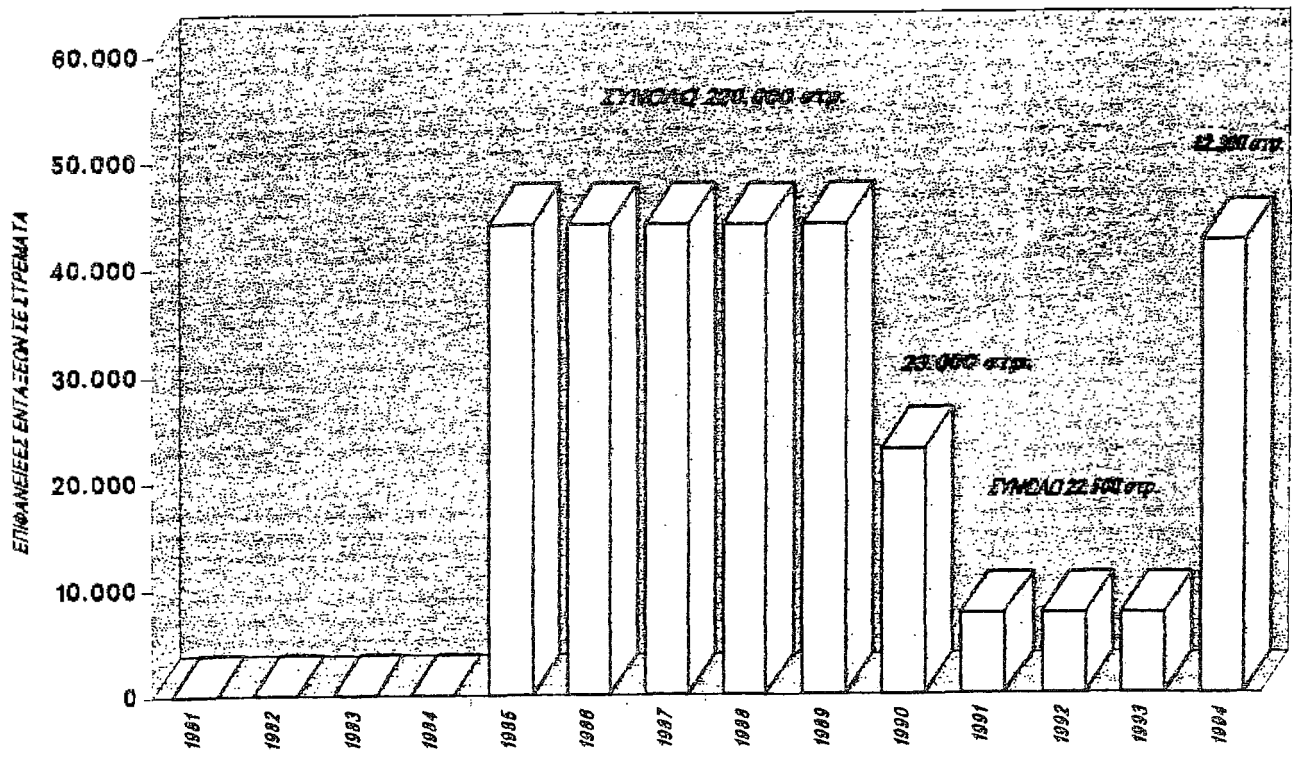
Β5. Στα συνοδεύοντα αυτή την έκθεση Διαγράμματα 2, 3, 4 και 5, όπως και στο συγκεντρωτικό πίνακα που ακολουθεί, (τα οποία δείχνουν το ρυθμό έγκρισης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), Πολεοδομικών Μελετών Επέκτασης του σχεδίου (Π.Μ.Ε.), Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), Πράξεων Εφαρμογής των σχεδίων κατά τις περιόδους 1983–89, 1990–93) φαίνεται η υποβάθμιση και η τάση για τελμάτωση της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." την περίοδο 1990–93.

– Ωστόσο, είναι σαφές ότι οι νέες αντιλήψεις για καθιέρωση και εφαρμογή του Δημοκρατικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού *με κύρια συνιστώσα την προστασία* του περιβάλλοντος βρίσκουν πλέον πρόσφορο έδαφος στην πλειοψηφία των πολιτών, αλλά και σε πολλούς εκπροσώπους του πολιτικού κόσμου, της τοπικής αυτοδιοίκησης, των επιστημονικών φορέων, με αποτέλεσμα τη μη επικράτηση των παγιδεύσεων και υπονομεύσεων που αναφέρθηκαν. Αλλά και το Συμβούλιο της Επικρατείας εφαρμόζοντας τις συνταγματικές διατάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος έθεσε φραγμούς στις υπονομεύσεις αυτές.

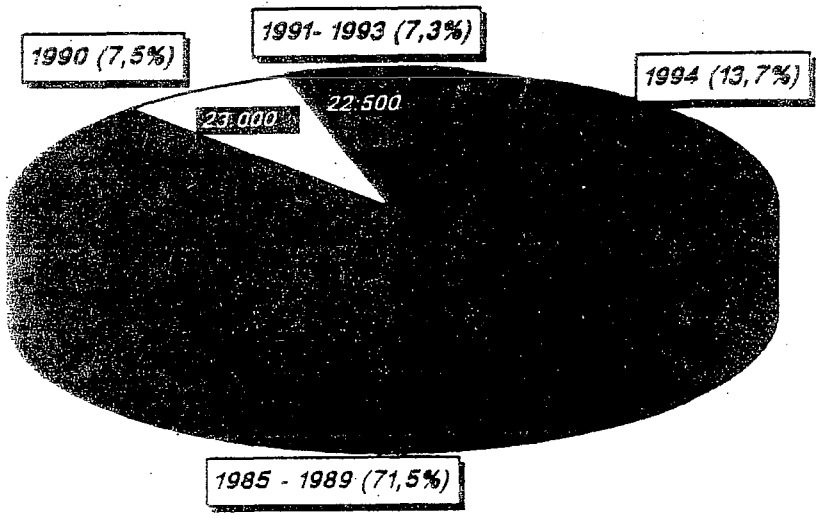
– Από το τέλος του 1993, μια νέα κοινή προσπάθεια για τη βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πολεων και οικισμών μας βρίσκεται σε εξέλιξη.

ΙΑΓΡΑΜΜΑ: 3

ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΟΡΕΙΑΣ ΕΝΤΑΞΕΩΝ

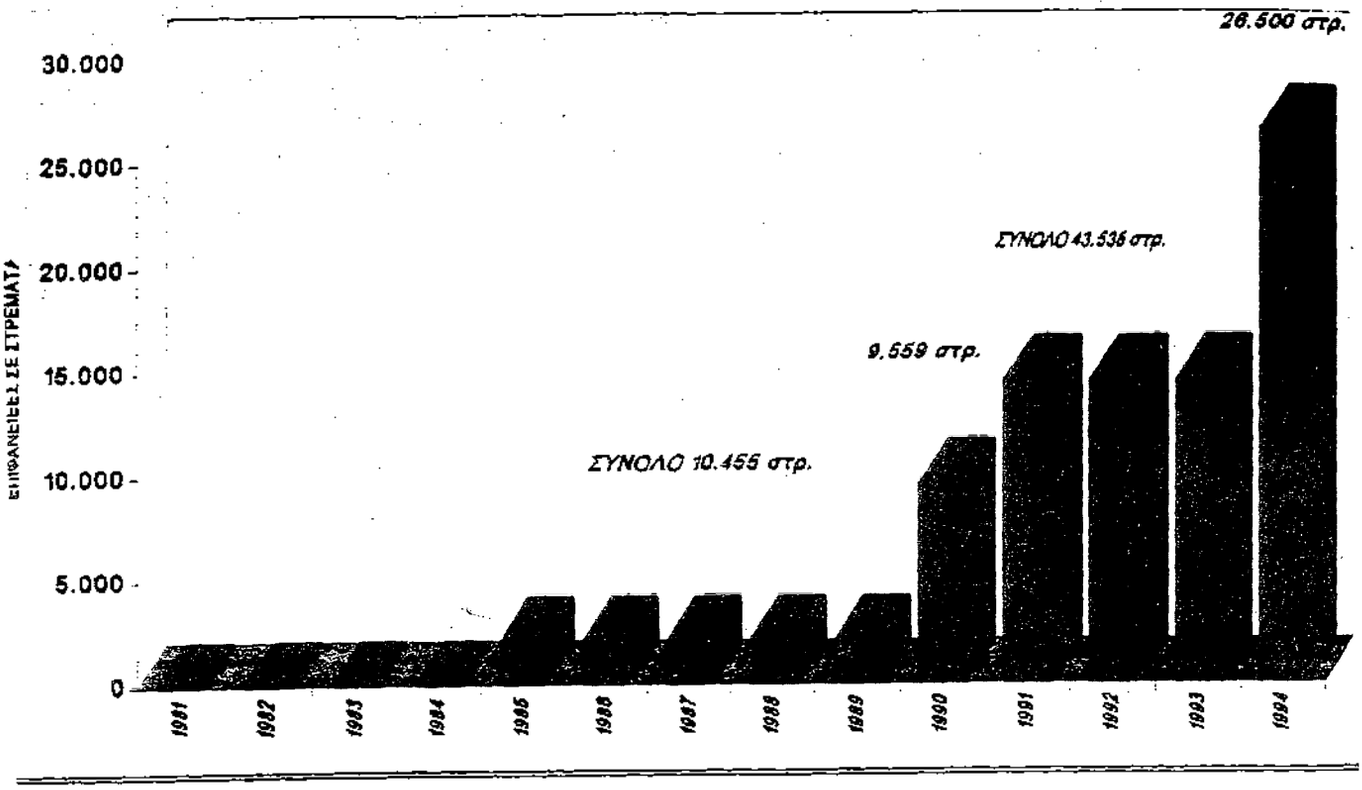


ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΕΝΤΑΞΕΩΝ

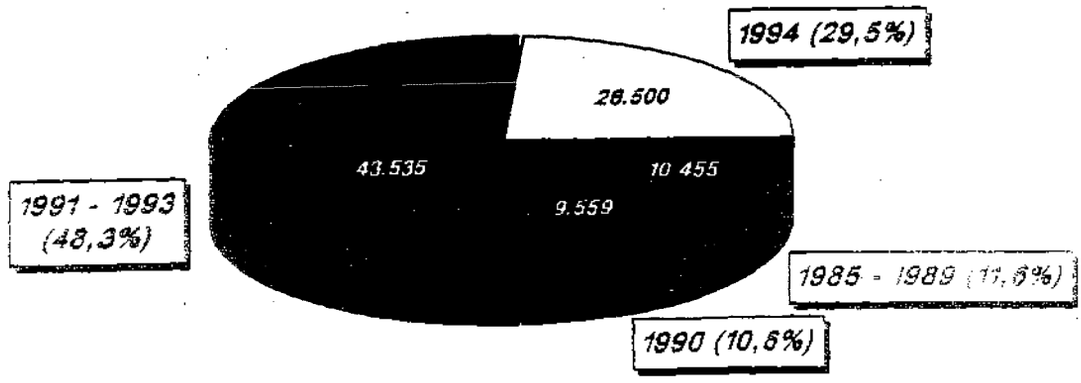


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ: 4

ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ (Π.ΕΦ.)
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΟΡΕΙΑΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ Π.ΕΦ.

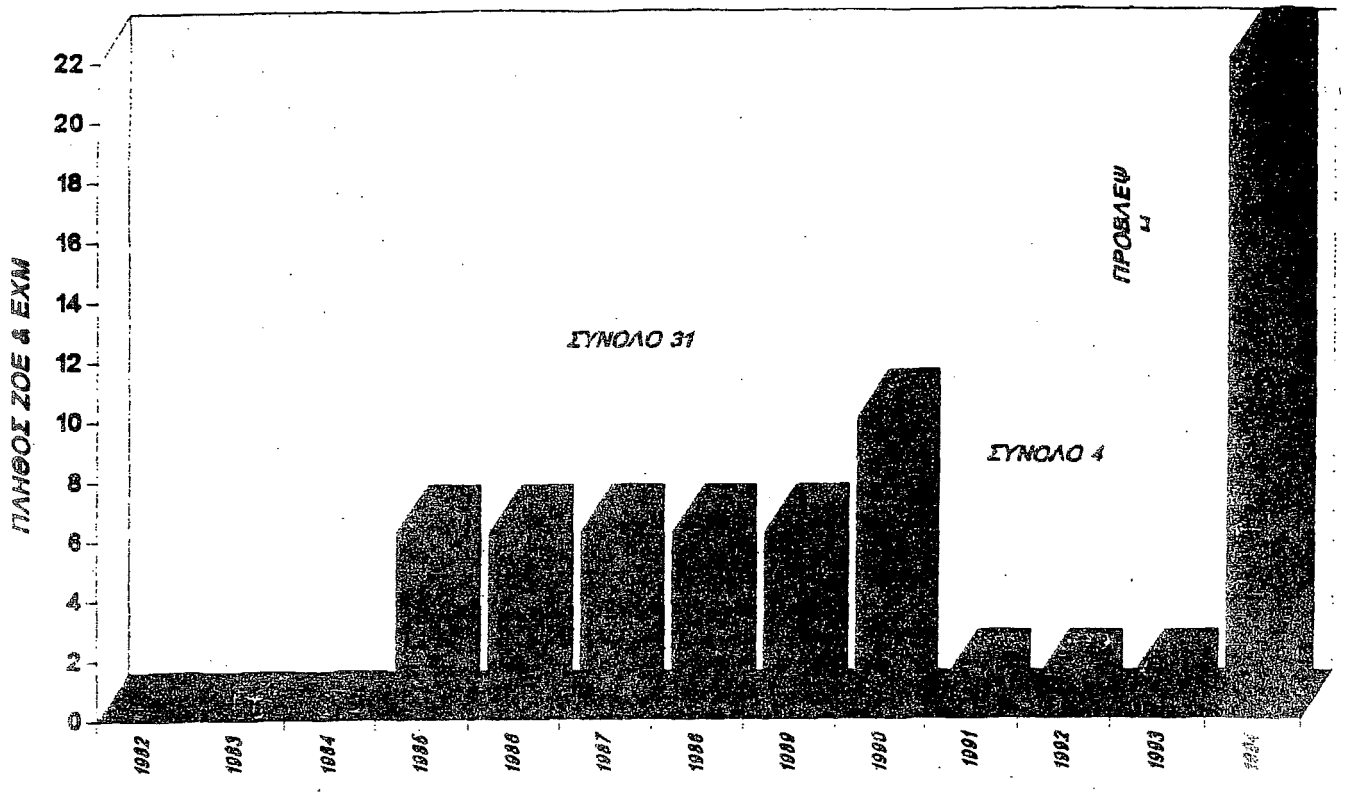


ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ Π.ΕΦ.

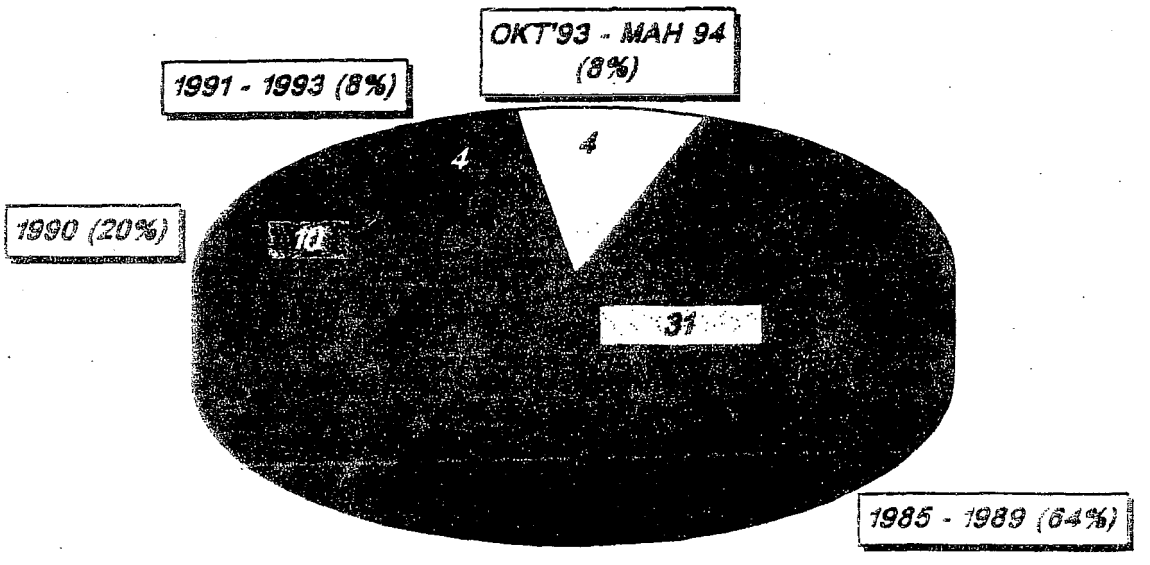


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ:5

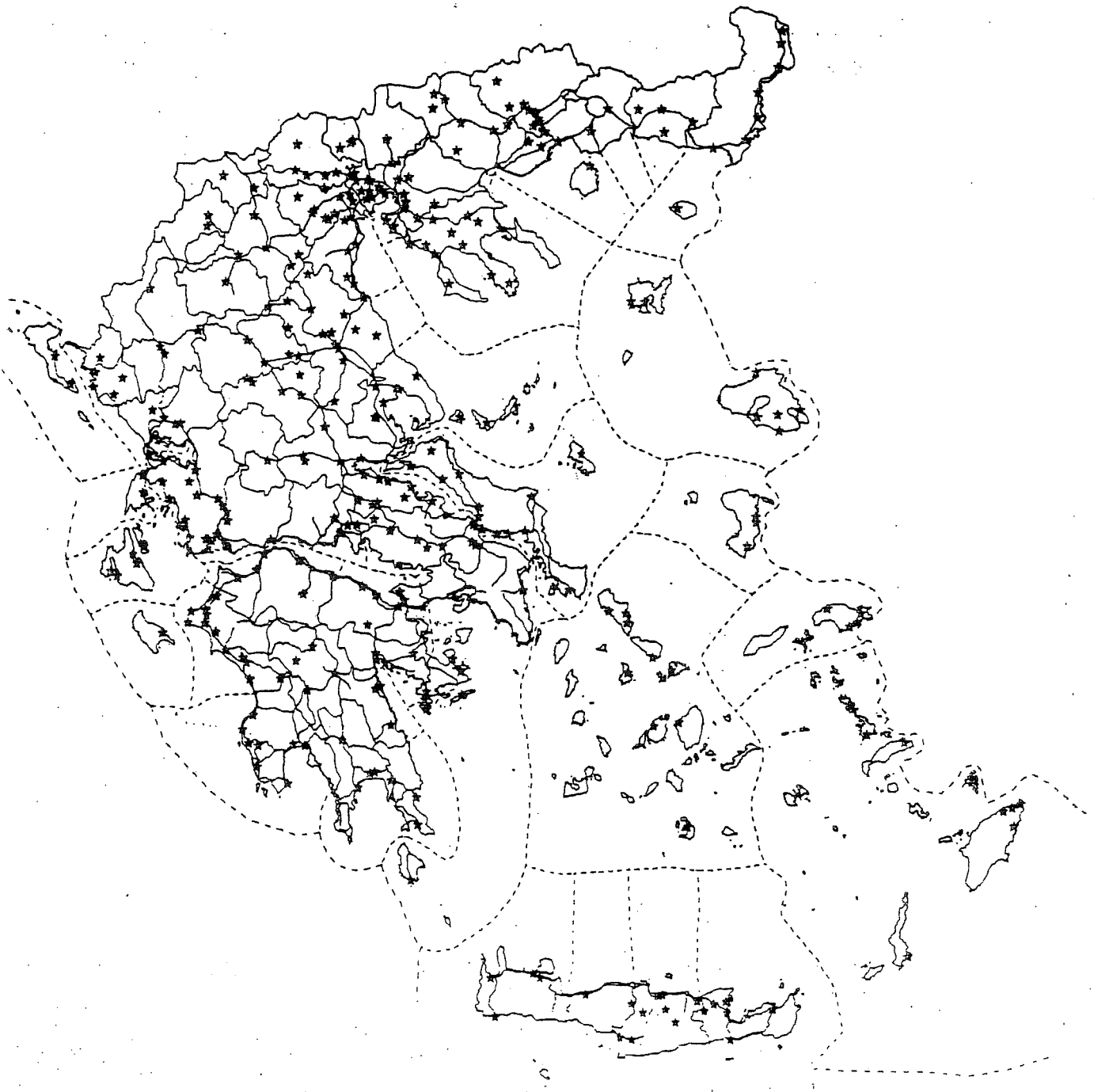
ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΖΟΕ-Π.Κ. & ΕΧΜ-ΖΟΕ (ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ) (ΖΟΕ & ΕΧΜ)
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΟΡΕΙΑΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ ΖΟΕ & ΕΧΜ



ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΖΟΕ & ΕΧΜ



ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ & ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗΣ ΤΩΝ 5.000 ΣΤΡΕΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΑΠΟ 1983 ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 1337/83

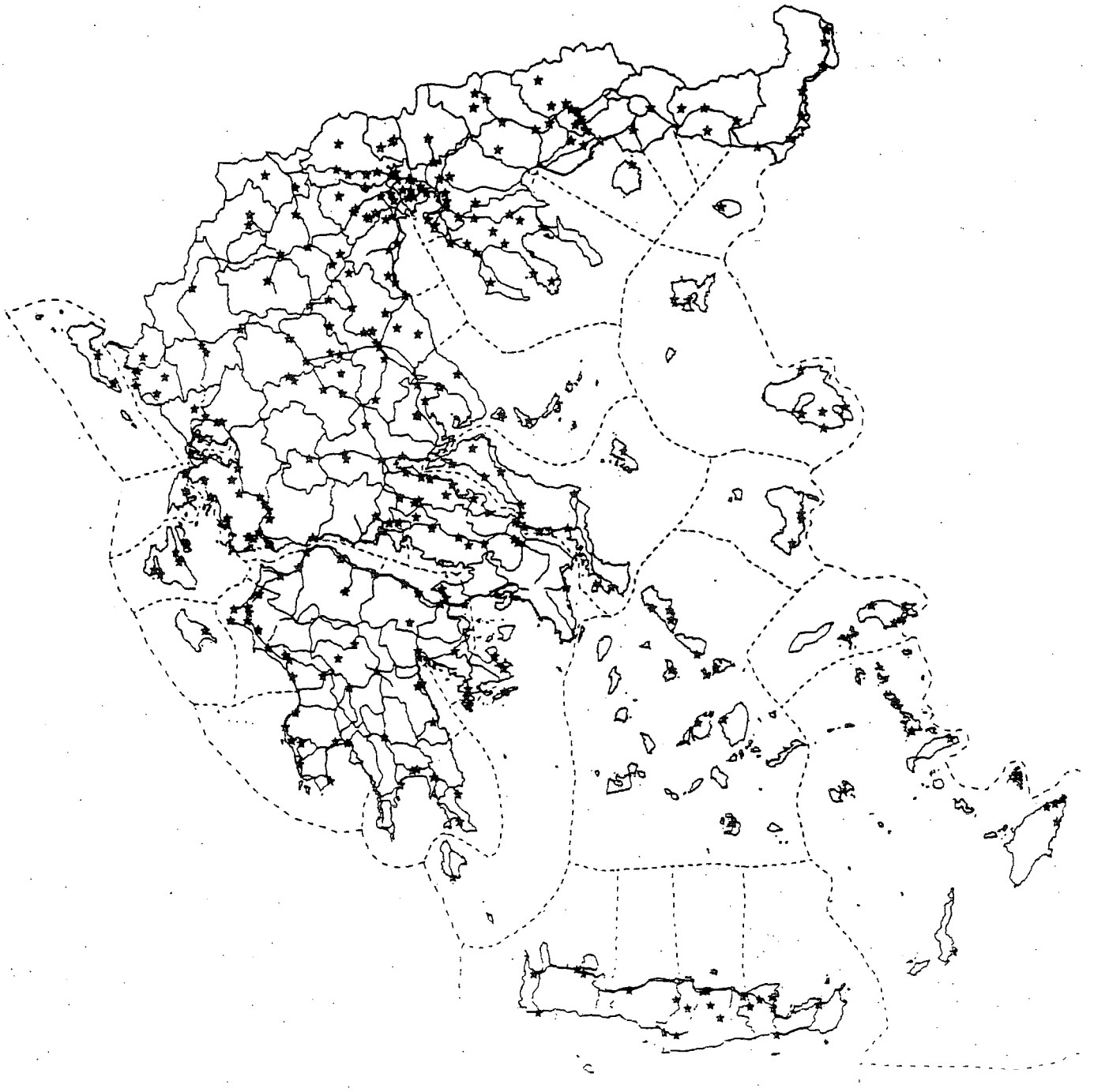


ΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ
ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΕΣ ΑΠΟ 5.000 ΣΤΡΕΜΑΤΑ

ΑΘΗΝΑ ΙΟΥΛΙΟΣ 1995

0 100000 200000

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ & ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗΣ ΤΩΝ 5.000 ΣΤΡΕΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΑΠΟ 1983 ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 1337/83



* ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ
▽ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΕΣ ΑΠΟ 5.000 ΣΤΡΕΜΑΤΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΡΑΣΗΣ. ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ενα Ολοκληρωμένο Πρόγραμμα Δράσης για συστηματική εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού βρίσκεται ήδη σε πλήρη εφαρμογή.
Οι στόχοι, τα μέτρα, οι προτεραιότητες, οι δράσεις και δεσμεύσεις είναι συγκεκριμένες:

Γ1. Η ολοκληρωμένη εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού πάνω στην αστική γη, σύμφωνα με τους στόχους του ν. 1337/1983, τις κατευθύνσεις της Ε.Π.Α. και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της κάθε πόλης.

Γ2. Η συστηματική και ριζική αντιμετώπιση της διαχείρισης και διαχείρισης των περιοχών έξω από τα αστικά κέντρα.
Απόλυτη προτεραιότητα έχουν οι:
- Περιαστικές περιοχές
- Τουριστικές περιοχές και
- Οι περιοχές με αυξανόμενη ζήτηση για παραθεριστική κατοικία.

Γ3. Η σταδιακή ανάπλαση, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων των πόλεων, που αποτελούν την καρδιά της οικονομικής, πολιτιστικής και κοινωνικής ζωής της πόλης.
Ιδιαίτερη έμφαση προσελκύει η αναβίωση και αποκατάσταση των ιστορικών πυρήνων, των πολιτιστικών χώρων και των παραδοσιακών οικισμών μέσα στα κέντρα των πόλεων.

Γ4. Η σχεδιασμένη αντιμετώπιση της πολεοδόμησης και οργάνωσης "παραγωγικών πάρκων" (βιοτεχνικά, βιομηχανικά, τεχνολογικά, εμπορικά κ.ά.).
Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην πρόβλεψη των αντίστοιχων υποδομών τόσο "μέσα στις πόλεις" όσο και την "αστική περιφέρεια". Βασικό στοιχείο αποτελεί το οριστικό πέρασμα από την άναρχη εγκατάσταση και διασπορά βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε "βιομηχανικές νεφώσεις" στις περιοχές κατοικίας, την κατοχύρωση της περιβαλλοντικής, παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής στις πόλεις μας.

Γ5. Η διαρκής προσπάθεια με συγκεκριμένες παρεμβάσεις για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος στις πιο προβληματικές περιοχές.
Βασική θέση μας και υποχρέωση της πολιτείας είναι να ξεπεραστούν τα "γκέτο" και οι προβληματικοί "θύλακες" με τα πρωτόγνωρα και εκρηκτικά φαινόμενα της αποξένωσης και της βίας μέσα στην πόλη. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη διασφάλιση της "κοινωνικής συνοχής", της ασφάλειας και των ανθρώπινων δεσμών στην πόλη, τη συνοικία και τη γειτονιά.

Γ6. Η σταδιακή διαμόρφωση σε όλες τις πόλεις ενιαίου βασικού δικτύου πρασίνου και χώρων πολιτιστικής ζωής και κοινωνικών δραστηριοτήτων.
Με αυτήν την επιλογή η κάθε πόλη κατακτά τη δική της ταυτότητα και φυσιογνωμία, διαθέτοντας τους δικούς της διάκριτους, φυσικούς, πολιτισμικούς, ιστορικούς και "αισθητικά αναβαθμισμένους" πόρους.

Γ7. Η ένταξη και συσχέτιση των αστικών κέντρων της χώρας μας σε "δίκτυα πόλεων", όπως η βασική τους κατάταξη σε επίπεδο περιφέρειας και νομού συμπληρωματικότητας των προβλημάτων, των προγραμματισμών, των σχεδιασμών και των αντιμετωπίσεων και λύσεων.

Γ8. Η ένταξη και συσχέτιση των μεγάλων, μεσαίων και ιστορικών πόλεών μας στα υπαρκτά ή προβλεπόμενα Ευρωπαϊκά δίκτυα πόλεων ή και στα αναπτυσσόμενα "Μεσογειακά και Βαλκανικά Δίκτυα Πόλεων".

Γ9. Η αναζωογόνηση των περισσότερων οικισμών του αγροτικού χώρου με τη σταδιακή διαμόρφωση και ανάπτυξη "Ανοικτών Πόλεων" κατά ομάδες οικισμών που συνιστούν "γεωγραφικές" και τοπικές αναπτυξιακές ενότητες στα πλαίσια των αναπτυξιακών συνδέσμων.
Αφετηρία και πρόπλασμα της νέας μορφής ανάπτυξης του αγροτικού χώρου με την μορφή των "Ανοικτών Πόλεων" αποτελούν τα θεσμοθετούμενα πλέον "Συμβούλια Περιοχής". Ωστόσο, η νέα μορφή οικιστικής και γενικότερης ανάπτυξης του αγροτικού χώρου θα ολοκληρωθεί με τη σχεδιασμένη χωρική και παραγωγική συγκρότηση της "Ανοικτής Πόλης".

Γ10. Η ολοκληρωμένη αποκέντρωση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων και πόρων που προωθείται με την:
- Ενίσχυση των Δήμων και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, για την οργάνωση υπηρεσιών προγραμματισμού και περιβαλλοντικού - πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Απόδοση όλων των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων στην Τοπική Αυτοδιοίκηση κάτω από την έγκριση του Γ.Π.Σ..

Γ11. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα στο 1994 προώθησε τους παραπάνω στόχους του Ολοκληρωμένου Προγράμματος Δράσης και έκανε τα πρώτα σημαντικά βήματα, κυριότερα των οποίων είναι:

Η ΨΗΦΙΣΗ ΑΠΟ ΤΗ ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ ΤΡΙΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ:

- Ο ν. 2242/1992 για την "Πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας" που ανέτρεψε τις αντισυνταγματικές διατάξεις και πολιτικές της περιόδου "Κατσιγιάννη".
- Ο ν. 2300/1995 που αποτελεί το νέο πλαίσιο για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.
- Ο ν. 2308/1995 για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

ΜΕΣΑ ΣΤΟ 1994 ΕΓΚΡΙΘΗΚΑΝ:
- Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια 33 πόλεων έναντι 25 που είχαν προβλεφθεί.
- Απέκτησαν Σχέδιο Πόλεως 42.300 στρέμματα έναντι 45.000 στρεμμάτων που είχαν ενταχθεί ολόκληρη την τετραετία 1990-94.
- Οι Πράξεις Εφαρμογής σε 50 γειτονιές συνολικής έκτασης 26.500 στρεμμάτων έναντι 53.094 στρεμμάτων που είχαν κυρωθεί ολόκληρη την τετραετία 1990-93.

Γ12. Προχώρησε στην οριστικοποίηση των περιοχών που πρόκειται να πολεοδομηθούν

- Αυτές οι περιοχές καλύπτουν μαζί με την ολοκλήρωση της Α' φάσης της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α." τις ανάγκες σε πρώτη και δεύτερη κατοικία. Επίσης, αυτές οι περιοχές πολεοδομούνται σύμφωνα με συγκεκριμένες αρχές και κατευθύνσεις (μιας και αποτελούν περιοχές με υψηλή οικιστική ανάπτυξη και ζήτηση).
Το πρόγραμμα αυτό για την περίοδο 1994 - 97

- ΑΝΑΘΕΣΗ 102 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α' ΚΑΙ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ συνολικής έκτασης 103.410 στρεμμάτων σε 22 νομούς της χώρας
- ΑΝΑΘΕΣΗ 10 ΜΕΛΕΤΩΝ για ΒΙ.ΠΑ. και ΒΙ.Ο.ΠΑ. σε 15 περιοχές του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 22.765 στρεμμάτων.

Το πρόγραμμα αυτό παρουσιάζεται ολοκληρωμένα (Πίνακας 2), αποτελείται από 102 μελέτες συνολικής έκτασης 103.410 στρεμμάτων και έχει συγκεκριμένες αναφορές σε τέσσερις θεματικές ενότητες.

Τον Δεκέμβριο του 1994 έγιναν οι Αναθέσεις για 45 μελέτες με το σύστημα του "πακέτου μελετών" (το "πακέτο" περιλαμβάνει κτηματογραφικά διαγράμματα, πολεοδομική μελέτη, πράξεις εφαρμογής) για περιοχές πρώτης και δεύτερης κατοικίας 32.810 στρεμμάτων και προϋπολογισμού περίπου 2,2 δισ. δρχ..

Οι μελέτες αυτές θα γίνουν με σύγχρονες τεχνολογικές μεθόδους και με ψηφιακά συστήματα και θα έχουν σαν άμεσο αποτέλεσμα τόσο την ακρίβεια των στοιχείων όσο και τη μεγάλη σχετικά ταχύτητα εκπόνησης που υπολογίζεται σε χρονικό διάστημα 22 μηνών, με την εφαρμογή του σχεδίου στο έδαφος (Πράξη Εφαρμογής).

Από αυτό το χρονικό διάστημα των 22 μηνών, οι 16 μήνες είναι καθαρό διάστημα εκπόνησης των μελετών (την ευθύνη φέρει αποκλειστικά το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων) και οι 6 μήνες το χρονικό διάστημα που απαιτείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την ανάρτηση των μελετών και την εκδίκαση των ενστάσεων από την τοπική αυτοδιοίκηση.

Για να υπάρχει αίσθηση και σύγκριση με τους χρόνους και τους ρυθμούς άλλων εποχών, επισημαίνουμε ότι ο αντίστοιχος συνολικός μέσος χρόνος εκπόνησης των μελετών της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α." (Κτηματογράφηση, Πολεοδομική Μελέτη, Πράξη Εφαρμογής) κυμαίνεται στην καλύτερη των περιπτώσεων 3,5 - 4 χρόνια.

Το συνολικό κόστος 13 δισ. δρχ. του προγράμματος θα καλυφθεί από το Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και τις δημόσιες επενδύσεις.

Γ13. Έτσι, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων προχωρεί στην υλοποίηση του Προγράμματος 1994 - 97 για την ολοκλήρωση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού και την εφαρμογή του με τις εξής δεσμεύσεις:

- Με την ένταξη μέχρι σήμερα 320.000 στρεμμάτ στο "σχέδιο πόλεως" από το αρχικό πρόγραμμα π "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α." π ξεκίνησε το 1983.

Είναι γνωστό ότι οι στόχοι της "Επιχείρησης Πολε δομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α." περιελάμβαναν την υ πόδοση πολεοδομημένης της γης συνολικής έκτασι 410.000 στρεμμάτων. Κατά συνέπεια υπολείπον 90.000 στρέμματα για να ολοκληρωθεί το αρχι πρόγραμμα της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρ τηση-Ε.Π.Α.", όπως αυτό είχε προσδιορισθεί το 198

- Με την πολεοδόμηση και εφαρμογή των νέ μελετών για 103.410 στρέμματα για περιοχές πρώτ και δεύτερης κατοικίας.

Αυτές οι περιοχές συμπεριλαμβάνονται σε εγκεκρ μένα Γ.Π.Σ. (για την Α' κατοικία) και σε Ζ.Ο.Ε. (για Β' κατοικία), όπως προέκυψαν κατά τη δυναμική εξέλι της Ε.Π.Α..

- Με την πολεοδόμηση των περιοχών, που προκύψουν από τον εν εξελίξει Χωροταξικό Σχεδιασ και από τις υπό εκπόνηση ειδικές Χωροταξικές Μελ τες, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ζώνες Οικιστικ Ελέγχου (σύμφωνα με ορισμένες προβλέψεις η πολε δομική γη που θα προκύψει από αυτές τις διαδικασί μπορεί να φθάσει περίπου σε 80 - 90 χιλιάδ στρέμματα).

Γ14. Αυτές οι τρεις φάσεις του Ολοκληρωμένο Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

- Συμβαδίζουν με τη δυναμική εξέλιξη της "Επιχε ρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση-Ε.Π.Α.".
- Περιλαμβάνουν περίπου 600.000 στρέμματα, 320.0 από το μέχρι σήμερα της Ε.Π.Α., 90.000 από υπόλοιπο της Ε.Π.Α., 103.410 από τις νέες Αναθέσε Μελετών για την Επέκταση Σχεδίων Πόλεων, καθ και από 80.000 - 90.000 στρέμματα από τον εν εξελίξ Χωροταξικό Σχεδιασμό - Ε.Χ.Μ., Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε πολεοδομημένη γη σε όλη τη χώρα για Α' και κατοικία.
- Καθορίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις όπ και τις εισφορές σε γη και σε χρήμα έτσι ώστε ν ξέρουν οι Έλληνες πού, πώς και πότε μπορούν ν καλύψουν τις οικιστικές τους ανάγκες.
- Θέτουν οριστικό τέλος σε κάθε απόπειρα δημιουρ γίας τετελεσμένων γεγονότων με παράνομα και αυθα ρετα κτίσματα τόσο στις αστικές όσο και στις "εξωα στικές" που δέχονται έντονα οικιστικές πιέσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΖΩΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ - ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΕΣ (ΖΟΕ), ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ - ΖΟΕ (ΕΧΜ), ΓΕΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ (ΓΠΣ), ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ (ΕΣΠ) ΚΑΙ ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ (ΠΕΦ)

Α/Α	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΑ	1994 - 1984	1985 - 1989	1990	1991 - 1993	ΟΚΤ. '93 - ΙΟΥΛ. '94	ΣΥΝΟΛΟ 1994
1	ΖΟΕ - ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΕΣ	-	25	7	2	2	2
2	ΕΧΜ - ΖΟΕ	-	6	3	2	3	24 (υπό εκπόνηση. Α΄ εξάμηνο 1995 ολοκλήρωση)
3	ΓΠΣ	-	368	23	18	18	33
4	ΕΣΠ (Α΄ + Β ΚΑΤΟΙΚΙΑ)	250.000 στρ.	220.000 στρ.	23.000 στρ.	22.000 στρ.	29.662 στρ. 52 μελέτες	42.300 στρ. 99 μελέτες
5	ΠΕΦ	-	10.455 στρ. 27 μελέτες	9.559 στρ. 21 μελέτες	43.535 στρ. 82 μελέτες	10.300 στρ. 28 μελέτες	26.500 στρ. 50 μελέτες

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
(Κτηματογραφικά διαγράμματα, πολεοδομική μελέτη, πράξη εφαρμογής)

			Αρ. μελετών	Εκταση στρ.
I.	**ΝΕΕΣ ΑΝΑΘΕΣΕΙΣ (ΠΑΚΕΤΟΥΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΤΗΜ. ΠΜΕ ΚΤΛ.)**			
	Α' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	3	1.390
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	7	5.600
	Β' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	5	1.470
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	32	24.350
				32.810
II.	**ΝΕΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΝΤΑΓΜΕΝΕΣ ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΥΠΕΧΩΛΕ ΚΑΙ ΕΧΟΥΝ ΑΝΑΤΕΘΕΙ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΟΤΑ (ΠΑΚΕΤΟ)**			
	Α' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	6	7.600
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	7	5.390
	Β' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	2	3.800
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	-	-
				16.790
III.	**ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ (Ιανουάριος 1995)**			
	α) ΠΜΕ που έχουν κτηματογραφικά β) ΠΜΕ που εκκρεμούν (με ανοικτές ή όχι συμβάσεις) γ) ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ μελέτες που εκκρεμούν με ανοικτές ή όχι συμβάσεις			
	Α' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	2	1.800
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	17	25.610
	Β' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	5	4.700
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	16	17.400
	ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	10	22.765
				72.275
IV.	**ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΟΥ ΘΑ ΠΡΟΣΘΗΘΟΥΝ ΓΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΥΠΟ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΠΣ ΚΑΙ ΖΟΕ (Α' εξάμηνο 1995)**			
	Α' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	1	600
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	-	-
	Β' ΚΑΤ.	Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ	5	3.700
		ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ	-	-
				4.300
	Γενικό σύνολο (αρ. μελετών 112)			**126.175 στρ.**

Δ. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ – Ο ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ

Δ1. Οι προηγούμενες επισημάνσεις συσχετίζονται με ορισμένα χαρακτηριστικά και κατευθύνσεις του σύγχρονου προβληματισμού στην Ευρωπαϊκή Ένωση για την Αειφόρο Οικιστική Ανάπτυξη και οδηγούν σε ορισμένα συμπεράσματα και σε ορισμένες αναθεωρήσεις. Επίσης η επισήμανση των σημαντικών αποτελεσμάτων, αλλά και συγκεκριμένων "περιορισμών" και αδυναμιών της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." και του εκσυγχρονιστικού οικιστικού θεσμικού πλαισίου της δεκαετίας του '80 (ν. 1337/1983), καθιστούν εμφανή την αναγκαιότητα ενός ολοκληρωμένου και οριστικού οικιστικού νόμου με όραμα τον ολοκληρωμένο οικιστικό σχεδιασμό των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών αυτής της χώρας και τη Δημοκρατική του διαχείριση.

– Έχει ήδη τονισθεί ότι διανύουμε μια περίοδο συνεχούς διεύρυνσης των δυνατοτήτων της ελληνικής περιφέρειας και βαθμιαίας αλλά ορατής αναβάθμισης της σημασίας και του ρόλου:

– Των μικρών και μεσαίων αστικών κέντρων.

– Των τοπικών αστικών δικτύων.

– Αναπτυσόμενων λειτουργικών ομάδων μικρών οικισμών του αγροτικού – τουριστικού χώρου (Ανοικτών Πόλεων).

Δ2. Οι πιέσεις για άναρχη, ασχεδίαστη εξάπλωση της οικιστικής ανάπτυξης, ιδιαίτερα στις περιοχές με υψηλή ζήτηση (τουριστικές, παραλιακές, περιαστικές, περιοχές χαρακτηριστικές για την ποιότητα του φυσικού τους τοπίου, περιοχές με πλουτοπαραγωγικούς πόρους) τείνουν να εκμηδενίσουν τις εναπομένουσες εκτάσεις τοπίων φυσικού κάλλους, φυσικής ζωής, γεωργικής γης και γης υψηλής παραγωγικότητας, ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων, παραλιακών ζωνών, εάν δεν κατοχυρωθεί άμεσα ο πολεοδομικός σχεδιασμός σε όλες τις ενότητες του αστικού χώρου, αλλά και στο μεγαλύτερο δυνατό αριθμό των χωρικών ενοτήτων του μη αστικού – αγροτικού χώρου.

– Αυτή την ανάγκη έρχεται να καλύψει το παρόν νομοσχέδιο που σηματοδοτείται από τη φιλοσοφία, τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις του ν. 1337/1983 και της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α.".

Μέσα από τις διατάξεις του επιδιώκεται η ολοκλήρωση, η βελτίωση και η προσαρμογή στις σύγχρονες απαιτήσεις του Οικιστικού και Πολεοδομικού Θεσμικού πλαισίου των αρχών της δεκαετίας του '80.

– Από το σκοπό του νομοσχεδίου (άρθρο 1 παρ.1) και από τη διάρθρωσή του, αναδεικνύεται η επιδίωξη ο νόμος αυτός να αποτελέσει το σύγχρονο, ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο για τον αποκεντρωμένο, αποτελεσματικό Δημοκρατικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό, διαπνεόμενο από τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών μας.

– Ας σημειωθεί ότι ο ν. 1337/1983 είχε χαρακτηρισθεί από τον εμπνευστή του, τον αείμνηστο Αντώνη Τρίτση, ως "μεταβατικός" και ότι η αποτίμηση των αποτελεσμάτων του, μέσω της "Επιχείρησης Πολεοδομική Ανασυγκρότηση–Ε.Π.Α." (μετά από αρκετά χρόνια) θα οδηγούσε στον οριστικό οικιστικό νομό.

Δ3. Οι προηγούμενες αναφορές όσο και παλαιότερες κριτικές για την Πολεοδομική μας Νομοθεσία έχουν προσδιορίσει συγκεκριμένες ελλείψεις και ανεπάρκειές της.

Αυτές οι ελλείψεις και οι ανεπάρκειες είναι οι εξής:

χωροταξικής οργάνωσης και περιβαλλοντικής ανασυγκρότησης (δηλαδή Ρυθμιστικών Σχεδίων) για τις ευρύτερες περιοχές των μεγάλων πολεοδομικών συγκροτημάτων της ελληνικής περιφέρειας και κυρίως εκείνων με τη μεγαλύτερη διεθνή ή διαπεριφερειακή σημασία (ευρύτερες περιοχές Πάτρας, Ηρακλείου Κρήτης, Λάρισας, Ιωαννίνων, Βόλου, Καβάλας κ.λπ.).

β. Οι ελλείψεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, τα οποία μέχρι τώρα καλύπτουν μόνο τις προς πολεοδόμηση περιοχές και όχι συνολικά τον περιαστικό χώρο, με αποτέλεσμα ο σχεδιασμός των ευρύτερων περιοχών των αστικών κέντρων να μην είναι συνολικός και ολοκληρωμένος.

γ. Η καθολική έλλειψη γενικότερου σχεδιασμού του μη αστικού χώρου. Συγκεκριμένα, δεν υπάρχει μέχρι τώρα ένα αντίστοιχο προς το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) γενικής οικιστικής οργάνωσης για ολόκληρη την περιοχή του "Συμβουλίου Περιοχής" ή για καθεμιά χωρική ενότητα γειτονικών οικισμών και κοινοτήτων (για τις αναπτυσσόμενες "Ανοικτές Πόλεις"). Αποτέλεσμα αυτής της έλλειψης είναι οι οριοθετήσεις και οικιστικές επεκτάσεις (ιδιαίτερα των παραλιακών και αναπτυσσόμενων οικισμών) να γίνονται άναρχα, χωρίς συνολικότερες κατευθύνσεις, χωρίς επιτελικό σχεδιασμό, με ιδιαίτερα αρνητικές συνέπειες για το φυσικό περιβάλλον και τους πλουτοπαραγωγικούς πόρους της ελληνικής υπαίθρου.

δ. Η παντελής έλλειψη ειδικού νομοθετικού πλαισίου για αναπλάσεις υποβαθμισμένων εντός σχεδίου περιοχών, κέντρων πόλεων, κέντρων πολεοδομικών ενοτήτων, ζωνών ειδικών χρήσεων κ.ά., σε μια εποχή που τα προβλήματα στις κεντρικές και παλιότερες περιοχές των πόλεων εντείνονται.

ε. Οι ελλείψεις οι σχετικές με ειδικότερες ρυθμίσεις για τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσα στις αστικές και περιαστικές ζώνες, με αποτέλεσμα την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από τη μη σχεδιασμένη συσσώρευση παρόμοιων δραστηριοτήτων και τη διόγκωση των δυσλειτουργιών στην ίδια την ανάπτυξή τους.

στ. Με την έναρξη λειτουργίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, την προοπτική λειτουργίας των Συμβουλίων Περιοχής και της ενισχυμένης πλέον και διοικητικά περιφέρειας, είναι απαραίτητη η απόδοση συγκεκριμένων αρμοδιοτήτων και πόρων. Είναι αναγκαίο να αποκτήσουν οντότητα αυτοί οι βαθμοί Αυτοδιοίκησης και αποσυγκεντρωμένης Διοίκησης καθώς και τη δυνατότητα δημιουργίας Ν.Π.Δ.Δ. που θα προωθούν την υλοποίηση του Γενικού Σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο.

ζ. Η παντελής έλλειψη θεσμοθέτησης πολεοδομικών σταθερότυπων και ορίων κορεσμού χωρικών δραστηριοτήτων και πυκνοτήτων πληθυσμού.

Αυτές τις ελλείψεις και μια σειρά άλλες ειδικότερες συμπληρώσεις της οικιστικής νομοθεσίας έρχεται να καλύψει το παρόν νομοσχέδιο.

Ε. ΟΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Ε1. Συγκεκριμένα, οι κύριες κατευθυντήριες αρχές του που περιγράφονται αναλυτικά πιο κάτω είναι οι εξής τέσσερις:

α. Η διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών αυτής της χώρας διαμέσου της κατοχύρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού σε ολόκληρο τον περιαστικό, αλλά και στο μη αστικό – αγροτικό χώρο.

β. Η προώθηση της εφαρμογής και διαχείρισης αυτού του σχεδιασμού μέσα από την οργάνωση και ενεργο–

δυνατή αποκέντρωση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων και πόρων.

γ. Η ειδική έμφαση στη δημιουργία θεσμικού πλαισίου, στην προώθηση και εφαρμογή αναπλάσεων σε σημαντικούς πόλους των αστικών κέντρων (κέντρα πόλεων, συνοικιών κ.λπ.) και σε υποβαθμισμένες πολεοδομικές τους ενότητες. Ειδική προτεραιότητα δίνεται στην εξασφάλιση των φυσικών στοιχείων μέσα στην πόλη, μεγάλων χώρων πρασίνου και στην ανάδειξη των ιστορικών, πολιτιστικών και αρχιτεκτονικών της στοιχείων.

δ. Η διασφάλιση της οικονομίας των οικιστικών επεκτάσεων, η οποία θα συμβάλει στην καλύτερη οργάνωση και διαχείριση του οικιστικού χώρου, στην εξυγίανση της οικονομίας της πόλης και στη διατήρηση και παραγωγικότερη αξιοποίηση των πλουτοπαραγωγικών πόρων του ευρύτερου αστικού χώρου.

Ε2. Βιώσιμη ανάπτυξη πόλεων και οικισμών

Ο πρώτος στόχος (η βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών) επιδιώκεται να υλοποιηθεί με την καθιέρωση και ενεργοποίηση του σχεδιασμού σε ολόκληρο τον ελληνικό χώρο. Μέχρι σήμερα και από την ισχύ του ν. 1337/1983, τα γενικά, επιτελικά πολεοδομικά σχέδια έχουν εμβέλεια μόνο μέχρι τα όρια της επέκτασης του σχεδίου πόλεως.

– Συγκεκριμένα, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) (του ν. 1337/1983) δεν ρυθμίζουν χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εκτός των ορίων τους, δηλαδή εκτός των ορίων επέκτασης του σχεδίου πόλεως.

Μόνο γύρω από λίγες πόλεις και σε ορισμένες περιοχές Β' κατοικίας ή γύρω από προστατευτέες περιοχές έχουν εγκριθεί περί τις 35 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) (άρθρο 29 του ν. 1337/1983) με τις οποίες επιβάλλονται ρυθμίσεις σε σχέση με χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης, ελάχιστα όρια κατάτμησης κ.ά..

– Η αντιμετώπιση του περιαστικού χώρου με άλλο – αποσπασματικό – σχέδιο-μελέτη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) που δεν περιέχεται στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), σε συνάρτηση με τον προστατευτικό χαρακτήρα της δεν λειτουργούσε αποτελεσματικά προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης και προστασίας των φυσικών και άλλων πλουτοπαραγωγικών πόρων των ευρύτερων αστικών περιοχών και συνέτεινε σε τεχνικά διλήμματα και αγκυλώσεις, με συνέπεια να έχουν εγκριθεί ελάχιστες Ζ.Ο.Ε. και ακόμη λιγότερες ουσιαστικά να έχουν εφαρμοσθεί.

Ε3. Η συνολική και συστηματική μελέτη και αντιμετώπιση των ευρύτερων περιοχών των αστικών κέντρων μέσα από ένα ενιαίο στρατηγικό σχέδιο οργάνωσης του χώρου, που θα συνδυάζει τον αναπτυξιακό του χαρακτήρα με την προστασία και διατήρηση των περιοχών πού δεν χρειάζεται και δεν πρέπει να γίνουν οικιστικές, θα συμβάλει στον πιο αποτελεσματικό σχεδιασμό.

Το νέο Γ.Π.Σ. συμπεριλαμβάνει και τις ρυθμίσεις που επέβαλε μέχρι σήμερα η Ζ.Ο.Ε. για τις περιοχές που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν.

– Η νέα θεώρηση του Γ.Π.Σ. έρχεται να συμβάλει στην υπαρκτή τάση και σύγχρονη πολιτική για ένταξη και συσχέτιση των αστικών κέντρων της χώρας σε "ΔΙΚΤΥΑ ΠΟΛΕΩΝ" (σε νομαρχιακό ή διανομαρχιακό επίπεδο), οι οποίες χαρακτηρίζονται από έντονη αλληλεξάρτηση και συμπληρωματικότητα προβλημάτων, δυνατοτήτων και αναπτυξιακών προοπτικών.

– Τέλος, μόνο για την περιφέρεια της Αττικής και την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης υπάρχουν εγκεκριμένα και ενεργοποιημένα Ρυθμιστικά Σχέδια (ν. 1515/1985 και ν. 1561/1985). Για όλο τον υπόλοιπο περιαστικό και μη αστικό – αγροτικό ελληνικό χώρο (που υπερβαίνει το 95% του ελληνικού εδάφους) δεν προβλέπονται ούτε υπάρχουν γενικά σχέδια πολεοδομικού επιπέδου αντίστοιχα του Γ.Π.Σ., με τα οποία να ρυθμίζεται και να κατευθύνεται σε γενικότερο επίπεδο η οικιστική και πολεοδομική οργάνωση των υπόλοιπων 12 χιλιάδων οικισμών της χώρας κατά μικρές γεωγραφικές ενότητες.

Ε4. Το νέο νομοσχέδιο καθιερώνει:

Ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος για όλα τα πολεοδομικά συγκροτήματα και τις ευρύτερες περιοχές τους που εμφανίζουν διεθνή, διαπεριφερειακή ή ειδική σημασία για τη χώρα μας (π.χ. Πάτρα, Ηράκλειο, Λάρισα, Ιωάννινα, Βόλος, Καβάλα κ.ά.). Η αναγκαιότητα για εκπόνηση και εφαρμογή αυτών των σχεδίων είναι ορατή και αναμφισβήτητη.

Οι συγκεκριμένοι λόγοι είναι οι εξής:

– Ο διευρυνόμενος ρόλος που παίρνουν ορισμένα αστικά συγκροτήματα της ελληνικής περιφέρειας αξιοποιώντας τη θέση τους στον ευρύτερο Βαλκανικό ή Μεσογειακό χώρο με κατάλληλη αξιοποίηση των νέων δεδομένων και συγκυριών.

– Η ανάγκη χωρικών ρυθμίσεων για την αντιμετώπιση επιπτώσεων και την αξιοποίηση νέων προοπτικών που παρουσιάζονται για τις ευρύτερες περιοχές των παραπάνω πολεοδομικών συγκροτημάτων από την εκτέλεση και λειτουργία μεγάλων, εθνικής σημασίας έργων (ζεύξη Ρίου– Αντιρρίου, Εγνατία, σύνδεση Ηγουμενίτσας – Βόλου κ.ά.).

– Η ίδια η διαπεριφερειακή εμβέλεια και σημασία των πιο πάνω πολεοδομικών συγκροτημάτων που απαιτεί μακροπρόθεσμο στρατηγικό σχεδιασμό τουλάχιστον για λειτουργίες, δραστηριότητες, υποδομές και χωροθετήσεις μητροπολιτικής ή διαπεριφερειακής εμβέλειας σε ζώνες και σημεία εκτός των ορίων και των ρυθμίσεων του Γ.Π.Σ. των δήμων που αποτελούν το πολεοδομικό συγκρότημα.

– Η ανάγκη προγραμματισμού και σχεδιασμού, ρυθμίσεων και χωροθετήσεων (περιφερειακής ή διαπεριφερειακής εμβέλειας) στις ευρύτερες περιοχές των μεγαλύτερων πολεοδομικών συγκροτημάτων της χώρας.

Διευρυμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), τα οποία θα ρυθμίζουν πολεοδομικά ολόκληρο τον αστικό και περιαστικό χώρο κάθε οικισμού με πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους.

Η περιοχή αυτών των ρυθμίσεων θα είναι η εδαφική περιφέρεια του Συμβουλίου Περιοχής, στο οποίο ανήκει ο πιο πάνω οικισμός. Μόνο στις περιπτώσεις που ο περιαστικός χώρος του οικισμού εκτείνεται σύμφωνα με το σχέδιο σε τμήμα μόνο της έκτασης του Συμβουλίου Περιοχής μπορεί κατ' εξαίρεση να καταρτίζεται Γ.Π.Σ. που καλύπτει μόνο το τμήμα αυτό.

Το γενικό αυτό σχέδιο είναι διευρυμένο όχι μόνο ως προς τη χωρική έκταση, αλλά εμπλουτισμένο και ενισχυμένο όσον αφορά στις ρυθμίσεις που καθιερώνει. Με τις διατάξεις του άρθρου 4 του νομοσχεδίου, οι προβλεπόμενες ρυθμίσεις που γίνονται από το νέο διευρυμένο Γ.Π.Σ. συμπεριλαμβάνουν και αυτές τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 για τις ζώνες που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν και χρειάζονται οικιστικό έλεγχο ή προστασία. Παράλληλα, δεν επιτρέπεται η χορήγηση

ικοδομικών αδειών για κτίρια μη συμβιβαζόμενα με τη
ρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ..
Μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της
εριοχής δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών
ε βάση Σ.Δ. ανώτερο από το μέσο Σ.Δ. που ορίζεται
το Γ.Π.Σ..

Ε5. Τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης
ης "Ανοικτής Πόλης" (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) είναι τα επιτελικά
χέδια χωρικής οργάνωσης για κάθε υπάρχουσα ή εν
δυνάμει ενότητα - ομάδα γειτονικών κοινοτήτων του
μη αστικού χώρου.
Ουσιαστικά, με τα σχέδια αυτά γίνονται οι αντίστοιχες
υθμίσεις για κάθε "Ανοικτή Πόλη" του μη αστικού
χώρου, που γίνονται με το διευρυμένο Γ.Π.Σ. για την
ευρύτερη περιοχή μιας πόλης με κύριο οικισμό πάνω
από 2.000 κατοίκους.

Η αναγκαιότητα των παραπάνω επιτελικών οικιστικών
σχεδίων είναι εμφανής για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανά-
πτυξη του αγροτικού χώρου, την ορθολογική χωροθέ-
τηση του παραγωγικού και κοινωνικού εξοπλισμού της
κάθε ομάδας μικρών οικισμών ("Ανοικτής Πόλης") και
την ενιαία οριοθέτηση των επεκτάσεών τους στα
πλαίσια της κατεύθυνσης για οικονομία της οικιστικής
εξάπλωσης και προστασία των πλουτοπαραγωγικών
πόρων της υπαίθρου. Ιδίως, η αναγκαιότητα αυτή είναι
προφανής σε τουριστικές, παραλιακές και άλλες ανα-
πτυσσόμενες περιοχές της ελληνικής περιφέρειας, που
χαρακτηρίζονται τις τελευταίες δεκαετίες από εντεινό-
μενη ζήτηση και πίεση για οικιστική ανάπτυξη.

Ε6. Τοπική διαχείριση και υλοποίηση του πολεοδομι-
κού σχεδιασμού

Ο δεύτερος μεγάλος στόχος του νομοσχεδίου και
σημαντική καινοτομία του είναι η προώθηση της
διαχείρισης και υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδια-
σμού, που μπορεί να επιτευχθεί μόνο σε τοπικό ή
νομαρχιακό επίπεδο. Είναι προφανές ότι η παρακολού-
θηση της ενεργοποίησης των εκατοντάδων Γ.Π.Σ. και
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. δεν είναι δυνατόν να γίνεται από το
κεντρικό Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και
Δημόσιων Έργων ούτε από την πρωτεύουσα της κάθε
περιφέρειας. Απαιτείται η απόδοση πόρων και αρμο-
διοτήτων στην Αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού για την
άσκηση από την πλευρά της αυτής της διαχείρισης.

Ε7. Με τα άρθρα 2-7 αποδίδονται μια σειρά από
πολεοδομικές αρμοδιότητες και πόροι στους Ο.Τ.Α. Α'
και Β' βαθμού, εφόσον αυτοί δημιουργήσουν κατάλληλη
πολεοδομική υπηρεσία.

Συγκεκριμένα, η τοπική αυτοδιοίκηση αναλαμβάνει, με
το νομοσχέδιο αυτό, τις αρμοδιότητες έγκρισης επε-
κτάσεων του σχεδίου πόλεως, αναθεώρησης του σχε-
δίου, έγκρισης Γ.Π.Σ. σε πόλεις κάτω των 20.000
κατοίκων, έγκρισης των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και όλων των
άλλων πολεοδομικών αρμοδιοτήτων σε εφαρμογή των
Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

Ε8. Με το άρθρο 8 δίνεται η δυνατότητα και
δημιουργούνται οι συνθήκες ώστε οι Νομαρχιακές
Αυτοδιοικήσεις, καθώς και οι Δήμοι μεγάλων επαρχια-
κών πόλεων να οργανώσουν φορείς και υπηρεσίες
παρακολούθησης και προώθησης του πολεοδομικού
σχεδιασμού ακόμη και του επιτελικού του επιπέδου.

Ε9. Θεσμικό πλαίσιο αναπλάσεων

Μια ακόμη από τις σημαντικότερες καινοτομίες και
κατευθυντήριες αρχές αυτού του νομοσχεδίου είναι η
δημιουργία και ενεργοποίηση του πρώτου θεσμικού
πλαισίου για πολεοδομικές αναπλάσεις σε "εντός
σχεδίου" περιοχές οι οποίες χαρακτηρίζονται από
προβληματικές οικιστικές ή πολεοδομικές συνθήκες.

Ε10. Το Β' κεφάλαιο του νομοσχεδίου προσδιορίζει
τρόπους, μορφές, μέτρα και μέσα για τη συντονισμένη
αναβάθμιση περιοχών, πολεοδομικών ενοτήτων ή τμη-
μάτων τους για τις οποίες απαιτείται η δραστική ή
ηπιότερη ανάπλασή τους.

Η συντριπτική πλειοψηφία των διατάξεων των προη-
γούμενων οικιστικών νόμων (ν.δ. της 17.7/16.8.1923,
ν. 947/1979, ν. 1337/1983 κ.ά.) επικεντρώνονται στις
επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως, με αποτέλεσμα η
ελληνική πολεοδομική νομοθεσία να στερείται ολοκλη-
ρωτικά θεσμικού πλαισίου για τη διαχείριση και ανά-
πλαση περιοχών που έχουν πολεοδομικό σχέδιο, αλλά
δεν έχουν απαλλαγεί από τα μεγάλα προβλήματα των
σημερινών αστικών κέντρων.

Ε11. Το νομοσχέδιο αυτό αποτελεί στην πραγματι-
κότητα την αφετηρία για μια ολοκληρωμένη πολιτική
αναπλάσεων. Είναι η πρώτη φορά που η κύρια έμφαση
σε έναν οικιστικό νόμο αυτής της χώρας μετατοπίζεται
από τις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως προς τη
διαχείριση του σχεδιασμού στις περιοχές "εντός σχε-
δίου" με στόχο και κατεύθυνση την περιβαλλοντική τους
αναβάθμιση και την ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών
κατοικίας.

Ε12. Η προσπάθεια για περιβαλλοντική αναβάθμιση
παλιών ή και νεότερων προβληματικών αστικών περιο-
χών συμπληρώνεται και διευρύνεται με συγκεκριμένα
άρθρα (π.χ. άρθρα 16,17), που συμβάλλουν στην
εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων και χώ-
ρων πράσινου και αναψυχής σε παλιά σχέδια πόλεως
(πριν από την ισχύ του ν.1337/1983). Οι περιοχές αυτές
είναι οι ισχνότερες από την άποψη της κατοχύρωσης
των προβλεπόμενων σε αυτές κοινόχρηστων χώρων.

Ε13. Τέλος, η έντονη φιλο-περιβαλλοντική και ταυ-
τόχρονα αναπτυξιακή διάσταση του νομοσχεδίου ανα-
δεικνύεται και μέσω του γενικότερου στόχου του για
τη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επε-
κτάσεων και τη διαφύλαξη των πλουτοπαραγωγικών
πόρων και των εδαφικών εκτάσεων στις περιαστικές
ζώνες και στις μη πολεοδομήσιμες εκτάσεις των
"Ανοικτών Πόλεων" για την αξιοποίησή τους ως περιο-
χών του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, ως ζωνών
φυσικού τοπίου και αναψυχής ή άλλες προστατευτέες
περιοχές.

ΣΤ. ΟΙ ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Το παρόν νομοσχέδιο αποτελείται από 26 άρθρα τα
οποία συναρθρώνονται σε τρία βασικά κεφάλαια που
περιγράφουν τρεις ξεχωριστές θεματικές ενότητες.

ΣΤ1. Κεφάλαιο Α': Βασικές αρχές και διατάξεις ανά
επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού

Η πρώτη μεγάλη ενότητα του νομοσχεδίου (Κεφάλαιο
Α') διαρθρώνεται σε επτά άρθρα. Στις διατάξεις αυτών

των άρθρων εμπεριέχεται ο σκοπός, οι κατευθυντήριες αρχές, η γενικότερη φιλοσοφία του νομοσχεδίου, καθώς και γενικές διατάξεις, όροι και προϋποθέσεις και διαδικασίες έγκρισης ανά επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού. Επιγραμματικά και με τη σειρά που εμφανίζονται στο νομοσχέδιο τα άρθρα του Α' Κεφαλαίου είναι τα εξής:

'Αρθρο 1: Σκοπός, κατευθυντήριες αρχές

'Αρθρο 2: Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος

'Αρθρο 3: Οργανισμοί Εφαρμογής Ρυθμιστικού Σχεδίου

'Αρθρο 4: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

'Αρθρο 5: Οικιστική Οργάνωση Ανοικτής Πόλης

'Αρθρο 6: 'Οργανα εφαρμογής των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

'Αρθρο 7: Πολεοδομική Μελέτη

ΣΤ2. Κεφάλαιο Β': Αναπλάσεις και σχετικές ρυθμίσεις

Η δεύτερη θεματική ενότητα του νομοσχεδίου (Κεφάλαιο Β') έχει ως περιεχόμενο τις αναπλάσεις περιοχών και ρυθμίσεις σχετικές με τη βελτίωση, αναβάθμιση περιοχών που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πριν το ν. 1337/1983.

- Η ενότητα αυτή συναρθρώνεται σε 10 άρθρα με τα οποία προδιαγράφονται οι περιοχές αναπλάσεων, κατανέμονται σε κατηγορίες ανάλογα με τη δραστικότητα της επέμβασης, προσδιορίζονται οι απαιτούμενες μελέτες, προγράμματα και φορείς των αναπλάσεων, συγκεκριμενοποιούνται νέα μέσα πολεοδομικής επέμβασης, χρηματοδοτικά μέσα και ειδικά κίνητρα και ακόμη εισάγονται νέες διατάξεις για την εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεων.

Με τις ρυθμίσεις αυτές ανοίγονται σημαντικές δυνατότητες και προοπτικές για τη δραστική βελτίωση του περιβάλλοντος και των συνθηκών ζωής σε παλιές πολεοδομικές ενότητες, σε συμφορημένα κέντρα πόλεων, κέντρα συνοικιών και σε προβληματικούς οικιστικούς πυρήνες.

Τα άρθρα από τα οποία συντίθεται το κεφάλαιο αυτό είναι κατά σειρά τα ακόλουθα:

'Αρθρο 8: Ορισμοί - περιοχές αναπλάσεων - απαιτούμενα στοιχεία .....

'Αρθρο 9: Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

'Αρθρο 10: Πρόγραμμα ανάπλασης - Φορείς διαχείρισης

'Αρθρο 11: Μελέτη ανάπλασης

'Αρθρο 12: Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων

'Αρθρο 13: Χρηματοδοτικά μέσα - Ειδικά κίνητρα

'Αρθρο 14: Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

'Αρθρο 15: Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923

'Αρθρο 16: Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως

'Αρθρο 17: Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομούμενων από τρίτους κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως.

ΣΤ3. Κεφάλαιο Γ: Επεκτάσεις Πολεοδομικών Σχεδίων και ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις

Η τρίτη θεματική ενότητα (Κεφάλαιο Γ') αφορά στις

Δέκα άρθρα μαζί με τις καταργούμενες διατάξεις, το άρθρο για την ψήφιση κώδικα και το ακροτελεύτιο συναποτελούν αυτή την ενότητα.

- Οι ρυθμίσεις του Κεφαλαίου αυτού έχουν κατά κανόνα ειδικότερο περιεχόμενο και αναφέρονται κυρίως στα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια συντελεστή δόμησης στις περιοχές επέκτασης ή ένταξης στο σχέδιο, σε ειδικές ρυθμίσεις για να είναι συντονισμένος και σύγχρονος ο σχεδιασμός των μικρών οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, στην κατά το δυνατόν ομαδοποίηση των εισφορών σε γη και σε χρήμα σε λιγότερες και πολεοδομικά αιτιολογημένες κατηγορίες, καθώς και σε ειδικές ρυθμίσεις που στοχεύουν στην απλούστευση των διαδικασιών της εφαρμογής των σχεδίων, στην προώθηση των Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης και προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας.

Τα άρθρα από τα οποία συντίθεται το Γ' Κεφάλαιο είναι κατά σειρά τα ακόλουθα:

'Αρθρο 18: Ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης

'Αρθρο 19: Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους και παραδοσιακούς οικισμούς

'Αρθρο 20: Εισφορά σε γη

'Αρθρο 21: Εισφορά σε χρήμα

'Αρθρο 22: Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.)

'Αρθρο 23: Ρυθμίσεις σε Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και Ζώνες Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.)

'Αρθρο 24: Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.)

'Αρθρο 25: Καταργούμενες διατάξεις

'Αρθρο 26: Κώδικας

'Αρθρο 26: Ακροτελεύτιο άρθρο

Ζ. ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

'Αρθρο 1

Ο σκοπός του παρόντος νόμου προσδιορίζεται στην 1η παράγραφο. Είναι ο καθορισμός ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού πολεοδομικού πλαισίου αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών οι οποίες μπορούν να συμβάλουν στη διαμόρφωση ενός αναβαθμισμένου οικιστικού περιβάλλοντος, έτσι ώστε οι πόλεις και οι οικισμοί αυτής της χώρας και οι ευρύτερες περιοχές τους να γίνουν και να διατηρούνται αξιοβίωτες και να εξελίσσονται με βάση τις ακόλουθες κατευθυντήριες αρχές:

- Σταδιακή δημιουργία, οργάνωση και ανάδειξη των "ανοικτών πόλεων" στον μη αστικό (αγροτικό) χώρο, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 του νόμου αυτού.
- Ανάδειξη της συνοχής του αστικού με τον περιαστικό χώρο και ανασυγκρότηση του ευρύτερου αστικού χώρου μέσω της καθιέρωσης και εφαρμογής ενιαίων ολοκληρωμένων σχεδίων για την ευρύτερη περιοχή των αστικών κέντρων, καθώς και μέσω της ίδρυσης φορέων και λειτουργίας μηχανισμών που περιγράφονται στα επόμενα άρθρα.
- Οργάνωση των πόλεων και οικισμών με βάση επιθυμητούς συσχετισμούς των οικιστικών παραμέτρων.
- Προστασία του περιβάλλοντος και ανακοπή της άναρχης δόμησης μέσω κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων.
- Αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών με την εξασφάλιση του

- Προστασία, ανάδειξη και αναβάθμιση του περιβάλλοντος των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών πυρήνων των πόλεων και οικισμών μας, όπως τα κέντρα πόλεων, πολιτιστικοί πόλοι και παραδοσιακοί πυρήνες των οικισμών.

- Προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των χώρων πράσινου και των άλλων φυσικών, αρχαιολογικών, ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας.

- Στη 2η παράγραφο σημειώνεται η ανάγκη συσχέτισης του πολεοδομικού σχεδιασμού (πολεοδομικά σχέδια, μελέτες, εφαρμογές κ.λπ.) με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού (αναπτυξιακά προγράμματα και κατευθύνσεις), καθώς και με τα χωροταξικά σχέδια και τις κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης των περιφερειών, των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, εφόσον αυτά υπάρχουν. Η σχέση αυτή είναι σχέση εναρμόνισης.

- Στην 3η παράγραφο προσδιορίζονται τα δύο επίπεδα της οικιστικής οργάνωσης και του σχεδιασμού των αστικών κέντρων, πόλεων και οικισμών και τα συγκεκριμένα σχέδια ή μελέτες που περιλαμβάνει το κάθε επίπεδο σχεδιασμού.

Στο πρώτο γενικότερο "στρατηγικό" επίπεδο περιλαμβάνονται:

- Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα σημαντικότερα, διαπεριφερειακής εμβέλειας, αστικά κέντρα, όπως αυτό προβλέπεται στο άρθρο 2 ή για την περιοχή της Αθήνας και Θεσσαλονίκης "ειδικοί νόμοι 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α')"

- Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) που αναφέρεται και στον περιαστικό χώρο της σημαντικότερης πόλης του αστικού συγκροτήματος (βλέπε άρθρο 4 του νόμου) και

- Το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τις οικιστικές ενότητες του μη αστικού χώρου (βλέπε άρθρο 5).

Στο δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού περιλαμβάνονται οι κάθε είδους πολεοδομικές μελέτες (επέκτασης του σχεδίου, αναθεώρησης, ανάπλασης καθώς και άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες).

- Στην 4η παράγραφο καθορίζονται και νέοι τρόποι πολεοδομικής επέμβασης εκτός από τους τρεις που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Συγκεκριμένα, μπορεί η πολεοδομική επέμβαση να γίνεται και με:

- Παροχή πολεοδομικών ή άλλων κινήτρων και ρυθμίσεων σε περιοχές αναπλάσεων (κεφ. Β'), Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ε.Ζ.Υ.Σ.) ή άλλες περιοχές επέμβασης και

- Ρυθμιζόμενη πολεοδομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών της γης, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου και της ισχύουσας νομοθεσίας. Διευκρινίζεται ότι η πολεοδόμηση των οικοδομικών συνεταιρισμών γίνεται με τις διαδικασίες, υποχρεώσεις, εισφορές του ισχύοντος προεδρικού διατάγματος για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, αλλά τα κριτήρια, οι όροι και οι διαδικασίες χωροθέτησής τους υπάγονται στο νόμο αυτόν.

- Στην 5η παράγραφο επισημαίνεται η επιδίωξη του νόμου για τη μεγαλύτερη δυνατή αποκέντρωση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' και Β' βαθμού, αλλά και για την ενεργότερη δυνατή συμμετοχή του πολίτη και των σχεδίων και προγραμμάτων και στην παρακολούθηση της εφαρμογής τους.

- Στην 6η παράγραφο προβλέπεται πρόσθετη χρηματοδότηση των αρμόδιων φορέων για την επιμόρφωση, εκπαίδευση και ενημέρωση σε θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και εφαρμογής τους. Η χρηματοδότηση μπορεί να γίνει μέσω του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και του Πράσινου Ταμείου και αφορά όλες τις κατηγορίες απασχολουμένων στα σχετικά θέματα (προσωπικό υπηρεσιών του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., αιρετοί και στελέχη της τοπικής αυτοδιοίκησης, ιδιώτες επιστήμονες).

- Με την 7η παράγραφο προβλέπεται η έγκριση πολεοδομικών σταθερότυπων, τα οποία εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών. Τα σταθερότυπα αυτά μπορεί να διαφοροποιούνται μεταξύ τους με βάση συγκεκριμένα κριτήρια (π.χ. ανάλογα με το μέγεθος, τη φυσιογνωμία και τα χαρακτηριστικά της υπο σχεδιασμό περιοχής και τις επιθυμητές παραμέτρους εξέλιξής της). Η έγκριση των σταθερότυπων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π..

- Με την τελευταία (8η) παράγραφο, προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων θα καθορισθούν οι γενικότερες ή ειδικές μελέτες που αποσκοπούν στην προστασία των οικισμών και των ευρύτερων περιοχών τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους. Με την ίδια απόφαση εγκρίνονται οι σχετικές προδιαγραφές, οι απαιτούμενες ειδικότητες μελετητών κατά είδος μελέτης, ο τρόπος υπολογισμού των αμοιβών τους κ.ά.).

Άρθρο 2

Για τα αστικά συγκροτήματα που η σημασία και η εμβέλειά τους υπερβαίνει τα όρια των περιφερειών στις οποίες αυτά είναι πρωτεύουσες ή κύρια αστικά κέντρα, απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο αυτό η σύνταξη έγκριση και εφαρμογή ρυθμιστικού σχεδίου και προγράμματος προστασίας περιβάλλοντος για τη σχεδιασμένη οικιστική και γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών τους.

- Στην 1η παράγραφο του άρθρου αυτού προσδιορίζονται ονομαστικά αυτά τα Αστικά συγκροτήματα. Τα συγκεκριμένα όρια των πιο πάνω ευρύτερων περιοχών οριστικοποιούνται με την έγκριση του αντίστοιχου Ρυθμιστικού Σχεδίου, αλλά χρειάζεται να προσδιοριστούν κατ' αρχήν για την εύρυθμη εκπόνηση του σχεδίου με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του οικείου Περιφερειακού και Νομαρχιακού Συμβουλίου.

- Στη 2η παράγραφο δίνεται η δυνατότητα και για άλλα αστικά συγκροτήματα που δεν ονοματίζονται στην προηγούμενη παράγραφο, αλλά μπορούν μελλοντικά να χαρακτηριστούν από ορισμένα από τα κριτήρια του επόμενου εδαφίου, να ισχύσουν οι διατάξεις αυτού του άρθρου. Αυτά τα πιθανά αστικά συγκροτήματα μπορούν να προσδιορισθούν με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με κριτήρια το μητροπολιτικό τους χαρακτήρα το μέγεθος του πληθυσμού, τη διαφαινομενη σημαντική οικονομική και κοινωνική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχης ή τη μεγάλη σημασία της περιοχης εμβέλειάς τους για τη χωρα και τη σύνδεσή του με

στικά Σχέδια του παρόντος άρθρου εγκρίνονται με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μετά από γνώμη των οικείων περιφερειακών και νομαρχιακών συμβουλίων, των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στην περιοχή του και της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Εφαρμογής του Ρυθμιστικού, του επόμενου άρθρου εφόσον αυτός έχει συσταθεί.

Με το προεδρικά διατάγματα αυτό καθορίζονται οι στόχοι, οι κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα με ανάλογη εφαρμογή των συγκεκριμένων άρθρων και παραγράφων του ν. 1515/1985 που προσδιορίζονται σε αυτή την παράγραφο. Με αυτή την έννοια, γίνεται σαφές ότι τα Ρυθμιστικά Σχέδια αυτού του άρθρου ακολουθούν ανάλογες αρχές και κατευθύνσεις με το ν. 1515/1985 και χαρακτηρίζονται από ισοδύναμη σημασία και ισχύ.

Άρθρο 3

Με το άρθρο αυτό προβλέπεται σε κάθε περιοχή Ρυθμιστικού Σχεδίου η ίδρυση Οργανισμού παρακολούθησης και προώθησης της εφαρμογής του και ρυθμίζονται οι αρμοδιότητες, οι πόροι, η σύνθεση, οι όροι και οι διαδικασίες λειτουργίας του. Η ίδρυση παρόμοιου εξειδικευμένου (ειδικού) νομικού προσώπου κρίνεται απαραίτητη για τη συστηματική ενεργοποίηση της εφαρμογής των κατευθύνσεων και μέτρων του Ρυθμιστικού Σχεδίου και προγράμματος προστασίας του περιβάλλοντος στην έδρα αστικών συγκροτημάτων διαπεριφερειακής σημασίας με οξυμένα πολεοδομικά, οικιστικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.

– Στην 1η παράγραφο του άρθρου αυτού προσδιορίζεται ότι η ίδρυση αυτή γίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. από τον οποίο και εποπτεύεται ο Οργανισμός.

Στην ίδια και στην επόμενη παράγραφο αποσαφηνίζεται ότι ο Οργανισμός μπορεί να ιδρυθεί και πριν από τη σύνταξη του Ρυθμιστικού Σχεδίου και σε αυτή την περίπτωση μέσα στο έργο του είναι και η προώθηση των διαδικασιών κατάρτισης του Ρυθμιστικού Σχεδίου.

– Στις παραγράφους 2 έως 6 του άρθρου αυτού περιγράφονται και προσδιορίζονται:

– Το αντικείμενο του έργου του Οργανισμού σε αναλογία με παρόμοιες διατάξεις του ν. 1515/1985

– Η σύνθεση της πενταμελούς Εκτελεστικής Επιτροπής που διοικεί τον Οργανισμό, της οποίας ο Πρόεδρος και Αντιπρόεδρος ορίζονται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ένα μέλος ορίζεται από το Δημοτικό Σύμβούλιο του μεγαλύτερου σε πληθυσμό δήμου της περιοχής και τα άλλα δύο μέλη ορίζονται αντίστοιχα από το Περιφερειακό και το Νομαρχιακό συμβούλιο της περιοχής. Η συγκρότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας. Για τη λειτουργία της Ε/Ε εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 4 έως 8 του ν. 1515/1985.

– Το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο είναι το όργανο που παρακολουθεί την πορεία του έργου του Οργανισμού και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις για το έργο αυτό στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., καθώς και στα οικεία νομαρχιακά συμβούλια και συμβούλια περιοχής. Συζητά και γνωμοδοτεί σε ειδική συνεδρίασή του για την ετήσια έκθεση της Εκτελεστικής Επιτροπής που προβλέπεται κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 10 παρ.5 του ν. 1515/1985.

Στην παράγραφο 6 προσδιορίζονται αναλυτικά οι πόροι του Οργανισμού κατά ειδικότερες κατηγορίες.

Στις επόμενες δύο παραγράφους (7 και 8) προσδιορίζονται διαδικασίες και λειτουργικές διατάξεις και λεπτομέρειες που αφορούν τη διάθεση και διαχείρ των πόρων και τα δικονομικά προνόμοια των οργ νισμών, καθώς και ζητήματα του προσωπικού το με ανάλογη εφαρμογή των σχετικών άρθρων του 1515/1985.

Άρθρο 4

Με το άρθρο αυτό συμπληρώνονται και επεκτείνον τα περιεχόμενα, η χωρική εμβέλεια και οι συνέπε του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) σε σχέ με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του στο ν. 1337/19 Έτσι γίνεται άμεση και αποτελεσματικότερη η συμβ του στην εφαρμογή του σχεδιασμού και γίνεται δυνα η χωρική του συσχέτιση με την περιοχή του συμβουλί περιοχής του ν. 2218/1994.

– Συγκεκριμένα, με την πρώτη παράγραφο προσδι ρίζεται ότι καταρτίζεται Γ.Π.Σ. για τις περιοχές αρμ διότητας των Συμβουλίων Περιοχής στις οποίες περ λαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσ μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους. Το Γ.Π.Σ. καλύπ κατά κανόνα ολόκληρη την έκταση του συμβουλί περιοχής. Μόνο στις περιπτώσεις που ο περιαστικ χώρος του οικισμού δεν εκτείνεται σε όλη την έκτα του συμβουλίου περιοχής μπορεί να καταρτίζεται Γ.Π που κατ' εξαίρεση καλύπτει μόνο το τμήμα π περιλαμβάνεται σε αυτόν τον περιαστικό χώρο. Ωστ σο, σε κάθε περίπτωση αυτό το τμήμα εκτείνεται ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. π συμπεριλαμβάνονται στον παραπάνω περιαστικό χώρ Είναι σαφές ότι ο περιαστικός χώρος συγκεκριμεν ποιείται σε κάθε περίπτωση από τη μελέτη, η οπο τεκμηριώνει την έκτασή του με συγκεκριμένα στοιχε

– Στις περιπτώσεις που πόλεις ή οικισμοί περιλα βάνονται στα όρια Ρυθμιστικού Σχεδίου (2η παράγρ φος), το Γ.Π.Σ. μπορεί να εκτείνεται μόνο στην περιο του δήμου ή της κοινότητας του εν λόγω οικισμο ανεξάρτητα από τον αριθμό των κατοίκων που κατο κούν σε αυτόν τον δήμο ή κοινότητα. Βεβαίως, σε αυ την περίπτωση όλα τα Γ.Π.Σ. των δήμων και κοινοτήτ που περιλαμβάνονται στην περιοχή του Ρυθμιστικ Σχεδίου πρέπει να εναρμονίζονται προς τους σκοπού τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του Ρυθμιστικ Σχεδίου.

Στις παραγράφους 3, 4 και 5 συγκεκριμενοποιείτ το ακριβές περιεχόμενο του Γ.Π.Σ., δηλαδή προσδι ρίζεται ότι καλύπτει:

– Όλες τις περιοχές ειδικής προστασίας (μέσα στι έκτασή του) που δεν πρόκειται ποτέ να πολεοδομ θούν, καθώς και τις περιοχές γύρω από πόλεις οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περι ρισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Σε αυτές συμπερ λαμβάνονται και οι περιοχές που καθορίσθηκαν α Ζ.Ο.Ε..

– Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές των Ο.Τ. τους οποίους αφορά, που έχουν εγκεκριμένο σχέδ είτε με το ν. 1337/1983 είτε με την προηγούμεν νομοθεσία, καθώς και τους προϋφιστάμενους του έτοι 1923 οικισμούς.

– Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές κύριας δεύτερης κατοικίας, περιοχές εγκατάστασης αναπτ ξιακών δραστηριοτήτων όπως παραγωγικά πάρκ (ΒΙΟ.ΠΑ., ΒΙ.ΠΑ.), ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτω του ν. 1650/1986, τουριστικές ζώνες κ.ά. που πρόκειτ να πολεοδομηθούν.

– Περιοχές που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωσ (του κεφαλαίου Β του νομού αυτού) καθώς και ζώνε ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.)

Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) που δε

προορίζονται για πολεοδόμηση είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, περιαστικές ζώνες που χρειάζονται έλεγχο ή προστασία, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις.

Με το Γ.Π.Σ. γι' αυτές τις περιοχές μπορεί να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, άλλα μέτρα ειδικής προστασίας, καθώς και το ελάχιστο εμβαδόν κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών. Διευκρινίζεται ότι με τις ρυθμίσεις αυτής της παραγράφου δεν θίγονται τα άρθρα 21 του ν. 1650/1986 και 91 του ν. 1892/1992, ήτοι αν κατά την έγκριση Γ.Π.Σ. έχουν ρυθμισθεί περιοχές προστασίας κατ' εφαρμογή των παραπάνω άρθρων, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ..

- Στην παράγραφο 5 καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ.. Μεταξύ των άλλων διευκρινίζεται ότι ο μέσος συντελεστής δόμησης υπολογίζεται και αφορά μόνο την έκταση των οικοδομικών τετραγώνων (δηλ. των οικοδομήσιμων εκτάσεων) και όχι στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.

- Στην παράγραφο 7 εισάγεται ο κανόνας ότι δεν επιτρέπεται αναθεώρηση ή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του. Εξαιρέσεις σε αυτόν τον κανόνα είναι επιτρεπτές μόνο σε τρεις περιπτώσεις καθορισμού:

- Περιοχών ειδικής προστασίας
- Ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων και
- Χώρων κοινωνικού εξοπλισμού ή έργων, προγραμμάτων και κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας.

- Στην παράγραφο 8 προσδιορίζεται ότι απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση κτιρίου με χρήση μη συμβατή με αυτήν που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. στη συγκεκριμένη θέση. Ακόμη, διευκρινίζεται ότι δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια με συντελεστή δόμησης ανώτερο από τον μέσο Σ.Δ. που ορίζεται από το Γ.Π.Σ. στο διάστημα από την έγκριση του Γ.Π.Σ. μέχρι της έγκριση της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του στο Γ.Π.Σ.. Καθορίζεται ακόμη ότι στην περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης, που προβλέπεται από το ισχύον σχέδιο πόλεως της περιοχής, είναι κατώτερος από τον μέσο Σ.Δ. του Γ.Π.Σ. οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο συντελεστή. Στην ίδια παράγραφο προσδιορίζονται μεταβατικές διατάξεις για περιπτώσεις που έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για χορήγηση οικοδομικής άδειας κατά τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ..

- Στην παράγραφο 10 προσδιορίζονται τα όργανα έγκρισης και γνωμοδότησης για τα Γ.Π.Σ. ανάλογα με το μέγεθος του αστικού συγκροτήματος. Με απόφαση του γενικού γραμματέα περιφέρειας γίνεται η έγκριση Γ.Π.Σ. στα οποία περιλαμβάνεται δήμος με συνολικό πληθυσμό ανω των 20.000 κατοίκων. Η έγκριση των υπόλοιπων Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του νομάρχη. Και στις δύο περιπτώσεις γνωμοδοτεί πριν την έγκριση το Σ.Χ.Ο.Π. του νομού.

Στην περίπτωση, ωστόσο, που λειτουργεί το Ν.Π.Δ.Δ. η η επιτροπη των άρθρων 3 ή 6 του νόμου αυτού, γνωμοδοτεί αντί του Σ.Χ.Ο.Π. το οικείο κατά τις διατάξεις αυτές όργανο.

- Στην παράγραφο 11 καθορίζεται ότι η αναθεώρηση και τροποποίηση Γ.Π.Σ. που έχουν εγκριθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού θα γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Στην ίδια παράκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γ.Π.Σ. κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού.

- Στις παραγράφους 12 και 13 αποσαφηνίζεται ότι τα άρθρα 21 και 23 του ν. 1650/1986 και 91 του ν. 1892/1990 δεν θίγονται, ενώ οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 δεν έχουν εφαρμογή για τις περιοχές Γ.Π.Σ. που εγκρίνονται ή αναθεωρούνται με το νόμο αυτόν, διότι καλύπτονται με πληρέστερες και πιο ολοκληρωμένες διατάξεις που περιέχονται στο άρθρο αυτό.

Άρθρο 5

- Στην 1η παράγραφο δίνεται ο ορισμός της "Ανοικτής Πόλης" ως συνόλου / γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, όλοι με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους με βάση την τελευταία απογραφή (1991).

- Στη 2η παράγραφο προσδιορίζεται ότι κατά κανόνα τα όρια της "Ανοικτής Πόλης" πρέπει να συμπίπτουν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιέχεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους. Μόνον όταν συντρέχουν ανάλογες καταστάσεις με αυτές της παραγράφου 1 του άρθρου 4 (δηλαδή μεγάλος αριθμός πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α., μεγάλη απόσταση μεταξύ τους, δυσμενείς συγκοινωνιακές συνθήκες κ.ά.), μπορεί κατ' εξαίρεση μέσα στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής να οριοθετούνται μέχρι και τρεις το πολύ ανοικτές πόλεις.

Για την οργάνωση της κάθε "Ανοικτής Πόλης" σε όλες τις περιπτώσεις είναι απαραίτητη η εκπόνηση και έγκριση σχεδίου χωρικής και οικιστικής οργάνωσής της (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.).

Στην ίδια παράγραφο αναφέρονται τα απαιτούμενα στοιχεία και το περιεχόμενο του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και αποσαφηνίζεται ότι εφαρμόζονται κατ' αναλογία και γι' αυτό το σχέδιο οι παράγραφοι 3 – 8 του προηγούμενου άρθρου.

– Στις επόμενες παραγράφους προσδιορίζεται ότι η έγκριση ή αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και ως προς τις συνέπειες του σχεδίου αυτού γίνεται ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 3 έως 5 του ν. 1337/1983, καθώς και της παραγρ. 10 του άρθρου 4 του νόμου αυτού. Αντί βέβαια της αναφοράς του Υπουργού, του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., νοείται ο νομάρχης, η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση και το Σ.Χ.Ο.Π..

Συγκεκριμενοποιείται ότι ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί με πρωτοβουλία του να κινήσει την εκπόνηση ορισμένων Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. που θα χρησιμεύσουν ως πρότυπα για την απόκτηση εμπειρίας για την αποτελεσματικότερη και πληρέστερη προώθηση και εφαρμογή του θεσμού. Σε αυτή την περίπτωση η διαδικασία γνωστοποιείται στο νομάρχη, το δε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ύστερα από γνώμη των οικείων πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. και του Σ.Χ.Ο.Π. του νομού, ενώ κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτού του άρθρου.

Στις παραγράφους 5 και 6 προσδιορίζεται επίσης, ότι η ένταξη και επέκταση του σχεδίου κάθε οικισμού στην περιοχή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με την εκπόνηση και έγκριση πολεοδομικής μελέτης και ότι η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής.

Άρθρο 6

απαραίτητου δυναμικού σε τοπικό ή νομαρχιακό επίπεδο για την προώθηση της εφαρμογής του επιτελικού πολεοδομικού, περιβαλλοντικού και χωροταξικού σχεδιασμού στο νομό, στο νομαρχιακό διαμέρισμα ή στην ευρύτερη περιοχή ενός αστικού κέντρου μεγαλύτερου των 20 χιλιάδων κατοίκων.

Κάθε οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης Α' βαθμού που έχει δημιουργήσει κατάλληλη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα με το επόμενο άρθρο 7 αναλαμβάνει όλες τις πολεοδομικές αρμοδιότητες κάτω από το επίπεδο του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

Για τη διευκόλυνση του έργου των πολεοδομικών υπηρεσιών Α' και Β' βαθμού αυτοδιοίκησης και για τη συντονισμένη ενεργοποίηση των Γ.Π.Σ., των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., των Ζ.Ο.Ε. και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού γενικότερα, δίνεται η δυνατότητα με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου (ή του συμβουλίου περιοχής) να συστήνεται νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού με αυτό το αντικείμενο. Εάν είναι μεγάλος ο αριθμός των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. που πρέπει να προωθηθούν ή υπάρχουν ιδιαίτερες δυσχέρειες για την παρακολούθησή τους, μπορεί να συσταθεί και δεύτερο Ν.Π.Δ.Δ. με ανάλογη χωρική κατανομή των σχεδίων που πρέπει να προωθηθούν.

Είναι σαφές ότι με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου μπορεί υπάρχον Ν.Π.Δ.Δ., της Β'βάθμιας ή Α'βάθμιας αυτοδιοίκησης με σχετικό αντικείμενο (π.χ. οργανισμός ανάπτυξης κ.ά.) να ορισθεί να ασκήσει και τις αρμοδιότητες του παρόντος άρθρου.

Για την προώθηση της εφαρμογής Γ.Π.Σ. που περιλαμβάνει οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης α' βαθμού με συνολικό πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων μπορεί να συσταθεί ιδιαίτερο Ν.Π.Δ.Δ. με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, που εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των πρωτοβάθμιων αυτών Ο.Τ.Α..

Σε κάθε νομό επιτρέπεται να συσταθούν το πολύ δύο Ν.Π.Δ.Δ. που θα παρακολουθούν την εφαρμογή Γ.Π.Σ. αστικών συγκροτημάτων πάνω από 20.000 κατοίκους.

- Στην παράγραφο 5 καθορίζεται ότι για το ίδιο αντικείμενο και αντί των Ν.Π.Δ.Δ. των παραγράφων 1 έως 4 αυτού του άρθρου μπορεί να συνιστώνται πενταμελείς επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου.

- Στις επόμενες παραγράφους 6 έως 12 περιγράφεται το περιεχόμενο των αρμοδιοτήτων των παραπάνω Ν.Π.Δ.Δ. ή επιτροπών, καθορίζεται ότι αυτά οισιαστικά ασκούν αντί των συμβουλίων περιοχής τις κατά το άρθρο 48 παράγρ. 4 του ν. 2218/1994 αρμοδιότητες των τελευταίων που αφορούν την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού και ακόμη προσδιορίζονται διαδικασίες και διατάξεις για τη διοίκηση, τη λειτουργία, τη διαχείριση των πόρων των οργάνων αυτών.

- Με την τελευταία παράγραφο αποσαφηνίζεται ότι το άρθρο αυτό δεν έχει εφαρμογή στις περιοχές που υπάγονται σε ρυθμιστικά σχέδια είτε του νόμου αυτού είτε του ν. 1515/1985 και ν. 1561/1986.

Εάν έχει συσταθεί Ν.Π.Δ.Δ. ή επιτροπή πολεοδομικού σχεδιασμού σε περιοχή ρυθμιστικών σχεδίων του άρθρου 2 του νόμου αυτού, μετά την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου παύει αυτοδικαίως, για την περιοχή την οποία αφορά, η αρμοδιότητα του Ν.Π.Δ.Δ. ή της επιτροπής ή καταργούνται αυτοδικαίως το Ν.Π.Δ.Δ. ή η επιτροπή αν η αρμοδιότητά του περιορίζεται στην περιοχή αυτή.

Άρθρο 7

Στο άρθρο αυτό ρυθμίζονται γενικές διατάξεις πο αφορούν στο δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδια σμού, δηλαδή στην πολεοδομική μελέτη και την πράξ εφαρμογής της.

- Συγκεκριμένα, στην πρώτη και δεύτερη παράγραφ αναφέρεται ότι για την πολεοδόμηση ορισμένης περιο χής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία επίση απαιτείται και για την ανάπλαση περιοχής, (σύμφωνι με τις διατάξεις του Κεφ. Β') η οποία βρίσκεται εντό εγκεκριμένου σχεδίου.

Ωστόσο, εκτός από την πολεοδομική μελέτη για τη πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται και η πρόβλεψή της από εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π ή τουλάχιστον μέχρι την έγκριση για τη συγκεκριμένη περιοχή Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., η πρόβλεψη για πολεοδόμησή της από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή απ Ζ.Ο.Ε. ή από ειδικό χωροταξικό σχέδιο.

Με αυτή την έννοια μετά τη δημοσίευση αυτού τοι νομοσχεδίου δεν θα πολεοδομείται μια συγκεκριμένη περιοχή εάν αυτό δεν προβλέπεται ρητά από το πρώτ επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού ή από το χωροταξικό επίπεδο ή εάν δεν εγκριθεί η σχετική πολεοδομική μελέτη (Β' επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού), με την επιφύλαξη βέβαια των μεταβατικών διατάξεων τοι άρθρου 24 για τις "περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης".

- Με την παράγραφο 3 καθορίζεται ότι η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με απόφαση τοι οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. τοι νομού και των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του ν.1337/1983, όπως ισχύουν και τροποποιούνται με το νόμο αυτόν ή αν πρόκειται για μελέτη οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους είτε βρίσκονται εντός Γ.Π.Σ. είτε εντός Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., οι σχετικές διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 20.8.85 (ΦΕΚ 414 Δ') όπως κάθε φορά ισχύει.

Διευκρινίζεται ακόμη ότι όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός ή Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων νοούνται αντίστοιχα το Νομαρχιακό Συμβούλιο ή οι αρμόδιες υπηρεσίες της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Ακόμη στο τελευταίο εδάφιο αυτής της παραγράφου σημειώνεται ότι ουσιαστικά η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού δεν "αποκεντρώνεται" και γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 10 του ν.1337/1983, όπως ισχύει.

- Με την τελευταία παράγραφο καθορίζονται τα των κυρώσεων των πράξεων εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών. Κατ' αρχήν σημειώνεται ότι η πράξη εφαρμογής μπορεί να εκπονείται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με την πολεοδομική μελέτη και κυρώνεται με απόφαση του συμβουλίου. Κατ' εξαίρεση οι Ο.Τ.Α. στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης είναι επίσης αρμόδιοι και για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία γίνεται με απόφαση του δημάρχου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν.1337/1983.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Άρθρο 8

- Στην 1η παράγραφο δίνεται ο ορισμός - το περιεχόμενο της ανάπλασης μιας περιοχής.

– Στις επόμενες δύο παραγράφους περιγράφονται τα κύρια χαρακτηριστικά των περιοχών ανάπλασης και τα κριτήρια για να χαρακτηρισθεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης. Γι' αυτόν το χαρακτηρισμό διευκρινίζεται, στην τρίτη παράγραφο, ότι πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον τρεις από τις αναφερόμενες πέντε κατηγορίες προβλημάτων. Εάν μια περιοχή δεν έχει ιστορικά, διατηρητέα ή αρχιτεκτονικά ενδιαφέροντα κτίρια και στοιχεία, τότε εμμέσως προκύπτει ότι πρέπει να συντρέχουν οι τρεις από τις τέσσερις άλλες κατηγορίες προβλημάτων που αναφέρονται σε αυτή την παράγραφο για να μπορεί να χαρακτηρισθεί ως περιοχή ανάπλασης.

– Στην επόμενη (4η) παράγραφο διευκρινίζεται ότι μια περιοχή ανάπλασης μπορεί να καθορισθεί ως τέτοια και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του ρυθμιστικού σχεδίου, ακόμη και στην περίπτωση που δεν ορίζεται ρητά από αυτά. Βεβαίως η περιοχή ανάπλασης συνήθως ορίζεται από το αντίστοιχο Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ρυθμιστικό σχέδιο.

– Στην 5η παράγραφο προσδιορίζονται τρία βασικά είδη ανάπλασης που διαφέρουν μεταξύ τους κυρίως ως προς την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (οικοδομικά τετράγωνα) της περιοχής.

– Η δραστικότερη μορφή επέμβασης αφορά στην ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής, η οποία συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματός της. Γίνεται σαφές ότι το είδος αυτό της ανάπλασης, δηλαδή η ανασυγκρότηση μιας περιοχής, μπορεί και συνήθως περιλαμβάνει επεμβάσεις και των δύο παρακάτω ηπιότερων μορφών ανάπλασης (όπως βελτιώσεις των κοινόχρηστων χώρων της περιοχής της λειτουργίας, του εξοπλισμού και της αισθητικής τους, επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις και στις όψεις των κτιρίων κ.ά.).

– Ηπιότερη από την ανασυγκρότηση είναι η βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων, που αφορά ακριβώς επεμβάσεις στις χρήσεις, στις όψεις ή στην εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, μπορεί να αφορά συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα στα κτίρια, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακάλυπτων χώρων των Ο.Τ., δημιουργία ή συμπλήρωση των αναγκαίων υποδομών κ.ά..

– Η πιο ήπια μορφή ανάπλασης είναι το τρίτο είδος, δηλαδή η βελτίωση της λειτουργίας, του εξοπλισμού της υποδομής και της αισθητικής των ελεύθερων χώρων κοινόχρηστων και ιδιωτικών (ακάλυπτων χώρων Ο.Τ.).

– Στην επόμενη παράγραφο 6 διευκρινίζονται ειδικότερα οι περιπτώσεις που έχουμε "κοινωνικό στεγαστικό έργο ανάπλασης" (Κ.Σ.Ε.Α.). Όταν στην ανασυγκρότηση μιας δομημένης περιοχής ή στη βελτίωση των οικοδομήσιμων χώρων μιας περιοχής ανάπλασης απαιτείται να καλυφθούν στεγαστικές ανάγκες συγκεκριμένων νοικοκυριών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης της, έχουμε να κάνουμε με Κ.Σ.Ε.Α..

– Τέλος, στις επόμενες παραγράφους 7 και 8 προσδιορίζονται οι απαραίτητες μελέτες και προγράμματα για την ανάπλαση (που είναι η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, το πρόγραμμα ανάπλασης και η πολεοδομική μελέτη ανάπλασης μαζί με τις επί μέρους ειδικές μελέτες).

Προσδιορίζεται επίσης ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι προδιαγραφές της παραπάνω πρότασης και μελετών που μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

Άρθρο 9

– Στην 1η παράγραφο αναφέρεται τι πρέπει κατ' ελάχιστον να περιέχει η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης ανάλογα με το περιεχόμενό της, όπως αυτό προσδιορίζεται με τις παραγράφους 5 και 6 του προηγούμενου άρθρου.

– Στη 2η παράγραφο αναφέρονται οι φορείς που μπορεί να έχουν την πρωτοβουλία κίνησης της διαδικασίας ανάπλασης ορισμένης περιοχής.

– Στις επόμενες παραγράφους 3 έως 8 σημειώνονται οι διαδικασίες που τηρούνται για την εκπόνηση και έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης ανάπλασης.

Μόνο στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπλασης αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τόπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η προκαταρκτική πρόταση εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ύστερα από γνώμη του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α. και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου συντρέχει περίπτωση.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις η προκαταρκτική πρόταση εγκρίνεται με απόφαση του συμβουλίου του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων Ο.Τ.Α..

Για τη διευκόλυνση και την απρόσκοπτη προώθηση των διαδικασιών σχεδιασμού και εφαρμογής του διευκρινίζεται (στην παράγραφο 8) ότι το όργανο που εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση μπορεί να αναστέλλει τη χορήγηση αδειών οικοδομής στις περιπτώσεις που η χορήγηση των αδειών αυτών αντιβαίνει στα οριζόμενα στην προκαταρκτική πρόταση.

Άρθρο 10

– Στην 1η παράγραφο περιγράφεται το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης και με τις ειδικότερες αναφορές του κυρίως σε σχέση με τη χρονική και οικονομική εκτίμηση των έργων και παρεμβάσεων, τους σχετικούς προϋπολογισμούς τους, τις ιεραρχήσεις και προτεραιότητες, ιδίως σε ό,τι αφορά την κτηματογράφηση της περιοχής (αν δεν υπάρχει), τη σύνταξη και έγκριση των μελετών, τους τρόπους και τα μέσα πολεοδομικής επέμβασης, τα έργα υποδομής, την απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων κ.λπ..

– Στη 2η παράγραφο συγκεκριμενοποιείται ότι το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο και ότι τη διαχείρισή του έχει ο οικείος Ο.Τ.Α.. Διευκρινίζεται ακόμη ότι, για την καλύτερη, πιο αποδεκτή και πιο εφαρμόσιμη υλοποίησή του, το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και να αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής.

– Η παράγραφος 3 προσδιορίζει τους φορείς ανάπλασης. Συγκεκριμένα, φορέας ανάπλασης μιας περιοχής ορίζεται ο οικείος δήμος ή κοινότητα. Στην περίπτωση που έχει συγκροτηθεί το Ν.Π.Δ.Δ. για την παρακολούθηση της εφαρμογής του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του άρθρου 6 του νόμου αυτού, ως φορέας ανάπλασης μπορεί και είναι σκόπιμο να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο και για να υλοποιείται ο σχεδιασμός υπό την καθοδήγηση ενιαίου φορέα και για να αποφεύγεται η ίδρυση περισσότερων Ν.Π.Δ.Δ. ως υπευθύνων φορέων για το σχεδιασμό της περιοχής. Εάν δεν είναι εφικτό, ο φορέας ανάπλασης να είναι ο Ο.Τ.Α. ή το παραπάνω Ν.Π.Δ.Δ. ή αν η περιοχή εμπίπτει

στην περιφέρεια περισσότερων από έναν Ο.Τ.Α. μπορεί ως φορέας ανάπλασης να αναλάβει το οικείο συμβούλιο περιοχής ή μέχρι τη συγκρότησή του η οικεία νομαρχιακή αυτοδιοίκηση.

Στην ίδια παράγραφο προσδιορίζεται ακόμη ότι ο Ο.Τ.Α. ή το Ν.Π.Δ.Δ. των άρθρων 3 και 6 ή η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση μπορεί να αναθέτει με σχετική σύμβαση την ανάπλαση σε υφιστάμενες ή νεοϊδρυόμενες επιχειρήσεις της Α' ή Β' βαθμού αυτοδιοίκησης ή σε συνδυασμό δήμων και κοινοτήτων, ή τη Δ.Ε.ΠΟ.Σ. ή και σε άλλους αναφερόμενους φορείς.

Στις επόμενες παραγράφους 4 έως 6 περιγράφεται το αντικείμενο του φορέα ανάπλασης, καθώς και συγκεκριμένες διαδικασίες για την άσκηση αυτού του αντικειμένου.

– Στην τελευταία παράγραφο δίνεται η εξουσιοδότηση με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, να καθορίζονται ειδικότερες αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα ανάπλασης, εγγυήσεις που παρέχονται για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του και άλλα σχετικά θέματα.

Άρθρο 11

Στις δύο παραγράφους αυτού του άρθρου προσδιορίζεται το περιεχόμενο της μελέτης ανάπλασης, στο οποίο περιλαμβάνεται η πολεοδομική μελέτη και οι σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης.

Ειδικότερα στην παράγραφο 2 αναφέρεται το ειδικότερο περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης.

Άρθρο 12

– Στην 1η παράγραφο σημειώνεται ότι στην περιοχή ανάπλασης ή σε τμήματά της ή σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων, καθώς και σε τμήματα κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικά μερίδια μπορεί να ασκηθεί δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά ακινήτων δομημένων ή αδόμητων που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης.

Το δικαίωμα προτίμησης μπορεί να προβλέπεται από την εγκεκριμένη προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό καθορίζονται με πράξη του οργάνου που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, η οποία πράξη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Το δικαίωμα αυτό ασκείται έως την ολοκλήρωση του προγράμματος ανάπλασης και πάντως όχι πέραν της 10ετίας από την έκδοση της πράξης.

– Με τη 2η παράγραφο δίνεται η δυνατότητα στις περιοχές ανάπλασης και με κατεύθυνση τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων.

Για την ανανέωση και αναβάθμιση των ζωνών αυτών προβλέπεται η χορήγηση των ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων που ισχύουν στις ζώνες ειδικής ενίσχυσης και στις ζώνες ειδικών κινήτρων του άρθρου 11 του ν. 1337/1983 και του άρθρου 22 του νόμου αυτού. Με την ίδια παράγραφο δίνεται η δυνατότητα πρόβλεψης και αυξημένου συντελεστή δόμησης για την κατασκευή κτιρίων με συγκεκριμένες χρήσεις που είναι αναγκαίες για τους σκοπούς της ανάπλασης της περιοχής και προσδιορίζονται συγκεκριμένοι όροι, περιορισμοί ι προϋποθέσεις.

Τα όρια των παραπάνω ζωνών, το ύψος του αυξ μένου συντελεστή δόμησης, τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις καθορίζονται με την πολεοδομική μελέ ανάπλασης της περιοχής.

Μόνο για την εξυπηρέτηση των στόχων κοινωνικι στεγαστικών προγραμμάτων της παρ. 6 του άρθρου ο συντελεστής δόμησης μπορεί να υπερβεί το όριο τ 2,0 που αποτελεί το ανώτατο όριο για τα άλ προγράμματα ανάπλασης.

Ωστόσο, αυτό μπορεί να συμβεί μόνον όταν ο ισχύ συντελεστής δόμησης στην περιοχή ή στην άμεση ζώ που εντάσσεται η περιοχή ανάπλασης είναι κατά πο ανώτερος και παράλληλα όταν τεκμηριώνεται ότι στεγαστικό κοινωνικό έργο θα είναι ανέφικτο οικονομι με Σ.Δ. ίσο με 2,0. Και σε αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 3,

– Με την παράγραφο 3 δίνεται η δυνατότητα (α κίνητρο και μόνο για εξασφάλιση των κοινόχρηστα χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων πο προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπλασ της περιοχής και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτε τους από τον Ο.Τ.Α.) να ισχύσει ο αυξημένος Σ.Δ. τ προηγούμενης παραγράφου και σε ακίνητα που βρίσκο νται έξω από τα όρια της περιοχής ανάπλασης, αλλ εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ιδίο Ο.Τ.Α.. Πρώτη προϋπόθεση όμως είναι ο ισχύων Σ.Δ των συγκεκριμένων ακινήτων να είναι μικρότερος τ 2,0 και δεύτερη προϋπόθεση να μην αυξηθεί περισσό τερο του 0,2 λόγω αυξημένου Σ.Δ. και σε κάθ περίπτωση ο τελικός Σ.Δ. του ακινήτου να μην είν μεγαλύτερος του 2,0.

Με την ίδια διάταξη απαγορεύεται η έγκριση αυξη μένου Σ.Δ. πέραν από εκείνον που αντιστοιχεί στι απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκε κριμένων κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελώ εγκαταστάσεων που αναφέρθηκαν στο προηγούμεν εδάφιο.

Στην ίδια παράγραφο σημειώνεται ως πρόσθετ προϋπόθεση για τον καθορισμό αυξημένου Σ.Δ. ι σχετική μείωση του Σ.Δ. σε άλλη ή άλλες περιοχή (–ές του ιδίου Ο.Τ.Α. έτσι ώστε ο μέσος Σ.Δ. που τελικ προκύπτει σε ολόκληρο τον Ο.Τ.Α. ή το δημοτικ διαμέρισμα (στην περίπτωση δήμων με δημοτικά διαμερίσματα) να μην υπερβαίνει τον προϋφιστάμενο Σ.Δ..

– Με τις επόμενες παραγράφους 4 και 5 καθορίζοντο οι απαραίτητες διαδικασίες, πράξεις επί μέρους όρο και προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ., όπως ο τρόπος υπολογισμού του χρηματικού ποσού που καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη τοι ακινήτου στον οικείο Ο.Τ.Α. για την πραγματοποίησ του αυξημένου Σ.Δ., οι διαδικασίες έγκρισης και ο προϋποθέσεις χορήγησης του δικαιώματος υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. κ.ά. Κύρια προϋπόθεση για τ χορήγηση του αυξημένου Σ.Δ. στο (α) συγκεκριμένο (α) ακίνητο (α) είναι ότι δεν αποβαίνει σε βάρος τοι περιβάλλοντος της περιοχής και αυτό πρέπει να αιτιολογηθεί με συγκεκριμένα επιχειρήματα στην πράξη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

– Με την παράγραφο 6 προσδιορίζεται ότι τα κριτήρια και οι πιθανοί όροι και περιορισμοί και άλλες σχετικές λεπτομέρειες, ο αυξημένος Σ.Δ. σε βάρος του περιβάλλοντος της περιοχής θα καθορισθούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

– Με την επόμενη παράγραφο δίνεται (ως υποστήριξη χρήσεων υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριου χώρου

θεάματος ή υπαίθριου χώρου στάθμευσης που προβλέπονται με αυτή τη χρήση από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη ανάπλασης), η δυνατότητα χορήγησης στους ιδιοκτήτες του δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ. μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α.. Η μεταφορά Σ.Δ. δίνεται για τον εναπομείναντα Σ.Δ.. Ο υπολογισμός της δομήσιμης επιφάνειας που πρέπει να μεταφερθεί γίνεται με την αφαίρεση του εμβαδού του οικοπέδου από τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου με βάση τον ισχύοντα Σ.Δ., διότι το ακάλυπτο οικόπεδο θεωρείται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά χορηγείται για τον εναπομείναντα Σ.Δ.. Το καθεστώς κυριότητας του οικοπέδου παραμένει το ίδιο και σε περίπτωση μεταβολής χρήσης του τα δικαιώματα δόμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του Σ.Δ. για το οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.

– Με την τελευταία παράγραφο σημειώνεται ότι τα ακίνητα που βρίσκονται σε μια περιοχή ανάπλασης μπορεί να απαλλοτριώνονται υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. ή του φορέα ανάπλασης χάριν του σκοπού της και σύμφωνα με τα οριζόμενα στην πολεοδομική μελέτη ή και στην προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, διότι η ανάπλαση μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια.

Άρθρο 13

– Με την 1η παράγραφο σημειώνεται ότι μια από τις οικονομικές πηγές για αναπλάσεις περιοχών είναι τα έσοδα των οργανισμών και Ν.Π.Δ.Δ. των άρθρων 3 και 6, τα οποία κατά προτεραιότητα επιβάλλεται να διατίθενται για την εφαρμογή εγκεκριμένων προγραμμάτων αναπλάσεων που προβλέπονται από τα συγκεκριμένα ρυθμιστικά ή γενικά πολεοδομικά σχέδια ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

Σε εξαιρετικές μόνο περιπτώσεις και πάντως όχι για μεγαλύτερα ποσά από το ένα τρίτο των παραπάνω εσόδων είναι δυνατόν, κατ' εξαίρεση να διατίθενται για μεμονωμένες σημειακές παρεμβάσεις, εφόσον αυτές περιλαμβάνονται στο ετήσιο πρόγραμμα εφαρμογής του συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

– Με την παράγραφο 2 καθορίζεται μια δεύτερη σημαντική χρηματοδοτική πηγή για τα προγράμματα ανάπλασης που αποτελεί τουλάχιστον το 30% των ετήσιων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Ποσά που μπορεί να διατίθενται στους φορείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις προγραμμάτων ανάπλασης. Ιδιαίτερη προτεραιότητα και από πλευράς χρηματοδότησης παίρνουν, μεταξύ των άλλων προγραμμάτων ανάπλασης, τα κοινωνικά στεγαστικά έργα ανάπλασης (Κ.Σ.Ε.Α.).

– Με την επόμενη παράγραφο καθορίζεται μια σειρά από πρόσθετους πόρους των φορέων ανάπλασης, όπως μεταξύ των άλλων οι εισφορές σε γη και χρήμα του άρθρου 15, τα έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ. του προηγούμενο άρθρου, έσοδα από κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις, οι κρατήσεις του ΚΗ'/1947 ψηφίσματος, όπως αυτό ισχύει για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών στην περιοχή του οικείου Ο.Τ.Α., χρηματοδοτήσεις από το δημοτικό ή το νομαρχιακό προϋπολογισμό ή από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, πόροι από την συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα κ.ά.

– Με την παράγραφο 5 προσδιορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. ή ο φορέας ανάπλασης μπορεί να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων, που επισυνάπτουν οι ενδιαφερόμενοι με τραπεζικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια. Όλες οι περιπτώσεις αφορούν στην αξιοποίηση του υπάρχοντος οικιστικού, κτιριακού πλούτου και την ουσιαστική βελτίωση και αναβάθμισή του, με κατάλληλες επισκευές, ανακαινίσεις, διαμορφώσεις χώρων, προσθήκες και εξοικονόμηση ενέργειας και χρησιμοποίηση νέων υλικών κατασκευής που εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.

– Στην τελευταία παράγραφο διευκρινίζεται ότι ειδικά για τα κοινωνικά στεγαστικά έργα (Κ.Σ.Ε.Α.) υπάρχουν και οικονομικές ενισχύσεις, πέραν αυτών που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους αυτού του άρθρου, που ορίζονται από τον κανονισμό δικαιούχων και παροχών της Δ.Ε.ΠΟ.Σ.. Ο κανονισμός αυτός εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Άρθρο 14

– Στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού προσδιορίζεται, ότι η πλέον δραστική μορφή ανάπλασης από τις αναφερόμενες στο άρθρο 8 παρ. 5α, δηλαδή η ανασυγκρότηση μιας περιοχής ανάπλασης ή τμημάτων της αφορά σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα προβληματικές οικιστικές συνθήκες, λόγω της παλαιότητας ή της κακής ποιότητας ή της πολύ υψηλής κτιριακής/πληθυσμιακής πυκνότητας των κατοικιών και άλλων κτιρίων της περιοχής (π.χ. συστάδες παλαιών προσφυγικών πολυκατοικιών ή παλαιών εργατικών κατοικιών, ζώνες εγκαταλελειμμένων ή ιδιαίτερα υποβαθμισμένων βιομηχανικών ή άλλων περιοχών κ.ά.).

Σ' αυτές τις περιπτώσεις και εφόσον ο Ο.Τ.Α. μετά από σχετική διερεύνηση εκτιμά ότι έχει εξασφαλισμένη τη συναίνεση των ιδιοκτητών της υπό ανασυγκρότηση περιοχής, τουλάχιστον στα 65% του συνόλου του εμβαδού των οικοπέδων της περιοχής, τα οποία αποτελούν τουλάχιστον το 50% των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας, τότε η αναδόμηση της περιοχής μπορεί να διενεργηθεί με αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατ' όροφο.

Τα οικοδομικά τετράγωνα ή η ζώνη στην οποία θα εφαρμοσθεί η ανασυγκρότηση καθορίζονται με την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης ή με τροποποιήσεις της.

– Στις επόμενες παραγράφους 2–4 καθορίζονται με σχετική λεπτομέρεια οι διαδικασίες και οι ενέργειες στις οποίες προβαίνει ο φορέας ανάπλασης για την ενεργοποίηση της ανασυγκρότησης, όπως η κτηματογράφηση της περιοχής, πρόσκληση ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για να λάβουν γνώση των στοιχείων της κτηματογράφησης και για να δηλώσουν τα ακριβή στοιχεία της ιδιοκτησίας τους, επιβεβαίωση της συναίνεσης των ιδιοκτητών που κατέχουν τουλάχιστον το 65% του εμβαδού του συνόλου των ιδιοκτησιών και άλλες σχετικές διαδικασίες.

Με βάση τα στοιχεία αυτά καταρτίζεται από το φορέα το ειδικό πρόγραμμα ανασυγκρότησης της περιοχής, το οποίο εγκρίνεται από τον νομάρχη περιέχοντας όλα τα στοιχεία και μελέτες που περιγράφονται στην παράγραφο 3.

Ο καθορισμός των νέων ακινήτων, των δικαιούχων των νέων ιδιοκτησιών, των τυχόν συνιδιοκτησιών και του ποσοστού συμμετοχής των συνιδιοκτητών και κάθε άλλο απαραίτητο στοιχείο γίνεται από το φορέα με βάση το πιο πάνω ειδικό πρόγραμμα (παράγραφος 4).

– Με τις επόμενες παραγράφους 5–7 προσδιορίζονται οι διαδικασίες δημοσιότητας και έγκρισης των σχεδίων και εγγράφων που αφορούν την ανταλλαγή των παλαιών με τα νέα ακίνητα. Η ανταλλαγή αυτή γίνεται με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που εκδίδεται μετά από σχετική εισήγηση του φορέα, αφού ο τελευταίος λάβει υπόψη και τη

γνώμη των ιδιοκτητών και των τυχόν τοπικών συλλόγων και ομοσπονδιών των ιδιοκτητών, καθώς και τα στοιχεία των παραγράφων 4 και 5. Η απόφαση αυτή κατατίθεται στο συμβολαιογράφο με τα σχετικά σχέδια και έγγραφα για κατοχύρωση της γνησιότητάς τους.

Μετά την απόφαση και σύμφωνα μ' αυτή εκδίδονται τα παραχωρητήρια που αποτελούν τίτλο (περίπτωση 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα) και μεταγράφονται κατά τα νόμιμα.

– Στην παράγραφο 7 καθορίζονται οι διαδικασίες στις περιπτώσεις "αγνώστων" ή μη αναγνωρισθέντων ιδιοκτητών και άλλες σχετικές λεπτομέρειες.

– Με την παράγραφο 8 καθορίζονται οι διαδικασίες και ο τρόπος εκτίμησης των ακινήτων (παλαιών και νέων) και προσδιορίζεται ότι η εκτίμηση αυτή γίνεται από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α') με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 13 του ίδιου ν.δ/τος 797/1971. Για την εκτίμηση των νέων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, όπως αυτή θα διαμορφωθεί με την ανάπλαση της περιοχής.

– Με την επόμενη παράγραφο (9η) προσδιορίζονται οι άμεσες διαδικασίες παράδοσης από τον κάθε νομέα ή κάτοχο παλαιού ακινήτου ελεύθερης της χρήσης του στο φορέα αμέσως μετά την έκδοση της απόφασης του νομάρχη της προηγούμενης παραγράφου 6. Εάν μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του φορέα αρνηθεί να παραδώσει το ακίνητο, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου.

– Στην επόμενη παράγραφο (10η) καθορίζονται οι διαδικασίες προσφυγής στα αρμόδια δικαστήρια όποιου ιδιοκτήτη παλαιού ακινήτου διαφωνεί ως προς το ισάξιο του παλαιού προς το νέο ακίνητο.

– Με την τελευταία παράγραφο 11 προσδιορίζεται ότι οι διατάξεις του άρθρου 59 του ν. 947/1979 έχουν εφαρμογή και στις περιπτώσεις ανασυγκρότησης.

Άρθρο 15

Με το άρθρο αυτό αναμορφώνεται το άρθρο 13 του ν. 1337/1983, το οποίο ήταν μη εφαρμόσιμο στη πράξη και απαιτούσε τροποποίηση και συμπλήρωση.

– Με την 1η παράγραφο καθορίζονται ποιες περιοχές υπάγονται στις διατάξεις αυτού του άρθρου. Είναι πολεοδομικά προβληματικές περιοχές "εντός σχεδίου πόλεως" ή εντός οικισμών προ του 1923, για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 8 (δηλαδή περιοχές που χαρακτηρίζονται από μεγάλες κτιριακές πυκνότητες και μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις) ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.7.1923 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος δεν έχει γίνει εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα τους για οποιονδήποτε λόγο. Με τον όρο εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων.

– Με την παράγραφο 2 προσδιορίζονται οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να υπαχθεί μια περιοχή (που έχει τα χαρακτηριστικά της προηγούμενης παραγράφου) στις διατάξεις αυτού του άρθρου. Η πρόταση υπαγωγής γίνεται είτε με το Γ.Π.Σ. ή το Ρυθμιστικό Σχέδιο ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή μπορεί να γίνει και μετά την κατάρτιση των σχεδίων αυτών (εφόσον η υπαγωγή δεν έρχεται σε αντίθεση προς τις γενικές κατευθύνσεις των σχεδίων αυτών), με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν. 1337/1983. Στην τελευταία περίπτωση για την υπαγωγή χρειάζεται να διαπιστωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού απ υπάρχουσες μελέτες ή κατά την κατάρτιση της πολεο δομικής μελέτης της περιοχής. Η οριστική υπαγωγ της περιοχής ως περιοχή "πολεοδομικής αναμόρφω σης", σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτοι γίνεται με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεο δομικής μελέτης.

– Με τις παραγράφους 3 και 4 προσδιορίζονται ι διαδικασίες έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ο περιοχή "πολεοδομικής αναμόρφωσης", η δυνατότητ άσκησης του δικαιώματος προτίμησης από το Δημόσι και τον οικείο Ο.Τ.Α. και η δυνατότητα του νομάρχ για αναστολή χορήγησης αδειών και εργασιών γι χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει τη 3ετία από την έγκριση της μελέτης.

– Με την παράγραφο 5 προσδιορίζεται ότι στι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρο αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη (όχι σε χρήμα) και ι υπολογισμός της εισφοράς γίνεται σύμφωνα με τι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/198 Ως εμβαδά των ιδιοκτησιών γι' αυτόν τον υπολογισμ λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες κατ την ημερομηνία δημοσίευσης της κατά την παρ. 2 αυτο του άρθρου απόφασης και όχι η 10.3.1982 που ορίζετο από το άρθρο του ν. 1337/1983.

– Στην ίδια παράγραφο 5 αυτού του άρθρου καθορίζονται και όλες οι επί μέρους διαδικασίες υπολογισμών της εισφοράς σε γη και στις δύο περιπτώσεις α της περιοχής με εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και β περιοχής οικισμού προ του 1923.

Άρθρο 16

Οι διατάξεις του άρθρου σκοπεύουν στην εξασφάλιση – απόκτηση από τον οικείο Ο.Τ.Α. και διάθεση σε κοινή χρήση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων (δηλαδή της κύριας πλατείας της γειτονιάς ή της συνοικίας ή της πόλης, άλσους ή μεγάλου χώρου πράσινου που η προβλεπόμενη αξιοποίησή του ως ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου θα απευθύνεται στο μεγαλύτερο τμήμα των οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών της γειτονιάς, της συνοικίας ή της πόλης ή βασικού δρόμου πολεοδομικής ενότητας). Οι σημαντικοί αυτοί κοινόχρηστοι χώροι προβλέπονται εφάπαξ από εγκεκριμένα (σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923) σχέδια πόλεως και για την εξασφάλισή τους επιβάλλεται υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. εφάπαξ ειδική εισφορά, η οποία κατανέμεται σε μερίδια στα ακίνητα ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκονται οι ως άνω κοινόχρηστοι χώροι. Στις αρτηρίες ή στους κοινόχρηστους χώρους που η ωφέλειά τους εκτείνεται και σε άλλες πολεοδομικές ενότητες ή σ' ολόκληρο το εγκεκριμένο σχέδιο του Ο.Τ.Α., κατ' εξαίρεση η εισφορά κατανέμεται και στα ακίνητα που βρίσκονται και στις άλλες ή σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες, εάν η ωφέλεια του εν λόγω κοινόχρηστου χώρου εκτείνεται σε όλες τις Π.Ε. του Ο.Τ.Α., όπως αυτές ορίζονται από το Γ.Π.Σ..

– Με την παράγραφο 2 σημειώνεται ότι οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται μόνο σε σημαντικούς κοινόχρηστους χώρους ή αρτηρίες που αποτελούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας στην οποία ανήκουν. Προσδιορίζονται με απόφαση του δημοτικού ή κοινόχρηστου συμβουλίου εφάπαξ. Η απόφαση αυτή πρέπει να βασίζεται σε ειδική έκθεση, στην οποία προεκτιμάται η δαπάνη των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων, ο αριθμός των μεριδίων στα οποία θα επιμερισθεί η εισφορά, καθώς και το πιθανό ποσό του κάθε μεριδίου.

– Στην επόμενη παράγραφο 3 αποσαφηνίζεται ότι στις περιπτώσεις που εφαρμόζεται το παρόν άρθρο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος ούτε του άρθρου 6 του α.ν. 5269/1931, όπως ισχύει, για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο σε διανοιγόμενο κοινόχρηστο χώρο του άρθρου αυτού και για τον αναλογισμό της δαπάνης.

Δεν έχουν ακόμη εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 653/1977, ενώ σημειώνεται ακόμη ότι σε περιπτώσεις ανισόπεδων διαβάσεων και κόμβων δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος.

– Στην επόμενη παράγραφο 4 προσδιορίζεται ότι συμμετέχει και ο οικείος Ο.Τ.Α. (εκτός από τους ιδιοκτήτες) στην επιβάρυνση της απαλλοτρίωσης με ποσοστό 5% στο σύνολο της αξίας των απαλλοτριωμένων. Το υπόλοιπο 95% αυτής της αξίας αποτελεί το σύνολο της ειδικής εισφοράς των ιδιοκτησιών που ωφελούνται από τη δημιουργία του (ων) συγκεκριμένου (ων) κοινόχρηστου (ων) χώρου (ων).

– Στις επόμενες παραγράφους 5, 6 και 7 προσδιορίζεται:

– Στη μεν πρώτη πώς κατανέμεται η επιβάρυνση – εισφορά στους κυρίους ή νομείς όλων των αυτοτελών κατοικιών ή στεγασμένων χώρων με αυτοτελή χρήση ή αδόμητων αλλά άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων της Π.Ε. ή των περισσοτέρων Π.Ε. που ωφελούνται από τη δημιουργία των(του) συγκεκριμένων(ου) κοινόχρηστων(ου) χώρων(ου). Σύμφωνα με αυτή την παράγραφο 5 η εισφορά κατανέμεται σε μερίδια και βαρύνει τους παραπάνω κυρίους ή νομείς ανάλογα με: α) το εμβαδόν, β) τη ζώνη Α, Β ή Γ που βρίσκεται το ακίνητο και γ) τη χρήση του ακινήτου. Σημειώνεται ότι δεν βαρύνονται με την εφάπαξ εισφορά τα προσκυρωτέα οικόπεδα.

– Στην παράγραφο 6 επεξηγείται πώς και με ποια λογική καθορίζονται οι τρεις ζώνες Α, Β, Γ της πολεοδομικής ενότητας, στην οποία βρίσκεται προς αποζημίωση κοινόχρηστος χώρος, ανάλογα με την πραγματική εγγύτητα των ακινήτων με αυτόν. Επίσης, σε αυτή την παράγραφο καθορίζεται με ποιον ακριβώς συντελεστή πολλαπλασιάζεται το μερίδιο του κάθε ακινήτου ανάλογα με τη ζώνη που βρίσκεται και τη χρήση που έχει.

– Στην παράγραφο 7 επεξηγείται πώς γίνεται ο ακριβής υπολογισμός της επιβάρυνσης κάθε ιδιοκτησίας.

Στην παράγραφο 8 δίνονται οι έννοιες της "αυτοτελούς κατοικίας", του "στεγασμένου χώρου με αυτοτελή χρήση" και του "αδόμητου οικοπέδου" για την εφαρμογή αυτού του άρθρου. Ο χρησιμοποιούμενος όρος "νοικοκυριό" έχει την έννοια της μόνιμης κατοίκησης του χώρου αυτού είτε από οικογένεια είτε από μεμονωμένα πρόσωπα.

– Στις επόμενες παραγράφους 9 – 13 προσδιορίζονται οι διαδικασίες και οι συγκεκριμένες ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο οικείος Ο.Τ.Α. για την εφαρμογή αυτού του άρθρου (π.χ. απογραφή των βαρυνόμενων κατοικιών ή χώρων ή αδόμητων οικοπέδων και η σύνταξη σχετικού πίνακα, η αναγραφή της ειδικής χρήσης, η τοιχοκόλληση του σχετικού πίνακα επί ένα δίμηνο στο κατάστημα του Ο.Τ.Α., η σύνταξη σχετικής ανακοίνωσης και η δημοσίευσή της τουλάχιστον σε δύο τοπικές εφημερίδες και μια ημερήσια της Αθήνας κ.ά.).

– Στην παράγραφο 14 καθορίζεται ότι το ποσό της εισφοράς αναγράφεται στον προϋπολογισμό εσόδων του Ο.Τ.Α. με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Η χρησιμοποίηση του ποσού της εισφοράς ή μέρους της για άλλους σκοπούς σημειώνεται ότι συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον ποινικό κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του Ο.Τ.Α., αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

Άρθρο 17

Με το άρθρο αυτό επιδιώκεται η διευκόλυνση των διαδικασιών και η εφαρμογή εναλλακτικών λύσεων για την αποζημίωση και συντέλεση της απαλλοτρίωσης ακινήτων που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι. Δηλαδή, διευκολύνεται η εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται κυρίως από παλιά εγκεκριμένα σχέδια που χαρακτηρίζονται από ισχνότητα κοινόχρηστων χώρων.

Συγκεκριμένα, μετά από έγκριση του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α. επιτρέπεται και σε οποιονδήποτε τρίτο η προκαταβολή για λογαριασμό των υποχρέων της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακινήτων προβλεπομένων ως κοινόχρηστων χώρων από τα σχετικά εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Μέχρι τώρα η κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομούμενων από τρίτους δεν γίνεται δυνατή, διότι δεν υπάρχει σε ισχύ παρόμοια διάταξη.

– Στις παραγράφους 2 – 4 περιγράφονται οι σχετικές διαδικασίες και οι τυχόν συνέπειες, εάν το πρόσωπο στο οποίο επετράπη η κατάθεση της αποζημίωσης δεν την καταθέσει μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από το συμβούλιο του οικείου Ο.Τ.Α.. Έτσι, εμποδίζεται η όποια απόπειρα καταστρατήγησης της διάταξης.

– Στην τελευταία παράγραφο 4 προσδιορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται σχετικές διαδικαστικές λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Άρθρο 18

– Στην πρώτη παράγραφο αυτού του άρθρου σημειώνονται "συγκεντρωτικά" τα επιτρεπόμενα ανώτατα όρια του συντελεστή δόμησης στις περιοχές επεκτάσεων και του ν. 1337/1983 και του νόμου αυτού, ανάλογα με τη γενική χρήση γης της περιοχής επέκτασης (Α' κατοικία, Β' κατοικία, περιοχή βιομηχανικών ή χονδρεμπορικών δραστηριοτήτων, περιοχή τουριστικών δραστηριοτήτων κ.ά.). Συγκεκριμένα, όπως καθορίζεται από το ν. 1337/1983, ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές επεκτάσεων του ν. 1337/1983, αλλά και του νόμου αυτού δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8.

Ειδικά για περιοχές δεύτερης κατοικίας ισχύει ως ανώτατο όριο συντελεστή δόμησης μικρότερο από το 0,8 το προσδιοριζόμενο από την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994, δηλαδή το 0,6. Ειδικά για περιοχές επεκτάσεων των σχεδίων βιομηχανικών, χονδρεμπορικών δραστηριοτήτων, καθώς και για περιοχές με χρήσεις των άρθρων 5, 6 και 7 του π. δ/τος της 23.2.1987 και 6 και 7 του π.δ/τος 81/1980 σε σχέση με τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, ορίζονται τα προβλεπόμενα από το άρθρο 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α').

– Με τη δεύτερη παράγραφο δίνεται η δυνατότητα σε Ο.Τ. ή περιοχές πόλεων ή οικισμών με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον και ιδίως σε κέντρα πόλεων ή πολεοδομικών ενοτήτων και σε ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων να καθορίζονται από την

πολεοδομική μελέτη αυξημένοι ή μειωμένοι συντελεστές δόμησης για συγκεκριμένα Ο.Τ. ή τμήματά τους και για κτίρια ορισμένων χρήσεων.

Σκοπός της αυξομείωσης του Σ.Δ. είναι ο εμπλουτισμός των παραπάνω ζωνών ή θέσεων ή κέντρων με κτίρια συγκεκριμένων χρήσεων "επιθυμητών" από τη μελέτη ή η αποθάρρυνση της δόμησης κτιρίων με άλλες ορισμένες χρήσεις που δεν είναι επιθυμητές από τη μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση ο αυξημένος Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ανώτατα όρια που ορίζονται από την προηγούμενη παράγραφο αυτού του άρθρου και μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνον εφόσον ολόκληρο το κτίριο έχει την προβλεπόμενη χρήση.

Για να μην γίνεται καταστρατήγηση της διάταξης και για να εμπλουτισθεί η συγκεκριμένη κάθε φορά περιοχή με τις επιθυμητές χρήσεις είναι σαφές ότι δεν επιτρέπεται η μελλοντική αλλαγή της χρήσης κτιρίων που ωφελήθηκαν από τον αυξημένο Σ.Δ. σε άλλη χρήση για την οποία αντιστοιχεί μικρότερος Σ.Δ..

Από την άλλη πλευρά, ο μειωμένος Σ.Δ. εφαρμόζεται και όταν τμήμα μόνο του κτιρίου έχει τη χρήση για την οποία καθορίσθηκε ο μειωμένος αυτός συντελεστής για να λειτουργεί δραστικά ως αντικίνητρο για μη επιθυμητές από τη μελέτη χρήσεις γης.

– Με την επόμενη παράγραφο καθορίζεται ότι σε περιοχές επεκτάσεων που προορίζονται για ανάπτυξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή χονδρεμπορίου και γενικότερα σε παραγωγικά πάρκα και ιδιαίτερα σε περιοχές με εγκαταστάσεις που απαιτούν μεγάλα ποσοστά κάλυψης στο ισόγειο (εκτατικές χρήσεις), μπορεί να ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη για το σύνολο της περιοχής ή για τμήματά της ή και για ορισμένες χρήσεις αυξημένο ποσοστό κάλυψης που δεν μπορεί ωστόσο να υπερβαίνει το 70% του εμβαδού του οικοπέδου.

Σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός του αυξημένου ποσοστού κάλυψης πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς από την πολεοδομική μελέτη. Και σε αυτήν την περίπτωση δεν επιτρέπεται μελλοντική αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία ισχύει μικρότερο ποσοστό κάλυψης.

– Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου αυτού ουσιαστικά αντικαθίσταται η παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 1337/1983 που αφορά τον κοινωνικό συντελεστή δόμησης (όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1985). Οι ουσιαστικότερες διαφορές με την αντικατάσταση είναι αυτές που προωθούν πιο αναβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον και πληρέστερο έλεγχο των πολεοδομικών παραμέτρων, όπως είναι:

– Ο αυξημένος Σ.Δ. δεν μπορεί να είναι σε καμία περίπτωση μεγαλύτερος του 2,0 από 2,4 που οριζόταν στο ν. 1337/1983.

– Χρειάζεται αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών και των στεγαστικών αναγκών της περιοχής από την πολεοδομική μελέτη για να αιτιολογηθεί ο αυξημένος Σ.Δ..

– Καταργείται η συμπλήρωση που έγινε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1985, που έδινε τη δυνατότητα σε πολύ μικρά οικόπεδα κάτω των 150 μ2 να παίρνουν Σ.Δ. μεγαλύτερο του 0,8 έως και 120 τ.μ..

Άρθρο 19

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται έξι νέες σημαντικές διατάξεις που ολοκληρώνουν το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των μικρών οικισμών, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της συμπληρωματικότητας της ανάπτυξης τους στα πλαίσια της "Ανοικτής Πόλης", καθώς και στην ορθολογική οικιστική τους εξέλιξη και κατανομή μεταξύ τους του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού με ταυτόχρονη προστασία των πλουτοπαραγωγικών πόρων της υπαίθρου που τους περιβάλλει.

Οι νέες αυτές διατάξεις είναι:

– Στην πρώτη παράγραφο καθορίζεται ουσιαστικά ότι δεν μπορεί να οριοθετηθεί οικισμός μέχρι 2.000 κατοίκους με τις συνέπειες και τις διαδικασίες του π. δ/τος της 24.4.1985 (ΦΕΚ 181 Α'), όπως ισχύει, εάν δεν έχει δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983. Με τη διάταξη αυτή κάθε οικισμός που δημιουργήθηκε αυθαίρετα μετά το ν. 1337/1983 για να πολεοδομηθεί υποχρεούται σε εισφορές με τις διατάξεις των εισφορών σε γη και χρήμα της κύριας ή δεύτερης κατοικίας.

– Η επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') αναφέρεται για να διευκρινισθεί ότι η οριοθέτηση των παραλιακών και των παραδοσιακών οικισμών γίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων όπως ορίζεται στις παραπάνω διατάξεις.

– Με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου σημειώνεται ρητά ότι δεν επιτρέπεται η επαύξηση των ορίων οποιουδήποτε οριοθετημένου οικισμού με νέα διοικητική πράξη. Παρόμοιες επαυξήσεις των ορίων έχουν λάβει χώρα σε αρκετούς οικισμούς με σχετικές αποφάσεις νομαρχών, με αποτέλεσμα την ουσιαστική καταστρατήγηση του πνεύματος του παραπάνω προεδρικού διατάγματος.

– Με την παράγραφο 2 αποσαφηνίζεται ότι δεν μπορεί να γίνει έγκριση της επέκτασης των σχεδίων των οικισμών αυτών, εάν δεν είναι εγκεκριμένο το Γ.Π.Σ. ή το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) στο οποίο ανήκουν αυτοί οι οικισμοί. Δεύτερη προϋπόθεση για την έγκριση της επέκτασης ενός οικισμού (μέχρι 2.000 κατοίκους είναι η έγκριση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης που περιλαμβάνει και τον υπάρχοντα οικισμό.

– Δίνεται η δυνατότητα (με την παράγραφο 3) η πολεοδομική μελέτη στο τμήμα της που αφορά στην περιοχή εντός ορίων οικισμών να περιορίζεται σε πολεοδομικές ρυθμίσεις που αφορούν τους κύριους οδικούς άξονες του οικισμού και τους χώρους και ιδιοκτησίες κατά μήκος της ή μόνο στα άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία του οικισμού.

Με τη μελέτη αυτή μπορούν βέβαια να καθορισθούν κοινόχρηστοι χώροι, χώροι για κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.

Σ' αυτές τις περιπτώσεις τμηματικών πολεοδομικών ρυθμίσεων στην περιοχή εντός ορίων οικισμών, καθώς και σε οικισμούς που δεν επεκτείνονται ή δεν χρειάζονται επέκταση, οι τμηματικές ρυθμίσεις που περιγράφηκαν προηγουμένως γίνονται με την εκπόνηση σχετικού ρυμοτομικού σχεδίου, που εγκρίνεται κατά τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923, με απόφαση του νομάρχη, με την επιφύλαξη της παρ. 5 του παρόντος.

– Στα τελευταία δύο εδάφια της παραγράφου 3 δίνεται η δυνατότητα μεταβίβασης της αρμοδιότητας έγκρισης του σχετικού ρυμοτομικού σχεδίου και από τον πρόεδρο του οικείου συμβουλίου της περιοχής εφόσον αυτό διαθέτει οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού.

Μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και με απόφαση του νομάρχη ή του προέδρου του συμβουλίου περιοχής (εάν έχει μεταβιβασθεί σ' αυτόν η αρμοδιότητα της προηγούμενης παραγράφου) υπάρχει η δυνατότητα επιβολής της υποχρέωσης συμμετοχής με εισφορά σε γη και χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 των επόμενων άρθρων 20 και 21 του παρόντος και στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή του

οικισμού ή του τμηματικού ρυμοτομικού σχεδίου.

Ο κανόνας βέβαια εξακολουθεί να είναι ότι η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης κατά το μέρος της που περιλαμβάνει την περιοχή του οικισμού, όπως και η εφαρμογή του τμηματικού ρυμοτομικού σχεδίου, γίνεται κατά τη διαδικασία των άρθρων 32 και επόμενα του ν.δ/τος της 17.7.1923 και χωρίς επιβολή εισφορών.

– Στην τελευταία παράγραφο προσδιορίζονται μεταβατικές διατάξεις για όσες μελέτες επεκτάσεων των παραπάνω οικισμών έχει ήδη γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία. Γι' αυτές τις προχωρημένες μελέτες ισχύουν οι προϋφιστάμενες διατάξεις και συνεχίζουν με βάση αυτές.

Άρθρο 20

– Με την πρώτη παράγραφο διευκρινίζεται ότι οι ιδιοκτησίες που τμήμα τους ή στο σύνολό τους περιέχονται σε περιοχές που πολεοδομούνται με το νόμο αυτόν υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτός συμπληρώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α'). Συγκεκριμένα, ο κανόνας της κλιμάκωσης των εισφορών σε γη, που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, αφορά ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές επεκτάσεων του σχεδίου είτε με το ν. 1337/1983 είτε με το νόμο αυτόν και είναι περιοχές κύριας κατοικίας ή περιοχές τουριστικών εγκαταστάσεων.

– Στη δεύτερη παράγραφο αναφέρονται οι κατηγορίες των περιοχών στις οποίες οι περιλαμβανόμενες ιδιοκτησίες υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη με διαφορετικά ποσοστά απ' αυτά του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Οι περιοχές αυτές είναι:

– Περιοχές Β' κατοικίας του π. δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα 1 και 2 του ν. 2242/1994. Τα ποσοστά συμμετοχής των ιδιοκτησιών των περιοχών αυτών είναι αυτά που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του πιο πάνω π.δ/τος της 16.8.1985.

– Περιοχές επέκτασης με το νόμο αυτόν οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους είτε οι οικισμοί αυτοί περιλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Τα ποσοστά συμμετοχής των ιδιοκτησιών των περιοχών αυτών καθορίζονται στην περίπτωση Β' της παραγράφου 2 αυτού του άρθρου.

– Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη με την πολεοδόμησή τους που ορίζεται σε ποσοστό 35%.

Στο ίδιο άρθρο αναφέρονται και μεταβατικές διατάξεις για περιοχές για τις πολεοδομικές μελέτες των οποίων έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία. Οι μελέτες αυτές συνεχίζουν με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

Ειδικότερα, για πολεοδομικές μελέτες επέκτασης ή ένταξης στο σχέδιο για βιοτεχνικές – βιομηχανικές χρήσεις (ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ.) και γενικά για τις χρήσεις των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π. δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), για τις οποίες μελέτες είχε γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο πριν από τη δημοσίευση του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α') (δηλαδή πριν την 12.4.1995), για τις εισφορές σε γη που αποτελούν υποχρέωση των ιδιοκτησιών μπορεί να εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις (άρθρο 8 του ν. 1337/1983). Προϋπόθεση για την ένταξη στις προϊσχύουσες διατάξεις είναι να γνωμοδοτήσει εφάπαξ το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Ο ΝΕΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΕΙΣ ΜΕ ΤΟ Ν. 1337/1983

Κρίσιμες επισημάνσεις:

α. Οι διαφοροποιήσεις στις εισφορές σε γη και σε χρήμα είναι αναγκαίες, γιατί διαμορφώνουν τις απαραίτητες προϋποθέσεις για να δημιουργήσουν σύγχρονες υποδομές, δίκτυα κοινωνικού εξοπλισμού και δίκτυα ποιότητας ζωής.

β. Οι εισφορές σε γη, σύμφωνα με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την κύρωση των πράξεων εφαρμογής, αναφέρονται σε όλους τους απαραίτητους κοινόχρηστους και ελεύθερους χώρους (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, παιδότοποι, χώροι πρασίνου), καθώς και στους αναγκαίους χώρους για κοινωφελή κτίρια και εγκαταστάσεις (σχολεία, παιδικοί σταθμοί, κέντρα υγείας, πολιτιστικά – αθλητικά κέντρα κ.λπ.).

Όλοι οι χώροι αυτοί αποτελούν κοινοτική ή δημοτική περιουσία γιατί οι τίτλοι ιδιοκτησίας ανήκουν στους οικείους δήμους και κοινότητες.

γ. Οι εισφορές σε χρήμα εισπράττονται από τους δήμους και τις κοινότητες και διατίθενται αποκλειστικά για τα έργα υποδομής της συγκεκριμένης Πολεοδομικής Ενότητας.

δ. Η σωστή διαχείριση, από τους δήμους και τις κοινότητες των εισφορών σε γη και σε χρήμα, αναβαθμίζουν την ποιότητα ζωής στους οικισμούς, αλλά ανεβάζουν σημαντικά και την αξία των ιδιοκτησιών (κτίσματα και οικόπεδα) των πολιτών.

ε. Η αύξηση σε ορισμένες περιπτώσεις των εισφορών σε γη και σε χρήμα στους οικισμούς κάτω των 2.000 αφορούν ΜΟΝΟΝ τις ΝΕΕΣ Επεκτάσεις του Πολεοδομικού Σχεδίου (και ΟΧΙ τις ΠΑΛΙΕΣ ή τις ΕΝ ΕΞΕΛΙΞΕΙ) μετά την ψήφιση και την ισχύ του νέου νόμου και αναφέρεται κυρίως σε τουριστικές περιοχές και παραθαλάσσιες Ζώνες.

Επισυνάπτουμε αναλυτικό πίνακα (με παραδείγματα).

1. ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ Α' ΚΑΙ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΔΕΝ ΑΛΛΑΖΕΙ ΤΙΠΟΤΑ

2. ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ Α' ΚΑΙ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Α' και Β' κατοικία		Νέος Οικιστικός Νόμος	
Μέχρι τώρα			
0 – 200 μ^2	1%	0 – 500 μ^2	10%
200 – 1.000 μ^2	15%	500 – 1.000 μ^2	15%
1.000 – 4.000 μ^2	20%	1.000 – 10.000 μ^2	20%
πάνω από 4.000 μ^2	25%	10.000 μ^2	25%

Ακολουθούν μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα:

Α' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 500 μ^2 Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

1.1. Εισφορά σε Γη

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
75 μ^2	75 μ^2

Καμία διαφορά

1.2. Εισφορά σε Χρήμα

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
35,75 μ^2	42,5 μ^2

Μεγαλύτερη η εισφορά στο νέο νομοσχέδιο κατά 6,75 μ^2

Εάν η τιμή είναι 10.000/μ^2 σημαίνει μεγαλύτερη εισφορά σε χρήμα κατά 67.500 δρχ. (με δόσεις) μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής.

Β' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 1.000 μ² Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

2.1. Εισφορά σε Γη

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
225 μ²	225 μ²

Καμία διαφορά

2.2. Εισφορά σε Χρήμα

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
88,25 μ²	91,25 μ²

Μεγαλύτερη κατά 3 μ²

Με 10.000/μ² μεγαλύτερη κατά 30.000 δρχ.

Γ' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 2.000 μ² Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

3.1. Εισφορά σε Γη

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
625 μ²	625 μ²

Καμία διαφορά

3.2. Εισφορά σε Χρήμα

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
247 μ²	250 μ²

Μεγαλύτερη κατά 3 μ²

Με 10.000/μ² μεγαλύτερη κατά 30.000 δρχ.

Δ' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 300 μ² Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

4.1. Εισφορά σε Γη

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
17,5 μ²	17,5 μ²

Καμία διαφορά

4.2. Εισφορά σε Χρήμα

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
14,4 μ²	30 μ²

Μεγαλύτερη κατά 15,6 μ²

Με 10.000/μ² μεγαλύτερη κατά 156.000 δρχ.

Ε' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 500 μ² Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

5.1. Εισφορά σε Γη

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
37,5 μ²	37,5 μ²

Καμία διαφορά

5.2. Εισφορά σε Χρήμα

ν. 1337/1983	Νέο νομοσχέδιο
41,4 μ²	46,25 μ²

Μεγαλύτερη κατά 4,65 μ²

Με 10.000/μ² μεγαλύτερη κατά 46.500 δρχ.

Άρθρο 21

Σε αντιστοιχία με το προηγούμενο άρθρο, στην πρώτη παράγραφο του άρθρου αυτού διεκρινίζεται ότι όλες οι ιδιοκτησίες που σε τμήμα τους ή στο σύνολό τους περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές συμμετέχουν στη δαπάνη για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων έργων, με καταβολή εισφοράς σε χρήμα.

Στην ίδια παράγραφο προσδιορίζεται σε συγκεκριμένα ποσοστά αυτή η εισφορά για όλες τις κατηγορίες πολεοδομούμενων για πρώτη φορά περιοχών, με εξαίρεση τις πολεοδομούμενες με τον νόμο αυτόν περιοχές οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους για τις οποίες τα ποσοστά εισφορών προσδιορίζονται στην παράγραφο 2.

Σημειώνεται ότι από τη μέχρι τώρα εφαρμογή τω πολεοδομικών μελετών της ΕΠΑ έχει δειχθεί ότι τ ισχύοντα ποσοστά εισφοράς σε χρήμα είναι ασήμαντ για τις πολύ μικρές ιδιοκτησίες, ενώ στο σύνολο τη κάθε πολεοδομικής ενότητας καλύπτουν ένα πολ μικρό ποσοστό του κόστους των αναγκαίων έργω υποδομής όχι μεγαλύτερο του 20 - 25% για τι περιοχές κύριας κατοικίας, 15 - 20% για περιοχές Ε κατοικίας και ακόμη μικρότερο ποσοστό για οικισμού μέχρι 2.000 κατοίκους. Γι' αυτό τα ποσοστά εισφορά που αναφέρονται στις παραγράφους 1 και 2 του νόμοι αυτού είναι λίγο μεγαλύτερα από τα αντίστοιχα του ν. 1337/1983, του ν. 2242/1994 για τη Β' κατοικία και του προεδρικού διατάγματος πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους της 20/30.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ').

Στις παραγράφους 3 και 4 αναφέρονται διευκρινίζεται ότι κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι σχετικές διατάξεις του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 25 του παρόντος, καθώς επίσης ότι οι μεταβατικές διατάξεις του προηγούμενου άρθρου 20 έχουν εφαρμογή και για την εισφορά σε χρήμα του παρόντος άρθρου.

Επισυνάπτουμε αναλυτικό πίνακα (με παραδείγματα).

1. ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

	Μέχρι τώρα (Π. Δ/γμα 20/30.8.1985)	Νέος Οικιστικός Νόμος
0 - 250 μ²	5%	5%
250 - 500 μ²	10%	10%
500 - 1.000 μ²	10%	15%
1.000 - 2.000 μ²	15%	25%
2.000 - 4.000 μ²	20%	25%
4.000 - 10.000 μ²	25%	30%
πάνω από 10.000 μ²	30%	40%

2. ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Α' και Β' κατοικία

Μέχρι τώρα		Νέος Οικιστικός Νόμος	
0 - 250 μ²	1%	0 - 500 μ²	5%
250 - 500 μ²	2%	500 - 1.000 μ²	10%
500 - 1.000 μ²	4%	1.000 - 10.000 μ²	12%
1.000 - 2.000 μ²	6%	πάνω από 10.000 μ²	15%
2.000 - 4.000 μ²	8%		
4.000 - 10.000 μ²	10%		
πάνω από 10.000 μ²	12%		

Α' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 400 μ² ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

6.1. Εισφορά σε Γη

Π. δ/γμα 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ')	Νέο νομοσχέδιο
27,5 μ²	27,5 μ²

Καμία αλλαγή

6.2. Εισφορά σε Χρήμα

Π.δ/γμα (ΦΕΚ 414 Δ')	Νέο νομοσχέδιο
5,5 μ²	20 μ²

Αύξηση κατά 14,5 μ²

Με τιμή 10.000/μ² Χ 14,5 μ² = 145.000 δρχ.

Β' ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 1.000 $μ^2$ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

7.1. Εισφορά σε Γη

Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 414 Δ')	Νέο νομοσχέδιο
87,5 $μ^2$	102,5 $μ^2$

Αύξηση εισφοράς γης 16 $μ^2$

7.2. Εισφορά σε Χρήμα

Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 414 Δ')	Νέο νομοσχέδιο
24,0 $μ^2$	64,75 $μ^2$

Αύξηση εισφοράς κατά 40,75 $μ^2$

Με τιμή 10.000/$μ^2$ μεγαλύτερη κατά 407.500 δρχ.

Άρθρο 22

Με την παράγραφο 1 συμπληρώνεται το άρθρο 11 του ν. 1337/1983 με την έννοια ότι ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) μπορούν να καθορίζονται και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 με σκοπό την αναμόρφωση, ανάπλαση ή ανάπτυξή της.

Στην παράγραφο 2 σημειώνεται ότι με το προεδρικό διάταγμα καθορισμού της Ζ.Ε.Ε. μπορεί να ορίζεται "ως κίνητρο" ή "ενίσχυση" για τη ζώνη αυτή συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο στην πολεοδομική ενότητα για κτίρια και οικόπεδα με συγκεκριμένες χρήσεις που είναι επιθυμητές από τη μελέτη να ενισχυθούν στη περιοχή.

Αυτός βέβαια ο μεγαλύτερος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ανώτατα όρια που προβλέπονται στο άρθρο 18 παρ. 1 αυτού του νόμου. Και ακόμη εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί που αναφέρονται στο τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 18 του παρόντος σε σχέση με τις πιθανές αλλαγές χρήσης.

Με την παράγραφο 3 διευκρινίζονται ειδικά μέτρα οικονομικής ενίσχυσης που μπορούν να ισχύσουν σε Ζ.Ε.Ε., με συγκεκριμένη αναφορά που διευρύνει την αντίστοιχη διάταξη του άρθρου 11 του ν. 1337/1983.

Ως μέτρα οικονομικής ενίσχυσης αναφέρονται:

- Η επιδότηση στεγαστικών δανείων.
- Οικονομική ενίσχυση του οικείου Ο.Τ.Α. ή άλλου αρμόδιου φορέα.
- Επιδότηση συμβάσεων που συνάπτει ο φορέας με τρίτους για την εκτέλεση βασικών κοινόχρηστων έργων.

Στην τελευταία παράγραφο διευκρινίζεται ότι όλες οι προηγούμενες παράγραφοι 1-3 έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τις ζώνες ειδικών κινήτρων.

Άρθρο 23

Το άρθρο αυτό σκοπεύει να άρει τις θεσμικές κυρίως αδυναμίες εφαρμογής του θεσμού της Ενεργού Πολεοδομίας και του Αστικού Αναδασμού στη χώρα μας, ο οποίος έχει πραγματοποιηθεί σε ελάχιστες περιπτώσεις.

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού αντικαθίστανται οι παρ. 1 – 4 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 96 του ν. 1892/1990. Ετσι:

- Η Ενεργός Πολεοδομία και ο Αστικός Αναδασμός εντάσσονται στο πολεοδομικό σύστημα των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Συνεπώς δεν μπορεί να καθοριστεί Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α.Π έξω από την περιοχή των σχεδίων αυτών των οποίων ακολουθούν τις γενικές κατευθύνσεις.
- Η κίνηση της διαδικασίας μπορεί να γίνει όχι μόνον από δημόσιους φορείς αλλά και από ανάδοχους φορείς του ιδιωτικού τομέα (π.χ. Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομιας).
- Καθίσταται δυνατή η πραγματοποίηση έργων ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού και από Εταιρίες Ενεργού Πολεοδομίας (Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), επαναφερομένου σε ισχύ του άρθρου 24 του ν. 947/1979.

Με την παράγραφο 2 διευκολύνεται η εφαρμογή της ενεργού πολεοδομίας και του αστικού αναδασμού και χωρίς την απαιτούμενη έκδοση των σχετικών προεδρικών διαταγμάτων ή κανονιστικών πράξεων που μνημονεύονται στις διατάξεις των άρθρων 23-34 και 35-50 του ν. 947/1979. Η ρύθμιση αυτή κατέστη άλλωστε αναγκαία μετά την έκδοση της 2149/1986 απόφασης της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε., σύμφωνα με την οποία δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων αυτών χωρίς την έκδοση των σχετικών διοικητικών πράξεων.

Με την παράγραφο 3 εξασφαλίζεται από τον ανάδοχο φορέα το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της Ζ.Ε.Π. το οποίο καλύπτει την υποχρέωση εισφοράς σε γη. Το ύψος του ποσοστού αυτού καθορίζεται στη σύμβαση ανάθεσης του έργου ενεργού πολεοδομίας και δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να είναι μικρότερο του 35%. Για τις Ζ.Α.Α. ισχύει η κλιμάκωση εισφορών σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

Με την παράγραφο 4 διευκρινίζεται ότι για την εισφορά σε χρήμα των ακινήτων των Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμογή έχει το άρθρο 21 του παρόντος νόμου.

Με την παράγραφο 5 καθορίζονται οι δημόσιοι και ιδιωτικοί φορείς που μπορούν να αναλαμβάνουν έργα ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού. Τα έργα αυτά μπορούσαν να τα αναλάβουν μόνο φορείς του δημόσιου τομέα, σύμφωνα με τις παρ. 8, 9 και 10 του ν. 1337/1983. Όμως οι παράγραφοι αυτές καταργήθηκαν με την παρ. 6 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 χωρίς ρητά να επαναφερθούν σε ισχύ οι προηγούμενες διατάξεις, με συνέπεια να μην μπορεί να εφαρμοστεί ο θεσμός της ενεργού πολεοδομίας.

Με τη νέα ρύθμιση λοιπόν της ως άνω παρ. 5 καθίσταται σαφές ότι το έργο ενεργού πολεοδομίας μπορεί να αναλάβουν ο δήμος ή κοινότητα, οι δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. μόνη της ή μαζί με τις προηγούμενες επιχειρήσεις ή αυτά να ανατίθενται σε εταιρίες μικτής οικονομίας ή και ιδιωτικές καθαρά εταιρίες (Α.Ε. και Ε.Π.Ε.).

Άρθρο 24

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζεται η πολεοδόμηση περιοχών με ιδιωτική πρωτοβουλία. Η πολεοδόμηση αυτή δεν γίνεται αποσπασματικά και τυχαία, όπως με την προϊσχύσασα ρύθμιση, αλλά εντάσσεται στο πλαίσιο του ευρύτερου σχεδιασμού του Γ.Π.Σ. και του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή των εθνικών χωροταξικών σχεδίων. Ειδικότερα:

- Με την παράγραφο 1 γίνεται ο καθορισμός περιοχής ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.

Με την παράγραφο 2 ορίζεται η ελάχιστη επιφάνεια που απαιτείται για να χαρακτηρισθεί μια περιοχή ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ., η οποία πρέπει να είναι ενιαία, μη αναλογιζομένου του εντός αυτής εγκεκριμένου όλου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η εδαφική έκταση της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. δεν έχει το χαρακτήρα οικοπέδου κατά την έννοια της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

- Με τις παραγράφους 3 και 4 ρυθμίζεται το θέμα της δυνατότητας καθορισμού Π.Ε.Ρ.ΠΟ. πριν από την έγκριση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκριση Π.Ε.Ρ.ΠΟ. σε αυτή τη "μεταβατική περίοδο", πριν από την έγκριση του Γ.Π.Σ.

ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. είναι η σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων που θα καλύπτουν την περιφέρεια ενός νομού ή διανομαρχιακού διαμερίσματος.

- Οι παράγραφοι 5 και 6 αναφέρονται στη διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης, καθώς και το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

- Με τις παραγράφους 7 - 10 ρυθμίζεται το θέμα της ειδικής εισφοράς υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και απλουστεύεται ο τρόπος υπολογισμού της σε σχέση με την προϊσχύσασα ρύθμιση.

- Με την παράγραφο 10 ρυθμίζεται το θέμα της κατοχύρωσης των κοινόχρηστων χώρων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ., οι οποίοι και περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο Ο.Τ.Α., ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

- Η παράγραφος 11 αναφέρεται στην εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, η οποία γίνεται με πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και με την εποπτεία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

- Η παράγραφος 12 ρυθμίζει το θέμα της εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τον βαρυνόμενο ιδιοκτήτη της Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

- Η παράγραφος 13 αναφέρεται στο θέμα της μεταβίβασης της κυριότητας των οικοδομήσιμων χώρων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. μετά την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής και τις συνέπειες της μεταβίβασης πριν από την ολοκλήρωση αυτής.

- Με την παράγραφο 14 καθίσταται δυνατός ο καθορισμός προδιαγραφών εκπόνησης των γενικών κατευθύνσεων και της πολεοδομικής μελέτης με υπουργική απόφαση.

- Η παράγραφος 15 αναφέρεται στην εκτέλεση και ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, στην περίπτωση Π.Ε.Ρ.ΠΟ. επιφάνειας μεγαλύτερης των 200 στρεμμάτων.

- Η παράγραφος 16 περιέχει μεταβατικές ρυθμίσεις και με την παράγραφο 17 καταργείται η υπάρχουσα ρύθμιση της ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Άρθρο 25

Με το άρθρο αυτό τροποποιούνται ή καταργούνται διατάξεις του ν. 1337/1983. Ειδικότερα:

- Με την παράγραφο 1 καταργείται η παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 1337/1983 με την οποία καθορίζεται μέγιστος συντελεστής δόμησης για πολεοδομούμενες περιοχές ή περιοχές που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας, διότι το ίδιο θέμα ρυθμίζεται εκ νέου με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου.

- Με την παράγραφο 2 καταργείται η παρ. 7 του ν. 1337/1983, που συμπληρώθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992 και αντί αυτής προστίθεται νέα παρ. 7, σύμφωνα με την οποία μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για μια πενταετία απαγορεύεται η τροποποίησή της. Μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις επιτρέπονται επί μέρους τροποποιήσεις της πολεοδομικής μελέτης για διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

- Με τη ρύθμιση της παραγράφου 3 προστίθεται στο άρθρο 8 του ν. 1337/1983 παράγραφος 13. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και την εναπομείνασα έκταση του ποσοστού εισφοράς σε γη που αναλογεί σε κάθε τμήμα. Κάθε δικαιοπραξία που γίνεται κατά παράβαση της διάταξης αυτής θεωρείται εξ υπαρχής και αυτοδικαίως άκυρη. Η διάταξη αυτή είναι απαραίτητη για να μπορεί να αξιοποιηθεί η εισφορ χωρίς να δημιουργούνται μη άρτιες ιδιοκτησίες.

- Καταργείται η παράγραφος 3 του ν. 1337/1983 πο αναφερόταν στον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σ χρήμα, διότι με την ίδια παράγραφο ρυθμίζεται ότι εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδό τη ιδιοκτησίας όπως διαμορφώνεται με την πράξη εφαρ μογής και στην οικοπεδική αξία κάθε ιδιοκτησίας κατ το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

- Επίσης, με την παράγραφο 4 συμπληρώνονται διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 με παράγραφ 6, στην οποία προβλέπεται ότι και οι οργανισμοί κοινή ωφέλειας και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου και ιδιωτικο δικαίου υποχρεώνονται να συμμετάσχουν με εισφορ σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεο δομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά τη απόκτηση του χώρου από το φορέα.

- Με τις διατάξεις της παραγράφου 5 περιγράφετα σε ποιες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις το άρθρου 29 του ν. 1337/1983. Έτσι, δεν έχει εφαρμογ το άρθρο 29 (δηλαδή δεν καθορίζονται Ζ.Ο.Ε.) σ περιοχές που έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. με τις διατάξεις το άρθρου 5 του παρόντος νόμου ή σε περιοχές μ εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. (με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 που αναθεωρήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 4 το παρόντος νόμου. Τούτο γίνεται διότι με το προαναφερόμενο άρθρο 4 ρυθμίζονται όλα τα θέματα πο ρυθμίζονταν με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν 1337/1983. Σε πόλεις ή περιοχές που έχουν ανάγκ ειδικής προστασίας και οι οποίες δεν περιλαμβάνοντα σε Γ.Π.Σ. εγκεκριμένο με τις διατάξεις του παρόντος προστατεύονται οι περιοχές αυτές με καθορισμό Ζ.Ο.Ε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983.

- Με τη διάταξη της παραγράφου 6 ορίζεται ότι γι τους οικισμούς πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκους, πο οριοθετήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του απ 24.4.1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181 Δ'), δε έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρο 14 του νομοθετικού διατάγματος 17.7.1923 που αναφέρονται σε ρυθμίσεις ζώνης που βρίσκεται εκτό σχεδίου και σε απόσταση 500 μέτρα από το εγκεκριμέν σχέδιο.

- Με τις παραγράφους 7 και 8, με τις οποίε αντικαθίστανται η παρ. 3 του άρθρου 33 του ν 1337/1983, δίνεται η δυνατότητα να μεταβιβασθεί στου δήμους και τις κοινότητες η αρμοδιότητα όχι μόνο τη πολεοδομικής μελέτης, αλλά και ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης για υλοποίησ και εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων το Γ.Π.Σ..

- Βέβαια, για να μεταβιβασθούν αυτές οι αρμοδιότητες απαιτείται οι δήμοι και κοινότητες να διαθέτουν αποδεδειγμένα οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού που διαπιστώνεται, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που θα καθοριστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

- Καταργείται η παράγραφος 2 του άρθρου 99 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α') που αναφέρεται στον καθορισμό Ζωνών Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.).

Άρθρο 26

Με το άρθρο αυτό προβλέπεται η σύσταση Ειδικής Επιτροπής για την κωδικοποίηση των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, οι οποίες είναι κατεσπαρμένες σε πολλά κείμενα νόμων και διοικητικών πράξεων. Πολλές από τις διατάξεις αυτές είναι αντιφατικές,

αντικρουόμενες ή παράλληλα ισχύουσες, πράγμα που δημιουργεί ανυπέρβλητα προβλήματα στους εφαρμοστές ή γενικότερα στους ασχολούμενους με τα συναφή θέματα.

Άρθρο 27

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Αθήνα, 15 Δεκεμβρίου 1996

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ
Αλ. Παπαδόπουλος

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. Παπαντωνίου

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
Ευάγγ. Γιαννόπουλος

ΓΕΩΡΓΙΑΣ
Στέφ. Τζουμάκας

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
Ευάγγ. Βενιζέλος

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
Κ. Λαλιώτης

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Β. Παπανδρέου

ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ - ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 8 παρ. 7 τον ν. 1337/1983

7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της συμμετοχής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρ. 9 για την εισφορά σε χρήμα.

Άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 1337/1983

Άρθρ. 11. 1. Οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.), που προβλέπονται από το άρθρ. 2 παρ.2 του νόμου αυτού, καθορίζονται με π.δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με το π.δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρ. 7 του νόμου αυτού.

"Οι Ζ.Ε.Ε. μπορεί να καθορίζονται στις επεκτάσεις του νόμου αυτού, ανεξάρτητα απ'τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται σ'αυτές εκτός από τις λοιπές διατάξεις αυτού του νόμου και οι παρ.2 έως 4 του άρθρου αυτού.

Επίσης Ζ.Ε.Ε. μπορεί να καθορίζονται σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το έτος 1923, στις οποίες δύνανται να εφαρμόζονται οι παρ.2 έως 4 του άρθρου αυτού".

Το μέσα σε "τελευταίο" εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω από την παρ.1 άρθρ. 34 Νόμ. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), (κατωτ. σελ. 387).

Άρθρο 10 παράγραφοι 1 έως 4 του ν. 1337/1983

Άρθρ. 10. 1. Οι Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.), που περιλαμβάνονται μέσα στις περιοχές επεκτάσεως κατά το νόμο αυτόν, καθορίζονται με π.δ/γματα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά γνώμη του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. Ο καθορισμός Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει και με το π.δ/γμα εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρ. 7 του νόμου αυτού.

2. Η κίνηση της διαδιακασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει: α) από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή β) μετά από πρόταση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από την Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση (κρατικού) νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται με δήλωση της πλειοψηφίας του όλου αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής, που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α..

Η λέξη (κρατικού) της περίπτ. δ' διαγράφηκε από την παρ.6 του άρθρου 98 του Νόμ. 1892/31-31 Ιούλ. 1990 (ΦΕΚ 101 Α'), τομ. 13, σελ. 86, 367.

3. Η διαδικασία αυτή καθορισμού μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Ε.Π. ή της Ζ.Α.Α. συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

4. Η ανάπτυξη ή αναμόρφωση περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 23 και 25-34 ή 35-50 αντίστοιχα του Νόμ. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών". Όπου στις διατάξεις αυτές μνημονεύεται π.δ/γμα για το χαρακτηρισμό περιοχής ως οικιστικής νοείται, για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, το π.δ/γμα της παρ.1 που χαρακτηρίζει αντίστοιχα την περιοχή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α.. Στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζονται επίσης και οι διατάξεις των άρθρ. 55 και 59 του ν.947/1979.

Άρθρο 10 παρ. 5 εδάφιο πρώτο του ν. 1337/1983

5. Οι διατάξεις αυτές των άρθρ. 23 και 25-34 και 35-50 του Νόμ. 947/1979 μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των π.δ/των ή κανονιστικών αποφάσεων που προβλέπονται σ'αυτές. Ειδικότερα: α) αντί των ειδικών βιβλίων Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. που αναφέρονται στα άρθρ. 30 και 37 και της προβλεπόμενης από τα άρθρα αυτά εγγραφής σε ειδικό βιβλίο των υποθηκοφυλακείων, μεταγράφεται το σχετικό π.δ/γμα καταχωρούμενο σε ειδικές μερίδες με τίτλο "Ζώνες Ενεργού Πολεδομίας" ή "Ζώνες Αστικού Αναδασμού" και β) αντί των διαδικασιών εγκρίσεως των πολεοδομικών μελετών Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α., για τον καθορισμό των οποίων προβλέπουν τα άρθρ. 32 παρ.6 και 44 παρ. 5 του παραπάνω νόμου, εφαρμόζονται οι διαδικασίες του άρθρ. 7 του νόμου αυτού.

Άρθρο 10 παρ. 7 του ν. 1337/1983

7. Για το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα σε Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζονται αντίστοιχα τα άρθρ. 8 παρ.4 και επόμενες και 9 του νόμου αυτού. Εάν μέρος ή και το σύνολο των Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. είναι πυκνοδομημένη περιοχή σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου, εφαρμόζονται αντί του προηγούμενου εδαφίου οι παρ. 1 και 2 του αρθρ. 8 του νόμου αυτού.

Σε περίπτωση που Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. χαρακτηρίζονται σύμφωνα με το άρθρ.11 του νόμου αυτού Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης εφαρμόζονται τα εξής:

α. Η εισφορά γης για τις ιδιοκτησίες των φορέων

02010220508020072

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 1022**

5 Αυγούστου 2002

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ριθ. Η.Π.:15393/2332

ατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν.1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.ά (Α'91)».

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.1650/1986 «Για την ροστασία του περιβάλλοντος» (Α'160) όπως αντικαταάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 «Εναρμόνιση του .1650/1986 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.λπ.» '91).

2. Τις διατάξεις του άρθρου δευτέρου του Ν. 2077/1992 Κύρωση Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ενωση ...» (Α'136) αι τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.1338/1983 «Εφαρογή του Κοινοτικού Δικαίου» (Α'34) όπως τροποποιήθηε με το άρθρο 6 του Ν.1440/1984 «Συμμετοχή της Ελλάας στο κεφάλαιο, στα αποθεματικά και στις προβλέψεις ης Ευρ.Τράπεζας Επενδύσεων, στο κεφάλαιο της υρ.Κοινότητας Άνθρακος και Χάλυβος και του Οργανιμού Εφοδιασμού ΕΥΡΑΤΟΜ» (Α'70) και του άρθρου 65 ου Ν.1892/1990 (Α'101).

3. Τις διατάξεις των άρθρων 23 (παρ.1) και 24 του .1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα» '137) και των άρθρων 9 και 13 του Π.Δ/τος 473/1985 Καθορισμός και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων των πουργείων» (Α'157).

4. Τις διατάξεις του Ν. 2965/2002 «Βιώσιμη ανάπτυξη πτικής και άλλες διατάξεις» (Α'270).

5. Την οδηγία 96/61/ΕΚ του Συμβουλίου της 24ης Σεεμβρίου 1996 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 57/26/10.10.96).

6. Την οδηγία 97/11/ΕΚ του Συμβουλίου της 3ης Μαρτίυ 1997 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 73/5/14.3.97).

7. Τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.1558/1985 «Κυέρνηση και Κυβερνητικά όργανα» (Α'137) όπως το άρο αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α'154) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 (παρ.2 περ.α) του Ν. 2469/1997 «περιορισμός και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των κρατικών δαπανών και άλλες διατάξεις» (Α'38) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσης δέν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Σκοπός

Με την παρούσα απόφαση αποσκοπείται η εφαρμογή του άρθρου 3 του Ν. 1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3010/2002 και συγχρόνως η συμμόρφωση με τις διατάξεις του άρθρου 1 της οδηγίας 96/61, του Συμβουλίου της 24ης Σεπτεμβρίου 1996 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων «σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης» και του άρθρου 1 (παραγ.6) της οδηγίας 97/11/ΕΚ του Συμβουλίου της 3ης Μαρτίου 1997 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων «περί τροποποιήσεως της οδηγίας 85/337/ΕΟΚ για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον» που έχουν δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 257/26/10.10.96) και (ΕΕL 73/5/14.3.97) αντίστοιχα ώστε στο πλαίσιο της ισόρροπης ανάπτυξης του Εθνικού χώρου να καθίσταται περισσότερο ευχερής και αποτελεσματική η πρόληψη και η αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος με την ορθολογικότερη κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων ως προς τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

Άρθρο 2

Πεδίο εφαρμογής

Η απόφαση αυτή εφαρμόζεται σε όλα τα έργα και δραστηριότητες της πρώτης (Α) και δεύτερης (Β) κατηγορίας του άρθρου 3 του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα, εκτός από εκείνες που εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας. .

Άρθρο 3

Ομάδες έργων και δραστηριοτήτων

1. Τα έργα και οι δραστηριότητες που παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά ως προς την εκτίμηση και αξιολό-

ηση των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων κατατάσσο-ται σε δέκα (10) ομάδες κοινές για τις κατηγορίες Α' και ' του άρθρου 3 του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε ε το άρθρο 1 του Ν.3010/2002. Οι ομάδες αυτές είναι οι κόλουθες:

1. Εργα οδοποιΐας
2. Υδραυλικά Έργα
3. Λιμενικά Έργα
4. Συστήματα Υποδομών
5. Εξορυκτικές και συναφείς δραστηριότητες
6. Τουριστικές εγκαταστάσεις - Εργασίες Πολεοδομίας
7. Κτηνοτροφικές και Πτηνοτροφικές Εγκαταστάσεις
8. Υδατοκαλλιέργειες
9. Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις και Εργασίες Διαρρύθ-της Βιομηχανικών Ζωνών
0. Ειδικά Έργα

άθε ομάδα έργων και δραστηριοτήτων αναφέρεται σε ριθμους πίνακες που περιλαμβάνονται στο Παράρτη-Ι του άρθρου 5 της παρούσας απόφασης.

Με την κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων στις άνω ομάδες διευκολύνεται:

ι ο καθορισμός προδιαγραφών για τις μελέτες και μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και

ο έλεγχος και η αξιολόγηση των μελετών αυτών από αρμόδιες αρχές σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 0/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 0/2002.

Άρθρο 4

Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες

έργα και οι δραστηριότητες της πρώτης (Α) και δεύ-ς (Β) κατηγορίας του άρθρου 3 του Ν. 1650/1986 ς αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3010/2002, ιαιρούνται στις υποκατηγορίες ένα (1) και δύο (2) για ρώτη (Α) κατηγορία και στις υποκατηγορίες τρία (3) σσερα (4) για τη δεύτερη (Β) κατηγορία σύμφωνα με ιτήρια που περιγράφονται στο εδάφιο 1 της παραγ.1 ίου ως άνω άρθρου.

ως άνω έργα και δραστηριότητες αναφέρονται ς πίνακες 1 έως 10 του Παραρτήματος Ι του άρθρου λογα με την ομάδα στην οποία υπάγεται καθένα από

Άρθρο 5

Προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης τα Παραρτήματα Ι και ΙΙ που ακολουθούν. Ειδικότερα:

1. Ως προς το Παράρτημα Ι:

Καθένας από τους δέκα (10) Πίνακες του Παραρτήματος Ι αναφέρεται σε μία ομάδα έργων και δραστηριοτήτων σύμφωνα με το άρθρο 3 και περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες που εντάσσονται στην ομάδα αυτή καθώς και την αντίστοιχη κατάταξή τους σε κατηγορία και υποκατηγορία σύμφωνα με το άρθρο 4.

2. Ως προς το Παράρτημα ΙΙ:

Το Παράρτημα αυτό περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες που υπάγονται στην πρώτη (Α) κατηγορία (υποκατηγορίες 1 και 2) του άρθρου 4 της παρούσας, για τα οποία απαιτείται ολοκληρωμένη πρόληψη και συνολική εκτίμηση των επιπτώσεών τους στον αέρα, τα νερά και το έδαφος ώστε να επιτυγχάνεται υψηλό επίπεδο προστασίας του περιβάλλοντος στο σύνολό του.

Άρθρο 6

1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 6 του Ν. 3010/2002 από την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 4 και 5 της υπ'αριθ. 69269/5387/1990 «Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες κ.λπ.» (Β' 678) καθώς και κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις της παρούσας απόφασης ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτήν.

2. Ο έλεγχος και η αξιολόγηση των Μελετών Περιβαλλοντικών επιπτώσεων που κατατέθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος της παρούσας ολοκληρώνονται από την υπηρεσία στην οποία έχουν κατατεθεί.

Άρθρο 7

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2002

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
Ν. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΑΚΗΣ	**ΒΑΣΩ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ**

0200332003030008

4859

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 332

20 Μαρτίου 2003

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ριση τροποποίησης διάταξης του οργανισμού του οινωφελούς Ιδρύματος με την επωνυμία "ΙΔΡΥΜΑ ΣΑΜΟΥΡΚΑ" που κυρώθηκε με το από 3.4.1986 π. δ/γμα (ΦΕΚ 282/Β΄) και τροποποιήθηκε με το από 11.9.1996 όμοιο (ΦΕΚ 879/Β)..... 1

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

δικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Έγκρισης Περιβαλλοντικών Ορων (Ε.Π.Ο.) σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.1650/1986 (Α'160) όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν.3010/2002 "Εναρμόνιση του Ν.1650/1986 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ .... και άλλες διατάξεις" (Α'91). 2

ποποίηση της ΔΥ1δ/οικ. Γ.Π. 26461/7.3.2002 (ΦΕΚ 329/19.3.2002 τ. Β΄) απόφασης Ανασυγκρότησης για την ειδικότητα της Αναισθησιολογίας, της Ειδικής Επιτροπής εκδίκασης ενστάσεων που εκκρεμούν στα καταργηθέντα Δευτεροβάθμια Συμβούλια Κρίσης Ιατρικού και Οδοντιατρικού Προσωπικού Νοσηλευτικών Ιδρυμάτων..... 3

ποποίηση της 243266/27.3.2002 απόφασης "Συγκρότηση Επιτροπής Παρακολούθησης του Προγράμματος ΠΟΛΙΤΕΙΑ στο Υπουργείο Γεωργίας"..... 4

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)

κριση τροποποίησης διάταξης του οργανισμού του κοινωφελούς Ιδρύματος με την επωνυμία "ΙΔΡΥΜΑ ΣΑΜΟΥΡΚΑ" που κυρώθηκε με το από 3.4.1986 π. δ/γμα (ΦΕΚ 282/Β΄) και τροποποιήθηκε με το από 11.9.1996 όμοιο (ΦΕΚ 879/Β).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις: α) της με αριθμ. 2415/14.7.1982 δημόσιας διαθήκης που συνέταξε η συμβ/φος Αθηνών Μαρία Χ. Νικηφοράκη και δημοσιεύτηκε με το 1512/9.5.1983 πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία ο Χρήστος Θεοδωρ. Σαμούρκας σύστησε ίδρυμα με την επωνυμία "ΣΑΜΟΥΡΚΕΙΟ ΙΔΡΥΜΑ", β) του από 3.4.1986 Π.Δ/τος με το οποίο εγκρίθηκε η σύσταση του ανωτέρω ιδρύματος και κυρώθηκε ο οργανισμός του, όπως τροποποιήθηκε με το από 11.9.1996 όμοιο, γ) του άρθρου 98 παρ. 2 του Α.Ν. 2039/39, δ) του άρθρου 101 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα και ε) του άρθρου 110 του Αστικού Κώδικα.

2. Την 1100383/1330/Α0006/31.10.2001 (ΦΕΚ 1485/Β/31.10.2001) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών σχετικά με την ανάθεση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Οικονομικών στους Υφυπουργούς Οικονομικών.

3. Τη 3418/8.7.2002 (ΦΕΚ 861/Β') κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Υγείας σχετικά με την ανάθεση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Υγείας και Πρόνοιας στους Υφυπουργούς Υγείας και Πρόνοιας.

4. Τη 2/20.5.2002 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εθνικών Κληροδοτημάτων.

Με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Παιδείας και θρησκευμάτων και Πολιτισμού και των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Υγείας και Πρόνοιας, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

Εγκρίνουμε την τροποποίηση της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 4 (Διοίκηση) του οργανισμού του κοινωφελούς ιδρύματος με την επωνυμία "ΙΔΡΥΜΑ ΣΑΜΟΥΡΚΑ", όπως αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο αυτού κατά τη συνεδρίαση της 14ης Νοεμβρίου 2001, ως εξής:

"Σε περίπτωση αποποίησης, παραίτησης, έκπτωσης, ανικανότητας, θανάτου ή αντικατάστασης, για οποιοδήποτε νόμιμο λόγο, κάποιου από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου η κενή θέση συμπληρώνεται με απόφαση των υπολοίπων μελών και σε περίπτωση διαφωνίας με απόφαση του αρχαιοτέρου μέλους που προέρχεται από την οικογένεια του Ιδρυτή. Εξαιρετικά τα μέλη που προέρχονται από την οικογένεια του ιδρυτή μπορούν για τις πιο πάνω περιπτώσεις να ορίσουν από πριν τον αντικαταστάτη τους με συμβολαιογραφική πράξη, αλλιώς χωρίς τίποτε άλλο, τη θέση του αναπληρούμενου μέλους από την οικογένεια του ιδρυτή θα παίρνει το μεγαλύτερο σε ηλικία παιδί του μέλους αυτού. Αν για οποιοδήποτε λόγο στη Διοίκηση παραμείνει ένα μόνο μέλος η συμπλήρωση της διοί-

; γίνεται με απόφαση του είτε από κατιόντες του τε-
ίου μέλους που προέρχεται από την οικογένεια του
ή, είτε γενικά από άλλους απογόνους του Ιδρυτή, εί-
ο Επίτιμους Δικαστές. Ως προς τα λοιπά εφαρμόζο-
ι διατάξεις του άρθρου 99 του Α.Ν. 2039/39".

ους Υπουργούς Εθνικής Παιδείας και θρησκευμάτων
ολιτισμού και στους Υφυπουργούς Οικονομίας και
ομικών και Υγείας και Πρόνοιας αναθέτουμε την
σίευση και εκτέλεση του παρόντος Διατάγματος.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2003

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΟΣΤΟΛΟΣ ΦΩΤΙΑΔΗΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΠΕΤΡΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΥ

ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ
ΗΜΗΤΡΙΟΣ ΘΑΝΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Η.Π.11014/703/Φ104 (2)

κασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης
ι Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Έγκρισης Περιβαλλο-
ικών Ορων (Ε.Π.Ο.) σύμφωνα με το άρθρο 4 του
.1650/1986 (Α'160) όπως αντικαταστάθηκε με το άρ-
ο 2 του Ν.3010/2002 "Εναρμόνιση του Ν.1650/1986
: τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ .... και άλλες δια-
ιξεις" (Α'91).

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ -
ΓΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜ. ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ -
ΞΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

οντας υπόψη:

Τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.1650/86 "για την προ-
ία του Περιβάλλοντος (Α'160) όπως αντικαταστάθηκε
ο άρθρο 2 του Ν.3010/2002 "Εναρμόνιση του Ν.1650/
με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.λπ." (Α'91).

Τις διατάξεις του άρθρου δεύτερου του Ν.2077/1992
ωση Συνθήκης για την Ευρ. Ένωση ..." (Α' 136) και
ιατάξεις του άρθρου 1 του Ν.1338/1983 "Εφαρμογή
Κοινοτικού Δικαίου" (Α' 34) όπως τροποποιήθηκε με
ρθρο 6 του Ν.1440/1984 "Συμμετοχή της Ελλάδας
κεφάλαιο, στα αποθεματικά και στις προβλέψεις της
. Τράπεζας Επενδύσεων , στο κεφάλαιο της Ευρ.Κοι-
ητας Άνθρακος και Χάλυβος και του Οργανισμού Εφο-
μού ΕΥΡΑΤΟΜ" (Α'70) και του άρθρου 65 του
92/ 1990 (Α'101).

Τις διατάξεις των άρθρων 23 (παρ.1) και 24 του
58/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα"
37) και των άρθρων 9 και 13 του Π.Δ/τος 473/1985
θορισμός και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων των
υργείων" (Α'157).

Τις διατάξεις του Ν.2516/21997 "Ίδρυση και λειτουρ-
βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και άλ-
διατάξεις" (Α'159).

Τις διατάξεις του Ν.3028/2002 "Για την προστασία
αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονο-
;" (Α' 153).

6. Την ΗΠ15393/2332 /2002 κοινή Υπουργική Απόφαση "Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 "Εναρμόνιση του Ν.1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 και 96/61/ΕΕ κ.λπ." (Α'91)".

7. Την 25535/3281/2002 Κοινή Υπουργική Απόφαση "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας των έργων και δραστηριοτήτων που κατατάσσονται στην υποκατηγορία 2 της Α' Κατηγορίας...κ.λ.π." (Β' 1463).

8. Την οδηγία 85/337 του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 1985 των Ευρ. Κοινοτήτων (ΕΕL 175/40/5-7-85).

9. Την οδηγία 97/11/ΕΚ του Συμβουλίου της 3ης Μαρτίου 1997 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 73/5/14-3-97).

10. Την οδηγία 96/61 του Συμβουλίου της 24ης Σεπτεμβρίου 1996 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 257/26/10.10.96).

11. Τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα" (Α'137) όπως το άρθρο αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (Α'154) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 (παραγ.2 περ.α) του Ν.2469/1997 "περιορισμός και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των Κρατικών δαπανών και άλλες διατάξεις" (Α'38), αποφασίζουμε:

Αρθρο 1

Σκοπός

1. Με την παρούσα απόφαση αποσκοπείται η εφαρμογή του άρθρου 4 του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν.3010/2002 και συγχρόνως η συμμόρφωση με τις οδηγίες 85/337 του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 1985 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων "για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον" και 97/11 του Συμβουλίου της 3ης Μαρτίου 1997 των Ευρ. Κοινοτήτων "περί τροποποιήσεως της οδηγίας 85/337 για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον" καθώς και με την οδηγία 96/61 του Συμβουλίου της 24ης Σεπτεμβρίου 1996 των Ευρ. Κοινοτήτων "σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης" που έχουν δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 175/40/5.7.85) (ΕΕL 257/26/10.10.96) και (ΕΕL 73/5/14.3.97) αντίστοιχα ώστε στο πλαίσιο μιας ισόρροπης ανάπτυξης να καθίσταται περισσότερο ευχερής και αποτελεσματική η πρόληψη και η αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος με την αξιολόγηση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων των δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων που κατατάσσονται στις κατηγορίες Α και Β σύμφωνα με την ΗΠ.15393/2332/2002 ΚΥΑ "Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες .... κ.λπ." (Β'1022)

Άρθρο 2

Πεδίο Εφαρμογής

1. Η παρούσα απόφαση εφαρμόζεται στα νέα έργα και δραστηριότητες των υποκατηγοριών 1 και 2 της Α' κατηγορίας και 3 και 4 της Β' κατηγορίας σύμφωνα με την ΗΠ.15393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022) καθώς και στον εκσυγχρονισμό, επέκταση, βελτίωση ή τροποποίηση των υφιστάμενων έργων και δραστηριοτήτων των ίδιων υποκατηγοριών εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφορο-

σεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον
: τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.1650/86 όπως αντι-
ιστάθηκε με το άρθρο 2 (παραγ.1) Ν.3010/2002.
Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε έργα και δρα-
κότητες που εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ιδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμη-
; και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Έγκρισης Περιβαλ-
ντικών Όρων (Ε.Π.Ο.) για έργα και δραστηριότητες
ης υποκατηγορίας 1 της πρώτης (Α') κατηγορίας.

Αρθρο 3

Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση (Π.Π.Ε.Α.)

Για την διενέργεια Π.Π.Ε.Α., ο ενδιαφερόμενος φο-
ς ή ιδιώτης υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία
ιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ που συνοδεύεται από φά-
ο ο οποίος περιέχει Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επι-
σεων (Π.Π.Ε) τύπου Ι σε έξι (6) τουλάχιστον αντίγρα-
Η ΠΠΕ περιλαμβάνει πληροφορίες ως προς:
τη θέση, και το μέγεθος του έργου
το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία, τα γενικά τε-
ά χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας
τις συνθήκες της περιοχής που θα πραγματοποιηθεί
έργο ή η δραστηριότητα, κυρίως ως προς το φυσικό
το πολιτιστικό περιβάλλον
τη χρήση των φυσικών πόρων
τη συσσωρευτική δράση με άλλα έργα ή δραστηριό-
ες
τ) την παραγωγή αποβλήτων
την προκαλούμενη ρύπανση και τις οχλήσεις
) την πρόληψη των ατυχημάτων ιδίως από τη χρήση
ιών ή τεχνολογίας.
) συνοπτική καταρχήν περιγραφή των μέτρων που
οβλέπονται προκειμένου να αποφευχθούν, να μειω-
ύν και εφόσον είναι δυνατό, να επανορθωθούν σημα-
κές δυσμενείς επιπτώσεις,
συνοπτική περιγραφή των κύριων εναλλακτικών λύσε-
που μελετά ο κύριος του έργου ή της δραστηριότητας
υπόδειξη των κύριων λόγων της επιλογής του, λαμβα-
μένων υπόψη των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.
.1 Οι προδιαγραφές και το περιεχόμενο της ΠΠΕ κα-
ς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία που
τεκμηριώνουν καθορίζονται σύμφωνα με την πα-
γ.10 του άρθρου 4 του Ν.1650/86 όπως αντικαταστά-
κε με την παραγ.10 εδ.β του άρθρου 2 του Ν.3010/2002
α κείμενα και οι χάρτες της ΠΠΕ υποβάλλονται και σε
εκτρονική μορφή.
.2 Σε περίπτωση που ο φάκελος δεν είναι πλήρης, η ως
ω αρμόδια υπηρεσία το αργότερο εντός 10 ημερών
ό την υποβολή του, ενημερώνει εγγράφως τον αιτού-
α για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή/και στοιχεία που
έπει να συμπληρώσουν το φάκελο.
2. Η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ αφού
ετάσει τον φάκελο και διαπιστώσει ότι είναι πλήρης και
ιν γνωμοδοτήσει επί του περιεχομένου του, τον διαβιβά-
εντός 10 ημερών από την υποβολή του, στο (α) κατά πε-
πτωση συναρμόδιο (α) Υπουργείο (α) και φορείς, στις αρ-
διες Εφορίες Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού
ι στην Δ/νση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ καθώς και κατά
ρίπτωση στους Οργανισμούς Αθήνας και Θεσσαλονίκης
στους Οργανισμούς του άρθρου του άρθρου 3 του Ν.2508/1997 εφόσον αυτοί έχουν συσταθεί, για να διατυπώσουν τη γνώμη τους. Σε περίπτωση που κατά την υποβολή του φακέλου, ο ενδιαφερόμενος προσκομίζει μία ή περισσότερες από τις ως άνω απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις κάποιου (ων) Υπουργείου (ων) ή φορέα (ων), η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ αφού διαπιστώσει ότι ο φάκελος είναι πλήρης και ότι η(οι) γνωμοδότηση (εις) αυτή (ες) ανταποκρίνεται (ονται) στο περιεχόμενό του, δεν προβαίνει στην προαναφερόμενη διαδικασία διαβίβασής του στο(α) εν λόγω Υπουργείο(α) ή φορέα(εις).

Είναι δυνατόν κατά την εξέταση του φακέλου και πριν την διαβίβασή του για γνωμοδοτήσεις η ως άνω αρμόδια Υπηρεσία να απαιτήσει από τον ενδιαφερόμενο πρόσθετα στοιχεία και τεκμηριώσεις, αν αυτό κρίνεται αναγκαίο, για την καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος.

Μέσα σε 15 ημέρες από την παραλαβή του φακέλου τα προαναφερόμενα Υπουργεία, οι φορείς και Οργανισμοί διαβιβάζουν τη γνώμη τους στην ως άνω αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ.

3. Η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ από την παραλαβή των ως άνω γνωμοδοτήσεων ή άλλως από την παρέλευση της προθεσμίας της παραγ.2 και ανεξάρτητα από το αν έχουν διαβιβασθεί ή όχι γνωμοδοτήσεις, προβαίνει εντός 5 ημερών σε Π.Π.Ε.Α. που συνίσταται σε θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση επί της Π.Π.Ε. σύμφωνα με το στο άρθρο 4 (παρ.10) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (παραγ.6 εδ.α) του Ν.3010/2002 λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων που περιγράφονται στο εδάφιο β της παραγ.6 του ιδίου ως άνω άρθρου 2 του Ν.3010/2002.

4. Η θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση υπογράφεται από τον Γενικό Δ/ντή Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η θετική γνωμοδότηση ισχύει για περιορισμένο χρονικό διάστημα που καθορίζεται σ'αυτήν.

5. Μετά την Π.Π.Ε.Α. ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στο εδάφιο γ της παραγ.6 του άρθρου 2 του Ν.3010/2002. Σε περίπτωση θετικής γνωμοδότησης και εφόσον κληθεί ο ενδιαφερόμενος να συνεχίσει περαιτέρω τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 4 της παρούσας θα πρέπει να συμμορφωθεί με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας και ενδεχομένως εφόσον του ζητηθεί να υποβάλλει πρόσθετα στοιχεία και τεκμηριώσεις για επιμέρους περιβαλλοντικούς τομείς (μέσα) και παραμέτρους.

6. Η θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση μαζί με το φάκελο της Π.Π.Ε. διαβιβάζονται στο(α) οικείο(α) Νομαρχιακό(ά) Συμβούλιο(α) προκειμένου να λάβουν γνώση και να ενημερώσουν τους πολίτες και τους φορείς εκπροσώπησής τους σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 5 του Ν.1650/86 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 (παρ.1 εδ.δα) και 3 του Ν.3010/2002.

Άρθρο 4

Έγκριση Περιβαλλοντικών Ορων (Ε.Π.Ο.)

1. Ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ που διενήργησε και την ΠΠΕΑ. Η αίτηση συνοδεύεται από φάκελο ο οποίος περιέχει:

α) Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) τύπου Ι σε έξι (6) τουλάχιστον αντίγραφα,η οποία περιλαμβάνει τουλάχιστον τις εξής πληροφορίες:

- περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας

οιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του περι-
ντος με τα απαραίτητα στοιχεία και τεκμηριώσεις
ιμένου να γίνει αξιολόγηση και εκτίμηση των κυριό-
άμεσων και έμμεσων περιβαλλοντικών επιπτώσε-
ι έργου ή της δραστηριότητας:
ον άνθρωπο, στην πανίδα και στην χλωρίδα
ο έδαφος, στα νερά, στον αέρα, στο κλίμα και στο

α υλικά αγαθά και στην πολιτιστική κληρονομιά
ην αλληλεπίδραση μεταξύ των παραγόντων που
ρονται
ις προηγούμενες περιπτώσεις
οιγραφή των μέτρων που προβλέπονται να ληφθούν
ιμένου να αποφευχθούν, να μειωθούν και εφόσον
δυνατόν να επανορθωθούν σημαντικές δυσμενείς
όσεις στο περιβάλλον
νοπτική περιγραφή των κύριων εναλλακτικών λύσε-
υ μελετά ο κύριος του έργου ή της δραστηριότητας
όδειξη των κύριων λόγων της επιλογής του λαμβα-
ων υπόψη των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.
λή (μη τεχνική) περίληψη των πληροφοριών που
ρονται στις προηγούμενες περιπτώσεις
ερίπτωση που το προτεινόμενο έργο ή δραστηριό-
εριλαμβάνεται στο παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της
393/2332 /2002 ΚΥΑ (Β΄ 1022) η ΜΠΕ περιλαμβάνει
ον τις ακόλουθες πληροφορίες:
κατάλληλα προληπτικά αντιρρυπαντικά μέτρα ιδίως
χρήση των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών όπως
ται στο Παράρτημα Ι παραγ.6 του άρθρου 16 της
ισας απόφασης, συμπεριλαμβανομένων των μέ-
ιαρακολούθησης των εκπεμπόμενων ρύπων.
επιλογή των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών που
ιται να χρησιμοποιηθούν λαμβάνοντας υπόψη τα
ικά και Διεθνή δεδομένα και πρακτικές.
πρώτες και βοηθητικές ύλες, τις ουσίες και την
εια που χρησιμοποιούνται ή παράγονται από την
ίσταση
πηγές εκπομπών της εγκατάστασης
ρύση και τις ποσότητες των προβλεπόμενων εκπο-
της εγκατάστασης καθώς και προσδιορισμό των
τικών επιπτώσεων των εκπομπών στο περιβάλλον
προβλεπόμενη τεχνολογία και τις άλλες τεχνικές
τοσκοπούν στην πρόληψη των εκπομπών που προ-
ται από την εγκατάσταση ή, εάν αυτό δεν είναι δυ-
στη μείωσή τους
δεχομένως, τα μέτρα πρόληψης και αξιοποίησης
τοβλήτων που παράγει η εγκατάσταση
αναγκαία μέτρα μετά την οριστική παύση της δρα-
ότητας ώστε να αποφεύγεται κάθε κίνδυνος ρύπαν-
ιι ο χώρος να αποκαθίσταται ικανοποιητικά.
προβλεπόμενα μέτρα παρακολούθησης των εκπο-
στο περιβάλλον
ροδιαγραφές και το περιεχόμενο της ΜΠΕ καθώς
απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία που την
ιώνουν, καθορίζονται σύμφωνα με την παραγ.10
θρου 4 του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με
ραγ.10 εδ.β του άρθρου 2 του Ν.3010/2002
είμενα και οι χάρτες της ΜΠΕ υποβάλλονται και σε
ονική μορφή.
ην θετική γνωμοδότηση (ΠΠΕΑ) του Γενικού Δ/ντή
τος του ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με το άρθρο 3 (παρ.3)
ε αντίγραφο του θεωρημένου από την ως άνω Υπη-
χάρτη και τοπογραφικού σχεδίου απ' όπου εμφαί-
νεται η προεπιλεγείσα αλλά και οι εναλλακτικές λύσεις του έργου ή της δραστηριότητας.

Σε περίπτωση που ο φάκελος δεν είναι πλήρης, η ως άνω αρμόδια υπηρεσία, το αργότερο εντός 10 ημερών από την υποβολή του, ενημερώνει εγγράφως τον αιτούντα για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή/και στοιχεία που πρέπει να συμπληρώσουν το φάκελο.

2. Η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ αφού εξετάσει τον φάκελο και διαπιστώσει ότι είναι πλήρης πριν προβεί στην έκδοση απόφασης έγκρισης Περ/κών Ορων και εφόσον το κρίνει σκόπιμο τον διαβιβάζει εντός 10 ημερών από την υποβολή του στα κατά περίπτωση συναρμόδια Υπουργεία, και φορείς, στους Οργανισμούς Αθήνας ή Θεσσαλονίκης κατά περίπτωση, ή στους Οργανισμούς του άρθρου 3 του Ν.2508/1997, εφόσον αυτοί έχουν συσταθεί καθώς και στη Δ/νση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ για να εκφράσουν τυχόν παρατηρήσεις επί του περιεχομένου του. Επίσης ο φάκελος διαβιβάζεται και στο οικείο ή στα οικεία Νομαρχιακά Συμβούλια για δημοσιοποίηση του φακέλου της ΜΠΕ και γνωμοδότηση σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν.3010/2002.

2.1. Εάν ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει τον προβλεπόμενο στην παράγραφο 1 φάκελλο με την ΜΠΕ μαζί με το φάκελο της ΠΠΕ ή σε κάποιο στάδιο της διαδικασίας της ΠΠΕΑ σύμφωνα με το άρθρο 3, η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ ελέγχει την πληρότητα του φακέλου της ΜΠΕ πριν την ολοκλήρωση της ΠΠΕΑ. Στη περίπτωση αυτή και εφόσον επακολουθήσει θετική γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ, η ως άνω αρμόδια υπηρεσία διαβιβάζει άμεσα το φάκελο της ΜΠΕ στο (α) Νομαρχιακό (ά) Συμβούλιο (α).

2.2. Είναι δυνατόν πριν από τη διαβίβαση του φακέλου η αρμόδια υπηρεσία να απαιτήσει την υποβολή και πρόσθετων στοιχείων και τεκμηριώσεων για την καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος.

3. Σε περίπτωση που η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ κρίνει ότι ένα έργο ή δραστηριότητα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον άλλου κράτους-Μέλους της Ευρ. Ένωσης ή όταν το ζητήσει ένα Κράτος-Μέλος της Ευρ. Ένωσης που ενδέχεται να θιγεί σοβαρά, η ως άνω αρμόδια υπηρεσία διαβιβάζει στο ενδιαφερόμενο Κράτος-Μέλος το ταχύτερο δυνατόν και όχι αργότερα από την προθεσμία που ορίζεται στην παράγραφο 2. πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 3010/2002.

4. Μέσα σε 35 ημέρες από την παραλαβή του φακέλου οι προαναφερόμενες υπηρεσίες, Φορείς, Οργανισμοί, διαβιβάζουν στην ως άνω αρμόδια υπηρεσία τις τυχόν παρατηρήσεις τους και το οικείο ή τα οικεία Νομαρχιακά Συμβούλια τη (τις) γνωμοδότηση(εις) τους.

5. Μετά την παραλαβή της (των) ως άνω γνωμοδότησης(εων) ή άλλως μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παραγ.4 και ανεξάρτητα από το αν έχει (ουν) διαβιβασθεί ή όχι η (οι) γνωμοδότηση (εις) αυτή (ές), εκδίδεται μέσα σε 15 ημέρες η απόφαση έγκρισης ή μη περιβαλλοντικών όρων από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ και τον (ους) αρμόδιο (ους) κατά περίπτωση Υπουργό(ούς), μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με το άρθρο 4(παρ.2) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (παραγ.2) του Ν.3010/2002.

Το περιεχόμενο της εν λόγω απόφασης καθορίζεται στο άρθρο 12 της παρούσας απόφασης.

ή απόφαση έγκρισης ή μη περ/κών όρων διαβιβάζε-
το (α) οικείο(α) Νομαρχιακό(ά) Συμβούλιο(α) για να
(ουν) γνώση και να ενημερώσει(ουν) τους πολίτες
ους φορείς εκπροσώπησής τους σύμφωνα με το άρ-
(παραγ.3) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με
θρο 3 (παραγ.3) του Ν.3010/2002.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

αδικασία Π.Π.Ε.Α. και διαδικασία Ε.Π.Ο. για έργα
και δραστηριότητες της υποκατηγορίας 2
της πρώτης (Α') κατηγορίας

Αρθρο 5

Εξαιρέσεις

Στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου δεν υπάγο-
τα έργα και οι δραστηριότητες .
που πρόκειται να πραγματοποιηθούν εν μέρει ή στο
λό τους σε περιοχές του εθνικού καταλόγου του Ευ-
αϊκού Οικολογικού Δικτύου NATURA 2000 σύμφωνα
ο άρθρο 6 της 33318/3028/1998 ΚΥΑ "Καθορισμός
ων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οι-
πων κ.λπ." (Β'1289) .
που πραγματοποιούνται εν μέρει ή στο σύνολό τους
κεντρικές υπηρεσίες Υπουργείων σύμφωνα με το άρ-
4 του Ν. 1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο
αραγ. 5) του Ν.30120/2002.
που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες εφαρμόζονται
κά προγράμματα περιβαλλοντικής διαχείρισης και προ-
σίας εφόσον για τις περιοχές αυτές έχουν καθορισθεί
χετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ.
Στις ως άνω περιπτώσεις ακολουθούνται οι διαδικα-
των άρθρων 3 και 4 αλλά ως προς τον τύπο των απαι-
μενων μελετών ισχύουν τα άρθρα 6 και 7 του παρόντος.

Άρθρο 6

Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση
και Αξιολόγηση (ΠΠΕΑ)

. Για την διενέργεια Π.Π.Ε.Α., ο ενδιαφερόμενος φορέ-
ιδιώτης υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια υπηρεσία Πε-
άλλοντος της οικείας Περιφέρειας που συνοδεύεται
φάκελλο ο οποίος περιέχει Προμελέτη Περιβαλλοντι-
Επιπτώσεων (ΠΠΕ) τύπου ΙΙ σε σε έξι (6) τουλάχιστον
ίγραφα. Η ΠΠΕ περιλαμβάνει πληροφορίες ως προς:
) τη θέση, και το μέγεθος του έργου,
) το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία, τα γενικά τε-
κά χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας
) τις συνθήκες της περιοχής που θα πραγματοποιηθεί
έργο ή η δραστηριότητα, κυρίως ως προς το φυσικό
. πολιτιστικό περιβάλλον
) τη χρήση των φυσικών πόρων
) τη συσσωρευτική δράση με άλλα έργα ή δραστηριό-
τες
π) την παραγωγή αποβλήτων
) την προκαλούμενη ρύπανση και τις οχλήσεις
) την πρόληψη ατυχημάτων ιδίως από τη χρήση ουσιών
εχνολογίας
) συνοπτική καταρχήν περιγραφή των μέτρων που
οβλέπονται προκειμένου να αποφευχθούν, να μειω-
ύν και εφόσον είναι δυνατό, να επανορθωθούν σημα-
ικές δυσμενείς επιπτώσεις,
) συνοπτική περιγραφή των κύριων εναλλακτικών λύσε-
που μελετά ο κύριος του έργου ή της δραστηριότητας
και υπόδειξη των κύριων λόγων της επιλογής του, λαμβα-
νομένων υπόψη των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

1.1 Οι προδιαγραφές και το περιεχόμενο της ΠΠΕ κα-
θώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία που
την τεκμηριώνουν καθορίζονται,

σύμφωνα με την παραγ.10 του άρθρου 4 του Ν.1650/86
όπως αντικαταστάθηκε με την παραγ.10 εδ.β του άρθρου
2 του Ν.3010/2002. Τα κείμενα και οι χάρτες της ΠΠΕ υπο-
βάλλονται και σε ηλεκτρονική μορφή.

1.2 Σε περίπτωση που ο φάκελος δεν είναι πλήρης, η ως
άνω αρμόδια υπηρεσία, το αργότερο εντός 10 ημερών
από την υποβολή του, ενημερώνει εγγράφως τον αιτού-
ντα για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή/και στοιχεία που
πρέπει να συμπληρώσουν το φάκελο.

2. Η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος της Περιφέρειας
αφού εξετάσει τον φάκελο και διαπιστώσει ότι είναι πλήρης και πριν γνωμοδοτήσει επί του περιεχομένου του, τον διαβιβάζει εντός 10 ημερών από την υποβολή του, στις κατά περίπτωση συναρμόδιες Περιφερειακές ή Νομαρχιακές υπηρεσίες και φορείς, στις κατά τόπο αρμόδιες Εφορίες Αρχαιοτήτων καθώς και κατά περίπτωση στους Οργανισμούς Αθήνας και Θεσσαλονίκης ή στους Οργανισμούς του άρθρου του άρθρου 3 του Ν.2508/1997 εφόσον αυτοί έχουν συσταθεί για να διατυπώσουν τη γνώμη τους. Σε περίπτωση που κατά την υποβολή του φακέλου, ο ενδιαφερόμενος προσκομίζει μία ή περισσότερες από τις ως άνω απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις κάποιου (ων) Υπουργείου (ων) ή φορέα (ων), η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ αφού διαπιστώσει ότι ο φάκελος είναι πλήρης και ότι η(οι) γνωμοδότηση (εις) αυτή (ες) ανταποκρίνεται (ονται) στο περιεχόμενό του,δεν προβαίνει στην προαναφερόμενη διαδικασία διαβίβασής του στο(α) εν λόγω Υπουργείο(α) ή φορέα(εις).

Είναι δυνατόν κατά την εξέταση του φακέλου και πριν την διαβίβασή του για γνωμοδοτήσεις η ως άνω αρμόδια υπηρεσία να απαιτήσει από τον ενδιαφερόμενο πρόσθετα στοιχεία και τεκμηριώσεις αν αυτό κρίνεται αναγκαίο για την καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος.

Μέσα σε 15 ημέρες από την παραλαβή του φακέλου οι προαναφερόμενες υπηρεσίες, φορείς και Οργανισμοί διαβιβάζουν τη γνώμη τους στην ως άνω αρμόδια Υπηρεσία της Περιφέρειας.

3. Η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος της Περιφέρειας από την παραλαβή των ως άνω γνωμοδοτήσεων ή άλλως από την παρέλευση της προθεσμίας της παραγ.2 και ανεξάρτητα από το αν έχουν διαβιβασθεί ή όχι απόψεις, προβαίνει εντός 5 ημερών σε Π.Π.Ε.Α. που συνίστανται σε θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση επί της Π.Π.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 4 (παρ.10) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (παραγ.6 εδ.α) του Ν.3010/2002 λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων που περιγράφονται στο εδάφιο (β) της παραγ.6 του ιδίου ως άνω άρθρου 2 του Ν. 3010/2002.

4. Η θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση υπογράφεται από τον αρμόδιο Γενικό Δ/ντή της οικείας Περιφέρειας. Η θετική γνωμοδότηση ισχύει για περιορισμένο χρονικό διάστημα που καθορίζεται σ'αυτήν.

5. Μετά την Π.Π.Ε.Α. ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στο εδάφιο γ της παραγ.6 του άρθρου 2 του Ν.3010/2002. Σε περίπτωση θετικής γνωμοδότησης και εφόσον κληθεί ο ενδιαφερόμενος να συνεχίσει περαιτέρω τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 της παρούσας θα πρέπει να συμμορ-

: τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας και εν-
ως εφόσον του ζητηθεί να υποβάλλει πρόσθετα
και τεκμηριώσεις για επιμέρους περιβαλλοντι-
ιείς (μέσα) και παραμέτρους.
τική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση μαζί με
ιο της Π.Π.Ε. διαβιβάζονται στο(α) οικείο(α) Νο-
ό(ά) Συμβούλιο(α) προκειμένου να λάβουν γνώ-
ι ενημερώσουν τους πολίτες και τους φορείς εκ-
ησής τους σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρ-
ου Ν.1650/86 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο
εδ.δα) και 3 του Ν.3010/2002.

Άρθρο 7

Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (Ε.Π.Ο.)

διαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει αί-
ην αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος της Περι-
που συνοδεύεται από φάκελο ο οποίος περιέχει:
έτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) τύπου
β) τουλάχιστον αντίγραφα η οποία περιλαμβάνει
τον τις εξής πληροφορίες:
ραφή του έργου ή της δραστηριότητας
ραφή της υφιστάμενης κατάστασης του περι-
ος με τα απαραίτητα στοιχεία και τεκμηριώσεις
νου να γίνει αξιολόγηση και εκτίμηση των κυριό-
εσων και έμμεσων περιβαλλοντικών επιπτώσε-
γου ή της δραστηριότητας:
άνθρωπο, στην πανίδα και στην χλωρίδα
δαφος, στα νερά, στον αέρα, στο κλίμα και στο

λικά αγαθά και στην πολιτιστική κληρονομιά
αλληλεπίδραση μεταξύ των παραγόντων που
νται
ιροηγούμενες περιπτώσεις
τική περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται
ύν προκειμένου να αποφευχθούν, να μειωθούν
ον είναι δυνατόν να επανορθωθούν σημαντικές
ς επιπτώσεις στο περιβάλλον
τική περιγραφή των κύριων εναλλακτικών λύσε-
λετά ο κύριος του έργου και υπόδειξη των κύ-
ον της επιλογής του, λαμβανομένων υπόψη των
ων στο περιβάλλον,
(μη τεχνική) περίληψη των πληροφοριών που
νται στις προηγούμενες περιπτώσεις.
πτωση που το προτεινόμενο έργο ή δραστηριό-
λαμβάνεται στο παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της
/2332 /2002 ΚΥΑ (Β΄1022) η ΜΠΕ περιλαμβάνει
τις ακόλουθες πληροφορίες:
ιλλήλα προληπτικά αντιρρυπαντικά μέτρα ιδίως
ση των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών όπως
στο Παράρτημα Ι παραγ.6 του άρθρου 16 της
ς απόφασης συμπεριλαμβανομένων των μέ-
ακολούθησης των εκπεμπόμενων ρύπων.
λογή των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών που
να χρησιμοποιηθούν λαμβάνοντας υπόψη τα
και Διεθνή δεδομένα και πρακτικές.
ώτες και βοηθητικές ύλες, τις ουσίες και την
του χρησιμοποιούνται ή παράγονται από την
ιση
ές εκπομπών της εγκατάστασης
η και τις ποσότητες των προβλεπομένων εκπο-
εγκατάστασης καθώς και προσδιορισμό των
ν επιπτώσεων των εκπομπών στο περιβάλλον
οβλεπόμενη τεχνολογία και τις άλλες τεχνικές
που αποσκοπούν στην πρόληψη των εκπομπών που προέρχονται από την εγκατάσταση ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατόν, στη μείωσή τους

- ενδεχομένως τα μέτρα πρόληψης και αξιοποίησης των αποβλήτων που παράγει η εγκατάσταση
- τα αναγκαία μέτρα μετά την οριστική παύση της δραστηριότητας ώστε να αποφεύγεται κάθε κίνδυνος ρύπανσης και ο χώρος να αποκαθίσταται ικανοποιητικά.
- τα προβλεπόμενα μέτρα παρακολούθησης των εκπομπών στο περιβάλλον

Οι προδιαγραφές και το περιεχόμενο της ΜΠΕ καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία που την τεκμηριώνουν καθορίζονται, σύμφωνα με την παραγ.10 του άρθρου 4 του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με την παραγ.10 εδ.β του άρθρου 2 του Ν.3010/2002.

Τα κείμενα και οι χάρτες της ΜΠΕ υποβάλλονται και σε ηλεκτρονική μορφή.

β) τη θετική γνωμοδότηση (ΠΠΕΑ) του αρμόδιου Γενικού Δ/ντή της Περιφέρειας σύμφωνα με το άρθρο 6 (παραγ.3), μαζί με αντίγραφο του θεωρημένου από την ως άνω Υπηρεσία χάρτη και τοπογραφικού σχεδίου απ' όπου εμφαίνεται η προεπιλεγείσα αλλά και οι εναλλακτικές λύσεις του έργου ή της δραστηριότητας.

Σε περίπτωση που ο φάκελος δεν είναι πλήρης η ως άνω αρμόδια υπηρεσία, το αργότερο εντός 10 ημερών από την υποβολή του, ενημερώνει εγγράφως τον αιτούντα για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή/και στοιχεία που πρέπει να συμπληρώσουν το φάκελο.

2. Η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος της Περιφέρειας αφού εξετάσει τον φάκελο και διαπιστώσει ότι είναι πλήρης πριν προβεί στην έκδοση απόφασης έγκρισης Περ/κών Όρων και εφόσον το κρίνει σκόπιμο τον διαβιβάζει εντός 10 ημερών από την υποβολή του στις συναρμόδιες Περιφερειακές και Νομαρχιακές Υπηρεσίες και Φορείς και κατά περίπτωση στους Οργανισμούς Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή στους Οργανισμούς του άρθρου 3 του Ν.2508/1997, εφόσον αυτοί έχουν συσταθεί για να εκφράσουν τυχόν παρατηρήσεις επί του περιεχομένου του. Επίσης ο φάκελος διαβιβάζεται και στο οικείο ή στα οικεία Νομαρχιακά Συμβούλια για δημοσιοποίηση του φακέλου της ΜΠΕ και γνωμοδότηση σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν.3010/2002.

2.1. Εάν ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει τον προβλεπόμενο στην παράγραφο 1 φάκελο με την ΜΠΕ, μαζί με τον φάκελο της ΠΠΕ, ή σε κάποιο στάδιο της διαδικασίας της ΠΠΕΑ σύμφωνα με το άρθρο 6, η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος της Περιφέρειας ελέγχει την πληρότητα του φακέλου της ΜΠΕ πριν την ολοκλήρωση της ΠΠΕΑ. Στη περίπτωση αυτή και εφόσον επακολουθήσει θετική γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ, η ως άνω αρμόδια υπηρεσία διαβιβάζει άμεσα το φάκελλο της ΜΠΕ στο(α) Νομαρχιακό(ά) Συμβούλιο(α).

2.2. Είναι δυνατόν πριν από τη διαβίβαση του φακέλου η αρμόδια υπηρεσία να απαιτήσει την υποβολή και πρόσθετων στοιχείων και τεκμηριώσεων για την καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος

3. Σε περίπτωση που η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος της Περιφέρειας κρίνει ότι ένα έργο ή δραστηριότητα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον άλλου Κράτους -Μέλους της Ευρ. Ένωσης ή όταν το ζητήσει Κράτος - Μέλος της Ευρ. Ένωσης που ενδέχεται να θιγεί σοβαρά, η υπηρεσία αυτή εισηγείται στην αρμόδια Κεντρική υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ τη διαβίβαση πληρο-

ών στο ενδιαφερόμενο Κράτος -Μέλος το ταχύτερο
τόν και όχι αργότερα από την προθεσμία που ορίζεται
παράγ. 2 σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 1650/86
; αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 3010/2002.
Μέσα σε 35 ημέρες από την παραλαβή του φακέλου
οαναφερόμενες υπηρεσίες, Φορείς, Οργανισμοί,
βάζουν στην ως άνω αρμόδια υπηρεσία τις τυχόν πα-
ρήσεις τους και το οικείο ή τα οικεία Νομαρχιακά
ούλια τη (τις) γνωμοδότηση(εις) τους.
Μετά την παραλαβή της (των) ως άνω γνωμοδότη-
εων) ή άλλως μετά την παρέλευση της προθεσμίας
παραγ.4 και ανεξάρτητα από το αν έχει (ουν) διαβιβα-
ή όχι η (οι) γνωμοδότηση (εις) αυτή (ές), εκδίδεται μέ-
ε 15 ημέρες η απόφαση έγκρισης ή μη περιβαλλοντι-
όρων από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας,
από σχετική εισήγηση της ως άνω αρμόδιας υπηρε-
Περ/ντος της Περιφέρειας όπως προβλέπεται στο
ο 4(παρ.2) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με
θρο 2 (παραγ.2) του Ν.3010/2002.
περιεχόμενο της εν λόγω απόφασης καθορίζεται στο
σα 12 της παρούσας απόφασης.
Η απόφαση έγκρισης ή μη περ/κών όρων διαβιβάζε-
ται (α)οικείο(α) Νομαρχιακό(ά) Συμβούλιο(α) για να
ι(ουν) γνώση και να ενημερώσει(ουν) τους πολίτες
ους φορείς εκπροσώπησής τους σύμφωνα με το άρ-
5 (παραγ.3) του Ν. 1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με
θρο 3 (παραγ.3) του Ν.3010/2002.
Η αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος της Περιφέρειας δια-
ζει αντίγραφα των αποφάσεων εγκρίσεων περιβ/κών
ν στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία περιβάλλοντος
ΥΠΕΧΩΔΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ιαδικασία Π.Π.Ε.Α και διαδικασία Ε.Π.Ο. για έργα και δραστηριότητες της υποκατηγορίας 3 της Δεύτερης (Β') κατηγορίας

Άρθρο 8

Εξαιρέσεις

Στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου δεν υπάγονται
κεκριμένα έργα και δραστηριότητες από τα αναφερό-
ι στην υποκατηγορία 3 τα οποία πρόκειται να πραγμα-
οιηθούν εν μέρει ή στο σύνολό τους σε περιοχές του
κού καταλόγου του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου
URA 2000 σύμφωνα με την 33318/3028/1998 ΚΥΑ "Κα-
σμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυ-
ν οικοτόπων κ.λπ." (Β'1289). Τα εν λόγω έργα και δρα-
οιότητες καθορίζονται στις κανονιστικές διατάξεις για
προστασία και διαχείριση των περιοχών αυτών που εκ-
νται σύμφωνα με το άρθρο 6 (παρ.1 εδ.α και β) της εν
ω ΚΥΑ με τις οποίες προσδιορίζονται και οι διαδικασίες
ΕΑ και ΕΠΟ που θα τηρηθούν ως έργα και δραστηριό-
ς ανώτερης υποκατηγορίας.
Στην ως άνω περίπτωση ακολουθούνται οι διαδικα-
των διατάξεων των άρθρων 6 και 7 του Κεφαλαίου Β
παρούσας απόφασης.

Άρθρο 9

Διαδικασία αξιολόγησης

Ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει αίτη-
στην αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος της οικείας Περιφέ-
ας, που συνοδεύεται από φάκελλο ο οποίος περιλαμ-
ει Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Π.Π.Ε.)
τύπου ΙΙ και τα απαιτούμενα στοιχεία και δικαιολογητικά σύμφωνα με το άρθρο 6 (παρ. 1) της παρούσας απόφασης.

2. Η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος της οικείας Περιφέρειας αξιολογεί εντός 10 ημερών αν για το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα θα ακολουθηθεί η διαδικασία των άρθρων 6 και 7 ή του άρθρου 11 της παρούσας απόφασης. Σε περίπτωση που κριθεί ότι το εν λόγω έργο ή η δραστηριότητα υπάγεται:

α) στην διαδικασία της υποκατηγορίας 2: η ως άνω αρμόδια υπηρεσία προβαίνει σε ΠΠΕΑ σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 6.

β) στην διαδικασία της υποκατηγορίας 4: εκδίδεται σχετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας η οποία διαβιβάζεται στο(α) οικείο(α) Νομαρχιακό(ά) Συμβούλιο(α) προκειμένου να λάβει (ουν) γνώση και να ενημερώσει (ουν) τους πολίτες και τους φορείς εκπροσώπησής τους, σύμφωνα με το άρθρο 5 (παραγ.3) του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 (παραγ.3) του Ν.3010/2002. Παράλληλα η εν λόγω απόφαση διαβιβάζεται μαζί με τον σχετικό φάκελλο στην αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης για να ακολουθήσει η διαδικασία του άρθρου 11.

3. Ως κριτήρια αξιολόγησης για την επιλογή της ως άνω κατάταξης λαμβάνονται:

α. Τα χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας ιδίως, ως προς:

- το είδος,το μέγεθος του έργου, ή της δραστηριότητας
- τη συσσωρευτική δράση με άλλα έργα ή δραστηριότητες
- τη χρήση των φυσικών πόρων,
- την παραγωγή αποβλήτων,
- τη ρύπανση και τις οχλήσεις,
- τον κίνδυνο ατυχημάτων, ιδίως ως προς χρησιμοποιούμενες ουσίες ή τεχνολογίες

β. Η χωροθέτηση του έργου ή της δραστηριότητας

Πρέπει να εξετάζεται η περιβαλλοντική ευαισθησία των γεωγραφικών περιοχών που ενδέχεται να θιγούν από το έργο ή τη δραστηριότητα ιδίως ως προς:

- την υπάρχουσα χρήση γης,
- το σχετικό πλούτο, την ποιότητα και την αναγεννητική ικανότητα των φυσικών πόρων της περιοχής,
- την ικανότητα απορρόφησης του φυσικού περιβάλλοντος, με ιδιαίτερη προσοχή στις ακόλουθες περιοχές

α) υγρότοπους

β) παράκτιες περιοχές

γ) ορεινές και δασικές περιοχές

δ) προστατευόμενες φυσικές περιοχές και φυσικά πάρκα

ε) διατηρητέες ή προστατευόμενες περιοχές σύμφωνα με την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία περιοχές ειδικής προστασίας, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 33318/3028/1998 ΚΥΑ (Β΄1989)

στ) περιοχές στις οποίες καταστρατηγούνται ήδη τα πρότυπα για την ποιότητα του περιβάλλοντος που καθορίζει η κείμενη νομοθεσία

ζ) πυκνοκατοικημένες περιοχές

η) χώροι και τοπία ιστορικής, πολιτιστικής ή αρχαιολογικής σημασίας

γ. Τα χαρακτηριστικά των ενδεχομένων επιπτώσεων

Οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις των έργων ή της δραστηριότητας πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με κριτήρια που καθορίζονται ανωτέρω στα σημεία 1 και 2, ιδίως ως προς:

- την έκταση των επιπτώσεων (γεωγραφική περιοχή και μέγεθος του θιγόμενου πληθυσμού),

διασυνοριακό χαρακτήρα των επιπτώσεων,
μέγεθος και την πολυπλοκότητα των επιπτώσεων,
πιθανότητα των επιπτώσεων,
διάρκεια, τη συχνότητα και την αναστρεψιμότητα
ιπτώσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

κασία Ε.Π.Ο. υποκατηγορίας 4 της Β' κατηγορίας

Άρθρο 10

Εξαιρέσεις

ις διατάξεις του Κεφαλαίου αυτού δεν υπάγονται:
υγκεκριμένα έργα και δραστηριότητες από τα ανα-
ενα στην υποκατηγορία 4 τα οποία πρόκειται να
ατοποιηθούν, εν μέρει ή στο σύνολό τους σε περιο-
υ εθνικού καταλόγου του Ευρωπαϊκού Οικολογικού
ιυ NATURA 2000 σύμφωνα με την υπ'αριθ. 33318/
1998 ΚΥΑ (Β'1289). Τα εν λόγω έργα και δραστηριό-
καθορίζονται στις κανονιστικές διατάξεις για την προ-
ι και διαχείριση των περιοχών αυτών που εκδίδονται
ωνα με το άρθρο 6 (παρ.1 εδ.α και β) της εν λόγω ΚΥΑ.
ου πραγματοποιούνται εν μέρει ή στο σύνολό τους
τηρεσίες της Περιφέρειας σύμφωνα με το άρθρο 4
. 1650 /86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο
. 5) του Ν. 3010/2002.
τις ως άνω περιπτώσεις ακολουθείται η διαδικασία
ρθρου 11 αλλά αρμόδιος για την έκδοση της από-
ς έγκρισης περιβαλλοντικών όρων είναι ο Γενικός
ματέας της Περιφέρειας μετά από εισήγηση της αρ-
ς υπηρεσίας Περιβάλλοντος της Περιφέρειας.

Άρθρο 11

Διαδικασία Ε.Π.Ο.

ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει αί-
στην αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος της οικείας
ρχιακής Αυτοδιοίκησης που συνοδεύεται από φά-
ο οποίος περιλαμβάνει Περιβαλλοντική Εκθεση σε
ρα (4) τουλάχιστον αντίγραφα. Η Περιβαλλοντική
ση υποβάλλεται και σε ηλεκτρονική μορφή
περιεχόμενο της Περιβαλλοντικής Εκθεσης καθώς
απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία που την
ριώνουν καθορίζεται σύμφωνα με την παρ.10 του
ου 4 του Ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με
αραγ.10 εδ.β του άρθρου 2 του Ν.3010/2002.
ν περίπτωση έργων ή δραστηριοτήτων της υποκα-
είας 3, για τα οποία θα ακολουθηθεί η διαδικασία του
ντος άρθρου, η Περιβαλλοντική Εκθεση συνοδεύε-
ι από τη σχετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα
κείας Περιφέρειας όπως προβλέπεται στο άρθρο 9
αγ.2 εδ.β) , μαζί με αντίγραφο του θεωρημένου χάρ-
ογραφικό από την αρμόδια υπηρεσία της παρα-
ου 1 του άρθρου 9 της παρούσης, απ'όπου εμφαί-
η θέση του έργου ή της δραστηριότητας.
αρμόδια υπηρεσία Περ/ντος της οικείας Νομαρχια-
υτοδιοίκησης αφού εξετάσει το φάκελο και διαπι-
ει ότι είναι πλήρης τον διαβιβάζει εντός 10 ημερών
υχόν συναρμόδιες Νομαρχιακές Υπηρεσίες ή Φο-
αι στις κατά τόπο αρμόδιες Εφορίες Αρχαιοτήτων,
ς και σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αν κριθεί ανα-
, σε Περιφερειακές Υπηρεσίες και κατά περίπτωση
ς Οργανισμούς Αθήνας και Θεσσαλονίκης ή στους
νισμούς του άρθρου 3 του Ν.2508/1997, εφόσον αυ-
τοί έχουν συσταθεί προκειμένου να εκφράσουν γνώμη.

Είναι δυνατόν κατά την εξέταση του φακέλου και πριν τη διαβίβασή του για γνωμοδοτήσεις η ως άνω αρμόδια υπηρεσία να απαιτήσει από τον ενδιαφερόμενο πρόσθετα στοιχεία και τεκμηριώσεις αν αυτό κρίνεται αναγκαίο για την καλύτερη προστασία του Περιβάλλοντος.

3. Εντός 15 ημερών από τη παραλαβή του φακέλου οι προαναφερόμενες υπηρεσίες και φορείς διαβιβάζουν τη γνώμη τους στην αρμόδια ως άνω υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

4. Μετά την παραλαβή των ως άνω γνωμοδοτήσεων ή άλλως μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παραγράφου 3 και ανεξάρτητα από το αν έχουν διαβιβασθεί ή όχι οι γνωμοδοτήσεις αυτές, εκδίδεται μέσα σε 15 ημέρες η απόφαση έγκρισης ή μη Περιβαλλοντικών Ορων από τον οικείο Νομάρχη μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας περιβάλλοντος της Ν.Α. όπως προβλέπεται στο άρθρο 4 (παραγ.3) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (παραγ.3) του Ν.3010/2002.

5. Η απόφαση έγκρισης ή μη περιβαλλοντικών όρων διαβιβάζεται στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο για να λάβει γνώση και να ενημερώσει τους πολίτες και τους φορείς εκπροσώπησής τους, σύμφωνα με το άρθρο 5 (παρ.3) του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν.3010/2002.

6. Η ως άνω αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης διαβιβάζει αντίγραφο της απόφασης έγκρισης περιβ/κών όρων στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 12

Περιεχόμενο απόφασης Ε.Π.Ο.

1. Με την απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων επιβάλλονται σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (παραγ.1β) του Ν.3010/2002, μέτρα, προϋποθέσεις, όροι, περιορισμοί και διαφοροποιήσεις για την πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας που κατά κύριο λόγο αναφέρονται:

α) στο είδος, στο μέγεθος και στα βασικά τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας

β) στις οριακές τιμές εκπομπής, που εκφράζονται ως συγκεντρώσεις ή/και φορτία των εκπεμπόμενων ρύπων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές διατάξεις και ανάλογα με τις ειδικές περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής.

Σε περίπτωση έργων και δραστηριοτήτων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της υπ'αριθ. ΗΠ15393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022) οι οριακές τιμές που έχουν καθορισθεί με ειδικές διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, εφαρμόζονται ως ελάχιστες απαιτήσεις των οριακών τιμών.

γ) σε περίπτωση απορρίψεων επικίνδυνων ουσιών στα υγρά απόβλητα, στον καθορισμό ενδεχομένως ειδικών οριακών τιμών σύμφωνα με τα εκάστοτε ισχύοντα προγράμματα μείωσης της ρύπανσης των υδατικών αποδεκτών όπως προβλέπεται στο άρθρο 4 της υπ'αριθμ. 2/2001 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου και στο άρθρο 4 της υπ'αριθμ. 4859/2001 ΚΥΑ (Β'253).

δ) στα τεχνικά έργα, μέτρα, όρους και περιορισμούς που επιβάλλεται να κατασκευασθούν ή να ληφθούν για την αντιμετώπιση της ρύπανσης ή γενικότερα της υπο-

ισης του περιβάλλοντος τα οποία αναφέρονται στην
σκευή και λειτουργία του έργου ή της δραστηριότη-
αθώς και στην παρακολούθηση της εφαρμογής των
αλλοντικών όρων
την παρακολούθηση της τήρησης των περιβαλλοντι-
ρων και από τον κύριο του έργου ή δραστηριότητας.
στο περιβάλλον της περιοχής και ιδιαίτερα στα ευ-
ητα στοιχεία του και ενδεχομένως στις ειδικά προ-
ευόμενες ζώνες και στον καθορισμό αναγκαίων για
ατήρησή τους μέτρων και έργων.
στον καθορισμό του χρονικού διαστήματος για το
ο ισχύει η χορηγούμενη έγκριση περιβαλλοντικών
, στους ειδικούς όρους ισχύος της καθώς και των
ποθέσεων για την αναθεώρησή της σύμφωνα με το
ο 4 του Ν.1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρ-
2 (παρ.7) του Ν.3010/2002.
ξάν κατά την κατασκευή και λειτουργία ενός έργου ή
δραστηριότητας προκύπτει ότι δεν προστατεύεται
ικώς το περιβάλλον, με όμοια απόφαση επιβάλλονται
σθετοι όροι ή τροποποιούνται οι υφιστάμενοι σύμφω-
ε το άρθρο 2 (παραγ.8) του Ν.3010/2002.
Στη περίπτωση έργων και δραστηριοτήτων που περι-
βάνονται στο Παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της υπ'αριθ.
5393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022), η απόφαση έγκρισης
βαλλοντικών όρων εκτός από τα στοιχεία που περι-
ρονται στην προηγούμενη παράγραφο (1) αναφέρε-
πιπλέον και σε μέτρα για την εξασφάλιση της προ-
ίας της ατμόσφαιρας, του νερού και του εδάφους
ε να επιτυγχάνεται υψηλό επίπεδο προστασίας του
βάλλοντος στο σύνολό του ιδίως με:
τον καθορισμό οριακών τιμών εκπομπής σύμφωνα με
αραγ. 1 εδ.β για τις ρυπαντικές ουσίες που αναφέρο-
ενδεικτικά στο Παράρτημα ΙΙ του άρθρου 16 της πα-
σας απόφασης, οι οποίες αναμένεται να εκπέμπονται
ημαντική ποσότητα και να διασπείρονται στο νερό, τον
α και το έδαφος. Στη προκειμένη περίπτωση εφόσον
άζεται επιβάλλονται όροι, περιορισμοί, μέτρα και προ-
θέσεις για την προστασία του εδάφους και των υπό-
ν νερών και μέτρα για τη διαχείριση των αποβλήτων.
εγκαταστάσεις της παραγ. 6.6 του παραρτήματος ΙΙ
άρθρου 5 της υπ'αριθ.ΗΠ15393/23322002 ΚΥΑ κατά
καθορισμό οριακών τιμών εκπομπής λαμβάνονται υπό-
οι προσαρμοσμένες σε αυτές πρακτικές μεθοδεύσεις.
την χρήση των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών όπως
ονται στο Παράρτημα Ι (παραγ.6) του άρθρου 16 της
ούσας απόφασης και λαμβανόμενης υπόψη μεταξύ
άλλων της Κοινοτικής και της Διεθνούς εμπειρίας και
κτικής, προκειμένου να καθορισθούν οι ως άνω οριακ-
τιμές χωρίς να προδιαγράφεται η χρήση μιας συγκε-
ιένης τεχνικής ή τεχνολογίας. Για τον καθορισμό αυ-
των οριακών τιμών λαμβάνονται υπόψη τα τεχνικά χα-
τηριστικά της συγκεκριμένης εγκατάστασης, η
γραφική της θέση και οι τοπικές περιβαλλοντικές συν-
ες. Εάν ένα ποιοτικό πρότυπο περιβάλλοντος όπως
ζεται στο Παράρτημα Ι (παραγ. 5) του άρθρου 16 της
ούσας απόφασης, το οποίο έχει καθορισθεί με ειδικές
τάξεις της κείμενης νομοθεσίας επιβάλλει όρους αυ-
ρότερους από αυτούς που είναι δυνατόν να επιτευ-
ύν με τη χρήση των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών
βάλλονται πρόσθετοι όροι με την επιφύλαξη άλλων μέ-
ν που μπορεί να ληφθούν για την τήρηση των ποιοτι-
προτύπων περιβάλλοντος.
την πρόβλεψη όρων για την ελαχιστοποίηση της δια-
συνοριακής ρύπανσης σε μεγάλη απόσταση και την εξα-
σφάλιση υψηλού επιπέδου προστασίας του περιβάλλο-
ντος στο σύνολό του.

δ) την δυνατότητα επιβολής προσωρινών παρεκκλίσεων από τις απαιτήσεις των εδαφίων (β) και (γ) αν η τήρησή τους μέσα σ'ένα εξάμηνο εξασφαλίζεται με πρόγραμμα αποκατάστασης για μείωση της ρύπανσης εγκεκριμένο από την αρμόδια για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων αρχή.

ε) τον καθορισμό κατάλληλων απαιτήσεων παρακολούθησης των απορρίψεων, στις οποίες καθορίζεται η μεθοδολογία και η συχνότητα των μετρήσεων, η διαδικασία αξιολόγησης των μέτρων, καθώς και η υποχρέωση καταγραφής και παροχής στην αρμόδια αρχή των αναγκαίων στοιχείων για τον έλεγχο της τήρησης των περιβαλλοντικών όρων που έχουν εγκριθεί με σχετική απόφαση.

Για τις εγκαταστάσεις της παραγράφου 6.6. του παραρτήματος ΙΙ της υπ'αριθ. Η.Π.15393/2332/2002 ΚΥΑ , κατά τη θέσπιση των μέτρων αυτών μπορούν να λαμβάνονται υπόψη το κόστος και η ωφέλεια.

στ) Τον καθορισμό μέτρων σχετικά με τις μη κανονικές συνθήκες λειτουργίας. Ετσι, όταν κινδυνεύει το περιβάλλον να υπάρχει κατάλληλη πρόβλεψη για την έναρξη λειτουργίας, τις διαρροές, τις δυσλειτουργίες, τις προσωρινές διακοπές και την οριστική παύση της λειτουργίας.

ζ) την επιβολή υποχρέωσης στον φορέα εκμετάλλευσης του έργου ή της δραστηριότητας:

i) να ενημερώνει σε τακτά χρονικά διαστήματα την αρμόδια αρχή για τα αποτελέσματα της παρακολούθησης των απορρίψεων της εγκατάστασης και το συντομότερο δυνατό για κάθε συμβάν ή ατύχημα που επηρεάζει σημαντικά το περιβάλλον.

Η υποχρέωση αυτή ισχύει και για τα έργα και τις δραστηριότητες που έχουν ήδη λάβει κατά την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης έγκριση περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με τις μέχρι τότε ισχύουσες διατάξεις.

ii) να παρέχει στους εκπροσώπους της αρμόδιας αρχής κάθε αναγκαία βοήθεια για τη διενέργεια των επιθεωρήσεων της εγκατάστασης, τη δειγματοληψία και τη συλλογή των στοιχείων που απαιτούνται για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 13

Διαδικασία αξιολόγησης επιπτώσεων από τη βελτίωση, τροποποίηση, επέκταση ή εκσυγχρονισμό ή ανανέωση έργου ή δραστηριότητας

1. Προκειμένου να εκτιμηθεί αν από τον εκσυγχρονισμό, επέκταση, βελτίωση, τροποποίηση υφισταμένων έργων ή δραστηριοτήτων επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει φάκελο του οποίου το περιεχόμενο καθορίζεται στην απόφαση της παρ.10 του άρθρου 4 του Ν.1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (παρ.10β) του Ν.3010/2002. Ο φάκελος αυτός υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία ανάλογα με την υποκατηγορία στην οποία εντάσσεται το έργο ή η δραστηριότητα, η οποία εντός 30 ημερών αποφαίνεται αν απαιτείται η υποβολή ΠΠΕ προκειμένου να γίνει νέα προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση ή ΜΠΕ ή Περιβαλλοντική Έκθεση προκειμένου να επιβληθούν νέοι περιβαλλοντικοί όροι, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας απόφασης.

2. Σε περίπτωση ανανέωσης της απόφασης έγκρισης

βαλλοντικών όρων (ή παράτασης της χρονικής ος της), ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υπο-ει φάκελο του οποίου το περιεχόμενο καθορίζεται ρωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 4 του Ν.)/86 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 (πα-10β) του Ν.3010/2002. Ο φάκελος αυτός υποβάλλε-πτην αρμόδια υπηρεσία ανάλογα με την υποκατηγο-πτην οποία εντάσσεται το έργο ή η δραστηριότητα η :α εντός 30 ημερών αποφαίνεται αν απαιτείται ή όχι η βολή νέας ΜΠΕ ή Περιβαλλοντικής Έκθεσης.

Σε περίπτωση έργων ή δραστηριοτήτων που περιλαμ-ονται στο Παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της υπ'αριθ. 5393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022) η κατά περίπτωση αρμό-αρχή για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα ις διατάξεις της παρούσας απόφασης με την επιφύλα-ου άρθρου 14 (παραγ.1) επανεξετάζει και ενδεχομένως προσαρμόζει τους περιβαλλοντικούς όρους όταν:

η ρύπανση από την εγκατάσταση είναι τέτοια ώστε να .πει να αναθεωρηθούν οι ισχύουσες οριακές τιμές εκ-ιπής ή να καθορισθούν νέες οριακές τιμές εκπομπής,

ουσιαστικές μεταβολές των βέλτιστων διαθέσιμων τε-κών επιτρέπουν σημαντική μείωση των εκπομπών χω-υπερβολικό κόστος,

η ασφάλεια εκμετάλλευσης της διεργασίας απαιτεί εφαρμογή άλλων τεχνικών,

αυτό επιβάλλεται από νέες διατάξεις της κείμενης νο-θεσίας.

Άρθρο 14

Μεταβατικές διατάξεις

. Για τα υφιστάμενα έργα και δραστηριότητες που πε-αμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙ του άρθρου 5 της υπ'α-). Η.Π.15393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022) η χορηγηθείσα υτά έγκριση περιβαλλοντικών όρων ανεξάρτητα από χρόνο λήξης της, επανεξετάζεται και υπόκειται στις ατάξεις της παρούσας απόφασης το αργότερο μέχρι ; 30.9.2007 με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων ς κείμενης νομοθεσίας.

2. α) Μέχρι την έκδοση των αποφάσεων της παραγρά-ου 10 β. του άρθρου 4 του Ν.1650/86 όπως τροποποιή-ηκε με το άρθρο 2 (παρ.β.β.) του Ν.3010/2002, καθώς και, β) για μελέτες που ανατέθηκαν για εκπόνηση πριν την .δοση των προαναφερόμενων αποφάσεων ισχύουν τα κόλουθα:

i) η Μελέτη του Πίνακα 1 του άρθρου 16 της ΚΥΑ 9269/5387/90 (ΦΕΚ 678/Β) αποτελεί την Μελέτη Περι-αλλοντικών Επιπτώσεων τύπου Ι της παρούσας

ii) η Μελέτη του Πίνακα 2 του άρθρου 16 της ΚΥΑ 9269/5387/90 (ΦΕΚ 678 Β) αποτελεί την Μελέτη Περι-αλλοντικών Επιπτώσεων τύπου ΙΙ της παρούσας

iii) η Μελέτη του Πίνακα 3 του άρθρου 16 της ΚΥΑ 9269/5387/90 (ΦΕΚ 678 Β) όπως τα περιεχόμενά της χουν εξειδικευθεί με εγκυκλίους των αρμοδίων Υπηρε-ιών Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ, αποτελεί την Προμε-έτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων τύπου Ι και τύπου ΙΙ αθώς και της Περιβαλλοντικής Εκθεσης της παρούσας.

Η μεταβατική διάταξη της παραγράφου 2β ανωτέρω, :αύει να ισχύει ένα (1) έτος μετά την έκδοση της αντί-τοιχης απόφασης της παραγράφου 10β του άρθρου 4 ου Ν.1650/86, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του ..3010/2002, εφόσον η αντίστοιχη μελέτη δεν έχει υπο-ληθεί για αξιολόγηση στις αρμόδιες Υπηρεσίες σύμφω-α με τα προβλεπόμενα στην παρούσα απόφαση.

3. Διαδικασίες για Π.Π.Ε.Α. και Ε.Π.Ο. που εκκρεμούν κατά τον χρόνο έναρξης ισχύος της παρούσας απόφασης συνεχίζονται και ολοκληρώνονται σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.3010/2002.

Άρθρο 15

Με την επιφύλαξη του άρθρου 6 του Ν.3010/2002 και του άρθρου 14 της παρούσας από την έναρξη ισχύος της απόφασης αυτής καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 6,7,8,9 και 10 της υπ'αριθ.69269/5387/1990 "Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες κ.λπ." (Β'678) καθώς και κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις της παρούσας απόφασης ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτήν.

Άρθρο 16

Προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης τα Παραρτήματα Ι και ΙΙ που αναφέρονται στα έργα και τις δραστηριότητες του Παραρτήματος ΙΙ του άρθρου 5 της υπ'αριθ.Η.Π.15393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022) και είναι τα ακόλουθα:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΟΡΙΣΜΟΙ

Για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας απόφασης που αναφέρονται στα έργα και τις δραστηριότητες του παραρτήματος ΙΙ του άρθρου 5 της υπ'αριθ. Η.Π.15393/2332/2002 ΚΥΑ (Β'1022), νοούνται ως:

1. "ουσίες": τα χημικά στοιχεία και οι ενώσεις τους, πλην των κατά την έννοια της οδηγίας 80/836/Ευρατόμ ραδιενεργών ουσιών καθώς και των γενετικώς τροποποιημένων οργανισμών κατά την έννοια ειδικότερων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας

2. "ρύπανση": η άμεση ή έμμεση εισαγωγή, στην ατμόσφαιρα, το νερό ή το έδαφος, ως αποτέλεσμα ανθρώπινης δραστηριότητας, ουσιών, κραδασμών, θερμότητας ή θορύβου που ενδέχεται να θίξουν την ανθρώπινη υγεία ή το περιβάλλον, να υποβαθμίσουν υλικά αγαθά, να παραβλάψουν ή να εμποδίσουν την ψυχαγωγική λειτουργία καθώς και τις άλλες νόμιμες χρήσεις του περιβάλλοντος

3. "εκπομπή": η άμεση ή έμμεση απόρριψη ουσιών, κραδασμών θερμότητας ή θορύβου στον αέρα, το νερό ή το έδαφος, από σημειακές ή διάχυτες πηγές της εγκατάστασης

4. "οριακές τιμές εκπομπής": η μάζα εκφρασμένη σε σχέση με ορισμένες ειδικές παραμέτρους, η συγκέντρωση ή/και η στάθμη μιας εκπομπής της οποίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση κατά τη διάρκεια μιας ή περισσοτέρων συγκεκριμένων χρονικών περιόδων. Οριακές τιμές εκπομπής μπορούν να ορίζονται και για συγκεκριμένες ομάδες, οικογένειες ή κατηγορίες ουσιών, ιδίως δε όσες αναφέρονται στο παράρτημα ΙΙ.

Οι οριακές τιμές εκπομπής ουσιών ισχύουν κανονικά στο σημείο όπου οι εκπομπές βγαίνουν από την εγκατάσταση χωρίς να υπολογίζεται για τον προσδιορισμό τους, η τυχόν αραίωσή τους. Όσον αφορά τις έμμεσες απορρίψεις στο νερό, οι επιπτώσεις ενός σταθμού καθαρισμού μπορούν να συνυπολογίζονται κατά τον προσδιορισμό των οριακών τιμών εκπομπής της εγκατάστασης, με την προϋπόθεση ότι κατοχυρώνεται ισοδύναμο επίπεδο προστασίας του όλου περιβάλλοντος και ότι δεν γεννώνται μεγαλύτερα ρυπαντικά φορτία για το περιβάλλον, με την επιφύλαξη ότι θα τηρηθούν οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας σχετικά με την προστασία των νερών από τις

ρίψεις επικίνδυνων ουσιών.
ποιοτικό πρότυπο περιβάλλοντος": η δέσμη απαιτή-
που πρέπει να πληρούνται σε συγκεκριμένο χρόνο
ένα συγκεκριμένο περιβάλλον ή ένα επί μέρους τμή-
ου, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
'βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές": το πλέον αποτελε-
ικό και προηγμένο στάδιο εξέλιξης των δραστηριο-
ν και μεθόδων λειτουργίας που αποδεικνύει την πρα-
ικανότητα συγκεκριμένων τεχνικών να συνιστούν
ρχήν τη βάση των οριακών τιμών εκπομπής για την
ρυγή και, όταν αυτό δεν είναι πρακτικά εφαρμόσιμο,
νική μείωση των εκπομπών και των επιπτώσεων για
ριβάλλον στο σύνολό του
τις "τεχνικές" περιλαμβάνονται τόσο η τεχνολογία
χρησιμοποιείται όσο και ο τρόπος σχεδιασμού, κατα-
ής, συντήρησης, λειτουργίας και παροπλισμού της
τάστασης,
διαθέσιμες" τεχνικές είναι οι αναπτυχθείσες σε κλί-
που επιτρέπει την εφαρμογή τους εντός του οικείου
ηχανικού κλάδου, με οικονομικά και τεχνικά βιώσιμες
ήκες, λαμβανομένων υπόψη του κόστους και των
νεκτημάτων, ανεξαρτήτως αν οι ως άνω τεχνικές
ιμοποιούνται ή παράγονται εντός της επικράτειας,
σον εξασφαλίζεται η πρόσβαση του φορέα εκμετάλ-
ης σ'αυτές με λογικούς όρους
βέλτιστες" σημαίνει τις πλέον αποτελεσματικές όσον
ρά την επίτευξη υψηλού γενικού επιπέδου προστα-
του περιβάλλοντος στο σύνολό του.
ατά τον προσδιορισμό των βέλτιστων διαθέσιμων τε-
ών, πρέπει να λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη τα ακό-
θα στοιχεία:
Η χρησιμοποίηση τεχνικών που παράγουν λίγα από-
τα
Η χρησιμοποίηση λιγότερο επικίνδυνων ουσιών
Η εξέλιξη των τεχνικών ανάκτησης και ανακύκλωσης
ουσιών που εκπέμπονται και χρησιμοποιούνται κατά
ιεργασία και, ενδεχομένως, των αποβλήτων
Οι συγκρίσιμες διεργασίες, εξοπλισμοί ή τρόποι λει-
ργίας που έχουν δοκιμαστεί επιτυχώς σε βιομηχανική
ακα
Η τεχνική πρόοδος και η εξέλιξη των επιστημονικών
σεων
) Η φύση, οι επιπτώσεις και ο όγκος των συγκεκριμέ-
εκπομπών
Οι ημερομηνίες έναρξης λειτουργίας των νέων ή υφι-
μενων εγκαταστάσεων
Ο χρόνος που απαιτεί η εγκαθίδρυση μιας βέλτιστης
θέσιμης τεχνικής
Η κατανάλωση και η φύση των πρώτων υλών (συμπε-
ιμβανομένου του νερού) και η αποτελεσματική χρήση
ενέργειας
Η ανάγκη πρόληψης ή μείωσης στο ελάχιστο δυνατό
γενικών επιπτώσεων των εκπομπών και των κινδύνων
το περιβάλλον.
) Η ανάγκη πρόληψης των ατυχημάτων και μείωσης
επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.
) Οι πληροφορίες που δημοσιεύει η Επιτροπή δυνάμει
άρθρου 16 παράγραφος 2 της οδηγίας 96/61/ΕΚ (ΕΕL
/26/10-10-96) ή που δημοσιεύουν διεθνείς οργανισμοί
α την εκτίμηση των παραπάνω στοιχείων λαμβάνεται
ψη το κόστος και το όφελος που μπορεί να προκύ-
ν καθώς και οι αρχές της πρόνοιας και της προληπτι-
δράσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΤΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΡΥΠΟΓΟΝΩΝ ΟΥΣΙΩΝ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΥΠΟΨΗ, ΕΑΝ ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΩΝ ΟΡΙΑΚΩΝ ΤΙΜΩΝ ΕΚΠΟΜΠΗΣ

ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΑ

1. Διοξείδιο του θείου και άλλες ενώσεις του θείου
2. Οξείδια του αζώτου και άλλες ενώσεις του αζώτου
3. Μονοξείδιο του άνθρακα
4. Πτητικές οργανικές ενώσεις
5. Μέταλλα και ενώσεις τους
6. Σκόνη
7. Αμίαντος (σωματίδια εν αιωρήσει και ίνες)
8. Χλώριο και ενώσεις του χλωρίου
9. Φθόριο και ενώσεις του φθορίου
10. Αρσενικό και ενώσεις του αρσενικού
11. Κυανούχες ενώσεις
12. Ουσίες και παρασκευάσματα που έχουν αποδεδειγμένα ιδιότητες καρκινογόνες, μεταλλαξιογόνες, ή ικανές να βλάψουν την αναπαραγωγή μέσω της ατμόσφαιρας
13. Πολυχλωροδιβενζοδιοξίνη και πολυχλωροδιβενζοφουράνια

ΝΕΡΟ

1. Αλογωνομένες οργανικές ενώσεις και ουσίες από τις οποίες δύνανται να προκύψουν αναλόγου είδους ενώσεις μέσα στο υδάτινο περιβάλλον.
2. Οργανοφωσφορικές ενώσεις
3. Οργανοκασσιτερικές ενώσεις
4. Ουσίες και παρασκευάσματα που έχουν αποδεδειγμένα ιδιότητες καρκινογόνες μεταλλαξιογόνες ή ικανές να βλάψουν την αναπαραγωγή στο υδάτινο περιβάλλον ή μέσω αυτού.
5. Ανθεκτικοί υδρογονάνθρακες και ανθεκτικές και βιοσυσωρευμένες τοξικές ουσίες.
6. Κυανιούχες ενώσεις
7. Μέταλλα και οι ενώσεις τους
8. Αρσενικό και οι ενώσεις του
9. Βιοκτόνα και φυτοϋγειονομικά προϊόντα
10. Αιωρούμενες ουσίες
11. Ουσίες που συμβάλλουν στον ευτροφισμό (ιδίως νιτρικά και φωσφορικά άλατα)
12. Ουσίες που έχουν αρνητική επίδραση στον ισολογισμό του οξυγόνου (και που μετρούνται με παραμέτρους όπως DBO, DCO).

Άρθρο 17

Από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού

Άρθρο 18

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 14 Μαρτίου 2003

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Ν. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΑΚΗΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ
Κ. ΣΚΑΝΔΑΛΙΔΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
Β. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

ΔΥ1δ/Γ.Π. 19209 (3)
οποίηση της ΔΥ1δ/οικ. Γ.Π. 26461/7.3.2002 (ΦΕΚ
9/19.3.2002 τ. Β') απόφασης Ανασυγκρότησης για
ν ειδικότητα της Αναισθησιολογίας, της Ειδικής Επι-
οπής εκδίκασης ενστάσεων που εκκρεμούν στα κα-
ργηθέντα Δευτεροβάθμια Συμβούλια Κρίσης Ιατρι-
ού και Οδοντιατρικού Προσωπικού Νοσηλευτικών
ρυμάτων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

οντας υπόψη:
ις διατάξεις του Ν.Δ. 2592/53 (Φ.Ε.Κ. 254/53 Τ.Α').
ις διατάξεις του άρθρου 37 παρ. 12 του Ν. 2519/1997
Κ. 165/97 Τ.Α') "Ανάπτυξη και Εκσυγχρονισμός του
ού Συστήματος Υγείας, οργάνωση των Υγειονομι-
πηρεσιών, ρυθμίσεις για το φάρμακο και άλλες δια-
ς".
ις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 7 του Ν.2646/98
236/98 τ. Α') "Ανάπτυξη του Εθνικού Συστήματος
ωνικής Φροντίδας και άλλες διατάξεις".
ην 513/00 Εφ.25/00 γνωμοδότηση της 4ης Οκτωβρί-
00 του Δ' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του
ους.
ην απόφαση μας ΔΥ1δ/οικ. Γ.Π. 26461/7.3.2002
329/19.3.2002 τ. Β').
ην από 24.2.2003 αίτηση παραίτησης της Σπυρο-
ου Παναγιώτας, αποφασίζουμε:
ροποποιούμε την ανωτέρω (5) σχετική απόφαση
αι ορίζουμε γραμματέα στην Ειδική Επιτροπή εκδί-
ς ενστάσεων που εκκρεμούν στα καταργηθέντα
εροβάθμια Συμβούλια Κρίσης Ιατρικού και Οδοντια-
ού Προσωπικού Νοσηλευτικών Ιδρυμάτων για την ει-
ητα της Αναισθησιολογίας την Κοκλώνη Ερασμία,
ληλο του κλάδου ΔΕ Διοικητικού - Λογιστικού με Α'
ό που υπηρετεί στη Δ/νση Προσωπικού Νομικών
σώπων του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας σε αντι-
σταση της Σπυροπούλου Παναγιώτας, που παραιτή-

Κατά τα λοιπά ισχύει η ανωτέρω τροποποιούμενη
αση.
πόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της
ρνησης.

Αθήνα, 13 Μαρτίου 2003

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΗΣ

222786 (4)
ιοποίηση της 243266/27.3.2002 Απόφασης "Συγκρό-
ηση Επιτροπής Παρακολούθησης του Προγράμμα-
ος ΠΟΛΙΤΕΙΑ στο Υπουργείο Γεωργίας".

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΣ

οντας υπόψη:
Τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.4 του Ν. 2880/2001
γραμμα "ΠΟΛΙΤΕΙΑ" για τη μεταρρύθμιση και τον εκ-
ρονισμό της Δημόσιας Διοίκησης και άλλες διατά-
(ΦΕΚ 9/30/1/2001 Τ.Α').

2. Τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 18 του Ν. 2503/1997 (ΦΕΚ 107/Α/30/5/1997) "Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις".

3.Την ανάγκη προώθησης του Προγράμματος "ΠΟΛΙΤΕΙΑ" στο Υπουργείο Γεωργίας.

4. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, καθόσον η σχετική δαπάνη θα προκύψει με τον καθορισμό της αμοιβής της Επιτροπής, αποφασίζουμε:

Α. Τροποποιούμε την με αριθμό 243266/27.3.2002 απόφασή μας ως ακολούθως:

1) Η παράγραφος Α1 τροποποιείται ως εξής: Παναγιώτη Κολύρη, Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Γεωργίας ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή την Γ. Αυγητίδου, Προϊσταμένη της Γενικής Δ/νσης Διοικητικής Υποστήριξης.

2) Η παράγραφος Α2 τροποποιείται ως εξής: Γεωργία Αυγητίδου, ως τακτικό μέλος, Προϊσταμένη της Γενικής Δ/νσης Διοικητικής Υποστήριξης, με αναπληρωτή τον Βλαχοκώστα Κων/νο, Δ/ντή Δ/νσης Μονίμου Προσωπικού.

3) Η παράγραφος Α3 τροποποιείται ως εξής: Κολοτούρα Κων/νο, ως τακτικό μέλος, Προϊστάμενο της Γεν. Δ/νσης Οικονομικής Υποστήριξης και Επιθεώρησης, με αναπληρωτή τον Βορρέ Παντελή, Δ/ντή Δ/νσης Οικονομικής.

4) Η παράγραφος Α4 διαγράφεται.

5) Στην παράγραφο Α5 ορίζουμε τον Αρβανιτάκη Ευάγγελο, ως τακτικό μέλος, Προϊστάμενο κατ' αναπλήρωση της Γεν. Δ/νσης Φυτικής Παραγωγής, αντί του Οικονομόπουλου Κων/νου με αναπληρωτή του τον Βαϊλάκη Στέλιο, Δ/ντή Δ/νσης Παραγωγής & Αξιοποίησης προϊόντων Δενδροκηπευτικής, αντί του Κουφάκη Χρήστου.

6) Η παράγραφος Α9 τροποποιείται ως εξής: Μπενίδη Δημήτριο, ως τακτικό μέλος, Προϊστάμενο της Γεν. Δ/νσης Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος με αναπληρωτή τον Παπαευαγγέλου Ευάγγελο, Δ/ντή Δ/νσης Αναδασώσεων και Ορεινής Υδρονομίας.

7) Στην παράγραφο Α 12 ορίζουμε τον Ερρίκο Τάρτα, ως τακτικό μέλος, Διευθύνοντα Σύμβουλο ΟΓΕΕΚΑ "ΔΗΜΗΤΡΑ" Υπουργείου Γεωργίας, αντί του Μπάρλου Παρασκευά, με αναπληρωτή τον νόμιμο αναπληρωτή του.

8) Η παράγραφος Α 14 τροποποιείται ως εξής: Σαμαρά Αλέξανδρο, ως τακτικό μέλος, Πρόεδρο Μπενάκειου Φυτοπαθολογικού Ινστιτούτου, με αναπληρωτή τον Αθανάσιο Αλιβιζάτο, Δ/ντή του Ινστιτούτου, Διδάκτορα του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

9) Στην παράγραφο Α 15 ορίζουμε τον Παπαβασιλείου Γεώργιο, ως τακτικό μέλος, Πρόεδρο Γεωτεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, αντί του Σταυρακάκη Μανόλη με αναπληρωτή τον Λεοντίδη Σωτήριο, Αντιπρόεδρο ΓΕΩΤΕΕ, αντί του Νεοφύτου Χρήστου.

Β. Κατά τα λοιπά ισχύει η με αριθμό 243266/27.3.2002 απόφασή μας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 13 Μαρτίου 2003

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Γ. ΔΡΥΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 ΧΑΡΤΕΣ

- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ Β΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ Β΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ
- ΧΑΡΤΗΣ ΔΙΑΓΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΔΙΑΓΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ Β΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ Α΄
- ΧΑΡΤΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ Β΄