



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
UNIVERSITY
OF THESSALY

Πολυτεχνική Σχολή

*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής
Ανάπτυξης*

Διπλωματική εργασία

**Η επίδραση του κοιμητηρίου
στις χρήσεις γης και αξίες γης**

Στυλιανή Αγγελική Κυριαζίδη

Επιβλέπων Καθηγητής: Κωνσταντίνος Λαλένης
Συν-επιβλέπων καθηγητής: Νικόλαος Σαμαράς

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020

ΔΗΛΩΣΗ

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία κλπ., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία:

17/09/2020

Όνοματεπώνυμο:

Στυλιανή Αγγελική Κυριαζίδη

Υπογραφή:



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**
UNIVERSITY
OF THESSALY

Πολυτεχνική Σχολή

*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής
Ανάπτυξης*

Διπλωματική εργασία

**Η επίδραση του κοιμητηρίου
στις χρήσεις γης και αξίες γης**

Στυλιανή Αγγελική Κυριαζίδη

Επιβλέπων Καθηγητής:

Κωνσταντίνος Λαλένης
Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ

Συν-επιβλέπων καθηγητής:

Νικόλαος Σαμαράς
Λέκτορας ΤΜΧΠΠΑ

Εξεταστική επιτροπή Διπλωματικής Εργασίας:

Δημήτρης Καλλιώρας
Αναπληρωτής Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ

Μαρί-Νοέλ Ντυκέν
Καθηγήτρια ΤΜΧΠΠΑ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κο Κωνσταντίνο Λαλένη για την εξαιρετική συνεργασία που υπήρξε κατά την εκπόνηση της διπλωματικής, όπως και το συν-επιβλέποντα μου κο Νικόλαο Σαμαρά για την προθυμία του να παρέχει βοήθεια στην τελική φάση της διπλωματικής μου, όταν χρειάστηκε. Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κο Γιάννη Πολυμενίδη, όπου με το ενδιαφέρον και τις γνώσεις του επί του παρόντος θέματος, με ενέπνευσε να πραγματοποιήσω αυτή τη διπλωματική, καθώς τον ευχαριστώ θερμά για την στήριξη, την υπομονή, όλες τις δημιουργικές συζητήσεις και το υλικό που μου παρείχε. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου και ιδιαίτερα τον πατέρα μου, που έχει σταθεί δίπλα μου σε όλες τις δυσκολίες και με βοήθησε να κάνω τα όνειρα μου πραγματικότητα.

Περίληψη

Το κοιμητήριο αποτελεί έναν πολυδιάστατο χώρο που εξυπηρετεί λειτουργικούς και συναισθηματικούς σκοπούς παράλληλα. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία εντάσσεται στις ιδιαίτερες χρήσεις γης και οι κατευθύνσεις χωροθέτησης του, από το παρελθόν μέχρι και σήμερα, ορίζουν την ίδρυση του εκτός ορίων πόλεων. Ωστόσο, με το πέρασμα των χρόνων, οι επεκτάσεις των αστικών ιστών, ενέταξαν τα περισσότερα στο εσωτερικό τους προκαλώντας αλλαγές στη δομή του περιβάλλοντα αστικού χώρου αλλά και στο κοινωνικό και οικονομικό γίνεσθαι της περιοχής. Η παρούσα διπλωματική έχει ως αντικείμενο μελέτης την επίδραση που έχει ο χώρος του κοιμητηρίου ως συγκρουσιακή χρήση στις όμορες χρήσεις γης, εστιάζοντας στη χρήση της κατοικίας, όπως και το αντίκτυπο που ενδεχομένως έχει στις αξίες ακινήτων στην περιοχή που βρίσκεται, λαμβάνοντας υπόψη ως βασική μεταβλητή αυτών τις κοινωνικές αντιλήψεις απέναντι στην ιδέα του θανάτου και κατά συνέπεια στο κοιμητήριο. Επιπρόσθετα, στόχος είναι η κατανόηση της διάστασης του χώρου του κοιμητηρίου ως μείζονος σημασίας για τον αστικό σχεδιασμό αλλά και την κοινωνία, μέσω της αντίληψης και εκτίμησης του ως τοπίο πολιτισμού και μνήμης, ακόμη και ως χώρος πρασίνου.

Λέξεις – Κλειδιά

Κοιμητήριο, χρήσεις γης, αξίες γης, ασύμβατες χρήσεις γης, LULU, NIMBY.

The impact of the cemetery on land uses and land values

Stella Angeliki Kyriazidi

Abstract

The cemetery is a multidimensional space that serves both functional and emotional purposes. According to the Greek legislation, it is included in the special land uses and the directions of its location, from the past until nowadays, establish its founding outside the borders of cities. However, over the years, urban expansions have incorporated internally the majority of them, causing changes in the structure of the surrounding urban space but also in the social and economic development of the area. The subject of this thesis is the impact that the cemetery area has, as a conflicting use on the coterminous land uses, focusing on the residential use, as well as the impact it may have on property values in the area, taking into account as a key variable the social perceptions towards the idea of death and therefore towards cemetery. In addition, the aim is to comprehend the dimension of the cemetery space as of major importance for urban planning and society, through its cognizance and appreciation as a landscape of culture and memory, even as a green space.

Keywords

Cemetery, land uses, land values, incompatible land uses, LULU, NIMBY.

Πίνακας περιεχομένων

Περίληψη	5
Abstract.....	6
ΜΕΡΟΣ Α΄: ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΙ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ.....	10
Η προβληματική.....	11
Προσέγγιση του θέματος.....	12
Μεθοδολογία.....	13
Δομή εργασίας.....	14
Εισαγωγή.....	15
1. Χρήσεις γης	16
1.1. Οι έννοιες κάλυψη γης και χρήση γης.....	16
1.2. Αποσαφήνιση της έννοιας χρήσης γης.....	17
1.3. Αντικείμενο και στόχος του σχεδιασμού χρήσεων γης.....	18
1.4. Ιστορική ανασκόπηση της εξέλιξης των χρήσεων γης.....	19
1.4.1. Η έννοια των χρήσεων γης σε παγκόσμιο επίπεδο - Κεντρικές Θεωρίες και προσεγγίσεις.....	19
1.4.2. Ιστορική αναδρομή των οργανωμένων χρήσεων γης στον ελλαδικό χώρο.....	25
1.5. Θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα.....	28
1.6. Δυσάρεστες χρήσεις γης: NIMBY και LULUs.....	30
1.6.1. Το φαινόμενο LULU - Locally Unwanted Land Uses.....	31
1.6.2. Το φαινόμενο NIMBY - Not In My Backyard.....	33
2. Αξίες γης.....	34
2.1. Αποσαφήνιση της έννοιας των ακινήτων.....	34
2.2. Η έννοια της Γαιοπροσόδου.....	35
2.3. Η έννοια της αξίας της γης/ακινήτων.....	36
2.3.1. Αγοραία/Αγοραστική/Εμπορική αξία.....	37
2.3.2. Αντικειμενική Αξία.....	38
2.4. Η έννοια και σημασία της εκτίμησης της αξίας ακινήτων.....	39
2.5. Παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων.....	40
3. Σχέση αξίας και χρήσεων γης.....	44
ΜΕΡΟΣ Β΄: ΤΟ ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ	47
4. Η αντίληψη του θανάτου.....	48
5. Ιστορική εξέλιξη του κοιμητηρίου στο χώρο.....	50
6. Αστικά κοιμητήρια - ο ρόλος τους στην πόλη.....	58

7.	Περιαστικά κοιμητήρια - ο ρόλος τους στο περιβάλλον	60
8.	Θεσμικό πλαίσιο στον διεθνή χώρο και την Ελλάδα.....	61
8.1.	Διεθνές Θεσμικό Πλαίσιο.....	61
8.2.	Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο	64
9.	Η κοινωνία απέναντι στο κοιμητήριο	66
<i>ΜΕΡΟΣ Γ΄: ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ</i>		<i>69</i>
10.	Κοιμητήριο και χρήσεις γης: το κοιμητήριο ως συγκρουσιακή χρήση γης	70
11.	Κοιμητήριο και αξίες γης	72
11.1.	Αρνητικές εμπειρίες.....	72
11.2.	Θετικές εμπειρίες.....	74
<i>ΜΕΡΟΣ Δ΄: ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΣΚΕΨΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</i>		<i>78</i>
12.	Το κοιμητήριο ως χώρος πρασίνου	79
13.	Διαπιστώσεις - Προτάσεις	80
14.	Συμπεράσματα.....	81
Βιβλιογραφία		83

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 4.1: Σχεδόν κοσμική συγκέντρωση γύρω από το νεκρό (χαρακτικό του 18ου αιώνα). .	49
Εικόνα 5.1: Το κοιμητήριο Greenwood της Νέας Υόρκης.	53
Εικόνα 5.2: Το κοιμητήριο Spring Grove του Σινσινάτι.	54
Εικόνα 5.3.(α, β, γ, δ, ε): Η θέση του κοιμητηρίου «Ταξιαρχών» σε σχέση με τον αστικό ιστό της πόλης του Βόλου, από την ίδρυσή του το 1882, μέχρι σήμερα.	57
Εικόνα 5.4: Η σημερινή θέση του νέου κοιμητηρίου «Κούκος» σε σχέση με το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου.....	58
Εικόνα 6.1: Κοιμητήριο στο NoviSad της Σερβίας, μέσα στον αστικό ιστό της πόλης, σε άμεση επαφή με τις κατοικίες.	59
Εικόνα 7.1: Το διάγραμμα του κοιμητηρίου του Woodlawn στο Forest Park του Ιλινόις.	61
Εικόνα 8.1: Το κοιμητήριο Père - Lachaise στο Παρίσι.	62
Εικόνα 8.2: Το ΦΕΚ.16/5-5-1834 σε ελληνική και γερμανική γλώσσα.....	65
Εικόνα 9.1: Το κοιμητήριο Highgate στο Λονδίνο.....	67
Εικόνα 11.1: Το κοιμητήριο Mount Auburn στην Αμερική, στα πλαίσια του κινήματος των αγροτικών κοιμητηρίων (Rural Cemeteries).....	75
Εικόνα 11.2: Το «πράσινο» κοιμητήριο Gamla kyrkogarden στο Μάλμο της Σουηδίας.	76
Εικόνα 11.3: Το «πράσινο» κοιμητήριο Ostra kyrkogarden στο Μάλμο της Σουηδίας.	77

**ΜΕΡΟΣ Α΄: ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΙ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΜΕΤΑΞΥ
ΤΟΥΣ ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ**

Η προβληματική

Η προβληματική που αποτέλεσε κινητήριο άξονα για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας στηρίχθηκε στο έντονο προσωπικό ενδιαφέρον για τους χώρους ταφής, ως προς τη μορφή τους και χωροθέτησή τους, από την ιστορία μέχρι και σήμερα. Στη συνέχεια, αυτή η προβληματική ενισχύθηκε, ύστερα από την πραγματοποίηση της προσωπικής προπτυχιακής πρακτικής άσκησης στη διεύθυνση του Κοιμητηρίου Βόλου «Κούκος», με αποτέλεσμα σύντομα να εξελιχθεί σε διαρκές προσωπικό ενδιαφέρον για την κατάσταση του κοιμητηρίου και του ταφικού πολιτισμού στον σύγχρονο κόσμο.

Μέσω της πρακτικής άσκησης, η οποία περιελάμβανε στα πλαίσια αυτής και την ενασχόληση με την μελέτη ανάπλασης/μετασχηματισμό που παλαιού κοιμητηρίου «Ταξιαρχών» στο Βόλο σε Πάρκο Μνήμης και Ιστορίας, δόθηκε το έναυσμα να δημιουργηθούν τα ανάλογα ερωτήματα που αφορούν τον τρόπο αντιμετώπισης του χώρου του κοιμητηρίου από την κοινωνία αλλά και την αλληλεπίδραση του με το ευρύτερο αστικό και μη τοπίο. Γενικά, η διαδικασία του χωρικού σχεδιασμού, πολεοδομικού και χωροταξικού, αποτελεί κατά βάση μια διαδικασία περίπλοκη και δύσκολη καθώς περιλαμβάνει ένας πλήθος φάσεων/σταδίων, διαφορετικών παραμέτρων και πληροφοριών, κανόνων και νομικών πλαισίων που πρέπει να ληφθούν υπόψη και να συνυπολογιστούν. Ένα από τα βασικά εργαλεία που χρησιμοποιείται για την όσο το δυνατόν καλύτερη και λειτουργική οργάνωση του χώρου αποτελούν οι χρήσεις γης. Ωστόσο, αν και το κοιμητήριο αποτελεί μια απαραίτητη κατηγορία των χρήσεων γης σε κάθε χωρικό σχέδιο, δεν «εναρμονίζεται» με τον περιβάλλοντα αστικό αλλά και μη αστικό χώρο, καθώς τόσο η μορφή του όσο και η ιδέα του θανάτου που κυριαρχεί στο τοπίο, αποτελούν παρεμβατικούς παράγοντες για την ανάπτυξη κάποιων άλλων χρήσεων γης. Η θέση του κοιμητηρίου σε μία πόλη/οικισμό αντανακλά τη σχέση και αλληλεπίδραση που υπάρχει μεταξύ τους, όπως επίσης και τη στάση της κοινωνίας απέναντι στην έννοια του θανάτου.

Σε σχεδόν όλη την τρέχουσα βιβλιογραφία που αφορά αστικά και πολεοδομικά ζητήματα για τον 21ο αιώνα, ο ρόλος και ο τελετουργικός χώρος του κοιμητηρίου έχουν αγνοηθεί. Ωστόσο, είναι σαφές πως η επίσκεψη των ατόμων σε χώρους κοιμητηρίων, που στο μεγαλύτερο ποσοστό πραγματοποιείται στα πλαίσια περιόδων θλίψης, δημιουργεί ένα σύνολο έντονων συναισθημάτων τα οποία βιώνονται μόνο εκεί και σχεδόν πουθενά αλλού στο φυσικό τοπίο ή στους χώρους μιας πόλης. Επειδή αυτά τα συναισθήματα είναι τόσο ισχυρά, και μάλιστα βασισμένα στην ανθρώπινη ταυτότητα, αποτελεί ζωτικής σημασίας η διατήρηση, ακόμη και ενίσχυση, του χώρου του κοιμητηρίου στην πόλη και το τοπίο.

Το κοιμητήριο είναι πολύ περισσότερο από έναν απλό χώρο εναπόθεσης των νεκρών. Αποτελεί μια διαχρονική αποτύπωση των κοινωνιών, καθώς δίνει με τη δομή, τη μορφή και γενικότερα την ύπαρξη του υλική μορφή στην άυλη πλέον υπόσταση των ατόμων και κατ' επέκταση των κοινωνιών κάθε εποχής που έχουν πλέον φύγει από τη ζωή. Ωστόσο, στη σύγχρονη κοινωνία, για την πλειοψηφία των ανθρώπων τα κοιμητήρια αποπνέουν φόβο και αρνητικά συναισθήματα, που προέρχονται ουσιαστικά από διάφορες παραμέτρους, τόσο από τις αντιλήψεις τους για τον ίδιο το θάνατο, την ιδέα του οποίου αποπνέει το κοιμητήριο όσο και από την μορφή που αυτό έχει. Κάπως έτσι

γεννήθηκε και η βασική προβληματική της παρούσας ερευνητικής εργασίας, η οποία αφορά την αλληλεπίδραση των κοιμητηρίων με τις υπόλοιπες χρήσεις γης, την κοινωνία αλλά και τις αξίες των ακίνητων που βασίζεται κατά βάση πάνω στην γενικότερη ψυχοσύνθεση των ανθρώπων. Επίσης, αποτελεί μια θεματολογία που λόγω της απόδοσης της ως «μακάβρια», στιγματισμένη ως ταμπού, δεν έχει μελετηθεί αρκετά ως προς τη χωρική της διάσταση.

Συνεπώς, μερικά από τα βασικά ερωτήματα που θα απασχολήσουν την παρούσα μελέτη είναι τα εξής: Το κοιμητήριο λειτουργεί ως συγκρουσιακή χρήση για τις υπόλοιπες χρήσεις και κυρίως με την κατοικία; Με ποιο τρόπο επηρεάζουν τις αξίες ακινήτων; Μπορούν τα κοιμητήρια να εναρμονιστούν με τον υπόλοιπο αστικό και μη χώρο; Μπορεί ο σωστός σχεδιασμός τους μελλοντικά να εξομαλύνει την ιδέα του θανάτου και να αποτελέσει χώρο καθημερινής τριβής είτε ως αστικό πράσινο είτε ως τοπίο πολιτιστικής κληρονομιάς; Αυτά είναι τα πιο βασικά ερωτήματα που προκύπτουν και θα γίνει προσπάθεια απάντησής τους στην έρευνα που ακολουθεί.

Προσέγγιση του θέματος

Ο βασικός τρόπος προσέγγισης του παρόντος θέματος στηρίχθηκε σε ένα σύνολο βιβλιογραφικών πηγών όπως και νομοθεσιών που αφορούν την ιστορική εξέλιξη τόσο του κοιμητηρίου ως προς τη μορφή, τη θέση και τη δομή του όσο και των χρήσεων και αξιών γης, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές άμεσης χωρικά αλληλεπίδρασης με τα κοιμητήρια. Επιπρόσθετα, αξίζει να τονισθεί ότι εξετάζεται παράλληλα και ο βαθμός στον οποίο επιδρά ο ίδιος ο κοινωνικός παράγοντας ως προς την επιρροή και τον καθορισμό των αξιών γης και χρήσεων γης βάσει των πεποιθήσεων τους ως προς την ιδέα του «θανάτου» που παράγει ο χώρος των κοιμητηρίων. Συνολικά, δίνεται έμφαση στον τρόπο με το οποίο επηρεάζεται το χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό γίνεσθαι που βρίσκεται σε άμεση επαφή με τον χώρο των κοιμητηρίων, σύμφωνα με τις αντιλήψεις που γεννά η ειδική αυτή κατηγορία χρήσης.

Παράλληλα, με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα να μελετηθεί σε βάθος και να κατανοηθεί η σχέση της κοινωνίας με την ιδέα/έννοια του θανάτου στο πέρασμα των χρόνων, όπως αυτή παράγεται κατά βάση από την «αφιερωμένη» χρήση σε αυτόν μέσω του χώρου του κοιμητηρίου. Το κοιμητήριο είναι ο χώρος που εκφράζει και διατηρεί μέσω της χωρικής διάστασης του την υπόσταση των κάποτε ζωντανών και νυν νεκρών, συνδέει παρελθόν με παρόν, αποτελεί διαχρονικό κομμάτι κάθε κοινωνίας και συνεπώς πολιτιστική κληρονομιά της. Παρόλα αυτά αποτελεί ένα χώρο που ενώ καθίσταται απαραίτητη η λειτουργία του, η χρήση και γενικότερα η παρουσία του, σπάνια εξετάζεται με τη σωστή βαρύτητα που κατέχει στο χωρικό σχεδιασμό.

Στόχος της παρούσας μελέτης είναι να εστιάσει στο τρόπο με τον οποίο η σχέση των ζωντανών με τους νεκρούς και γενικότερα με τον θάνατο, έτσι όπως διαμορφώνεται στο πέρασμα του χρόνου, επηρεάζει τελικά τον τρόπο χωροθέτησης του κοιμητηρίου αλλά και την οικονομία της περιοχής που χωροθετείται. Επίσης, δεν αποτελεί μια απλή προσπάθεια αλλαγής των εκάστοτε κοινωνικών αντιλήψεων περί θανάτου, αλλά μια προσπάθεια πρότασης εναρμόνισης με το υφιστάμενο αστικό τοπίο αλλά και με τα μελλοντικά αστικά τοπία, μέσω της δημιουργίας κοιμητηρίων που θα ξεφεύγουν από

την ιδέα ενός στεγανού τόπου και θα προσεγγίζουν περισσότερο χώρους αστικού πρασίνου που θα εκφράζουν παράλληλα όχι μόνο την ιδέα του θανάτου και του πεπερασμένου, αλλά τη μνήμη κάθε κοινωνίας διαχρονικά με παράλληλη καθημερινή αξιοποίηση του χώρου και σε αρμονία με το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον.

Μεθοδολογία

Όπως αναφέρεται και παραπάνω, η προσέγγιση της παρούσας εργασίας εστιάζει από το γενικό στο ειδικό και η βασική μεθοδολογία ανάλυσης της στηρίζεται κατά βάση σε ιστορικά γεγονότα, θεωρητικά υπόβαθρα και νομοθετικά πλαίσια. Η έρευνα αυτή άπτεται κατά κύριο λόγο των γνωστικών αντικειμένων της κοινωνιολογίας και οικονομίας του χώρου, εστιάζοντας στη συμβολικότητα, στον τρόπο οργάνωσης και στο λόγο ύπαρξης του κοιμητηρίου στον αστικό χώρο με ιδιαίτερη έμφαση στις αλληλεπιδράσεις που δημιουργούνται μεταξύ αυτών αλλά και των συνιστωσών που τις επηρεάζουν.

Η παρούσα ανάλυση θα αναπτυχθεί σε τρεις βασικούς άξονες με πρωταγωνιστικό εκείνον του χώρου του κοιμητηρίου και ύστερα εκείνους των χρήσεων γης και των αξιών γης. Σε πρώτο στάδιο θα πραγματοποιηθεί μια επιμέρους ανάλυση των παραπάνω αξόνων για την καλύτερη δυνατή κατανόηση του περιεχομένου τους βασισμένη σε συλλογή στοιχείων και πληροφοριών που αφορούν θεωρητικά υπόβαθρα, ιστορικά παραδείγματα και υφιστάμενες νομοθεσίες. Συγκεκριμένα, για τα κοιμητήρια θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην σχέση της κοινωνίας και κατ' επέκταση της πόλης απέναντι στον θάνατο που εκφράζεται μέσα από την ιδιότητα του κοιμητηρίου έτσι όπως αυτή συμβολίζεται και οργανώνεται στον αστικό χώρο.

Στην συνέχεια, στόχος είναι μέσω του συνδυασμού των ερμηνειών που δίνονται και την προσέγγιση των διάφορων επιστημονικών κλάδων (ανθρωπολογία, πολεοδομίας, οικονομίας) των επιμέρους αξόνων να αποδειχθεί και κατανοηθεί στον βέλτιστο βαθμό η σχέση και ο βαθμός αλληλεπίδρασης που έχουν αυτοί μεταξύ τους, ώστε να στηριχθεί η παρούσα υπόθεση μελέτης και να διαμορφωθούν τα ανάλογα συμπεράσματα. Ο απώτερος στόχος είναι η παρούσα μελέτη να αποτελέσει μια διεπιστημονική προσέγγιση του κοιμητηρίου ως βασικό κομμάτι του αστικού χώρου και του κοινωνικού γίγνεσθαι, να απενοχοποιηθεί και κυρίως να εναρμονιστεί με το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον ιδιαίτερα ως προς τη μορφή του, όπως συμβαίνει σε πολλές περιπτώσεις του εξωτερικού, προσφέροντας παράλληλα και μεγαλύτερη λειτουργικότητα στο χώρο.

Δομή εργασίας

Η παρούσα μελέτη απαρτίζεται από τέσσερα κεντρικά μέρη:

Στο πρώτο (Α') μέρος πραγματοποιείται μία εκτενής ανάλυση του όρου των χρήσεων γης στην Ελλάδα αλλά και παγκοσμίως. Σε πρώτη φάση γίνεται αποσαφήνιση του όρου της έννοιας της χρήσης γης και ανάλυση του αντικειμένου της, όπως και ιστορική αναδρομή της πορείας εξέλιξης της έννοιας σε διεθνές επίπεδο. Στη συνέχεια, γίνεται ανάλυση του όρου και του θεσμικού πλαισίου όσον αφορά την σημασία και επίδραση του στον ελλαδικό χώρο, καθώς εξετάζεται η έννοια της συγκρουσιακής χρήσεις γης μέσω της ανάλυσης των φαινομένων NIMBY και LULU. Κατόπιν, εξετάζονται οι έννοιες και ορισμοί των αξιών γης, εστιάζοντας για τους σκοπούς της εργασίας, σε εκείνες της εμπορικής/αγοραίας και αντικειμενικής και κυρίως δίνεται βαρύτητα στους παράγοντες που επιδρούν στη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου. Τέλος, εξετάζεται η σχέση αλληλεπίδρασης των χρήσεων γης και αξιών γης, ένα από τα βασικά αντικείμενα της μελέτης.

Στο δεύτερο (Β') μέρος, εισάγεται η έννοια του κοιμητηρίου, όπου εξετάζεται η επίδραση που αυτό έχει ως τοπίο στον περιβάλλοντα αστικό χώρο, όπως και στην κοινωνία, ξεκινώντας με την ανάλυση της κοινωνικής αντίληψης απέναντι στην ιδέα του θανάτου. Στη συνέχεια, μελετάται η ιστορική του πορεία ως προς τη διαμόρφωση και τη χωροθέτηση του, όπως επίσης γίνεται μία διαχρονική μελέτη των θεσμικών πλαισίων που το διέπουν στο διεθνή και ελλαδικό χώρο. Τέλος, μελετάται η αντίληψη της κοινωνίας απέναντι στο χώρο του κοιμητηρίου, ενώ παράλληλα εξετάζεται η υπόσταση του ως πολιτιστική κληρονομιά και τοπίο μνήμης της πόλης.

Στο τρίτο (Γ') μέρος, πραγματοποιείται ο συνδυασμός όλων των όρων των προηγούμενων κεφαλαίων και τεκμηριώνεται η αλληλεπίδραση των κοιμητηρίων με τις όμορες χρήσεις γη και αξίες γης (ιδιαίτερα αυτές που αφορούν κατοικία). Συγκεκριμένα, το κοιμητήριο προσεγγίζεται ως συγκρουσιακή χρήση γης και ως αρνητική ή θετική επιρροή στον καθορισμό των αξιών γης.

Στο τέταρτο (Δ') και τελευταίο μέρος, καταγράφονται κάποιες διαπιστώσεις - προτάσεις που αφορούν τη διαμόρφωση του χώρου του κοιμητηρίου ως χώρος πρασίνου και για την γενικότερη διαχείριση του ώστε να υπάρχει εναρμόνιση με τον υπόλοιπο αστικό χώρο και μείωση του χάσματος χωρικά και κοινωνικά, όπως και η εξαγωγή συμπερασμάτων που προέκυψαν ύστερα από την εκπόνηση της παρούσας μελέτης.

Εισαγωγή

Ο αστικός χώρος δεν είναι μια «αντανάκλαση της κοινωνίας», είναι η κοινωνία.

Castells, 1983

Ο κόσμος αλλάζει συνεχώς και ως επακόλουθο αυτού, η ροή των πραγμάτων και καταστάσεων σχεδόν επιβάλλει τις αλλαγές σε όλους τους τομείς με το πέρασμα των χρόνων τόσο στην τεχνολογία, την οικονομία, το περιβάλλον όσο και στην ίδια την κοινωνία. Η σχέση όλων των τομέων υπακούει κυριολεκτικά στον θεμελιώδη νόμο της φυσικής που δεν είναι άλλος από αυτόν της Δράσης - Αντίδρασης. Κάθε τομέας/συνθήκη/παράγοντας έχει κάποιου βαθμού επιρροή, είτε αυτή είναι θετική είτε αρνητική, σε κάποιον άλλον τομέα/συνθήκη/παράγοντα.

Η παρούσα εργασία θα εστιάσει στην έννοια του χώρου ως μια συνθήκη που αλληλεπιδρά, δηλαδή επηρεάζει αλλά και φυσικά επηρεάζεται, από τον παράγοντα της κοινωνίας. Τα κοινωνικά φαινόμενα έχουν και θα έχουν χωρική διάσταση, καθώς ο χώρος είναι αυτός που συνδέει τόσο τον άνθρωπο όσο και τις δραστηριότητες του με το ίδιο το φυσικό περιβάλλον. Είναι αδύνατον, συνεπώς, να διαχωρίσουμε τις δύο αυτές διαστάσεις, την κοινωνία και τις κοινωνικές σχέσεις από τον χώρο και τις χωρικές σχέσεις. Ο χώρος αποτελεί μια ευρεία έννοια, καθώς εμπεριέχει τις αλληλεπιδράσεις της εκάστοτε κοινωνίας με τον γεωγραφικό χώρο και συνάμα τους χωρικούς σχηματισμούς/μορφοποιήσεις που παράγουν οι κοινωνικές σχέσεις, ενώ παράλληλα οι ίδιες επηρεάζονται και καθορίζονται από τους εν λόγω σχηματισμούς (Τερκενλή et al. 2007). Ο Castells παρουσιάζει το χώρο ως ένα υλικό προϊόν που αναδύεται από μια διαλεκτική διαδικασία που συνδέει και αλλάζει τη σχέση μεταξύ του πολιτισμού και της φύσης, του ανθρώπου και του περιβάλλοντος. Ο χώρος δεν είναι απλώς ένας προβληματισμός ή «απλή συγκυρία – περίσταση για την ανάπτυξη» της κοινωνικής δομής, αλλά μια απτή έκφραση ενός συνδυασμού, «ενός ιστορικού συνόλου», αλληλεπιδρώντων στοιχείων και δομών (Soja, 1980). Ο αστικός χώρος δεν είναι μια «αντανάκλαση της κοινωνίας», είναι η κοινωνία (Castells, 1983).

Η κοινωνία λοιπόν - όπως και κάθε πράγμα, τομέας, συνθήκη στον κόσμο - υπόκειται σε αέναες αλλαγές και αυτό συνεπάγεται τη συνεχή μεταβολή των αναγκών της. Ως φυσικό επακόλουθο, ο χωρικός σχεδιασμός κάθε κλίμακας υφίσταται αλλαγές σε μία προσπάθεια να καλύψει τις εν λόγω ανάγκες και να ευθυγραμμιστεί προς την κατεύθυνση της επίτευξης των στόχων που αφορούν την κοινή ωφέλεια, την αιεφόρο ανάπτυξη και φυσικά την βελτίωση της ποιότητας ζωής των εκάστοτε κοινωνιών. Στόχος, δηλαδή, είναι η προσπάθεια μέσω του χωρικού σχεδιασμού, όπως αυτός προβλέπεται από τους θεσμούς (κανονισμοί των χρήσεων γης, ΓΟΚ, πολεοδομική νομοθεσία κοκ.), να αναπροσαρμοσθεί και να αναβαθμιστεί τόσο ο υφιστάμενος αστικός – περιαστικός χώρος, όσο και ο χώρος εκείνος που ουσιαστικά «παράγεται» από τις νέες ανάγκες που προκύπτουν διαρκώς (Αραβαντινός, 2007).

Η όλο και αλματώδης κινητικότητα του ανθρώπινου παράγοντα σε παγκόσμια κλίμακα δημιουργεί προβλήματα σε κάθε τμήμα του χώρου, ακόμη και στις αναπτυγμένες χώρες, που κανείς εκεί θα πίστευε ότι είναι είτε ελεγχόμενα είτε λυμένα. Στη σκηνή του 21^{ου} αιώνα, στην ταινία με τίτλο «Βιώσιμη Ανάπτυξη», πρωταγωνιστικό ρόλο κατέχουν ακόμη αυτοί που δεν θα έπρεπε: η φτώχεια, η ανεργία, ο κοινωνικός αποκλεισμός, ο καταναλωτισμός, η υποβάθμιση και η ρύπανση του περιβάλλοντος. Η

φύση των πολεοδομικών και χωροταξικών προβλημάτων δεν περιορίζεται συνεπώς μόνο στο τεχνικό κομμάτι, καθώς έχουν εξίσου ρίζες κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές. Ο χώρος τον οποίο όλοι μας οικειοποιούμαστε, χρησιμοποιούμε σε καθημερινή βάση και μη, μεγαλώνουμε, μαθαίνουμε, κοινωνικοποιούμαστε, ερωτευόμαστε, ζούμε και κάποτε ως φυσική ροή της ζωής αποβιώνουμε, αποτελεί αναμφίβολα το κυρίαρχο πλαίσιο από το οποίο επηρεάζεται σε κρίσιμο βαθμό το κοινωνικό γίνεσθαι, η ποιότητα ζωής και κατ' επέκταση η ίδια η πολιτισμική εξέλιξη των ανθρώπων.

1. Χρήσεις γης

1.1. Οι έννοιες κάλυψη γης και χρήση γης

Ένας από τους βασικούς στόχους της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να εστιάσει και να διερευνήσει έναν από του βασικούς θεσμούς/εργαλεία που διέπουν των πολεοδομικό σχεδιασμό, συγκεκριμένα αυτόν που αφορά τους κανονισμούς των χρήσεων γης.

Προτού γίνει η εννοιολογική αποσαφήνιση των χρήσεων γης αυτών καθαυτών, καθίσταται απαραίτητη προϋπόθεση να γίνει σε πρώτη φάση ένας σαφής διαχωρισμός μεταξύ των εννοιών της χρήσης γης και της κάλυψης γης. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Briassoulis (2019), η γη χρησιμοποιήθηκε από τον άνθρωπο ως το πρώτο μέσο για την κάλυψη των διαφόρων αναγκών του και η σχέση τους ξεκινά φυσικά να χρονολογείται από το σημείο εκείνο που ο άνθρωπος έκανε την πρώτη εμφάνιση του στην επιφάνεια αυτής. Η επιφάνεια του εδάφους της γης (όπως και το υπέδαφος), ως αναπόσπαστο κομμάτι του φυσικού περιβάλλοντος, καθίσταται αδιαμφισβήτητα το φυσικό θεμέλιο κάθε δραστηριότητας που διεξάγει ο άνθρωπος, θεμέλιο ωστόσο τόσο βασικό όσο και περιορισμένο ως προς την διάθεση του, καθώς πέρα από φυσικό γεωγραφικό χώρο, αποτελεί παράλληλα και την πλουτοπαραγωγική πηγή που στηρίζει τις εν λόγω δραστηριότητες. Έτσι λοιπόν, η παραπάνω διαφοροποίηση των ιδιοτήτων της γης μας οδηγεί εύλογα στο διαχωρισμό και προσδιορισμό των εννοιών εκείνων που αφορούν τη χρήση γης και την κάλυψης γης.

Σύμφωνα με τον Turner (1994) η έννοια της κάλυψης γης αφορά τη φυσική διάσταση της, αναφέρεται δηλαδή στην πραγματική βιοφυσική κατάσταση της επιφάνειας, αλλά και του άμεσου υποστρώματος της. Αποτελεί προϊόν φυσικών διεργασιών και παραγόντων και συνεπώς μια πραγματική, αντικειμενική αλλά και πιο γενικευμένη εικόνα του εδάφους της εκάστοτε περιοχής (δηλαδή χαρακτηριστικά που αφορούν την γεωμορφολογία, την τοπολογία, το υδρογραφικό δίκτυο κοκ).

Σε αντίθεση με την κάλυψη γης, η έννοια της χρήσης γης καθίσταται πολυσύνθετη και πιο εξειδικευμένη, καθώς επικεντρώνεται στο πλαίσιο των αλληλεπιδράσεων μεταξύ της γης και των δραστηριοτήτων που ο άνθρωπος αναπτύσσει σε αυτήν, όπως επίσης στον σκοπό και τον τρόπο με τον οποίο εκμεταλλεύεται τόσο τους πόρους του εδάφους όσο και το ίδιο, μέσω της μεταβολής των βιοφυσικών χαρακτηριστικών του (Meyer, 1995).

Αν και υπάρχει σαφής διαφορά στις δύο παραπάνω έννοιες, αυτό δεν παύει να τις καθιστά συμπληρωματικές. Η παράλληλη κάλυψη των δύο αυτών εννοιών μπορεί να αποδώσει άρτια εικόνα μιας περιοχής, ενός μωσαϊκού πληροφοριών που απαρτίζεται τόσο από τις φυσικές ιδιότητες της επιφάνειας γης όσο και από τον τρόπο - σκοπό αξιοποίησης αυτών από τον ανθρώπινο παράγοντα. Για μεγαλύτερη αποσαφήνιση, μπορούμε να εισάγουμε το εξής παράδειγμα: η αναφορά «δομημένο περιβάλλον» υπάγεται στον όρο κάλυψης γης, ενώ η αναφορά σε «οικισμό», «βιομηχανική εγκατάσταση», «τουρισμός», «θρησκευτικό χώρο» κοκ. στον όρο των χρήσεων γης.

1.2. Αποσαφήνιση της έννοιας χρήσης γης

Ο τρόπος με τον οποίο διαμορφώνεται ο αστικός και περιαστικός χώρος αντικατοπτρίζει τη δυναμική, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις της κάθε κοινωνίας. Συνακόλουθα, οι παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται σε αυτόν υποδηλώνουν τον βαθμό επιρροής αλλά και ενσωμάτωσης των διάφορων κοινωνικών ομάδων, την πολυπλοκότητα και δυναμική των κοινωνικών σχέσεων και διαδικασιών, ενώ μαρτυρούν τον ρόλο του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, όπως επίσης τον βαθμό στον οποίο εξελίσσονται και αλληλεπιδρούν οι παραγωγικές δυνάμεις. Στην ουσία, η διαμόρφωση του χώρου καθίσταται η υλική αντανάκλαση της κοινωνικής και φυσικά οικιστικής εξέλιξης στο έδαφος. Η εν λόγω διαμόρφωση γίνεται μέσω των κανόνων χρήσεων γης, οι οποίοι αποτελούν ένα από τα βασικά θεμέλια της χωρικής ανάλυσης και του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Οι χρήσεις και οι λειτουργίες που αποτυπώνονται στο χώρο αντιστοιχούν στις ανάλογες κοινωνικές πρακτικές, με αποτέλεσμα οι αστικές και περιαστικές περιοχές να αποτελούν το συνονθύλευμα των πρακτικών και χρήσεων αυτών. Εν ολίγοις, ο χώρος απαρτίζεται από τόσες χρήσεις και λειτουργίες όσες και οι κοινωνικές πρακτικές, οι οποίες εκτυλίσσονται στο χώρο και εν τέλει κανονικοποιούνται σε αυτόν (Λαγόπουλος, 1994). Κατά τον Μέλισσα (2010) «Χρήση γης νοείται η λειτουργική δραστηριοποίηση του χώρου. Συνακόλουθα, η δραστηριοποίηση του χώρου με βάση τον εκάστοτε σχεδιασμό της Πολιτείας αποφέρει την προβλεπόμενη λειτουργία». Επομένως, η χρήση κάθε χώρου ορίζεται με τέτοιο συγκεκριμένο τρόπο, ώστε να αποδώσει την προσδοκώμενη λειτουργία.

Σύμφωνα με τους Chapin και Kaiser (1979) σε κλίμακα εδάφους που αφορά μεγάλες εκτάσεις γης υπάρχει μια ισχυρή προδιάθεση ώστε η γη να αντιστοιχείται με τις αποδόσεις της ως προς τις πρώτες ύλες που διαθέτει και που απαιτούνται έτσι ώστε να διατηρούνται οι άνθρωποι και οι δραστηριότητες τους. Σε αυτές τις κλίμακες, λοιπόν, η γη σημαίνει πόρος και η χρήση γης σημαίνει χρήση πόρων. Στον αντίποδα, στην αστική κλίμακα αντί η γη να χαρακτηρίζεται ως προς τη δυνατότητα παραγωγής του εδάφους της και του περιεχόμενου του υπεδάφους της, η έμφαση δίνεται περισσότερο στη δυνατότητα χρήσης της επιφάνειας γης για την χωροθέτηση των διάφορων ανθρώπινων δραστηριοτήτων (Chapin et al. 1979). Αυτή η έννοια του όρου χρήση γης υπονοείται

και σε αρκετά άλλα κείμενα στο πλαίσιο της αστικής και περιφερειακής ανάλυσης και σχεδιασμού¹.

1.3. Αντικείμενο και στόχος του σχεδιασμού χρήσεων γης

Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο υποκεφάλαιο, ο σχεδιασμός των χρήσεων γης συνδυαστικά με μία σειρά ορισμένων διαδικασιών² αποτελούν αναπόσπαστα και αναγκαία κομμάτια του πολεοδομικού σχεδιασμού, που κυρίαρχος στόχος τους αποτελεί η ανάπτυξη της εκάστοτε πόλης/οικισμού αλλά και της ποιότητας διαβίωσης των κατοίκων αυτής/αυτού. Η ρύθμιση και διαμόρφωση, συνεπώς, των χρήσεων γης καθίσταται κρίσιμος παράγοντας καθορισμού της ποιότητας ζωής στο αστικό και μη αστικό περιβάλλον σε τοπικό, περιφερειακό, εθνικό, αλλά και διεθνές επίπεδο.

Την γένεση των κανονισμών των χρήσεων γης προκάλεσε η ανάγκη για ύπαρξη και καθιέρωση ενός εργαλείου που θα εστιάζει στον έλεγχο της αστικής ανάπτυξης, την προστασία των κατοικημένων περιοχών από δραστηριότητες που καθίστανται επιβλαβείς για την ισορροπημένη ύπαρξη και λειτουργία τους, ενώ παράλληλα θα προωθεί τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Ο τρόπος με τον οποίο οργανώθηκαν και ρυθμίστηκαν οι χρήσεις γης ακολούθησε το «μοτίβο» του φυσικού σχεδιασμού, δίνοντας δηλαδή έμφαση στην φυσική διάσταση της διαδικασίας ανάπτυξης (Ανδρικοπούλου et al. 2007). Αξίζει να τονισθεί, στο σημείο αυτό, πως παλιότερα ο σχεδιασμός των χρήσεων γης συχνά χαρακτηριζόταν ως «παθητικός», με αποκλειστικό στόχο να ελέγχει τις χρήσεις μέσω του καθορισμού ενός αυστηρού συστήματος ζωνών. Ωστόσο, όπως επισημαίνουν οι Ανδρικοπούλου et al. (2007) ο σχεδιασμός των χρήσεων γης δεν κατέχει δευτερεύον ρόλο στον τοπικό ρυθμιστικό μηχανισμό. Αντιθέτως, μέσω αυτού ελέγχονται (δηλαδή είτε προωθούνται είτε περιορίζονται) οι αναπτυξιακές ευκαιρίες, ενώ επίσης καθορίζεται η εκάστοτε τοπική θεσμική ικανότητα που υπάρχει για ανάπτυξη.

Ο καθορισμός των χρήσεων γης εστιάζει και επιδιώκει τη βελτίωση της ποιότητας ζωής, της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος και των πόρων του, ενώ είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την τοπική οικονομία. Για τον λόγο αυτό, έχει διαφορετικό μοτίβο εφαρμογής σε κάθε οικισμό, πόλη, περιοχή. Θέτοντας ως κύριο γνώμονα την κάλυψη των παραπάνω επιδιώξεων, η «παλέτα» των χρήσεων γης απαρτίζεται από μία πληθώρα βασικών πολιτικών που σχετίζονται με τον καθορισμό της κατοικίας, της εμπορικής ανάπτυξης, της βιομηχανικής ανάπτυξης, της πολιτιστικής κληρονομιάς, της διαχείρισης του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων, της αναψυχής, του τουρισμού και της διαχείρισης της ρύπανσης και των αποβλήτων (Βεδεργιωτάκη, 2012).

¹ Αναφορά τέτοια γίνεται από τους Hoover & Giarratani (1984,1999) στο βιβλίο τους «An Introduction to Regional Economics», στο κεφάλαιο 6.

² Νομοθετικές ρυθμίσεις για τον έλεγχο χωροθέτησης συγκεκριμένων δραστηριοτήτων, στρατηγικός σχεδιασμός και παρεμβάσεις για την χωρική οργάνωση, την οικιστική ανάπτυξη κ.ο.κ.

1.4. Ιστορική ανασκόπηση της εξέλιξης των χρήσεων γης

1.4.1. Η έννοια των χρήσεων γης σε παγκόσμιο επίπεδο - Κεντρικές Θεωρίες και προσεγγίσεις

Το πρώτο πράγμα που χρησιμοποίησε ποτέ ο άνθρωπος για να καλύψει τις ανάγκες τους ήταν η γη για να κινηθεί, να ξεκουραστεί, να εγκατασταθεί, να βρει τροφή, να ενταφιάσει τους νεκρούς του, εν ολίγοις να επιβιώσει και να αποβιώσει. Ως εκ τούτου, η σχέση των ανθρώπων με τη γη έχει την ίδια ρίζα με την εμφάνισή τους στη γη, αλλά η ευρύτατη ανησυχία για τη σχέση αυτή, που εκφράζεται σε ποικίλους επιστημονικούς χώρους από την αρχαιότητα, εστιάζει στις αρνητικές πτυχές της: είτε τις αρνητικές επιπτώσεις των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στη γη και στους πόρους της ή τις αντιξοότητες που αντιμετωπίζει ο άνθρωπος λόγω των περιορισμών και των κινδύνων που προέρχονται από τη γη και το περιβάλλον. Δεδομένου ότι η πλήρης ιστορική ανασκόπηση αυτής της σχέσης είναι πέρα από το πεδίο μελέτης της παρούσας διπλωματικής, αυτό το υποκεφάλαιο επικεντρώνεται στην συνοπτική αναφορά μελετών σχετικά με τη μεταβολή της χρήσης γης με την πάροδο του χρόνου και σε ολόκληρο τον χώρο παγκοσμίως, με στόχο να παρέχει ένα ιστορικό πλαίσιο της εξέλιξης των θεωρητικών προσεγγίσεων που αφορούν τις αλλαγές χρήσεων γης.

Η ανάγκη, συνεπώς, για ύπαρξη ενός μοτίβου χρήσεων γης και ο μετασχηματισμός τους έχει γίνει ήδη αντιληπτός από το παρελθόν στο διεθνές περιβάλλον. Η παρούσα ιστορική ανασκόπηση καλύπτει κυρίως μελέτες παγκόσμιων, περιφερειακών (συγκεκριμένα χωρών ή ομάδων χωρών) και τοπικών (ιδίως σε χώρες ή σε φυσικές περιοχές) αλλαγών στις χρήσεις γης κατά τα τελευταία 150 χρόνια της δεύτερης χιλιετίας. Συγκεκριμένα, θα διαιρέσουμε το χρονικό διάστημα που αναφέραμε σε 3 χρονικές περιόδους, οι οποίες είναι προ-βιομηχανική, το πρώτο μισό του 20^{ου} αιώνα και το δεύτερο μισό του 20^{ου} αιώνα (Briassoulis, 2019).

Η προ-βιομηχανική περίοδος - Πρώιμη περίοδος

Πρώτοι που θέτουν τα θεμέλια στη μελέτη των αλλαγών των χρήσεων γης αποτελούν ο οικονομολόγος J.H. von Thunen στη Γερμανία και ο περιβαλλοντολόγος George Perkins Marsh στις ΗΠΑ, οι οποίοι επικεντρώθηκαν στο ίδιο θέμα από διαφορετικές οπτικές γωνίες και σε διαφορετικές ηπείρους. Ο Marsh μέσα από το βιβλίο του «Man and Nature»³ εξετάζει την έκταση και το μέγεθος των επιπτώσεων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο φυσικό περιβάλλον μέσα στην πάροδο των χρόνων σε διάφορα μέρη του κόσμου. Η μελέτη αυτή προσπάθησε να δώσει εξηγήσεις για τις περιβαλλοντικές μεταβολές που παρατηρήθηκαν και καταγράφηκαν, καθώς και προτάσεις για τη θέση του ανθρώπου στο φυσικό χώρο. Το ζήτημα της χρήσης γης καθίσταται κεντρικό στο έργο του Marsh, καθώς όπως καταγράφει, κάθε ανθρώπινη δραστηριότητα πραγματοποιείται στο χώρο και παράλληλα τον μεταβάλλει ανάλογα για συγκεκριμένες χρήσεις (Kates et al. 1990).

Λίγο νωρίτερα από τον Marsh και από την απέναντι πλευρά του Ατλαντικού, ο Γερμανός οικονομολόγος και γαιοκτήμονας Johann Heinrich von Thunen, το 1826,

³ «The earth as modified by human action» αποτελεί επίσης την ανανεωμένη εκδοχή του «Man and Nature» του Marsh. Το πρώτο εκδόθηκε το 1864 και το δεύτερο το 1874.

έθεσε στον εαυτό του το ζήτημα του τρόπου προσδιορισμού της αποδοτικότερης χωρικής διαμόρφωσης των διάφορων καλλιεργειών του και άλλων χρήσεων γης στο κτήμα του. Για το λόγο αυτό, ανέπτυξε ένα γενικότερο μοντέλο ή θεωρία (Agricultural Land Rent Theory) για τον τρόπο με τον οποίο η αγροτική χρήση γης θα έπρεπε να ταξινομείται γύρω από μία πόλη. Η βασική αρχή ήταν ότι κάθε τμήμα γης θα πρέπει να αφιερώνεται στη χρήση εκείνη που θα του αποδώσει το υψηλότερο ενοίκιο (Hoover et al. 1984). Ο von Thunen θεωρούσε τη γη ως πόρο για την παραγωγή οικονομικού οφέλους. Αυτό μάλιστα είναι και το κύριο χαρακτηριστικό που καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο κατανέμονται οι χρήσεις γης στο χώρο. Συνεπώς, η απόσταση που υπάρχει μεταξύ των αγροτικών εκτάσεων από την αγορά που διανέμονται τα αγροτικά προϊόντα είναι αντιστρόφως ανάλογη με την τιμή ενοικίου που ορίζεται για τις εν λόγω εκτάσεις, οπότε οι πιο απομακρυσμένες εκτάσεις καλύπτονται από τις λιγότερο επικερδείς χρήσεις.

Οι δύο πρώτες αυτές μελέτες, αντιπροσωπεύουν τις πρώτες διαμετρικά αντίθετες προσεγγίσεις στην μελέτη των μεταβολών των χρήσεων γης. Στις δεκαετίες που ακολούθησαν, υπήρξε μια ευρεία ποικιλία μελετών που κάλυπταν ολόκληρο το εύρος μεταξύ αυτών των δύο διαφορετικών θεωρήσεων, ωστόσο η κληρονομιά του Marsh και του Thunen αποτέλεσαν θεμέλιος λίθος στις προσπάθειες θεώρησης και μοντελοποίησης των μεταβολών των χρήσεων γης που αναπτύχθηκαν τον 20^ο αιώνα. Η σκοπιά του Marsh για την γη, το φυσικό περιβάλλον και το ρόλο που κατέχει ο άνθρωπος στην πρόκληση περιβαλλοντικών αλλαγών τοποθετείται στον πυρήνα τόσο των διάφορων περιβαλλοντικο-κοινωνικών θεωριών όσο και των μοντέλων που προτάθηκαν και αναπτύχθηκαν τα χρόνια που ακολούθησαν, φτάνοντας μέχρι και το παρόν. Από την άλλη έχουμε τον οικονομικό, ορθολογικό πρότυπο του von Thunen που επικεντρώνεται στην παραγωγή οικονομικών αγαθών προς πώληση σε έναν ομοιόμορφο, στατικό, οργανωμένο τοπίο, η μεταβολή του οποίου όμως δεν αποτελεί κεντρικό ζήτημα, στις θεωρίες και τα μοντέλα που θεμελίωσαν η βασική αστική και περιφερειακή οικονομία τον 20^ο αιώνα.

Θεωρητικές προσεγγίσεις στο 1^ο μισό του 20^{ου} αιώνα (1900-1950)

Στις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα σημειώθηκαν σημαντικές αλλαγές στις χρήσεις γης, αλλαγές που προκλήθηκαν από τα κύματα εκβιομηχάνισης και αστικοποίησης που «πλημμύρησαν» τον δυτικό κόσμο, σε συνδυασμό με τους δύο παγκόσμιους πολέμους, άλλα μεγάλα κοινωνικοοικονομικά γεγονότα και την τεχνολογική πρόοδο. Αυτές οι αλλαγές έχουν καταγραφεί σε μελέτες εκείνης της περιόδου, όπως επίσης σε μελέτες που εκπονήθηκαν στο 2^ο μισό του ίδιου αιώνα. Ως επί το πλείστον πραγματεύονται χώρες ή γεωγραφικές περιοχές, καθώς και χρήσεις γης που βίωσαν αλματώδεις και μεγάλες αλλαγές, όπως πρόκειται για αστικές περιοχές στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, δασικές και αγροτικές εκτάσεις στην Ευρώπη, την Ρωσία και τις ΗΠΑ (παράδειγμα αποτελούν οι αμερικανικές μεγάλες πεδιάδες⁴), παράκτιες περιοχές όπως η Μεσόγειος

⁴ Γνωστές στις ΗΠΑ με τον όρο «Great Plains», οι Μεγάλες Πεδιάδες είναι μια μεγάλη έκταση επίπεδης γης (πεδιάδα), μεγάλο μέρος της οποίας καλύπτεται από λιβάδια, στέπες και ημιεπίπεδα λιβάδια, βρίσκονται στις Ηνωμένες Πολιτείες και τον Καναδά. Συγκεκριμένα, βρίσκεται δυτικά του ποταμού Μισισσιπή στις Ηνωμένες Πολιτείες και ανατολικά των βραχωδών οροσειρών στις ΗΠΑ και τον Καναδά. Η περιοχή είναι ευρέως γνωστή για την υποστήριξη της εκτροφής μεγάλων αριθμών ζώων και της μη αρδευόμενης γεωργίας.

λεκάνη κοκ. Το πιο σπουδαίο χαρακτηριστικό αυτών των μελετών αποτελεί η καθιέρωση της συστηματικής και επιστημονικής ανάλυσης των μεταβολών των χρήσεων γης, βασισμένης σε θεωρίες και μοντέλα που προέρχονται από διάφορους και διαφορετικούς τομείς της επιστήμης. Μάλιστα, αυτό το χαρακτηριστικό αποτελεί την αντανάκλαση μιας ευρύτερης και γενικότερης ανάπτυξης εκείνης της περιόδου, καθώς έχουμε την εμφάνιση και ανάπτυξη κυρίαρχων τρόπων θεώρησης και μοντελοποίησης της γης και των χρήσεων της στο πεδίο των σχετικών επιστημών που περιλαμβάνουν την αστική και περιφερειακή οικονομία, την αστική κοινωνιολογία, την οικονομική και κοινωνική γεωγραφία (Briassoulis, 2019).

Μια βασική κλασική θεωρία που αναπτύχθηκε στις αρχές μόλις του 20^{ου} αιώνα και αποτέλεσε θεμέλιος λίθος για τα πεδία επιστημών της χωρικής οικονομίας και οικονομικής γεωγραφίας, ήταν η «Θεωρία της θέσης των βιομηχανιών» (Theory of the location of industries) από τον λαμπρό Γερμανό οικονομολόγο, γεωγράφο και κοινωνιολόγο Alfred Weber το έτος 1909. Η προσέγγιση της εν λόγω θεωρίας επικεντρωνόταν στην αποσαφήνιση των αιτιών εκείνων που επηρεάζουν τη χωροθέτηση των ανθρώπινων οικονομικών δραστηριοτήτων. Ο Weber μέσα από την θεωρία του καταλήγει στο συμπέρασμα ότι για την μεγιστοποίηση του κέρδους είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ελαχιστοποίηση του κόστους παραγωγής των αγαθών, αναδεικνύοντας τον ως το βασικό παράγοντα επιρροής της χωροθέτησης των οικονομικών δραστηριοτήτων και κατ' επέκταση της διαμόρφωσης των χρήσεων γης.

Το 1925, όχι πολύ αργότερα από τον Weber, ο Αμερικάνος κοινωνιολόγος Ernest Burgess (σε συνεργασία με τον Robert E. Park στο βιβλίο τους «The city») πραγματοποιεί μια πρωτοποριακή έρευνα, αναπτύσσοντας τη θεωρία του «Μοντέλου ζώνης συγκέντρωσης». Η θεωρία αυτή αποτέλεσε τη βάση για την ανάπτυξη της επιστήμης της αστικής γεωγραφίας. Σύμφωνα με αυτήν, η πόλη νοείται ως το σύνολο πέντε ομόκεντρων κυκλικών ζωνών, με κάθε μια από αυτές να αντιστοιχεί σε μια διαφορετική κατηγορία χρήσεων γης. Στο κέντρο των ομόκεντρων αυτών ζωνών, στη κεντρική δηλαδή ζώνη, συγκεντρώνονται οι οικονομικές, εμπορικές και διοικητικές δραστηριότητες. Καθώς απομακρυνόμαστε από το κέντρο, προς τον εξωαστικό χώρο, αναπτύσσονται κατά σειρά βιομηχανικές χρήσεις με υποβαθμισμένες κατοικίες (εργοστασιακή ζώνη), ύστερα κατοικίες που ανήκουν στην εργατική τάξη (ζώνη εργατικής τάξης), κατοικίες των ανώτερων αστικών στρωμάτων (οικιστική ζώνη) και στο τέλος βρίσκεται η ζώνη μετακίνησης, η οποία στην ουσία αποτελεί μια περιαστική και αραιοδομημένη ζώνη. Η θεωρητική αυτή προσέγγιση αποτέλεσε αδιαμφισβήτητο το πιο σημαντικό και θεμελιώδες υπόδειγμα συστήματος διαχωρισμού και ταξινόμησης των χρήσεων γης στην πόλη.

Στα πεδία της οικονομικής επιστήμης έκαναν την εμφάνιση τους κεντρικές έννοιες και θεωρίες, οι οποίες σχετίζονταν άμεσα ή και έμμεσα με την μελέτη των μεταβολών των χρήσεων γης. Ειδικότερα, το 1933, ο Christaller διατύπωσε την «Θεωρία της κεντρικής θέσης» (Central Place Theory) με στόχο να δώσει ερμηνεία στον τρόπο διάταξης και στην ιεράρχηση των σχέσεων που αναπτύσσονται μεταξύ των μεγάλων πόλεων, βάσει των οικονομικών και διοικητικών λειτουργιών που προσδιορίζει κάθε μία από αυτές.

Κυρίαρχο χαρακτηριστικό της εν λόγω θεωρίας είναι η διεύρυνση από κλίμακα μελέτης του αστικού χώρου (δηλαδή εντός πόλης), σε κλίμακα που καλύπτει τον περιφερειακό

χώρο (δηλαδή εντός «πλέγματος» πόλεων). Οι πόλεις αναπτύσσονται ως κόμβοι για παροχή αγαθών και υπηρεσιών που θα εξυπηρετούν τις μικρότερες γύρω περιοχές, ενώ έμφαση δίνεται στο μέγεθος, τον αριθμό και τη διανομή των αστικών περιοχών.

Στους τομείς της κοινωνιολογίας, η ανάπτυξη της σχολής της «ανθρώπινης οικολογίας» από τους κοινωνιολόγους της σχολής του Σικάγο στη δεκαετία του 1920, είχε την πιο σημαντική επίδραση στην ανάλυση της δομής και της αλλαγής των χρήσεων γης σε αστικές (και άλλες) περιοχές σε αυτήν και τις μεταγενέστερες περιόδους. Οι θεμελιώδεις έννοιες της ανθρώπινης οικολογίας πηγάζουν από το επιστημονικό πεδίο της οικολογίας και χρησιμοποιούνται για να περιγράψουν και να αναλύσουν τα φυσικά μοτίβα που παρατηρούνται σε μια αστική περιοχή όπως επίσης τις οικονομικές και κοινωνικές διαδικασίες που τις επηρεάζουν. Μεταξύ αυτών, οι έννοιες της κοινότητας, του ανταγωνισμού, της εισβολής, της διαδοχής, της σύγκρουσης αποτελούν κεντρικές για την επεξήγηση και μεταβολή των χρήσεων γης

Θεωρητικές προσεγγίσεις στο 2^ο μισό του 20^{ου} αιώνα (1950 - 2000)

Οι επιστημονικές μελέτες και αναλύσεις για την μεταβολή των χρήσεων γης αυξήθηκαν μετά το Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Οι προσεγγίσεις που έχουν υιοθετηθεί απορρέουν από τομείς κάθε επιστημονικού πεδίου: την αστική και περιφερειακή οικονομία, την αστική και αγροτική κοινωνιολογία, τη γεωγραφία και τον σχεδιασμό, καθώς και τις φυσικές επιστήμες. Αξίζει να τονισθεί ότι μεγάλος αριθμός διεπιστημονικών προσεγγίσεων αναπτύχθηκε ιδιαίτερα μετά τη δεκαετία του 1970. Η ταχεία ανάπτυξη των μελετών και των ιδιαίτερων κατευθύνσεων τους που ακολουθούνται στην ανάλυση των μεταβολών των χρήσεων γης σχετίζονται με τις ευρύτερες θεωρητικές και μεθοδολογικές αλλαγές στους επιστημονικούς τομείς που συνέβαλαν σε αυτές τις μελέτες. Θεωρίες και μοντέλα για τις χρήσεις γης και τις μεταβολές αυτών που προτάθηκαν εκείνη την περίοδο, απορρίφθηκαν χωρίς ωστόσο να εγκαταλειφθούν παντελώς, όταν έγιναν αντιληπτοί οι περιορισμοί τους και τα επιστημολογικά τους θεμέλια ήταν σοβαρά αμφισβητήσιμα. Η παράλληλη εξέλιξη στην τεχνολογία πληροφορικής και επεξεργασίας δεδομένων ενίσχυσε αρχικά τον ποσοτικό προσανατολισμό των μελετών (Briassoulis, 2019).

Το πρόσφατο πολιτικό ενδιαφέρον για τις επιπτώσεις στο περιβάλλον σε παγκόσμια κλίμακα, συνιστώσα των οποίων αποτελούν και οι μεταβολές χρήσεων γης, τείνει να επηρεάζει τον προσανατολισμό των μελετών των χρήσεων γης και των μεταβολών τους, μέσω της αναζήτησης πρακτικών και οργάνων λήψης αποφάσεων που θα στηρίξουν και θα καθοδηγήσουν μια πολιτική για την ύπαρξη βιώσιμων χρήσεων γης.

Όπως ήδη έχει αναφερθεί και παραπάνω, μελέτες για τις μεταβολές των χρήσεων γης εντοπίζονται σε διάφορα και διαφορετικά πεδία των φυσικών και εφαρμοσμένων επιστημών, καθώς επίσης και μελέτες που επιχειρούν διεπιστημονικές προσεγγίσεις στο θέμα.

Τα οικονομικά προσανατολισμένα επιστημονικά πεδία παρήγαγαν έναν εντυπωσιακό αριθμό θεωριών, μοντέλων και εμπειρικών μελετών για τις αστικές και περιφερειακές χωρικές δομές στα μεταπολεμικά χρόνια. Κάποια από αυτά επικεντρώθηκαν στην αστική και ενδο-αστική χωρική (οικονομική) δομή, ενώ άλλα αναφέρονται σε περιοχές μεγαλύτερης της περιφερειακή κλίμακας. Ένα σημαντικό ερευνητικό ρεύμα βασίζεται

σε νεοκλασικά οικονομικά στοιχεία επηρεασμένα από χωρικές έννοιες. Οι μελέτες εστιάζουν στην «τριβή του χώρου» όπως μετράται από την απόσταση μεταξύ των θέσεων των δραστηριοτήτων. Μια από αυτές τις μελέτες εκπονήθηκε το 1955 από τον Γάλλο περιφερειακό οικονομολόγο Francois Perroux, ο οποίος κατέληξε στην ανάπτυξη της «Θεωρίας του αναπτυξιακού πόλου» (Growth pole theory). Σύμφωνα με αυτήν, η ύπαρξη ενός αναπτυξιακού πόλου (που συνήθως πρόκειται για μία μεγάλη επιχείρηση ή ένα σύνολο βιομηχανιών) αποτελεί η κεντρική αιτία ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής και ως εκ τούτου επηρεάζεται ανάλογα και η διαμόρφωση των χρήσεων γης. Βέβαια, σε πολλές περιπτώσεις, η διαμόρφωση των χρήσεων γης στην ευρύτερη περιοχή του πόλου (επιχείρησης ή κάποιας άλλης ειδικής χρήσης, όπως κοιμητήριο), χωρίς την σωστή διαχείριση, λειτουργεί σε αντίθετη πορεία από την ανάπτυξη και δημιουργούνται συγκρουσιακές χρήσεις, κυρίως με την κατοικία. Κατά τον ίδιο «Η ανάπτυξη δεν είναι ομοίμορφη σε διαφορετικά μέρη, αλλά έχει διαφορετικό βαθμό έντασης σε διαφορετικά σημεία ή πόλους και στη συνέχεια εξαπλώνεται μέσω διαύλων και το τελικό αποτέλεσμα για την κρατική οικονομία είναι διαφορετικό σε διάφορες περιοχές» (Parr, 1973). Το μοντέλο ανάπτυξης της εν λόγω θεωρίας, χαρακτηρίζεται συνεπώς από έντονες ανισότητες από περιοχή σε περιοχή ως προς το επίπεδο ανάπτυξης που παρουσιάζουν, καθώς αυτό καθορίζεται από τους αναπτυξιακούς πόλους που διαθέτει κάθε μία από αυτές.

Κατά τη δεκαετία του 1970 πραγματοποιήθηκε μία σειρά μελετών που επικεντρώθηκαν στις έννοιες τη χωρικής αλληλεπίδρασης και προσβασιμότητας. Χαρακτηριστική ήταν αυτή του Wilson (1974) με την ανάπτυξη του «Μοντέλου χωρικής αλληλεπίδρασης» (Spatial interaction model) σε μια προσπάθεια προσδιορισμού της θέσης και της κατανομής των δραστηριοτήτων στο χώρο λαμβάνοντας υπόψη τη συνιστώσα του δικτύου μεταφορών. Μετέπειτα, ο Putman (1983) και λίγο αργότερα ο Wegener (1986) έρχονται να δημιουργήσουν ολοκληρωμένα μοντέλα χρήσεων γης και μεταφορών αποσκοπώντας να εξηγήσουν την ταυτόχρονη μεταβολή στη χρήση και προσβασιμότητα της γης (Briassoulis, 2019).

Όπως καταγράφει και η Briassoulis (2019), οι περισσότερες κοινωνιολογικές αναλύσεις της περιόδου εκείνης αντιλαμβάνονται τις αστικές χωρικές δομές ως μία έκφραση των υποκείμενων κοινωνικών δομών και των σχετικών τους διαδικασιών. Στο ευρύτερο πεδίο των κοινωνιολογικά προσανατολισμένων μελετών που ασχολήθηκαν με τον καθορισμό και τις μεταβολές των χρήσεων γης, φέρουν δύο τύπους προσεγγίσεων: τη «συμπεριφορική» και τη «θεσμική». Η πρώτη τείνει να περιγράψει και να εξηγήσει το μοτίβο των χρήσεων γης ως μία συνάρτηση παραγόντων που επηρεάζουν την ανθρώπινη συμπεριφορά και τη λήψη αποφάσεων, καθώς επικεντρώνεται στα συστήματα ανθρώπινων δραστηριοτήτων⁵. Κάποιες ιδεαλιστικές πτυχές μάλιστα αυτής της προσέγγισης τονίζουν τους τρόπους με τους οποίους οι άνθρωποι αντιλαμβάνονται και βιώνουν τον κόσμο γύρω τους και τις αντίστοιχες ενέργειες τους (Johnston et al. 1982). Ο δεύτερος τύπος προσέγγισης γνωστός και ως «ριζοσπαστικός» ή

⁵ Τέτοιου είδους προσεγγίσεις έχουν πραγματοποιήσει στις μελέτες τους ο Weber το 1964a στο έργο του «Explorations in Urban Structure», ο Chapin το 1968 στο «Activity Systems and Urban Structure: A Working Schema» οι Chapin και Kaiser το 1979 στο «Urban Land Use Planning», ο Korcelli το 1982 στο «The Theory of Intra-Urban Structure: Review and Synthesis», ο Johnston το 1982 στο «Urban Geography: City Structures».

«στρουκτουραλιστικός», εμβαθύνει στους περιορισμούς που θέτουν οι κοινωνικοί θεσμοί στην ανθρώπινη συμπεριφορά, προσπαθώντας με αυτόν τον τρόπο να δώσει επεξήγηση στα χωρικά μοτίβα των αστικών και άλλων περιοχών. Η κεντρική έννοια που επικρατεί στην εν λόγω προσέγγιση είναι η «ισχύς», ιδίως η οικονομική ισχύς, συσχετισμένη με την έννοια της «σύγκρουσης» (συνήθως μεταξύ των ανισοτήτων) ή των ταξικών συγκρούσεων. Οι παραπάνω προσεγγίσεις είναι κομμάτι ενός τεράστιου ρεπερτορίου προσεγγίσεων που αναπτύχθηκαν στη δεκαετία του 1970 και μετά, όταν η γεωγραφία και ο σχεδιασμός έδειξαν ενδιαφέρον και επηρεάστηκαν σε μεγάλο βαθμό από την κοινωνική θεωρία.

Φυσικά υπήρξαν και άλλες εναλλακτικές προσεγγίσεις, που προσέφεραν εξηγήσεις για τα κοινωνικά και χωρικά φαινόμενα, όπως ήταν εκείνη του Harvey (1985) τονίζοντας ότι ο χώρος και το περιβάλλον καταστρέφονται από τον καπιταλισμό, ο οποίος προκειμένου να εξελιχθεί και να επιβιώσει τα χρησιμοποιεί ως μέσα παραγωγής. Συνεπώς, η αστική ανάπτυξη επηρεάζεται από τις συγκεντρώσεις του κεφαλαίου, γεγονός που προκαλεί την δημιουργία κοινωνικοοικονομικών ανισοτήτων (Harvey, 1985).

Στο σημείο αυτό, πρέπει να παρατεθεί το συμπέρασμα ότι χαρακτηριστικό όλων αυτών των προσεγγίσεων κοινωνιολογίας που ασχολούνται, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, με το χώρο, τη χωρική δομή, τις χωρικές και κοινωνικές σχέσεις αποτελεί η αντιμετώπιση του χώρου και των ανθρώπινων υποκειμένων που υπάρχουν μέσα σε αυτό και αλληλεπιδρούν μαζί του με αφηρημένο τρόπο, δηλαδή δεν αναφέρουν με σαφήνεια τις πραγματικές χρήσεις γης και τις μεταβολές τους στο πλαίσιο των αιτιακών κοινωνικών σχέσεων που μελετήθηκαν. Ως εκ τούτου, στην παρούσα μορφή και προσανατολισμό τους, μπορούν να τροφοδοτήσουν ελάχιστα την ανάλυση των μεταβολών χρήσεων γης από πρακτική άποψη (Briassoulis, 2019).

Μετά κυρίως τη δεκαετία '70, το ευρύτερο κλίμα των ακαδημαϊκών και πολιτικών κύκλων, αλλά και της ευρύτερης κοινωνίας χαρακτηρίζεται από μια όλο και αυξανόμενη εκτίμηση και ανησυχία για το περιβάλλον, γεννώντας την απαίτηση για την δημιουργία προσεγγίσεων και εργαλείων ανάλυσης των σχετικών προβλημάτων.

Οι χρήσεις γης και οι μεταβολές της αναγνωρίστηκαν ως θεμελιώδη στοιχεία του ευρύτερου κοινωνικού και φυσικού συστήματος και κρίσιμοι συντελεστές της παγκόσμιας περιβαλλοντικής αλλαγής (Briassoulis, 2019). Αυτό που διακρίνει αυτές τις προσεγγίσεις από τις προηγούμενες δύο ομάδες είναι αναγνώριση και επεξεργασία της γης και της χρήση της ως εγγενών και μεταβαλλόμενων περιβαλλοντικών (όχι μόνο οικονομικών και κοινωνικο-πολιτιστικών) ιδιοκτησιών, ιδιοτήτων και δυνατοτήτων που επηρεάζουν και επηρεάζονται από τις ανθρώπινες δραστηριότητες και ενέργειες. Επομένως, η αλλαγή των χρήσεων γης εξετάζεται μέσα σε ένα ουσιαστικό πλαίσιο αλληλεπιδράσεων φύσης και κοινωνίας, το οποίο φαίνεται να είναι πιο πολλά υποσχόμενο ως προς το χειρισμό των ζητημάτων πολιτικής και λήψης αποφάσεων με τρόπο πολύ πιο ολοκληρωμένο, σε αντίθεση από τις πιο μονοδιάστατες προσεγγίσεις που συζητήθηκαν προηγουμένως, οι οποίες επικεντρώνονταν σε μία μόνο διάσταση του θέματος.

Σήμερα, τεχνολογική πρόοδος στον τομέα της διαχείρισης χωρικών δεδομένων και τηλεπισκόπησης έχει κινητοποιήσει σημαντικές ερευνητικές μελέτες για την

παρατήρηση και την καταγραφή των αλλαγών χρήσης γης⁶. Επιπρόσθετα, διευκολύνουν την αποθήκευση και επεξεργασία δεδομένων ώστε να χρησιμοποιηθούν σε διάφορα πεδία και συνθήκες, όπως στην εκπόνηση επιστημονικών ερευνών, τη χάραξη πολιτικών και την εφαρμογή της σχετικών προγραμμάτων. Ωστόσο, όσο σημαντική και αν είναι η συμβολή της τεχνολογίας, δεν θα υπάρξει υποκατάστατο των θεωρητικά και μεθοδολογικά δομημένων αναλύσεων των μεταβολών χρήσεων γης.

1.4.2. Ιστορική αναδρομή των οργανωμένων χρήσεων γης στον ελλαδικό χώρο

Τα φαινόμενα αστικοποίησης και αστικής διάχυσης αποτέλεσαν από την περίοδο σύστασης του ελληνικού κράτους μέχρι και τη σύγχρονη περίοδο, τις βασικές μεταβλητές στην είσοδο των εννοιών και του σχεδιασμού των χρήσεων γης. Ο καθορισμός των χρήσεων αποτέλεσε ουσιαστικά μια θεσμοθετημένη προσπάθεια ελέγχου της αστικής ανάπτυξης, καθώς και της προστασίας των κατοικημένων περιοχών από δραστηριότητες που αποτελούν επιβλαβείς για εκείνες (Μέλισσας, 2010). Ο τρόπος με τον οποίο οργανώθηκαν οι χρήσεις γης ευθυγραμμίζεται με την κατεύθυνση του φυσικού σχεδιασμού, δηλαδή με τη ρύθμιση της φυσικής διάστασης της διαδικασίας ανάπτυξης (Ανδρικοπούλου et al. 2007).

Η ιστορία εμφάνισης των χρήσεων γης στον ελλαδικό χώρο ξεκινάει να αποτυπώνεται κατά το 19^ο αιώνα, λίγο αργότερα από την περίοδο έναρξης της εκβιομηχάνισης του Ευρωπαϊκού χώρου (18^{ος} αιώνας), συνδεδεμένη κατά βάση με την αστικοποίηση που άρχισε η εν λόγω βιομηχανική ανάπτυξη να προκαλεί. Σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, των οποίων οι οικονομίες αρχίζουν να εκτοξεύονται λόγω της βιομηχανικής ανάπτυξης, στον ελλαδικό χώρο η βιομηχανοποίηση της οικονομίας και η ένταση της αστικοποίησης του παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο και περιορισμένες για την περίοδο 1830-1922 (ιδίως από το 1830 μέχρι το 1870). Το γεγονός αυτό οφείλεται τόσο στις ελλείψεις που παρουσιάζει το νεοσύστατο ελληνικό κράτος (απουσία υποδομών, ανεπάρκεια κεφαλαίων και ζήτησης) όσο και στις πληγές που έχουν προκαλέσει και αφήσει οι εμπόλεμες χρονικές περιόδους (Βαλκανικοί Πόλεμοι, Α Παγκόσμιος Πόλεμος) (Μαντουβάλου et al. 1984, Κουρσάρη 2008). Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον Δοξιάδη (2013), ενώ στη Δυτική Ευρώπη, κατά τη βιομηχανική επανάσταση, πλήθος αγροτών μετακινείται στις πόλεις αποτελώντας πλέον το εργατικό δυναμικό των νέων μεγάλων βιομηχανικών συγκεντρώσεων, στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος υπάρχει μεγάλος αριθμός μικρών ιδιοκτησιών (κατάσταση που ενισχύθηκε σε μεγάλο βαθμό από την οθωμανική εξουσία), ο οποίος συνεχίζει να εννοείται από τις πολιτικές γης που θέσπισε το κράτος μετέπειτα, αποτελώντας έτσι σπουδαίο αντικίνητρο της μετακίνησης των αγροτικών πληθυσμών στην πόλη (το μεγαλύτερο ποσοστό οικογενειών μέχρι τότε ασχολούνταν με την αγροτική εκμετάλλευση οπότε η

⁶Ισχυρά συστήματα παρακολούθησης που καλύπτουν τον πλανήτη (μερικά από τα οποία είναι το LANES, GCOS, GTOS, TREES κοκ) σε συνδυασμό με προηγμένα συστήματα διαχείρισης χωρικών δεδομένων (κυρίως Γεωγραφικό Πληροφοριακά Συστήματα-GIS) προσφέρουν τη δυνατότητα παρακολούθησης και χαρτογράφησης της κάλυψης και χρήσης γη, σε κάθε επίπεδο χωρικής και χρονικής ανάλυσης.

εν λόγω κατάσταση σε συνδυασμό με τους δύσκολους τότε καιρούς συνεπαγόταν μεγαλύτερη σιγουριά επιβίωσης για αυτούς).

Σύμφωνα με την Λεοντίδου (2005), από τις απαρχές σύστασης του ελληνικού κράτους μέχρι και τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, μόνιμο βασικό χαρακτηριστικό του ελληνικού χώρου είναι η έλλειψη πόλεων με πληθυσμό άνω των 50.000 κατοίκων και η ύπαρξη πληθυσμιακής διασποράς σε πολλούς και μικρούς οικισμούς. Η αστικοποίηση του ελληνικού χώρου έγινε πολύ απότομα, στην χρονική περίοδο 1920 μέχρι 2000 (και ιδιαίτερα από το 1950 και μετά), σημειώνοντας τεράστια πληθυσμιακή αύξηση στα αστικά κέντρα (από 23% φτάνοντας στο 73%) και εξίσου τεράστια πληθυσμιακή μείωση στις αγροτικές περιοχές και επαρχίες (από 62% φτάνοντας στο 27%) (Πολύζος, 2011). Μέχρι και το 1950, η διαδικασία αστικοποίησης στην Ελλάδα ήταν αποτέλεσμα των εκάστοτε ιστορικών περιστάσεων που δεν είναι άλλες από τον Μικρασιατική Καταστροφή, τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, την Κατοχή και τον Εμφύλιο Πόλεμο, αποτελώντας την κύρια αφορμή της έντονης κινητικότητας εντός της χώρας και κατ' επέκταση της εγκατάλειψη των αγροτικών και ορεινών περιοχών και την μετακίνηση στα αστικά κέντρα. Ως εκ τούτου, η αστικοποίηση του ελληνικού χώρου εκείνης της περιόδου συντελείται κατά κύριο λόγο από τις έντονες εσωτερικές μεταναστευτικές ροές, τις προσφυγικές εισροές (λόγω της ανταλλαγής πληθυσμών από την Μικρασιατική Καταστροφή) και την πρόκληση των καταστροφών της υπαίθρου (Εμφύλιος Πόλεμος, Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμος) (Πετρολέκας, 2010). Από το 1950 μέχρι και το 2000 σημειώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό αστικοποίησης, η οποία άρχισε να είναι αποτέλεσμα πλέον των δημογραφικών μεταβολών και των οικονομικών δραστηριοτήτων και εξελίξεων. Μάλιστα, τα μεγαλύτερα μακράν ποσοστά αστικοποίησης σημειώνει το δίπολο Αθήνας – Θεσσαλονίκης, των οποίων οι πληθυσμιακές μεταβολές αυξήθηκαν σε ραγδαίους ρυθμούς, μόλις στη διάρκεια 40 ετών, φτάνοντας σε ποσοστά αύξησης 82% η πρώτη και 93% η δεύτερη, καθώς ακολούθησαν, βάσει των αναπτυγμένων οικονομικών τους δραστηριοτήτων, τα αστικά κέντρα Καβάλας και Πάτρας. Η αστική ανάπτυξη γίνεται συνεπώς κατά μήκος του οδικού άξονα Πάτρας – Αθήνας – Θεσσαλονίκης – Καβάλας (διαμορφώνοντας το γνωστό σχήμα χωρικής ανάπτυξης με τη μορφή «S»). Τα παραπάνω είχαν ως αποτέλεσμα πολλές περιοχές της υπόλοιπης επικρατείας, που ήταν λιγότερο αναπτυγμένες και υπολείπονταν πλέον το εργατικό δυναμικό τους και κατά συνέπεια τη δυνατότητα αξιοποίησης των πόρων τους, να υποστούν κοινωνική και οικονομική αποδιοργάνωση (Πολύζος, 2011).

Εκροή, επομένως, της τόσο «βίαιης» αστικοποίησης του ελληνικού χώρου (υπό τις προαναφερόμενες συνθήκες της αργής εκβιομηχάνισης της οικονομίας, των ιστορικών εμπόλεμων περιόδων που προκάλεσαν την έντονη κινητικότητα των πληθυσμών σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια του κράτους στο κομμάτι του σχεδιασμού και ρύθμισης του αστικού και εξωαστικού χώρου και παράλληλα σε διάρκεια μόλις τις τελευταίες κυρίως δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα), αποτελεί η μεταβολή του οικιστικού δικτύου, η έλλειψη ενός χωρικού προτύπου στις λίγες εκείνες πόλεις που αναπτυχθήκαν ως αστικά κέντρα (Καλαμάτα, Πάτρα, Αθήνα, Πειραιάς, Βόλος, Λάρισα, Θεσσαλονίκη, Άργος, Ερμούπολη, Ζάκυνθος, Τρίπολη κ.ά.) (Λεοντίδου, 2005), αλλά κατά κύριο λόγο η δημιουργία της αστικής διάχυσης, μια «πληγή» που μέχρι και σήμερα δημιουργεί προβλήματα στη χωρική διαμόρφωση και σχεδιασμό.

Αναλύοντας λίγο βαθύτερα το ιστορικό περιεχόμενο της ελληνικής αστικής διάχυσης, παρατηρείται τεράστια αντίθεση με τα δυτικά ευρωπαϊκά πρότυπα ως προς την χωρική ανάπτυξη. Ο ελληνικός χώρος σε μία προσπάθεια να αντιμετωπίσει τις μαζικές μετακινήσεις των πληθυσμών (εσωτερική μετακίνηση αγροτών αλλά και έλευση Μικρασιατών προσφύγων στα αστικά κέντρα) που έχουν προκαλέσει τα ιστορικά γεγονότα, θέτει σε προτεραιότητα την άμεση κάλυψη της ανάγκης στέγασης που προκύπτει, χωρίς φυσικά την ύπαρξη κάποιας βάσης σχεδιασμού ή κάποιας οργανωμένης στεγαστικής πολιτικής για τον έλεγχο της ραγδαίας οικιστικής εξάπλωσης. Απόρροια των παραπάνω αποτελεί ο τεράστιος και συνεχώς αυξανόμενος αριθμός ζήτησης για στέγαση να βρίσκεται σε τρομερή απόκλιση από τον αριθμό διαθέσιμων εδαφών που είναι νομίμως οικοδομήσιμα για ιδιωτική χρήση, καθώς παράλληλα απογειώνονται οι αξίες των αστικών ακινήτων αποκλείοντας από την αγορά τους τις ομάδες των χαμηλότερων εισοδημάτων (Οικονόμου, 2007). Η ανάγκη της στεγαστικής κάλυψης, συνεπώς, στρέφεται σε άλλες διεξόδους που περιλαμβάνουν περιπτώσεις αυτοστέγασης συνήθως σε δημόσιες εκτάσεις του περιαστικού χώρου, αποτελώντας τη ρίζα προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης που ταλανίζει και το σύγχρονο πλέον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ως εκ τούτου, ο περιαστικός χώρος διαμορφώνεται άναρχα και σε ραγδαίους ρυθμούς από ένα σύνολο διάχυτων αστικών χρήσεων (αρχικά το φαινόμενο αφορούσε αποκλειστικά τη χρήση της κατοικίας), ενώ παράλληλα το ελληνικό κράτος κατέχει σχεδόν παθητική στάση ως προς την διαχείριση της εν λόγω κατάστασης, όντας ανεπαρκές τόσο από άποψη λήψης πρωτοβουλιών όσο και στο κομμάτι οργάνωσης και πολεοδομικής μέριμνας που είναι υποτυπώδεις (Μαλούτας 2000, Μινέτος 2009).

Η αστική διάχυση, συνεπώς, είναι η χωρική αποτύπωση της ανοχής και αναποτελεσματικότητας του κρατικού σχεδιασμού, γεγονός που επιβεβαιώνεται μέχρι και σήμερα από την ύπαρξη διάχυτων ασύμβατων χρήσεων γης, όπως και την άναρχη και παράνομη δόμηση στους περιαστικούς χώρους των οικισμών και πόλεων (Παλόγου, 2011). Αυτές οι ασύμβατες χρήσεις γης, οδηγούν σε συγκρούσεις μεταξύ τους και κυρίως με την κατοικία. Το κράτος έρχεται ετεροχρονισμένα να θεσμοποιήσει - νομιμοποιήσει αστικές πυκνώσεις που έχουν προκληθεί από την αστική διάχυση, οι οποίες ήδη εμπεριέχουν συγκρουσιακές μεταξύ τους χρήσεις γης. Ένα παράδειγμα που θα αναλυθεί στη συνέχεια της μελέτης, είναι η εξάπλωση της πόλης, μετά τον 19^ο αιώνα, η οποία περικλείει ένα ήδη υπάρχον κοιμητήριο και συνεπώς, με την κακή ποιότητα διαχείρισης, δημιουργούνται συγκρούσεις.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει και η Λεοντίδου (1989) η διαμόρφωση των αστικών χρήσεων γης (και ιδίως αυτή που αφορά την κατοικία) στον ελλαδικό χώρο ήταν κατά κύριο λόγο αποτέλεσμα ιδιωτικών πρωτοβουλιών (σε μια προσπάθεια κάλυψης ζωτικών αναγκών που είναι η στέγαση) και όχι ενός οργανωμένου κρατικού σχεδιαστικού συστήματος επικεντρωμένου στη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού και εξωαστικού χώρου. Ενώ σήμερα ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός έχουν ωριμάσει πολύ περισσότερο σε σύγκριση με τα προγενέστερα χρόνια μέσω της θέσπισης νομοθεσιών, οργανωμένων θεσμικών εργαλείων και σχεδιαστικών προτύπων με κεντρικό γνώμονα την αειφορία, φαίνεται πως τα προβλήματα της αυθαίρετης δόμησης στον εξωαστικό χώρο και των άναρχων οικιστικών επεκτάσεων να συνεχίζουν να επηρεάζουν αρνητικά τις χωρικές συγκεντρώσεις, ενώ παράλληλα το οικιστικό τοπίο συνεχίζει να διαμορφώνεται και να επηρεάζεται σε μεγαλύτερο ποσοστό από τις ιδιωτικές

οικονομικές δραστηριότητες και σε μικρότερο βαθμό από τον κρατικό σχεδιασμό (Μινέτος, 2009).

1.5. Θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα

Όπως αναφέρθηκε και πιο αναλυτικά στο προηγούμενο κεφάλαιο, η πρώτη εμφάνιση ρύθμισης και καθορισμού των χρήσεων γης γίνεται κατά τον 19^ο αιώνα, σε μία αρχική προσπάθεια του κράτους να ελέγξει την οικιστική ανάπτυξη και να προστατεύσει της κατοικημένες περιοχές από δραστηριότητες που χαρακτηρίζονται ως επιβλαβείς για αυτές. Ωστόσο, η ανεπάρκεια που παρουσίαζε το ελληνικό κράτος ως προς τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό εκείνη την περίοδο στιγματίστηκε σε μεγάλο βαθμό τον τρόπο ρύθμισης των χρήσεων γης.

Μία πρώτη νομοθετική βάση περί χρήσεων γης, χωρίς να γίνεται αυτολεξεί αναφορά σε αυτές, εισάγεται το 1835 από το Βασιλικό Διάταγμα «Διάταγμα περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (ΦΕΚ.19/15-5-1835), μαρτυρώντας μία πρώτη προσπάθεια τόσο χωροθέτησης ορισμένων δραστηριοτήτων όσο και διαχωρισμού χρήσεων γης που φέρουν συγκρουσιακά στοιχεία⁷.

Μετά από αρκετά χρόνια και συγκεκριμένα το 1923 μέσω του νδ. της 17-7/16-8-1923«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών»(ΦΕΚ 228 Α'/16.8.1923)πραγματοποιείται η πρώτη επίσημη αναφορά ως προς την έννοια των χρήσεων γης και η σύνδεση αυτών με τους όρους δόμησης. Με το εν λόγω διάταγμα εκφράζεται μία πρώτη προσπάθεια της Ελλάδας να ελέγξει την κατάσταση που επικρατούσε ως τότε θέτοντας τις πρώτες πολεοδομικές δεσμεύσεις που αφορούσαν την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των κωμών μέσω την εκπόνησης ενός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως από την Πολιτεία (ως έκτοτε ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου είχε την απεριόριστη ελευθερία να αναπτύξει σε αυτό οποιαδήποτε χρήση γης)⁸.

⁷ Αναλυτικότερα τα άρθρα του Βασιλικού Διατάγματος αναφέρουν χαρακτηριστικά:

Άρθρο 10:«θέλει μάλιστα επιτύχει τον προκείμενονσκοπόν η θέσις των κωμών, αν τα δημόσια καταστήματα οίον η εκκλησία, το σχολείον, το πρεσβυτερείον, το ξενοδοχείον, το δημαρχείον και τα τοιαύτα ευρίσκονται περί το μέσον της κόμης»

Άρθρο 18:«Νοσοκομεία, σωφρονιστήρια είτε φρενοβλαβεία, ειρκταί και εργατικάίφυλακαί ας ανεγείρονται όσον δυνατόν έξω της πόλεως»

Άρθρο 20: «Τα σφαγεία βάλονται έξω της πόλεως»

Άρθρο 24:«τα κοινοταφεία ας βάλονται ομοίως εις ικανήναπόστασιν της πόλεως και κόμης»

⁸ Στο άρθρο 11του νδ της 17-7/16-8-1923χαρακτηριστικά ορίζεται:

1. Δια Β.Δ των εκδιδομένων μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, δύναται :
α. Να κανονίζηται το είδος της χρήσεως των οικοδομών αναλόγως της θέσεως των διαστάσεων και της εν γένει διατάξεως των κτιρίων και ν' απαγορευήται η χρησιμοποίησις επικινδύνων και ανθυγιεινών οικοδομών δι' ωρισμένους σκοπούς.

β. Να απαγορευήται δια λόγους γενικωτέρων κοινωνικών αναγκών η χρησιμοποίησις των κτιρίων των περιλαμβανομένων εις ωρισμένα τμήματα των πόλεων, κωμών κλπ. και της περιοχής των ή και σε ολοκλήρους συνοικισμούς, προς ωρισμένους σκοπούς»

Γενικότερα, μέχρι να τεθεί η ισχύς του Συντάγματος το 1975, οι νομοθετικές παρεμβάσεις που αφορούσαν το ζήτημα των χρήσεων γης χαρακτηριζόντουσαν από αποσπασματικότητα. Ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός όπως και οι χρήσεις γης που υπόκεινται σε αυτούς αδυνατούσαν μέχρι τότε να λειτουργούν σε υπερτοπικό επίπεδο και όχι τοπικό, καλύπτοντας συγκεκριμένες πόλεις (Μέλισσας, 2010).

Σε πρώτη λοιπόν φάση, με τη θέσπιση του νόμου 947/79 (ΦΕΚ. 169/Α /26-7-1979) «*περί οικιστικών περιοχών*» γίνεται η πρώτη διάκριση των χρήσεων γης σε γενικές (κατοικία, επαγγελματικές εγκαταστάσεις, πολεοδομικά κέντρα, ιδιαίτερες χρήσεις, μικτές χρήσεις, ελεύθεροι χώροι) και ειδικές, καθώς δίνει κατεύθυνση για έκδοση προεδρικών διαταγμάτων με στόχο τον καθορισμό των περιεχομένων βάσει άρθρων των παραπάνω γενικών και ειδικών χρήσεων.

Στη συνέχεια, με το ΠΔ 81/1980 (ΦΕΚ. 27 Α') «*Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπομένης εκμεταλλεύσεως οικοδομήσιμων χώρων*» γίνεται κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης σύμφωνα με τη λειτουργία του χώρου, χωρίς η εν λόγω κατάταξη να περιορίζεται σε συγκεκριμένη περιοχή. Επίσης, εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της αμιγούς και γενικής κατοικίας (άρ. 4 και άρ. 5). Μάλιστα στις χρήσεις που ορίζονται ως αμιγής κατοικία επιτρέπεται κατοικία, ξενώνες (δυναμικού μέχρι 20 κλίνες), παιδικές χαρές και κατ' εξαίρεση εμπορικά καταστήματα (που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες). Παρατηρείται συνεπώς μια στοχευμένη προστασία της κατοικίας, από άλλες χρήσεις. Στην κατηγορία της γενικής κατοικίας και στο πολεοδομικό κέντρο τοποθετούνται χρήσεις ευρύτερης (από την γειτονιά) κλίμακας. Πρόκειται ουσιαστικά για τον πρόδρομο του ΠΔ 23.2/6.3.1987, που αποτέλεσε ένα από τα θεμελιώδη εργαλεία του πολεοδομικού σχεδιασμού για πολλά χρόνια μέχρι και πρότινος.

Πολύ σύντομα ακολούθησε ο Ν. 1337/83 (ΦΕΚ.33/Α/83) «*Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις*», σύμφωνα με τον οποίο για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού, εκπονείται Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές, καθώς περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, την γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, η οποία αναφέρεται στις χρήσεις γης και τυχόν απαγορεύσεις χρήσεων.

Λίγο αργότερα εκδίδεται το ΠΔ της 23-2-87 (ΦΕΚ.166/Δ/6-3-87) «*Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης*», του οποίου οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης αντιστοιχούν σε εκείνες που καθορίζονταν ως ειδικές στο ΠΔ 81/80 και οι οποίες από δώδεκα (12) μειώθηκαν και έφτασαν στις εννέα (9), ενώ τα ειδικά στοιχεία του προγενέστερου αντιστοιχούν στις ειδικές χρήσεις του μεταγενέστερου. Ο τρόπος κατηγοριοποίησης που περιλαμβάνει μαρτυρά μια κατεύθυνση για προστασία της περιοχής κατοικίας, από την ανάμιξη ασύμβατων χρήσεων, το οποίο θυσιάζεται στον βωμό του επιχειρείν - επενδύειν σε μεταγενέστερες νομοθεσίες (Πολυμενίδης, 2014).

Με τη θέσπιση του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ.124/Δ /13-6-97) «*Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*», συμπληρώνεται ο Ν. 1337/83 και πλέον το ΓΠΣ αφορά τη ρύθμιση ολόκληρης της εδαφικής περιφέρειας μιας κοινότητας ή ενός Δήμου, ενώ για πρώτη φορά ο καθορισμός των χρήσεων γης είναι

δεσμευτικός από το πρώτο κιόλας στάδιο σχεδιασμού για τη διοίκηση⁹ (Παπαθανασίου, 2019).

Για πολλά χρόνια μέχρι και σχετικά πρόσφατα οι κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού συγκεντρώνονταν μεταξύ άλλων στους παραπάνω νόμους και ΠΔ. Το 2014 ωστόσο έρχεται στο προσκήνιο ο Ν. 4269 (ΦΕΚ.142/Α/28-6-2014) «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη». Αναλυτικότερα σε αυτόν εισάγεται η έννοια του Ρυθμιστικού Χωρικού Σχεδιασμού (ΡΧΣ), ο οποίος καθορίζει τους κανόνες για τις χρήσεις γης, τη δόμηση και την γενικότερη εκμετάλλευση του εδάφους σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, καθώς επίσης περιλαμβάνει τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) που αποτελούν τους αντικαταστάτες των ΓΠΣ, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Τα ΤΧΣ (σε αντίθεση με τα προγενέστερα ΓΠΣ) δίνουν πλέον τη δυνατότητα τροποποίησης των χρήσεων γης και των όρων δόμησης τόσο στις προς ρύθμιση περιοχές των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων όσο και στις υφιστάμενες ΖΟΕ (Παπαθανασίου, 2019). Ωστόσο, το δεύτερο κεφάλαιο του Ν.4369/14 που αναφέρονταν στις χρήσεις γης, καταργήθηκε και επανήλθε αργότερα με νέο νόμο.

Αυτός αποτέλεσε το ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018), στο οποίο γίνεται μείωση στις κατηγορίες τόσο των γενικών (από 15 στις 13) όσο και ειδικών (από 53 σε 47) χρήσεων γης έναντι εκείνων που προέβλεπε το προγενέστερο ΠΔ. Η δημιουργία του είναι μία προσπάθεια προσαρμογής των χρήσεων γης στα δεδομένα της σύγχρονης πραγματικότητας με κεντρικούς κατευθυντήριους άξονες την βελτίωση και ενίσχυση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, τη λειτουργία και συνοχή των ελληνικών πόλεων/οικισμών, την ανάδειξη και προάσπιση της σημασίας τους εξωαστικού χώρου και την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας μέσω της μεθοδευμένης οργάνωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγονται αλλά και να μειώνονται οι δυσλειτουργίες που προκύπτουν από τη μίξη ασύμβατων χρήσεων γης. Παρόλα αυτά το νέο ΠΔ δεν έχει δοκιμαστεί ακόμη σε τέτοιο βαθμό, ώστε σε σχεδιασμό που έχει εκπονηθεί να συμπεριληφθούν χρήσεις γης που αυτό προβλέπει (Παπαθανασίου, 2019).

1.6. Δυσάρεστες χρήσεις γης: NIMBY και LULUs

Η αλλαγή αποτελεί μια έννοια που χαρακτηρίζει μία ποικιλία συνθηκών, τομέων και κλάδων στο χώρο που δραστηριοποιούνται οι άνθρωποι. Ένα από αυτούς αποτελεί αδιαμφισβήτητα ο χωρικός σχεδιασμός (και ότι σχεδιαστικό εργαλείο, κατεύθυνση και θεσμικό πλαίσιο περιλαμβάνεται σε αυτόν), ο οποίος μέσω διαφόρων αλλαγών που υφίσταται διαχρονικά, έχει ως βασικό στόχο να επιφέρει, στο μεγαλύτερο δυνατό ποσοστό, βιώσιμη ανάπτυξη σε ότι αφορά τον άνθρωπο και το φυσικό περιβάλλον (όπως έχει αναφερθεί και στα προηγούμενα κεφάλαια). Οι χρήσεις γης, που αποτελούν

⁹ Βάσει του άρθρου 4 στη παρ. 8 «απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ.».

ένα από τα θεμέλια του χωρικού σχεδιασμού, μεταβάλλονται εξίσου βάσει των εκάστοτε οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνθηκών. Δεν είναι λίγες, ωστόσο, οι φορές που οι εν λόγω μεταβολές συναντούν αντιδράσεις και έντονο αναβρασμό και αποδοκιμασία από τις τοπικές κοινωνίες (ή από ένα τμήμα αυτών). Τα κοινωνικά, λοιπόν, αυτά φαινόμενα φέρουν δική τους ονομασία και είναι ευρέως γνωστά με τα ακρωνύμια NIMBY (Not In My Backyard) και LULUs (Locally Unwanted Land Uses).

Η περαιτέρω ανάλυση των παραπάνω φαινομένων κρίνεται απαραίτητη προϋπόθεση για την κατανόηση και την εξαγωγή συμπερασμάτων της παρούσας μελέτης των κοιμητηρίων ως χρήση γης συναρτήσει άλλων παραγόντων που την επηρεάζουν αλλά και επηρεάζει, τα οποία θα καταγραφούν στα επόμενα κεφάλαια.

1.6.1. Το φαινόμενο LULU - Locally Unwanted Land Uses

Σύμφωνα με τον Popper (1983), μια χρήση γης ή έργο/εγκατάσταση μπορεί να χαρακτηριστεί ως LULU, όταν ένα πλήθος ατόμων ή μια κοινότητα, που κατοικούν πλησίον αυτών, τις θεωρούν ανεπιθύμητες λόγω των αρνητικών επιπτώσεων τους. Αυτό συμβαίνει ακόμα και αν τα άτομα που αντιτίθενται σε αυτήν δεν αποτελούν την πλειοψηφία της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας που το αντιμετωπίζει, αλλά αντιπροσωπεύουν κάποιο ενδεχομένως σημαντικό όργανο της τοπικής κοινής γνώμης και επιθυμούν να δημιουργήσουν κάποια οργάνωση ή οργανισμό.

Η αποδοκιμασία και άρνηση των κατοίκων που καθιστά κάποιες χρήσεις ως LULUs προέρχεται από μια πληθώρα λόγων που αφορούν πρωτίστως τον κίνδυνο της δημόσιας υγείας και την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, καθώς επίσης ανησυχίες που σχετίζονται με τη μείωση των αξιών γης, την αδυναμία της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας να απαγορεύσει την περαιτέρω καθιέρωση άλλων ανεπιθύμητων χρήσεων γης εφόσον έχει ήδη γίνει, την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής λόγω ηχορύπανσης, κυκλοφοριακής συμφόρησης, οσμών και τα συναφή, την υποβάθμιση της εικόνας της εκάστοτε κοινότητας, την υπερβολική επιβάρυνση των κοινοτικών υπηρεσιών και προϋπολογισμών της και τέλος, την γενικότερη αισθητική υποβάθμιση (Sandman, 1986). Ως εκ τούτου, LULU μπορεί να αποτελέσει κάθε χρήση γης, προτεινόμενη ή υφιστάμενη, που ενδεχομένως υπολειτουργεί ή είναι εγκαταλελειμμένη, προκαλώντας επιπτώσεις σε διάφορους τομείς (με αισθητική υποβάθμιση, με την παραγωγή ρύπων ή γενικά υποβαθμίζοντας με κάποιο τρόπο το εκάστοτε φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον) και στην οποία εκδηλώνεται αντίδραση από ορισμένο πλήθος της τοπικής κοινωνίας, είτε λόγω της μεταβολής της υφιστάμενης κατάστασης (προς το χειρότερο ή ακόμη και το καλύτερο) είτε λόγω της αρνητικής επιρροής που μπορεί να προκαλέσει σε συγκεκριμένα κοινωνικά σύνολα (σε κατοίκους, σωματεία κοκ). Ωστόσο, οι χρήσεις αυτές δεν σημαίνει ότι δεν συνιστούν κάποιο πλαίσιο καταλληλότητας, καθώς κάποιες από αυτές ικανοποιούν την κάλυψη κοινωνικών, οικονομικών ή/και περιβαλλοντικών αναγκών σε τοπικό ή εθνικό επίπεδο από τους αρμόδιους φορείς (δημόσιους, ιδιωτικούς) (Popper, 1983).

Όπως χαρακτηριστικά σημειώνει ο Fischel (2001), οι περισσότεροι αντίπαλοι των LULUs είναι ιδιοκτήτες κατοικιών που εκθέτουν μια «στρατηγική αποτροπής

κινδύνου», η οποία στην ουσία συνδέεται με την προσπάθειά τους να προστατεύσουν το σημαντικότερο (και συχνά το μοναδικό) περιουσιακό τους στοιχείο από τις επιδράσεις της υποτίμησης της γειτονιάς.

Ο Popper (1985) επίσης συμπληρώνει ότι κάποιες LULUs επιλέγουν να «βαρύνουν» μειονεκτικές περιοχές, με την έννοια ότι χωροθετούνται σε τοποθεσίες που κατοικούνται από φτωχούς, μειονότητες ή είναι αραιοκατοικημένες, ώστε να μην έχουν τη δυνατότητα να αντιδράσουν σθεναρά για να τις αποκρούσουν. Η ύπαρξη των LULUs προδίδει ουσιαστικά τις ελλείψεις που παρουσιάζει το κράτος στον τρόπο σχεδιασμού και ρύθμισης τους (Popper, 1985).

Η Schively (2007) κατηγοριοποιεί κατά κάποιον τρόπο τις LULUs, θεωρώντας δύο διαφορετικούς τύπους εγκαταστάσεων ή υποδομών που εγκαθίστανται ή υπάρχουν στις χρήσεις γης και τις μετατρέπουν σε ανεπιθύμητες. Ο πρώτος αφορά ανθρωπιστικές ή δημόσιες υπηρεσίες που ενδεχομένως θα επηρεάσουν την ποιότητα ζωής ή τις αξίες γης και μπορεί να περιλαμβάνει χρήσεις γης όπως κέντρα κράτησης, κέντρα επανένταξης, κέντρα απεξάρτησης, κατοικίες χαμηλού οικονομικού επιπέδου, ξενώνες για άστεγους κοκ. Κατά τον Dear (1992) μάλιστα η ύπαρξη συμπεριφοράς NIMBY απέναντι σε εγκαταστάσεις και υπηρεσίες τέτοιου τύπου έχουν ως συνέπειες την έλλειψη πρόσβασης στις απαραίτητες υπηρεσίες ή την εύρεση τέτοιων υπηρεσιών σε άλλες περιοχές και την υποβάθμιση σχέσεων της κοινότητας που μπορεί να προκαλέσει επιπτώσεις στην ευημερία των χρηστών των εν λόγω υπηρεσιών. Ο δεύτερος τύπος αφορά εγκαταστάσεις που πιθανόν να προκαλέσουν επιπτώσεις στην υγεία ή το περιβάλλον. Πρόκειται για εγκαταστάσεις και υποδομές όπως αυτές της απόθεσης και διαχείρισης αποβλήτων, ορισμένους τύπους βιομηχανικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας, υποδομές μεταφορών (αεροδρόμια, σιδηροδρομικές γραμμές, μεγάλοι αυτοκινητόδρομοι κλπ), γεωργικές δραστηριότητες μεγάλης κλίμακας. Οι επιπτώσεις αυτού του τύπου εγκαταστάσεων μπορεί να αφορούν την άμεση περιοχή ή μπορεί να έχουν περιφερειακό ή ακόμη και παγκόσμιο αντίκτυπο. Επιπρόσθετα, αυτοί οι τύποι εγκαταστάσεων υπόκεινται συχνά σε ρυθμίσεις που είναι εκτός της τοπικής δικαιοδοσίας (Schively, 2007). Ο Popper (1983, 1985) συμπληρώνει την παραπάνω «λίστα» παραθέτοντας και τα ορυχεία, τα φράγματα, τις φυλακές, τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις, τα νοσοκομεία, πολλά δημόσια πάρκα, τα εργοστάσια, τους οίκους ανοχής, τις οικιστικές αναπτύξεις που σχετίζονται για παράδειγμα με πολυώροφες πολυκατοικίες ή ουρανοξύστες, προαστικά διαμερίσματα, οικισμούς με τροχόσπιτα κοκ., ακόμη και το ίδιο το κέντρο μιας πόλης.

Όλοι οι παραπάνω συγγραφείς/μελετητές, συνεπώς, αναγνωρίζουν γενικά ότι ενώ οι LULUs μπορεί να είναι αναγκαίες ή χρήσιμες για την τοπική κοινωνία στο σύνολο της, μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές συνέπειες στις περιοχές που επιλέγονται για να φιλοξενήσουν τις εν λόγω εγκαταστάσεις/υποδομές.

Σε μία πιο γενική σκοπιά και αφαιρετική σκέψη κάθε χρήση γης μπορεί να χαρακτηριστεί ως LULU, καθώς αποτελεί μια αλλαγή ή είναι πιθανό να προκαλέσει κάποιο είδος προβλήματος σε κάποιον.

1.6.2. Το φαινόμενο NIMBY - Not In My Backyard

Ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του '70, το φαινόμενο NIMBY αποτελεί πρόκληση για τους πολεοδόμους και τους αρμόδιους φορείς (δημόσιους και ιδιωτικούς) στις αναπτυγμένες χώρες. Πρόκειται για μία έννοια που εκφράζει την αρνητική στάση και απάντηση των κατοίκων μιας περιοχής σε υφιστάμενες αλλά και προτεινόμενες χρήσεις γης (ή και έργα) που χαρακτηρίζονται ως τοπικά ανεπιθύμητες (LULU - Locally Unwanted Land Uses) (Siedentop, 2010).

Συγκεκριμένα, το φαινόμενο NIMBY κάνει την εμφάνιση του τον 19^ο αιώνα, ως εκδήλωση της τοπικής αντίθεσης στην εγκατάσταση των σφαγείων και των τότε σαλούν στις κατοικημένες περιοχές (αντιμετωπίζονται δηλαδή ως ανεπιθύμητες χρήσεις γης) (Meyer et al. 1989). Ενώ τα κεντρικά ζητήματα έχουν αλλάξει με την πάροδο του χρόνου, οι διαφορές μεταξύ των προτεινόμενων χρήσεων γης και των προτιμήσεων των τοπικών κοινοτήτων καταλήγουν διαρκώς σε ένταση και συγκρούσεις. Η «Όχι στο κατώφλι μου» (Not in my backyard) ή NIMBY συμπεριφορά συχνά χαρακτηρίζεται ως υποκινούμενη από εγωιστικούς ή εγωκεντρικούς προβληματισμούς (Mazmanian et al. 1990). Ενώ είναι απαραίτητο να προσδιοριστούν και να κατανοηθούν οι συνέπειες που προκαλεί ο προσδιορισμός των χρήσεων γης στα ατομικά συμφέροντα, καθίσταται ανεπαρκές να προσδιοριστεί η αντιμετώπιση μόνο αυτού του παράγοντα. Η τοπική αντίρρηση σε μια ανεπιθύμητη χρήση γης (LULU) μπορεί επίσης να επηρεαστεί από κοινοτικά συμφέροντα όπως η διατήρηση των κοινωνικών, πολιτιστικών ή φυσικών πόρων (Toddi et al. 1998).

Οι τοπικές χωροθετήσεις χαρακτηρίζονται από πολλούς ΟΤΑ, κυβερνήσεις και εμπειρογνώμονες ως ευεργετικές για την κοινωνία γενικότερα (Brion, 1991). Για παράδειγμα, είναι ωφέλιμο για την κοινωνία η κατασκευή αποτεφρωτηρίων ή χώρων υγειονομικής ταφής. Επιπρόσθετα, η εγκατάσταση ιδιωτικών επιχειρήσεων μπορεί να συμβάλει σημαντικά, εξασφαλίζοντας σε τοπικό επίπεδο θέσεις εργασίας και οικονομική σταθερότητα. Παρόλο που μπορεί να υπάρχει ελάχιστη αμφιβολία ότι η αλλαγή ή η διαμόρφωση νέων χρήσεων δεν θα ωφελήσει το κοινό, τα μέλη της κοινότητας συχνά πιστεύουν ότι τους ζητείται να υποστούν μια άδικη και ανεπιθύμητη κοινωνική επιβάρυνση (Popper 1985, Kaspersen 1986, Freudenberg et al. 1992). Αυτή η απροθυμία να δεχτούν μια τοπικά ανεπιθύμητη χρήση γης (LULU), ή το φαινόμενο NIMBY, έχει οδηγήσει στο να χαρακτηρίζονται οι κοινότητες «στενόμυαλες», «παράλογες» και «εγωιστικές» (Mazmanian et al. 1990).

Γενικά, για την τοπική (και όχι μόνο) κοινωνία, η έννοια NIMBY λειτουργεί ως μηχανισμός προστασίας. Μέσω αυτής εκφράζεται η αντίδραση των κάτοικων για ένα προτεινόμενο αναπτυξιακό σχέδιο στην περιοχή τους. Ο όρος NIMBY περιγράφει το φαινόμενο στο οποίο οι κοινότητες αντιστέκονται ρητά σε ένα αναπτυξιακό σχέδιο κοντά στην περιοχή τους, ανεξάρτητα από το αν οι εξωτερικές επιδράσεις θα αποβούν θετικές ή αρνητικές. Συνεπώς, είναι μία έννοια που έχει διαμορφωθεί για να αποδώσει εξήγηση στους λόγους που υπάρχει η έντονη αντίθεση ή χαμηλή αποδοχή στις νέες εξελίξεις, από εκείνους που ζουν κοντά στην προτεινόμενη τοποθεσία. Σύμφωνα με μελέτες, υπάρχει συχνά άδικη αντίρρηση στα αναπτυξιακά έργα, καθώς είτε είναι το έργο επωφελές είτε όχι για τις τοπικές κοινότητες, οι ίδιες φοβούνται το άγνωστο. Ως εκ τούτου, τα έργα που είναι επωφελή για την κοινότητα αντιμετωπίζουν μεγάλη

αντίσταση με την μορφή φαινομένου NIMBY, καθώς η ίδια θεωρεί ότι θα δημιουργήσουν κάποια αρνητική εξωτερικότητα (ακόμη και αν είναι απίθανο να γίνει κάτι τέτοιο). Οι εν λόγω αντιρρήσεις στηρίζονται σε τρεις βασικές παραμέτρους: στην έλλειψη εμπιστοσύνης, στον φόβο διάλυσης της πολιτισμικής ταυτότητας και στον φόβο της αλλαγής. Η έλλειψη εμπιστοσύνης προέρχεται από την γενική πεποίθηση των κατοίκων ότι οι αρμόδιοι φορείς δεν πράττουν για το καλύτερο συμφέρον της κοινότητας, καθώς ανεξάρτητα από το πόσο ωφέλιμη είναι η ανάπτυξη, φοβούνται ότι ελλοχεύουν άλλα κίνητρα. Η δεύτερη παράμετρος σχετίζεται με τον φόβο που νιώθουν οι κάτοικοι μιας κοινότητας, καθώς με την καθιέρωση ενός νέου αναπτυξιακού σχεδίου και συνεπώς νέων συνθηκών, αισθάνονται απειλή του πολιτισμικού χαρακτήρα από ξένους παράγοντες. Τέλος, οι αντιρρήσεις των κοινοτήτων είναι βαθιά ριζωμένες στο φόβο για αλλαγή, καθώς θεωρούν ότι η νέα εξέλιξη θα αλλάξει την ταυτότητα ή τον χαρακτήρα του τόπου με τον οποίο έχουν αναπτύξει ισχυρή σύνδεση (Schively, 2007).

2. Αξίες γης

Η ιδιοκτησία αποτελεί μια έννοια σύνθετη και αντιφατική. Το ζήτημα της νομής και κατοχής της γης, δηλαδή της ιδιοκτησίας του χώρου, χαρακτηρίζει και χαρακτηρίζει ακόμη κάθε χρονική περίοδο της ανθρωπότητας, καθώς αποτελεί θεμέλιο λίθο τόσο της οικονομικής εξουσίας όσο και του κοινωνικού γίνεσθαι. Συνεπώς, η διαμόρφωση του χώρου αποτελεί ένα κοινωνικό και οικονομικό προϊόν που επηρεάζεται αναπόφευκτα και σε μεγάλο βαθμό από τον θεσμό της ακίνητης ιδιοκτησίας (Τριανταφυλλόπουλος, 2015).

Η έννοια της ιδιοκτησίας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με αυτή των ακινήτων. Η ακίνητη ιδιοκτησία αποτελεί δικαίωμα στην πλειοψηφία των κρατών. Στην Ελλάδα κατά το Σύνταγμα του 1975 η πολιτεία εγγυάται/προστατεύει το δικαίωμα ιδιοκτησίας, αναφέροντας χαρακτηριστικά στο άρθρο 17 ότι κανένας δεν στερείται της ιδιοκτησίας του, παρά μόνο σε περίπτωση δημόσιας ωφέλειας όπως προβλέπεται από το νόμο, αφού πραγματοποιηθεί η ανάλογη της αξίας αποζημίωση της. Το κράτος είναι αυτό που φέρει την ευθύνη ως προς τον προσδιορισμό των κανόνων και των όρων με τους οποίους πραγματώνονται οι πρακτικές και οι θεσμοί της ακίνητης ιδιοκτησίας, μέσω της θεσμοθέτησης των νόμων και του Συντάγματος, της πολιτικής γης και της ρύθμισης του χρηματοπιστωτικού συστήματος (Τριανταφυλλόπουλος, 2015).

2.1. Αποσαφήνιση της έννοιας των ακινήτων

Στο άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα δίνεται ένας πιο γενικός προσδιορισμός της έννοιας του ακινήτου, ορίζοντάς το ως το έδαφος και τα συστατικά μέρη του. Πιο συγκεκριμένα, αναφέρει ότι το έδαφος αποτελεί ένα σύνολο ακινήτων (και όχι ένα ενιαίο ακίνητο) ανάλογο με τον αριθμό των αυθυπόστατων τμημάτων, δηλαδή οικοπέδων, στα οποία αυτό έχει διαιρεθεί, ενώ ως συστατικά μέρη του ακινήτου αποτελούν αφενός εκείνα τα πράγματα που δε μπορούν να αποχωρισθούν από το κύριο

πράγμα¹⁰ χωρίς βλάβη δική τους ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το νόμο (άρ. 953, άρ. 954 Α.Κ.)¹¹. Επιπρόσθετα, το ακίνητο είναι οικόπεδο που βρίσκεται υπό την κυριότητα ενός ή πολλών φυσικών ή/και νομικών προσώπων. Μερικές φορές χρησιμοποιείται και ο όρος κτήμα, ο οποίος αντιστοιχεί σε αυτόν του ακινήτου.

Σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2015) «*ακίνητο ορίζεται το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Συνεπώς, το ακίνητο αποτελεί ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας*».

Στα ακίνητα, λόγω της ύπαρξης «συνέχειας» στο έδαφος, η αυθυπαρξία ενός πράγματος επιτυγχάνεται μέσω καθορισμού φυσικών ή τεχνητών ορίων, αλλά κατά κύριο λόγο με την ύπαρξη εμπράγματος δικαιώματος (που παρέχει στο δικαιούχο του άμεση και απόλυτη εξουσία πάνω σε πράγμα ή δικαίωμα) πάνω σε τμήμα του εδάφους (Τριανταφυλλόπουλος, 2015).

Συνδυαστικά λοιπόν από τις παραπάνω αποσαφηνίσεις της έννοιας προκύπτει ότι το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος και τα εκάστοτε συστατικά του στοιχεία (όπως κτίσματα κτλ). Η έννοια του ακινήτου περιέχει όλους του συντελεστές παραγωγής, δηλαδή όλα εκείνα τα μέσα που χρησιμοποιούνται σε κάθε παραγωγική δραστηριότητα, όπου αυτά είναι το έδαφος, το κεφάλαιο, η εργασία και η επιχειρηματικότητα. Τέλος, η έννοια του ακινήτου απαρτίζεται από τρεις βασικές διαστάσεις: την οικονομική, την τεχνική και την νομική (Διακοδημήτρης et al. 2014).

2.2. Η έννοια της Γαιοπροσόδου

Η έννοια της γαιοπροσόδου αποτελεί μία έννοια που βρήκε ερμηνεία από ένα πλήθος οικονομολόγων του παρελθόντος, εστιάζοντας κυρίως στο φαινόμενο της αξίας της γης και στα πλαίσια επιρροής της από τις εκάστοτε κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες που επικρατούν σε δεδομένη χρονική περίοδο. Ως γαιοπρόσοδος ορίζεται το χρηματικό αντίτιμο που καταβάλλεται για τη χρήση γης που καταλαμβάνουν οι εκάστοτε δραστηριότητες που αναπτύσσονται σε αυτήν (Παναγόπουλος, 2017). Η τιμές των ακινήτων κατέχουν πρωταγωνιστικό ρόλο στον τρόπο με τον οποίο διαμορφώνεται το αστικό περιβάλλον, όπως και στις ανθρώπινες δραστηριότητες που εκτυλίσσονται μέσα σε αυτό.

Η θέση που κατέχει μία δραστηριότητα είναι δυνατό να αποδώσει κάποιο κέρδος, χρησιμότητα ή ικανοποίηση. Ως εκ τούτου, η γαιοπρόσοδος είναι η οικονομική

¹⁰ Ο Αστικός Κώδικας ορίζει ως πράγμα κάθε αντικείμενο αποτελούμενο από τα εξής χαρακτηριστικά: έχει υλική υπόσταση, είναι απρόσωπο, αυθυπόστατο και μπορεί κανείς να ασκήσει εξουσία πάνω του.

¹¹ Συστατικά του ακινήτου είναι και τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα, τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος, το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή του, οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.

αποτίμηση της δυνατότητας αυτής, την οποία η εν λόγω δραστηριότητα διατίθεται να πληρώσει για να αποκτήσει την συγκεκριμένη θέση που θα της προσφέρει αυτή τη δυνατότητα κέρδους. Οι δραστηριότητες που τείνουν να καταβάλλουν τα υψηλότερα ποσά για την κατοχή μίας θέσης, είναι αυτές που δύνανται να σημειώσουν και τα υψηλότερα κέρδη στην εγκατάστασή τους σε αυτήν. Στο πλαίσιο αυτό δημιουργούνται οι συνθήκες ανταγωνισμού με κυρίαρχους αντιπάλους τις δραστηριότητες που αποτελούν πιο ισχυρές και αποδοτικές να καταλαμβάνουν τις «καλύτερες» ως προς τις ωφέλειες περιοχές, προσδιορίζοντας σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση του αστικού χώρου, καθώς παράλληλα επιδρούν συνδυαστικά και με άλλους παράγοντες στον τρόπο καθορισμού και κατανομής των αξιών γης (Παναγόπουλος, 2017).

Εξίσου βασικός καθοριστικός παράγοντας που μεταβάλλει ανάλογα την γαιοπρόσοδο, αποτελεί η έννοια της προσβασιμότητας, δηλαδή την ευκολία πρόσβασης που προσφέρει μια συγκεκριμένη θέση. Έκτος από την ευπροσιτότητα, η απόσταση αποτελεί αδιαμφισβήτητο, είτε αφορά την περίπτωση κατοικίας είτε παραγωγικής δραστηριότητας, άλλος ένας περιοριστικός παράγοντας λόγω του κόστους μεταφοράς που αυτή επιφέρει, επιδρώντας εξίσου δυναμικά στην σχέση γαιοπροσόδου - θέσης.

2.3. Η έννοια της αξίας της γης/ακινήτων

Ο προσδιορισμός της αξίας γης όπως και η εύρεση των κατάλληλων τρόπων για την εκτίμηση της αποτέλεσαν ζητήματα που απασχόλησαν σε μεγάλο βαθμό και σε μεγάλη χρονική περίοδο, από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα, διάφορες επιστημονικές οικονομικές, κοινωνικές και φιλοσοφικές κοινότητες (Αριστοτέλης, Ρωμαίοι, φυσιοκράτες, Εκκλησιαστικοί συγγραφείς, Μαρξιστές, Κλασικοί μεταρρυθμιστές κ.κ.) (Ζεντέλης, 2015). Οι οικονομολόγοι συμφωνούν γενικά ότι ο σχηματισμός κοινοτήτων είναι ο λόγος που δημιουργείται η χρησιμότητα και η έλλειψη της αστικής γης και ως εκ τούτου επιδρούν στην αξία της (Wendt, 1957).

Σύμφωνα με τον Κουριέρη (2008) η αξία ακινήτου ορίζεται ως το σύνολο της αξίας του εν λόγω ενιαίου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου και της αξίας των βελτιώσεων που έχουν πραγματοποιηθεί σε ακίνητες κατασκευές αυτού. Σε πολλές περιπτώσεις στην αξία ακινήτου περιλαμβάνεται και εκείνη του εξοπλισμού που ενδεχομένως υπάρχει σε αυτό και σχετίζεται με την εκάστοτε χρήση του (όπως εστιατόρια, ξενοδοχεία, βιομηχανία κ.κ.). Συνεπώς, η αξία ενός ακινήτου αποτελεί το σύνολο των αξιών του εδάφους, των κτιρίων και των υποδομών που βρίσκονται σε αυτό (Παναγόπουλος, 2017).

Η αξία γης/ακινήτων χαρακτηρίζεται από μία πληθώρα προσδιοριστικών επιθέτων του όρου αξίας, το κάθε ένα από τα οποία προσδίδει κάποιο διαφορετικό χαρακτηριστικό ή περιεχόμενο του όρου της. Όπως καταγράφει ο Ζέντελης (2015) ο αριθμός εννοιών που έχει δοθεί κατά καιρούς στις αξίες από διάφορους εκτιμητές στην προσπάθειά τους να την προσδιορίσουν από κάθε πιθανή πλευρά, ξεπερνάει τα εβδομήντα (70). Κάποιες από αυτές αποτελούν οι εξής: αντικειμενική, αγοραία, πραγματική, παρούσα, ασφαλιστική, αληθής, υπάρχουσα, εξοφλητική, υποκειμενική, υπερβάλλουσα, ανάπτυξης, κοινωνική, αρχική, ανταλλαγής, φυσική, μελλοντικής χρήσης, προστιθέμενη, παραγωγής, πλήρης, επενδυτική, συναλλαγής, μεταφερόμενη, προσόδου,

τρέχουσα, λειτουργική, θέσης, βέλτιστη, φορολογητέα, οικονομική κοκ. (Ζεντέλης, 2015).

Από τις περισσότερο χρησιμοποιούμενες έννοιες ευρέως και κατά κύριο λόγο στο επίκεντρο ενδιαφέροντος της παρούσας ερευνητικής αποτελούν αυτές της αγοραίας και της αντικειμενικής αξίας, καθώς η κατανόηση τους αποτελεί επιτακτική προϋπόθεση για την εξέλιξη της μελέτης και την εξαγωγή ορθολογικών συμπερασμάτων της παρούσας διπλωματικής.

2.3.1. Αγοραία/Αγοραστική/Εμπορική αξία

Όπως ορίζει η Ευρωπαϊκή Οργάνωση Συλλόγων Εκτιμητών (The European Group of Valuers' Associations - TEGoVA) η αγοραία αξία αποτελεί «το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο πωλείται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης από έναν υποψήφιο πωλητή σε έναν υποψήφιο αγοραστή, μεταξύ των οποίων δεν υφίσταται ιδιαίτερη σχέση μετά από την τελική συμφωνία της τιμής, όταν τα δύο μέρη έχουν την ίδια πληροφόρηση και ενεργούν συνετά και χωρίς πάσης φύσης καταναγκασμούς. Θεωρείται ότι η ιδιοκτησία έχει δημοσίως εκτεθεί στην κτηματαγορά και κάτω από κανονικές συνθήκες αγοράς έχει δοθεί ένα χρονικό διάστημα σύμφωνο με την φύση της ιδιοκτησίας, για την πραγματοποίηση της αγοραπωλησίας».

Η αγοραία αξία MV (Market Value) αντιπροσωπεύει στο μεγαλύτερο βαθμό την τιμή ενός ακινήτου και έχει ως βασική προϋπόθεση την ύπαρξη εκούσιας συναλλαγής μεταξύ των ενδιαφερόμενων ατόμων/ομάδων (αγοραία συναλλαγή). Επιπρόσθετα, ο ορισμός της τιμής της αγοραίας αξίας αποτελεί βασικό στόχο των εκτιμητών ακόμη και αν δεν συντρέχει διαδικασία πώλησης του ακινήτου. Η έννοια της αγοραίας αξίας προσδιορίστηκε για πρώτη φορά από τον Adam Smith, δίνοντας την βάση για τη δημιουργία πολλών ταυτόσημων και έγκυρων ορισμών που χρησιμοποιούνται μέχρι και σήμερα. Εν συντομία, η αγοραία αξία γης/ακινήτου ορίζεται ουσιαστικά ως η τιμή στην οποία μπορεί να πωληθεί στο άμεσο μέλλον το εν λόγω ακίνητο στον εκάστοτε ενδιαφερόμενο και επαρκώς πληροφορημένο αγοραστή, εφόσον αυτό διατεθεί από τον ιδιοκτήτη για πώληση σύμφωνα με της συνθήκες λειτουργίας της αγοράς (Ζεντέλης, 2015).

Ένας άλλος ορισμός για την αγοραία αξία, συχνά αναφερόμενη και ως εμπορική αξία, είναι εκείνος που την θέτει ως την υψηλότερη πιθανή τιμή (εκφρασμένη σε ρευστό ή σε ισοδύναμο ρευστού) στην οποία πωλείται ένα ακίνητο, υπό την ισχύ συνθηκών ανταγωνιστικής αγοράς, στα πλαίσια συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και λογικής χρονικής διάρκειας από τον ενδιαφερόμενο αγοραστή, προϋποθέτοντας οι ενδιαφερόμενοι και εμπλεκόμενοι της διαδικασίας να είναι σωστά πληροφορημένοι, να δρουν με ορθολογικό τρόπο, να συναινούν ως προς τα συμφέροντα τους και να γνωρίζουν τις δυνατότητες που προσφέρει η χρήση του ακινήτου όπως και τις συνθήκες υπό της οποίες λειτουργεί η αγορά (Περάκη, 2013). Ο Ratcliff ορίζει την αγοραστική αξία ως την πλέον πιθανή τιμή πώλησης.

Τέλος, σημαντικό είναι να αναφερθεί πως η τιμή στην οποία πωλείται ένα ακίνητο καθορίζεται πλήρως με βάση τα δεδομένα προσφοράς και ζήτησης που ισχύουν στην συγκεκριμένη περιοχή που αυτό βρίσκεται, στα πλαίσια της συγκεκριμένης χρονικής

περιόδου, ενώ είναι γνωστή μόνο στα μέλη που εμπλέκονται στην συναλλαγή αυτού (πωλητής, αγοραστής και ενδεχομένως κάποιος μεσίτης). Αυτό ωστόσο καθιστά αδύνατη τη δημιουργία ενός αρχείου στο οποίο θα καταγράφονται οργανωμένα τα δεδομένα τιμών πώλησης και ως εκ τούτου καθιστά δύσκολη την αναπαράσταση της πραγματικότητας. Συνεπώς, η εμπορική αξία ενός ακινήτου προσεγγίζεται μόνο βάσει εκτιμήσεων, η τιμή της οποίας δεν είναι καταληκτική καθώς κατά τη διαδικασία αγοραπωλησίας του ακινήτου είναι πιθανό να μεσολαβήσει κάποιου είδους διαπραγμάτευση μεταξύ των συναλλασσομένων (Λαμπρόπουλος, 2013).

2.3.2. Αντικειμενική Αξία

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Σιόλας (2005) αντικειμενική αξία είναι η αξία που καθορίζεται για ένα ακίνητο επίσημα από το κράτος και αποτελεί αποτέλεσμα υπολογισμών που αναγράφονται σε ειδικά έντυπα από το Υπουργείο Οικονομικών και πραγματοποιούνται σύμφωνα με μια τιμή αναφοράς που προσδιορίζεται ανά ζώνες.

Εστιάζοντας στην εν λόγω έννοια, η αντικειμενική αξία θεωρείται η εικονική αξία ενός ακινήτου, αποτελεί το φορολογικό τεκμήριο της αξίας αυτού και δηλώνει την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες ορίζονται από τους αρμόδιους φορείς του κράτους (Υπουργείο Οικονομικών, δήμους ή κάποια άλλη υπηρεσία) μέσω της έκδοσης πινάκων και προσδιορίζονται βάσει της τοποθεσίας του ακινήτου. Βασική λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποτροπή της φοροδιαφυγής κατά την διαδικασία πώλησης ή δωρεάς ενός ακινήτου, καθώς με την θέσπισή τους αποφεύγονται οι περιπτώσεις καταβολής μικρότερου φόρου που επιτυγχανόταν μέσω συμφωνιών αναγραφής μικρότερου τιμήματος στο συμβόλαιο μεταξύ των συναλλασσόμενων. Επιπρόσθετα, μέσω της θέσπισης αντικειμενικών αξιών από το κράτος, καθορίζεται η κατώτατη τιμή που μπορεί να έχει το ακίνητο στη διαδικασία μιας συναλλαγής και ως εκ τούτου στην εφορία καταβάλλονται τα ανάλογα συμβόλαια της συναλλαγής του ακινήτου, ώστε να αποδοθεί ο ανάλογος με την αξία του φόρος (Παναγόπουλος, 2017). Αξίζει να τονισθεί ότι οι αντικειμενικές αξίες στην πραγματικότητα δεν είναι αντίστοιχες με τις τιμές στις οποίες πραγματοποιείται η συναλλαγή, εφόσον οι συναλλασσόμενοι σε πολλές των περιπτώσεων συμφωνούν σε κάποια υψηλότερη τιμή. Ωστόσο, στην περίπτωση που η εν λόγω συναλλαγή συμφωνηθεί στην καταβολή χαμηλότερου τιμήματος από αυτή που ορίζει η αντικειμενική αξία εκείνου του ακινήτου, οι συναλλασσόμενοι είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν τον φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία (Νέδα, 2011).

Για τον προσδιορισμό των τιμών που αντιστοιχούν στις φορολογητέες αξίες των ακινήτων χρησιμοποιείται το «Αντικειμενικό Σύστημα Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων», το οποίο τέθηκε σε ισχύ μέσω των Ν. 1249/1982 και Ν.1473/1984, που αφορούν τα ακίνητα που είναι εντός σχεδίου πόλεως. Το εν λόγω σύστημα λειτουργεί μέσω της οργάνωσης κάθε δήμου σε γεωγραφικές ενότητες, οι οποίες ονομάζονται ζώνες. Πιο συγκεκριμένα, σε κάθε ζώνη καθορίζεται μια τιμή η οποία αποτελεί την βάση για τη διαμόρφωση της τελικής αντικειμενικής αξίας, ενώ εξαρτάται παράλληλα και από μια πληθώρα άλλων παραγόντων που σχετίζονται με τη θέση της περιοχής, την εμπορικότητα που παρουσιάζουν οι δρόμοι της, τον Δήμο στον οποίο ανήκει κοκ. Επιπρόσθετα, για τον καθορισμό της αντικειμενικών αξιών είναι απαραίτητη η χρήση

του Συντελεστή Εμπορικότητα (Σ.Ε.), η τιμή του οποίου εξαρτάται από την εμπορικότητα κάθε οδικής αρτηρίας που υπάγεται στις επιμέρους ζώνες. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, τα στοιχεία που δηλώνουν τις τιμές ανά ζώνη όπως και οι συντελεστές εμπορικότητας βρίσκονται στους ανάλογους πίνακες τιμών του Υπουργείου Οικονομικών (Παναγόπουλος, 2017). Μια άλλη βασική προϋπόθεση που απαιτείται για τον καθορισμό των αντικειμενικών αξιών, αποτελεί και η χρήση εντύπων που περιλαμβάνουν τα απαραίτητα στοιχεία για το εκάστοτε ακίνητο (όπως την επιφάνεια του, το έτος κατασκευής του, σε περίπτωση πολυκατοικίας τον όροφο στο οποίο βρίσκεται, την πρόσοψή του κοκ) και αφορούν την ανάλογη κατηγορία ακινήτου, οι οποίες είναι οι εξής παρακάτω:

- ⇒ Ειδικά κτίσματα
- ⇒ Αθλητικές εγκαταστάσεις
- ⇒ Εκπαιδευτήριο
- ⇒ Τουριστική εγκατάσταση, νοσηλευτήριο και ευαγές ίδρυμα
- ⇒ Βιομηχανικό – Βιοτεχνικό κτίριο
- ⇒ Σταθμός αυτοκινήτων
- ⇒ Θέση στάθμευσης (ανοικτή ή κλειστή)
- ⇒ Αποθήκες
- ⇒ Οικόπεδο
- ⇒ Επαγγελματική στέγη
- ⇒ Κατοικία ή Διαμέρισμα (πλην μονοκατοικίας)
- ⇒ Μονοκατοικία

(www.taxheaven.gr)

2.4. Η έννοια και σημασία της εκτίμησης της αξίας ακινήτων

Η εκτίμηση και η γνώση των αξιών των ακινήτων αποτελούν βασικές παράμετροι για τη λήψη αποφάσεων (απ' το δημόσιο ή ιδιωτικό τομέα) που αφορούν το οικονομικό και κοινωνικό γίνεσθαι. Η βαρύτητα και το ενδιαφέρον για το δημόσιο και ιδιωτικό τομέα ως προς την εκτίμηση των αξιών, συγκεντρώνεται σε διαφορετικές παραμέτρους για τον καθένα. Για τον δημόσιο κεντρική σημασία κατέχει ύπαρξη και διατήρηση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης, η γενικότερη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, η σωστή εκμετάλλευση και διαχείριση των πόρων και του έγγειου παράγοντα. Στον αντίποδα, το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα στρέφεται πρωτίστως στην ορθολογική χρήση και διαχείριση των υποδομών, στην αποτελεσματικότητα που φέρουν οι επενδύσεις του και στην καλύτερη και ευκολότερη ρύθμιση των συναλλαγών του (Ζεντέλης, 2015).

Η έννοια της εκτίμησης της αξίας για κάποιους θεωρείται ως επιστήμη και για κάποιους άλλους ως τέχνη. Για να αποδώσουμε έναν ορισμό στην εν λόγω έννοια, η διαδικασία εκτίμησης ορίζεται ως ο τρόπος προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή, με βάση μια δεδομένη μεθοδολογία και για ορισμένο σκοπό. Ένας άλλος ορισμός, που έχει αναπτυχθεί για την αποσαφήνιση της έννοιας σε πιο περιγραφικό βαθμό, την επεξηγεί ως μια μορφή τέχνης ή επιστήμης, η οποία αποτιμά την αξία ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου για μία συγκεκριμένη

χρονική στιγμή, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα και χαρακτηριστικά που παρουσιάζει το εκάστοτε ακίνητο, τις παραμέτρους που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας αυτού, τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς καθώς και τις εναλλακτικές μορφές επενδύσεων, υπό τα πλαίσια των διεθνών και ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων και μεθοδολογιών. Ως εκ τούτου, η έννοια της εκτίμησης αποτελεί επιστήμη και παράλληλα τέχνη, καθώς από τη μία γίνεται χρήση απλών και σύνθετων μαθηματικών μοντέλων για τον υπολογισμό των αξιών και από την άλλη ο εκτιμητής καλείται να επιλέξει από ένα μεγάλο όγκο στατιστικών στοιχείων και δεδομένων της αγοράς, εκείνα που κατά την κρίση του αποτελούν κρίσιμα για τη δική του έρευνα ώστε με την χρήση τους να αποδώσει ορθολογικά συμπεράσματα, αποφεύγοντας να παραπλανηθεί (Ττόουλος, 2016).

Τα βασικά στοιχεία που δίνουν αξία σε ένα ακίνητο είναι η τοποθεσία του και η ιδιότητα που παρουσιάζει ως προς τη χρήση του, καθώς και τη δυνατότητα αυτής να μετασηματιστεί. Επιπρόσθετα, η οικονομική αξία που αποκτά κάθε ακίνητο στον αστικό αλλά και μη αστικό χώρο φέρει αυξομειώσεις ανάλογες με εκείνες που υφίσταται η αξία χρήσης του. Για να αποδοθεί μία τιμή στην αξία ενός ακινήτου είναι απαραίτητη η ποσοτικοποίηση της. Συνεπώς αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση η ανάπτυξη ενός ενιαίου συστήματος ποσοτικοποίησης (δηλαδή προσδιορισμού της τιμής της αξίας), το οποίο θα ακολουθεί ένα ίδιο μοτίβο ορθολογικής διαδικασίας εκτίμησης, που σε συνδυασμό με τα δεδομένα και τον σκοπό για τον οποίο γίνεται η εκτίμηση, θα προσδιορίζει με αντικειμενικό τρόπο την τιμή της αξίας του εκάστοτε ακινήτου (Ζεντέλης, 2015).

Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά ο Ζεντέλης (2015), η διαδικασία εκτίμησης αποτελεί ουσιαστικά το μέσο με το οποίο η αξία των ακινήτων μετασηματίζεται σε οικονομικές μονάδες. Η επιστήμη ή αλλιώς τέχνη της εκτιμητικής των αξιών γης/ακινήτων πραγματοποιείται μέσω πέντε (5) βασικών μεθοδολογιών: της συγκριτικής μεθόδου, της μεθόδου του κόστους αντικατάστασης, της υπολειμματικής μεθόδου, της μεθόδου κερδών ή των προσόδων και τέλος της μεθόδου αντιπαροχής. Βασικός παράγοντας για την επιλογή της μεθόδου που θα εφαρμοσθεί καθίσταται ο σκοπός για τον οποίο πραγματοποιείται η εκτίμηση. Η γνώση του σκοπού είναι απαραίτητη προϋπόθεση για να γίνει σωστή εκτίμηση της τιμής, καθώς κάθε σκοπός απαιτεί την χρήση συγκεκριμένης διαδικασίας εκτίμησης και κάθε εκτίμηση εξυπηρετεί συγκεκριμένο σκοπό (Κυριακίδου, 2019).

2.5. Παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων αποτελεί ένα σύνθετο ζήτημα ή αλλιώς πολυδυναμικό φαινόμενο, το οποίο εξαρτάται, επηρεάζεται και προσδιορίζεται από ένα τεράστιο σύνολο διαφόρων και πολυποίκιλων παραμέτρων που παρουσιάζουν συνεχείς μεταβολές. Θα μπορούσε κανείς να πει ότι η μόνη παράμετρος που παραμένει σταθερή είναι εκείνη της ύπαρξης των μεταβολών, δηλαδή το γεγονός ότι όλοι οι παράγοντες που προσδιορίζουν την αξία μεταβάλλονται συνεχώς. Επιπρόσθετα, κάθε σύνολο παραγόντων επιδρά με διαφορετικό τρόπο σε κάθε ακίνητο και συνεπώς στην αξία αυτού, καθώς κάθε ακίνητο είναι μοναδικό και όχι πανομοιότυπο με κάποιο άλλο. Ως εκ τούτου, η αξία κάθε ακινήτου εξαρτάται και προσδιορίζεται από το συνδυασμό ενός μεγάλου αριθμού

διαφόρων παραγόντων που ισχύουν τη δεδομένη χρονική στιγμή στο συγκεκριμένο και όπου ο υπολογισμός της συμβολής του καθενός αποτελεί δύσκολο έργο. Οι εν λόγω παράγοντες επιδρούν συνδυαστικά είτε άμεσα είτε έμμεσα στην αξία του ακινήτου, καθώς αρκετοί από αυτούς σχετίζονται και με στοιχεία ανεξάρτητα του ακινήτου όπως τα οικονομικά, κοινωνικά, νομικά, περιβαλλοντικά, δημογραφικά και τεχνολογικά του ευρύτερου χώρου, σε επίπεδο έθνους, πόλης, περιοχής/γειτονιάς πόλης. Ο Ζεντέλης (2015) βάσει της παραπάνω θεώρησης ταξινομεί τους εν λόγω παράγοντες κατηγοριοποιώντας τους σε 4 βασικά βαθμιαία μειούμενα επίπεδα χώρου και συγκεκριμένα σε:

- ⇒ Επίπεδο χώρας
- ⇒ Επίπεδο πόλης
- ⇒ Επίπεδο τμήματος πόλης
- ⇒ Επίπεδο ακινήτου

(Ζεντέλης, 2015)

Παράγοντες σε επίπεδο χώρας

Για κάθε χώρα οι τιμές των ακινήτων διαφοροποιούνται, καθώς διαφοροποιούνται και οι παράγοντες που επιδρούν πάνω στις αξίες αυτών. Οι βασικοί παράγοντες αυτού του επιπέδου διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Πολιτικοί παράγοντες
Το υπάρχον πολιτικό σύστημα, η πολιτική ανάπτυξης, η πολιτική γης, η τεχνική νομοθεσία (ΓΟΚ κτλ), η περιφερειακή πολιτική, η πολιτική που αφορά τους μετανάστες, η πολιτική παρέμβασης στην κτηματαγορά, η πολιτική της μορφής της αγοράς, των επενδύσεων σε ακίνητα κοκ.
- Κοινωνικοί παράγοντες
Οι κοινωνικές δομές και μετεξελίξεις, οι υφιστάμενες κοινωνικές ανάγκες και προτιμήσεις των ενδιαφερόμενων αγοραστών, οι κοινωνικές ιδεολογίες και πεποιθήσεις, η πληθυσμιακή πυκνότητα, η κοινωνική διαστρωμάτωση, οι δημογραφικά στοιχεία και εξελίξεις κοκ.
- Οικονομικοί παράγοντες
Ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης του κράτους, η γενική υφιστάμενη οικονομική ανάπτυξη, η ισχύουσα οικονομική πολιτική, τα ποσοστά ανεργίας, το μέσο βιοτικό επίπεδο, η φορολογία των ακινήτων, τα κόστη κατασκευής ακινήτων, η πρόσοδος των ακινήτων κοκ.
- Παράγοντες ως προς τον Χωροταξικό σχεδιασμό
Η χωροταξική ισορροπία, η ανάπτυξη του οικιστικού ιστού, η οργάνωση των οικιστικών κέντρων, οι εθνικές υπηρεσίες μεταφοράς, επικοινωνιών, οδικού δικτύου, έργων υποδομών κοκ.

- Άλλοι παράγοντες
Τα φυσικά χαρακτηριστικά (κλίμα, μορφή του εδάφους, σεισμική δραστηριότητα κτλ), πολιτικοί και ιστορικοί παράμετροι, τεχνολογική εξέλιξη κοκ.

Παράγοντες σε επίπεδο πόλης

Ο τρόπος με τον οποίο αναπτύσσεται και οργανώνεται οικιστικά μια πόλη καθορίζει αντίστοιχα τις τιμές των ακινήτων. Όπου εντοπίζεται οικιστική ανάπτυξη, πραγματοποιείται μετατόπιση της αξίας και αντίστοιχα διαμόρφωση των τιμών των εκάστοτε ακινήτων. Οι κυριότεροι παράγοντες στο εν λόγω επίπεδο καθίστανται:

- Η ανάπτυξη της πόλης
Το υφιστάμενο σύστημα ανάπτυξης και οργάνωσης της (κεντρικό, πολυκεντρικό, μικτό, ζωνοποιημένο κοκ), το μέτρο και οι προοπτικές ανάπτυξης της, τα δίκτυα υποδομών της, οι παρεμβάσεις για βελτίωση του αστικού ιστού, η παροχή υπηρεσιών κοκ.
- Η πολεοδομική οργάνωση
Ο σχεδιασμός και διάταξη του αστικού χώρου, οι δυνατότητες ανάπτυξης και οι πολεοδομικοί περιορισμοί του (συντελεστές δόμησης, πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, χρήσεις κτλ), η υφιστάμενη νομοθεσία και μεταρρυθμίσεις του, τα ρυθμιστικά σχέδια, τα τοπικά χωρικά σχέδια κοκ.
- Οι χωρικές διαφοροποιήσεις
Οι μεταβολές στην πολιτική γης και στον αστικό ιστό, η κατανομή και οι ροές μετακίνησης του πληθυσμού και των παραγωγικών δραστηριοτήτων, η σεισμική επικινδυνότητα κοκ.
- Η ποιότητα ζωής
Οι συνέπειες που επιφέρει στο περιβάλλον η ανάπτυξη αλλά και η υποβάθμιση, η μορφή του περιβάλλοντος το κόστος προστασίας και αναβάθμισης του περιβάλλοντος κοκ.

Παράγοντες σε επίπεδο τμήματος/περιοχής πόλης

Οι αξίες μπορούν να διαφέρουν από τμήμα σε τμήμα σε μία πόλη καθώς το μέγεθος ανάπτυξης εντός αυτής δεν είναι ισόρροπο σε όλα τα τμήματα της. Οι βασικότεροι παράγοντες άμεσης επιρροής στις αξίες αποτελούν:

- Τα πολεοδομικά στοιχεία
Οι διαφοροποιήσεις των τμημάτων βάσει του γενικού σχεδιασμού, οι πολεοδομικοί περιορισμοί, οι υφιστάμενες νομοθεσίες (χρήσεις κτλ), οι πολεοδομικές παρεμβάσεις κοκ.

- Τα χαρακτηριστικά θέσης
Τα φυσικά χαρακτηριστικά (κλίση, μορφολογία και σύσταση εδάφους κτλ), ο γενικότερος περιβάλλοντας χώρος (οχλούσες χρήσεις, αστικό πράσινο, κατάσταση γειτονικών κτιρίων κτλ), η θέση του εκάστοτε τμήματος στη διάταξη της πόλης, η σεισμική επικινδυνότητα, οι τοπικοί ιστορικοί παράγοντες, το μέγεθος ανάπτυξης της περιοχής (υπηρεσίες, δίκτυα υποδομών κτλ), συγκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων κοκ.
- Τα επιθυμητά χαρακτηριστικά
Ασφάλεια της εκάστοτε περιοχής, φήμη, θέα, οι γενικότερες ατομικές προτιμήσεις, κοινωνικές αντιλήψεις κοκ.

Παράγοντες σε επίπεδο ακινήτου

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το μέγεθος και ο τρόπος επιρροής των παραγόντων είναι διαφορετικά για το κάθε ακίνητο. Κάθε ακίνητο αποτελεί μία μοναδική περίπτωση, καθώς τόσο η θέση του όσο και τα χαρακτηριστικά που αυτό παρουσιάζει είναι βασικές παράμετροι στον προσδιορισμό της τιμής του. Φυσικά υπάρχει και μία πληθώρα ακόμη παραγόντων που συμβάλουν δυναμικά στην διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου, οι οποίοι αναφέρονται αναλυτικότερα παρακάτω:

- Θέση του ακινήτου
Η θέση του στο οικοδομικό τετράγωνο (γωνιακό οικόπεδο, τυφλό μεσαίο κτλ), η θέση του στο οικόπεδο (θέση κτιρίου, προσανατολισμός κτλ), η γενική ευπροσιτότητα του (χρονοαποστάσεις και κόστος μεταφοράς από σημεία εξυπηρέτησης όπως το κέντρο της πόλης, υπηρεσίες κτλ) κοκ.
- Περιβάλλον χώρος
Η κατάσταση του περιβάλλοντος τοπίου (σταθερή ή μεταβαλλόμενη, καλή θέα λόγω παρουσίας χώρων πρασίνου, βουνό, θάλασσα κτλ. ή κακή λόγω παρουσίας νοσοκομείων, κοιμητηρίων, εργοστάσιων κτλ.), η ηχορύπανση (μέσω δρόμων υψηλής κυκλοφορίας, τρένων κτλ), οι οχλούσες χρήσεις στο οικοδομικό τετράγωνο ή στο ίδιο το ακίνητο, η γενικότερη κατάσταση της άμεσης γύρω περιοχής (ύπαρξη πρασίνου, αυθαίρετες κατασκευές, γενικότερη αισθητική κατασκευών της γειτονιάς, κατάσταση δρόμων και πεζοδρομίων κτλ) κοκ.
- Χαρακτηριστικά του ακινήτου
Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (σχήμα, εμβαδόν, πρόσοψη κτλ), τα φυσικά χαρακτηριστικά (κλίση εδάφους, σύσταση και ιδιότητες εδάφους, ύπαρξη υπόγειων ρευμάτων/υδάτων κτλ.), τα ειδικά χαρακτηριστικά (εμπορικότητα δρόμου, το είδος του ακινήτου κατά ΓΟΚ) κοκ.
- Πολεοδομικά δεδομένα
Οι χρήσεις (επιτρεπόμενες, υφιστάμενες, ασύμβατες, ειδικές κτλ), ο ΓΟΚ (διατάξεις δόμησης σε συνάρτηση με όμορα οικόπεδα, μέγιστο επιτρεπόμενο

ύψος κτιρίων κτλ), οι όροι δόμησης (συντελεστής κάλυψης, συντελεστής δόμησης, υφιστάμενες παρεκκλίσεις κτλ) κοκ.

○ Μορφή και τρόπος δόμησης

Η μορφή δόμησης (αρχιτεκτονική, λειτουργικότητα, πρότυπο κατασκευής κτλ), ο τρόπος δόμησης (όγκος κτιρίου, όροφοι, πρόβλεψη επέκτασης κτλ), το κόστος κατασκευής (ποιότητα κατασκευής, υλικά κατασκευής, είδος τεχνολογίας και ανέσεων που διαθέτει κτλ) κοκ.

○ Ειδικοί παράγοντες

Η νομική κατάσταση (όροι και περιορισμοί συμβολαίου, περιπτώσεις συνιδιοκτησίας κτλ), οι γενικές δεσμεύσεις (περίπτωση διατηρητέου κτηρίου, ρυμοτομία, απαλλοτριώσεις, όροι υφιστάμενων εγκεκριμένων σχεδίων κτλ), η αδυναμία λειτουργίας (διακοπή εργασιών σε αρχικό στάδιο κατασκευής ή γενικά μη περάτωση έργου, ζημιές από σεισμούς, πυρκαγιές ή άλλες αιτίες κτλ), η επιρροή χρόνου (φθορές, αδυναμία ικανοποίησης σύγχρονων αναγκών, παλαιότητα κτλ), οι ειδικές συνθήκες της αγοράς (από την πλευρά του πωλητή περιορισμοί της διάθεσης του ακινήτου για ιδιόχρηση ή της ελευθερίας συναλλαγών, από την πλευρά του αγοραστή αφορά την αγορά του ακινήτου υπό συνθήκες συνιδιοκτησίας, την παρέμβαση μεσίτη στην διαδικασία αγοράς, τη φορολογία του ακινήτου κτλ) κοκ.

Οι παράγοντες που συσχετίζονται περισσότερο με το αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι εκείνοι που αφορούν το επίπεδο περιοχής και σε μεγαλύτερο βαθμό το επίπεδο ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, θα εστιάσουμε και θα αναλύσουμε περαιτέρω σε επόμενα κεφάλαια τις περιπτώσεις που οι χρήσεις γης, η θέση των ακινήτων συνδυαστικά με τις παραγωγικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται τόσο στον περιβάλλοντα χώρο τους όσο και στην άμεση γειτονιά/περιοχή που αυτά εντάσσονται, καθώς και οι ατομικές επιλογές των κατοίκων βάσει τόσο των αναγκών τους όσο και των πεποιθήσεων τους, αποτελούν κάποιες από τις βασικές παραμέτρους επιρροής και διαμόρφωσης των τιμών της αξίας αυτών των ακινήτων. Στόχος είναι να κατανοηθεί το αντίκτυπο που έχουν οι συγκεκριμένοι παράγοντες (αρνητικό ή θετικό) στις αξίες των ακινήτων και να αναλύσουμε σε μεγαλύτερο βαθμό τους λόγους αλλά και τον βαθμό στον οποίο δύναται να ισχύουν οι συγκεκριμένοι στην παρούσα περίπτωση μελέτης.

3. Σχέση αξίας και χρήσεων γης

Στα παραπάνω κεφάλαια έχει πραγματοποιηθεί μια στοιχειώδης θεωρητική διερεύνηση και αποσαφήνιση των όρων που αφορούν τις χρήσεις γης και τις αξίες των ακινήτων, ώστε να μπορέσουν να γίνουν όσο το δυνατόν περισσότερο κατανοητοί ως προς την έννοια τους και τον περιεχόμενο τους, καθώς επίσης την σημασία τους ως προς την επίδραση τους στον αστικό χώρο. Από τις αναλύσεις και των δύο εννοιών είναι προφανής η σχέση αλληλεπίδρασης που μοιραία αναπτύσσεται μεταξύ αξίας και χρήσης γης. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Μαντούβαλου (1996) ο τρόπος με τον οποίο οργανώνεται ο αστικός χώρος αποτελεί κατά κύριο λόγο αποτέλεσμα των μεταβολών που υφίστανται οι τιμές της γης.

Η γη αποτελεί ένα φυσικά διαθέσιμο αγαθό με οικονομική διάσταση, η χρήση του οποίου είναι αναπόφευκτη, καθώς σε αυτήν λαμβάνουν χώρα όλες οι ανθρώπινες δραστηριότητες δίνοντας της, για κάθε μια από αυτές, ανάλογη αξία. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ένας από τους βασικούς παράγοντες επίδρασης στην αξία ενός ακινήτου αποτελεί η χρήση γης. Η ανάγκη για ιδιοκτησία καθορίζεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από τον τρόπο με τον οποίο πραγματοποιείται ο σχεδιασμός των χρήσεων γης σε συνδυασμό φυσικά και με αρκετές άλλες παραμέτρους (οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές, χωροταξικές κλπ), ο οποίος έχει ως κυρίαρχο σκοπό την οργάνωση και διάθεση του χώρου (αστικού και μη) με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτυγχάνεται το μεγαλύτερο επιθυμητό ποσοστό εξυπηρέτησης των ανάλογων ανθρώπινων αναγκών και απαιτήσεων. Η ανάγκη για ιδιοκτησία που προκύπτει αποτελεί ουσιαστικά τον παράγοντα ζήτησης ακινήτων, που σε συνδυασμό με την προσφορά ακινήτων και την επίδραση μιας πληθώρας διαφορετικών παραγόντων που καθορίζουν την αξία αυτών, κινεί το μηχανισμό της αγοράς γης. Το σύνολο των ρυθμίσεων και περιορισμών που περιλαμβάνει τη κατανομή των χρήσεων γης, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες διαμόρφωσης της χρησιμότητας και κατά συνέπεια της δημοτικότητας μιας περιοχής είτε αρνητικά είτε θετικά, ανάλογα δηλαδή με την κατηγορία των χρήσεων και τους σκοπούς που αυτές εξυπηρετούν.

Η χρήση γης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αξία γης, όπως ισχύει και το αντίστροφο, διαμορφώνοντας μια αμφίδρομη, δυναμική σχέση αλληλεξάρτησης μεταξύ τους. Αναλυτικότερα, το είδος επιτρεπόμενων χρήσεων που ισχύει για κάθε ακίνητο βάσει εγκεκριμένων σχεδίων και νομοθετικών πλαισίων, καθώς και η περίπτωση αλλαγών στην χρήση, νόμιμα ή αυθαίρετα, επιδρά στην αξία των εν λόγω ακινήτων. Ομοίως συμβαίνει και με την αξίες γης, οι οποίες είναι δυνατόν να επηρεάσουν τις μετέπειτα χρήσεις γης που θα διαμορφωθούν σε μία περιοχή (βάσει νομοθετικών πλαισίων που αφορούν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης). Για παράδειγμα, ανάλογα με την εμπορικότητα ενός δρόμου μιας περιοχής σε συνδυασμό με τις χαμηλές αξίες ακινήτων της, αντικαθίστανται με τον καιρό οι ήδη υφιστάμενες (εμπορικές) με την δημιουργία όμοιων χρήσεων γης που στρέφονται κατά κύριο λόγο σε χρήσεις αναψυχής, φαινόμενο που έχει παρατηρηθεί να προκύπτει σε πολλές αστικές περιοχές με το πέρασμα των χρόνων (Ξανθοπούλου, 2016). Σύμφωνα με τους μελετητές Hoyt και Knot, οι οποίοι επικεντρώθηκαν στην σχέση αλληλεξάρτησης των δύο αυτών εννοιών, επιβεβαιώνεται ότι η αέναη μεταβολή των αξιών των ακινήτων επιδρά μοιραία στον τρόπο με τον οποίο κατανέμονται οι χρήσεις γης, όπως ισχύει και το αντίστροφο (Ιωάννου, 2011).

Ο τρόπος που κατανέμονται οι αξίες σχετίζεται με τον τρόπο που είναι κατανομημένες οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην προσπάθεια των ιδιοκτητών να εξασφαλίσουν τις μέγιστες τιμές, γεγονός που επιτυγχάνεται μέσω της εύρεσης της βέλτιστης χρήσης του εκάστοτε ακινήτου (στα πλαίσια των επιτρεπόμενων χρήσεων). Με τον όρο βέλτιστη χρήση ορίζεται εκείνη η οποία προσφέρει την μεγαλύτερη δυνατή οικονομική απόδοση και συνεπώς η εν δυνάμει υψηλότερη αξία του ακινήτου, ενώ συγχρόνως επηρεάζεται και από την ζήτηση για τη δεδομένη χρήση, την ισχύουσα νομοθεσία, το είδος της χρήσης που πρέπει να έγκειται στη σφαίρα του πιθανού και φυσικά από τον παράγοντα του χρόνου. Επιπρόσθετα, η σύνδεση και αλληλεξάρτηση των δύο όρων γίνεται και πρακτικά μέσω του συστήματος διοίκησης της γης, γνωστού ως Κτηματολόγιο, στο οποίο γίνεται διαχείριση,

λεπτομερής τεκμηρίωση και σύνδεση των πληροφοριών και δεδομένων που σχετίζονται άμεσα με την αξία γης, την ιδιοκτησία της, τη χρήση γης και χρήση των φυσικών πόρων της και τέλος η έγκριση τους για την αγορά της γης, ενισχύοντας το οικονομικό γίνεσθαι των σύγχρονων κοινωνιών (Ιωάννου, 2011).

Έχοντας ειπωθεί όλα τα παραπάνω, αποτελεί σαφές πλέον ότι οι χρήσεις και οι αξίες γης είναι στοιχεία άρρηκτα συνδεδεμένα το ένα με το άλλο, δυνητικά αλληλοεξαρτώμενα και αλληλοεπιδρώντα, πλαισιωμένα ταυτόχρονα από τις διάφορες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στα εκάστοτε ακίνητα και ευρύτερο χώρο σε δεδομένο χρονικό διάστημα.

ΜΕΡΟΣ Β΄: ΤΟ ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ

4. Η αντίληψη του θανάτου

«Ο θάνατος είναι πρόβλημα των ζωντανών. Οι νεκροί δεν έχουν προβλήματα.»

Elias, 1985

Αν υπάρχει ένα έστω κοινό στοιχείο που χαρακτηρίζει όλους τους ανθρώπους, αυτό είναι ο θάνατος, ένα αναπόφευκτο φυσικό γεγονός που εκφράζει το κλείσιμο του κύκλου της ζωής κάθε γήινης ύπαρξης ανεξαιρέτως. Ωστόσο, για το μεγαλύτερο ποσοστό των ανθρώπων αποτελεί μια έννοια ταμπού που συνδέεται με τον φόβο, την ανησυχία και το δέος που οι περισσότεροι αισθάνονται για το άγνωστο, τον ενδεχόμενο πόνο, την μόνιμη απουσία των αγαπημένων προσώπων ή μια ημιτελή ως προς τα σχέδια πορεία ζωής (Giddens, 2009). Ως εκ τούτου, ο φόβος για τον θάνατο είναι καθολικός. Σύμφωνα με τον Deeken (2008), το ταμπού ενάντια στο θάνατο είναι αποτέλεσμα της μετατόπισης της κοινωνικής ευαισθητοποίησης. Γενικά, η έννοια του θανάτου εκφράζει μια ευρύτερη αντίληψη μετάβασης από την υλική υπόσταση στην άυλη, από την ύπαρξη στην εκμηδένιση αυτής, από τον «οικείο» κόσμο των ζωντανών στον άγνωστο και απροσδιόριστο κόσμο των νεκρών, καθιστώντας την ιδέα ασυμφιλίωτη, ασύλληπτη και ακατανόητη από τη λογική του ανθρώπινου νου. Η αγωνία και ο τρόμος που προκαλεί η εν λόγω αδυναμία εξήγησης του «σκοτεινού» για τους περισσότερους αλλά αναπόφευκτου αυτού φαινομένου ήταν και είναι ριζωμένες στον άνθρωπο και κατ' επέκταση στις κοινωνίες που αυτοί δομούν από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα. Η εκλογίκευση του θανάτου ενώ είναι δυνατή, αποτελεί σχεδόν ανέφικτη καθώς η ανθρώπινη ψυχοσύνθεση είναι σε μεγαλύτερο βαθμό κυριευμένη από το συναίσθημα. Ο Levinas (1979) επισημαίνει ότι ένας άνθρωπος σκέφτεται τον θάνατο και κατ' επέκταση αντιλαμβάνεται τις ηθικές του ευθύνες μόνο όταν βιώνει και «εξετάζει» τον θάνατο άλλων ανθρώπων. Ο θάνατος μπορεί επίσης να χαρακτηριστεί μια μοναχική και απομονωμένη εμπειρία (Feder, 1976). Οι άνθρωποι είναι κοινωνικά όντα και οι αλληλεπιδράσεις τους με άλλους ανθρώπους είναι ο βασικός παράγοντας ολοκλήρωσης της ύπαρξής τους καθώς δίνουν στη ζωή τους νόημα. Ο θάνατος λοιπόν είναι αποχωρισμός από ότι δίνει μορφή στη ζωή των ανθρώπων (Hinton, 1967). Η απώλεια ενός αγαπημένου προσώπου σε θάνατο είναι συχνά μια από τις πιο συναισθηματικά οδυνηρές εμπειρίες που μπορεί να βιώσει ένας άνθρωπος (Gordon, 2000). Ακόμα και όταν ο θάνατος δεν αφορά κάποιο αγαπημένο κοντινό πρόσωπο, απλά και μόνο η μαρτυρία ενός θανάτου μπορεί να προκαλέσει ένα φυσικό τρόπο και αποστροφή (Malinowski, 1948). Επιπρόσθετα, λόγω της φαινομενικής περατότητάς του, ο θάνατος παρουσιάζει μια από τις πιο τρομερές προκλήσεις ως προς την ιδέα ότι η ανθρώπινη ζωή έχει νόημα και σκοπό. Δεδομένων αυτών των γεγονότων, δεν θα έπρεπε να αποτελεί έκπληξη ότι για τους περισσότερους η απάντηση ως προς το φαινόμενο του θανάτου είναι το συναίσθημα του φόβου.

Για κάποιους πολιτισμούς, από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα, ο θάνατος δεν αποτελεί το τέλος της πορείας των ανθρώπων με την έννοια της απολυτότητας που η λέξη αυτή εκφράζει, αντιθέτως αποτελεί ένα στάδιο μετάβασης από τις γνώριμες συνθήκες αυτής της ζωής σε έναν άλλο πνευματικό άυλο κόσμο, σε έναν κόσμο αιωνιότητας. Αποτελεί ένα φαινόμενο που αναπόφευκτα συμβαίνει σε όλους και δεν αλλάζει ως γεγονός, σε αντίθεση με την στάση των ανθρώπων απέναντι σε αυτό, η οποία μεταβάλλεται στο πέρασμα των χρόνων. Στους δυτικούς πολιτισμούς, υπάρχει συχνά μια αίσθηση μυστηρίου και φόβου όταν ένα άτομο πεθαίνει. Ο νεκρός

μεταφέρεται σε κάποιο νεκροτομείο ή γραφείο κηδειών, παραμένοντας μακριά από την πενθούσα οικογένεια μέχρι να πραγματοποιηθεί η τελετή ενταφιασμού. Ωστόσο, η αντιμετώπιση του θανάτου δεν ήταν πάντα έτσι. Μέχρι και τον 18^ο αιώνα αποτελούσε μια συλλογική κοινωνική διαδικασία: τα νοικοκυριά στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ θα κρατούσαν ολόκληρη τη διαδικασία θανάτου στο σπίτι (αγρυπνία), από τις τελευταίες επισκέψεις που θα δεχόταν ο αποθανόντας έως την προετοιμασία του σώματος του για την διαδικασία της ταφής (Bateman, 2019). Συνεπώς, ο θάνατος καθιστούσε ένα κοινωνικό γεγονός που σχετιζόταν τόσο με τη συμμετοχή της οικογένειας όσο και της τοπικής κοινωνίας με την αντιμετώπιση της ιδέας του θανάτου του εκάστοτε ατόμου.



Εικόνα 4.1: Σχεδόν κοσμική συγκέντρωση γύρω από το νεκρό (χαρακτικό του 18ου αιώνα).

Πηγή: Vovelle, M. (2000). *Ο Θάνατος και η Δύση. Από το 1300 ως τις μέρες μας*. Μετάφραση: Κουρεμένος Κ. Τόμ. 1. 2 τόμ. Αθήνα: Νεφέλη (σ.64).

Αποτελούσε μια επικοινωνιακή δραστηριότητα που ενίσχυε ουσιαστικά την συνοχή των τοπικών κοινοτήτων μέσω της αλληλεπίδρασης που δημιουργούνταν από τις τελετές που αποδίδονταν στο νεκρό και της συλλογικής αντιμετώπισης του θανάτου του. Με το πέρασμα των χρόνων που έφερε και τις ανάλογες σύγχρονες ιατρικές και γενικότερα τεχνολογικές εξελίξεις, οξύνθηκε παράλληλα και ο φόβος για τον θάνατο. Το προσδόκιμο ζωής ολοένα και παρατείνεται με αποτέλεσμα η πραγματικότητα του θανάτου και της θνητότητας να μην γίνεται αντιληπτή. Η βιομηχανία της κηδείας αρχίζει να γεννιέται, να «ανθίζει», ενώ ο θάνατος τείνει να αποκρύπτεται ολοένα και περισσότερο από την κοινή γνώμη παρά να γίνεται αποδεκτός ως ένα οικείο/σύνηθες κομμάτι του ανθρώπινου κύκλου ζωής. Στις σύγχρονες κοινωνίες ο θάνατος τοποθετείται πλέον στα πλαίσια αρμοδιότητας των νοσοκομείων και γραφείων κηδειών και όχι της καθημερινής ζωής. Η Ψυχογιού (2007) επισημαίνει πως ο θάνατος «Πέρα από τα άτομα, αφορά και την κοινότητα στο σύνολο της, καθώς συνιστά 'κρίση', μια

επικίνδυνη ρωγμή στην καθημερινότητα με τη διασάλευση της φυσικής και κοινωνικής ροής της ζωής που προκαλεί». Καθώς όμως με τα χρόνια οι δεσμοί των τοπικών κοινοτήτων αποδυναμώνονται και παράλληλα τείνει να υπερισχύει ο εγωκεντρισμός και ο ατομικισμός, ο θάνατος παύει να είναι ένα συλλογικό πνευματικό γεγονός και αποτελεί ένα γεγονός το οποίο όλο και περισσότερο μετατρέπεται σε κακό οιωνό από το άκουσμα μόνο της λέξης, σε σχεδόν «άγνωστη» έννοια, σε απαγορευμένη λέξη.

5. Ιστορική εξέλιξη του κοιμητηρίου στο χώρο

Η φροντίδα και ο χώρος απόθεσης των νεκρών αποτελεί μια δραστηριότητα με την οποία ασχολήθηκε κάθε πολιτισμός. Ο Metcalf (1991) χαρακτηριστικά αναφέρει πως «Μία παγκόσμια μελέτη των ταφικών εθίμων, θα ήταν σχεδόν ισοδύναμη με μία εγκυκλοπαίδεια των πολιτισμών του κόσμου». Για πολλούς πολιτισμούς το κοιμητήριο αποτέλεσε την οργάνωση ενός χώρου αφιερωμένου στην εναπόθεση των νεκρών. Με το πέρασμα των χρόνων φαίνεται λοιπόν να παρουσιάζει χωρική μεταβλητότητα τόσο ως προς στο εσωτερικό του όσο και ως τοπίο με βασική, αλλά όχι μοναδική, συνιστώσα επίδρασης σε αυτόν, τις εκάστοτε κοινωνικές αποκρίσεις στην ιδέα του θανάτου.

Οι πρώτες οργανωμένες ταφικές πρακτικές τοποθετούνται χρονικά στη διάρκεια της Μέσης Παλαιολιθικής Περιόδου (περίπου 100.000 χρόνια πριν), τις οποίες τεκμηριώνουν ταφικά ευρήματα που έχουν βρεθεί στην Ευρώπη (και συγκεκριμένα στη Γαλλία και Βέλγιο) αλλά και στη Μέση Ανατολή ως ίχνη του παρελθόντος, τα οποία εντοπίζονταν κατά κύριο λόγο μέσα σε σπηλιές που αποτελούσαν παράλληλα και κατοικία των ανθρώπων εκείνων των χρόνων (Smejda et al. 2004).

Η δημιουργία πιο οργανωμένων χώρων ταφής για την εναπόθεση των νεκρών ξεκίνησε αφότου άρχισε η δημιουργία των πρώτων μορφών αστικών συγκεντρώσεων. Ήδη από τον αρχαίο ελληνικό πολιτισμό γίνεται ένας σαφής διαχωρισμός μεταξύ των χώρων των νεκρών και των χώρων των ζωντανών. Σύμφωνα με τον Richard Sennet οι Έλληνες κυριεύονταν από δύο μεγάλους φόβους: τις μολύνσεις που μετέφεραν τα νεκρά σώματα αλλά και την πεποίθηση ότι θα περιπλανηθούν οι νεκροί ανάμεσα τους, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα τα κοιμητήρια να δημιουργούνται εκτός ορίων πόλεων με την κατασκευή τείχους ή σε σημείο που θα προϋπόθετε τον διαχωρισμό από τον χώρο των ζωντανών μέσω φυσικών ορίων (κάποιο ποτάμι ή ρέμα) (Amadei, 2006).

Την ίδια τακτική ως προς την χωροθέτηση των κοιμητηρίων εκτός πόλης ακολούθησαν και οι Ρωμαίοι όπου απαγόρευαν, σύμφωνα με το νόμο των Δώδεκα Τραπεζών, την ταφή των νεκρών εντός του pomerium¹², του συμβολικού ορίου της πόλης, ώστε να μην παραβιαστεί η sanctitas, δηλαδή η ιερότητα και αγνότητα, των κατοικιών των πολιτών με μοναδική εξαίρεση να αποτελούν τα βρέφη και οι τότε σημαντικές προσωπικότητες, όπως ήταν ο Καίσαρας (Aries, 1988). Συγκεκριμένα, στη Ρώμη οι χώροι ταφής

¹² Η λέξη Pomerium προέρχεται από τα λατινικά post-moerium που σημαίνει «πίσω από τον τοίχο». Στις περισσότερες ιταλικές πόλεις με τείχη, αυτοί οι χώροι ήταν κατά μήκος όλων των τειχών της πόλης και είχαν αρχικά αφεθεί ελεύθεροι για να διευκολύνουν τον ελιγμό των αμυνόμενων σε περιόδους επίθεσης. Αργότερα οι χώροι/όρια αυτά απέκτησαν θρησκευτική σημασία, καθώς αφιερώθηκαν στους θεούς ως ένδειξη ευγνωμοσύνης για την προστασία τους, ενώ η κατασκευή και φύτευση εντός αυτών παρέμεινε απαγορευμένη. (<https://www.britannica.com/topic/pomerium>)

βρίσκονταν διάσπαρτοι κατά μήκος των δρόμων που οδηγούσαν προς την πόλη αποτελώντας ουσιαστικά την προέκταση της, μαρτυρώντας έτσι και την απουσία κάποιου σχεδιασμού ως προς την χωροθέτηση τους (Dickey 2010, Amadei 2006). Το ίδιο μοτίβο ακολούθησαν πολλές αποικίες που βρίσκονταν υπό την κυριαρχία της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας, με χαρακτηριστικό παράδειγμα να αποτελεί η Αγγλία, στην οποία έχουν βρεθεί απομεινάρια τριών ρωμαϊκών κοιμητηρίων κατά μήκος δρόμων που οδηγούσαν από και προς το Λονδίνο (Amadei, 2006).

Την μεγάλη αλλαγή ως προς την στάση απέναντι στην ιδέα του θανάτου προκάλεσε σε μεγαλύτερο βαθμό η έλευση της χριστιανικής θρησκείας, γεγονός που επηρέασε έντονα και την τοπογραφία της πόλης. Τα κοιμητήρια αποκτούν σταδιακά μια νέα κοινωνική διάσταση, πιο αποδεκτή από την κοινωνία, καθώς οι χώροι ταφής μετατοπίζονται αρχικά στις εκκλησίες και ύστερα στην περίμετρο τους και αρχίζουν να μετατρέπονται σε χώρους εκδήλωσης λατρείας λειψάνων αγίων, κοινόχρηστων εκδηλώσεων και τελετουργιών, προσελκύοντας πλέον μεγάλο αριθμό πιστών. Οι άλλοτε, συνεπώς, ιδιωτικοί χώροι περισυλλογής όπως τους αντιμετώπιζαν οι Ρωμαίοι, αλλάζουν σχεδόν ριζικά αποκτώντας νέα υπόσταση για τους κατοίκους ως χώροι εκδήλωσης λατρείας (Dickey, 2010). Πιο συγκεκριμένα, με την ταφή των πρώτων μαρτύρων, εκτός πόλης ως είθισται να γίνεται μέχρι και τότε, ξεκίνησε και η σχέση αλληλεξάρτησης των χώρων ταφής με την εκκλησία, μέσω της δημιουργίας βασιλικών και ναών πάνω από τα λείψανα των αγίων, πλησίον των οποίων πολλοί πιστοί επιδίωκαν να ταφούν με την πεποίθηση ότι με αυτό τον τρόπο οι ψυχές τους θα λάβουν πνευματικά οφέλη από την ιερότητα των λειψάνων τους. Τη δύναμη αυτής της πεποίθησης μαρτυρά η εύρεση πέτρινων σαρκοφάγων συσσωρευμένων πλησίον των τειχών του ιερού που προέκυψε από ανασκαφές ρωμαϊκών πόλεων που έχουν βρεθεί στην Ισπανία και την Αφρική.

Κατά το 4^ο αιώνα περίπου η Εκκλησία ξεκινά να κατασκευάζει σε κάθε πόλη κοιμητηριακές βασιλικές και χώρους ενταφιασμού για τα λείψανα των μαρτύρων, τα λεγόμενα μαρτύρια, τα οποία είχαν τη μορφή μικρών ταφικών ή αναμνηστικών ευκτήριων, παρόμοια με εκείνη των ρωμαϊκών μασσωλείων. Ο πρώτος που ξεκίνησε την κατασκευή των μαρτυρίων ήταν ο Μέγας Κωνσταντίνος στην Κωνσταντινούπολη. Κατά την ίδια περίπου περίοδο η Εκκλησία ξεκινά την ίδρυση και των πρώτων χριστιανικών υπαίθριων κοιμητηρίων εκτός των τειχών της πόλης, κατά μήκος των οδών που οδηγούσαν προς την ύπαιθρο και γύρω από τα ήδη υπάρχοντα μαρτύρια ή κοιμητηριακές βασιλικές, ενώ βασικό χαρακτηριστικό τους αποτελούσε η οργάνωση τους ανά συστάδες. Αξίζει να σημειωθεί ότι περιβάλλονταν από περίβολο, ενώ εντός της έκτασης τους δημιουργούνταν εργαστήρια ή ειδικά καταστήματα που παρείχαν τα απαραίτητα αντικείμενα νεκρικής λατρείας (κεριά, μυροδοχεία κοκ).

Η μεταφορά του τόπου ενταφιασμού από το εξωτερικό στο εσωτερικό των πόλεων, ξεκίνησε περίπου στα μέσα του 6^{ου} αιώνα, τα τελευταία δηλαδή χρόνια της βασιλείας του Ιουστινιανού, φαινόμενο που προκλήθηκε τόσο από τον φόβο που προκαλούσαν οι βαρβαρικές επιδρομές όσο και από τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες. Σε πρώτη φάση οι χώροι ταφής ιδρύθηκαν στις παρυφές των πόλεων, δηλαδή σε απόσταση από κατοικημένες περιοχές αλλά πάντα σε άμεση επαφή με παρεκκλήσια, και σταδιακά εισχώρησαν στο εσωτερικό των πόλεων αρχικά σε τοποθεσίες που βρίσκονταν ερείπια, στην πορεία στον περίβολο των εκκλησιών για να καταλήξουν τελικά στο εσωτερικό αυτών (Μαρκή, 2002). Ωστόσο, υπήρχαν και περιπτώσεις όπου η ίδια η πόλη ήρθε να

«αγκαλιάσει» και να ενσωματώσει το κοιμητήριο στο εσωτερικό της, με χαρακτηριστικό παράδειγμα να αποτελεί η Βασιλική του Αγίου Πέτρου. Εφόσον τα λείψανα του αγίου δεν ήταν εφικτό να μετακινηθούν εντός της Ρώμης και ήταν ενταφιασμένα μακριά από αυτήν σε μία τοποθεσία ονόματι Βατικανό, ο τότε πάπας Λέων IV κατά το 847 μ.Χ. προέβη στην επέκταση των τειχών της πόλης ώστε να συμπεριληφθεί η βασιλική εντός αυτής, μετατρέποντας έτσι το άλλοτε περιφερειακό κοιμητήριο σε κεντρικό και μάλιστα ύψιστης σημασίας για την ρωμαϊκή αυτοκρατορία (Dickey, 2010). Στο σημείο αυτό αξίζει να τονισθεί πως τα κοιμητήρια αποτέλεσαν για πολλούς άσυλο, που απαγόρευε δραστηριότητες βίας και παρανομίας, λόγω της ιδιότητας που τους πρόσδιδε η εκκλησία στην οποία στεγάζονταν εντός ή στον περίβολό της ως ιερού χώρου (Dickey, 2010).

Κατά τον 17^ο με 18^ο αιώνα, ένα από τα κυριότερα προβλήματα που άρχισε να εμφανίζεται στα εκκλησιαστικά κοιμητήρια, αποτέλεσε ο παράγοντας του χώρου που ήταν περιορισμένος, καθώς δεν έδινε την δυνατότητα περαιτέρω επέκτασης, ενώ οι πληθυσμοί και κατά συνέπεια οι θάνατοι και ταφές ολοένα και αυξάνονταν, σε αντίθεση με τα ρωμαϊκά κοιμητήρια που βρίσκονταν εκτός των τειχών των πόλεων και μπορούσαν να επεκτείνονται διαρκώς. Για την αντιμετώπιση του εν λόγω προβλήματος, τα εκκλησιαστικά κοιμητήρια άρχισαν να «ανακυκλώνονται», πραγματοποιώντας εκταφές με την μεταφορά των οστών σε άλλους χώρους, ειδικά διαμορφωμένους για την εναπόθεση και φύλαξη τους (Dickey, 2010). Με την παρουσία των κοιμητηρίων εντός των πόλεων για τόσους αιώνες προέκυψε όπως είναι φυσικό εξοικείωση με την ιδέα του θανάτου σε τόσο μεγάλο βαθμό, που δεν αποτελούσαν απλά χώρους ενταφιασμού αλλά και δημόσιους χώρους συνάντησης στους οποίους διεξάγονταν ένα πλήθος ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων όπως χοροί, παιχνίδια αλλά και μικροεπαγγελμάτων όπως μίμοι, ηθοποιοί, ταχυδακτυλουργοί, μουσικοί κ.ά. (Aries, 1988). Στα πλαίσια αυτής της υπερβολικής καθημερινής συνύπαρξης των ζωντανών με τους νεκρούς, παράλληλα με το πρόβλημα της έλλειψης χωρητικότητας για ενταφιασμούς, οι συνθήκες έφτασαν να είναι για αρκετό καιρό δυσμενείς: οστά διάχυτα στο χώρο, πτώματα που δεν είχαν αποσυντεθεί τελείως σε κοινή θέα, έντονες αναθυμιάσεις και γενικότερα ανθυγιεινές συνθήκες. Το πρόβλημα του κορεσμού αλλά και οι κακές συνθήκες υγιεινής έπληξε σε μεγάλο βαθμό πολλές ευρωπαϊκές χώρες, γεγονός που οδήγησε στη δημιουργία σχεδίων για την ίδρυση νέων κοιμητηρίων για τις πόλεις.

Η επιστημονική κοινότητα εκείνης της εποχής άρχισε να εκφράζει σε έντονο βαθμό την αντίρρηση της στην συγκατοίκηση με τους νεκρούς σε τόσο περιορισμένο αστικό χώρο, εστιάζοντας στους κινδύνους που προκαλούσε η ταφή εντός των πόλεων στην υγεία των κατοίκων, που αφορούσε τον κίνδυνο μετάδοσης μολυσματικών ασθενειών από τις τόσες παραμελημένες σωρούς των νεκρών. Παρόμοια τοποθέτηση έχουν και οι δικαστικοί και κληρικοί της εποχής, σημειώνοντας πως τα κοιμητήρια της εκκλησίας ήταν δημιουργία στηριγμένη σε προκαταλήψεις του μεσαίωνα, που ερχόταν σε ρήξη με το εκκλησιαστικό και ρωμαϊκό δίκαιο. Έτσι λοιπόν, μία από τις πρώτες προσπάθειες για εκτοπισμό των κοιμητηρίων από το εσωτερικό των πόλεων αποτέλεσε εκείνη του Pierre Patte το 1769 στο Παρίσι, σύμφωνα με την πρόταση του οποίου γίνεται ζωνοποίηση της πόλης και χώροι κοιμητηρίων, σφαγείων και νοσοκομείων μετατοπίζονται στα προάστια (Γαλάτη, 2012). Χαραριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση του κοιμητηρίου των «Αθώων» (Innocents), όπου κατά τα έτη 1785 και 1787 λόγω

πολεοδομικής αναδιοργάνωσης της πόλης του Παρισιού εκτοπίστηκε από το εσωτερικό της και στη θέση του διαμορφώθηκε μια πλατεία. Τα οστά των νεκρών αν και τοποθετήθηκαν με σεβασμό, στοιβάχθηκαν ωστόσο σε μαζικούς τάφους στα παλιά και εγκαταλελειμμένα λατομεία της πόλης, τα οποία έγιναν κατακόμβες. Η εν λόγω απομάκρυνση των νεκρών, άρχισε να σημάνει παράλληλα και την απώλεια επαφής με τον κόσμο των νεκρών και τη γενικότερη ιδέα του θανάτου (Μαργαρίτης, 1987).

Η χωροθέτηση των κοιμητηρίων στα περίχωρα των πόλεων ξεκίνησε ουσιαστικά μετά το 1776, καθώς η κοινωνία και ο επιστημονικός νους ήταν δέσμοι στον φόβο ότι αποτελούσαν εστία μόλυνσης και εξάπλωσης ασθενειών στις γειτονιές, χωρίς παρόλα αυτά να έχει αποδειχθεί επιστημονικά κάτι τέτοιο, ενώ επίσης αποτελούσαν παράλληλα και εμπόδιο στον εξωραϊσμό της πόλης. Ο 18^{ος} και 19^{ος} αιώνας ήταν περίοδοι που στιγμάτισαν τη χωρική σχέση μεταξύ του κοιμητηρίου και της πόλης. Τα κοιμητήρια αρχίζουν λοιπόν να εκτοπίζονται από το εσωτερικό του αστικού ιστού των πόλεων. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση της Αγγλίας όπου κατά την διάρκεια της Βικτοριανής εποχής ιδρύθηκαν νεκροπόλεις στα προάστια της. Στην Αμερική αντίστοιχα, δημιουργήθηκε το Κίνημα των Αγροτικών Κοιμητηρίων (Rural Cemetery Movement), με χαρακτηριστικό παράδειγμα να αποτελεί η ίδρυση του κοιμητηρίου Mount Auburn το 1831, το οποίο αποτέλεσε το «μοτίβο» για τον σχεδιασμό άλλων κοιμητηρίων για σχεδόν μισό αιώνα, ενώ έγινε τουριστικό αξιοθέατο της Βοστώνης και πλέον αναγνωρίζεται ως εθνικό ιστορικό ορόσημο από το Υπουργείο Πολιτισμού. Άλλα κοιμητήρια που διαμορφώθηκαν στα πλαίσια του κινήματος, εξίσου σπουδαίας πολιτιστικής σημασίας, αποτελούν το Greenwood Cemetery της Νέας Υόρκης (1838), το Lowell Cemetery στη Μασαχουσέτη (1841), το Spring Grove Cemetery στο Σινσινάτι (1845), και το Oakland Cemetery στην Καλιφόρνια (1864) (Sloane 1991, Koonce 2011, Eggener 2010).



Εικόνα 5.1: Το κοιμητήριο Greenwood της Νέας Υόρκης.

Πηγή: <https://www.eventbrite.com/rally/new-york-city/green-wood-cemetery-brooklyn-things-to-see/>



Εικόνα 5.2: Το κοιμητήριο Spring Grove του Σινσινάτι.

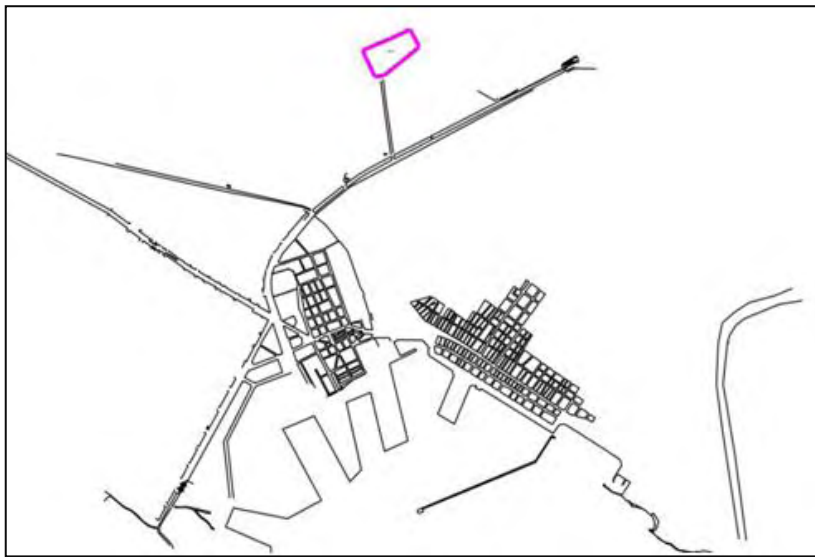
Πηγή: <https://www.atlasobscura.com/places/spring-grove-cemetery>

Κατά τον 18^ο αιώνα τα κοιμητήρια άρχισαν να επηρεάζονται από τη μορφή των αγγλικών τοπιακών κήπων, όταν εύπορες οικογένειες άρχισαν να ενταφιάζουν τους νεκρούς τους εντός των ιδιωτικών τους κήπων. Έτσι, σταδιακά, τα κοιμητήρια μετατρέπονται από «μακάβριους» χώρους ταφής, σε γαλήνια τοπία ανάπαυσης με την μορφή κήπων, ιδέα που αποτέλεσε πηγή έμπνευσης στην μετέπειτα αρχιτεκτονική διαμόρφωση των γαλλικών (και όχι μόνο) αστικών κοιμητηρίων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα να αποτελεί το κοιμητήριο Père-Lachaise το έτος 1804, ως ένα από τα πρώτα, πιο καινοτόμα και αξιοσημείωτα κοιμητήρια-κήποι. Άλλα χαρακτηριστικά παραδείγματα κοιμητηρίων-κήπων αποτελούν εκείνο του Park Street στην Καλκούτα που ιδρύθηκε το 1767, τα ισλαμικά κοιμητήρια στην Κωνσταντινούπολη κ.ο.κ.

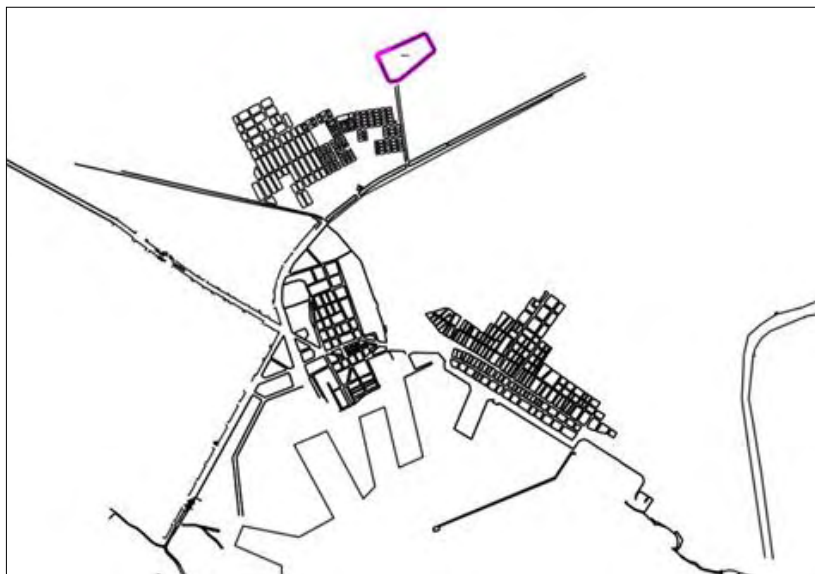
Με την πάροδο του χρόνου, οι πληθυσμοί αυξάνονται ιδιαίτερα στις πόλεις, με αποτέλεσμα τη συνεχή ανάπτυξη και επέκτασή τους. Τα ως τότε εκτοπισμένα από τις πόλεις κοιμητήρια αρχίζουν με τις επεκτάσεις να «αγκαλιάζονται» και πάλι από τον αστικό ιστό, με πολλά από αυτά να μετατρέπονται από περιφερειακά πάρκα-κοιμητήρια σε θύλακες πρασίνου εισχωρώντας και πάλι στο εσωτερικό των πόλεων (Κουμαριανού, 2008). Αυτό αποτέλεσε ένα φαινόμενο διεθνούς κλίμακας. Κάποιες χαρακτηριστικές περιπτώσεις αποτελούν: το κοιμητήριο Père-Lachaise που ενώ αρχικά ιδρύθηκε στην περιαστική φύση, πλέον βρίσκεται εντός του αστικού ιστού του Παρισιού, το άλλοτε χωροθετημένο στα όρια της πόλης κοιμητήριο Assistens (1760) που βρίσκεται πλέον εντός του πυκνού αστικού ιστού της Κοπεγχάγης, στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Θεσσαλονίκη το Κοιμητήριο της Ευαγγελίστριας το οποίο δημιουργήθηκε το 1891 στα όρια της πόλης και ύστερα από επεκτάσεις βρέθηκε εντός αυτής.

Αξίζει να αναφερθεί, ιδιαίτερα για την περίπτωση μελέτης της παρούσας ερευνητικής, πως παρόμοια περίπτωση υπάρχει και στην πόλη του Βόλου με το κοιμητήριο «Ταξιαρχών» που σήμερα βρίσκεται στην περιοχή της Ν. Ιωνίας, δηλαδή εντός του αστικού ιστού της πόλης, ενώ η αρχική του ίδρυση το 1882 έγινε στην τότε λεγόμενη περιοχή Ξηρόκαμπος, που βρισκόταν αρκετά μακριά από το εκάστοτε υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης (Γιασιράνη - Κυρίτση 1996). Έτσι ύστερα από επεκτάσεις που επέβαλαν ο ολοένα αυξανόμενος πληθυσμός αλλά και ανάπτυξη της πόλης του Βόλου, το κοιμητήριο εντάχθηκε στο εσωτερικό της κατά το έτος 1956, γεγονός που ωστόσο, δημιούργησε προβλήματα ως συγκρουσιακή/ασύμβατη χρήση γης.

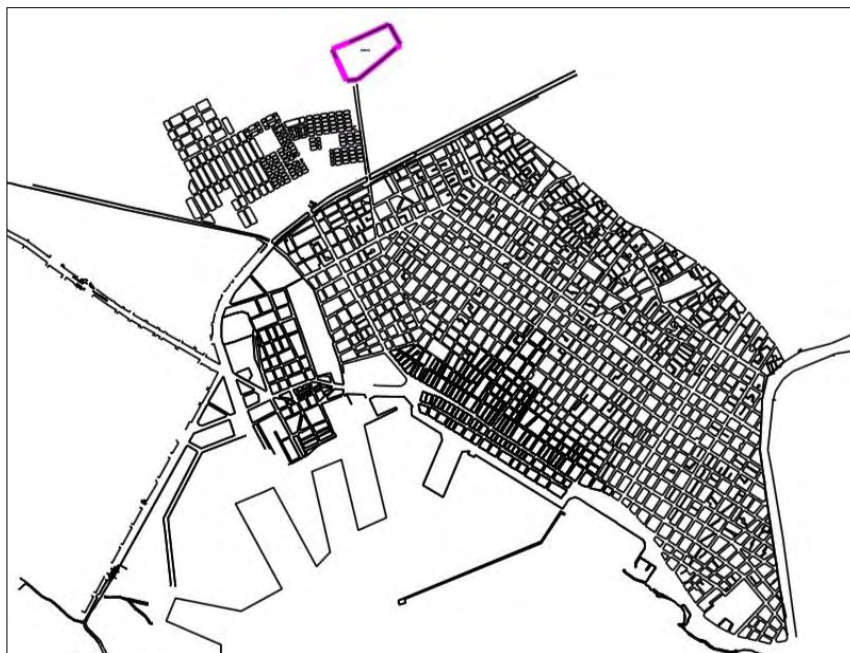
Εικόνα 5.3.α: Το θεσμοθετημένο ρυμοτομικό σχέδιο του Βόλου, το έτος 1882.



Εικόνα 5.3.β: Το θεσμοθετημένο ρυμοτομικό σχέδιο του Βόλου – Ν. Ιωνίας, τα έτη 1923-1929.



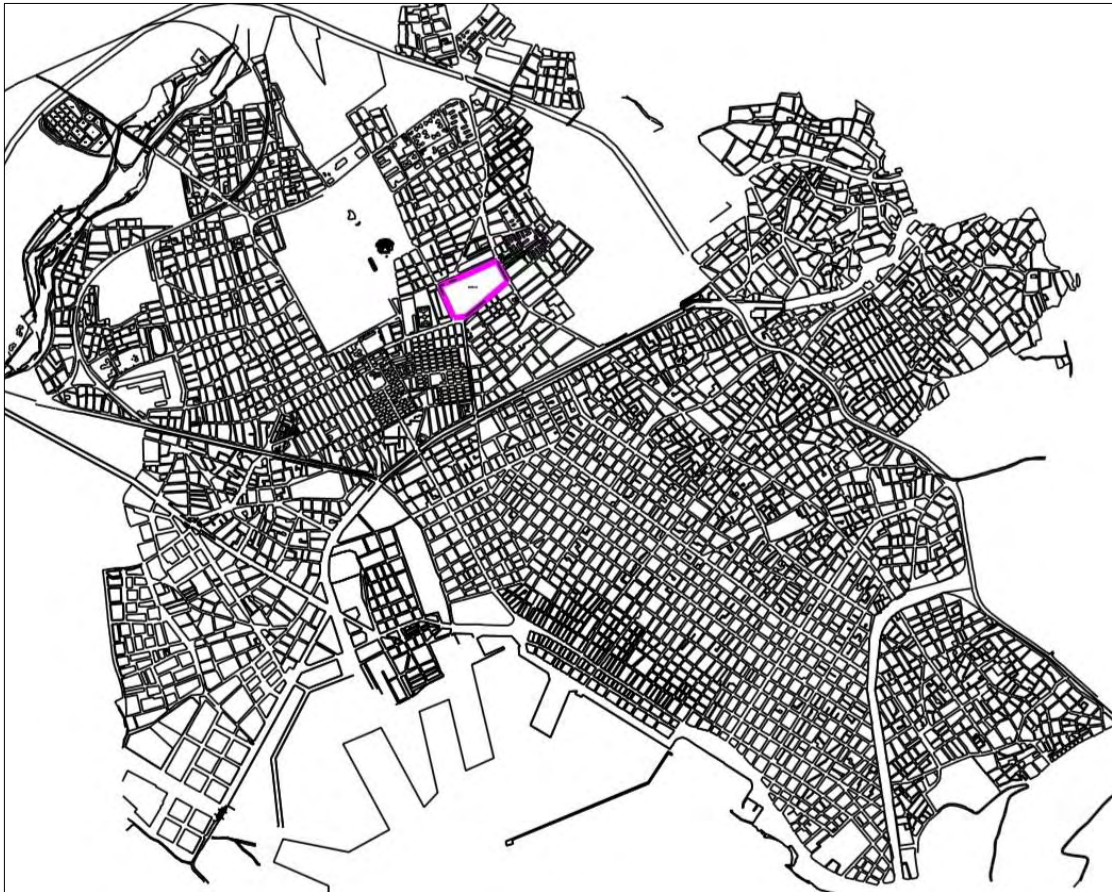
Εικόνα 5.3.γ: Το θεσμοθετημένο ρυμοτομικό σχέδιο του Βόλου – Ν. Ιωνίας, το έτος 1930.



Εικόνα 5.3.δ: Το θεσμοθετημένο ρυμοτομικό σχέδιο του Βόλου – Ν. Ιωνίας, το έτος 1956.



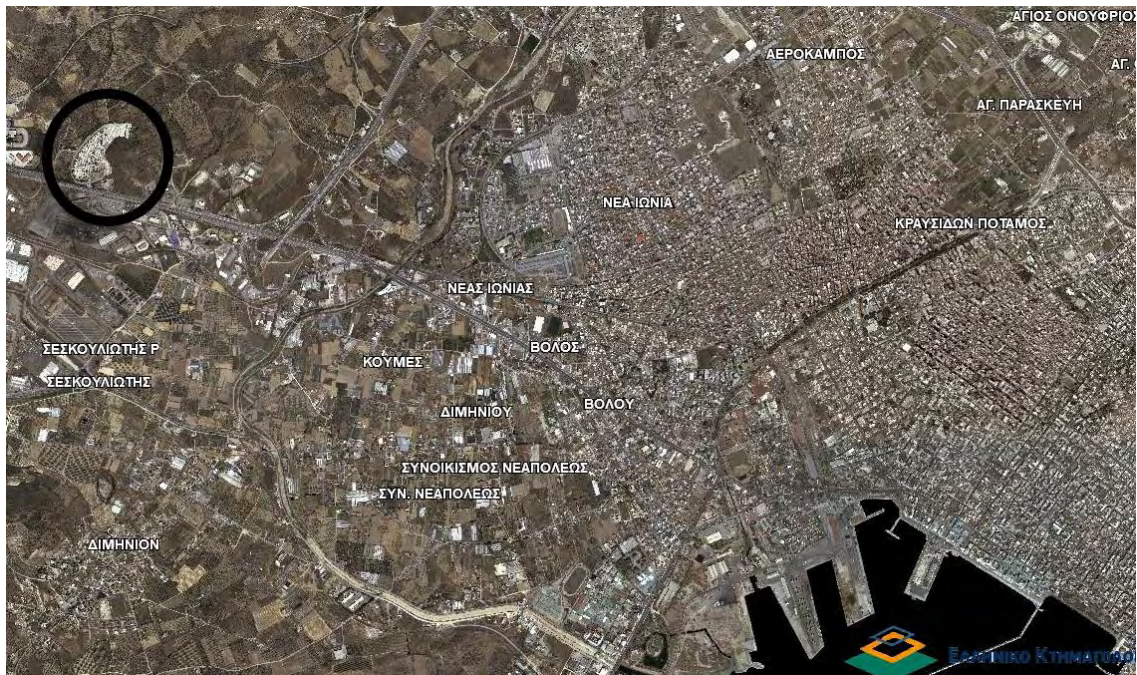
Εικόνα 5.3.ε: Το θεσμοθετημένο ρυμοτομικό σχέδιο του Βόλου – Ν.Ιωνίας, σήμερα.



Εικόνα 5.3. (α, β, γ, δ, ε): Η θέση του κοιμητηρίου «Ταξιαρχών» σε σχέση με τον αστικό ιστό της πόλης του Βόλου, από την ίδρυσή του το 1882, μέχρι σήμερα.

Πηγή: Πολυμενίδης Ι. (2018) *Χαρτογραφία Ζωής και Θανάτου. Η Πόλη των Ζωντανών και η Πόλη των Νεκρών*. Συνέδριο Χαρτογραφικής Επιστημονικής Εταιρείας Ελλάδας, Θεσσαλονίκη.

Από τις αρχές του 21^{ου} αιώνα μέχρι και σήμερα καθίσταται ανενεργό ως προς τον ενταφιασμό αποτελώντας σημαντικό ιστορικό ορόσημο για την πόλη, καθώς περιέχει πλήθος τάφων με γλυπτά και έργα τέχνης αξιόλογων προσωπικοτήτων και οικογενειών της εποχής εκείνης. Οι ενταφιασμοί πλέον πραγματοποιούνται στο νέο σύγχρονο κοιμητήριο «Κούκος», το οποίο ιδρύθηκε σε πιο νεώτερα υποβαθμισμένη πολεοδομικά περιοχή που βρίσκεται σε αρκετά μεγάλη απόσταση από την πόλη.



Εικόνα 5.4: Η σημερινή θέση του νέου κοιμητηρίου «Κούκος» σε σχέση με το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου.

Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

Αποτελεί πλέον σαφές ότι η σχέση των ζωντανών με τους νεκρούς και με τη γενικότερη ιδέα του θανάτου έχει περάσει από διάφορες διακυμάνσεις με βασικό παράγοντα επιρροής να αποτελεί το μέρος χωροθέτησης των κοιμητηρίων, καθώς αυτό αποτελεί δείγμα των εκάστοτε κοινωνικών πεποιθήσεων απέναντι στους νεκρούς. Η χωροθέτηση εκτός πόλης και ο σύγχρονος τρόπος ζωής έχει προκαλέσει την αποκοπή της κοινωνίας από αυτό που ορίζει η ίδια η φύση ως κατάληξη κάθε οργανισμού, που είναι ο θάνατος. Ωστόσο, η σχέση της κοινωνίας και κατά συνέπεια της πόλης με το κοιμητήριο αποτελεί μία σχέση αλληλοσυμπλήρωσης, καθώς χωρίς την ύπαρξη του ενός δεν υφίσταται η ύπαρξη του άλλου, ενώ παράλληλα πρέπει να αναγνωρισθεί πως τα κοιμητήρια και οι χώροι ταφής αποτελούν αδιαμφισβήτητα χώρους πολιτισμού, διατήρησης της μνήμης και υπενθύμισης λησμονημένων γεγονότων κάθε εποχής στο πέρασμα των αιώνων.

6. Αστικά κοιμητήρια - ο ρόλος τους στην πόλη

Λόγω της πολιτικής, κοινωνικής και οικονομικής αναδιάρθρωσης που υφίστανται οι δημόσιοι χώροι στις σύγχρονες πόλεις, έχουν μετατραπεί από «τόπο συνάντησης» (Sennett, 2010) σε πεδίο διαμάχης μεταξύ του κοινού και του ιδιωτικού συμφέροντος. Η τάση των πόλεων να πετύχουν μια βιώσιμη μορφή αστικής ανάπτυξης (Burton et al. 2002), ασκεί μια συνεχώς αυξανόμενη πίεση στους αστικούς χώρους, συμπεριλαμβανομένων δημόσιων χώρων, πράσινων χώρων αλλά φυσικά και αστικών κοιμητηρίων. Συνεπώς, οι δημόσιοι χώροι τείνουν να φιλοξενούν πολλές λειτουργίες

παράλληλα, καλύπτοντας μια ποικιλία χρήσεων γης και συνακόλουθων δραστηριοτήτων.

Ο χώρος και ο ρόλος των κοιμητηρίων εντός των αστικών ιστών μπορούν να αποτελέσουν αντικατοπτρισμό των τρεχουσών κοινωνικών και πολιτιστικών διαδικασιών. Επιπρόσθετα, παρέχουν καθημερινή επαφή με το φαινόμενο θανάτου και συνεπώς με την ιδέα της θνησιμότητας (Alexander et al. 1977), διακυβεύοντας τη θέση τους στην ανθρώπινη κοινωνία.



Εικόνα 6.1: Κοιμητήριο στο NoviSad της Σερβίας, μέσα στον αστικό ιστό της πόλης, σε άμεση επαφή με τις κατοικίες.

Πηγή: Πολυμενίδης Ι., προσωπικό αρχείο.

Τα αστικά κοιμητήρια αποτελούν, επίσης, δεξαμενές ιστορικών στοιχείων. Μερικά λειτουργούν ως χώροι υπενθύμισης ενός σημαντικού παρελθόντος, τα οποία αρκετοί επισκέπτονται για να δείξουν το ενδιαφέρον τους ή σεβασμό τους τόσο σε αγαπημένα πρόσωπα, όσο και σε διάσημες, ηρωικές ή διαβόητες νεκρές προσωπικότητες και να εκδηλώσουν τη δική τους αφοσίωση σε μια ιδέα ή αξία με την οποία η εκάστοτε νεκρή προσωπικότητα συσχετιζόταν. Για τους επιστήμονες τα κοιμητήρια του παρελθόντος παρέχουν πλούσιες πηγές πληροφοριών για την πολιτισμική ζωή της εποχής τους (Francis et al. 2020).

Μια εμπειρική μελέτη σχετικά με τη χρήση του σημερινού αστικού κοιμητηρίου αποκάλυψε ότι ο χώρος του καθίσταται ένα πολυδιάστατο τοπίο, το οποίο ταυτόχρονα χρησιμεύει ως τόπος πρόκλησης έντονων συναισθημάτων για τους πενθούντες, ως εμπορικός τόπος στο κομμάτι που αφορά τη διαχείριση του αλλά και ως χώρος πολιτιστικής κληρονομιάς για την τοπική κοινότητα (Woodthorpe, 2011).

Σε πολλές πόλεις στον κόσμο τα κοιμητήρια δεν αποτελούν πηγή σύγκρουσης. Στον αντίποδα, χρησιμοποιούνται ως πάρκα για χαλάρωση και περισυλλογή και εκτιμώνται για την ατμόσφαιρα ηρεμίας και την πολιτιστική αξία που προσφέρουν (Tudor et al.

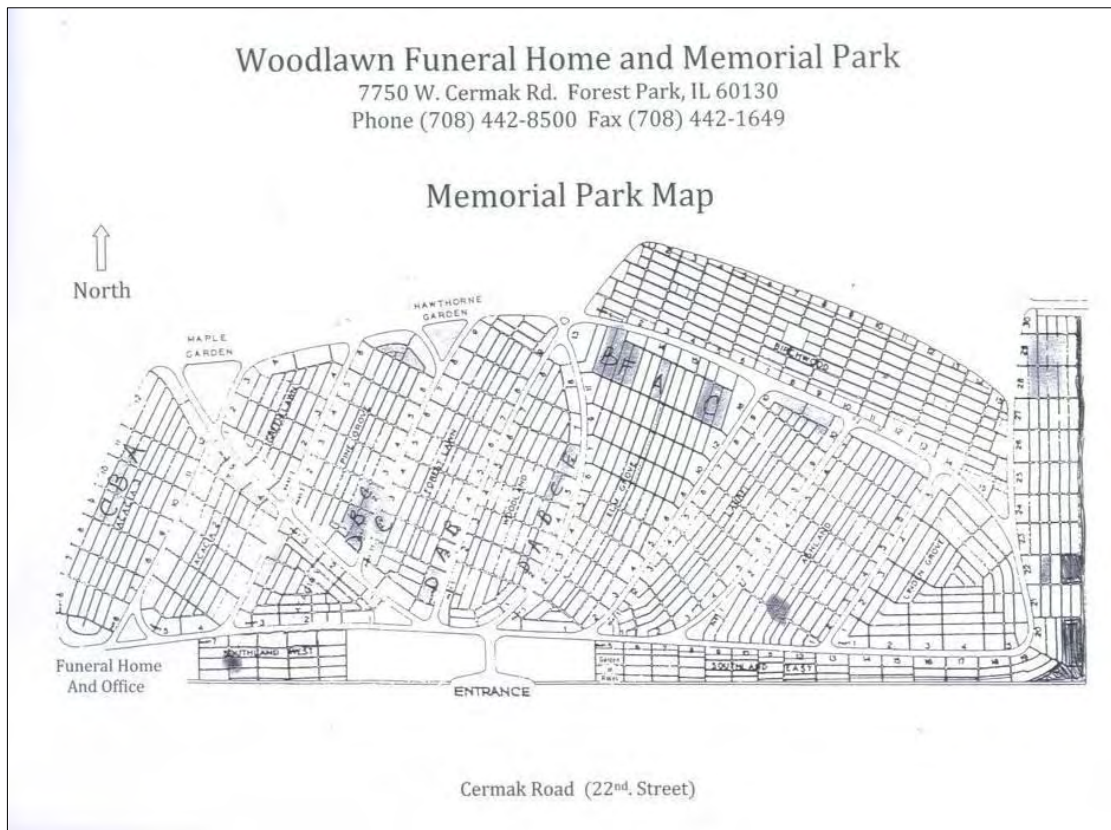
2013). Ωστόσο, για άλλες χώρες, όπως συμβαίνει χαρακτηριστικά και στην Ελλάδα, ισχύει ακριβώς το αντίθετο, θεωρώντας τα κοιμητήρια σχεδόν παρεμβατικά στη «εικόνα» της πόλης, όπως και αιτία οπτικής υποβάθμισης και διατάραξης της ψυχοσύνθεσης της κοινωνίας της. Η δε κακή διαχείριση τους ενισχύει την αντίληψη τους ως αγχωτικά και μακάβρια τοπία, που δεν εναρμονίζονται με το υπόλοιπο αστικό περιβάλλον, ενώ έρχονται σε σύγκρουση με τις χρήσεις της γειτονιάς που βρίσκονται.

Το κοιμητήριο αποτελεί αναμφίβολα επιτακτικό και αναπόσπαστο συστατικό στοιχείο κάθε πόλης/οικισμού, που υπόκειται συνεχώς σε αλλαγές στο πέρασμα των χρόνων, οι οποίες είναι αποτέλεσμα των εκάστοτε κοινωνικών αντιλήψεων και μεταβολών αλλά και προοδευτικών αλλαγών. Αποτελεί μία χρήση που καλύπτει την αστική ανάγκη του ενταφιασμού και γενικότερα της διαχείρισης των νεκρών. Ενώ λοιπόν είναι ζωτικής σημασίας, δεν είναι αποδεκτή κοινωνικά και χωρικά, επηρεάζοντας με την παρουσία του σε αρκετά μεγάλο βαθμό τον τρόπο ανάπτυξης αλλά και σχεδιασμού του υπόλοιπου αστικού τοπίου.

7. Περιαστικά κοιμητήρια - ο ρόλος τους στο περιβάλλον

Μια από τις πιο σημαντικές στρατηγικές χωροθέτησης, που συνέβησαν στα τέλη του 18^{ου} με αρχές του 19^{ου} αιώνα, αποτέλεσε η απομάκρυνση των κοιμητηρίων από το εσωτερικό των πόλεων στην ύπαιθρο και συγκεκριμένα εκτός ορίων αυτών, βάσει ειδικών νομοθετικών πλαισίων. Η εν λόγω απομάκρυνση και χωροθέτηση έχρησε το κοιμητήριο ως χωρικό αλλά και συμβολικό όριο, που μαρτυρά τη σχέση της πόλης με τον εξωαστικό φυσικό χώρο που την περιβάλλει. Όπως ήδη έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, δύο από τους βασικούς κινητήριους παράγοντες εκτοπισμού των κοιμητηρίων σε πρώτη φάση αποτέλεσαν η έλλειψη υγιεινής και η ανεπάρκεια χωρητικότητας. Ωστόσο, η αλλαγή χωροθέτησης τους επέφερε μεταβολές στη σχέση που αφορά τις χωρικές εξαρτήσεις μεταξύ των χώρων ταφής με την πόλη, ενώ παράλληλα άνοιξε ένα νέο κεφάλαιο σχέσης, εκείνο με την περιαστική φύση (Ζαβράκα, 2015). Με την αλλαγή της χωροθέτησης ξεκινά σταδιακά και η αλλαγή στη νοηματοδότηση που αφορά την ιδέα του θανάτου, ως μη αποδεκτή, απόμακρη, τρομακτική και φυσικά ανεπιθύμητη εντός του αστικού χώρου. Με την πάροδο των χρόνων, ωστόσο, η αύξηση των πληθυσμών εκφράζεται μέσα από τη δυναμική της επέκτασης των πόλεων που τείνουν να «αγκαλιάζουν» και να εισάγουν και πάλι στο εσωτερικό τους τα ως τότε εκτός ορίων χωροθετημένα κοιμητήρια, προκαλώντας μεταβολές τόσο στις τοπογραφικές ιδιαιτερότητες τους όσο και στις συνθήκες αστικής ένταξής τους.

Η νομοθεσία συνεχίζει να ορίζει την ίδρυση όλων των νέων κοιμητηρίων εκτός ορίων πόλεων. Άλλωστε η ιδέα του θανάτου ποτέ δεν έγινε αποδεκτή από τη κοινωνία, χωρίς να παύσει να προκαλεί φόβο, με τα κοιμητήρια να είναι χώροι εκπροσώπησης αυτής της ιδέας. Τα νέα, σήμερα, εκτοπισμένα κοιμητήρια στις περισσότερες των περιπτώσεων δομούνται με βάση τα σύγχρονα πρότυπα του αρχιτεκτονικού και αστικού σχεδιασμού.



Εικόνα 7.1: Το διάγραμμα του κοιμητηρίου του Woodlawn στο Forest Park του Ιλινόις.

Πηγή: <https://www.findagrave.com/cemetery/2217490/woodlawn-cemetery>

Μορφολογικά μιμούνται τη σύγχρονη αστική σύνθεση της πόλης, παρουσιάζοντας αστικοποιημένα χαρακτηριστικά, δομώντας έτσι μια μικρογραφία της, που είναι απομονωμένη και σχεδόν «χαμένη» μέσα στην φύση, δίνοντας μία συμβολική παράλληλα έννοια που υπερτονίζει την ολοένα και περισσότερο χαμένη σύνδεση των ζωντανών με τους νεκρούς και την λησμονημένη κληρονομία τους. Όσον αφορά την αισθητική οπτική που προκαλεί στο ευρύτερο φυσικό τοπίο, στις περισσότερες περιπτώσεις και ιδιαίτερα στην Ελλάδα, το σύγχρονο περιαστικό κοιμητήριο δεν παρουσιάζει εναρμόνιση με τον περιβάλλοντα χώρο ούτε παράλληλα αποδίδει κάποια παραπάνω αισθητική αξία σε αυτόν, καθώς αποτελεί έναν ψυχρό διαμορφωμένο χώρο, τυποποιημένο, γεωγραφικά και πνευματικά αποκομμένο από την κοινωνία, τις ανάγκες της οποίας ωστόσο εξυπηρετεί.

8. Θεσμικό πλαίσιο στον διεθνή χώρο και την Ελλάδα

8.1. Διεθνές Θεσμικό Πλαίσιο

Η χρονική αφετηρία στο νομικό διαχωρισμό μεταξύ των χώρων που δραστηριοποιούνται οι ζωντανοί και των χώρων που εναποθέτονται οι νεκροί, ορίζεται μετά το μεσαίωνα, καθώς μέχρι και τότε οι χώροι ταφής ήταν εντός των πόλεων και σε άμεση αλληλεπίδραση με τους χώρους των ζωντανών. Η Κυβέρνηση της Γαλλίας, ωστόσο, ήδη από τη δεκαετία του 1780 είχε επιβάλει νομοθετικές ρυθμίσεις που

καταργούσαν τους χώρους των κοιμητηρίων εντός των πόλεων και επέβαλαν τη μεταφορά των λειψάνων σε κατακόμβες. Ένα από τα πρώτα και βασικά διατάγματα που απαγόρευσε τον ενταφιασμό εντός των περιβόλων των εκκλησιών (καταργώντας το παγιωμένο καθεστώς ενταφιασμού πολλών αιώνων) και συνεπώς μέσα στην πόλη, ήταν το «*Decree of 23 Prairial, Year XI*», η θέσπιση του οποίου έγινε στο Παρίσι κατά το έτος 1804, αποτελώντας ουσιαστικά και την απαρχή της μεταβολής της κοινωνικής αντίληψης σχετικά με το θάνατο (Jack, 2012). Το διάταγμα αυτό θεσπίστηκε λίγο μετά την ίδρυση του κοιμητηρίου Père-Lachaise, το οποίο χωροθετήθηκε εξ αρχής εκτός ορίων πόλης.



Εικόνα 8.1: Το κοιμητήριο Père - Lachaise στο Παρίσι.

Πηγή: <https://en.parisinfo.com/paris-museum-monument/71470/Cimetiere-du-Pere-Lachaise>

Το εν λόγω κοιμητήριο έμελλε να αποτελέσει και τον θεσμικό οδηγό στη δημιουργία μελλοντικών νομοθεσιών που αφορούσαν την ίδρυση κοιμητηρίων σε χώρες όλου του δυτικού κόσμου (Alexander, 2018). Πιο συγκεκριμένα, το διάταγμα επέβαλλε περιορισμούς και κατευθύνσεις που αφορούσαν την έκταση των χώρων των κοιμητηρίων, τις προδιαγραφές των μνημάτων/τάφων και των μεταξύ τους αποστάσεων, όπως και το χρόνο διατήρησης των τάφων¹³, ενώ απαγόρευε ρητά την ταφή εντός κτιρίων και χώρων που δραστηριοποιούνταν οι πολίτες. Παράλληλα, επέβαλλε σε όλες τις πόλεις και κωμοπόλεις την ίδρυση νέων δημόσιων κοιμητηρίων εκτός των ορίων τους και συγκεκριμένα σε απόσταση τουλάχιστον τριανταπέντε (35) μέτρων από αυτές. Ένας άλλος, εξίσου σημαντικός, κανόνας που όριζε ήταν η

¹³ Θεσμοθετείται ίσως για πρώτη φορά η διάσταση του χρόνου, όπου σύμφωνα με το άρθρο 6 του εν λόγω διατάγματος, επιβάλλεται η πραγματοποίηση ανακομιδής μετά το πέρας των πέντε ετών, ώστε να αποφευχθεί ο πιθανός κίνδυνος πρώιμης εκταφής (δηλαδή μη αποστεωμένης).

τοποθέτηση των λειψάνων το ένα δίπλα στο άλλο και όχι πάνω από το άλλο, δίνοντας έτσι έμφαση στην ατομικότητα κάθε νεκρού σώματος και στο ξεχωριστό «χώρο» που το καθένα δικαιούται, κάτι που παραβιαζόταν μέχρι τότε, λόγω του κορεσμού των εκκλησιαστικών κοιμητηρίων. Επιπρόσθετα, έδινε σαφείς κατευθύνσεις ως προς την επιλογή χωροθέτησης του κοιμητηρίου, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα επέκτασης του (ως και πενταπλάσιας της αρχικής έκτασης), για να είναι ικανό να καλύψει τις μελλοντικές ετήσιες ανάγκες.

Κατά την ίδια περίπου περίοδο με την Γαλλία και συγκεκριμένα το έτος 1787 ορίζεται το Βασιλικό Διάταγμα (Real Orden) στην Ισπανία από τον βασιλιά Κάρολο Γ', σύμφωνα με το οποίο διατάχθηκε η μεταφορά όλων των κοιμητηρίων εκτός ορίων πόλης για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας, ενώ παράλληλα επέβαλε την χωροθέτηση των κοιμητηρίων σε ανοιχτούς χώρους που θα βρίσκονταν σε αρκετά μεγάλη απόσταση από τις κατοικημένες περιοχές, αλλά σε επαφή με τις ενορίες. Το Βασιλικό Διάταγμα (Real Orden) αποτέλεσε ίσως το πρώτο «σκαλί» προς την εκκοσμίκευση των κοιμητηρίων, η οποία ενισχύθηκε με το Βασιλικό Διάταγμα (Real Orden) του Ferdinand VII το έτος 1831, που επέτρεπε την ίδρυση κοιμητηρίων έξω από την πόλη, θέτοντας ως βασική προϋπόθεση να περιβάλλονται από τείχος, ενώ απαγόρευε την ύπαρξη εκκλησίας, παρεκκλησιού ή κάποιου άλλου τύπου ναού λατρείας (Tarres et al. 2018).

Κατά την περίοδο του 19ου αιώνα η Αγγλία γνώρισε σημαντικούς θρησκευτικούς, κοινωνικούς και πολιτικούς μετασχηματισμούς όπως η αστικοποίηση, η πληθυσμιακή αύξηση και η εκκοσμίκευση. Η υγεία του πληθυσμού έγινε δημόσιο ζήτημα από μόνο του. Ωστόσο, χρειάστηκε λίγος χρόνος για την κυβέρνηση να εφαρμόσει ορισμένες πολιτικές για τη δημόσια υγεία, μερικές από τις οποίες ήγειραν αντιπαραθέσεις, όπως το θέμα που αφορούσε τη μεταρρύθμιση των ταφών από τη δεκαετία του 1840 έως και τη δεκαετία του 1880. Από το 1830 και μετά, δημοσιεύτηκαν μία πληθώρα κειμένων σχετικά με τη δημόσια υγεία, τα οποία αφορούσαν την κατάσταση των μητροπολιτικών κοιμητηρίων. Στο Λονδίνο, τα κοιμητήρια ήταν πολύ μικρά και κορεσμένα, καθιστώντας το χώρο ανεπαρκή να φιλοξενήσει τον διαρκώς αυξανόμενο πληθυσμό των νεκρών. Η κατάσταση έπρεπε επείγοντως να αλλάξει, καθώς σύμφωνα με ειδικούς της εποχής επικίνδυνες αναθυμιάσεις από τα νεκρά σώματα απειλούσαν ολόκληρο τον πληθυσμό του Λονδίνου. Για τον λόγο αυτό, το 1852 η κυβέρνηση θέσπισε τον πρώτο νόμο Burial Act, που αναμόρφωσε τα μητροπολιτικά κοιμητήρια (Mayjonade, 2016). Ύστερα από αυτόν ακολούθησαν δημοσιεύσεις που ανακοίνωναν την απαγόρευση της χρήσης κρυπτών αλλά και ενταφιασμών εντός του Λονδίνου (Amadei, 2006).

Με την πάροδο του χρόνου θεσπίστηκαν διάφοροι νόμοι παρόμοιοι με εκείνον του Burial Act σε όλη την Ευρώπη, οι οποίοι προκάλεσαν την σταδιακή αποξένωση των πόλεων από τα κοιμητήρια, καθώς έδιναν νέες κατευθύνσεις για την ίδρυση προαστιακών κοιμητηρίων, όπως συνέβη σε πολλές μεγάλες πόλεις (Βερολίνο, Στοκχόλμη, Παρίσι κ.κ.) (Amadei, 2016).

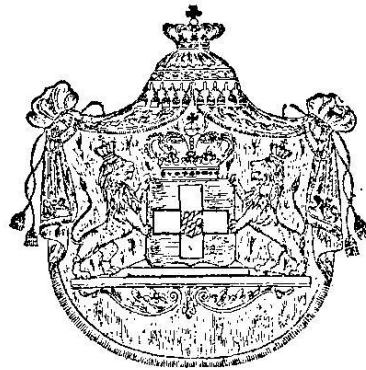
8.2. Ελληνικό Θεσμικό Πλαίσιο

Στον ελλαδικό χώρο οι πρώτες νομικές κατευθύνσεις για την χωροθέτηση των κοιμητηρίων ορίστηκαν από το Βασιλικό Διάταγμα του 1834, *«Περί των νεκροταφείων και του ενταφιασμού των νεκρών»*, λίγο μετά τη σύσταση του ελληνικού κράτους. Σύμφωνα με αυτό απαγορεύονται οι ενταφιασμοί εντός των περιβόλων των ναών και γενικά εντός πόλεων και οικισμών, ορίζοντας η χωροθέτηση τους να γίνεται στο βόρειο ή ανατολικό τμήμα της πόλης και εφόσον είναι εφικτό πάνω σε λόφο για να υπάρχει καλύτερος αερισμός, ενώ επέβαλε τουλάχιστον εκατό (100) μέτρα απόσταση από τα όρια της. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει *«απαγορεύεται ο ενταφιασμός των νεκρών εις τας εκκλησίας και άλλα καταστήματα εις τα οποία εκκλησιάζονται προς λατρείαν του θεού οι οπαδοί οποιασδήποτε θρησκείας, ωσαύτως και η ταφή αυτών εντός των πόλεων, κωμοπόλεων και χωρίων»* (ΦΕΚ 16, 5 Μαΐου 1834). Επίσης, όριζε την κατασκευή κοιμητηρίων ως δημοτική δαπάνη.

Μια άλλη νομοθεσία που πολύ σύντομα έρχεται να συμπληρώσει την προηγούμενη είναι το *«Διάταγμα περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών»* του 1835, όπου χαρακτηριστικά αναφέρει *«...Παραγγέλλομεν δε κατ' εξοχήν να μη ευρίσκονται πλησίον δεξαμενών, φρεάτων ή ρυάκων, τέλματα, απόπατοι ή οχετοί αποπάτων, θνησιμιαίνες και νεκροταφείον,δυνάμενα να μολύνωσιν ή να καταστήσωσιν επιβλαβές το ύδωρ.»* (ΦΕΚ.19/15-5-1835), ορίζοντας τα κοιμητήρια ως δυσάρεστη χρήση γης, που προκαλεί υποβάθμιση του περιβάλλοντος και της δημόσιας υγείας.

Στη συνέχεια, το 1968 θεσμοθετείται ο Αναγκαστικός Νόμος 582/1968 *«Περί δημοτικών και κοινοτικών κοιμητηρίων»* (ΦΕΚ 225/Α/28-9-1968), σύμφωνα με τον οποίο ορίζεται η υποχρεωτική χωροθέτηση των κοιμητηρίων εκτός σχεδίου πόλεως και σε αρκετή απόσταση από τις κατοικημένες περιοχές, ενώ επιβάλλει την ύπαρξη φύτευσης επαρκούς πλάτους που θα περιβάλλει τον χώρο του κοιμητηρίου. Επιπρόσθετα, καθιστά δυνατή τη διαδικασία απαλλοτρίωσης χώρων για την επέκταση υφιστάμενων κοιμητηρίων ή την ίδρυση νέων. Για τα παλαιά κοιμητήρια που καθίστανται πλέον ανενεργά και δεν μπορούν να μεταφερθούν για θρησκευτικούς λόγους, ορίζει τον εξωραϊσμό τους και την μεταβολή τους σε άλση μέσω δενδροφύτευσης. Αξίζει να τονισθεί πως απαγόρευε δε την έγκριση νέου ή την επέκταση υφιστάμενου σχεδίου πόλεως σε αποστάσεις που είναι μικρότερες από αυτές που προβλέπονται από την εν λόγω διάταξη.

Στη συνέχεια, με το Προεδρικό Διάταγμα 1128/1980: *«Περί καθορισμού αποστάσεων δια την ίδρυση κοιμητηρίων»* (ΦΕΚ 284/Α/15-12-1980) προσδιορίζονται με ακρίβεια οι κανόνες που πρέπει να πληρούνται κατά τη δημιουργία νέων κοιμητηρίων, οι οποίοι ορίζουν απόσταση τουλάχιστον διακοσίων πενήντα (250) μέτρων από τα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, απόσταση εκατό (100) μέτρων από τα φρεάτια και πενήντα (50) μέτρων από πηγές πόσιμων υδάτων για να αποφεύγεται η δημιουργία κινδύνου μόλυνσης του υδροφόρου ορίζοντα.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ | **REGIERUNGS-BLATT**
ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ | **DES KOENIGREICHS**
ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ. | **GRIECHENLAND.**

ΑΡΙΘΜ. 16. | 1834. | Ν. 16.
 ΕΝ ΝΑΥΠΑΛΙΩ, 5 Μαΐου. | NAUPLIA, 17 Mai.

ΣΥΝΟΨΙΣ ΤΩΝ ΕΜΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.

Διάταγμα. Περί των νεκροταφείων και του ένταφιασμού των νεκρών.
 — Δημοσιεύσεις. 1) Περί των εις τὴν Νεωπόλιν σχολείων τῆς
 Κ. Βολυμάρου παραδεδωθέντων δημοσίων δαπάναις δώδωνα κεραι-
 σίων. — 2) Περί πληρώσεως τοῦ στρατιῶ. — 3) Περί τῶν λεπτοτα-
 κτῶν τῶν πρώην τακτικῶν σωμάτων. — Διορισμοί. — Πεντακ-
 τικὴ Διοκρούα (εἰς Παράφραση).

ΔΙΑΤΑΓΜΑ

Περί τῶν νεκροταφείων καὶ τοῦ ένταφιασμοῦ τῶν νεκρῶν.

Ο Θ Ω Ν

ΕΛΕΘΘΕΟΥ

ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ,

Κατὰ πρότασιν τῆς ἐπὶ τῶν Ἐσωτερικῶν Γραμματείας
 ἀπεφασίσαιμεν καὶ διατάττομεν τὰ ἑφεξῆς.

Ἄρθ. 1.

Ἀπαγορεύεται ὁ ένταφιασμός τῶν νεκρῶν εἰς τὰς ἐκκλη-
 σίας καὶ ἄλλα καταστήματα, εἰς τὰ ὅποια ἐκκλησιάζονται
 πρὸς λατρείαν τοῦ θεοῦ οἱ ὅποιοι ὅποιασδήποτε θρη-
 σκείας, ὡσαύτως καὶ ἡ ταφή αὐτῶν ἐντὸς τῶν πόλεων,
 χωμπόλεων καὶ χωριῶν.

Ἄρθ. 2.

Εἰς ἕκαστον δήμον θέλει κατασκευασθῆ νεκροταφεῖον διὰ
 δημοτικῆς δαπάνης. Ὄταν δὲ πλείωτερα χωρία ἐνωμένα συνι-
 σῶσι τὸν δήμον, θέλου κατασκευασθῆ κατὰ τὴν χρεῖαν
 ἰδιαιτέρα νεκροταφεῖα εἰς τὰ διάφορα χωρία.

Ἄρθ. 3.

Ἐκαστον νεκροταφεῖον πρέπει νὰ ἀπέχη ἀπὸ τὴν πόλιν,
 χωμόπολιν ἢ χωριῶν, εἰς τὸ ὅποιον ἀνήκει, τοῦλάχιστον ἑκα-
 τὸν μέτρα θέλει δὲ γενῆ πρὸς τὸ μέρος τῆς πόλεως, χω-
 μοπόλεως ἢ χωριῶν, ὅθεν πνέουν σπανιώτερα ἀνεμοί, ὡς
 ἐπὶ τὸ πάλιν δὲ πρὸς τὸ βόρειον ἢ ἀνατολικὸν μέρος, εἰς
 τὸ ὅπου ἀριζόμενον κατ' ὀπωσον ὑψηλῶν, εἰ δυνατόν, μὴ ὑπο-
 κείμενον εἰς πλημμύρας καὶ συναγωγὴν ὑδάτων, καὶ ὅσον

INHALTS - ANZEIGE.

*Verordnungen Die Begrabnisplätze und das Begraben der Todten
 betr. — Bekanntmachungen. Die Aufnahme von 12 Mädchen in
 das Madcheninstitut der Madam Folmerange in Nauplia betr.—Die
 Erganzung des Hoeres betr.—Die Deserteurdes ehemaligen taitischen
 Corps betr. — Dienstes-Nachrichten. Als Beilage das Gesetz-
 buch über das Strafverfahren.*

VERORDNUNG.

Die Begrabnisplätze und das Begraben der Todten betr.

OTTO

VON GOTTES GNADEN

KOENIG VON GRIECHENLAND.

Wir haben auf den Antrag Unseres Ministeriums des Innern
 beschlossen, und verordnen, was folgt:

Art. 1.

Die Beerdigung der Todten in den Kirchen und anderen
 Gebäuden, in welchen die Bekenner irgend eines Glaubens zur
 gemeinsamen Begehung ihres Gottesdienstes sich vereinigen, dann
 das Begraben derselben innerhalb der Städte, Flecken, und
 Dörfer ist untersagt.

Art. 2.

In jeder Gemeinde soll ein eigener Begrabnisplatz auf Kosten
 derselben hergestellt werden.

Sind mehrere Dörfer in einer Gemeinde vereinigt, so findet
 nach Erforderniss die Herstellung eigener Begrabnisplatze bei
 den einzelnen Dörfern statt.

Art. 3.

Jeder Begrabnisplatz soll wenigstens einhundert Meter von
 der Stadt, dem Flecken oder dem Dorfe, zu welcher, oder zu
 welchem er gehört, entfernt seyn.

Derselbe ist auf derjenigen Seite der Stadt, des Fleckens oder
 des Dorfes anzulegen, von woher die wenigsten Winde wehen
 in der Regel gegen Nord oder Ost, auf einer luftigen, und wo
 möglich, etwas erhöhten, Ueberschwemmungen und Wasser

Εικόνα 8.2: Το ΦΕΚ.16/5-5-1834 σε ελληνική και γερμανική γλώσσα.

Με το Νόμο 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες Διατάξεις» (ΦΕΚ Α 124/13-06-1997) δίνεται η δυνατότητα μείωσης των αποστάσεων των ως προς ίδρυση ή ως προς επέκταση κοιμητηρίων, από εκείνες που είχαν αρχικά ορισθεί από το άρθρο 1 του ΠΔ 1128/1980, εφόσον κριθεί από τους αρμόδιους φορείς ότι η εν λόγω μείωση δεν θα προκαλέσει επιπτώσεις στο εκάστοτε οικιστικό περιβάλλον και τη δημόσια υγεία. Παράλληλα ορίζει πως δεν πρέπει να είναι μικρότερες των εκατό πενήντα μέτρων (150) από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου και μικρότερες των εβδομήντα πέντε (75) μέτρων από τις νομίμως υφιστάμενες μεμονωμένες κατοικίες. Τέλος, ρυθμίζει την περίπτωση μετεξέλιξης των κοιμητηρίων της πόλης, απαιτώντας πρόσθετες εγκρίσεις από το ΥΠΕΧΩΔΕ και γνωμοδοτήσεις από τον οικείο ΟΤΑ αντίστοιχα, για την ανάπλαση χώρων/περιοχών που αποτελούν ιστορικό τόπο, παραδοσιακό οικισμό, αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης.

9. Η κοινωνία απέναντι στο κοιμητήριο

Η αίσθηση του τέλους είναι ένα ιδεαλιστικό σχήμα λόγου, που αντιπροσωπεύει μια αίσθηση ολοκλήρωσης. Ο Γάλλος συγγραφέας George Bataille (1990) ήταν εκείνος που τόνισε ότι η σημαντικότερη διαφορά μεταξύ της φύσης και της ανθρώπινης κοινωνίας (ειδικά της σύγχρονης καπιταλιστικής κοινωνίας) είναι το γεγονός ότι η δεύτερη δεν συμπεριέλαβε το στοιχείο της «συσσώρευσης». Η φύση βασίζεται στην ανάπτυξη και την εντροπία, τον πολλαπλασιασμό, αλλά και στη διάλυση και την αποσύνθεση. Εάν δεν υπήρχε ο θάνατος, ο εφιάλης της μόνιμης (και ολοένα και πιο άνισης) συσσώρευσης υλικού δεν θα τελείωνε ποτέ. Για την κοινωνία ο θάνατος ενεργεί ως το τελευταίο εναπομένον εμπόδιο στον ανθρώπινο πόθο και ματαιοδοξία. Όπως χαρακτηριστικά ειπώθηκε από τον καθηγητή Ντάγκλας Ντέιβις, στην εισαγωγή του στο συνέδριο “Το κοινωνικό περιεχόμενο του θανάτου”: «Είμαστε όλοι συμμετέχοντες στη θνησιμότητα, όχι μόνο παρατηρητές».

Τα κοιμητήρια εξυπηρετούν τόσο λειτουργικούς όσο και συναισθηματικούς σκοπούς. Παρέχουν χώρο για τη διάθεση των λειψάνων των νεκρών, ενώ παράλληλα το πιο σημαντικό είναι ότι παρέχουν ένα μέρος όπου οι ζωντανοί δύνανται να επικοινωνήσουν με τους νεκρούς αγαπημένους τους. Επιπρόσθετα, η αισθητική εξέλιξη των χώρων των κοιμητηρίων προκαλεί αλλά παράλληλα και αντικατοπτρίζει τις συνεχώς μεταβαλλόμενες απόψεις των ανθρώπων απέναντι στην ιδέα του θανάτου και τα ταφικά έθιμα. Ο μεταβαλλόμενος, μέσα στο πέρασμα των χρόνων, χώρος των κοιμητηρίων (που αποτελείται από μνημεία, αρχιτεκτονικά κτίρια, δέντρα, θάμνους και λουλούδια) έχει λειτουργήσει ως σύμβολο του θανάτου, το οποίο επηρεάζει και καθοδηγεί τις εμπειρίες και συναισθηματική απόκριση των ανθρώπων, καθώς οι σκέψεις και η ενέργειες τους αποτελούν απάντηση στην ιδέα του θανάτου και του πένθους. Αξίζει να σημειωθεί πως η έκφραση του ατομικού πένθους, που εφαρμόζεται σε ένα συγκεκριμένο τάφο, επηρεάζει αλλά και επηρεάζεται από την ευρύτερη εικόνα του τοπίου του κοιμητηρίου. Για παράδειγμα, οι Βικτοριανοί χώροι ταφής ήταν φημισμένοι για τις πλούσιες φυτεύσεις και τα περίτεχνα μνημεία τους, δομώντας έναν χώρο «γιορτής» του θανάτου.



Εικόνα 9.1: Το κοιμητήριο Highgate στο Λονδίνο.

Πηγή: <https://gr.depositphotos.com/280854722/stock-photo-london-england-may-6-2019.html>

Στα μεταπολεμικά χρόνια, τα φροντισμένα και ομοιόμορφα γκαζόν (όπως συμβαίνει στην περίπτωση του Λονδίνου) με τους στοιχισμένους τάφους αντιστοιχούσαν σε μια πιο ορθολογική, ελεγχόμενη διαχείριση του θανάτου. Σήμερα, η τάση για «πράσινες» ταφές («green» burials) σε δασικές εκτάσεις τιμούν τις έννοιες της ζωής και του θανάτου ως κομμάτι της φύσης (Francis et al. 2020).

Τα κοιμητήρια αποτελούν χώρους ενταφιασμού και μνημείων, καθώς αντικατοπτρίζουν τον τρόπο με τον οποίο η εκάστοτε κοινωνία αντιμετωπίζει την απώλεια, το πένθος και την ανάμνηση (Maddrell, 2016). Χαρακτηριστικά μάλιστα ο Arffman (2000) σημειώνει πως ο χώρος των κοιμητηρίων αποτελείται από τέσσερις λειτουργίες: της υγειονομικής λειτουργίας, του τόπου εκδήλωσης της θλίψης και πένθους, της επαφής και σύνδεσης με την έννοια της αιωνιότητας και της εκδήλωσης της κοινωνικής κατάστασης. Προσφέρουν μια μορφή αθανασίας για εκείνους που έχουν αποβιώσει, καθώς επίσης προσφέρουν μια μορφή σύνδεσης μεταξύ εκείνων που έχουν φύγει και εκείνων που παραμένουν. Θα έλεγε κανείς ότι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της κοινωνικής μετάβασης.

Η αντιληπτική, ωστόσο, απόκριση της κοινωνίας απέναντι στο κοιμητήριο επηρεασμένη από τα σύγχρονα δεδομένα είναι έντονα αρνητική, καθώς δεν παύει να αποτελεί ένα χώρο που εκφράζει και εκπροσωπεί εξ ολοκλήρου και κατά βάση την έννοια του θανάτου, μια έννοια που, όπως έχει αναφερθεί, αποτελεί ταμπού, δυσοίωνα, τρομακτική, θλιβερή, απαγορευμένη, ακατανόητη. Ιδιαίτερα η κακή διαχείριση των κοιμητηρίων, όπως και ο τρόπος δομής και μορφής τους, φαινόμενο που συμβαίνει

στην Ελλάδα, ενισχύει την αρνητική εικόνα και υπόσταση των χώρων ως έντονα ανεπιθύμητων στις αστικές γειτονιές και επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την αστική ανάπτυξη. Κανένα μέλος της κοινωνίας δεν επιθυμεί να δραστηριοποιείται στην καθημερινότητα του πόσο μάλλον να διαμένει (παράμετρος που αποτελεί και βασικό συστατικό στοιχείο διερεύνησης της παρούσας διπλωματικής) πλησίον ενός κοιμητηρίου τόσο λόγω της μακάβριας ιδέας που παράγουν όσο και λόγω της μορφής που έχουν. Όλη αυτή η στάση της κοινωνίας, όπως στηρίζεται και από τις μελέτες, αποτελεί χαρακτηριστική έκφραση του φαινομένου NIMBY (Not in my backyard) (βλ. υποκεφάλαιο 1.6.2.), η δημιουργία του οποίου προκύπτει από την έντονη αντίρρηση και απέχθεια των κατοίκων, ιδιαίτερα στην περίπτωση που η κατοικία τους βρίσκεται σε μέρος που γειτνιάζει άμεσα με το χώρο κοιμητηρίου, με αποτέλεσμα μια τόσο απαραίτητη και πολιτιστικής σημασίας χρήση να είναι κοινωνικά και κατά συνέπεια χωρικά ανεπιθύμητη.

ΜΕΡΟΣ Γ΄: ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ

10. Κοιμητήριο και χρήσεις γης: το κοιμητήριο ως συγκρουσιακή χρήση γης

Τα τελευταία χρόνια οι πόλεις χαρακτηρίζονται από έντονη και ταχεία μεταβλητότητα, γεγονός που ευνοεί την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη των αστικών περιοχών, την ύπαρξη αναποτελεσματικού στρατηγικού σχεδιασμού, την αποσπασματική μίξη χρήσεων γης και κατά συνέπεια τη δημιουργία νέων αλληλεπιδράσεων, κάποιες φορές συγκρούσεων, μεταξύ των χρήσεων γης. Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση επέκτασης των πόλεων, με την ένταξη των περιαστικών περιοχών εντός αυτών, αυξάνοντας σημαντικά τον κίνδυνο δημιουργίας συγκρούσεων μεταξύ των χρήσεων γης (Henderson, 2005). Στις περισσότερες των περιπτώσεων οι χωρικές συγκρούσεις αποτελούν αποτέλεσμα της ασυμβατότητας που υπάρχει μεταξύ των χρήσεων γης, τόσο μεταξύ τους όσο και με τις προσδοκίες της κοινωνίας.

Για πολλές αποφάσεις που αφορούν τις χρήσεις γης, δημιουργούνται αναπόφευκτες εντάσεις που θέτουν τον τοπικό σχεδιασμό ενάντια στον περιφερειακό στρατηγικό σχεδιασμό (Tropman et al. 2001). Επιπρόσθετα, υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ των συμφερόντων ή των επιθυμιών της τοπικής κοινότητας, όσον αφορά την άμεση ευκολία και τη χρήση γης, σε σχέση με τις μακροπρόθεσμες ανάγκες της κοινωνίας. Για παράδειγμα, υπάρχουν πολλές περιπτώσεις εκδήλωσης εναντίωσης από τις κοινότητες σε αλλαγές που αφορούν τη χρήση γης εντός ή κοντά σε υπάρχουσες κατοικημένες περιοχές. Τέτοιου είδους εντάσεις πλαισιώνουν το φαινόμενο που αφορά την εγκατάσταση ανεπιθύμητων χρήσεων γης και έργων (Locally Unwanted Land Uses - LULUs), με μία από αυτές να αποτελεί και την ειδική χρήση του κοιμητηρίου (Lesbirel, 2011). Αυτό που καθιστά τον σχεδιασμό των κοιμητηρίων φαινόμενο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, είναι ότι η κοινωνία αναμένει να έχει ένα μέρος για να ενταφιάζει τους νεκρούς της, χωρίς να είναι μέρος της καθημερινότητας της. Το ερώτημα είναι το πού.

Το κοιμητήριο, από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα, προηγείται χρονικά της αστικοποίησης και της επέκτασης των αστικών περιοχών. Όπως αναφέρθηκε, για λόγους δημόσιας υγιεινής και στα πλαίσια εξωραϊσμού των πόλεων, τα κοιμητήρια εκτοπίστηκαν από τα αστικά κέντρα στην περιφέρεια. Η εξέλιξη όμως των πόλεων και η εκρηκτική επέκτασή τους, κατά τον 19^ο και 20^ο αιώνα, έφερε τον επανεγκλεισμό τους στον αστικό ιστό, χωρίς όμως τον απαραίτητο πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Αυτό είχε ως συνέπεια την δημιουργία χρήσεων γης, συγκρουσιακών πολλές φορές με τη χρήση του κοιμητηρίου.

Είναι σαφές ότι τα κοιμητήρια αποτελούν μια αμφιλεγόμενη χρήση γης, που σπανίως λαμβάνεται υπόψη στον σχεδιασμό ως υποδομή κεντρικής σημασίας. Επιπρόσθετα, εντάσσονται στην κατηγορία των χρήσεων που χωροθετούνται ή μεταφέρονται κατά κανόνα εκτός πόλης, λόγω των περίπλοκων οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών ή υγειονομικών προβλημάτων που προκαλούν (Verhoef et al. 2002).

Η παρούσα διπλωματική μελέτη εστιάζει στην αντικρουόμενη σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ της χρήσης του κοιμητηρίου και των όμορων περιοχών κατοικίας. Όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, το κοιμητήριο αποτελεί ένα χώρο όπου επικρατεί η ιδέα του θανάτου. Ο τρόπος με τον οποίο είναι διαμορφωμένα τα κοιμητήρια στην Ελλάδα, όπως και ο τρόπος διαχείρισής τους, δεν ευνοεί την συνύπαρξή τους με τις υπόλοιπες

χρήσεις γης και ιδιαίτερα με αυτής της κατοικίας. Η αντίληψη της αισθητικής επίδρασης φαίνεται, λοιπόν, να είναι ένα από τα βασικά ζητήματα. Για το μεγαλύτερο ποσοστό των ανθρώπων η κατοίκηση τους σε τοποθεσία στην οποία υπάρχει στο οπτικό τους πεδίο ένα κοιμητήριο, ιδιαίτερα με την μορφή που αυτό έχει αλλά και τον τρόπο με τον οποίο γίνεται η διαχείρισή του, οδηγεί στην αρνητική αντίληψη του χώρου. Πρόκειται λοιπόν για μία ξεκάθαρη περίπτωση φαινομένου NIMBY, που εκφράζει την έντονη αρνητική απόκριση της πλειοψηφίας των κατοίκων στην εν λόγω χρήση γης, που αποτελεί τοπικά ανεπιθύμητη (LULU), για λόγους όπως η αισθητική υποβάθμιση, η γενικότερη υποβάθμιση του αστικού χώρου λόγω κακής ή ανεπαρκούς διαχείρισης, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, τα συναισθήματα που προκαλεί το είδος της χρήσης του χώρου (που συνδέεται με την αντίληψη που έχει η κοινωνία απέναντι στην ιδέα του θανάτου και πώς αυτή αναπαράγεται μέσα από την χρήση και μορφή του κοιμητηρίου), καθώς επίσης και οι ανησυχίες που αφορούν την ενδεχόμενη μείωση των αξιών γης.

Ο τρόπος διαμόρφωσης των χώρων των κοιμητηρίων καθορίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό τις σχέσεις αλληλεπίδρασης τόσο με την κοινωνία όσο και με τον ευρύτερο αστικό χώρο. Σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες τα κοιμητήρια διαμορφώνονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να χρησιμοποιούνται σε καθημερινή βάση από την τοπική κοινωνία ως αστικά πάρκα αναψυχής, διαλογισμού και παραγωγής πολιτιστικής κληρονομιάς, προσφέροντας μία μικρή διέξοδο από την ένταση της πόλης, μέσω της αρμονικής και λειτουργικής ενσωμάτωσής τους σε αυτήν. Έτσι εξυπηρετεί περισσότερες από μία χρήσεις παράλληλα, οι οποίες ενώ θεωρούνται ασύμβατες (χώρος ενταφιασμών και τοπίο αναψυχής), μέσω της σωστής διαχείρισης των χώρων τελικά εναρμονίζονται και αλληλοσυμπληρώνονται. Στον αντίποδα, η Ελλάδα, όπως και πολλές άλλες χώρες, δίνει μια πιο «μονοδιάστατη», λιγότερο δημιουργική, μορφή στα κοιμητήρια της, που μιμείται τους αστικούς ιστούς των πόλεων. Ο χώρος των κοιμητηρίων, συνεπώς, αποτελεί μια μικρογραφία της ρυμοτομίας της πόλης, ενισχύοντας την αρνητικότητα του χώρου. Η διαμόρφωση που συνήθως έχουν τα καθιστά απρόσιτους χώρους, συγκεκριμένης χρήσης, χάνοντας παράλληλα τον σεβασμό που θα έπρεπε να παράγουν ως χώροι μνήμης, κληρονομιάς και πνευματικότητας. Η δε διαχείρισή τους σε πολλές των περιπτώσεων είναι ανεπαρκής ως προς τα θέματα υγιεινής και γενικότερης επιμέλειας του χώρου, όπως ακόμη και από άποψη φύλαξης του, καθώς αποτελούν και χώρους συγκέντρωσης παραβατικών συμπεριφορών. Είναι, επομένως, φυσικό ακόλουθο μία τοπική κοινωνία να απορρίπτει την ιδέα κατοίκησης πλησίον ενός κοιμητηρίου, η μορφή και διαχείρισή του οποίου δεν παράγουν τίποτα παραπάνω από δυσάρεστα και αρνητικά συναισθήματα.

Η ασυμβατότητα της χρήσης του κοιμητηρίου με εκείνη της κατοικίας, φαίνεται και στην περίπτωση του κοιμητηρίου «Ταξιαρχών» στην περιοχή της Νέας Ιωνίας στον Βόλο. Από περιφερειακή χρήση σε υποβαθμισμένη τότε περιοχή (ίδρυση του οποίου έγινε το 1882), έγινε τμήμα του αστικού ιστού, με την μετέπειτα επέκταση της πόλης για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών που προέκυψαν από την ραγδαία πληθυσμιακή αύξηση (κυρίως από προσφυγικές μετακινήσεις κατά το 1928), δημιουργώντας προβλήματα ως ασύμβατη χρήση γης. Βρέθηκε στο επίκεντρο ενός νέου συνοικισμού, της Ν. Ιωνίας, που τότε αποτέλεσε τον πυρήνα της αστικής διάχυσης στο βορειοδυτικό κομμάτι της πόλης κατά τη μεταπολεμική περίοδο (Σκούρα, 2018).

Η πολιτιστική σημασία του εν λόγω κοιμητηρίου είναι μεγάλη, καθώς φιλοξενεί ένα πλήθος σημαντικών μνημειακών τάφων πολλών οικογενειών και προσωπικοτήτων της πόλης, όπως και μνημεία διαφορετικών θρησκευτικών πεποιθήσεων και κουλτούρας (εντός του κοιμητηρίου βρίσκονται ένα εβραϊκό και ένα βρετανικό κοιμητήριο). Αξίζει, επίσης, να τονισθεί ότι η τοπογραφική μορφολογία του αποτελεί μικρογραφία της ρυμοτομίας του Βόλου, ακολουθώντας το μοτίβο του ιπποδάμειου συστήματος. Ενώ αποτελεί λοιπόν έναν εμβληματικό χώρο συλλογικής μνήμης και ιστορίας της πόλης, η χρήση του έχει πλέον νομικά σταματήσει από το 2002 και ο τρόπος διαχείρισης του το καθιστά σήμερα όχι μόνο μακάβριο τοπίο, αλλά κυριολεκτικά «νεκρό» και «άψυχο», καθώς είναι αρκετά παραμελημένο. Ως εκ τούτου, δεν παύει να αποτελεί έντονα αποτρεπτικό παράγοντα όσον αφορά την επιλογή κατοικίας πλησίον αυτού από τους κατοίκους. Οι χρήσεις οι οποίες αναπτύσσονται στην περιοχή που περιβάλλει το κοιμητήριο, αφορούν κατά κύριο λόγο εμπορικές χρήσεις και χρήσεις καταστημάτων. Αν και κομμάτι της πόλης και μάλιστα ιστορικό, αποτελεί παράλληλα ξένο «σώμα» από τον υπόλοιπο αστικό ιστό και συγκρουσιακή χρήση ιδιαίτερα με τις χρήσεις της κατοικίας.

11. Κοιμητήριο και αξίες γης

Ο τρόπος με τον οποίο αναπτύσσεται ο αστικός χώρος συνδέεται άρρηκτα με τις τιμές γης που υπάρχουν στην αγορά των ακινήτων. Η ροή της αστικής συνεπώς ανάπτυξης βρίσκεται σε μία σχέση αλληλεπίδρασης με τις τιμές γης, γεγονός που σε πολλές περιπτώσεις οδηγεί και σε άνιση ανάπτυξη των διαφόρων τμημάτων του χώρου. Για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής και την εξαγωγή ορισμένων συμπερασμάτων, οι κατηγορίες αξιών γης που θα μελετηθούν περαιτέρω είναι εκείνες της εμπορικής/αγοραίας και της αντικειμενικής αξίας. Θα γίνει μια προσπάθεια σε θεωρητική βάση για το πώς αποτιμώνται οι χώροι των κοιμητηρίων από την κοινωνία και στη συνέχεια, βάσει επιστημονικών τεκμηριώσεων θα γίνουν υποθέσεις σχετικά με το βαθμό στον οποίο τα κοιμητήρια επηρεάζουν αρνητικά ή θετικά τις αξίες ακινήτων που προορίζονται για κατοικία.

11.1. Αρνητικές εμπειρίες

Μελέτες που αφορούν τις τιμές των αξιών γης τεκμηριώνουν πως υπάρχει μία πληθώρα παραγόντων που συμβάλλουν στη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου. Ένας από τους βασικότερους είναι η τοποθεσία που αυτό βρίσκεται, όπως και το είδος της χρήσης του, η οποία χρήση βάσει της λειτουργικότητας της και της δυνατότητας της να μετασχηματιστεί, αυξομειώνει ανάλογα και την οικονομική αξία του. Ως εκ τούτου, η κατανομή των αξιών είναι άμεσα συσχετισμένη με τον τρόπο που κατανέμονται στο χώρο οι χρήσεις γης σε μία περιοχή, διαμορφώνοντας με αυτές μία σχέση έντονης αλληλεπίδρασης, καθώς και με την ποιότητα του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος αυτής. Τα χαρακτηριστικά μιας περιοχής που καθορίζουν την αγορά των ακινήτων, λοιπόν, αποτελούν ένα συνονθύλευμα των κοινωνικών προτιμήσεων και αντιλήψεων, των πολεοδομικών της στοιχείων, των χαρακτηριστικών της θέσης που βρίσκεται και των υποδομών και υπηρεσιών που έχει.

Ο χώρος του κοιμητηρίου αποτελεί μια ειδική χρήσης γης, που ενώ αρχικά προορίζεται για χωροθέτηση εκτός πόλης, εισχωρεί στο εσωτερικό της λόγω της συνεχούς αστικής ανάπτυξης. Το φαινόμενο αυτό έχει συμβεί στις περισσότερες χώρες, όπως και στην Ελλάδα. Ωστόσο, με την εξέλιξη και την αναδιαμόρφωση της χωρικής δομής, πολλές φορές προκύπτει το πρόβλημα των συγκρουσιακών χρήσεων, όπως συμβαίνει και με την περίπτωση του κοιμητηρίου. Το πρόβλημα της εν λόγω χρήσης είναι πολυδιάστατο, καθώς προκύπτει τόσο από τον τρόπο που εισχωρεί στον αστικό ιστό (καθώς δεν προβλέπεται η αρχική χωροθέτηση της εντός) όσο και από την μορφή και τρόπο διαχείρισης που υφίσταται σαν χώρος, γεγονός που ευνοεί σε μεγάλο βαθμό την κοινωνική εναντίωση. Στην Ελλάδα ο πολεοδομικός σχεδιασμός, σε αντίθεση με άλλες χώρες, άργησε να δηλώσει την παρουσία του, με αποτέλεσμα η αδυναμία αυτή να γίνεται έντονα φανερή από την απουσία αρμονικής οργάνωσης του αστικού και μη αστικού χώρου.

Έχοντας υπογραμμίσει, λοιπόν, την σχέση αλληλεξάρτησης μεταξύ της χρήσης γης και των αξιών γης και όπως χαρακτηριστικά τεκμηριώνει και η Ζαβράκα (2015), η αγοραία/εμπορική αξία των ακινήτων επηρεάζεται σε μεγάλο ποσοστό αρνητικά από παραμέτρους που παράγει η χρήση του κοιμητηρίου, οι οποίες αφορούν τις αρνητικές κοινωνικές αντιλήψεις απέναντι σε αυτό, την ασφάλεια της περιοχής που σε κάποιες περιπτώσεις μειώνεται λόγω παράνομων δραστηριοτήτων που πολλές φορές προσελκύει, τις συνθήκες χαμηλής υγιεινής λόγω ανεπαρκούς διαχείρισης ή παραμέλησης, της γενικότερης αισθητικής υποβάθμισης που παράγει ο χώρος ως προς τη δομή του που ευνοεί και τις κοινωνικές προκαταλήψεις, την όχληση που ενδεχομένως προκαλεί τόσο από τις τελετές όσο και από την προσέλκυση εμπορικών χρήσεων που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση του χώρου. Υπάρχουν πολλές μελέτες, αναφορικά με τη διαχείριση των κοιμητηρίων, που εστιάζουν στα περιβαλλοντικά προβλήματα και προβλήματα υγιεινής που προκαλούν (Santarsiero et al. 2000). Εστιάζοντας στα δεδομένα της ελληνικής κοινωνίας, η ύπαρξη ενός κοιμητηρίου σε μία γειτονιά επιδρά αρνητικά, στο κομμάτι που αφορά τουλάχιστον την χρήση των ακινήτων ως κατοικία, καθώς η επιλογή της αποτελεί αποτέλεσμα καθαρά ατομικής προτίμησης που επηρεάζεται από την κοινωνική αντίληψη. Για την πλειοψηφία αποτελούν δυσοίωνα τοπία που αποπνέουν αρνητισμό και δημιουργούν συγκρούσεις στα πλαίσια της γειτονιάς, τόσο λόγω της κακής ή ανεπαρκούς διαχείρισης, όσο και λόγω των ειδικών διαδικασιών ενταφιασμού και εθίμων που λαμβάνουν χώρα μέσα σε αυτό.

Η αρνητική επίδραση του κοιμητηρίου στις εμπορικές/αγοραίες αξίες αποτελεί μία υπόθεση της παρούσας μελέτης που βασίζεται σε βιβλιογραφικές αναφορές και θεωρίες, καθώς οι εν λόγω εμπορικές αξίες των ακινήτων είναι γνωστές μόνο στα μέλη που εμπλέκονται στη συναλλαγή, οπότε η εύρεση και συλλογή επαρκών δεδομένων που αφορούν τις τιμές τους είναι πολύ δύσκολη. Στον αντίποδα, η αντικειμενική αξία αποτελεί μία τιμή που είναι γνωστή από πίνακες που εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και ορίζεται ως η κατώτατη τιμή που μπορεί να έχει το ακίνητο στη διαδικασία μιας συναλλαγής. Όπως έχει αναλυθεί εκτενώς σε παραπάνω κεφάλαιο, οι τιμές αυτές προσδιορίζονται μέσω ενός συστήματος ζωνοποίησης κάθε δήμου, αποτελώντας την βάση για τον καθορισμό της τελικής αντικειμενικής αξίας, ενώ παράλληλα εξαρτώνται και από άλλες παραμέτρους που σχετίζονται με τη θέση της περιοχής, την εμπορικότητα των δρόμων της, τον Δήμο που υπάγονται κοκ.

Η περίπτωση του κοιμητηρίου του Βόλου τεκμηριώνει την παρούσα υπόθεση μελέτης που αφορά την αρνητική επίδραση της χρήσης των κοιμητηρίων στις αξίες των ακινήτων. Ύστερα από τη συλλογή δεδομένων που διατίθενται από το Υπουργείο Οικονομικών αλλά και την εφορεία για το Νομό Μαγνησίας, το κοιμητήριο των «Ταξιαρχών», το οποίο ορίζεται περιμετρικά από τις οδούς Ταξιαρχών (Νοτιοανατολικά), Μ. Μερκούρη (Νοτιοδυτικά, Ηρώων Πολυτεχνείου (Βορειοδυτικά) και Παρασκευοπούλου (Βορειοανατολικά), υπάγεται στη «ΚΓ Ζώνη»¹⁴, η οποία παρατηρείται πως ορίζεται με μία από τις χαμηλότερες τιμές αξίας σε σύγκριση με άλλες ζώνες. Με βάση ότι έχει αναλυθεί παραπάνω ως προς τους παράγοντες που καθορίζουν και επηρεάζουν τις αξίες, εξάγεται το συμπέρασμα πως το κοιμητήριο αποτελεί μια χρήση τόσο συγκρουσιακή με τις άλλες όσο και αρνητική ως προς την επίδρασή της στις αξίες των ακινήτων που βρίσκονται σε άμεση αλληλεπίδραση με αυτό, υπό το πλαίσιο παράλληλα επίδρασης και των κοινωνικών αντιλήψεων απέναντι στον χώρο αυτόν.

11.2. Θετικές εμπειρίες

Στην υπόθεση δημιουργίας αρνητικών ή θετικών επιδράσεων στις αξίες γης, τα αποτελέσματα διαφέρουν ανάλογα από το είδος και τη μορφή του κοιμητηρίου όπως και από την στάση της κοινωνίας απέναντι στην ιδέα του θανάτου. Ο τρόπος που είναι διαμορφωμένο ένα κοιμητήριο όπως και η διαχείριση του διαδραματίζει πρωταγωνιστικό ρόλο στο πώς αντιμετωπίζεται από τις τοπικές κοινότητες και κατά συνέπεια στο πώς αποτυπώνεται στις χωρικές δομές αλλά και στις αξίες των ακινήτων. Σε πολλά μέρη του κόσμου, ο χώρος των κοιμητηρίων δομείται μορφολογικά με τέτοιον τρόπο, ώστε να εναρμονίζεται με το αστικό περιβάλλον με την παρουσία πρασίνου και κάποιες φορές εξυπηρετώντας παράλληλα την χρήση αστικού πάρκου, κάνοντας λιγότερο αισθητή την μακάβρια χρήση του χώρου.

Μια μελέτη της αμερικάνικης χρηματομεσιτικής εταιρείας του Redfin κατά το έτος 2013 αποκάλυψε ότι οι κατοικίες που βρίσκονται κοντά σε κοιμητήρια χρειάζονται περισσότερο χρόνο για να πουληθούν, αλλά η πώληση τους γίνεται σε υψηλότερες τιμές από κατοικίες που βρίσκονται σε άλλες περιοχές στην ίδια πόλη, καθώς αποτελούν για τους κατοίκους πηγή οξυγόνου, λόγω της διαμόρφωσης τους ως χώρους πρασίνου. Στην εν λόγω μελέτη αναφέρεται χαρακτηριστικά πως υπάρχουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα στην κατοίκηση κοντά σε κοιμητήριο. Τα πλεονεκτήματα είναι ότι η περιοχή που βρίσκεται το κοιμητήριο είναι απίθανο να αλλάξει δραστικά στο μέλλον, καθώς λειτουργούν σαν μια «παγίδα» του χρόνου, όπου οι συνθήκες δεν αλλάζουν πολύ γρήγορα και οι άνθρωποι που προτιμούν τη σταθερότητα και τις διαχρονικές αξίες δεν θα ενοχληθούν από την ιδέα να κατοικούν πλησίον τους. Ένα άλλο βασικό πλεονέκτημα είναι το γεγονός ότι ο χώρος του κοιμητηρίου αποτελεί ένα καλά διατηρημένο ανοιχτό χώρο, που είναι ήσυχος, με γραφικό τοπίο. Τα μειονεκτήματα θα ήταν ότι το κοιμητήριο δημιουργεί σε μερικούς

¹⁴ Η ΚΓ Ζώνη περικλείεται από τις οδούς Σταδίου - Μανδηλάρα - Παρασκευοπούλου - Τσιγάντε - Όριο σχεδίου πόλης - Φυτόκου - Όριο σχεδίου πόλης - Αγ. Διονυσίου - Όριο σχεδίου πόλης - Σταδίου - Όριο σχεδίου πόλης - Περιθού - Αγ. Φωτεινής - Προποντίδος - Μούνδρου - Δώριδος - Σταδίου.

ανθρώπους ένα άβολο συναίσθημα, καθώς αντιπροσωπεύει την ιδέα της θνησιμότητας, αποτελώντας αποτρεπτικό παράγοντα για την επιλογή κατοικίας πλησίον αυτού και ένταξης του στην καθημερινότητα τους.



Εικόνα 11.1: Το κοιμητήριο Mount Auburn στην Αμερική, στα πλαίσια του κινήματος των αγροτικών κοιμητηρίων (Rural Cemeteries).

Πηγή: https://www.tripadvisor.com/LocationPhotoDirectLink-g60890-d104301-i172398896-Mount_Auburn_Cemetery-Cambridge_Massachusetts.html

Σε πολλές βόρειες ευρωπαϊκές χώρες, οι δημόσιοι χώροι φιλοξενούν πολλές λειτουργίες και είναι σχεδιασμένοι και διαχειριζόμενοι ως ανοιχτά συστήματα (Sennett, 2010) που παρέχουν ποικιλία χρήσεων γης και συνακόλουθες δραστηριότητες. Τα κοιμητήρια αποτελούν τέτοια περίπτωση, καθώς πολλά από αυτά είναι αρκετά μεγάλα σε έκταση, μιμούνται μορφολογικά το μοτίβο αστικών πάρκων, παρουσιάζουν ιδιαίτερο φυσικό κάλλος και συχνά υφίστανται συντήρηση υψηλότερου επιπέδου σε σύγκριση με άλλους πράσινους αστικούς χώρους. Για παράδειγμα, στο σχέδιο πράσινων υποδομών του Όσλο της Νορβηγίας, τα κοιμητήρια περιγράφονται στο κείμενο ως πολύτιμες περιοχές για αναψυχή και περιλαμβάνονται στον ορισμό της πράσινης υποδομής. Οι πολίτες επαναπροσδιορίζουν την υπόσταση των κοιμητηρίων, πραγματοποιώντας επισκέψεις σε αυτά για διάφορους σκοπούς (στοχασμού, διαλογισμού, ψυχικής ηρεμίας) πέρα από τον πρωταρχικό του ρόλο ως χώρος ενταφιασμού και θλίψης. Οι δευτερεύουσες αυτές λειτουργίες που πραγματοποιούνται από τους κατοίκους δείχνουν πως τα κοιμητήρια εκτιμώνται ιδιαίτερα ως χώροι πρασίνου, αναψυχής, με πιο ξεχωριστές ιδιότητες σε σύγκριση με άλλους αστικούς χώρους πρασίνου, καθώς αποτελούν και χώρους

πολιτιστικής κληρονομιάς και ιστορίας (Skar et al. 2018). Ομοίως συμβαίνει και στην Σουηδία, όπου ύστερα από μελέτη των τριών μεγαλύτερων πράσινων κοιμητηρίων (Gamla kyrkogarden, Sankt Pauli kyrkogardar, Ostra kyrkogarden), που είναι χωροθετημένα στο κέντρο της πόλης Μάλμο, παρατηρήθηκε πως η χρήση τους γινόταν σε καθημερινή βάση από τους κατοίκους καλύπτοντας μία πληθώρα διαφορετικών δραστηριοτήτων (όπως πικνίκ, περιπάτους με κατοικίδια, παιδικές δραστηριότητες, ανάγνωση βιβλίων και διάφορες άλλες αθλητικές δραστηριότητες, όπως τζόκινγκ, ποδηλασία κοκ.) πέρα από αυτήν που κατά βάση καλούνται να καλύψουν (Grabalov, 2018). Ως εκ τούτου, οι χώροι των κοιμητηρίων αποκτούν «ζωντάνια» και αποτελούν μέσω του πρασίνου και του καλαίσθητου σχεδιασμού τους διαφορετική υπόσταση τόσο στον αστικό χώρο όσο και στην κοινωνική αντίληψη. Σε πολλές τέτοιες περιπτώσεις, οι αξίες γης τείνουν να επηρεάζονται θετικά και να έχουν πιο υψηλές τιμές σε περιοχές που συνορεύουν άμεσα με τα κοιμητήρια, που προσφέρουν μια αναβαθμισμένη αισθητική περιβάλλοντος όντας παράλληλα ένα ιερό τοπίο.



Εικόνα 11.2: Το «πράσινο» κοιμητήριο Gamla kyrkogarden στο Μάλμο της Σουηδίας.
Πηγή: <http://voyages.domnik.net/t/00/12/img.shtml?3>



Εικόνα 11.3: Το «πράσινο» κοιμητήριο Ostra kyrkogården στο Μάλμο της Σουηδίας (πάνω και Πηγή: <http://www.hifab.se/project/ostra-kyrkogarden-goteborg/>)

ΜΕΡΟΣ Δ΄: ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΣΚΕΨΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

12. Το κοιμητήριο ως χώρος πρασίνου

Ένας από τους βασικούς στόχους του σχεδιασμού των αστικών κοιμητηρίων αποτελούσε ιστορικά, πέρα από την ταφή των νεκρών και την επίλυση υγειονομικών προβλημάτων, η βελτίωση της ποιότητας της αστικής ζωής συμβάλλοντας παράλληλα στη διατήρηση της ομορφιάς και της φύσης. Επιπρόσθετα, στην ιστορία σχεδιασμού του τοπίου των κοιμητηρίων υπάρχουν διάφορα σχέδια που στοχεύουν στη δημιουργία χώρων παρόμοιων με αυτούς των αστικών πάρκων (Sommer, 2003).

Η δυναμική με την οποία ο σχεδιασμός έχει τη δυνατότητα να επηρεάζει άμεσα τη χρήση, είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα στην περίπτωση των κοιμητηρίων, καθώς αποτελούν χώρους όπου η συμπεριφορά πρέπει να περιορίζεται για να προστατεύεται ο ιδιαίτερος χαρακτήρας και λειτουργία τους. Όσον αφορά την πιθανή ψυχαγωγική χρήση κοιμητηρίων, είναι σημαντικό να αναγνωρίζεται ότι οι λειτουργικοί τους χώροι διαφέρουν από εκείνους ενός δημόσιου πάρκου, καθώς ορισμένες ψυχαγωγικές δραστηριότητες έρχονται σε σύγκρουση με τον κύριο σκοπό του. Η φύση αυτού του χώρου και ο σεβασμός τόσο των νεκρών όσο και των πενθούντων, περιορίζουν την ποικιλία των δραστηριοτήτων που θεωρούνται αποδεκτές. Είναι λογικό συνεπώς ορισμένοι τύποι αναψυχής του κοιμητηρίου να προκαλέσουν κάποιου είδους σύγκρουση με εκείνους που επισκέπτονται τους τάφους. Στη Σκανδιναβία, υπάρχουν παραδείγματα κοιμητηρίων που είχαν σκοπό να προσφέρουν στους κατοίκους της πόλης μια αίσθηση απόδρασης από αυτήν, δημιουργώντας ένα σαφώς διαφορετικό φυσικό περιβάλλον για στοχασμό και ηρεμία (Berglund, 1994). Πολλά μάλιστα αποτελούνται από πεζοπορικές διαδρομές, καθίσματα και δενδροφυτεύσεις, τα οποία μπορούν να χρησιμεύσουν ως οπτικά «καταφύγια» από την αστική καθημερινότητα. Αυτό προσφέρει τη δυνατότητα ψυχαγωγικής χρήσης αυτού του χώρου πέρα από την επίσκεψη σε τάφους, όπως περίπατο, κοινωνικοποίηση ή ακόμα και σωματική άσκηση.

Για τον επιτυχημένο και βιώσιμο σχεδιασμό αλλά και την ορθή αξιολόγηση των αστικών χώρων είναι απαραίτητο η ύπαρξη ενός σχεδιασμού που θα στηρίζεται στην συμμετοχή και επικοινωνία των κοινοτήτων. Μελέτες έχουν δείξει ότι οι ειδικοί και οι κοινωνία συχνά αντιλαμβάνονται με διαφορετικό τρόπο τα τοπία. Ως εκ τούτου, καθίσταται σημαντική προϋπόθεση η κατανόηση της αντίληψης και οπτικής των κοινωνιών στα πλαίσια εκπόνησης στρατηγικών σχεδιασμών και ιδιαίτερα όταν πρόκειται για χώρους πρασίνου. Σε χώρες όπως η Ελλάδα, όπου η έννοια του κοιμητηρίου ως χώρος πρασίνου δεν έχει ακόμη διερευνηθεί, είναι σημαντικό να κατανοείται ο τρόπος με τον οποίον η κοινωνία αντιλαμβάνεται τα κοιμητήρια ώστε να προσδιοριστούν τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά τους αλλά και η αξία τους ως χώροι πρασίνου, με στόχο τη διατήρηση και ενσωμάτωσή τους ως πολυδιάστατοι χώροι στο ολιστικό τοπίο της πόλης και αποτελώντας έτσι μια πολεοδομική στρατηγική για μια πιο αρμονική, βιώσιμη, «υγιή» πόλη (Al-Akl et al. 2018).

Τα κοιμητήρια παρουσιάζουν μια ποικιλομορφία ως προς τα επίπεδα συντήρησης, οργάνωσης αλλά και σύνδεσης με τη γειτονιά στην οποία βρίσκονται. Ενώ αυτά τα χαρακτηριστικά μπορεί να διαφέρουν από κοιμητήριο σε κοιμητήριο, είναι σημαντικό να προσδιοριστούν κοινές τιμές και αντιληπτές ιδιότητες. Ως εκ τούτου, αυτοί οι παράγοντες θα καθοδηγήσουν αρχιτέκτονες τοπίου και πολεοδόμους, καθώς και άλλους φορείς όπως πολιτικούς, τοπικές αρχές και δήμους, κατά τη λήψη τεκμηριωμένων

αποφάσεων σχετικά με το μέλλον αυτών των χώρων. Θα βοηθήσει στην αποσαφήνιση των προσεγγίσεων του σχεδιασμού υφιστάμενων και μελλοντικών αστικών κοιμητηρίων και συνακόλουθα στην ανάγκη προστασίας, διατήρησης και βελτίωσής τους. Επιπρόσθετα, θα ενισχύσει την αντίληψη για τις ευκαιρίες, τις δυνατότητες και την αξία που μπορούν να παρέχουν ως αστικοί χώροι πρασίνου, ιδίως σε περιοχές που είναι πυκνοδομημένες (Al-Akl et al. 2018).

13. Διαπιστώσεις - Προτάσεις

Η βαρύτητα της χρήσης γης του κοιμητηρίου έχει αγνοηθεί σε μεγάλο βαθμό στο πλαίσιο των αστικών σχεδιασμών και σπάνια θεωρείται/αντιμετωπίζεται ως κρίσιμη χρήση γης. Οι στρατηγικές κατευθύνσεις που ακολουθούνται, χρονολογούνται δεκαετίες πίσω και δεν αντικατοπτρίζουν τρέχουσες ταφικές πρακτικές. Άλλωστε η χωροθέτηση των κοιμητηρίων όλα αυτά τα χρόνια έχει καθοριστεί σε μεγάλο βαθμό από μεταβλητές όπως η προκατάληψη, η θρησκεία αλλά και λόγοι υγιεινής. Το μοτίβο σχεδιασμού που επιμένουν να ακολουθούν πολλές δυτικές χώρες, εκ των οποίων και η Ελλάδα, είναι η χωροθέτηση των κοιμητηρίων και άλλων χώρων ταφής στην αστική περιφέρεια. Οι χαμηλότερες αξίες γης στα αστικά περίχωρα έχουν καταστήσει πιο εφικτή την απόκτηση τους τόσο από τον δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα (Harvey, 2006). Με την πάροδο του χρόνου και την επέκταση των πόλεων, αυτές οι περιοχές άρχισαν να περιβάλλονται από κατοικίες και υποδομές (Bennett & Davies, 2015). Όπως έχει αναλυθεί και σε προηγούμενα κεφάλαια, για πολλούς πολιτισμούς υπήρξε μια μεταβολή, με το πέρασμα των χρόνων, ως προς της οπτική και αποδοχή της ιδέας του θανάτου που σήμαινε ότι τα κοιμητήρια άρχισαν να είναι λιγότερο επισκέψιμα και λιγότερο εμπλεκόμενα στις καθημερινές δραστηριότητες της κοινωνίας. Κατά τις τελευταίες δεκαετίες, αποτέλεσε συνήθη τακτική να απομακρύνονται, να μετακινούνται ή να αλλάζουν χρήση κοιμητήρια που έχουν καταστεί ανενεργά. Ωστόσο, σε αντίθεση με τη συνεχώς παρακμάζουσα σύνδεση με την κοινωνία, η πλήρης εξάλειψη αυτών των ιερών χώρων αποτελεί γεγονός πολιτικά ανεπιθύμητο, που βρίσκει εξίσου έντονα αντίθετη τη σύγχρονη κοινωνία (Harvey, 2006). Σε στρατηγικό επίπεδο, ο σχεδιασμός κοιμητηρίων θα μπορούσε στην καλύτερη περίπτωση να περιγραφεί ως συμπλήρωση του αστικού ιστού που συνδέεται σε ένα βαθμό με την τοπική ζήτηση, αλλά και την κοινωνική ενσωμάτωση.

Οι δημογραφικές προβλέψεις για έναν γηραιό, πολυπολιτισμικό και συνεχώς αυξανόμενο πληθυσμό επισημαίνουν σε μεγάλο βαθμό την ανάγκη ανάπτυξης στρατηγικών σχεδίων για ταφικές υποδομές και πολιτικών που ανταποκρίνονται στη ζήτηση (Basmajian et al. 2010). Καθώς ο κύκλος ζωής κινείται στα τελευταία στάδια, τα ποσοστά θνησιμότητας αυξάνονται, με αποτέλεσμα να αυξάνεται και η ζήτηση για χώρους ταφής (Longoria, 2014). Ωστόσο, ο προγραμματισμός για τα κοιμητήρια φαίνεται να επισκιάζεται από την ενασχόληση με τους ζωντανούς.

Για τον πολεοδόμο υπάρχει μία πληθώρα παραγόντων που καθιστούν πολύπλοκη τη δημιουργία νέων κοιμητηρίων και συναφών εγκαταστάσεων. Μερικοί από αυτούς τους παράγοντες είναι (Bennett et al. 2015):

- ο συνδυασμός δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων στην ιδιοκτησία και διαχείριση κοιμητηρίων.
- το κόστος και τη διαθεσιμότητα κατάλληλης γης που θα οδηγήσει στην εκάστοτε τοποθεσία
- πολλοί και ενίοτε αντικρουόμενοι νόμοι και έλεγχοι σχεδιασμού
- πολλοί κυβερνητικοί φορείς που συμμετέχουν σε μια διαδικασία αξιολόγησης ή διοίκησης
- αύξηση των ρυθμιστικών μέτρων και των κανόνων συμμόρφωσης σχετικά με την τρέχουσα λειτουργία κοιμητηρίων
- η εμπλοκή της κοινότητας γύρω από τον στρατηγικό και θεσμικό σχεδιασμό για αυτόν τον τύπο χρήσης γης που εκφράζει την έντονη εναντίωση της.

Η αειφόρος διαχείριση των αστικών περιοχών θα πρέπει να προσπαθήσει να κατανοήσει τις προτιμήσεις των διαφόρων κατηγοριών πληθυσμού και να προσαρμόσει ανάλογα τη λειτουργικότητα και τη δομή των χρήσεων γης για τη μείωση των χωρικών συγκρούσεων. Επιπρόσθετα, είναι απαραίτητο να υπάρχει κατανόηση της αντίληψης των ανθρώπων για τα κοιμητήρια, κατανόηση των αιτιών που καθιστούν τις χρήσεις αυτές δυνητικά συγκρουσιακές και να λαμβάνεται υπόψη πως το τοπίο των κοιμητηρίων αποτελεί χώρο με πνευματικές διαστάσεις και πολιτιστική σημασία, ώστε να βελτιώνεται η διαχείρισή τους, να εξοικονομούνται σημαντικοί πόροι που απαιτούνται για τη διαχείριση των πόλεων και διασφαλίζεται η χωρική συνοχή (Tudor et al. 2013).

14. Συμπεράσματα

Το κοιμητήριο αποτελεί μια ιδιαίτερη χρήση γης που εξαιτίας της ιδιότητας της δεν είναι εύκολα αποδεκτή από την κοινωνία, καθώς ούτε πεδίο επαρκούς ενασχόλησης του χωρικού σχεδιασμού. Είναι πολύ σημαντικό, ωστόσο, να αναγνωριστεί η σημασία που κατέχει και τα οφέλη που μπορεί να προσφέρει η λειτουργία του κοινωνικά, οικονομικά και τοπικά, εφόσον αποτελεί παράλληλα έναν ανοιχτό δημόσιο χώρο μνήμης και κληρονομιάς κάθε κοινωνικής μετάβασης στο χρόνο. Το πρόβλημα είναι ότι ο τρόπος διαμόρφωσης και διαχείρισης, ιδιαίτερα στην Ελλάδα, είναι ανεπαρκής στο να αναδείξουν την πολιτιστική πτυχή του χώρου ή στο να τον εναρμονίσουν στον υπόλοιπο αστικό ιστό, ώστε να πάψει πλέον να είναι ένας χώρος δυσοίωνος και «άβολος».

Η διαμόρφωση ενός αστικού χώρου συνδέεται με τον τρόπο διαχείρισης των χρήσεων που υπάρχουν σε αυτόν. Είναι πλέον σαφές από την παρούσα μελέτη ότι το κοιμητήριο υπάγεται στις συγκρουσιακές χρήσεις γης, καθώς αποτελεί ένα «κεφάλαιο» γενικά παραμελημένο, ενώ επηρεάζει δυνητικά το κοινωνικό, χωρικό και οικονομικό γίνεσθαι μιας περιοχής. Το κοιμητήριο αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι κάθε πόλης προσφέροντας λειτουργική χρήση αλλά και ένα χώρο πρόκλησης έντονων συναισθημάτων, σύνδεσης με το παρελθόν και προσέγγισης του αγνώστου του θανάτου, που καταργεί κάθε κοινωνική διάκριση και αποτελεί απόληξη κάθε ανθρώπινης πορείας ανεξαιρέτως.

Παρόλα αυτά χωρίς σωστή διαχείριση του χώρου σε συνδυασμό με τις συνθήκες της σύγχρονης εποχής που ενδυναμώνει την απομάκρυνση από την αντίληψη και αποδοχή της θνησιμότητας, το κοιμητήριο θα συνεχίσει να αποτελεί συγκρουσιακή χρήση γης, να επηρεάζει ενδεχομένως αρνητικά ακόμη και τη διαμόρφωση των αξιών γης, όπως και τη διαμόρφωση του ευρύτερου αστικού χώρου.

Τέλος, θα μπορούσε να αποτελέσει σημαντικό σχεδιαστικό πρότυπο, ιδιαίτερα για την Ελλάδα σε περιπτώσεις ανενεργών ή παραμελημένων κοιμητηρίων, οι περιπτώσεις διαμόρφωσης του κοιμητηρίου ως χώρος πρασίνου όπως γίνεται σε πολλές χώρες στο εξωτερικό, καθιστώντας το ένα πολυδιάστατο τοπίο, εναρμονισμένο με τον υπόλοιπο αστικό χώρο μέσω της ένταξης του στην καθημερινή δραστηριοποίηση των ανθρώπων και αναδεικνύοντας τη σημασία του ως χώρο μνήμης και πολιτισμού.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

- Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ., & Πιτσιάβα Μ. (2007). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*. Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα, σελ. 83-85
- Αραβαντινός Α. (2007). *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα Β΄ έκδοση αναθεωρημένη, σελ. 17-345.
- Βεδεργιωτάκη, Δ. (2012). *Θεωρητική προσέγγιση στο ζήτημα του σχεδιασμού των χρήσεων γης* (No. GRI-2013-11414). Ερευνητική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο.
- Γιασιράνη-Κυρίτση, Β. (1996). *Ιστορίες ζωής και θανάτου στο νεκροταφείο του Βόλου*. Βόλος: Ωρες.
- Γκίντενς Α. (2009), *Κοινωνιολογία*. Επιμέλεια Τσαούσης Δ., Β΄ Έκδοση, Αθήνα: εκδόσεις Gutenberg.
- Διακοδημήτρης, Φ. Ν., Βασιλός, Π. Δ. (2014). *Εκτιμήσεις Ακινήτων* (Bachelor's thesis). Σχολή Πολιτικών Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Δοξιάδης, Α. (2013). *Το αόρατο ρήγμα. Θεσμοί και συμπεριφορές στην ελληνική οικονομία*, Ίκαρος, Αθήνα.
- Ζεντέλης, Π. (2015). *Η αξία των ακινήτων*.
- Ζεντέλης, Π. (2015). *Παράγοντες που επηρεάζουν την AAA*.
- Ιωάννου, Κ. (2011). *Αξίες/εκτιμήσεις ακινήτων και χρήσεις γης*. Ερευνητική εργασία (No. GRI-2013-11406). ΤΜΧΠΑ, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Κουμαριανού, Μ. (2008). *Το Φαντασιακό του Θανάτου στη Σύγχρονη Ελλάδα*. Αθήνα: Δωδώνη.
- Κουριέρης, Χ. (2008). *Διερεύνηση των παραγόντων που επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων*.
- Κουρσάρη, Ε. (2008). *Αθήνα και αστική διάχυση: Νέες διαρθρώσεις του περιαστικού χώρου και αναδυόμενες γεωγραφίες της πόλης*. Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, Αθήνα: Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Κυριακίδου, Ε. Ι. (2019). *Χάρτες Αξιών Ακινήτων*. Ερευνητική εργασία (No. GRI-2019-24140), ΤΜΧΠΑ, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Λαγόπουλος, Α. Φ. (1994). *Ανάλυση αστικών Πρακτικών και Χρήσεων*. στο Γετίμης, Π., Καυκαλάς, Γρ. και Μαραβέγιας, Μ.(επ.) *Αστική και Περιφερειακή Ανάπτυξη. Θεωρία-Ανάλυση και Πολιτική*, Αθήνα: Θεμέλιο, σελ. 123-166.

- Λαμπρόπουλος, Τ. (2013). *Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων*. Διδακτικές σημειώσεις στα πλαίσια μαθήματος Αξίες Ακινήτων & Διαχείριση Γης, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Λεοντίδου, Λ. (1989). *Πόλεις της σιωπής, εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940*, Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ, Αθήνα.
- Λεοντίδου, Λ. (2005). *Αγεωγράφητος χώρος*, Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα.
- Μαλούτας, Θ. (2000). *Κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, ΕΚΚΕ και Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος.
- Μαντούβαλου, Μ., Πολύζος, Ι. (1984). *Αστικοποίηση και οργάνωση του χώρου στην προπολεμική Ελλάδα*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.
- Μαντούβαλου, Μ. (1996). *Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα*. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών 89-90, 53-80.
- Μαργαρίτης, Γ. (1987). «*Philippe Aries, L'homme devant la port.*» Μνήμων, 325-337.
- Μαρκή, Ε. (2002). «*Τα Χριστιανικά κοιμητήρια στην Ελλάδα. Οργάνωση, Τυπολογία, Ταφική Ζωγραφική, Μαρτύρια, Κοιμητηριακές Βασιλικές.*» Δελτίον της Χριστιανικής Αρχαιολογικής Εταιρείας, 169-176.
- Μέλισσας Δ. (2005), *Οι χρήσεις γης, το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και η ζώνη οικιστικού ελέγχου*. Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα, σελ. 3-121.
- Μινέτος, Δ. (2009). *Οι πρόσφατες μεταβολές των χρήσεων γης στην Ελλάδα και οι επιπτώσεις τους στη βιώσιμη ανάπτυξη της υπαίθρου: Μια θεωρητική και εμπειρική διερεύνηση*, Διδακτορική Διατριβή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πολυτεχνική Σχολή, ΤΜΧΠΠΑ, Βόλος.
- Νέδα, Δ. Σ. (2011). *Ειδικά Θέματα Εκτιμήσεων των Ακινήτων*. Μεταπτυχιακή εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Ξανθοπούλου, Π. (2016). *Η σχέση αλληλεξάρτησης αξίας και χρήσης γης*. Ερευνητική εργασία (No.GRI-2016-17328). ΤΜΧΠΠΑ, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Οικονόμου, Δ.(2007). *Εκτός σχεδίου δόμηση*, Ημερίδα Δικτύου Αειφόρων Νήσων Αιγαίου Δάφνη, Αθήνα.
- Παλόγου, Σ. (2010). *Προσεγγίσεις του φαινομένου της αστικής διάχυσης. ΗΠΑ-Ευρώπη Ελλάδα*, Μεταπτυχιακή Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Δ.Π.Μ.Σ.: Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του χώρου, Κατεύθυνση: Πολεοδομία - Χωροταξία, Αθήνα.
- Παναγόπουλος, Π. (2017). *Αστική διαδικασία & αξίες γης: το παράδειγμα της περιοχής Κουκάκι στην Αθήνα*. Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

- Παπαθανασίου, Ε. (2019). *Η αναγκαιότητα θεσμοθέτησης του νέου ΠΔ χρήσεων γης (59/2018) και η εφαρμογή του στον πολεοδομικό σχεδιασμό*. Διπλωματική εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Περάκης, Ν. (2013). *Η αγορά ακινήτων στο Ηράκλειο*, Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας, Πτυχιακή Εργασία, Ηράκλειο, σελ. 8-9.
- Πετρολέκας, Κ. (2015). *Διερεύνηση των μηχανισμών μεταβολών χρήσεων γης ως αποτέλεσμα του φαινομένου της αστικής διάχυσης στον ελληνικό χώρο*. Μεταπτυχιακή εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Ποζουκίδου, Γ. (2010). *Μοντέλα Χρήσεων Γης: Ανασκόπηση και προοπτικές του ρόλου τους στο χωρικό σχεδιασμό*. Αειχώρος, 13(IKKEART-2014-1696), σελ. 118-141.
- Πολύζος, Σ. (2011). *Περιφερειακή ανάπτυξη*. Κριτική, Αθήνα.
- Πολυμενίδης, Ι. (2014). *Χρήσεις γης, εν χρήσει*. Ερευνητική εργασία στα πλαίσια του μαθήματος Χωροταξικής Πολιτικής, ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Πολυμενίδης, Ι. (2015). *Δυσάρεστες χρήσεις γης (Lulus)-αντιδράσεις τοπικών κοινωνιών (Nimbys): περίπτωση μελέτης: χωροθέτηση καταδυτικών πάρκων στον Παγασητικό και στις Β. Σποράδες*. Μεταπτυχιακή εργασία, ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Σιόλας, Α. (2005). *Άνθρωπος και Χώρος*. Διδακτικές σημειώσεις στα πλαίσια μαθήματος Πολεοδομίας, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Σκούρα, Α. (2018). *Ανάπλαση του κοιμητηρίου Ταξιαρχών Βόλου και Νέας Ιωνίας σε κήπο ιστορικής μνήμης*. Μεταπτυχιακή διατριβή. Αθήνα.
- Τερκενλή Σ, Ιωσηφίδης Θ, Χωριανόπουλος Ι. (2007). *Ανθρωπογεωγραφία: Άνθρωπος, κοινωνία και χώρος*. Εκδόσεις Κριτική, σελ. 21-22.
- Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2015), *Διαχείριση ακινήτων: Μέρος Ι – Νομικά θέματα*, σημειώσεις στα πλαίσια του προπτυχιακού μαθήματος Διαχείρισης ακινήτων, ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Ττόουλος, Χ. (2016). *Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών και αξίες ακινήτων*, Bachelor's thesis, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανικών Γεωπληροφορικής, Σχολή Μηχανικής και Τεχνολογίας, Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Κύπρου.
- Ψυχογιού Ε. (2007). *Τελετουργίες Θανάτου και Αναγέννηση*. Ακαδημία Αθηνών, ΚΕΕΛ, Αθήνα.

Ξενόγλωσση

- Adams, J. S. (2014). *The quantitative revolution in urban geography*. Urban Geography in America, Department of Geography, University of Minnesota.530–539.

- Al-Akl, N. M., Karaan, E. N., Al-Zein, M. S., & Assaad, S. (2018). *The landscape of urban cemeteries in Beirut: Perceptions and preferences*. *Urban Forestry & Urban Greening*, 33, 66-74.
- Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M., Jacobson, M. (1977). *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. Oxford U.P., New York.
- Alexander, K. (2018). *Père-Lachaise in 1815: A New Method in the Study of Ephemeral Funerary Monuments*. *Monumental Troubles: Rethinking What Monuments Mean Today*.
- Alnsour, J. A. (2016). «Managing urban growth in the city of Amman, Jordan.» *Cities* 93-99.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Towards a General Theory of Land Rent*. Cambridge, Harvard University Press.
- Amadei, G.L. (2006). *Metropolis versus necropolis-Polarity in the relationship between the city and the cemetery in history*. UCL: Bartlett School of Graduate Studies U.C.L.
- Arffmann, L. (2000). *Whose Cemetery?*. *Mortality* 5 (2): 125–126.
- Aries, P. (1988). *Δοκίμια για το Θάνατο στη Δύση*. Μετάφραση: Καρίνα. Αθήνα: Γλάρος.
- Basmajian, C., & Coutts, C. (2010). *Planning for the disposal of the dead*. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 305-317.
- Bataille, G., & Strauss, J. (1990). Hegel, death and sacrifice. *Yale French Studies*, (78), 9-28.
- Bennett, G., & Davies, P. J. (2015). *Urban cemetery planning and the conflicting role of local and regional interests*. *Land Use Policy*, 42, 450-459.
- Briassoulis, H. (2019). *Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modeling*. Web Book of Regional Science. Regional Research Institute, West Virginia University.
- Brion, D. J. (1991). *Essential industry and the NIMBY phenomenon*. New York: Quorum.
- Burton, E., Williams, K., Jenks, M. (2002). *The compact city and urban sustainability: conflicts and complexities*. In: Jenks, M., Burton, E., Williams, K. (Eds.), *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* E & FN Spon, London, pp. 231–247.
- Chapin, F. (1968). *Activity Systems and Urban Structure: A Working Schema*. *Journal of the American Institute of Planners* 24(1): 11-18.
- Chapin, F. S. & Kaiser, E. J. (1979). *Urban land use planning*. University of Illinois Pr. Approaches. Regional Research Institute, West Virginia University.

- Castells, M. (1983). *Crisis, planning, and the quality of life: managing the new historical relationships between space and society*. *Environment and Planning: Society and Space*, 1(1), 3-21.
- Christaller, W. (1966). *Central Places in Southern Germany* (translated by C.W. Baskin). Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall (original German edition, 1933).
- Dear, M. (1992). *Understanding and overcoming the NIMBY syndrome*. *Journal of the American Planning Association*, 58 (3): 288-301.
- Deeken, A. (2008). *Sei To Shi No Kyoiku (Life and Death Education)*. (S. Jeon, Trans.) Inmunhak euroseoewi jukeumkyoyouk. Seoul, Korea: Ingansarang, p. 35.
- Dickey, C. (2010). «*Necropolis The corpse has proved to be a bedeviling problem for the city—how do we live with our dead?*» *Lapham's Quarterly*.
- Eggner, K. (2010). *Cemeteries*. New York: W.W. Norton & Co.
- Evensen, K. H., Nordh, H., & Skaar, M. (2017). Everyday use of urban cemeteries: A Norwegian case study. *Landscape and urban planning*, 159, 76-84.
- Feder, S. (1976). edited by Edwin S. Shneidman. *Attitudes of Patients With Advanced Malignancy*. Pp. 430–37 in *Death: Current Perspectives*, Palo Alto, CA: Mayfield.
- Fischel, W. A. (2001). *Why are there NIMBYs?* *Land Economics* 77 (1): 144-52.
- Francis, D., Kellaher, L., & Neophytou, G. (2020). *The secret cemetery*. Routledge
- Freudenberg, W. R., Gramling, R. (1992). *Community impacts of technological change: Toward a longitudinal perspective*. *Social Forces* 70(4):937-955.
- Grabalov, P. (2018). *Public life among the dead: Jogging in Malmö cemeteries*. *Urban Forestry & Urban Greening*, 33, 75-79.
- Gordon, R. (2000). *Dying and Creating: A Search for Meaning*. London: Karnac.
- Harvey, D. (1985). *Consciousness and the urban experience: Studies in the history and theory of capitalist urbanization* (Vol. 1). Johns Hopkins University Press.
- Harvey, T. (2006). *Sacred spaces, common places: The cemetery in the contemporary American city*. *Geographical Review*, 96(2), 295-312.
- Henderson, S. R. (2005). *Managing Land-Use Conflict Around Urban Centres: Australian Poultry Farmer Attitudes Towards Relocation*. *Applied Geography* 25: 97–119.
- Hinton, J. (1967). *The Physical and Mental Distress of the Dying*. *Quarterly Journal of Medicine* 32:1–21.
- Hoover, E. M., & Giarratani, F. (1984). *An Introduction to Regional Economics*, as reprinted (1999) for The Web Book of Regional Science. Regional Research Institute, West Virginia University, Chapter 6.
- Jack, J. (2012). *Dead Cities*. Auckland City: Unitec Institute of Technology.

- Johnston, R.J. (1982). *Urban Geography: City Structures*. In *Internal Structure of the City: Readings on Urban Form, Growth and Policy*. 2nd edition, eds. L.S. Bourne, Oxford University Press, 80-89.
- Johnston, R.J., D. Gregory and D.M. Smith. (1994). *The Dictionary of Human Geography*, Oxford: Blackwell, 3rd edition, 258.
- Kasperson, R. E. (1986). *Hazardous waste facility siting: Community, firm and governmental perspectives*. Hazards: technology and fairness, ed. National Academy of Engineering, Washington, DC: National Academy Press, 118-144.
- Kamil, A. (2010), *Central Place Theory - Christaller and Losch*. Department of Geography Kamla Nehru College, Delhi University.
- Kates, R., & Turner, I. I. B. & Clark, W. (1990). *The great transformation. The Earth as Transformed by Human Action: Global and Regional Changes in the Biosphere over the Past 300 years*. Cambridge University Press, 1-17.
- Koonce, C. (2011). *Cemeteries in the urban plan-Opportunities and constraints*. Athens, Georgia: University of Georgia.
- Korcelli, P. (1982). *The Theory of Intra-Urban Structure: Review and Synthesis*. In *Internal Structure of the City: Readings on Urban Form, Growth and Policy*. 2nd edition, ed. L.S. Bourne, Oxford University Press, 93-110.
- Levinas, E. (1979). *Le Temp et l'autre*. Paris, France: Presses Universitaires de France.
- Lesbirel, S. H. (2011). *Project siting and the concept of community*. Environmental Politics, 20(6), 826-842.
- Longoria, T. (2014). *Are We All Equal at Death?: Death Competence in Municipal Cemetery Management*. Death studies, 38(6), 355-364.
- Losch, A. (1954). *The Economics of Location*. New Haven, CT: Yale University Press/Oxford: Oxford University Press (original German edition, 1940).
- Maddrell, A. (2016). *Mapping Grief. a Conceptual Framework for Understanding the Spatial Dimensions of Bereavement, Mourning and Remembrance*. Social & Cultural Geography 17 (2): 166–188.
- Malinowski, B. (1948). *Magic, Science and Religion and Other Essays*. Boston: Beacon
- Mayjonade, K. C. (2016). *'The living and the dead.'* Burial Reform Discourse in Victorian England (c. 1830-1880). University of Warwick.
- Mazmanian, D., Morell, D. (1990). *The 'NIMBY' Syndrome: facility siting and the failure of democratic discourse*. Environmental policy in the 1990s: Toward a new agenda, Washington, DC: CQ Press, 233-250.
- Meyer, W., Brown, M. (1989). *Locational conflict in a nineteenth-century city*. Political Geography Quarterly, 8(2), 107-122.
- Meyer, W.B. and Turner, B.L. (1994). *Changes in Land Use and Land Cover: A Global Perspective*, Cambridge University Press.

- Meyer, W. B. (1995). *Past and present land use and land cover in the USA*. *Consequences*, 1(1), 25-33.
- Metcalf, P., & Huntington, R. (1991). *Celebrations of death: The anthropology of mortuary ritual*. Cambridge University Press.
- Norbert, E. (1985). *The loneliness of the dying*. Mehregan O, Najafi S, translators. Tehran: Gam-e, (2001).
- Oliveira, V., & Pinho, P. (2010). *Evaluation in Urban Planning: Advances and Prospects*. *Journal of Planning Literature*, 24(4), 343-361.
- Park, R. E., & Burgess, E. W. (2019). *The city*. First published in 1925. University of Chicago Press.
- Parr, J. B. (1973). *Growth poles, regional development, and central place theory*. In *Papers of the Regional Science Association*, Vol. 31, No. 1, 173-212
- Popper, F. J. (1983). *LP/HC and LULUs: The Political Uses of Risk Analysis in Land-Use Planning I*. *Risk Analysis*, 3(4), 255-263.
- Popper, F. J. (1985). *The environmentalist and the LULU*. *Environment: Science and Policy for Sustainable Development*, Regional Policy at Rutgers University, 27(2), 7-40.
- Sandman, Peter M. (1986). *Getting to maybe: Some communications aspects of siting hazardous waste facilities*. *Seton Hall Legislative Journal* 9 (2): 442-65.
- Santarsiero, A., Cutilli, D., Cappiell, G., & Minelli, L.. (2000). "Environmental and Legislative Aspects Concerning Existing and New Cemetery Planning." *Microchemical Journal* 67 (1-3):141-145.
- Schively, C. (2007). *Understanding the NIMBY and LULU phenomena. Reassessing our knowlegde base and informing future research*. *Journal of Planning Literature*, 21(3), 255-266
- Sennett, R. (2010). *The public realm*. In: Bridge, G., Watson, S. (Eds.), *The Blackwell City Reader*. Wiley-Blackwell, Chichester, West Sussex, UK; Malden, MA, pp. 261-272.
- Siedentop, S. (2010). *Locating Sites for Locally Unwanted Land Uses: Successfully Coping with NIMBY Resistance*. *Methods and Techniques in Urban Engineering*, Research Institute for Regional and Urban Development, University of Stuttgart, 611-635.
- Skår, M., Nordh, H., & Swensen, G. (2018). *Green urban cemeteries: more than just parks*. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 11(3), 362-382.
- Sloane, D. C. (1991). *The last great necessity: cemeteries in American history*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Smejda, L. & Turek, J. (2004). *Spatial Analysis of Funerary Areas*. Plzeň: University of West Bohemia.

- Soja, E. W. (1980). *The socio-spatial dialectic*. Annals of the Association of American Geographers, 70(2), 207-225.
- Sommer, A. L. (2003). *De dødes haver: Den moderne storbykirkegård*. Odense: Syddansk Universitetsforlag.
- Tarrés, S., Solé Arraràs, A. & Moreras, J. (2018). *The Other Dead. An Ethnohistorical Approach to Religious Diversity in the Spanish Cemeteries*. Diversité urbaine, 18, 11-29.
- Toddi A. S., Joann C. (1998). *Common property, collective interests, and community opposition to locally unwanted land uses*. Society & Natural Resources: An International Journal, 11(5), 485-504.
- Tropman, J.E., Erlich, J., Rothman, J. (2001). *Tactics and Techniques of Community Intervention*, 4th ed. F.E. Peacock Publishers, Itasca, IL.
- Tudor, C. A., Iojă, I. C., Hersperger, A., & Pătru-Stupariu, I. (2013). *Is the residential land use incompatible with cemeteries location? Assessing the attitudes of urban residents*. Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences, 8(2), 153-162.
- Turner, B. L., Kates, R. W., & Meyer, W. B. (1994). *The earth as transformed by human action in retrospect*. Annals of the Association of American Geographers, 84(4), 711-715.
- Verhoef, E. T., Nijkamp, P. (2002). *Externalities in Urban Sustainability - Environmental Versus Localization - Type Agglomeration Externalities in a General Spatial Equilibrium Model of a Single-Sector Monocentric Industrial City*. Ecological Economics 40 (2): 157–179.
- Webber, M., (1964a). *Explorations in Urban Structure*. University of Philadelphia Press.
- Wendt, P. F. (1957). Theory of urban land values. *Land economics*, 33(3), 228-240.
- Wilson, A. G. (1975). *Some new forms of spatial interaction model: A review*. *Transportation Research*. Department of Geography, University of Leeds, 9(2-3), 167–179.
- Worpole, K., (2003). *Last Landscapes: The Architecture of the cemetery in the west*. Reaktion Books.
- Woodthorpe, K. (2011). *Sustaining the contemporary cemetery: implementing policy alongside conflicting perspectives and purpose*. *Mortality* 16 (3), 259–276.

Ιστότοποι – Διαδικτυακά άρθρα

<https://www.tegova.org/>

<https://www.taxheaven.gr/>

Bateman, S. (2019), *How different cultures deal with death*.

(<https://www.newshub.co.nz/home/lifestyle/2019/06/how-different-cultures-deal-with-death.html>)

Deadly Serious Redfin Study Reveals Homes Near Cemeteries Sell for More

(<http://press.redfin.com/news-releases/news-release-details/deadly-serious-redfin-study-reveals-homes-near-cemeteries-sell/>)

Νομοθετικά Πλαίσια

Αστικός κώδικας (1946), άρθρα 948, 953, 954.

Βουλή των Ελλήνων (2008), *Σύνταγμα της Ελλάδας*. Όπως αναθεωρήθηκε με το ψήφισμα της 27^{ης} Μαΐου 2008 της Η' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων.

Νομοθετικό διάταγμα «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228 Α'/16.8.1923)

Νομοθετικό διάταγμα «Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (ΦΕΚ.19/15.5.1835)

Νόμος 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 169/Α/26.7.1979)

ΠΔ 81/1980 «Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπομένης εκμεταλλεύσεως οικοδομήσιμων χώρων» (ΦΕΚ 27/Α/29.01.1980)

ΠΔ/1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87)

Νόμος 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 43/Α/05.04.1982)

Νόμος 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ.33/Α/83)

Νόμος 1473/1984 «Μεταρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ.127Α/07.09.1984)

Νόμος 2508/97 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ.124/Δ /97)

Νόμος 4269/2014 «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη» (ΦΕΚ.142/Α/28.6.2014)

ΠΔ 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018)