

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ (ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ,
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ, ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ)

ΦΟΙΤΗΤΗΣ ΧΡΗΣΤΟΔΟΥΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ

- ♦ Γ. ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ, ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
- ♦ Η. ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ, ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 1997



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 1358/1
Ημερ. Εισ.: 23-10-1997
Δωρεά: Συγγραφέας
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ
1997
ΧΡΙ

**Ιδιωτική Πολεοδόμηση : Μεθοδολογία, θεσμικό
πλαίσιο και εμπειρική εφαρμογή.**



αρ. εΙΣ. 71 / 1997



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000047546

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η Μελέτη αυτή έγινε στα πλαίσια της εκπόνησης διπλωματικής εργασίας, όπως προβλέπεται στο πρόγραμμα σπουδών του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Θέλω να ευχαριστήσω θερμά τους επιβλέποντες καθηγητές μου Γ. Γιαννακούρου, και Η. Μπεριάτο για την υποστήριξή τους. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τους υπαλλήλους του Υ.Χ.Ο.Π. και συγκεκριμένα την κυρία Α. Νικολοπούλου, την κυρία Μανώλα, την κυρία Γ. Παλούμπα για την βοήθεια τους στην συλλογή στοιχείων. Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω και στους καθηγητές του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής ανάπτυξης. Τελικά, χρωστάω ευγνωμοσύνη στους γονείς, τον αδερφό μου και την Δήμητρα, για την υπομονή και κατανόηση που έδειξαν κατά το χρονικό διάστημα που αφιέρωσα αυτής της εργασίας.

Χριστοδούλου Δημήτριος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	2
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	3
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ Ι.Π.	
2.1. Ευρωπαϊκή Προϊστορία.....	12
2.2. Ιστορική Επισκόπηση της Ελληνική Εμπειρίας.....	16
2.2.1. Διάταγμα του 1923.....	16
2.2.2. Αυθαίρετη δόμηση και Ιδιωτική Ρυμοτομία.....	18
2.2.3. . Ενεργός Πολεοδομία.....	20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΕΝΝΟΙΑ, ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΜΟΡΦΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	
3.1. Έννοια και στόχοι της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	23
3.2. Πολεοδομική μελέτη της ενεργού Πολεοδομίας και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.....	26
3.3. Συνεταιριστική δόμηση και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.....	29
3.4. Ιδιωτική Ρυμοτομία και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.....	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ	
4.1. Περιεχόμενο του θεσμού της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	33
4.2. Η διαδικασία έγκρισης των περιοχών Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	34
4.2.1. Έγκριση οικιστικής καταλληλότητας.....	35

4.2.2. Πολεοδομική μελέτη Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	41
4.2.3. Πολεοδομικές Παράμετροι.....	41
α. Ποσοστό Κοινοχρήστων και Κοινωφελών χώρων.....	50
β. Ο Συντελεστής Δόμησης	51
γ. Ειδική Εισφορά.....	52
δ. Παράδειγμα υπολογισμού των δημιουργημένων κατοικιών και των στεγαζόμενων κατοίκων.....	55
ε. Εκτέλεση κοινοχρήστων έργων υποδομής.....	57
4.3. Τοπική Αυτοδιοίκηση και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.....	59
4.4. Η Ιδιωτική Πολεοδόμηση μετά το νέο νόμο για την Βιώσιμη οικιστική Ανάπτυξη: οι ΠΕΡΠΟ.....	63

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

5.1. Γενικά.....	67
5.2. Το εθνικό και περιφερειακό επίπεδο της ζήτησης των επενδύσεων και των τιμών κατοικίας.....	68
5.3. Κόστος κατοικίας.....	68
5.4. Εξέλιξη κόστους βασικών έργων κατασκευών.....	69
5.5. Αξία της γης.....	69
5.6. Αξιολόγηση του γηπέδου.....	70
5.7. Ανάλυση κόστους - Ωφέλειας.....	72

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

6.1. Ποσοτικά στοιχεία.....	73
6.1.1. Η ζήτηση.....	73
6.1.2. Η γεωγραφική κατανομή της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	79
6.2. Ποιοτικά στοιχεία.....	84
6.2.1. Χωροταξικός σχεδιασμός και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.....	84

α. Περιβαλλοντική διάσταση της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	84
β. Οικιστικό δίκτυο και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.....	89
6.2.2. Προβλήματα μελέτης, προγραμματισμού και υλοποίησης παρεμβάσεων Ι.Π. σε σχέση με το αίτημα της κοινωνικής ένταξης και της συνάρθρωσης στον αστικό ιστό.....	92
6.2.3. Θεσμικά και κοινωνικά προβλήματα της Ι.Π.....	95
6.2.4. Συνολική κριτική της Ι.Π.....	98
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	101

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΩΝ

Σχήμα 2.1.Familistere.....	17
Σχήμα 2.2. Πρότυπος οικισμός Owens.....	17
Σχήμα 2.3. New Lanark.....	17
Διάγραμμα 3.1. Σύγκριση στεγαζομένων κατοίκων με ιδιωτική Πολεοδόμηση ή ΖΕΠ.....	29
Διάγραμμα 3.2. Σύγκριση αριθμού κατοικιών που δημιουργούνται με Ιδιωτική Πολεοδόμηση ή ΖΕΠ.....	29
Διάγραμμα 4.1. Διαδικασία σχεδιασμού με βάση τον Ν 1947/91.....	36
Διάγραμμα 4.2. Αρμόδιοι φορείς που υπεισέρχονται στην διαδικασία εξέτασης και έγκρισης αίτησης οικιστικής καταλληλότητας και Πολεοδομικής Μελέτης της Ι.Π.....	40
Σχήμα 4.1. Παράδειγμα διάφορων πολεοδομικών λύσεων για το ίδιο πρόγραμμα.....	47
Διάγραμμα 4.3. Ενδεικτική ποσοστιαία κατανομή επιφανειών βασικών χρήσεων στην οικιστική ενότητα που δημιουργείται με ιδιωτική πολεοδόμηση.....	51
Πίνακας 4.1. Εκτίμηση κόστους βασικών έργων υποδομής.....	60
Πίνακας 4.2. Παράδειγμα σχεδιασμού και οργάνωσης στα πλαίσια μελέτης ιδιωτικής πολεοδόμησης.....	61
Πίνακας 6.1. Ζήτηση εκτάσεων Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.....	74
Πίνακας 6.2. Χωροθετήσεις εκτάσεων της ιδιωτικής πολεοδόμησης.....	75
Πίνακας 6.3. Εκτάσεις που πήραν έγκριση οικιστικής καταλληλότητας.....	76
Πίνακας 6.4. Εκτάσεις που πήραν έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης.....	76
Διάγραμμα 6.1. Σύγκριση αριθμού αιτήσεων για κάθε φάση της Ι.Π.....	77
Διάγραμμα 6.2. Σύγκριση της συνολικής έκτασης σε στρέμματα για κάθε φάση της Ι.Π.....	77
Διάγραμμα 6.3. Μέσος όρος εκτάσεων, μικρότερη - μεγαλύτερη τιμή για κάθε φάση της Ι.Π.....	78
Διάγραμμα 6.4. Αριθμός περιπτώσεων Ι.Π. ανα έτος.....	78
Διάγραμμα 6.5. Συνολική επιφάνεια περιοχών Ι.Π. ανά έτος.....	79

Διάγραμμα 6.6. Μέσος όρος επιφάνειας Ι.Π. ανά έτος.....	79
---	----

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1. Σημειακή απεικόνιση της ζήτησης εκτάσεων Ι.Π. την περίοδο 1993 - 1997.....	80
Χάρτης 2. Σημειακή απεικόνιση των χωροθετήσεων εκτάσεων Ι.Π. την περίοδο 1993 - 1997.....	81
Χάρτης 3. Σημειακή απεικόνιση των εκτάσεων που πήραν έγκριση οικιστικής καταλληλότητας την περίοδο 1993 - 1997.....	82
Χάρτης 4. Σημειακή απεικόνιση εκτάσεων που εγκρίθηκε η πολεοδομική τους μελέτη.....	83

Παραρτήματα

1. Έκθεση γεωλογικής καταλληλότητας.....	105
2. Απαραίτητα στοιχεία που πρέπει να λάβει υπόψη του το Ρυθμιστικό σχέδιο.....	110
3. ΚΥΑ 69269.....	117

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	137
--------------------------	------------

ΠΗΓΕΣ.....	139
-------------------	------------

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΕΙΜΕΝΟΥ

- Ι.Π : Ιδιωτική Πολεοδόμηση
Τ.Ε.Ε. : Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
Σ.Τ.Ε. : Συμβούλιο της Επικρατείας
Δ.Ε.Η. : Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Ο.Τ.Ε. : Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
Ε.Υ.Δ.Α.Π. : Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας
Δ.Ε.Π.Ο.Σ. : Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας Οικισμού και Στέγασης
Ο.Ε.Κ. : Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
Ε.Κ.Τ.Ε.Ν.Ε.Π.Ο.Λ. : Εθνοκτηματική Α.Ε. Ενεργού Πολεοδομίας
Ζ.Ε.Π. : Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας
Ο.Τ.Α. : Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Ε.Μ.Ο. : Εταιρεία Μικτής Οικονομίας
Ο.Σ. : Οικοδομικός Συνεταιρισμός
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. : Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Υ.Χ.Ο.Π. : Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. : Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών Σχεδίων
Γ.Π.Σ. : Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ζ.Ο.Ε. : Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
Φ.Ε.Κ. : Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
Π.Δ. : Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.Ρ.Π.Ο. : Περιοχές ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
Σ.Δ. : Συντελεστής Δόμησης
Ε.Ο.Κ. : Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα
Μ.Π.Ε. : Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Ε.Μ.Π. : Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
Τ.Ι.Φ.Κ. : Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
Κ.Υ.Α. : Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.Π.Δ.Δ. : Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
Ν.Π.Ι.Δ. : Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου
Δ.Π.Σ. : Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Π.Ε : Πρακτικό Επεξεργασίας
ΣΧΟΟΑΠ : Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στήν μελέτη αυτή, που γίνεται στα πλαίσια της διπλωματικής μου εργασίας, αναλύεται όσο το δυνατόν πιο σφαιρικά η Ιδιωτική Πολεοδόμηση, η οποία αποτελεί έναν νέο θεσμό οικιστικής ανάπτυξης.

Η εργασία περιέχει μεγάλο ποσοστό κριτικής ανάλυσης, ώστε οι αναγνώστες της όχι μόνο να κατανοήσουν το περιεχόμενο του νέου θεσμού, αλλά και να μπορέσουν να εξάγουν συμπεράσματα (κυρίως μέσα από την συγκριτική ανάλυση) για την χρησιμότητα, εφαρμοσιμότητα και προοπτικές του.

Η εμβάθυνση που επιχειρείται σε ορισμένους παραμέτρους της ιδιωτικής πολεοδόμησης, έγινε σκόπιμα αφού αυτές βρίσκονται πιο κοντά στο αντικείμενο των σπουδών μου στο τμήμα Χωροταξίας. Αλλά πέρα από αυτήν την εμβάθυνση, ελπίζεται ότι όλη η ανάλυση κυμαίνεται σε ικανοποιητικά επίπεδα και αποσαφηνίζει το αντικείμενο και τον ρόλο της Ι.Π.

Η Ιδιωτική Πολεοδόμηση θεσμοθετήθηκε με το άρθρο 29 του Νόμου 1947 / 91, και ως νομοθετικό πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης ακολουθεί χρονικά το πλαίσιο που καθορίζει την πολεοδόμηση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Με την Ι.Π δίνεται η δυνατότητα να πολεοδομούνται εκτάσεις που βρίσκονται σε εκτός σχεδίου πόλεως, και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, με ειδικούς όρους, αν ομάδες ιδιοκτητών συγκεντρώνουν κατ' ελάχιστο 50 στρέμματα.

Σύμφωνα με τη ρύθμιση αυτή, η έκταση των 50 στρεμμάτων πρέπει να είναι ενιαία και να μπορεί να αποτελέσει μια τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Το ενιαίο της έκτασης αυτής διακόπτεται μόνο από τυχόν υφιστάμενες εντός αυτής εγκεκριμένες οδούς (εθνικές - επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές).

Υπήρξαν αρκετοί παράμετροι που με ώθησαν στο συμπέρασμα ότι η Ι.Π είναι ένα θέμα το οποίο προσφέρεται για την εκπόνηση διπλωματικής εργασίας. Μια από αυτές τις παραμέτρους ήταν η επικαιρότητα του θέματος.

Η σημερινή κοινωνία χαρακτηρίζεται από μια τάση διείσδυσης ιδιωτικών πρωτοβουλιών σε τομείς που πριν μερικά χρόνια ανήκαν στις καθαρά κρατικές πολιτικές, οι οποίες έδιναν στο κράτος τον χαρακτήρα του κράτους πρόνοιας.

Ο λόγος που το κράτος παραχώρησε στους ιδιώτες το δικαίωμα ανάληψης τέτοιων υπηρεσιών οφείλεται τόσο στο γεγονός της ανεπάρκειας από την πλευρά του

κράτους όσο και ότι σε μια καπιταλιστική κοινωνία ο ιδιωτικός τομέας μπορεί να προσφέρει σημαντικές, αποδοτικές και αξιόπιστες λύσεις.

Αυτή η τάση αποκρατικοποίησης γενικά ως τακτική προκάλεσε από μόνη της ποικίλα σχόλια σε κύκλους οικονομολόγων, πολιτικών αλλά και απλών πολιτών. Καταλαβαίνουμε έτσι ότι η Ι.Π, που έχει ως αντικείμενο ένα μη καταναλωτικό αγαθό όπως η παραγωγή πολεοδομημένης γης κυρίως κατοικίας, και η οποία είναι αντικείμενο συγκρούσεων και διεκδικήσεων οι οποίες καλύπτονται κάτω από το πέπλο του στεγαστικού προβλήματος, τι αντιδράσεις έχει προκαλέσει.

Οι αντιδράσεις, θετικές ή αρνητικές, εκφράστηκαν από διάφορους κύκλους όπως των μηχανικών (ΓΕΕ), των νομικών, Υπουργών, εργολάβων και τέλος ενδιαφερομένων πολιτών.

Έτσι οι Χωροτάκτες διατύπωσαν επιφυλάξεις για την υγιή λειτουργία της Ι.Π. στον ταλαιπωρημένο εξωαστικό χώρο. Οι πολιτικοί για την κοινωνική της χρησιμότητα, οι πολεοδόμοι για την εφαρμογή της, οι οικονομολόγοι για την συμβολή της στη Περιφερειακή ανάπτυξη, οι νομικοί για την συνταγματικότητα της κ.λ.π. Αυτοί οι κύκλοι εξέταζαν το περιεχόμενο της Ι.Π από καθαρά επιστημονική πλευρά.

Όμως σε άλλους κύκλους η Ι.Π έτυχε πιο θερμής υποδοχής όπως στους κύκλους των εργολάβων και των ιδιοκτητών που βρήκαν στο πρόσωπο της έναν τρόπο αύξησης των κερδών τους και αξιοποίησης της ιδιωτικής τους περιουσίας αντίστοιχα.

Κοινός παρονομαστής των παραπάνω, είναι ότι η συζήτηση γύρω από την Ι.Π είναι έντονη και έτσι αποτελεί ένα επίκαιρο θέμα. Άλλωστε, η σημαντική και αυξανόμενη μέχρι σήμερα ζήτηση από τη μεριά του ιδιωτικού τομέα, υποδηλώνει ότι η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι μια μορφή πολεοδομικής ανάπτυξης που θα απασχολήσει την διοίκηση, τον επιστημονικό και επαγγελματικό χώρο των χωροτακτών και πολεοδόμων τα επόμενα χρόνια.

Συνηγορώντας στο θέμα της επικαιρότητας έρχεται η Habitat που έγινε στη Κωνσταντινούπολη και η οποία άφησε ένα σαφές μήνυμα για την υποβοήθηση του κράτους στην αντιμετώπιση οικιστικών προβλημάτων από ιδιωτικούς φορείς, αλλά και ο νέος οικιστικός νόμος ο οποίος διατηρεί τον θεσμό της Ι.Π.

Η εργασία μου στηρίχθηκε σε μεγάλο βαθμό σε συνεντεύξεις που πήρα από εκπροσώπους της διοίκησης (που γνωστικό αντικείμενο τους είναι ο χώρος) και οι

οποίοι είχαν την γνώση του εξεταζόμενου αντικειμένου (όπως οι υπάλληλοι του Υπουργείου Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων) καθώς και μελετητών.

Οι συνεντεύξεις αυτές, πέρα από ανάλυση διαφόρων ειδικών παραμέτρων δεν μου έδωσαν σαφή και τεκμηριωμένη απάντηση στο αν οι υπάλληλοι και μελετητές είναι υπέρ ή κατά του θεσμού. Στην πλειοψηφία τους αποτέλεσαν ένα απάνθισμα απόψεων. Παρά το γεγονός αυτό, τελικά συνέβαλαν σημαντικά στην κατανόηση των ποικίλων επιπτώσεων και προβλημάτων από την εφαρμογή του θεσμού.

Αλλά το πιο σημαντικό εργαλείο στάθηκε η μελέτη των απόψεων του ΣΤΕ μέσα από τη νομολογία του. Η νομολογία αυτή, πέρα από την χρησιμότητα της στην εργασία μου ως κατευθυντήριο πλάνο για τη νομιμότητα του θεσμού μου έδειξε και την κριτική διάσταση της Ι.Π μέσα από ορθές και πλήρως τεκμηριωμένες απόψεις.

Βέβαια η εργασία μου εκτός από τα πρωτογενή στοιχεία όπως συνεντεύξεις, μελέτες, νομοθεσία, εγκύκλιος, νομολογία ΣΤΕ, στηρίχθηκε και σε δευτερογενή όπως βιβλιογραφικά δεδομένα. Πρέπει πάντως να επισημανθεί ότι η υπάρχουσα βιβλιογραφία που αφορά άμεσα το θέμα της Ι.Π. είναι αρκετά περιορισμένη. Αυτό άλλωστε ενισχύει τον πρωτότυπο και ερευνητικό χαρακτήρα της διπλωματικής αυτής.

Αξιοποιώντας την σχετική βιβλιογραφία κατάφερα να αναπτύξω τις διάφορες διαστάσεις της Ι.Π, όπως π.χ η περιβαλλοντική της διάσταση, η οικονομική της διάσταση κ.ο.κ. Το πρόβλημα με την βιβλιογραφία ήταν ότι λόγω των εξελίξεων που υπάρχουν γύρω από την θεώρηση του αστικού χώρου οι όποιες μεθοδολογίες για την ανάλυσή του, χωρίς να αναιρούνται, εκσυγχρονίζονται. Έτσι προκειμένου να εκσυγχρονίσω και εγώ τις απόψεις μου χρησιμοποίησα και διδακτικές σημειώσεις καθηγητών του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Αυτές οι διδακτικές σημειώσεις με βοήθησαν για την ανάπτυξη ορισμένων θεμάτων (της αστικής αειφορίας π.χ.), και τα οποία η τρέχουσα βιβλιογραφία δεν μπορούσε να “προλάβει”.

Η ύλη της εργασίας οργανώνεται διαγραμματικά με την παρακάτω κατάταξη :

Μετά την Εισαγωγή ακολουθεί το *δεύτερο κεφάλαιο* το οποίο περιλαμβάνει μια ιστορική επισκόπηση της εξέλιξης της φιλοσοφίας της. Μέσα από την ιστορική αυτή αναδρομή διαπιστώνεται, αφενός, ότι η Ιδιωτική Πολεοδότηση δεν είναι τελικά ένας νέος θεσμός, και, αφετέρου, ότι η σημερινή της μορφή προήλθε από άλλες

συγγενείς μορφές πολεοδομικού σχεδιασμού, οι οποίες όμως παρουσίαζαν διάφορα προβλήματα.

Το *τρίτο κεφάλαιο* διερευνά αυτήν την σχέση της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης με άλλες συγγενείς μορφές. Με αυτόν τον τρόπο ο αναγνώστης κατανοεί καλύτερα τις διαφορές και καινοτομίες που εισάγει ως θεσμός η Ιδιωτική Πολεοδόμηση σε σχέση με άλλες μορφές οικιστικής ανάπτυξης. Επίσης σε αυτό το κεφάλαιο αναλύεται η έννοια και οι στόχοι της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης με σκοπό να φανούν οι λόγοι που ώθησαν το κράτος στη θέσπισή της.

Το *τέταρτο κεφάλαιο* αφορά το θεσμικό πλαίσιο της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης και αρχίζει με μια σύντομη παρουσίαση του περιεχομένου του θεσμού. Στη συνέχεια, αναλύονται τα δύο στάδια της διαδικασίας ιδιωτικής πολεοδόμησης, δηλαδή το στάδιο της έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας και το στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Επίσης στο ίδιο κεφάλαιο, υπάρχει μια αναφορά για τον ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης στην διαδικασία σχεδιασμού και έγκρισης περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης. Το κεφάλαιο κλείνει με μια αναφορά στον νέο οικιστικό νόμο, και συγκεκριμένα στις καινοτομίες που εισάγονται με αυτόν, σχετικά πάντα με την ιδιωτική πολεοδόμηση.

Το *πέμπτο κεφάλαιο* αφορά τα οικονομικά μεγέθη της ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Το *έκτο κεφάλαιο* περιέχει την ποιοτική και ποσοτική αποτίμηση της εμπειρικής εφαρμογής του θεσμού. Μέσα από την αξιολόγηση όλων των παραμέτρων εφαρμογής του θεσμού κατά την τελευταία πενταετία, διαπιστώνεται η ζήτηση, η γεωγραφική κατανομή αλλά και τα βασικά προβλήματα στην διαδικασία εφαρμογής του θεσμού, τα οποία οδηγούν και στην κριτική της.

Τέλος, η διπλωματική ολοκληρώνεται με τα συμπεράσματα της μελέτης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

Η ιδιωτική Πολεοδόμηση δεν είναι κάτι το νέο. Όπως θα δούμε παρακάτω η προσπάθεια αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας μέσω δημιουργίας αστικού περιβάλλοντος έχει τις πηγές της πολύ παλιά.

2.1. Ευρωπαϊκή Προϊστορία

Μία πρώτη μορφή ιδιωτικής Πολεοδόμησης παρουσιάζεται στις νέες πόλεις του Μεσαίωνα. Με τον όρο «νέες πόλεις» εννοούνται οικισμοί που θεμελιώθηκαν σε τοποθεσία όπου δεν υπήρχε προηγουμένως άλλη πόλη ή χωριό, είχαν από την αρχή αστικό χαρακτήρα και αναπτύχθηκαν βάσει σχεδίου. Συγκεκριμένα θα εξετάσουμε τις πόλεις που κτίστηκαν από μεγαλοϊδιοκτήτες γης σε περιοχές της σημερινής Αγγλίας και Γερμανίας για την αξιοποίηση της ιδιοκτησίας τους και την εξυπηρέτηση των δικών τους συμφερόντων μέσω της ανάπτυξης νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και κυρίως του εμπορίου. Στην προσπάθεια εμπορικής ανάπτυξης της νέας πόλης οι μεγαλοϊδιοκτήτες γης συχνά κατασκεύαζαν και έργα υποδομής, όπως προβλήτες και λιμάνια στους ποταμούς ή τη θάλασσα.

Όμως οι περισσότερες από αυτές τις πόλεις δεν επιβίωσαν λόγω έλλειψης αστικού ανθρωπίνου δυναμικού, αλλά κυρίως λόγω κακής χωροθέτησης. Ως προς το ζήτημα της χωροθέτησης, ο Beresford επισημαίνει ότι η επιλογή τοποθεσίας για την ίδρυση νέας πόλης ήταν περιορισμένη για οποιονδήποτε μεγαλοϊδιοκτήτη. Εάν μια σημαντική οδική αρτηρία ή ένας ποταμός περνούσε μέσα από την ιδιοκτησία του, η εάν προϋπήρχε μία γέφυρα, τότε η μοναδική επιλογή ήταν να ιδρύσει εκεί την νέα πόλη. Διαφορετικά οι πιθανότητες επιβίωσης της πόλης ήταν μικρές. (M.W. BERESFORD, 1967).

Όπως ήδη έχει αναφερθεί, το υπάρχον σύστημα δρόμων καθόριζε σε μεγάλο βαθμό τις θέσεις και το βαθμό ανάπτυξης των πόλεων κατά τον Μεσαίωνα. Υπερθεματίζοντας πάνω σ' αυτό ο Morris, (A.E.MORRIS, 1994), αναφέρει ότι απ' αυτή τη σκοπιά, οι χρόνοι του Μεσαίωνα αποτελούν τον αντίποδα της εποχής της βιομηχανικής επανάστασης όπου, η γεωγραφική κατανομή των νέων πόλεων καθόριζε την επέκταση του οδικού δικτύου. Για την περίπτωση της Αγγλίας ο Beresford αναφέρει ότι επειδή πολλοί από τους υπάρχοντες Ρωμαϊκούς δρόμους είχαν

χρησιμοποιηθεί κατά το Μεσαίωνα ως όρια μεταξύ των μεγαλοιδιοκτησιών γης, πολλές από τις νέες εμπορικές πόλεις βρέθηκαν χωροθετημένες στα όρια της γεωργικής γης μεταξύ των διαφόρων Μεσαιωνικών χωριών (π.χ. οι πόλεις Royston, New Market), (M.W. BERESFORD, 1967). Ως προς τη μορφολογία, ο ιστός των περισσότερων πόλεων αυτής της ομάδας παρουσιάζει γεωμετρικά κανονικότητα σε αναλογία με τις άλλες ομάδες νέων πόλεων (π.χ. Bastides).

Μία άλλη μορφή Ιδιωτικής Πολεοδόμησης συναντάμε την εποχή της Αναγέννησης. Μετά την μεγάλη πυρκαγιά του City το 1666, η αστική ανάπτυξη του Λονδίνου και η δημιουργία νέων περιοχών κατοικίας (Bloomsbury, Mayfair, Marylebone) χαρακτηρίστηκε από την ιδιαιτερότητα της σταδιακής αξιοποίησης μεγάλων ιδιωτικών εκτάσεων γης (estates) και της ανοικοδόμησης μεγάλου αριθμού πλατειών (residential squares). Οι πλατείες αποτέλεσαν πυρήνα ανάπτυξης των νέων περιοχών κατοικίας. Σε κάθε estate, η ανοικοδόμηση άρχιζε συνήθως από τα κτίρια κατοικίας γύρω από τη πλατεία και τους δρόμους που οδηγούσαν σ' αυτή. Επίσης, οι πλατείες ήταν πόλοι έλξης των σχετικά υψηλότερων εισοδηματικά τάξεων. Σε κάθε νέα περιοχή, οι πιο εύποροι κάτοικοι διέμεναν στα κτίρια που έβλεπαν στις πλατείες και στους δρόμους γύρω από αυτές.

Ο ιδιαίτερος τρόπος ανάπτυξης νέων περιοχών στο Λονδίνο που αφορούσε στον «κατά estate» σχεδιασμό και επέκταση του ιστού βάσει ιδιωτικής πρωτοβουλίας στέρησε την πόλη από τα πλεονεκτήματα του σφαιρικού σχεδιασμού του ιστού.

α) Δεν επέτρεψε την δημιουργία μεγάλων αξόνων, διότι ο σχεδιασμός του ιστού μέσα στα όρια ενός estate και βάσει ιδιωτικών συμφερόντων, δεν είχε λόγους να επιδώσει την επέκταση των ήδη διαμορφωμένων δρόμων στα γειτονικά estates.

β) Είχε ως αποτέλεσμα τη μερική «παραμόρφωση» της αξονικότητας των περιμετρικών δρόμων οι οποίοι αναγκαστικά ακολουθούσαν το περίγραμμα της ιδιοκτησίας.

γ) Συνέβαλε στο χωρικό διαχωρισμό των οικονομικών και κοινωνικών τάξεων διότι ο σχεδιασμός του αστικού χώρου και η ανοικοδόμηση κτιρίων κατοικίας χρηματοδοτείτο από τους ιδιοκτήτες του estate, οι οποίοι επομένως μπορούσαν να επιλέξουν το κόστος κατασκευής καθώς και το κοινωνικό χαρακτήρα της νέας αστικής περιοχής.

Βασική αρχή των θεωριών του Ουτοπικού Ιδεαλισμού ήταν η αλληλοσυσχέτιση της φυσικής μορφής του κτισμένου περιβάλλοντος με την



κοινωνική ευημερία των κατοίκων. Κοινός τόπος όλων των προτάσεων ήταν η εξάλειψη του μολυσμένου και ανθυγιεινού περιβάλλοντος των πυκνοδομημένων βιομηχανικών μεγαλουπόλεων και η αντικατάστασή τους με μικρούς βιομηχανικούς οικισμούς που θα προσέφεραν στους κατοίκους ένα υγιές αστικό περιβάλλον σε άμεση επαφή με τη φύση. Στις περισσότερες θεωρίες, βασική προϋπόθεση στη δημιουργία των νέων κοινοτήτων ήταν η κατάργηση της ατομικής περιουσίας, η κοινοκτημοσύνη των παραγωγικών μέσων (γεωργική γη, βιομηχανικές μονάδες) και ο κοινοβιακός τρόπος ζωής.

Οι προτάσεις συνήθως συνοδευόταν από απλή μόνο απεικόνιση ή γενικό διάγραμμα οργάνωσης του προτύπου οικισμού. Σε αντίθεση με την πρότυπη κοινωνική δομή, οι προτάσεις γεωμετρικής οργάνωσης του χώρου και η αρχιτεκτονική μορφολογία των κτιρίων συνήθως εμμιούντο κάποια παλιά παραδείγματα οικισμών της περιόδου του Baroque. Μια εξήγηση σ' αυτό το γεγονός θα μπορούσε να ήταν ότι οι πρωτοπόροι του κινήματος δεν ήταν αρχιτέκτονες. Βασικότεροι εκπρόσωποι του ουτοπικού ιδεαλισμού θεωρούνται ο Γάλλος Charles Fourier (1772-1837) και ο Ουαλλός Robert Owen (1771-1858). Υπό ευρύτερη οπτική γωνία, μπορούν να θεωρηθούν ενταγμένοι στο ίδιο φιλοσοφικό ρεύμα και οι εμπνευστές της ιδέας των «κηπουπόλεων» («garden cities») Soria Y Mata και Ebenezer Howard.

Ο Fourier διατύπωσε τη θεωρία του στο βιβλίο του με τίτλο "Le Nouveau Monde Industrial" (1829). Η «μη καταπιεστική κοινωνία» του Fourier στηρίζεται στη δημιουργία ιδανικών κοινοτήτων των «φαλαγγών» που στεγάζονται σε «φαλανστήρια» («phalansteries»). Εκεί οι ανθρώπινες σχέσεις λειτουργούν με την ψυχολογική αρχή της «παράφορης έλξης». Τα φαλανστήρια έπρεπε να είναι χωροθετημένα στην έξοχη μακριά από αστικές περιοχές και κατά συνέπεια, η οικονομία έπρεπε να βασίζεται κυρίως στη γεωργία και λιγότερο στην ελαφριά βιομηχανία. Ως βασικό πολεοδομικό μοντέλο ο Fourier χρησιμοποίησε το παλιό ανάκτορο των Βερσαλλιών. Τα «φαλανστήρια» ήταν επιμήκη κτίρια με πτέρυγες που συνέθεταν ένα ενιαίο κτιριακό σύνολο, ανάλογο με εκείνο των Βερσαλλιών. Στην κεντρική πτέρυγα ήταν χωροθετημένες η τραπεζαρία, η βιβλιοθήκη, το θερμοκήπιο κ.α. Κατά τον Fourier, τα φαλανστήρια θα μπορούσαν να αποτελέσουν τη δομική μονάδα μιας μικρής πόλης και να εξαλείψουν τη «μικροαστική αθλιότητα» των μικρών ανεξάρτητων σπιτιών που κατέκλυζαν ήδη τα προάστια των μεγάλων

βιομηχανικών πόλεων. Κάθε φαλανστήριο θα στέγαζε περίπου 2.000 κατοίκους, γυναίκες κάθε ηλικίας, όλων των φύλων και των κοινωνικών τάξεων. Οι πτέρυγες των φαλανστηρίων θα σχημάτιζαν ενιαίο κτιριακό σύνολο. Για προστασία από τις δύσκολες καιρικές συνθήκες, οι δρόμοι δεν θα ήσαν υπαίθριοι αλλά όλα τα τμήματα των κτιρίων θα είχαν προσπέλαση από κλειστούς διαδρόμους στον πρώτο όροφο.

Η θεωρία του Fourier βρήκε εφαρμογή στη Γαλλία και άλλες χώρες. Ένα μικρό συγκρότημα φαλανστηρίων με το όνομα «Familistere» (Σχ. 2.1.) κτίσθηκε το 1859 στη Guise έξω από το Παρίσι από τον Jean-Baptiste Godin, ιδιοκτήτη εργοστασίου επεξεργασίας σιδήρου, ο οποίος πριν το θάνατό του μετέτρεψε την επιχείρηση σε συνεταιρισμό των εργαζομένων που ανέλαβαν και τη διοίκηση. Επίσης, παραλλαγές φαλανστηρίων επιχειρήθηκαν στην Αλγερία και στη Βραζιλία. Στις Ηνωμένες Πολιτείες η θεωρία του Fourier ερμηνεύτηκε από τον Albert Brisbane και είχε μεγάλη απήχηση. Κεντρικό δόγμα των οπαδών της ήταν η παγκόσμια κοινωνική μεταρρύθμιση χωρίς βία, ταξικούς αγώνες και κρατική παρέμβαση. Συγκροτήθηκαν περίπου 45 κοινότητες με συνεταιριστικό και κοινοβιακό χαρακτήρα, από τις οποίες οι γνωστότερες είναι η Brook Farm Phalanx (1841) έξω από τη Βοστώνη, η North American Phalanx κοντά στο New Jersey και η Reunion στην περιοχή του Dallas. Καμία όμως δεν κατάφερε να διατηρηθεί για πολλά χρόνια και να εξελιχθεί. Ιστορικοί όπως ο Kostof αποδίδουν την αποτυχία τους α) στην χωροθέτηση των Φαλανστηρίων σε δυσπρόσιτες τοποθεσίες όπου οι κάτοικοι δοκιμάζονταν τελικά περισσότερο στην απομονωμένη ζωή παρά στον κοινοβιακό σοσιαλισμό, β) στην αντίθεση μεταξύ του κοινοβιακού προτύπου και του οικογενειακού προτύπου που ήταν βαθιά ριζωμένο στην παράδοση της Αμερικανικής κοινωνίας και γ) κυρίως, στην ανυπαρξία εξουσιαστικής αρχής για την επίλυση ζητημάτων προγραμματισμού και ανάπτυξης. (S. KOSTOF, 1991).

Το όνομα του Owen είναι ταυτισμένο με την ιδέα του «συνεταιρισμού» («cooperative»). Οι ιδέες του περί κοινωνικής μεταρρύθμισης επικέντρωναν στη δημιουργία μικρών ιδανικών κοινοτήτων στις οποίες οι κάτοικοι θα είχαν τη συνεκμετάλλευση των μέσων παραγωγής (καλλιεργήσιμη γη, βιομηχανικές μονάδες). Σύμφωνα με το διάγραμμα του Owen, ο πρότυπος οικισμός είχε περίκεντρη δομή και τετράγωνο σχήμα (Σχ. 2.2.). Στο κέντρο του τετραγώνου υπήρχαν κτίρια με συλλογικές χρήσεις όπως τραπεζαρίες, μαγειρεία, σχολεία κ.α. ενώ στις τέσσερις πλευρές του τετραγώνου βρισκόταν τα κτίρια κατοικίας - τρεις πτέρυγες κατοικίας

για παντρεμένα ζευγάρια και παιδιά μέχρι 3 ετών και μια πτέρυγα κατοικίας για παιδιά άνω των 3 ετών. Οι φάρμες, τα εργαστήρια και οι βιομηχανίες ήσαν χωροθετημένες έξω από τον οικισμό.

Όταν ο Owen έγινε ιδιοκτήτης εργοστασίου κλωστηρίων βάμβακος με 2.000 εργαζόμενους, επιχείρησε να αναβαθμίσει το βιοτικό επίπεδο των εργαζόμενων εφαρμόζοντας μέρος της θεωρίας του : Σχεδίασε και ίδρυσε το 1815 τον πρότυπο βιομηχανικό οικισμό New Lanark στη Σκωτία(Σχ. 2.3.). Παρείχε δωρεάν στέγαση σε αξιοπρεπή κτίρια κατοικίας. Μείωσε το ωράριο εργασίας των εργαζομένων ενώ αύξησε τους μισθούς. Προμήθευε τον οικισμό με φθηνότερα τρόφιμα αγοράζοντας μεγάλες ποσότητες. Φρόντιζε για την καλή εκπαίδευση των παιδιών. Παρείχε κοινωνικό-ιατρική περίθαλψη. Περιορίσε την λειτουργία των bar. Προσπάθησε να καθιερώσει την έννοια της εργασιακής πειθαρχίας τιμωρώντας τη χαμηλή απόδοση και επιβραβεύοντας την υψηλή παραγωγικότητα.

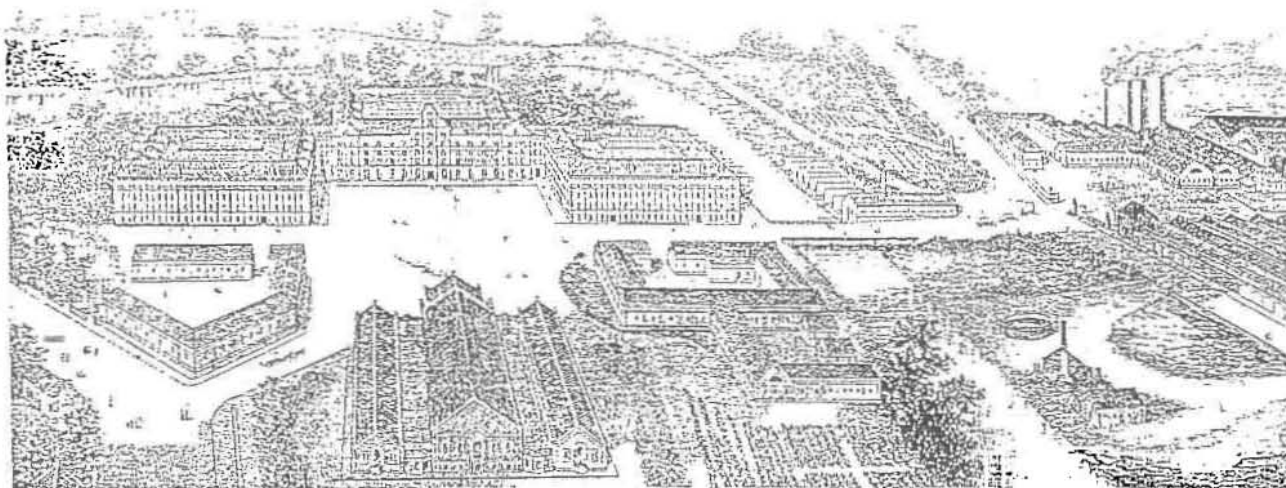
Το παράδειγμα του Owen στο New Lanark ακολούθησαν και άλλοι βιομήχανοι της Αγγλίας ιδρύοντας ανάλογους βιομηχανικούς οικισμούς όπως Akroydon το 1855, Saltaire το 1860, Bournville το 1879, Port Sunlight το 1887. Ο Owen προσπάθησε να διαδώσει τις απόψεις του παγκοσμίως δίδοντας διαλέξεις (κυρίως σε Κολέγια της Αμερικής) και παρουσιάζοντας τις ιδέες του στο Μεγάλο Ναπολέοντα, στον Τσάρο Αλέξανδρο Α΄ και στον τότε Πρόεδρο των Ηνωμένων Πολιτειών John Quincy Adams. Οι ιδέες του βρήκαν εφαρμογή στην Αμερική, όπου συγκροτήθηκαν κοινότητες και πρότυποι οικισμοί στο New Harmony της πολιτείας Indiana, στο Yellow Springs του Ohio και στο Valley Forge της Pennsylvania.

2.2. Ιστορική επισκόπηση της Ελληνικής εμπειρίας

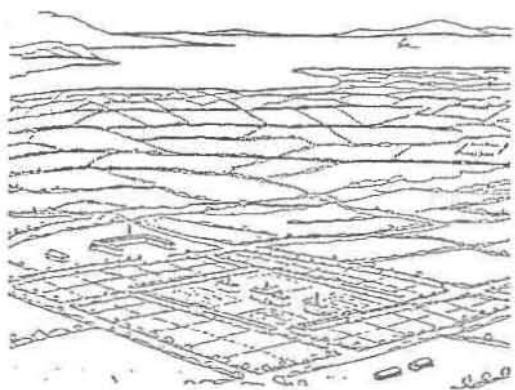
Όσον αφορά τώρα την ελληνική πραγματικότητα, η ιδιωτική πολεοδόμηση σε μια πρώτη της μορφή βλέπουμε να εφαρμόζεται με την σύνταξη ιδιωτικών ρυμοτομικών σχεδίων τα οποία είχαν σκοπό την αξιοποίηση ιδιωτικής περιουσίας.

2.2.1. Διάταγμα του 1923

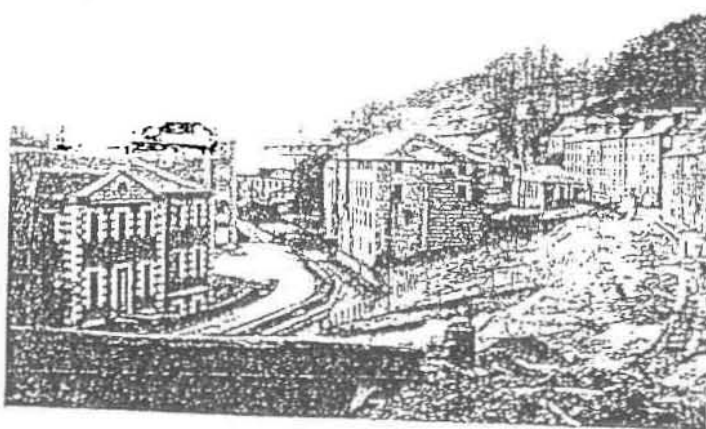
Το Ν.Δ του 1923 αποτελεί τον πρώτο νόμο που ρύθμιζε την δράση των ιδιωτών όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ουσιαστικά βάση αυτού του νόμου αναπτύχθηκαν πολλοί οικισμοί μέχρι σήμερα. Μετά την θέσπιση του νόμου 947/71 και του 1337/83 η ισχύ του περιορίστηκε μόνο στην έγκριση τοπικών ιδιωτικών ρυμοτομικών σχεδίων.



Σχήμα 2.1 Guise (France), bird's-eye view showing the "Familistere"—the three linked buildings on the left within the bend of the river—began in 1839. Unlike Fourier's phalanstery, this version housed families in separate apartments rather than communally. The factories are on the right; in the foreground are the workshops and the building containing the schools and theater.



Σχήμα 2.2 Robert Owen, "Project for a Village of Cooperation, with other Villages in the Distance," 1816 (detail).



Σχήμα 2.3. New Lanark along the restricted Clyde, with tenements to the right, mill buildings to the left.

2.2.2. Αυθαίρετη δόμηση και Ιδιωτική Ρυμοτομία

Μια συνηθισμένη τακτική που ακολουθούσαν οι επιχειρηματίες ήταν η αγορά αγροτικής έκτασης - προφανώς εκτός σχεδίου - και στη συνέχεια η σύνταξη ενός σχεδίου οικοπεδοποίησής της και η προσφορά μέρους των «οικοπέδων» (αγροτεμαχίων) στην αγορά. Μια υποτυπώδης διάνοιξη μερικών οδών και η επί τόπου τοποθέτηση μιας μπουλντόζας (ιδίως τις μέρες επισκέψεων από τους ενδιαφερομένους), δημιουργούσαν κλίμα έργων και ταχείας ανάπτυξης.

Όταν κατορθωνόταν να πουληθούν, προφανώς σε φτωχούς ανθρώπους κυρίως εσωτερικούς μετανάστες, μερικά από τα οικόπεδα αυτά, τότε γινόταν μια έντεχνη προβολή του κοινωνικού προβλήματος (το οποίο πράγματι για ορισμένους αγοραστές ήταν έντονο) και της ανάγκης να νομιμοποιηθούν τα οικόπεδα, ώστε να μπορέσουν οι φτωχοί αυτοί άνθρωποι να χτίσουν.

Ο Δήμος ή Κοινότητα της περιοχής συνηθέστερα συνηγορούσε και τελικά και το ίδιο το αρμόδιο Υπουργείο τις περισσότερες φορές, μετά την «κοινωνικοποίηση» του προβλήματος και τις πιέσεις των αγοραστών καθώς και των πολιτικών παραγόντων, έφθανε στο σημείο να δεχθεί την ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως και να εκδώσει το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Στην καλύτερη περίπτωση πετύχαινε ίσως την τελευταία στιγμή να βελτιώσει κάπως τους δρόμους ή να αυξήσει λίγο τους κοινόχρηστους χώρους.

Η περιοχή πλέον είχε αλλάξει και τυπικά χρήση με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση της αξίας της. Αν μάλιστα είχαν αρχίσει εκεί κοντά εργασίες για έργα υποδομής από τους οργανισμούς κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, ΟΤΕ), οι διαμορφούμενες τιμές γης ήταν ακόμη πιο ψηλές ενώ μετά τις πρώτες ανοικοδομήσεις αυξάνονταν περισσότερο. Οι επιχειρηματίες γης άρχιζαν τότε τις πωλήσεις των νόμιμων πια «εντός Σχεδίου» οικοπέδων που τους είχαν απομείνει και που αποτελούσαν συνήθως το «ψαχνό» της όλης περιοχής. Τα κέρδη ήταν τεράστια. Αυτό διαπιστώνεται ακόμα και στις ανεκτότερες περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών, όπου είναι γνωστά τα διατεθέντα κεφάλαια ενώ παράλληλα υπάρχει μια κατανομή κερδών - δηλαδή απ' την υπεραξία της γης - σε μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών.

Αγροτικές και δασικές εκτάσεις αγοράζονταν στη δεκαετία του 60 από συνεταιρισμούς προς 5.000 - 10.000 δρχ. το στρέμμα. Οι οικοπεδοποιημένες εκτάσεις χρεώνονταν στα μέλη των συνεταιρισμών 20.000 - 30.000 δρχ. το στρέμμα.

Τα μέλη είχαν μερικές πρόσθετες επιβαρύνσεις της τάξης των 30.000 δρχ. το στρέμμα για κάποια έργα υποδομής και 10.000 δρχ. σαν φόρο υπαγωγής στο Σχέδιο, δηλαδή υπεραξίας. Έτσι οι δαπάνες του κάθε μέλους για ένα οικοπέδο ενός στρέμματος δεν ξεπέρναγαν τις 70.000 ή το πολύ 100.000 δρχ. Λίγο μετά την ένταξη στο εγκεκριμένο σχέδιο με τις αγοραπωλησίες των νόμιμων πια οικοπέδων που γίνονταν στην περιοχή διαμορφώνονταν τιμές από 500.000 - 800.000 δρχ. το στρέμμα. Δηλαδή μέσα σε ελάχιστα χρόνια έχουμε περίπου ένα 10πλασιασμό του επενδεδυμένου κεφαλαίου. (ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, 1986). Σήμερα τέτοια οικόπεδα ξεπερνούν σε αξία τα 2 εκατ. το στρέμμα.

Το Κράτος ή η Κοινότητα απ' αυτήν την υπεραξία, όχι μόνο δεν κέρδιζαν σχεδόν τίποτα, αλλά στη συνέχεια καλούνταν να οργανώσουν το χώρο με τον απαραίτητο κοινωνικό και τεχνικό εξοπλισμό. Οι δαπάνες για όλα αυτά ήταν και είναι τεράστιες και προφανώς βαρύνουν το κοινωνικό σύνολο.

Αλλά ούτε και οι προβλεπόμενοι από το τελικό και εγκεκριμένο ρυμοτομικό Σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι (π.χ. πλατείες, πράσινο, θέσεις για σχολεία, παιδικές χαρές κ.λ.π.), δεν κατορθώνεται τελικά να δοθούν σε ελεύθερη χρήση. Και τούτο γιατί οι χώροι αυτοί προφανώς σε κάποιον θα ανήκουν. Η πολιτεία όμως είναι υποχρεωμένη - σύμφωνα και με το Σύνταγμα της Ελλάδας - να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες των οποίων παίρνει τη γη. Εάν τούτο δε γίνει έγκαιρα - απλούστατα γιατί το κράτος ή οι κοινότητες δε διαθέτουν χρήματα για αποζημιώσεις κοινόχρηστων χώρων - ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα, σύμφωνα με σχετική νομοθεσία, να ζητήσει να του χορηγηθεί άδεια οικοδόμησης. Έτσι βλέπουμε προνομιούχες πολυκατοικίες να κτίζονται πάνω σε κοινόχρηστους χώρους που προβλέπονταν δηλαδή από το Σχέδιο λ.χ. για πλατείες ή παιδικές χαρές κ.ο.κ., ενώ πολλές φορές, τόσο το μέγεθος της εκμετάλλευσης όσο και οι αξίες των διαμερισμάτων είναι οι ψηλότερες της περιοχής.

Μια παλαιότερη προσπάθεια για την αντιμετώπιση του θέματος αυτού ήταν μια προδιαγραφή του αρμόδιου Υπουργείου, οι ιδιοκτήτες των εκτάσεων προς ένταξη να παραιτηθούν ενός ποσοστού 40 - 50% για να διασφαλιστούν οι κοινόχρηστοι χώροι. Τούτο είχε μια μερική επιτυχία αλλά μόνο στις περιπτώσεις των συνεταιρισμών που η δραστηριότητά τους όμως εντοπίζεται κυρίως σε παραθεριστικούς οικισμούς.)

Αντίθετα, σε περιπτώσεις μόνιμης κατοικίας - εκεί δηλαδή που υπάρχουν άμεσες στεγαστικές ανάγκες - ιδιαίτερα σε περιοχές που έχουν καταταμηθεί σε

οικόπεδα (κατά τον τύπο : αγροτεμάχια) και οι ιδιοκτήτες είναι πολλοί, τα πράγματα περιπλέκονται α) από ήδη προϋφιστάμενα κτίσματα και β) γιατί άλλοι ιδιοκτήτες δεν πλήττονται καθόλου από το Σχέδιο, άλλοι λίγο και άλλοι πολύ, εάν επιχειρήσουμε να εξασφαλίσουμε το 40 - 50% της γης για κοινόχρηστα.

Είναι φυσικό, λοιπόν όταν οι θιγόμενοι δεν αποζημιώνονται, να επιχειρούν να κτίσουν ακόμα και στις περιοχές πρασίνου, πλατειών, σχολείων κ.λ.π.

Το πρόβλημα επομένως απαιτεί ταυτόχρονη οικονομικοοργανωτική ρύθμιση συντονισμένη με την πολεοδομική πρόταση, αλλιώς παραμένει ανεφάρμοστο εκείνο το μέρος του ρυμοτομικού σχεδίου, που εκφράζει τον κοινωνικό προγραμματισμό και την ουσιαστική πολεοδομική οργάνωση του χώρου. ✓

2.2.3. Ενεργός Πολεοδομία

Η Ενεργός Πολεοδομία εισήχθη ως θεσμός για πρώτη φορά με τον νόμο 1003/71 και μετέπειτα με τον ν. 947/79.

Το βασικό σκεπτικό της ενεργού πολεοδομίας ήταν αφενός να κινητοποιήσει το ιδιωτικό κατασκευαστικό κεφάλαιο σε επιχειρηματική δραστηριότητα προσανατολισμένη στην οργανωμένη δόμηση (Εταιρίες Ενεργού Πολεοδομίας, Εταιρείες Μικτής οικονομίας) και αφετέρου, τους δημόσιους φορείς, όπως την Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας, Οικισμού και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ), τον οργανισμό Εργατικής κατοικίας (ΟΕΚ), την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ κ.α., ώστε να εντάξουν τα οικιστικά προγράμματά τους σε ένα ενιαίο πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης. (ΓΕΤΙΜΗΣ, 1989).

Παρά το γεγονός ότι οι θεσμική αυτή δυνατότητα έχει κατοχυρωθεί ήδη από την δεκαετία του 1970, ελάχιστες περιοχές έχουν αναπτυχθεί μέχρι σήμερα με αυτό τον τρόπο οικιστικής ανάπτυξης. Ηζώνη ενεργού πολεοδομίας παραμένει ουσιαστικά μόνο ως νομική διάταξη, η οποία σπάνια ενεργοποιείται από την διοίκηση και τους αρμόδιους φορείς.

Ορισμένες προσπάθειες στην δεκαετία του 1970, από πλευράς του δημοσίου, για την κατασκευή οικιστικών προγραμμάτων με οργανωμένη δόμηση (όπως στο Λαύριο, στη Θήβα και στο Ναύπλιο από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ), παραμένουν στο επίπεδο των προκαταρκτικών μελετών (με εξαίρεση την υλοποίηση του προγράμματος κατοικιών στην Κομοτηνή και την Ξάνθη). Παράλληλα τα αρχικά

φιλόδοξα προγράμματα της ΔΕΠΟΣ για οργανωμένη Δόμηση (π.χ. Πρόγραμμα 78 - 82), περικόπτονται σημαντικά και η ΔΕΠΟΣ αδυνατεί να ανταποκριθεί στο βασικό της στόχο, δηλαδή της στεγαστικής αποκατάστασης χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Τέλος, τα οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας (Λαϊκή Κατοικία) και του οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) διεξάγονται αποσπασματικά με βάση τις αποφάσεις του κάθε αρμόδιου φορέα, χωρίς να εντάσσονται στο νέο θεσμικό πλαίσιο της ενεργού πολεοδομίας.

Όσο αφορά, τέλος, την ενεργοποίηση του αμιγώς ιδιωτικού τομέα ή των εταιρειών Μικτής Οικονομίας δεν παρουσιάζεται καμία αξιολογη δραστηριότητα.

Τα προβλήματα της μη ενεργοποίησης της ΖΕΠ δεν έλυσε ούτε η οικιστική πολιτική της δεκαετίας του 80, που στηρίζεται στο θεσμικό πλαίσιο του Ν.1337/83 και Ν.1512/85. Με αυτό το πλαίσιο διατηρούνται οι προηγούμενες διατάξεις (Ν.947/79) για τις ζώνες Ενεργού πολεοδομίας με ορισμένες τροποποιήσεις.

Όσον αφορά το θέμα των ανάδοχων φορέων καταργείται η προηγούμενη δυνατότητα ανάληψης των έργων από εταιρείες του αμιγώς ιδιωτικού τομέα, ενώ προωθείται η συμμετοχή των ΟΤΑ, των Δημοτικών Επιχειρήσεων και της ΔΕΠΟΣ ή και Εταιρειών Μικτής οικονομίας στις οποίες ο ιδιωτικός τομέας θα έχει λιγότερο από το 50% των μετοχών.

Οι τροποποιήσεις αυτές ανταποκρίνονται στην κυρίαρχη αντίληψη της τελευταίας περιόδου, η οποία επεδίωξε την συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην οικιστική πολιτική και την εξασφάλιση της συναίνεσης της μικροιδιοκτησίας της γης. Έτσι θεωρήθηκε ότι το πρόβλημα της στέγης θα επιλυθεί κυρίως με την ενεργοποίηση του κοινωνικού τομέα της οικονομίας (π.χ. Δημοτικές ή Δημοτικοσυνεταιριστικές Επιχειρήσεις, Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, ΔΕΠΟΣ, ΕΜΟ κ.α.)

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ενεργοποίηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και της ΔΕΠΟΣ καθώς και των Εταιριών Μικτής Οικονομίας σε οικιστικά προγράμματα με βάση το πλαίσιο των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας είναι σχεδόν ανύπαρκτη σε νέες περιοχές οικιστικών επεκτάσεων, και σε περιοχές αναπλάσεων. Τα μεμονωμένα προγράμματα αναπλάσεων της Καισαριανής (ΔΕΠΟΣ και Δήμος Καισαριανής), της Θήβας (Δήμος Θήβας και ΔΕΠΟΣ) καθώς και το Πρόγραμμα πολεοδομημένης γης στην Καλαμίτσα Καβάλας (ΔΕΠΟΣ), επιβεβαιώνουν ως εξαιρέσεις το γεγονός ότι η οικιστική πολιτική μέχρι σήμερα κυριαρχείται από τις παραδοσιακές διαδικασίες των

επεκτάσεων, της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων. Η μη ενεργοποίηση αυτή δεν οφείλεται μόνο στις διαρθρωτικές αδυναμίες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (όπως έλλειψη κατάλληλης υποδομής, εξειδικευμένου προσωπικού κ.α.), ούτε στη γραφειοκρατία της Διοίκησης, όπως συχνά αναφέρεται. Οφείλεται, κυρίως, στην έλλειψη συγκεκριμένων μέτρων της οικιστικής πολιτικής η οποία “εναπόθεσε” γενικούς και συγκεχυμένους στόχους στα νέα “υποκείμενα”- φορείς της ενεργού πολεοδομίας χωρίς να εξασφαλίζει τις απαραίτητες προϋποθέσεις. Τέτοιες προϋποθέσεις θα ήταν η ένταξη των υπαρχόντων προγραμμάτων των υπολοίπων φορέων του δημοσίου τομέα (ΟΕΚ, ΥΥΠ) στο ενιαίο πλαίσιο οικιστικής πολιτικής ή ακόμη και η συγκεκριμένη παροχή των απαιτούμενων πόρων για οργανωμένες οικιστικές παρεμβάσεις σε φορείς όπως η ΔΕΠΟΣ ή νέοι θεσμοί (π.χ.κοινοπραξίες ή οικιστικές επιχειρήσεις μεταξύ ΔΕΠΟΣ και ΟΤΑ, με προγραμματικές συμβάσεις Ν.1416/84 κ.α.).

Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι οι προτάσεις των προγραμμάτων της ΔΕΠΟΣ εγκρίνονται μόνο κατά ένα ποσοστό (το 1985, εγκρίθηκε μόνο το 1/8 του προγράμματος), ενώ σημαντικά προβλήματα νομικής και οικονομικής φύσης έχουν οι νέοι φορείς οικιστικής ανάπτυξης των ΟΤΑ (π.χ.προβλήματα οικονομικής ενίσχυσης). Εξάλλου το νέο μεταρρυθμιστικό πλαίσιο (Ν.1337/83) προβλέπει διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες επείγοντα στεγαστικά Προγράμματα της ΔΕΠΟΣ, ΟΕΚ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, μπορούν να προωθούνται και εκτός του πλαισίου των ΖΕΠ, δηλ. με τις διαδικασίες έγκρισης “τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου” σύμφωνα με το Ν.17.7.1923. Έτσι, έχουμε σημαντικά προγράμματα κατασκευής εργατικών κατοικιών του ΟΕΚ, τα οποία υλοποιούνται ανεξάρτητα από το θεσμό της ενεργού πολεοδομίας, αλλά και συχνά είναι αποκομμένα από τις λειτουργικές ανάγκες που καθορίζει ο ευρύτερος πολεοδομικός σχεδιασμός (π.χ. στόχοι των γενικών πολεοδομικών σχεδίων). Το γεγονός αυτό καταδεικνύει και τα όρια των μεταρρυθμιστικών στόχων που αφορούν το πλαίσιο της ενεργού πολεοδομίας.(Γετίμης 1989)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΕΝΝΟΙΑ, ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΜΟΡΦΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

3.1. Έννοια και στόχοι της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

Για να καταλάβουμε την έννοια της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης πρέπει πρώτα να δούμε σε ποιά μεθοδολογία σχεδιασμού ανήκει

Η ιδιωτική πολεοδόμηση στηρίζεται σε δυο μεθοδολογίες, της μικτής ανίχνευσης και αυτής της αυτοβοήθειας. Ας εξετάσουμε όμως κάθε μια από αυτές τις μεθοδολογίες και να δούμε που εμπεριέχεται το περιεχόμενο της Ι.Π.

Η θεωρία της Μικτής ανίχνευσης αναπτύχθηκε από τον ETZIONI, (ETZIONI, 1973), ο οποίος “ξεκινώντας από μια θεωρητική κριτική του καθολικού σχεδιασμού” θέλησε να ξεπεράσει το πρόβλημα της μάταιης κατά την γνώμη του προσπάθειας να εξεταστούν όλα τα στοιχεία του συστήματος συνεκτικά και συνδυασμένα και πρότεινε αντί για αυτό μια διαδικασία σε δύο κύρια επίπεδα :

1. Μια επισκόπηση του συστήματος στο σύνολο του, επισήμανση των κυριότερων προβλημάτων, χάραξη βασικών στόχων και κατευθύνσεων.

2. Μια μελέτη και σχεδιασμό σε Βάθος ορισμένων τομέων και προσδιορισμό μέσων εφαρμογής.

Σε αυτή την θεωρία στηρίχτηκε το σύστημα των σχεδίων Ανάπτυξης στην Μ. Βρετανία, που αποτελείται από :

- I. σχέδια γενικής δομής (structure plans) και
- II. τοπικών σχεδίων (local plans).

Έτσι η Ι.Π με τα δύο στάδια που προβλέπει (το στάδιο της έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας και το στάδιο της Πολεοδομικής μελέτης) καθώς και με το περιεχόμενο αυτών των δυο σταδίων στηρίζεται από την μια σε αυτό το θεωρητικό πλαίσιο.

Από την άλλη συγγενές θεωρητικό πλαίσιο της Ι.Π είναι αυτό της Αυτοβοήθειας (Self - help).

Στην περίπτωση αυτή οι ίδιοι οι κάτοικοι φτιάχνουν τον οικισμό τους με τα μέσα που έχουν, με κάποια τεχνική και διαδικαστική βοήθεια από τον πολεοδόμο και τους άλλους ειδικούς. Το γεγονός της περιορισμένης κλίμακας στην οποία μπορεί να

εφαρμοστεί η Αυτοβοήθεια (κλίμακα οικιστικής μονάδας το πολύ) και το ότι πρόκειται για αυθόρμητη οργάνωση οικιστικής περιοχής με κάποια συμμετοχή του πολεοδόμου, μας οδηγεί στο γεγονός ότι και η αυτοβοήθεια παρουσιάζει πολλές ομοιότητες με την Ι.Π.

Πάντως ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η Ι.Π αντλεί στοιχεία και από τα δυο παραπάνω θεωρητικά πλαίσια , και τα οποία την “ερμηνεύουν” σε έναν μεγάλο βαθμό, είναι ανάγκη να υπάρξει ένα πλαίσιο αποκλειστικά για αυτήν ώστε να βοηθήσει εμάς τους σχεδιαστές να αξιοποιήσουμε καλύτερα τα πλεονεκτήματα της και να μειώσουμε τις αρνητικές της επιπτώσεις.

Όσον αφορά τους στόχους, αυτοί δεν μπορούν να οριστούν μονοσήμαντα, αλλά κάτω από το πρίσμα των διάφορων φορέων που εμπλέκονται σε αυτή. Όλες αυτές οι διαφορετικές “θέσεις” καλύπτονται κάτω από την “ύπαρξη των κοινωνικών διεκδικήσεων για ένταξη στο σχέδιο”.

Με την αρχική διαμόρφωση της οικιστικής δομής στις εκτός σχεδίου περιοχές, συγκροτούνται διάφορες ομάδες συμφερόντων γύρω από την ατομική ιδιοκτησία της γης, όπως είναι: οι ιδιοκτήτες και κάτοικοι των αυθαιρέτων, οι ιδιοκτήτες και κάτοικοι νομίμων οικοδομών, οι μικροϊδιοκτήτες οικοπέδων που δεν τα έκτισαν, οι ιδιοκτήτες γης μεγάλων εκτάσεων τις οποίες δεν πούλησαν κ.ά. Παρά την διαφοροποίηση ανάμεσα στους στόχους των ομάδων αυτών (π.χ. οι κάτοικοι αυθαιρέτων ενδιαφέρονται για την αποφυγή της κατεδάφισης και τη στοιχειώδη υποδομή, ενώ οι ιδιοκτήτες μεγάλων εκτάσεων για τον περαιτέρω τεμαχισμό της γης και την πώληση των οικοπέδων με ευνοϊκούς όρους), το αίτημα για «ένταξη της περιοχής στο σχέδιο» εκφράζει και ενοποιεί τα συμφέροντα όλων των κοινωνικών ομάδων. Η έγκριση σχεδίου για την περιοχή, σημαίνει ταυτόχρονα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, αύξηση των δυνατοτήτων καπιταλιστικής εκμετάλλευσης της ατομικής ιδιοκτησίας και βελτίωση της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής για την περιοχή.(ΓΕΤΙΜΗΣ, 1989)

Οι κοινωνικές διεκδικήσεις και τα αιτήματα εκφράζονται είτε με οργανωμένη μορφή (σύλλογοι οικιστών, οικοδομικοί συνεταιρισμοί, ομάδες πρωτοβουλίες), είτε με ατομικές αιτήσεις που απευθύνονται στους τοπικούς ή κεντρικούς θεσμούς. Έτσι, όταν τελικά διατυπώνεται από την Κοινότητα ή το Δήμο προς το Κεντρικό Υπουργείο το σχέδιο πρότασης για ένταξη της περιοχής όλοι οι ενδιαφερόμενοι το αποδέχονται και το προωθούν με κάθε τρόπο (αιτήματα στους τοπικούς βουλευτές,

πιέσεις στο κεντρικό κράτος, δημοσιοποίηση των στεγαστικών προβλημάτων μέσω του τύπου κ.λ.π.).

Τα αιτήματα αυτά δεν ξέφυγαν ποτέ από τον ατομικό χαρακτήρα των διεκδικήσεων της ιδιοκτησίας στη γη, έτσι δεν πρόκειται για κοινωνικά «κινήματα» στην πόλη. Ο εξατομικευμένος χαρακτήρας των αιτημάτων για εντατικότερη καπιταλιστική εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας της γης, συχνά συγκαλύπτεται από τις προβαλλόμενες στεγαστικές ανάγκες, οι οποίες, αν και σημαντικές σε ορισμένες περιπτώσεις, δεν αναιρούν το περιεχόμενο των κοινωνικών διεκδικήσεων. Στο πεδίο των διεκδικήσεων εμπλέκονται άμεσα ή έμμεσα και άλλα συμφέροντα και θεσμοί: εργολάβοι, κατασκευαστές, μηχανικοί, μελετητές, η Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ιδιαίτερα με τις σύγχρονες διαδικασίες συμμετοχής και αποκέντρωσης στη βάση του νόμου (Ν. 1337/83), διαμορφώνεται ένα πλέγμα πιέσεων και επιρροών στους νέους θεσμούς, όπου εκφράζονται διάφορα ατομικά συμφέροντα και επαγγελματικές διεκδικήσεις. Ταυτόχρονα, η Τοπική Αυτοδιοίκηση έχει σχεδόν πάντα τοποθετηθεί θετικά απέναντι στις διεκδικήσεις για επεκτάσεις, ιδιαίτερα σε περιοχές αυθαιρέτων, παρά τις σημαντικές επιβαρύνσεις και υποχρεώσεις που αναλαμβάνει (π.χ. διαμόρφωση κοινοχρήστων, κατασκευή οδοποιίας, απαλλοτριώσεις κ.λ.π.).(ΓΕΤΙΜΗΣ, 1989)

Είναι σαφές ότι οι κοινωνικές διεκδικήσεις και τα συμφέροντα γύρω από την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας δεν διαφέρουν σημαντικά και στις περιπτώσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, της παραθεριστικής κατοικίας, ή των αναπτυσσόμενων οικισμών. Και εδώ αντίστοιχα διαμορφώνονται αιτήματα και πιέσεις για την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης που ανήκει στον οικοδομικό συνεταιρισμό, για την πολεοδόμηση περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, είτε τέλος για τη διεύρυνση των ορίων των οικισμών για πολεοδόμηση. Κοινό χαρακτηριστικό όλων αυτών των διεκδικήσεων είναι η θέσπιση ευνοϊκότερων προϋποθέσεων αξιοποίησης της ατομικής ιδιοκτησίας μέσω του σχεδιασμού και η, κατά το δυνατόν, ελαχιστοποίηση των δεσμεύσεων και περιορισμών της.

Έτσι το Κράτος θέσπισε τον νόμο περί Ιδιωτικής πολεοδόμησης με σκοπό την επίλυση των στεγαστικών αναγκών, διάφορων πολεοδομικών προβλημάτων, και τέλος μείωση των κοινωνικών διεκδικήσεων.



Όμως στην πραγματικότητα το κράτος κάτω από αυτούς τους σκοπούς στην πραγματικότητα κρύβει την αδυναμία του να εκπληρώσει ή καλύτερα να ικανοποιήσει όλα αυτά τα αιτήματα, γεγονός που οφείλεται :

- στις γραφειοκρατικές δομές του
- στο υψηλό κόστος των εντάξεων
- στην ανυπαρξία ολοκληρωμένου (καθολικού) πλαισίου σχεδιασμού

Έτσι τελικά βλέπουμε ότι η ιδιωτική πολεοδόμηση στην ουσία της έχει σκοπό να δώσει στην κατοικία την διάσταση του καταναλωτικού αγαθού. Έτσι όπως π.χ. η εισβολή του ιδιωτικού τομέα σε διάφορους τομείς καταναλωτικών αγαθών, έδωσε επιτυχή αποτελέσματα που στηρίζονταν στην μείωση των τιμών μέσω της αύξησης του ανταγωνισμού προβλέπεται ότι κάτι τέτοιο θα συμβεί και με την ιδιωτική πολεοδόμηση.

Το γεγονός όμως ότι η κατοικία δεν είναι καταναλωτικό αγαθό (τουλάχιστον με την ευρεία έννοια της) γεγονός που οφείλεται στο “ότι όλα τα εδάφη δεν είναι κατάλληλα” πρέπει να μας προβληματίσει.

3.2. Πολεοδομική μελέτη της ενεργού πολεοδομίας και ιδιωτική πολεοδόμηση.

«Ενεργός πολεοδομία» είναι, με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους ή άλλου εξουσιοδοτημένου φορέα δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης του πληθυσμού και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής. Απλούστερα με τον όρο ενεργό πολεοδομία ορίζουμε την επέμβαση για ανάπτυξη με οργανωμένη δόμηση μιας νέας περιοχής. (ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, 1986).

Ειδικότερα, το «Πρόγραμμα Ενεργού Πολεοδομίας» περιλαμβάνει τα παρακάτω :

1. Καθορισμός του ανάδοχου φορέα που θ' αναλάβει το έργο.
2. Κτηματογράφηση της ζώνης.
3. Σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης.
4. Απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων.
5. Διευθέτηση του χώρου και εκτέλεση των έργων υποδομής

6. Σύνταξη κτιριακών μελετών και εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών πάνω στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήμα τους.

7. Αφιέρωση ή παραχώρηση των δημόσιων και λοιπών κτιρίων ή άλλων εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας στους αρμόδιους φορείς και διάθεση ή πώληση των οικοδομήσιμων χώρων ή έτοιμων κατοικιών ή διαμερισμάτων σε ιδιώτες για την εκμετάλλευση ή χρήση τους σύμφωνα με τον προορισμός τους.

Όλα αυτά τα σημεία ακολουθούν τις διατάξεις του άρθρου 29 όσον αφορά την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη. Από το σημείο 4 συμπεραίνουμε ότι αυτή η μεθοδολογία σχεδιασμού είναι πιο κοντά στην ιδιωτική πολεοδομία, αφού η απόκτηση των απαιτούμενων ακινήτων στην Ιδιωτική Πολεοδόμηση εκφράζεται με την έννοια της ιδιοκτησίας (ή συνιδιοκτησίας).

Στο σημείο 7, έχουμε μία σημαντική διαφορά. Επειδή με την πολεοδομική μελέτη του άρθρου 29 ο ανάδοχος φορέας του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι ιδιώτης και όχι το Κράτος δεν γίνεται παραχώρηση των δημόσιων κτιρίων ή δημόσιας γης. Αυτή βέβαια, μπορεί να αποκτηθεί βάσει του άρθρου 28 «Περί εκποίησης της δημόσιας περιουσίας».

Τέλος στο σημείο 3, η πολεοδομική μελέτη ζώνης ενεργού πολεοδομίας φαίνεται ότι είναι κατά βάση, όχι ένα σχέδιο χρήσης εδάφους σε συνδυασμό με ρυμοτομικό σχέδιο - αν και περιλαμβάνει στοιχεία και των δύο - όσο κυρίως μία μελέτη πολεοδομικής διάταξης γι αυτό και το σχέδιο είναι πολύ λεπτομερειακό, όπως και στην Ιδιωτική Πολεοδόμηση.

Τέλος, όπως προαναφέρθηκε ο τρόπος αυτός επέμβασης επιβάλλει εισφορά σε γη από τον ή τους ιδιοκτήτες, ώστε τελικά οι κοινόχρηστες επιφάνειες να φθάσουν το 30% της ολικής. Αν η γνώμη του μελετητή είναι ότι οι κοινόχρηστες επιφάνειες πρέπει να ξεπεράσουν το ποσοστό αυτό, μπορεί να το προτείνει, λαμβάνοντας όμως υπόψη ότι για πάνω από το 30% εκτάσεις θα χρειαστεί να αποζημιωθούν οι ιδιοκτήτες, όπως εξ' άλλου και για τις εκτάσεις που θα διατεθούν για δημόσια και κοινωφελή κτίρια και εγκαταστάσεις.

Στην πολεοδομική μελέτη του άρθρου 29 δεν προβλέπεται εισφορά σε γη από τον ιδιοκτήτη της έκτασης που επιχειρεί την έγκριση αυτής. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να καταβάλλει στο ΕΤΕΡΠΣ, ως προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ειδική εισφορά σε χρήμα ίση προς την αξία της γης, η οποία θα έπρεπε να διατεθεί στην ίδια θέση για να καλύψει την επιπλέον συνολική

προκύπτουσα δομήσιμη επιφάνεια βάσει του καθοριζόμενου στην πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και της εναπομένουσας έκτασης μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων, μειωμένη κατά το ποσό των τεσσάρων (4) εκατομμυρίων δραχμών $\times E$, όπου E το συνολικό εμβαδόν της έκτασης μετρούμενο σε στρέμματα. Εισφορά σε χρήμα βέβαια υπάρχει και βάσει της ζώνης ενεργού πολεοδομίας. Έτσι οι ιδιοκτήτες πέρα από την εισφορά σε γη υποχρεούνται και εισφορά σε χρήμα που ανέρχεται στο 10% της αξίας του ακινήτου που κρατά ο κάθε ιδιοκτήτης μετά την ανάπτυξη. Τέλος, η πολεοδομική μελέτη του άρθρου 29 καθορίζει ότι το ποσοστό των κοινόχρηστων επιφανειών είναι 50% (σε αντίθεση με το 30% της ενεργού πολεοδομίας) του συνόλου της εκτάσεως.

Εδώ μπορούμε να κάνουμε μια σκόπιμη σύγκριση της ιδιωτικής πολεοδόμησης με την Ζ.Ε.Π.

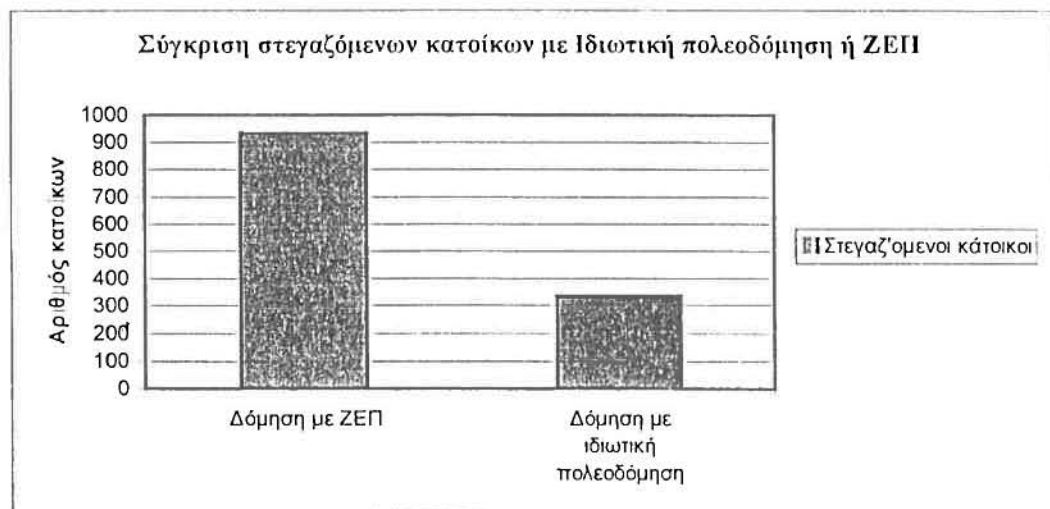
Έτσι αν το ίδιο γήπεδο (βλέπε παράγραφο 4.2.3. δ.) αναπτυχθεί με Ζ.Ε.Π. με δεδομένο ότι στην Ζ.Ε.Π. ο μέγιστος δυνατός $\Sigma.\Delta$ είναι 0,8 και ότι το ποσοστό κοινοχρήστων - κοινωφελών χώρων είναι 30%, όπως προκύπτει από το ποσοστό των εισφορών σε γη (σπάνια να φτάσει το 40%), θα έχουμε για τα ίδια μεγέθη :

$$E_{op} = \Sigma\Delta_k \times E_k = 0,8 \times 35.000 \mu^2 = 28.000 \mu^2.$$

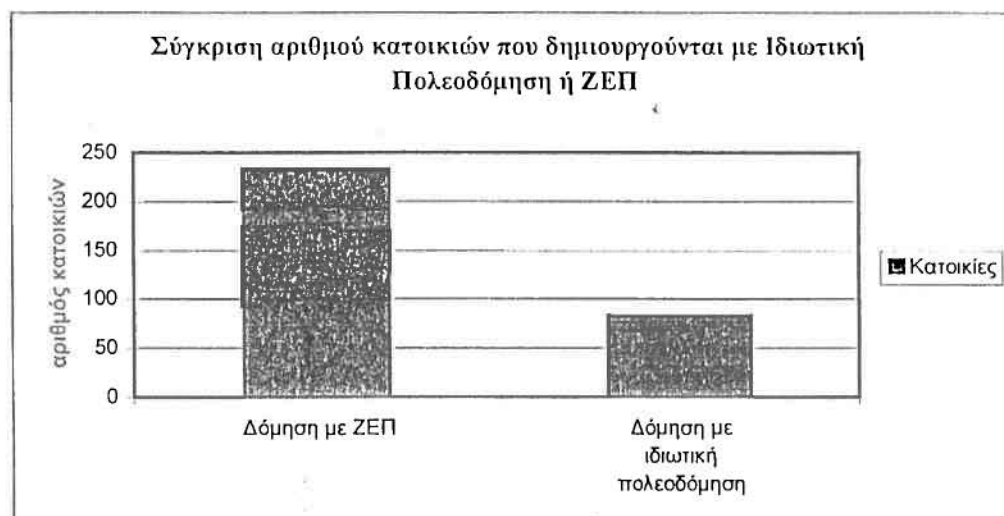
- $A = \frac{E_{op}}{\varepsilon / \alpha} = \frac{28.000 \mu^2}{30 \mu^2 / \alpha} = 933$ άτομα, (για ίδιο ε / α)
- $\frac{A}{N_\mu} = \frac{933}{4} = 233$ κατοικίες

Την σύγκριση ανάμεσα σε αυτά τα δυο μεγέθη τα βλέπουμε στα παρακάτω διαγράμματα.

Διάγραμμα 3.1.



Διάγραμμα 3.2.



Το γεγονός ότι η Ζ.Ε.Π. προσφέρει μεγαλύτερη “εκμετάλλευση” της γης, άμα το δούμε υπό το πρίσμα των καθαρά οικονομικών ωφελειών, είναι ένα γεγονός που πρέπει να λάβουν σοβαρά υπόψη τους οι ιδιοκτήτες γης που θέλουν να αξιοποιήσουν την περιουσία τους με την Ιδιωτική Πολεοδόμηση.

3.3. Συνεταιριστική Δόμηση και Ιδιωτική Πολεοδόμηση

Άλλη μία συγγενής μορφή οργανωμένης παρέμβασης στον χώρο είναι η συνεταιριστική δόμηση. Η συνεταιριστική δόμηση εμφανίζει πολλές ομοιότητες με την ιδιωτική πολεοδόμηση τόσο ως προς τους σκοπούς της (εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων) όσο και ως προς τη μεθοδολογία της. Σκοπός των οικοδομικών συνεταιρισμών που ιδρύονται από ιδιώτες με στόχο την απόκτηση από τα μέλη τους

κύριας ή δεύτερης (παραθεριστική) κατοικίας στους χώρους που είναι κατάλληλοι για αυτήν τη χρήση (εναρμόνιση με χωροταξικές επιλογές).

Αποφασισμένοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί να πραγματοποιήσουν τον σκοπό τους αποκτούν γη σε αντιστοιχία με τους ιδιοκτήτες γης προκειμένου για ιδιωτική πολεοδόμηση. Η πολεοδόμηση της εκτάσεως του οικοδομικού συνεταιρισμού πραγματοποιείται σύμφωνα με τα άρθρα 18 του Π.Δ. 93/1987. Για το σκοπό αυτό συντάσσεται πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται με ειδικό Π.Δ. (άρθρο 18 παρ. 4 εδάφιο α'). Προκειμένου να πολεοδομηθεί η έκταση, παραχωρείται στον οικείο ΟΤΑ μέρος της ιδιοκτησίας του οικοδομικού συνεταιρισμού, με σκοπό να κατασκευασθούν κοινωφελή έργα ή να εκτελεσθούν στεγαστικά προγράμματα. Εδώ υπάρχει και η πρώτη διαφορά της συνεταιριστικής δόμησης με την ιδιωτική πολεοδόμηση αφού στην δεύτερη δεν προβλέπεται παραχώρηση ιδιοκτησίας αλλά τα κοινωφελή έργα επιβαρύνουν μόνο τους ιδιοκτήτες της προς πολεοδόμηση έκτασης. Μια δεύτερη διαφορά είναι ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αναγκάζονται σε εισφορά γης για την δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, όπως και χρηματική εισφορά για την κατασκευή των έργων υποδομής, πράγμα που δεν συναντάμε στην ιδιωτική πολεοδόμηση εφόσον και με τις διατάξεις της προβλέπεται ότι για τη δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης έργων υποδομής της συγκεκριμένης έκτασης επιβαρύνεται ο αιτώντας ο οποίος απαλλάσσεται κατά τα λοιπά της εισφοράς σε γη και χρήμα του Ν. 1337/1983.

Στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς βλέπουμε έντονη δραστηριότητα των ΟΤΑ στους οποίους υπάγεται η έκταση του συνεταιρισμού. Η δραστηριότητα των ΟΤΑ εκδηλώνεται τόσο με την έκθεση σκοπιμότητας όσο και με το γεγονός ότι οι Οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να ιδρυθούν και κατόπιν δικιά τους πρωτοβουλίας.

Άλλη διαφορά των Οικοδομικών Συνεταιρισμών με την ιδιωτική πολεοδόμηση είναι ότι το πολεοδομικό σχέδιο που εγκρίνεται για τους Ο.Σ. είναι το γνωστό μας ρυμοτομικό ενώ στην Ιδιωτική Πολεοδόμηση εγκρίνεται αντίστοιχα το σχέδιο πολεοδομικής διάταξης.

Τέλος αντίθετα με την ιδιωτική πολεοδόμηση ο συντελεστής δόμησης για την συνεταιριστική δόμηση καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη (αν πρόκειται για αστικούς συνεταιρισμούς). Έτσι η μέγιστη συνολική επιφάνεια των ορόφων ανά μερίδα ανέρχεται σε 240 τ.μ. και η μέγιστη αρτιότητα των οικοπέδων σε 500 τ.μ.

προκειμένου για αστικούς και 120 τ.μ. και 1.000 τ.μ. αντίστοιχα αν πρόκειται για παραθεριστικούς συνεταιρισμούς.

3.4. *Ιδιωτική Ρυμοτομία και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.*

Η Ιδιωτική Ρυμοτομία υπήρξε ουσιαστικά η πρώτη μορφή οικιστικής ανάπτυξης που ρύθμιζε την δράση των ιδιωτών σε ότι αφορά την πολεοδόμηση. Πέρα όμως από αυτό το γεγονός η διαφορά της με την Ιδιωτική Πολεοδόμηση είναι μεγάλη και αυτό για τους εξής λόγους.

1. Η ιδιωτική ρυμοτομία, εγκρίνεται αποσπασματικά (κατά κανόνα) χωρίς να συνδέεται με την ενιαία απεικόνιση και στάθμιση των πάσης φύσεως κοινωνικών, οικονομικών, αισθητικών κλπ. Προβλημάτων της περιοχής. Αντίθετα στην Ι.Π η σύνδεση αυτή είναι απαραίτητος παράγοντας προκειμένου η έκταση να πάρει έγκριση οικιστικής καταλληλότητας. (Αραβαντινός 1986)

2. Η σύνταξη του σχεδίου ιδιωτικής ρυμοτομίας είναι σχεδόν αυθαίρετη γιατί δεν στηρίζεται σε επιστημονική βάση (Πολεοδομική Μελέτη) ούτε και λαμβάνεται υπόψη η ευρύτερη περιοχή. (Αραβαντινός 1986)

3. Η όλη δομή της ιδιωτικής ρυμοτομίας στηρίζεται στο Ν.Δ της 17.7.1923 που αποτελεί το νομοθετικό πλαίσιο των σχεδίων πόλεων, και το οποίο στηρίζεται στην παλιά αντίληψη ότι η ατομική ιδιοκτησία αποτελεί δικαίωμα απόλυτο και απαραβίαστο χωρίς καμία κοινωνική προέκταση. Λόγω της αντίληψης αυτής η πολιτεία περιορίζεται στην διευθέτηση της γης για το συμφέρον κυρίως του ατόμου και κατά εξαίρεση της ολότητας, Το κοινωνικό συμφέρον στον Πολεοδομικό σχεδιασμό ήταν σχεδόν ανύπαρκτο. Η απόκτηση γης για την διευθέτηση της υπέρ του κοινωνικού συνόλου να είναι δυνατή με αναγκαστική απαλλοτρίωση (μόνο), πλην όμως η απαλλοτρίωση αυτή απαιτεί μεγάλα ποσά για αποζημιώσεις, τα οποία συνήθως δεν διαθέτει το Κράτος με συνέπεια την απώλεια των κοινοφελών και κοινόχρηστων χώρων και την, για τον λόγο αυτό, υποβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος. (Αραβαντινός 1986)

4. Τέλος ακόμα και στο καθαρά τεχνικό τους σκέλος τα κενά που παρουσίαζαν τα σχέδια ιδιωτικής ρυμοτομίας ήταν μεγάλα.

Αναφέρουμε χαρακτηριστικά μερικά:

α) Έλλειψη προσαρμογής προς το υφιστάμενο - γύρω ή και μέσα - στην περιοχή μελέτης οδικό δίκτυο και γενικότερα τη διαμορφωμένη ή νομοθετημένη

κατάσταση. Χαρακτηριστικά απαντώνται περιπτώσεις «μωσαϊκών» οικοπεδοποιήσεων, που δε συνδέονται η μια με την άλλη.

β) Έλλειψη συσχέτισης του ανάγλυφου του εδάφους με την πρόταση. Αποτέλεσμα είναι να εμφανίζεται συχνά σε οριζοντιογραφία ένα ορθογωνικό (ιπποδάμειο) ή άλλο «γεωμετρικό» σύστημα οδών, ενώ όταν σ' αυτό τοποθετηθούν υψομετρικές καμπύλες, οι οδοί λόγω κλίσεων αποδεικνύονται αδιάβατοι, (κλίσεις 40% και άνω), τα οικοπέδα απροσπέλαστα κι ακόμα και ρεματιές οικοπεδοποιούνται. Και μόνο τα χωματουργικά που θα απαιτηθούν καθιστούν την πρόταση απαράδεκτη.

γ) Έλλειψη χαρτών ή αεροφωτογραφιών υφιστάμενης δασοκάλυψης. Αποτέλεσμα είναι ότι στη συνέχεια ξεριζώνονται δένδρα για να γίνουν δρόμοι ή να κτισθούν οικοδομές, ενώ άλλες θέσεις που χαρακτηρίζονται σαν κοινόχρηστο πράσινο είναι τελείως χέρσες.

δ) Καμιά πρόταση για τα έργα υποδομής (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κ.λ.π.). Δεν αναφέρεται δηλαδή, ούτε που είναι οι πλησιέστερες απολήξεις των δικτύων, ούτε εάν το δυναμικό τους θα αρκεί για την επέκταση, ούτε αν οι αρμόδιοι φορείς έχουν γνώση και είναι σε θέση να εναρμονίζουν τα προγράμματά τους.

ε) Έλλειψη στην παρουσίαση των βασικότερων προγραμματικών στοιχείων ακόμα κι αυτών που απαιτούνται για “υγιή” σχεδιασμό όπως αριθμός κατοίκων κλπ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

4.1. Περιεχόμενο του θεσμού της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

Με την εφαρμογή του άρθρου 29 του Ν 1947/91, δίνεται η δυνατότητα να κτίζονται τμήματα σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, με ειδικούς όρους, αν ομάδες ιδιοκτητών συγκεντρώνουν 50 στρέμματα* .

Σύμφωνα με τη ρύθμιση αυτή η έκταση των 50 στρεμμάτων πρέπει να είναι ενιαία και να μπορεί να αποτελέσει μια τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Το ενιαίο της έκτασης αυτής διακόπτεται μόνο από τυχόν υφιστάμενες εντός αυτής εγκεκριμένες οδούς (εθνικές - επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές).

Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν ρέματα, καθώς και εκτάσεις που σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι κ.λ.π.), η επιφάνεια των εκτάσεων αυτών δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται, οι εκτάσεις δε παραμένουν εκτός σχεδίου. Ειδικότερα στην περίπτωση των δασικών εκτάσεων το άρθρο προβλέπει ότι εάν μέσα στη περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής σαν οικιστική επιτρέπεται μόνο με τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, ακολουθώντας την νομοθεσία “ περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων”.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 15γ του Ν. 2160/93 προστέθηκε στο άρθρο 29 η εξής διάταξη: «Εάν εντός της περιοχής υπάρχουν εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί οριστικώς ως δασικές ή αναδασωτέες με πράξη του αρμόδιου δασαρχείου ή τελεσίδικη πράξη του αρμόδιου νομάρχη, αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας και των όρων και περιορισμών δόμησης της υπόλοιπης έκτασης πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το δε προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος παύει ισχύς του πρώτου εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 1 της αποφάσεων 71076/7351/1991 (ΦΕΚ 429 Α')».

Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν μη εγκεκριμένοι οδοί, η επιφάνεια αυτών επίσης δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της πολεοδομημένης έκτασης.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μετά από γνώμη του κεντρικού συμβουλίου Χωροταξίας, οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο ή κοινότητα η σχετική μελέτη. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

Τέλος αυτή η ρύθμιση εμφανίζεται και ως λύση για ορισμένους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Ας εξετάσουμε όμως αναλυτικότερα το θεσμικό πλαίσιο της ιδιωτικής πολεοδόμησης που είναι το άρθρο 29 του Ν. 1947/91: Πριν μόνο να τονίσουμε ότι οι παρακάτω διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.1947/91 είναι σύμφωνες κατά αρχήν προς το άρθρο 24 του Συντάγματος στο μέρος που προβλέπουν την σύνταξη ιδιωτικής πολεοδομικής μελέτης αφού αυτή η δραστηριότητα τελεί υπό την άμεση εποπτεία και τον έλεγχο των αρμόδιων οργάνων του Κράτους, που εκδηλώνεται με την έγκριση οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης με υπουργική απόφαση και της πολεοδομικής μελέτης με προεδρικό διάταγμα.(ΣΤΕ)

4.2. Η διαδικασία έγκρισης των περιοχών *Ίδιωτικής Πολεοδόμησης*

Με το άρθρο 29 του Ν.1947/1991 (ΦΕΚ Α 70) προβλέπεται η δυνατότητα πολεοδομήσεως εκτάσεων που ανήκουν σε ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου, έχουν έκταση τουλάχιστον 50* στρεμμάτων και βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών πριν του 1923 καθώς, και εκτός ορίων οικισμών Κάτω των 2.000 κατοίκων. Η σχετική διαδικασία, η οποία κινείται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη της εκτάσεως(διάγραμμα 6.1.), διακρίνεται σε δύο φάσεις. Η πρώτη αφορά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας της

* Το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ. 9 του Ν. 2052/1992 και η ελάχιστη αρχική έκταση των 100 στρεμμάτων μειώθηκε σε 50 στρέμματα. Ήδη, με το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997 η ελάχιστη έκταση για ιδιωτική πολεοδόμηση (ΠΕΡΠΟ) ανέρχεται πάλι σε 100 στρέμματα.

**όπως τροποποιήθηκε σύμφωνα με τον Ν. 2052/92.

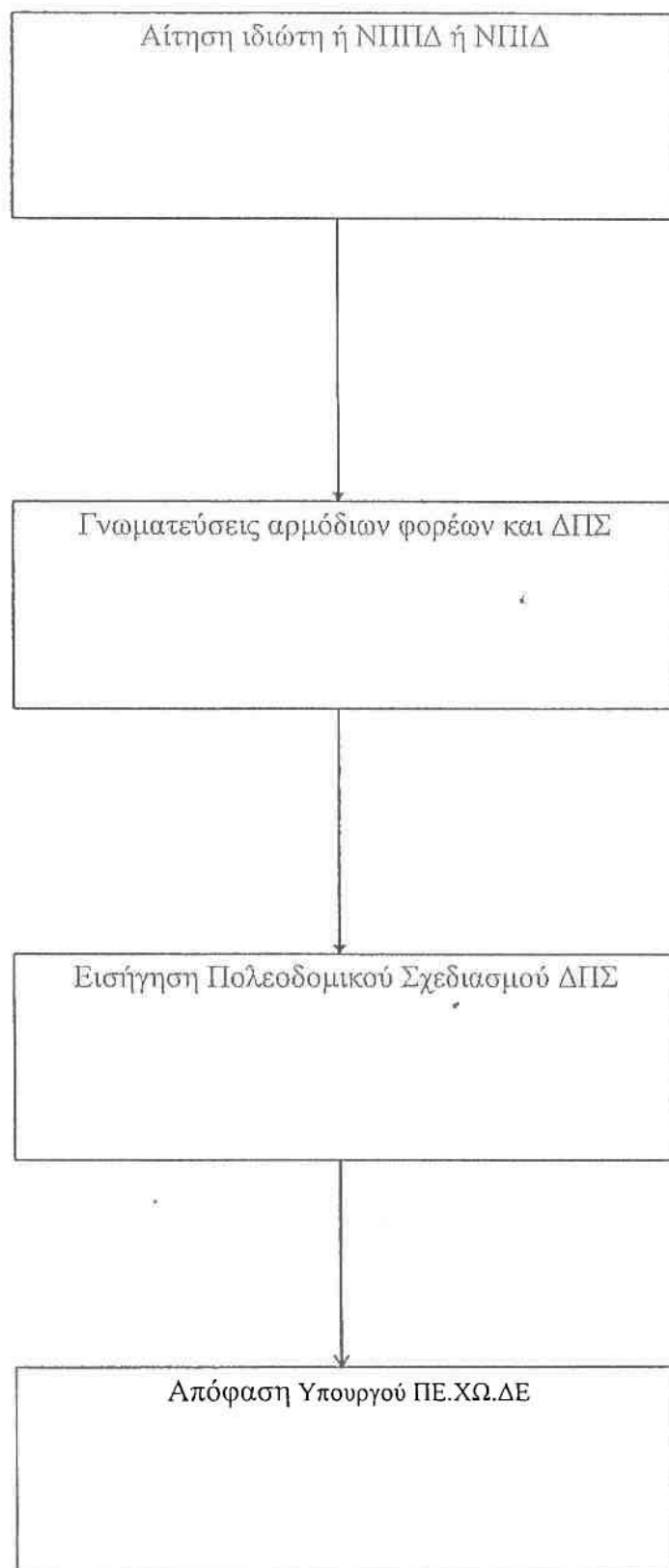
εκτάσεως, η οποία παρέχεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (δημοσιευόμενη στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης μαζί με σχετικό τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα) μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος καθώς και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Το επόμενο στάδιο είναι η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι το χρονικό διάστημα μεταξύ έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης και έγκρισης της Πολεοδομικής μελέτης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερο της διετίας. Μετά το τέλος του χρόνου αυτού η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας ανακαλείται υποχρεωτικά.

4.2.1. Έγκριση Οικιστικής Καταλληλότητας (πρώτο στάδιο)

Για την παροχή αυτής της εγκρίσεως ορίζεται ότι συνεκτιμάται η θέση της έκτασης, η ιδιομορφία του εδάφους, οι υπάρχουσες συνθήκες στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, οι προβλέψεις εγκεκριμένων γενικών πολεοδομικών σχεδίων ή ζωνών οικιστικού ελέγχου ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομίας, ενώ αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας αν είναι για περιοχή που σύμφωνα με τον νόμο απαγορεύεται η χρήση της για οικιστικούς σκοπούς (π.χ. δάση ή αρχαιολογικοί χώροι) ή αν η έγκριση θα ήταν επιζήμια για την εθνική οικονομία ή το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον.

Τονίζουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος επιβάλλεται στο Κράτος η υποχρέωση προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος με την παρ. 2 δε του αυτού άρθρου το Σύνταγμα επιτάσσει την χωροταξική οργάνωση της χώρας, την οποία επίσης αναθέτει στο Κράτος. Από τον συνδυασμό των δύο αυτών διατάξεων φαίνεται ότι η πολιτεία υποχρεούται να προβεί σε χωροταξική οργάνωση της Χώρας η οποία θα προστατεύει το περιβάλλον και θα εξασφαλίζει τους άριστους δυνατούς όρους διαβίωσης, αλλά θα εξασφαλίζει επίσης και την λειτουργία και ανάπτυξη των οικισμών.

Διάγραμμα 4.1. Διαδικασία σχεδιασμού με βάση τον Ν1947/91



Ακολουθώντας τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος και σε εκτέλεσή της εξεδόθη ο ν. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» (151Α). Ο νόμος αυτός επιβάλλει την σύνταξη χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων (άρθρο 1 παρ. 1 και 2 αντιστοίχως όπου καθορίζεται και το περιεχόμενο του καθ' ενός). Τα σχέδια και τα προγράμματα αυτά διακρίνονται σε εθνικά, περιφερειακά και ειδικά (παρ. 3 του αυτού άρθρου 1). Στη συνέχεια, ο ίδιος νόμος 360/1976 από τη μία προβλέπει τη διαδικασία εγκρίσεως των παραπάνω σχεδίων και προγραμμάτων και τα αρμόδια προς αυτό όργανα (άρθρα 3 και 5), από την άλλη ορίζει ρητά με το άρθρο 7 αυτού ότι διοικητικές πράξεις που αφορούν την χωροταξία πρέπει «επί ποινή απολύτου ακυρότητας να είναι σύμφωνοι προς τα εγκριθέντα Χωροταξικά Σχέδια και Προγράμματα» (παρ. 2) ότι μέσα σε πέντε χρόνια, από την έγκριση χωροταξικού σχεδίου και προγράμματος αναθεωρούνται, συμπληρώνονται ή τροποποιούνται ανάλογα προσαρμοζόμενα ρυθμιστικά σχέδια ή σχέδια πόλεων τα οποία αν μετά το τέλος της προθεσμίας αυτής δεν έχουν γίνει, κρίνονται άκυρα ως προς τις αντικείμενες προς το εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο και πρόγραμμα διατάξεις των (παρ. 3), ότι μέχρι να εγκριθούν τα αντίστοιχα χωροταξικά σχέδια και προγράμματα και σε χρονικό διάστημα 2 ετών, το ανώτατο όριο, είναι δυνατόν να επιβάλλονται περιορισμοί χρήσεως χώρου σε περιοχές και ζώνες της χώρας (παρ. 4) και ότι κάθε ενέργεια που σχετίζεται με τη χρήση του χώρου υπόκειται στις διατάξεις των εν ισχύ χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων (παρ. 6). Και ναι μεν οι παραπάνω διατάξεις του ν. 360/1976, οι οποίες είναι σε αρμονία με τις επιταγές της παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, δεν καθορίζουν τα χρονικά όρια μέσα στα οποία πρέπει να ολοκληρωθεί η έκδοση των σύμφωνα με τα παραπάνω χωροταξικών σχεδίων, φανερά λόγω της εκτάσεως του σχετικού έργου πλην κατά την έννοια αυτών, σύμφωνα με τις επιταγές της παραπάνω συνταγματικής διάταξης, η διαδικασία της εκδόσεως της πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο χρόνο ο οποίος είναι κατά κοινή πείρα, βασισμένη στην κρίση του ακυρωτικού δικαστού, εύλογος.

Βάση αυτών, τα προβλεπόμενα από διάφορα νομοθετήματα σχέδια ρυθμίσεως των χρήσεων γης, όπως π.χ. είναι τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, αποτελούν από την παραπάνω πλευρά και ανεξάρτητα της άλλης λειτουργίας τους προσωρινά υποκατάστατα των προβλεπόμενων από τον ν. 360/1976 χωροταξικών σχεδίων, που μπορούν να λειτουργήσουν ως ασφαλιστικές

δικλείδες έως ότου αυτά καταρτισθούν. Άρα όταν τελειώσει ο παραπάνω προκαθορισμένος χρόνος, κατά την κρίση του ακυρωτικού δικαστού, δεν θα είναι πια νόμιμος ο σχεδιασμός οποιουδήποτε περιορισμένης κλίμακας πολεοδομικού σχεδίου. Ωσπου όμως να σχεδιαστούν αυτά σχέδια και πριν την πάροδο του χρόνου, τα στοιχεία τα οποία θα περιλαμβάνουν τα κατά το νόμο 360/1976 χωροταξικά σχέδια είναι δυνατόν να αποκομιστούν και από τα προαναφερθέντα κείμενα χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ. Ζ.Ο.Ε. κ.λ.π.) (βλ. Π.Ε. 479/1992).

Σε περίπτωση απουσίας τέτοιων κειμένων ο χωροταξικός σχεδιασμός πρέπει να προκύπτει τουλάχιστον από επίσημο χάρτη της ευρύτερης περιοχής (δηλ. του νομού), στον οποίο θα απεικονίζονται όλοι οι ήδη υπάρχοντες οικισμοί (με χαρακτηρισμό τους σαν αστικοί ή παραθεριστικοί) όπως και έστω κατά προσέγγιση οι περιοχές όπου προβλέπεται να ιδρυθούν άλλοι μετά από εκτίμηση όλων των στοιχείων (δημογραφικών, οικονομικών κ.λ.π.), “δεόντως μνημονευομένων και εξειδικευμένων εν οίς και η φέρουσα ικανότητα (αντοχή) της εν λόγω περιοχής” (βλ. Π.Ε. 587/92)

Με τη βοήθεια των παραπάνω συνταγματικών επιταγών οι διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 1947/1991, παρά τη διατύπωσή τους για να είναι σύμφωνες με το άρθρο 24 του Συντάγματος πρέπει να ερμηνευθούν ότι επιβάλλουν πράγματι την υποχρέωση καταρτίσεως του παραπάνω χάρτη, προκειμένου να εγκριθεί η οικιστική καταλληλότητα εκτάσεως που ανήκει σε ιδιώτες.

Στην περίπτωση αυτή προκειμένου να συνταχθεί η μελέτη οικιστικής καταλληλότητας οι ιδιοκτήτες υποβάλλουν στην αρμόδια Δ/ση Πολεοδομίας τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

1) α. χάρτη 1:10.000 ή 1:25.000 (εις τριπλούν) με ενδείξεις των ορίων και του μεγέθους της έκτασης, των χρήσεων γης της ευρύτερης περιοχής και του συσχετισμού τους με την χρήση της έκτασης (συμβιβαστές κ.λπ.) καθώς και των δυνατοτήτων βασικών εξυπηρετήσεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου.

β. επεξηγηματικό κείμενο.

2) Το ερωτηματολόγιο του πίνακα 3 του άρθρου 16 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 69269/24. 10. 1990 «Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες,

περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» κ.λπ. (678/Β) δεόντως συμπληρωμένο.

3) α. Χάρτη 1:2.000 ή 1:5.000 (εις τριπλούν) με ενδείξεις ειδικών εδαφομορφολογικών χαρακτηριστικών ρεμάτων, κλίσεων εδάφους (μέχρι 5%, 5-35% άνω των 35%), γραμμών αιγιαλού και παραλίας και χρήσεων γης μέσα στα όρια της έκτασης (δάση - δασικές εκτάσεις, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, μεταλλεία - λατομεία - αρχαιολογικοί χώροι, τυχόν άλλες χρήσεις).

β. Επεξηγηματικό κείμενο.

4) α. Κτηματογραφικό διάγραμμα της έκτασης σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 (εις διπλούν) όπου θα εμφανίζονται όλα τα απαραίτητα για την μελέτη τοπογραφικά στοιχεία (ισοϋψείς, κτίσματα, συστάδες δένδρων κ.λπ.) τα όρια και το εμβαδόν του συνόλου της έκτασης. Εφόσον είναι ευχερής η εκτίμηση των πολεοδομικών χαρακτηριστικών στην κλίμακα 1:2000 ή 1:5000 είναι δυνατό τα παραπάνω ιδιοκτησιακά στοιχεία να σημειωθούν σ' αυτές τις κλίμακες και όχι στο 1:5000 ή 1:1000, στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να προσκομισθεί και σειρά φωτογραφιών (εις διπλούν) που να εμφανίζει την ιδιοκτησία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της με διάγραμμα λήψης φωτογραφιών.

β. Επεξηγηματικό κείμενο.

5) Έκθεση γεωλογικής καταλληλότητας (εις διπλούν) που περιλαμβάνει κείμενο και χάρτη σε κλ. 1:2000 ή 1:5000.

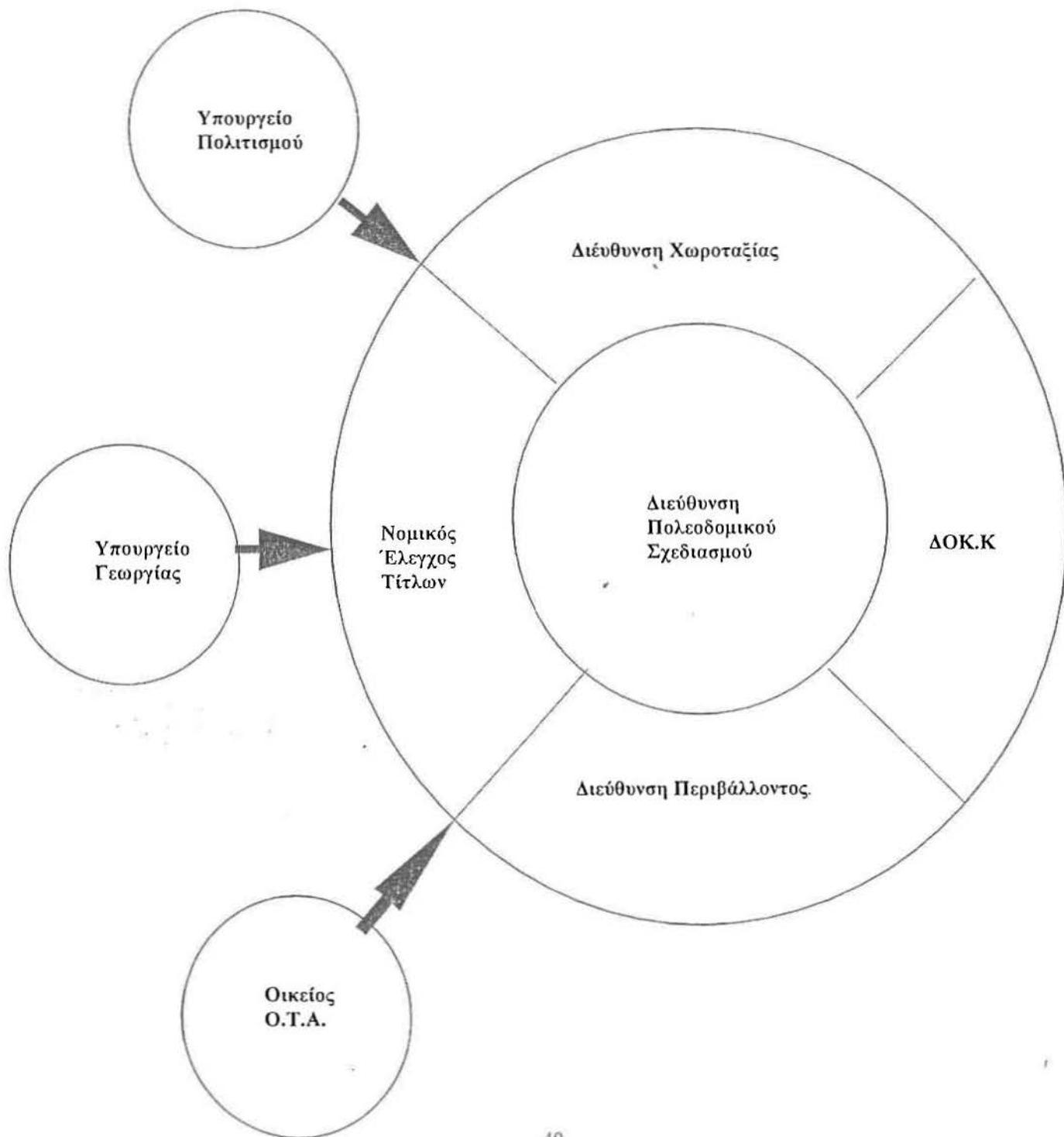
6) Δήλωση του αιτούντος ενώπιον συμβολαιογράφου ότι έχει λάβει πλήρη γνώση των διατάξεων του άρθρου 29 του ν 1947/1991 και, ιδιαίτερα των υποχρεώσεών του ως προς την καταβολή της ειδικής εισφοράς και την ανάληψη της δαπάνης της μελέτης και εκτέλεσης των έργων υποδομής στο σύνολο της έκτασης, όπως αυτές απορρέουν από τις παραγράφους 6 έως 12 του υπόψη άρθρου.

7) Γνωμοδότηση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας σχετικά με την δυνατότητα οικιστικής αξιοποίησης της έκτασης του Ο.Σ. σε σχέση με τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις συνοδευόμενη από διάγραμμα κατάλληλης κλίμακας.

8) Έκθεση σχετική με τις ζητούμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το από 23. 2. 1987 Π. Δ/γμα όπως ισχύει, τον σ.δ. και κάθε άλλο κρίσιμο για την επιδιωκόμενη διαμόρφωση και ανάπτυξη της έκτασης στοιχείο. Η έκθεση μπορεί να συνοδεύεται και με τις αναγκαίες επεξηγήσεις των κατά τα προηγούμενα εδάφια στοιχείων.

- 9) Γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ μέσα στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται η έκταση.
- 10) Γνωμοδότηση για την οικιστική αξιοποίηση της έκτασης από την αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία.
- 11) Έκθεση εκτίμησης αξίας της γης

Διάγραμμα 4.2. Αρμόδιοι φορείς που υπεισέρχονται στην διαδικασία εξέτασης και έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας και Πολεοδομικής Μελέτης.



12) Τίτλοι ιδιοκτησίας της έκτασης, από το κατά τόπον Υποθηκοφυλακείο και συμβόλαια - όπου υπάρχουν - ή προσύμφωνα αγοράς συνοδευόμενα από άδεια κτήσης ή προέγκριση εφόσον υπάρχουν.

Η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ (Δ/ση Πολεοδομικών Μελετών) λαμβάνει υπηρεσιακά την γνώμη της Δ/σης Χωροταξίας, της Δ/σης Σεισμολογίας και Αντισεισμικών Κατασκευών καθώς και των άλλων αρμοδίων Δ/σεων του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η Δ/ση Πολεοδομικών Μελετών εισηγείται στο Κεντρικό Συμβούλιο Χ.Ο.Π. που γνωμοδοτεί για την έκδοση της Απόφασης οικιστικής καταλληλότητας από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Οι γνωμοδοτήσεις πρέπει να είναι της τελευταία 5ετίας.

Τέλος, με την απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας καθορίζονται επίσης :

- οι γενικές χρήσεις γης
- ο μέγιστος δυνάμενος να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης συντελεστής δόμησης
- κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.

Η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης και συνοδεύεται από υψομετρικό και τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο φαίνονται τα όρια της έκτασης και οι τυχόν άλλες δεσμεύσεις χρήσεως γης και περιορισμών δόμησης.

4.2.2. Πολεοδομική μελέτη Ι.Π.

Στο .Π.Διάταγμα προβλέπονται τρεις τρόποι εξασφάλισης κατοικίας:

α) Με παραγωγή κατοικιών από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα.

Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης (ή οι ιδιοκτήτες) φέρουν ευθύνη για την σύνταξη των οριστικών μελετών, της έκδοσης της Οικοδομικής Αδείας για το σύνολο του οικισμού, και την κατασκευή υποδομής και ανωδομής του έργου, διατηρεί δε την κυριότητα κατοικίας και οικοπέδου μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής ή κάποιου σταδίου της κατασκευής όπου προβλέπει τον τρόπο ανάπτυξης του οικισμού, δεσμεύεται.

β) Με διανομή αυτοτελών οικοπέδων για την ανέγερση κατοικιών.

Σε αυτήν την περίπτωση ο Ιδιοκτήτης (ή οι ιδιοκτήτες) παραχωρεί την κυριότητα του οικοπέδου μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος. Ο «αγοραστής» έχει την ευθύνη της έκδοσης οικοδομικής άδειας για την κατασκευή κατοικίας, δεσμεύεται όμως ως προς την θέση και την μορφή της κατοικίας στο οικόπεδο, όπως αυτά ορίζονται από το ρυμοτομικό σχέδιο και τους ειδικούς αρχιτεκτονικούς και μορφολογικούς περιορισμούς, όπως αυτά περιγράφονται στον πολεοδομικό κανονισμό.

γ) Με συνδυασμό των παραπάνω περιπτώσεων (μικτός τρόπος)

Ανάλογα με τις συγκεκριμένες επιθυμίες των «αγοραστών» οι διαφορετικοί τρόποι εξασφάλισης ομαδοποιούνται σε ξεχωριστές γειτονιές. Η πολεοδομική μελέτη πρέπει να λαμβάνει υπόψη τον τρόπο ανάπτυξης του οικισμού που είχε αποφασισθεί σε προηγούμενο στάδιο, και να εκφράζει την ιδιαιτερότητά της σε κάθε περίπτωση όπως αυτή αναλύεται παραπάνω.

Η πολεοδομική μελέτη αντλεί τα αναλυτικά της στοιχεία από προηγούμενα στάδια εγκρίσεων (Γ.Π.Σ., Ζ.Ο.Ε., Απόφαση οικιστικής καταλληλότητας) και περιέχει τα εξής:

1. Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης (κλ 1:2000). Στο σχέδιο αυτό αποτυπώνονται όλα τα στοιχεία εκείνα που καθορίζουν την δομή και λειτουργία του οικισμού (δομημένα τμήματα, εξυπηρετήσεις, κοινόχρηστοι χώροι, κυκλοφορία κ.λ.π.).

2. Ρυμοτομικό σχέδιο (κλ 1:500 ή 1:1000). Είναι το σχέδιο που θεσμοθετείται.

3. Πολεοδομικός κανονισμός.

Περιλαμβάνει του όρους δόμησης και λοιπούς περιορισμούς απαραίτητους για την καλή ποιότητα του οικισμού και την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Σχέδιο γενικής διάταξης δικτύων υποδομής (κλ. 1:2000)

5. Επεξηγηματική έκθεση. Τεκμηριώνει όλα τα παραπάνω

Ανάλογα με τον επιθυμητό τρόπο ανάπτυξης διαμορφώνεται αντίστοιχα και η πολεοδομική μελέτη.

α. Πολεοδομική μελέτη σε περίπτωση διανομής οικοπέδων

1. Σύνταξη σκαριφημάτων με εναλλακτικές λύσεις γενικής πολεοδομικής οργάνωσης, βασισμένων στα προγραμματικά στοιχεία καθώς και σε

χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης του οικισμού. Στα σκαριφήματα αυτά θα επιλύεται και η σύνδεση της έκτασης με το οδικό δίκτυο της περιοχής με αναφορά προς τον χάρτη της ευρύτερης περιοχής κλίμακα 1:2000.

2. Παρουσίαση των παραπάνω και λήψη απόφασης σχετικά με την επιλογή της λύσης γενικής πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις του σχεδιασμού.
3. Σύνταξη λεπτομερούς πολεοδομικού προγράμματος με βάση τις προειλημμένες αποφάσεις των παραγράφων 1 και 2 που αφορούν στα προγραμματικά στοιχεία και τις γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού.
4. Καθορισμός πολεοδομικών αρχών οργάνωσης του χώρου.
5. Σύνταξη σχεδίου πολεοδομικής οργάνωσης του οικισμού σε κλίμακα 1:2.000 το οποίο περιέχει οργάνωση γειτονιών, οργάνωση κυκλοφοριακού δικτύου, και σύνδεσή του με την ευρύτερη περιοχή και με τυχόν γειτονικό σχέδιο, οργάνωση δικτύου πεζοδρόμων / πλατειών / πρασίνου, και όροι δόμησης και οργάνωση του οικισμού ως προς τα ύψη των κτιρίων του.
6. Σύνταξη λεπτομερούς ρυμοτομικού σχεδίου σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 όρια γειτονιών, κεντρική περιοχή με λεπτομερή ένδειξη κοινωφελών χώρων και εξυπηρετήσεων, οδικό δίκτυο, χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι, πλατείες / πράσινο, τομείς συντελεστών δόμησης, διαγράμματα ακαλύπτων χώρων κατά οικοδομικό τετράγωνο, καθορισμός χώρων να προκαθορίζεται σε κάθε ΟΤ. ένα ιδεατό στερεό μέσα στο οποίο θα εγγράφονται οι οικοδομικές μάζες.

Προκειμένου να ελεγχθούν τα στοιχεία του ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να προσκομισθεί αντίγραφο του ρυμοτομικού όπρου θα σημειώνεται και η διάταξη των οικοπέδων.

Εφόσον επιθυμεί να προχωρήσει σε περισσότερες εξειδικεύσεις και έλεγχο του δομήσιμου περιβάλλοντος είναι δυνατόν ο φάκελος να περιέχει προκαταρκτική μελέτη προγραμματικών τύπων κατοικιών σε κλίμακα 1:2000.

7. Σύνταξη πολεοδομικού κανονισμού που θα περιλαμβάνει αρχιτεκτονικούς και μορφολογικούς περιορισμούς καθώς και η σύνταξη όρων και περιορισμών δόμησης για το μη πολεοδομούμενο τμήμα.
8. Προμελέτη σε κλ. 1:200 ή και μεγαλύτερη των κοινωφελών κτιρίων και εξυπηρετήσεων εκτός από εκείνα τα κτίρια που είναι αρμοδιότητα δημοσίων φορέων (σχολεία, βρεφονηπιακοί σταθμοί, κ.λπ) προκειμένου να καθοριστεί με

περισσότερη ακρίβεια η μορφολογία τους, η θέση τους στο οικόπεδο και η γενική τους διάταξη.

9. Σύνταξη σχεδίου γενικής διάταξης δικτύων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικού, τηλεφώνου) σε κλίμακα 1:2000. Ο χάρτης αυτός αποτελεί την βάση για την εκτίμηση του κόστους και τον προγραμματισμό των έργων υποδομής σύμφωνα με το Π.Δ./γμα.
10. Εκθεση επεξηγηματική της ΠΜ με στοιχεία συσχετισμού του αναλυτικού προγράμματος / σχεδίου και έλεγχος της υλοποίησης του προγράμματος μέσω του σχεδίου και των προβλεπομένων από το Π.Δ./γμα υποχρεώσεων των ιδιοκτητών.

β. Πολεοδομική μελέτη σε περίπτωση διανομής κατοικιών

1. Σύνταξη σκαριφημάτων με εναλλακτικές λύσεις γενικής πολεοδομικής οργάνωσης και μορφής του οικισμού και των κατοικιών βασισμένων στα προγραμματικά στοιχεία καθώς και σε χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης του οικισμού. Στα σκαριφήματα αυτά θα επιλύεται και η σύνδεση της έκτασης με το οδικό δίκτυο της περιοχής με αναφορά προς τον χάρτη της ευρύτερης περιοχής.
2. Παρουσίαση των παραπάνω με λήψη απόφασης σχετικά με την επιλογή της λύσης γενικής πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις του σχεδιασμού.
3. Σύνταξη λεπτομερούς πολεοδομικού προγράμματος (πολεοδομούμενο τμήμα, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, οικόπεδα δήμου / κοινότητας, οικόπεδα και σπίτια).
4. Καθορισμός πολεοδομικών αρχών, οργάνωσης του χώρου.
5. Σύνταξη σχεδίου πολεοδομικής οργάνωσης του οικισμού σε κλίμακα 1:2000
 - α. Πολεοδομούμενο τμήμα (χρήσεις και λειτουργίες) οργάνωση γειτονιών κατά τρόπο ανάπτυξης, οργάνωση κυκλοφοριακού δικτύου, και σύνδεσή του με την ευρύτερη περιοχή και με τυχόν γειτονικό σχέδιο, οργάνωση δικτύου πεζοδρόμων / πλατειών / πρασίνου, και όροι δόμησης.
 - β. Μη πολεοδομούμενο τμήμα (χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης).
6. Σύνταξη προμελέτης τύπων κατοικιών σε κλίμακα 1:100 καθώς και του τρόπου συνδυασμού τους βάσει των αποφάσεων και των προγραμματικών μεγεθών καθώς και των κατευθύνσεων της παρ. 2.
7. Σύνταξη λεπτομερούς ρυμοτομικού σχεδίου με διάγραμμα κάλυψης και υψομετρικές στάθμες σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000.

Περιεχόμενό του: όρια γειτονιών, κεντρική περιοχή με λεπτομερή ένδειξη κοινωφελών χώρων και εξυπηρετήσεων, οδικό δίκτυο, χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι, πλατείες, πράσινο, οικόπεδα, διαγράμματα κάλυψης, υψομετρικές στάθμες, καθορισμός των βασικών επιπέδων από τα οποία εξαρτώνται οι στάθμες, ένδειξη μερίδων, τομείς συντελεστών δόμησης.

Η μελέτη των τύπων κατοικίας και του ρυμοτομικού σχεδίου, πρέπει να τηρούν τις διατάξεις του ΓΟΚ και να αναφέρονται ρητά σε πιθανή ανάγκη ειδικών εξουσιοδοτήσεων.

Στο ίδιο σχέδιο οριοθετείται η μη πολεοδομούμενη έκταση και καθορίζεται η χρήση της.

8. Σύνταξη πολεοδομικού κανονισμού καθώς και όρων και περιορισμών δόμησης για το μη πολεοδομούμενο τμήμα.
9. Προμελέτη σε κλίμακα 1:200 ή και μεγαλύτερη των κοινωφελών κτιρίων και εξυπηρετήσεων εκτός από εκείνα τα κτίρια που είναι αρμοδιότητα δημοσίων φορέων (σχολεία, βρεφονηπιακοί σταθμοί, κ.λπ.) προκειμένου να καθοριστεί με περισσότερη ακρίβεια η μορφολογία τους, η θέση τους στο οικόπεδο και η γενικής τους διάταξη.
10. Σύνταξη σχεδίου γενικής διάταξης δικτύων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικού τηλεφώνου) σε κλίμακα 1:200000 χάρτης αυτός αποτελεί την βάση για την εκτίμηση του κόστους και τον προγραμματισμό των έργων υποδομής σύμφωνα με το Π.Δ./γμα.
11. Εκθεση επεξηγηματική της ΠΜ. με στοιχεία συσχετισμού του αναλυτικού προγράμματος / σχεδίου και έλεγχος της υλοποίησης του προγράμματος μέσω του σχεδίου και των προβλεπομένων από το Π.Δ./γμα υποχρεώσεων των ιδιοκτητών)

γ. Πολεοδομική μελέτη σε περίπτωση μικτού τρόπου ανάπτυξης

Σ' αυτή την περίπτωση συνδυάζονται οι δύο προηγούμενοι τρόποι ανάπτυξης κι ακολουθούνται οι αντίστοιχες προδιαγραφές.

Πέρα όμως από αυτά τα στοιχεία τα οποία πρέπει να περιλαμβάνει μια πολεοδομική μελέτη δεν αρκεί μόνο αυτό.

Οι δυνατές και δεκτές πολεοδομικές συνθέσεις, όταν πρόκειται ακόμα και για το ίδιο πρόγραμμα είναι πολλές. Ας παρουσιάσουμε σε σκαρίφημα μια σειρά δυνατών λύσεων από τις πολλές που μπορούν να προταθούν με βάση το αυτό πρόγραμμα, δηλαδή τα ίδια ακριβώς στοιχεία και τις ίδιες τιμές παραμέτρων και

ζητούμενων (Σχ. 4.1.). Αυτό όμως δε σημαίνει ότι όλες οι λύσεις είναι ικανοποιητικές. Καταλαβαίνουμε λοιπόν ότι εκτός από τα στοιχεία του προγράμματος που είναι κατά κανόνα ποσοτικά, μια σειρά άλλων παραγόντων επηρεάζουν την επιλογή.

Σύμφωνα με τον Αραβαντινό, (Αραβαντινός, 1986) παράλληλα αυτό που έχει σημασία είναι ότι πρέπει απαραίτητα η σύνθεση να ευθυγραμμίζεται προς τρεις βασικές επιδιώξεις και συγκεκριμένα:

α) Να εξυπηρετείται **λειτουργικά** το συγκρότημα, κάτι που θα γίνει με την κάλυψη των σωστών απαιτήσεων για μια ολοκληρωμένη λειτουργία της κατοικίας και του περιβάλλοντός της.

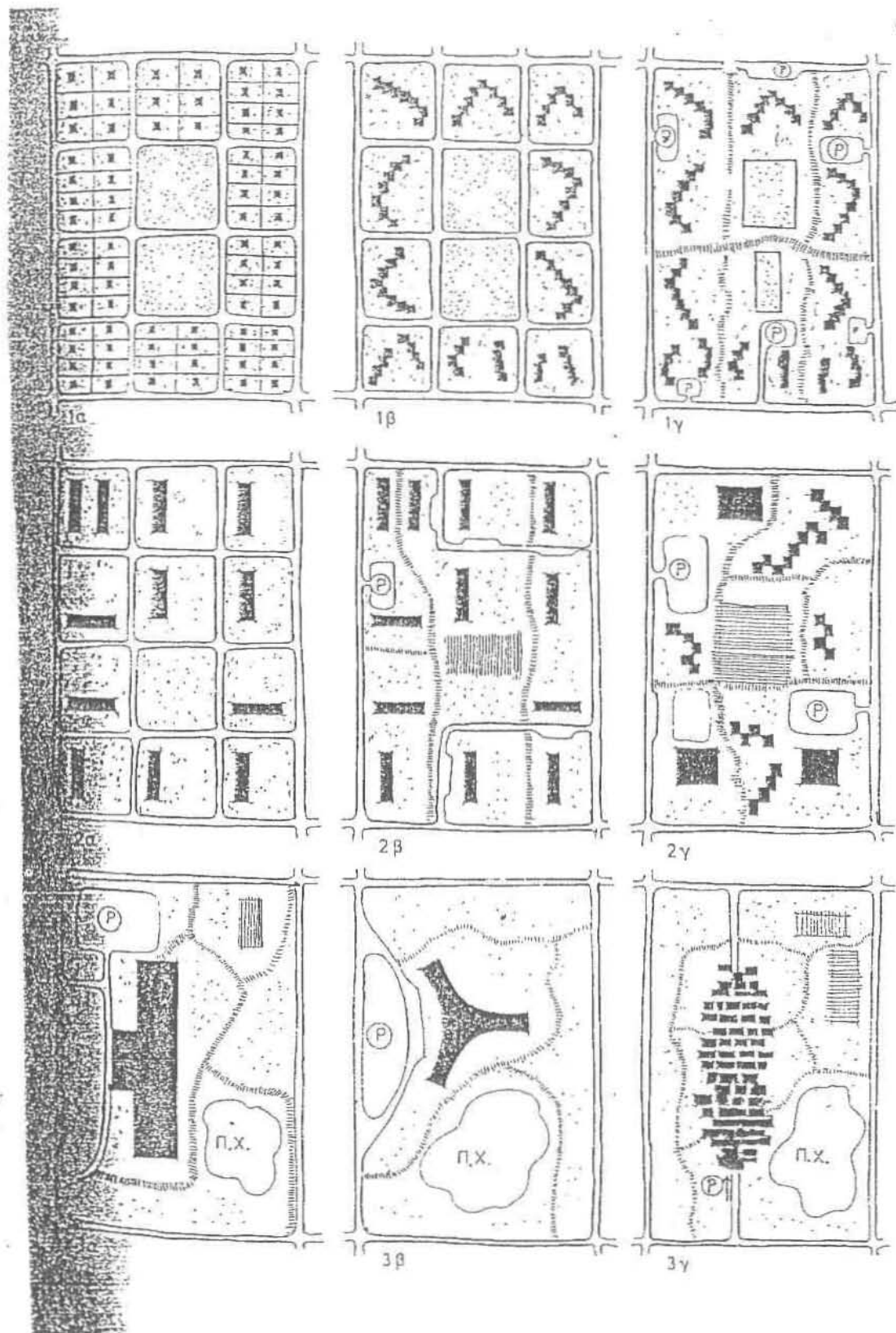
β) Να εξασφαλίζονται **τεχνικοοικονομικά οφέλη** με τον σωστά μελετημένο προγραμματισμό, την επιλογή μεθόδων και τεχνικών και την οργάνωση της εφαρμογής.

γ) Να κατορθώνεται ένα **αισθητικά** ικανοποιητικό αποτέλεσμα, ώστε ο χώρος που θα δημιουργείται να χαρακτηρίζεται από ενότητα, όχι όμως και μονοτονία, από την αρμονική ποικιλία των στοιχείων ενός οργανικού συνόλου και όχι από το χάος ή την έλλειψη ταυτότητας.

Παρακάτω εντοπίζουμε μερικούς **καθοριστικούς παράγοντες**, που τελικά θα επηρεάσουν την πολεοδομική σύνθεση του κάθε οικιστικού συνόλου με οργανωμένη δόμηση. Φυσικά άλλοι έχουν μεγαλύτερη και άλλοι μικρότερη σημασία. Μπορεί παράλληλα να υποστηριχθεί ότι υπάρχουν και άλλοι που δεν αναφέρονται εδώ κι ακόμα ότι όλοι αυτοί οι παράγοντες έχουν σημαντικές αλληλεπικαλύψεις μεταξύ τους. Παρ' όλα αυτά θεωρούμε σκόπιμο για εποπτικούς λόγους να τους καταγράψουμε ξεχωριστά πιστεύοντας ότι το σύνολό τους διαμορφώνει την αρχή πάνω στην οποία θα βασιστεί η πολεοδομική σύνθεση.

Σημειώνουμε ακόμα ότι μερικοί από τους παράγοντες αυτούς αποτελούν και **προϋποθέσεις** που η πρόταση πρέπει να εκπληρώσει. Για τούτο για να είναι ικανοποιητική η μελέτη μας θα πρέπει, σε όλες τις φάσεις της σύνθεσης να ανατρέχουμε στους παράγοντες αυτούς ελέγχοντας το ενδεχόμενο να έχουν αγνοηθεί.

Σχήμα 4.1. Παράδειγμα διάφορων πολεοδομικών λύσεων για το ίδιο πρόγραμμα.



Οι παράγοντες λοιπόν αυτοί, όπως αναφέρει ο Αραβαντινός (Αραβαντινός, 1986) είναι:

1) Οι γενικότεροι **κοινωνικοί και ψυχολογικοί παράγοντες** και ειδικότερα οι απαιτήσεις για ποιότητα και τρόπο ζωής του πληθυσμού. Έτσι το σύστημα αξιών της κάθε κοινωνίας εμπλέκεται κι αυτό στην επιλογή του τρόπου κατοικίας και της μορφής άρα και πολεοδομικής σύνθεσης του συγκροτήματος. Χαρακτηριστικά των διαφορών των κοινωνικών ομάδων που πρόκειται να στεγαστούν, όπως η επιδεικτικότητα ή αντίθετα η λιτότητα, η ιδιωτικότητα (privacy), δηλαδή η τάση για απομόνωση ή αντίθετα η κοινωνικότητα, δημιουργούν τελικά ένα συγκεκριμένο πλέγμα απαιτήσεων των «καταναλωτών» κατοικίας, που δεν μπορεί να αγνοηθεί.

2) Οι **οικονομικές συνθήκες** και ειδικότερα τα διαθέσιμα κονδύλια εκ μέρους αυτών που χρηματοδοτούν τα διάφορα τμήματα του έργου (κτίρια, υποδομή, κοινωνικός εξοπλισμός), σε συνάρτηση βέβαια με τις οικονομικές δυνατότητες του «καταναλωτικού κοινού» (αγοραστών, ενοικιαστών, δικαιούχων), εφόσον τούτο επιβαρύνεται.

3) Οι **τεχνολογικοί παράγοντες** και ειδικότερα ο βαθμός των εξελίξεων στους σχετικούς τομείς της κατασκευής στο συγκεκριμένο χώρο και χρόνο. Η εισαγωγή λ.χ. και γενίκευση του ανελκυστήρα στην κατοικία είχε σαν αποτέλεσμα την πληθώρα των ψηλών κτιρίων και ακόμα και ουρανοξυστών στα οικιστικά συγκροτήματα στον κόσμο, ανεξάρτητα αν μια τέτοια λύση έρχεται σε αντίθεση με πολλούς από τους υπόλοιπους παράγοντες. Ακόμα ο τρόπος της κατασκευής (λ.χ. αν εφαρμόζονται παραδοσιακές μέθοδοι ή προκατασκευή ελαφριά και ευέλικτη, ή βαριά και ανελαστική), επηρεάζει σημαντικά τόσο τη διάταξη των κατοικιών, όσο και τη μορφή και ανάπτυξη του συγκροτήματος.

4) Τα συμπεράσματα από την προσπάθεια κατανόησης του **ευρύτερου πλαισίου**, στο οποίο εντάσσεται το αντικείμενο και ειδικότερα από τη διερεύνηση της όλης περιοχής και των τάσεων ανάπτυξής της.

5) Τα **συγκεκριμένα τοπογραφικά και κλιματικά στοιχεία** του γηπέδου και ειδικότερα η μορφολογία του εδάφους και ο ηλιασμός.

6) **Τυχόν όροι και περιορισμοί στη δόμηση**, που έχουν νομοθετηθεί και δεν μπορούν να αλλάξουν (π.χ. το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος).

7) **Οι τύποι κατοικίας** που θα κριθούν κατάλληλοι. Βέβαια, η επιλογή και αυτών εξαρτιέται από το πλήθος των κοινωνικο-οικονομικών και τεχνολογικών περιορισμών και απαιτήσεων, καθώς και από τον προορισμό της κατοικίας (Α ή Β κατοικία).

8) **Η διάταξη κυκλοφορίας.** Σειρά τεχνολογικών, οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων (όπως λ.χ. η στάση του πληθυσμού απέναντι στο αυτοκίνητο) θα επηρεάσουν τη μορφή και πυκνότητα του δικτύου, το σύστημα διαχωρισμού ή συνύπαρξης κινήσεων αυτοκινήτων και πεζών, τη διάταξη των χώρων για στάθμευση, τα δρομολόγια λεωφορείων, αυτοκινήτων σκουπιδιών, κινήσεις ασθενοφόρων, πυροσβεστικών κ.λ.π.

9) **Βαθμός ανάμιξης κοινωνικών χώρων και λειτουργιών στην κατοικία.** Η μορφή που θα επιχειρηθεί να δοθεί στο πλέγμα των ελεύθερων και κοινωνικών χώρων (παιδικές χαρές, πράσινο, καταστήματα κ.λ.π.) και οι τυχόν προσπάθειες για συνδέσεις του ιδιωτικού και κοινόχρηστου ακάλυπτου χώρου θα επηρεάσουν αποφασιστικά την τελική πολεοδομική σύνθεση.

10) **Η όλη επιστημονική, τεχνική, αισθητική, φιλοσοφική και ιδεολογική θεώρηση του μελετητή,** που οπωσδήποτε είναι μια συνισταμένη και του πνεύματος της εποχής του και των σαφών υποκειμενικών του θέσεων. Είναι φυσικά και αυτή ένας αποφασιστικός παράγοντας που θα σημαδέψει το τελικό αποτέλεσμα.

Όπως προαναφέραμε οι παράγοντες αυτοί θα διαμορφώσουν την αρχή, την κεντρική ιδέα απ' την οποία θα προκύψει η πολεοδομική σύνθεση. Τα κατά βάση ποιοτικά στοιχεία ορισμένων παραγόντων είναι δύσκολο να μετρηθούν με «μεγέθη». Για άλλους πάλι η ποσοτικοποίηση μεταφρασμένη σε πρότυπα και προδιαγραφές είναι δυνατή. Ας αναφέρουμε χαρακτηριστικά μόνο τα στοιχεία ηλιασμού που μπορούν να μας οδηγήσουν στην επιλογή του σωστού προσανατολισμού και των αποστάσεων μεταξύ των κτιρίων σε συνάρτηση με το ύψος τους.

Για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης υποβάλλεται φάκελος στο ΥΠΕΧΩΔΕ που εκτός των στοιχείων της Πολεοδομικής μελέτης πρέπει να περιέχει το πρόγραμμα κατασκευής των έργων τεχνικής υποδομής. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

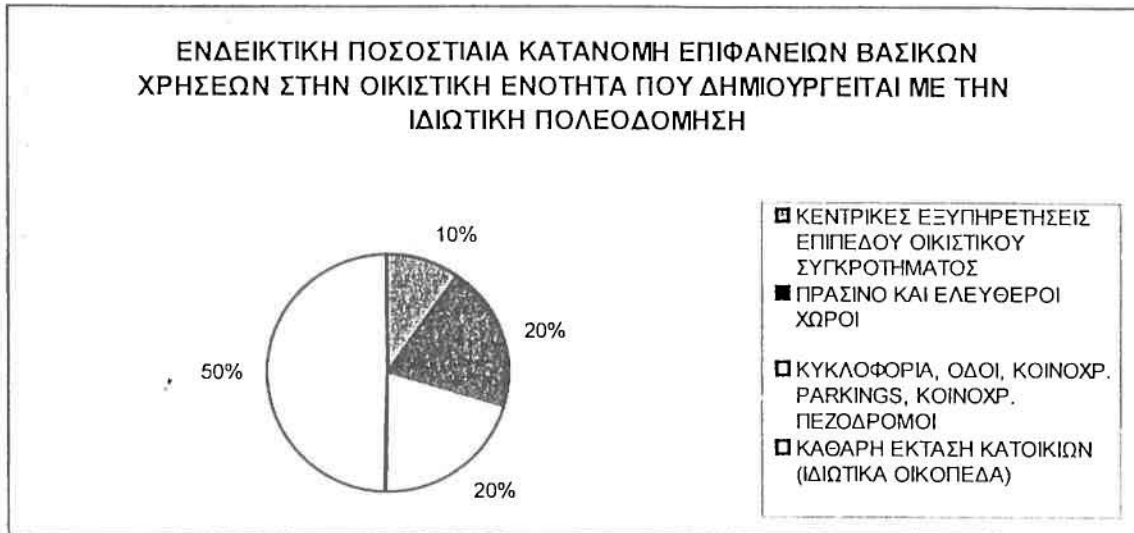
4.2.3 Πολεοδομικές Παράμετροι και κατασκευή έργων υποδομής.

α) Ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (ή Η αναλογία της καθαρής έκτασης κατοικιών)

Από τις πολεοδομικές παραμέτρους η ποσοστιαία συμμετοχή της καθαρής έκτασης κατοικιών στο σύνολο της επιφάνειας τους γηπέδου, είναι συνάρτηση των αναγκών που παρουσιάζονται κατά περίπτωση σε άλλες χρήσεις, δηλαδή σε κεντρικές λειτουργίες, επιφάνειες για κυκλοφορία, πράσινο κ.λ.π. Σημαντική είναι έτσι η διάκριση των εκτάσεων που περιλαμβάνει το σχέδιο σε κοινόχρηστες κοινωφελείς και οικοδομήσιμες.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 29 το καθοριζόμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 50% και αυτό γιατί από τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 3 του Συντάγματος, που επιτάσσουν τον ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και την υποχρεωτική, άνευ αποζημιώσεως, συμμετοχή των εντασσόμενων σε σχέδιο πόλεως ιδιοκτησιών στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, δια της διαθέσεως των αναγκαίων προς τον σκοπό αυτό εκτάσεων, και από την ζωτική σημασία που έχουν οι χώροι αυτοί για το συνταγματικώς προστατευόμενο οικιστικό περιβάλλον, προκύπτει ότι, στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν κοινωνικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος (όπως π.χ. στις περιπτώσεις εντάξεως στο σχέδιο πόλεως εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή υπό ορισμένες προϋποθέσεις σε περιπτώσεις εντάξεως περιοχών κατά τον Ν. 1337 /1983), η ορθολογική σχέση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων του σχεδιαζόμενου οικισμού πρέπει να διέπεται από τον κανόνα ότι το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 50%. Αυτό επίσης προκύπτει και από την συνταγματική αρχή της ισότητας, δεδομένου ότι η υποχρεωτική εισφορά σε γη κατά το άρθρο 8 του Ν. 1337/1983 για τις συνήθεις πολεοδομικές μελέτες του νόμου αυτού για τις μεγάλες ενιαίες ιδιοκτησίες εξαντλείται μέχρι του ποσοστού 50% αυτών. Η διάταξη, συνεπώς, της παρ. 3 του άρθρου 29 του Ν. 1947/1991, κατά το μέρος που ορίζει ότι το ποσοστό της εντασσόμενης σε σχέδιο πόλεως κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού έκτασης που παρέχεται από τους ιδιοκτήτες αυτής για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων μπορεί να είναι και μικρότερο του 50% είναι αντίθετη προς το Σύνταγμα.

Διάγραμμα 4.3.



β) Ο Συντελεστής Δόμησης

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4. Η θεσμοθέτηση ενός τόσο χαμηλού συντελεστή δόμησης, μας παραπέμπει σε μια μορφή ήπιας οικιστικής ανάπτυξης, που αντικατοπτρίζει τους ενδιασμούς του κράτους για την συμβολή του θεσμού στην γενικότερη οικιστική ανάπτυξη του τόπου. Σε αυτό συντείνει το γεγονός ότι σε άλλες μορφές οργανωμένης οικιστικής παρέμβασης όπως π.χ. στην οργανωμένη αμιγή ελεύθερη δόμηση, (η οποία εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα), έχει χρησιμοποιηθεί στο παρελθόν, ότι για γήπεδα 500 στρεμ. και άνω ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,7, ενώ για μεταξύ 50-500 στρεμ. γήπεδα ισχύει ο τύπος:

$$\text{Μέγιστος Συντελ. Δόμησης} = 0,4 + 0,3 \left(\frac{E - 50}{450} \right)$$

όπου E η επιφάνεια του οικοπέδου.

Επίσης ένα άλλο σημείο αναφορικά με τον συντελεστή δόμησης που πρέπει να τονιστεί, είναι ότι σύμφωνα προς την εκ του άρθρου 24 του Συντάγματος επιταγή της ορθολογικής πολεοδομίας, ο συντελεστής δόμησης ο οποίος εκφράζεται με τον αριθμό ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει τη συνολική οικοδομήσιμη επιφάνεια, πρέπει να καθορίζεται στο άριστο για τον οικισμό και αναλόγως της φυσιογνωμίας αυτού ύψους.

Άρα ο καθορισμός του ύψους του Σ.Δ. με αναφορά, όχι στην άνω σχέση, αλλά σε άλλα μεγέθη, όπως το σύνολο της πολεοδομουμένης εκτάσεως, οδηγεί φανερά σε σοβαρή αλλοίωση του αρίστου για την περιοχή ύψους του συντελεστή.

Συνεπάγεται ότι η παρ. 3 του άρθρου 29 του Ν. 1947/1991, κατά το μέρος που περιλαμβάνει την συνυπολογιστέα για τον καθορισμό του Σ.Δ. βάση και χώρους εκτός των οικοδομήσιμων, δηλ. τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς, το ποσοστό των οποίων καθορίζεται βάσει διαφορετικών πολεοδομικών κριτηρίων, είναι αντίθετη στο άρθρο 24 του Συντάγματος και γι αυτό είναι ανίσχυρη και μη εφαρμοστέα.

Παράλειψη της αρχικής διατύπωσης στο άρθρο 29 του Ν.1947/1991, είναι το γεγονός ότι ο νόμος δεν ανέφερε ρητά ότι ο μέσος μέγιστος συντελεστής αφορούσε το σύνολο της έκτασης ή μόνο των οικοδομήσιμων χώρων.

Η ασάφεια αυτή οδήγησε στην πράξη σε προβλήματα εφαρμογής του θεσμού γιατί διαπιστώθηκε ότι σε μερικές περιπτώσεις συνυπολογίστηκαν μέσου αυτού και οι κοινόχρηστοι χώροι, με αποτέλεσμα ο τελικά εξαγόμενος συντελεστής να εντάσσεται σε 0,6 ή 0,7 και να αλλοιώνεται έτσι .

Το πρόβλημα αυτό αντιμετωπίζεται οριστικά στο νέο άρθρο 24 περί ΠΕΡΠΟ (βλ. 4.4.).

γ) Ειδική εισφορά

Προκειμένου για ακίνητα η ένταξη στο σχέδιο αποτελούσε την πιο κρίσιμη “στιγμή” σε ένα ολόκληρο σύστημα κερδοσκοπίας. Η αξία ενός αστικού ακινήτου είναι πολύ μεγαλύτερη από την αξία ενός αγροτικού. Η ένταξη, που αποτελεί την θεσμοποίηση της μετατροπής της αγροτικής γης σε αστική, συνεπάγεται πολλαπλασιασμό της αξίας των ακινήτων.

Η γενικότερη πορεία της κοινωνίας προς την ανάπτυξη, εξηγεί εν μέρει την αύξηση αυτή ενώ συνεπάγεται ολοένα μεγαλύτερη ζήτηση για αστική γη. Όμως για να μετατραπεί η αγροτική σε αστική γη, απαιτούνται σημαντικές επενδύσεις, είτε στο επίπεδο της πόλης στο σύνολο της (π.χ. εξασφάλιση οδικών συνδέσεων της περιοχής με την υπόλοιπη πόλη) είτε στο επίπεδο της περιοχής (π.χ. εξασφάλιση ελεύθερων χώρων, κατασκευή δικτύων, εξυπηρετήσεις κοινωνικού χαρακτήρα κ.ο.κ.). Οι προϋποθέσεις αυτές για την δημιουργία αστικής γης καλύπτονται κατά το μεγαλύτερο μέρος τους από το κοινωνικό σύνολο, και φυσικά απαιτούνται σημαντικότερες δαπάνες (ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, 1986).

Η αύξηση της αξίας της γης, που μετατρέπεται από αγροτική σε αστική, μεταφράζεται σαν ενσωμάτωση αυτών των επενδύσεων της κοινωνίας στην αξία του ιδιωτικού κτήματος. Βλέπουμε λοιπόν ότι η ένταξη στο σχέδιο σημαίνει τελικά μια

μεταφορά πόρων από το κοινωνικό σύνολο στον ιδιοκτήτη της γης στην οποία στηρίζεται η κερδοσκοπία στα ακίνητα.

Με την εισφορά που περιλαμβάνονται στο άρθρο 29 η μεταφορά αυτή πόρων περιορίζεται, αφού ο κάθε ιδιοκτήτης που ωφελείται από την μετατροπή της γης του σε αστική έχει την υποχρέωση να συμβάλει κατά ένα μέρος στο κόστος για την μετατροπή αυτή.

Έτσι απαραίτητη υποχρέωση του αιτούντος για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η προϋπόθεση που έχει να καταβάλλει στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική εισφορά σε χρήμα. Το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών σχεδίων που ιδρύθηκε από το άρθρο 19 του Ν.Δ. 1262/92 είναι υπεύθυνο για την χρηματοδότηση της εφαρμογής των Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων όλης της χώρας.

Η ειδική εισφορά σε χρήμα είναι ίση προς την αξία της γης, η οποία θα έπρεπε να διατεθεί στην ίδια θέση για να καλύψει την επί πλέον συνολική προκύπτουσα δομήσιμη επιφάνεια βάσει του καθοριζόμενου στην πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και της εναπομένουσας έκτασης μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων, μειωμένη κατά το ποσό των τεσσάρων (4) εκατομμυρίων δρχ. Χ Ε, όπου Ε το συνολικό εμβαδόν της έκτασης μετρούμενο σε στρέμματα.

Για την εφαρμογή των διατάξεων και για τον υπολογισμό της διαφοράς της επιπλέον δομήσιμης επιφάνειας, ο συντελεστής δόμησης της εκτός σχεδίου περιοχής λαμβάνεται ίσος με 0,15. “Το ποσό των 4.000.000 δρχ. αναπροσαρμόζεται τον Ιανουάριο εκάστου έτους, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ”.

Η ειδική εισφορά αποτελεί έσοδο του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ), δεν επιστρέφεται (εν όλω ή εν μέρει) σε περίπτωση μη εξάντλησης του καθοριζόμενου με την πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης, δεν οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης, τυχόν δε μεταγενέστερη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνεπάγεται εκ νέου καταβολή συμπληρωματικής ειδικής εισφοράς.

Η ειδική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία της κατά το χρόνο έγκρισης της κατά απόφασης οικιστικής καταλληλότητας¹. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας γης ανεξάρτητα από το ύψος αυτής γίνεται :

1. για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού, της αξίας γης που λαμβάνεται από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών.

2. για τις λοιπές περιοχές από τις αρμόδιες οικονομικές υπηρεσίες της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων, που επιλαμβάνονται κατόπιν αιτήσεως του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η εκτίμηση γίνεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον οικονομικό έφορο.

Απαγορεύεται η αμφισβήτηση της έκθεσης εκτίμησης μετά τη δημοσίευση της κατά την παρ. 1 της υπουργικής απόφασης. Εάν πριν τη δημοσίευση της απόφασης αυτής η έκθεση εκτίμησης αμφισβητηθεί από κάποιο ενδιαφερόμενο μέρος, σταματάει κάθε ενέργεια για τη δημοσίευση της απόφασης.

Όπως προκύπτει η και από πιο πάνω η εκτιμηθείσα αγοραία αξία ανακοινώνεται σε τρίτους, μπορεί και να δημοσιευτεί. Η εκτίμηση πρέπει να έχει γίνει σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των έξι (6) μηνών πριν τη δημοσίευση της οικείας υπουργικής απόφασης έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας.

Το 20% του συνόλου της προκύπτουσας ειδικής εισφοράς χρήματος καταβάλλεται από τον αιτούντα στο ΕΤΕΡΠΣ πριν το σχέδιο Π. Δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης υπογραφεί από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Όμοια πριν την υπογραφή του σχεδίου Π. Δ/τος, κατατίθεται από τον αιτούντα στο ΕΤΕΡΠΣ εγγυητική επιστολή μιας των αναγνωρισμένων τραπεζών της χώρας αξίας ίση προς το υπόλοιπο 80% της εισφοράς. Το υπόλοιπο αυτό πρέπει να καταβληθεί το αργότερο μέσα σε δύο χρόνια στο ΕΤΕΡΠΣ, το οποίο και

¹ Ενώ η εισφορά σε χρήμα του Ν 947 / 79 υπολογίζεται στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη κατά την στιγμή της οικοδομικής αξιοποίησης της. Έτσι σαν χρόνος οικοδομικής αξιοποίησης, στην περίπτωση ζωνών κανονιστικών όρων δόμησης ορίζεται ο χρόνος που ένας ιδιώτης υποβάλλει αίτηση για χορήγηση οικοδομικής Αδειας, πράγμα που σημαίνει ότι αυτό μπορεί να συμβεί μετά από 5 ή 10 ή περισσότερα χρόνια. Αντίθετα στις Ζ.Ε.Π. σαν τέτοιος χρόνος είναι η στιγμή της εγκατάστασης ή επανεγκατάστασης των κατοίκων μετά την δημιουργία των απαραίτητων κτιρίων και οικοπέδων. Τέλος στην Ζ.Α.Α. σαν τέτοιος χρόνος είναι η στιγμή της πραγματοποίησης της διανομής των ιδιοκτησιών που θα προκύψουν από τον Αναδασμό.

επιστρέφει την εγγυητική επιστολή. Άλλως, μετά το τέλος της διεικτικής, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, χωρίς οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη διεκδίκηση του αιτούντος από το Δημόσιο.

Τροποποίηση του Π. Δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, η οποία συνεπάγεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, είναι δυνατή μόνο με την προϋπόθεση καταβολής από τον αιτούντα συμπληρωματικής ειδικής εισφοράς σε χρήμα ίση προς την αξία γης, η οποία θα έπρεπε να διατεθεί για να καλύψει την επί πλέον συνολική προκύπτουσα δομήσιμη επιφάνεια βάσει του νέου αυξημένου συντελεστή δόμησης.

Η ειδική εισφορά που προαναφέρθηκε υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία της κατά το χρόνο τροποποίησης του Π. Δ/τος της πολεοδομικής μελέτης και καταβάλλεται στο σύνολό της πριν την υπογραφή του σχεδίου Π. Δ/τος τροποποίησης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις που ισχύουν για τον υπολογισμό της ειδικής εισφοράς

δ) Παράδειγμα υπολογισμού των δημιουργούμενων κατοικιών και των στεγαζόμενων κατοίκων*

Ας υποθέσουμε ότι ένα γήπεδο 5 ha (εκταρίων) - δηλαδή 50 στρεμμάτων ή $50.000 \mu^2$ - έχει καθοριστεί για την ανάπτυξη με ιδιωτική πολεοδόμηση μιας γειτονιάς κατοικιών με τις συνοδευτικές τους κοινωνικές λειτουργίες και τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους. Ο αριθμός των κατοίκων που θα στεγαστούν δε μας είναι γνωστός, δηλαδή ανήκει στα ζητούμενα. Όμως θα πρέπει να μας δοθούν στοιχεία που να χαρακτηρίζουν τον πληθυσμό όπως λ.χ. η σύνθεση της οικογένειας κατά μέγεθος.

Ας θεωρήσουμε λοιπόν, για να απλουστέψουμε κάπως το παράδειγμα, ότι μας δίνεται το μέσο μέγεθος των νοικοκυριών (N_{μ}) και είναι 4 άτομα¹.

Ακόμα έχουμε δεδομένο ότι το σύνολο των κοινόχρηστων και κοινωνικών εγκαταστάσεων θα καταλάβει το 50% του γηπέδου. Άρα το υπόλοιπο 50%, δηλαδή $2,5 \text{ ha}$ ($25.000 \mu^2$) θα είναι η καθαρή έκταση κατοικιών (E_k).

* Αυτή η μέθοδος υπολογισμού στηρίζεται στον ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟ, 1986 και αφορά την οργανωμένη δόμηση, όμως μπορεί να εφαρμοσθεί και στην περίπτωση της Ι.Π. Ο υπολογισμός των δημιουργούμενων κατοικιών και των στεγαζόμενων κατοίκων είναι χρήσιμος γιατί από αυτά τα δύο μεγέθη εξαρτάται το επίπεδο των εξυπηρετήσεων που πρέπει να παρέχει ο οικισμός στους κατοίκους του (βλ. 6.2.1.).

Έστω τώρα ότι και για τις δύο πολεοδομικές παραμέτρους καθορίζονται ανώτατα επιτρεπτά όρια π.χ. για την καθαρή πυκνότητα 400 ατ./ha ενώ ο καθαρός συντελεστής δόμησης είναι 0,4 (ανώτερη τιμή του). Ακόμα γίνεται μια παραδοχή για τη στεγαστική παράμετρο (εμβαδόν διαμερίσματος ανά άτομο) ότι έχει τιμή $\varepsilon/\alpha=30\mu^2/\text{άτομο}$.

Στη συνέχεια για να γίνει ο υπολογισμός των ζητουμένων ξεκινάμε από το δοσμένο αγώτατο επιτρεπτό καθαρό συντελεστή δόμησης, δηλαδή $\Sigma\Delta_{\kappa}=0,4$.

Εδώ θα υπολογίσουμε πρώτα τη συνολική επιφάνεια ορόφων (E_{op}).

$$E_{op} = \Sigma\Delta_{\kappa} \times E_{\kappa} = 0,4 \times 25.000 \mu^2 = 10.000 \mu^2.$$

(ας σημειωθεί ότι η καθαρή έκταση κατοικιών E_{κ} εκφράζεται εδώ σε μ^2)

Στη συνέχεια θα βρούμε το σύνολο ατόμων (A) που μπορούν να στεγαστούν στην παραπάνω επιφάνεια.

$$A = \frac{E_{op}}{\varepsilon / \alpha} = \frac{10.000 \mu^2}{30 \mu^2 / \alpha\tau} = 333 \text{ άτομα}$$

Απ' αυτό προκύπτει ότι ο συνολικός αριθμός των κατοικιών θα είναι:

$$\frac{A}{N_{\mu}} = \frac{333}{2} = 167$$

Ας δούμε τώρα τι πυκνότητα προκύπτει όταν στεγαστούν 2.500 άτομα στο υπ' όψη γήπεδο.

Αυτή θα είναι:

$$\Pi'_{\kappa} = \frac{A}{E_{\kappa}} = \frac{2.500 \text{ άτομα}}{5 \text{ ha}} = 500 \text{ ατομ./ha}$$

Όμως η τιμή αυτή είναι μεγαλύτερη από τη δοσμένη ανώτατη καθαρή πυκνότητα. Άρα το αποτέλεσμα δεν μπορεί να γίνει δεκτό και πρέπει να αποκλειστεί.

Απαιτείται λοιπόν να ξανακάνουμε τον υπολογισμό ξεκινώντας από μικρότερο συντελεστή δόμησης ή να πάμε «αντίστροφα» δηλαδή να ξεκινήσουμε από την πυκνότητα, κάτι δηλαδή που ήδη παρουσιάσαμε στη 1η δυνατότητα.

Βέβαια είναι δυνατό να προκύψουν και άλλες λύσεις στο συγκεκριμένο μας παράδειγμα με αλλαγές στις άλλες παραμέτρους. Διαπιστώσαμε π.χ. από τα παραπάνω ότι στο Σ.Δ. υπάρχει κάποια άνεση και αυτό σημαίνει ότι θα μπορούσε να προσαυξηθεί ο οικοδομικός όγκος, χωρίς να φορτιστεί όμως η περιοχή με περισσότερο πληθυσμό, αφού η πυκνότητα φτάνει στα όρια. Έτσι θα μπορούσε κανείς

να αυξήσει την επιφάνεια διαμερίσματος ανά άτομο σε $\epsilon/\alpha=38 \mu^2/\alpha\tau$. Θα είχαμε τότε «εκμεταλλευτεί» τις μέγιστες τιμές και των δύο πολεοδομικών παραμέτρων. Όμως κάτι τέτοιο θα μας έδινε ένα αντιοικονομικό αποτέλεσμα και γι' αυτό όπως αναφέραμε στα προηγούμενα τιμές του $\epsilon/\alpha>30 \mu^2/\alpha\tau$ αποφεύγονται.

Ένας άλλος έλεγχος πρέπει να γίνει αν για τις κεντρικές λειτουργίες και τους κοινόχρηστους χώρους προς εξυπηρέτηση των 2.000 κατοίκων, θα φτάσει η επιφάνεια των 5 ha δηλαδή το 50% του γηπέδου, που ήδη από την αρχή αφήσαμε. Χρειάζεται δηλαδή να γίνει υπολογισμός των απαραίτητων επιφανειών αφού τώρα ξέρουμε τον πληθυσμό.

Αν αποδειχτεί ότι η έκταση για όλα τα κοινόχρηστα δεν φτάνει, τότε:

α) Θα μπορούσαμε να αυξήσουμε την ποσοστιαία συμμετοχή τους σε βάρος προφανώς της καθαρής έκτασης κατοικίας. Στην περίπτωση αυτή αν παραμείνει η ίδια καθαρή πυκνότητα, θα έχουμε και ταυτόχρονη μείωση πληθυσμού. Αν όμως ζητηθεί να αυξηθεί η καθαρή πυκνότητα για να παραμείνει ο πληθυσμός στο προηγούμενο μέγεθός του ας προσέξουμε μήπως η νέα τιμή της πυκνότητας είναι απαράδεκτη.

β) Χωρίς να αλλάξουμε την αναλογία (50%) των κοινόχρηστων και κοινωνικών εγκαταστάσεων στο σύνολο του γηπέδου, θα μπορούσαμε να μειώσουμε την καθαρή πυκνότητα, ώστε να εξασφαλίσουμε μείωση του πληθυσμού άρα και μείωση των απαιτήσεων σε χώρο στο πρόγραμμα των λοιπών - πλην κατοικίας - λειτουργιών

ε) Εκτέλεση κοινοχρήστων έργων υποδομής

Με τις παραγράφους 13 και 14 του άρθρου* Σύμφωνα με την έκδοση της απόφασης έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, ως και η σύσταση πράξεων διηρημένης ιδιοκτησίας μέσα σε οικείες εκτάσεις επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση εκτέλεσης των βασικών κοινοχρήστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου πόλης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή). Σε περιπτώσεις όμως Οικοδομικών Συνεταιρισμών που πολλές φορές γίνεται παράνομος κατατεμαχισμός και διανομή των οικοπέδων καθώς και των τίτλων

* οι παράγραφοι 13 και 14 προσετέθηκαν με το άρθρο 6 του Ν.2052/92 (ΦΕΚ 94 Α της 5.6.92)

ιδιοκτησίας στα μέλη πριν την έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων από το κράτος, θεωρείται άκυρη η έγκριση του σχεδίου ρυμοτομίας. Βασιζόμενοι λοιπόν σε αυτήν την εμπειρία των Ο.Σ βλέπουμε ότι οι ιδιοκτήτες προκειμένου να βρουν τα έσοδα για την πραγματοποίηση των βασικών κοινοχρήστων έργων μπορεί να ενεργήσουν έτσι ώστε να “καρπωθούν” οι ιδιοκτήτες την υπεραξία της γης πριν αυτή συντελεστεί. Έτσι στους παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου 13 και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους², που συντάσσουν συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής και στους υποθηκοφύλακες, που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ. Το πρόστιμο αυτό ορίζεται για καθένα από τα παραπάνω πρόσωπα ίσο με την αξία της συνολικής επιφάνειας της έκτασης της οποίας εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη υπολογίζεται προς 10.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο και μπορεί να αναπροσαρμοστεί το ποσό αυτό με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Αν δηλ. πρόκειται για έκταση $E = 100$ στρεμ. Το πρόστιμο είναι ίσο με 1 δισ. Δραχμές. Με ανάλογη απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια. Νομίζω Νομίζω ότι το ύψος του προστίμου αποτελεί καταρχήν μια καλή ασφαλιστική “δικλείδα”.

Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερόμενους γίνεται :

1. να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κ.λπ.).
2. να αναληφθεί από τους ενδιαφερόμενους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς.
3. να αναληφθεί από τους ενδιαφερόμενους με βάση προδιαγραφές που θα τους παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και που έχουν συνταχθεί από τους οικείους

² Ειδικά για τους συμβολαιογράφους, σχετική εγκύκλιος της Εισαγγελίας Εφετών (8. 7. 1963) συνιστούσε σε αυτούς να αρνούνται την σύνταξη συμβολαίων για οικόπεδα και αγροτεμάχια, εάν δεν υπήρχε το πιστοποιητικό των Πολεοδομικών Γραφείων. Μετά απο αντιδράσεις και διαμαρτυρίες διάφορων κοινωνικών ομάδων, η εγκύκλιος αυτή ακυρώθηκε ένα χρόνο αργότερα, χωρίς ωστόσο να τροποποιηθούν και οι ισχύουσες θεσμικές ρυθμίσεις (Γνωμοδότηση Εισαγγελίας Αρείου Πάγου, Αριθμ. 8/1964).

οργανισμούς (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ), προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

Σε εκτάσεις επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των 100 στρ. είναι δυνατόν να αναφέρεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των 50 στρ. το καθένα. Τότε η εκτέλεση των βασικών κοινοχρήστων έργων ισχύει για κάθε φάση χωριστά. Οι ειδικές προδιαγραφές για το πρόγραμμα, εφαρμογής και κατασκευής των έργων τεχνικής υποδομής είναι οι εξής

- Χρονοδιάγραμμα της εφαρμογής του σχεδίου στο έδαφος καθώς και του προγράμματος των έργων τεχνικής υποδομής κατά φάσεις και στάδια (ύδρευση, αποχέτευση, ΔΕΗ, ΟΤΕ, κ.λπ.) σύμφωνα με τους χρονικούς προσδιορισμούς του νέου Π.Δ/τος.
- Χρονοδιάγραμμα κατασκευής έργων ανωδομής (σε περιπτώσεις διανομής κατοικιών)
- Εκτίμηση κόστους και τρόπος χρηματοδότησης έργων υποδομής και ανωδομής(πίνακας 4.1)
- Ανάπτυξη και περιγραφή στην περίπτωση που ο Ιδιοκτήτης συνάπτει συμβάσεις με τον οικείο ΟΤΑ ή άλλους φορείς (π.χ. ΔΕΠΟΣ) για την οικιστική αξιοποίηση της περιοχής του.(πίνακας 4.2)

Στις εκτάσεις που είναι ενταγμένες σε σχέδιο μέχρι τώρα, η μέριμνα για τη συντήρηση, καθαριότητα και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού, η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη βελτίωση και προστασία των χώρων πρασίνου, εκτός από τις υποχρεώσεις των κατά τόπους δήμων ή κοινοτήτων, ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της έκτασης και ασκείται βάσει κανονισμού, ο οποίος καθορίζει το ποσοστό ψήφων κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας της έκτασης και τον τρόπο εκπροσώπησης των ιδιοκτητών στη γενική τους συνέλευση.

4.3. Τοπική αυτοδιοίκηση και Ιδιωτική Πολεοδόμηση

Ο ρόλος της Τ.Α στον χωρικό σχεδιασμό είναι μεγάλος, και αυτό γιατί ο χώρος και το περιβάλλον αποτελούν βασική της διάσταση

Ο ρόλος της τ.α. σε σχέση με την παρέμβαση της στην διαχείριση του περιβάλλοντος, μπορεί να εξεταστεί κάτω από τρία διαφορετικά πρίσματα.

- Υπό το πρίσμα της αναπτυξιακής και περιβαλλοντολογικής ιδεολογίας, που προσδιορίζει το πλαίσιο αρχών στόχων και δράσεων της Τ.Α
- Υπό το πρίσμα της δημιουργίας των κατάλληλων θεσμικών εργαλείων και μηχανισμών που σήμερα παρουσιάζονται ως ελλείμματα ή και αιτήματα της Τ.Α.
- Υπό το πρίσμα της ιεράρχησης των θεμάτων του περιβάλλοντος που πρέπει να αντιμετωπιστούν και εξεταστούν από την Τ.Α.

Σε ότι αφορά την πρώτη περίπτωση, διακρίνουμε τα εξής τρία σημεία:

Η κατοχύρωση της Τ.Α. ως βασικού θεσμού που είναι αρμόδιος για την διαχείριση του χώρου και του περιβάλλοντος.

Πίνακας 4.1.

A. ΕΡΓΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	B. ΕΡΓΑ ΥΔΡΕΥΣΕΩΣ		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Βασική Αρτηρία 1α. Β.Α υφιστάμενη σαν ασφαλτοστρωμένη 1β. Β.Α υφιστάμενη σαν χωματόδρομος 1γ. Β.Α. μη υφιστάμενη 2. Συλλεκτήριοι δρόμοι (Σ.Δ.) 2α. Σ.Δ. υφιστάμενοι σαν ασφαλτοστρωμένοι 2β. Σ.Δ. υφιστάμενοι σαν χωματόδρομοι 2γ. Σ.Δ. μη υφιστάμενοι 3. Δευτερεύοντες δρόμοι (Δ.Δ.) 3α. Δ.Δ. υφιστάμενοι σαν χωματόδρομοι 3β. Δ.Δ μη υφιστάμενοι σαν δρόμοι 4 Δρόμοι Κατοικίας (Δ. Κ.) 4α. Δ.Κ. 5 Πεζόδρομοι 6. Χώροι σταθμεύσεως 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Μήκος σε μέτρα 5% Χ Ε σε τετρ. μετρα 2. Δίκτυο διανομής 3. Σωλήνες εξαρτήματα κ.λ.π. 4. Αγωγός μεταφοράς 5. Αποθήκευση 		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="993 1220 1549 1261">Γ. ΕΡΓΑ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΣ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="993 1265 1549 1544"> <ol style="list-style-type: none"> 1. Μήκος σε μέτρα 5% Χ Ε σε τετρ. μέτρα 2. Κόστος ανα μέτροο μήκους 2α. Εκσκαφή 2β. Σωληνώσεις, εξαρτ. κ.λ.π. 2γ. Προστασία 2δ. Φρεάτια κ.λ.π. 3. Βιολογικός καθαρισμός 4. Απρόβλεπτα, αντλιοστάσια κ.λ.π. </td> </tr> </tbody> </table>	Γ. ΕΡΓΑ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΣ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Μήκος σε μέτρα 5% Χ Ε σε τετρ. μέτρα 2. Κόστος ανα μέτροο μήκους 2α. Εκσκαφή 2β. Σωληνώσεις, εξαρτ. κ.λ.π. 2γ. Προστασία 2δ. Φρεάτια κ.λ.π. 3. Βιολογικός καθαρισμός 4. Απρόβλεπτα, αντλιοστάσια κ.λ.π.
Γ. ΕΡΓΑ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΣ			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Μήκος σε μέτρα 5% Χ Ε σε τετρ. μέτρα 2. Κόστος ανα μέτροο μήκους 2α. Εκσκαφή 2β. Σωληνώσεις, εξαρτ. κ.λ.π. 2γ. Προστασία 2δ. Φρεάτια κ.λ.π. 3. Βιολογικός καθαρισμός 4. Απρόβλεπτα, αντλιοστάσια κ.λ.π. 			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="993 1583 1549 1623">Δ. ΛΟΙΠΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ ΕΡΓΑ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="993 1628 1549 1682"> <ol style="list-style-type: none"> 1. Εργα διαμορφώσεως κοινοχρήστων χώρων 2. Πράσινο και αιγιαλός </td> </tr> </tbody> </table>	Δ. ΛΟΙΠΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ ΕΡΓΑ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Εργα διαμορφώσεως κοινοχρήστων χώρων 2. Πράσινο και αιγιαλός
Δ. ΛΟΙΠΑ ΚΟΙΝΟΦΕΛΗ ΕΡΓΑ			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Εργα διαμορφώσεως κοινοχρήστων χώρων 2. Πράσινο και αιγιαλός 			

ΠΗΓΗ (Μ.Ο.Π.Κ, 1979)

Κατηγορία	α/α	Ένδειξη κτιρίου ή εγκατάστασης	Ποσοτικά στοιχεία	στοιχεία κόστους	Προτεινόμενοι φορείς για ανάληψη δράσης	Ίιγγή χρηματοδότησης Λοιπά οικονομικά στοιχεία	Θεσμικά, διοικητικά κλπ. μέτρα
Κτίρια κατοικιών	K ₁	Πολυκατοικία			ιδιώτες		
	K ₂	Πολυκατοικία					
Ειδικά κτίρια	E ₁	Καταστήματα			ιδιώτες		
	E ₂	Δημ. Υπηρεσίες					
	E ₃	παιδικός σταθμός					
	E ₄	σχολείο					
	E ₅	Πολυιατρείο					
Μεταφορές	M ₁	Οδοί			ιδιώτες		
	M ₂	Πάρκινγκ					
	M ₃	Πεζόδρομοι					
	Π ₁	Παιδική χαρά					
Πράσινο	Π ₂	Πράσινο			ιδιώτες		
	Π ₃	εξοπλισμός ελεύθ. Χωρων					
	Π ₄	Αθλητικές εγκαταστάσεις					
Δίκτυα τεχνικής υποδομής	Δ ₁	Ύδρευση			ιδιώτες		
	Δ ₂	Ηλεκτρισμός					
	Δ ₃	Αποχέτευση					
	Δ ₄	Τηλεπικοινωνίες					
	Δ ₅	Συλλογ. κεραία τηλεόρασης					
	Δ ₆	Δίκτυα κεντρικής θέρμανσης					
	Δ ₇	απορρίματα					

Πίνακας 4.2. : Σχεδιασμός και οργάνωση εφαρμογής στα πλαίσια μελέτης Ιδιωτικής πολεοδόμησης οικιστικού συγκροτήματος. Στην στήλη των προτεινόμενων φορέων για ανάληψη δράσης προτείνω την ιδιωτική πρωτοβουλία, χωρίς να αποκλείω την συνεργασία και άλλων φορέων. Το θεσμικό πλαίσιο είναι το άρθρο 29.

Αυτή η κατοχύρωση, ήδη σε επίπεδο ΕΟΚ έχει γίνει αντικείμενο έντονου προβληματισμού και συζητήσεων, που έχουν στόχο την αναβάθμιση της Τ.Α., κυρίως μέσα από τις αρχές της Εταιρικής σχέσης και της Επικουρικότητας. Με την ευρύτερη

και ουσιαστικότερη έννοια, η επικουρικότητα ταυτίζεται με την έννοια της κοινής ευθύνης ή της συνευθύνης, που μας οδηγεί σε συνδυασμό επιπέδων δράσεων και φορέων που κάθε φορά εμπλέκονται στο πρόβλημα που έχουμε να επιλύσουμε, φυσικά ξεκινώντας πάντοτε από το κατώτερο επίπεδο. Με άλλα λόγια οι αποφάσεις πρέπει να λαμβάνονται όσον το δυνατό πιο κοντά στον πολίτη (Αυτή είναι άλλωστε και βασική επιταγή της συνθήκης του Μάαστριχτ).

Το περιβάλλον είναι πρωτίστως τοπικό ζήτημα, (ενώ οι συνέπειες του φαίνονται ή κατανοούνται σε ανώτερο επίπεδο: περιφερειακό, εθνικό, διεθνές).

Εφόσον η περιβαλλοντολογική πολιτική αποσκοπεί στο κοινωνικό όφελος θεωρείται βασική ανάγκη ο κοινωνικός έλεγχος, έλεγχος που η Τ.Α. ως θεσμός πιο κοντά στον πολίτη μπορεί να εξασφαλίσει περισσότερο από οποιονδήποτε άλλο φορέα. (AGENTA 21: Επειδή πολλά από τα προβλήματα και τις λύσεις τους, που αναφέρονται στο πρόγραμμα 21, έχουν τις ρίζες τους στις τοπικές δραστηριότητες, η συμμετοχή και συνεργασία της Τ.Α. θα είναι ένας αποφασιστικός παράγοντας για την επίτευξη των στόχων του προγράμματος. Οι τοπικές αρχές κατασκευάζουν, λειτουργούν, και συντηρούν οικονομικές, κοινωνικές, και περιβαλλοντικές υποδομές, προωθούν διαδικασίες σχεδιασμού, καταρτίζουν τοπικές περιβαλλοντικές πολιτικές και ρυθμίσεις και βοηθούν στην εφαρμογή εθνικών περιβαλλοντικών πολιτικών. Οι τοπικές αρχές, ως το επίπεδο διοίκησης που βρίσκεται πιο κοντά στον πολίτη, παίζουν ένα ζωτικό ρόλο στην εκπαίδευση και κινητοποίηση του κοινού για την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Σε ότι αφορά τον ρόλο της Τ.Α. από την πλευρά των θεσμικών εργαλείων και μηχανισμών η Τ.Α. πρέπει να αναπτύξει κατάλληλες οργανωτικές δομές και μηχανισμούς, ώστε να μπορεί να παίξει σημαντικό ρόλο στην άσκηση περιβαλλοντικής πολιτικής.

Τα εμπόδια εντοπίζονται αφενός στην κεντρική διοίκηση με τον συγκεντρωτισμό που την διακρίνει, και αφετέρου στις διαρθρωτικές αδυναμίες της ίδιας της Τ.Α.

Η έλλειψη και ανάγκη δημιουργίας των κατάλληλων μηχανισμών φαίνεται και στις διαδικασίες εκπροσώπησης των φορέων της Τ.Α. σε συλλογικά όργανα λήψης αποφάσεων εθνικού ή κοινοτικού επιπέδου.

Έτσι για να αναβαθμιστεί η Τ.Α. πρέπει:

⇒ να αναπτύξουν οι Ο.Τ.Α τις υπηρεσίες πληροφόρησης

⇒ να αναπτύξει συστήματα τεκμηρίωσης και παρακολούθησης του γεωγραφικού χώρου (π.χ. γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών, τηλεπισκόπισης, κτλ.)

⇒ να αναβαθμιστεί η περιβαλλοντική εκπαίδευση, με σκοπό την ευαισθητοποίηση και κινητοποίηση των πολιτών σε τέτοια θέματα.

Τέλος όσον αφορά το περιεχόμενο των περιβαλλοντικών θεμάτων που πρέπει να αντιμετωπιστούν κατά προτεραιότητα από την Τ.Α. αυτά διακρίνονται σε δυο κατηγορίες:: α) Τα πραγματικά νέα ζητήματα και προβλήματα, ‘όπως είναι η ιδιωτική πολεοδόμηση, και β) τα παλιά προβλήματα που εμφανίζονται σε νέα μορφή.

Το συμπέρασμα από όλα τα παραπάνω είναι ότι η Τ.Α. μπορεί να παίξει τον ρόλο της ως φυσικός φορέας σχεδιασμού και μάλιστα να προσφέρει ικανοποιητικές λύσεις.

Όλα τα παραπάνω βρήκαν εφαρμογή στο νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει την πολεοδόμηση οικοδομικών συνεταιρισμών. Έτσι οι Ο.Τ.Α. μπορούσαν να ιδρύσουν Ο.Σ., και να κατευθύνουν την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής τους έχοντας σαν κύριο όπλο την έκθεση σκοπιμότητας.

Στην Ιδιωτική πολεοδόμηση που είναι πιο πρόσφατο νομοθετικό πλαίσιο αντί να βλέπουμε μια “αύξηση” των αρμοδιοτήτων της (που θα εκφράζονταν με παρεμβάσεις στον σχεδιασμό), βλέπουμε έναν “αναχρονιστικό” της ρόλο.

Έτσι ο οικείος Ο.Τ.Α. έχει αρμοδιότητα να γνωμοδοτεί, δηλαδή να συμφωνεί, όσον αφορά την ιδιωτική πολεοδόμηση. Όμως η γνώμη του αυτή, που είναι συμβουλευτική, παίζει μόνο νομιμοποιητικό ρόλο εφόσον είναι θετική. Αν έχει γνώμη αρνητική το μόνο που μπορεί να κάνει είναι να προσφύγει στο ΣΤΕ για την ακύρωση της σχετικής διοικητικής πράξης που εγκρίνει την ιδιωτική πολεοδόμηση της συγκεκριμένης περιοχής. Έτσι ενδεχόμενη κινητοποίηση των δήμων μπορεί να επιφέρει καίριο πλήγμα στην ιδιωτική πολεοδόμηση.

4.4. Η Ιδιωτική Πολεοδόμηση μετά το νέο νόμο για την Βιώσιμη οικιστική Ανάπτυξη : οι ΠΕΡΠΟ.

Το άρθρο 24 του νέου οικιστικού νόμου (Ν. 2508/1997) περί ΠΕΡΠΟ είναι ουσιαστικά το νέο θεσμικό πλαίσιο της Ι.Π.

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζεται η πολεοδόμηση περιοχών με ιδιωτική πρωτοβουλία. Η πολεοδόμηση αυτή δεν γίνεται αποσπασματικά και τυχαία, όπως με την προηγούμενη ρύθμιση, αλλά εντάσσεται στο πλαίσιο του ευρύτερου σχεδιασμού των Γ.Π.Σ. και του ΣΧΟΟΑΠ ή των εθνικών χωροταξικών σχεδίων.

Ας δούμε όμως τις καινοτομίες που εισάγει το νέο αυτό θεσμικό πλαίσιο σε σχέση με το παλιό:

- ⇒ Καταργείται το στάδιο της έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας. Αυτό γίνεται με την ένταξη αυτών των εκτάσεων (που στο νέο θεσμικό πλαίσιο καθορίζονται ως ΠΕΡΠΟ) στο Γ.Π.Σ. (στα όρια του οποίου πρέπει να περιλαμβάνεται η έκταση), ή ΣΧΟΟΑΠ*. Βέβαια μέχρι την έγκριση των Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ, απαιτείται η σύνταξη και έγκριση σχεδίου γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, οι οποίες να καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος. Ουσιαστικά έτσι το σχέδιο γενικών κατευθύνσεων υποκαθιστά την αίτηση οικιστικής καταλληλότητας.
- ⇒ Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ, πρέπει να είναι ενιαία, να έχει ελάχιστη επιφάνεια 100 στρέμματα και να μπορεί να αποτελέσει μια τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Επανερχόμαστε έτσι στην αρχική φιλοσοφία του παλαιού θεσμικού πλαισίου (παρ. 1., άρθρο 29 του Ν. 1947/91) το οποίο όριζε την ελάχιστη επιφάνεια της έκτασης σε 100 στρέμματα , και κατόπιν τροποποιήθηκε (σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 2052/92) από 100 σε 50 στρέμματα.
- ⇒ Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των προσώπων ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται να καταβάλλουν στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική χρηματική εισφορά ίση με το 10% της αξίας της προς πολεοδόμησης έκτασης και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20.000.000 δραχμών αναπροσαρμοζόμενων ανά διετία με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Στο παλιό θεσμικό πλαίσιο η ειδική εισφορά σε χρήμα είναι ίση προς την αξία της γης, η οποία θα έπρεπε να διατεθεί στην ίδια θέση για να καλύψει την επί πλέον συνολική προκύπτουσα δομήσιμη επιφάνεια βάσει του καθοριζόμενου στην

* Η βεβαίωση ότι η έκταση βρίσκεται εντός των Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ, είναι απαιτούμενο δικαιολογητικό για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και της εναπομένουσας έκτασης μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων, μειωμένη κατά το ποσό των τεσσάρων (4) εκατομμυρίων δρχ. Χ Ε, όπου Ε το συνολικό εμβαδό της έκτασης μετρούμενο σε στρέμματα.

- ⇒ Όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους, από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση είτε γίνεται παραίτηση των ιδιοκτητών από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων είτε όχι. “Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει ως αναγκαίο, κατ’αμάχητο τεκμήριο, επακολούθημα την κατά την ελεύθερη βούληση αυτών παραίτηση τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων”*. Έτσι λύνεται η ασάφεια του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου ως προς την εξασφάλιση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων όπως απαιτείται από το Σύνταγμα (βλ. Παρ. 6.2.3. β).
- ⇒ Κατάργηση της ρύθμισης του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου, σύμφωνα με το οποίο προβλέπονταν ότι “Εάν μέσα σε περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής σαν οικιστική επιτρέπεται μόνο με τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα της έκτασης, ακολουθώντας την νομοθεσία περί προστασίας δασών”.
- ⇒ Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης, υπολογίζεται στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της ΠΕΡΠΟ., και δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 και ειδικά για περιοχές δεύτερης κατοικίας το 0,6. Θεραπεύεται, έτσι, η ασάφεια που είχε προκύψει κατά την εφαρμογή του θεσμού λόγω της μη διάκρισης μεταξύ δομήσιμων και μη χώρων (βλ. 4.2.3. β.)
- ⇒ Τέλος, στο νέο θεσμικό πλαίσιο υπάρχουν ρυθμίσεις που αφορούν τις εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του παλαιού θεσμικού πλαισίου (άρθρο 29 του Ν. 1947/91). Έτσι εκτάσεις για τις οποίες μέχρι την δημοσίευση του παρόντος άρθρου, έχει εγκριθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας (ή έχουν υποβληθεί τα αναγκαία δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης οικιστικής καταλληλότητας),

* Ν. 2508/1997 άρθρο 24, παρ. 10.

ισχύουν για μία διετία οι προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 1947/91.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

5.1. Γενικά

Η Ιδιωτική πολεοδόμηση πέρα από την συμβολή της ή όχι στη οικιστική ανάπτυξη στην ουσία της είναι ένα σχέδιο επένδυσης των ιδιοκτητών της εν λόγω έκτασης, οι οποίοι έχουν σκοπό την σύλληψη της υπεραξίας.

Έτσι η έγγραφος ιδιοκτησία με το δικαίωμα πάνω στη γη διεκδικεί ένα κομμάτι της υπεραξίας από την μετατροπή της σε αστική. Το κομμάτι αυτό προσδιορίζεται από το συνδυασμό των τριών βασικών ειδών γαιοπροσόδου (απόλυτη, διαφορική I και διαφορική II). (Lamarche 1976)

Η **απόλυτη γαιοπρόσοδος** αντιπροσωπεύει ακριβώς το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να κρατήσει τη γη του έξω από την αγορά. Το δικαίωμα αυτό, εκφρασμένο σε χρηματική μορφή αντιστοιχεί στο μέσο ενοίκιο που είναι συσχετισμένο με την παραγωγή ενός κτιρίου, η οποία παραγωγή εμπεριέχει την παραγωγή υπεραξίας κατά την κατασκευή. Αυτή είναι επομένως η πρώτη πηγή κέρδους για το κατασκευαστικό κεφάλαιο και γενικότερα για το κεφάλαιο υποδομής.

Η **διαφορική γαιοπρόσοδος I** μπορεί να αυξήσει την αξία ενός κτιρίου ή μιας βιομηχανικής εγκατάστασης μέσω της βελτίωσης του εγγύς κτιστού περιβάλλοντος, και τη βελτίωση της υποδομής του χώρου (π.χ. δικτύων). Το κέρδος που προκύπτει μπορεί να μεταφερθεί στο κεφάλαιο γης, και στο κατασκευαστικό κεφάλαιο.

Η **διαφορική γαιοπρόσοδος II**, προκύπτει από την ποιότητα και έκταση της κατασκευής σε μια συγκεκριμένη ιδιοκτησία (δηλαδή από το ίδιο το μέγεθος της επένδυσης). Η συνθετότητα και επομένως το μέγεθος της γαιοπροσόδου είναι συνάρτηση τόσο της κατασκευής, που η ίδια είναι υποδομή, όσο και του σχετικού εξοπλισμού, που επίσης κατά κύριο λόγο είναι υποδομή.

Η εξέταση όλων των οικονομικών στοιχείων που “εμπλέκονται” στη Ιδιωτική Πολεοδόμηση είναι απαραίτητη ώστε οι ιδιοκτήτες αλλά και το Κράτος να είναι ενήμεροι για την οικονομική αξία της Ι.Π πέρα από οποιαδήποτε κοινωνική ή άλλη αξία προκύπτει από αυτή.

Σε αντίθετη περίπτωση η Ι.Π μπορεί να έχει ανεπανόρθωτα αποτελέσματα για όλους τους φορείς που εμπλέκονται σε αυτή.

5.2. Το εθνικό και το περιφερειακό επίπεδο της ζήτησης, των επενδύσεων και των τιμών κατοικίας (ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ 1982)

Ένας σημαντικός παράγοντας που πρέπει να λάβουν σοβαρά υπόψη τους οι ιδιοκτήτες γης που επιθυμούν να αναπτύξουν την έκτασή τους με Ιδιωτική πολεοδόμηση είναι η ζήτηση της κατοικίας τόσο σε εθνικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο. Αν η ζήτηση της κατοικίας στην περιφέρεια που ανήκει η έκταση είναι μικρή, ενδέχεται το σχέδιο Ιδιωτικής πολεοδόμησης να αποφέρει οικονομική καταστροφή για τους ιδιοκτήτες

Η ζήτηση για κατοικία όμως εξαρτάται από τις περιφερειακές επενδύσεις σε κατοικία οι οποίες προκειμένου για μια μέσο - μακροπρόθεσμη περίοδο (5-ετία) μπορούν να προσδιοριστούν από το ακόλουθο απλό μοντέλο :

$$1. HB_J = HBU_J + HBR_J + TH_J$$

$$2. HBU_J = HBU * (PU_J/PU)$$

$$3. HBR_J = HBR * (PR_J/PR)$$

όπου

HB_J η δόμηση κατοικιών στην περιφέρεια J

HBU_J, HBR_J, HBU, HBR η δόμηση κατοικιών στις αστικές και τις αγροτικές - ημιαστικές περιοχές της περιφέρειας J και στο σύνολο της χώρας αντίστοιχα.

PU_J, PR_J, PU, PR ο πληθυσμός στις αστικές και τις αγροτικές - ημιαστικές περιοχές της J και της χώρας αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τους παραπάνω τύπους και με κατάλληλα οικονομετρικά υποδείγματα μπορούμε να βρούμε την ζήτηση.

5.3. Κόστος κατοικίας (ΜΟΠΚ 1979)

Ένα άλλο σημαντικό μέγεθος είναι το κόστος της κατοικίας. το κόστος κατοικίας σε τιμές 79 (μέσα από την μελέτη οργανώσεως χώρων παραθεριστικής κατοικίας), είναι ίσο με $10.000 \text{ δρχ}/\mu^2$

Έτσι έχουμε αριθμό κατοικιών = 167

Μέση έκταση κατοικίας $100M^2 \times 167$ κατοικίες = $16700 M^2$ χτισμένης επιφάνειας.

Συνολικό κόστος κατασκευής με τιμές $79 = 16700 \times 10.000 \text{ δρχ}/\mu^2 = 167.000.000 \text{ δραχμές}$. Από τον δείκτη μεταβολής του κόστους κατασκευών και για $\sigma = 2,5\%$, έχουμε $K_v = 2,94$, για το 1997. Έτσι το σημερινό κόστος είναι ίσο με $167.000.000 \text{ δρχ} \times 2,94 = 490.980.000 \text{ δραχμές}$.

5.4. Εξέλιξη κόστους βασικών έργων κατασκευών (ΜΟΠΚ 1979)

Ένας βασικός παράγοντας που επηρεάζει την ιδιωτική Πολεοδόμηση, είναι η εξέλιξη του κόστους κατασκευών. Αυτός ο παράγοντας αν δεν ληφθεί υπόψη, μπορεί να οδηγήσει σε οικονομική καταστροφή τον ιδιοκτήτη και να έχει σαν αποτέλεσμα την μη ολοκλήρωση του έργου.

Η εξέλιξη του κόστους κατασκευών είναι συνάρτηση των εξής τριών παραγόντων :

⇒ της εξελίξεως του σχετικού κόστους εργατικών στις κατασκευές.

⇒ της γενικής εξελίξεως του επιπέδου των τιμών, δηλαδή του πληθωρισμού.

⇒ της εξελίξεως του σχετικού κόστους υλικών στις κατασκευές.

Το κόστος κατασκευών θα μεταβάλλεται σύμφωνα με την εξίσωση :

$$K_v = K_o (1 + \Pi + \sigma)^v \text{ όπου :}$$

K_v = Κόστος στον χρόνο v .

K_o = Κόστος στον χρόνο o .

Π = Μέσος ετήσιος ρυθμός πληθωρισμού.

σ = Μέση ετήσια αύξηση του σχετικού κόστους κατασκευών.

5.5. Αξία της γης (Wednt 1957)

Αυτός ο παράγοντας είναι και από τους πιο καθοριστικούς, γιατί η μέθοδος υπολογισμού της αξίας της γης, θα μας βοηθήσει να αξιολογήσουμε την επένδυση στην γη που πραγματοποιείται με την ιδιωτική πολεοδόμηση. Άλλωστε έκθεση εκτίμησης της αξίας της γης αποτελεί και ένα από τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την έγκριση οικιστικής καταλληλότητας.

Σύμφωνα με τον Wednt η αξία της γης ισούται με την διαφορά μεταξύ των ακαθάριστων εσόδων και των αναμενόμενων δαπανών, διαιρούμενη δια του συντελεστή αποσβέσεως (ή συντελεστού κεφαλοποιήσεως).

Ο τύπος του Wednt μπορεί να διατυπωθεί ως εξής :

$$V = [f_x (P, Y, S, P_u, PI) - (T + O_c + I_{jm} + D_{jm})] / f_x (I, R, C_g).$$

όπου

V = η συνολική αξία ενός τεμαχίου γης

f_x = οι προσδοκίες

P = ο πληθυσμός

Y = το μέσο εισόδημα

S = η προσφορά ανταγωνιστικού εδάφους

P_u = η ανταγωνιστική έλξη της περιοχής

PI = οι δημόσιες επενδύσεις

T = οι τοπικοί φόροι επί της εγγείου προσόδου

O_c = οι δαπάνες λειτουργίας

I_{jm} = ο τόκος για το κεφάλαιο που έχει επενδυθεί σε βελτιώσεις

D_{jm} = η απόσβεση των βελτιώσεων

I = το επιτόκιο

R = ο κίνδυνος των επενδύσεων

C_g = η δυνατότητα επιτεύξεως υπεραξίας

Γενικά η χρησιμότητα διάφορων παραμέτρων που αναφέρονται ή στο κόστος της ιδιωτικής πολεοδόμησης ή στα αναμενόμενα κέρδη είναι προφανής.

5.6. Αξιολόγηση του γηπέδου

Μια καλή μέθοδος που προτείνω ως κριτήριο για έγκριση οικιστική καταλληλότητας, προερχόμενη από την αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων (ΘΕΟΦΑΝΙΔΗΣ : 96) είναι η ομάδα που εξετάζει την αίτηση οικιστικής καταλληλότητας να βαθμολογεί με 0 - 10 για τα 12 παραδεκτά κριτήρια που αναφέρονται στο παρακάτω διάγραμμα και τα οποία έχουν κάποια αντίστοιχη στάθμιση.

<i>Κριτήρια επιλογής</i>	<i>Συντελεστές στάθμισης</i>
Ευνοικό κλίμα	5%
Πρώτες ύλες	10%
Γειτνίαση με κέντρα κατανάλωσης	10%
Προσφορά εργατικού δυναμικού	30%
χαμηλό κοινωνικό κόστος γης	5%
Οικονομική και κοινωνική υποδομή	2%
Ευνοικά κίνητρα περιφερειακής ανάπτυξης	8%
Αποδοχή σχεδίου Ι.Π.	10%
Προστασία περιβάλλοντος	10%
Δίκτυο αποχέτευσης και αποβλήτων	1%
Αποκέντρωση και αναδιανομή εισοδήματος	5%
Αναπτυξιακό αποτέλεσμα	4%

Όμως τώρα το αποτέλεσμα δεν το συγκρίνουμε με άλλες εναλλακτικές τοποθεσίες (εναλλακτικά στα πλαίσια μιας ειδικής χωροταξικής μελέτης που θα καθορίζει τις χρήσεις γης στο εξωαστικό χώρο μπορεί να χρησιμοποιηθεί), αλλά μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε ένα κατώτατο όριο το οποίο αν δεν υπερβαίνει η συνολική σταθμισμένη βαθμολογία να θεωρούμε τότε την Ι.Π “μη καλή περίπτωση”, π.χ 8,5.

Αυτή η μέθοδος είναι κοντά στην μέθοδο του Μητρώου Στόχων - Επιτεύξεων (Goals achievement matrix) μόνο που στην περίπτωση της Ι.Π. αξιολογούμε μόνο την συγκεκριμένη επέμβαση.

5.7. Ανάλυση κόστους - ωφέλειας (*cost - Benefit Analysis*)

Η μέθοδος αυτή προέρχεται από τα οικονομικά για αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων. Η λογική της στηρίζεται στην αρχή ότι η καλύτερη λύση είναι αυτή που αποδίδει την μεγαλύτερη συνολική οικονομική ωφέλεια.

Οι αναγκαίες εργασίες είναι :

1. Εκτίμηση της αξίας σε χρηματικές μονάδες του κόστους C, των διάφορων δαπανών
2. Εκτίμηση της αξίας σε χρηματικές μονάδες των ωφελειών B
3. Προσδιορισμός κριτηρίου
 - Διαφορά B - C
 - Λόγος B / C
 - Εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (internal rate of return)

Η μέθοδος αυτή αν και παρουσιάζει πολλά πλεονεκτήματα έχει και πολλά μειονεκτήματα που πηγάζουν από το γεγονός ότι πολλά από τα κόστη ή τα οφέλη δεν είναι μετρήσιμα. Έτσι π.χ πως μπορεί να εκτιμηθεί το περιβαλλοντικό κόστος, ή πως μπορεί να υπολογιστεί η ωφέλεια ενός προγράμματος οδοποιίας (ενώ το κόστος της μπορεί εύκολα να υπολογιστεί σε εκ. Δραχμές).

Παρά αυτή της την αδυναμία η μέθοδος αυτή αποτελεί ένα βασικό κριτήριο που πρέπει να λάβουν υπόψη τους όλοι οι φορείς που εμπλέκονται στην Ι.Π.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

6.1. Ποσοτικά στοιχεία

Σε αυτό το μέρος της εργασίας μου εμπεριέχεται το ερευνητικό μέρος. Τα ποσοτικά στοιχεία αποτελούν ένα σημαντικό εργαλείο το οποίο μαζί με θεματικούς χάρτες μας βοηθάει να κατανοήσουμε τόσο την χωρική διάσταση της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης όσο και το μέγεθος της ζήτησης.

6.1.1. Η Ζήτηση

Η ζήτηση της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης δεν δημιουργήθηκε αμέσως μετά την ισχύ του άρθρου 29. Αυτό οφείλεται αφενός στην έλλειψη πληροφόρησης εκ μέρους των ιδιοκτητών που ήθελαν να αξιοποιήσουν οικιστικά την γη τους και αφετέρου στον χρόνο που χρειάστηκε ώστε να οργανωθούν κατάλληλα τα διάφορα σχετικά με την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, τμήματα του ΥΧΟΠ. Έτσι η πρώτη αίτηση που αναφέρεται για ιστορικούς λόγους έγινε την 2.7.91 και αφορούσε την πολεοδόμηση της περιοχής Ζαμπέτης Ζαφοράς στην Κοινότητα Γαλήνης της νήσου Νάξου.

Η ζήτηση όσο περνούσε ο καιρός αυξανόταν και το σημαντικό είναι ότι η προβολή της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης μέσα από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης ήταν σχεδόν ανύπαρκτη. Αυτό το γεγονός όμως μας δείχνει ότι η ενημέρωση για οικιστικά θέματα τέτοιου είδους οικιστικής ανάπτυξης είναι μεγάλη και με δεδομένη σε μεγάλο βαθμό την αποτυχία του θεσμού των Ο.Σ την αναζήτηση νέων τρόπων οικιστικής ανάπτυξης.

Ποσοτικά η ζήτηση ανέρχεται στην συνολική έκταση των 13926,727 στρεμμάτων.

Εδώ πριν προχωρήσουμε στη ανάλυση μας σκόπιμο είναι να αναφέρω ότι ουσιαστικά η Ιδιωτική Πολεοδόμηση είναι μια διαδικασία με τέσσερα διακριτές φάσεις

- Η πρώτη φάση είναι η ζήτηση
- η φάση των χωροθετήσεων η οποία περιλαμβάνει τις εκτάσεις που εγκρίθηκαν σε πρώτο στάδιο
- οι εκτάσεις που πήραν έγκριση οικιστικής καταλληλότητας (τρίτη φάση)
- εκτάσεις που εγκρίθηκε η Πολεοδομική τους μελέτη

Πίνακας 6.1. Ζήτηση εκτάσεων Ι.Π.

Δήμος ή Κοινότητα	Νομός	Έκταση
Κ. Ρούσσας Εκκλησιάς	Λασιθίου •	360
Αχλάδα	Ηράκλειο •	160
Κ. Γαλήνης, Νάξος	Κυκλάδες •	357,43
Κ. Αγίου Πολυκάρπου, Ικαρία	Σάμος •	219,5
Κ. Αγίας Άννας	Βοιωτίας •	165
Κ. Δουνέικα	Ηλείας •	200
Κ. Νέος Μαρμαράς	Χαλκιδική •	104
Κ. Γαλαρινού	Χαλκιδική •	104,32
Κ. Νέα Ρόδα	Χαλκιδική •	113,382
Δ. Ιερρισσός	Χαλκιδική •	115
Δ. Βόνιτσα	Αιτωλοακαρνανία ←	57,671
Κ. Αγ. Σεραφείμ	Φθιώτιδα •	816,023
Δ. Κρανιδίου	Αργολίδα •	269,4
Δ. Μυτιλήνης	Λέσβος —	21
Κ. Σκάρφειας	Φθιώτιδα •	211,108
Κ. Σερίφου	Κυκλάδες ←	501,534
Κ. Πανόρμου	Ρεθύμνου —	169
Κ. Άνω Μεράς Μυκόνου	Κυκλάδες ?	144
Δ. Κώς	Δωδεκάνησα •	152
Δ. Έδδεσας	Πέλλας —	112,26
Δ. Άνδρου	Κυκλάδες —	343
Δ. Άνω Σύρου	Κυκλάδες —	72
Κ. Καναλίου	Πρέβεζας ←	186
Δ. Άνδρου	Κυκλάδες	440,482
Κ. Πρίνου	Ρεθύμνου —	147
Δ. Κώς	Δωδεκάνησα —	79,5
Κ. Αέλου	Εύβοια •	247
Δ. Πολύγυρος	Χαλκιδική —	211,5
Δ. Αντίρριο	Αιτωλοακαρνανία —	486
Δ. Κρανιδίου	Αργολίδα •	326,975
Δ. Ρόδου	Δωδεκάνησα •	146,2
Κ. Φούρκα	Χαλκιδική •	64,47
Κ. Αχλαδοχωρίου	Μεσσηνία →	51
Κ. Παλαιόκαστρο	Λασιθίου —	3038
Κ. Βουρκώλης, Άνδρος	Κυκλάδες	248
Κ. Αγκαιριάς, Πάρος	Κυκλάδες •	101,7
Κ. Άγιος Σώστης, Άνδρος	Κυκλάδες —	348
Δ. Μυκόνου	Κυκλάδες	55,278
Κ. Βουρκώλης, Άνδρος	Κυκλάδες —	1127,708
Δ. Μυκόνου	Κυκλάδες •	137,25
Δ. Λάρισας	Λάρισα —	120
Κ. Μεταμόρφωση	Χαλκιδική —	76
Κ. Βιλαλίου, Άνδρος	Κυκλάδες —	213
Κ. Νίκαια	Λάρισα —	106

Δήμος ή Κοινότητα	Νομός	Έκταση
Κ. Ιουλίδας, Κέα	Κυκλάδες -	150
Κ. Ελούντας	Λασιθίου -	68,036
Κ. Βιταλίου, Άνδρος	Κυκλάδες -	569
Κ. Κεφάλου, Κως	Δωδεκάνησα	300
Κ. Πέρδικας	Αττική	115
		13566,727

Πίνακας 6.2. Χωροθετήσεις εκτάσεων της Ι.Π.

Δήμος ή Κοινότητα	Νομός	Έκταση
Κ. Πέρδικας	Αττικής	115
Κ. Ρούσσας Εκκλησιάς	Λασηθίου	360
Αχλάδα	Ηράκλειο	160
Κ. Γαλήνης, Νάξος	Κυκλάδες	357,43
Κ. Αγίου Πολυκάρπου, Ικαρία	Σάμος	219,5
Κ. Αγίας Άννας	Βοιωτίας	165
Κ. Δουνείκα	Ηλείας	200
Κ. Γαλαρινού	Χαλκιδική	104,32
Κ. Νέα Ρόδα	Χαλκιδική	113,382
Δ. Ιερρισσός	Χαλκιδική	115
Δ. Βόνιτσα	Αιτωλοακαρνανία	57,671
Κ. Αγ. Σεραφείμ	Φθιώτιδα	816,023
Δ. Κρανιδίου	Αργολίδα	269,4
Δ. Μυτιλήνης	Λέσβος	21
Κ. Σκάρφειας	Φθιώτιδα	211,108
Κ. Σερίφου	Κυκλάδες	501,534
Κ. Πανόρμου	Ρεθύμνου	169
Δ. Έδδεσας	Πέλλας	112,26
Δ. Άνδρου	Κυκλάδες	343
Δ. Άνω Σύρου	Κυκλάδες	72
Κ. Καναλίου	Πρέβεζας	186
Δ. Άνδρου	Κυκλάδες	440,482
Κ. Πρίνου	Ρεθύμνου	147
Δ. Κώς	Δωδεκάνησα	79,5
Κ. Αέλου	Εύβοια	247
Δ. Πολύγυρος	Χαλκιδική	211,5
Δ. Κρανιδίου	Αργολίδα	326,975
Δ. Ρόδου	Δωδεκάνησα	146,2
Κ. Αχλαδοχωρίου	Μεσσηνία	51
Κ. Βουρκώλης, Άνδρος	Κυκλάδες	1127,708
Δ. Λάρισας	Λάρισα	120

Δήμος ή Κοινότητα	Νομός	Έκταση
Κ. Μεταμόρφωση	Χαλκιδική	76
Κ. Βιλαλίου, Άνδρος	Κυκλάδες	213
Κ. Νίκαια	Λάρισα	106
Κ. Ελούντας	Λασιθίου	68,036
Κ. Βιλαλίου, Άνδρος	Κυκλάδες	569
		8123,029

Πίνακας 6.3. Εκτάσεις που πήραν έγκριση οικιστικής καταλληλότητας

Δήμος ή Κοινότητα	Νομός	Έκταση
Αχλάδα	Ηράκλειο	160
Κ. Αγίας Άννας	Βοιωτίας	165
Κ. Γαλαρινού	Χαλκιδική	104,32
Δ. Ιερρισσός	Χαλκιδική	115
Κ. Αγ. Σεραφείμ	Φθιώτιδα	816,023
Κ. Σκάρφειας	Φθιώτιδα	211,108
Κ. Σερίφου	Κυκλάδες	501,534
Δ. Κρανιδίου	Αργολίδα	326,975
Δ. Ρόδου	Δωδεκάνησα	146,2
Κ. Αχλαδοχωρίου	Μεσσηνία	51
Κ. Βουρκώλης, Άνδρος	Κυκλάδες	1127,708
Κ. Βιλαλίου, Άνδρος	Κυκλάδες	213
Κ. Πέρδικας	Αττικής	115
Κ. Ρούσσας Εκκλησιάς	Λασιθίου	360

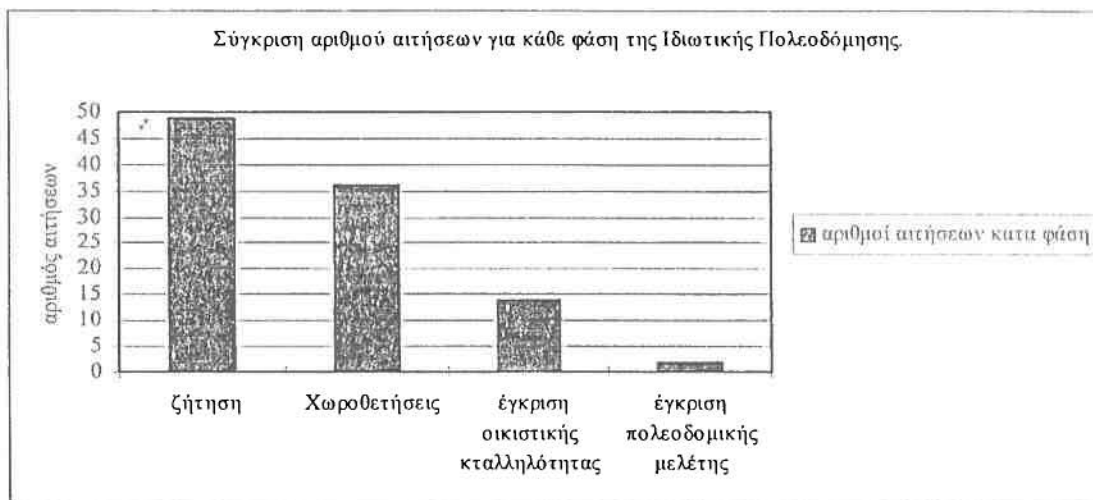
Πίνακας 6.4. Εκτάσεις που πήραν έγκριση Πολεοδομικής μελέτης

Δήμος ή Κοινότητα	Νομός	Έκταση
Κ. Ρούσσας Εκκλησιάς	Λασιθίου	360
Δ. Ιερρισσός	Χαλκιδική	115

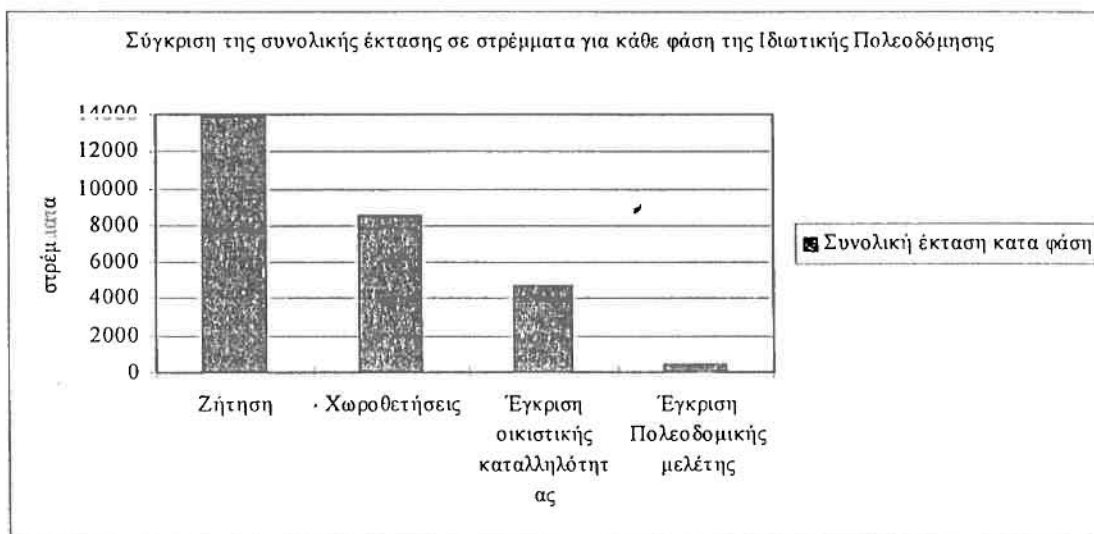
Έτσι σύμφωνα με τα παραπάνω από αυτά τα 13926,727 στρέμματα πήραν έγκριση από το ΥΧΟΠ για την δεύτερη φάση ένα σύνολο 8538.029 στρεμμάτων δηλαδή ένα ποσοστό 61,3% της αρχικής ζήτησης. Από αυτά πήραν έγκριση οικιστικής καταλληλότητας τα 4661,525 στρέμματα ποσοστό 33,4% σε σχέση με την

αρχική ζήτηση ενώ τέλος έχουμε την έγκριση μέχρι σήμερα μόνο δύο πολεοδομικών μελετών συνολικής έκτασης μόλις 475 στρεμμάτων και σαν ποσοστό 3,4% της αρχικής ζήτησης. Τα συγκριτικά στοιχεία για κάθε φάση τα βλέπουμε στα παρακάτω διαγράμματα

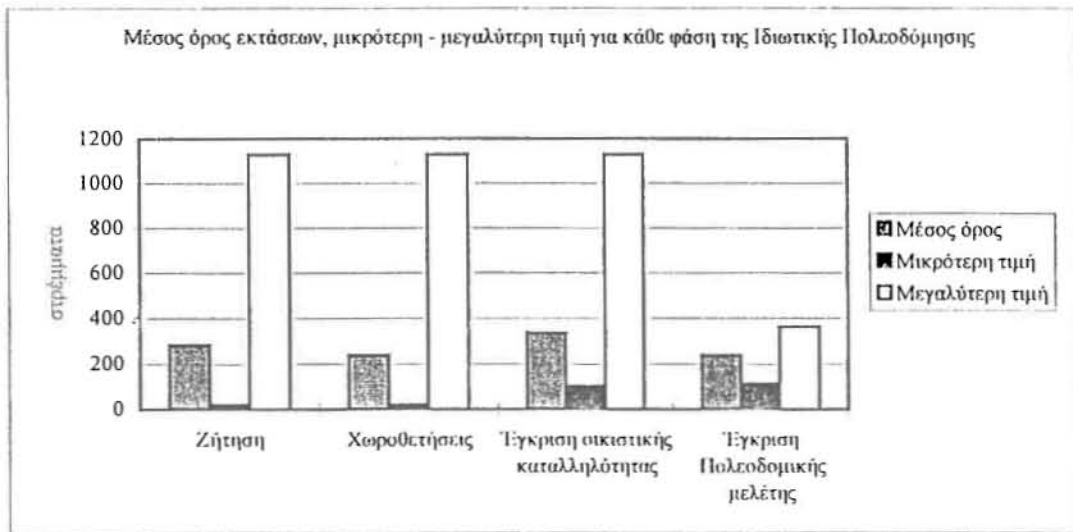
Διάγραμμα 6.1.



Διάγραμμα 6.2.



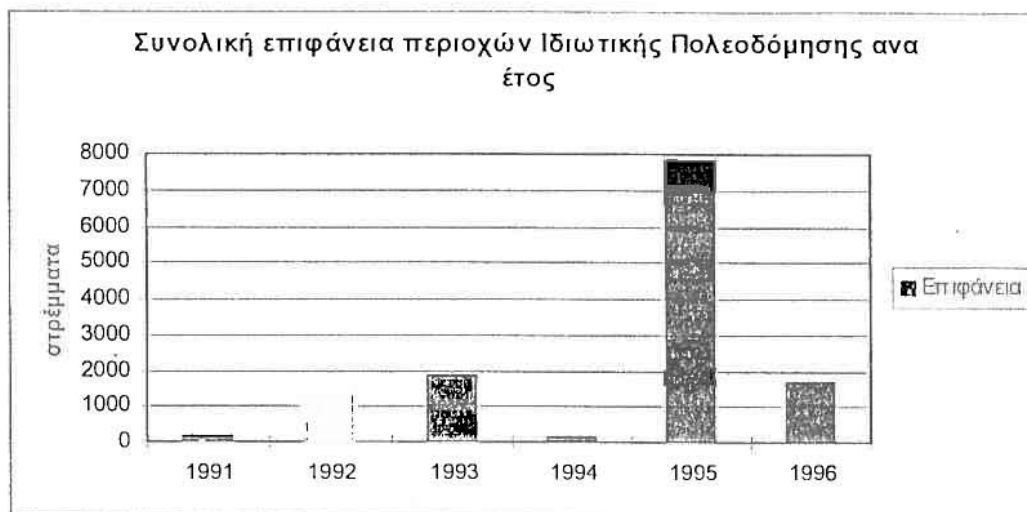
Διάγραμμα 6.3.



Διάγραμμα 6.4.



Διάγραμμα 6.5.



Διάγραμμα 6.6.



6.1.2. Η Γεωγραφική κατανομή της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

Η Ιδιωτική Πολεοδόμηση όπως μπορούμε να δούμε από τους σχετικούς χάρτες και πίνακες δημιούργησε υψηλή ζήτηση σε τουριστικές περιοχές. Την μόνη εξαίρεση αποτελούν δύο αιτήσεις οι οποίες αφορούν περιοχές της Λάρισας. Εκεί η Ιδιωτική Πολεοδόμηση παρουσιάζεται ως μέσο για την καλύτερευση του αστικού περιβάλλοντος που τόσο ταλαιπωρημένο είναι στον εν λόγω νομό. Όλες οι άλλες



ΧΑΡΤΗΣ 1

Ζήτηση εκτάσεων Ιδιωτικής Πολεοδόμησης την περίοδο 93 - 97





ΧΑΡΤΗΣ 2

χωροθετήσεις εκτάσεων Ιδιωτικής Πολεοδομησης την περίοδο 1993 - 1997

● Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις





ΧΑΡΤΗΣ 3

Εκτάσεις που πήραν έγκριση οικιστικής καταλληλότητας την περίοδο 1993 - 1997

- Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις



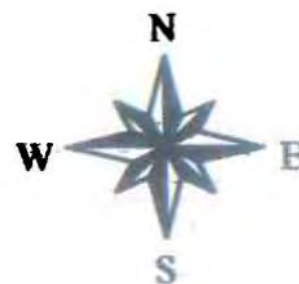


ΧΑΡΤΗΣ 4

Εκτάσεις που εγκρίθηκε η Πολεοδομική τους μελέτη την περίοδο 93 - 97

● Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις

ΠΗΓΗ ΥΧΟΠ



περιπτώσεις αντίθετα εκφράζουν την αξιοποίηση προσοδοφόρων εδαφών σε αυτές τις τουριστικές περιοχές.

Τα μεγαλύτερα ποσοστά με βάση την συνολική ζήτηση σε στρέμματα ανά νομό παρουσιάζουν οι νομοί Κυκλάδων με ποσοστό 39,5% και ο νομός Φθιώτιδας με 22% αντίστοιχα. Το αξιοσημείωτο δε για τον νομό Κυκλάδων είναι ότι η μεγαλύτερη ζήτηση παρουσιάζεται στην νήσο Άνδρο (τόσο από πλευράς αριθμού αιτήσεων όσο και συνολικών στρεμμάτων). Αυτό το γεγονός πέρα από το συμπέρασμα ότι στην Άνδρο υπάρχει έντονη κινητοποίηση των μεγαλοϊδιοκτητών γης, μας δείχνει ότι η ενημέρωση για θέματα όπως η Ιδιωτική Πολεοδόμηση σε τοπικό επίπεδο είναι μεγάλη

6.2. Ποιοτικά στοιχεία

6.2.1. Χωροταξικός σχεδιασμός και ιδιωτική πολεοδόμηση

Είναι σαφές ότι η ύπαρξη χωροταξικών σχεδίων (επιπέδου χώρας ή νομού), θα διευκόλυνε την ιδιωτική πολεοδόμηση. Και αυτό γιατί το χωροταξικό σχέδιο θα ήταν το κριτήριο ώστε να αποδεχτούμε ή απορρίψουμε την σχετική αίτηση πολεοδόμησης.

Με δεδομένη την πολυπλοκότητα και συνθετότητα των χωροταξικών σχεδίων, σε συνάρτηση με το γεγονός ότι το ΣΤΕ χαρακτηρίζει την Ι.Π ως 'χωροταξία περιορισμένης κλίμακας', ας εξετάσουμε την χωροταξική διάσταση της Ι.Π κάτω από δύο πρίσματα:

- ⇒ Περιβαλλοντική διάσταση της ιδιωτικής πολεοδόμησης
- ⇒ Οικιστικό δίκτυο και ιδιωτική πολεοδόμηση

α. Περιβαλλοντική διάσταση της Ι.Π.

Στις μέρες μας που η συζήτηση για το περιβάλλον και τα οικολογικά προβλήματα είναι έντονα (γεγονός το οποίο αντανάκλαται και στις βασικές κατευθύνσεις της Ε.Ο.Κ.) είναι αναγκαία η ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης σε κάθε αναπτυξιακή δράση όπως η Ι.Π.

Η μελέτη των περιβαλλοντικών θεμάτων γίνεται υπό το πρίσμα:

1. των αντικειμένων προστασίας ή διαχείρισης, δηλαδή τα διάφορα είδη περιβάλλοντος όπως π.χ.

◊ Το φυσικό περιβάλλον (αέρας, νερό, έδαφος, χλωρίδα, πανίδα, οικοσυστήματα κλπ.)

◊ Το δομημένο περιβάλλον (οικισμοί, τεχνικά έργα)

◊ Το πολιτιστικό περιβάλλον (μνημεία, παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ιστορική κληρονομιά).

◊ Το τοπίο σαν σύνθεση των ανωτέρων στοιχείων

◊ Ο άνθρωπος ως ατομική και συλλογική οντότητα.

2. Από την πλευρά των επιπτώσεων που συνιστούν προσβολές του περιβάλλοντος από ανθρώπινες δραστηριότητες:

◊ Μακροσκοπικές παρεμβάσεις - αλλοιώσεις της φύσης (δόμηση, εξόρυξη, υλοτόμηση κλπ.).

◊ Ρύπανση και μόλυνση από κάθε είδους απόβλητα και ρύπους

◊ Άλλες μορφές οχλήσεων και επιπτώσεων

Η παραπάνω σχηματοποίηση είναι μια συμβατική αυθαιρεσία αφού το ίδιο στοιχείο (στην περίπτωση μας ο οικισμός) μπορεί να θεωρηθεί ανάλογα με την περίπτωση μας είτε ως αντικείμενο προστασίας, είτε ως όχληση ή προσβολή του περιβάλλοντος.

Το περιεχόμενο της έννοιας του περιβάλλοντος είναι παρόμοιο με εκείνο της έννοιας του χώρου αφού αναφέρονται και οι δύο στην ίδια πραγματικότητα και ακόμα η θεώρηση τους είναι ίδια και οριζόντια.

Φυσικό επακόλουθο αυτών είναι, τα στοιχεία της έννοιας του περιβάλλοντος και της φροντίδας για αυτό (με την έννοια της διαχείρισης ή του σχεδιασμού του περιβάλλοντος) να ταυτίζονται με τις αντίστοιχες έννοιες που χρησιμοποιούμε για τον χωρικό σχεδιασμό, δηλαδή την κάθε είδους ρύθμιση, οργάνωση, διευθέτηση ή διαχείριση του χώρου. Έτσι γίνεται κατανοητό ότι η Ι.Π ως εργαλείο χωρικού σχεδιασμού αποκτά μια περιβαλλοντική διάσταση.

Ποία όμως είναι η περιβαλλοντική διάσταση της Ι.Π

Άυτή μπορεί να αναλυθεί κάτω από τρεις προοπτικές

- Την προοπτική της ενσωμάτωσης προτύπων οικολογικού σχεδιασμού
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις της Ι.Π
- Αστική αειφορία

Με την προοπτική της ενσωμάτωσης προτύπων οικολογικού σχεδιασμού εννοώ το είδος της παρέμβασης το οποίο έχει σαν στόχο, όχι μόνο την προστασία του

περιβάλλοντος (δομημένου και αδόμητου), αλλά τελικά μια παρέμβαση η οποία αναδεικνύει το οικιστικό σύνολο και το ευρύτερο περιβάλλον του σαν μια μοναδική οντότητα. Το ζητούμενο δηλαδή είναι το δέσιμο μεταξύ δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος, η εκμετάλλευση όλων των ιδιαίτερων μορφολογικών χαρακτηριστικών της περιοχής (που αντανακλούνται ακόμα και στην αρχιτεκτονική του δομημένου χώρου), και τέλος η πρόνοια στον σχεδιασμό.

Όσον αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της Ι.Π., είναι σαφές ότι μια επέμβαση που είδους και της κλίμακας που συνιστά η Ι.Π είναι αντικείμενο μιας μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Έτσι η Μ.Π.Ε αποτελεί και ένα από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που συνάπτει ο αιτώντας για την έγκριση οικιστικής καταλληλότητας. Επίσης όσον αφορά το ερωτηματολόγιο υπάρχει μια παράγραφος που αναφέρεται στο κατά πόσο το έργο επηρεάζει την κατοικία

Το προτεινόμενο έργο θα επηρεάσει	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΟΧΙ
την υπάρχουσα κατοικία ή θα δημιουργήσει ανάγκη για πρόσθετη κατοικία στην Περιοχή ίδρυσης του έργου			

Από τα στοιχεία του έργου εκτιμάται η αναβάθμιση ή υποβάθμιση της ποιότητας των οικιστικών συνόλων στην περιοχή επιρροής και η αύξηση ή η μείωση της ζήτησης κατοικιών λόγω μεταβολών στα πληθυσμιακά μεγέθη. Με τα δεδομένα αυτά εκτιμώνται οι αυξομειώσεις στις αντικειμενικές ή στις αγοραίες αξίες των ακινήτων στην περιοχή επιρροής.

Καταφατική απάντηση όταν προκύπτει μεταβολή της αξίας των ακινήτων (αντικειμενικής ή αγοραίας) σε ποσοστό μεγαλύτερο του μέσου όρου μεταβολής των αξιών των ακινήτων της τελευταίας δεκαετίας.

Καταφατική απάντηση, επίσης, όταν προβλέπεται μετεγκατάσταση ή προσέλκυση πληθυσμού σε ποσοστό μεγαλύτερο του ανά δεκαετία μέσου όρου του ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού στους οικισμούς της περιοχής επιρροής.

Καταφατική απάντηση με επιφύλαξη όταν οι αξίες των ακινήτων στην περιοχή επιρροής αναμένεται ότι θα μεταβληθούν οριακά.

Αρνητική απάντηση σε κάθε άλλη περίπτωση.

Πέρα όμως του γεγονότος ότι τελικά μια μελέτη Ι.Π συνεπάγεται και μια Μ.Π.Ε προκύπτει ένα σημαντικό πρόβλημα σε σχέση με την κατηγοριοποίηση της Ι.Π σαν δραστηριότητα σύμφωνα με την ΚΥΑ. Με μια πρώτη ματιά η Ι.Π φαίνεται ως δραστηριότητα να κατατάσσεται στην κατηγορία Α στην ΙΙ ομάδα και συγκεκριμένα στην ενότητα “ Σχέδια έργων υποδομής”, στην οποία αναφέρεται η υποενοότητα “εργασίες Πολεοδομίας”. Όμως έτσι γίνεται σαφές ότι η ΚΥΑ δεν θέτει σαφή ή συγκεκριμένα κριτήρια ή όρια για την κατάταξη της Ι.Π στην αντίστοιχη κατηγορία(γεγονός όμως που οφείλεται σε γενικότερες αδυναμίες της ΚΥΑ σαν θεσμικό εργαλείο και αντανακλάται και σε άλλα είδη δραστηριοτήτων)

Το δεύτερο πρόβλημα το οποίο είναι άμεση απόρροια του πρώτου, είναι ότι ένα έργο υποδομής όπως η Ι.Π. είναι κατά αρχήν ένα πολύπλοκο σχέδιο, με την έννοια του ότι τα αποτελέσματα όσον αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις δεν είναι μετρήσιμα (τουλάχιστον στις περισσότερες περιπτώσεις), αλλά και του γεγονότος ότι σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν το περιβάλλον (με την ευρύτερη έννοια του) μπορεί να μη υπολογιστούν σε μια τέτοια μελέτη. Έτσι π.χ. στην περίπτωση της κατασκευής ενός αυτοκινητόδρομου είναι εφικτή η κατά προσέγγιση (μέσω ειδικών συγκοινωνιακών μελετών) προσδιορισμού εκπομπής ρύπων, αλλά στην περίπτωση ενός οικιστικού συνόλου μια τέτοια προσέγγιση θα ήταν αρκετά δύσκολη. Επίσης υπάρχουν άλλες ιδιαιτερότητες που αφορούν την περιοχή επέμβασης. Έτσι όταν μια περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, αυτό έχει σαν συνέπεια, σύμφωνα με τον νόμο και το Σύνταγμα (αρ. 24) την διατήρηση των μορφολογικών, αισθητικών και λοιπών στοιχείων της περιοχής που υπαγόρευαν τον χαρακτηρισμό αυτό. Έτσι ο χαρακτηρισμός αν αφορά περιορισμένη σε έκταση περιοχή, δεν είναι, κατ' αρχήν, καμία επέμβαση οικιστική και αναπτυξιακή, που θα έχει ως αποτέλεσμα την μεταβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής και την αλλοίωση του φυσικού της κάλλους, αφού αυτό είναι προστατευτέο με αποτέλεσμα η περιοχή να είναι ευπαθής. Προκειμένου όμως για εκτεταμένη περιοχή χαρακτηριζόμενη ως ΤΙΦΚ, που περιλαμβάνει και προϋφιστάμενους οικισμούς επιτρέπεται η ήπια ανάπτυξη των οικισμών αυτής, στην βάση της επέκτασης αυτών, λόγω ομαλής δημογραφικής εξελίξεως ενώ αποκλείεται η δημιουργία νέων αυτοτελών οικισμών

Η λογική της ανάπτυξης μόνο των προϋφιστάμενων οικισμών στηρίζεται στην διατήρηση της φυσιογνωμίας του οικισμού και του τοπίου, ενώ η ίδρυση νέων θεωρείται ότι θα επιφέρει αλλοίωση της μορφής της περιοχής.

Σε άλλη περίπτωση ευπαθών οικοσυστημάτων όπως αυτό των ακτών είναι επιτρεπτή μόνο η κομβική και όχι η γραμμική ανάπτυξη των οικισμών μεταξύ των οποίων πρέπει να παρεμβάλλονται επαρκείς εκτάσεις άθικτου φυσικού κεφαλαίου.

Τέλος μια αρνητική πλευρά της ΚΥΑ για τις ΜΠΕ έγκειται:

1. στην αξιοπιστία της εκπόνησης των ΜΠΕ
 2. στην αξιοπιστία της διαδικασίας έγκρισης τους και
 3. στην αξιοπιστία του συστήματος παρακολούθησης και εφαρμογής τους
- επίσης ένα άλλο θέμα που τίθεται είναι η σχέση των ΜΠΕ ή των ΕΜΠ με τον γενικότερο χωροταξικό σχεδιασμό τόσο από ουσιαστική όσο και από νομική πλευρά.

Πάντως πέρα του γεγονότος ότι η ΚΥΑ παρουσιάζει αρκετές ατέλειες γεγονός που αντανακλάται και στην Ι.Π η Μ.Π.Ε είναι κατ' αρχήν ένα απαραίτητο εργαλείο που όμως πρέπει να ενσωματωθεί στον χωροταξικό σχεδιασμό και σε καμία περίπτωση να μην λειτουργεί σαν υποκατάστατο του.

Τέλος όσον αφορά την αστική αειφορία και αειφόρο ή βιώσιμη ανάπτυξη, αυτές είναι έννοιες που έχουν εισέρθει τα τελευταία χρόνια στην ζωή μας, ως σημαντικοί κανόνες χάραξης της οιασδήποτε περιβαλλοντικής μας πολιτικής.

Από τα άρθρα 24 και 106 του συντάγματος, και από τα άρθρα 120 Ρ, 130 Σ και 130 Τ της συνθήκης του Maastricht, προκύπτει ότι κάθε οικιστική ανάπτυξη πρέπει να είναι βιώσιμη, με την έννοια ότι η ίδρυση και επέκταση οικισμών πρέπει να γίνεται στο απολύτως αναγκαίο μέτρο χωρίς περιττή ανάλωση φυσικού κεφαλαίου για την μεταβίβαση του ακεραίου στις επόμενες γενιές, ώστε να υπάρχει ισότητα αναγκών μεταξύ των γενεών.

Η υιοθέτηση της βιώσιμης ανάπτυξης καθορίζει και μια νέα πορεία για την πολιτική αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος που έχει μεγάλη σημασία για την χώρα μας, στην οποία παρατηρείται έλλειψη οργάνωσης των αστικών κέντρων.

Το θέμα είναι όμως ποια είναι όμως η έννοια της αστικής αειφορίας, και πως αυτή μπορεί να ενσωματωθεί στο θεσμικό πλαίσιο της Ι.Π. Μεταξύ των πολλών ορισμών θα σταθούμε σε τρεις : “Αειφορία είναι η πρόκληση για κοινωνική αλλαγή”, “Αειφορία είναι η ισότητα που επεκτείνεται στο μέλλον” και αειφορία δεν είναι ένα τελικός προορισμός, αλλά ένα προσεκτικά διαλεγμένο ταξίδι”.

Ο επιστημονικός διάλογος γύρω από την αστική αειφορία είναι ζωντανός και διαρκής με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ένα σαφές πρότυπο. Πάντως όλες οι απόψεις συνηγορούν στην σημασία των μικρών οικισμών. Η Owens προτείνει ότι η πλέον αειφόρα αστική μορφή σε περιφερειακή κλίμακα θα έπρεπε να περιλαμβάνει πολλούς μικρούς οικισμούς, μερικούς από αυτούς ενωμένους σε σχηματισμούς με περισσότερους από 200.000 κατοίκους. Θα έπρεπε να αποτελείται από συνεπτυγμένους οικισμούς, σε γραμμική ή ορθογώνια διάταξη, όπου οι πολίτες θα έπρεπε να ζουν και να εργάζονται. (owens,1986, 1992). Έτσι βλέπουμε ότι η Ι.Π έχει να προσφέρει πολλά ως προς αυτό το πεδίο.

β. Οικιστικό δίκτυο και Ιδιωτική Πολεοδόμηση.

Η ίδρυση ενός νέου οικισμού (ή επέκτασης, προκειμένου για γήπεδα που βρίσκονται στην περιαστική ζώνη μιας πόλης) επιδρά στο γενικότερο οικιστικό δίκτυο ή αντίστοιχα στην πόλη. Από την ανάλυση της υπάρχουσας οικιστικής διάρθρωσης της χώρας, τόσο από άποψη πληθυσμού όσο και από άποψη εξυπηρετήσεων, δείχνει όπως αναφέρει ο Αγγελίδης (ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ, 1992), ότι το κύριο χαρακτηριστικό του οικιστικού δικτύου αποτελεί η έλλειψη οικιστικών κέντρων (μεγέθους 2.000 - 15.000 κατοίκων και αντίστοιχων λειτουργιών) που να εξυπηρετούν την αγροτική ενδοχώρα τους σαν τοπικά κέντρα υπηρεσιών και μεταποίησης. Δηλαδή προτείνεται να δοθεί πρώτη προτεραιότητα στην ενίσχυση των μεσαίων και μικρών οικισμών (κωμοπόλεων, χωριών), που θα αναλάβουν ένα ενδιάμεσο λειτουργικό ρόλο ανάμεσα στα αστικά κέντρα και την αγροτική ενδοχώρα. «Η οικιστική πολιτική προωθεί επομένως όλα εκείνα τα μέτρα και προγράμματα που αναβαθμίζουν και ισχυροποιούν οικονομικά, δημογραφικά και λειτουργικά, τα μικρά οικιστικά κέντρα». Στηριζόμενοι έτσι στα πιο πάνω βλέπουμε ότι οι δημιουργούμενοι με ιδιωτική πολεοδόμηση οικισμοί δεν εξυπηρετούν τους πιο πάνω στόχους που περιέχονται στις «Προτάσεις Χωροταξικής οργάνωσης των Νομών», αφού το μέγεθός τους είναι πολύ μικρό (με δεδομένο πάντα το ελάχιστο όριο των 50 στρεμμάτων).

Μία άλλη παράμετρος που αφορά το Οικιστικό δίκτυο είναι το επίπεδο των λειτουργιών (ή εξυπηρετήσεων) που προσφέρει ο οικισμός.

Στις προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης των Νομών προτείνεται να δοθεί έμφαση στην «εξασφάλιση στον επαρχιακό - αγροτικό χώρο, υπηρεσιών ίσης ποιότητας με εκείνες των αστικών κέντρων και περιοχών».

Για την αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών του αγροτικού χώρου υιοθετείται η αρχή της «πολυκεντρικής δομής σε κάθε επίπεδο».

Έτσι όσον αφορά την κοινωνική υποδομή συγκεκριμένα, βασικό δομικό στοιχείο της θα είναι η δημιουργία ενιαίων κέντρων κοινωνικής υποδομής τα οποία μπορούν να έχουν επίκεντρο - πυρήνα το σχολείο (γυμνάσιο ή λύκειο) και θα περιλαμβάνουν τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις που σήμερα είναι διεσπαρμένες στους οικισμούς, σύμφωνα με τις ανάγκες του πληθυσμού και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής (συνδυασμός των διάφορων λειτουργιών). Τα κέντρα αυτά χωροθετούνται τους πυρήνες των οικιστικών ενοτήτων - συστημάτων που λέμε «ανοιχτές πόλεις» της επαρχίας.

Τα οικιστικά κέντρα (κόμβοι του οικιστικού δικτύου) ταξινομούνται σε κατηγορίες ή επίπεδα με βάση την ακτινοβολία τους (ευρύτερη περιοχή επιρροής). Κάθε οικισμός ορίζεται σαν κέντρο κάποιου επιπέδου ανάλογα με το είδος και τον αριθμό των λειτουργιών και των εξυπηρετήσεων που έχει, ενώ η ακτινοβολία του καθορίζεται με βάση το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής, που τελικά το κέντρο αυτό εξυπηρετεί. Δηλαδή τον πληθυσμό τόσο του ίδιου του κέντρου όσο και των γύρω οικισμών που αποτελούν την ενδοχώρα του.

Η μελέτη της κατηγοριοποίησης των οικιστικών κέντρων στηρίχθηκε σκόπιμα στο φάσμα των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων κοινωνικής και διοικητικής υποδομής που ανήκουν κυρίως στο δημόσιο, δημοσιοποιημένο ή τουλάχιστον μη ιδιωτικό τομέα, επειδή αυτές αποτελούν τον βασικό κορμό για τον προγραμματισμό και σχεδιασμό του οικιστικού δικτύου...».

«Η επιλογή των λειτουργιών βασίστηκε στις εξής συνιστώσες:

- ανάλυση οικονομικών δραστηριοτήτων και δυνατότητες αξιοποίησης τοπικών πόρων της ευρύτερης γεωγραφικής και πληθυσμιακής ενότητας.
- καθορισμός των επιθυμητών προτύπων (standards) σύμφωνα με πληθυσμιακά και γεωγραφικά κριτήρια για κάθε λειτουργία και καθορισμός της αντίστοιχης παραδεκτής χρονοαπόστασης.
- καθορισμός minimum λειτουργιών (σε είδος και αριθμό) για κάθε επίπεδο οικισμών σύμφωνα με τις σημερινές δυνατότητες και τις ανάγκες καθώς και σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Τα

οικιστικά κέντρα ταξινομήθηκαν σε 5 επίπεδα. Σε κάθε επίπεδο ομαδοποιούνται εκείνες οι λειτουργίες που η δυνατότητα εξυπηρέτησής τους (κυρίως από άποψη πληθυσμιακού μεγέθους) βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο.

Η οικιστική ενότητα ορίζεται σαν «μια ανθρωπογεωγραφική ενότητα που έχει σα σκελετό οργάνωσης του χώρου της το οικιστικό δίκτυο. Για το λόγο αυτό αποτελεί μια πρώτη λειτουργική ολοκλήρωση - οργάνωση μιας ομάδας οικισμών που μπορεί να σχεδιασθούν σαν ενιαίο και οργανικό σύστημα».

Οι οικιστικές ενότητες του αγροτικού χώρου ονομάστηκαν «ανοιχτές πόλεις» της επαρχίας, γιατί θεωρήθηκε ότι έπρεπε να δίνουν «τη δυνατότητα στους κατοίκους της υπαίθρου να επωφεληθούν από ένα ανώτερο επίπεδο υπηρεσιών που προσφερόταν προηγούμενα μόνο στα αστικά κέντρα, χωρίς όμως να εγκαταλείψουν τα χωριά τους, δηλαδή χωρίς να υπάρξει μετεγκατάσταση κατοίκων» Η παραπάνω οικιστική οργάνωση «βασίζεται στην ιδέα ότι η διάσπαρτη μορφή του οικιστικού ιστού δεν αφαιρεί τίποτα από την οργανικότητα και λειτουργικότητα του οικιστικού συστήματος, μέσα στο οποίο τα χωριά - δορυφόροι αντιμετωπίζονται σαν προάστια, εφόσον βέβαια με βάση το τοπικό αναπτυξιακό μοντέλο σχεδιασθεί και οργανωθεί σωστά η υποδομή για τη σύνδεση μεταξύ τους και με τον πυρήνα.

Οι «ανοιχτές πόλεις» έχουν πυρήνα ένα οικιστικό κέντρο 4ου επιπέδου και άνω, «του οποίου ο πληθυσμός είναι κάτω των 10.000 κατοίκων και που οι υπόλοιποι οικισμοί διασκορπισμένοι σ' ολόκληρο το χώρο της ενότητας.

Η ομαδοποίηση των οικισμών... στις «αγοικτές πόλεις» γίνεται έτσι ώστε να συγκεντρώνουν κατ' αρχήν συνολικό πληθυσμό γύρω στις 5.000 κατοίκους (απαιτούμενος πληθυσμός για optimum μέγεθος μονάδων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης με 2 τμήματα ανά τάξη). Στην περίπτωση προβληματικών περιοχών, οι οικισμοί ομαδοποιούνται σε ενότητες με πληθυσμό γύρω στους 2.000 - 2.5000 κατοίκους (minimum απαιτούμενος πληθυσμός για τη λειτουργία μιας μονάδας δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης με 1 τμήμα ανά τάξη). Σε ειδικές περιπτώσεις..., μπορεί να μην τηρείται το minimum απαιτούμενου πληθυσμού».

Από όλα τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι η Ιδιωτική Πολεοδόμηση πρέπει να δημιουργεί βιώσιμα οικιστικά κέντρα και πρέπει να κατευθύνει την ανάπτυξη σε αυτό το πλαίσιο. Έτσι η ανάπτυξη οικισμών ή προαστίων «υπνουπόλεων» δηλαδή αφιερωμένων στην κατοικία πρέπει να συνδυάζεται με κατάλληλες υποδομές

εξυπηρέτησης των κατοίκων σε διάφορους τομείς σύμφωνα με τα προηγούμενα. Αλλιώς η βιωσιμότητα είναι αμφίβολη με επιπτώσεις τόσο οικονομικές για την ιδιόκτητη της πολεοδομούμενης έκτασης όσο και για τους «αφελείς» κατοίκους που θα στραφούν προς κοινωνικές διεκδικήσεις από πλευράς κράτους, μιας και αυτό έπρεπε να προβλέψει ότι βιωσιμότητα χωρίς ελάχιστο εξυπηρητήσεως δεν γίνεται

6.2.2. Προβλήματα μελέτης, προγραμματισμού και υλοποίησης παρεμβάσεων Ι.Π. σε σχέση με το αίτημα της κοινωνικής ένταξης

α. Το θέμα της παιδείας των χρηστών που πρόκειται να στεγαστούν

Η εμπειρική και η αναλυτική επιστημονική γνώση από την πλευρά του “ειδικού” του επιπέδου συνεννόησης, των ενδιαφερόντων και του κώδικα επικοινωνίας που απαιτείται για το διάλογο και την ενημέρωση των χρηστών συνιστά προϋπόθεση για την κοινωνική αποδοχή της οικιστικής παρέμβασης, τόσο κατά το σχεδιασμό όσο και κατά την υλοποίησή του. Το πώς αντιμετωπίζει ο χρήστης την παρέμβαση και το φορέα που θα την υλοποιήσει, τι περιμένει από αυτή και ποιο κρίνει ότι θα είναι το συμφέρον του, είναι ζητήματα εξαιρετικής σημασίας, γιατί καθορίζουν το πού πρέπει να επικεντρωθεί ο διάλογος μεταξύ χρηστών και φορέα και πώς μπορεί να γίνει πιο εφικτός και αποδεκτός ο σχεδιασμός.

Αυτή είναι η εικόνα ορισμένων παραμέτρων που αφορούν την παιδεία του χρήστη σε σχέση με ζητήματα ενημέρωσης και κοινωνικής αποδοχής του προγράμματος παρέμβασης. Παράλληλα θέτουν έμμεσα και το εξής ερώτημα:

Πρέπει ο ειδικός επιστήμων να προσπαθήσει απλώς και μόνο να συμβιβαστεί και να κατανοήσει του πολιτιστικούς κώδικες και την παιδεία των χρηστών ή υπάρχει ενδεχομένως η δυνατότητα μιας αντίστοιχης προσέγγισης του χρήστη προς τον ειδικό; Το ερώτημα δεν έχει μονοσήμαντη απάντηση: τίθεται απλώς για να τονιστεί η πολυδιάστατη φύση αυτών των ζητημάτων.

β. Οι πολιτιστικές παράμετροι

Αντίστοιχο θέμα, προέκταση ουσιαστικά του προηγούμενου αποτελεί ο πολιτιστικός χαρακτήρας που εμφανίζει η κοινωνική ομάδα που πρόκειται να στεγαστεί. Ο χαρακτήρας αυτός ποικίλει τόσο σε επίπεδο εθνοτήτων όσο και στην κλίμακα μικρότερων ομοιογενών ή μη κοινωνικών ομάδων.

Αυτό στην πράξη σημαίνει ότι άλλη είναι η έννοια και η χρήση του χώρου για ένα μεσογειακό και άλλη για ένα Αμερικανό ή Βορειοευρωπαϊό. Διαφορετικό είναι το επίπεδο αυθαιρεσίας του Έλληνα έναντι του ιδιωτικού (π.χ. κατοικία) και δημοσίου χώρου και διαφορετικό έως ανύπαρκτο αυτό του Γερμανού. Άλλη διάσταση δίνει στην έννοια “γειτονιά” ο ομιλητικός και εκφραστικός Μεσογειακός και άλλη ο Βορειοευρωπαϊός. Παράλληλα, οι τεχνολογικές εξελίξεις διαμορφώνουν νέες ισορροπίες και πρότυπα ζωής που επαναπροσδιορίζουν την έννοια της κινητικότητας μέσα στο αστικό πλέγμα και κατ’επέκταση αναδιαμορφώνουν το αίτημα της ένταξης ενός στεγαστικού προγράμματος.

Για παράδειγμα, σύμφωνα με το τον Αμερικανό πολεοδόμο T. Schumacher: “Αν η ψυχαγωγία στην Αμερική ήταν κάποτε ένα δημόσιο γεγονός, σήμερα χαρακτηρίζεται από αυτόν τον εξαιρετικά ιδιωτικό τρόπο επικοινωνίας, την τηλεόραση. Το τηλεφώνημα έχει αντικαταστήσει σε μεγάλο βαθμό τις κουβέντες στη γειτονιά και ακόμα και αυτή η βόλτα με τα πόδια σε πολλά αμερικανικά προάστια έχει αντικατασταθεί από τη βόλτα με το αυτοκίνητο” (Schumacher, 1985).

Σε μια τέτοια χώρα όπως οι ΗΠΑ όπου “η κοινωνική άνοδος είναι άμεσα συνδεδεμένη με την όλο και μεγαλύτερη χρήση και αξιοποίηση των τεχνολογικών επιτευγμάτων” είναι αναπόφευκτο να παρατηρείται μια “ανικανότητα των Αμερικανών να αντιληφθούν ένα περιβάλλον όπου η χρήση του δρόμου θα ήταν επιθυμητή”. Ο Αμερικανός λέει “we live on Elm Street” ενώ ο Ιταλός π.χ., μένει “in via Angelo Masina”. Οι διαφορές στην ορολογία προσδιορίζουν και διαφορετικές αντιλήψεις. Η ζωή στην Ιταλική πόλη όσον αφορά την οικονομική και κοινωνική οργάνωση στρέφεται προς τα έξω και εξαρτάται από το δρόμο ή την “piazza”. Στις ΗΠΑ ο δρόμος χρησιμοποιείται ως τοπικός προσδιορισμός της ιδιωτικής κατοικίας (Schumacher).

Είναι λοιπόν προφανές ότι όσα προαναφέρθηκαν συνθέτουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τις αντιλήψεις και το πολιτιστικό υπόβαθρο του στεγαζόμενου πληθυσμού, στοιχεία τα οποία είναι ουσιώδη στο να αποφευχθεί με ευρωποκεντρικά ορθολογιστική αντιμετώπιση των πραγμάτων (ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, 1986), ιδιαίτερα σε μια περιφερειακή μεσογειακή χώρα όπως η Ελλάδα.

Ταυτόχρονα, δίνουν στο μελετητικό φορέα ένα γενικό πλαίσιο κατευθύνσεων ως προς τη χωροθέτηση, το σχεδιασμό και τους μελλοντικούς στόχους της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης. Αξίζει τέλος να επισημανθεί ότι το γενικό αυτό πλαίσιο δεν είναι

καθόλου εύκολο να αξιοποιηθεί διεπιστημονικά και καθόλου αυτονόητο ότι θα συνδεθεί με τις υπόλοιπες συνιστώσες της πραγματικότητας.

γ. Οι χρονικές ροές που εξαρτώνται από τον ομοιογενή ή μη επαγγελματική σύνθεση του πληθυσμού

Η ομοιογένεια της απασχόλησης του πληθυσμού καθορίζει κάποια κοινά ωράρια και τόπους εργασίας τα οποία δημιουργούν μαζικές, κοινές ημερήσιες μετακινήσεις και συγκεκριμένες ώρες αιχμής. Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι:

- Η κοινωνική σύνθεση του εργασιακού περιβάλλοντος παραμένει σχεδόν ίδια με αυτή του στεγαστικού προγράμματος.
- Οι μετακινήσεις έχουν ορισμένη κατεύθυνση και διαδρομή και συνεπώς κοινές χρονικές περιόδους μαζικής μεταφοράς.
- Η απόληξη αυτών των μετακινήσεων, είτε προς, είτε από, το εργασιακό περιβάλλον είναι πρακτικά ταυτόχρονη και χωροθετημένη σε συγκεκριμένα σημεία της πόλης.

Τα παραπάνω φαινόμενα, εκτός του ότι θέτουν ζητήματα στάθμευσης και κυκλοφορίας τις ώρες αιχμής, δεν ενθαρρύνουν την κοινωνική αφομοίωση του πληθυσμού αλλά τον εντάσσουν σε ένα προγραμματισμένο, κλειστό χωρικά και χρονικά, πλαίσιο δραστηριοτήτων.

δ. Προβλήματα επιστημονικής μεθοδολογίας και διεπιστημονικής συνεννόησης. Επιστημονική αξιολόγηση των διαφόρων στοιχείων και σχέση τους με τις κοινωνικές παραμέτρους.

Η Ι.Π., όπως και κάθε απόφαση που παρεμβαίνει στη φυσική εξέλιξη της πόλης, επιχειρεί να αντιμετωπίσει τις πολλαπλές πτυχές της πραγματικότητας, μέσα από ποικίλα γνωστικά πεδία, που να καλύπτουν -κατά το δυνατόν- όλο το φάσμα των ζητημάτων που θα παρουσιαστούν. Η συστηματική, αναλυτική, ποιοτική και ποσοτική γνώση που προκύπτει από αυτή την προσπάθεια, συνδυάζεται με εμπειρικά δεδομένα και οδηγεί σε διάφορες μορφές παρέμβασης.

Είναι προφανές ότι, η εξειδικευμένη αυτή παρουσίαση της διεπιστημονικής προσέγγισης, δεν είναι εύκολο να λειτουργήσει στην πράξη με αυτόν τον τρόπο για τους εξής λόγους:

■ Καταρχήν, γιατί τα ίδια τα στοιχεία που συνθέτουν την υπάρχουσα κατάσταση δεν έχουν συστηματοποιημένη αναλυτική δομή, αλλά είναι περίπλοκα, αλληλένδετα, και πολλές φορές ταυτόσημα. Η ποιοτική και ποσοτική πλευρά τους δεν είναι εύκολο να διαχωριστεί και να αξιολογηθεί, γιατί η μια εξαρτάται από την άλλη και τα μεταξύ τους όρια είναι δυσδιάκριτα. (Καραδήμου-Γερολύμπου Α., Καυκάλα-Βλάχου Κ., 1982)

■ Γιατί, οι διάφορες επιστήμες με τα αντίστοιχα γνωστικά τους πεδία αντλούν την μεθοδολογία έρευνας και εκτίμησης των παραμέτρων από τις θετικές και οικονομικές επιστήμες, επιχειρώντας, μέσα από τη διεπιστημονική συνεργασία τους, να “καλουπώσουν” σε ένα πειστικό, ρεαλιστικό μοντέλο, την ανάλυση και παρέμβαση στο περίπλοκο σύστημα πόλη-κατοικία (Χαστάογλου, 1981).

■ Γιατί, η οικιστική παρέμβαση, ως παραγωγική διαδικασία, υπακούει σε κάποιους περιορισμούς χρόνου, κόστους, τεχνολογικών προδιαγραφών και θεσμικού πλαισίου, που υπαγορεύουν έναν αφαιρετικό τρόπο ανάλυσης και δράσης.

■ Γιατί, η εμπειρία, ως ερμηνευτικό εργαλείο που επιχειρεί να καλύψει όλα τα παραπάνω κενά, δεν έχει ουσιαστικά χρόνο για να αξιοποιηθεί κατά τη διάρκεια και υλοποίησης μιας συγκεκριμένης παρέμβασης. Η εμπειρία ανάγεται σε προγενέστερο χρόνο και -τηρουμένων κάποιων αναλογιών- αντλεί στοιχεία από παλαιότερες προσπάθειες. (Π.χ. το θεσμικό πλαίσιο δε μπορεί να προσαρμοστεί στις ανάγκες του έργου κατά τη διάρκεια της παρέμβασης, έστω κι αν αυτό θα διευκόλυνε την υλοποίησή της).

■ Γιατί, για όλους αυτούς τους λόγους, δεν είναι εύκολη η συνεννόηση μεταξύ επιστημόνων, η διεπιστημονική κάλυψη των προβλημάτων, καθώς και η συνεργασία επιστημόνων πολιτείας.

6.2.3. Κοινωνικά και θεσμικά προβλήματα της ιδιωτικής πολεοδόμησης

α) κοινωνικά προβλήματα

Τα κυριότερα κοινωνικά προβλήματα της ιδιωτικής πολεοδόμησης, εστιάζονται στις αρνητικές επιπτώσεις στους κατοίκους όσον αφορά τους κοινωνικούς και ψυχολογικούς τομείς

Συγκεκριμένα η ιδιωτική πολεοδόμηση έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

⇒ πραγματοποιείται για τον άγνωστο κάτοικο

⇒ Προκειμένου για την κατασκευή κτιρίων (αν προβλέπεται από την σχετική μελέτη), αυτή βασίζεται στις αρχές αφενός της οικονομίας και της ταχύτητας κατασκευής, και αφετέρου στην χρησιμοποίηση και επανάληψη όμοιων στοιχείων.

Αποτέλεσμα των χαρακτηριστικών αυτών είναι ότι το δομημένο περιβάλλον πού θα προκύψει να είναι τυποποιημένο, με αντίκτυπο την τυποποίηση και στην ζωή του ανθρώπου πού ζει σε αυτό το περιβάλλον.

Σε σχέση με τα παραπάνω είναι το γεγονός ότι μπορεί ορισμένες περιοχές ιδιωτικής πολεοδόμησης, να πλείτονται από φαινόμενα ομοιόμορφης δημογραφικής και κοινωνικής δομής του πληθυσμού πού χαρακτηρίζει μία κοινωνική τάξη χωρίς σημαντική ανάμιξη των κοινωνικών στρωμάτων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι τυποποιημένος τρόπος ζωής πού προσφέρεται, ανταποκρίνεται σε ανθρώπους πού ανήκουν στην ίδια κοινωνική και εισοδηματική τάξη.

Τα παραπάνω προβλήματα μετριάζονται στην περίπτωση που ή πολεοδομική μελέτη δεν προβλέπει την κατασκευή κτιρίων, και ή άνεργες τους γίνονται από τους ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων με την μελέτη αντιστοιχών οικοπέδων.

β) Θεσμικά προβλήματα

1. Είναι ελάχιστες οι περιοχές (εδαφικές εκτάσεις) που ανήκουν στην *ιδιωτική* περιουσία του Δημοσίου, δηλαδή αποτελούν αντικείμενο συναλλαγής και μπορούν να εκποιηθούν απευθείας ή μέσω των κτηματικών ομολόγων. Αυτό μπορεί να συμβεί σε περιοχές που δεν έχουν χαρακτηριστεί ως οικιστικές με τη διαδικασία του ν. 1337/83 ή του 947/79 αφού στις περιοχές αυτές το κράτος έχει συνταγματική υποχρέωση να εισφέρει τις εδαφικές εκτάσεις του αυτές δωρεάν προκειμένου να εξασφαλιστεί το επιθυμητό ή πολεοδομικά αναγκαίο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων εφόσον αυτό δεν εξασφαλίζεται με την εισφορά σε γη των ιδιοκτητών ακινήτων. Οι εδαφικές εκτάσεις πού ανήκουν στη *δημόσια* περιουσία του Δημοσίου (δάση, κοινόχρηστοι χώροι, αρχαιολογικοί χώροι κ.λ.π.) αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής που εξυπηρετούν άμεσα το δημόσιο συμφέρον και επομένως δεν υπόκεινται καταρχήν σε οποιαδήποτε εκποίηση τους. Οι εδαφικές εκτάσεις αυτές ανήκουν ουσιαστικά στο κοινωνικό σύνολο και τυπικά μόνο στο Δημόσιο που τις διαχειρίζεται ως εκφραστής του κοινωνικού συμφέροντος. Η διαχείριση αυτή δεν παρέχει κατά κανόνα και το δικαίωμα εκποίησής τους. Έτσι μια δημόσια έκταση που προβλέπεται από το πολεοδομικό σχέδιο π.χ. ως κοινόχρηστος χώρος θεωρείται

αυτοδίκαια εισφερόμενη για το σκοπό αυτό χωρίς το Δημόσιο να μπορεί να προβάλλει αξιώσεις αποζημίωσής του. Ορισμένες όμως από τις εδαφικές εκτάσεις αυτές, και ιδιαίτερα εκείνες που δεν αποκλείεται από το νομικό καθεστώς που τις διέπει η χρήση τους για οικιστικούς σκοπούς, το Δημόσιο μπορεί να τις αποχαρκτηρίσει και να τις εντάξει στην ιδιωτική περιουσία του. Αλλά και οι εκτάσεις αυτές, και μετά τον αποχαρκτηρισμό τους είναι δύσκολο να εκποιηθούν και ν' αποτελέσουν αντικείμενο ιδιωτικής πολεοδόμησης γιατί η κάθε μια, ανάλογα με τη θέση, την ιδιομορφία, τη φύση ή τον ιδιάζοντα χαρακτήρα της κ.λ.π. παίζει κάποιο ρόλο τον οποίο δεν μπορεί ν' αγνοήσει το κράτος. Έτσι π.χ. ένα νεκροταφείο ή ένα στρατόπεδο ή ένα αεροδρόμιο κ.λ.π., που βρίσκεται σε πολεοδομημένη ήδη περιοχή, δεν μπορεί να πολεοδομηθεί (ανέγερση κατοικιών κ.λ.π.) μετά τη μεταφορά του εκτός της περιοχής αυτής γιατί ο χώρος αυτός εξυπηρετεί, ως τέτοιος (ελεύθερη έκταση) το δομημένο περιβάλλον και η Διοίκηση τον έχει λάβει προηγουμένως υπόψη της προκειμένου να καθορίσει το βαθμό πυκνοδόμησης της συγκεκριμένης περιοχής και τη σχέση μεταξύ δομημένου και μη χώρου. Έτσι ο χώρος αυτός έχει δημιουργήσει *περιβαλλοντικό κεκτημένο* (ευρύτερο του πολεοδομικού κεκτημένου) και η δόμησή του (απευθείας εκποίηση ή με ομόλογα) επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης των πολιτών της ήδη πυκνοδομημένης (κυρίως αστικής) περιοχής και συνεπώς έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος (Χριστοφιλόπουλος, 1993).

2. Ο συνταγματικός νομοθέτης με το πιο πάνω άρθρο 24 θεωρεί το περιβάλλον (φυσικό και ανθρωπογενές) ως κοινωνικό αγαθό μη δεκτικό επομένως οποιαδήποτε κερδοσκοπικής συναλλαγής. Το ίδιο άλλωστε συμβαίνει και με τα άλλα αγαθά συλλογικής κατανάλωσης (εκπαίδευση, κατοικία, υγεία κ.λ.π.). Για την προστασία των αγαθών αυτών και ιδιαίτερα του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος η επέμβαση του κράτους στο χώρο γίνεται *μόνο* με το θεσμό των *οικιστικών περιοχών* στις οποίες αναφέρονται οι παράγραφοι 2-4 του πιο πάνω άρθρου και στον οποίο υπάγεται το *σύνολο* των προς πολεοδόμηση περιοχών της χώρας. Έτσι επιτάσσεται ο κοινός νομοθέτης να διαμορφώσει πλαίσιο *αποκλειστικής* και *καθολικής* αντιμετώπισης *ολόκληρου* του ελλαδικού χώρου και *συνολικής* προστασίας του. Πράγματι σε εφαρμογή των παραγράφων αυτών εκδόθηκε ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών» και 1337/83 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων» (οικιστικών περιοχών) με τους οποίους και *μόνο* γίνεται η πολεοδόμηση στο

σύνολο του ελληνικού χώρου. Μόνο με το θεσμό των οικιστικών περιοχών, που θεσπίζει υποχρεώσεις εισφοράς γης των ιδιοκτητών ακινήτων και του Δημοσίου είναι δυνατόν να εξασφαλιστούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και επομένως η λειτουργικότητα και ανάπτυξη των οικισμών που επιτάσσει το Σύνταγμα. Συνεπώς

οποιοσδήποτε άλλος τρόπος επέμβασης του κράτους στο χώρο, όπως η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι αμφίβολης συνταγματικότητας.

3. Εκτός από τους πιο πάνω λόγους και τις ενδεχόμενες αδυναμίες της Διοίκησης, για εφαρμογή θεσμών, που απαιτούν συστηματική οργάνωσή της και εμπιστοσύνη των πολιτών, διάφοροι άλλοι λόγοι κάνουν δύσκολη αν όχι ανεφάρμοστη την ιδιωτική πολεοδόμηση. Έτσι π.χ. οι διατάξεις των πιο πάνω νόμων που τη θεσπίζουν είναι ασαφείς με πολλά κενά, η διαδικασία τους δεν είναι ακριβώς καθορισμένη. Επίσης με τις διατάξεις αυτές δεν εξασφαλίζονται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, όπως απαιτεί το Σύνταγμα, καθόσον δεν προκύπτει μεταβίβασή τους στον οικείο δήμο ή κοινότητα, και επομένως ούτε και η λειτουργικότητα των οικισμών*. Αντίθετα, με το καθεστώς των ν.δ. της 17.7.1923 και του 690/1948, που θέσπισαν την ιδιωτική ρυμοτομία, η εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων ήταν δεδομένη εφόσον με την έγκριση του σχεδίου ο ιδιοκτήτης της εδαφικής έκτασης μετεβίβαζε την κυριότητά τους στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Το ίδιο συμβαίνει και με την οικιστική περιοχή του ν. 947/79 στην οποία η διαδικασία χαρακτηρισμού της γίνεται και με πρωτοβουλία των ιδιωτών - ιδιοκτητών ακινήτων και στην οποία η εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων γίνεται με την εφαρμογή του θεσμού της εισφοράς σε γη.

Έτσι βλέπουμε ότι η θέσπιση αυτού του νέου θεσμού είναι αμφίβολης συνταγματικότητας και εφαρμοσιμότητας.

6.2.4. Συνολική κριτική

Πέρα από τις θεσμικές αδυναμίες και τις αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις της Ι.Π η Ι.Π. παρουσιάζει αρκετά πλεονεκτήματα. Τα πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν το θεσμό της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης σε σχέση με τη δημόσια είναι τα παρακάτω:

1. Καταργείται η αποκλειστικότητα του δημόσιου τομέα για την άσκηση και εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Η αναποτελεσματικότητα του δημόσιου

πολεοδομικού σχεδιασμού σε αντιστοιχία με την ισχύ του ιδιωτικού συμφέροντος για οικονομικά οφέλη, δημιουργεί ένα νέο πλαίσιο δράσης και εφαρμογής.

2. Δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας για μεγάλο αριθμό εργαζομένων και επαγγελματιών.

3. Με την ανάπτυξη της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και της επιχειρηματικής δραστηριότητας έχουμε σαν αποτέλεσμα την αποσυμφόρηση του δημόσιου τομέα, όσον αφορά τα έργα υποδομής.

4. Αποτελεί κίνητρο για εισροή συναλλάγματος από ξένους επενδυτές.

5. Με την ιδιωτική πολεοδόμηση αναβαθμίζονται περιοχές οι οποίες διαφορετικά θα παρέμεναν ανεκμετάλλευτες.

6. Επιτρέπεται η πολεοδομική οργάνωση περιοχών εκτός των ορίων εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλης που το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο δε μπορεί να υλοποιήσει.

7. Εξαιτίας του ότι οι περισσότερες αιτήσεις κατευθύνονται στη δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών αυτό ευνοεί μια ορθότερη χωροθέτηση και οργανωμένη ανάπτυξη του τουριστικού τομέα.

8. Το σημαντικότερο όμως πλεονέκτημα της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης είναι ότι αποτελεί τον καλύτερο τρόπο αντιμετώπισης των ανορθόδοξων επιλογών επεκτάσεων πόλεων και της αυθαίρετης δόμησης.

Ο θεσμός όμως της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης παρουσιάζει και ορισμένα μειονεκτήματα.

1. Ο νόμος παρουσιάζει ελλείψεις και αφήνει περιθώρια αποχαρκτηρισμού δασικών εκτάσεων με αποτέλεσμα την καταστροφή τους.

2. Λόγω της έλλειψης χωροταξικών μελετών και προγραμμάτων υπάρχει σοβαρός κίνδυνος υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος.

3. Δεν απαιτείται επιτόπια εκτίμηση των περιοχών στις φάσεις έγκρισης και υλοποίησης του κάθε προγράμματος αλλά αρκούν μόνο φωτογραφίες και το διάγραμμα λήψης αυτών, με αποτέλεσμα ενδεχόμενη λάθος εκτίμηση και αξιολόγηση της περιοχής από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

4. Σε τυχόν ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλες μελέτες δεν τίθενται περιορισμοί και δεσμεύσεις στον τρόπο και τις επιλογές ανάπτυξης της περιοχής.

* Στο νέο θεσμικό πλαίσιο υπάρχει ρύθμιση που λύνει αυτό το πρόβλημα (βλ. 4.4.).

5. Η ελάχιστη επιφάνεια των 50 στρεμμάτων που απαιτείται για Ιδιωτική Πολεοδόμηση κρίνεται αποδεκτή μόνο για την περίπτωση επέκτασης εγκεκριμένου σχεδίου, γιατί σε διαφορετική περίπτωση το όριο των 50 στρεμμάτων μπορεί να αυξήσει τους κινδύνους διασποράς της ανάπτυξης, με χωροταξικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

6. Ο μέγιστος δυνάμενος ΣΔ λόγω του ότι υπολογίζεται στο σύνολο της έκτασης δημιουργεί μεγάλες εως απαράδεκτες πυκνότητες κατοίκησης. Αν υποθέσουμε μάλιστα ότι ο υψηλός ΣΔ συνδυάζεται από το μη καθορισμό ανωτάτου ορίου κλίσεων καταλαβαίνουμε ότι μεγιστοποιείται το πρόβλημα.

7. Το όριο 30% στο ποσοστό κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων κρίνεται ελάχιστο αν ληφθεί υπόψιν η αναμενόμενη πίεση που θα ασκηθεί από τον επενδυτή που στοχεύει στην εξάντληση του χαμηλού αυτού ορίου για τις σύγχρονες απαιτήσεις μιας οικιστικής ανάπτυξης.

8. Η δυσκολία του δημόσιου τομέα για άμεση χρηματοδότηση κατασκευής δημοσίων κτιρίων μπορεί να δημιουργήσει κίνδυνο εστιών μόλυνσης και υποβάθμισης του συγκεκριμένου χώρου αλλά και του ευρύτερου περιβάλλοντος.

9. Τέλος ο νόμος παρουσιάζει κενό για καθαρά εθνικούς λόγους. Δεν προβλέπει εξαίρεση Ιδιωτικής Πολεοδόμησης παραμεθόριων περιοχών, κυρίως σε αλλοδαπούς επιχειρηματίες. Άρα θα έπρεπε να έχει καθοριστεί κάποια ακτίνα απόστασης από τη μεθόριο για λόγους εθνικής ασφάλειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Όπως όλοι γνωρίζουμε ολοκληρωμένη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική ουδέποτε εφαρμόστηκε στην Ελλάδα με αποτέλεσμα ανεξέλεγκτες καταπατήσεις δημοσίων και δασικών εκτάσεων, αυθαίρετη δόμηση κλπ. Πρόσφατο παράδειγμα είναι η αυθαίρετη δόμηση στην Ανατολική Αττική (Μάρτιος 1993) που μετά από διαξιφισμούς και αντεκλήσεις των συναρμόδιων κρατικών λειτουργών, αποφασίστηκε η υπό όρους κατεδάφιση των κτισμάτων σε δασικές εκτάσεις δηλαδή κατεδάφιση κτισμάτων ελάχιστου πολιτικού κόστους για εντυπωσιασμό της κοινής γνώμης ενώ παράλληλα άρχισαν συζητήσεις για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων στο ΣΠ.

Κύριος μοχλός της πολεοδομίας είναι η πολιτική γης, όταν μια τέτοια πολιτική είναι ανύπαρκτη ο σχεδιασμός του χώρου είναι “ουτοπία”. Επίσης θα πρέπει οι φορολογικές ρυθμίσεις να μην στοχεύουν μόνο σε αύξηση των κρατικών εσόδων αλλά να συντονιστούν με τους στόχους της πολεοδομικής πολιτικής. Η πολιτεία με την εκάστοτε πολιτική της ηγεσία διαμόρφωσε την οικιστική της πολιτική με έντονο πολιτειακό χαρακτήρα, ενώ παράλληλα “έκλεινε προκλητικά τα μάτια της” σε κάθε τύπου παράνομες συναλλαγές γης και όταν αποφάσιζε να δράσει κατασταλτικά στο διογκούμενο πρόβλημα, σκοπός της ήταν η αύξηση της εκλογικής της πελατείας. Αυτός είναι και ο λόγος που δεν έχουμε κτηματολόγιο αλλά ούτε και καθορισμένες χρήσεις γης.

Η θεσμοθέτηση της δυνατότητας ιδιωτών ή ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ μετά από αίτησή τους και κατόπιν απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ να αναλαμβάνουν πολεοδομικές αρμοδιότητες σε δημόσια ή ιδιωτική γη, προκαλεί σε πρώτη φάση σκεπτικισμό ανεξάρτητα των θετικών ή αρνητικών επιπτώσεων της διεθνούς εμπειρίας. Ο σκεπτικισμός προέρχεται από το γεγονός ότι η συγκεκριμένη ρύθμιση εντάχθηκε σαν τροπολογία σε φορολογικό νομοσχέδιο και επειδή στην Ελλάδα μέσω του συστήματος των τροπολογιών καθρεπτίζονται υστερόβουλες επιλογές, εύλογο είναι να υποθέσουμε ότι η επιλογή αυτή είτε προσπαθεί να νομιμοποιήσει οικονομικά συμφέροντα εταιρειών ή πιθανότερα το δημόσιο προσπαθεί να αντλήσει έσοδα από εκποίηση δημόσιας γης παρέχοντας κίνητρα οικονομικής αξιοποίησης. Όμως θεσμοί που θεσμοθετήθηκαν στη δεκαετία του '80 για τη λήψη αποφάσεων (ΟΤΑ) παρακάμπτονται με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ με δικαιολογία τη μη ευελιξία στη

λήψη αποφάσεων. Έτσι υποβαθμίζεται η τοπική και περιφερειακή Αυτοδιοίκηση και αγνοείται η τοπική κοινωνία στις προτεραιότητες που θέτει για την αξιοποίηση της γης. Η ρύθμιση αυτή έρχεται σε αντίθεση με το θεσμό του Β' βαθμού Αυτοδιοίκησης και την αντίληψη που προωθεί ο θεσμός αυτός.

Αυτή όμως είναι η μια όψη του νομίσματος που μας παραπέμπει στην πολιτική προσέγγιση του ζητήματος. Η άλλη όψη φαίνεται μέσα από μια κοινωνική προσέγγιση. Από την όλη ανάλυση που προηγήθηκε πιστεύω έγινε κατανοητό ότι η ΙΠ ουσιαστικά αποτελεί το συνδυαστικό κρίκο ανάμεσα στην οργανωμένη δόμηση και την ιδιωτική πρωτοβουλία. Όμως ο Ο.Δ. μέχρι πρόσφατα (ακόμα και στην περίπτωση των Ο.Σ.) περικλείει το σπέρμα του κοινωνικού ρόλου της κατοικίας μέσω της προσφοράς κατοικιών σε ομάδες μειονεκτούντων. Αντίθετα η Ι.Π. βρίσκεται στον αντίποδα και στοχεύει άμεσα στην κερδοσκοπία. Και εδώ τίθεται ένα μεγάλο ερώτημα. Πώς μπορούμε να ταχθούμε υπέρ ενός τέτοιου τρόπου οικιστικής ανάπτυξης που εξυπηρετεί άμεσα κερδοσκοπικές τάσεις. Η απάντηση είναι ότι είμαστε αναγκασμένοι να υιοθετούμε οποιοδήποτε όπλο στον αγώνα της πάταξης της μάστιγας της αυθαίρετης δόμησης. Το θέμα κατά πόσο θα φανεί αποτελεσματική η Ι.Π. θα φανεί με την πάροδο των χρόνων, καθώς και με την προσθήκη διαφόρων ρυθμίσεων που θα κάνουν τη λειτουργία της πιο αποτελεσματική.

Ως άμεσες ρυθμίσεις που πρέπει να παρθούν ώστε να γίνει πιο αποτελεσματική είναι:

α) Χωροταξική οργάνωση όλης της χώρας και σύνδεση της Ι.Π. με τον χωροταξικό σχεδιασμό (Κατάρτιση χωροταξικών σχεδίων επιπέδου χώρας και νομών)

β) Θέσπιση αντικειμενικών κριτηρίων για το περιβάλλον.

γ) Αύξηση του ορίου των 50 στρ. σε 100 στρ.

δ) Κατάργηση του άρθρου 28 (περί εκποίησης δημόσιας περιουσίας)

ε) Ρύθμιση για τον αποχαρακτηρισμό δασικών εκτάσεων.

Το νέο θεσμικό πλαίσιο της Ι.Π. ήδη περιλαμβάνει αυτές τις ρυθμίσεις.

Με την προσθήκη αυτών των ρυθμίσεων, αλλά και της ευελιξίας του νέου θεσμικού πλαισίου, θα εξασφαλισθεί κατ'αρχήν η υγιής λειτουργία της Ι.Π. Στη

συνέχεια με τον κατάλληλο συντονισμό και συνεργασία του κράτους της Τ.Α. και των ιδιωτικών φορέων θα δημιουργηθεί ένα πλαίσιο καλύτερης αξιοποίησης των πλεονεκτημάτων που μας δίνει η Ι.Π. και ίσως τελικά η Ι.Π. να αποτελέσει και αυτή έναν αξιόμαχο σύμμαχο στο πεδίο της επίλυσης των οικιστικών προβλημάτων της χώρας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

**1. ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΘΕΣΗΣ
ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 29 ΤΟΥ Ν. 1947/91.**

1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Η Έκθεση Γεωλογικής - Γεωτεχνικής καταλληλότητας αποσκοπεί στη συγκέντρωση, παρουσίαση και αξιολόγηση των στοιχείων που απαιτούνται για τον καθορισμό της καταλληλότητας από πλευράς γεωλογικών - γεωτεχνικών συνθηκών των περιοχών πολεοδόμησης.

Για την επίτευξη των στόχων αυτών πρέπει να γίνουν κατ' ελάχιστον οι παρακάτω εργασίες:

1. Συγκέντρωση των διαθεσίμων χαρτών, αεροφωτογραφιών και κάθε είδους γεωλογικών και γεωτεχνικών πληροφοριών από μελέτες που αφορούν στην ευρύτερη περιοχή.
2. Επί τόπου μελέτη των γεωλογικών και γεωτεχνικών συνθηκών της περιοχής σε φάση αναγνώρισης.
3. Επεξεργασία και αξιολόγηση του συνόλου των επιστημονικών δεδομένων καθώς και παρουσίαση των παρατηρήσεων και προτάσεων σε έκθεση και συνοδευτικούς χάρτες.

2. ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η περιοχή που θα ερευνηθεί και που η έκταση της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από την προς πολεοδόμηση περιοχή. Οι επί τόπου παρατηρήσεις θα αφορούν ευρύτερη ζώνη, η έκταση της οποίας εξαρτάται από τις γεωλογικές συνθήκες της περιοχής.

3. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ - ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Το τεύχος της γεωλογικής - γεωτεχνικής έκθεσης πρέπει να περιλαμβάνει:

- Τεχνική έκθεση
- Χάρτες

- Σχέδια - φωτογραφίες

3.1. Τεχνική έκθεση

Στην έκθεση θα περιληφθούν όλα τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του ο μελετητής και που έχουν σχέση με το αντικείμενο μελέτης, αφού τύχουν κατάλληλης επεξεργασίας. Αναλυτικότερα θα περιλαμβάνει:

α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- Ιστορικό ανάθεσης - Αναφορά προγενεστέρων εργασιών μελετών με σύντομη περιγραφή τους - Βασικά οικιστικής μονάδας.

β. ΓΕΩΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ:

- Θα εκτιμηθεί κατά πόσον η μορφολογία της περιοχής υπόκειται σε μεταβολές λόγω ανεπαρκούς ευστάθειας φυσικών φαινομένων, ερπυσμού, ή κατολισθήσεων κλιτύων, διαβρωτικής δράσης (χειμάρρων, ποταμών, θάλασσας) ή ανθρώπινων παρεμβάσεων (δανειοληψίες, λατομεία, επιχωματώσεις κ.λπ.).

γ. ΓΕΩΛΟΓΙΑ - ΥΔΡΟΓΕΩΛΟΓΙΑ:

- Θα προσδιοριστούν και θα οριοθετηθούν στον αντίστοιχο χάρτη, οι γεωλογικοί σχηματισμοί που συναντώνται επιφανειακά στην περιοχή.
- Θα εκτιμηθεί με βάση της επί τόπου παρατηρήσεις και τα άλλα υπάρχοντα στοιχεία, η λιθολογική σύσταση μέχρι το βάθος των 20 μέτρων, όπου τούτο είναι δυνατόν και όπως συνάγεται από τη γεωλογική δομή της ευρύτερης περιοχής. Ιδιαίτερως θα εκτιμηθεί το βάθος του γεωλογικού υποβάθρου.
- Θα προσδιοριστούν τα σπουδαιότερα τεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής και θα εκτιμηθεί η επίδρασή τους στην οικιστική περιοχή.
- Θα εκτιμηθεί ο βαθμός διαγένεσης, αποσάθρωσης, διάρρηξης και κερματισμού των διαφόρων λιθολογικών σχηματισμών. Γενικότερα θα εκτιμηθεί η φυσική κατάσταση των επιφανειακών λιθολογικών σχηματισμών και η αναμενόμενη συμπεριφορά τους για το αντικείμενο της έκθεσης.
- Θα εκτιμηθεί το βάθος του υδροφόρου ορίζοντα με βάση στοιχεία από γεωτρήσεις και φρέατα της περιοχής αν υπάρχουν καθώς και εκτίμηση των πιθανών κατευθύνσεων της υπόγειας ροής όπου αυτό είναι δυνατό.
- Θα γίνει εκτίμηση της υδροπερατότητας των λιθολογικών σχηματισμών με βάση τις επί τόπου μακροσκοπικές παρατηρήσεις και τα υπάρχοντα στοιχεία και

βιβλιογραφικά δεδομένα, καθώς και επισήμανση τυχόν προβλημάτων από εισροές νερού σε ορύγματα και εκσκαφές. Τέλος θα γίνει καταγραφή και περιγραφή εκείνων των έργων, ανεξάρτητα κλίμακας, των οποίων η σημερινή κατάσταση και συμπεριφορά στο παρελθόν κρίνεται ότι είναι ενδεικτική τυχόν δυσμενών τεχνικογεωλογικών συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή ή σε τμήμα της. (Να αναφερθούν παραδείγματα).

δ. ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΛΙΘΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ

- Θα προσδιορισθούν και θα οριοθετηθούν στον αντίστοιχο χάρτη, τα διάφορα πιθανά γεωτεχνικά προβλήματα της περιοχής (π.χ. καθιζήσεις, καρστικά έγκοιλα, υποσκαφές, διογκούμενα εδάφη, καταπτώσεις βράχων, κατολισθήσεις, υψηλός υδροφόρος ορίζοντας κ.ά.).
- Θα εκτιμηθεί η γεωτεχνική συμπεριφορά των λιθολογικών σχηματισμών με βάση της επί τόπου μακροσκοπικές παρατηρήσεις, τα υπάρχοντα στοιχεία από προηγούμενες έρευνες στην περιοχή καθώς και τη σχετική βιβλιογραφία.

ε. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΣΕΙΣΜΙΚΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΟΤΗΤΑΣ

- Σεισμικότητα περιοχής - Αναμενόμενα χαρακτηριστικά εδαφικών κινήσεων - Έλεγχος συμπεριφοράς κατασκευών σε προηγούμενους σεισμούς.

στ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Τα συμπεράσματα περιλαμβάνουν:

Πλήρως αιτιολογημένη κατάταξη των περιοχών ενδιαφέροντος σε τρεις (κατ' αρχή) κατηγορίες καταλληλότητας: α) κατάλληλων για οικιστική ανάπτυξη, β) κατάλληλων για οικιστική ανάπτυξη με προϋποθέσεις (π.χ. κατασκευή προτεινομένων προστατευτικών έργων ή λήψη άλλων μέτρων προστασίας) και γ) ακατάλληλων για οικιστική ανάπτυξη σύμφωνα πάντοτε με τα υπάρχοντα στοιχεία. Στις περιοχές που ενδεχόμενα λείπουν βασικά στοιχεία ώστε να μην είναι δυνατή μία εκτίμηση, η τεχνική έκθεση θα το επισημαίνει και θα τις κατατάσσει σε μία τέταρτη κατηγορία, της αμφίβολης καταλληλότητας για οικιστική ανάπτυξη.

Για την κατάταξη μιας περιοχής στην κατηγορία ακατάλληλης για οικιστική ανάπτυξη, θα πρέπει να υπάρχουν ιδιαίτερα δυσμενείς συνθήκες θεμελίωσης (ανεπαρκής ευστάθεια ως προς πιθανές κατολισθήσεις ή μετακινήσεις εδαφικών ή βραχωδών μαζών, υπερβολικά μεγάλες καθιζήσεις κ.λπ.) που δεν μπορούν να

αντιμετωπισθούν ή που η αντιμετώπισή τους θα συνεπάγεται υπερβολικά μεγάλη δαπάνη.

ζ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ :

- Οι προτάσεις θα πρέπει να είναι επαρκώς τεκμηριωμένες ώστε να μπορεί να γίνει άμεση αξιοποίησή τους στη φάση της πολεοδόμησης. Ιδιαίτερος για την περίπτωση των κατάλληλων με προϋποθέσεις ή αμφίβολης καταλληλότητας περιοχών, θα πρέπει να επισημαίνεται σε χάρτη το είδος η θέση και οι ενδεικτικές ποσότητες των προτεινομένων ερευνών που θα απαιτηθούν.

3.2. Χάρτες

Όλα τα στοιχεία των παρατηρήσεων υπαίθρου και της τεχνικής έκθεσης που μπορούν να αποτυπωθούν, θα απεικονίζονται σε δύο (2) χάρτες κλίμακας 1:2000 ή 1:5000 κατά την κρίση της Υπηρεσίας.

Σε περίπτωση που κριθεί από τον μελετητή ότι η προηγούμενη κλίμακα δεν προσφέρεται για την σαφή παρουσίαση των τεχνικογεωλογικών συνθηκών της περιοχής, μπορούν να χρησιμοποιηθούν και τοπογραφικά υπόβαθρα μεγαλύτερης κλίμακας (π.χ. 1:1000 ή 1:5000) σε περιορισμένη τοπική έκταση.

Οι χάρτες θα είναι:

- Χάρτης γεωλογικών γεωτεχνικών συνθηκών και πληροφόρησης.
Στο χάρτη θα σημειώνονται και οι θέσεις παρατηρήσεων, και τα σημεία λήψης φωτογραφιών και οι θέσεις των ερευνητικών εργασιών που προτείνονται.
- Χάρτης γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας
Στο χάρτη θα οριοθετηθούν με ακρίβεια τα τμήματα της περιοχής μελέτης που κατατάσσονται κατ' αρχή σε κάθε μια από τις κατηγορίες που αναφέρονται στα συμπεράσματα.

3.3. Σχέδια - Φωτογραφίες

Περιλαμβάνουν:

- Φωτογραφίες
- Γεωλογικές τομές με κλίμακα μήκους και ύψους ανάλογη της κλίμακας του χάρτη και τέτοια ώστε να απεικονίζονται τα πιθανά πάχη των στρωμάτων.

- Γεωτεχνικές τομές, όπου είναι δυνατόν να σχεδιασθούν, με βάση τα υπάρχοντα στοιχεία γεωτεχνικής συμπεριφοράς των λιθολογικών σχηματισμών της περιοχής.
- Σκαριφήματα μαζί με μνημόνιο όπου θα σημειώνονται χαρακτηριστικά σημεία αναφοράς.

4. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗ

Τις εκθέσεις και τα σχέδια εκπονούν:

1. Μελετητές γεωλογικών μελετών (κάτοχοι μελετητικού πτυχίου στην κατηγορία 20 του Ν. 716/77) με συνεργάτη Πολιτικό Μηχανικό, ή
2. Μελετητές γεωτεχνικών μελετών (κάτοχοι μελετητικού πτυχίου στην κατηγορία 21 του Ν. 716/77) με συνεργάτη Γεωλόγο.

Ο μελετητής υποβάλει στον ιδιοκτήτη το τεύχος σε 2 αντίτυπα μαζί με επικυρωμένο αντίγραφο του μελετητικού του πτυχίου.

Ο Συνεταιρισμός υποβάλει τα 2 τεύχη της έκθεσης και το επικυρωμένο αντίγραφο του πτυχίου στο ΥΠΕΧΩΔΕ.

Ο έλεγχος του τεύχους της έκθεσης και η γνωμάτευση για την γεωλογική καταλληλότητα της έκτασης γίνεται υπηρεσιακά με ευθύνη της Δ/σης Σεισμολογίας και Αντισεισμικών Κατασκευών (Γ8).

2.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΤΑ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ**1η Ομάδα: Φυσικά δεδομένα**

Η ομάδα αυτή απαιτεί τη συμβολή ειδικών συνεργατών των φυσικών επιστημών (από γεωλόγο μέχρι μετεωρολόγο, κ.ά.), ενώ βέβαια είναι αναγκαία η συνδρομή διαφόρων κατηγοριών μηχανικών και ιδιαίτερα του τοπογράφου. Ο τελευταίος μπορεί να έχει και τη συντονιστική ευθύνη για την ομάδα αυτή.

Τα βασικότερα στοιχεία αναφέρονται σε τρεις «ενότητες» της φύσης: α) το έδαφος, β) το υπέδαφος και γ) την ατμόσφαιρα. Ας αναφέρουμε διαγραμματικά μερικά από τα προς διερεύνηση στοιχεία της κάθε μιας:

α) Εδαφος: Ανάγλυφο εδάφους (χωροσταθμικές καμπύλες, περιοχές μεγάλων κλίσεων π.χ. άνω του 20%), σύσταση και ποιότητα εδάφους (π.χ. βραχώδη, αμμώδη, προσχώσεις κ.λπ.) υδρογραφικά στοιχεία (υδάτινες επιφάνειες, λεκάνες απορροής, στάθμη υπογείων υδάτων, περιοχές πλημμυρών κ.ά.).

β) Υπέδαφος: Γεωλογική αναγνώριση, τεκτονική, σεισμικότητα, φαινόμενα ή κίνδυνοι κατολισθήσεων, μεταλλευτικά και υδρογεωλογικά στοιχεία.

γ) Ατμόσφαιρα (κλίμα): θερμοκρασία, υγρασία, βαρομετρική πίεση, βροχόπτωση - χιονόπτωση, ηλιοφάνεια, ηλιασμός άνεμος, λοιπά μετεωρολογικά στοιχεία, μικροκλίμα επί μέρους ενοτήτων.

Στην παρουσίαση και των φυσικών χαρακτηριστικών πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια για διαχρονική απεικόνιση και διερεύνησή τους. Εδώ πρέπει να συμπεριληφθούν και διαχρονικά στοιχεία της εξέλιξης ή υποβάθμισης της χλωρίδας και πανίδας και γενικότερα των αλλοιώσεων του φυσικού περιβάλλοντος και των αιτίων που τις προκάλεσαν.

2η Ομάδα: Πληθυσμιακά στοιχεία

Το βάρος της συλλογής και επεξεργασίας των στοιχείων αυτών φέρουν οι ειδικοί συνεργάτες, που ασχολούνται με τη δημογραφία και την ανθρωπογεωγραφία.

Τα βασικότερα στοιχεία που πρέπει να παρουσιαστούν, είναι τα ακόλουθα:

α) Γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού στην όλη περιοχή μελέτης. Διαχρονικές πληθυσμιακές εξελίξεις στις επί μέρους γεωγραφικές, λειτουργικές ή διοικητικές ενότητες (π.χ. δήμους, κοινότητες, οικισμούς, συνοικίες, γειτονιές κ.ο.κ.), που αποτελούν την περιοχή μελέτης.

β) Δημογραφικά χαρακτηριστικά αναφερόμενα στις κατά το δυνατό μικρότερες γεωγραφικές ή οργανικές ή διοικητικές ενότητες. Τα κυριότερα απ' αυτά είναι: πληθυσμός κατά φύλο και ηλικία (πυραμίδα ηλικιών), φυσική κίνηση πληθυσμού (γεννητικότητα, θνησιμότητα, φυσική αύξηση, υγιεινή), μετανάστευση, περιοδικές μετακινήσεις ή άλλες εποχιακές μεταβολές του πληθυσμού. Τα τελευταία αυτά στοιχεία γενικά δεν αποδίδονται από τις συνήθεις απογραφές της ΕΣΥΕ και για τούτο εφόσον επισημανθούν ανάλογα φαινόμενα, θα απαιτήσουν ειδική επί τόπου έρευνα για να συγκεκριμενοποιηθούν.

γ) Κοινωνικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού (στο σύνολο και κατά το δυνατό σε επί μέρους ενότητες): πληθυσμός ανάλογα προς το μέγεθος νοικοκυριού, οικογενειακή κατάσταση, μορφωτικό επίπεδο.

δ) Οικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού (στο σύνολο και κατά το δυνατό σε επί μέρους ενότητες): οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός ανά φύλο και ομάδες ηλικιών. Απασχολούμενοι ανά κατηγορίες επαγγελμάτων, υποαπασχολούμενοι, άνεργοι.

3η Ομάδα: Κοινωνιολογική ανάλυση

Η ανάλυση αυτή απαιτεί συνεργάτες ειδικούς στις κοινωνικές επιστήμες και ειδικότερα κοινωνιολόγο, εξειδικευμένο στον τομέα της αστικής κοινωνιολογίας (Urban Sociology).

Δεν αποκλείεται - ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου και το βαθμό της αναγκαίας εμβάθυνσης - να απαιτηθεί η συμβολή εθνογράφου, λαογράφου, ψυχολόγου, κοινωνικών λειτουργών κ.ά. καθώς και ομάδας εκπαιδευμένων για τα υπόψη θέματα ερευνητών και απογραφέων.

Αναφέρουμε πιο κάτω μερικά σημαντικά θέματα, που κατά περίπτωση υπάρχει ανάγκη να διερευνηθούν γιατί, ανάλογα με την περιοχή μελέτης και τις συνθήκες μπορεί να κρίνουν τις δυνατότητες εφαρμογής ή το βαθμό επιτυχίας της όλης προγραμματικής προσπάθειας.

- Δομή της οικογένειας. Σύνθεση, ρόλος των μελών, θέση της γυναίκας, οικονομικές σχέσεις, κατανομή οικιακής απασχόλησης. Εξέλιξη των χαρακτηριστικών αυτών και προοπτικές. Σύνδεσή τους με μορφές στέγασης και συγκροτήσεις περιοχών κατοικίας.

- Κοινωνική διαστρωμάτωση. Κριτήρια διαφοροποίησης κατοίκων: φυλετικά, γενεαλογικά και προέλευσης, επαγγελματικά, μορφωτικά, εισοδηματικά. Επισήμανση των χαρακτηριστικών που συνιστούν τη βάση ομαδοποιήσεων με σχετικά μεγαλύτερη συνεκτικότητα. Σχέσεις κοινωνικών στρωμάτων, τρόπος που οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τη διαστρωμάτωση που υπάρχει. Κοινωνική κινητικότητα. Δυνατότητες και διαδικασίες κοινωνικής ανέλιξης. Ειδικότερα, επισήμανση και

διερεύνηση των χαρακτηριστικών που απορρέουν από την υπάρχουσα κοινωνική διαστρωμάτωση και συνδέονται με ζητήματα οργάνωσης του χώρου.

- Τρόπος που τα διάφορα κοινωνικά στρώματα και ομάδες ιδιοποιούνται το χώρο της πόλης (περιοχές κατοικίας, κέντρα, εργασία κ.ο.κ.). Σχέσεις μεταξύ των στρωμάτων και ομάδων. Επισήμανση των περιοχών ή δραστηριοτήτων που λειτουργούν με αποκλεισμό ορισμένων ομάδων ή αποκλειστικά για ορισμένες ομάδες. Συνάρτηση των περιοχών της πόλης, χαρακτηρισμένων ως προς την κοινωνική διαστρωμάτωση των κατοίκων τους, με θέματα κοινωνικής πολιτικής, επάρκειας και καταλληλότητας διαφόρων εξυπηρετήσεων κ.ο.κ.

- Επισήμανση των συμφερόντων ή προοπτικών των διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων και ομάδων που συνδέονται με την παραγωγή κτισμένου χώρου και την επέκταση της πόλης. Ειδικότερα, επισήμανση των χαρακτηριστικών που αποτελούν ή τείνουν να αποτελέσουν τη βάση λειτουργίας ομάδων πίεσης σε συνάρτηση με τα θέματα αυτά.

- Τοπική συλλογική ζωή. Υφιστάμενοι σύλλογοι και οργανώσεις. Στόχοι τους και συμμετοχή των κατοίκων σ' αυτούς. Συμμετοχή των φορέων αυτών στην επισήμανση ή επίλυση προβλημάτων της περιοχής και διερεύνηση των δυνατοτήτων συμμετοχής τους στη διαδικασία της μελέτης ή της εφαρμογής της.

Στάση (attitude) των ατόμων απέναντι στην κρατούσα κοινωνική οργάνωση, την πολιτική ζωή, τη διοίκηση, τις δυνατότητες αλλαγών ή μεταρρυθμίσεων.

- Ρυθμός και οργάνωση καθημερινής ζωής. Είδη απασχόλησης. Ωράρια εργασίας και εργασιακές σχέσεις. Οικιακή απασχόληση. Διάθεση ελεύθερου χρόνου. Ψυχαγωγία, πνευματική κίνηση, ενημέρωση, αθλητισμός, άλλες συλλογικές εκδηλώσεις. Κινητικότητα των κατοίκων και χρήση των ελεύθερων χώρων και

κοινόχρηστων εγκαταστάσεων. Στάση των κατοίκων απέναντι στις υφιστάμενες (ιδιωτικές ή δημόσιες) εγκαταστάσεις για τις λειτουργίες αυτές.

- Στάση των κατοίκων απέναντι σε ηθικές αξίες, στη θρησκεία, στη μόρφωση, στα διάφορα επαγγέλματα, στην εργασία και εργατικότητα, στο χρήμα και τον «πλούτο». Ειδικότερη διερεύνηση της στάσης των κατοίκων απέναντι σε θέματα ιδιοκτησίας γης και κατοικίας.

Η διερεύνηση θεμάτων αυτού του είδους απαιτεί γενικά τη συλλογή του κατάλληλου υλικού με τη βοήθεια ερωτηματολογίων, συνεντεύξεων ή άλλων εργαλείων των κοινωνικών επιστημών, δεδομένου ότι στις περισσότερες φορές τα στοιχεία των γενικών απογραφών είναι ανεπαρκή σε βάθος ή ανύπαρκτα για τη γεωγραφική μονάδα αναφοράς.

Οι έρευνες αυτές για τη συλλογή και επεξεργασία του κατάλληλου υλικού μπορεί να είναι και δαπανηρές και μεγάλης διάρκειας. Έτσι έχει μεγάλη σημασία πριν από οποιαδήποτε έρευνα να προσδιορισθούν τα κατάλληλα για κάθε περιοχή και τύπο παρέμβασης ερωτήματα. Ο προσδιορισμός των ερωτημάτων πρέπει να γίνει για το σύνολο της ομάδας μελέτης μετά από μια καλή, με εμπειρικά μέσα γνώση της ζωής της περιοχής και των προβλημάτων της. Ο προσδιορισμός του αναγκαίου υλικού, των τρόπων συλλογής και επεξεργασίας του κ.ο.κ. αποτελούν ειδικότερη ευθύνη των κοινωνικών επιστημόνων που θα σχεδιάσουν και θα διευθύνουν την έρευνα.

4η Ομάδα: Οικονομικά στοιχεία

Τα στοιχεία αυτά αρμοδιότητας οικονομολόγου, εξειδικευμένου στον τομέα της αστικής οικονομικής (urban economics), θα πρέπει να εντοπιστούν σ' αυτά που

εξυπηρετούν το αντικείμενο της ρυθμιστικής μελέτης. Κατά περίπτωση είναι ανάγκη να είναι αναλυτικότερα σε κλάδους, τομείς ή χώρους, που επηρεάζουν καίρια τα προβλήματα και τις εξελίξεις στην περιοχή μελέτης καθώς και το είδος των πιθανών παρεμβάσεων.

Μερικά από τα βασικότερα στοιχεία αναφέρονται στα παρακάτω:

α) Παραγωγή: Ανάλυσή της στους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, στο σύνολο της πόλης και κατά το δυνατό στις επί μέρους περιοχές της.

β) Εισόδημα: Διάρθρωση συνολικού εισοδήματος, ύψος κατά οικογένεια και κατά κεφαλή, κατανομή κατά εισοδηματικές τάξεις και κατά το δυνατό κατά επί μέρους περιοχές. Συγκρίσεις των στοιχείων με αντίστοιχα άλλων πόλεων.

γ) Επενδύσεις: Διάρθρωση δημοσίων και κατά το δυνατό και ιδιωτικών επενδύσεων κατά οικονομικό τομέα και επί μέρους περιοχή. Σχέση επενδύσεων και αποτελέσματος: προϊόντος, απασχόλησης, λουπών επιπτώσεων.

δ) Κατανάλωση: Εκτίμηση της τελικής κατανάλωσης από τα στατιστικά στοιχεία των «οικογενειακών προϋπολογισμών» και ενδεχόμενα και από ειδικές έρευνες στα πλαίσια της μελέτης. Καταναλωτικά πρότυπα κατά εισοδηματική κατηγορία και τόπο κατοικίας.

ε) Οικονομικά στοιχεία αναφερόμενα στη γη: Διαχρονικές διακυμάνσεις τιμών γης σε συνάρτηση με τις χρήσεις. Πυκνότητα αγοραπωλησιών, επιχειρηματικές και κερδοσκοπικές επενδύσεις, ενέργειες και βλέψεις πάνω στη γη.

ζ) Διαχρονικά οικονομικά στοιχεία πάνω στην οικοδομική δραστηριότητα κατά περιοχή, είδος εκτίμηση πιθανών επιπτώσεών τους στις εξελικτικές διαδικασίες (αντιπαροχή, οριζόντια ιδιοκτησία, δάνεια, προίκα κ.λπ.).

η) Ειδικά οικονομικά στοιχεία πάνω σε τυχόν εκτελούμενα ή προγραμματιζόμενα έργα υποδομής (κόστος κατασκευής, λειτουργίας, χρηματοδότηση, επιβαρύνσεις πληθυσμού).

θ) Οικονομικές σχέσεις που καθορίζουν την ποιότητα και τις προοπτικές των διαφόρων κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών (εκπαίδευση, ψυχαγωγία, υγεία, εμπόριο κ.ο.κ.).

ι) Ανταγωνισμοί και συγκρούσεις οικονομικών τομέων μεταξύ τους ή με άλλους τομείς. Επιπτώσεις από τις καταστάσεις αυτές.

Ακόμα με τον τομέα αυτό συσχετίζεται και το θεσμικό και οργανωτικό πλαίσιο που παρουσιάζεται στη συνέχεια. Τέλος οι υφιστάμενες κατευθύνσεις οικονομικής πολιτικής είναι κάτι που ασφαλώς επηρεάζει τη σκοπιά θεώρησης των παραπάνω, αν και οι συστηματική συνεκτίμησή τους γίνεται σε επόμενες φάσεις της μελέτης.

3. ΚΥΑ 69269/5387



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
25 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1990

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
678

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. 69269/5387

Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), καθορισμός περιεχομένου ειδικών περιβαλλοντικών μελετών (ΕΠΜ) και λοιπές συναφείς διατάξεις, σύμφωνα με το Ν. 1650/1986.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, ΓΕΩΡΓΙΑΣ,
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ,
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ,
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 (παρ. 1, 2α, 3, 6, 9, 10 και 11), 5 (παρ. 1) και 21 (παρ. 1) του Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1338/1983 «Εφαρμογή του Κοινοτικού Δικαίου» (ΦΕΚ 34/Α) όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 6 του Ν. 1440/1984 «Συμμετοχή της Ελλάδος στο κεφάλαιο, στα αποθεματικά και τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων, στο κεφάλαιο της Ευρωπαϊκής Κοινότητας Άνθρακος και Χάλυβος και του Οργανισμού Εφοδιασμού ΕΥΡΟΤΟΜ» (ΦΕΚ 70/Α).

3. Τις διατάξεις του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (137/Α/1985), και των άρθρων 9 και 13 του Π.Δ. 437/1985 «Καθορισμός και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (ΦΕΚ 157/Α).

4. Τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του Ν. 1835/89 «Σύσταση Υπουργείου Τουρισμού και ρύθμιση θεμάτων δημόσιας Διοίκησης» (ΦΕΚ 76/Α).

5. Τις διατάξεις του άρθρου 11 (παρ. 9, 10 και 11) του Ν. 1515/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής Αθηνών» (ΦΕΚ 18/Α) και του άρθρου 11 (παρ. 9, 10 και 11) του Ν. 1561/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης και άλλες σχετικές διατάξεις» (ΦΕΚ 148/Α) όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το άρθρο 31 (παρ. 4 και 5) του Ν. 1650/86.

6. Την Υ1081/18.5.1990 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Γεωργίας Παναγιώτη Χατζηκολάου» (ΦΕΚ 327/Β).

7. Την Υ1052/1990 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, Αγιλία Καταμανλή» (ΦΕΚ 311/Β) όπως τροποποιήθηκε με την Υ 1087/1990 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 334/Β).

8. Την υπ' αριθ. Υ. 1074/14.5.1990 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας Βασίλειο Ματζιώρη» (ΦΕΚ 325/Β).

9. Την οδηγία 34/360/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 28ης Ιουνίου 1984 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

10. Την οδηγία 85/337/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 1985 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

11. Τις υπ' αριθ. 2918/10.10.1990 και 1822/10.10.1990 προτάσεις των Οργανισμών Αθηνών και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα, παραρτάμε:

12. Την υπ' αριθ. Υ1073/10.5.1990 απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Εθν. Οικονομίας «Καθορισμός των αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Εθνικής Οικονομίας» (ΦΕΚ 312Β) όπως συμπληρώθηκε με την υπ' αριθ. Υ1134/2.7.1990 απόφαση (ΦΕΚ 474/Β).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Σκοπός - Ορισμοί - Πεδίο Εφαρμογής

Άρθρο 1

Σκοπός

Με αυτή την υπουργική απόφαση αποσκοπείται η εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 3, 4 και 5 του Ν. 1650/1986 και συγχρόνως η αναμόρφωση με τις σχετικές διατάξεις α) τη υπ' αριθ. 84/360/ΕΟΚ οδηγία του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της 28ης Ιουνίου 1984 «Σχετικά με την καταπολέμηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης που προέρχεται από βιομηχανικές εγκαταστάσεις και ειδικότερα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 13 και 15 αυτής και β) της υπ' αριθ. 85/337/ΕΟΚ οδηγία του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της 27ης Ιουνίου 1985 «για την εκτίμηση των επιπτώσεων σημαντικών σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον» και ειδικότερα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 5, 6 (παρ. 1), 8 και 11 (παρ. 2) αυτής, που έχουν δημοσιευθεί στην Ελληνική γλώσσα στην επίσημη εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (L. 188 σελ. 20 της 16.7.1984) και (L. 175 σελ. 40 της 5.7.1985) αντίστοιχα, ώστε στο πλαίσιο της τήρησης ανάπτυξης του Εθνικού χώρου να καθίσταται ευχερέστες και αποτελεσματικότερη η προσπάθεια για την αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος με την αξιολόγηση των μιστών και έμμεσων επιπτώσεων των έργων και δραστηριοτήτων.

Με αυτή την Υπουργική Απόφαση αποσκοπείται επίσης ο καθορισμός του περιεχομένου των ειδικών περιβαλλοντικών μελετών και τη διαδικασία κατάστασης και έγκρισής τους, σύμφωνα με το άρθρο 21 (παρ. 1) του Ν. 1650/1986.

Άρθρο 2

Ορισμοί

- Για την εφαρμογή της παρούσας απόφασης νοούνται ως:
1. Βιομηχανικές και συναφείς δραστηριότητες:

Κάθε κτιριακή ή άλλη μόνιμη εγκατάσταση που χρησιμοποιείται για σκοπούς βιομηχανικούς ή κοινής ωφέλειας και ενδέχεται να προκαλέσει ρύπανση στο περιβάλλον.
 2. Έργα και μη βιομηχανικές δραστηριότητες:
 - Η υλοποίηση κατασκευαστικών εργασιών ή άλλων εγκαταστάσεων.
 - Άλλες επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον ή στο τοπίο στις οποίες περιλαμβάνονται και οι επεμβάσεις που αφορούν εκμετάλλευση των φυσικών πόρων, που ενδέχεται να προκαλέσουν ρύπανση ή υποβάθμιση στο περιβάλλον.
 3. «Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη» (Ε.Π.Μ.) καλείται κάθε επιστημονική εργασία και έρευνα της οποίας το περιεχόμενο καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 11 της παρούσας απόφασης και αποβλέπει:
 - α) Στην τεκμηρίωση και αξιολόγηση της σημασίας του προστατευμένου αντικείμενου και στην ένταξη του σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται στο άρθρο 19 του Ν. 1650/1986 και σε μία από τις κατηγορίες του άρθρου 18 του Νόμου αυτού, καθώς και
 - β) Στη διατύπωση προτάσεων μέτρων προστασίας ή και διαχείρισης του προστατευμένου αντικείμενου ή και της ευρύτερης περιοχής και στην τεκμηρίωση της σκοπιμότητας των μέτρων αυτών.
 4. Υποτιθέμενες μελέτες καλούνται οι μελέτες οι οποίες μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης, είχαν αναρτηθεί και παραληφθεί σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις, από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Δημόσιες Επιχειρήσεις και λοιπούς Οργανισμούς Δημοσίου Συμφέροντος.

Άρθρο 3

Πεδίο Εφαρμογής

Η απόφαση αυτή αφορά α) τα έργα και δραστηριότητες της Α' και Β' κατηγορίας του άρθρου 3 του Ν. 1650/1986 τόσο του ιδιωτικού όσο και του Δημοσίου τομέα, εκτός από εκείνες που ιεραρχηθούν σκοπούς εθνικής άμυνας, και β) την προστασία της φύσης και του τοπίου με τον καθορισμό περιοχών προστασίας σύμφωνα με ορισμένες προδικασμένες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Κατάταξη Έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες.

Άρθρο 4

Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Στην Πρώτη (Α) Κατηγορία κατατάσσονται τα εξής έργα και δραστηριότητες όπως αναγράφονται στον παρακάτω πίνακα και υποδιαιρούνται σε ομάδες I και II:

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΟΜΑΔΑ I

1. Διυλιστήρια αργού πετρελαίου (με εξαίρεση τις επιχειρήσεις που παράγουν μόνο λιπαντικά από αργή πετρελαία), καθώς και εγκαταστάσεις για την κρυστάλλωση και υγροποίηση 500 τουλάχιστον τόννων άνθρακα και ασφαλτούχων σχιστολίθων την ημέρα.
2. Θερμοηλεκτρικοί σταθμοί και άλλες εγκαταστάσεις καύσεως με ελάχιστη θερμική ισχύ 300MW, καθώς και πυρηνικοί σταθμοί και άλλοι πυρηνικοί αντιδραστήρες (με εξαίρεση τα ερευνητικά κέντρα για την παραγωγή και καταγραφή σχέσιμου υλικού και πρώτων υλών, με ανώτατη διαρκή θερμική ισχύ που δεν υπερβαίνει το 1KW).
3. Εγκαταστάσεις με αποκλειστικό σκοπό την μόνιμη αποθήκευση ή οριστική διάθεση ραδιενεργών καταλοίπων.
4. Ολοκληρωμένες μεταλλουργικές βιομηχανίες για την παραγωγή ακατέργαστου σιδήρου και χάλυβα.
5. Εγκαταστάσεις για την εξόρυξη αμιάντου, καθώς και για την κατεργασία και μεταποίηση του αμιάντου και των προϊόντων του στην περίπτωση των προϊόντων αμιαντοαμιέντου, εγκαταστάσεις με ετήσια παραγωγή άνω των 20.000 τόννων έτοιμων προϊόντων στην περίπτωση των υλικών τριβής εγκαταστάσεις με ετήσια παραγωγή άνω

των 50 τόννων έτοιμων προϊόντων για τις άλλες χρήσεις του αμιάντου, εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούν πάνω από 200 τόννους το χρόνο.

6. Ολοκληρωμένες χημικές εγκαταστάσεις.
7. Κατασκευή αυτοκινητοδρόμων, οδών ταχείας κυκλοφορίας, αεροδρομικών γραμμών μεγάλων αποστάσεων καθώς και αερολιμένων των οποίων οι διάδρομοι απογείωσης και προσγείωσης έχουν μήκος 2100 m και πλέον.
8. Λιμάνια θαλάσσιου εμπορίου, καθώς και πλωτές οδοί και λιμάνια εσωτερικής ναυσιπλοΐας για πλοία με εκτόπισμα μεγαλύτερο των 1350 τόννων.
9. Εγκαταστάσεις διάθεσης αποβλήτων τοξικών και επικινδύνων με αποτέφρωση, χημική κατεργασία ή εναπόθεση στη γη.

ΟΜΑΔΑ II

1. Γεωργία

- α) Σχέδια αγροτικού αναδοσμού.
- β) Σχέδια χρησιμοποίησης χέρσων γαιών ή ημιρουσικών εκτάσεων προς εντατική γεωργική εκμετάλλευση.
- γ) Σχέδια γεωργικής υδραυλικής.
- δ) Δενοδρυστικές για δημιουργία οσών που μπορούν να εδγηθούν σε κτηνικές από οικολογική άποψη, μεταβολές και εκχερλώσεις με σκοπό μία άλλη μορφή εκμετάλλευσης του εδάφους.
- ε) Επιχειρήσεις με εγκαταστάσεις για πουλερικά άνω των 5.000 κεφαλών.
- στ) Επιχειρήσεις με εγκαταστάσεις για χοίρους άνω των 20 χοιρομητέρων με τα παράγωγά τους.
- ζ) Εκτροφή σολομού, εχθυοτροφεία, εχθυογεννητικοί σταθμοί.
- η) Ανάκτηση εδαφών από τη θάλασσα.

2. Εξορυκτικές Βιομηχανίες - Βιομηχανίες των μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων

- α) Εξόρυξη τύρφης.
- β) Γεωτρήσεις βάθους εκτός από τις γεωτρήσεις για τη μελέτη της σταθερότητας των εδαφών και ιδίως:
 - γεωθερμικές γεωτρήσεις
 - γεωτρήσεις για την αποθήκη πυρηνικών καταλοίπων
 - υδρογεωτρήσεις.
- γ) Εξόρυξη ορυκτών εκτός από τα μέταλλα και τις ορυκτές πηγές ενέργειας, όπως μαρμάρου, άμμου, χαλκικού, σχιστολίθου, πλακτού, ψωφορικών κλάτων, ποτάσας.
- δ) Εξόρυξη λιθάνθρακα και λιγνίτη σε ορυχείο βάθους.
- ε) Εξόρυξη λιθάνθρακα και λιγνίτη σε ορυχεία επιφάνειας.
- στ) Ανάκτηση πετρελαίου.
- ζ) Ανάκτηση φυσικού αερίου.
- η) Εξόρυξη μεταλλευμάτων.
- θ) Εξόρυξη ασφαλτούχων σχιστολίθων.
- ι) Εξόρυξη ορυκτών εκτός από τα μέταλλα και τις ορυκτές πηγές ενέργειας σε ορυχεία επιφάνειας.
 - α) Εγκαταστάσεις επιφάνειας της βιομηχανίας εξόρυξης λιθάνθρακα, πετρελαίου, φυσικού αερίου και μεταλλευμάτων, καθώς και ασφαλτούχων σχιστολίθων.
 - β) Παραγωγή οπτανθρακα (εργα απόσταξη του άνθρακα).
 - γ) Εγκαταστάσεις για την παραγωγή τσιμέντου και ασβέστου.
 - δ) Βιομηχανία κεραμικών ειδών, και ιδίως πυρίμαχων πλίνθων, ασύμαχων σωλήνων, βερύων πλίνθων δαπέδου και επενδύσεων, καθώς και κεράμων.

3. Ενέργεια Βιομηχανία

- α) Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας ατμού και θερμού ύδατος (εφόσον δεν περιλαμβάνονται στο παράρτημα Ι).
- β) Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για τη μεταφορά αερίου, ατμού και θερμού ύδατος: μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας με ενάφρι καλώδια.
- γ) Επίγειη αποθήκευση φυσικού αερίου.
- δ) Αποθήκευση εύφλεκτων αερίων σε υπόγειες δεξαμενές.
- ε) Επίγειη αποθήκευση ορυκτών καυσίμων.

1. -Οδοί ταχείας κυκλοφορίας νοούνται κατά την έννοια της απόφασης αυτής οι οδοί ταχείας κυκλοφορίας τύπου με τους κανόνες της Ευρωπαϊκής Συμφωνίας για τις Οδικές Οδοί των Διεθνών Συγκοινωνιών της 15ης Νοεμβρίου 1975.

2. -Λοοκωμένες νοούνται κατά την έννοια της παρούσας απόφασης τα περιόχοντα που αναποδοκινούνται στην αερίωση που δίνει η Συμφωνία του Σιάγκου του 1944 για την άωση της Διεθνούς Οργανισμός Πολιτικής Αεροπορίας (παράρτημα 14).

- α) Βιομηχανική παραγωγή λαδιών, βελών και λιγνίτη.
 β) Εγκαταστάσεις για την παραγωγή ή τον εμπλουτισμό πυρηνικών καυσίμων.
 γ) Εγκαταστάσεις επεξεργασίας ακτινοβολημένων πυρηνικών καυσίμων.
 δ) Εγκαταστάσεις υποδοχής και επεξεργασίας ραδιενεργών καταλοίπων (εκτός από τις εγκαταστάσεις που περιέχονται στο παράρτημα Ι).
 ε) Εγκαταστάσεις για την παραγωγή υδροηλεκτρικής ενέργειας.
 4. Μεταλλουργία
 α) Εργαστήρια σιδήρου και χάλυβα στα οποία συμπιεζόμενα και χυμένα εγκαταστάσεις θερμότητας συμμεταλλουργίας και έλασης (εκτός από τις εγκαταστάσεις που περιέχονται στο παράρτημα Ι).
 β) Εγκαταστάσεις παραγωγής καθώδων και τήξης καθαρισμού, ερλι-κούριου και έλασης των μετ' επεξεργασίας μεταλλικών, εξαρτημάτων των πολυτήρων μεταλλών.
 γ) Κοίωση και κατάψυξη μεγάλων τιμαζίων.
 δ) Κατεργασία επιφανειών και επικόλλση μεταλλών.
 ε) Λιθότομια, κατασκευή όργανων και άλλες λιμνερνοκατασκευές.
 στ) Κατασκευή και συναρμολόγηση αυτοκινήτων και κινητήρων αυτοκινήτων.
 ζ) Ναυπηγεία.
 η) Εγκαταστάσεις κατασκευής και επισκευής μηχανοκίνητων.
 θ) Κατασκευή αεροδρόμιου υλικού.
 ι) Βαθιά κόπωση με χρήση εκρηκτικών.
 ια) Εγκαταστάσεις αρμής και περίττης μεταλλωμάτων.
 5. Υαλοποιία
 6. Λιμνική βιομηχανία
 α) Επεξεργασία ενδιαιτητων ψαριών και παρασκευή χημικών προϊόντων (εκτός από αυτά που περιέχονται στο παράρτημα Ι).
 β) Παρασκευή τυροσφαιρικών και φραμακωτικών προϊόντων, χρωμάτων και βερνικιών, έλαστωμάτων και υπεροξειδίων.
 γ) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης πετρελαίου, πετροχημικών και χημικών προϊόντων.
 7. Βιομηχανία τροφίμων
 α) Βιομηχανία φυτικών και ζωικών λίπαστων οσίων.
 β) Κονομειβροσεία ζωικών και φυτικών προϊόντων.
 γ) Παρασκευή γαλακτομικών προϊόντων.
 δ) Ζαχαροπλαστική και παρασκευή προϊόντων.
 ε) Σιγαρίτες.
 8. Βιομηχανία παραγωγής αμιών.
 α) Εργαστήρια παραγωγής αμιών.
 β) Εργαστήρια παραγωγής υφασμάτων και υφουλίου.
 γ) Ζαχαροποιία.
 8. Κλωστοϋφαντουργία, βιομηχανία δέρματος, ζύλου και χεριού
 α) Εγκαταστάσεις για το πλύσιμο, την απολύμανση και τη μέριμνα του μαλλιού.
 β) Κατασκευή υφαντικών, μορσοκνίδων και κοντραπλακι.
 γ) Κατασκευή ύφαντικών, χεριού και χερσινού.
 δ) Νηματοβελία.
 ε) Εργαστήρια παραγωγής και κατασκευής καταστάσης.
 στ) Υποροφεία και λιμνοτήματα δέρματος.
 9. Βιομηχανία ελαστικού
 Παραγωγή και κατασκευή προϊόντων που προέρχονται από έλαστομετα.
 10. Σχέδια έργων υποδομής
 α) Εργασίες διαρρύθμισης βιομηχανικών ζωνών.
 β) Εργασίες πολιτοδομίας.
 γ) Πλάστεις και συνδετικές κατασκευές.
 δ) Κατασκευή δρόμων λιμανιών ή στα οποία συμπεριλαμβάνονται λιμνοκά λιμάνια) και αεροδρομίων (σχέδια που δεν περιλαμβάνονται στο παράρτημα Ι).
 ε) Έργα συνδετικότητας (υπολιάνωση) για σύνδεση της ροής υδάτων.
 στ) Φράγματα και λοιπές εγκαταστάσεις προς συνάρτηση ή μονώ-πηση καθήκηση των υδάτων.
 ζ) Προσδόμοιοι, ενάστια ή υπόγεια μετρό, ενκείμε υπόγειοιμοι ή υπόγειοι, γραμμές ειδικού τύπου που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ή κυρίως για τη μεταφορά επιβατών.
 η) Εγκαταστάσεις περιελαγωγών και γυρών αζώου.

θ) Εγκαταστάσεις δραστικών μεγάλων αποστάσεων.

ι) Μαρμίνες ακαθών αναψυχής.

11. Άλλα σχέδια

α) Χωριά διακοπών, ξενοδοχειακά συγκροτήματα.

β) Μόνιμες πόλεις αγρών και δοκιμών για αυτοκίνητα και μοτοσικλές.

γ) Εγκαταστάσεις για τη διαβίωση των βιομηχανικών αποβλήτων και των οικιακών απορριμμάτων (εκτός από αυτές που περιλαμβάνονται στα παραρτήματα Ι).

δ) Σταθμοί καθαρισμού

ε) Χώροι απόθεσης υλός.

στ) Αποθήκες καλλισοσθέρων.

ζ) Εγκαταστάσεις δοκιμής κινητήρων, ερβίλων ή αεριοσθέρων.

η) Παραγωγή τεχνητών συντηρών ινών.

θ) Παραγωγή, συσκευασία, φάραση παρτίδας και εμφιαλώση άλλων γυάλιων φιαλίων και καφολίων.

ι) Διαλύτωση πλάστων.

ια) Εγκαταστάσεις επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων με χυση (εκτός των υδατικών και επικινδύνων που αναφέρονται στο παράρτημα Ι).

12. Προσποίηση των σχεδίων της ομάδας Ι, καθώς και των σχεδίων της ομάδας Ι που εξαρτώνται αποκλειστικά ή κυρίως από την επίσημη και δοκιμή των μεθόδων ή προϊόντων και που δεν χρησιμοποιούνται περισσότερο από ένα χρόνο.

Άρθρο 5

Β' Κατηγορία

Στη Β' κατηγορία κατατάσσονται όλα έργα και δραστηριότητες που αναφέρονται στον πίνακα 1 του άρθρου 4 ή στον πίνακα 2 του άρθρου 16. Ομάδες II καθορίζεται από τον πίνακα 2 του ίδιου ως πάλι άρθρου.

3. Αν από τις εργοστάσια διατάξεις προβλεπόμενα σε Μ.Π.Ε. για επεξεργασία έργων δραστηριότητας υπόκειται στοιχεία, τα στοιχεία αυτά αποτελούν συμπλήρωμα του περιεχμένου της Μ.Π.Ε. του παρόντος κεφαλαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

Προερχόμενο Μελίτης
 Περιβαλλοντικών Επιστάσεων (Μ.Π.Ε.)

Άρθρο 6

Α' Κατηγορία

1. Το περιεχόμενο της Μ.Π.Ε. για έργα και δραστηριότητες της ομάδας Ι του άρθρου 4 καθορίζεται από τον πίνακα 1 του άρθρου 16.

2. Το περιεχόμενο της Μ.Π.Ε. για έργα και δραστηριότητες της Ομάδας II καθορίζεται από τον πίνακα 2 του ίδιου ως πάλι άρθρου.

3. Αν από τις εργοστάσια διατάξεις προβλεπόμενα σε Μ.Π.Ε. για επεξεργασία έργων δραστηριότητας υπόκειται στοιχεία, τα στοιχεία αυτά αποτελούν συμπλήρωμα του περιεχμένου της Μ.Π.Ε. του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 7

Β' Κατηγορία

Ος Μ.Π.Ε. για έργα και δραστηριότητες της Β' κατηγορίας, τίθενται και το ερωτηματολόγιο του πίνακα 3 του άρθρου 16 με τις απαιτήσεις επί των εργασιών.

Ο ενδαστούμενος εργοστάσια, αν ζητήσει, να απολογηθεί επί της επίτευξης του ερωτηματολογίου ή να προσκομίσει πρόσθετα στοιχεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Διαδικασία προεργασίας χωροθέτησης και
 έγκρισης περιβαλλοντικών όρων

Άρθρο 8

Προεργασία χωροθέτησης

1. Η προεργασία χωροθέτησης αφορά την παραμετροποίηση των έργων ή δραστηριοτήτων. Αφορά επίσης στον εκσυγχρονισμό ή επέκταση υφιστάμενων, έρσον επεξεργασίας ανανεώσιμης διαρροποιότητας με χρήση των υδατικών πόρων στο περιβάλλον.

2. Για την προεργασία χωροθέτησης, ακολουθείται η εξής διαδικασία:

α.1. Ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης ή ο αρμόδιος φορέας υποβάλλει στην

αρθροί, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις κεντρική ή περιφερειακή υπηρεσία Χωροταξίας του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. σχετική αίτηση που συνοδεύεται από τα παρακάτω δικαιολογητικά σε τρία (3) τουλάχιστον αντίτυπα.

α) Τοπογραφικό διάγραμμα (απόσπασμα χάρτου Γ.Υ.Σ.) της ευρύτερης περιοχής, κλίμακας από 1:50.000 έως 1:20.000 με ιδιαίτερη επισήμανση της θέσης του γηπέδου.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου, κλίμακας 1:1000 έως 1:200.

γ) Σειρά φωτογραφιών με ιδιαίτερη επισήμανση του γηπέδου της εγκατάστασης.

δ) Ερωτηματολόγιο σύμφωνα με τον Πίνακα 3 του άρθρου 16 της παρούσας απόφασης.

2.2. Η υπηρεσία της προηγούμενης παραγράφου μετά από εξέταση της αίτησης του ενδιαφερομένου και των δικαιολογητικών που τη συνοδεύουν διαβιβάζει εντός 20 ημερών στην κεντρική ή περιφερειακή υπηρεσία άλλου αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργείου φάκελλο με αντίγραφο των δικαιολογητικών, για να εκφράσει την απόψη της εντός 20 ημερών. Για τις περιοχές Αθήνας ή Θεσσαλονίκης η αίτηση και τα δικαιολογητικά αποστέλλονται και στους Οργανισμούς Αθήνας ή Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

2.3. Για έργα ή δραστηριότητες της ομάδας II της Α' κατηγορίας τα ως άνω δικαιολογητικά αποστέλλονται και στην αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία περιβάλλοντος του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., η οποία σε είλη εντός 20 επίσης ημερών να εκφράσει τις απόψεις της. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή καθώς και η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου, τεκμαίρεται ότι υπάρχει σύμφωνη γνώμη για την προέγκριση χωροθέτησης. Εφόσον κατά την εξέταση από την ως άνω Υπηρεσία του ερωτηματολογίου προκύψει ότι το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα δεν προκαλεί σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον τότε το ερωτηματολόγιο αυτό με τις απαντήσεις αποτελεί την Μ.Π.Ε. για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων.

Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να αιτιολογή τις απαντήσεις στο ερωτηματολόγιο εφόσον ζητηθεί από τις πιο πάνω υπηρεσίες προσκομίζοντας και πρόσθετα στοιχεία.

2.4. Η προέγκριση χωροθέτησης γίνεται με απόφαση Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε ή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας κατά περίπτωση, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. μέσα σε προθεσμία 60 ημερών από την υποβολή της αίτησης του ενδιαφερομένου. Για τις περιοχές Αθήνας ή Θεσσαλονίκης απαιτείται γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

3. Η προέγκριση χωροθέτησης δεν απαιτείται για την ανανέωση της άδειας λειτουργίας υφισταμένων βιομηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων καθώς επίσης και για τις περιπτώσεις α. β. γ. δ. ε. στ. ζ. η. θ. ι. της παρ. 2 της ομάδας II του άρθρου 4. Για γεωτρήσεις προς αποθήκευση πυρηνικών καταλοίπων απαιτείται προέγκριση χωροθέτησης.

Δεν απαιτείται επίσης προέγκριση χωροθέτησης για έργα και δραστηριότητες της Β' κατηγορίας, όπως επίσης και όπου κατά τις διατάξεις του Ν. 1650/1986 δεν απαιτείται χωροθέτηση.

Άρθρο 9

Διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων Α' Κατηγορίας έργων και δραστηριοτήτων

1. Η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων αφορά στην πραγματοποίηση νέων έργων και δραστηριοτήτων της Α' κατηγορίας. Αφορά επίσης στον εκσυγχρονισμό ή επέκταση υφισταμένων, εφόσον επρόκειτο ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

2. Για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων έργων και δραστηριοτήτων της ομάδας I του άρθρου 4 ο ενδιαφερόμενος ή ο αρμόδιος φορέας υποβάλλουν στην αρμόδια Δ/νση Περιβάλλοντος του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. σχετική αίτηση που συνοδεύεται:

α) Από την κατά το άρθρο 6 Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) σε τέσσερα αντίτυπα εκ των οποίων το ένα αναπαράσκει (δικτυακώς κλπ.). Αντίγραφο της παραπάνω μελέτης αποστέλλεται στα αρμόδια κατά περίπτωση Υπουργεία. Για τις περιοχές Αθήνας ή Θεσσαλονίκης η παραπάνω μελέτη αποστέλλεται και στους οργανισμούς Αθήνας ή Θεσσαλονίκης αντίστοιχα και:

β) Από την προέγκριση χωροθέτησης.

3. Για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων έργων και δραστηριοτήτων της Ομάδας II της Α' Κατηγορίας ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση η οποία συνοδεύεται από:

α) Προέγκριση χωροθέτησης.

β) Το ερωτηματολόγιο ή Μ.Π.Ε., εφόσον ήθελε κριθεί κατά το στάδιο της προέγκρισης χωροθέτησης, ότι πρέπει να συνταχθεί τέτοια μελέτη. Το περιεχόμενο της Μ.Π.Ε. καθορίζεται στον Πίνακα 2, του άρθρου 16.

4. Οι περιβαλλοντικοί όροι για τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο εγκρίνονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού. Για τις περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης. Η απόφαση αναφέρεται τουλάχιστον στα παρακάτω θέματα:

α) Στο είδος και στο μέγεθος της δραστηριότητας.

β) Στις ειδικές οριακές τιμές εκπομπής ρυπαντικών φορτίων και συγκεντρώσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

γ) Στις ειδικές οριακές τιμές στάθμης θορύβου και δονήσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

δ) Στα τεχνικά έργα και μέτρα αντιστάθμισης ή γενικότερα αντιμετώπισης της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, που επιβάλλεται να κατασκευασθούν λαμβανόμενης υπόψη της καλύτερης διαθέσιμης τεχνολογίας με τον όρο ότι η εφαρμογή τέτοιων μέτρων δεν συνεπάγεται υπερβολικό κόστος.

ε) Στο περιβάλλον της περιοχής και ιδιαίτερα στα ευαίσθητα στοιχεία του και ενδεχομένως στις ειδικές προστατευόμενες ζώνες και στον καθορισμό αναγκών για τη διατήρησή τους μέτρων και έργων.

στ) Στον καθορισμό του χρονικού διαστήματος για το οποίο ισχύει η χρησιμοποιούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων καθώς και των προϋποθέσεων για την ανανέωσή τους.

5. Εάν από τη λειτουργία της εγκατάστασης προκύπτει ότι δεν προστατεύεται επαρκώς το περιβάλλον, με όμοια απόφαση επιβάλλονται πρόσθετοι όροι.

6. Σε περίπτωση ανανέωσης ή τροποποίησης της άδειας λειτουργίας των έργων ή βιομηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων του παρόντος άρθρου, το κατά περίπτωση αρμόδιο Υπουργείο ενημερώνει την αρμόδια υπηρεσία του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. για ενδεχόμενη επανεξέταση των εγκριμένων περιβαλλοντικών όρων.

Άρθρο 10

Έγκριση περιβαλλοντικών όρων έργων ή δραστηριοτήτων Β' Κατηγορίας

1. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων αφορά την πραγματοποίηση νέων, επέκταση ή εκσυγχρονισμό έργων ή δραστηριοτήτων της Β' κατηγορίας.

2. Για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων των παραπάνω δραστηριοτήτων, ο ενδιαφερόμενος ή αρμόδιος φορέας υποβάλλουν στην αρμόδια Νομαρχιακή Υπηρεσία του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. σχετική αίτηση που συνοδεύεται από το ερωτηματολόγιο του Πίνακα 3 του άρθρου 16. Αντίγραφο του πιο πάνω ερωτηματολογίου διαβιβάζεται στην Νομαρχιακή Υπηρεσία του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργείου καθώς και στον Οργανισμό Αθήνας ή Θεσσαλονίκης όταν πρόκειται για τις περιοχές αυτές. Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται εφόσον ζητηθεί να αιτιολογή τις απαντήσεις του ερωτηματολογίου.

3. Οι περιβαλλοντικοί όροι για τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο εγκρίνονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη. Για τις περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσ/κης. Η απόφαση αυτή αναφέρεται τουλάχιστον στα παρακάτω θέματα:

α) Στο είδος και στο μέγεθος της δραστηριότητας.

β) Στις ειδικές οριακές τιμές εκπομπής ρυπαντικών φορτίων και συγκεντρώσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

γ) Στις ειδικές οριακές τιμές στάθμης θορύβου και δονήσεων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

δ) Στα τεχνικά έργα και μέτρα αντιστάθμισης ή γενικότερα αντιμετώπισης της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, που επιβάλλεται να κατασκευασθούν λαμβανόμενης υπόψη της καλύτερης διαθέσιμης τεχνολογίας με τον όρο ότι η εφαρμογή τέτοιων μέτρων δεν συνεπάγεται υπερβολικό κόστος.

ε) Στον καθορισμό του χρονικού διαστήματος για το οποίο ισχύει η χρησιμοποιούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

4. Σε περίπτωση ανανέωσης ή τροποποίησης της άδειας λειτουργίας των έργων ή βιομηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων του παρόντος άρθρου η αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου πριν την χορήγηση της ενημερώνει την αρμόδια υπηρεσία του Υ.Π.Ε.

ΧΩ.Δ.Ε. για ενδεχόμενη επανεξέταση των εγκριμένων περιβαλλοντικών όρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

Καθορισμός περιεχομένου των ειδικών περιβαλλοντικών μελετών (Ε.Μ.Π.) και διαδικασίας κατάρτισης και έγκρισής τους

Άρθρο 11

Καθορισμός περιεχομένου Ε.Π.Μ.

1. Περιεχόμενο των Ε.Π.Μ. συνιστούν οι προδιαγραφές που περιγράφονται στον πίνακα 4 του άρθρου 16 της απόφασης αυτής.
2. Κάθε Ε.Π.Μ. περιλαμβάνει κατά περίπτωση ανάλογα με το προστατευτικό αντικείμενο εκείνες τις προδιαγραφές που κυρίως απαιτούνται για την εκμείλιξη της σημασίας του προστατευτικού αντικειμένου, της ένταξής του σε μία από τις κατηγορίες του άρθρου 18 του Ν. 1650/86 και της σκοπιμότητας των προτεινόμενων μέτρων προστασίας.
3. Η επιλογή προδιαγραφών για κάθε Ε.Π.Μ. πραγματοποιείται από τον φορέα ανάθεσης ή και κατάρτισης της, που προσδιορίζεται στο άρθρο 12 της παρούσας απόφασης. Για την επιλογή αυτή απαιτείται η γνώμη των αρμοδίων Δ/σεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, και του Υπουργείου Γεωργίας, η οποία πρέπει να παρέχεται εντός προθεσμίας 20 ημερών από τότε που θα περιέλθει ο σχετικό ερώτημα. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η επιλογή των προδιαγραφών πραγματοποιείται και χωρίς τη γνώμη των υπηρεσιών αυτών. Ο φορέας ανάθεσης ή κατάρτισης της Ε.Π.Μ. που προβλέπεται στο άρθρο 12 (παρ. 1) της παρούσας απόφασης υποχρεούται σε προηγούμενη γνωστοποίηση προς τα συναρμόδια Υπουργεία του υπό μελέτη προστατευτικού αντικείμενου.

Άρθρο 12

Φορείς ανάθεσης ή και κατάρτισης Ε.Π.Μ.

1. Αρμοδίοι Φορείς που αναθέτουν ή κατάρτιζουν οι ίδιοι Ε.Π.Μ. είναι οι ακόλουθοι:

Το Δημόσιο, τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, οι Δημοσίες Επιχειρήσεις και οι λοιποί οργανισμοί Δημοσίου Συμφέροντος.
2. Ε.Π.Μ. κατάρτιζουν και αναθέτουν επίσης φυσικά πρόσωπα, ή ενώσεις προσώπων και Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου που έχουν ως έδρα την Ελλάδα ή άλλη χώρα.

Άρθρο 13

Τρόπος και διαδικασίες ανάθεσης της Ε.Π.Μ.

1. Για την ανάθεση Ε.Π.Μ. ο εργοδότης προβίνει σε δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος που δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες της πρωτεύουσας και σε μία ημερήσια εφημερίδα της έδρας του Νομού ή των Νομών που ανατίθεται η Ε.Π.Μ. καθώς και στο Ενημερωτικό Δελτίο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.
2. Την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος πρέπει να αναγράφονται απαραίτητα τα ακόλουθα στοιχεία:
 - α) Ονομασία του εργοδότη.
 - β) Τίτλος και αντικείμενο της μελέτης.
 - γ) Οι απαιτούμενες ειδικότητες επιστημόνων.
 - δ) Τρόπος ανάθεσης της μελέτης και οι όροι επιλογής αναδόχου.
 - ε) Η προβλεπόμενη αμοιβή της μελέτης.
 - στ) Προθεσμία που δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20 ημερών, και αρμόδια Υπηρεσία για την κατάθεση των αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος.
3. Ανάδοχος μπορεί να είναι φυσικό πρόσωπο ή ενώσεις προσώπων ή Ν.Π.Ι.Δ. που έδρασε στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα.
4. Η ανάθεση Ε.Π.Μ. γίνεται με σύμβαση που συνομολογείται με απευθείας επιλογή βάσει αποκλειστικής απόφασης του εργοδότη μετά από αξιολόγηση των προσόντων του αναδόχου και έρσαν κριθεί ότι ανταποκρίνονται στους όρους που περιλαμβάνονται στην πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Συνεκτιμώνται επίσης τα οικονομικά δεδομένα της προσφοράς.
5. Μετά την έκδοση της εγκριτικής απόφασης συνάπτεται σύμβαση

που υπογράφεται από τον εργοδότη ή τον νόμιμο εξουσιοδοτούμενο εκπρόσωπο του και τον ανάδοχο.

6. Η υπογραφή της σύμβασης ανάθεσης της μελέτης πραγματοποιείται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη δημοσίευση της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος στο Ενημερωτικό Δελτίο του Τ.Ε.Ε.

Η υπογραφή της σύμβασης μπορεί να πραγματοποιηθεί και μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής έρσαν συμφωνεί ο ανάδοχος, διαφορετικά η ανάθεση της μελέτης επαναπροκηρύσσεται.

7. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά οποιαδήποτε πράξη του εργοδότη από τη δημοσίευση της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος μέχρι και την έκδοση της εγκριτικής απόφασης του για την ανάθεση της μελέτης.

Η προθεσμία άσκησης της ένστασης είναι δέκα (10) ημέρες από τη ανακοίνωση της σχετικής πράξης του εργοδότη. Η ένσταση ασκείται στον εργοδότη επί της οποίας τελικά και αποφασίζεται.

8. Συστατικά στοιχεία της σύμβασης θεωρούνται:

- α) Συμφωνητικό συναποστολής των όρων εκπόνησης της μελέτης.
- β) Ειδική σύμβαση υποχρεώσεων όπου λεπτομερώς αναφέρονται τουλάχιστον: ο σκοπός της Ε.Π.Μ., η διάρθρωση και το περιεχόμενο της μελέτης, ο τρόπος παροχής της μελέτης, ο τρόπος καταβολής της αμοιβής της μελέτης, εγγυήσεις, προθεσμίες εκπόνησης και υποβολής της μελέτης, ο επιβλέπων τις εργασίες κατάρτισης της μελέτης και ο τρόπος άσκησης της επιβλέψης, υποχρεώσεις αναδόχου - όροι έκπληξής του, ποινικές ρητρές, υπερωρίες, υποχρεώσεις εργοδότη - όροι λύσης της σύμβασης, τρόπος άσκησης ένστασεων, κινήσεων θροσύνης και επίλυσης των διαφορών καθώς και η προθεσμία παραλαβής και έγκρισης της μελέτης.

Άρθρο 14

Παραλαβή και έγκριση της μελέτης

Η παραλαβή της μελέτης πραγματοποιείται με την έκδοση από τον εργοδότη βεβαίωσης ότι ο ανάδοχος συμμορφώθηκε με τις συμβατικές του υποχρεώσεις και ακολουθεί η έγκριση της μελέτης. Η βεβαίωση αυτή και η εγκριτική απόφαση του εργοδότη εκδίδονται μέσα σε προθεσμία που καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 13 (παρ. 2) της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 15

Έγκριση της Ε.Π.Μ. από το Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.

Η μελέτη αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Χωροταξίας, Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

Τελικές διατάξεις

Άρθρο 16

Προσχωρούνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρη της παρούσας απόφασης οι πίνακες 1, 2 και 3 και 4.

Άρθρο 17

1. Έργα ή δραστηριότητες που κατά την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης υφίστανται ή βρίσκονται στο στάδιο της κατασκευής ή έχουν λάβει σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, σχετική έγκριση ή άδεια εγκατάστασης, προσαρμόζονται στις σχετικές διατάξεις ως προς την διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων του άρθρου 9 της παρούσας απόφασης μετά από είκοσι (4) χρόνια από την έναρξη ισχύος της. Αν η άδεια λειτουργίας λήξει πριν από την τετραετία η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την ανανέωση ή τροποποίηση της άδειας λειτουργίας.

Εάν πριν από την πάροδο της τετραετίας, κατά την κατασκευή ή την λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας προκύψει ό,τι δεν προστατεύεται επαρκώς το περιβάλλον, επιβάλλονται περιβαλλοντικοί όροι σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της παρούσας απόφασης.

2. Σε περίπτωση ανανέωσης ή τροποποίησης της άδειας λειτουργίας υφιστάμενων έργων ή δραστηριοτήτων της Α' και Β' κατηγορίας της παρούσας απόφασης, η αρμόδια Κεντρική ή Νομαρχιακή υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου πριν την χορήγησή της, ενημερώνει την αντίστοιχη υπηρεσία του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. για ενδεχόμενη επανεξέταση των εγκριμένων περιβαλλοντικών όρων.

3. Κατά την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα έργα ή δρα-

στην ένταξη που αναφέρονται στη προηγούμενη παράγραφο επιδιώκεται η σταδιακή προσαρμογή τους στην καλύτερη διαθέσιμη τεχνολογία λαμβάνοντας κυρίως υπόψη:

- την κατάσταση του περιβάλλοντος.
- τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εγκαταστάσεων.
- το ποσοστό χρησιμοποίησης και την υπόλοιπη διάρκεια ζωής αυτών.
- τη φύση και το μέγεθος των ρυπαντικών εκπομπών της εγκατάστασης.
- τη σκοπιμότητα του να μην προκύπτει υπερβολικό κόστος για την εν λόγω εγκατάσταση λαμβάνοντας υπόψη ιδίως την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης.

Άρθρο 18

Με την επιρρύθμιση των ισχυουσών διατάξεων για το εμπορικό απόρροιο, το Υπουργείο Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., αποστέλλει πληροφορίες στα κράτη μέλη της ΕΟΚ και στην Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων για τις εμπειρίες και τις γνώσεις που έχουν αποκτηθεί σχετικά με την πρόληψη και μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος κατά εφαρμογή των σχετικών διατάξεων της παρούσας απόφασης και ειδικότερα των διατάξεων των κεφαλαίων Β.1' και Δ' αυτής καθώς και τις μεθόδους, τον τεχνικό εξοπλισμό και τις οριακές τιμές των εκπομπών και της ποιότητας των αποδεκτών.

Άρθρο 19

Είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες σύμφωνα με το άρθρο 15 αυτής της απόφασης:

- α) Υφιστάμενες μελέτες όπως ορίζονται στο άρθρο 2 (παρ. 4) της παρούσας απόφασης.
- β) Μελέτες που έχουν καταρτισθεί από τους φορείς του άρθρου 12 (παρ. 2), εφόσον μέσα σε επί 16 μήνες από την δημοσίευση της παρούσας απόφασης έχουν κατατεθεί στην αρμοδία Δ/νση του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.

Άρθρο 20

Κάθε διάταξη που ίσχύει σε αντίθεση με τα οριζόμενα στην παρούσα απόφαση ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτή καταργείται.

Άρθρο 21

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 1990

Ο ΠΡΩΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΤΕΡΙΚΟΝ ΣΩΤΗΡΗΣ ΚΟΥΒΕΛΑΣ	ΓΕΩΡΓΙΑΣ ΜΙΧ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
ΠΟΛΙΤΕΙΟΥ ΤΖ. ΤΖΑΝΝΕΤΑΚΗΣ	ΕΛΠΙΟΡΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΑΡ. ΠΑΥΛΙΔΗΣ
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΙΩΑΝ. ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ	ΠΕΡ. ΧΩΡΟΥ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ ΣΤΕΦ. ΜΑΝΟΣ
ΒΙΟΜ. ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΣΤ. ΔΗΜΑΣ	ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΣΕΩΝ Ν. ΚΕΛΕΣΤΑΘΗΣ

ΟΙ ΑΝΑΓΗΡΩΤΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ Π. ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΠΕΡ. ΧΩΡ. Κ. ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ ΑΧ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ Γ. ΠΑΠΑΣΤΑΜΚΟΣ	ΒΙΟΜ. ΕΠ. & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΒΑΣ. ΜΑΤΖΩΡΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΥΠΟΥ Α' ΓΙΑ ΕΡΓΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ

1. ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Εκπομπή και είδος έργου ή δραστηριότητας, μέγεθος διεύθυνσης,

αριθμός για θέματα σχετικά με το περιχόμενο της μελέτης, φορέας υλοποίησης.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Περιγραφή του έργου, των πιθανών σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της μονιμότητάς τους, των προτεινόμενων μέτρων πρόληψης και αντιμετώπισης των επιπτώσεων. Σύνοψη περιγραφής των τυχόν υφιστάμενων εναλλακτικών λύσεων.

3. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ - ΕΚΤΑΣΗ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ

Περιγραφή της γεωγραφικής θέσης, με πληροφορίες για την περιοχή στην οποία θα γίνει το έργο ή η δραστηριότητα, το τοπωνύμιο της θέσης και τη διοικητική υπαγωγή της. Θα δίνεται η έκταση σε στρέμματα ή σε τ.μ. και θα σημειώνεται η θέση της περιοχής στους χάρτες.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

(*) Για την συγκεκριμένη πρόταση χωροθέτησης θα περιγράφονται αναλυτικά τα στοιχεία όλων των παραγράφων, τα οποία ακολουθούν παρακάτω:

4.1. Καταγραφή περιβάλλοντος - χάρτες.

4.1.1. Γενικοί χάρτες (εθνικές περιοχές).

Σε τοπογραφικούς χάρτες (ή και σε αεροφωτογραφίες) κλίμακας 1:50.000 - 1:200.000 πρέπει να φαίνεται η μορφολογία της περιοχής στην οποία πρόκειται να γίνει το υπό μελέτη έργο ή δραστηριότητα, οι χρήσεις της και η θέση του έργου ή της δραστηριότητας.

Στους χάρτες αυτούς πρέπει να φαίνονται η μορφολογία της περιοχής (βουνά, λόφοι, ποταμοί, λίμνες), η χρήση της γης (βάση, καλλιέργειες, οικισμοί), μεγάλα τεχνικά έργα (λιμάνια, αεροδρόμια, αιθροδρομικές γραμμές, αυτοκινητοδρόμοι), βιομηχανικές ζώνες, αρχαιολογικές περιοχές, θαλάσσιες, ήλθ. προστατευόμενες περιοχές, ευαίσθητα οικοσυστήματα κ.λ.π.

4.1.2. Χάρτες της περιοχής άμεσης επιρροής.

Σε τοπογραφικούς χάρτες κλίμακας 1:2000 - 1:5000 θα σημειώνεται η ακριβής θέση στην οποία θα γίνει το υπό μελέτη έργο ή δραστηριότητα (κτίρια ή βοηθητικά κτίρια, υποδομή, οικόπεδα εργοτάξια κλπ) και η περιοχή που περιβάλλει το έργο ή την δραστηριότητα, προς όλες τις κατευθύνσεις και σε απόσταση από το έργο ή την δραστηριότητα περίπου μέχρι 1000 μ. Στους χάρτες αυτούς θα γίνεται λεπτομερής απεικόνιση της περιοχής που περιβάλλει το έργο ή την δραστηριότητα ώστε να φαίνονται οι αυτούς λεπτομερώς ο χαρακτήρας και οι υφιστάμενες χρήσεις της περιοχής του έργου ή της δραστηριότητας.

Ενδεικτικά αναφέρεται εδώ ότι στους παραπάνω χάρτες πρέπει να φαίνονται:

Οικισμοί (μόνιμοι ή εποχιακές κατοικίες), αρχαιολογικοί χώροι και γινωστά, αρχαιολογικά μνημεία, οδικό δίκτυο περιοχής (εθνικό και τοπικό), δρόμοι εξυπηρέτησης του έργου ή της δραστηριότητας, γεωργικές καλλιέργειες της περιοχής (έκταση και είδος), πηγές και τραχυνόμενα νερά, λίμνες, συστήματα ύδρευσης και αποχέτευσης, αιθροδρομικό δίκτυο (πιθανή ή επιδιωκόμενη σύνδεση με το έργο ή την δραστηριότητα), θρακικές εκτάσεις, πάρκα, μεμονωμένες κατοικίες, τουριστικές εγκαταστάσεις, κρησινικά έργα.

Επίσης στους παραπάνω χάρτες πρέπει να σημειώνονται εκτάσεις οι οποίες έχουν τυχόν προγραμματιστεί για μελλοντική αστική ή βιομηχανική ή τουριστική ή γεωργική ανάπτυξη.

4.2. Περιγραφή περιβάλλοντος - Έκθεση

Στην έκθεση αυτή θα περιγράφονται συνοπτικά στοιχεία τα οποία μπορούν να απεικονιστούν στους χάρτες της παραγράφου 4.1, όπως κλιματίζονται και επεξηγούνται στη συνέχεια.

4.2.1. Φυσικό περιβάλλον.

4.2.1.1. Οικοσυστήματα.

Περιγραφή του ευρύτερου οικοσυστήματος ή οικοσυστημάτων της περιοχής που περιβάλλουν το έργο ή την δραστηριότητα και αποτελούν ενδιάμεσα μεταξύ τους ενότητες.

Το εύρος της καλυπτόμενης περιοχής είναι ανάλογο με το μέγεθος του έργου ή της δραστηριότητας, τη σημασία του και τις αναμενόμενες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Εδώ πρέπει να αναφέρεται η ενδεχόμενη

υπαρξη θαλαικών εκτάσεων, ποταμών, λιμνών, υδροβιότοπων και άλλων αξιόλογων σχηματισμών. Επίσης ζητούνται οι νομοθετημένες θεσμικές ρυθμίσεις για την περιοχή και το καθιστώντας προστασίας.

4.2.1.2. Έδαφος.

Συνοπτική αναφορά στη μορφολογία και τη σύσταση του εδάφους, τους γεωλογικούς σχηματισμούς ή την κατάσταση και τις ιδιότητες τους όπως π.χ. η διαπερατότητα, ενδεχόμενα φαινόμενα μετατόπισης εδαφών.

4.2.1.3. Μετεωρολογικά και υδρογραφικά - υδρολογικά στοιχεία.

Σε υδρογραφικά υπομνήματα ή στους γενικούς χάρτες της παρ. 4.1.1, πρέπει να σημειώνονται τα μετεωρολογικά στοιχεία της περιοχής της εγκατάστασης εφ' όσον είναι διαθέσιμα.

Ειδικότερα πρέπει να σημειώνεται:

- Η κατεύθυνση και η ένταση των ανέμων οι οποίοι πνέουν συνήθως στην περιοχή καθώς και το ποσοστό νημειάς.
- Οι συνθήκες υγρασίας και θερμοκρασίας που επικρατούν συνήθως κατά τις διάφορες εποχές του έτους, το μέσο ετήσιο ύψος βροχής και οι βίαιες συγκέντρωσης και ρυθμικές απορροές των βροχικών νερών.
- Η συχνότητα εμφάνισης και η ένταση άλλων καιρικών φαινομένων όπως ομίχλη, ισχυροί άνεμοι, χιονοπτώσεις, τυχόν θερμοκρασιακές αναστροφές ιδίως σε περίπτωση πρόβλεψης έκπομπής σημαντικών ατμοσφαιρικών ρύπων.

Περιγραφή του υδάτινου δυναμικού της περιοχής με έμφαση στα στοιχεία που έχουν σχέση με το έργο ή την δραστηριότητα. Ειδικά απαιτείται η αναφορά στην υπόγεια υδροφορία και τις πηγές, στην ποσότητα και την ποιότητα των υδάτινων αποθεμάτων, στα επιφανειακά νερά (λίμνες και ποτάμια) καθώς και στα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά τους. Επίσης περιγραφή των λικανών απορροής και της κατά παράκτιου θαλάσσιου οικοσυστήματος με στοιχεία μορφολογίας και ποιότητας εφόσον το έργο ή η δραστηριότητα ενδέχεται να επηρεάσουν το παράκτιο - θαλάσσιο οικοσύστημα.

Στην περίπτωση κατά την οποία το έργο ή η δραστηριότητα είναι παραβίαση και η θαλάσσια περιοχή θα χρησιμοποιηθεί για διάθεση υγρών αποβλήτων, πρέπει να περιληφθεί υδρογραφικός χάρτης της θαλάσσιας έκτασης άμεσης επιρροής, όπου θα σημειώνονται: επίσης, διαθέσιμα ωκεανογραφικά στοιχεία (επικρατούντα ρεύματα, στάθμη παλίρροιας, ύψος κυματισμού κλπ.). Όλοι οι παραπάνω χάρτες των παραγράφων 4.2.1.1., 4.2.1.2., 4.2.1.3 πρέπει να περιλαμβάνουν σχετικά αναλυτικά υπομνήματα, να είναι τακείς, ευανάγνωστοι και κατατοπιστικοί.

4.2.1.4. Χλωρίδα - Πανίδα

- Περιγραφή του ποσοστού φυτοκάλυψης.
- Περιγραφή της χλωρίδας της περιοχής.
- Αναφορά στα υπάρχοντα ή λογικά αναμενόμενα είδη πανίδας, στα ενδηγόμενα σπάνια, προστατευόμενα και ενδημικά είδη, στην ορνιθοπανίδα, στα αλιεύματα, στα θηρόματα και στις περιοχές φωλιάσματος.

4.2.2. Ανθρωπογενείς περιβάλλον.

Για κάθε μια από τις ακόλουθες παραγράφους θα περιγράφονται η έκταση, η ένταση, ο φόρτος, η δυναμικότητα και θα εντοπίζονται στον ανάλογο με την περίπτωση χρήση της παρ. 4.1.

4.2.2.1. Οικισμοί της περιοχής.

- Πληθυσμός - Απασχόληση
- Ιδιοκτησία γης.
- Θεσμικές και νομοθετικές ρυθμίσεις, όπως χωροταξικό σχέδιο, ΓΠΣ, ΖΟΕ, κ.λπ.

4.2.2.2. Παραγωγικοί τομείς - Φυσικοί πόροι - Τουρισμός.

- Γεωργία (καλλιεργούμενες εκτάσεις, είδος καλλιέργειας κ.λπ.).
- Αλιευσιακή.
- Λαϊκά.
- Ορυκτός πλούτος.
- Λαϊκός πλούτος.
- Ηλεκτρισμός.
- Υδάτινοι πόροι (έκταση και όγκος λιμνών υπόγεια νερά κ.λπ.).
- Είδος τουρισμού (αριθμός ξενοδοχείων κ.λπ.).

4.2.2.3. Υφιστάμενη υποδομή της περιοχής.

Θα περιγράφονται και θα εντοπίζονται στον ανάλογο με την περίπτωση χρήση της παραγράφου 4.1 τα παρακάτω:

- Δίκτυα μεταφορών (οδικό, σιδηροδρομικό).
- Λιμνικά, ποδοδρόμια.
- Δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών.
- Δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, υπάρχουσες εγκαταστάσεις ξηρασίας υγρών αποβλήτων (π.χ. βιομηχανικής περιοχής ή πόλεως).

4.2.3. Πίεσις στο φυσικό περιβάλλον.

Μία σταθμά της εξεταζόμενης περιοχής να δοθούν στοιχεία για

- Την εκμετάλλευση του εδάφους και υπεδάφους και επιπτώσεις ανάγλυφο της περιοχής.
- Την εκμετάλλευση της υπόγειας υδροφορίας (γεωτρήσεις) και πηγών, των επιφανειακών νερών (άρδευση - ύδρευση) και της επιρροής του υδάτινου δυναμικού από ανθρωπογενείς δραστηριότητες
- Τις ανθρωπογενείς επιδράσεις στην χλωρίδα της περιοχής (πυρκαγιάς, εκχρησώσεις, αποστραγγίσεις).
- Τις επιδράσεις στην πανίδα της περιοχής από ανθρωπογενείς δραστηριότητες.
- Τις επιδράσεις στην ατμόσφαιρα και το κλίμα από ανθρωπογενείς δραστηριότητες.

4.2.4. Υφιστάμενη κατάσταση κατάστασης - Αλληλεπίδραση φυσικό ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

- Περιγραφή των υφιστάμενων πηγών ρύπανσης και εκτίμηση κατάστασης του περιβάλλοντος.
- Γενική περιγραφή των αλληλεπιδράσεων του φυσικού και του ποιοτικού περιβάλλοντος και εκτίμηση της δυναμικής του συστήματος.

5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΡΓΟΥ Η ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

5.1. Εναλλακτικές λύσεις.

Σύντομη περιγραφή των τυχόν εναλλακτικών λύσεων οι οποίες τάσσονται ως προς:

- Την τεχνολογία και τις μεθόδους κατασκευής και λειτουργίας έργου ή της δραστηριότητας.
- Τους τρόπους επιχείρησής και διάθεσης των τυχόν υγρών και αερίων αποβλήτων ή άλλων απορριμμάτων της εγκατάστασης.

Στην περιγραφή θα αναφέρονται και οι λόγοι απόρριψής των εν κρινόμενων λύσεων.

5.2. Φάση κατασκευής.

Αν κατά τη φάση κατασκευής προβλέπονται αποβλήτων, εκτός έργα μεταφοράς χωμάτων και γενικά επιβλαβείς στο φυσικό περιβάλλον, πρέπει να δοθούν με λεπτομέρεια όλα στοιχεία αφορούν στην ποσότητα και τον τόπο μεταφοράς και απόθεσης των υλικών του εργασιών, καθώς και στον επηρεασμό και την αποκατάσταση του φυσικού τοπίου.

5.3. Φάση λειτουργίας.

- Περιγραφή του τρόπου έναρξης λειτουργίας του έργου ή της δραστηριότητας. Αναλυτική περιγραφή των ενδεχόμενων φάσεων της διαδικασίας αυτής συνδυασμένη με τα απαραίτητα τεχνικά στοιχεία δια και διαγράμματα.

- Περιγραφή της λειτουργίας του έργου ή της άσκησης της δραστηριότητας. Στοιχεία μεγέθους, αναλυτικού σχεδιασμού και ανάπτυξης τεχνολογικής μεθόδου που προτείνεται. Αναλυτική παρουσίαση απαιτούμενων ποσοτήτων φυσικών πόρων: υλικών, νερού και π.ύλων. Δίκτυα λειτουργίας (συνχής, ασυνχής, εποχιακής).

Προκείμενα για παραγωγική εγκατάσταση απαιτούνται τα λούθα.

5.3.1. Σχέδιο κάλυψης της εγκατάστασης.

Σχέδιο κάλυψης της εγκατάστασης σε κλίμακα 1:100 έως στο οποίο θα σημειώνονται με λεπτομέρεια:

- Η ακριβής θέση και ο χαρακτηρισμός όλων των κτισμάτων.
- Η θέση τυχόν υπόγειων δεξαμενών.
- Τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης (βροχικών, ακούσας).

ρών).

- Τα σημεία εκπομπής αερίων, υγρών και στερεών αποβλήτων της εγκατάστασης προς οποιονδήποτε αποδέκτη.

- Οι προβλεπόμενες εγκαταστάσεις επιτεργειακές αερίων, υγρών και στερεών αποβλήτων.

5.3.2. Λειτουργία - Απασχολούμενο προσωπικό.

- Προβλεπόμενος χρόνος λειτουργίας του έργου ή της δραστηριότητας (βάρδιες, ώρες ανά βάρδια, περίοδοι λειτουργίας κατά τη διάρκεια του έτους).

- Μίσος αριθμός απασχολούμενων στο έργο ή τη δραστηριότητα (συνολικά και ανά βάρδια) για κάθε περίοδο λειτουργίας (διοικητικοί ενδικομημένοι, ανεϊδίκευτοι).

5.3.3. Πρώτες ύλες - Προϊόντα.

- Κατάλογος πρώτων υλών, πρόσθετων υλικών τα οποία χρησιμοποιούνται κατά την παραγωγική διαδικασία, τελικών προϊόντων και παραπροϊόντων, στον οποίο θα φαίνονται το είδος, οι ποσότητες, τα μέσα μεταφοράς, ο τόπος προμήθειας και διάθεσής τους.

- Ειδικότερα απογραφή τυχόν τοξικών ουσιών, οι οποίες πρόκειται να χρησιμοποιηθούν ή να αποθηκευθούν στην εγκατάσταση.

5.3.4. Παραγωγική διαδικασία.

Περιγραφή της παραγωγικής διαδικασίας, η οποία θα συνοδεύεται από διαγράμματα ροής (FLOW CHART), όπου θα αναγράφονται το είδος, το μέγεθος, ο εξοπλισμός κάθε ενδιάμεσης μονάδας της παραγωγικής διαδικασίας καθώς και επιτεργειακές αποβλήτων, το είδος των επιτεργυμένων και εξτεργυμένων υλών κάθε μονάδας, η παραγωγική ικανότητα για τα τελικά και τα ενδιάμεσα προϊόντα και το γινικό ισοζύγιο υλικών.

5.3.5. Χρήση νερού και ενέργειας.

- Περιγραφή του τρόπου ύδρευσης της εγκατάστασης (πηγή και σημεία υδροληψίας, απαιτούμενες περιοχές, συστήματα ύδρευσης, κυκλώματα νερού).

- Ειδικές αναλλακτικές λύσεις ως προς τον τρόπο ύδρευσης της εγκατάστασης.

- Στοιχεία χρήσης νερού, ηλεκτρικής ενέργειας και καυσίμων και ειδικές αναλλακτικές λύσεις χρήσης τους.

- Περιγραφή των προβλέψεων για την ανακύκλωση του νερού.

Συμπληρώνονται οι πίνακες α, β και γ.

5.3.6. Αέρια απόβλητα.

Στοιχεία για τις πηγές, την ποσότητα και την ποιότητα των αναφερόμενων αερίων αποβλήτων της εγκατάστασης πριν από την επιτεργασία, όπως περιγράφεται παρακάτω.

Αέρια - Ατμοί - Αερολύματα.

Εκπομπές αερίων, τριών ή τεσσάρων σε υψηλή στάθμη (καπνοδόχος) και χαμηλή στάθμη (διάχυση), οι οποίες προκαλούνται από τη λειτουργία των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης. Συμπληρώνεται ο πίνακας 4. Όπου υπάρχουν περισσότερα από ένα σημεία εκπομπής αερίων, τριών ή τεσσάρων, θα δίνονται χωριστές πληροφορίες για κάθε ένα.

Σε περίπτωση που υπάρχουν λέβητες ή άλλες εστίες καύσης στην εγκατάσταση, θα δίνονται λεπτομέρειες ως προς:

- Τον τύπο του λέβητα ή των εστιών καύσης (υψηλής ή χαμηλής πίεσης).

- Τη μέγιστη ικανότητα αμινοπαραγωγής.

- Τη μέγιστη κατανάλωση καυσίμου.

- Τον τύπο του χρησιμοποιούμενου καυσίμου.

- Την περιεκτικότητα των καυσίμων σε θείο.

Σωματίδια.

Εκπομπές σωματιδίων που προκαλούνται από τη λειτουργία των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης (όπου προβλέπεται περισσότερα από ένα σημεία εκπομπής σωματιδίων για κάθε μονάδα, θα πρέπει να δοθούν στοιχεία χωριστά για κάθε ένα).

Συμπληρώνεται ο πίνακας δ.

Καπνός

Εκπομπές καπνού που προκαλούνται από τη λειτουργία των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης.

Σκόνη

Λεπτομέρειες για τις λειτουργίες που προκαλούν σκόνη επηρεάζοντας το ευρύτερο περιβάλλον γύρω από την εγκατάσταση (π.χ. μεταφορά προϊόντων χύδην, αποθήκευση κλπ).

β) Ειδικές αναλλακτικές λύσεις ως προς τα μέσα ελέγχου των αερίων αποβλήτων (π.χ. επιλογή καυσίμων και μεθόδων που να μπορούν να περιορίσουν τις εκπομπές, ανακύκλωση αερίων, συστήματα επιτεργειακές αερίων εκπομπών κ.λ.π.).

γ) Αποδοχές των μέτρων ελέγχου και χαρακτηριστικά των αερίων εκπομπών μετά την επιτεργασία.

Συμπληρώνεται ο πίνακας δ.

5.3.7. Υγρά απόβλητα.

α) Λεπτομέρειες διάγραμμα ισοζυγίου νερού στην εγκατάσταση με αναλυτική περιγραφή των χρήσεων και ποσοτήτων νερού σε κάθε μονάδα, παίρνοντας χωριστά την παραγωγική διαδικασία καθώς και τα παραγόμενα απόβλητα.

β) Ονομαστικά ο πρώτος, οι ενδιάμεσοι και ο τελικός αποδέκτης κάθε εκβολής υγρών αποβλήτων και:

- οι αποστάσεις μεταξύ του σημείου αναχώρησης των υγρών αποβλήτων από την εγκατάσταση και του σημείου τελικής εκβολής των υγρών αποβλήτων.

- το σύνολο της διαδρομής που διανύουν τα υγρά απόβλητα μέσα από τους διαδοχικούς αποδέκτες μέχρι τον τελικό (πρώτος ή ενδιάμεσος αποδέκτης μπορεί να είναι υπόνομοι, υδατορεύματα, παραπόταμοι, ποταμοί, κοιλότερες εκβάσεις. Σαν τελικοί αποδέκτες εννοούνται η θάλασσα, οι λίμνες, το έδαφος ή τα υπόγεια νερά).

γ) Πραγματοποιούμενες ή προβλεπόμενες χρήσεις νερών των διαφόρων αποδεκτών.

δ) Στοιχεία υγρών αποβλήτων για κάθε χωριστή πηγή πριν από τυχόν επιτεργασία.

Συμπληρώνεται ο πίνακας ε.

ε) Στοιχεία ποιότητας των υγρών αποβλήτων πριν από τυχόν επιτεργασία για κάθε χωριστή πηγή, με συμπλήρωση του πίνακα στ και επιλογή από τον κατάλογο εκείνων των παραμέτρων ποιότητας οι οποίες σχετίζονται με την εγκατάσταση. Στον πίνακα πρέπει επίσης να περιλαμβάνονται και παράμετροι ποιότητας γνωστές στους υπεύθυνους της εγκατάστασης οι οποίες τυχόν δεν περιλαμβάνονται στον κατάλογο.

στ) Ειδικές αναλλακτικές λύσεις ως προς τα μέσα ελέγχου των υγρών αποβλήτων (π.χ. επιλογή μεθόδων παραγωγής που να περιορίζουν την κατανάλωση ή τη ρύπανση των νερών), Πρόληψη των συμπτωματικών ρυπανσεων στο επίπεδο της παραγωγής όπως, για παράδειγμα, με λεγόμενες κατακράτησης, αυτόματα συστήματα ελέγχου ροής υγρών κ.λ.π.

ζ) Συστήματα επιτεργασίας υγρών αποβλήτων.

η) Αποδοχές των μέτρων ελέγχου και παράμετροι ποιότητας, των υγρών αποβλήτων μετά την επιτεργασία τους εκφρασμένες σε kg ανά παραγόμενη μονάδα προϊόντος ή πρώτης ύλης, σε mg/l κ.λ.π.

Συμπληρώνεται ο πίνακας ζ.

θ) Αναλλακτικές λύσεις προς ανακύκλωση των υγρών αποβλήτων (μολυσματική ή ανακύκλωση όπου είναι εφικτό).

5.3.8. Στερεά απόβλητα - Ιλύες - Τοξικά απόβλητα - Απορρίμματα.

α) Τύποι και ποσότητες στερεών αποβλήτων, υλών, τοξικών αποβλήτων ή απορριμμάτων που παράγονται από την εγκατάσταση.

β) Ειδικές αναλλακτικές λύσεις διάθεσής τους: έδαφος, θάλασσα, υπόγειες, ανακύκλωση κ.λ.π.

γ) Χαρακτηριστικά διάθεσής (τρόπος μεταφοράς, θέση διάθεσης, μέθοδος διάθεσης ή ανακύκλωσης) για κάθε λύση.

δ) Μέτρα περιορισμού των στερεών αποβλήτων και απορριμμάτων: επιλογή μεθόδων που να περιορίζουν την παραγωγή τους, διαχωρισμός

των ελαστικών τα οποία μπορούν να ανακτηθούν.

5.3.9. Θόρυβος.

α) Αναμενόμενα επίπεδα θορύβου (dBA) κατά τη λειτουργία (κανονική και εντατική, ημέρα και νύχτα) της εγκατάστασης σε χαρακτηριστικά σημεία του ορίου της ιδιοκτησίας της.

β) Χαρακτηριστικά θορύβου.

Θα αναφέρεται αν ο θόρυβος είναι συνεχής ή όχι. Αν ο θόρυβος δεν είναι συνεχής, ποσό διαρκεί όταν εμφανίζεται. Τι ποσοστό του συνολικού χρόνου καλύπτει ο θόρυβος ο οποίος ακούγεται κατά τη νύχτα και την ημέρα.

Θα περιγράφεται αν ο παραγόμενος θόρυβος της ημέρας και της νύχτας έχει ειδικά χαρακτηριστικά π.χ. γδούπους, εκρήξεις κ.λπ. και αν είναι τέτοια ώστε να προσελεύθουν την προσοχή, καθώς επίσης και αν περιέχει ορισμένους ιδιαίτερους συνεχείς τόνους (π.χ. συριγμούς, βόμβους κ.λπ.). Παρόμοιες πληροφορίες θα δίνονται για τις περιόδους εντατικής λειτουργίας.

γ) Προβλεπόμενα μέτρα ελέγχου του θορύβου, π.χ. πρόληψη των θορύβων στην πηγή.

5.3.10. Άλλες αχλήσεις.

- Δομήσεις: Χρονική συχνότητα και αιτίες που τις προκαλούν.
- Οσμείς: Τύποι πιθανών οσμών και μέτρα ελέγχου.

6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Θα αναφέρονται, εκτιμώνται και διατυπώνονται όλες οι επιπτώσεις από την πραγματοποίηση του έργου ή τις δραστηριότητες (έμμεσες - έμμεσες, βραχυχρόνιες - μακροχρόνιες, θετικές - αρνητικές, επανορθωτικές - μη επανορθωτικές) στο περιβάλλον της περιοχής (επιπτώσεις και άμεσες επιπτώσεις).

Η ανάλυση θα γίνεται σύμφωνα με τις παρακάτω κατηγορίες επιπτώσεων:

6.1. Οικολογικές επιπτώσεις.

6.1.1. Ατμόσφαιρα.

- Σύνοψη της ποιότητας των αερίων εκπομπών με τα καθορισμένα όρια (STANDARDS) της εκπομπής ή με τυχόν ειδικές εντοές.

- Επίδραση των αερίων εκπομπών της εγκατάστασης στο μικροκλίμα της περιοχής της εγκατάστασης και στο κλίμα της ευρύτερης περιοχής.

- Εκτίμηση της επίδρασης των αερίων εκπομπών στην ποιότητα του αέρα της περιοχής της εγκατάστασης (λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες διασποράς και διάχυσης τους σε συνδυασμό με μετεωρολογικά, τοπογραφικά στοιχεία κ.λπ.).

Περιγραφή άλλων σχετικών προβλημάτων.

6.1.2. Νερά.

- Επιπτώσεις στην υδρολογία των υπόγειων νερών της περιοχής λόγω υδροληψίας ή εκβολής υγρών αποβλήτων.

- Επιπτώσεις στην ποσότητα των υπόγειων νερών λόγω υδροληψίας ή ανολής κατά τις εκκαθαίρες κατά τη διάρκεια της κατασκευής.

- Πιθανότητα επηρεασμού της ποιότητας των υπόγειων και επιφανειακών νερών από τη διάθεση στερεών αποβλήτων ή υγρών τοξικών αποβλήτων ή απορριμμάτων της εγκατάστασης στο έδαφος.

6.1.3. Μετεωρολογία - Ίσως.

Επίδραση λόγω της κατασκευής ή λειτουργίας της εγκατάστασης:

- στα μετεωρολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
- στα φυσικά και χημικά χαρακτηριστικά του εδάφους και ειδικότερα στους παραγοντες καταλληλότητας του, όταν μεγάλες εκδόσεις πρόκειται να επηρεαστούν άμεσα ή έμμεσα, ώστε να μην είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν για άλλες χρήσεις όπως γεωργικές, αναψυχής κ.λπ.

Επίδραση στην ασφάλεια της περιοχής από καταπτώσεις, καθιζήσεις, πλημμύρες κ.λπ.

6.1.4. Χλωρίδα - Πανίδα.

Επίδραση των αερίων εκπομπών, των υγρών και στερεών αποβλήτων στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής (χερσαία-υδαθία, θραυ-

χρόνια και μακροχρόνια).

6.2. Επιπτώσεις από τους θορύβους.

Επίδραση του θορύβου από την λειτουργία εγκατάστασης στην περιοχή (βραχυχρόνια-μακροχρόνια).

6.3. Επιπτώσεις σε κρατικές εξυπηρετήσεις - Δίκτυα.

Ανάγκες για τη δημιουργία νέων ή για μεταβολές των υφιστάμενων κρατικών εξυπηρετήσεων στην περιοχή, που θα προκύψουν από τη λειτουργία της εγκατάστασης, όπως:

Προστασία από πυρκαγιές, κατασκευή νέων δρόμων ή συντήρηση υπαρχόντων κ.λπ.

Παρατήρηση: Πρέπει να δίνεται έμφαση στο οδικό δίκτυο (υπόμνη ή προτιμώμενο) με πλήρη στοιχεία (χαρακτηρισμός δρόμων προς την κυκλοφορία, διατάξεις δρόμων, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και μετά τη λειτουργία της εγκατάστασης, αριθμός, είδος και μέγεθος ταξίδια που θα εξυπηρετούν την εγκατάσταση).

6.4. Αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Τα συμπεράσματα από την ανάλυση και το σχολιασμό των επιπτώσεων των παραγράφων 6.1, 6.2 και 6.3 θα συγκεντρώνονται σε τρεις ή περισσότερα και θα αξιολογούνται ως προς την σημασία και το χρώμα των επιπτώσεων (π.χ. άμεσες-έμμεσες, θετικές-αρνητικές, γυροχρόνιες-μακροχρόνιες κ.λπ.).

7. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Αναλυτική περιγραφή των κατά περίπτωση μέτρων για την απομείωση των επιπτώσεων, σε μορφή τεχνικής έκθεσης ή, ανάλογα με την περίπτωση, σε μορφή προκαταρκτικού σχεδίου αν πρόκειται για οικιακή ή άλλη ρύθμιση.

Στη περίπτωση παραγωγικών εγκαταστάσεων απαιτούνται ακόλουθα:

7.1. Αίρια απόβλητα.

- Μέτρα προστασίας.

- Ειδικές εναλλακτικές λύσεις ως προς τα μέτρα ελέγχου των υγρών αποβλήτων, π.χ. επιλογή μεθόδων και μεθόδων που να προλαμβάνουν τις εκπομπές, ανακύκλωση υγρών, συστήματα επεξεργασίας υγρών εκπομπών κ.λπ.

- Αποδόσεις των μέτρων ελέγχου και χαρακτηριστικά των εκπομπών μετά την επίτευξη (ποσότητα και ποσότητα). Πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά και υπολογισμοί των συστημάτων αναρρύπανσης.

7.2. Υγρά απόβλητα.

Μέτρα Προστασίας.

Ειδικές εναλλακτικές λύσεις ως προς τα μέτρα ελέγχου των υγρών αποβλήτων (π.χ. επιλογή μεθόδων παραγωγής που να προλαμβάνουν την ρύπανση των νερών, επιλογή υγρών παραγωγής διαδικασίας, χώρων υγιεινής και βρόχιων νερών).

Πρόληψη των συμπτωματικών ρυθμίσεων στο επίπεδο της παραγωγής όπως π.χ. με λεκάνες κατακράτησης, αυτόματα συστήματα γουρτζι υγρών κ.λπ.

Αποδόσεις των μέτρων ελέγχου και παράμετροι ποιότητας υγρών αποβλήτων μετά την επίτευξη (ποιότητα και ποσότητα) γραμμικής μονάδας kg/παραγ. μονάδα, mg/l, g/ώρα ή κ.λπ.

Πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά και υπολογισμοί των συστημάτων αναρρύπανσης.

Στοιχεία για την ανακύκλωση των υγρών αποβλήτων.

7.3 Στερεά απόβλητα - Ιλύες - Τοξικά απόβλητα - Απορρίμματα.

Μέτρα προστασίας.

Ειδικές εναλλακτικές λύσεις διάθεσής τους, π.χ. έδαφος, εδάφη απορρύπανσης, ανακύκλωση.

Λειτουργικά διατάξεις (τρόπος μεταφοράς, θέση διάθεσης, είδος συστήματος ή ανακύκλωσης) για κάθε λύση.

Μέτρα προορισμού των στερεών αποβλήτων και απορριμμάτων όπως π.χ. επιλογή μεθόδων που να προλαμβάνουν την παραγωγή διαγλυκτωδών των απορριμμάτων τα οποία μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν.

Πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά και υπολογισμοί των συστημάτων αντιρρύπανσης.

7.4 Θόρυβος.

Μέτρα προστασίας από το θόρυβο.

Προβλεπόμενα μέτρα ελέγχου του θορύβου, π.χ. πρόληψη των θορύβων στην πηγή (επιλογή μηχανών), σύστημα χρησιμοποιούμενων συσκευιών για την ηχητική μόνωση (επικάλυψη, ακτικροθεσμικά υπόβαθρα, διατράγματα, τοίχοι).

Απόδοση των μέτρων ελέγχου.

Πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά και υπολογισμοί των συστημάτων αντιρρύπανσης.

Στην περίπτωση κατά την οποία έχουν ήδη προταθεί και εξεταστεί, ως τις περιπτώσεις, περισσότερες από μια εναλλακτικές λύσεις μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος, να δικαιολογηθεί η τελικά προτεινόμενη λύση.

7.5 Πρόγραμμα παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Θα περιγράφονται τα προγράμματα που απαιτούνται για την παρακολούθηση:

α) Των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στο ευρύτερο περιβάλλον (MONITORING).

β) Της απόδοσης των μέτρων προστασίας καθώς και της ποιότητας των παραγόμενων αποβλήτων κατά την λειτουργία της εγκατάστασης (MONITORING).

8. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Σε παράρτημα της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων θα καταχωρούνται κρίσιμα επιστημονικής επεξεργασίας στοιχεία, ειδικές εκ-

τίσεις, έγγραφα τεκμηρίωσης κ.λπ.

9. ΤΥΧΟΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.

10. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Όσες εγκαταστάσεις χαρακτηρίζονται από σημαντικές εκπομπές αερίων αερίων (συμπεριλαμβανομένων και των συμπυκνισμάτων) πρέπει να εκπονούν μοντέλο διασποράς των αερίων εκπομπών τους με βασικές μετεωρολογικές συνθήκες.

11. ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

Στη μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων πρέπει να αποφεύγονται τυχόν αβεβαιότητες γενικών στοιχείων, να γίνεται επεξεργασία των ορισμένων θεμάτων από άποψη περιβάλλοντος με συντομία και να δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στα σημαντικά περιβαλλοντικά θέματα.

Τα σχόλια που αφορούν στις επιπτώσεις πρέπει να τεκμηριώνονται επιστημονικά όσο είναι δυνατόν και να μην είναι εγκυκλοπαιδικά.

Εισικά η έκθεση περιγραφής του περιβάλλοντος μπορεί να αναφέρεται και σε τυχόν άλλες αξιολογικές πληροφορίες, οι οποίες μπορούν να συμβάλουν στην καλύτερη απεικόνιση του περιβάλλοντος της εγκατάστασης και στις συνθήκες οι οποίες επικρατούν σ' αυτό.

Πάντα πρέπει να είναι σύντομη και να δίνει έμφαση μόνο στα στοιχεία εκείνα τα οποία είναι απαραίτητα για την κατανόηση των επιπτώσεων. Η έκταση παράθεσης και ανάλυσης των διαφόρων στοιχείων της έκθεσης πρέπει να υπαγορεύεται από τη σπουδαιότητα των αναμενόμενων περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Όσον αφορά στα μέτρα ασφαλείας, υπονοείται ότι ισχύουν οι Νομοθετικές Διατάξεις για την ασφάλεια των εγκαταστάσεων.

Σύντομη αναφορά των ενδεχόμενων δυσκολιών (τεχνικές ελλείψεις, ελλιπείς γνώσεις) που αντιμετωπίσει ο κύριος του έργου κατά τη συλλογή των απαιτούμενων πληροφοριών.

Εκφώνηση προαίτησης :
 Διεύθυνση εγκατάστασης : Νομός :
 Ημερομηνία Συγκλήσεως Δικασίου :
 Πίνακας β' :
 Η Α Ε Κ Τ Ρ Ι Κ Η Ε Ν Ε Ρ Γ Ε Ι Α

Εγκαταστήσιμη ισχύος	HP	KW
Μέγιστη Σημείωση	KV	MV
Μέση καταναλωτική ισχύς	KWH / ώρα	MWH / μήνα
Ταση δικτύου (φασική, φάση, φάσης)	V	KV

Εξο υπογράφει η ομάδα ιδιοκτητών/υπερτάξιδες με την παρούσα του ας ορίσει ος και ενοικιάσει όμα τα χρονοκλήματα στο Χ.Ι.α.Ι.Ο.Χ. ος και κτισμα-
 ος.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Εκκαθάριση εγκαταστάσεων :

Α σύμβαση έργα άντλησης :

Πόρος μ. Στρατ. Γραμμής 2 Δάφνου :

Περίοδος :

Χ Ρ Η Σ Η Υ Δ Α Λ Τ Ο Σ

ΜΕΤΡΗ ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΣΗ																									
μ ³ / ημέρα																									
ΠΡΟΕΛΕΥΣΕΙΣ	ΜΕΤΡΗ ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΣΗ					ΜΕΤΡΗ ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΣΗ																			
	μ ³ / ημέρα					μ ³ / ημέρα																			
ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ	1	ΔΙΚΤΥΟ	2	ΕΠΙΦ. ΥΔΑΤΑ	3	ΥΠΟΓ. ΥΔΑΤΑ	4	ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗ	5	Σ: 1. + 2 + 3 - 4	6	ΘΑΛΑΣΣΑ	7	ΔΙΚΤΥΟ	8	ΕΠΙΦ. ΥΔΑΤΑ	9	ΥΠΟΓ. ΥΔΑΤΑ	10	ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗ	11	Σ: 7 + 8 + 9 - 10	12	ΘΑΛΑΣΣΑ	
ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΙΔΙΚΑΣΙΑ																									
ΥΠΗΘ																									
ΑΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΙΜ.																									
ΣΥΝΟΛΟ																									

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Χ.Δ.Ε.

Επωνυμία εγκατάστασης :

Διεύθυνση εγκατάστασης :

Νομός :

Ημερομ. Συμπλήρωσης Δελτίου :

Πίνακας γ:

ΚΑΥΣΙΜΑ

ΕΙΔΟΣ ΚΑΥΣΙΜΟΥ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗ mt / μήνα	ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΤΜΟΥ mt / μήνα	ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ mt / μήνα	ΣΥΝΟΛΟ mt / μήνα
Βενζίνη				
Ντίζελ				
Μαζούτ 1.500"				
Μαζούτ 3.500"				
Υγραέριο				
Φωταέριο				
Φυσικό αέριο				
Στερεά καύσιμα Είδος				

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Χ.Δ.Ε.

Επωνυμία εγκατάστασης :

Διεύθυνση εγκατάστασης :

Νομός :

Ημερομ. Συμπλήρωσης Δελτίου :

Πίνακας δ:

ΕΚΠΟΜΠΕΣ ΑΕΡΙΩΝ ΑΠΟΒΑΝΤΩΝ

- Μονάδα παραγωγικής διαδικασίας.
- Υψος σημείου εκπομπής και διάμετρος εόδου.
- Μέση παροχή εκπομπής m^3 / sec (σε θερμοκρασία λειτουργίας).
- Μέγιστη παροχή εκπομπής m^3 / sec .
- Ταχύτητα m / sec και θερμοκρασία εόδου εκπομπής.
- Τύπος απορριπτικής συσκευής.
- Τύπος φίλτρου.
- Μέση ετήσια επίκεντρο ρύπου mg / Nm^3 .
- Μέγιστη ημερήσια επίκεντρο ρύπου mg / Nm^3 .
- Μέγιστη ελ. ελάχιστο μέγεθος σωματιδίων.
- Ποσοστό σωματιδίων μεγίστου και ελάχιστου μεγέθους εκπνεόμενου ημερησίως.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Οι στήλες 9 και 10 συμπληρώνονται μόνο για εγκαταστάσεις οι οποίες εκπνέουν σωματίδια, εφόσον υπάρχει δυνατότητα μέτρησης.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Χ.Δ.Ε.

Επωνυμία εγκατάστασης :

Διεύθυνση εγκατάστασης :

Νομός :

Ημερομ. Συμπλήρωσης Δελτίου :

Πίνακας α :

ΠΑΡΟΧΕΣ ΥΓΡΩΝ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ

Πηγή Υγρών Αποβλήτων	Μείση Ημερήσια Παροχή σε M ³	Μείση Ωριαία Παροχή σε M ³	Περιοδικές	Εκβολές
			Μείση Παροχή σε M ³ / ώρα	Χρονική περίοδος Εκβολής

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Χ.Δ.Ε.

Επωνυμία εγκατάστασης :

Διεύθυνση εγκατάστασης :

Νομός :

Ημερομ. Συμπλήρωσης Δελτίου :

Πίνακας α :

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΥΓΡΩΝ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ

Πηγή Υγρών Αποβλήτων	Παράμετροι Ποιότητας	Μείση Ημερήσια Τιμή kg / (1) Μονάδα Χαρακτηριστικού Στοιχείου	Ολική Ετήσια Ποσότητα kg (2)	Παρατηρήσεις

- Μονάδα χαρακτηριστικού στοιχείου της ρυπίνουσας δραστηριότητας (π.χ. μονάδα παραγόμενου προϊόντος) ή μονάδα χρησιμοποιούμενου πρώτης ύλης.
- Ο υπολογισμός της ολικής ετήσιας ποσότητας πρέπει να βασίζεται στο συνολικό προβλεπόμενο μέσο χρόνο λειτουργίας της εγκατάστασης κατά τη διάρκεια ενός έτους.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Χ.Δ.Ε.

Επωνυμία εγκατάστασης :

Διεύθυνση εγκατάστασης :

Νομός :

Ημερομ. Συμπλήρωσης Δελτίου :

Πίνακας ζ:

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΥΓΡΩΝ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ
(ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)

Πηγή Υγρών Αποβλήτων	Παράμετροι Ποιότητας	Μέση Ημερήσια Τιμή kg / (1) Μονάδα Χαρακτηριστικού Στοιχείου	Ολική Ετήσια Ποσότητα kg (2)	Παρατηρήσεις

1. Μονάδα χαρακτηριστικού στοιχείου της ρυπαίνουσας δραστηριότητας (π.χ. μονάδα παραγόμενου προϊόντος) ή μονάδα χρησιμοποιούμενου πρώτης ύλης.
2. Ο υπολογισμός της ολικής ετήσιας ποσότητας πρέπει να βασίζεται στο συνολικό προβλεπόμενο μέσο χρόνο λειτουργίας της εγκατάστασης κατά τη διάρκεια ενός έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΥΠΟΥ Β' ΓΙΑ
ΕΡΓΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ

1. ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Επωνυμία, είδος έργου ή δραστηριότητας, μέγεθος, διεύθυνση έργου, τμήματα, ιδρύματα, αρμόδιοι για θέματα σχετικά με το περιεχόμενο της μελέτης, φορέας υλοποίησης.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας.

3. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ

Τοποθεσία, (περιγραφή περιοχής, τοπογραφικό σκαρίφημα) σε ακτίνα 7 Km από τα όρια του γηπέδου θα γίνεται αναφορά στα ανθοπωλεία και φυσικά οικοσυστήματα (π.χ. οικισμοί, γεωργικές ζώνες, δρυμοί, θαμνιές εκτάσεις, έργα υποδομής κ.λ.π.). Επίσης θα γίνεται αναφορά στις θεσμικές ή λοιπές ρυθμίσεις που διέπουν όλη ή μέρος της περιοχής (ΖΟΕ, ΒΙΠΕ, ΓΠΣ κ.λπ.).

Να διευκρινιστεί και να αναφερθεί τυχόν χαρακτηρισμός της περιοχής επίμβασης ή μέρους αυτής σαν προστατευμένη περιοχή με Π.Δ. σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 1650/86 ή βάσει άλλης νομοθετικής ρύθμισης ή αιτιολογίας συνθήκης.

Τα προαναφερόμενα απεικονίζονται σε χάρτες κατάλληλης κλίμακας.

4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΡΥΠΑΝΣΗΣ

- Συνοπτική περιγραφή των υφιστάμενων πηγών ρύπανσης και εκτίμησης της κατάστασης του περιβάλλοντος.

- Συνοπτική περιγραφή πηγών, μορφολογίας, σύστασης εδάφους κλίμακας κ.λπ.

- Συνοπτική περιγραφή της υδρογεωλογίας της περιοχής.

- Περιγραφή κλιματολογικών στοιχείων - στοιχείων ατμόσφαιρας κ.λπ.).

5. ΧΑΡΤΙΔΑ - ΠΑΝΙΔΑ

Γενική περιγραφή της χλωρίδας, της πανίδας και τυχόν οικοσυστημάτων στην θέση εγκατάστασης.

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ Ή ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Περιγραφή της φάσης κατασκευής και ειδικά όσον αφορά τις επιπτώσεις στο περιβάλλον (π.χ. προσωρινές επιγλυμματώσεις, προσπέλαση, διάβρωση εργασιών) και γενικά είδη και προϊόντα όχλησης (π.χ. απόβλητα, απορρίματα, θόρυβος κ.λπ.).

Προκειμένου για παραγωγική εγκατάσταση χρειάζονται απαραίτητα τα ακόλουθα:

6.1. Περιγραφή της λειτουργίας των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης (παραγωγική διαδικασία κ.λπ.) καθώς επίσης και των τυχόν μονάδων επεξεργασίας απόβλητων κ.λπ.) κατά φάσεις, συνοδευόμενης από διαγράμματα ροής, όπου θα αναφέρονται το είδος, το μέγεθος και η παραγωγική ικανότητα του εξοπλισμού της. Επίσης θα γίνεται αναλυτικά το είδος και οι ποσότητες των εισερχομένων και εξερχομένων υλικών, καθώς επίσης και το γενικό ισοζύγιο υλικών.

6.2. Σχέδιο κάτοψης του διαγράμματος ροής της όλης εγκατάστασης. Σχέδιο κάτοψης της εγκατάστασης σε κλίμακα 1:100 ως 1:500, όπου θα σημειώνονται λεπτομερώς:

- Η ακριβής θέση και ο χαρακτηρισμός όλων των κτισμάτων των εγκαταστάσεων.

- Τα σημεία εκπομπής αερίων, υγρών και στερεών αποβλήτων της εγκατάστασης προς οποιαδήποτε αποδέκτη.

- Αναλυτικό διάγραμμα ροής της όλης εγκατάστασης.

6.3. Χρήση νερού και ενέργειας.

α) Συνοπτική περιγραφή του τρόπου ύδρευσης της εγκατάστασης (πηγή και σημεία) υδροληψίας, απαιτούμενες παροχές, σύστημα ύδρευσης, κυκλώματα νερού).

β) Εγκριτές εναλλακτικές λύσεις για τον τρόπο ύδρευσης της εγκατάστασης.

γ) Γενικά στοιχεία νερού, ηλεκτρικής ενέργειας και καυσίμων και εναλλακτικές λύσεις χρήσης (π.χ. διαφορετικοί τρόποι φύξης υγρών).

6.4. Πρώτες ύλες - Προϊόντα.

α) Κατάλογος πρώτων υλών, προσθέτων υλικών που χρησιμοποιούνται κατά τη λειτουργία των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης, υλικών προϊόντων και παραπροϊόντων, στον οποίο θα φέρονται οι ειδικοί ποσότητες και οι τρόποι μεταφοράς.

β) Ειδικότερα, απαγραφή τυχόν τοξικών ουσιών που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν ή να αποθηκευθούν στην εγκατάσταση.

6.5.1. Αέρια Απόβλητα.

Στοιχεία που εφερούν τις πηγές, την ποσότητα και την ποιότητα αναερισμένων αερίων αποβλήτων της εγκατάστασης πριν από την επεξεργασία (ποιότητα και ποσότητες εκφραζόμενες σε KG ανά παραγωγή μονάδα προϊόντων ή πρώτης ύλης, σε mg/l ή g/ώρα ή Kg/ώρα).

α) Αέρια - Ατμοί - Αεραλύματα

Εκπομπές αερίων, ατμών ή αεραλυμάτων σε υψηλή στάθμη (εκπνοή δόχος) και σε χαμηλή στάθμη (διάχυση) που προκαλούνται από τη λειτουργία των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότερες από μια εκπομπές αερίων, ατμών ή αεραλυμάτων θα δοθούν πληροφορίες χωριστά για την κάθε μια.

β) Σωματίδια

Εκπομπές σωματιδίων που προκαλούνται από τη λειτουργία των διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης. Όπου προβλέπονται πέντε ή περισσότερα από ένα σημεία για κάθε μονάδα, θα δοθούν στοιχεία χωριστά για το καθένα.

γ) Καπνός

Εκπομπές καπνού που προκαλούνται από τη λειτουργία διαφόρων μονάδων της εγκατάστασης.

δ) Σκόνη

Λεπτομέρειες για τις λειτουργίες που προκαλούν σκόνη και που επιβιβάζουν το ευρύτερο περιβάλλον γύρω από τα εργοστάσια, (π.χ. μεταφορά προϊόντων, χυδών, αποθήκευση κ.λπ.).

6.5.2. Υγρά απόβλητα.

- Ποσότητες νερού που χρησιμοποιούνται στην εγκατάσταση αναλυτική περιγραφή των χρήσεων και των αναγκαίων ποσοτήτων νερού χωριστά για κάθε μονάδα της εγκατάστασης, καθώς επίσης και των ποσοτήτων των παραγόμενων αποβλήτων.

- Στοιχεία υγρών αποβλήτων χωριστά για κάθε πηγή, πριν από την επεξεργασία (ποιότητα και ποσότητες εκφραζόμενες σε KG ανά παραγόμενη προϊόντος ή πρώτης ύλης, σε mg/l ή Kg/ώρα). Ονομαστικά, ο πρώτος, οι ενδιάμεσοι και το τελικό αποδέκτης κάθε εκκένωσης υγρών αποβλήτων και επισημάνση στο χάρτη της παρ. 10.

- Πραγματοποιημένες ή προβλεπόμενες χρήσεις νερού των διαφόρων αποδεκτών.

6.5.3. Στερεά απόβλητα - Υλικά - Τοξικά απόβλητα - Απορρίματα

- Τύποι, ποιότητα και ποσότητες εκφραζόμενες οι παραγόμενα στερεά απόβλητα, υλικά, τοξικά απόβλητα ή απορρίματα.

- Απόσταση στο χάρτη της παρ. 10 των θέσεων απόρριψης των στερεών αποβλήτων.

6.5.4. Θόρυβος.

- (Αναμενόμενα επίπεδα θορύβου κατά τη λειτουργία (κανονική και εντατική, ημέρα και νύκτα) της εγκατάστασης σε χαρακτηριστικά σημεία της έκτασης της.
- Δευτερογενείς αιτίες αύξησης του θορύβου (π.χ. κίνηση βαρέων οχημάτων κ.λ.π.)

6.5.5. Επιπτώσεις στη φυσιογνωμία της περιοχής

Επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στην κοινωνική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής (π.χ. θέσιες εργασίες, πιοθητική υποβάθμιση, άσθη απομόνωσης κλπ).

7. ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Περιγραφή των μέτρων που προτείνονται να ληφθούν για την πρόληψη - εξάλειψη τυχόν σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον. Πρόκειται για τεχνικό μέτρο, θα παρουσιάζεται σε μορφή τεχνικής έκθεσης με όλα τα απαραίτητα συνοδευτικά στοιχεία (διαγράμματα, σχέδια, χάρτες, μετρήσεις, προϋπολογισμός). Εάν πρόκειται για θεσμική ή άλλη ρύθμιση θα παρουσιάζεται σε μορφή προκαταρκτικού σχεδίου.

Σε περίπτωση πολλαπλών εναλλακτικών λύσεων, μέτρων θα παρουσιάζονται όλες με την ανάλυση κατά περίπτωση μορφή όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παραγραφο.

Προκειμένου για παραγωγική εγκατάσταση θα πρέπει να αναφέρονται τα προτεινόμενα αναγκαία μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος που έχουν ληφθεί ή θα ληφθούν κατά κατηγορία επιπτώσεων σ' αυτό ως ακολούθως:

7.1. Αέρια απόβλητα

- Μέτρα προστασίας (είδη συστημάτων αντιρρύπανσης και ακριβής θέση τους).
- Εφακτές εναλλακτικές λύσεις αναφορικά με τα μέτρα ελέγχου των αερίων αποβλήτων (π.χ. επιλογή καυσίμων και μεθόδων που περιορίζουν τις εκπομπές, ανακύκλωση αερίων, συστήματα επεξεργασίας αερίων εκπομπών κ.λ.π.).
- Αποδόσεις των μέτρων ελέγχου και χαρακτηριστικά των αερίων εκπομπών μετά την επεξεργασία (ποιότητα και ποσότητες).
- Πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά των συστημάτων αντιρρύπανσης με τους αντίστοιχους μαθηματικούς υπολογισμούς.

7.2. Υγρά απόβλητα

- Μέτρα προστασίας (είδη συστημάτων αντιρρύπανσης και ακριβής θέση τους).
- Αποδόσεις των μέτρων ελέγχου και παράμετροι ποιότητας των υγρών αποβλήτων μετά την επεξεργασία (ποιότητα και ποσότητες εκφρασμένες σε μονάδες ΚG ανά παραγόμενη μονάδα σε mg/l και σε 9/ώρα ή Kg/ώρα).
- Πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά των συστημάτων αντιρρύπανσης με τους αντίστοιχους μαθηματικούς υπολογισμούς.

7.3. Στερεά απόβλητα - Πύλες - Τοξικά απόβλητα - Απορρίμματα

- Μέτρα προστασίας.
- Εφακτές εναλλακτικές λύσεις διάθεσής τους (π.χ. έδαφος, θάλασσα, υπόγειο, ανακύκλωση κ.λ.π.).
- Χαρακτηριστικά διάθεσης (τρόπος μεταφοράς, θέση διάθεσης ή ανακύκλωσης) για κάθε λύση.
- Μέτρα περιεχομένου των στερεών αποβλήτων και απορριμμάτων (π.χ. επιλογή μεθόδων που περιορίζουν την παραγωγή, διαχωρισμός των απορριμμάτων που μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν).

8. ΟΔΗΓΙΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΝΤΙΡΡΥΠΑΝΣΗΣ

Στην περίπτωση που τα συστήματα αντιρρύπανσης έχουν ήδη εγκατασταθεί και λειτουργούν θα δίνονται οι οδηγίες και τα χαρακτηριστικά (π.χ. θερμοκρασία, διαφορετική πίεση κ.λ.π.) καλής λειτουργίας τους.

9. ΤΥΧΟΝ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

10. ΠΙΝΑΚΕΣ ΧΑΡΤΕΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

- 1. Όνομασία και είδος του έργου ή της δραστηριότητας
 - Γεωγραφική θέση και έκταση του έργου ή της δραστηριότητας (π.χ. περιγραφή του υπάρχοντος περιβάλλοντος στη γεωγραφική θέση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί το έργο ή η δραστηριότητα)
 - Όνομα και διεύθυνση αρμοδίου.
 - Σύνοψη περιγραφής του έργου (π.χ. μέγεθος, είδη και ποσότητες υλών, είδη και ποσότητες παραγόμενων προϊόντων, σύνοψη περιγραφής της παραγωγικής διαδικασίας μ' αντίστοιχη παράθεση συνοπτικού διαγράμματος ροής που θα εμφανίζονται τα προτεινόμενα μέτρα πρόληψης και αντιμετώπισης των επιπτώσεων).

II. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

1. Έδαφος: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:	ΝΑΙ	ΙΣΩΣ	ΟΧΙ
α) ασταθείς καταστάσεις εδάφους ή αλλαγές στη γεωλογική διάταξη των πετρωμάτων:			
β) διασποράς, μεταφορές, συμπίεσεις ή υποκαλύψεις του επιφανειακού στρώματος του εδάφους:			
γ) αλλαγές στην τοπογραφία ή στα ανάγλυφα χαρακτηριστικά της επιφάνειας του εδάφους:			
δ) καταστροφή, επικάλυψη ή αλλαγή οποιαδήποτε μοναδικού γεωλογικού ή φυσικού χαρακτηριστικού:			
ε) οποιαδήποτε αλίωση της διαρρύπανσης του εδάφους από τον άνεμο ή το νερό, επι τόπου ή μακριά του τόπου αυτού:			
στ) αλλαγές στην αναπόθεση ή διάβρωση της άμμου των ακτών ή αλλαγές στη δημιουργία λάσπης, στην αναπόθεση ή διάβρωση που μπορούν να αλλάξουν την κοίτη ενός ποταμού ή ρυακίου ή τον πυθμένα της θάλασσας ή οποιαδήποτε κόλπου, αρμύρα ή λίμνης:			
ζ) κίνδυνο έκθεσης ανθρώπων ή περιουσιών σε γεωλογικές καταστροφές όπως σεισμοί, κατολισθήσεις εδαφών ή λάσπης, καθιζήσεις ή παρόμοιες καταστροφές:			
2. Αέρας: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:			
α) σημαντικές εκπομπές στην ατμόσφαιρα ή υποβάθμιση της ποιότητας της ατμοσφαιρας:			
β) διασάρευτες οσμές:			
γ) αλλαγή των κινήσεων του αέρα, της υγρασίας ή της θερμοκρασίας ή οποιαδήποτε αλλαγή στο κλίμα είτε τοπικά είτε σε μεγαλύτερη έκταση:			
3. Νερά: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:			
α) αλλαγές στα ρεύματα, ή αλλαγές στην πορεία ή κατεύθυνση των κινήσεων των πάσης φύσεως επιφανειακών υγρών:			
β) αλλαγές στο ρυθμό απορρόφησης, στις οδούς αποστράγγισης ή στο ρυθμό και την ποσότητα απόκλισης του εδάφους:			
γ) μεταβολές στην πορεία ροής των νερών από πλημμύρες:			
δ) αλλαγές στην ποσότητα του επιφανειακού νερού σε οποιαδήποτε υδάτινο όγκο:			
ε) απορρίψεις υγρών αποβλήτων σε επιφανειακά ή υπόγεια νερά με μεταβολή της ποιότητας των:			

σε μεταβολή στην κατεύθυνση ή στην καριχή των υπογείων υδάτων:

ζ) αλλαγή στην ποσότητα των υπογείων υδάτων είτε σε απευθείας προσηκούς νερού ή απόληψης αυτού, είτε δια παρεμπόδισης ενός υπογείου τροφодότη των υδάτων αυτών σε τομείς ή ανακαρίες:

η) σημαντική μείωση της ποσότητας του νερού, που θα ήταν κατά τα άλλα διαθέσιμο για το κοινό:

θ) κίνδυνο έκθεσης ανθρώπων ή περιουσιών σε κατατροφές από νερό, όπως πλημμύρες ή παλιρροιακά κύματα:

4. Χλωρίδα: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) αλλαγή στην ποικιλία των ειδών ή στον αριθμό οποιουδήποτε ειδών φυτών (περιλαμβανομένων και δέντρων, θάμνων κ.λπ.):

β) μείωση του αριθμού οποιουδήποτε μοναδικών σπανίων ή υπό εξαφάνιση ειδών φυτών:

γ) εισαγωγή νέων ειδών φυτών σε κάποια περιοχή ή παρεμπόδιση της φυσολογικής αναγέννησης των υπαρχόντων ειδών:

δ) μείωση της έκτασης οποιασδήποτε αγροτικής καλλιέργειας:

5. Πανίδα: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) αλλαγή στην ποικιλία των ειδών ή στον αριθμό οποιουδήποτε ειδών ζώων (πτηνών, ζώων περιλαμβανομένων των ερπετών, φιδιών και θαλασσινών, βενθικών οργανισμών ή εντόμων):

β) μείωση του αριθμού οποιουδήποτε μοναδικών σπανίων ή υπό εξαφάνιση ειδών ζώων:

γ) εισαγωγή νέων ειδών ζώων σε κάποια περιοχή ή παρεμπόδιση της αποδημίας ή των μετακινήσεων των ζώων:

δ) χειροτέρευση του φυσικού περιβάλλοντος των υπαρχόντων φιδιών ή άγριων ζώων:

6. Θόρυβος: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) αύξηση της υπάρχουσας στάθμης θορύβου:

β) έκθεση ανθρώπων σε υψηλή στάθμη θορύβου:

7. Χρήση γης: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει σημαντική μεταβολή της παρούσας ή της προγραμματισμένης για το μέλλον χρήσης γης:

8. Φυσικοί πόροι: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) αύξηση του ρυθμού χρήσης / αξιοποίησης οποιουδήποτε φυσικού πόρου:

β) σημαντική εξάντληση οποιουδήποτε μη ανανεώσιμου φυσικού πόρου:

9. Κίνδυνος ανωμαλών καταστάσεων: Το προτεινόμενο έργο ενέχει:

-κίνδυνο έκρηξης ή διαρροή επικίνδυνων ουσιών (περιλαμβανομένων, εκτός των άλλων, και πετρελαίου, εντομοκτόνων, χημ. ουσιών ή ακτινοβολίας) σε περίπτωση ατυχήματος ή ανωμαλών συνθηκών:

10. Πληθυσμός: Το προτεινόμενο έργο θα αλλάξει την εγκατάσταση, διασπορά, πυκνότητα ή ρυθμό αύξησης του ανθρώπινου πληθυσμού της περιοχής ίδρυσης του έργου:

11. Κατοικία: Το προτεινόμενο έργο θα επηρεάσει την υπάρχουσα κατοικία ή θα δημιουργήσει ανάγκη για πρόσθετη κατοικία στην περιοχή ίδρυσης του έργου:

12. Μεταφορές / Κυκλοφορία: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) δημιουργία σημαντικής επιπρόσθετης κίνησης τροχαίων:

β) επιπτώσεις στις υπάρχουσες θέσεις στάθμευσης ή στην ανάγκη για νέες θέσεις στάθμευσης:

γ) σημαντική επίδραση στα υπάρχοντα συστήματα συγκοινωνίας:

δ) μεταβολές στους σημειώσιμους τρόπους κυκλοφορίας ή κίνησης ανθρώπων και/ή αγαθών:

ε) μεταβολές στη θαλάσσια, αθηροδρομική ή αερία κυκλοφοριακή κίνηση:

στ) αύξηση των κυκλοφοριακών κινδύνων:

13. Ενέργεια: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) χρήση σημαντικών ποσοτήτων καυσίμου ή ενέργειας:

β) σημαντική αύξηση της ζήτησης των υπαρχουσών πηγών ενέργειας ή απαίτηση για δημιουργία νέων πηγών ενέργειας:

14. Κοινή ωριότητα: Το προτεινόμενο έργο θα συντελέσει στην ανάγκη για σημαντικές αλλαγές στους εξής τομείς κοινής ωριότητας:

α) ηλεκτρισμός:

β) συστήματα επικοινωνιών:

γ) ύδρευση:

δ) υπόνομοις ή σηπτικούς θάβρους:

ε) αποχρέυση νερού βρόχινου:

στ) σερβιτό απόβλητα και διάθεση αυτών:

15. Ανθρώπινη Υγεία: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει:

α) δημιουργία οποιουδήποτε κινδύνου ή πιθανότητας κινδύνου για βλάβη της ανθρώπινης υγείας (μη συμπεριλαμβανομένης της ψυχικής υγείας):

β) έκθεση ανθρώπων σε πιθανούς κινδύνους βλάβης της υγείας τους:

16. Αισθητική: Το προτεινόμενο έργο θα προκαλέσει παρεμπόδιση οποιασδήποτε θέας του ορίζοντα ή ομοιοσημειοτικής κοινής θέας ή θα καταλήξει στη δημιουργία ενός μη αποδεκτού αισθητικά τοπίου, προτιού την κοινή θέα:

17. Αναύχηση: Το προτεινόμενο έργο θα έχει επιπτώσεις στην ποιότητα ή ποσότητα των υπαρχουσών δυνατοτήτων αναύχησης:

18. Πολιτιστική κληρονομιά: Το προτεινόμενο έργο θα καταλήξει σε αλλαγή ή καταστροφή κάποιας αρχαιολογικής περιοχής:

11. Προστατευτέες περιοχές: Το προτινόμενο έργο βρίσκεται σε προστατευτέα περιοχή σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 1650/86;

20. Συναγωγή σημαντικών πορισμάτων: Έχει το υπό εκτέλεση έργο τη δυνατότητα να προκαλέσει δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον;

Στην περίπτωση καταφατικής απαντήσεως («ναι») ή καταφατικής απαντήσεως με επιφύλαξη («ίσως»), το ερωτηματολόγιο συνοδεύεται από:

α) Τις πιθανές σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (π.χ. είδη και ποσότητες εκπεμπόμενων ρύπων, επιπτώσεις στη χλωρίδα, την πανίδα και το τοπίο της περιοχής του έργου).

β) Τεχνική περιγραφή των προτεινόμενων μέτρων πρόληψης και αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

γ) Περιγραφή των τυχόν υφιστάμενων εναλλακτικών λύσεων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

Προδιαγραφές Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών.

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Γενικά στοιχεία
2. Γεωγραφική θέση προστατευτέου αντικείμενου
3. Έκταση περιοχής προστασίας
4. Όρια ευρύτερης περιοχής
5. Σκοποί προστασίας του αντικείμενου.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

1. Περιγραφή των οικοσυστημάτων ή των στοιχείων από τα στοιχεία αποτελείται το προστατευτέο αντικείμενο, όπως φυσικό οικοσύστημα, ανθρωπογενές οικοσύστημα, μικτό οικοσύστημα, συστάδα χλωρίδας κ.λπ.

2. Περιγραφή και ανάλυση της περιοχής μελέτης και της ευρύτερης ζώνης. Ειδικότερα για τα φυσικά ή ανθρωπογενή οικοσυστήματα ή στοιχεία εξετάζονται:

- Τοπογραφία και έκταση
- Κλιματικές συνθήκες, μετεωρολογικά δεδομένα
- Γεωμορφολογία, γεωλογικά στοιχεία, στοιχεία εδάφους
- Υδρολογικά στοιχεία, ποιότητα νερών
- Στοιχεία ποιότητας ατμόσφαιρας

- Ποιοτικός και ποσοτικός προσδιορισμός χλωρίδας, πανίδας και φυτοκαλύψης με αναφορά στις βιοκοινωνίες, θύκους, σπάνια προστατευόμενα και εκλείποντα είδη, τροφικές αλυσίδες, δείκτης ποικιλότητας κ.λπ.

- Κοινωνικά, οικονομικά και πληθυσμιακά στοιχεία

- Έργα υποδομής, έκταση και ένταση δραστηριοτήτων στον πρωτογενή, δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

- Περιγραφή κατάστασης οικοσυστήματος ή στοιχείου προστασίας και ερμηνεία.

3. Συνολική εκτίμηση της περιοχής ή αντικείμενου μελέτης και σύνθεση των στοιχείων.

- Συμπεράσματα για την υφιστάμενη περιβαλλοντική κατάσταση.

- Αλληλεπιδράσεις προστατευόμενης περιοχής ή στοιχείου με την ευρύτερη ζώνη.

- Φυσικές και αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής.

Γ. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΕΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

- Αξιολόγηση και τεκμηρίωση της σημασίας του προστατευτέου αντικείμενου καθώς και της ανάγκης λήψης μέτρων προστασίας του.

- Ένταξη του προστατευτέου αντικείμενου στις κατηγορίες του αρ. 18 του Ν. 1650/86 σύμφωνα με τα κριτήρια του αρ. 19 του ίδιου νόμου.

- Ακρίβης καθορισμός της έκτασης και των ορίων της περιοχής προστασίας.

- Ακρίβης καθορισμός της έκτασης και των ορίων των τυχόν ζωνών της περιοχής προστασίας, και διατύπωση των όρων, περιορισμών και απαγορεύσεων που πρέπει να ισχύουν μέσα σ' αυτές.

- Απεικόνιση των προαναφερθέντων ορίων σε χάρτη ανάλογης και κατάλληλης κλίμακας.

Δ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

1. Διατύπωση συγκεκριμένων προτάσεων διαχείρισης με στόχο την προστασία και ενδεχόμενα την αξιοποίηση του προστατευόμενου αντικείμενου και εκτίμηση του άμεσου και έμμεσου οικονομικού κόστους εφαρμογής των προτάσεων.

2. Ενδεχόμενες εναλλακτικές προτάσεις διαχείρισης και ανάπτυξης.

3. Διοικητικές, θεσμικές και χρηματοδοτικές δυνατότητες για την υλοποίηση των διαχειριστικών προτάσεων.

Ε. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Beresford (1967), *New towns of the Middle Ages*, Lutterworth Press, Guildford, England.
- Mumford A. (1984), *The City in History*, Penguin Books, Harmondsworth, Mddx, England.
- Morris. A. E. (1994), *History of URBAN FORM before the Industrial Revolutions*, third edition, Longman Scientific and Technical, Longman Group Ltd., Essex, England.
- Kostof S. (1991), *THE CITY SHAPED, Urban Patterns and Meanings through History*, Thames and Hudson, London, England.
- Etzioni A. (1973), «Mixed - scanning: A 'Third' Approach to Decision - making», στο ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ Α. (1986).
- Schumacher T. “Κτίρια και Δρόμοι”, Δ.Σ.Α., Τ.1., 1985, σελ.49-60.
- Wednt P.F. (1957) «Economic Growth and Urban Land Values», *Land Economics* σελ. 33.
- Lamarche F., (1976) «Property Development and the Economic Foundation of the Urban Question» στο Σκάγιαννης Π. «Σχεδιασμός των Υποδομών».

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

- Αγγελίδης Μηνάς (1992) “Χωροταξικός σχεδιασμός” ΑΘΗΝΑ ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ.(σελ.178-182).
- Αραβαντινός Αθανάσιος (1986) “Πολεοδομικός σχεδιασμός” ΑΘΗΝΑ ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΟ.

- Χριστοφιλόπουλος Δημήτριος (1990) “Αστικός και χωροταξικός σχεδιασμός-προγραμματισμός” ΑΘΗΝΑ ΑΦΟΙ Π.ΣΑΚΚΟΥΛΑ.
- Χριστοφιλόπουλος Δημήτριος (1993) “Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων” ΑΦΟΙ Π.ΣΑΚΚΟΥΛΑ.
- Χριστοφιλόπουλος Δημήτριος (1991) “Η νέα κατεύθυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού - Ιδιωτική πολεοδότηση”, ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, σελ.492 επ.
- Θεοφανίδης Σταύπος (1985) “Εγχειρίδιο Αξιολόγησης Επενδυτικών Σχεδίων” ΑΘΗΝΑ, ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ Α.Ε.
- Εμμανουήλ Δημήτριος (1982) “Τιμές Γης και Κατανομή της Ζήτησης Κατοικίας, Θεωρητικό υπόδειγμα, Έκθεση Εργασίας” ΔΕΠΟΣ, ΑΘΗΝΑ.
- Γετίμης Π., “Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης”.ΟΔΥΣΣΕΑΣ, ΑΘΗΝΑ 1989.
- Χαστάογλου Βίλμα, “Κριτική ανάλυση των θεωριών για τον αστικό χώρο”, Α.Π.Θ. 1981, σελ 7-25,101-105.
- Καραδήμου - Γερολύμπου Α., Καυκούλα - Βλάχου Κ., “Πολεοδομική επέμβαση σε περιοχή κατοικίας.Στοιχεία για την εκπόνηση του σχεδίου”, ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΣ, ΘΕΣ/ΝΙΚΗ 1982.
- Γιαννακούρου Γ., Γκάρτζος Κ., Μπάζου ., Μπεριάτος Η., Παπαιωάνου Γ., “Μελέτη συγκέντρωσης, αξιολόγησης και σχολιασμού του θεσμικού πλαισίου χωροταξίας στην Ελλάδα”, ΤΕΕ, ΑΘΗΝΑ 1993.
- Οικονόμου Δ., (1988) “Σύστημα γής και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα”, στο Μαλούτας Θ., και Οικονόμου Δ., “Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα”, ΕΞΑΝΤΑΣ, ΑΘΗΝΑ.

- Γιαννακούρου Γ., Οικονόμου Δ., “Η Οικιστική Πολιτική μετά τους Νόμους 2145/1993, 2052/1992 και 1947/91”, ΤΟΠΟΣ 6/1995 σσ. 173-190, ΑΘΗΝΑ.
- Βούλα Μ. (1996) « Αειφορία και μεσαίου μεγέθους πόλεις», Ενημερωτικό Δελτίο Τ.Ε.Ε., τεύχος 1899
- Μελέτη Οργάνωσης Παραθεριστικής Κατοικίας (1979), Υπουργείο Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων.

ΠΗΓΕΣ

1. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

1. Ν. 360/ 1976 “Περί χωροταξίας και Περιβάλλοντος” (ΦΕΚ 151Α/ 22-6-76)
2. Ν. 1032/ 1980 “Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος” (ΦΕΚ 57Α/14-3-80).
3. Ν. 1650/ 1986 “Για την προστασία του περιβάλλοντος” (ΦΕΚ 160Α/ 16-10-86)
4. Π.Δ. “Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής” (ΦΕΚ 166Δ/ 6-3-87)
5. Π.Δ. αρ. 81/1980 “Περί ειδικών χρήσεων γής και ανώτατων μεγεθών επιτρεπόμενης εκμεταλλεύσεως, οικοδομήσιμων χώρων” 23-1-1980.
6. Κ.Υ.Α. 69269/5387/ 1990 “Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, καθορισμός περιεχομένου ειδικών περιβαλλοντικών μελετών και λοιπές συναφείς διατάξεις σύμφωνα με τον νόμο 1650/1986” (ΦΕΚ 678Β/ 25-10-90).

7. Ν. 1947/1991 (άρθρο 29), (ΦΕΚ 70Α/14-5-91).
8. Ν. 2052/1992 (άρθρο 6), (ΦΕΚ 94Α/5-6-92)
9. Ν. 2160/1993 (άρθρο 6 παρ. 15γ), (ΦΕΚ 118Α/19-7-93)
10. Ν. 2508/1997, (ΦΕΚ 124Α)
11. Απόφαση δικαιολογητικών (ΦΕΚ 492Β/8-7-91)
12. Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ 88228/6494/1993
13. Ν. 2077/1992

2. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

α. Αποφάσεις

ΣΤΕ 114/1994

β. Πρακτικά επεξεργασίας

- Π.Ε 176/1994
- Π.Ε. 114/1994
- Π.Ε. 614/1995
- Π.Ε. 577/1995
- Π.Ε. 307/1995
- Π.Ε. 215/1995
- Π.Ε. 704/1995

