



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΠΜΣ: «Χωρική Ανάλυση και Διαχείριση Περιβάλλοντος»

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

«Πολεοδομικός Σχεδιασμός στο οικιστικό συγκρότημα Βόλου: ιστορική αναδρομή,
προβλήματα, προοπτικές»

Εκπόνηση: Γεώργιος Τσίγκας

Επίβλεψη: Μάριος Χαϊνταρλής

Βόλος, Ιούνιος 2017

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο Θεός έκανε την εξοχή και ο άνθρωπος έκανε τις πόλεις, έγραψε ο Άγγλος ποιητής William Cowper. Για αυτόν ακριβώς το λόγο και η δυναμική επιστήμη της πολεοδομίας είναι απαραίτητη, επειδή ακριβώς η δομή των πόλεων δεν χαρακτηρίζεται από την τελειότητα του «θεϊκού αγγίγματος», αλλά σχεδιάζεται και θεμελιώνεται από τον άνθρωπο.

Η παρούσα εργασία επιχειρεί, μέσα από την παράλληλη ανασκόπηση της ελληνικής πολεοδομικής ιστορίας, να αποτυπώσει το πολεοδομικό καθεστώς που επικρατεί στο πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου.

Μετά από τη σύντομη αναφορά στην εξέλιξη και τη διάρθρωση των επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού και τους λόγους που οδήγησαν στην καθιέρωση των δύο επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού, εξετάζεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός της πόλης του Βόλου.

Συγκεκριμένα, γίνεται αναφορά στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης του Βόλου, στις πολεοδομικές μελέτες που έχουν μέχρι τώρα εγκριθεί καθώς και στις πράξεις εφαρμογής. Παράλληλα, γίνεται εκτενής αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο και σε θέσεις της νομολογίας, που άπτονται του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Λέξεις κλειδιά: Πολεοδομικός σχεδιασμός, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Πολεοδομική Μελέτη, Πράξη Εφαρμογής

ABSTRACT

God created the countryside and man created the cities, according to the English poet William Cowper. This is why the dynamic science of urban planning is essential, because the structure of the cities is not characterized by the perfection of the "divine touch" but is designed and founded by man.

The present essay attempts, through the parallel review of Greek urban history, to map the urban planning status of Volos urban complex.

After a brief reference to the evolution and structure of urban planning levels and the reasons that led to the establishment of the two levels Urban design, the city planning of Volos is being considered.

In particular, reference is made to the General Urban Plan of the city of Volos, to the planning studies approved so far and to the implementing acts. At the same time, an extensive reference is made to the institutional framework and to the case-law on urban planning.

Keywords: Urban design, General Urban Plan, Planning studies, Implementing acts

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ – ABSTRACT	1
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	2
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	4
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ	5
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ	
1.1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ.....	7
1.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ.....	8
1.3. ΣΧΕΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.....	10
1.4. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	11
1.4.1. ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1828 – 1923.....	13
1.4.2. ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1923 – δεκαετία 70’.....	14
1.4.3. ΠΕΡΙΟΔΟΣ δεκαετία 70’ - 1982.....	16
1.4.4. ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1982 – έως σήμερα.....	16
1.5. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ.....	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ	
2.1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.....	26
2.2. Η ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	31
2.3. Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	37
2.4. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΟΛΟΥ.....	42
2.4.1. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΓΠΣ.....	44
2.4.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ.....	46
2.4.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ.....	48
2.4.4. ΣΤΟΧΟΙ.....	50
2.4.4.1. ΣΥΜΠΑΓΗΣ ΠΟΛΗ.....	51
2.4.4.2. ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑ.....	54
2.5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ.....	58
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	
3.1. ΤΙ ΕΙΝΑΙ Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ.....	61
3.2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ.....	62

3.2.1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑΣ Η ΟΧΙ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΠΣ.....	63
3.2.2. ΦΥΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	64
3.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΤΟΥ ΠΣ ΒΟΛΟΥ.....	64
3.3.1. ΠΜ ΑΪΒΑΛΙΩΤΙΚΑ.....	64
3.3.2. ΠΜ ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ.....	65
3.3.2.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ.....	66
3.3.3. ΠΜ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ.....	66
3.3.3.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΘΥΛΑΚΕΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ (ΚΑΡΑΓΑΤΣ – ΠΕ8)	67
3.3.3.2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΘΥΛΑΚΕΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ (ΝΕΑ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ – ΓΟΡΙΤΣΑ – ΠΕ9).....	68
3.3.4. ΠΜ ΝΕΩΝ ΠΑΓΑΣΩΝ.....	69
3.3.4.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΝΕΩΝ ΠΑΓΑΣΩΝ (ΑΣΠΡΟΓΕΙΑ – ΤΣΑΚΑΛΕΪΚΑ).....	70
3.3.5. ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ (ΠΕ10).....	70
3.3.6. ΠΜ ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ.....	71
3.3.6.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ – ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΑ.....	72
3.3.6.2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ – ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΑ (ΒΙΟΣΚΥΡ).....	73
3.3.7. ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ.....	73
3.3.7.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ.....	75
3.3.7.2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ (ΜΑΧΑΙΡΙΤΣΑ).....	75
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	
4.1. ΤΙ ΕΙΝΑΙ Η ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.....	77
4.2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ.....	79
4.3. ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΥΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ.....	81
4.3.1. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ.....	81
4.3.2. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΝΕΩΝ ΠΑΓΑΣΩΝ.....	85
4.4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ.....	89
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....	90
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	93
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	94

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ)

Χάρτης 1: Αναθεώρηση – Επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου

Χάρτης 2: Αναθεώρηση – Επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου

Χάρτης 3: Αναθεώρηση – Επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου

Χάρτης 4: Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία του περιβάλλοντος στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

βδ:	Βασιλικό Διάταγμα
ΓΟΚ:	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ:	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΧΣ:	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
νδ:	Νομοθετικό Διάταγμα
πδ:	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ:	Πράξη Εφαρμογής
ΠΕΡΠΟ:	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΜ:	Πολεοδομική Μελέτη
ΠΣ:	Πολεοδομικό Συγκρότημα
ΣτΕ:	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΟΑΠ:	Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοιχτής Πόλης
ΤΧΣ:	Τοπικό Χωρικό Σχέδιο
ΦΕΚ:	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

Στην οικογένειά μου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ

1.1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Από την ετυμολογία της λέξης πολεοδομία (πόλη και δομή = δομώ την πόλη), συνάγεται ότι η επιστήμη αυτή έχει ως αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το κτίσιμο, της πόλης. Κατά τον Αραβαντινό (2007) η πολεοδομία είναι τέχνη, η τέχνη του χτισίματος της πόλης ενώ κατά τους Οικονόμου και Καββαδά (2010) αφορά γενικότερα στον προγραμματισμό και το σχεδιασμό των πόλεων και αποσκοπεί στη συντονισμένη και αρμονική ανάπτυξή τους και στη διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης.

Η πολεοδομία ξεκίνησε ιστορικά ως μια εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σκέψης στην κλίμακα της πόλης, σε χώρο δηλαδή πολύ ευρύτερο απ' αυτόν του κτιρίου ή του κτιριακού συγκροτήματος, Σύμφωνα δε με τους σύγχρονους κανόνες της πολεοδομίας, αντικείμενό της δεν αποτελούν μόνο η πόλη, η δόμηση και η οργάνωσή της, αλλά γενικότερα ο οικισμός, ή μέρος αυτού (Αραβαντινός, 2007· Οικονόμου και Καββαδά, 2010), όπως ακόμα ο αστικός και περιαστικός χώρος (Χαϊνταρλής, 2010).

Ο Χορομίδης (2002: 5) υποστηρίζει ότι ο χώρος, το έδαφος, κατά κανόνα διαχωρίζεται με βάση δύο μεγάλες διακρίσεις: στις εκτάσεις εκείνες που από τη φύση τους και τον προορισμό τους πρέπει να εξυπηρετήσουν τον άνθρωπο στην κατάσταση που βρίσκονται ήδη (δάση, δασικές και αγροτικές εκτάσεις, βοσκές, ποταμοί, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.) και στις εκτάσεις στις οποίες είναι αναγκαία η δομική επέμβαση έτσι, ώστε να εξυπηρετήσουν την κοινωνική διαβίωση, την κατοικία, την οικονομική δραστηριότητα, την ψυχαγωγία κ.λπ.

Επομένως βασικός στόχος της πολεοδομίας είναι η οργάνωση της δόμησης στον οικιστικό χώρο (πόλη, οικισμός, αστικός και περιαστικός χώρος) με τρόπο, ώστε με τη μικρότερη δυνατή καταστροφή του περιβάλλοντος να επιτευχθεί η μέγιστη κατά το δυνατό λειτουργικότερη πολεοδομική ανάπτυξη (Χορομίδης, 2002). Η διαβίωση και η οικονομική δραστηριότητα στον οικιστικό χώρο προϋποθέτουν ότι διαφορετικά επιστημονικά στοιχεία (π.χ. οικονομικά, κοινωνικά, φυσικά κ.λπ.) θα αποτελέσουν συνιστώσες της κοινής συνισταμένης του σχεδιασμού του κατάλληλου χώρου, που θα εξασφαλίζει αναβαθμισμένη ανθρώπινη διαβίωση και παράλληλα θα προστατεύει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Η επιβίωση και η εξέλιξη της πόλης επιτυγχάνονται με τον καθορισμό της θέσης, του δυναμικού, των αλληλεξαρτήσεων και

της χρονικής εξάρτησης κάθε λειτουργίας, ώστε αφενός να μην έρχονται σε σύγκρουση, αφετέρου να συμβάλουν κατά το βέλτιστο τρόπο στην εξυπηρέτηση του ανθρώπου και της κοινωνίας¹ (Αραβαντινός, 2007).

Η πολεοδομία, τόσο ως τέχνη όσο και ως επιστήμη, προϋποθέτει την ύπαρξη κανόνων, τους οποίους εφόσον ακολουθήσει το κοινωνικό σύνολο, θα υλοποιήσει στο χώρο το όραμά του για την «πόλη» του (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2003: 47).

1.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Κατά το Χαϊνταρλή (2010), ως δίκαιο της πολεοδομίας θα μπορούσε να οριστεί το σύνολο των νομικών ρυθμίσεων και θεσμών που σχετίζονται με τον έλεγχο, το σχεδιασμό και γενικότερα την οργάνωση της αστικής ανάπτυξης. Ο Χορομίδης (2002: 9) υποστηρίζει ότι, ως δίκαιο πολεοδομικό, ή ορθότερα οικιστικό με τη στενή έννοια, πρέπει να θεωρήσουμε τους κανόνες που αφορούν τον οικιστικό σχεδιασμό στο χώρο, ενώ κατά τον ίδιο, το πολεοδομικό δίκαιο διακρίνεται σε δύο βασικούς τομείς:

α) αυτόν που έχει ως αντικείμενο το σχεδιασμό της χρήσης της γης, κοινόχρηστης, κοινωφελούς και οικοδομήσιμης μέσα στο χώρο της πόλης (ή ορθότερα στο χώρο της οικιστικής περιοχής), τον τρόπο και τη διαδικασία απόκτησης και διευθέτησης της γης για τους οικιστικούς σκοπούς και

β) εκείνον που έχει ως αντικείμενο το κτίσμα, τον τρόπο κατασκευής του, το υλικό του, τη θέση του, την επιφάνειά του, τον όγκο του, την ασφάλεια, την υγιεινή, την αισθητική κλπ. του κτίσματος, δηλαδή τους όρους και περιορισμούς ως προς τη δόμηση (κτιριοδομία).

Η Τζίκα – Χατζοπούλου (2003) υποστηρίζει ότι το πολεοδομικό δίκαιο θέτει κανόνες², οι οποίοι διέπουν τον προγραμματισμό και το σχεδιασμό των πόλεων, και γενικότερα του αστικού χώρου, και προσδιορίζει τα μέσα και τους φορείς για τη άσκηση της πολεοδομικής πολιτικής.

¹ Ο Ιππόδαμος ο Μιλήσιος αναφέρθηκε στην ιδανική πόλη, η οποία για να είναι λειτουργική και να εξυπηρετεί τον πολίτη θα πρέπει να δομείται με συγκεκριμένο σχέδιο και να έχει συγκεκριμένο αριθμό πολιτών.

² Κατά τη Τζίκα – Χατζοπούλου (2003) οι κανόνες που συνθέτουν το πολεοδομικό δίκαιο διακρίνονται στους κανονιστικούς ή ρυθμιστικούς οι οποίοι δίνουν το πλαίσιο και θέτουν τους όρους της πολεοδομικής διαμόρφωσης των οικισμών και ρυθμίζουν τη δόμηση και την οικονομική εκμετάλλευσή τους και στους επεμβατικούς, οι οποίοι ρυθμίζουν την ενεργό συμμετοχή και την παρέμβαση του κράτους στη διευθέτηση του χώρου και αποσκοπεί στην ανάπτυξη ή ανάπλαση μιας περιοχής.

Αντικείμενο της πολεοδομικής πολιτικής είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, δηλαδή ο προγραμματισμός και σχεδιασμός της πόλης ή του οικισμού, με τη συντονισμένη στο χώρο και στο χρόνο ανάπτυξη και συγκρότησή τους ως κοινωνικής, οικονομικής και τεχνολογικής οντότητας.

Ωστόσο, δύναται σήμερα ο όρος «πολεοδομία» να εκφράσει την ουσία ενός επιστημονικού κλάδου, που περικλείει τόσο πολλά πέρα από τη «δόμηση» της πόλης (Αραβαντινός, 2007); Ανταποκρίνεται σήμερα ο όρος «δίκαιο της πολεοδομίας» στην ευρύτητα που έχουν προσλάβει οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, δεδομένης της άποψης ότι ο όρος «πολεοδομία» παραπέμπει αποκλειστικά είτε στην πόλη είτε στη δόμηση εντός αυτής (Χαϊνταρλής, 2012: 4);

Ο Αραβαντινός (2007) πιστεύει ότι ο όρος «πολιτική», τουλάχιστον ετυμολογικά, αρμόζει περισσότερο στην επιστήμη που αναφέρεται στην πόλη, ενώ και ο όρος «αστικός» θα απάλλασσε τον επιστημονικό κόσμο από ορισμένες εννοιολογικές συγχύσεις. Ο Κ. Δοξιάδης εισήγαγε τον όρο «οικιστική» για να αποδώσει την «επιστήμη των ανθρώπινων οικισμών» ενώ ο Α. Λαγόπουλος ονομάζει «πολεολογία» τη θεωρία της πόλης, σε αντιδιαστολή με την «πολεοδομία» που είναι ο σχεδιασμός του οικιστικού χώρου και η εφαρμογή του (Αραβαντινός, 2007: 43). Κατά το Χαϊνταρλή (2012) ωστόσο, η καθολική επικράτηση των όρων «πολεοδομία» και «δίκαιο της πολεοδομίας» μέσα στο χρόνο, δεν αφήνει περιθώρια για την αναζήτηση και επικράτηση μια άλλης ορολογίας. Πόσο μάλλον δε, όταν η επικράτηση του όρου «πολεοδομία» έχει τις ρίζες τόσο στον λατινικό όρο *urbis* που δεν ταυτίζεται απόλυτα με την έννοια της σημερινής πόλης, όσο και το κυριότερο στη συνεκδοχική ταύτισή του από τη θεωρία με την έννοια του πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία έχει ευρύτερο περιεχόμενο και παραπέμπει ευθέως σε σχεδιασμό χρήσεων γης.

Τέλος, οι Οικονόμου και Καββαδά (2010) υποστηρίζουν ότι οι μηχανισμοί του πολεοδομικού δικαίου, εκτός των άλλων, έχουν ένα περιεχόμενο και ένα ενδιαφέρον οικονομικής φύσεως, που προκύπτει από την ίδια την κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα³.

³ Αυτοί οι μηχανισμοί καθορίζουν για παράδειγμα αν ένα χώρος θα χωροθετηθεί ως κατάλληλος για την άσκηση οικονομικών δραστηριοτήτων ή όχι, και σε περίπτωση κατάφασης και ποιων.

1.3. ΣΧΕΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Πριν αναφερθούμε στα εργαλεία του πολεοδομικού σχεδιασμού και στην εξέλιξή τους στη χώρα μας, θα ήταν φρόνιμο να εξετάσουμε τη σχέση μεταξύ του χωροταξικού και του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ο χωροταξικός και ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελούν τα δύο επίπεδα ενός συνολικότερου σχεδιασμού του χώρου, τον οποίο αποκαλούμε σχηματικά χωρικό σχεδιασμό (Βεζυριαννίδου, 2014: 17). Σύμφωνα δε με τον ορισμό του άρθρου 1 του νόμου 4447/2016, ως «Σύστημα χωρικού σχεδιασμού» νοείται το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων που περιγράφονται στα άρθρα 5, 6, 7, 8 και 10 του νόμου 4447/2016, ήτοι των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων και των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους.

Η χωροταξία αναφέρεται σε ευρύτερες γεωγραφικές περιοχές (π.χ. περιφέρειες) ή και στο σύνολο του εθνικού χώρου, όπως και στην ένταξη του εθνικού χώρου σε ευρύτερα διεθνή σύνολα. Ως εκ τούτου ο χωροταξικός σχεδιασμός έχει ευρύτερους και γενικότερους στόχους και θέτει γενικές κατευθύνσεις, χωρίς δεσμευτικές λεπτομέρειες για τις κατώτερες κλίμακες παρέμβασης (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003: 48).

Αντίθετα ο πολεοδομικός σχεδιασμός αφορά μικρότερες γεωγραφικές περιοχές, για τις οποίες εξειδικεύει τις χωροταξικές επιλογές (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003) και καλείται να τις εφαρμόσει.

Συνεπώς, διαπιστώνεται η ύπαρξη ιεραρχικής σχέσης μεταξύ των εργαλείων χωρικού σχεδιασμού (Χαϊνταρλής, 2012). Σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο (2002: 283) σε μια άρτια και πλήρη μορφή σχεδιασμού το ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού (χωροταξικός σχεδιασμός) αποτελεί το πλαίσιο και την κατευθυντήρια οδηγία για το αμέσως κατώτερο επίπεδο (πολεοδομικός σχεδιασμός) και, για αυτό το λόγο, μεταξύ των σχεδίων υπάρχει και η σχέση μεταξύ ειδικού και γενικού. Το κάθε επίπεδο έχει ειδικότερο περιεχόμενο σε σχέση με το αμέσως ανώτερο επίπεδο⁴. Ο Χαϊνταρλής (2012: 3) υποστηρίζει ότι η ως άνω ιεραρχική σχέση οφείλει να μεταφράζεται σε γενική υποχρέωση των ρυθμίσεων των υποκείμενων από χωρική άποψη νομικών εργαλείων να

⁴ Ο Χριστοφιλόπουλος (2002: 284) παραθέτει το περιεχόμενο ενός πλήρους σχεδιασμού με σαφή ιεράρχηση των εργαλείων του χωρικού σχεδιασμού.

εξειδικεύουν και να συμπληρώνουν τις ρυθμίσεις των υπερκείμενων⁵ και βεβαίως να εναρμονίζονται με αυτές.

Η αποδοχή της σχέσης ιεράρχησης είναι ιδιαίτερα σημαντική, ενώ η παράλειψή της έχει οδηγήσει σε αποτυχημένες προσπάθειες σποραδικών και μεμονωμένων παρεμβάσεων (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003, σελ. 49).

1.4. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι κυριότερες πηγές του πολεοδομικού δικαίου, μέσω των οποίων εκφράστηκε η τάση της ελληνικής πολιτείας για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, είναι το Σύνταγμα, οι νόμοι, οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί για την εφαρμογή τους ή κατ' εξουσιοδότησή τους (πχ βασιλικά, νομοθετικά και προεδρικά διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις) και η νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και κυρίως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ).

Σήμερα, τα επίπεδα του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας έχουν αποκρυσταλλωθεί. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα⁶:

- α) το πρώτο επίπεδο περιλαμβάνει τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και Ειδικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία αντικαθιστούν το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) και Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και
- β) το δεύτερο επίπεδο περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής, το οποίο συντίθεται από το Πολεοδομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής, αντικαθιστώντας την Πολεοδομική Μελέτη και την Πράξη Εφαρμογής.

Με μία πρώτη ανάγνωση, ο νόμος 4447/2016 κατατάσσει τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού σχεδιασμού (ήτοι πολεοδομικού σχεδιασμού).

⁵ Για παράδειγμα, η Τζίκα – Χατζοπούλου (2003) θεωρεί ο τόπος και η μορφή έκφρασης των γενικότερων στόχων του χωροταξικού σχεδιασμού παραμένουν σε ένα αρκετά αφηρημένο επίπεδο.

⁶ Άρθρο 2 παράγραφος 2 του νόμου 4447/2016 «Στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται:

α) Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α., β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.

3. Στο δεύτερο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου.

Εκτός του άρθρου 2, η ως άνω πεποίθηση προκύπτει και από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 8 παράγραφος 3 «3. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορεί να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 5».

Ωστόσο διατυπώνεται η άποψη ότι τα ΕΧΣ κατά πλάσμα δικαίου εντάσσονται από το νομοθέτη στο ίδιο επίπεδο με τα ΤΧΣ. Η άποψη αυτή θεμελιώνεται στη διαφορετική διατύπωση του άρθρου 8 παράγραφος 3 του νόμου 4447/2016 από αυτή του άρθρου 8 παράγραφος 2 του νόμου 4269/2014. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την πιο αυστηρή διατύπωση του άρθρου 8 παράγραφος 2 του νόμου 4269/2014 «2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια». Από τη γραμματική ερμηνεία της διάταξης, η οποία έχει ήδη καταργηθεί, προέκυπτε σαφώς η επιθυμία του νομοθέτη να εντάξει τα ΕΧΣ στο ίδιο επίπεδο με τα ΤΧΣ. Ωστόσο, η νέα διατύπωση, η οποία δεν περιλαμβάνει τον όρο ιεραρχικά, απαλείφει κατά την ως άνω άποψη την αυστηρότητα της αρχικής διατύπωσης, και θεμελιώνει την άποψη ότι ο νομοθέτης, έστω και διακριτικά, επιθυμεί να εντάξει σε διαφορετικό επίπεδο τα ΕΧΣ από τα ΤΧΣ. Επιπροσθέτως, η έγκριση ενός ΕΧΣ το οποίο τροποποιεί τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, προϋποθέτει την τροποποίηση του προγενέστερου ΤΧΣ (ή ΖΟΕ) και τυχόν ισχυουσών για την περιοχή του σχεδίου γενικών και ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων, ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης. Για την τροποποίηση αυτή προβλέπεται συγκεκριμένη εξειδικευμένη διαδικασία έγκρισης, η οποία δεν προβλεπόταν στον προηγούμενο νόμο, ενισχύοντας τη σχέση εξάρτησης των ΕΧΣ από τα ΤΧΣ και κατ' επέκταση την ανώτερη ιεραρχικά θέση των ΤΧΣ έναντι των ΕΧΣ, κατά την ως άνω άποψη.

Φυσικά, και ανεξάρτητα από τη συνεχή νομοθέτηση, ανάμεσα στα δύο επίπεδα υπάρχει ξεκάθαρη ιεραρχική σχέση, υπό την έννοια ότι οι κατευθυντήριες γραμμές του πρώτου επιπέδου δεσμεύουν τη διοίκηση κατά το σχεδιασμό του δεύτερου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως και αν ονομάζονται τα εργαλεία του. Μάλιστα ο Χριστοφίλοπουλος (2002) υποστηρίζει πως οι κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου ήταν δεσμευτικές για τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και/ή τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που έχουν εκπονηθεί στην περιοχή του, παρά

το γεγονός ότι θεωρητικά, τα σχέδια αυτά, βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ωστόσο, μέχρι την αποκρυστάλλωση αυτή, υπήρξε μια μακρά πορεία μέσα στο χρόνο, η οποία μπορεί να διακριθεί σε τρεις (Μέλισσας, 2002) ή τέσσερις περιόδους (Αραβαντινός, 2007), πορεία την οποία θα επιχειρήσω να αποτυπώσω κάτωθι.

1.4.1. ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1828 - 1923

Η δεκαετία 1833 – 1843 αποτελεί κατά την Καυκούλα (2002) την πιο γόνιμη περίοδο για την ελληνική πολεοδομία από πλευράς σχεδίων⁷ και νομοθεσίας. Το νεοσύστατο ελληνικό κράτος, βασίστηκε για την ανασυγκρότηση των πόλεων στις ιδέες της τάξης, της υγιεινής και της λειτουργικότητας (Χαστάογλου, 2007). Το βδ/15.5.1835⁸ «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» είναι ο θεμέλιος λίθος της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας του 19^{ου} αιώνα και μένει σε ισχύ έως το 1923. Το διάταγμα ασχολείται ενδεικτικά:

- α) με τη θέση του νέου οικισμού, σύμφωνα με τη διαθεσιμότητα αγροτικών προϊόντων, τις επικοινωνίες, το υγιεινό κλίμα και την καταλληλότητα του εδάφους για οικοδόμηση,
- β) την εξασφάλιση υποδομών,
- γ) τη χωροθέτηση αστικών χρήσεων στη βάση της αμοιβαίας συμβατότητας και ειδικότερα την τοποθέτηση των κατοικιών μακριά από ιδρύματα όπως νοσοκομεία, φυλακές, βιομηχανίες κ.λπ. (Καυκούλα, 2002: 7).

Θα μπορούσε να λεχθεί, ότι από την ως άνω ενδεικτική αναφορά των στόχων του διατάγματος, προκύπτει μία πρώτη διάθεση της διοίκησης να εξαρτήσει την πολεοδομία από οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες, όπως πχ επιχειρώντας να χωροθετήσει τους νέους οικισμούς, σύμφωνα με τη διαθεσιμότητα αγροτικών προϊόντων ή τις επικοινωνίες.

Ωστόσο η προσπάθεια αυτή απέχει παρασάγγας από το να χαρακτηριστεί οργανωμένος πολεοδομικός σχεδιασμός, με τη έννοια της διάθεσης της διοίκησης να επιτύχει συντονισμένη στο χώρο και στο χρόνο ανάπτυξη και συγκρότηση των πόλεων και των οικισμών τους ως κοινωνικών και οικονομικών οντοτήτων. Κατά τους Αραβαντινό (2007) και Τζίκα – Χατζοπούλου (2003), τα πρώτα σχέδια εκπονήθηκαν

⁷ Ενδεικτικά αναφέρω τα ρυμοτομικά σχέδια της Πάτρας (1828), της Πύλου (1829), της Αθήνας (1830).

⁸ ΦΕΚ 19/Α/15.5.1835.

τελικά χωρίς να υπάρχουν νομικοί κανόνες που να καθορίζουν τις γενικές αρχές και τον τόπο και τη διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής τους, εν τη απουσία μάλιστα συγκροτημένου νομοθετικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού. Η «πολεοδομία» την περίοδο αυτή ταυτίζεται με τη Δόμηση⁹ (Αραβαντινός, 2007: 97). Αντικείμενο των ρυθμίσεων που θεσπίζονται είναι το κτίριο χωριστά και όχι ο οικισμός, ο οποίος δεν αντιμετωπίζεται ως αυτοτελής οντότητα (Χριστοφιλόπουλος, 2002: 45).

Βέβαια, σύμφωνα με το Νίκα (2010) το βδ/15.5.1835 έχει ιδιαίτερη ιστορική σημασία από άποψη νομοθετικής πρακτικής όχι μόνον γιατί εξακολουθούσε να διέπει για 90 σχεδόν χρόνια τη διεύθυνση και ανάπτυξη των πόλεων της χώρας, αλλά διότι τίθενται ορισμένοι στοιχειώδεις οικοδομικοί κανονισμοί, δηλαδή διακρίνει τη σύνθεση ενός πολύ πρώιμου και εμβρυώδους Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού.

1.4.2. ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1923 – δεκαετία 70'

Ο Αραβαντινός (2007) θεωρεί το έτος 1923, κατά το οποίο και ψηφίστηκε το νδ/17-8-1923¹⁰ «Περί σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», σταθμό¹² στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού στο ελληνικό κράτος, ενώ η Τζίκα – Χατζοπούλου (2003) χαρακτηρίζει το ως άνω νομοθέτημα πρωτοποριακό, όχι μόνο για την εποχή του, αλλά ακόμα και για σήμερα, δεδομένου ότι από τότε είχε προβλέψει την επεμβατική πολεοδομία και τη συμμετοχή των πολιτών.

Προς επίρρωση του ισχυρισμού αυτού, αναφέρω ότι ως πολεοδομικό κείμενο είναι εντελώς ανάλογο με τις αντίστοιχες νομοθεσίες ευρωπαϊκών κρατών (πχ Γαλλίας, Ελβετίας). Επιπρόσθετα, δημιουργεί την πεποίθηση για την κοινωνική προέλευση της υπεραξίας που προκύπτει κατά την πολεοδόμηση, η οποία διατρέχει όλη τη μεταπολεμική ευρωπαϊκή πολεοδομία και διαμορφώνει συγκεκριμένα εργαλεία περιορισμού των δικαιωμάτων της αστικής γαιοκτησίας (Καυκούλα, 2002: 82).

⁹ Μάλιστα κατά το Χριστοφιλόπουλο (2002: 46) η πολεοδομία, ως αυτοτελής επιστήμη είναι ανύπαρκτη και εφόσον περιορίζεται στη νομοθέτηση κάθε κτιρίου χωριστά ταυτίζεται με τη δόμηση (construction).

¹⁰ ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923.

¹¹ Ο Χριστοφιλόπουλος (1983) το χαρακτηρίζει από τις προοδευτικότερες πολεοδομικές νομοθεσίες της εποχής του.

¹² Μεταξύ των ετών 1923 και 1934 εκπονήθηκαν σχέδια για 34 ελληνικές πόλεις (Χαστάογλου, 2007).

Το διάταγμα του 1923 επιχείρησε να επιλύσει διαπιστωμένα προβλήματα της ελληνικής πόλης, ανάμεσα στα οποία εντοπίζεται «η αισχροκερδής εκμετάλλευσις¹³ της γης εις βάρος της παραγωγικής και της κανονικής των πόλεων ανάπτυξης». Η αναφορά στους όρους «εκμετάλλευσις», «παραγωγικής», «ανάπτυξης», καθιστά σαφή τον προσανατολισμό της διοίκησης να «πολεοδομεί» με όραμα τη μελλοντική ανάπτυξη και διαμόρφωση του χώρου, θέτοντας τις πρώτες βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003). Βέβαια διατυπώνεται και η αντίθετη άποψη αφού κατά τους Οικονόμου και Καββαδά (2010) το ως άνω διάταγμα, σε αντίθεση με τα μεταγενέστερα πολεοδομικά νομοθετήματα, δεν απαιτούσε γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το νδ/17-8-1923 θέτει ως όρο για την ανάπτυξη των πόλεων και του οικισμών του ελληνικού κράτους την ύπαρξη πολεοδομικού ή ρυμοτομικού σχεδίου ή σχεδίου πόλεως, ενώ η διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού (Χριστοφιλόπουλος, 2002) περιλαμβάνει την εκπόνηση, την έγκριση και την εφαρμογή του. Πρώτα γινόταν αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, με τη σύνταξη τοπογραφικού σχεδίου και τη συλλογική επεξεργασία διαφόρων στοιχείων της προς πολεοδόμηση περιοχής και, ακολούθως, με την εκπόνηση του σχεδίου πόλεως απεικονίζονταν οι οικοδομήσιμοι και οι κοινόχρηστοι χώροι και ετίθεντο οι όροι της πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής. Η εφαρμογή του σχεδίου πόλεως ανετίθετο στην τοπική αυτοδιοίκηση¹⁴. Συνεπώς, η επικράτεια χωρίστηκε σε τρεις διαφορετικές κατηγορίες περιοχών:

- α) περιοχές που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως, ήτοι διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο,
- β) περιοχές που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως, και στις οποίες η δόμηση είναι ουσιαστικά ανεξέλεγκτη¹⁵ και
- γ) περιοχές που προϋπήρχαν του νομοθετικού διατάγματος, δεν διαθέτουν εγκεκριμένο σχέδιο, αλλά δεν αντιμετωπίζονται ως περιοχές εκτός σχεδίου πόλης.

Ωστόσο, τα δομικά προβλήματα¹⁶ του νδ/17.8.1923, οι διαχρονικές στρεβλώσεις της ελληνικής διοίκησης (π.χ. επιλεκτική νομοθέτηση για την εξυπηρέτηση πελατειακών

¹³ Έως τότε, ο κύριος ενός ακινήτου μπορούσε να οικοδομήσει χωρίς πολεοδομικές δεσμεύσεις και είχε απεριόριστη εξουσία ανάπτυξης οποιασδήποτε χρήσης γης στο ακίνητο και στο ελεύθερα ανεγειρόμενο κτίριο (Μέλισσας, 2010),

¹⁴ Βουλή των Ελλήνων, Επιστημονική Υπηρεσία, Έκθεση Επί Του Νομοσχεδίου «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη»

¹⁵ Αραβαντινός, 2002: 98.

σχέσεων) καθώς και αθεράπευτες παθογένειες όπως η ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση, οδήγησαν σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο (2002) στην κακοποίηση ολόκληρου του ελληνικού χώρου.

1.4.3. ΠΕΡΙΟΔΟΣ δεκαετία 70' - 1982

Τη δεκαετία του 70' η ιδεολογία των επιστημών του χώρου εξελίσσεται με στόχο την ποιοτική προσέγγιση (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003: 30). Στο επίκεντρο τίθενται ποιοτικά χαρακτηριστικά του χώρου, τα οποία δίνουν έμφαση στην εξασφάλιση μίας ελάχιστης ποιότητας ζωής για τον πολίτη και στην προστασία του περιβάλλοντος.

Η ιδεολογία αυτή αποτυπώθηκε στο Σύνταγμα του 1975, το οποίο καθιερώνει το περιβάλλον ως έννομο αγαθό, ανάγει την ποιότητα ζωής σε νομική έννοια και υποχρεώνει το κράτος να την προστατεύει (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003: 31), και προβλέπει για πρώτη φορά δύο επίπεδα σχεδιασμού, το χωροταξικό και πολεοδομικό.

Στο σημαντικότερο νομοθέτημα της περιόδου, ήτοι στο νόμο 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», γίνεται πρώτη φορά αναφορά σε δύο επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού. Το πρώτο από αυτά είναι η «Γενική Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης» και το δεύτερο είναι οι «Πολεοδομικές Μελέτες των ζωνών οικιστικών περιοχών».

1.4.4. ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1982 – έως σήμερα

Ο ν. 1337/1983¹⁷ «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», αν και μεταβατικός, απέκτησε μόνιμο χαρακτήρα αποτελώντας για χρόνια το βασικό νομοθέτημα του πολεοδομικού σχεδιασμού (Αραβαντινός, 2007: 99), με τη συμβολή του στην πολεοδομική οργάνωση της χώρας να είναι κομβική και σημαντική¹⁸. Σημαντική καινοτομία του νόμου αυτού σύμφωνα με το Χορομίδη (2002) είναι η θέσπιση της υποχρεωτικής σύνταξης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

¹⁶ Ενδεικτικά, ο πολεοδομικός σχεδιασμός απείχε μακράν από το να χαρακτηριστεί ως ολοκληρωμένος σχεδιασμός, καθόσον αναφέρεται μόνο στο φυσικό χώρο, χωρίς να λαμβάνει τελικά υπόψη οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες (Χριστοφιλόπουλος, 2002).

¹⁷ Ο νόμος 1337/1983 ουσιαστικά αντικατέστησε το νόμο 947/1979.

¹⁸ Μέχρι την τροποποίησή του με το νόμο 2508/1997, πάνω από 300 δήμοι και κοινότητες απέκτησαν ΓΠΣ (Χριστοφιλόπουλος, 2002: 54).

Ο νόμος 1337/1983 καθιέρωσε με τη σειρά του δύο επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού. Το πρώτο επίπεδο είναι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο¹⁹ (ΓΠΣ), το οποίο καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις της πολεοδομικής οργάνωσης, και το δεύτερο είναι η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ), η οποία είναι λεπτομερέστερη από το ΓΠΣ και το εξειδικεύει. Η Πράξη Εφαρμογής, η οποία αναδείχθηκε στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), είναι εξίσου σημαντική μελέτη για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και απαραίτητη για την εφαρμογή της ΠΜ.

Ο νόμος 2508/1997 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας», τροποποίησε το νόμο 1337/1983, συμπληρώνοντας σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο (2002) το ήδη υπάρχον και ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

Βάσει του νόμου 2508/97, η οικιστική οργάνωση θα πρέπει να διέπεται από την αρχή της μέγιστης δυνατής οικονομίας οικιστικών επεκτάσεων, ο δε πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνος με τους όρους προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και με τη διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, θα πρέπει δε να στοχεύει κατά κύριο λόγο στη βελτίωση της λειτουργικότητας των οικισμών μέσω του θεσμού των Αναπλάσεων²⁰ (<http://www.ypeka.gr>).

Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος, όπου αυτό προβλέπεται και β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοιχτής πόλης για τον μη αστικό χώρο²¹. 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 μελέτες²².

¹⁹ Το ΓΠΣ μπορεί να παραλληλιστεί με τη «Γενική Μελέτη οικιστικής Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης» του νόμου 947/1979 (Αραβαντινός, 2007: 216).

²⁰ Ο θεσμός των αναπλάσεων, αν και πρωτοποριακός, αδρανοποιήθηκε και δεν εφαρμόστηκε ποτέ. Βέβαια στην παράγραφο 5.2.1 του νέου ΓΠΣ προβλέπεται μεταξύ άλλων "Μελέτη Ανάπλασης του Ν. 2508 για τα Παλαιά Βόλου, τα Προσφυγικά Ν. Ιωνίας, και το σύνολο του κέντρου Βόλου".

²¹ Καινοτομία του νόμου 2508/1997 είναι ότι επιχειρεί να κατοχυρώσει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και στις περιοχές του περιαστικού και εξωαστικού (αγροτικού) χώρου (Αραβαντινός, 2007).

²² Άρθρο 1 παράγραφος 3 του νόμου 2508/1997.

Ο νόμος 4269/2014 για τη «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη», επιχειρεί να εκσυγχρονίσει το πλαίσιο του Χωροταξικού και Πολεοδομικού σχεδιασμού, ώστε να ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες της χώρας, να θεραπεύει τις στρεβλώσεις και να άρει τις συγκρούσεις κανόνων που έχουν αναδειχθεί μετά την εφαρμογή του προηγούμενου πλαισίου και να διασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος, τους βέλτιστους κατά το δυνατόν όρους διαβίωσης του πληθυσμού και την οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας²³. Επιχειρείται επομένως η απλοποίηση, ο εξορθολογισμός και η ενίσχυση της αποτελεσματικότητας του συνολικού συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (Γιαννακούρου, 2015).

Το προτεινόμενο σύστημα Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού συντίθεται πλέον από δύο διακριτές κατηγορίες (τάξεις) χωρικών σχεδίων. Η πρώτη εξ αυτών έχει αμιγώς στρατηγικό χαρακτήρα και κατευθυντήριο περιεχόμενο (στρατηγικός σχεδιασμός), ενώ η δεύτερη έχει ρυθμιστικό χαρακτήρα (ρυθμιστικός σχεδιασμός).

Το νέο πλαίσιο εξειδικεύεται με κύριο γνώμονα:

- α) την ενσωμάτωση των νέων τεχνολογιών στη διαδικασία κατάρτισης, έγκρισης, παρακολούθησης και ενιαίας καταγραφής όλων των θεσμικών γραμμών της χώρας²⁴,
- β) την βάση για την κωδικοποίηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας για πρώτη φορά μετά το έτος 1999,
- γ) την μείωση του χρόνου ολοκλήρωσης των σχεδίων,
- δ) την αποφυγή συγκρούσεων και αλληλοεπικαλύψεων των επιπέδων σχεδιασμού που παρατηρήθηκε την προηγούμενη νομοθετική περίοδο,
- ε) την σαφή διάκριση των επιπέδων σχεδιασμού σε στρατηγικό και κανονιστικό επίπεδο,
- στ) την σαφή κατανομή αρμοδιοτήτων σύμφωνα με την νέα διοικητική διαίρεση της χώρας και την νομική θωράκιση των πράξεων της διοίκησης,

²³ ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ στο σχέδιο νόμου για τη «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη».

²⁴ Ως θεσμικές γραμμές νοείται ιδίως το σύνολο των γεωχωρικών δεδομένων της χώρας, τα οποία επηρεάζουν το ισχύον καθεστώς ιδιοκτησίας, δόμησης, εκμετάλλευσης ή και προστασίας της ακίνητης περιουσίας. Οι κύριες κατηγορίες των δεδομένων αυτών αφορούν: α) σε χωροταξικά – πολεοδομικά χαρακτηριστικά, β) σε περιοχές περιβαλλοντικής, πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και εθνικής προστασίας και γ) σε περιοχές καθορισμένες από λοιπές διοικητικές πράξεις σχετικά με τη γη, όπως απαλλοτριώσεις έργων υποδομής, αναδασμούς - διανομές, οριογραμμές αιγιαλού – παραλίας (άρθρο 11 του νόμου 4269/2014) το οποίο έχει ήδη καταργηθεί με το άρθρο 14 του νόμου 4447/2016.

- ζ) την ασφάλεια δικαίου ως βάση για την ορθή οικονομική ανάπτυξη της χώρας,
- η) την καταγραφή κοινών κανόνων και προδιαγραφών,
- θ) την ολοκλήρωση μέχρι το 2020 ενός ψηφιακού χάρτη της Ελλάδας όπου θα απεικονίζονται όλες οι θεσμικές γραμμές του δικαίου μας και την δημιουργία ανά Δήμο ψηφιακών σχεδίων με κάθε πληροφορία απαραίτητη για την έκδοση πράξεων της Διοίκησης.

Πλέον, ο πολεοδομικός σχεδιασμός μετονομάζεται σε ρυθμιστικό σχεδιασμό και περιλαμβάνει εκ νέου δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο²⁵ εντάσσονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ). Σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 1 του νόμου 4269/2014 «Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.». Σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφος 1 «Τα ΕΧΣ αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι περιοχές, ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας».

Στο δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού εντάσσονται πλέον τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 1 του νόμου 4269/2014 «1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, με το οποίο εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής». Συνεπώς, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής αποτελούν την εξειδίκευση, τεχνική και

²⁵ Άρθρο 8 παράγραφος 1 του νόμου 4269/2014 «Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια».

λεπτομερειακή εφαρμογή των υπερκειμένων επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και αποσκοπούν στην επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και την εξασφάλιση έγκαιρα της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών²⁶.

Ουσιαστικά, ο νόμος 4269/2014, δεν άλλαξε τη δομή και το περιεχόμενο²⁷ των ΓΠΣ και των ΣΧΟΟΑΠ του νόμου 1337/1983. Προχώρησε όμως στην αλλαγή του ονόματος των μελετών, ώστε όπου στην ισχύουσα νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης», νοείται, στο εξής, το αντίστοιχο Τοπικό Χωρικό Σχέδιο. Βέβαια η πιο σημαντική αλλαγή σε σχέση με τα διευρυμένα ΓΠΣ του νόμου 2508/1997 έγκειται στον τρόπο έγκρισης του ΓΧΣ, η οποία, σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 6 περίπτωση β, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, αντί με πράξη /απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ως προς το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, το οποίο αντικαθιστά ουσιαστικά την Πολεοδομική Μελέτη, αυτό εγκρίνεται πλέον από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας.

Πρόκειται δηλαδή για μια αντιστροφή του συστήματος των διοικητικών εγκρίσεων, όπως είχε καταστρωθεί με το προηγούμενο νομικό καθεστώς, όπου η πρώτη βαθμίδα των πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ) εγκρινόταν με αποφάσεις των οργάνων της κεντρικής ή αποκεντρωμένης κρατικής διοίκησης και η δεύτερη βαθμίδα, δηλαδή οι ΠΜ, με προεδρικά διατάγματα (Γιαννακούρου, 2015: 4).

Πριν προλάβει ωστόσο να εφαρμοσθεί, ο νόμος 4269/2014 καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε από το νόμο 4447/2016 με τίτλο «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Ο νόμος 4447/2016 μετονομάζει τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό σε Ρυθμιστικό Χωρικό Σχεδιασμό, με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και

²⁶ ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ στο σχέδιο νόμου για τη «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη».

²⁷ Μετάβαση μέσα στο χρόνο από τα ρυμοτομικά σχέδια του νδ/1923, στις Οικιστικές Περιοχές του νόμου 947/1979, στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του νόμου 1337/1983, στα από χωρική άποψη διευρυμένα ΓΠΣ του νόμου 2508/1997 και τέλος στα Τοπικά Χωρικά Σχέδια των νόμων 4269/2014 και 4447/2016.

την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παράγραφος 1 περίπτωση β του ως άνω νόμου, στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού.

Στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται:

- α) τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός ΟΤΑ,
- β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.

Στο δεύτερο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνουν το Πολεοδομικό Σχέδιο και Πράξη Εφαρμογής.

Συνεπώς, εργαλεία του πρώτου επιπέδου του Ρυθμιστικού Χωρικού Σχεδιασμού του νόμου 4447/2016 αποτελούν τα ΤΧΣ και τα ΕΧΣ κατά πλάσμα δικαίου, όπως ανέπτυξα και στο κεφάλαιο 1.4. της παρούσας, με την ίδια σχεδόν δομή και περιεχόμενο που είχαν και στο νόμο 4269/2014, ενώ εργαλείο του δεύτερου επιπέδου αποτελεί Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής.

1.5. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ

Ο σύγχρονος Βόλος είναι απότοκος μακράς οικιστικής παράδοσης, η οποία υπήρξε εντονότατη από τα προϊστορικά χρόνια στο μυχό του Παγασητικού. Το κέντρο βάρους της οικιστικής δραστηριότητας μετατοπιζόταν από εποχή σε εποχή, αλλά η συνέχεια της δεν διακόπηκε σχεδόν ποτέ και οι περίοδοι αστικής ακμής διαδεχόταν η μία την άλλη (Χαστάογλου, 2007: 12).

Η πόλη του Βόλου είναι χτισμένη με μέτωπο προς τον Παγασητικό κόλπο. Βορειοανατολικά εκτείνεται έως τους πρόποδες του Πηλίου, το οποίο οριοθετεί κατά κάποιον τρόπο την επέκταση της πόλης προς εκείνη την κατεύθυνση, νότια υπάρχει η ακτογραμμή, η οποία επί αιώνες διαδραμάτισε σημαίνοντα ρόλο στην ανάπτυξη της πόλης και της ευρύτερης περιοχής και δυτικά εκτείνονται πεδινές περιοχές οι οποίες αποτελούν τμήμα της πεδιάδας της Θεσσαλίας.

Δύο χρόνια μετά την απελευθέρωση της Θεσσαλίας, με το βασιλικό διάταγμα της 31.3.1883 (ΦΕΚ 126), ιδρύθηκε ο δήμος Παγασών, ο προπομπός κατά μία έννοια του σημερινού δήμου Βόλου²⁸. Η προσάρτηση της πόλης στο ελληνικό κράτος (Χαστάογλου, 2007: 48) συνέπεσε με την περίοδο διακυβέρνησης Τρικούπη, η οποία χαρακτηρίζεται από μεγαλόπνοα έργα, με σκοπό την ταχεία ανάπτυξη και ανασυγκρότηση της χώρας.

Λίγους μόνο μήνες μετά την προσάρτηση, εγκρίθηκε το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης του Βόλου, το οποίο ήταν το πρώτο που εκπονήθηκε για θεσσαλική πόλη και καθόρισε την εξέλιξη της πόλης σε όλη την περίοδο του μεσοπολέμου (Χαστάογλου, 2007: 54). Το σχέδιο ενοποιούσε τις δύο²⁹ πόλεις, τις οποίες χώριζε αδόμητη έκταση, ομογενοποιούσε τον αστικό ιστό, εξορθολογίριζε τις χαράξεις των δρόμων και διευκόλυνε την κυκλοφορία και την οικοδόμηση. Ωστόσο, παρά τις προφανείς καινοτομίες του, το σχέδιο αποδείχθηκε τελείως ανεπαρκές, αδυνατώντας να προωθήσει και να υποδεχθεί την επερχόμενη ανάπτυξη της πόλης (Χαστάογλου, 2007: 55). Επιπροσθέτως, ο αστικός χώρος οργανώθηκε, όχι βάσει του σχεδίου, αλλά βάσει της δυναμικής της οικονομικής ανάπτυξης, η οποία επέβαλε τη δική της λειτουργική και κοινωνική ιδιοποίηση του χώρου (Χαστάογλου, 2007).

Το 1922 έλαβε χώρα η εθνική καταστροφή του μικρασιατικού και ποντιακού ελληνισμού. Χιλιάδες πρόσφυγες (σχεδόν ενάμισι εκατομμύριο) κατέφθασαν στον ελλαδικό χώρο και μετάγγισαν τις ελληνικές πόλεις με νέο αίμα. Η πόλη του Βόλου είναι η μόνη εκ των θεσσαλικών πόλεων, που δέχτηκε υπέρογκο αριθμό προσφύγων αναλογικά με τον πληθυσμό της³⁰. Η στέγαση των προσφύγων συγκρότησε το πρώτο πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας στην πόλη και είχε ως επακόλουθο την απότομη επέκταση του αστικού χώρου, για πρώτη φορά, δυτικά του φυσικού ορίου του Κραυσίδαωνα χειμάρρου, με αποτέλεσμα τη δημιουργία του συνοικισμού της Νέας Ιωνίας, ο οποίος αποτέλεσε τον πυρήνα της μεταπολεμικής οικιστικής διάχυσης στα βόρεια της πόλης (Χαστάογλου, 2007: 81).

Με το νδ/17-8-1923 (ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923) προσαρμόστηκε το σχέδιο πόλης στα νέα οικιστικά και θεσμικά πλαίσια. Το σχέδιο της ανατολικής επέκτασης (άνωθεν της

²⁸ Ο δήμος συγκροτούνταν από την πόλη του Βόλου και το φρούριο του Βόλου, το Διμήνι, τον Κάκαβο, τα Μελισσάτικα, τις Καλύβες αλυκής και το Παλιούρι (ΦΕΚ 126/Α/1883).

²⁹ Το έτος 1841 θεωρείται η αφετηρία ίδρυσης της νέας πόλης, ανατολικά του κάστρου, ως αποτέλεσμα του αιτήματος Ελλήνων εμπόρων (Θετταλομάγνητες και λοιποί) προς την Πύλη να συνοικισθούν εκεί και να αναγείρουν νέα πόλη (Χαστάογλου, 2007).

³⁰ Αναλογία σχεδόν 29% επί του πληθυσμού του (Χαστάογλου, 2007: 80).

οδού Αναλήψεως και, για πλάτος τριών οικοδομικών τετραγώνων και μετά την οδό Φιλίππου Ιωάννου έως τον Άναυρο) εγκρίθηκε το έτος 1926 και τροποποιήθηκε το έτος 1927, ενώ το σχέδιο της νοτιοδυτικής επέκτασης νοτιοδυτικά της οδού Αναπαύσεως, από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου, μέχρι το χειμάρρο Κραυσίδαωνα και τη θάλασσα) εγκρίθηκε το έτος 1927. Το αυτό έτος ο Δήμος αποφάσισε την ένταξη στο σχέδιο των ήδη οικοδομημένων τμημάτων του συνοικισμού της Νέας Ιωνίας. Ωστόσο, λόγω διαμαρτυριών και αντιδράσεων, το ρυμοτομικό σχέδιο αναθεωρήθηκε, οριοθετώντας την έκταση του αστικού χώρου μεταξύ των χειμάρρων Αναύρου και Κραυσίδαωνα και βόρεια μέχρι τις οδούς Εθνικής Αντιστάσεως και Στρατηγού Μακρυγιάννη, καταλαμβάνοντας έκταση 331,3 εκταρίων, από τα οποία τα 104,7 εκτάρια αποτελούσαν τις νέες επεκτάσεις. Και σε αυτή την περίπτωση ο σχεδιασμός δεν απέδωσε τα αναμενόμενα. Η Χαστάογλου (2007: 93) υποστηρίζει ότι το ρυμοτομικό σχέδιο συρρικνώθηκε σε απλό τοπογραφικό διάγραμμα και περιορίστηκε στην απλή επέκταση του ιστού των οικοδομικών τετραγώνων στην περίμετρο της υφιστάμενης πόλης, αποδίδοντας ουσιαστικά και πάλι στις ιδιωτικές ιδιοκτησίες την υπεραξία που προέκυψε από την πολεοδόμηση.

Τη δεκαετία του 50'η πόλη του Βόλου έπεσε θύμα αλληπάλληλων ισχυρών καταστρεπτικών σεισμών. Με το βδ/11.6.1956³¹ εγκρίθηκε η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης του Βόλου, με την ένταξη στο σχέδιο πόλης των συνοικιών Νεάπολης, Αγίων Αναργύρων, Χιλιαδούς, Καλλιθέας, Καραγάτς και Νέας Δημητριάδας, εγκρίθηκε η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου της Νέας Ιωνίας και καθορίστηκαν τα ελάχιστα όρια επιφάνειας και διαστάσεων των οικοπέδων της πόλης του Βόλου. Σε αυτή τη δύσκολη για την πόλη περίπτωση, δεν υπήρξε κανένας απολύτως πολεοδομικός σχεδιασμός για το μέλλον της πόλης, την προοπτική της βιομηχανίας της, την ανάπτυξη των ζωτικών μεταφορικών υποδομών, τον έλεγχο των χρήσεων γης και την πρόβλεψη χώρων για κοινωφελείς σκοπούς (Χαστάογλου, 2007: 172). Συνεπώς, οι καταστροφικοί σεισμοί, αντί να αντιμετωπιστούν ως ευκαιρία σχεδιασμού μιας σύγχρονης πόλης, λόγω και της συσσωρευμένης εμπειρίας των προηγούμενων αποτυχημένων εγχειρημάτων, αντιμετωπίστηκαν, όπως δυστυχώς συχνά συμβαίνει στη χώρα μας, επιπόλαια και ευκαιριακά, δίνοντας προτεραιότητα σε βασικές τεχνικές υποδομές, υποβαθμίζοντας την ανάγκη σχεδιασμού.

³¹ ΦΕΚ 144/Α/23.6.1956.

Το έτος 1985³², στο πλαίσιο του νόμου 1337/1983, εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βόλου, το οποίο εν συνεχεία τροποποιήθηκε το έτος 1987³³ και αναθεωρήθηκε το έτος 1992³⁴. Βασικός στόχος και προτεραιότητα του ΓΠΣ ήταν η ποιότητα του αστικού χώρου, με:

- α) την τόνωση των περιφερειακών οικισμών με λειτουργίες τοπικού³⁵ χαρακτήρα (τοπικά κέντρα),
- β) την οργάνωση παραλιακών ζωνών (π.χ. παραλία Αναύρου, κοινότητα Αγριάς) για την αναψυχή των κατοίκων,
- γ) τη δημιουργία ζώνης πρασίνου νότια της Νεάπολης και πολιτιστικού άλσους στη Νέα Ιωνία,
- δ) την αποκατάσταση του τοπίου στο λόφο της Γορίτσας, με φύτευση και ένταξη εγκαταστάσεων αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων,
- ε) τη χωροθέτηση των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και τη δημιουργία ελεύθερων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων.

Με το ΓΠΣ καθορίστηκαν ζώνες οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών, με σκοπό την αναβάθμιση και οικονομική και κοινωνική ανάταση παραμελημένων και υποβαθμισμένων περιοχών, όπως η περιοχή των Παλαιών και η περιοχή του ιστορικού κέντρου του Βόλου. Σύμφωνα με το Χορομίδη (2002), ως κίνητρα θα μπορούσαν να θεωρηθούν η ενίσχυση οικιστικών Προγραμμάτων από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και τα Ταχυδρομικά Ταμιευτήρια, οι φορολογικές απαλλαγές για τις εκούσιες μεταβιβάσεις ακινήτων, τις συμβάσεις ανάθεσης έργων, την έκδοση αδειών οικοδομής κ.λπ.

Ο διαχωρισμός της πόλης σε 16 πολεοδομικές ενότητες³⁶ και ο καθορισμός ζωνών κινήτρων για την δημιουργία τοπικών πολεοδομικών κέντρων, φαίνεται ότι δεν έχει

³² ΦΕΚ 566/Δ/31-10-1985 «Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας (Νέα Ιωνία, Μελισσιάτικα, Φυτόκο), και κοινοτήτων Αγριάς, Ανακασιάς (Ανακασιά, Κήπια), Άνω Βόλου (Άνω Βόλος, Ιωλκός), Δημινίου, Άλλης Μεριάς (Άλλη Μεριά, Γορίτσα) και Αγίου Ονουφρίου.

³³ ΦΕΚ 718/Δ/31-07-1987.

³⁴ ΦΕΚ 403/Δ/27-4-1993.

³⁵ Το μονοκεντρικό μοντέλο δεν παρουσιάζει λειτουργικά προβλήματα, μέχρι και τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, όταν η ανοικοδόμηση των πόλεων εκδηλωνόταν ήδη με δυναμισμό (Καραδήμου – Γερολύμπου, Α. και Παπαμίχως, Μ., 2004: 4).

³⁶ ΦΕΚ 566/Δ/31-10-1985 «1. Ν. Παγασές – Αϊβαλιώτικα, 2. Νεάπολη - Αγ. Ανάργυροι – Διμήνι, 3. Παλαιά - Οξυγόνο - Εφτά Πλατάνια, 4. Μεταμόρφωση - Αγ. Νικόλαος – Ανάληψη, 5. Αγ. Κων/νος, 6. Χίλιαδου – Μοσχάτο, 7. Αγ. Βασίλειος – Καλλιθέα, 8. Καραγάτς – Ιωλκός - Άλλη Μεριά, 9. Ν. Δημητριάδα- Γορίτσα, 10. Αγ. Γεώργιος - Εργατικά - Αγ. Παρασκευή, 11.

επιτευχθεί, με αποτέλεσμα το ιστορικό κέντρο να συγκεντρώνει τις περισσότερες και σημαντικότερες λειτουργίες. Το πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου απαρτίζεται μεν από διάφορα δορυφορικά τοπικά κέντρα, συχνά πολλαπλών χρήσεων, αλλά κυρίως κατοικίας. Συνεπώς, επειδή τα τοπικά κέντρα δεν παρουσιάζουν κάποια ιδιαίτερη εξειδίκευση χρήσης, υφίσταται άμεση εξάρτηση τους από το ιστορικό κέντρο της πόλης, και η επιδιωκόμενη πολυκεντρικότητα παραμένει ανεδαφική.

Πρόσφατα εγκρίθηκε η Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Βόλου, και έγινε νόμος με το ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/4-11-2016, η ανάλυση του οποίου περιλαμβάνεται στο κεφάλαιο 2 της παρούσας.

Ευαγγελίστρια, 12. Πέτρου και Παύλου, 13. Αγ. Σπυρίδωνας – Μελισσάτικα, 14. Αγ. Βαρβάρα – Φυτόκο - Αγ. Νεκτάριος, 15. Αγριά, 16. Οικισμοί Β. Πηλίου (Άγιος Ονούφριος – Ανακασιά - Άνω Βόλος - Άλλη Μεριά)».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΟΛΟΥ

2.1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο 1.4.3. της παρούσας εργασίας, μέχρι το 1979 το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα περιελάμβανε μόνο ένα επίπεδο μελέτης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. του 1923 ή άλλων ειδικών νομικών πλαισίων. Για πρώτη φορά καθορίστηκαν περισσότερα επίπεδα μελέτης με το νόμο 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», ο οποίος προέβλεψε δύο ιεραρχημένα διαδοχικά σχέδια: τη «μελέτη της οικιστικής αναπτύξεως ή αναμορφώσεως», με την οποία θα γινόταν η αναγνώριση της καταλληλότητας μιας περιοχής για πολεοδόμηση, και την «πολεοδομική μελέτη», η οποία θα κάλυπτε το λεπτομερή σχεδιασμό της περιοχής.

Με το νόμο 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» θεσμοθετείται για πρώτη φορά η έννοια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, το οποίο κατά τον Χριστοφίλοπουλο (2002) αποτελεί χωρικό σχεδιασμό μικρής κλίμακας³⁷ και εισάγεται³⁸ στην ελληνική πολεοδομία η έννοια των δύο επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού, με πρώτο επίπεδο το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) το οποίο καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις της πολεοδομικής οργάνωσης και με δεύτερο επίπεδο την Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ), η οποία είναι λεπτομερέστερη από το ΓΠΣ και το εξειδικεύει.

Ποια ήταν όμως η ανάγκη που οδήγησε στην καθιέρωση των επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού.

Την εποχή εκείνη, είχε γίνει αποδεκτό και κατανοητό από το επιστημονικό και πολιτικό προσωπικό της χώρας ότι το ν.δ. του 1923, το οποίο διεπόταν από τις λειτουργικές και αισθητικές ανάγκες της Ευρώπης του τέλους του 19^{ου} και των αρχών του 20^{ου} αιώνα, ήτοι μιας Ευρώπης παλαιάς, η οποία επιχειρούσε πλέον μέσω της Ένωσης (ΕΟΚ) να αφήσει δια παντός πίσω της τους δύο καταστρεπτικούς παγκοσμίους πολέμους και να στοχεύσει σε ένα μέλλον δημιουργικό, παραγωγικό και δυναμικό, ήταν πλέον ανεπαρκές και αναχρονιστικό, μη ανταποκρινόμενο στις πολεοδομικές και οικιστικές ανάγκες της εποχής και στις σύγχρονες αντιλήψεις για την οργάνωση και ολοκλήρωση των οικιστικών περιοχών³⁹.

³⁷ Σε σχέση φυσικά με το χωροταξικό σχεδιασμό που αφορά σε ευρύτερη κλίμακα.

³⁸ Όχι για πρώτη φορά, νόμος 747/1979.

³⁹ Για παράδειγμα με τη δημιουργία των αναγκαίων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Τα προβλήματα που είχαν συσσωρευτεί και έχρηζαν αντιμετώπισης με ένα οργανωμένο νομοπαρασκευαστικό εγχείρημα ήταν συνοπτικά⁴⁰:

- 1) η γενική υποβάθμιση των πόλεων μέσα από την αλλοίωση και την υπερεκμετάλλευση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, τη σταδιακή εξαφάνιση της γειτονιάς ως κοινωνικού χώρου και χώρου διαβίωσης, τις ασφυκτικές πυκνότητες, την πολυκατοικιοποίηση, την έλλειψη κοινωνικής και τεχνικής υποδομής,
- 2) η κληρονομιά τεράστιων εκτάσεων αυθαίρετης δόμησης στον άμεσο περιαστικό χώρο⁴¹, έξω από τα όρια του επίσημου σχεδίου πόλεως,
- 3) η κατάτμηση της γης σε μεγάλη έκταση και η διάσπαρτη αυθαίρετη δόμηση, με τη μέθοδο των «αγροτεμαχίων», μέσω τη οποίας οικοπεδοποιούνται και καταστρέφονται τεράστιες εκτάσεις γης, αυξάνεται πλαστά η αξία της γης και προάγεται η αυθαίρετη δόμηση⁴²,
- 4) η αδυναμία εφαρμογής εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως,
- 5) το συγκεχυμένο πολεοδομικό καθεστώς στους μικρότερους οικισμούς, από τους οποίους οι προ του 1923 και οι νεώτεροι βρίσκονταν σε οικοδομικό αδιέξοδο από άποψη όρων δόμησης και ρυμοτομίας,
- 6) η αδυναμία απόκτησης νόμιμης οικοδομήσιμης γης, η οποία και οδήγησε αναπόφευκτα στην ανεξέλεγκτη αυθαίρετη δόμηση.

Τα αίτια για τη δημιουργία της ζοφερής αυτής κατάστασης αποδίδονται:

- 1) Στις παθογένειες του ελληνικού πολιτικού συστήματος και του πελατειακού κράτους που διαπνέονται διαχρονικά από καιροσκοπισμό και οπορτουνιστικές τάσεις, με συνέπεια:
 - α) την παντελή έλλειψη αναπτυξιακού προγραμματισμού σε επίπεδο χώρας, με αποτέλεσμα την εγκατάλειψη της αγροτικής γης και τους πρωτογενείς τομείς παραγωγής, με επακόλουθο της κατάρρευση του αγροτικού οικιστικού χώρου και τη απότομη και αφόρητη οικιστική πίεση στις αστικές περιοχές,
 - β) την ανάληψη πολεοδομικών πρωτοβουλιών από το εμπορευματικό κύκλωμα της οικοδομής και της κερδοσκοπίας της γης, με σκοπό της ιδιοποίηση κάθε αύξησης της αξίας της γης, που εντάσσεται στο σχέδιο και αποκτά συντελεστή δόμησης.

⁴⁰ Όπως αναφέρονται στην Εισηγητική έκθεση του νόμου 1337/1983.

⁴¹ Οι εκτάσεις αυτές, στις οποίες «στεγάζονται» τα χαμηλά εισοδήματα, παίρνουν τη μορφή πυκνοκατοικημένων περιοχών χωρίς σχεδιασμένη πολεοδομική οργάνωση και σύνδεση με την πόλη, χωρίς τη στοιχειώδη κοινωνική και τεχνική υποδομή.

⁴² Αυθαίρετη δόμηση που αφορά α) σε υψηλά εισοδήματα και β) σε χρήσεις γης διαφορετικές από κατοικία, όπως εργοστάσια, ξενοδοχεία, αποθήκες.

2) Στην παντελή έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού, αφού δεν υπάρχει ούτε μία περίπτωση⁴³ όπου συνδυάστηκε η επέκταση του σχεδίου πόλεως με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.

3) Στην παντελή έλλειψη αναπτυξιακού προγραμματισμού και σχεδιασμού για τις πόλεις, με καμία πρόβλεψη για τη χωροθέτηση οικονομικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, αποθηκευτικών και μεταφορικών εγκαταστάσεων.

Βαθύτερα αίτια κατά την άποψη μου υπήρξαν το σε ευρεία έκταση υποβαθμισμένο μορφωτικό επίπεδο του πληθυσμού, ο ανεπτυγμένος υπέρμετρα στο λαό μας ατομισμός και εγωκεντρισμός, και φυσικά η πολιτική πόλωση που καθιστούσε ίσως πολυτέλεια τον προβληματισμό (με σκοπό το σχεδιασμό) για την ορθή ή όχι οικιστική οργάνωση των ελληνικών πόλεων. Με τη Μεταπολίτευση, ανοίγεται ένα νέο κεφάλαιο στην πολιτική ιστορία της χώρας, η Ελλάδα γίνεται μέρος της Ευρώπης, και ουσιαστικά και τυπικά με την είσοδό της στην Ένωση (ΕΟΚ), και το πολιτικό και επιστημονικό προσωπικό αφουγκράζονται τις εξελίξεις στους επιστημονικούς κλάδους, μεταξύ των οποίων και τις νέες ιδέες στις επιστήμες της Χωροταξίας και της Πολεοδομίας⁴⁴, τις ενστερνίζονται και μπορούν πλέον να τις εντάσσουν στην ελληνική νομοθεσία, απαγκιστρωμένοι από πολιτικοκοινωνικές αγκυλώσεις και προσχώματα του παρελθόντος⁴⁵.

Η ανάγνωση και η κατανόηση των πολεοδομικών προβλημάτων και των αιτιών που τα προκάλεσαν, έδωσαν την απαραίτητη ώθηση στο πολιτικό προσωπικό να καθιερώσει με το νόμο 1337/1983 «... μία σαφή δεοντολογία πολεοδομικής μελέτης από το επίπεδο του γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού μέχρι το επίπεδο της εφαρμογής», με τη θεσμοθέτηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και της Πολεοδομικής Μελέτης.

⁴³ Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου 1337/1983.

⁴⁴ Η διάρθρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε δύο επίπεδα, αποτελεί, για αρκετές δεκαετίες, πάγιο χαρακτηριστικό των συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού στον ευρωπαϊκό αλλά συχνά και στον εκτός Ευρώπης χώρο. Από αυτή την άποψη, το ελληνικό σύστημα μετά το 1980 δεν ξεφεύγει από τον κανόνα.

⁴⁵ Η ορθολογική διαχείριση του χώρου θυσιάζεται, υπό το βάρος ενός ιδιόμορφου πολιτικού συστήματος και μιας κοινωνικής πραγματικότητας (καθεστώς της έγχειας ιδιοκτησίας, μικροιδιοκτησία κ.λπ.) που οδήγησαν στην έντονη εκμετάλλευση της γης, ως συντελεστή παραγωγής πλούτου και ενσωμάτωσης των ασθενών κοινωνικών στρωμάτων στο οικονομικό σύστημα (Πορτοκαλίδης και Ζυγούρη, 2011).

Η αλήθεια είναι πως ο νόμος 1337/1983 ψηφίστηκε με χαρακτήρα προσωρινό⁴⁶ και με σκοπό να καλύψει επείγουσες οικιστικές και άλλες ανάγκες⁴⁷. Ωστόσο, οι βασικές αλλαγές στο νομοθέτημα αυτό επήλθαν δεκατέσσερα ολόκληρα χρόνια αργότερα με το νόμο 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας», ο οποίος εισήγαγε τα νέα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, με ευρύτερο περιεχόμενο από το περιεχόμενο των παλαιών Γενικών πολεοδομικών Σχεδίων του νόμου 1337/1983.

Ο Χριστοφιλόπουλος (2002) υποστηρίζει ότι τα παλαιά Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια κάλυπταν μόνο τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές εντάσεως ή επεκτάσεων πολεοδομικών σχεδίων, σε αντίθεση με το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, με το οποίο καθορίζονται⁴⁸:

- 1) όλες οι πολεοδομημένες περιοχές, ανεξαρτήτως του πολεοδομικού καθεστώτος που τις διέπει, και ειδικότερα περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές⁴⁹ συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών,
- 2) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (ZOE) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983,
- 3) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια,
- 4) οι περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ),
- 5) τα τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE),
- 6) οι περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως

⁴⁶ Θεωρήθηκε ως μεταβατικός «διετούς διάρκειας» (Εισηγητική έκθεση νόμου 1337/1983, παράγραφος 10).

⁴⁷ Χριστοφιλόπουλος, 2002: 54.

⁴⁸ Άρθρο 4 παράγραφοι 3 και 4 του νόμου 2508/1997 (έχει καταργηθεί με το νόμο 4269/2014).

⁴⁹ Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών.

είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις,

7) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης,

8) οι περιοχές που προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Ο νόμος 2508/1997 δεν δημιουργεί νέο πολεοδομικό καθεστώς, απλά συμπληρώνει το παλιό και επιδιώκει κατά τον Χριστοφιλόπουλο (2002) τη διαμόρφωση μια νέας αντίληψης για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, προκειμένου να εκπληρωθεί η συνταγματική επιταγή της εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και της εξασφάλισης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης για τους πολίτες και των κατευθύνσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη.

Σημαντική καινοτομία του νόμου 2508/1997 ήταν ότι επεκτείνεται η χωρική εμβέλεια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ώστε κάθε νομός της χώρας να καλύπτεται πολεοδομικά από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τις αστικές και περιαστικές περιοχές των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ, που περιλαμβάνουν ένα τουλάχιστον οικισμό με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων⁵⁰ (ΣΧΟΟΑΠ) για τις μη αστικές, αγροτικές περιοχές πρωτοβάθμιων ΟΤΑ, που περιλαμβάνουν οικισμούς που όλοι έχουν πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων.

Ωστόσο κατά το Χριστοφιλόπουλο (2002), το βασικό του μειονέκτημα είναι ότι σημείο πολεοδομικής αναφοράς για την εφαρμογή των ΓΠΣ δεν αποτελεί η πόλη, αλλά η οικιστική περιοχή, όπως και πρωθύστερα. Η οικιστική περιοχή όμως δεν μπορεί να οδηγήσει στην πόλη με την παραδοσιακή έννοια και γενικότερα στη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη λόγω του αυστηρού διαχωρισμού των χρήσεων γης.

Τέλος, ο νόμος 4269/2014 κατήργησε τις διατάξεις των νόμων 1337/1983 και 2508/1997 και τους αντικατέστησε, μένοντας ο ίδιος ωστόσο ανεφάρμοστος, μέχρι να καταργηθεί με τη σειρά του από το νόμο 4447/2016. Στο άρθρο 13 του νόμου 4447/2016 με το τίτλο μεταβατικές διατάξεις και στην παράγραφο 1 προβλέπεται ότι «1. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου,

⁵⁰ Ως «Ανοικτή Πόλη» νοείται το σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003: 225).

Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Πολεοδομικών Μελετών συνεχίζονται με βάση τις διατάξεις δυνάμει των οποίων εκπονούνται». Η διάταξη αυτή αφορά και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης του Βόλου, η μελέτη του οποίου τελικώς εγκρίθηκε με την με αριθμό 3018/167095 (ΦΕΚ ΑΑΠ 237/4-11-2016) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας, με τίτλο «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου».

Ως εκ τούτου και επειδή αντικείμενο της εργασίας είναι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, δεν κρίνεται σκόπιμο να γίνει εκτενής αναφορά στα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7 του νόμου 4447/2016.

2.2. Η ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Στο άρθρο 1 του νόμου 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», ορίζεται ότι 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». Περαιτέρω, ορίζεται ότι ο σχεδιασμός αυτός πρέπει, μεταξύ άλλων, να κατατείνει στην «ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου», στη «διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών, με ... την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων», στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, καθώς και στην περιβαλλοντική αναβάθμιση των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού αυτών χώρου.

Σύμφωνα με τις ίδιες διατάξεις, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να εναρμονίζονται «με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού» και να είναι συμβατοί με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους. Στις ίδιες διατάξεις ορίζεται, περαιτέρω, ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιείται σε δύο επίπεδα, στο πρώτο εκ των οποίων περιλαμβάνονται τα ρυθμιστικά σχέδια, τα προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος και, για τον μεν αστικό και περιαστικό χώρο, τα ΓΠΣ, για δε τον εξωαστικό χώρο, τα ΣΧΟΟΑΠ. Προβλέπεται, επίσης, ότι το δεύτερο επίπεδο

σχεδιασμού, το οποίο αποτελεί εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων και άλλες ειδικές κατηγορίες πολεοδομικών μελετών.

Επομένως το ΓΠΣ εντάσσεται, όπως προελέχθη, στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού μίας περιοχής με το δεύτερο επίπεδο να είναι η πολεοδομική μελέτη. Μεταξύ των δύο επιπέδων (φάσεων) σχεδιασμού υπάρχει στενή ιεραρχική σχέση και δέσμευση. Το πρώτο επίπεδο (ΓΠΣ)⁵¹ διαγράφει του στόχους και περιέχει τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις για το δεύτερο επίπεδο, το οποίο με τη σειρά του εξειδικεύει και υλοποιεί⁵² τις προτάσεις και του στόχους του πρώτου επιπέδου. Το πιο σημαντικό και κρίσιμο ζήτημα όμως είναι ότι δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού δεσμεύεται να δράσει στο πλαίσιο του πρώτου επιπέδου.

Κατά αυτό τον τρόπο, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, ως πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού, περιέχει την γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στις χρήσεις γης στην περιοχή και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δομήσεως και χρήσεων γης.

Με τις διατάξεις του νόμου 2508/1997 ορίζεται ότι το ΓΠΣ, εκτός των άλλων, περιλαμβάνει τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, των ζωνών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και των περιοχών ειδικής προστασίας της ευρύτερης εκτάσεως που καταλαμβάνει. Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις των ίδιων διατάξεων⁵³, η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης διαμορφώνεται μετά από συνεκτίμηση της ανάγκης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων εντός του αστικού και περιαστικού χώρου, των κατευθύνσεων των ειδικών και περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων ή άλλων μέσων ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και των προβλέψεων των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής που αφορά. Λαμβάνονται, επίσης, υπόψη ενδεχόμενες επιπτώσεις των επιμέρους ρυθμίσεων του σχεδίου στο φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές

⁵¹ Το ΓΠΣ αποτελείται ... και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες (άρθρο 4 παράγραφος 5 του νόμου 2508/1997).

⁵² Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει, να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ (άρθρο 7 παράγραφος 2 του νόμου 2508/1997).

⁵³ ΣτΕ 1242/2016.

περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής. Σύμφωνα με τις ίδιες διατάξεις, η 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 (μόνον για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματος της), σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσεων, καθώς και στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικής προστασίας.

Ένα πρώτο συμπέρασμα είναι ότι οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ είναι δεσμευτικές για τη ΠΜ. Ωστόσο για να εξαχθεί ένα ασφαλέστερο συμπέρασμα θα πρέπει να διακρίνουμε τα είδη των ρυθμίσεων που περιλαμβάνει ένα ΓΠΣ.

Σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ⁵⁴ «... Κατά την έννοια δε των ανωτέρω διατάξεων του ν. 1337/1983 και του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), το ΓΠΣ περιέχει α) κατευθυντήριες διατάξεις⁵⁵, με τις οποίες επιδιώκεται η επίτευξη ορισμένου αποτελέσματος, δεσμευτικές κατά τούτο, β) διατάξεις, επίσης δεσμευτικές, οι οποίες δεν χρειάζεται να εξειδικευτούν περαιτέρω και είναι, συνεπώς, για το λόγο αυτό, αμέσως εφαρμοστέες και γ) διατάξεις, οι οποίες χρειάζεται να εξειδικευτούν περαιτέρω, μη αμέσως δεσμευτικές, διότι ως έχουν είναι ανεπίδεκτες άμεσης εφαρμογής».

Οι προτάσεις αυτές του ΓΠΣ, είτε είναι γενικές είτε ειδικότερες, είναι δεσμευτικές, εφόσον δεν είναι επιδεκτικές περαιτέρω εξειδίκευσης.

Για παράδειγμα έχει κριθεί⁵⁶ «... ότι εφ' όσον το ΓΠΣ, όπως αυτό ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, μετά την τροποποίηση του έτους 1993, προβλέπει στην περιοχή του ακινήτου της παρεμβαίνουσας χρήση αμιγούς κατοικίας, δεν ήταν επιτρεπτή, η χορήγηση αδείας για την ανέγερση κτιρίου με διαφορετική χρήση, δεδομένου ότι η ρύθμιση αυτή του ΓΠΣ δεν χρειάζεται περαιτέρω εξειδίκευση, αφού το περιεχόμενο της περιοχής αμιγούς κατοικίας καθορίζεται στο άρθρο 2 του πδ/τος της 23-2/6-3-1987».

⁵⁴ ΣτΕ 520/2016 και ΣτΕ 4047/1999.

⁵⁵ Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται να θεσπίζονται με το ΓΠΣ και ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις, οι οποίες συνιστούν βασικές επιλογές και αναγκαία στοιχεία της εισαγόμενης με το σχέδιο προτάσεως πολεοδομικής οργάνωσης, αναπόσπαστα συνδεδεμένα με αυτήν. Στην περίπτωση αυτή η θέσπιση των εν λόγω ρυθμίσεων πρέπει να τεκμηριώνεται με ειδική αιτιολογία (βλ. ΣτΕ 2258/2015). Οι ρυθμίσεις που περιέχονται στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο, τόσο εκείνες που συνιστούν γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις όσο και οι ειδικότερες, οι οποίες έχουν τυχόν περιληφθεί στο σχέδιο αυτό, είναι δεσμευτικές για την πολεοδομική μελέτη, η οποία εντάσσεται στο δεύτερο στάδιο πολεοδομικού σχεδιασμού (βλ. ΣτΕ 2283/00 Ολομ.).

⁵⁶ ΣτΕ 1645/2006.

Έχει κριθεί⁵⁷ «...ότι δεν είναι επιτρεπτή η κατάργηση, με πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, της ρύθμισης η οποία περιλαμβάνεται στο ΓΠΣ και προβλέπει συγκεκριμένο Οικοδομικό Τετράγωνο ως χώρο σχολείου, δεδομένου ότι η κατάργηση αυτή μπορούσε εγκύρως να πραγματοποιηθεί μόνο μετά από αντίστοιχη τροποποίηση του ΓΠΣ σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος». Δεδομένου ότι, ο καθορισμός των χρήσεων γης, δεν χρειάζεται περαιτέρω εξειδίκευση και, συνεπώς, είναι δεσμευτικός, πρώτον, ως προς την έκταση στην οποία αφορά η χρήση γενικής πολεοδομικής λειτουργίας, δεύτερον, ως προς την δέσμη των ειδικών πολεοδομικών λειτουργιών της χρήσης αυτής και, τρίτον, ως προς τον χρόνο εφαρμογής του, ο οποίος συμπίπτει με την έναρξη ισχύος της εγκριτικής του ΓΠΣ υπουργικής απόφασης, οι απορρέουσες από το ΓΠΣ δεσμεύσεις ισχύουν, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και προκειμένου να τροποποιηθεί ρυμοτομικό σχέδιο με βάση τις διατάξεις του νδ/τους 17-7-1923 σε περιοχή, η οποία έχει πολεοδομηθεί κατ' εφαρμογή του προγενεστέρου αυτού νομοθετήματος, περιλαμβάνεται, όμως, σε μεταγενέστερο ΓΠΣ, που καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1337/1983, αφού η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου εντάσσεται στο δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος, οφείλει να κινείται εντός των πλαισίων που έχει χαράξει το ΓΠΣ.

Έχει κριθεί⁵⁸ ότι εφόσον το ΓΠΣ προέβλεψε, με την εξαίρεση ειδικών ρυθμίσεων, «την ανάπτυξη κατά τα λοιπά χρήσεων γενικής κατοικίας» για την περιοχή όπου βρίσκεται το επίμαχο ακίνητο, ήδη από το χρόνο ενάρξεως της ισχύος του, δεν επιτρέπονται στην περιοχή αυτή χώροι συνάθροισης κοινού, δεδομένου ότι η σχετική ρύθμιση αυτή του ΓΠΣ είναι δεσμευτική αφού δεν χρειάζεται περαιτέρω εξειδίκευση. Τούτου έπονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: α) ότι από την δημοσίευση της εγκριτικής του ΓΠΣ υπουργικής απόφασης επιτρέπονται μόνον οι χρήσεις γης που αυτό προβλέπει και β) ότι οι χρήσεις γης που θα προβλεφθούν από την πολεοδομική μελέτη ή την τροποποίηση του τυχόν υφισταμένου σχεδίου δεν επιτρέπεται να αποκλίνουν εκείνων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Αντίθετα, έχει κριθεί⁵⁹ ότι η πρόβλεψη για χωροθέτηση συγκοινωνιακού κέντρου σε ακίνητο του αιτούντος πολίτη αποτελεί δεσμευτική γενική κατεύθυνση του ΓΠΣ, ως προς την χρήση μείζονος και μη επακριβώς προσδιοριζόμενης κατά τα όρια περιοχής

⁵⁷ ΣτΕ 93/2016.

⁵⁸ ΣτΕ 2738/2014.

⁵⁹ ΣτΕ 3485/2001.

αυτού, λόγω και της μεγάλης κλίμακας υπό την οποία είναι συντεταγμένοι οι οικείοι χάρτες του ΓΠΣ (1/5.000), ως συγκοινωνιακού κέντρου και ως εκ τούτου τόσο τα όρια του κέντρου τούτου όσον και η ακριβής χρήση εκάστου ακινήτου, το οποίο θα περιλαμβάνεται σε αυτά, θα εξειδικευθούν στο επόμενο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης.

Ομοίως κρίθηκε⁶⁰ ότι δεν είχε επιβληθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση ούτε συγκεκριμένο ρυμοτομικό βάρος (δέσμευση) σε ακίνητο του αιτούντος για την ανέγερση ειδικού κτιρίου κοινής ωφέλειας, με το οποίο βάρος παρέχεται νόμιμη και βέβαιη δυνατότητα κήρυξης εν συνεχεία απαλλοτρίωσης, αλλά ότι πρόκειται απλώς για δεσμευτική για την Διοίκηση γενική κατεύθυνση του ΓΠΣ ως προς τη χρήση μείζονος και μη επακριβώς προσδιοριζομένης κατά τα όρια περιοχής αυτού, λόγω και της μεγάλης κλίμακας υπό την οποία είναι συντεταγμένοι οι οικείοι χάρτες του ΓΠΣ (1/5.000), ως χώρου πολιτιστικών λειτουργιών. Κατ' ακολουθίαν, τόσο τα όρια του χώρου τούτου όσο και η ακριβής χρήση εκάστου ακινήτου, το οποίο θα περιλαμβάνεται σ' αυτά, θα εξειδικευθούν στο επόμενο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης, η οποία δεν είχε κατά το χρόνο εκείνο εγκριθεί ακόμη.

Η δεσμευτικότητα του ΓΠΣ κατά τον Μέλισσα (2010) είναι ευνόητη. Αποσκοπεί στη διασφάλιση της υλοποίησης της γενικής πολεοδομικής πρότασης που ενσωματώνει το ΓΠΣ και αναφέρεται σε μια ευρύτερη περιοχή, στο επίπεδο της συγκεκριμένης και ιδιαίτερης περιοχής και κατ' επέκταση του οικοδομικού τετραγώνου που αποτελεί το αντικείμενο της ΠΜ. Η έλλειψη δεσμευτικότητας των ρυθμίσεων του ΓΠΣ θα οδηγούσε σε αδιέξοδο, αφού θα ήταν αδύνατο να υλοποιηθούν οι στόχοι του κατά το στάδιο της ΠΜ. Κατά πάγια νομολογία του ΣτΕ, εάν σε περιοχή καλυπτόμενη πλέον από ΓΠΣ εξακολουθούσε να ισχύει το καθεστώς της ελεύθερης χρήσεως γης, θα καθίστατο ανέφικτη η πολεοδομική της εξέλιξη στο πλαίσιο του ΓΠΣ, με την έγκριση ΠΜ ή την τροποποίηση του τυχόν υφισταμένου σχεδίου πόλεως (ΣτΕ 4451/2012, 4255/2000 κ.ά.).

Σε αντίθεση με τις παραπάνω περιπτώσεις, υπάρχουν προβλέψεις των ΓΠΣ που παρά την κατ' αρχήν δεσμευτικότητά τους, στην πράξη δεν μπορούν να δεσμεύσουν ουσιαστικά την ΠΜ. Χαρακτηριστική τέτοια περίπτωση είναι η «γενική εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις». Έχει κριθεί⁶¹ «...

⁶⁰ ΣτΕ 2582/2016.

⁶¹ ΣτΕ 2980/2005.

ότι η σχεδιάζουσα Διοίκηση δεν έχει την υποχρέωση να περιλάβει στη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία εισάγεται με το ΓΠΣ, το σύνολο των κοινωφελών εξυπηρετήσεων που μπορούν να εγκατασταθούν στη ρυθμιζόμενη από αυτό πολεοδομική ενότητα. Κατ' ακολουθίαν, επιτρέπεται, καταρχήν, να ορισθούν κατά το δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή, με την πολεοδομική μελέτη ή με πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, χώροι κοινωφελών εξυπηρετήσεων, οι οποίες δεν προβλέπονται στο ΓΠΣ, εκτός αν πρόκειται για συγκεκριμένες εξυπηρετήσεις, για τις οποίες συνάγεται από το ΓΠΣ ότι, κατά τη βούληση της καταρτίζουσας το σχέδιο Διοίκησης, αποκλείσθηκε η εγκατάσταση και ανάπτυξή τους ή ότι θεωρήθηκε ότι παραβλάπτουν τη λειτουργία της πολεοδομικής ενότητας ή ότι δεν εναρμονίζονται με το χαρακτήρα της, όπως αυτός συγκροτείται από τις γενικές κατευθύνσεις ή τις τυχόν επιμέρους ειδικές ρυθμίσεις του ΓΠΣ». Ο Μέλισσας (2010) υποστηρίζει ότι στην περίπτωση αυτή, με την κάμψη της αντίληψης του ΣτΕ για τη νομική δεσμευτικότητα των ρυθμίσεων του ΓΠΣ, σηματοδοτείται η περιορισμένη «χειραφέτηση» του δεύτερου επιπέδου σχεδιασμού. Η έλλειψη πρόβλεψης στο ΓΠΣ δε συνεπάγεται ότι κατά το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού η διοίκηση αποκλείεται να προβεί σε ρύθμιση που απουσιάζει από το ΓΠΣ. Ωστόσο, εφόσον για μία πολεοδομική ενότητα έχει καταρτισθεί ΓΠΣ, για τον ορισμό χώρου κοινωφελούς εξυπηρέτησης με την ΠΜ ή την επακολουθούσα τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου δεν αρκεί η έλλειψη σχετικής απαγόρευσης στο ΓΠΣ, αλλά απαιτείται, κατά το νόμο, να υπάρχει ρητή περί αυτού πρόβλεψη στο ΓΠΣ, εκτός αν η σχετική ρύθμιση, η οποία εισάγεται για πρώτη φορά με την ΠΜ ή την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, είναι όλως επουσιώδης⁶².

Τέλος ο Οικονόμου (2000, 2007, 2010) υποστηρίζει ότι η δεσμευτικότητα των σχεδίων δεύτερης βαθμίδας (ΓΠΣ και ΖΟΕ του νόμου 1337/1983, ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του νόμου 2508/1997) δεν είναι ομοιογενής, και αυτό γιατί δε θεωρούνται αμιγώς στρατηγικά σχέδια αλλά υβριδικά. Πρώτον, υπάρχουν διατάξεις κανονιστικές και άμεσα εφαρμόσιμες χωρίς περαιτέρω σχεδιασμό, κάτι που σημαίνει ότι τα σχέδια αυτά είναι, ως προς ορισμένα ζητήματα, και καταληκτικά της όλης διαδικασίας σχεδιασμού. Δεύτερον, όσον αφορά τη σχέση των σχεδίων αυτών με την πολεοδομική μελέτη υπάρχει ένα ευρύ φάσμα δεσμευτικότητας αλλά και «εξασφαλισμένης» τελικής εφαρμογής, από την πλήρη δεσμευτικότητα μέχρι τον απλό ενδεικτικό χαρακτήρα.

⁶² ΣτΕ 2980/2005.

Συνοψίζοντας, ως προς τη δεσμευτικότητα των ρυθμίσεων του ΓΠΣ κατά την εκπόνηση (σύνταξη) της Πολεοδομικής μελέτης ισχύει ότι:

- 1) το ΓΠΣ περιέχει κατευθυντήριες διατάξεις, με τις οποίες επιδιώκεται η επίτευξη ορισμένου αποτελέσματος, και οι οποίες είναι δεσμευτικές κατά τούτο,
- 2) το ΓΠΣ περιέχει διατάξεις, επίσης δεσμευτικές, οι οποίες δεν χρειάζεται να εξειδικευτούν περαιτέρω και είναι, συνεπώς, για το λόγο αυτό, αμέσως εφαρμοστέες,
- 3) το ΓΠΣ, μπορεί να περιέχει ειδικότερες ρυθμίσεις, οι οποίες είναι δεσμευτικές εφόσον δεν είναι επιδεκτικές περαιτέρω εξειδίκευσης και
- 4) το ΓΠΣ περιέχει διατάξεις, οι οποίες χρειάζεται να εξειδικευτούν περαιτέρω, και οι οποίες για αυτό το λόγο χαρακτηρίζονται ως μη αμέσως δεσμευτικές, διότι, ως έχουν, είναι ανεπίδεκτες άμεσης εφαρμογής.

2.3. Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Το βασικό ζήτημα που θα εξεταστεί σε αυτό το κεφάλαιο αφορά στο χαρακτήρα των ρυθμίσεων του ΓΠΣ. Πρόκειται για ρυθμίσεις με κανονιστικό χαρακτήρα, πρόκειται για ρυθμίσεις με ατομικό χαρακτήρα, ή μήπως το ΓΠΣ συντίθεται από κοινού εκ κανονιστικών και ατομικών ρυθμίσεων.

Πριν όμως εμβαθύνω στην προβληματική για το χαρακτήρα των ρυθμίσεων ενός ΓΠΣ ως κανονιστικού ή ατομικού χαρακτήρα, θα πρέπει να παραθέσω τον ορισμό των κανονιστικών και ατομικών διοικητικών πράξεων.

Το άρθρο 26 του Συντάγματος⁶³ καθιερώνει την «αρχή της οργανικής διακρίσεως των λειτουργιών», με τις οποίες εκδηλώνεται η κρατική εξουσία, ως θεμελιώδης και μη αναθεωρητέα αρχή του πολιτεύματος. Η θεμελιώδης αυτή αρχή αποτελεί την κατεξοχήν οργανωτική βάση του πολιτεύματος δεδομένου ότι επ' αυτής οργανώνεται το κράτος στις βασικές του λειτουργίες, δηλαδή τη νομοθετική, την εκτελεστική και τη δικαστική. Ειδικότερα η εκτελεστική λειτουργία ασκείται από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, την Κυβέρνηση και τα λοιπά όργανα της Διοίκησης⁶⁴.

⁶³ Άρθρο 26 του Συντάγματος (Διάκριση των εξουσιών) « 1. Η νομοθετική λειτουργία ασκείται από τη Βουλή και τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας. 2. Η εκτελεστική λειτουργία ασκείται από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και την Κυβέρνηση. 3. Η δικαστική λειτουργία ασκείται από τα δικαστήρια· οι αποφάσεις τους εκτελούνται στο όνομα του Ελληνικού Λαού».

⁶⁴ ΣτΕ 2076/1978.

Εκδήλωση της δράσης της εκτελεστικής λειτουργίας αποτελεί η διοικητική πράξη, η οποία μπορεί να είναι ατομική ή κανονιστική.

Η ατομική διοικητική πράξη αφορά συγκεκριμένο πρόσωπο ή ορισμένα πρόσωπα ρητώς προσδιοριζόμενα (με αναφορά στοιχείων που καθορίζουν την ταυτότητα τους), εκδίδεται επί τη βάση τεθειμένων κανόνων δικαίου και έρχεται να ρυθμίσει τη συγκεκριμένη περίπτωση υπάγοντας τα περιστατικά αυτής στους όρους και τις προϋποθέσεις του νόμου. Παράδειγμα ατομικής πράξης που αφορά ένα πρόσωπο, είναι η πράξη με την οποία υπάγεται το ακίνητο σε ορισμένο καθεστώς, αφού η πράξη αυτή απευθύνεται προς το πρόσωπο που κάθε φορά ασκεί στο ακίνητο εμπράγματα ή άλλα δικαιώματα και του οποίου έτσι μπορεί να καθορισθεί η ταυτότητα⁶⁵. Παράδειγμα δε ατομικής πράξης γενικού περιεχομένου που αφορά περισσότερα πρόσωπα είναι η έγκριση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων πόλεων κατά το μέρος που δεν καθορίζουν όρους δόμησης⁶⁶.

Αντίθετα η κανονιστική πράξη θέτει απρόσωπους κανόνες δικαίου εντός του πλαισίου που θέτει η νομοθετική εξουσιοδότηση επί τη βάση της οποίας εκδίδεται⁶⁷ και έχουν εφαρμογή σε κάθε πρόσωπο που συγκεντρώνει ορισμένες προϋποθέσεις.

Ειδική περίπτωση αποτελεί η σύνθετη διοικητική ενέργεια η οποία συνίσταται στην έκδοση περισσότερων διοικητικών πράξεων (αλληλουχία διοικητικών πράξεων) με σκοπό την επέλευση του προβλεπόμενου εκ του νόμου τελικού αποτελέσματος. Μερικές φορές οι διαδοχικές αυτές διοικητικές πράξεις μπορεί να είναι κανονιστικές και ατομικές.

Βασικό χαρακτηριστικό της διοικητικής πράξης είναι το τεκμήριο νομιμότητας. Σύμφωνα με πάγια αρχή του διοικητικού δικαίου, η ατομική διοικητική πράξη από το χρόνο έναρξης ισχύος της μέχρι την τυχόν δικαστική προσβολή και ακύρωσή της ή την τυχόν ανάκληση ή κατάργησή της ή γενικά την παύση της ισχύος της, παράγει όλα τα έννομα αποτελέσματά της, ανεξάρτητα από τη νομική πλημμέλεια που ενδέχεται να έχει (Σπηλιωτόπουλος, 2001: 116). Συνέπειες του τεκμηρίου είναι ότι ο τιθέμενος κανόνας επιφέρει αμέσως την σκοπούμενη μεταβολή ο δε διοικούμενος ή η διοίκηση δεν μπορεί να θεωρήσει την πράξη άκυρη ή ανίσχυρη πριν από την με οποιονδήποτε

⁶⁵ Βλ. Σπηλιωτόπουλο, Ε. (2001) *Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου I*, 11^η έκδ., Αθήνα – Κομοτηνή, Αντ. Ν. Σάκκουλα, σελ. 113.

⁶⁶ ΣτΕ 488/1991.

⁶⁷ Συνήθως στη βιβλιογραφία και σε ορισμένες δομές στη νομολογία, ορίζεται ως κανονιστική διοικητική πράξη εκείνη που θεσπίζει κανόνα δικαίου γενικό και αφηρημένο.

τρόπο κατάργηση ανάκληση ή ακύρωσή της, και αν ακόμη έχει ασκηθεί ένδικο βοήθημα για την ακύρωσή της.

Το τεκμήριο της νομιμότητας δεν έχει πλήρη εφαρμογή επί των κανονιστικών διοικητικών πράξεων δεδομένου ότι επιτρέπεται ο παρεμπόδιος έλεγχος αυτών επ' ευκαιρία δίκης που αφορά ατομική διοικητική πράξη που εκδόθηκε επί τη βάσει αυτών. Συνέπεια του κανόνα αυτού κατά το Σπηλιωτόπουλο (2001) είναι ότι πάσχουν από ακυρότητα οι ατομικές διοικητικές πράξεις που στηρίζονται στην κανονιστική πράξη η οποία κρίθηκε παρεμπιπτόντως ανίσχυρη και ακυρώνονται σε περίπτωση που προσβληθούν με αίτηση ακύρωσης.

Δεύτερο βασικό χαρακτηριστικό της διοικητικής πράξης είναι η εκτελεστότητα⁶⁸, η οποία συνίσταται στο ότι η καθοριζόμενη από αυτήν συμπεριφορά και γενικότερα ρύθμιση είναι υποχρεωτική από την έκδοσή της χωρίς να απαιτείται άλλη διαδικασία ή προηγούμενη δικαστική απόφαση. Συνέπεια της εκτελεστότητας των διοικητικών πράξεων είναι η δυνατότητα άσκησης διοικητικού καταναγκασμού, δηλαδή η αρμοδιότητα των διοικητικών οργάνων, σε περίπτωση άρνησης ή παράλειψης του διοικουμένου να συμμορφωθεί προς τη συμπεριφορά που επιβάλλει η διοικητική πράξη, να προβούν με υλικές εκτελεστικές μονομερείς ενέργειες στον δια της βίας εξαναγκασμό αυτού να συμμορφωθεί στη ρύθμιση ή να προβούν στην άρση της σχετικής πραγματικής κατάστασης με δικά τους μέσα (Σπηλιωτόπουλος, 2001: 122).

Το ερώτημα εάν οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ είναι ατομικού ή κανονιστικού χαρακτήρα, προκύπτει από το γεγονός ότι το ΓΠΣ αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη (Μέλισσας, 2010: 241), εξοπλισμένη με διοικητικό καταναγκασμό.

Ο Μέλισσας (2010), υποστηρίζει ότι η απάντηση στο ως άνω ερώτημα συνδέεται με τη φύση ως ατομικών ή κανονιστικών των πολεοδομικών ρυθμίσεων που περιέχονται κυρίως είτε στις πολεοδομικές μελέτες που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του άρθρου 6 του νόμου 1337/1983 είτε στα ρυμοτομικά σχέδια, τα οποία εκδίδονται κατ' εφαρμογή του νδ/τος 17-7-1923⁶⁹.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παράγραφος 1 του νδ/τος 17-7-1923 «1. Τα κατά το προηγούμενον άρθρον σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών,

⁶⁸ Η εκτελεστότητα των διοικητικών πράξεων εξασφαλίζεται συνήθως με ένα σύστημα κυρώσεων που μπορεί να είναι πειθαρχικές, ποινικές, διοικητικές και αστικές.

⁶⁹ Κατά τους Σκουρή και Τάχο (1991), πρόκειται για τα σχέδια πόλεως που συντάσσονται με τη διαδικασία των άρθρων 2 επ. και των σχεδίων που συντάσσονται σύμφωνα με τα άρθρα 9 επ. του ν.δ. 17.7.1923.

πλην των άλλων: α) Τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους. β) Τα προς ανέγερσιν δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και τα προς εκτέλεσιν οiwονδήποτε ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικοπέδα, και γ) Τους οικοδομησίμους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμένον κοινωνικόν σκοπόν». Σύμφωνα με το άρθρο 9 παράγραφος 1 του νδ/τος 17-7-1923 «1. Επιτρέπεται δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικής της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οiwονδήποτε όρων κατά τας εν γένει εργασίας δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτών αναγειρομένων και επισκευαζομένων οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κλπ. είτε εκτός τούτων».

Κατά πάγια νομολογία του ΣτΕ τα ως άνω σχέδια χαρακτηρίζονται ως κανονιστικές ή ατομικές διοικητικές πράξεις, βάσει ακριβώς της ως άνω διάκρισης. Δηλαδή τα σχέδια τα οποία καθορίζουν τους κοινόχρηστους και τους οικοδομήσιμους χώρους, δεν έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, αλλά εντάσσονται στις γενικές διοικητικές πράξεις, άλλως αποτελούν ατομικές πράξεις γενικού περιεχομένου, κατά το μέρος που περιέχουν συγκεκριμένες ρυθμίσεις⁷⁰. Τα σχέδια πόλης που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσεις γης δεν αναφέρονται ατομικώς στους ιδιοκτήτες των διάφορων οικοπέδων και ως εκ τούτου αποτελούν κανονιστικές πράξεις, διότι εισάγουν ρυθμίσεις που είναι απρόσωπες, άλλως ρυθμίσεις που έχουν γενικό και αφηρημένο περιεχόμενο.

Ως προς το χαρακτήρα των ρυθμίσεων του ΓΠΣ, το ΣτΕ δέχεται ότι:

- 1) κατά το μέρος που περιλαμβάνει πολεοδομικές ρυθμίσεις αποτελεί ατομική διοικητική πράξη και
- 2) κατά το μέρος που περιέχει κανόνες δικαίου, που αφορούν ιδίως τον καθορισμό χρήσεων γης⁷¹ και απαγορεύσεων δόμησης⁷² και του μέσου συντελεστή δόμησης⁷³, αποτελεί κανονιστική διοικητική πράξη.

⁷⁰ Με τον ακριβή καθορισμό των οδών, πλατειών και λοιπών κοινόχρηστων χώρων προσδιορίζεται η διαφορετική σχέση κάθε οικοπέδου που περιλαμβάνεται στο σχέδιο προς αυτούς τους χώρους και διευκρινίζεται εάν το συγκεκριμένο οικόπεδο είναι ή δεν είναι οικοδομήσιμο. Έτσι το σχέδιο πόλης δεν αναφέρεται συνολικώς στα ως άνω οικόπεδα, αλλά εκτιμά τη διακεκριμένη κατάσταση και σχέση του και απευθύνεται ατομικώς στον ιδιοκτήτη του (Σκουρής και Τάχος, 1991: 75).

⁷¹ Ο Χαϊνταρλής υποστηρίζει ότι η απόφαση του ΣτΕ περί του κανονιστικού χαρακτήρα των ρυθμίσεων χρήσεων γης, έχει συμβάλει στην περιστολή της έστω και δειλής αρχικής στρατηγικής φυσιογνωμίας των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

⁷² ΣτΕ 3662/2005.

Επομένως το ΣτΕ πάγια δέχεται ότι το ΓΠΣ δεν είναι αμιγής πράξη, αφού δεν συνιστά μόνο ατομική πράξη γενικού περιεχομένου, αλλά έχει μεικτό χαρακτήρα, αφού περιέχει, ως προελέχθη, σημαντικές κανονιστικές ρυθμίσεις δεσμευτικές για την ΠΜ (Μέλισσας, 2010: 246).

Ωστόσο έχει διατυπωθεί η αντίθετη άποψη κατά την οποία, τα ΓΠΣ του νόμου 1337/1983, όπως και τα χωροταξικά σχέδια και προγράμματα, αν και μπορεί να μην περιλαμβάνουν πάντοτε αναγκαστικούς κανόνες συμπεριφοράς, συγκεντρώνουν τις βασικές ιδιότητες των κανόνων δικαίου, άλλως τα βασικά χαρακτηριστικά των κανονιστικών διοικητικών πράξεων (Σκουρής και Τάχος, 1991: 68). Κατά τους ίδιους, όλοι οι τύποι πολεοδομικών σχεδίων, όπως για παράδειγμα οι πολεοδομικές μελέτες του νόμου 1337/1983, συγκεντρώνουν τα βασικά γνωρίσματα των κανονιστικών πράξεων, δεδομένου ότι στα σχέδια αυτά κυριαρχεί, εκτός από το χωρικό, το υπερατομικό στοιχείο, υπό την έννοια ότι δεν περιορίζεται σε ορισμένες περιπτώσεις, ούτε αποτελείται σε ορισμένες περιπτώσεις, ούτε αποτελείται σε ορισμένα άτομα, και ως εκ τούτου είναι ορθότερο και συνεπέστερο να θεωρηθούν ως κανονιστικές διοικητικές πράξεις.

Με την ως άνω άποψη ταυτίζεται και ο Δαλτόγλου (2012), ο οποίος υποστηρίζει ότι η θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης, που είναι βασικός σκοπός των σύγχρονων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών, αποτελεί περιορισμό δικαιωμάτων και επιβολή υποχρεώσεων, τοπικώς με περιορισμένη, αλλά ανεξάρτητη από συγκεκριμένες περιπτώσεις ή άτομα. Ως εκ τούτου τα σύγχρονα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια και μελέτες συγκεντρώνουν τις σπουδαιότερες ιδιότητες των κανόνων δικαίου.

Τέλος, και ο Μέλισσας (2010) τάσσεται υπέρ του ομοιογενούς χαρακτηρισμού όλων των πολεοδομικών ρυθμίσεων ως κανονιστικών.

⁷³ ΣτΕ 4028/2013 «Ο καθορισμός του μέσου συντελεστή δόμησης ανήκει στο κανονιστικό μέρος του ΓΠΣ, εφόσον αποτελεί όρο δόμησης και η σχετική διάταξη του ΓΠΣ είναι αμέσως εφαρμοστέα και, ... , η ρύθμιση δε αυτή ελέγχεται παρεμπιπτόντως κατά τον έλεγχο των διοικητικών πράξεων που εκδίδονται κατ' επίκληση αυτής».

2.4. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΟΛΟΥ

Έχει ήδη γίνει αναφορά στο πρώτο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης του Βόλου που εγκρίθηκε με τη με αριθμό 52368/2143⁷⁴ απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στο κεφάλαιο 1.5. της παρούσης.

Το ως άνω ΓΠΣ εκπονήθηκε με βάση τις διατάξεις του νόμου 1337/1983⁷⁵. Ακολούθησαν τέσσερις τροποποιήσεις:

1) Η πρώτη τροποποίηση (ΦΕΚ 718/Δ/31-7-1987) αφορούσε α) την επέκταση των ορίων του ΓΠΣ με την ένταξη εντός αυτών θυλάκων αυθαιρέτων των βορείων συνοικιών της πόλης του Βόλου, της περιοχής Νεάπολης, των ενοτήτων 13 και 14 του δήμου Νέας Ιωνίας, της περιοχής Νέων Παγασών του δήμου Βόλου και των περιοχών Αγίας Παρασκευής και Αγίου Γεωργίου, ορίζοντας ως χρήση γης στις περιοχές αυτές τη γενική κατοικία, β) την αλλαγή της χρήσης γης στην περιοχή Νέο Δέλτα του δήμου Νέας Ιωνίας από βιοτεχνική ζώνη σε χρήση γενικής κατοικίας, γ) την αύξηση σε 0.8 του μέσου συντελεστή δόμησης της πολεοδομικής ενότητας Νέων Παγασών και δ) την αντικατάσταση της ΖΑΑ⁷⁶ στην πολεοδομική ενότητα Νέων Παγασών με ΖΚΟ⁷⁷.

2) Η δεύτερη τροποποίηση (ΦΕΚ 403/Δ/27-4-1993) αφορούσε α) την επέκταση των ορίων του ΓΠΣ στην πολεοδομική ενότητα «Νεάπολη – Άγιοι Ανάργυροι – Διμήνη» με σκοπό την ένταξη εντός αυτής θυλάκων αυθαιρέτων κτισμάτων και την επέκταση στις πολεοδομικές ενότητες 13 και 14 του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης του Βόλου, με τον καθορισμό χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας στην περιοχή επέκτασης της πολεοδομικής ενότητας 2 (θέση Σαμπάναγα) και γενικής κατοικίας στις πολεοδομικές ενότητες 13 και 14⁷⁸, β) τη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρου εκπαίδευσης στην περιοχή επέκτασης της πολεοδομικής ενότητας 13 και τη χωροθέτηση αθλητικού κέντρου στην περιοχή επέκτασης της πολεοδομικής ενότητας 14, την αλλαγή χρήσης στην περιοχή «Άγιος Νεκτάριος» από χώρο πρασίνου σε χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων και δ) παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο⁷⁹.

⁷⁴ ΦΕΚ 566/Δ/31-10-1985.

⁷⁵ Αναφορά στους στόχους εκείνου του ΓΠΣ έγινε στο κεφάλαιο 1.5. της παρούσας.

⁷⁶ Ζώνη Αστικού Αναδασμού.

⁷⁷ Ζώνη Κανονιστικών Όρων Δόμησης.

⁷⁸ Πολεοδομική ενότητα 13. Άγιος Σπυρίδωνας – Μελισσάτικα, πολεοδομική ενότητα 14. Αγία Βαρβάρα – Φυτόκο - Άγιος Νεκτάριος,

⁷⁹ Στην επέκταση της πολεοδομικής ενότητας 13.

3) Η τρίτη τροποποίηση (ΦΕΚ 663/Δ/5-7-1994) αφορούσε στην αλλαγή των χρήσεων γης των χώρων αθλητισμού και του χώρου βιοτεχνίας σε κατοικία στις πολεοδομικές ενότητες 13 και 14.

4) Η τέταρτη τροποποίηση αφορούσε (ΦΕΚ 649/Δ/29-8-1995) στην επέκταση των ορίων του ΓΠΣ και ειδικότερα της πολεοδομικής ενότητας 8 «Καραγάτς - Ιωλκός - Άλλη Μεριά» και τη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων στην αυτή περιοχή.

Εύκολα παρατηρεί κανείς ότι βασικοί στόχοι των τροποποιήσεων ήταν δύο:

- α) Η επέκταση των ορίων του ΓΠΣ ώστε να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης θύλακες αυθαιρέτων οι οποίοι υφίσταντο σε διαφορετικές πολεοδομικές ενότητες και
- β) η χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν είχε γίνει καμία απολύτως πρόβλεψη.

Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι δεν επιχειρήθηκε με καμία από τις ως άνω προσπάθειες να επιτευχθεί ο βασικός στόχος δημιουργίας τοπικών κέντρων στις πολεοδομικές ενότητες, με απώτερο στόχο να μεταλλαχθεί το πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου από μονοκεντρικό σε πολυκεντρικό.

Ωστόσο, το πολεοδομικό καθεστώς του νόμου 1337/1983, δεν μπορούσε να ανταποκριθεί στις σύγχρονες οικιστικές ανάγκες. Πόσο μάλλον, όταν η οικιστική οργάνωση κατά τον Χριστοφιλόπουλο (2007) πρέπει να παύσει να έχει ως προτεραιότητα την επίλυση της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα μας, όπως επιχειρήθηκε και για το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου με τις ως άνω τροποποιήσεις του ΓΠΣ. Επιπλέον, βέβαια, ως μεταβατικός νόμος, λειτούργησε περισσότερο πυροσβεστικά παρά συνολικά και ολοκληρωμένα (Πορτοκαλίδης και Ζυγούρη, 2011), εστιάζοντας κυρίως στις επεκτάσεις των σχεδίων πόλης.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να στοχεύει στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και στην ανακοπή της άναρχης δόμησης, στην ανακοπή της αλόγιστης επέκτασης των πόλεων και στην ανάδειξη, προστασία και αναζωογόνηση των κέντρων των πόλεων και στην αναμόρφωση των υποβαθμισμένων περιοχών, στο πλαίσιο όμως του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα της χώρας και η νομολογία του ΣτΕ (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 27).

Με όραμα μία σύγχρονη ευρωπαϊκή πόλη, ο Δήμος Βόλου ανέθεσε στις 15 Οκτωβρίου 2008 την εκπόνηση της μελέτης «Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου» το

οποίο περιλάμβανε επιπλέον του δήμου Βόλου, τους όμορους δήμους Νέας Ιωνίας, Πορταριάς, Αισωνίας, Αγριάς και Ιωλκού.

Η μελέτη αναθεώρησης και επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του Δήμου Βόλου εκπονήθηκε σε δύο στάδια:

- 1) Το Α' Στάδιο περιλάμβανε την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της περιοχής μελέτης και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής.
- 2) Το Β' Στάδιο υποδιαιρείται σε δύο υποστάδια, Β1 και Β2 και περιλάμβανε την πρόταση του ΓΠΣ (Στάδιο Β1) που οριστικοποιείται μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες που προβλέπονται σε συνέχεια του σταδίου Β1 (Στάδιο Β2).

2.4.1. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΓΠΣ

Στη συγκεκριμένη παράγραφο θα παραθέσω τη διάρθρωση του νέου ΓΠΣ με αναφορά στα σημαντικότερα κατά την άποψή μου σημεία.

Το νέο ΓΠΣ του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου διαρθρώνεται σε 6 άρθρα.

Στο άρθρο 1 με τίτλο "Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης" περιγράφεται το πρότυπο ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου, των παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ζωνών προστασίας στην έκταση των Δημοτικών Ενοτήτων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Ειδικότερα χωροθετούνται οι απαιτούμενοι οικιστικοί υποδοχείς με χρονικό ορίζοντα το 2031, με εκτιμώμενο πληθυσμιακό μέγεθος 158.785 κατοίκων και με προ- γραμματικό μέγεθος (μόνιμος και εποχιακός πληθυσμός) περίπου 175.000 κατοίκων. Εκτός από την ενίσχυση των οικιστικών υποδοχέων, προβλέπονται περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, εκτός από την Α' ΒΙΠΕ και το ΒΙΟΠΑ (που αποτελούν τις υφιστάμενες πολεοδομημένες περιοχές). Για παράδειγμα για τις Νέες Παγασές καθορίζεται η χρήση τουρισμού - αναψυχής στην παραλιακή περιοχή, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (σήμερα: τοπικό κέντρο). Επίσης προβλέπεται η οριοθέτηση περιοχών κτηνοτροφικής δραστηριότητας, κατά προτεραιότητα στις περιοχές που παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα (ΔΕ Αισωνίας και Νέας Ιωνίας) με βάση ειδική μελέτη, όπως επίσης και ο περιορισμός χωροθέτησης νέων κτηνοτροφικών μονάδων σε περιοχές φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος.

Τέλος γίνεται αναφορά στο νέο οικιστικό σύστημα. Η Νέα Ιωνία με τις ΠΕ 11, 12, 13Β, 14 αναβαθμίζεται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 2, το Διμήνι αποτελεί πλέον έδρα

οικιστικής ενότητας και αναβαθμίζεται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 4, ομοίως τα Μελισσάτικα αποτελούν έδρα οικιστικής ενότητας και αναβαθμίζονται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 5+, ομοίως δε η ΠΕ1 Νέες Παγασές – Αιβαλιώτικα αποτελούν έδρα οικιστικής ενότητας και αναβαθμίζονται σε οικιστικό κέντρο επιπέδου 5+. Σκοπός της αναβάθμισης είναι η εξυπηρέτηση της ενδοχώρας των οικιστικών ενοτήτων των οποίων οι ως άνω ΠΕ αποτελούν έδρες. Οι οικιστικές ενότητες αποτελούν προάστια της περιοχής Βόλου - Νέας Ιωνίας και επιπλέον έχουν ως ρόλο την ανάσχεση της τάσης συγκέντρωσης του πληθυσμού στο κέντρο της περιοχής μελέτης, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της συμπαγούς (συνεκτικής) και πολυκεντρικής πόλης.

Στο άρθρο 2 με τίτλο "ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΣ ΒΟΛΟΥ" γίνεται αναφορά στην οργάνωση των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος του ΠΣ Βόλου και ειδικότερα καθορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
- Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)
- Περιοχές Ειδικών Χρήσεων

Θα αναφερθώ στο παράδειγμα του Διμηνίου. Για την προστασία του Διμηνίου από τις παρατηρούμενες έντονες συγκρούσεις χρήσεων γενικής κατοικίας (εντός οικισμού) και κτηνοτροφικών μονάδων, προβλέπεται η καθιέρωση ειδικής ζώνης προστασίας (buffer zone) περιμετρικά του οικισμού και σε ακτίνα 500μ., με πλήρη απαγόρευση ανάπτυξης κτηνοτροφικών, πτηνοτροφικών μονάδων και οχλουσών γεωργικών δραστηριοτήτων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών χρήσεων. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η κατοικία, με μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 120τμ. Περιμετρικά του οικισμού Διμηνίου στη ζώνη των 500 μ. και στις ζώνες 3α και 3δ προβλέπεται να επιτρέπονται η κατασκευή αθλητικών εγκαταστάσεων στις θέσεις «Κοκκινόβραχος» και «Πηγάδια» (όπως αθλητικά γήπεδα κ.λπ.), εγκαταστάσεις κοινής ωφελείας και εκπαίδευσης (όπως π.χ. παιδικές χαρές, ιδιωτικοί παιδότοποι, σχολεία κ.λπ.), καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (όπως π.χ. καφετέριες, καταστήματα εστίασης) και αγροτουριστικές εγκαταστάσεις. Με στόχο την υποστήριξη της κτηνοτροφικής δραστηριότητας, προτείνεται η οριοθέτηση περιοχών κτηνοτροφικής δραστηριότητας, κατά προτεραιότητα στις περιοχές που παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα, με βάση ειδική μελέτη.

Από τη συνολική έκταση του Δήμου, α) οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (οικισμοί, περιοχές επέκτασης, παραγωγικές δραστηριότητες) καλύπτουν περίπου το 16,0% (από αυτές το 9,6% αφορά περιοχές επεκτάσεων/εντάξεων), β) οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας καλύπτουν το 11,0%, οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης καλύπτουν το 72,4% και οι ιδιαίτερες χρήσεις (νεκροταφεία – κοιμητήρια, λατομεία, ΧΥΤΑ κ.λπ.) καλύπτουν το 0,6%.

Τέλος πολύ σημαντική είναι η παράγραφος 2.8 που αναφέρεται στα βασικά δίκτυα υποδομής.

Στο άρθρο 3 με τίτλο "ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ" κατατίθεται η πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης που αποσκοπεί στην εξομάλυνση της σημερινής έντονα μονοκεντρικής οργάνωσης της πόλης, με τη δημιουργία μιας ιεραρχημένης πολυκεντρικής δομής κεντρικών λειτουργιών, που θα βελτιώνει τη λειτουργικότητα της πόλης και θα ενισχύει την αναπτυξιακή προοπτική και τη βιωσιμότητά της.

Τέλος, στο άρθρο 5 με τίτλο "ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ" προβλέπεται η ίδρυση Φορέα Εφαρμογής του ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου, ο προσδιορισμός σχέσεων και πλαισίου συντονισμού με άλλους φορείς, οι απαιτούμενες μελέτες, έργα και θεσμικές παρεμβάσεις⁸⁰ για την υλοποίηση του ΓΠΣ.

Η χρηματοδότηση των προτεινόμενων δράσεων/έργων, είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί από εθνικούς πόρους, πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, πόρους του ιδιωτικού τομέα και ιδίους πόρους.

2.4.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΒΟΛΟΥ

Αντικείμενο της μελέτης για την εκπόνηση του ΓΠΣ σύμφωνα με το νόμο 2508/1997 ήταν το πολεοδομικό συγκρότημα που αποτελείται από 6 Δήμους, με τα αντίστοιχα 14 Δημοτικά Διαμερίσματα και τους αντίστοιχους 26 οικισμούς.

- 1) ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ, δημοτικό διαμέρισμα Βόλου
- 2) ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ, δημοτικό διαμέρισμα Αγριάς (Αγριά), δημοτικό διαμέρισμα Δράκειας (Δρακεία, Ανεμούτσα, Χάνια)

⁸⁰ Συγκεκριμένα στην παράγραφο 5.2.5 του ΓΠΣ προβλέπεται η τροποποίηση της ΖΟΕ Βόλου, ο χαρακτηρισμός γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων από τις αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες.

- 3) ΔΗΜΟΣ ΑΙΣΩΝΙΑΣ, δημοτικό διαμέρισμα Διμήνιου (Διμήνιον, Κάκκαβος, Παλιούριον), δημοτικό διαμέρισμα Σέσκλου (Σέσκλον, Χρυσή Ακτή Παναγίας)
- 4) ΔΗΜΟΣ ΙΩΛΚΟΥ, δημοτικό διαμέρισμα Άνω Βόλου (Άνω Βόλος, Ιωλκός), δημοτικό διαμέρισμα Αγίου Ονούφριου (Άγιος Ονούφριος), δημοτικό διαμέρισμα Ανακασιάς (Ανακασιά)
- 5) ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ, δημοτικό διαμέρισμα Νέας Ιωνίας (Νέα Ιωνία, Κλήμα, Μελισσάτικα, Φυτόκον), δημοτικό διαμέρισμα Γλαφυρών (Γλαφυρά)
- 6) ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ, δημοτικό διαμέρισμα Πορταριάς (Πορταριά, Αγία Παρασκευή, Άγιος Ιωάννης), δημοτικό διαμέρισμα Άλλης Μεριάς (Άλλη Μεριά, Γορίτσα), δημοτικό διαμέρισμα Κατωχωρίου (Κατωχώριον), δημοτικό διαμέρισμα Σταγιατών (Σταγιάται).

Η «Οικιστική Ενότητα Βόλου» (ΟΕΒ), περιλαμβάνει 16 Πολεοδομικές Ενότητες και τον Οικισμό του Αγίου Στεφάνου.

Στο σχεδιασμό του νέου ΓΠΣ ο Βόλος και η Νέα Ιωνία συγκροτούνται από 10 και 4 Πολεοδομικές Ενότητες (γειτονιές)⁸¹ αντίστοιχα. Λόγω της ομαδοποίησης των οικισμών σε Οικιστικές Ενότητες, ορισμένες περιφερειακές ΠΕ του ισχύοντος ΓΠΣ που περιλαμβάνουν κάποιο οικισμό (Άλλη Μεριά, Διμήνι, Φυτόκο, Μελισσάτικα) διαφοροποιούνται για μεθοδολογικούς λόγους (π.χ. η ΠΕ 2 γίνεται ΠΕ 2Α και ΠΕ 2Β).

Για το Βόλο:

- ΠΕ 1 Αϊβαλιώτικα - Νέες Παγασές
- ΠΕ 2Β Νεάπολη - Άγιοι Ανάργυροι (το Διμήνι αποτελεί την ΠΕ 2Α)
- ΠΕ 3 Παλαιά - Οξύγονο - Εφτά Πλατάνια
- ΠΕ 4 Μεταμόρφωση - Άγιος Νικόλαος - Ανάληψη
- ΠΕ 5 Άγιος Κων/νος
- ΠΕ 6 Χιλιαδού - Μοσχάτο
- ΠΕ 7 Άγιος Βασίλειος - Καλλιθέα
- ΠΕ 8Β Καραγάτς (η Άλλη Μεριά αποτελεί την ΠΕ 8Α)
- ΠΕ 9 Ν. Δημητριάδα- Γορίτσα
- ΠΕ 10 Άγιος Γεώργιος - Εργατικά - Αγ. Παρασκευή

Για τη Νέα Ιωνία

- ΠΕ 11 Ευαγγελίστρια

⁸¹ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ – ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΣ ΒΟΛΟΥ Β1' ΣΤΑΔΙΟ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Π.3 – σελ. 3

ΠΕ 12 Πέτρου και Παύλου

ΠΕ 13B Άγιος Σπυρίδωνας (τα Μελισσάτικα αποτελούν την ΠΕ 13Α)

ΠΕ 14 Αγία Βαρβάρα - Άγιος Νεκτάριος

Ουσιαστικά οι Πολεοδομικές Ενοότητες παραμένουν 16.

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι το πολεοδομικό καθεστώς των 16 αυτών Πολεοδομικών Ενοτήτων.

2.4.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Οι μελετητές αξιολόγησαν και παρέθεσαν τα Προβλήματα Πολεοδομικής Δομής και Αστικής Ποιότητας Ζωής ως εξής⁸²:

- 1) Η συνολική πολεοδομική οργάνωση παραμένει σε μεγάλο βαθμό μονοκεντρική, με ισχυρή εστίαση στο ιστορικό κέντρο του Βόλου. Στη Νέα Ιωνία υπάρχει επίσης ένας πυρήνας κεντρικών λειτουργιών, αλλά σαφώς λιγότερο υπερτοπικής εμβέλειας από το κέντρο του Βόλου.
- 2) Οι γραμμικές προεκτάσεις των κεντρικών λειτουργιών αποκτούν σταδιακά άναρχη εικόνα, τόσο οπτικά όσο και λειτουργικά, επειδή συμβαίνουν χωρίς αντίστοιχο σχεδιασμό (στρατηγικό και τοπικό - αστικό). Το φαινόμενο συμβαίνει τόσο στα εντός σχεδίου τμήματά τους όσο και στις εξωαστικές προεκτάσεις τους.
- 3) Η «γενική κατοικία» περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό χρήσεων μη συμβατών με την κατοικία, και αποτελεί μηχανισμό άτυπης διάχυσης των κεντρικών λειτουργιών στο σύνολο του οικιστικού ιστού, με αρνητικές συνέπειες τόσο στο δομή του κέντρου όσο και στις συνθήκες ζωής στις περιοχές κατοικίας. Αν και στο Βόλο το φαινόμενο είναι λιγότερο έντονο από ό,τι σε άλλες πόλεις, είναι υπαρκτό (με τάση διάχυσης λειτουργιών σε μεγάλο τμήμα του παλαιότερου οικιστικού ιστού του Βόλου και, λιγότερο, της Νέας Ιωνίας) και μελλοντικά μπορεί να οδηγήσει σε πιο έντονα προβλήματα, αν δεν ελεγχθεί.
- 4) Ο υποδάμιος κάρναβος του ιστορικού πυρήνα του Βόλου, που έχει συνεισφέρει στη λειτουργικότητα και την αντιληπτική σαφήνιά του, δεν ακολουθήθηκε στις μεταγενέστερες επεκτάσεις. Υπάρχει έτσι σε ορισμένες περιοχές αντίφαση μεταξύ της γενικά ικανοποιητικής ποιότητας του νέου κτηριακού αποθέματος (ιδίως σε περιοχές με υψηλότερη θέση στον κοινωνικό καταμερισμό του χώρου) και της μη ικανοποιητικής ποιότητας του τοπικού ρυμοτομικού πλέγματος που εμφανίζει ασυνέχειες και

⁸² Όπως αναφέρονται στην Α φάση της μελέτης.

ανεπάρκεια γεωμετρικών χαρακτηριστικών.

5) Υπάρχουν ακόμα περικεντρικές περιοχές στο Βόλο με ικανοποιητικές, συγκριτικά, πολεοδομικές συνθήκες, και σημαντικό ποσοστό σχετικά παλαιότερων, διώροφων, κτισμάτων που δημιουργούν αντιληπτικά, αισθητικά και λειτουργικά ικανοποιητικά σύνολα. Ωστόσο, δεν υπάρχουν μηχανισμοί προστασίας αυτών των περιοχών, ενσωματωμένοι στον υφιστάμενο πολεοδομικό σχεδιασμό, και η προοπτική είναι η σταδιακή εξάπλωση σε αυτές τις περιοχές υψηλών κτηρίων που δημιουργούν λιγότερο ενδιαφέρον οικιστικό περιβάλλον και ταυτόχρονα υπερβαίνουν τη φέρουσα ικανότητα των τοπικών δρόμων.

6) Η ύπαρξη των οργανωμένων βιομηχανικών - βιοτεχνιών υποδοχέων αποτελεί θετικό στοιχείο στην όλη χωρική οργάνωση. Ωστόσο, η παράλληλη ύπαρξη και εξωαστικών μη οργανωμένων φαινομένων διάχυσης της μεταποίησης αλλά και του χονδρεμπορίου, υποβαθμίζουν (περιβαλλοντικά, λειτουργικά και αισθητικά) τις αντίστοιχες περιοχές αλλά και λειτουργούν υπονομευτικά προς τους οργανωμένους υποδοχείς. Μια νέα στρατηγική, με περαιτέρω ενίσχυση των οργανωμένων υποδοχέων (δημιουργία νέων) και με δραστικό έλεγχο της διάσπαρτης μη οργανωμένης χωροθέτησης των παραγωγικών δραστηριοτήτων θα μπορούσε να αντιμετωπίσει την περαιτέρω επιδείνωση του προβλήματος.

7) Η εξέλιξη του παραλιακού μετώπου του Βόλου βρίσκεται γενικά σε σωστή κατεύθυνση. Ωστόσο, η μείωση της «κατανάλωσης» κοινόχρηστου χώρου από τις χρήσεις αναψυχής, καθώς και η περαιτέρω βελτίωση της εικόνας του χώρου με όρους αστικής σύνθεσης θα αποτελούσαν θετικές εξελίξεις.

8) Ο περιφερειακός δρόμος θα λειτουργήσει ως μηχανισμός αστικοποίησης της περί αυτόν ζώνης. Η τάση αυτή πρέπει να ενταχθεί σε ένα σαφές πλαίσιο σχεδιασμού, για να μην οδηγήσει σε ανεξέλεγκτο μετασχηματισμό της βασικής πολεοδομικής οργάνωσης του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος.

9) Στην περιοχή του παλαιού σχεδίου της Νέας Ιωνίας δεν έχει γίνει αναθεώρηση και δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης ώστε να εφαρμοστεί η πολεοδομική οργάνωση του ισχύοντος ΓΠΣ.

10) Υπάρχει ανάγκη άμεσης κύρωσης των πράξεων εφαρμογής ώστε να αποδοθούν στην πόλη οι χαρακτηρισμένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και να ολοκληρωθεί το οδικό δίκτυο. Πρέπει άμεσα να διανοιχτούν οι προγραμματιζόμενοι δρόμοι, ώστε να μειωθούν οι διαμπερείς κινήσεις από περιοχές κατοικίας.

- 11) Σημαντικά τμήματα του εγκεκριμένου οικιστικού υποδοχέα δεν έχουν εξαντληθεί αφού δεν έχουν εκπονηθεί οι αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες για την περιοχή του Βόλου. Τα τμήματα αυτά εντοπίζονται στις (ΠΕ 2 Νεάπολη και Σαμπάναγα και ΠΕ 10 Άγιος Γεώργιος - Κήπια).
- 12) Παρατηρείται μεγάλος αριθμός περιστατικών οικισμών που δομούνται με όριο οικισμού προ 23 δεν έχουν αποκτήσει ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχουν εξαντλήσει το εγκεκριμένο οικιστικό υποδοχέα (Διμήνι, Σαμπάναγα - εκτός σχεδίου περιοχή- και Μελισσάτικα).
- 13) Μίξη θεσμοθετημένων χρήσεων γης στη ΠΕ2 με συνέπεια συγκρούσεις χρήσεων γης και δημιουργία υποβαθμισμένης περιοχής κατοικίας.
- 14) Μεγάλες πυκνότητες δόμησης αλλά και έλλειψης κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων εντοπίζονται στις κεντρικές ΠΕ του Βόλου και της Νέας Ιωνίας.
- 15) Μεγάλος αριθμός μη εγκεκριμένων ΠΜ πρέπει άμεσα να επικαιροποιηθούν, ώστε να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι και να θεσπιστεί πολεοδομική οργάνωση και ειδικοί όροι δόμησης που είναι αναγκαίοι για την προστασία - βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών που δεν έχουν σχέδιο και δέχονται έντονες πιέσεις δόμησης.

2.4.4. ΣΤΟΧΟΙ

Η μελέτη «Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου» στοχεύει⁸³ στα ακόλουθα:

- Προώθηση της ακτινοβολίας του αστικού κέντρου (Βόλος - Νέα Ιωνία), με την αναβάθμιση του ρόλου του ως κέντρου μεταποίησης με ισχυρή παράδοση, με την ανάδειξή του σε κέντρο τουριστικού προορισμού ποιότητας και με την στήριξη του ρόλου του στους τομείς γνώσης και έρευνας.
- Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων και ενίσχυση αναπτυξιακών δυνατοτήτων της περιοχής μελέτης.
- Υιοθέτηση της αρχής της συμπαγούς πόλης για τη διασφάλιση βιώσιμης περαιτέρω οικιστικής ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, με έμφαση στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος.
- Χωροθέτηση νέων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης (επεκτάσεις, εντάξεις).

⁸³ Παράγραφος Α.2 της μελέτης.

- Χωροθέτηση περιοχών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Αποτελεσματική προστασία / ανάδειξη / αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής μελέτης (αρδευόμενη γεωργική γη, προστατευόμενες περιοχές φυσικού περιβάλλοντος, υδάτινο δυναμικό), των περιοχών αρχαιολογικού - πολιτιστικού ενδιαφέροντος και του Τοπίου.
- Άμβλυνση των συγκρούσεων χρήσεων γης.
- Περιορισμός των πηγών ρύπανσης.

Η αναβάθμιση του ρόλου της πόλης του Βόλου κατά τα παραπάνω, συμβάλλει στην υλοποίηση του στρατηγικού στόχου για προώθηση και ενίσχυση της δυναμικής του δίπολου Βόλου - Λάρισας και την δημιουργία ενός ισχυρού πόλου ανάπτυξης περιφερειακής και διαπεριφερειακής εμβέλειας ιδιαίτερα σημαντικού σε εθνικό επίπεδο, με προοπτική μελλοντικά να διεκδικήσει ρόλο και στο διεθνή χώρο.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η πόλη, γεωγραφικά και διοικητικά, ήταν κατάλληλη για την προώθηση του οικουμενικού, πολυσυλλεκτικού, όσο και ασαφώς ορισμένου, στόχου της βιώσιμης ανάπτυξης. Η έννοια της αστικής βιώσιμης πόλης είναι η κοινή συνισταμένη των συνιστωσών της ανταγωνιστικής πόλης και της οικονομικά και περιβαλλοντικά βιώσιμης πόλης.

Ως εκ τούτου, το ΓΠΣ του Βόλου, όπως ψηφίστηκε, στοχεύει να αξιοποιήσει όλα τα πλεονεκτήματα της πόλης του Βόλου με σκοπό τη δημιουργία μιας δυναμικής και ανταγωνιστικής πόλης στο νέο παγκοσμιοποιημένο οικονομικό περιβάλλον. Βασικοί θεωρητικοί πυλώνες για τη σύνταξη του ΓΠΣ και κατ' επέκταση για το μοντέλο ανάπτυξης της πόλης του Βόλου αποτέλεσαν:

- α) Η αρχή της συμπαγούς πόλης και
- β) η πολυκεντρικότητα του δικτύου οικισμών.

2.4.4.1. ΣΥΜΠΑΓΗΣ ΠΟΛΗ

Σύμφωνα με τη μελέτη «Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Βόλου», ένας από τους βασικούς στόχους του ΓΠΣ είναι η υιοθέτηση της αρχής της συμπαγούς πόλης για τη διασφάλιση βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου.

Η συμπαγής πόλη θα μπορούσε να λεχθεί ότι αποτελεί το θεωρητικό αντίβαρο για την αντιμετώπιση του υφιστάμενου προβλήματος της αστικής διάχυσης, που απαντάται

και στη χώρα μας, δηλαδή της επέκτασης του λειτουργικού αστικού χώρου και εκτός των πολεοδομικών και διοικητικών ορίων, η οποία περιλαμβάνει ευρύτερες περιοχές, προάστια και ενδιάμεσους ελεύθερους (αδόμητους, αγροτικούς) χώρους, κάνοντας δυσδιάκριτη την κλασσική σχέση μεταξύ του «εντός» και του «εκτός»⁸⁴.

Σε αντίθεση με τη συμπαγή πόλη όπου υπερισχύουν τα μέσα μαζική μεταφοράς, η τάση αύξησης της διάχυτης πόλης ανάγει τις ρίζες της κυρίως στην «τεχνολογική κυριαρχία» του αυτοκινήτου, ενθαρρύνοντας όλο και περισσότερο τη χρήση του. Το αυτοκίνητο εξασφαλίζει την εύκολη μετακίνηση και την προσβασιμότητα από το προάστιο προς το κέντρο της πόλης. Ωστόσο η εξάπλωση των αστικών περιοχών σε χαμηλές πυκνότητες, έχει ως αποτέλεσμα την υπερβολική ή και περιττή χρήση γης, τον περιορισμό των ανοιχτών χώρων, τη σχετική ερήμωση του κέντρου της πόλης και τη μειωμένη κοινωνική αλληλεπίδραση.

Προβλήματα⁸⁵ που προκαλούνται από το φαινόμενο της αστικής διάχυσης είναι η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η συνεπακόλουθη περιβαλλοντική επιβάρυνση, η έλλειψη των απαραίτητων τεχνικών υποδομών (λόγω κυρίως της άναρχης δόμησης) και η σπατάλη φυσικών πόρων (λόγω της υπερβολικής χρήσης γης).

Στη χώρα μας, η αστική διάχυση «ταυτίζεται» με την εκτός σχεδίου δόμηση, ως επί τω πλείστον αυθαίρετη, που ευνοείται από την παθητική στάση της πολιτείας, η οποία, ενώ νομοθετεί, επιλέγει να μην εφαρμόζει.

Για τις εντός σχεδίου περιοχές, σε αντιδιαστολή με ότι συνέβη στις λοιπές ευρωπαϊκές χώρες, η πολιτική που ακολουθήθηκε στη Ελλάδα δεν αφορούσε στην εφαρμογή των αρχών των συμπαγών πόλεων, αλλά στη διευκόλυνση της δόμησης με κάθε μέσο και τρόπο, που ουσιαστικά υπονόμεισε διαχρονικά τον ορθολογικό σχεδιασμό και την επίτευξη της αειφορίας των πόλεων (Πορτοκαλίδης και Ζυγούρη, 2011).

Ποια είναι όμως τα χαρακτηριστικά της συμπαγούς πόλης;

Κατά τους Πορτοκαλίδη και Ζυγούρη (2011), οι «συμπαγείς πόλεις» επιχειρούν να ικανοποιήσουν και να εντάξουν την ποικιλομορφία και τις μικτές χρήσεις γης, την βιώσιμη κινητικότητα και τη μικρότερη κατανάλωση πόρων, την προστασία των γεωργικών, δασικών, και αδόμητων εκτάσεων, που δημιουργούνται από συνεκτικότερες

⁸⁴ EEA environmental statement, 2006.

⁸⁵ Οι στόχοι που παρατίθενται στο κεφάλαιο 2.4.3., αποσκοπούν στη λύση αυτών των προβλημάτων που εντοπίζονται στο πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου.

αστικές διατάξεις και υψηλότερες πυκνότητες, κάτω από ένα συγκεκριμένο πλαίσιο θεώρησης του χωρικού σχεδιασμού⁸⁶.

Το πιο σημαντικό χαρακτηριστικό της συμπαγούς πόλης κατά τη Γεμενετζή (2014) είναι η πυκνότητα ενώ ο Οικονόμου (2004) υποστηρίζει ότι συνεκτικές πόλεις χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες σε κατοικία και εργασία σε συνδυασμό με τη μείξη χρήσεων γης. Η πυκνότητα προσδιορίζεται σε ένα θεμελιώδες όριο, όσον αφορά την κατοικία και τις θέσεις απασχόλησης, πάνω από το οποίο η εξάρτηση από την ιδιωτική μηχανοκίνητη μετακίνηση περιορίζεται σημαντικά. Αυτό αποτελεί και ένα από τα πιο σημαντικά πλεονεκτήματα της συμπαγούς πόλης, το οποίο, από περιβαλλοντική άποψη, σημαίνει μειωμένη κατανάλωση ενέργειας και μειωμένες εκπομπές αερίων ρύπων. Γενικά, η συμπαγής πόλη προσδιορίζεται από α) οριοθετημένη ανάπτυξη, β) υψηλή σχετικά πυκνότητα και γ) μικτές χρήσεις γης. Ο ορισμός της ως «πόλη των σύντομων διαδρομών» συνοψίζει τις παραπάνω αρχές, επισημαίνοντας ότι η πόλη πρέπει να διατηρηθεί σε ένα τέτοιο μέγεθος και να οργανωθεί πολεοδομικά με τέτοιο τρόπο που να διευκολύνει τις ήπιες μορφές μετακίνησης και την ανάπτυξη των δημόσιων μεταφορών (Γεμενετζή, 2014).

Εκτός από τα περιβαλλοντικά οφέλη, η έννοια της εγγύτητας και της γειννιάσης έχει και κοινωνικά πλεονεκτήματα, καθώς δημιουργεί μια πόλη πιο ζωντανή, πιο ευχάριστη, πιο συνεκτική κοινωνικά (Γεμενετζή, 2014), άλλως δημιουργεί ένα κοινωνικό δίκτυο στην πόλη.

Οι βασικές αρχές ενός βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού που θα τροφοδοτήσει την ανάπτυξη και διαχείριση της συμπαγούς πόλης είναι οι εξής (Γεμενετζή, 2014):

- 1) Συνεκτική οικιστική ανάπτυξη.
- 2) Μίξη⁸⁷ των χρήσεων γης παράλληλα με τον ολοκληρωμένο πολεοδομικό και συγκοινωνιακό σχεδιασμό.

⁸⁶ Οι Πορτοκαλίδης και Ζυγούρη, παραθέτουν τα βασικά χαρακτηριστικά των συμπαγών πόλεων ως εξής: Υψηλές πυκνότητες για κατοικία και απασχόληση (εργασία), μικτές χρήσεις γης στη μικρή (ανθρώπινη) κλίμακα, αυξημένες κοινωνικές και οικονομικές αλληλεπιδράσεις, συνεχής αστική δομή (συνεκτικότητα), συγκεντρωμένη αστική ανάπτυξη που οροθετείται από τα σαφή όρια, απαραίτητες αστικές υποδομές (ειδικά αποχετεύσεων και νερού), πολλαπλά μέσα μαζικής μεταφοράς, δυνατότητα και ευκολία πρόσβασης (τοπική και περιφερειακή), υψηλός βαθμός συνδετικότητας των οδών, συμπεριλαμβανομένων των πεζοδρομίων και των ποδηλατοδρόμων, υψηλό ποσοστό κάλυψης των επιφανειών, ικανοί και ποιοτικοί ανοικτοί χώροι, συντονισμένος και ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός, ικανοποιητική κυβερνητική ικανότητα για χρηματοδότηση των αστικών υποδομών.

⁸⁷ Υπέρ των μεικτών χρήσεων γης και ο Χαϊνταρλής. Με τη μίξη χρήσεων γης και τα πολλαπλά μέσα μεταφοράς, όπως το αυτοκίνητο, το μετρό, το λεωφορείο, το τραμ και το

- 3) Εξασφάλιση και προστασία σημαντικών ανοιχτών και πράσινων χώρων.
- 4) Ενίσχυση των κέντρων των πόλεων και των λοιπών κεντρικών περιοχών.

Εν κατακλείδι, η 'συμπαγής πόλη', ως νέος προσανατολισμός της πολεοδομίας, επιχειρεί να συμβάλει στην παροχή πλούσιων δυνατοτήτων χρήσης του χώρου και στην εξασφάλιση υψηλής κοινωνικής και πολιτιστικής πυκνότητας, αλλά παράλληλα και να αποτελέσει ένα εύχρηστο μοντέλο, που θα είναι σε θέση να απαντήσει ταχύτερα και πιο ευέλικτα, απ' ό,τι οι μονοδιάστατοι σχηματισμοί πυκνών κτιριακών όγκων, σε διαρκώς διαφοροποιούμενες προϋποθέσεις, περιορισμούς και απαιτήσεις. Πρόκειται επομένως ουσιαστικά, όχι τόσο για μια συμβολή στη διαμόρφωση ενός καλύτερου κτιριακού περιβάλλοντος, όσο πολύ περισσότερο για μια ουσιαστική προσπάθεια διαμόρφωσης ενός πλαισίου, μέσα στο οποίο θα μπορέσει η πόλη να αναπτύξει τη δομή και τις λειτουργίες της, αλλά και να σταθεί απέναντι στον διεθνή ανταγωνισμό της παγκοσμιοποίησης (Σερράος, 2002).

2.4.4.2. ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑ

Από το προηγούμενο κεφάλαιο προκύπτει ότι η πολυκεντρικότητα αποτελεί βασική αρχή για την ανάπτυξη και τη διαχείριση μιας συμπαγούς πόλης.

Με την πολυκεντρικότητα εκφράζεται η επιθυμία για την επίτευξη χωρικά ισόρροπης και αρμονικής ανάπτυξης σε διάφορα χωρικά επίπεδα (ευρωπαϊκό, εθνικό, περιφερειακό, αστικό).

Ως προς το αστικό επίπεδο, σκοπός είναι να επιτευχθεί η χωρική ισορροπία του δικτύου των οικισμών.

Μια πολυκεντρική στρατηγική ανάπτυξης περιλαμβάνει την ανάπτυξη σε μια σχετικά υψηλή πυκνότητα γύρω από προαστιακά κέντρα απασχόλησης και επιχειρήσεων. Μια ιδανική πολυκεντρική πόλη προϋποθέτει ότι οι αποστάσεις μεταξύ των εργασιακών χώρων και των σπιτιών, είναι αρκετά σύντομες για την ανάπτυξη μορφών μετακίνησης με περπάτημα ή ποδηλασία (Ευτυχιάδου, 2013). Αντίθετα, η πλειονότητα των ελληνικών πόλεων κατά το Μέλισσα (2010) χαρακτηρίζονται από εκτατική ανάπτυξη, η οποία θα πρέπει να αντιστραφεί με στόχο τη βελτίωση των υφιστάμενων χώρων, με περιβαλλοντικά βιώσιμο τον πολεοδομικό σχεδιασμό και περιβαλλοντικά εφαρμόσιμη τη διαστρωμάτωση των χρήσεων γης.

ποδήλατο, μηδενίζονται οι αποστάσεις κατοικίας, εργασίας, υπηρεσιών, εμπορίου και διασκέδασης (Καρούλα, 2013).

Σύμφωνα με το ΓΠΣ του Βόλου (παράγραφος γ.1), γενική επιδίωξη της μελέτης είναι η εξομάλυνση της σημερινής έντονα μονοκεντρικής⁸⁸ οργάνωσης της πόλης του Βόλου, με τη δημιουργία μιας ιεραρχημένης πολυκεντρικής δομής κεντρικών λειτουργιών, που θα βελτιώνει τη λειτουργικότητα της πόλης και θα ενισχύει την αναπτυξιακή προοπτική και τη βιωσιμότητά της. Για το σκοπό αυτό λαμβάνονται υπόψη το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης, η σημερινή αστική δομή και χρήσεις γης, καθώς και οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ 1985⁸⁹. Λαμβάνονται επίσης υπόψη ζητήματα εσωτερικής κυκλοφοριακής οργάνωσης της πόλης, ώστε ο πολεοδομικός και κυκλοφορικός σχεδιασμός να είναι συμβατοί και αλληλοϋποστηριζόμενοι.

Σε γενικές γραμμές, η προτεινόμενη δομή κεντρικών λειτουργιών περιλαμβάνει ένα ισχυρό κέντρο στο Βόλο (που ξεκινά από το παραλιακό μέτωπο και επεκτείνεται σταδιακά κατά μήκος παράλληλων οδικών αξόνων προς το εσωτερικό), ένα συμπληρωματικό ισχυρό κέντρο στη Νέα Ιωνία (περιοχή Στρατοπέδου Γεωργούλα), καθώς και μια σειρά από τοπικά κέντρα στις Πολεοδομικές Ενότητες του Βόλου και της Νέας Ιωνίας, ώστε οι γειτονιές της πόλης να αποκτήσουν ένα κεντρικό σημείο κοινωνικής και οικονομικής αναφοράς και να αναβαθμισθούν.

Συγκεκριμένα:

- 1) Για την πόλη του Βόλου (περιοχή με παλαιό σχέδιο) διατηρείται ο καθορισμός των οικοδομικών τετραγώνων με χρήση πολεοδομικού κέντρου όπως αυτά καθορίστηκαν με την ΑΠΝΜ 4608/1995 (ΦΕΚ 669/Δ/1995). Διατηρείται, επίσης, ο καθορισμός των οικοδομικών τετραγώνων της ΑΠΝΜ 4608/1995 που έχουν χρήση 'ενισχυμένης' γενικής κατοικίας και μπορούν να θεωρηθούν λόγω των επιτρεπόμενων χρήσεων ως τοπικά κέντρα, δεδομένου, μάλιστα ότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα τοπικά αυτά κέντρα συνδυάζονται και με χώρους κοινωνικού εξοπλισμού (σχολεία, χώροι πρασίνου, κλπ.).
- 2) Για το δυτικό τμήμα του Βόλου, μεταξύ σιδηροδρομικής γραμμής και Κραυσίδωνα (ΠΕ-2, Νεάπολη) η παρούσα μελέτη προβλέπει την μετατροπή της περιοχής αυτής σε περιοχή γενικής κατοικίας και την δημιουργία δύο νέων τοπικών κέντρων εκατέρωθεν της οδού Λαρίσης, σε θέσεις που είχαν αρχικά υποδειχθεί από το ΓΠΣ 1985.

⁸⁸ Η μη θεσμοθέτηση της πολυκεντρικής δομής συνέτεινε στην γιγάντωση της κεντρικής περιοχής του Βόλου (μονοκεντρική πολεοδομική οργάνωση) αλλά και στη διάχυση κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος του κεντρικού οδικού δικτύου.

⁸⁹ Στο οποίο, όπως προελέχθη, γινόταν λόγος για ανάπτυξη τοπικών κέντρων. Βέβαια προβλεπόμενη από το ΓΠΣ του 1985 πολυκεντρική οργάνωση δεν υιοθετήθηκε από τις πολεοδομικές μελέτες που ακολούθησαν.

3) Στη Νέα Ιωνία προβλέπεται η αξιοποίηση τμήματος του υφιστάμενου στρατοπέδου ως Διοικητικού - Εμπορικού Κέντρου⁹⁰ με πρόσθετες επιτρεπόμενες χρήσεις εκπαίδευσης και έρευνας, ενώ το υπόλοιπο (και σαφώς μεγαλύτερο) τμήμα χαρακτηρίζεται ως χώρος αστικού πρασίνου. Οι λειτουργίες αυτές ολοκληρώνουν τις σημαντικές κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις που υφίστανται στην Νέα Ιωνία (το υφιστάμενο Δημοτικό Πολιτιστικό Πάρκο, το νεκροταφείο που θα αποτελέσει μελλοντικό χώρο πρασίνου, και βορειότερα, τις αθλητικές εγκαταστάσεις, όπου βρίσκονται το Πανθεσσαλικό Στάδιο και Αθλητικό Κέντρο). Προκύπτει έτσι μια συγκέντρωση ιδιαίτερα σημαντικών κεντρικών και κοινωφελών λειτουργιών στην 'καρδιά' της Νέας Ιωνίας, με υπερτοπική εμβέλεια για το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου και ευρύτερα.

Κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης προβλέπονται και στην άμεση συνέχεια του πολεοδομικού κέντρου στο Στρατόπεδο, συγκεκριμένα, εκατέρωθεν της οδού Μαιάνδρου και εκατέρωθεν της οδού 2ας Νοεμβρίου (από τον Κραυσίδωνα μέχρι την οδό Δημοκρατίας, όπου ξεκινά η περιοχή ανάπλασης των Προσφυγικών).

4) Στη Νέα Ιωνία προβλέπεται η δημιουργία τοπικών κέντρων, με τα οποία εξυπηρετούνται οι πολεοδομικές ενότητες και ολοκληρώνεται η πολυκεντρική οργάνωση της πόλης. Συγκεκριμένα, προβλέπεται να θεσμοθετηθούν:

- Τοπικό κέντρο σε τμήμα του χώρου της ΜΕΤΚΑ που θα εξυπηρετεί τις ΠΕ 12 (Πέτρου και Παύλου) και ΠΕ 13 (Μελισσάτικα - Αγ. Σπυρίδωνας).
- Τοπικό κέντρο στην ΠΕ 13 μεταξύ υποσταθμού ΔΕΗ και στρατοπέδου.
- Τοπικό κέντρο στην ΠΕ 14 (Αγ. Βαρβάρα - Αγ. Νεκτάριος).
- Πρόσθετα τοπικά κέντρα οριοθετούνται στις ΠΕ 12, ΠΕ 13 και ΠΕ 14 προκειμένου να ενισχυθεί η πολυκεντρική οργάνωση και να καλύπτονται πληρέστερα οι περιοχές κατοικίας.
- Σε όλες τις προτεινόμενες επεκτάσεις προβλέπονται τοπικά κέντρα σε θέσεις που θα καθορισθούν από πολεοδομική μελέτη.

5) Στην Αγία Παρασκευή προβλέπεται ο χαρακτηρισμός ως τοπικού κέντρου της περιοχής που είχε αρχικά χαρακτηριστεί ως τοπικό κέντρο, αλλά αποχαρακτηρίστηκε με το Π.δ. 28/3/2006 (ΦΕΚ 423/Δ/2006).

Απέναντι από το σημείο επαφής του προβλεπόμενου τοπικού κέντρου Αγίας Παρασκευής με τον Κραυσίδωνα, ξεκινά το προτεινόμενο τοπικό κέντρο του Αγίου

⁹⁰ Με σκοπό την περαιτέρω αντιμετώπιση της έντονης μονοκεντρικότητας του Βόλου.

Γεωργίου. Η οριοθέτηση του κέντρου αυτού βασίζεται στο ΓΠΣ 1985 και στην απογραφή της υπάρχουσας κατάστασης. Η ύπαρξη των δυο αυτών κέντρων εκατέρωθεν του Κραυσίδωνα δίνει τη δυνατότητα για μελλοντική ενοποίησή τους, με γεφύρωση του ρέματος (ήδη υπάρχει συνδετήρια οδός), εκτεταμένες πεζοδρομήσεις κ.λπ., που μπορούν να δώσουν μια ιδιαίτερη ποιότητα και διακριτό ρόλο στην περιοχή αυτή.

Παράλληλα, εκτός από την επίτευξη της ευκαταίας πολυκεντρικής οργάνωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου, ενισχύονται τα χαρακτηριστικά της «συνεκτικής πόλης», που έχει τεθεί ως βασικός στόχος της μελέτης ΓΠΣ από τον υπερκείμενο σχεδιασμό⁹¹.

Περαιτέρω μέτρα για την επίτευξη των ως άνω στόχων είναι:

1) η μείωση⁹² των υψηλών συντελεστών δόμησης⁹³ που ισχύουν σήμερα, από 2,7 σε 2,5 και από 2,4 σε 2,2. Υπενθυμίζεται ότι ο τέως δήμος Νέας Ιωνίας είχε παλαιότερα μειώσει τους συντελεστές δόμησης στην περιοχή του. Ο Μέλισσας (2010) υποστηρίζει ότι η «πυκνή ή συνεκτική πόλη» δεν προτείνει πυκνότητα και συντελεστή δόμησης με υπερβολικά υψηλές τιμές, αλλά δηλώνει τη συνεκτικότητα, τη λειτουργικότητα και τις δυνατότητες για άμεση επικοινωνία των κατοίκων.

Στις υπόλοιπες περιοχές, ο ΜΣΔ διατηρείται ως έχει. Στις προτεινόμενες επεκτάσεις της πόλης προτείνεται ΜΣΔ = 0,8 που είναι και ο μεγαλύτερος δυνατός συντελεστής και είναι συμβατός με τις γειτονικές περιοχές.

2) η κυκλοφοριακή οργάνωση:

- Εκπόνηση Κυκλοφοριακής Μελέτης στο σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου.
- Εκπόνηση συνολικής μελέτης αναδιάρθρωσης Αστικών Συγκοινωνιών στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου.
- Διάνοιξη της οδού Παγασών στο Σιδηροδρομικό Σταθμό, με στόχο την ενεργοποίηση του δακτυλίου Α. Δημητρίου - Αναλήψεως - Παγασών.

⁹¹ Κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ και ΕΠΧΣΑΑ:

- Δημιουργία πολυκεντρικής δομής με την ανάπτυξη ενός ιεραρχημένου οικιστικού δικτύου, εξαρτημένου από πόλους υπερεθνικής και εθνικής σημασίας
- Συνεργασία πόλης - υπαίθρου

⁹² Η «συμπαγής» πόλη πρέπει να διακρίνεται από την «πυκνοδομημένη» πόλη.

⁹³ Οι αυξημένοι συντελεστές δόμησης κατά τους Πορτοκαλίδη και Ζυγούρη εξυπηρετούν την ανάγκη για υπερεκμετάλλευση του οικιστικού χώρου και όχι την ικανοποίηση των αρχών των συμπαγών πόλεων.

- Υπογειοποίηση τμήματος της Λεωφόρου Λαμπράκη μεταξύ Παλαιών και Λιμένος Βόλου.
 - Διασύνδεση οδού Μανδηλαρά με οδό Κυρίλλου μέσα από το στρατόπεδο Γεωργούλα (διερεύνηση υπογειοποίησης), ώστε να ολοκληρωθεί ο προτεινόμενος δακτύλιος κύριων αρτηριών Μανδηλαρά - Κυρίλλου - Μυτιλήνης - Εθνικών Αγώνων - Βυζαντίου - Λαρίσης (από Παγασών μέχρι Λαρίσης).
 - Δημιουργία ποδηλατοδρόμου στη Ν. Ιωνία, που θα διέρχεται από τις οδούς Καραμπατζάκη - Παρασκευοπούλου, Αγ. Διονυσίου, Δοξοπούλου, πάρκο αθλητικών εγκαταστάσεων, Πολιτιστικό Άλσος και η διασύνδεση του με το υφιστάμενο δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Πολεοδομικού Συγκροτήματος.
 - Ολοκλήρωση ποδηλατοδρόμου κατά μήκος του παραλιακού μετώπου Σωρός - Αγριά.
- 3) νέες οικιστικές αναπτύξεις στους χώρους του πρώην εργοστασίου Βαμβακουργιάς (μέσω οικιστικού προγράμματος του ΟΕΚ) και της ΜΕΤΚΑ (μέσω πολεοδόμησης).

Η ενσωμάτωση των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης θα θεραπεύσει τα διαπιστωμένα προβλήματα αστικής ασυνέχειας και θα βελτιώσει τη πολεοδομική και κυκλοφοριακή λειτουργία της πόλης.

4) οι επεκτάσεις να έχουν στόχο την αύξηση της συνολικής χωρητικότητας των οικιστικών υποδοχέων ώστε το ισοζύγιο για τον προγραμματικό πληθυσμό να είναι ισοσκελισμένο.

2.5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Είναι προφανές ότι στην περίπτωση της συνεκτικής πόλης ο χωρικός σχεδιασμός προηγείται ως διαδικασία και ο προγραμματισμός είναι συντονισμένος και ολοκληρωμένος (Καρούλα, 2013).

Με το νέο ΓΠΣ «... χαράσσεται μια ξεκάθαρη και στοχευμένη επιχειρησιακή λειτουργία του Δήμου Βόλου που υπηρετεί μία σύγχρονη, ευρωπαϊκή πόλη ικανή να αντεπεξέλθει με σοβαρότητα και αποτελεσματικότητα σε χρόνιες αγκυλώσεις και προβλήματα που έχουν προκύψει τόσο στον αστικό ιστό όσο και στο εξωαστικό περιβάλλον. Παράλληλα ενισχύονται οι σχέσεις και αλληλεξαρτήσεις με τους γειτονικούς δήμους και την ευρύτερη αγροτική ενδοχώρα, για μια πόλη πραγματικά σύγχρονη και βιώσιμη, φιλική προς τους κατοίκους της που αποτελεί γόνιμο έδαφος για επενδύσεις στην περιοχή ...».

Το νέο ΓΠΣ επιχειρεί να επαναφέρει την πόλη του Βόλου, μία από τις μεγαλύτερες και ιστορικότερες πόλεις της χώρας, στο προσκήνιο της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά της, καθιστώντας την δημιουργική και βιώσιμη. Μέσω του σχεδιασμού σαφών χρήσεων γης και προτάσεων, η παρούσα επιδιώκει την επίτευξη του βασικού οράματος για την εξέλιξη του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου που είναι η βελτίωση των δομών, υποδομών και λειτουργιών της πόλης με τον προγραμματισμό και την υλοποίηση των προτεινόμενων έργων, ώστε η πόλη να μεταλλαχθεί από μονοκεντρική σε συμπαγή (συνεκτική) και πολυκεντρική, απαντώντας στις προκλήσεις και τα κελεύσματα της εποχής.

Επομένως, κατά τη γνώμη μου, στο περιεχόμενο του νέου ΓΠΣ μπορεί αρχικά να αποδοθεί θετικό πρόσημο. Ωστόσο, για να αχθούμε σε ασφαλή συμπεράσματα ως προς την θετική ή αρνητική επιρροή των διατάξεων του ΓΠΣ στο ΠΣ του Βόλου, θα πρέπει πρώτα αυτό να υλοποιηθεί. Με άλλα λόγια, αν δεν εφαρμοσθεί, δεν είναι δυνατόν και να κριθεί. Ως εκ τούτου θα πρέπει άμεσα να συσταθεί ο φορέας εφαρμογής του ΓΠΣ που προβλέπεται στο άρθρο 5.1.1. και να εκπονηθούν οι μελέτες και τα έργα πολεοδόμησης, προστασίας του περιβάλλοντος, τεχνικών υποδομών, αναπτυξιακών κ.λπ. που προβλέπονται στο άρθρο 5.2. επόμενα.

Ο Δήμος Βόλου ωφελείται και επηρεάζεται άμεσα από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις/ρυθμίσεις/δράσεις. Σε πολλές περιπτώσεις είναι ο αρμόδιος φορέας για τον έλεγχο και την υλοποίησή τους. Ως εκ τούτου, από τη στιγμή που ο ίδιος ενέκρινε το περιεχόμενο του ΓΠΣ, καλείται να επιμείνει στην εφαρμογή του.

Ωστόσο, και ειδικότερα στη χώρα μας, ο χωρικός σχεδιασμός χαρακτηρίζεται από μια μεγάλη διάσταση ανάμεσα στη θεωρία, στη θεσμική προσέγγιση και στην πρακτική εφαρμογή (Πορτοκαλίδης και Ζυγούρη, 2011).

Η αποτελεσματικότητα του χωρικού σχεδιασμού, εκτός από το περιεχόμενό του, εξαρτάται από την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητα των μηχανισμών εφαρμογής και παρακολούθησής του και από την αποφασιστικότητα της κεντρικής διοίκησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης να τον προωθήσει με συνέπεια, ενεργοποιώντας τους επιλεγέντες μηχανισμούς ή δημιουργώντας νέους και να κατοχυρώσει την κοινωνική αποδοχή του.

Για αυτό το λόγο, η σημαντικότερη προϋπόθεση για τη χάραξη πολιτικής και σχεδιασμού είναι η σύμπνοια των φορέων, του επιχειρηματικού κόσμου, και των πολιτών. Είναι σημαντικό να τεθεί ο ορίζοντας και να γίνει αποδεκτό ένα πρόγραμμα

εφαρμογής που θα εμπνεύσει τους πολίτες, μία συναίνεση μέσα στο περιβάλλον της γενικής κρίσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

3.1. ΤΙ ΕΙΝΑΙ Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Η πολεοδομική μελέτη (ΠΜ) αποτελεί την εξειδίκευση του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού και είναι απαραίτητη για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής. Ο Χορομίδης (2002) τη χαρακτηρίζει ως το πιο ουσιώδες στοιχείο για την πολεοδομική ενεργοποίηση της οικιστικής περιοχής, διότι χαρακτηρίζει την ποιότητα της οικιστικής μεταβολής, το βαθμό της πολεοδομικής ενεργοποίησης, επέκτασης, αναβάθμισης ή αναμόρφωσης, ενώ κατά το Χριστοφιλόπουλο (2002) αποτελεί τη λογική και νομική εξήγηση και έκθεση των πολεοδομικών λύσεων που επιβάλλονται ή υποδεικνύονται και την επιστημονική βάση, πάνω στην οποία στηρίζεται η χάραξη του πολεοδομικού σχεδίου.

Ο θεσμός της ΠΜ εισήχθη για πρώτη φορά με το νόμο 1337/1983 ο οποίος στο άρθρο 6 προέβλεπε ότι η μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του. Ουσιαστικά η ΠΜ αποτελεί το αντίστοιχο του ρυμοτομικού σχεδίου πόλης των άρθρων 1 και 2 του νδ/τος του 1923, το οποίο δεν προέβλεπε καμία μορφή ανωτέρου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού, και καθιερώθηκε ως θεσμός στο πλαίσιο το άρθρου 24 του Συντάγματος.

Εν συνεχεία με τις διατάξεις του νόμου 2508/1995 τροποποιήθηκε η ως άνω διάταξη, ενώ πλέον ισχύει το άρθρο 10 του νόμου 4447/2016, σύμφωνα με το οποίο «Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

Ωστόσο, επειδή αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου είναι οι ΠΜ του ΠΣ Βόλου, οι οποίες έχουν εκπονηθεί βάσει του ΓΠΣ του ΠΣ Βόλου το οποίο βασίστηκε στις διατάξεις του νόμου 1337/1983, θα σταθώ περισσότερο στην ανάλυση του προηγούμενου νομοθετικού καθεστώτος.

3.2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του νόμου 1337/1983 το περιεχόμενο της ΠΜ έχει ως εξής:

«4. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει: α) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, β) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, γ) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής, δ) τους προβλεπόμενους, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους βάσει των σχετικών γενικών εκτιμήσεων αναγκών όπως αυτές προκύπτουν από το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ε) τους οικοδομήσιμους χώρους, στ) τα συστήματα, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, ζ) τυχόν όρους που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης, η) την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά το άρθρο 8 του νόμου αυτού, υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος και την πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή, θ) τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και τα έργα που πρέπει να εκτελεσθούν, το κόστος και τη χρηματοδότηση των έργων (εισφορές, πόροι, δάνεια κλπ.) καθώς και την προτεραιότητα εκτέλεσής τους, ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, ια) τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης, ιβ) τυχόν ειδικά μέτρα προς αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων, ιγ) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους».

Όπως προαναφέρθηκε, η εκπόνηση και έγκριση της ΠΜ εντάσσονται στο δεύτερο στάδιο ή επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού, αποτελούν δε αναγκαίο εργαλείο για την πολεοδόμηση μιας περιοχής.

Είναι λογικό λοιπόν, μεταξύ της ΠΜ και του ΓΠΣ να υφίσταται μία ιεραρχική και δεσμευτική σχέση, η οποία αποσκοπεί στο να μην απέχει το περιεχόμενο της ΠΜ από τις ρυθμίσεις (κατευθυντήριες και δεσμευτικές) του ΓΠΣ. Ως εκ τούτου οι ρυθμίσεις (περιεχόμενο) της ΠΜ θα πρέπει να ταυτίζονται με το πνεύμα των ρυθμίσεων του ιεραρχικά ανώτερου ΓΠΣ, να είναι συμβατές με τις κατευθύνσεις και δεσμεύσεις του και να αποσκοπούν στην υλοποίηση των στόχων και των επιλογών του. Ωστόσο σύμφωνα με τον Οικονόμου (2007) ούτε ο νόμος 1337/1983 ούτε ο νόμος 2508/1997 δεν διακρίνουν τις διάφορες διατάξεις του ΓΠΣ σχετικά με την ένταση της δεσμευτικότητάς του για τον υποκείμενο σχεδιασμό. Σε μια πρώτη προσέγγιση,

συνεπώς, υπάρχει μια έντονη και «ομοιογενής» υποχρέωση της ΠΜ να εναρμονιστεί προς το ΓΠΣ., άποψη με την οποία συντάσσεται κατ' αρχήν και η νομολογία.

3.2.1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑΣ Η ΟΧΙ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες, ενώ υπάρχει κατ' αρχήν ισχυρή δεσμευτικότητα του ΓΠΣ, παρέχεται κατά τον Οικονόμου (2007) στην ΠΜ ένα είδος οριοθετημένης ευελιξίας. Για παράδειγμα, αν και το ΓΠΣ καθορίζει τις χρήσεις γης σε μια περιοχή, δύναται η ΠΜ, ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται να τις απαγορεύει ή να τις επιτρέπει με όρους και προϋποθέσεις ή να ορίζει ότι αφορούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή και ορόφους κτιρίων⁹⁴. Σημειώνεται ότι η διάταξη αυτή ισχύει, όσον αφορά τις προς πολεοδόμηση περιοχές, και για τα ΓΠΣ του νόμου 1337/1983 και για τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του νόμου 2508, ενώ όσον αφορά τις ήδη εντός σχεδίου περιοχές δεσμευτικότητα ως προς τις χρήσεις γης έχουν μόνο τα δεύτερα-τουλάχιστον σύμφωνα με το γράμμα της νομοθεσίας (Οικονόμου, 2007: 16).

Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες, ενώ υπάρχει κατ' αρχήν ισχυρή και σαφής δεσμευτικότητα του ΓΠΣ ως προς τα θέματα που ρυθμίζονται, η εφαρμογή τους δεν μπορεί να γίνει πριν από την έγκριση ΠΜ, όπως για παράδειγμα η επέκταση ενός σχεδίου πόλης. Δηλαδή η ΠΜ δεν μπορεί να προχωρήσει σε επεκτάσεις που δεν προβλέπονται από το ΓΠΣ, ενώ οι προβλεπόμενες επεκτάσεις μπορούν να εφαρμοστούν μόνο μετά την έγκριση⁹⁵ της ΠΜ.

Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες οι προβλέψεις των ΓΠΣ, παρά την κατ' αρχήν δεσμευτικότητά τους, στην πράξη δεν μπορούν να δεσμεύσουν ουσιαστικά την ΠΜ, όπως η σχετική πρόβλεψη του ΓΠΣ με αντικείμενο τη γενική εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, η οποία συνήθως είναι ενδεικτική⁹⁶ όσον αφορά τη συνολική έκταση τους καθώς και την ποσοστιαία

⁹⁴ Άρθρο 11 παράγραφος 1 του πδ/τος/23-2-1987 – ΦΕΚ/166/Δ/1987 «Χρήσεις γης. Κατηγορίες-περιεχόμενο»

⁹⁵ Ο Οικονόμου (2007) σημειώνει ότι πρόσθετη παράμετρος στη συγκεκριμένη περίπτωση (αλλά και σε πολλές ανάλογες) είναι ότι δεν υπάρχει μηχανισμός μέσω του οποίου μπορεί να εξασφαλιστεί ότι θα κινηθεί οπωσδήποτε, από τους αρμόδιους φορείς, η διαδικασία που απαιτείται για να εκπονηθεί και εγκριθεί, τελικά, η ΠΜ.

⁹⁶ Η έλλειψη κτηματολογίου, η έλλειψη γνώσης της «απόδοσης» της εισφοράς σε γη, δυσκολία ακριβούς χωροθέτησης σε χάρτες με σχετικά μικρή κλίμακα όπως αυτοί του ΓΠΣ οδηγούν τα ΓΠΣ στην αποφυγή χωροθετήσεων κτηματολογικής ακρίβειας (που δεσμεύουν πλήρως τον υποκείμενο σχεδιασμό (Οικονόμου, 2007: 38).

συμμετοχή τους σε κάθε πολεοδομική ενότητα και άρα τελείως πλασματική, απέχει δε πάρα πολύ από τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που τελικά πραγματοποιούνται (Οικονόμου, 2007: 17).

Στην ίδια κατηγορία ανήκουν και οι λοιποί (πλην του ΣΔ) όροι και περιορισμοί δόμησης, οι οποίοι συνήθως δεν προδιαγράφονται επαρκώς στο ΓΠΣ, ώστε η ΠΜ να έχει περιθώριο να καθορίσει παραμέτρους της δόμησης όπως η αρτιότητα, το μέγιστο ύψος, η ύπαρξη προκηπίου κ.λπ., ακόμη και κατά παρέκκλιση της γενικής νομοθεσίας (ΓΟΚ) (Οικονόμου, 2007: 38). Τέλος οι ΠΜ έχουν αποκλειστική αρμοδιότητα σε θέματα όπως:

- 1) Η γενική οργάνωση του οδικού δικτύου πέρα από τους βασικούς άξονες που ενδεχομένως ορίζει το ΓΠΣ. Θέματα όπως η «πυκνότητα» των δρόμων, το ύψος του ρυμοτομικού σχεδίου (Ιπποδάμεια, ελεύθερο, κ.λπ.), η τήρηση ευθυγραμμίων, η ύπαρξη αδιεξόδων, η αποφυγή διάσπασης της συνέχειας των δρόμων, καθορίζονται από την ΠΜ.
- 2) Η πλάτη (διατομές) και άλλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (π.χ. κλίσεις) των δρόμων.
- 3) Η ύπαρξη ή μη πλατειών και χώρων πρασίνου, και γεωμετρικά χαρακτηριστικά τους.
- 4) Η πρόβλεψη χώρων στάθμευσης.

3.2.2. ΦΥΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΜ

Η Πολεοδομική Μελέτη, σύμφωνα με πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, αφενός αποτελεί (δημοσιευτέα) γενική ατομική διοικητική πράξη, υπόκειται στους συνταγματικούς κανόνες περί κατανομής κανονιστικών αρμοδιοτήτων λόγω της στενής σύνδεσής της με τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης που καθορίζονται με κανονιστικές πράξεις (Φαρίνης, 2011: 20).

3.3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΤΟΥ ΠΣ ΒΟΛΟΥ

3.3.1. ΠΜ ΑΪΒΑΛΙΩΤΙΚΑ

Με το πδ 26/8/1986 – ΦΕΚ 719/Δ/1986 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της περιοχής «Αϊβαλιώτικα» του Δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής «Αϊβαλιώτικα» του Δήμου Βόλου, τμήμα της οποίας έχει χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένο με την απόφαση 9156/430/1986 του Υπουργού Περιβάλλοντος,

Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων, πλατειών, χώρων παιδικών χαρών, χώρου νηπιαγωγείου, χώρου δημοτικού σχολείου, χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους της περιοχής που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα με το στοιχείο ΟΤ επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις:

α) Κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών, β) Εμπορικά καταστήματα, γραφεία, γ) Εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες, δ) Χώροι συναθροίσεως κοινού, ε) Πολιτιστικά κτίρια, στ) Κτίρια εκπαίδευσης. ζ) Θρησκευτικοί χώροι, η) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, ι) Κτίρια στάθμευσης και γήπεδα στάθμευσης, ια) Παιδικές χαρές, ιβ) Επαγγελματικά εργαστήρια, ιγ) Αθλητικές εγκαταστάσεις.

2. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο ΟΤΑ, επιτρέπονται οι χρήσεις της προηγούμενης παραγράφου και επιπλέον επιβάλλεται στο ισόγειό η δημιουργία εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, ταβερνών και επαγγελματικών εργαστηρίων.

Τέλος, στο άρθρο 5 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

Με την με αριθμό 3980/18.7.1994 απόφαση του Νομάρχη, τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης στον τομέα Π της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Αϊβαλιώτικα» του Δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας).

3.3.2. ΠΜ ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ

Με το πδ 15/12/1986 – ΦΕΚ 54/Δ/1987 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη των συνοικιών Νεάπολη - Άγιοι Ανάργυροι του δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο των συνοικιών «Νεάπολη - Άγιοι Ανάργυροι» του δήμου Βόλου, που τμήματά τους έχουν χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένα με την υπ' αριθ. 71859/3083/1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, κοινοχρήστων, οδών, πεζοδρόμων, ζώνης πρασίνου, χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρου αποθηκών, χώρου κρατικής Υπηρεσίας, Δημοσίων Εγχωρίων Προϊόντων (ΚΥΔΕΠ), βρεφονηπιακού σταθμού, πλατεία, παιδικής χαράς, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους του τομέα Ι επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας εκτός της χρήσης ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων. Επιπλέον επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
- Κτίρια αποθήκευσης, γήπεδα αποθήκευσης.
- Χώροι και εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης των συνοικιών.
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, λαϊκών αγορών, πανηγυριών.

2. Στους οικοδομήσιμους χώρους του τομέα ΙΙ επιπλέον των ως άνω χρήσεων γης επιτρέπεται και η δημιουργία συνεργειών αυτοκινήτων.

Προβλέπεται προκήπιο.

Τέλος, στο άρθρο 5 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.2.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ

Με την από 29/5/1997 – ΦΕΚ 524/Δ/1997 απόφαση του Νομάρχη αναθεωρείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης του Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας) στην Πολεοδομική ενότητα των συνοικιών Αγίων Αναργύρων και Νεάπολης. Η απόφαση βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Με το άρθρο 1 αναθεωρείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης Βόλου στην πολεοδομική ενότητα των συνοικιών Αγίων Αναργύρων και Νεάπολης. Με την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου στην πολεοδομική ενότητα των συνοικιών Αγίων Αναργύρων και Νεάπολης καθορίζονται οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές (ΟΡΓ), δρόμοι, πεζοδρόμοι, στοές, πρασιές, χώροι στάθμευσης, χώροι πρασίνου, κοινωφελείς χώροι οικοδομήσιμοι χώροι, κ.λπ.

Οι χρήσεις γης στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα δεν αλλάζουν.

Τέλος, στο άρθρο 3 προβλέπονται οι αρτιότητες των οικοπέδων, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.3. ΠΜ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ

Με το πδ 15/12/1986 – ΦΕΚ 275/Δ/1987 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη των Βορείων Συνοικιών του Δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα

Μαγνησίας) και η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή. Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται: α) το πολεοδομικό σχέδιο των Βορείων Συνοικιών Χιλιαδού - Μοσχάτο (ΠΕ 6), Άγιος Βασίλειος - Καλλιθέα (ΠΕ 7), Καραγάτς (ΠΕ 8), Νέα Δημητριάδα (ΠΕ 9) του Δήμου Βόλου, τμήματα των οποίων έχουν χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένα με την υπ' αριθ. 71888/3200/1986 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πλατείας, αθλητικών εγκαταστάσεων, παιδικής χαράς, βρεφονηπιακού σταθμού, γυμνασίου - λυκείου, χώρου νηπιαγωγείου, χώρου δημοτικού σχολείου - νηπιαγωγείου, υδραγωγείου, εκκλησίας, κέντρου υγείας, πολιτιστικού και αθλητικού πάρκου, αθλητικού πάρκου, κοινοχρήστου χώρου - πάρκου, χώρων πρασίνου και β) η τροποποίηση των ρυμοτομικών γραμμών στο σημείο σύνδεσης με το εγκεκριμένο σχέδιο, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα με τα στοιχεία ΟΤ επιτρέπονται:

α) Κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών, β) εμπορικά καταστήματα, προσωπικές υπηρεσίες, γ) εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες, δ) χώροι συναθροίσεως κοινού, ε) πολιτιστικά κτίρια, στ) κτίρια εκπαίδευσης, ζ) θρησκευτικοί χώροι, η) κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θ) κτίρια στάθμευσης και γήπεδα στάθμευσης, ι) παιδικές χαρές, ια) επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, ιβ) αθλητικές εγκαταστάσεις.

2. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχείο ΟΤΑ πλην των παραπάνω χρήσεων ορίζονται ως υποχρεωτικές χρήσεις στο ισόγειο των κτιρίων ως εξής:

α) εμπορικά καταστήματα, β) εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες, γ) μη οχλούντα επαγγελματικά εργαστήρια.

Τέλος, με στο άρθρο 4 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.3.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΘΥΛΑΚΕΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ (ΚΑΡΑΓΑΤΣ – ΠΕ8)

Με το πδ 16/8/1993 – ΦΕΚ 1228/Δ/1993 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 8 «Καραγάτς» της κοινότητας Άνω Βόλου

(Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 8 «Καραγάτς» της Κοινότητας Άνω Βόλου με τον καθορισμό οικοδομήσιμων , χώρων, οδών, πεζοδρόμων κοινοχρήστων χώρων, παιδικής χαράς, πλατείας, χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων και Ζώνης πρασίνου, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

Στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23/2/1987 πδ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/1987) και ειδικότερα:

Κατοικία.

- Ξενώνες μικρού δυναμικού μέχρι είκοσι (20) κλίνες
- Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
- Εστιατόρια
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Αναψυκτήρια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Προβλέπεται προκήπιο.

Τέλος, με στο άρθρο 5 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.3.2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΙΜ ΘΥΛΑΚΕΣ ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ (ΝΕΑ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ – ΓΟΡΙΤΣΑ – ΠΕ9)

Με το πδ 6/7/1993 - ΦΕΚ 1229/Δ/1993 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 9 «Νέα Δημητριάδα - Γορίτσα» της Κοινότητας Άλλης Μεριάς (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 9 «Νέα Δημητριάδα - Γορίτσα» της Κοινότητας Άλλης μεριάς με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων οδών, πεζοδρόμων, χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων, παιδικής χαράς, πρασίνου, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

Στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται το άρθρο 3 του από 23/2/1987 πδ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/1987) εκτός από:

- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- πρατήρια βενζίνης
- ξενοδοχεία και ξενώνες άνω των είκοσι (20) κλινών.

Προβλέπεται προκήπιο.

Τέλος, με στο άρθρο 5 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.4. ΠΜ ΝΕΩΝ ΠΑΓΑΣΩΝ

Με το πδ 15/1/1988 – ΦΕΚ 77/Δ/1988 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη της συνοικίας Νέων Παγασών του δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της συνοικίας Νέων Παγασών του Δήμου Βόλου με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων, παιδικής χαράς, νηπιαγωγείου - δημοτικού σχολείου, πλατείας, πρασίνου, χώρου πάρκου, τουριστικών εγκαταστάσεων του ΕΟΤ, γυμνασίου - λυκείου, βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, πολιτιστικού πάρκου, χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα σχετικά διαγράμματα με στοιχείο Κ επιτρέπονται οι χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου.
2. Στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας.

Επιπλέον προβλέπεται Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ), στην οποία εφαρμόζεται δεύτερος αυξημένος συντελεστής δόμησης (κοινωνικός συντελεστής).

Προβλέπεται προκήπιο.

Τέλος, με στο άρθρο 6 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.4.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΝΕΩΝ ΠΑΓΑΣΩΝ (ΑΣΠΡΟΓΕΙΑ – ΤΣΑΚΑΛΕΪΚΑ)

Με το πδ 3/8/1990 – ΦΕΚ 513/Δ/1990 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Νέων Παγασών του δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Νέων Παγασών του δήμου Βόλου με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πρασίνου, χώρου παιδικής χαράς, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται ως εξής:

Στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας.

Τέλος, με στο άρθρο 4 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.5. ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ (ΠΕ10)

Με το πδ 22/12/98-18/2/99 – ΦΕΚ/109/Δ/1999 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού Αγίας Παρασκευής του Δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983 και στο νόμο 2508/1997.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο του οικισμού Αγ. Παρασκευής Δήμου Βόλου (Νομός και ήδη Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας), που είναι οικισμός προϋφιστάμενος του έτους 1923, έχει χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακός οικισμός και εμπίπτει στη πολεοδομική ενότητα 10 "Αγ. Γιώργης - Εργατικά - Αγία Παρασκευή" του Δήμου Βόλου ως εξής:

1. Των τμημάτων του που έχουν χαρακτηρισθεί ως πυκνοδομημένα με την 3551/781/10.2.98 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του νδ/τος της 17/7/1923.
- 2 Των λοιπών τμημάτων του που είναι αραιοδομημένα και αδόμητα σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1337/1983.
3. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι πλατείας, στάθμευσης αυτοκινήτων, παιδικής χαράς, πάρκου, πρασίνου, αθλητικών

εγκαταστάσεων, χώρος δημοτικού νηπιαγωγείου, γηροκομείου, πνευματικού κέντρου, εξωραϊστικού συλλόγου, ζωνών πρασίνου προστασίας και καθορίζεται η θέση και διάταξη κτιρίων εκκλησίας.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

1) Στους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης και ξενοδοχεία - ξενώνες δυναμικού μεγαλύτερου των 20 κλινών.

2) Στους οικοδομήσιμους χώρους της περιοχής που χαρακτηρίζονται με στοιχείο (Κ) στα σχετικά διαγράμματα του άρθρου 2, επιβάλλονται για τα ισόγεια των κτιρίων οι εξής χρήσεις: εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.

Τέλος, με το άρθρο 5 επιβάλλεται προκήπιο και με το άρθρο 6 οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.6. ΠΜ ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ⁹⁷

Με το πδ 21/4/1986 – ΦΕΚ 377/Δ/1986 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της συνοικίας του Αγίου Σπυρίδωνα του τέως δήμου Νέας Ιωνίας, ήδη δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής του Αγίου Σπυρίδωνα» του δήμου Νέας Ιωνίας, τμήμα της οποίας έχει χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένο με την υπ' αριθ. 7169/1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πλατείας, παιδικής χαράς, αθλητικών χώρων, χώρων δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου, γυμνασίου, πλατείας και παιδικής χαράς, παιδικού σταθμού, δημοτικού - γυμνασίου και λυκείου, νηπιαγωγείου, σχολών ΟΑΕΔ, ΔΕΗ, αντλιοστασίου, υδραγωγείου, ζωνών πρασίνου προστασίας ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

1) Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχείο ΟΤ επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις: α) Κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών, β) εμπορικά καταστήματα, προσωπικές υπηρεσίες, γ) εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες,

⁹⁷ Έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής με απόφαση Νομάρχη Α.Ν. 163/12-10-90.

δ) χώροι συνάθροισης του κοινού, ε) πολιτιστικά κέντρα, στ) κτίρια εκπαίδευσης, ζ) θρησκευτικοί χώροι, η) κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θ) κτίρια στάθμευσης και γήπεδα στάθμευσης, ι) παιδικές χαρές, κ) μη οχλούντα επαγγελματικά εργαστήρια, λ) αθλητικές εγκαταστάσεις.

2) Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχείο ΟΤΑ, επί πλέον των παραπάνω χρήσεων επιτρέπονται για τα ισόγεια των κτιρίων υποχρεωτικά οι εξής χρήσεις: α) Εμπορικά καταστήματα, β) εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες, γ) μη οχλούντα επαγγελματικά εργαστήρια.

3) Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχεία ΟΤΒ ως βιοτεχνικά τετράγωνα, ορίζεται ως υποχρεωτική χρήση:

α) Επαγγελματικά και βιοτεχνικά εργαστήρια που δεν οχλούν.

β) Εστιατόρια, αναψυκτήρια.

Τέλος, στο άρθρο 4 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.6.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ - ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΑ⁹⁸

Με το πδ 27/9/1994 – ΦΕΚ 1005/Δ/1994 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 13 (Άγιος Σπυρίδωνας - Μελισσάτικα) του τέως δήμου Νέας Ιωνίας και ήδη δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 13 (Άγιος Σπυρίδωνας - Μελισσάτικα) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου, παιδικής χαράς, χώρου άλσους, νηπιαγωγείου, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

Στους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζεται από το άρθρου 3 του από 23.2.1987 πδ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/1987) με πρόβλεψη προκηπίου.

Τέλος, στο άρθρο 5 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

⁹⁸ Έχει κυρωθεί η με αριθμό 9/27 πράξη εφαρμογής.

3.3.6.2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ – ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΑ (ΒΙΟΣΚΥΡ)

Με την με αριθμό 2842 – ΦΕΚ 647/Δ/2004 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη της περιοχής "Έναντι ΒΙΟΣΚΥΡ" του τέως δήμου Νέας Ιωνίας και ήδη δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Η απόφαση βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη της περιοχής "έναντι ΒΙΟΣΚΥΡ", η οποία αποτελεί τμήμα της πολεοδομικής ενότητας 13 (συνοικίες Άγιος Σπυρίδωνας - Μελισσάτικα), με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων και χώρων πρασίνου, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός δύο τομείς όρων δόμησης.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

Εγκρίνεται η χρήση γενικής κατοικίας στους οικοδομήσιμους χώρους της περιοχής όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 πδ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/1987), εξαιρούμενων των συνεργείων συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων. Επίσης, σε περίπτωση κατασκευής πρατηρίου βενζίνης ή υγραερίου, η χρήση του κτιρίου επιβάλλεται να είναι αμιγής. Προβλέπεται προκήπιο.

Οι κοινωφελείς εξυπηρετήσεις της περιοχής καλύπτονται από τους χώρους που βρίσκονται στο εγκεκριμένο τμήμα της ΠΕ 13.

3.3.7. ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ⁹⁹

Με το πδ 6/10/1986 – ΦΕΚ 932/Δ/1986 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη των συνοικιών Αγίας Βαρβάρας - Αγίου Νεκταρίου του τέως δήμου Νέας Ιωνίας, ήδη δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο των συνοικιών Αγίας Βαρβάρας - Αγίου Νεκταρίου τμήμα των οποίων έχει χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένο με την αριθ. 32274/1134/1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πλατείας, παιδικής χαράς, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρου δημοτικού σχολείου, χώρου Πολυδύναμου Σχολείου Μέσης εκπαίδευσης (ΠΟΣΜΕ), χώρου δημοτικού πολιτιστικού πάρκου, βιοτεχνικών

⁹⁹ Έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής με απόφαση Νομάρχη Α.Ν. Γ.Τ. 382/17-3-93.

τετραγώνων, χώρων προγράμματος κοινωνικής κατοικίας, ζωνών πρασίνου προστασίας, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα με στοιχεία ΟΤ επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

α. κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των είκοσι κλινών.

β. εμπορικά καταστήματα, γραφεία.

γ. εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες.

δ. χώροι συνάθροισης κοινού.

ε. πολιτιστικά κτίρια.

στ. κτίρια εκπαίδευσης.

ζ. θρησκευτικοί χώροι.

η. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

θ. κτίρια στάθμευσης και γήπεδα στάθμευσης.

ι. παιδικές χαρές.

κ. μη οχλούντα επαγγελματικά εργαστήρια, λ. αθλητικές εγκαταστάσεις.

2., Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχείο ΟΤΑ επιτρέπονται οι χρήσεις της προηγούμενης παραγράφου και επιπλέον στο ισόγειο η δημιουργία εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, ταβερνών και μη οχλούντων επαγγελματικών εργαστηρίων.

3. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχείο ΟΤΒ (βιοτεχνικά τετράγωνα), ορίζονται υποχρεωτικά οι παρακάτω χρήσεις:

α. Επαγγελματικά εργαστήρια και μη οχλούσες βιοτεχνίες,

β. Εστιατόρια, αναψυκτήρια.

Επιπλέον προβλέπεται Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή, μέσα στην οποία ορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής δόμησης 1,40 για την εφαρμογή των στεγαστικών προγραμμάτων του άρθρου 6 παραγράφου¹⁰⁰ 6 του νόμου 1337/1983. Στην περιοχή έχουν χτιστεί οι εργατικές κατοικίες της Νέας Ιωνίας.

Τέλος, στο άρθρο 4 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

¹⁰⁰ Η οποία τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παράγραφο 2 του νόμου 1512/1985 και καταργήθηκε με την παράγραφο 1 άρθρο 25 του νόμου 2508/1997.

3.3.7.1. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ

Με το πδ 2/06/1989 – ΦΕΚ 341/Δ/1989 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμήματος των συνοικιών Αγίας Βαρβάρας - Αγίου Νεκταρίου του τέως δήμου Νέας Ιωνίας, ήδη δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος των συνοικιών Αγίας Βαρβάρας, Αγίου Νεκταρίου (πολεοδομική ενότητα 14) με τον καθορισμό οικοδομικών τετραγώνων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, κοινοχρήστου πρασίνου, χώρου παιδικής χαράς, χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα με στοιχείο ΟΤ επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: α) Κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των είκοσι (20) κλινών, β) εμπορικά καταστήματα, γραφεία, γ) εστιατόρια, αναψυκτήρια, ταβέρνες, δ) χώροι συνάθροισης κοινού, ε) πολιτιστικά κτίρια, στ) κτίρια εκπαίδευσης, ζ) θρησκευτικοί χώροι, η) κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θ) κτίρια στάθμευσης και γήπεδα στάθμευσης, ι) παιδικές χαρές, κ) μη οχλούντα επαγγελματικά εργαστήρια, λ) αθλητικές εγκαταστάσεις

Τέλος, στο άρθρο 4 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

3.3.7.2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΜ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ (ΜΑΧΑΙΡΙΤΣΑ)

Με το πδ 26/9/1994 – ΦΕΚ 1002/Δ/1994 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας ΠΕ14 (Αγία Βαρβάρα - Άγιος Νεκτάριος) των δήμων Βόλου και Νέας Ιωνίας, τέως δήμου Νέας Ιωνίας και ήδη δήμου Βόλου (Νομός Μαγνησίας, πλέον περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας). Το πδ βασίστηκε και στο νδ/17.7.1923 και στο νόμο 1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 14 (Αγία Βαρβάρα - Άγιος Νεκτάριος) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων και χώρου παιδικής χαράς, ενώ με το άρθρο 2 εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός.

Οι χρήσεις γης διακρίνονται ως εξής:

Στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 πδ/τος (ΦΕΚ 166/Δ/1987).

Τέλος, στο άρθρο 4 προβλέπονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, ενώ επιβάλλεται προκήπιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

4.1. ΤΙ ΕΙΝΑΙ Η ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η τεχνική εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την πράξη εφαρμογής (ΠΕ) η οποία και ενεργοποιεί τις διαδικασίες και τους μηχανισμούς της οικιστικής νομοθεσίας στο ουσιοδέστατο μέρος της.

Όπως προελέχθη στο κεφάλαιο 1 της παρούσας, η ΠΕ του άρθρου 12 του νόμου 1337/1983 υπάγεται στο δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού¹⁰¹ μαζί με την ΠΜ, ενώ κατά τον Οικονόμου (2007) αποτελεί την τέταρτη βαθμίδα του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παράγραφος 1 εδάφιο α του νόμου 1337/1983 «Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής ...». Επομένως η εφαρμογή της ΠΜ γίνεται με την εκπόνηση και έγκριση της ΠΕ.

Ο νόμος 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη ...», με το άρθρο 10¹⁰², εισάγει το θεσμό του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής, τον οποίο εντάσσει στο δεύτερο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού. Το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου σχεδιασμού και η σύνταξη και έγκρισή του είναι απαραίτητη προϋπόθεση την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 1 εδάφιο α του νόμου 4447/2016 το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής, ενώ σύμφωνα με την παράγραφο του ίδιου άρθρου «Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Πολεοδομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος άρθρου.».

Από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου προκύπτει ότι με το θεσμό του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής, ο νόμος «συμπτύσσει» την ΠΜ και την πράξη εφαρμογής. Ωστόσο τόσο από την Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής

¹⁰¹ Το ΣτΕ με την 2831/1993 απόφασή του έκρινε ότι υφίστανται τρία στάδια πολεοδομικού σχεδιασμού, η δε πράξη εφαρμογής αποτελεί το τρίτο και τελευταίο στάδιο. «... Το νέο αυτό σύστημα που καθιερώνεται από τον νόμο αυτό χαρακτηρίζεται από τρία στάδια από τα οποία διέρχεται η πολεοδόμηση μιας περιοχής, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, την πολεοδομική μελέτη και την εφαρμογή της...».

¹⁰² Το άρθρο 10 που εισήγαγε το θεσμό του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής, ουσιαστικά αντικατέστησε το άρθρο 10 του νόμου 4269/2010 και τα Ρυθμιστικά Πολεοδομικά Σχέδια, το οποίο καταργήθηκε με το άρθρο 14 του νόμου 4447/2016.

για το νόμο 4269/2014 που αναφέρει ότι το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής αντικαθιστά την κατά το ισχύον δίκαιο «Πολεοδομική Μελέτη» όσο και από το γεγονός ότι το άρθρο 12 του νόμου 1337/1983 που αναφέρεται στην πράξη εφαρμογής, δεν καταργήθηκε με το νόμο 4447/2016, προκύπτει ότι η ΠΕ συνεχίζει να ισχύει αυτόνομα από την ΠΜ (Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής).

Σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 4δ «Με την απόφαση της περίπτωσης γ¹⁰³ κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα άρθρα 8 και 9 του νόμου 1337/1983.».

Συνεπώς η ΠΕ συντάσσεται παράλληλα με το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής, αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού και θεωρείται το τελευταίο στάδιο επέμβασης της πολιτείας στον χώρο και αυτό που έχει αμεσότερη επίδραση στους κατοίκους και στις ιδιοκτησίες τους, και γι' αυτό πρέπει να δίνεται μεγάλη σημασία αλλά και προσοχή στα οικονομικά και κοινωνικά αποτελέσματα που έχει.

Η ΠΕ περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η ΠΜ ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η ΠΕ μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, όταν υπαγορεύεται από λόγους δημοσίου συμφέροντος, όπως είναι η διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων και η διαμόρφωση για την ανέγερση κοινωφελών εγκαταστάσεων και εφόσον δεν καθίσταται στη συνέχεια δυσχερής η εφαρμογή του σχεδίου (Χορομίδης, 2002: 685). Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να περιλαμβάνεται ολόκληρη η πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου¹⁰⁴. Και η νομολογία του ΣτΕ¹⁰⁵ ενστερνίζεται το πνεύμα της διάταξης και έχει διατυπώσει ότι «Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται και η σύνταξις μεμονωμένης πράξεως εφαρμογής αφορώσης ακίνητα ενός μόνον οικοδομικού τετραγώνου ή και μεμονωμένον ακίνητον καταλαμβάνον έκτασιν μικροτέραν του οικοδομικού τετραγώνου. Εις την τελευταίαν περίπτωσιν η μεμονωμένη πράξις εφαρμογής πρέπει, κατ' αρχήν, να αναφέρεται εις ολόκληρον την πλευράν του οικοδομικού τετραγώνου. Κατά την απόψιν του Τμήματος επιτρέπεται μεν κατ' εξαίρεσιν σύνταξις μεμονωμένης πράξεως εφαρμογής, πρέπει όμως αυτή να υπαγορεύεται προεχόντως από γενικωτέρους λόγους δημοσίου συμφέροντος, όπως

¹⁰³ Ήτοι με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας.

¹⁰⁴ Άρθρο 12 παράγραφος 2 του νόμου 1337/1983.

¹⁰⁵ ΣτΕ 1756/1998.

είναι, κυρίως, η επείγουσα ανάγκη δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων ή η πρόβλεψις χώρων διά κοινωφελή κτίρια. Κατά την στάθμισιν δε υπό της διοικήσεως περί του εάν πρέπει να συνταχθή ή όχι πράξις εφαρμογής κλίμακος οικοδομικού τετραγώνου, δύναται επικουρικώς να λαμβάνονται υπ' όψιν και τα συμφέροντα των ιδιωτών».

4.2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Στο κεφάλαιο 4.1. ανέφερα ότι η ΠΕ είναι το εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού με την αμεσότερη επίδραση στους κατοίκους της υπό ένταξη ή επέκτασης περιοχής και στις ιδιοκτησίες τους, και γι' αυτό πρέπει να δίνεται μεγάλη σημασία αλλά και προσοχή στα οικονομικά και κοινωνικά αποτελέσματα που έχει. Για ποιο λόγο όμως έχει τέτοια επίδραση;

Η ΠΕ είναι το σύνολο των ενεργειών προκειμένου να αποκτηθεί γη και να διατεθεί για κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς¹⁰⁶ χρήσεις και σκοπούς κατ' άρθρο 8 του νόμου 1337/1983 καθώς και να υλοποιηθεί ο σχηματισμός των οικοδομικών τετραγώνων (ιδιοκτησιών) όπως αυτά προβλέπονται από την ΠΜ (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 28).

Αυτό επιτυγχάνεται με τον θεσμό της αναγκαστικής συμμετοχής¹⁰⁷ των ιδιοκτητών στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής με την εισφορά σε γη και χρήμα καθώς και με τις απαιτούμενες τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις οικοπέδων και ρυμοτομήσεις ακινήτων. Δηλαδή η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει το περιεχόμενο των πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης του νδ/τος της 17/7/1923, περαιτέρω δε μέσω αυτής υλοποιείται η εισφορά σε γη, αποτελεί τη βάση για τον προσδιορισμό της εισφοράς σε χρήμα και προσδιορίζει τις εδαφικές εκτάσεις που καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 28).

Είναι δηλαδή σαφές ότι για την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι απαραίτητη η απόκτηση των εδαφικών εκτάσεων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών. Ο αναγκαίος αυτός όρος συνδέεται στενά με την ενεργοποίηση ρυθμίσεων και μέτρων που έχουν ως σκοπό την εξασφάλιση της γης στην κατάλληλη στιγμή και υπό ευνοϊκές συνθήκες, ήτοι προϋποθέτουν πολιτική γης.

¹⁰⁶ Κοινωφελής είναι ο σκοπός που αποβλέπει στη θεραπεία του κοινού συμφέροντος ή ευρείας κατηγορίας ωφελούμενων προσώπων ανεξάρτητα αν έχει αναχθεί από το νόμο σε κρατικό ή δημοτικό σκοπό. Έτσι η δημιουργία εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της γενικής ή ειδικής εκπαίδευσης θάλπει κοινωφελή σκοπό ΣτΕ 3932/1995.

¹⁰⁷ ΣτΕ 3560/1996.

Χωρίς την άσκηση πολιτικής γης είναι αδύνατη η υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Μόνο με αυτήν επιτυγχάνεται πρακτικώς η υλοποίηση των διαφόρων χρήσεων γης καθώς και η εξασφάλιση των εδαφικών εκτάσεων για την εξυπηρέτηση των σχετικών κοινωνικών αναγκών (Χαϊνταρλής, 2015: 401).

Κατά τον Οικονόμου (2007) η ΠΕ περιλαμβάνει δύο κατηγορίες ρυθμίσεων. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει εκείνες που δεσμεύονται ισχυρά από τις ομόλογες διατάξεις της ΠΜ, όπως η θέση των οικοδομικών τετραγώνων, οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, και οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι. Η δεύτερη κατηγορία ρυθμίσεων που περιλαμβάνει η πράξη εφαρμογής καλύπτει αυτές που είτε δεν συνδέονται με υπερκείμενο σχέδιο (ΠΜ), αλλά εμφανίζονται ως αντικείμενο σχεδιασμού για πρώτη φορά στην ΠΕ (εισφορές σε χρήμα) είτε αποτελούν κατά κύριο λόγο αρμοδιότητα της ΠΕ αν και υπάρχουν κατευθύνσεις ενδεικτικού κατά βάση χαρακτήρα από την ΠΜ. Στην κατηγορία αυτή ανήκει ένα σύνολο συγγενών ρυθμίσεων που συνδέονται με τις ιδιοκτησίες και περιλαμβάνουν το οριστικό ύψος της εισφοράς γης, τα ρυμοτομούμενα τμήματα προς απαλλοτρίωση, και τη θέση, τα όρια και το τελικό μέγεθος των οικοπέδων.

Σκοπός των ως άνω ρυθμίσεων είναι:

- 1) να αξιοποιηθεί με το καλύτερο δυνατό τρόπο η εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών,
- 2) να αξιοποιηθεί με το καλύτερο δυνατό τρόπο η εισφορά σε χρήμα για την αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων,
- 3) να τακτοποιηθούν με ορθολογικό χώρο οι ιδιοκτησίες ώστε να είναι οικοδομήσιμες, σε συνάρτηση φυσικά με την εξασφάλιση επαρκών κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων,
- 4) η γνώση της περιοχής είναι αναγκαία για τον προσδιορισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων,
- 5) η δημιουργούμενη έκταση που θα προέλθει από τις εισφορές, πρέπει να είναι ρεαλιστική βασιζόμενη σε ορθολογικό σχεδιασμό και προγραμματισμό,
- 6) οι χρήσεις γης που προβλέπονται στην ΠΜ να συμβάλουν στην προστασία του περιβάλλοντος και όχι να επιτείνουν τους κινδύνους που το περιβάλλον αντιμετωπίζει.

Ως προς τη φύση των ρυθμίσεων της πράξης εφαρμογής μπορεί να λεχθεί ότι από τη στιγμή που η πράξη εφαρμογής απευθύνεται σε συγκεκριμένο – προσδιορισμένο αριθμό ιδιοκτησιών και ιδιοκτητών των οποίων η ταυτότητα καθορίζεται επακριβώς, (ήτοι ιδιοκτητών της υπό ένταξη περιοχής), αποτελεί ατομική διοικητική πράξη και όπως κάθε ατομική διοικητική πράξη έτσι και η ΠΕ, δεδομένου ότι επεμβαίνει στα ακίνητα της περιοχής ένταξης ή επέκτασης και θίγει τα συμφέροντα των ιδιοκτητών, είναι από τη φύση της αιτιολογητέα, ενώ, από της φύση της ως δυσμενούς ατομικής διοικητικής πράξης, επιβάλλεται, στο πλαίσιο του άρθρου 20 παράγραφος 2 του Συντάγματος, η προηγούμενη ακρόαση των θιγόμενων ιδιοκτητών, η οποία πραγματώνεται με τη δυνατότητα υποβολής ενστάσεων (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 239).

Βέβαια, η επέμβαση στα ακίνητα των ιδιοκτητών δεν γίνεται άσκοπα και με τη μορφή διοικητικού καταναγκασμού. Ασφαλώς, η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων δε γίνεται αβρόχως ποσί για τους ιδιοκτήτες. Ωστόσο το ζήτημα είναι η ωφέλεια που αποκομίζουν οι ιδιοκτήτες από το σχηματισμό πχ δρόμων, πλατειών κλπ. Συνεπώς, σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο (2007), ο ιδιοκτήτης που συμμετέχει στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής ένταξης ή επέκτασης, διαθέτοντας μέρος της ιδιοκτησίας του (ουσιαστικά της περιουσίας του) για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ωφελείται άμεσα από την υπεραξία που αποκτά το ακίνητό του, το οποίο πλέον βρίσκεται εντός σχεδίου και αποτελεί οικόπεδο, έμμεσα δε από τη χρήση των χώρων αυτών. Επιπλέον έμμεσα ωφέλεια έχει και από τη χρήση των κοινωφελών χώρων που θα σχηματιστούν με την εισφορά σε γη.

Επομένως, θα μπορούσε να λεχθεί ότι η ζυγαριά για έκαστο των ιδιοκτητών, από τη συμμετοχή του στην πολεοδομική ενεργοποίηση μιας περιοχής, κλίνει καθαρά από την πλευρά των πλεονεκτημάτων.

4.3. ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΥΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

4.3.1. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

Ο οικισμός της Αγίας Παρασκευής ανήκει στη δέκατη πολεοδομική κοινότητα του ΠΣ Βόλου (10. Άγιος Γεώργιος - Εργατικά – Αγία Παρασκευή). Χαρακτηρίστηκε

παραδοσιακός οικισμός με το από 11/6/1980 πδ¹⁰⁸ (ΦΕΚ.374/δ/1980) και εντάχθηκε στην τρίτη ομάδα παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, οι οποίοι «... διατηρούν ολιγώτερα παραδοσιακά στοιχεία και ευρίσκονται πλησίον της πόλεως του Βόλου ή είναι παραθαλάσσιοι ...».

Το πολεοδομικό σχέδιο του οικισμού της Αγίας Παρασκευής εγκρίθηκε με το από 18/2/1999 πδ¹⁰⁹ «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Αγίας Παρασκευής του Δήμου Βόλου», και σύμφωνα με το άρθρο 2 ως εξής:

«1. Των τμημάτων του που έχουν χαρακτηριστεί ως πυκνοδομημένα με την 3551/781/10.2.98 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του νδ/τος της 17-7-1923.

2. Των λοιπών τμημάτων του που είναι αραιοδομημένα και αδόμητα σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1337/1983

3. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι πλατείας, στάθμευσης αυτοκινήτων, παιδικής χαράς, πάρκου, πρασίνου, αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρος δημοτικού νηπιαγωγείου, γηροκομείου, πνευματικού κέντρου, εξωραϊστικού συλλόγου, ζώνη πρασίνου προστασίας και καθορίζεται η θέση και διάταξη κτιρίων εκκλησίας ...».

Με το άρθρο 3 εγκρίθηκε ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των πυκνοδομημένων τμημάτων του οικισμού.

Το ίδιο έτος, ήτοι το 1999, προκηρύχθηκε και ανατέθηκε η μελέτη της ΠΕ. Τον Ιανουάριο του 2000 συγκροτήθηκε η Επιτροπή για την επιλογή αναδόχου ενώ τον Ιούνιο του ίδιου έτους επιλέχθηκε η σύμπραξη δυο μελετητικών σχημάτων για την εκπόνηση της μελέτης.

Με το από 18/5/2006 πδ¹¹⁰ «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Αγίας Παρασκευής Δήμου Βόλου και επιβολή προκηπίου» εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού, με τη μετατόπιση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, την έγκριση οδών και πεζοδρόμων, την κατάργηση κοινοχρήστων χώρων και τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμους και τον

¹⁰⁸ «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχὴν των διοικητικῶν ορίων των Δήμων ἢ Κοινοτήτων εντὸς των οποίων ανήκουν οὔτοι.».

¹⁰⁹ ΦΕΚ.109/δ/18-2-1999. Στο διάταγμα αυτό ο οικισμός της Αγίας Παρασκευής ορίζεται ως προϋφιστάμενος του έτους 1923.

¹¹⁰ ΦΕΚ 423/Δ/18-5-2006.

καθορισμό κοινόχρηστων χώρων, καταργήθηκε το προβλεπόμενο από το εγκεκριμένο σχέδιο προκηπίου και επιβλήθηκε νέο.

Τον Απρίλιο του 2009, παραδόθηκε στον Δήμο Βόλου η μελέτη της ΠΕ, και αναρτήθηκε για την υποβολή ενστάσεων, από τους ενδιαφερόμενους. Υποβλήθηκαν συνολικά 214 ενστάσεις, από τις οποίες το μεγαλύτερο ποσοστό (περίπου 80%) καταφερόταν κατά του νόμου 1337/83 και της συνταγματικότητας του, ενώ οι υπόλοιπες κατά του καθεστώτος εισφορών σε γη και χρήμα και άλλων πιο εστιασμένων θεμάτων. Πέραν από την αντίδραση στο καθεστώς της εισφοράς σε γη και χρήμα, προβάλλονται οι ισχυρισμοί ότι καταστρέφεται ο παραδοσιακός¹¹¹ χαρακτήρας του οικισμού και ότι σχεδιάζονται πολύ μεγάλοι δρόμοι και κοινόχρηστοι χώροι, τους οποίους δεν χρειάζεται η περιοχή.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου, με την υπ' αριθμό 347/2009 ΑΔΣ αποφάσισε ομόφωνα «... να μην προχωρήσει ο Δήμος Βόλου στην διαδικασία κύρωσης της πράξης εφαρμογής στη «Συνοικία Αγίας Παρασκευής Βόλου» και να κινηθεί προς την κατεύθυνση νομοθετικής ρύθμισης με απαίτηση να εξαλειφθούν οι κοινωνικές αδικίες εισφοράς σε γη και χρήμα».

Ο Δήμος Βόλου απευθύνθηκε επανειλημμένως προς το αρμόδιο Υπουργείο (ΥΠΕΚΑ), το οποίο κοινοποίησε στο Δήμο τα υπ' αριθμό ΔΤΕ/β/οικ/29800/639/6-7-2010 και 31269/26-8-2010 έγγραφα, όπου χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι «Των υποχρεώσεων αυτών (εισφορές σε γη και χρήμα) εξαιρούνται οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού προ του 1923, όπως αυτό καθορίστηκε με την 3551/781/98 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, δεδομένου ότι το τμήμα αυτό (πυκνοδομημένο) έχει εξαιρεθεί από τις διατάξεις του νόμου 1337/83».

Οι αντιδράσεις των κατοίκων της περιοχής συνεχίστηκαν για τον λόγο, ότι το όριο των πυκνοδομημένων δεν συμπίπτει με το όριο οικισμού (προ του 1923), αλλά είναι κατά πολύ μικρότερο. Συνεπώς, με την παραπάνω ρύθμιση, παραμένει ένα πολύ μεγάλο ποσοστό μικροϊδιοκτητών, που ήταν μέσα στα όρια οικισμού, αλλά με βάση την πολεοδομική μελέτη, φαίνονται ότι βρίσκονται σε αραιοδομημένη περιοχή, με υψηλές

¹¹¹ Ο οικισμός της Αγίας Παρασκευής είναι δομημένος με έναν τρόπο που έχει παραμείνει εξαιρετικά ήπιος, χαρακτηρίζεται από μονοκατοικίες (με ΣΔ 0,80), με παλαιότερες λιθόκτιστες πεζούλες, με κήπους, με παλιούς αρδευτικούς αύλακες.

υποχρεώσεις εισφορών¹¹² και με ένα δικαιολογημένο αίσθημα αδικίας απέναντι σε άλλους κατοίκους της περιοχής.

Εν συνεχεία η μελέτη επανυποβλήθηκε από τους μελετητές το μήνα Ιούνιο του έτους 2012, διορθωμένη ως προς τις εισφορές σε χρήμα, για τους κατοίκους του πυκνοδομημένου τμήματος του παραδοσιακού οικισμού (συγκεκριμένα μηδενίστηκαν). Φυσικά οι αντιδράσεις των κατοίκων συνεχίστηκαν, με κύριο αίτημα (απαίτηση) την τροποποίηση του πδ/τος που καθόριζε τα πυκνοδομημένα τμήματα, την κατάργηση των εισφορών σε χρήμα, ακόμη και στα αραιοδομημένα¹¹³ τμήματα, έως ακόμη και την κατάργηση της αρχικής πολεοδομικής μελέτης και την επαναφορά στο προηγούμενο καθεστώς του οικισμού. Τα ως άνω αιτήματα, λογικά τη βάσει τους, αναδείκνυαν με κάθε τρόπο την ανισότητα που προκαλούσε η πράξη εφαρμογής ανάμεσα σε κατοίκους της περιοχής με τα υψηλότερα ποσά εισφορών που έπρεπε να καταβληθούν από μερικούς από αυτούς, σε μία εποχή οικονομικά ζοφερή, αλλά και το γεγονός ότι από το χρόνο καθορισμού των πυκνοδομημένων και αραιοκατοικημένων τμημάτων του οικισμού που έγινε με τη με αριθμό 3551/781/10.2.98 ΥΑ, είχαν περάσει σχεδόν δεκαπέντε χρόνια και είναι απόλυτα λογικό, η πραγματική "πολεοδομική" κατάσταση στον οικισμό να έχει αλλάξει σημαντικά με νέα κτήρια, με τεμαχισμό ιδιοκτησιών με το σύστημα της καθέτου ιδιοκτησίας κλπ.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι το υπόβαθρο της πολεοδομικής μελέτης, στηρίχθηκε σε φωτογραμμετρικά διαγράμματα, φωτοληψίας 1982-83 (ΕΠΑ) και ενημερωμένες με τα κτηματολογικά στοιχεία εκείνης της εποχής. Το πδ που καθόρισε τα πυκνοδομημένα τμήματα, εγκρίθηκε το 1998, ήτοι μετά από 15 ολόκληρα χρόνια. Ο καθορισμός των πυκνοδομημένων έγινε σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του από 24/8/1983 πδ/τος (ΦΕΚ.409/δ/1983). Επίσης δυνάμει της εφαρμογής του αναφερόμενου πδ/τος, για την κατ' αρχήν αναγνώριση πυκνοδομημένης περιοχής, το κάθε κτίριο πρέπει να απέχει από ένα τουλάχιστον κτίριο άλλης ιδιοκτησίας το πολύ 40 μέτρα. Σ' όλο αυτό το διάστημα χορηγούνταν οικοδομικές άδειες, ανεγείρονταν νέες οικοδομές, οι οποίες φυσικά δεν αποτυπώνονταν στο κτηματολογικό υπόβαθρο του διατάγματος

¹¹² Η οποιαδήποτε ζητούμενη απαλοιφή της εισφοράς σε χρήμα, δεν απαλλάσσει τους κατοίκους από τις υποχρεώσεις τους από τις πράξεις αναλογισμού, οι οποίες είναι αρκετά σημαντικές, σαν ωφελούμενοι παρόδιοι, για την υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων.

¹¹³ Για την πρακτική σημασία της χαρακτηρισμού συγκεκριμένης περιοχής ως πυκνοδομημένης ή αραιοδομημένης βλ. Χιστοφίλδπουλο, 2007: 40.

έγκρισης. Αποτέλεσμα ήταν το όριο των πυκνοδομημένων να είναι ξεπερασμένο με χαρακτηριστικές περιπτώσεις, να τέμνει όμορες δομημένες ιδιοκτησίες.

Η κατάσταση σήμερα έχει ως εξής. Με εισήγηση της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου αποφασίστηκε η διαδικασία πολεοδόμησης του οικισμού της Αγίας Παρασκευής να γυρίσει ένα στάδιο πίσω και συγκεκριμένα ανακαλείται η σύνταξη του κεφαλαίου Γ' και θα ανατεθεί σε νέο μελετητή η ανασύνταξη του συγκεκριμένου τμήματος της πράξης εφαρμογής. Με αυτόν τον τρόπο η πολεοδόμηση της περιοχής θα γίνει με βάση το νόμο 4315/2014, ο οποίος περιέχει ευνοϊκότερες διατάξεις για τους κατοίκους, προβλέποντας μικρότερες εισφορές σε γη και χρήμα, προκειμένου να γίνουν έργα κοινής ωφέλειας. Για παράδειγμα, σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφος 4 του νόμου 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 4315/2014 και ισχύει η εισφορά σε γη υπολογίζεται πλέον κατά τον ακόλουθο τρόπο:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τμ ποσοστό 10%.
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τμ μέχρι 1000 τμ ποσοστό 20%.
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τμ μέχρι 2000 τμ ποσοστό 30%.
- δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τμ μέχρι 10000 τμ ποσοστό 40%.
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ ποσοστό 50%.

Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρο 9 παράγραφος 3β «... η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την πράξη επιβολής της, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις.». Επομένως δίνεται η δυνατότητα στους κατοίκους να εξοφλήσουν τις εισφορές τους σε χρήμα σε δόσεις για εννέα αντί για έξι χρόνια.

4.3.2. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΝΕΩΝ ΠΑΓΑΣΩΝ

Οι Νέες Παγασές αποτελούν την πρώτη πολεοδομική ενότητα του ΠΣ Βόλου (1. Ν. Παγασές – Αϊβαλιώτικα).

Η αρχική έγκριση του σχεδίου έγινε σύμφωνα με το από 15-1-1988 πδ¹¹⁴ και το από 6-8-1990 πδ¹¹⁵. Εν συνεχεία συντάχθηκε η με αριθμό 7/94¹¹⁶ πράξη εφαρμογής της ΠΜ

¹¹⁴ Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της συνοικίας Νέων Παγασών του Δήμου Βόλου (ΦΕΚ 77Δ/3-2-1988).

¹¹⁵ Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Νέων Παγασών του Δήμου Βόλου (ΦΕΚ 513Δ/21-7-1990).

των Νέων Παγασών, η οποία κυρώθηκε με τη με αριθμό πρωτοκόλλου ΕΠΑ 127/11-10-1994 απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας.

Με τη με αριθμό 5354/1995 απόφαση του ΣτΕ, ακυρώθηκε εν μέρει το από 3/2/1988 πδ μετά από αίτηση σαράντα έξι (46) ιδιοκτητών, οι διάσπαρτες ιδιοκτησίες των οποίων εξαιρέθηκαν από τον πολεοδομικό σχεδιασμό διότι κρίθηκαν ότι αποτελούν ζώνες γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Συγκεκριμένα οι σαράντα έξι (46) ιδιοκτήτες ζητούσαν την ακύρωση του πδ διότι, όπως είχαν επικαλεστεί οι ίδιοι κατά την διάρκεια της διοικητικής διαδικασίας εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης με τις ενστάσεις που είχαν υποβάλλει, οι ιδιοκτησίες τους αποτελούσαν σημαντικής εκτάσεως συστηματικώς καλλιεργουμένους αγρούς υψηλής αποδόσεως και, επομένως, δεν ήταν επιτρεπτή η μεταβολή της φύσεως της περιοχής από γεωργική σε οικιστική.

Οι αιτιάσεις των κατοίκων βασιζόνταν στο άρθρο 1 παράγραφος 5 του νόμου 1337/1983 σύμφωνα με το οποίο «5. Οι παραπάνω επεκτάσεις δεν επιτρέπονται εφόσον είναι αντίθετες 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».

Το ΣτΕ, σύμφωνα με το σκεπτικό 8 της 5354/1995 απόφασής του, έκρινε ότι «...η περιοχή Νέων Παγασών Βόλου της οποίας ενεκρίθη η πολεοδομική μελέτη με το προσβαλλόμενο πρ. διάταγμα έχει συνολικό εμβαδόν 1350 περίπου στρεμμάτων, εκ των οποίων πυκνοδομημένα είναι μόνον τα 360 στρέμματα, ενώ τα λοιπά είναι αραιοδομημένα. Κατά τα ειδικότερα εκτιθέμενα στην από 6.4.1987 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας Μαγνησίας προς το Νομαρχιακό Συμβούλιο Χ.Ο.Π., ο κυρίαρχος χαρακτήρας της περιοχής είναι αγροτικός, με μετρίου μεγέθους ιδιοκτησίες, ενώ η Διεύθυνση Γεωργίας Μαγνησίας, με το υπ' αριθ. πρωτ. ΔΓ 10713/19.9.1984 έγγραφό της, αφού επισημαίνει ότι οι γεωργικές εκτάσεις της περιοχής Βόλου τελούν υπό ιδιαίτερες μικροκλιματικές συνθήκες που τις καθιστούν πλεονεκτικές για καλλιέργεια οπωροκηπευτικών, ανθέων και για εγκατάσταση θερμοκηπίων και φυτωρίων, προτείνει την προστασία των γεωργικών εκτάσεων από κάθε κατάτμηση. Εξ άλλου, οι αιτούντες, με τις υποβληθείσες κατά την διάρκεια της διοικητικής

¹¹⁶ Η με αριθμό 7/94 μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Βόλου στις 19/3/1995, τόμος 35 αριθμός 66.

διαδικασίας εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης ενστάσεις των, προσήγαγαν στοιχεία κατά τα οποία τα κτήματά των, 45 περίπου τον αριθμό, συνολικού εμβαδού υπερβαίνοντος τα 200 στρέμματα, καλλιεργούνται συστηματικώς, με οπωροφόρα και κηπευτικά, έχουν δε υψηλή στρεμματική απόδοση. Το γεγονός της συστηματικής γεωργικής καλλιέργειας των κτημάτων των αιτούντων προκύπτει και από ευρισκόμενες στον φάκελο βεβαιώσεις της Διευθύνσεως Γεωργίας Μαγνησίας και του οικείου αγροτικού συλλόγου της περιοχής. Οι κατά τα ανωτέρω ενστάσεις των αιτούντων, με τις οποίες ζητούσαν την εξαίρεση των ιδιοκτησιών τους από την ένταξη στο σχέδιο πόλεως για τον ανωτέρω λόγο, εκρίθησαν τελικώς απορριπτέες από το ΣΧΟΠ χωρίς ειδική αιτιολογία. Υπό τα δεδομένα όμως αυτά, το προσβαλλόμενο πρ. διάταγμα κατά το μέρος που αφορά την ένταξη των ιδιοκτησιών των αιτούντων στο σχέδιο πόλεως, δεν αιτιολογείται, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα, νομίμως, διότι δεν εξετάσθηκαν ειδικώς οι ισχυρισμοί των για τον χαρακτήρα των ιδιοκτησιών των ως γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, εν όψει του μεγάλου αριθμού και του σημαντικού εμβαδού αυτών και του χαρακτηρισμού της όλης περιοχής ως προεχόντως αγροτικής.».

Ως εκ τούτου κατέληξε να ακυρώσει εν μέρει το από 15.1/3-2-1988 πδ, δημιουργώντας περιοχές (θύλακες) που κρίθηκαν ότι είναι ζώνες υψηλής γεωργικής παραγωγικότητας και δεν εντάσσονται στο σχέδιο. Δημιουργήθηκε έτσι μία προβληματική κατάσταση (ερμαφρόδιτη) που μέσα στο σχέδιο υπήρχαν διάσπαρτες ιδιοκτησίες που δεν εντάσσονταν σε αυτό.

Βέβαια, δεν αποκλείεται, όταν πρέπει να θεραπευτούν ζωτικές οικιστικές ανάγκες, να επιτρέπεται η επέκταση των σχεδίων με θυσία γης υψηλής παραγωγικότητας. Το ΣτΕ έκρινε ότι «... ο νομοθέτης τότε μόνον επιτρέπει την επέκταση σχεδίων με θυσία τέτοιων γαιών όταν και στο μέτρο που επιβάλλεται για τη θεραπεία ζωτικών οικιστικών αναγκών, οι οποίες διαφορετικά δεν θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν (ΣτΕ 1093/1988). Συνεπώς, μπορεί μεν να γίνει επέκταση σχεδίου σε περιοχή που καταλαμβάνει και τμήμα μείζονος εκτάσεως γης υψηλής παραγωγικότητας, εφόσον όμως ρητά βεβαιώνεται ότι τούτο είναι αναγκαίο για την επέκταση του σχεδίου εν όψει της διαμορφώσεως τη όλης εκτάσεως.».

Μετά την έκδοση της απόφασης 5354/1995 του ΣτΕ, ακολούθησε με την με αριθμό 4992/2-2-2004 απόφαση¹¹⁷ του Υφυπουργού η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης

¹¹⁷ ΦΕΚ 246 /Δ/5-3-2004.

τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Νέων Παγασών δήμου Βόλου, η οποία περιλαμβάνει όλες τις περιοχές που είχαν εξαιρεθεί από το σχέδιο πόλης και με την με αριθμό πρωτοκόλλου 6231/29-6-2004 απόφαση του τότε Νομάρχη Μαγνησίας έγινε μερική ακύρωση της με αριθμό 7/94 πράξης εφαρμογής της περιοχής Νέων Παγασών του δήμου Βόλου στα τμήματα που περιλαμβάνονται οι ιδιοκτησίες των προαναφερθέντων σαράντα έξι (46) ιδιοκτητών.

Στη συνέχεια, με την υπ' αριθμό 4992/2-2-2004 απόφαση¹¹⁸ του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ επανεγκρίθηκε το σχέδιο πόλης στους παραπάνω θύλακες των Νέων Παγασών που είχαν τεθεί εκτός σχεδίου πόλης. Με τη με αριθμό 560/23-2-2005 απόφαση¹¹⁹ του Νομάρχη Μαγνησίας εγκρίθηκαν τροποποιήσεις σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με τη με αριθμό 549/23-1-2006 απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας για κύρωση της 1/2006 μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής, κυρώθηκε η 1/2006 μεμονωμένη πράξη εφαρμογής σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα. Με τη με αριθμό 1742/17-5-2006 απόφαση¹²⁰ του Περιφερειάρχη Θεσσαλίας εγκρίθηκαν συνολικές τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου στη συνοικία των Νέων Παγασών.

Η υπηρεσία Δόμησης του δήμου Βόλου ξεκίνησε άμεσα τις διαδικασίες προκήρυξης της μελέτης επανασύνταξης της πράξης εφαρμογής και ανάθεσης σε ιδιώτη, αλλά οι συνεχείς προσφυγές μεταξύ των μελετητικών γραφείων, καθυστέρησαν την διαδικασία και τελικά το πρόβλημα λύθηκε μετά από απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας.

Κατά την σύνταξη της μελέτης έχουν γίνει τρεις (Α', Β' και Γ') αναρτήσεις και υποβλήθηκαν στο σύνολο 99 ενστάσεις από τους ενδιαφερόμενους, κατά της πράξης εφαρμογής (Α' ανάρτηση 80 ενστάσεις, Β' ανάρτηση 14 ενστάσεις και Γ' ανάρτηση 4 ενστάσεις). Το δημοτικό συμβούλιο έλαβε την υπ' αριθμό 35/2013 απόφαση με θέμα κρίση των ενστάσεων κατά της Πράξης Εφαρμογής μετά την Α' ανάρτηση.

Με την με αριθμό 433/2013 απόφαση της η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βόλου, εισηγήθηκε προς το Δημοτικό Συμβούλιο την παραλαβή - έγκριση μελέτης επανασύνταξης της Πράξης Εφαρμογής των θυλάκων στην εγκεκριμένη Πολεοδομική Ενότητα των Νέων Παγασών του Δήμου Βόλου, με σκοπό η εν λόγω μελέτη να

¹¹⁸ ΦΕΚ 246Δ/5-3-2004.

¹¹⁹ ΦΕΚ 375/Δ/7-4-2005.

¹²⁰ ΦΕΚ 656/Δ/3-8-06.

προωθηθεί στον αρμόδιο Περιφερειάρχη για κύρωση, ωστόσο εδώ και τρία χρόνια δεν έχει κυρωθεί.

4.4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ

Σύμφωνα με το Χορομίδη (2002) η πράξη εφαρμογής πραγματώνοντας το οικιστικό δίκαιο στο σχεδιαστικό μέρος, οφείλει να συμφιλιώσει τα αντιτιθέμενα συμφέροντα δημιουργώντας το δυνατό δίκαιο, ελλείψει του ιδανικού δικαίου.

Ακριβώς, στη φράση αυτή περικλείεται η προβληματική γύρω από την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού στο στάδιο της πράξης εφαρμογής. Ότι δηλαδή δεν μπορεί να υφίσταται ή δεν έχουμε καταφέρει ακόμα να υφίσταται το ιδανικό δίκαιο για την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού στο στάδιο της πράξης εφαρμογής λόγω ακριβώς του περιεχομένου της.

Ο Χορομίδης (2002) χαρακτηρίζει ως δυσχερέστατο το έργο σύνταξης ορθής και επιμελημένης πράξης εφαρμογής, διότι το αντικείμενό της είναι ευρύτατο, με πολλές δυνατότητες επιλογής με διακριτική ευχέρεια και με αντικείμενα μεγάλης αξίας, ώστε να εμφιλοχωρούν παρεμβάσεις για παράνομες ή ρουσφετολογικές λύσεις.

Επιπλέον, η έλλειψη εξειδικευμένου επιστημονικού προσωπικού, η πολύπλοκη διαδικασία εκπόνησης και έγκρισής της και οι σε ορισμένες περιπτώσεις δημιουργία ιδιότυπων σχέσεων μεταξύ υπηρεσιών και ιδιώτη μελετητή, καθυστερούν την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού εν γένει (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 252).

Η δυσκολία για την ολοκληρωμένη προώθηση των πράξεων εφαρμογής, αυξάνει τις περιπτώσεις τμηματικής ή και μεμονωμένης έγκρισης πράξεων εφαρμογής, όπως συνέβη στην περίπτωση της πράξεως εφαρμογής των Νέων Παγασών. Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι προσχώματα στην ολοκλήρωση των πράξεων εφαρμογής τίθενται και από τη στάση των ιδιοκτητών, οι οποίοι για λόγους προσωπικούς, δεν επιθυμούν την ένταξη της ιδιοκτησίας τους στην επέκταση του σχεδίου πόλεως. Επιπλέον, η οκταετής και πλέον οικονομική κρίση οδηγεί τους ιδιοκτήτες στην επιλογή, αντί να εξαγοράσουν την οφειλόμενη εισφορά σε γη με χρήμα (μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα), να ζητάνε να αποδώσουν τμήμα της εναπομένουσας (μετά και την αφαίρεση της εισφοράς σε γη) ιδιοκτησίας τους, για ελάφρυνση του βάρους της εισφοράς σε χρήμα, με αποτέλεσμα επιπλέον οικονομική επιβάρυνση για τους δήμους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Με την παρούσα εργασία επιχείρησα να αποτυπώσω την πολεοδομική κατάσταση που επικρατεί στο ΠΣ του Βόλου και συγκεκριμένα στις 16 πολεοδομικές ενότητες του ΓΠΣ του έτους 1985, οι οποίες στο νέο ΓΠΣ συνθέτουν την «Οικιστική Ενότητα Βόλου», με παράλληλη παράθεση και ανάλυση του αντίστοιχου θεωρητικού υπόβαθρου και νομοθετικού πλαισίου.

Η πόλη του Βόλου αποτέλεσε πεδίο εφαρμογής πολεοδομικών πολιτικών, βάσει των αντίστοιχων κάθε φορά νομοθετικών ρυθμίσεων, από την αρχή της ένταξής της στο ελληνικό κράτος. Μέσα στο χρόνο, το πολιτικό προσωπικό της πόλης κλήθηκε να αντιμετωπίσει προκλήσεις και προβλήματα που σε μερικές περιπτώσεις, όπως στην αντιμετώπιση του προσφυγικού, υπερέβαιναν τις δυνατότητές της, της άλλαξαν το μέγεθος, τη φυσιογνωμία και την ταυτότητα. Η δυναμική της εκβιομηχάνισης ενοποίησε τους αστικούς πυρήνες και προσέδωσε στην πόλη την εικόνα ενός ακμαίου μεσοπολεμικού αστικού κέντρου, με την εικόνα αυτή να διατηρείται μέχρι τη δεκαετία του '80. Από τότε και μέχρι σήμερα, το τοπικό πρότυπο παραγωγής κυριαρχείται από αποβιομηχάνιση, απομάκρυνση και διακοπή λειτουργίας ελληνικών και διεθνών παραγωγικών μονάδων, ενίσχυση της συμμετοχής του τριτογενούς τομέα στο ΑΕΠ του νομού και, κατά τα τελευταία χρόνια, και έντονη ανεργία (Καρούλα, 2013: 65).

Ποια είναι όμως η θέση της πόλης του Βόλου εντός της Περιφέρειας Θεσσαλίας; Το ΓΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Θεσσαλίας αναγνωρίζει τη σημασία της πόλης του Βόλου, και προβλέπει ότι ο άξονας Λάρισας - Βόλου θα εξελιχθεί προς την κατεύθυνση ενός διπόλου ανάπτυξης διαπεριφερειακής εμβέλειας, με ισχυρή συγκέντρωση αστικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων, με ανάπτυξη συμπληρωματικών λειτουργιών, και με σύνθετη εσωτερική οργάνωση που θα τείνει να αποκτήσει χαρακτηριστικά μητροπολιτικής ζώνης. Αναγνωρίζει στην πόλη του Βόλου πλεονεκτήματα όπως το λιμάνι, το πανεπιστήμιο, και την τουριστική υποδομή, που μπορούν να αποκτήσουν μεγαλύτερη εμβέλεια, με προϋπόθεση τη βελτίωση των μεταφορικών υποδομών, του αστικού εξοπλισμού και την περαιτέρω μεγέθυνση του Πανεπιστημίου τόσο ως πόλου εκπαίδευσης / κατάρτισης όσο και ως κέντρου Ε&Τ¹²¹.

Σύμφωνα με το Βλαστό (2012) ο χώρος σήμερα είναι σε ανεπάρκεια και είναι εξαιρετικά επιτόλαιο να μην λαμβάνουμε υπ' όψη το διπλανό μας. Ως εκ τούτου ένας

¹²¹ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ - ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΣ ΒΟΛΟΥ Α' ΣΤΑΔΙΟ : ΑΝΑΛΥΣΗ - ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α.1 - σελ. 19

κρίσιμος και βασικός παράγοντας για να μπορέσει η πόλη του Βόλου να πετύχει τους ως άνω στόχους, είναι και ο ορθός πολεοδομικός σχεδιασμός, που θα δώσει από τη μεριά του την απαραίτητη ώθηση για την ανάπτυξη της πόλης.

Οι μελετητές, υπεύθυνοι για τη σύνταξη του νέου ΓΠΣ, διαπίστωσαν ότι πολλοί στόχοι του ΓΠΣ του έτους 1985, όπως ο στόχος της πολυκεντρικότητας της πόλης, δεν έχουν επιτευχθεί, με αποτέλεσμα το ιστορικό κέντρο να συγκεντρώνει τις περισσότερες και σημαντικότερες λειτουργίες (αν και οι χρήσεις γης στο κέντρο παρουσιάζουν σχετική διάχυση, με την κατοικία να συνυπάρχει με τις χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών αλλά και αναψυχής). Το ΠΣ Βόλου απαρτίζεται από διάφορα δορυφορικά τοπικά κέντρα, συχνά πολλαπλών χρήσεων, αλλά κυρίως κατοικίας, με βασική εξάρτηση από το ιστορικό κέντρο της πόλης. Τα κέντρα αυτά δεν παρουσιάζουν κάποια ιδιαίτερη εξειδίκευση χρήσης που θα οδηγούσε ολόκληρο το ΠΣ σε πολυκεντρισμό.

Η πολυκεντρικότητα και η αρχή της συμπαγούς πόλης τίθενται από τους μελετητές ως προϋποθέσεις για την ανάδειξη της πόλης του Βόλου. Ωστόσο δεν θα πρέπει να παραβλεφθεί το γεγονός πως οι προϋποθέσεις αυτές εντάσσονται στο πλαίσιο ενός ΓΠΣ που συντάχθηκε δυνάμει του νόμου 2508/1997 και δυνάμει αυτού θα εφαρμοστεί¹²². Αν και οι διατάξεις του δεν θεωρούνται σε καμία περίπτωση παρωχημένες, η ένστασή μου αφορά στο ότι ο νόμος 2508/1997 κλείνει είκοσι χρόνια εφαρμογής. Σε έναν κόσμο παγκοσμιοποιημένο, που οι εξελίξεις και οι αλλαγές είναι καθημερινές και ραγδαίες, η εφαρμογή πολεοδομικών πολιτικών δυνάμει ρυθμίσεων που θεσπίστηκαν πριν από δύο ολόκληρες δεκαετίες ενδέχεται να καταστεί ανεδαφική¹²³. Φυσικά οι λύσεις δεν μπορούν να αναζητηθούν στη λεγόμενη fast-track πολεοδόμηση. Στο βωμό δηλαδή της ευκαταίας και επιθυμητής ανάπτυξης, η οποία χαριτολογώντας, έχει αναχθεί σε ιερό δισκοπότηρο, δεν πρέπει οι πολεοδομικές ρυθμίσεις να καταστρατηγούνται. Πρέπει ωστόσο να αφουγκράζονται τα προβλήματα της εποχής και να εισαγάγουν λύσεις αντίστοιχές τους. Για παράδειγμα, δεν είναι δυνατόν εν έτει 2017, να γίνεται ακόμα

¹²² Άρθρο 13 παράγραφοι 1 και 2 του νόμου 4447/2016 «1. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Πολεοδομικών Μελετών συνεχίζονται με βάση τις διατάξεις δυνάμει των οποίων εκπονούνται. 2. Έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του παρόντος νόμου, είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ή Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις».

¹²³ Βέβαια, ο προχειρότητα που διακρίνει το νομοπαρασκευαστικό έργο στη χώρα μας, δεν αφήνει και πολλά περιθώρια αισιοδοξίας.

λόγος για προσπάθεια αντιμετώπισης του προβλήματος της αυθαιρέτου δομήσεως, πρόβλημα το οποίο δεν έχουμε καταφέρει να επιλύσουμε εδώ και 70 περίπου χρόνια!

Η διοικητική οργάνωση και η νομοθετική ευταξία, οι ξεκάθαροι στόχοι (εννοείται πολεοδομικοί), οι κατάλληλοι μηχανισμοί εφαρμογής, η απλοποίηση (αν όχι πάταξη) της γραφειοκρατίας, οι μηχανισμοί παρακολούθησης και η διαβούλευση, είναι προϋποθέσεις για τη στήριξη του σχεδιασμού.

Ωστόσο, η σημαντικότερη κατά τη γνώμη μου, είναι η μετάλλαξη της κοινωνίας μας από κοινωνία του εγώ σε κοινωνία του εμείς. Ο Βλαστός (2012) υποστηρίζει ότι βιώσιμη πόλη σημαίνει ότι ο πολίτης απολαμβάνει να λειτουργεί συλλογικά και αποδέχεται τους αναγκαίους κανόνες και περιορισμούς. Σήμερα, η κοινωνία των ελεύθερων επιλογών και της ατομικότητας υποχρεώνεται να θέσει ένα χωρικό στόχο για την πόλη: να είναι πιο συγκεντρωμένη, άρα πιο οργανωμένη και στηριγμένη σε συλλογικές αποφάσεις. Και επειδή ακριβώς ο πολεοδομικός σχεδιασμός επηρεάζει το ατομικό δικαίωμα του πολίτη στην ιδιοκτησία, πρέπει πρώτα εμείς ως πολίτες, να μπορούμε να προκρίνουμε τη συλλογική και κοινωνική ωφέλεια έναντι του ατομικού συμφέροντος.

Με αυτό τον τρόπο, ίσως μπορέσουμε μελλοντικά να προσεγγίσουμε το στόχο της βιώσιμης πόλης, ώστε οι μελλοντικές γενιές να ζουν ευτυχισμένες, αφού σύμφωνα με τον Ευριπίδη 'Η πρώτη προϋπόθεση της ευτυχίας είναι να γεννηθείς σε μια λαμπρή πόλη'.

Παράρτημα Χαρτών

(πηγή: <http://epoleodomia.volos.gr/cgi-bin/pages/page.pl?arlang=Greek&rcode=161117121328&argenkat=%C5%F0%E9%EA%E1%E9%F1%FC%F4%E7%F4%E1&enot=%D3%F5%EC%E2%E1%DF%ED%EF%F5%ED%20%F4%FE%F1%E1>)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ**

Αραβαντινός, Α. (2007) *πολεοδομικός σχεδιασμός ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ*, 2^η έκδ., Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία

Βεζυριαννίδου, Σ (2014) *Αξιολόγηση της πολιτικής και της υλοποίησης του σχεδιασμού στο τοπικό επίπεδο μέσα από το εργαλείο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/97*, Βόλος, Διπλωματική ΠΜΣ ΤΜΧΠΠΑ

Γιαννακούρου, Γ. "Μια πρώτη, συνολική, επισκόπηση των αλλαγών στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού – Σκέψεις και προβληματισμοί", *ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ*, σελ. 1 – 8

Δαλτόγλου, Π.Δ. (2012) *Γενικό Διοικητικό Δίκαιο*, Αθήνα – Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλα

Ευτυχιάδου, Ο. (2013) *Μετασχηματισμός της αστικής περιφέρειας της Θεσσαλονίκης: Αστική Διάχυση και πολυκεντρικότητας*, Βόλος, Διπλωματική ΠΜΣ ΤΜΧΠΠΑ

Καραδήμου – Γερολύμπου, Α. και Παπαμίχως, Μ. (2004) "ΜΟΝΤΕΛΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΤΗΣ ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ: ΑΠΟ ΤΟΝ 20ο ΣΤΟΝ 21ο ΑΙΩΝΑ", *Τεχνικά Χρονικά*, σελ. 1 - 14

Καρούλα, Χ. (2013) *ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΥΣΗ ΚΑΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΟΛΕΙΣ Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΞΑΠΛΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ*, Βόλος, Διπλωματική ΠΜΣ ΤΜΧΠΠΑ

Καυκούλα, Κ. (2002) *Ελληνική Πολεοδομία 1828 – 1940*, Θεσσαλονίκη: Έκδοση Υπηρεσίας Δημοσιευμάτων Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης

Μαυριάς, Κ. (2000) *ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ*, Αθήνα – Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

Μέλισσας, Δ. (2002) *Θεμελιώδη ζητήματα του δικαίου της χωροταξίας*, Αθήνα –Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα

Μέλισσας, Δ. (2010) *ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ Η ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ*, 2η έκδ., Αθήνα – Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλα

Μόσχος, Ν. (2015) *Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ - ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΑ ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΚΑΙ ΤΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΚΕΝΑ. Η ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΒΟΛΟΥ. ΤΑ ΝΕΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΜΕΤΑ ΤΙΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ*, Πρακτικά 4ου πανελλήνιου συνέδριου Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Νίκας, Γ. (2010) "Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923", *Τεχνικά Χρονικά Επιστημονικές Εκδόσεις ΤΕΕ*, (1), σελ. 109 – 119

Οικονόμου, Μ. και Καββαδά, Δ. (2010) "Πολεοδομικό Δίκαιο και δίκαιο ανταγωνισμού – Μία ενδιαφέρουσα συνύπαρξη", *ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ*, (1), σελ. 33 - 42

Οικονόμου, Δ. (2004) «Αστική αναγέννηση και πολεοδομικές αναπλάσεις». *Τεχνικά Χρονικά*, 3, σελ. 1-10.

- Παπαχρονοπούλου, Δ. (2015) *Πολεοδομικό καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση, Μελλοντικές Προοπτικές. Η περίπτωση του Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας*, Βόλος, Διπλωματική ΠΜΣ ΤΜΧΠΠΑ
- Παραράς, Π. (2001) *ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΔΙΑΚΙΩΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΑΝΘΡΩΠΟΥ*, 2η έκδ., Αθήνα – Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα
- Πορτοκαλίδης, Κ. και Ζυγούρη, Φ. (2011) "Η ιδιότυπη «συμπαγής διάχυση» των ελληνικών πόλεων", *Πρακτικά 9ου Εθνικού Συνεδρίου του Ελληνικού Τμήματος της Ευρωπαϊκής Εταιρίας Περιφερειακής Επιστήμης με θέμα: «Περιφερειακή Ανάπτυξη και Οικονομική Κρίση: Διεθνής Εμπειρία και Ελλάδα»*, Αθήνα
- Σερράος, Κ. (2002), 'Martin Wentz, Die kompakte stadt', Αθήνα: *Αειχώρος*, 1 (1) 170 - 179
- Σκουρής, Β. και Τάχος, Α. (1991) *ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ*, 2^η έκδ., Αθήνα – Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλα
- Σπηλιωτόπουλος, Ε. (2001) *Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου*, 11^η έκδ., Αθήνα – Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα
- Τζίκα – Χατζοπούλου, Α. (2003) *ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ*, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π.
- Φαρίνης, Ι. (2011) *ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 1337/1983*, Κομοτηνή, Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, Τμήμα Νομικής
- Χαϊνταρλής, Μ. (2009) "ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ : Η ΑΝΑΓΚΗ ΜΙΑΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ", *Πρακτικά 2^{ου} πανελληνίου συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 2, σελ. 1-7
- Χαϊνταρλής, Μ. (2009) "ΠΕΡΙ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΣΧΕΣΗΣ", *Πρακτικά 3ου πανελληνίου συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, σελ. 18-24
- Χαϊνταρλής, Μ. και Σταμπουλτζή, Ι. (2015) " ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ - ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ", *ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ*, (3), σελ. 401 - 404
- Χαστάογλου, Β. (2007) *ΒΟΛΟΣ ΤΟ ΠΟΡΤΡΑΙΤΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ από τον 19^ο αιώνα έως σήμερα*, 2η έκδ., Βόλος: Εκδόσεις Βόλος
- Χορομίδης, Κ. (2002) *ΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ*, Θεσσαλονίκη
- Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1993) *ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ*, Αθήνα: ΑΦΟΙ Π. ΣΑΚΚΟΥΛΑ
- Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2002) *ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ*, Αθήνα: Δίκαιο και Οικονομία Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2007) ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ, Αθήνα: Δίκαιο και Οικονομία Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

European Environmental Agency - EEA (2006) Urban sprawl in Europe -The ignored challenge, EEA Report No 10/2006

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ

Σύνταγμα της Ελλάδος 1975 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει

Ν. 1337/1983 - ΦΕΚ 33/Α/14-3-1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

Ν. 2508/1997 - ΦΕΚ 124/Α/13-6-1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

Ν. 4269/2014 - ΦΕΚ 142/Α/28-6-2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση Βιώσιμη ανάπτυξη»

Ν. 4447/2016 - ΦΕΚ Α' 241/23.12.2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

ΦΕΚ 566/Δ/31.10.1985 «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του πολεοδομικού συγκροτήματος ...»

Εισηγητική έκθεση ν. 1337/1983

Αιτιολογική έκθεση ν. 4269/2014

Αιτιολογική έκθεση ν. 4447/2016

βδ/15.5.1835 – ΦΕΚ 19/Α/27-5-1835 «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών»

νδ/17.8.1923 – ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923 «Περί σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»

Ν. 947/1979 – ΦΕΚ 168/Α/26-7-1979 «Περί οικιστικών περιοχών»

Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας Νομού Μαγνησίας, Τ.Ε.Ε ΤΜΗΜΑ Νομού Μαγνησίας 2001

ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

Αθανασίου, Ε. *Η έννοια της βιώσιμης πόλης στη συνθήκη της κρίσης* [on line] διαθέσιμο στην: <http://www.peakpemagazine.gr/> [επισκέφτηκε στις 12 Απρ 2017]

Γεμεντζή, Γ. *ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ: ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ* [on line] διαθέσιμο στην: http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TEXNOGRAFHMA_2014/T_EXNOGRAFHMA_495/TEXNO495_10_17.pdf [επισκέφτηκε στις 10 Απρ 2017]

Οικονόμου, Δ. *Η ΣΧΕΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΒΑΘΜΙΔΩΝ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ* [on line] διαθέσιμο στην: <http://nomosphysis.org.gr/11063/i-sxesi-ton-epipedon-kai-ton-bathmidon-tou-poleodomikou-sxediasmou-septembrios-2007/> [επισκέφτηκε στις 10 Απρ 2017]

Παπαπετρόπουλος, Α. *Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ) ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ (Μάιος 2007)* [on line] διαθέσιμο στην: <http://nomosphysis.org.gr/> [επισκέφτηκε στις 10 Απρ 2017]

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ [on line] διαθέσιμο στην: <http://www.et.gr/index.php> [επισκέφτηκε στις 8 Απρ 2017]

ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ [on line] διαθέσιμο στην: <http://www.dsanet.gr/1024x768Auth.htm> [επισκέφτηκε στις 30 Απρ 2017]

ΝΟΜΟΣ [on line] διαθέσιμο στην: <https://lawdb.intrasoftnet.com/index.php> [επισκέφτηκε στις 5 Απρ 2017]

ΤΑΧΥΔΡΟΜΟΣ [on line] διαθέσιμο στην: <http://www.taxydromos.gr/Topika/226873-mikroteres-eisfores-se-gh-kai-xrhma-gia-toys-katoikoys-ths-ag-paraskeyhs.html> [επισκέφτηκε στις 28 Απρ 2017]

ΤΑΧΥΔΡΟΜΟΣ [on line] διαθέσιμο στην: <http://www.taxydromos.gr/article.php?id=37757&cat=88> [επισκέφτηκε στις 28 Απρ 2017]

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ [on line] διαθέσιμο στην: <http://www.ypeka.gr> [επισκέφτηκε στις 11 Απρ 2017]

WIKIPEDIA [on line] διαθέσιμο στην: <https://el.wikipedia.org/wiki> [επισκέφτηκε στις 5 Ιαν 2017]