

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας



Πολυτεχνική Σχολή

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

# Ανάλυση της Πολιτικής των Χρήσεων Γης στον Εξωαστικό Χώρο

Διπλωματική Εργασία

Επιμέλεια | Μάνθα Τσάμη

Επιβλέπων Καθηγητής | Δημήτρης Οικονόμου

Βόλος | Σεπτέμβριος 2015

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας | Πολυτεχνική Σχολή |

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Διπλωματική Εργασία

## **Ανάλυση της Πολιτικής των Χρήσεων Γης στον Εξωαστικό Χώρο**

### **Analysis of Land Use Policy in Extraurban Area**

Επιμέλεια | Μάνθα Τσάμη

Επιβλέπων Καθηγητής | Δημήτρης Οικονόμου (Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ)

Βαθμολογητές | Κωνσταντίνος Λαλένης (Αναπληρωτής Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ)

Δημήτρης Σταθάκης (Επίκουρος Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ)

Βόλος, Σεπτέμβριος 2015

*Στην οικογένειά μου...*

Η ρύθμιση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο ήταν και παραμένει ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα. Ενδιαφέρον για αυτό το «περιβάλλον» εμφανίστηκε από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα μέσω της θεσμοθέτησης νομικών κειμένων. Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση του τρόπου ρύθμισης των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Αρχικά, επιδιώκεται η αποσαφήνιση των σχετικών όρων για την βέλτιστη κατανόηση του θέματος καθώς και η καταγραφή των λόγων που καθιστούν τη ρύθμισή του απαραίτητη. Προσδιορίζονται οι αλλαγές που προκλήθηκαν από το φαινόμενο της αστικοποίησης και αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο για καθεμία από τις κατηγορίες του εξωαστικού χώρου, μέσω του οποίου ρυθμίζονται οι χρήσεις γης στην Ελλάδα και σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες. Επίσης, παρουσιάζονται τα σχέδια χρήσεων γης και επισημαίνεται ο σημαντικός ρόλος που κατέχει η εκτός σχεδίου δόμηση. Εξετάζεται, λοιπόν, ο βαθμός διαφοροποίησης των σχεδίων χρήσεων γης από τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.

### Λέξεις κλειδιά

---

χρήσεις γης, εξωαστικός χώρος, εκτός σχεδίου δόμηση, ανάλυση της πολιτικής

### abstract

---

The regulation of land use in the extraurban area was and remains one of the most important issues. Interesting in this "environment" appeared in the early 20th century by establishing legal documents. Object of this thesis is to investigate the way of regulating land use in the extraurban area. Initially, the writer tries to clarify the conditions for the best understanding of the subject and also to record the reason that makes the regulation of extraurban area necessary. Next the changes caused by the phenomenon of urbanization are determined and then it is analyzed the legislative framework for each of the categories of extraurban area, by means of which land use in Greece and other European countries is regulated. Finally, it is presented the land use plans and it is noted the important role held by the out of the plan construction development. So it is under examination the degree of differentiation of land use plans by terms of the construction out of the plan development.

### key words

---

land use, extraurban area, construction out of the plan development, analysis of policy

Η εκπόνηση αυτής της διπλωματικής εργασίας που ξεκίνησε με στόχο την κατανόηση του τρόπου οργάνωσης του εξωαστικού χώρου αποδείχθηκε μια γόνιμη πορεία προς τη γνώση. Δεν θα μπορούσε να ολοκληρωθεί χωρίς την συμβολή και στήριξη ορισμένων ατόμων.

Αρχικά, ευχαριστώ τον Καθηγητή κ. Οικονόμου Δ. ο οποίος με την στήριξή του, τις παρατηρήσεις και διορθώσεις του συνέβαλλε στην διαρκή παροχή γνώσεων και στην αποσαφήνιση και κατανόηση καίριων ζητημάτων σχετικών με το υπό διερεύνηση θέμα. Ευχαριστίες οφείλω στην κ. Σαμαρίνα Α. για την παροχή βιβλιογραφικού υλικού. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την φίλη και συμφοιτήτριά μου Σταυρίδου Κορίνα, για την στήριξη και την βοήθεια στην παραγωγή της τελικής μορφής του συγκεκριμένου τεύχους.

Τέλος, η εκπόνηση της παρούσας εργασίας δεν θα είχε ολοκληρωθεί χωρίς την αμέριστη στήριξη και αγάπη της οικογένειάς μου, που ήταν δίπλα μου όλο αυτό το διάστημα και με ενθάρρυνε διαρκώς.

<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>8</b>
<b>2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ</b>	<b>11</b>
2.1 Η ΓΗ ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ	12
2.2 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΠΟΣΑΦΗΝΙΣΗ ΤΟΥ ΟΡΟΥ «ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ»	16
2.3 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ- ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ	17
2.4 ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟ	21
2.5 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΑΤΕΙΝΟΥΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	25
<b>3. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ</b>	<b>27</b>
3.1 ΑΓΓΛΙΑ	28
3.2 ΓΑΛΛΙΑ	31
3.3 ΓΕΡΜΑΝΙΑ	33
3.4 ΟΛΛΑΝΔΙΑ	35
<b>4. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>38</b>
4.1 ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	39
4.2 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	44
4.3 ΒΑΣΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	48
4.3.1 Γενική νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση	48
4.3.2 Θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό	50
4.3.3 Θεσμικό πλαίσιο για τις στρατηγικές επενδύσεις	54
4.3.4 Θεσμικό πλαίσιο για τα δάση	56
4.3.5 Θεσμικό πλαίσιο για τους αρχαιολογικούς χώρους	61
4.3.6 Θεσμικό πλαίσιο για το περιβάλλον	63
4.3.7 Θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό σχεδιασμό	66
<b>Χρονοδιάγραμμα θεσμικού πλαισίου</b>	<b>73</b>
<b>5. ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ</b>	<b>74</b>
5.1 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ	74
5.2 ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	80
5.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	82
5.4 ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ	84

5.5 ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ / ΣΧΟΟΑΠ	88
5.6 ΠΟΑΠΔ	94
5.7 ΠΟΤΑ	96
5.8 ΤΟΠΙΚΑ ΧΩΡΙΚΑ / ΕΙΔΙΚΑ ΧΩΡΙΚΑ	99
<b>6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b>	<b>101</b>
<b>Παράρτημα</b>	<b>105</b>
<b>Βιβλιογραφία</b>	<b>127</b>

## κατάλογος ακρωνυμίων και συντομογραφιών

<b>ΒΙΠΕ</b>	Βιομηχανική Περιοχή
<b>ΒΕΠΕ</b>	Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές
<b>ΓΠΣ</b>	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
<b>ΕΠΜ</b>	Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες
<b>ΕΠΧΣΑΑ</b>	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
<b>ΕΣΧΑΔΑ</b>	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων
<b>ΕΣΧΑΣΕ</b>	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων
<b>ΕΧΜ</b>	Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες
<b>ΖΟΕ</b>	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
<b>ΜΚΟ</b>	Μη Κυβερνητικές Οργανώσεις
<b>Ν.</b>	Νόμος
<b>Ν.Δ.</b>	Νομοθετικό Διάταγμα
<b>ΟΤΑ</b>	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
<b>παρ.</b>	παράγραφος
<b>ΠΕΧΠ</b>	Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
<b>ΠΟΑΠΔ</b>	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
<b>ΠΟΤΑ</b>	Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
<b>ΠΠΧΣΑΑ</b>	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
<b>Σ.Δ.</b>	Συντελεστής δόμησης
<b>ΣΜΠΕ</b>	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
<b>ΣΟΑΠ</b>	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
<b>ΣτΕ</b>	Συμβούλιο της Επικρατείας
<b>ΣΧΟΟΑΠ</b>	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
<b>ΥΠΕΧΩΔΕ</b>	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
<b>ΥΧΟΠ</b>	Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
<b>ΦΕΚ</b>	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως



# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι δύο μεγάλες κατηγορίες του χώρου είναι ο αστικός / οικιστικός χώρος και ο εξωαστικός /εξωοικιστικός χώρος. Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση του τρόπου ρύθμισης των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο και ο βαθμός επικράτησης της εκτός σχεδίου δόμησης σε αυτόν.

Από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, ο χώρος διαχωρίζεται με διάταγμα σε περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου και σε περιοχές εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών. Με τον όρο εκτός σχεδίου δόμηση νοείται η δυνατότητα δόμησης σε περιοχές που δεν διαθέτουν εγκεκριμένο πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχέδιο ή εγκεκριμένο σχέδιο πόλης. Οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως περιλαμβάνουν:

- εκτάσεις, οι οποίες από τη φύση τους και τον προορισμό τους προστατεύονται, χρειάζονται ειδική προστασία και δεν προορίζονται για δόμηση. Σε αυτές τις περιοχές ανήκουν τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι βιότοποι, τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα βουνά, ακτές και γη υψηλής παραγωγικότητας.
- εκτάσεις, οι οποίες υπάγονται σε ιδιαίτερο νομικό καθεστώς στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση για οικιστικό ή δομικό σκοπό, όπως ειδικά καλλιεργήσιμες γεωργικές εκτάσεις, στρατιωτικές περιοχές, μεταλλεία, λατομεία, αλυκές
- εκτάσεις, που εξυπηρετούν τον άνθρωπο και την κοινωνικοοικονομική ζωή, με ή χωρίς δομική παρέμβαση, αλλά χωρίς τη διαμόρφωση μόνιμων οικιστικών ή άλλων εγκαταστάσεων που να οδηγούν στη δημιουργία συνοικισμών εφόσον δεν έχει εγκριθεί πολεοδομικό σχέδιο. Σε αυτές τις εκτάσεις ανήκουν αυτές των οποίων κύριος προσδιορισμός είναι η αγροτική και γεωργοκτηνοτροφική εκμετάλλευση (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

Από τα μεταπολεμικά χρόνια σημειώνεται αύξηση της αστικοποίησης κυρίως προς τα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας και μερική εγκατάλειψη των αγροτικών οικισμών. Ωστόσο, η μεγάλη μετακίνηση του πληθυσμού σε συνδυασμό με την έλλειψη ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, έχουν ως αποτέλεσμα την εμφάνιση προβλημάτων και κορεσμού του αστικού περιβάλλοντος. Έτσι, σταδιακά παρατηρείται εγκατάσταση αστικών χρήσεων στον εξωαστικό χώρο, του οποίου πρωταρχική λειτουργία είναι η εξυπηρέτηση δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα.

Με το Ν.Δ. του 1923, για πρώτη φορά ο χώρος διακρίνεται σε εντός και εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές. Από τότε θεσπίστηκαν νομοθετήματα με στόχο την ρύθμιση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Ωστόσο, οι αποσπασματικές διατάξεις των εκάστοτε νόμων δεν επέτρεψαν την διαμόρφωση ενός ενιαίου ορθολογικού συστήματος σχεδιασμού των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Έτσι, ο εξωαστικός χώρος αλλοιώνεται και δεν είναι εύκολη η διατήρηση αγροτικού και αδόμητου χαρακτήρα του.

Η ύπαιθρος, λοιπόν, μεταφράζεται ως απόθεμα γης το οποίο πρόκειται να ικανοποιήσει τις διάφορες ανάγκες δόμησης και επέκτασης του σχεδίου πόλεως. Ο συνδυασμός της αδυναμίας των θεσμικών εργαλείων, της έλλειψης συντονισμού καθώς και η ίδια η νοοτροπία των πολιτών οδηγούν στο εκτατικό πρότυπο εξωαστικής χωροθέτησης λειτουργιών και δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα.

Η παρούσα εργασία οργανώνεται σε έξι κεφάλαια. Συγκεκριμένα, το πρώτο κεφάλαιο είναι αυτό της εισαγωγής. Στο δεύτερο κεφάλαιο, επιχειρείται η αποσαφήνιση σημαντικών όρων σχετικών με τις χρήσεις γης και αναφέρονται οι παράγοντες που καθιστούν τη ρύθμιση του χώρου απαραίτητη. Στο τρίτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η χωρική πολιτική και τα σχέδια χρήσεων γης τεσσάρων Ευρωπαϊκών χωρών. Στο τέταρτο κεφάλαιο, παρουσιάζονται οι τάσεις και τα προβλήματα ανάπτυξης του ελληνικού χώρου, προσδιορίζονται οι κατηγορίες περιοχών που υπάρχουν και αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη ρύθμιση των χρήσεων γης στην Ελλάδα. Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύονται και κωδικοποιούνται οι ρυθμίσεις των εγκεκριμένων σχεδίων χρήσεων γης και στο έκτο κεφάλαιο καταγράφονται τα γενικά συμπεράσματα.

## 2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

η γη και η χρήση της | εννοιολογική αποσαφήνιση του όρου χρήσεις γης | διάκριση αστικού – εξωαστικού χώρου και εκτός σχεδίου περιοχών | θεωρίες κατανομής των χρήσεων γης στο χώρο | παράγοντες που κατατείνουν στη ρύθμιση των χρήσεων γης

## 2.1 ..... Η ΓΗ ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ

Η εννοιολογική αποσαφήνιση του όρου «γη» είναι ένα αντικείμενο που απασχόλησε και απασχολεί ακόμα και σήμερα πολλούς θεωρητικούς, καθώς η έννοια της «γης» μεταβάλλεται στον χώρο και στον χρόνο ανάλογα με τις κοινωνικοοικονομικές τάσεις που ισχύουν τη στιγμή αναφοράς. Εκτός του χώρου και του χρόνου, επιπλέον κριτήριο για τον προσδιορισμό του όρου «γη» αποτελεί η κλίμακα βάσει της οποίας γίνεται κάθε φορά ο συσχετισμός. Ειδικότερα, σε τοπικό επίπεδο «η γη αποτελεί το φυσικό υπόβαθρο της διαδικασίας χωροθέτησης, στην οποία συμμετέχει ως συγκεκριμένο τμήμα του εδάφους, τοποθετημένο στον φυσικό χώρο με απόλυτες συντεταγμένες (και προσδιορισμένο επίσης με συγκεκριμένες ιδιοκτησιακές σχέσεις: ιδιοκτήτης, ιδιοκτησιακά δικαιώματα)» (Οικονόμου, 1999). Έτσι, οι παραπάνω παράμετροι προσδιορισμού του όρου, δηλαδή η χρήση του εδάφους και το ιδιοκτησιακό καθεστώς, είναι τα «δομικά» χαρακτηριστικά της γης, με το δεύτερο να αποτελεί το πρωταρχικό αντικείμενο της πολιτικής γης και να συνδέεται με μια σειρά τόσο από χωρικούς, όσο και αχωρικούς παράγοντες. Αντίθετα, σε μεγαλύτερη κλίμακα η «γη» δεν προσδιορίζεται άμεσα ως τμήμα του εδάφους, αλλά κυρίως ως υπόβαθρο μέτρησης της απόστασης, ως υποδοχέας της χωρικής ολοκλήρωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και ακόμη ως δυναμικό πεδίο, εννοώντας τις περιοχές επιρροής.

Το ιδιαίτερο ενδιαφέρον που παρουσιάζεται για την έννοια της «γης» οφείλεται και στο γεγονός ότι η «γη» χαρακτηρίζεται από ποικιλότητα και αυτό εκφράζεται είτε από τις διαφορετικές μορφές αυτής, όπως π.χ. δάση, χερσαίες εκτάσεις κ.α., είτε από τις διαφορετικές χρήσεις στις οποίες μπορεί αυτή να αποδοθεί. Έτσι, η «γη», σύμφωνα με τον Mather, αποτελεί φυσικό πόρο αλλά και τη «βάση προσφοράς πόρων» που είναι απαραίτητοι για την επιβίωση του ανθρώπου. Λόγω της ανομοιότητας και της μεγάλης εμβέλειας των πόρων που προσφέρει η «γη», της προσδίδει τη δυνατότητα πολλών χρήσεων που απορρέουν από τα διαφορετικά ποιοτικά χαρακτηριστικά και μπορεί αυτά να είναι είτε αγροτική εκμετάλλευση, βόσκηση και εξόρυξη, είτε δέσμευση χώρων για εγκατάσταση βιομηχανίας και τουρισμού, ακόμη και δημιουργία κατοικιών.

Στη σχετική βιβλιογραφία, δυο είναι οι επικρατούσες έννοιες για τη «γη» που διατηρήθηκαν με το πέρασμα του χρόνου, καθορίζοντας με αυτό τον τρόπο το πλαίσιο προσέγγισής της. Σύμφωνα, λοιπόν, με τον πρώτο ορισμό, η «γη» αποτελεί μορφή ιδιωτικής ιδιοκτησίας που δύναται να μεταβληθεί στο πλαίσιο της ελεύθερης

αγοράς. Αντίθετα, σύμφωνα με τον δεύτερο ορισμό, η «γη» αποτελεί μορφή κοινής και συλλογικής ιδιοκτησίας, η οποία προσανατολίζεται στη διασφάλιση των δικαιωμάτων των επόμενων γενεών, καθώς και των άμεσων συμφερόντων που έχει η κοινότητα και η κοινωνία στη χρήση της (Mather, 1986). Επομένως, η διαφορετικότητα των δυο ορισμών έγκειται στον προσδιορισμό της ιδιοκτησίας της «γης» και κατ' επέκταση στο βαθμό ενσωμάτωσης της αρχής της υπευθυνότητας για τη διαχείριση του χώρου. Οι δυο αυτοί ετερόκλητοι ορισμοί παίζουν καθοριστικό ρόλο στον τρόπο επίλυσης ζητημάτων που αφορούν τη χρήση της γης, δεδομένου ότι έτσι ουσιαστικά καθορίζεται ο ρόλος της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και εκμετάλλευσής της. Η κυριαρχία της μιας εκ των δυο θέσεων ή η εξισορρόπηση αυτών βρίσκεται στο επίκεντρο της εξέλιξης που χαρακτηρίζει τη σημασία της έγγειας ιδιοκτησίας και φανερώνει τις διαφορετικές αντιλήψεις που υπάρχουν για τη «γη» και τα προβλήματα που έχουν προκύψει σχετικά με τη χρήση αυτής.

Η συνηθέστερη κατηγοριοποίηση της γης αφορά την χρησιμότητά της. Αρχικά, μέσω των φυσικών και βιολογικών χαρακτηριστικών του εδάφους, η «γη» μπορεί να θεωρηθεί *ένα οικοσύστημα* εντός του οποίου περικλείονται δυναμικές σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των διαφόρων οργανισμών και υπάρχουν στο σύστημα και στο φυσικό τους περιβάλλον. «Ως οικοσύστημα, το έδαφος αποτελεί το υπόστρωμα ενός βιοχημικού κύκλου, το οποίο μπορεί να πάρει διάφορες μορφές, π.χ. τροπικό δάσος, έρημος κ.λπ., ανάλογα με τα μακροκλιματικά, μικροκλιματικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά» (Μπεριάτος, Οικονόμου, Πυργιώτης, 1994). Τα συστήματα αυτά έχουν κλειστό χαρακτήρα αλλά και την ικανότητα να ανανεώνονται, χαρακτηριστικό της αειφορίας. Μάλιστα, ένα τμήμα γης μπορεί όχι μόνο να συντηρεί ένα ολόκληρο ή και περισσότερα οικοσυστήματα, αλλά παράλληλα να αποτελεί τμήμα ενός άλλου ευρύτερου οικοσυστήματος. Τα φυσικά και βιολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους αποτελούν βασικές συνιστώσες της παραγωγικότητάς του επισημαίνοντας έτσι τη σημασία της «γης» ως φυσικού πόρου του πρωτογενούς τομέα. Σημαντικό στοιχείο είναι ότι η «γη» μπορεί να αποτελέσει οικοσύστημα υπό διαχείριση, καθώς υπάρχει η δυνατότητα τροποποίησης ορισμένων χαρακτηριστικών για βελτίωση της παραγωγικότητας και ακόμη υπάρχει η πιθανότητα δημιουργίας επιπτώσεων που προκύπτουν από ορισμένες διαδικασίες σχετικά με τη χρήση της «γης», όπως η χρήση φυτοφαρμάκων στις αγροτικές καλλιέργειες.

Η θεώρηση της γης ως χώρου – υποβάθρου για την ανάπτυξη ανθρώπινων δραστηριοτήτων αποτελεί την δεύτερη κατηγορία. Η «γη» έχει έκταση κι αυτή της η ιδιότητα την καθιστά πρόσφορη για την χωροθέτηση δραστηριοτήτων μέσω καθορισμού κατάλληλων χρήσεων, όπως της κατοικίας, της βιομηχανίας, του εμπορίου, της αναψυχής και των μεταφορών. Τα κριτήρια χωροθέτησης μιας δραστηριότητας είναι η απόσταση από την αγορά στην οποία απευθύνεται το παραγόμενο προϊόν και η θέση του στο συνολικό χωρικό πλέγμα των δραστηριοτήτων. Επίσης, με την συσχέτιση της «γης» ως χώρου - υποβάθρου, αναδεικνύεται η βραχυπρόθεσμη διάστασή της, αφού επέρχεται εξάντληση του πόρου σε ένα βάθος χρόνου, χωρίς όμως να αποκλείεται μακροπρόθεσμα η δυνατότητα ανάκτησής της. Σύμφωνα με την προηγούμενη θεώρηση, η «γη» χαρακτηρίζεται ως φυσικός, ανανεώσιμος πόρος ή πόρος «ροών», ενώ σύμφωνα με τη δεύτερη προσέγγιση η γη είναι «αποθεματικός» ή «κεφαλαιακός» πόρος, κάνοντας εμφανή την οικονομική της διάσταση (Mather, 1986). Βέβαια και στις δυο περιπτώσεις, η «γη» αντιμετωπίζεται ως συντελεστής παραγωγής· στην μια ως πρώτη ύλη και στη δεύτερη ως κεφάλαιο.

Τέλος, η «γη» εκλαμβάνεται ως τοπίο κι αυτό αποτελεί αντικείμενο ενδιαφέροντος που προέρχεται από ψυχολογικούς ή αισθητικούς παράγοντες, χωρίς όμως να δίνεται έμφαση στις διαστάσεις των προηγούμενων προσεγγίσεων. Αυτή η θεώρηση περικλείει μια διάσταση της γης που είναι σχετική με την αισθητική της ποιότητα και την αίσθηση απόλαυσης και ευχαρίστησης που εκλαμβάνουν οι άνθρωποι από τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά. Η αντιμετώπιση της γης ως τοπίο δεν οφείλεται στην υλική χρήση και εκμετάλλευσή της με σκοπό αποκλειστικά την αποκόμιση κέρδους, αλλά στην απόλαυση των φυσικών της χαρακτηριστικών.

Στην παρούσα εργασία, ως «γη» νοείται το αντικείμενο ιδιοκτησιακών σχέσεων, ο φυσικός πόρος και κυρίως ο χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων.

Από την άλλη, «με τον όρο «χρήση γης» νοείται η λειτουργική δραστηριοποίηση του χώρου, η οποία αποφέρει την προβλεπόμενη λειτουργία» (Μέλισσας, 2010). Ωστόσο, στην πολεοδομική θεωρία καταχρηστικά έχει επικρατήσει «χρήση γης» και «λειτουργία» να ταυτίζονται. Η «χρήση γης» μπορεί να αναφέρεται στην αποτύπωση των δραστηριοτήτων και λειτουργιών που ασκούνται πάνω στη γη, στα φυσικά

χαρακτηριστικά του χώρου, της κάλυψης καθώς και της καταλληλότητας, ικανότητας και χωρητικότητας για διάφορες χρήσεις (Μπεριάτος, κ.α., 1994).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι σχέσεις της γης με τις διαστάσεις του χώρου που δεν είναι χωρικά προσδιοριζόμενες, όπως είναι ο οικονομικός χώρος και ο χώρος των διοικητικών αρμοδιοτήτων. Σχετικά με τον οικονομικό χώρο, το κύριο χαρακτηριστικό είναι η ύπαρξη μιας τιμής γης, που είναι άμεσα συνδεδεμένη με την έννοια της γαιοπροσόδου η οποία αποτελεί την θεωρητική έννοια της τιμής γης<sup>1</sup>. Η ύπαρξη μιας τέτοιας τιμής είναι προϊόν των εξής τριών στοιχείων:

- Η χρησιμότητα της γης ή του ενδιαφέροντος που προκαλεί η γη και κατ' επέκταση η ζήτηση που υπάρχει για αυτή.
- Η ύπαρξη γης κατάλληλης για την ικανοποίηση της ζήτησης. Στην περίπτωση που η γη είναι πεπερασμένη, δημιουργούνται συνθήκες προσφοράς.
- Η ύπαρξη ιδιοκτησίας της γης, που λειτουργεί ως ο απαραίτητος διαμεσολαβητικός μηχανισμός με σκοπό να δραστηριοποιήσει το νόμο της αγοράς και να ικανοποιηθεί η προσφορά και η ζήτηση που θα οδηγήσει στον προσδιορισμό μιας τιμής της γης. (Μπεριάτος, κ.α., 1994)

Η τιμή της γης συνδέεται άμεσα με την χρήση του εδάφους και ουσιαστικά αποτελεί έναν από τους κυριότερους μηχανισμούς που επηρεάζουν την κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο, δηλαδή τη διαμόρφωση της χωρικής δομής των χρήσεων γης (Μπεριάτος, κ.α., 1994). Η διαδικασία αυτή βασίζεται στον ανταγωνισμό των υποψήφιων χρηστών που επιδιώκουν την χωροθέτηση της δραστηριότητάς τους στη θέση που θα τους επιφέρει τα βέλτιστα οικονομικά αποτελέσματα. Έτσι, εξασφαλίζεται η βέλτιστη χωροθέτηση αφενός από άποψη παραγωγικότητας και αφετέρου από άποψη ανάπτυξης.

Στην έννοια των τιμών γης περιλαμβάνεται και η ύπαρξη του θεσμού της έγγκειας ιδιοκτησίας<sup>2</sup>. Για να λειτουργήσει σωστά ο μηχανισμός της αγοράς και των τιμών γης

---

<sup>1</sup> Η γαιοπρόσδοος αντιπροσωπεύει το κόστος ενοικίασης του εδάφους για κάποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Έτσι, η τιμή της γης αναλογεί στο χρηματικό ποσό που θα ήταν αναγκαίο να υπάρξει, στο παραπάνω χρονικό διάστημα και βάση του τρέχοντος επιτοκίου, τόκος ίσος με τη γαιοπρόδοσο (Οικονόμου, 1986).

<sup>2</sup> Η ιδιοκτησία δεν παραπέμπει στη διάκριση του ιδιωτικού από το δημόσιο, αλλά στη διάκριση ιδιόκτητου και κοινόχρηστου. Χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο δημόσιος ή ιδιωτικός χαρακτήρας της γης, η ιδιοκτησία στη γη λειτουργεί και έχει τα αποτελέσματα που περιγράφονται σε αυτό το χωρίο.



πρέπει η πρόσβαση των υποψηφίων να μην είναι ελεύθερη σε οποιαδήποτε θέση. Έτσι, η ιδιοκτησία της γης συνδέεται με τις χρήσεις γης. Βάσει αυτής της άποψης, «οι ιδιοκτήτες του εδάφους οφείλουν να ωθούν προς χωροθετήσεις που βελτιστοποιούν την τιμή της γης, προχωρώντας ταυτόχρονα σε δομές του χώρου που οδηγούν στη μέγιστη δυνατή παραγωγικότητα της συνολικής κοινωνίας» (Μπεριάτος, κ.α., 1994). Στην παραπάνω διαδικασία χωροθέτησης πρέπει να συνεκτιμάται όμως ένα σύνολο από πιθανές περιβαλλοντικές επιπτώσεις ή συγκρούσεις χρήσεων.

Αντίστοιχης πολυπλοκότητας με την αποσαφήνιση του όρου «γη» είναι και αυτή της έννοιας «χρήσεις γης», δεδομένου ότι συγκεντρώνει πολλές πλευρές της ανθρώπινης δραστηριότητας. Η οργάνωση του χώρου, η οποία επιτυγχάνεται μέσω του καθορισμού κατάλληλων χρήσεων, αποτελεί ένα σύνθετο και διαρκώς μεταβαλλόμενο πεδίο έρευνας που απασχολεί και διχάζει, εξαιτίας της πολυδιάστατης αντιμετώπισης που απαιτεί.

Σύμφωνα, με τον Μωυσιάδη (1996) ο όρος «χρήσεις γης» αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται το έδαφος, δηλαδή στη χωρική διάσταση των δραστηριοτήτων (ανθρώπινων ή φυσικών), όπως αυτές κατανέμονται στο χώρο. Ο Thrall (1987) από την άλλη, ορίζει ως «χρήση γης» την παρατηρηθείσα, κυρίαρχη δραστηριότητα που συντελείται σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία. Επομένως, υπεισέρχεται η έννοια της «κυριαρχίας» που προϋποθέτει την εισαγωγή ενός αριθμητικού ορίου, δηλαδή του κρίσιμου μεγέθους<sup>3</sup>, πέρα από το οποίο κάνει την εμφάνισή της.

Είναι γεγονός ότι οι χρήσεις είναι άμεσα συνδεδεμένες με τις συνθήκες λειτουργίας του ιστού της πόλης και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που τις πλαισιώνει. Συμπληρωματική παράμετρος της ρύθμισης των χρήσεων γης συνιστούν οι όροι δόμησης, οι οποίοι δύνανται να αποτελέσουν προσδιοριστικούς παράγοντες της επιτρεπόμενης οικοδομής σε κάθε σημείο του χώρου. Συγκεκριμένα, στον αστικό χώρο αναφέρονται σε οικόπεδα, ενώ στον αστικό – αγροτικό χώρο αναφέρονται σε αγροτεμάχια. Στον εξωαστικό χώρο, οι όροι δόμησης με ιδιαίτερη σημασία είναι ο

<sup>3</sup> Ανάλογα με το επίπεδο ανάλυσης μπορεί να είναι ο αριθμός ατόμων και η έκταση των επιφανειών που αναφέρονται σε μια χρήση (υψηλή ανάλυση) ή ο αριθμός των μονάδων που συνθέτουν τη χρήση (χαμηλή ανάλυση) (Λαγόπουλος, 1994).

## 2.2 ..... ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΠΟΣΑΦΗΝΙΣΗ ΤΟΥ ΟΡΟΥ «ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ»

συντελεστής δόμησης, το όριο αρτιότητας και το όριο κατάτμησης αλλά και ο μέγιστος αριθμός ορόφων, καθώς έτσι καθορίζεται και ρυθμίζεται η ένταση της χρήσης του εδάφους.

Ένα ακόμη πολυσυζητημένο θέμα αποτελεί ο διαχωρισμός της χρήσης γης από την κάλυψη γης. Η κάλυψη γης έχει σχέση με τη φύση ή τη μορφή της επιφάνειας του εδάφους (Mather, 1986), ενώ η χρήση γης αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση μιας δραστηριότητας σε αυτή. Για παράδειγμα, ενώ μία έκταση καλυμμένη με σιτηρά υποδηλώνει γεωργική χρήση της γης, μία έκταση καλυμμένη με δένδρα δεν δίνει σαφή εικόνα της χρήσης που μπορεί να είναι είτε δασική είτε γεωργική (Mather, 1986). «Δεν είναι πάντα ανεξάρτητος ο προσδιορισμός της χρήσης της γης από την κάλυψη του εδάφους. Αντίθετα, ο προσδιορισμός της μίας μπορεί να οδηγεί και στον προσδιορισμό της άλλης χωρίς αυτό να είναι ικανή και αναγκαία συνθήκη και να ισχύει αμφίδρομα» (Σαμαρίνα, 2000). «Ωστόσο, σαν έννοια σε μικρές κλίμακες η κάλυψη γης είναι αυτή που χρησιμοποιείται περισσότερο από την χρήση γης, έστω και χωρίς να γίνεται σκοπίμως» (Μπεριάτος, κ.α., 1994). Τα μέσα καταγραφής της κάλυψης της χρήσης γης μπορεί να είναι είτε οι παραδοσιακές τεχνικές επίγειας τοπογράφησης, είτε με τη χρήση τηλεπισκόπησης, όπως αεροφωτογραφίες και δορυφορικές εικόνες.

Στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, η διάκριση μεταξύ πόλης και υπαίθρου ήταν εύκολη. Πλέον, όμως, η πόλη αναπτύσσεται με «ασυνέχεια» λόγω κυρίως της έλλειψης οικιστικής πολιτικής, με αποτέλεσμα να παρατηρείται το φαινόμενο της αστικής διάχυσης που σε συνδυασμό με την αστυφιλία έδωσε απροσδόκητα εκρηκτικές διαστάσεις σε ορισμένες πόλεις. Στο σημείο αυτό, θεωρείται ορθό να διευκρινιστεί η διαφορά που υπάρχει και ανάμεσα στους ορισμούς της *αστικής διάχυσης* και της *αστικής εξάπλωσης*. Ως αστική διάχυση νοείται η διακεκομμένη δόμηση του περιαστικού και εξωαστικού χώρου, ενώ ο δεύτερος όρος προσδιορίζεται από την συνεχόμενη δόμηση του περιαστικού χώρου. Η αστική διάχυση παρουσιάζει διακριτές χωρικές διαμορφώσεις που κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις κατηγορίες: την διάσπαρτη, την αποσπασματική, τη γραμμική ή σε λωρίδες και την προαστιακή.

## 2.3 ..... ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ- ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Το φαινόμενο, που αναφέρθηκε παραπάνω και αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό της σύγχρονης πραγματικότητας, είναι η αστικοποίηση. «Ο όρος χρησιμοποιείται με διάφορες, συγγενείς αλλά όχι ταυτόσημες, έννοιες. Από ανθρωπογεωγραφική άποψη, *αστικοποίηση* είναι η διαδικασία αύξησης του ποσοστού του συνολικού πληθυσμού που κατοικεί στις πόλεις. Στο πλαίσιο της πολεοδομίας, ο όρος υποδηλώνει και τη διάχυση στην υπαίθρο λειτουργιών αστικού χαρακτήρα, και κατ' επέκταση κτισμάτων (στο μέτρο που οι αστικές λειτουργίες συνήθως προϋποθέτουν κτηριακό κέλυφος), δηλ. τη μετατροπή υπαίθρου σε χώρο που από γεωγραφική άποψη (όχι κατ' ανάγκη και διοικητική) γίνεται οικιστικός). Η τελευταία αυτή εκδοχή της αστικοποίησης είναι σχεδόν ταυτόσημη με την έννοια «αστική διάχυση» (ή «οικιστική διάχυση»), που υποδηλώνει τη διασπορά αστικών λειτουργιών στον εξωοικιστικό /εξωαστικό χώρο: αυτή οδηγεί στο μετασχηματισμό του τελευταίου είτε σε αστικό /οικιστικό χώρο (οικιστική ανάπτυξη, με την εκτατική έννοια του όρου είτε σε υβριδικές μορφές χώρου» (Οικονόμου, 2011).

*Οικισμός* είναι «μια περιοχή που καταλαμβάνεται από σύνολο κτισμάτων τα οποία βρίσκονται σε αρκετά μικρή απόσταση ώστε να δημιουργούνται μεταξύ τους λειτουργικές και χωρικές σχέσεις. Τα κτίσματα αυτά μπορεί να εξυπηρετούν διάφορες αστικές λειτουργίες<sup>4</sup>, αλλά για να συγκροτούν τα κτίσματα οικισμό πρέπει να περιλαμβάνεται τουλάχιστον η λειτουργία της κατοικίας. Συνεπώς, η έννοια της δόμησης αποτελεί βασικό συστατικό στοιχείο και γνώρισμα της έννοιας του οικισμού». Ως απόρροια του παραπάνω όρου προκύπτει ότι *οικιστικός χώρος* είναι το τμήμα του συνολικού χώρου (επικράτειας, με μονάδα αναφοράς τη χώρα) που καταλαμβάνουν οι οικισμοί (Οικονόμου, 2011).

Αντίθετα, με τον όρο *πόλεις* ορίζεται «το υποσύνολο του συνόλου των οικισμών, με κύρια χαρακτηριστικά την πολλαπλότητα λειτουργιών, πέρα από την κατοικία, και ως παρεπόμενο το μέγεθος (μερικές φορές ο όρος *οικισμοί* χρησιμοποιείται για να καταδειχθούν μόνο οι λοιποί, πλην των πόλεων, οικισμοί και όχι το σύνολο των οικισμών). Επιπλέον, *αστικός ή πολεοδομικός χώρος* είναι «ο χώρος που καταλαμβάνουν οι πόλεις με τη γεωγραφική έννοια των τελευταίων. Ωστόσο, μερικές

---

<sup>4</sup> Σύμφωνα με τη Χάρτα των Αθηνών οι βασικές λειτουργίες μιας πόλης (αστικές λειτουργίες) είναι η κατοικία, η εργασία, η αναψυχή και η κυκλοφορία. (Αραβαντινός Α, 1997, τμ. 1.2 και 1.4)

φορές οι όροι «αστικός» ή «πολεοδομικός» χώρος χρησιμοποιούνται με ευρύτερη έννοια, ως ισοδύναμοι του οικιστικού χώρου στο σύνολό του» (Οικονόμου, 2011).

*Εξωοικιστικός χώρος* είναι «το τμήμα της επικράτειας που απομένει μετά την αφαίρεση του οικιστικού χώρου. Κατά τεκμήριο, στον εξωοικιστικό χωροθετούνται μη αστικές λειτουργίες, που συνήθως δεν συνδυάζονται με κτήρια. Συνεπώς, πρόκειται για ένα χώρο με κατ' αρχήν μηδενικό ή μικρό αριθμό κτισμάτων, σε αντιδιαστολή προς τον οικισμό/πόλη. Όταν αυτό συμβαίνει πράγματι τότε ο εξωοικιστικός χώρος έχει χαρακτήρα «υπαίθρου» με την κυριολεκτική έννοια της τελευταίας». *Εξωαστικός χώρος* είναι «το τμήμα γης πέραν της αστικής ανάπτυξης στο οποίο εμφανίζονται ποικίλα χαρακτηριστικά» (Οικονόμου, 2011). Εξ' ορισμού προσδιορίζεται από την χωροθέτηση δραστηριοτήτων αγροτικού χαρακτήρα. Είναι ένα συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον που παρουσιάζει σημαντικές διαφορές μεταξύ των περιοχών και η διαμόρφωσή του επηρεάζεται από διάφορα κριτήρια γεωγραφικού, κοινωνικού και οικονομικού χαρακτήρα. Τα χαρακτηριστικά του εξωαστικού χώρου διακρίνονται σε λειτουργικά και φυσικά. Τα λειτουργικά αφορούν κατά κανόνα τις δραστηριότητες, μεταξύ των οποίων είναι η αγροτική παραγωγή, η παροχή φυσικών πόρων κ.λπ. Από την άλλη, στα φυσικά χαρακτηριστικά, τα οποία παραμένουν σταθερά στο χρόνο και είναι στοιχεία δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος, περιλαμβάνονται το απόθεμα γης για οικιστική ανάπτυξη, η δυνατότητα χωροθέτησης εκτατικών χρήσεων, οι χαμηλές πυκνότητες δόμησης, το μέγεθος και η μορφολογία της περιοχής. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι, σε πολλές περιπτώσεις έχει παρατηρηθεί ότι με την εξάπλωση και την εντατικοποίηση της δόμησης, ο αστικός και εξωαστικός χώρος τείνουν να ομογενοποιηθούν.

Στην παρούσα εργασία, τόσο ο όρος αστικός και οικιστικός όσο και ο εξωαστικός και εξωοικιστικός χρησιμοποιούνται κατά συνθήκη ως ταυτόσημοι.

Ένας ακόμη ορισμός είναι αυτός της *υπαίθρου* που σύμφωνα με τον Fischler (1996) προσδιορίζεται ως «ένα οικονομικό και κοινωνικό μοντέλο που ανήκει σε μια ευρύτερη κοινωνική δομή και όχι ως ένας γεωγραφικός τόπος». Ωστόσο, το μοντέλο αυτό διαφοροποιείται διαρκώς εξαιτίας της εντατικοποίησης του φαινομένου της αστικής διάχυσης και της δημιουργίας νέων συγκεντρώσεων που εμφανίζονται στον περιαστικό και αγροτικό χώρο. Βασικό στοιχείο της υπαίθρου αποτελεί το φυσικό

περιβάλλον, καθώς μπορεί να λειτουργήσει είτε περιοριστικά είτε υποβοηθητικά στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων που δεν μπορούν να αναπτυχθούν στις αστικές περιοχές (Λαμπριανίδης, 2004). Όπως γίνεται αντιληπτό, ο υπαίθρος<sup>5</sup> χώρος δε συνδέεται μόνο με την αγροτική δραστηριότητα αλλά αποτελεί ένα δυναμικό τμήμα γης με πολλαπλές δυνατότητες.

Με την «κατάργηση» του ορίου της πόλης – υπαίθρου προστέθηκε μια ακόμη κατηγορία χώρου, ο περιαστικός. Σύμφωνα με τον Οικονόμου (2009), ως *περιαστικός χώρος* ορίζεται το υποσύνολο της υπαίθρου που βρίσκεται γύρω από τις πόλεις και συχνά υφίσταται πιέσεις αστικοποίησης. Επομένως, αποτελεί το τμήμα γης μεταξύ του αστικού ιστού και της εξωαστικής περιοχής, έχοντας ως αποτέλεσμα τον σχηματισμό μιας τυπολογίας χώρου που φέρει παράλληλα χαρακτηριστικά αστικού περιβάλλοντος και αγροτικής γης. Ως κύριο χαρακτηριστικό της περιαστικής ζώνης θεωρούνται οι αστικές συγκεντρώσεις χαμηλής πυκνότητας, ενώ πλέον εκεί δεν συναντάται μόνο η κατοικία, αλλά και χρήσεις σχετικές με τις μεταφορές, το εμπόριο, την αναψυχή και τις υπηρεσίες γενικότερα. Συμπερασματικά, ο περιαστικός χώρος δεν είναι μόνο μια μορφή εξάπλωσης του αστικού ιστού, αλλά ένα δυναμικό τμήμα γης που δύναται να καθορίσει την ανάπτυξη της εξωαστικής ζώνης και των γειτνιαζόντων οικισμών.

Παρότι, αρχικά, θεωρήθηκε ότι η αστική διάχυση ήταν η φυσική εισβολή του αστικού στον αγροτικό και φυσικό χώρο, η ραγδαία ανάπτυξη του εν λόγω φαινομένου οδήγησε στη μεταβολή της αντίληψης του αστικού χώρου ως ένα αλληλοεξαρτούμενο σύστημα που περικλείει το σύνολο της ανθρωπογενούς δραστηριότητας σε ευρύτερες «αστικές περιφέρειες». Έτσι, η διάκριση αστικού και εξωαστικού χώρου υπάγεται υπό το πρίσμα του «κενού περιεχομένου» (Okabe, 2005 και Αρβανιτίδης και Δωρής, 2008) και το φαινόμενο της αστικής διάχυσης ως μια πραγματικότητα για το σχεδιασμό των πόλεων σε ευρεία εφαρμογή.

Γενικά, η διαφοροποίηση του αστικού και εξωαστικού χώρου συνδέεται με αυτή των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών. Ωστόσο, πρέπει να καταστεί σαφές ότι ο εξωαστικός χώρος δεν ταυτίζεται με τις περιοχές εκτός Σχεδίου Πόλεως, αλλά αυτές αποτελούν τμήμα του. Χώρος *εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών*, ή πιο

---

<sup>5</sup> Σύμφωνα με τον Οικονόμου (2011), ο υπαίθρος χώρος έχει διπλή χρήση, άλλοτε ταυτίζεται με τον εξωοικιστικό και άλλοτε με τον εξωαστικό χώρο.

σύντομα εκτός σχεδίου χώρος είναι «το τμήμα του χώρου (επικράτειας, στην περίπτωση μιας ολόκληρης χώρας) που βρίσκεται έξω από τα επίσημα (διοικητικά) όρια των πόλεων και των οικισμών και ταυτίζεται με τη διοικητική έννοια του εξωοικιστικού χώρου» (Οικονόμου, 2011).

Μέχρι το τέλος του 19<sup>ου</sup> αιώνα, η χωροθετική συμπεριφορά του ανθρώπου δεν είχε απασχολήσει ιδιαίτερα τους θεωρητικούς. Οι πρώτες θεωρίες που αναπτύχθηκαν τον 18<sup>ο</sup> αιώνα αποτελούσαν τις κλασσικές οικονομικές θεωρίες περί ανάπτυξης, δηλαδή την οικονομική συμπεριφορά του ανθρώπου. Οι θεωρητικοί της εποχής κλήθηκαν, λοιπόν, να αντιμετωπίσουν το νέο φαινόμενο του καταμερισμού της εργασίας και της εξειδίκευσης.

Από τους πρώτους θεωρητικούς που ασχολήθηκαν με την κατανομή του χώρου ήταν ο Karl Marx, ο οποίος ανέλυσε τα διάφορα στάδια εξέλιξης της διαδικασίας παραγωγής. Υποστήριξε ότι αν για την παραγωγή ενός προϊόντος απαιτείται, εκτός από την «κατανάλωση» μηχανημάτων, πρώτων υλών κλπ., που αποτελούν το σταθερό κεφάλαιο, μια ποσότητα εργασίας, τότε μόνο ένα τμήμα της αξίας αυτής πληρώνεται στους εργαζόμενους, αποτελώντας το μεταβλητό κεφάλαιο το οποίο αντιστοιχεί στις ανάγκες διαβίωσης των εργαζομένων και ευρύτερα στις ανάγκες αναπαραγωγής της εργατικής δύναμης. Το υπόλοιπο, την υπεραξία δηλαδή, την ιδιοποιούνται οι καπιταλιστές επιχειρηματίες. Έτσι δημιουργείται συσσώρευση του κεφαλαίου και συνακόλουθα επέκταση των καπιταλιστικών σχέσεων παραγωγής. Η επέκταση αυτή οδηγεί στη διαμόρφωση ενός νέου καταμερισμού της εργασίας στην κοινωνία χαρακτηριστικό του οποίου είναι η έντονη *διαφοροποίηση πόλης – υπαίθρου* (Αγγελίδης, 2000).

Από την άλλη πλευρά ήδη το 1826, ο Johann Heinrich von Thünen έδωσε στις οικονομικές θεωρίες μια πιο χωρική διάσταση. Διατύπωσε, λοιπόν, τη θεωρία περί ομόκεντρων ζωνών διαφορετικής χρήσης του γεωγραφικού εδάφους, προσπαθώντας να ερμηνεύσει τη χωροθέτηση των αγροτικών χρήσεων γης και να εξηγήσει τη διαμόρφωση των τιμών της γαιοπροσόδου από τις διαφορετικές χρήσεις γης, καθώς και τον τρόπο κατανομής της γεωργικής γης σε σχέση με τα διαφορετικά γεωργικά προϊόντα. Σύμφωνα με αυτή τη θεωρία, οι γεωγραφικές χρήσεις τείνουν να

## 2.4 ..... ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟ

χωροθετούνται σε μορφή ιδεατού κύκλου γύρω από ένα αστικό κέντρο, το οποίο θα αποτελέσει στο άμεσο μέλλον την αγορά κατανάλωσης των αγροτικών προϊόντων που παράγονται στη συγκεκριμένη περιφέρεια των καλλιεργειών. Υποστήριξε ακόμη ότι η χωροθέτηση των αγροτικών δραστηριοτήτων σε ένα επίπεδο ομοιογενή χώρο στοχεύει στη μεγιστοποίηση της γαιοπροσόδου, η οποία προσδιορίζεται από την απόσταση της συγκεκριμένης έκτασης από την πλησιέστερη πόλη. Ενώ, το 1852, ο Ricardo υποστήριξε ότι «μια κοινωνία που μπορεί να παράγει με πολύ μικρότερο κόστος από μια άλλη σε ένα πρώτο κλάδο και επίσης, αλλά λιγότερο καθαρά, με μικρότερο κόστος σε έναν άλλο, θα εξειδικευτεί στον πρώτο και θα αφήσει το δεύτερο στις «λιγότερο παραγωγικές» κοινωνίες».

Στο τέλος του 19<sup>ου</sup> αιώνα που επικράτησε η τάση για εκβιομηχάνιση της παραγωγής και η αστικοποίηση, οι θεωρητικοί εφάρμοσαν γεωμετρικές μεθόδους, όπως ο Thunen προκειμένου να μελετήσουν τη χωροθέτηση ορισμένου είδους βιομηχανιών. Συγκεκριμένα, από το 1909 έως το 1950, με βάση τις θεωρίες του προηγούμενου αιώνα (K. Marx, D. Ricardo, J. Heinrich von Thunen), διαμορφώθηκαν οι θεωρίες του 20ου αιώνα για τη χωρική ανάπτυξη της οποίας το επιστημονικό πεδίο συνεχώς εξελισσόταν. Οι κύριοι εκφραστές της περιόδου αυτής προσπάθησαν να κατανοήσουν την οργάνωση του χώρου με βάση την επιλογή τόπου εγκατάστασης ή χωροθέτησης των δραστηριοτήτων/χρήσεων γης και της εμβέλειας των αγορών.

Το 1909 ο Alfred Weber ασχολήθηκε με την ορθολογική χωροθέτηση των βιομηχανιών μεταποίησης πρώτων υλών και διατύπωσε τη θεωρία για την εγκατάσταση μιας βιομηχανικής παραγωγικής μονάδας με κριτήριο την ελαχιστοποίηση του κόστους μεταφοράς των πρώτων υλών και των προϊόντων της παραγωγικής διαδικασίας, βάση συγκεκριμένων υποθέσεων που αρχικά έκανε. Συγκεκριμένα, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι βιομηχανικές επιχειρήσεις προτιμούν για την εγκατάστασή τους εκείνες τις περιοχές που συνεπάγονται το μικρότερο κόστος μεταφοράς των πρώτων υλών και των παραγόμενων προϊόντων από τους τόπους προέλευσης τους προς τις αγορές διάθεσής τους. Επίσης, ο Weber εισήγαγε την έννοια των οικονομιών συσώρευσης των επιχειρήσεων. Θεωρεί ότι δύο επιχειρήσεις με διαφορετική βέλτιστη χωροθέτηση, αν επιλέξουν να εγκατασταθούν μαζί σε μια ενδιάμεση θέση, θα είχαν κέρδη από τη γειτνίασή τους, αλλά συγχρόνως θα επωμίζονταν αυξημένα κόστη μεταφορών (Αγγελίδης, 2000 & Μαρμαράς, 2002).

Επίσης, σημαντική ήταν η συνεισφορά των ακαδημαϊκών του Τμήματος Κοινωνιολογίας του Πανεπιστημίου του Σικάγο, η λεγόμενη «Σχολή του Σικάγο» (William Thomas, Robert Park, Ernest Burgess, Louis Wirth, Homer Hoyt, E. Ullmann, Chauncy Harris, Edgar Hoover), στην επιστήμη της χωρικής ανάπτυξης. Το επίκεντρο του ενδιαφέροντος μεταφέρθηκε στη μελέτη της μεταβολής των τύπων των διαφορετικών χρήσεων γης στις αστικές περιοχές, και στις κεντρικές περιοχές των πόλεων και στη χωρική διευθέτηση και ιεράρχηση συστημάτων «κεντρικών τόπων». Αντικείμενο της Σχολής του Σικάγο ήταν να διερευνηθούν οι σχέσεις μεταξύ κοινωνίας και χώρου, με ιδιαίτερη έμφαση στην ερμηνεία της χωρικής οργάνωσης και κυρίως της σύγχρονης αστικής οργάνωσης.

- Συγκεκριμένα, οι Park και Burgess καθόρισαν τις κατευθύνσεις νέων εννοιών στον τομέα της θεωρίας χωροθέτησης, όπως η πόλη ως τρόπος ζωής και η αστικοποίηση ως διαδικασία που προσδιορίζεται από ένα πρότυπο διαντίδρασης του ανθρώπου με το περιβάλλον (Μαρμαράς, 2002). Ο Burgess (1925) προσπάθησε να διατυπώσει νόμους από τους οποίους εξαρτώνται η δομή και η ανάπτυξη της πόλης, καταλήγοντας στο συμπέρασμα ότι η αστική ανάπτυξη ακολουθεί μια διαδικασία οργάνωσης και αποδιοργάνωσης, η οποία καταλήγει σχηματικά στη διαμόρφωση μιας σειράς ομόκεντρων ζωνών. Ο ανταγωνισμός που αναπτύσσεται για την απόκτηση γης στο κέντρο της πόλης, όπου αναπτύσσονται οι βιομηχανικές δραστηριότητες, επιδρά στην αύξηση της τιμής της αστικής γης (Νικολαΐδου, 1993 & Μαρμαράς, 2002).
- Ο H. Hoyt (1939) δημιούργησε το μοντέλο των τομέων. Σύμφωνα με αυτόν, η πόλη διαμορφώνεται σε διαφορετικούς τομείς, ανάλογα με την ανάπτυξη του συγκοινωνιακού δικτύου. Το συγκοινωνιακό δίκτυο δημιουργεί μεγαλύτερες δυνατότητες επικοινωνίας αυξάνοντας την αξία της αστικής γης και επηρεάζοντας τις δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν σε κάθε τομέα. Καθοριστικό στοιχείο αποτελεί η δυνατότητα επιλογής θέσεων κατοικίας από τα υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα.
- Το 1945 οι E. Ullmann και C. Harris ανέπτυξαν το μοντέλο των «πολλαπλών πυρήνων», τονίζοντας τη δυναμική εξέλιξη της πόλης στη βάση δύο μεταβλητών: της ιστορικο-κοινωνικής και της γεωγραφικής. Υποστήριξαν ότι η πόλη δεν αναπτύσσεται στατικά γύρω από ένα μόνο πυρήνα, το κέντρο, αλλά γύρω από πολλαπλούς πυρήνες που έχουν διαφορετικές λειτουργίες και ανεξάρτητη επέκταση (Νικολαΐδου, 1993 & Μαρμαράς, 2002).



Στη συνέχεια, ο Walter Christaller και ο August Losch, το 1933 και 1940 αντίστοιχα, αναφέρθηκαν στην οργάνωση του χώρου με κριτήριο τη διαμόρφωση των βέλτιστων περιοχών εμβέλειας της αγοράς. Ο Christaller ανέπτυξε τη θεωρία των «κεντρικών τόπων», θεωρία βέβαια που αναφέρεται στην οργάνωση του οικιστικού δικτύου αλλά αναφέρει και το ρόλο των μεταφορικών δικτύων στην οργάνωσή τους. Η θεωρία αυτή επιχειρεί να προσδιορίσει τους παράγοντες χωροθέτησης ενός τριτογενούς κέντρου στα πλαίσια ενός ομοιογενούς χώρου ως προς την κατανάλωση και διατυπώνει την «αρχή της αγοράς» σύμφωνα με την οποία «το κέντρο της αγοράς θα εγκατασταθεί εκεί όπου υπάρχουν οι καλύτερες συνθήκες προσπελασιμότητας από τους πελάτες» . Η θεωρία του Christaller αφορά όμως κυρίως εκτεταμένες αγροτικές περιοχές και όχι πόλεις που συνδέονται με σημαντικούς συγκοινωνιακούς άξονες (άξονες ανάπτυξης), που αναφέρονται στο εθνικό ή διεθνές επίπεδο, χωρίς καμία ή σχεδόν καμία σύνδεση με την περιφέρειά τους. Ο Christaller θεωρεί ότι οι αγορές αυτές σχηματίζουν κανονικά εξάγωνα στη βάση ενός τριγωνικού κάναβου, με τους οικισμούς να βρίσκονται στο κέντρο των εξαγώνων. Ο Losch, από την άλλη πλευρά, θεωρεί ότι τα επίπεδα ιεραρχίας των οικισμών και η οργάνωση των αγορών κυμαίνονται ελεύθερα προκειμένου να πάρουν υπόψη τους διαφορετικές πιθανές κατανομές, ενώ η επικάλυψή τους παράγει περιοχές μεγαλύτερης και μικρότερης πυκνότητας οικισμών (Μαρμαράς, 2002 & Καυκαλάς 2004). Η διατύπωση του Losch συνιστά μια τελειοποίηση των ιδεών του Christaller, παρά μια τροποποίηση και προσθέτει τις εξής αρχές: δυαδικότητα πόλης – υπαίθρου, κάθε βιομηχανία έχει το δικό της μέγεθος εξαγώνου και όλα τα κέντρα του ίδιου επιπέδου δεν περιέχουν τις ίδιες ιδανικές λειτουργίες.

Οι παραπάνω θεωρίες διατυπώθηκαν έχοντας κατά βάση τον αστικό χώρο ως αντικείμενο και σημείο αναφοράς. Ωστόσο, η λογική της κατανομής χωροθέτησης χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο είναι παρόμοια με αυτή του αστικού και των όσων αναφέρθηκαν στις θεωρίες.

## 2.5 .....

### ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΑΤΕΙΝΟΥΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η ρύθμιση των χρήσεων γης αποτελεί τον «καταστατικό χάρτη» σε όλα τα διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού, προγραμματισμού και διοίκησης. Πρόκειται για μια διαδικασία στρατηγικού χαρακτήρα ιδιαίτερης βαρύτητας σε επίπεδο εφαρμογής, καθώς με την πράξη θεσμοθέτησής τους οι εμπλεκόμενοι δεσμεύονται να διαχειριστούν τον χώρο με όρους ισότητας, δικαιοσύνης, προστασίας και βιωσιμότητας, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν τυχόν επιπτώσεις σε φύση, χρήσεις γης, οικονομία, κοινωνία. Σύμφωνα με τον Cloke (1989), οι παράγοντες που επιτείνουν την αναγκαιότητα αυτή αφορούν κατά κύριο λόγο την αναποτελεσματικότητα της αγοράς ή τις αρνητικές επιπτώσεις που προκύπτουν στην κοινωνία και στο περιβάλλον από την απουσία της. Με την ρύθμιση των χρήσεων γης επιτυγχάνεται:

- Η αποθάρρυνση χρήσεων ασύμβατων με τις υπάρχουσες χρήσεις (συγκρούσεις χρήσεων)
- Ο έλεγχος της μίξης των χρήσεων με στόχο την παροχή ευχάριστου και ασφαλούς περιβάλλοντος
- Ο έλεγχος της συνολικής κατανομής της γης σε διάφορες εναλλακτικές χρήσεις
- Η επίτευξη μεγαλύτερης αποτελεσματικότητας στη χρήση της γης ως περιορισμένου πόρου
- Η επίτευξη συγκεκριμένων επιπέδων παραγωγής, ειδικά στη γεωργία
- Η μείωση ή η εξάλειψη ορισμένων κινδύνων
- Η διατήρηση ή η προστασία επιθυμητών στοιχείων του περιβάλλοντος

Οι συγκρούσεις των χρήσεων γης είναι ίσως η σημαντικότερη επίπτωση που προκύπτει από την έλλειψη ρύθμισής τους, διότι σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό, μπορεί να επηρεάσει συνδυαστικά πολλές παραμέτρους της διάρθρωσης και ανάπτυξης του χώρου. Αυτή συντελείται όταν εμφανίζονται αλληλεπιδράσεις μεταξύ των χρήσεων γης που μπορεί να αποβούν δυσμενείς για δυο ή περισσότερες χρήσεις. Η σύγκρουση έχει εκ των προτέρων αρνητική υφή, και εφόσον δεν γίνει ρύθμιση καθίσταται ως ανεπανόρθωτο πρόβλημα. Με άλλα λόγια, αποτελεί ικανή και αναγκαία συνθήκη ώστε να προκληθούν τα αντίθετα αποτελέσματα στο σύνολό τους από τους λόγους που την καθιστούν απαραίτητη.

Επιπλέον, η μη ορθολογική ανάμιξη και κατανομή ή η αναποτελεσματικότητα των υφιστάμενων χρήσεων γης καθώς και οι διάφορες απειλές τόσο για το δομημένο όσο

και για το αδόμητο περιβάλλον είναι ιδιαίτερα σημαντικές επιπτώσεις από την απουσία συνολικής και ολοκληρωμένης ρύθμισης, η οποία μπορεί να λειτουργήσει ως τροχοπέδη στην οικονομική ανάπτυξη, την περιβαλλοντική προστασία και την κοινωνική ευημερία.

# 3. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Αγγλία | Γαλλία | Γερμανία | Ολλανδία

Σύμφωνα με την διεθνή αντίληψη του εξωαστικού χώρου – υπαίθρου, οι λειτουργικοί του προορισμοί καλύπτουν την αγροτική παραγωγή, την προστασία και αποτροπή υποβάθμισης της άγριας πανίδας και χλωρίδας, την προφύλαξη και διασφάλιση των αναγκαίων φυσικών πόρων (π.χ. νερό, ορυκτό πλούτο κ.λπ.), την ορθολογική οργάνωση της οικιστικής ή παραγωγικής ανάπτυξης, όπως επίσης την κάλυψη αναγκών για αναψυχή, ψυχική ηρεμία και γαλήνη (Βλάντου, 2008).

Σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες, από τα μεταπολεμικά χρόνια, η αύξηση και μετακίνηση των πληθυσμών σε συνδυασμό με την αύξηση του μεγέθους και της έντασης των χρήσεων γης<sup>6</sup> συνέβαλλε στην αύξηση των πιέσεων που δεχόταν η ύπαιθρος. Έτσι, ο οικονομικός ανταγωνισμός οδήγησε αναπόφευκτα σε ανταγωνισμό των χρήσεων γης και η αγροτική δραστηριότητα, ως κύριος προορισμός της υπαίθρου, άρχισε να αμφισβητείται. Τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη ενός σχεδιασμού συστηματικού και στρατηγικού χαρακτήρα, πρόσφορου για τη συντονισμένη ανάπτυξη και ορθολογική διαχείριση του εξωαστικού χώρου (Βλάντου, 2008).

Όσον αφορά τον σχεδιασμό που ακολουθείται στον δυτικό κόσμο, αυτός χαρακτηρίζεται από συντονισμό και επιχειρεί να αναιρέσει τις συγκρούσεις και πιέσεις που εντοπίζονται στον εξωαστικό χώρο, σε συνδυασμό με την διαφύλαξη των συμφερόντων του πρωτογενούς τομέα και τις θεμιτές διεκδικήσεις άλλων χρήσεων (Βλάντου, 2008). Το κοινό χαρακτηριστικό του συνόλου των αναπτυγμένων δυτικών χωρών είναι η ύπαρξη σχεδίων χρήσεων γης για τον εξωαστικό χώρο, μέσω των οποίων επιδιώκεται η ρητή απαγόρευση ή έντονη αποθάρρυνση της οικοδόμησης (Αναιρούση και Οικονόμου, 1997).

Η Αγγλία χαρακτηρίζεται από ένα ανεπτυγμένο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού και είναι από τις πρώτες χώρες στις οποίες θεσπίστηκε. Προπολεμικά και συγκεκριμένα στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, η έντονη αστικοποίηση οδήγησε στην υιοθέτηση ενός νέου όρου του town planning που έδινε έμφαση στην οργάνωση και στον σχεδιασμό του εσωτερικού των πόλεων και οικισμών.

---

<sup>6</sup> Οι οποίες πηγάζουν από τις οικονομικές και κοινωνικές απαιτήσεις.

## 3.1 ..... ΑΓΓΛΙΑ

Πριν τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, προέκυψαν προβλήματα χωρικής διάστασης, λόγω της έντονης αστικοποίησης που οφειλόταν στον μετασχηματισμό της οικονομίας. Παράλληλα, παρατηρήθηκαν σημαντικές αστικές πιέσεις με αποτέλεσμα να δημιουργούνται οικιστικές επεκτάσεις και χωροθετήσεις νέων δραστηριοτήτων στον αγροτικό χώρο (διασπορά δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα). Έτσι, η αστικοποίηση άρχισε να παίρνει διαφορετικό γεωγραφικό χαρακτήρα, με τη μορφή της «αστικής διάχυσης» σε ευρύτερες αγροτικές ζώνες, όπου επιχειρήθηκε η χωροθέτηση νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων (κυρίως βιομηχανικών) και η στέγαση νέων εργαζομένων και/ή μεταναστών.

Κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου, το φαινόμενο της «αστικής διάχυσης» συνέβαλε στην δημιουργία ενός νέου εργαλείου του πολεοδομικού σχεδιασμού, των κανονιστικών χρήσεων γης, του οποίου η εκπόνηση ήταν προαιρετική και η χρήση του ιδιαίτερα περιορισμένη. Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, ακολούθησε η πολιτική της «ανάσχεσης» - «containment». Βασικός στόχος αυτής της πολιτικής ήταν ο έλεγχος της αστικής διάχυσης, ο οποίος επιχειρήθηκε μέσω του υφιστάμενου φυσικού - πολεοδομικού σχεδιασμού (town planning) και της διεύρυνσης της περιοχής εφαρμογής, ενσωματώνοντας την ύπαιθρο.

Επομένως, το 1947 ο όρος «σχεδιασμός της πόλης και της υπαίθρου» εισήχθη με τον νόμο «Town and Country Planning Act», ο οποίος προέβλεπε την κάλυψη του αστικού και του αγροτικού χώρου με ενιαία και λεπτομερή σχέδια χρήσεων γης, καθιστώντας τον έκτοτε το βασικό εργαλείο της αγγλικής πολεοδομίας. Το σύστημα αυτό θέσπισε έλεγχο κάθε μορφής δόμησης αλλά και άλλων περιπτώσεων αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του εδάφους από τις τοπικές αρχές μέσω του μηχανισμού της «άδειας χωροθέτησης» και παράλληλα κατέστησε υποχρεωτική την εκπόνηση σχεδίων («development plans») που θα καθόριζαν λεπτομερώς τις χρήσεις του εδάφους. Το 1968, τα «development plans» αντικαταστάθηκαν από δυο νέα παράλληλα συστήματα. Συγκεκριμένα, στις μητροπολιτικές περιοχές τη θέση τους πήρε το ζεύγος σχεδίων: τα πιο γενικευμένα «structure plan» και τα πιο λεπτομερή και εκπονούμενα σε περιοχές μικρής κλίμακας (district) «local plan». Τα «local plan» ήταν ιδιαίτερα αναλυτικά τοπικά σχέδια χρήσεων γης και υποδιαιρούνταν σε δύο τύπους: τα τοπικά σχέδια ζώνης (district or general local plans) που κάλυπταν το σύνολο ή μέρος ενός district ή ενός εθνικού πάρκου (αποτελούσαν τα κατ' εξοχήν

local plans) και τα τομεακά τοπικά σχέδια (Subject or topic local plans – SLP) που αφορούσαν έναν ειδικό τομέα ή αντικείμενο (π.χ. μεταλλεία, απορρίμματα) και εκπονούνταν σε κλίμακα country (Μπεριάτος, Οικονόμου, Πυργιώτης, 1994). Ενώ, τα «structure plan», παρόλο που παρέμειναν εστιασμένα στη χρήση του εδάφους, καθόριζαν διαγραμματικά γενικευμένες χρήσεις γης στον αστικό και αγροτικό χώρο και εκπονούνταν σε περιοχές μεγάλης κλίμακας. Και τα δυο σχέδια εγκρίνονταν από τοπικές αρχές σχεδιασμού, με την κεντρική κυβέρνηση να διατηρούσε ακόμη σημαντικές δυνατότητες παρέμβασης στο περιεχόμενο των πολεοδομικών σχεδίων όταν αυτά διαφοροποιούνταν από τις εκάστοτε εθνικές ή υποεθνικές πολιτικές ή από τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Αυτή η διάρθρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού ίσχυσε μέχρι το 2004, όπου το υπερκείμενο σχέδιο αντικαταστάθηκε από το νέο χωροταξικό σχέδιο περιφερειακού επιπέδου, το «Regional Spatial Strategy» και το υποκείμενο κανονιστικό σχέδιο από το νέο «Local Development Framework» (LDF) (Οικονόμου 2010).

Έτσι, το 2004 δημιουργήθηκε το ενιαίο περιφερειακό πρόγραμμα «Regional Spatial Strategy» μέσω της συγχώνευσης της «περιφερειακής οδηγίας (χωρικού) σχεδιασμού» (RPG) με το παλαιότερο στρατηγικό σχέδιο χρήσεων γης και πλέον το καινούργιο καλύπτει τους ρόλους και των δυο προγενέστερών του (Οικονόμου 2010).

Ειδικότερα, στη Μ. Βρετανία, ο σχεδιασμός του εξωαστικού χώρου αφορά τους εξής τέσσερις άξονες: 1. τη λήψη μέτρων για τη διατήρηση του φυσικού κεφαλαίου, 2. τον χαρακτηρισμό περιοχών προστασίας, όπου η πρόσβαση για το κοινό είναι επιτρεπτή υπό περιορισμούς, 3. τον αναπτυξιακό σχεδιασμό αγροτικών περιοχών, σχετικά με την στέγαση αγροτών και τις γεωργικές- δασοπονικές δραστηριότητες και 4. τον σχεδιασμό των περιοχών εξόρυξης. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες οδηγίες για τον σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου (Planning Policy Guidance Notes) αντιμετωπίζονται θετικά οι αγροτικές επιχειρήσεις, ο τουρισμός, ο αθλητισμός, η αναψυχή, πάντα εκτός ζωνών προστασίας, και ενθαρρύνεται ο εκσυγχρονισμός υφισταμένων κτιρίων με απώτερο στόχο την ανάσχεση της εγκατάλειψης του εξωαστικού χώρου και τον περιορισμό των αναγκών για νέα δόμηση (Βλάντου, 2008).

Το βρετανικό σύστημα οργάνωσης του χώρου έχει μη δεσμευτικό χαρακτήρα και εξακολουθεί να λειτουργεί μέχρι σήμερα σημειώνοντας ιδιαίτερη επιτυχία. Αυτή η

επιτυχία βασίζεται κατά κύριο λόγο στις διοικητικές και κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην Αγγλία, καθώς και στο καθεστώς της έγγειας ιδιοκτησίας που χαρακτηρίζεται από μεγάλη κλίμακα και μικρό αριθμό ιδιοκτητών. Τα σχέδια χρήσεων γης καλύπτουν το σύνολο σχεδόν του χώρου (Οικονόμου, 2010).

Η πορεία ανάπτυξης της χωρικής πολιτικής της Γαλλίας δεν είχε κοινά χαρακτηριστικά με αυτή της Αγγλίας, ωστόσο οι αφορμές διαμόρφωσης της πολιτικής ήταν παρόμοιες φύσεως, δηλαδή άνιση γεωγραφική ανάπτυξη και έντονη αστικοποίηση.

## 3.2 ..... ΓΑΛΛΙΑ

Από τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα εμφανίστηκε το φαινόμενο της ανεξέλεγκτης αστικής διάχυσης στον περιαστικό χώρο, η εμφάνιση της οποίας οφείλεται στην επέκταση του συστήματος *lotissement*, ενός είδους ιδιωτικής κατάτμησης μεγάλων ιδιοκτησιών σε μικρά οικόπεδα και πώλησής τους για την κατασκευή, κυρίως μονοκατοικιών. Το σύστημα αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη επαρκών τεχνικών υποδομών οδήγησε στην δημιουργία οικισμών χαμηλής ποιότητας και στη μείωση της γεωργικής γης. Έτσι, το 1934 εκπονήθηκε και θεσμοθετήθηκε το 1939, το σχέδιο που ήταν δεσμευτικό για τους ιδιώτες και κάλυπτε της ευρύτερη περιοχή του Παρισιού. Στους στόχους του συμπεριλαμβάνονταν ο έλεγχος της πληθυσμιακής αύξησης και η προστασία του περιαστικού χώρου από την δόμηση (Οικονόμου, 2010). Έπειτα, στο μεσοπόλεμο, βασικό στοιχείο της οργάνωσης του χώρου αποτελούσε η έντονη πόλωση και κυριαρχία του Παρισιού. Αυτό οδήγησε στην ανάπτυξη γεωγραφικών οικονομικών ανισοτήτων, καθώς και σε χωρικές ανισοροπίες. Έτσι, τα προβλήματα χωρικού χαρακτήρα εκείνης της περιόδου εντοπιζόνταν στον αστικό χώρο.

Στη μεταπολεμική περίοδο, και ειδικά από το 1943 πραγματοποιήθηκε μεταρρύθμιση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Συγκεκριμένα, ο όρος *urbanisme* απέκτησε νομικό περιεχόμενο, με την προσθήκη δυο επιπέδων σχεδίων, ενός διαδημοτικού, του *plan d'aménagement intercommunal*<sup>7</sup> και ενός υποκείμενου και πιο αναλυτικού, του *plan d'aménagement communal*. Με τον τρόπο αυτό, θεσμοθετήθηκε σε επίπεδο αρχής ο αυστηρός έλεγχος της δόμησης στη Γαλλία, βασισμένος σε κανονιστικά και δεσμευτικά σχέδια χρήσεων γης. Έτσι, σε γενικές γραμμές το γαλλικό σύστημα

<sup>7</sup> Το επίπεδο διαδημοτικών σχεδίων είναι αυτό που κάλυπτε πλέον και τον εξωαστικό χώρο. Ήταν υποχρεωτικό για τις κοινότητες με πληθυσμό μικρότερο των 10000 κατ., έδινε γενικές κατευθύνσεις για τη χρήση του εδάφους και χωροθετούσε τις βασικές υποδομές.



σχεδιασμού και οργάνωσης του χώρου από την δεκαετία του '40 είχε χαρακτηριστεί ως έντονα συγκεντρωτικό. Μάλιστα, αυτό υποστηρίζεται ακόμη περισσότερο από το γεγονός ότι στις αρχές της δεκαετίας του '50 επιβλήθηκαν πολύ αυστηροί περιορισμοί στη δόμηση των εξωαστικών περιοχών που δεν εντάσσονταν σε σχέδιο χρήσεων γης με τον καθορισμό κεντρικών πολεοδομικών διατάξεων, των *règles nationales d'urbanisme* (RNU) που κάλυπταν όλη τη χώρα (Οικονόμου, 2010).

Στη συνέχεια, το 1963 θεσπίστηκαν τρεις βαθμίδες πολεοδομικού σχεδιασμού με κανονιστικά σχέδια που ήταν δεσμευτικά προς τους ιδιώτες. Το 1967 μειώθηκαν σε δυο: το *Schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme* (SDAU) και το υποκείμενο *plan d'occupation du sol* (POS). Η νομοθεσία του χωρικού σχεδιασμού ήταν αρκετά σταθερή για πολλά χρόνια, μέχρι την αποκέντρωση της δεκαετίας του 1980, περίοδος όπου το ποσοστό κάλυψης της επικράτειας από τα POS ανερχόταν στο 33%, ενώ σήμερα το ποσοστό αυτό ανέρχεται σχεδόν στο 50% της επικράτειας.

Έτσι, το 1982 οι περιφέρειες έγιναν πιο δραστήριες στο σχεδιασμό και οι δήμοι είδαν τις αρμοδιότητές τους να διευρύνονται σημαντικά. Την ίδια στιγμή τα οράματα του περιφερειακού σχεδιασμού και σχεδιασμού χρήσεων γης άρχισαν να συγχωνεύονται και η παραδοσιακή διάκριση μεταξύ του κοινωνικοοικονομικού σχεδιασμού και των χρήσεων γης άρχισε να εξαφανίζεται, ιδιαίτερα στα περιφερειακά και πολεοδομικά επίπεδα. Τα SDAU το 1983 μετονομάστηκαν σε *Schémas directeurs* (SD) (Οικονόμου, 2010). Το SD (Ρυθμιστικό Σχέδιο) ήταν ένα από τα δυο βασικά σχέδια ρύθμισης του χώρου και εκπονούνταν για περιοχές των οποίων η κλίμακα κυμαινόταν μεταξύ μιας ομάδας ΟΤΑ και ενός τμήματος ΟΤΑ. Το POS (Σχέδιο χρήσεων γης) εκπονούνταν στο ίδιο γεωγραφικό επίπεδο με το SD (Μπεριάτος, Οικονόμου, Πυργιώτης, 1994). Πιο σημαντική, όμως, ήταν η μεταρρύθμιση του 2000, όπου τα SD αντικαταστάθηκαν από ένα νέο είδος διαδημοτικού σχεδίου, τα *Schémas de cohérence territoriale* (SCOT).

Το SCOT, που όφειλε να είναι εναρμονισμένο με τα υπερκείμενα, δεν προσδιόριζε τη γενική χρήση του εδάφους, αλλά περιλάμβανε μια συνολική στρατηγική χωρικού σχεδιασμού, συνθέτοντας πολιτικές για ορισμένα επιμέρους θέματα και τομείς, όπως τις αστικές αναπλάσεις, παραγωγικές δραστηριότητες, μεταφορές κ.α. Οι κανονιστικές χρήσεις προσδιορίζονταν πλέον από το υποκείμενο *plan local d'urbanisme* (PLU), στο οποίο ενσωματώθηκαν στοιχεία μακροχρόνιου σχεδιασμού για θέματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και περιβάλλοντος με τη μορφή του *Project*

d'aménagement et de développement durable (PADD). Τα PLUs ορίζουν τέσσερις τύπους ζωνών: τις πολεοδομικές ζώνες (U), οι οποίες περιλαμβάνουν τις κατοικημένες περιοχές και τη γη που έχει ήδη τις απαραίτητες υπηρεσίες, τις αναπτυξιακές ζώνες (zones a urbanizer AU), οι οποίες μπορεί να γίνουν διαθέσιμες για την ανάπτυξη στο μέλλον μέσω της οικοδόμησης των αναγκαίων βελτιώσεων, τις αγροτικές ζώνες (A), οι οποίες δεν πρέπει να αναπτυχθούν λόγω του οικονομικού ή βιολογικού δυναμικού και τέλος, τις φυσικές ζώνες (N) οι οποίες πρέπει να διατηρούνται για οικολογικούς, ιστορικούς λόγους και για το τοπίο. Το σχέδιο πρέπει επίσης να περιλαμβάνει ειδικές ζώνες, όπου η ανάπτυξη ή η οικοδόμηση απαγορεύεται ή περιορίζεται για άλλους λόγους.

Η ασκούμενη χωροταξική πολιτική για την ύπαιθρο εξυπηρετεί ισότιμα την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, την προσφορά για αναψυχή και ξεκούραση, τη διαφύλαξη και ένταξη του υπάρχοντος κτιριακού πλούτου στις κρατούσες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες, την ενίσχυση συναφών οικονομικών δραστηριοτήτων στις αγροτικές περιοχές (Βλαντού, 2008).

Σε αντίθεση με τις χώρες που εξετάστηκαν παραπάνω, στην Γερμανία το αστικό δίκτυο ήταν πολυπολικό, χωρίς την ύπαρξη ενός διακριτού αστικού κέντρου αλλά ενός συνόλου μεγάλων πόλεων συγκρίσιμου σχετικά μεγέθους που είχαν αναπτυχθεί παλαιότερα ως πρωτεύουσες των επιμέρους ομόσπονδων κρατιδίων. Από τα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα, η ανάπτυξη της βιομηχανίας ενίσχυσε τις γεωγραφικές ανισότητες, οι οποίες όμως δεν κατάφεραν να αναιρέσουν τον πολυκεντρικό χαρακτήρα της οργάνωσης του χώρου. Η πρώτη εφαρμογή του ελέγχου της δόμησης μέσω σχεδίων χρήσεων γης πραγματοποιήθηκε το 1891 με το Lex Adickes για την Francurt-am-Main. Έχει διατυπωθεί ότι στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, η Γερμανία διέθετε ίσως τον πιο ανεπτυγμένο πολεοδομικό σχεδιασμό που εστιαζόταν στον αστικό χώρο. Επομένως, στο μεσοπόλεμο εμφανίστηκαν νέοι τύποι χωρικού σχεδιασμού, με βασικότερο αυτό του σχεδιασμού χρήσεων γης σε περιοχές μεγάλης κλίμακας, υπερκείμενης από αυτή της πολεοδομικής (Οικονόμου, 2011).

Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, στο χαμηλότερο γεωγραφικό επίπεδο ο πολεοδομικός σχεδιασμός εξακολούθησε να είναι γενικευμένος και αποτελεσματικός, ενσωματώνοντας σταδιακά και τα προγενέστερα σχέδια χρήσεων γης του εξωαστικού

### 3.3 ..... ΓΕΡΜΑΝΙΑ

χώρου. Την περίοδο αυτή, τις κύριες αρμοδιότητες αυτού του επιπέδου κατείχε η τοπική αυτοδιοίκηση, όντας υπεύθυνη για τον έλεγχο της οικιστικής ανάπτυξης. Τα πρώτα 15 χρόνια μετά το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου, αντικείμενο της πολεοδομίας ήταν η αποκατάσταση των καταστροφών στις πόλεις και παρά τις διαφορές ανάμεσα στα κρατίδια, το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού περιλάμβανε ένα επίπεδο, το οποίο διαρθρωνόταν σε ένα ρυμοτομικό σχέδιο (fluchtlinienplan) συνοδευόμενο από ένα σχέδιο με τομείς όρων δόμησης (Οικονόμου, 2011).

Από το 1960, παρατηρήθηκαν στην Γερμανία έντονες τάσεις αστικής διάχυσης και προαστικοποίησης. Επίσης, εγκρίθηκε ο ομοσπονδιακός «νόμος για τη δόμηση» και το σύστημα ομογενοποιήθηκε σε ολόκληρη τη χώρα. Το εν λόγω σύστημα περιελάμβανε δυο επίπεδα: ένα ανώτερο σχέδιο χρήσεων γης, το Flächennutzungsplan FNP / preparatory land-use plan, το οποίο κάλυπτε το σύνολο της αστικής και αγροτικής έκτασης μιας κοινότητας και καθόριζε γενικευμένες αλλά σαφείς χρήσεις γης που είχαν δεσμευτικό χαρακτήρα κατά την εκπόνηση του Bebauungsplan B-Plan, ενός κανονιστικού σχεδίου χρήσεων γης που ήταν δυνατό να καλύψει τις αστικές και τις εξωαστικές περιοχές και να καθορίζει κανονιστικές χρήσεις γης και όρους δόμησης. Το 1986 τροποποιήθηκε ο παραπάνω νόμος, χωρίς όμως η τροποποίηση αυτή να επιφέρει την αλλαγή της δομής του. Σημειώνεται ότι οι δυνατότητες δόμησης των εξωαστικών περιοχών που δεν καλύπτονταν από B-Plan ήταν εξαιρετικά περιορισμένες (Οικονόμου, 2011).

Σήμερα, το γερμανικό σύστημα σχεδιασμού αποτελείται από το μίγμα σχεδίου και την ανάπτυξη στρατηγικών κατευθύνσεων και χαρακτηρίζεται από ιεράρχηση αρμοδιοτήτων σχεδιασμού μεταξύ των τριών επιπέδων της κυβέρνησης: το ομοσπονδιακό κράτος (Bund), τα τοπικά κρατίδια (Länder) και οι τοπικοί δήμοι/κοινότητες (Gemeinde). Η περιβαλλοντική διαχείριση είναι σημαντική συνιστώσα στη διαμόρφωση του χωρικού συστήματος της Γερμανίας.

Αναλυτικά, το ομοσπονδιακό κράτος (Bund) είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση ενός γενικού πλαισίου για την χωροταξική ανάπτυξης όλης της χώρας, λαμβάνοντας υπόψη τις γενικές προϋποθέσεις για διαφορετικές πολιτικές, όπως η στεγαστική πολιτική και

τα συστήματα των επιδοτήσεων, χωρίς όμως να έχει άμεσες αρμοδιότητες σχεδιασμού (CEC, 2002).

Τα τοπικά κρατίδια (Länder) είναι υπεύθυνα για τον χωροταξικό σχεδιασμό σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, τα οποία διέπονται από τους δικούς τους νόμους, συμπεριλαμβανομένων των χωροταξικών σχεδίων ανάπτυξης, τον σχεδιασμό και την καθοδήγηση των οικοδομικών κανονισμών (σύμφωνα με τους κανονισμούς και τα πλαίσια του εθνικού επιπέδου). Τα τοπικά κρατίδια είναι επίσης υπεύθυνα για τη χάραξη περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων (CEC, 2002).

Τέλος, οι τοπικοί δήμοι/ κοινότητες (Gemeinde) είναι το κύριο όργανο στη διαδικασία σχεδιασμού και ακολουθεί τις αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές από τα υψηλότερα επίπεδα σχεδιασμού, σε συνδυασμό με την εφαρμογή των πολιτικών του ομοσπονδιακού κράτους και των ομόσπονδων κρατών. Προετοιμάζει τα τοπικά σχέδια χρήσεων γης που ορίζονται για τις πολεοδομούμενες περιοχές, έχοντας συμπεριλάβει τη γη για στέγαση και παρέχοντας την υποδομή για την οικοδόμηση (CEC, 2002).

Η Ολλανδία είναι ένα αποκεντρωμένο ενιαίο κράτος με ολοκληρωμένο σύστημα χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού, με τον δεύτερο να επικεντρώνεται στην προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση της γης.

Από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα παρατηρήθηκε έντονη αστικοποίηση, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Έτσι, το 1901 θεσπίστηκε ο πρώτος οικιστικός νόμος (Housing law of 1901 – Woningwet), ο οποίος ενσωμάτωσε ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση του παραπάνω φαινομένου και την βελτίωση των πόλεων. Έπειτα, το 1965 θεσπίστηκε ο πρώτος χωροταξικός νόμος (Wet op de ruimtelijke), σύμφωνα με τον οποίο οι κοινότητες απέκτησαν τη δυνατότητα αγοράς γης και στη συνέχεια την παραχώρησή της σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρίες. Έτσι, γίνεται αντιληπτό ότι μέχρι και σήμερα, η δόμηση αποτελεί διαδικασία που δεν πραγματοποιείται αν δεν υπάρξει συνεργασία των τοπικών αυτοδιοικήσεων και κοινοτήτων (CEC, 1999).

## 3.4 ..... ΟΛΛΑΝΔΙΑ

Η κρατική επιδότηση για κατασκευή κατοικίας και η παραχώρηση επιδομάτων ενοικίου στα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα μειώθηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1980. Παράλληλα, αυξήθηκε η δημιουργία των παράνομων κατοικιών, ως αποτέλεσμα της άγνοιας της κυβέρνησης και των κοινοτήτων και της εξυπηρέτησης πολιτικών σκοπιμοτήτων. Η πλειονότητα των παράνομων κατοικιών δεν οφείλεται σε υπέρβαση της άδειας, αλλά ως επί το πλείστον στη χρήση, με τις περισσότερες να αποτελούν παραθεριστικές κατοικίες που χρησιμοποιούνται μόνιμα. Την επόμενη δεκαετία, προτεραιότητα της στεγαστικής πολιτικής και του σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο ήταν η ανάπτυξη υπανάπτυκτων περιοχών μέσα στις πόλεις ή των περιφερειακών αστικοποιημένων περιοχών ως επεκτάσεις σχεδίου.

Το ολλανδικό σύστημα διαθέτει δύο βασικά εργαλεία ρύθμισης του εξωαστικού χώρου. Το πρώτο είναι σε περιφερειακό επίπεδο το περιφερειακό σχέδιο (Streekplan), στρατηγικού χαρακτήρα και σχετίζεται με τον μελλοντικό σχεδιασμό των αγροτικών περιοχών της Επαρχίας. Ενώ, το δεύτερο είναι σε τοπικό επίπεδο και διακρίνεται από τα δομικά – ενδεικτικά σχέδια (Structuurplan), που έχουν ενδεικτικό χαρακτήρα και η νομική τους υπόσταση είναι ιδιαίτερα ισχυρή ώστε η παραβίασή τους να καθίσταται αρκετά δύσκολη και από τα τοπικά σχέδια χρήσεων γης (Bestemmingsplan), τα οποία αποτελούν το κύριο εργαλείο τόσο για τον αστικό, όσο και για τον εξωαστικό χώρο, με πλήρως δεσμευτικό και άκαμπτο χαρακτήρα και το περιεχόμενό τους να αφορά τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης ή απαγορεύσεις χρήσεων (Newman & Thornley, 1996). Σε αυτά τα σχέδια εκτός από τα ζητήματα πολεοδομικής φύσεως, περιλαμβάνονται προδιαγραφές για τις σχέσεις μεταξύ πόλης και υπαίθρου.

Οι σχέσεις μεταξύ των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων των διαφόρων επιπέδων διακυβέρνησης άλλαξε τον Ιούνιο του 2008. Ειδικότερα, πριν την μεταρρύθμιση του 2008, οι επαρχίες ήταν υποχρεωμένες να εγκρίνουν τα τοπικά σχέδια χρήσεων γης (Bestemmingsplan), οι δήμοι είχαν τη δυνατότητα να εκπονούν σχέδια χρήσεων γης και ακόμη, υπήρχαν διαφορετικά κείμενα στρατηγικής πολιτικής στα διαφορετικά επίπεδα, τα οποία είναι το Planologische Kernbeslissing σε εθνικό επίπεδο, το Streekplan σε περιφερειακό επίπεδο και το Structuurplan σε τοπικό επίπεδο. Μετά τον Ιούνιο του 2008, οι επαρχίες έπαψαν να εγκρίνουν τα τοπικά σχέδια χρήσεων γης, αλλά αυτές μαζί με την εθνική κυβέρνηση έχουν την δικαίωμα να δίνουν οδηγίες

στους δήμους. Επίσης, η εθνική κυβέρνηση και οι επαρχίες έχουν το δικαίωμα να εκπονούν σχέδια χρήσεων γης (όταν θεωρήσουν οι ίδιοι ότι υπόκεινται στην αρμοδιότητά τους) και τέλος, τα έγγραφα στρατηγικής πολιτικής (μη δεσμευτικά) στα διάφορα επίπεδα αντικαθίστανται από τα λεγόμενα «structuurvisie» («διαρθρωτικά»), που αποτελούν τη βάση για τα σχέδια χρήσεων γης.

Συμπερασματικά, στον πίνακα που ακολουθεί περιλαμβάνονται οι διαδικασίες δόμησης της υπαίθρου στον διεθνή και ελλαδικό χώρο:

**Πίνακας 3.1: Διαδικασίες δόμησης της υπαίθρου στο διεθνή χώρο**

Κράτος	Ποσοστό επικράτειας με σχέδια χρήσεων γης	Προϋποθέσεις δόμησης στον εξωαστικό χώρο (εκτός των ορίων των πόλεων)		
		Ύπαρξη σχεδίων χρήσεων γης	Σημειακή έγκριση	Γενική νομοθεσία εκτός σχεδίου δόμησης
Αγγλία	95%		○	
Γαλλία	50%	■	○	
Ολλανδία	80%	■		
Γερμανία	-	■		
Ελλάδα	6%			○

- Λεπτομερές τοπικό σχέδιο χρήσεων γης
- Χωροταξικό σχέδιο γενικών χρήσεων γης
- Κύριος τρόπος
- Δευτερεύον τρόπο

Πηγή: Οικονόμου (2008)

Όπως φαίνεται από τον πίνακα, στις Ευρωπαϊκές χώρες μεγάλο μέρος του εξωαστικού χώρου καλύπτεται από σχέδια χρήσεων γης, τα οποία ορίζουν χρήσεις εδάφους. Αντίθετα, στον εξωαστικό χώρο της Ελλάδας όχι μόνο δεν υπάρχουν ρυμοτομικά σχέδια, αλλά ούτε σχέδια χρήσεων γης. Όπως θα αναλυθεί στα επόμενα κεφάλαια, ο εξωαστικός χώρος στην Ελλάδα ακολουθεί κατά κύριο λόγο τις διατάξεις της νομοθεσίας της εκτός σχεδίου δόμησης.

# 4. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

τάσεις και προβλήματα ανάπτυξης του ελληνικού χώρου | γενικά χαρακτηριστικά  
πολιτικής χρήσεων γης στην Ελλάδα – κατηγορίες περιοχών | βασικό θεσμικό πλαίσιο

## 4.1 ..... ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Σε αυτό το κεφάλαιο αναλύονται οι μεταβολές που προκαλούνται στον ελλαδικό χώρο εξαιτίας της ανάπτυξης. Παρουσιάζονται, ακόμη, οι τάσεις μετακίνησης των πληθυσμών και οι κατανομή του σε αστικές, ημιαστικές και αγροτικές περιοχές. Επιπλέον, καταγράφεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις διάφορες κατηγορίες περιοχών του εξωαστικού χώρου και τα σχέδια χρήσεων γης που έχουν θεσμοθετηθεί μέσω αυτού.

Η Ελλάδα έχει έκταση περίπου 132.000 τετραγωνικών χιλιομέτρων. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Eurostat (2011), η πυκνότητά της θεωρείται σχετικά χαμηλή, δηλαδή, της τάξης των 85 ατόμων ανά τ.χ., έναντι του κοινοτικού μέσου όρου που υπολογίζεται σε 122 άτομα ανά τ.χ. Επίσης, βασικό της χαρακτηριστικό είναι τα 15.000 χιλιόμετρα ακτογραμμής, σε συνδυασμό με το ότι το 20% της συνολικής της έκτασης καταλαμβάνεται από τον νησιωτικό χώρο και τα 2/3 της συνολικής της έκτασης έχουν χαρακτηριστεί ορεινά.

Έκταση – πληθυσμός -  
απασχόληση

Ο πληθυσμός της χώρας<sup>8</sup>, από το 1951 έως το 1991 σημειώνει μεγάλη αύξηση από τη μια δεκαετία στην άλλη. Από τη δεκαετία του 1970 και έπειτα εμφανίζεται μια γενικευμένη ανάπτυξη των πόλεων σε ολόκληρη τη χώρα, αν και την ίδια χρονική περίοδο ο αγροτικός και ο ημιαστικός πληθυσμός παραμένουν σταθεροί σε απόλυτους αριθμούς, ενώ ο αστικός διογκώνεται. Αντίθετα, τις δυο τελευταίες δεκαετίες, δηλαδή 1991-2001 και 2001-2011, η κατάσταση διαφοροποιείται. Συγκεκριμένα, την δεκαετία 1991-2001, η αύξηση είναι οριακή, ενώ την τελευταία δεκαετία, για πρώτη φορά μετά από αρκετές δεκαετίες, παρατηρείται μείωση του πληθυσμού, η οποία όμως εξηγείται από φαινόμενα όπως η οικονομική κρίση, η μετανάστευση κ.λπ.

Όσον αφορά τη διάρθρωση του πληθυσμού (πίνακας 4.1), ο αγροτικός χαρακτήρας της ελληνικής επικράτειας που επικρατεί μέχρι και τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο μεταβάλλεται ριζικά τις επόμενες δεκαετίες είτε λόγω της μεταναστευτικής κίνησης προς το εξωτερικό, είτε λόγω της μετακίνησης πληθυσμών από την ύπαιθρο προς τα δυο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη. Έτσι, μέχρι το 1950, ο αγροτικός πληθυσμός φτάνει περίπου το 1/2 του συνολικού, σε αντίθεση με τον αστικό που συγκεντρώνει μόλις το 1/3. Από την επόμενη, όμως, δεκαετία η αναλογία

<sup>8</sup> σύμφωνα με τα στοιχεία των απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ



αλλάζει σημαντικά, καταγράφεται διαρκής αύξηση του αστικού πληθυσμού ο οποίος συγκεντρώνει ποσοστά μεγαλύτερα από το 50%, με το 2001 να αγγίζει σχεδόν το 60%. Ωστόσο, οι ραγδαίες τάσεις αστικοποίησης και εγκατάλειψης της υπαίθρου που παρατηρήθηκαν μέχρι τη δεκαετία του 1990, συνοδεύονται από τάσεις υποχώρησης του πληθυσμιακού ποσοστού των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων κατά τη δεκαετία του 1990, και ταυτόχρονα από μια ταχύτερη ανάπτυξη των μικρών κυρίως πόλεων, οι περισσότερες όμως από τις οποίες βρίσκονταν μέσα στα όρια των δυο μητροπολιτικών περιοχών της χώρας (Πετράκος και Μαργδάκης, 1997).

**Πίνακας 4.1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Ελλάδας, 1951-2011**

Έτος	Πληθυσμός							
	Σύνολο	Αστικός	Ποσοστό %	Ημιαστικός	Ποσοστό %	Αγροτικός	Ποσοστό %	
1951	7.632.801	2.879.994	37,7	1.130.188	14,8	3.622.619	47,4	
1961	8.388.553	3.628.105	43,3	1.085.856	12,9	3.674.592	43,8	
1971	8.768.641	4.667.489	53,2	1.028.769	11,7	3.072.383	35,1	
1981	9.740.417	5.659.528	58,1	1.125.547	11,6	2.955.342	30,3	
1991	10.259.900	6.036.660	58,8	1.312.774	12,8	2.910.466	28,4	
2001	10.934.097	6.538.590	59,8	1.476.103	13,5	2.919.403	26,7	
2011	10.815.197	6.424.227	59,4	1.600.649	14,8	2.790.320	25,8	

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Παρά τις παραπάνω τάσεις σταθεροποίησης των πληθυσμιακών μετακινήσεων προς τα μεγάλα και μικρότερα αστικά κέντρα της χώρας, χαρακτηριστικό δεν αποτελεί μόνο η συγκέντρωση του πληθυσμού στις δυο μητροπολιτικές περιοχές, αλλά και της απασχόλησης σε αυτές όπως φαίνεται στον επόμενο πίνακα (πίνακας 4.2). Μάλιστα, σύμφωνα με τις διαπιστώσεις του «Προγράμματος Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης 1983-87 – Χωροταξική Πολιτική» του ΥΧΟΠ, αυτή η συγκέντρωση του πληθυσμού και κατ' επέκταση η απασχόληση στον αστικό ιστό της χώρας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αναδιάρθρωση της ελληνικής οικονομίας επιφέροντας σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις στην ισόρροπη ανάπτυξη των διαφορετικών περιφερειών της χώρας.

**Πίνακας 4.2: Κατανομή πληθυσμού και απασχόλησης, 1971-2011**

	Πληθυσμός %					Απασχόληση %				
	1971	1981	1991	2001	2011	1971	1981	1991	2001	2011
Αστικές	53,2	58,1	58,8	59,8	59,4	47,7	53,9	59,0	59,5	59,3
Ημιαστικές	11,7	11,6	12,8	13,5	14,8	11,3	11,4	12,7	13,9	15,1
Αγροτικές	35,1	30,3	28,4	26,7	25,8	41,0	34,6	28,3	27,2	26,3

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Επιπλέον, από την εξέλιξη της απασχόλησης (πίνακας 4.3) παρατηρείται ότι από την δεκαετία του 1970 και έπειτα, τα ποσοστά του πρωτογενή σημειώνουν μείωση, του δευτερογενή έχουν παραμείνει σχεδόν ανεπηρέαστα, ενώ του τριτογενή έχουν αυξηθεί κατέχοντας την πρώτη θέση. Αυτό εξηγείται από τις τάσεις αστικοποίησης και συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπως αναφέρθηκε παραπάνω. Η σταθερή αλλά συνεχής μείωση του γεωργικού τομέα φανερώνει τη συνεχώς μειούμενη συμμετοχή του πρωτογενή τομέα στην οικονομία της χώρας, τόσο σε επίπεδο απασχόλησης, όσο και σε επίπεδο ΑΕΠ, δεδομένου ότι η συμμετοχή του Ακαθάριστου Γεωργικού Προϊόντος στο ΑΕΠ το 1981 ήταν 14%, το 1991 ήταν περίπου 11%, ενώ το 2001 και 2011 δεν ξεπέρασε το 6,5%. Η μεταβολή αυτή δικαιολογείται από αρκετούς παράγοντες, όπως η μείωση των αρδευόμενων εκτάσεων, η μη αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων και η υλοποίηση της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής (ΚΑΠ). Σε αντίθεση με τις οδηγίες για τον γεωργικό τομέα στον ευρωπαϊκό χώρο, στην Ελλάδα δεν μπόρεσε να αναπτυχθεί η μαζική παραγωγή γεωργικών ή ακόμη ποιοτικών προϊόντων, παρά μόνο οι καλλιέργειες μικρής κλίμακας που δεν καθιστούν τους απασχολούμενους επαρκείς και αυτόνους. Όσον αφορά τον δευτερογενή τομέα, ο κύριος κλάδος απασχόλησης είναι αυτός της βιομηχανίας. Έως τις απογραφές του 1981 σημειώνεται αύξηση, ωστόσο τις επόμενες δεκαετίες τα ποσοστά απασχόλησης συρρικνώνονται, γεγονός που συνοδεύεται από την καθιέρωση της ευρύτερης περιοχής της Αττικής ως την κυρίαρχη στη συνολική βιομηχανική δραστηριότητα και στην ελαχιστοποίηση της ανάπτυξης του κλάδου στις ζώνες επιρροής του άξονα Αθήνα – Θεσσαλονίκης. Ο τομέας που σημείωσε εντυπωσιακή άνοδο ήταν αυτός του τριτογενή, όπου το 1971 συγκέντρωνε ποσοστό ίσο με το 31% και το 2001 έφτασε στο 58,5% της συνολικής απασχόλησης.

**Πίνακας 4.3: Διάρθρωση της απασχόλησης, 1971-2001**

	1971 (%)	1981 (%)	1991 (%)	2001 (%)
<b>Πρωτογενής</b>	40,5	27,4	17,3	14,4
<b>Δευτερογενής</b>	26,5	29,3	22,5	21,7
<b>Τριτογενής</b>	31,0	40,9	52,6	58,5

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία

Τα παραπάνω, όπως ήταν αναμενόμενο, επέφεραν συνέπειες όπως αυτές της ερήμωσης πολλών περιοχών της αγροτικής ενδοχώρας, τη δημιουργία περιφερειακών ανισοτήτων και την μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση στον αστικό ιστό της

πρωτεύουσας και της συμπρωτεύουσας. Επίσης, από την τριτογενοποίηση της απασχόλησης πραγματοποιήθηκαν αλλαγές και στα ποσοστά των διάφορων χρήσεων γης, δηλαδή πολλές περιοχές έχασαν τον αγροτικό τους χαρακτήρα και αποτέλεσαν περιοχές εγκατάστασης της βιομηχανικής δραστηριότητας ή ακόμη και του τριτογενή τομέα. Δραματική ήταν και η μείωση της γης υψηλής παραγωγικότητας που, σύμφωνα με στοιχεία της Commission of the European Communities (C.E.C.) (2000), η προστασία της αγροτικής γης ως πολύτιμος πόρος ήταν για μεγάλο χρονικό διάστημα μικρής σημασίας. Η γεωργική γη κάλυπτε περίπου 3,9 εκατ. εκτάρια από τα συνολικά 13,1 εκατ. εκτάρια με την καλλιεργούμενη γη να είναι περίπου 3,5 εκατ. εκτάρια, εικόνα που δείχνει την αξιοσημείωτη σταθερότητα κατά τη διάρκεια των ετών. Όπως και με την δασική γη, η συνολική εικόνα δεν αποδεικνύει την σημαντική απώλεια. Παρόλα αυτά, με τις δασικές εκτάσεις, υπάρχουν κατά περιοχές σημαντικά προβλήματα γύρω από τις αστικές, τις βιομηχανικές και τις τουριστικές ζώνες, συμπεριλαμβανομένης της απώλειας των περιοχών της γης υψηλής παραγωγικότητας. Λόγω της έλλειψης ή της ανεπάρκειας των απαραίτητων σχεδίων και μελετών μέχρι πρόσφατα, δεν έχει ποσοτικοποιηθεί ακόμα με ακρίβεια η μεταβολή αυτή. Πρόσφατα αποτελέσματα του Ευρωπαϊκού Προγράμματος Corine δείχνουν πως η απώλεια είναι περίπου 0,5 εκατ. εκτάρια, δηλαδή 19%, λόγω της αστικής εξάπλωσης.

Επιπλέον, εκτός των περιφερειακών ανισοτήτων, οι παραπάνω αλλαγές προκάλεσαν διαφοροποιήσεις στην κατανομή της εργασίας και στον τρόπο οικιστικής ανάπτυξης που χαρακτηρίστηκε από την προαστιοποίηση και την από-αστικοποίηση προκαλώντας διάχυση οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον περιαστικό και συνακόλουθα εξωαστικό χώρο (Ζήφου, 2008). Αυτή η άτακτη διασπορά κτιρίων και δραστηριοτήτων ήταν το κύριο χαρακτηριστικό του εκτατικού μοντέλου και είναι συνδεδεμένο με μια σειρά χωρικών προβλημάτων που έγιναν εμφανή από το τέλος της δεκαετίας του 1970 και έπειτα. Συγκεκριμένα, σχετικά με τον αστικό ιστό προκλήθηκε υποβάθμιση και δυσλειτουργία του λόγω της αποδυνάμωσης της μέχρι πρότινος δυναμικότητας που κατείχε, ενώ στον εξωαστικό χώρο περιλαμβάνεται η εγκατάλειψη και μείωση της αγροτικής γης, η υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, ακόμη και η μη ορθολογική χρήση των φυσικών πόρων.

Συγκεκριμένα, στην Ελλάδα η αστικοποίηση εντάθηκε τις τελευταίες δεκαετίες δημιουργώντας νέες συνθήκες διαμόρφωσης των πόλεων. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός ασχολείται όχι μόνο με τις αυστηρά καθορισμένες αστικές περιοχές, αλλά και με τμήματα που μέχρι πρότινος περιγράφονταν ως υπαίθρος. Έτσι, σε πολλές περιπτώσεις αστικός και εξωαστικός χώρος τείνουν να ομογενοποιηθούν. Μάλιστα, εμπειρικά έχει διατυπωθεί ότι αν η αλλοίωση του εξωαστικού χώρου συνεχιστεί με τον ρυθμό των τελευταίων 30 ετών, τότε αυτό θα οδηγήσει σε αλλοίωση του χαρακτήρα του συνόλου σχεδόν του ελληνικού εξωαστικού χώρου, με μοναδικές εξαιρέσεις τις ορεινές και δυσπρόσιτες ζώνες/ περιοχές. Οι επιπτώσεις που προκαλεί η εντατικοποίηση της αστικοποίησης στον εξωαστικό χώρο είναι οι ακόλουθες:

- άναρχη αστικοποίηση στον περιαστικό χώρο, τυχαία διασπορά δόμησης στον λοιπό υπαίθριο χώρο
- έρπουσα γραμμική δόμηση ποικίλων δραστηριοτήτων κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων και πέριξ των οικισμών, σε βάρος της ασφαλούς διακίνησης, της λειτουργικότητας του χώρου, της μελλοντικής διεύρυνσης των αξόνων, της υγιούς ανάπτυξης οικιστικών, ή νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όταν απαιτηθεί.
- σταδιακή εγκατάλειψη της αγροτικής χρήσης
- φθορά αισθητική και περιβαλλοντική υποβάθμιση του τοπίου
- απαξίωση, περιθωριοποίηση, φθορά μοναδικών μνημειακών θησαυρών της πολιτιστικής ταυτότητας
- αλλοίωση και υποβάθμιση της λαϊκής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
- μη αναστρέψιμη βλάβη ή και εξάντληση των φυσικών όρων
- διατάραξη της ισορροπίας, αποδιοργάνωση, βλάβη των αυτόχθονων οικοσυστημάτων
- διεύρυνση διασποράς ρύπων στην ατμόσφαιρα και το έδαφος. (Βλάντου, 2008)

Ακόμη, βάσει των αποτελεσμάτων που εξήχθησαν από το Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα OSDDT MED<sup>9</sup> (Occupation des Sols et Développement Durable du Territoire sur l'Arc Méditerranéen), ως βασικές αιτίες κατανάλωσης εδάφους σε μεγάλα τμήματα του περιαστικού και εξωαστικού χώρου καταδεικνύεται τόσο το νομοθετικό πλαίσιο, όσο

---

<sup>9</sup> Η ονομασία του συγκεκριμένου προγράμματος στα ελληνικά είναι «Χρήσεις γης και βιώσιμη εδαφική ανάπτυξη του Μεσογειακού Τόξου». Το πρόγραμμα ξεκίνησε το 2010 και ολοκληρώθηκε το 2013. Υλοποιήθηκε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης και το Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης και συγχρηματοδοτείται από ευρωπαϊκούς πόρους.

η επιτρεπόμενη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές, με τις χαμηλές αξίες γης στον περιαστικό χώρο να ενισχύουν την ανοικοδόμηση αυτών των περιοχών. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς, δηλαδή η λογική της κατασκευής σε γήπεδο που αποτελεί ιδιοκτησία και πληρεί τις προϋποθέσεις οικοπέδου και η πληθυσμιακή αύξηση εμφανίζονται ως δευτερεύουσες αιτίες μικρότερης βαρύτητας. Τα παραπάνω αίτια, όπως είναι προφανές, υποβοηθούνται από την αυξημένη χρήση του αυτοκινήτου και την επέκταση του οδικού δικτύου στον εξωαστικό χώρο. Μάλιστα, το οδικό δίκτυο δεν χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως υποδομή για τη σύνδεση περιοχών, αλλά μπορεί να διαδραματίσει το ρόλο πυρήνα ανάπτυξης, ευνοώντας τη διάχυση/ εξάπλωση. Αυτό εξάλλου φαίνεται από το γεγονός ότι στην ελληνική νομοθεσία, η αρτιότητα των οικοπέδων στις εκτός σχεδίου περιοχές εξαρτάται από το «ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου (4000τμ)» και από το «πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές, και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές».

Τέλος, σημειώνεται ότι πλέον τα όρια της πόλης δεν περιλαμβάνουν μόνο τη φυσική επέκταση των αστικοποιημένων περιοχών, αλλά ο αστικός χώρος επεκτείνεται και εκτός των πολεοδομικών και διοικητικών ορίων των πόλεων, εισάγοντας τις ευρύτερες περιοχές και τα προάστια, δημιουργώντας δυσκολίες στο διαχωρισμό της εντός και εκτός σχεδίου περιοχής.

Από την περίοδο της μεταπολίτευσης και έπειτα, η ανάγκη για ρύθμιση του χώρου, με σκοπό την αντιμετώπιση των σοβαρών προβλημάτων της χώρας, έγινε πιο επιτακτική από ποτέ. Λόγω της πολιτικο-οικονομικής συγκυρίας, μεγάλο μερίδιο ευθύνης έφερε και η πολιτεία λόγω των λάθους χειρισμών που έγιναν στην άσκηση της οικιστικής και οικονομικής πολιτικής. Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού διακρίνεται κατά βάση από κανονιστικές ρυθμίσεις τομεακού τύπου και όχι από μια ολιστική προσέγγιση του χώρου από την οποία θα έπρεπε να προκύπτουν ολοκληρωμένες πολιτικές. Αντ' αυτού διαμορφώθηκε ένα συγκεντρωτικό σύστημα, στο οποίο όλες οι αποφάσεις προέκυπταν από την πρωτεύουσα με ανύπαρκτη οποιαδήποτε έκφραση συμμετοχικότητας των πολιτών. Παράλληλα, η εφαρμογή των εκάστοτε πολιτικών επιχειρούνταν μέσω αλληπάληλων νομοθετημάτων τα οποία όμως δεν είχαν πάντοτε

## 4.2 ..... ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

μεταξύ τους συνέχεια, αφού το ένα συχνά τροποποιούσε ή ακόμα και αναιρούσε το άλλο.

Στα νομοθετήματα αυτά, περιλαμβάνονται θεσμικοί ορισμοί σύμφωνα με τα ελληνικά δεδομένα, που διαφοροποιούνται από τους γεωγραφικούς ορισμούς του κεφ. 2.

Αρχικά, με το ΝΔ της 17.07.1923, ο χώρος διαχωρίζεται στις περιοχές που έχουν Σχέδιο Πόλεως, οι οποίες είναι οι περιοχές εντός σχεδίου και σε αυτές που δεν εντάσσονται σε κάποιο σχέδιο δηλαδή τις περιοχές εκτός σχεδίου. Ξεχωριστή κατηγορία αποτελούν οι οικισμοί πριν από το 1923. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν.Δ. του 1923, κάθε πόλη και κωμόπολη της χώρας πρέπει να ρυθμίζεται με ένα συγκεκριμένο σχέδιο που εγκρίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του Ν.Δ. Επομένως, από την θέσπιση του Ν.Δ. και μετά, εντός σχεδίου πόλεως περιοχή «καλείται αυτή για την οποία εγκρίνεται σχέδιο πόλεως σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και την διαδικασία εκπόνησης του σχεδίου που ορίζεται από το εν λόγω διάταγμα». Ο όρος «εκτός τούτων» ήταν η γένεση του φαινομένου που υπονομεύει έκτοτε τη χωροταξική, πολεοδομική και περιβαλλοντική εξυγίανση της χώρας. Σήμερα, ο χαρακτηρισμός των περιοχών εντός σχεδίου έχει μερικώς μεταβληθεί και πλέον έτσι ονομάζονται οι περιοχές που πολεοδομούνται ή είναι πολεοδομημένες βάσει σχεδίου πόλεως. Οι περιοχές αυτές έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και σύμφωνα με τις διατάξεις: 1. του Ν.Δ. του '23 πολεοδομούνται μόνον με κανονιστικούς όρους δόμησης, 2. του Ν. 947/1979, πολεοδομούνται με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό, 3. του Ν. 1337/1983, αφορούν περιοχές ένταξης - επέκτασης στο σχέδιο πόλεως, 4. του Π.Δ. της 20/30.08.1985, αφορούν την πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, 5. του Π.Δ. της 16/30.08.1985, αφορούν την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας και γενικά κάθε περιοχή που πολεοδομείται σύμφωνα με ένα καθεστώς που προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία» (Χριστοφιλόπουλος, 1999).

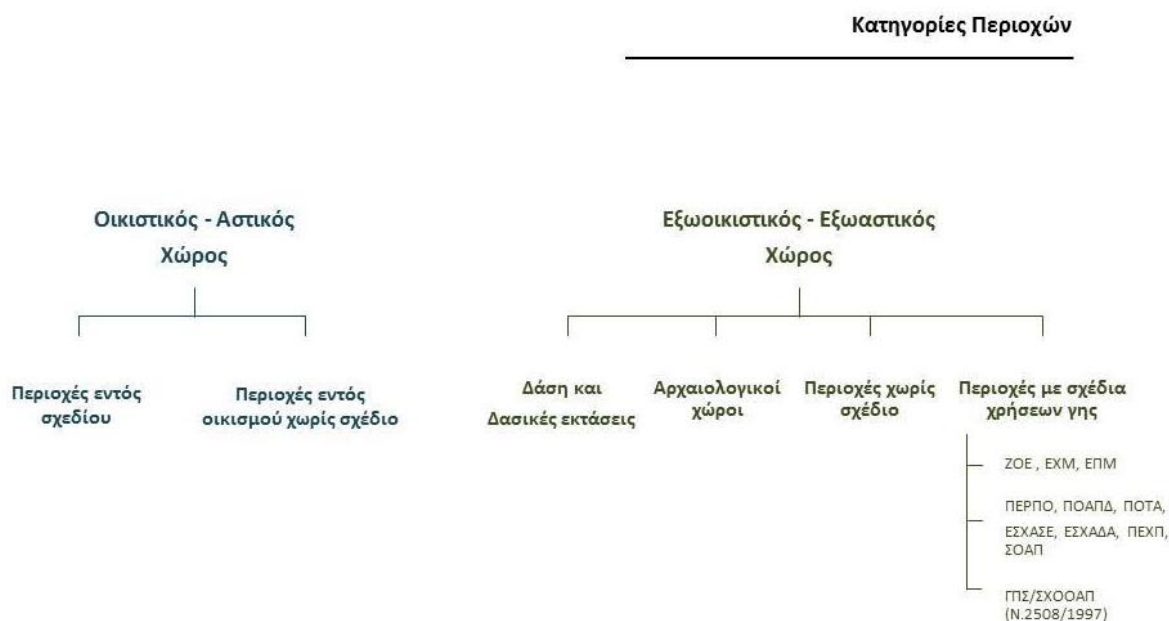
Ένας ευρύτερος ορισμός που αναφέρεται επίσης στην ελληνική νομοθεσία είναι η «χρήση χώρου». Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ΚΒΠολΝ, ως *χρήση χώρου* ορίζεται «ο τρόπος της ενδεδειγμένης λειτουργικής χρησιμοποίησης ζώνης, περιοχής ή τμήματος του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, με τους σε αυτούς περιλαμβανόμενους φυσικούς πόρους, ύδατα, κτίσματα και έργα υποδομής».

Ωστόσο, ορισμός για τις χρήσεις γης δεν έχει δοθεί μόνο από το νομοθετικό πλαίσιο, αλλά και από πολλούς ειδήμονες ή αρκετούς που ασχολήθηκαν με το ζήτημα των χρήσεων γης (βλ. κεφάλαιο 2).

Εκτός των νομοθετημάτων, οι εκτός σχεδίου περιοχές έχουν προσδιοριστεί και από το κείμενο “The EU compendium of spatial planning systems and policies-Greece”(2000). Γενικά, αναφέρεται ότι οι περιοχές εκτός σχεδίου δεν είναι απαραίτητα άγονες, φυσικές ή καλλιεργήσιμες εκτάσεις. Η ανάπτυξη σε εκτενή τμήματα αυτών των περιοχών είναι πιθανή υπό κάποιες προϋποθέσεις, καθορισμένη και από μια δεύτερη σημαντική δομή αρχών που περιλαμβάνει αποφάσεις και εγκυκλίους. Ορισμένες κατηγορίες των εκτός σχεδίου περιοχών αντιμετωπίζονται με την ad hoc νομοθεσία, όπως για την ειδική προστασία των δασών και των παράκτιων περιοχών. Υπάρχουν, επίσης, ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τη γη, οι οποίες αν και βρίσκονται εκτός μιας εντός σχεδίου περιοχής δε είναι γη εκτός σχεδίου. Επιπλέον, υπάρχει η περίπτωση της γης είτε εντός της ζώνης πόλεως (εντός μιας ζώνης που περιβάλλει μια πόλη), μια κατά ομολογία ξεπερασμένη ονομασία, ή σύμφωνα με το Ν. 1337/1983, μέσα σε μια περιοχή χαρακτηρισμένη ως ζώνη οικιστικού ελέγχου (ZOE), δηλαδή μια ζώνη για τον έλεγχο της εδαφικής ανάπτυξης.

Σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις χρήσεις γης είναι η διάκριση μεταξύ της υπάρχουσας και της θεσμοθετημένης χρήσης. Χωρίς να ορίζονται θεσμικά, *υπάρχουσα χρήση* χαρακτηρίζεται αυτή που καταλαμβάνει στην πράξη κάποιο σημείο του εδάφους, ενώ *θεσμοθετημένη* εκείνη που προβλέπεται από το εκάστοτε εγκεκριμένο σχέδιο χρήσεων γης. Παρόλο που η διαφορά των δύο είναι απόλυτα σαφής, συχνά εντοπίζονται περιπτώσεις συγκρούσεων καθώς παρατηρείται ότι η θεσμοθετημένη χρήση είναι διαφορετική από την υφιστάμενη. Επομένως, είναι αναγκαία η ύπαρξη κατάλληλων μέτρων πρόβλεψης και αντιμετώπισης του συγκεκριμένου προβλήματος.

Στο διάγραμμα που παρουσιάζεται παρακάτω αποτυπώνονται οι κατηγορίες του χώρου:



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με το διάγραμμα, οι δύο μεγάλες κατηγορίες του χώρου είναι ο οικιστικός – αστικός χώρος και ο εξωοικιστικός – εξωαστικός χώρος. Σύμφωνα με στοιχεία του 2002<sup>10</sup>, η πρώτη κατηγορία καλύπτει περίπου το 5% και η δεύτερη το υπόλοιπο 95% της ελληνικής επικράτειας. Ο οικιστικός – αστικός χώρος επιμερίζεται στις περιοχές που έχουν ρυμοτομικό σχέδιο και στις περιοχές που είναι εντός ορίων οικισμού αλλά χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο. Η δεύτερη κατηγορία αποτελείται από τέσσερις διακριτές υποκατηγορίες: τα δάση και τις δασικές εκτάσεις (22%), τους αρχαιολογικούς χώρους (5%), τις περιοχές χωρίς σχέδιο (67%) και τις περιοχές με σχέδια χρήσεων γης (6%)<sup>11</sup>. Τα σχέδια χρήσεων γης της τελευταίας υποκατηγορίας ταξινομούνται σε τρεις ομάδες. Η πρώτη περιλαμβάνει τις ΖΟΕ, τις EXM και τις EPM, η δεύτερη τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/1997 και η τρίτη τις ΠΕΡΠΟ, τις ΠΟΑΠΔ, τις ΠΟΤΑ, τα ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ, καθώς και τα ΣΟΑΠ και τις ΠΕΧΠ.

<sup>10</sup> Οι τιμές αντλήθηκαν από τη διάλεξη του Δ. Οικονόμου «Εκτός σχεδίου δόμηση και πολεοδομικός – χωροταξικός σχεδιασμός» που παρουσιάστηκε στην ημερίδα «Το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στην Ελλάδα: Νομικές και Πολεοδομικές Διαστάσεις».

<sup>11</sup> Τα ποσοστά που δίνονται παραπάνω είναι του 2002 και μέχρι σήμερα έχουν διαφοροποιηθεί αλλά αποτυπώνουν την τάξη μεγέθους της κάθε κατηγορίας.



## 4.3 ..... ΒΑΣΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η οργάνωση-ρύθμιση του χώρου και η προστασία του περιβάλλοντος αποτέλεσε προτεραιότητα του κράτους ήδη από τις αρχές του 20ου αιώνα. Βέβαια, η συνταγματική της επικύρωση επήλθε με την ψήφιση του Συντάγματος το 1975. Με το Σύνταγμα, εισάγονται ουσιαστικά οι συμμετοχικές διαδικασίες στη λήψη αποφάσεων για χωρικά ζητήματα. Μέσω του άρθρου 24 του νέου Συντάγματος καθιερώνεται ο χωρικός σχεδιασμός ως ρυθμιστική αρμοδιότητα και υποχρέωση της πολιτείας προς την κοινωνία, ορίζοντας τον σημαντικό ρόλο που πρέπει να διαδραματίσει το κράτος για την προστασία του περιβάλλοντος με τον καθορισμό των χρήσεων γης και την διασφάλιση της λειτουργικότητας των οικιστικών περιοχών και των αστικών κέντρων. Επίσης, και σε άλλα άρθρα, γίνεται αναφορά σε λοιπά ζητήματα σχετικά με το χωρικό σχεδιασμό όπως η προστασία της ιδιοκτησίας και οι απαλλοτριώσεις, η διοικητική αποκέντρωση και ο οικονομικός και περιφερειακός σχεδιασμός. Το Σύνταγμα του 1975 στο σύνολό του θεωρεί τον σχεδιασμό ως αρμοδιότητα του Κράτους με στόχο τη ρύθμιση και τον έλεγχο των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στη βάση πάντα της προάσπισης του γενικού και εθνικού συμφέροντος. Κάθε νομοθετικό κείμενο βασίζεται στα άρθρα του Συντάγματος το οποίο αποτελεί το θεμελιώδη νόμο του κράτους.

Το θεσμικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση αποτελεί το βασικό εργαλείο για τον έλεγχο και τη ρύθμιση της χωροθέτησης οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον περιαστικό, εξωαστικό και αγροτικό χώρο που δεν συμπεριλαμβάνονται εντός ορίων κάθε μορφής πολεοδομικού (εγκεκριμένο ρυμοτομικό ή πολεοδομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομική μελέτη) ή χωροταξικού σχεδίου και δεν τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας. Στον εξωαστικό χώρο, ο έλεγχος των χρήσεων γης και ο έλεγχος της δόμησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι μεταξύ τους, με τους όρους δόμησης όμως να διαφέρουν ανάλογα με τη δραστηριότητα. «Η περιορισμένη θεσμοθέτηση των χρήσεων γης σε επιχειρησιακό επίπεδο έχει ως αποτέλεσμα στο σύνολο σχεδόν του εξωαστικού χώρου, η ρύθμιση να γίνεται μέσω ενός μη γεωγραφικά εξειδικευμένου πλαισίου, αυτό της εκτός σχεδίου δόμησης» (Οικονόμου, 1995).

Η πρώτη διαφοροποίηση των περιοχών εντός και εκτός «σχεδίου πόλεως» έγινε με την θεσμοθέτηση του **νομοθετικού διατάγματος του 1923 (ΦΕΚ 228/Β'/16.8.1923)**,

### 4.3.1 Γενική νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση

με το οποίο διαφοροποιείται η δόμηση των ιδιοκτησιών που ήταν εντός σχεδίου, έναντι εκείνων που βρίσκονταν εκτός. Το Ν.Δ. του 1923 αποτελεί πρωτοποριακό νομοθετικό κείμενο για την εποχή του, καθώς τέθηκαν οι βάσεις της ρύθμισης του χώρου μέσω της εφαρμογής Σχεδίων Πόλης για την ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας, καθορίζοντας μάλιστα τις διαδικασίες και τις προδιαγραφές για την εκπόνησή τους. Ειδικότερα, το Ν.Δ. επέτρεψε αφενός την υπό όρους δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, που περιλαμβάνονται σε ζώνες που εκτείνονται γύρω από τα όρια των σχεδίων που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου του ν.δ. (άρθρο 14), και αφετέρου όρισε ότι εν γένει επιτρέπεται με διάταγμα η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής, προς ανέγερση οικοδομών σε οικόπεδα που βρίσκονται «είτε εν ταις πόλεσι..., είτε εκτός τούτων» (άρθρο 9 παρ. 1 και 2), θεσπίζοντας ως προϋπόθεση για τη δόμηση των εκτός σχεδίου περιοχών την μη ίδρυση «...συνοικισμών άνευ προηγουμένης έγκρισης των σχεδίων αυτών» (άρθρο 17).

Στη συνέχεια, ακολούθησε το **Π.Δ. της 23.10.1928** με το οποίο για πρώτη φορά θεσπίστηκαν ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές, θέτοντας τις βάσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Πρωτοποριακή ιδέα αποτέλεσε το «όριο του σχεδίου πόλης», βάσει του οποίου προσδιορίστηκαν οι «εντός και εκτός σχεδίου» περιοχές και οι περιοχές περιμετρικά του σχεδίου εντός και εκτός ζώνης σταθερού πλάτους από το όριό του. Μάλιστα, η έννοια του ορίου στην πολεοδομική νομοθεσία κατέστη τόσο σημαντική που αποδόθηκε και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 που δεν είχαν σχέδιο με ιδιαίτερη έμφαση και ευκρίνεια στην οριοθέτησή τους. Στο Π.Δ. αναφέρεται ότι σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εντός ζώνης επιτρέπονται αποκλειστικά χρήσεις σχετικές με τη γεωργία ή χρήσεις που πρέπει να χωροθετούνται μακριά από οικισμούς όπως βιομηχανικά κτίρια, εκπαιδευτήρια, νοσοκομεία, τουριστικές εγκαταστάσεις κ.λπ. (Αραβαντινός, 2007). Αντιθέτως, στις περιοχές εντός ζώνης απαγορεύεται η οικοδόμηση κατοικιών, προωθώντας έμμεσα την άσκηση πιέσεων για την οικοδόμηση αυτών στις εκτός σχεδίου. Όσον αφορά το όριο αρτιότητας των γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές, γενικά ορίζεται στα 4000 στρέμματα, χωρίς όμως να λείπουν οι παρεκκλίσεις που επιτρέπουν σε μικρότερου εμβαδού οικόπεδα να είναι άρτια και οικοδομήσιμα, ενώ ανάλογα με τη χρήση του χώρου διαφοροποιούνται οι υπόλοιποι όροι δόμησης.

Στη συνέχεια ακολούθησε μια σειρά από τροποποιήσεις του Ν.Δ. του 1923 και του Π.Δ. του 1928 και έκδοση νέων νομοθετημάτων, που σαν αποτέλεσμα είχαν την χαλάρωση των διατάξεων των αρχικών νόμων και την ενίσχυση της εκτός σχεδίου δόμησης. Έτσι διαμορφώνεται ένα εκτατικό πρότυπο εξωαστικής χωροθέτησης, σύμφωνα με το οποίο παρατηρείται άτακτη διασπορά κτιρίων και δραστηριοτήτων. Η διαδικασία αυτή συνεπάγεται άλλοτε μεγαλύτερη και άλλοτε μικρότερη, αλλά ουσιαστική κατά κύριο λόγο, αλλοίωση του χαρακτήρα περιοχών που ήταν ανέκαθεν αδόμητες.

Η νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση αποτέλεσε ένα σύνολο αποσπασματικών ρυθμίσεων που ακόμη και η κωδικοποίηση που είχε επιχειρηθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ, δεν ήταν επαρκής και ικανή να περιγράψει συνοπτικά και με σαφήνεια τους κανόνες που διέπουν τη ρύθμιση του εξωαστικού χώρου ο οποίος αντιμετωπίζεται ως «υπόλοιπο».

**Ο Ν. 947/1979 «Περί Οικιστικών Περιοχών» (ΦΕΚ 169/Α'/26.7.1979)** ήταν το πρώτο συνεκτικό νομοθετικό κείμενο για την πολεοδομική ανάπτυξη των οικισμών της χώρας. Ο νόμος φιλοδοξούσε να αντικαταστήσει το ξεπερασμένο Ν.Δ. του 1923 και εκδόθηκε σε εφαρμογή των παραγράφων 2 έως και 5 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Επίσης, απέβλεπε στον καθορισμό της έννοιας της οικιστικής περιοχής και των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσής της. Η αναγνώριση μιας περιοχής ως οικιστικής προέβλεπε δυο φάσεις σχεδιασμού: 1. τη μελέτη του συνόλου της οικιστικής περιοχής για ένα μακροπρόθεσμο διάστημα (30 χρόνων) και προσλάμβανε τη μορφή σύνταξης Γενικής Μελέτης Οικιστικής Περιοχής και 2. τη σύνταξη ειδικών πολεοδομικών μελετών για τις επιμέρους ζώνες ανάπτυξης που προέβλεπε η Γενική Μελέτη. Επιπλέον, μέσω του νόμου προσδιορίστηκαν για πρώτη φορά οι γενικές χρήσεις που μπορούσαν να θεσμοθετούνται στις οικιστικές περιοχές και παράλληλα δόθηκε εξουσιοδότηση για τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης. Τέλος, ως καινοτομία του νόμου υπήρξε η αναγνώριση της υποχρεωτικής συμμετοχής των ιδιοκτητών των οικιστικών περιοχών στην πολεοδομική τους ενεργοποίηση μέσω της παροχής εισφοράς σε γη και χρήμα με σκοπό τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και την κατασκευή των βασικών κοινωφελών έργων. Τελικά, ο Ν. 947/1979 δεν πρόλαβε να εφαρμοστεί στην πράξη, καθώς τα «υψηλά» ποσοστά εισφοράς σε γη και

#### 4.3.2 Θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

σε χρήμα δημιούργησαν πολλές αντιδράσεις και τα αντικρουόμενα πολιτικά και οικονομικά συμφέροντα ανέστειλαν την εφαρμογή του.

Το κενό στο πεδίο της πολεοδομικής πολιτικής που δημιούργησε η μη εφαρμογή του παραπάνω νόμου, ήρθε να καλύψει ο **N. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»**. Ο νόμος αρχικά προοριζόταν να αποτελέσει μεταβατικό και πολεοδομικό καθεστώς και να επιλύσει τις πολεοδομικές εκκρεμότητες και τα κενά που άφησε ο προηγούμενος νόμος.

Ο νόμος εφαρμόστηκε στις πόλεις και μόνο σε οικισμούς που είχαν οριοθετηθεί προ του 1923, διαφοροποιώντας με αυτό τον τρόπο τον χαρακτήρα και το περιεχόμενο της πολεοδομικής παρέμβασης μεταξύ του αστικού και του αγροτικού χώρου. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του ν. 1337/1983, οι στόχοι που επρόκειτο να επιτευχθούν με την εφαρμογή του νόμου είναι οι εξής:

1. Η βελτίωση των συνθηκών ζωής στις πόλεις.
2. Η εξασφάλιση της δυνατότητας στέγασης όλων των κατοίκων.
3. Η αντιμετώπιση του προβλήματος της υπερεκμετάλλευσης της γης.
4. Η απόκτηση όσο το δυνατόν μεγαλύτερο απόθεμα γης για πολεοδόμηση.
5. Η προώθηση της αναπτυξιακής λειτουργίας του πολεοδομικού σχεδιασμού.
6. Η «δραστήρια» συμμετοχή των πολιτών και της Τοπική Αυτοδιοίκησης.
7. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της γεωργικής γης και των ακτών από οικοπεδοποιήσεις.

Με το άρθρο 29 του Ν. 1337/1983 εισάγονται οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) αποτελώντας κατά κάποιο τρόπο μεταβατική ζώνη από την πολεοδομική στην χωροταξική κλίμακα αφού είναι το εργαλείο της πολεοδομικής νομοθεσίας που έχει τη δυνατότητα να ελέγχει τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης και κατάτμησης του περιαστικού και αγροτικού χώρου. Προβλέπονται δυο τύποι ΖΟΕ: οι περιαστικές και οι αγροτικές. Οι πρώτες ορίζονται γύρω από το όριο σχεδίων πόλεων, ενώ οι δεύτερες δεν εξαρτώνται από οικισμούς αλλά ορίζονται σε περιοχές ειδικής προστασίας. Το καθορισμένο όριο μιας ΖΟΕ μπορεί να επεκταθεί μετά από έκδοση Προεδρικού Διατάγματος και να μειωθεί με ειδική νομοθετική ρύθμιση.

Οι ειδικότεροι στόχοι των ΖΟΕ για τις περιαστικές εκτός σχεδίου περιοχές είναι:

1. η διαφύλαξη τους από την άναρχη και απρογραμματίστη αστικοποίηση, που οδηγεί σε υποβάθμισή τους, αλλά και σε υποβάθμιση ολόκληρης της πόλης,
2. η εξασφάλιση κατάλληλων περιοχών για μελλοντικές πολεοδομικές επεκτάσεις
3. η εξασφάλιση κατάλληλης γης για εφαρμογή προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης (πχ. ΖΕΠ), παραθεριστικής κατοικίας, συνεταιρισμών, αποκατάστασης θεομηνιοπλήκτων, βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων κλπ.
4. ρυθμιστική παρέμβαση του κράτους στη διαμόρφωση των τιμών γης

Για τις υπόλοιπες εκτός σχεδίου περιοχές, στόχοι των ΖΟΕ είναι:

1. αναγνώριση και αξιολόγηση ευαίσθητων περιοχών (βιότοποι, δάση, ακτές, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ.) και λήψη κατάλληλων μέτρων για την προστασία και αναβάθμισή τους,
2. έγκαιρη επιλογή κατάλληλων περιοχών για εγκατάσταση δραστηριοτήτων όπως τουρισμός, παραθερισμός, αναψυχή κλπ. (Αραβαντινός, 2007)

Η ανάγκη για έλεγχο της ανάπτυξης των περιοχών εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών και η αποτροπή της απρογραμματίστης και διάσπαρτης χωροθέτησης δραστηριοτήτων στον εξωαστικό χώρο, οδήγησε στην υιοθέτηση των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών (EXM). Οι EXM δεν προβλέπονται από κάποιο νομοθετικό κείμενο, δηλαδή δεν υπάρχει μηχανισμός θεσμοθέτησής τους, αλλά προβλέπονται μόνο με αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, όπου καθορίζονται ως επί τω πλείστον οι προδιαγραφές τους. Οι EXM θεσμοθετούνται μέσω των ΖΟΕ, γεγονός που τις καθιστά εργαλείο φυσικού σχεδιασμού των εκτός σχεδίου περιοχών υπονομαρχιακής κλίμακας. «Οι περιοχές επέμβασης, δηλαδή οι περιοχές στις οποίες προτείνονται ρυθμίσεις, είναι ακόμη μικρότερες από την περιοχή μελέτης ενώ οι περιοχές στις οποίες προβλέπεται η θεσμοθέτηση των ρυθμίσεων είναι, συνήθως, μικρότερες και από τις περιοχές επέμβασης» (Σαμαρίνα, 2000). Με τις EXM δημιουργούνται ζώνες χρήσεων γης και περιοχών προστασίας, όπου καθορίζονται οι όροι δόμησης εντός αυτών<sup>12</sup>.

Οι περιοχές στις οποίες απαιτείται η εκπόνηση EXM είναι οι εξής: 1. παράκτιες ζώνες με έντονη τουριστική δραστηριότητα, 2. ζώνες κατά μήκος μεγάλων οδικών αξόνων όπου εμφανίζονται τάσεις οικοδομικής δραστηριότητας, 3. περιοχές σύγκρουσης βιομηχανίας με τις υπόλοιπες χρήσεις γης όταν εμφανίζονται και έντονα προβλήματα

<sup>12</sup> Οι όροι δόμησης που καθορίζονται στις EXM είναι διαφορετικοί από αυτούς που προβλέπει η γενική νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση.

μόλυνσης περιβάλλοντος, 4. περιαστικές περιοχές μεγάλων πόλεων με έντονη πίεση οικοδομικής δραστηριότητας η οποία γίνεται σε βάρος της γεωργικής γης, του περιαστικού πρασίνου ή των ορεινών περιαστικών όγκων, 5. μικρά νησιά που είτε ευρίσκονται στη φάση της υπανάπτυξης είτε στρέφονται προς ταχεία ανάπτυξη της οικοδομικής και τουριστικής δραστηριότητας εις βάρος του φυσικού τους περιβάλλοντος, 6. περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και ιδιαίτερων απαιτήσεων περιβαλλοντικής προστασίας, 7. περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, 8. περιοχές υπανάπτυκτες με περιβαλλοντική ευαισθησία και 9. περιοχές για τις οποίες προβλέπεται ειδικό πλαίσιο προστασίας, όπως π.χ. Ramsar, Natura (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996).

Η αδρανοποίηση μέχρι σήμερα άλλων χωροταξικών σχεδίων καθιστά τις EXM ως τη μόνη μορφή χωροταξικού σχεδιασμού που χρησιμοποιείται συστηματικά. Μάλιστα έχουν εκπονηθεί ή βρίσκονται υπό εκπόνηση περίπου 40 EXM<sup>13</sup> (Οικονόμου, 2009). Οι EXM εκπονήθηκαν σε δυο φάσεις. Η χρηματοδότηση της σύνταξης των EXM ήρθε από τρεις πηγές: τα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (ΜΟΠ), τα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα της περιόδου 1988-1990, που αφορούσαν τη ρύθμιση των χρήσεων γης σε τουριστικές περιοχές και τους πόρους της Κοινοτικής Πρωτοβουλίας ENVIREG, που αποσκοπούσε στην προστασία του περιβάλλοντος.

Ακόμη, ο Ν. 1337/1983 θεσπίζει το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) για περιοχές οικιστικής ανάπτυξης και μαζί με την εκπόνηση του προβλέπει μια περιαστική ΖΟΕ. Με την θέσπιση του νέου οικιστικού νόμου **2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»**, το ΓΠΣ συμπληρώνεται και ενισχύεται ως προς το περιεχόμενο, τη χωρική εμβέλεια και το χαρακτήρα του, ώστε να αποτελεί ένα αποτελεσματικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού. Στόχος του νόμου είναι η περιβαλλοντική και πολεοδομική αναβάθμιση του αστικού χώρου, σε αντιδιαστολή με προηγούμενες οικιστικές πολιτικές που περιορίζονταν στις επεκτάσεις των πόλεων καθότι δίνεται η δυνατότητα ρύθμισης και σχεδιασμού των χρήσεων γης και στον εξωαστικό χώρο. Έτσι, πλέον τα ΓΠΣ καταρτίζονται για ολόκληρες εδαφικές περιοχές των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ, ενσωματώνοντας την περιαστική ζώνη, και

---

<sup>13</sup> Σύμφωνα με στοιχεία της Διεύθυνσης Χωροταξίας, μέχρι το 2002 ήταν σε εκκρεμότητα η θεσμοθέτηση 22 EXM ακόμα. Αυτό αποδεικνύει τον περιορισμένο ρόλο που διαδραμάτισαν στον σχεδιασμό της ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου και παράλληλα τις σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική χωρική ανάπτυξη αυτών των περιοχών.

περιλαμβάνοντας τουλάχιστον έναν οικισμό με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2000 κατοίκων<sup>14</sup>. Στην ίδια λογική υπόκεινται και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) που προβλέπονται από το νόμο, με την διαφορά ότι ο οικισμός πρέπει να έχει πληθυσμό λιγότερο από 2000 κατοίκους. Τόσο τα ΓΠΣ, όσο και τα ΣΧΟΟΑΠ είναι κανονιστικά κείμενα. Όταν δεν υπάρχει θεσμοθετημένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, τότε ο εκτός σχεδίου χώρος ρυθμίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Ο πιο πρόσφατος νόμος για τις «Στρατηγικές Επενδύσεις», ο **νόμος 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»** γνωστός ως “fast track” (ΦΕΚ 204 Α, 2/12/2010), καθορίζει το νομοθετικό πλαίσιο υλοποίησής τους. Μετά και από τις τροποποιήσεις που υπέστη ο αρχικός επενδυτικός **νόμος 3894/2010** από τους **Ν. 4072/2012, Ν. 4146/2013, Ν. 4242/2014** και **Ν. 4262/2014**, το επενδυτικό περιβάλλον κατέστη περισσότερο φιλικό, δημιουργώντας ένα συμπληρωμένο και βελτιωμένο θεσμικό πλαίσιο του γνωστού fast track που το καθιστά πλέον λειτουργικό και αποτελεσματικό.

Σύμφωνα, λοιπόν, με το άρθρο 1, ως *Στρατηγικές Επενδύσεις* νοούνται «οι παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Οι Στρατηγικές Επενδύσεις αφορούν ιδίως στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση, αναδιάρθρωση, εκσυγχρονισμό ή στη διατήρηση υφιστάμενων υποδομών, εγκαταστάσεων και δικτύων: α. στη βιομηχανία, β. στην ενέργεια, γ. στον τουρισμό, δ. στις μεταφορές και επικοινωνίες, ε. στην παροχή υπηρεσιών υγείας, στ. στη διαχείριση απορριμμάτων, ζ. σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας, η. στον τομέα εκπαίδευσης, θ. στον τομέα του πολιτισμού, ι. στον πρωτογενή τομέα και στη μεταποίηση αγροδιατροφικών προϊόντων και ια. στην παροχή υπηρεσιών, εν γένει, του τριτογενούς τομέα, εφόσον πληρούν μια από τις προϋποθέσεις που τίθενται στο ίδιο άρθρο». Ακόμη, οι Στρατηγικές Επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο, είτε από ιδιώτες είτε από συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, είτε με συμβάσεις μικτής μορφής.

<sup>14</sup> Το πληθυσμιακό κριτήριο δεν συμπεριλαμβανόταν στα ΓΠΣ του Ν.1337/1983.

### 4.3.3 Θεσμικό πλαίσιο για τις στρατηγικές επενδύσεις

Τόσο ο **N.3894/10** που οδηγεί στα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), όσο και ο **N.3986/11 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015»** που προβλέπει τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) - αφορούν δημόσια ακίνητα, τα οποία πλέον εκλαμβάνονται σαν ιδιωτική περιουσία του κράτους και μεταβιβάζονται στο ΤΑΙΠΕΔ - διαμορφώνουν μία κατάσταση όπου αντί να προσαρμόζεται ο επενδυτής στη νομοθεσία, προσαρμόζεται η νομοθεσία στον επενδυτή.

Ο νόμος για την επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων προβλέπει ότι σε χώρους εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων επιτρέπονται συγκεκριμένες και ειδικές παρεκκλίσεις από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, καθώς και τις διατάξεις του ΓΟΚ (N. 1577/1985, ΦΕΚ 210 Α'), για λόγους υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος. Οι παρεκκλίσεις αυτές εγκρίνονται με Προεδρικά Διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) και οριοθετούν τις περιοχές υποδοχής των Στρατηγικών Επενδύσεων και των βοηθητικών και συνοδών έργων τους. Με τα Σχέδια αυτά ορίζονται κατά παρέκκλιση όλων των κείμενων διατάξεων:

- οι χρήσεις γης και οι ειδικότερες κατηγορίες στρατηγικών επενδύσεων που θα κατασκευαστούν σε κάθε περιοχή.
- οι περιβαλλοντικοί όροι για κάθε επί μέρους στρατηγική επένδυση.
- οι γενικοί και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανέγερση κτισμάτων που εντάσσονται στις στρατηγικές επενδύσεις (δηλαδή οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου, καθώς και οι αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων, ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης, η κάλυψη, το ύψος).
- η γενική διάταξη των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων, καθώς και τα προβλεπόμενα δίκτυα υποδομής.
- ειδικές ζώνες «προστασίας» της Στρατηγικής Επένδυσης στις οποίες θα επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.

Για την εξυπηρέτηση των συγκεκριμένων επενδύσεων ορίζονται διαδικασίες αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησιών, σε όφελος του ιδιώτη επενδυτή και



μπορεί να δημιουργούνται «ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου» γύρω από τις περιοχές των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.

Η λεγόμενη «μεταρρύθμιση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού», όπως προτάθηκε από το ΥΠΕΚΑ, αποτελεί κατ' αρχήν μία προσπάθεια «νομικής θωράκισης» των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ. Επιπλέον, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης «μεταρρύθμισης» (Ν. 4269/2014), όλα τα επίπεδα σχεδιασμού από το επίπεδο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και πάνω, μετατρέπονται από δεσμευτικά σε “κατευθυντήρια”, ενώ ειδικά το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης μετατρέπεται σε “κείμενο αρχών, στόχων, πολιτικών προτεραιοτήτων και βασικών επιλογών της κυβερνητικής πολιτικής, το οποίο δεν αποτελεί σχέδιο”. Τέλος, με το καθεστώς της “μεταρρύθμισης” “μια επένδυση θα αρκεί να είναι συμβατή (και/ή να εντάσσεται) με δύο επίπεδα σχεδιασμού ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της: αντίστοιχο Ειδικό ή Περιφερειακό πλαίσιο και τοπικό Σχέδιο Χρήσεων Γης.”

Έτσι, στοιχεία του ευνοϊκού καθεστώτος που απολαμβάνουν με τον fast-track νόμο οι λεγόμενες στρατηγικές επενδύσεις, μεταφέρονται και σε δραστηριότητες που λόγω μεγέθους σε καμία περίπτωση δεν θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν στρατηγικές. Όμως με αυτόν τον τρόπο καταργείται επί της ουσίας ο σχεδιασμός και αντικαθίσταται από σημειακές - φωτογραφικές ρυθμίσεις.

Μέχρι στιγμής, έχει θεσμοθετηθεί ένα μόνο σχέδιο της κάθε κατηγορίας, το ΕΣΧΑΣΕ της Κουλάδας Αργολίδας και το ΕΣΧΑΔΑ της περιοχής Ερημίτη της Κασσιώπης στην Κέρκυρα.

Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις καλύπτουν κατά κύριο λόγο εκτάσεις του εξωαστικού χώρου σε ποσοστό που κυμαίνεται περίπου στο 20%. Συγκριτικά με άλλες χώρες, η Ελλάδα έχει υιοθετήσει ένα ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση, σύμφωνα με το οποίο πραγματοποιείται η οικοδόμηση ιδιοκτησιών σε όλο το περιαστικό, εξωαστικό και αγροτικό περιβάλλον, χωρίς όμως να λείπουν οι εξαιρέσεις. Δυο κατηγορίες χρήσεων γης που εξαιρούνται από τον γενικό κανόνα της

#### 4.3.4 Θεσμικό πλαίσιο για τα δάση

εκτός σχεδίου δόμησης είναι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις και οι αρχαιολογικοί χώροι (κατηγορία που αναλύεται στο επόμενο υποκεφάλαιο).

Πρέπει να σημειωθεί ότι ως δασικός πλούτος δεν νοούνται μόνο τα δάση, αλλά και οι δασικές εκτάσεις, δηλαδή οι θαμνώδεις εκτάσεις που διαδραματίζουν προστατευτικό παράγοντα για τα εδάφη και τις καλλιέργειες. Για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις έχει θεσπιστεί αυτοτελές θεσμικό πλαίσιο, που θεμελιώνει έναν αυστηρότερο μηχανισμό ελέγχου από εκείνο της εκτός σχεδίου δόμησης. Σημαντικό στοιχείο αποτελεί η διαρκής διεύρυνση της έννοιας και των κατηγοριών των περιοχών που προστατεύονται από την νομοθεσία αυτή, συμπεριλαμβάνοντας σε μετέπειτα στάδιο τις περιοχές των μνημείων της φύσης, τους υγροβιότοπους, τα αισθητικά δάση και τους ιστορικούς τόπους. Μάλιστα, για αυτή την κατηγορία χρήσης γης έχει εκδοθεί μια σειρά από νομοθετικά κείμενα με σημείο αναφοράς τη συνταγματική κατοχύρωση της ειδικής προστασίας αυτών από το **Σύνταγμα του 1975** μέσω των άρθρων 24 και 117 (παρ. 3).

Σύμφωνα, λοιπόν, με το Σύνταγμα, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις είτε ανήκουν στο Δημόσιο, είτε σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, θεωρούνται φυσικά αγαθά ανεξαρτήτως της ειδικότερης ονομασίας τους ή της θέσης τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς. Ακόμη, η ελληνική νομοθεσία για την προστασία των δασών είναι απόλυτη και αυστηρότερη συγκριτικά με άλλες χώρες, ωστόσο προβλέπεται η μεταβολή της μορφής των δημόσιων δασών για περιπτώσεις ενίσχυσης της εθνικής οικονομίας και του δημοσίου συμφέροντος. Όμως, παράγοντες όπως η απουσία δασολογικού χάρτη και δασικού κτηματολογίου, αφήνουν ανοιχτές τη δυνατότητα αλλαγής μιας περιοχής από δασική σε αστική, χωρίς να υποπέσει στην αντίληψη της δασικής υπηρεσίας. Η αλλαγή αυτή μπορεί να επιτευχθεί εξαιτίας της έλλειψης ενιαίων κριτηρίων στην κάλυψη του εδάφους, της θεσμικής ή αυθαίρετης αλλαγής σε χρήσεις που δεν προστατεύονται, π.χ. βοσκότοποι, και ακόμη με βιαιότερα μέσα όπως πυρκαγιές και καταπατήσεις.

Το πρώτο νομοθετικό κείμενο για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις είναι το **Ν.Δ. 86/1969 «Περί Δασικού Κώδικα»** το οποίο όμως συμπληρώθηκε το 1975 με το **Ν. 177/1975 «Συμπλήρωση Διατάξεων του Δασικού Κώδικα»**. Την ίδια χρονιά εγκρίθηκε επίσης και ο **Ν. 248/1975 «Περί Μητρώου Ιδιοκτησίας και Οριοθεσίας**

**Δασικών Εκτάσεων».** Βέβαια, ο **N. 998/1979 «Περί Προστασίας Δασών και Δασικών εν γένει Εκτάσεων της Χώρας»** ήταν, μέχρι το 2014, το κύριο εργαλείο προστασίας αυτών των περιοχών. Εκδόθηκε κατ' επιταγήν του Συντάγματος και κατάφερε να θέσει τα μέτρα προστασίας τους, όπως επίσης και τις περιπτώσεις μεταβολής της χρήσης τους ή εξυπηρέτησης άλλων χρήσεων για λόγους προάσπισης του δημοσίου συμφέροντος. Με τον **N. 998/1979** καθορίζονται οι ιδιαίτερες κατηγορίες προστασίας, όπως εθνικοί δρυμοί, υγροβιότοποι, διατηρητέα μνημεία της φύσης κ.α., διαχωρίζονται και προσδιορίζονται οι διάφορες κατηγορίες δασών, όπως αστικά πάρκα και άλση, παρόδια δάση κ.α. και τέλος, προβλέπονται οι παρεμβάσεις που θεωρούνται επιτρεπόμενες και οι προϋποθέσεις αυτών. Ωστόσο, οι παρεμβάσεις που θεσπίστηκαν μέσω του νόμου και συνεπάγονται οικοδόμησης είχαν προκαλέσει μια σειρά αμφισβητήσεων, χωρίς όμως το Συμβούλιο Επικρατείας να είχε προβεί σε διοικητικές πράξεις ώστε να προσβληθούν τα συγκεκριμένα άρθρα. Όσον αφορά τις παρεμβάσεις, ο **N. 1734/1987 «Βοσκότοποι και ρύθμιση ζητημάτων σχετικών με κτηνοτροφική αποκατάσταση και με άλλες παραχωρήσεις καθώς και θεμάτων που αφορούν δασικές εκτάσεις»** τροποποίησε τον **N. 998/1979** επιτρέποντας περισσότερες υπό προϋποθέσεις παρεμβάσεις σε δάση και δασικές εκτάσεις.

Η τελευταία τροποποίηση του **N. 998/1979** πραγματοποιήθηκε με την θεσμοθέτηση του **N. 4280/2014, «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών – Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».** Στο κεφάλαιο Γ' αυτού αναφέρονται οι ρυθμίσεις της δασικής νομοθεσίας. Σκοπός του νόμου είναι ο καθορισμός συγκεκριμένων μέτρων προστασίας για τη διατήρηση, ανάπτυξη και βελτίωση των δασών και των δασικών εκτάσεων, σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας και σε συνάρτηση με το ιδιαίτερο νομικό καθεστώς που διέπει την ιδιοκτησία και την εκμετάλλευση αυτών. Επίσης, επιδιώκεται ο προσδιορισμός, κατά περίπτωση, των όρων και προϋποθέσεων βάσει των οποίων αυτές οι εκτάσεις μπορεί στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης να μεταβάλλονται από την κατά προορισμό χρήση τους ή να εξυπηρετούν και άλλες χρήσεις, για λόγους επιβαλλόμενους από το δημόσιο συμφέρον. Πρέπει να τονιστεί ότι οι παρεμβάσεις, που καταγράφονται παρακάτω, δεν αναφέρθηκαν πρώτη φορά αλλά υπήρχαν ως διατάξεις και με την ένταξή τους στο νομοσχέδιο επικαιροποιήθηκαν αναφέροντας τα κριτήρια για την ιδιαίτερη σημασία του κάθε έργου και την αναγκαιότητα υλοποίησής του στην συγκεκριμένη περιοχή. Επιπλέον, χρήσεις και επεμβάσεις γίνονται αυστηρότερες με

τον ισχύον νόμο και η επέμβαση στα δασικά οικοσυστήματα λιγότερο επιβαρυντική με μεγαλύτερη έμφαση στην αποκατάσταση και τη δημιουργία πρόσθετου δασογενούς περιβάλλοντος. Χρήσεις και εκμεταλλεύσεις που δεν είναι άμεσα συνδεδεμένες με τον οικολογικό και παραγωγικό ρόλο των δασικών οικοσυστημάτων δεν χαρακτηρίζονται ως επιτρεπτές. Τέλος, το συγκεκριμένο νομοθετικό κείμενο βάσει των νέων ρυθμίσεων που εισάγει, θεωρείται ότι προωθεί ένα νέο μοντέλο «ήπιας οικιστικής ανάπτυξης με περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά».

Τα βασικά σημεία των γενικών διατάξεων του νέου αυτού νομοθετικού κειμένου είναι τα εξής:

- Αυξάνεται η προστασία των δασών, των δασικών εκτάσεων και των χορτολιβαδικών και βραχωδών εκτάσεων.
- Καθορίζεται νέος τρόπος υπολογισμού της αξίας των δασών και δασικών εκτάσεων με βάση τη θέση, τις παραγωγικές, προστατευτικές, αισθητικές, και λοιπές λειτουργίες τους και όχι μόνο την παραγωγή ξύλου και βοσκήσιμης ύλης, όπως μέχρι σήμερα προβλέπονταν. Σε αυτό το πεδίο εντάσσονται και οι δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις.
- Επιταχύνονται σημαντικά οι διαδικασίες χαρακτηρισμού μίας έκτασης σχετικά με το δασικό χαρακτήρα.
- Αναδασωτές κηρύσσονται υποχρεωτικά για πρώτη φορά όλες οι εκτάσεις που έχασαν τη δασική τους βλάστηση, από κάθε αιτία (όπως εκχέρσωση, φύτευση μη δασικών φυτών), όχι μόνο από πυρκαγιά ή παράνομη υλοτομία.
- Δίδεται απόλυτη προτεραιότητα στην έκδοση πράξης χαρακτηρισμού για μεγάλα έργα.
- Καταπολεμάται η γραφειοκρατία και απλοποιούνται οι διαδικασίες κατεδάφισης τυχόν αυθαιρέτων σε δάση και δασικές εκτάσεις. Επίσης, οι κυρώσεις για παραβάσεις της δασικής νομοθεσίας γίνονται αυστηρότερες.

Όσον αφορά τις διατάξεις για τις επιτρεπτές δασικές επεμβάσεις πρέπει να αναφερθούν τα ακόλουθα:

- Ο φορέας υλοποίησης επέμβασης υποχρεούται για πρώτη φορά να δασώσει ή να αναδασώσει τουλάχιστον ίση έκταση με αυτήν της επέμβασης, ανεξαρτήτως αν η προς επέμβαση έκταση είναι δασική ή δάσος. Ο φορέας υποχρεούται να

παραδώσει στο δημόσιο έτοιμο δάσος τριών ετών κι όχι αμέσως μόλις αναδασωθεί.

- Στο κείμενο βρίσκονται για πρώτη φορά συγκεντρωμένες όλες οι επιτρεπτές δασικές επεμβάσεις. Από το 1979 έως και πριν την έκδοση του εν λόγω νόμου, οι διατάξεις ήταν διασκορπισμένες στις διάφορες τροποποιήσεις δυσχεραίνοντας τον κάθε ενδιαφερόμενο να εντοπίσει το κατάλληλο νομικό εργαλείο.
- Εναρμονίζονται οι επιτρεπτές επεμβάσεις της δασικής νομοθεσίας με τις διατάξεις της περιβαλλοντικής αδειοδότησης (ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ). Επίσης, απλοποιείται και βελτιώνεται το πλαίσιο αδειοδότησης μιας δραστηριότητας. Το ίδιο συμβαίνει και με την υφιστάμενη τουριστική νομοθεσία. Εκτός από ξενοδοχεία και γήπεδα γκολφ (που ήδη προβλέπονται), με τη θέσπιση του νόμου εντάσσονται στις επιτρεπτές επεμβάσεις οι ολοκληρωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων και οι εγκαταστάσεις αξιοποίησης ιαματικών πόρων. Επιτρέπονται επίσης οι αναγκαίες υποδομές, όπως οδοί πρόσβασης και τελεφερίκ.
- Προστίθενται λίγες ακόμα επεμβάσεις στις ήδη υφιστάμενες. Έτσι, πλέον επιτρέπονται οι μόνιμες κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις (σε αντίθεση με τις πρόχειρες μόνο μέχρι σήμερα) προκειμένου να προωθηθεί η υγιεινή και η ασφάλεια του ζωικού κεφαλαίου και προϊόντων, σε εναρμόνιση με τις κοινοτικές οδηγίες και σε συνδυασμό με τη βελτίωση των όρων δραστηριοποίησης ενισχύεται η πρωτογενής κτηνοτροφική παραγωγή.
- Δίνεται ώθηση στην πρωτογενή και δευτερογενή παραγωγή δασικών και αγροτικών προϊόντων με την επίλυση των προβλημάτων εγκατάστασης μονάδων μεταποίησης γεωργικών προϊόντων που παράγονται στην περιοχή, τυροκομικών μονάδων επεξεργασίας γάλακτος, οινοποιείων, αποσταγματοποιείων, ποτοποιείων, εμφιαλωτηρίων, ελαιολιτριβείων, σφαγείων και χερσαίων μονάδων υδατοκαλλιέργειας. Σε αυτό προστίθεται η δυνατότητα ίδρυσης και λειτουργίας από ιδιώτες πιστοποιημένων δασικών φυτωρίων.
- Τέλος, δίνονται κατευθύνσεις για την επίλυση χρόνιων προβλημάτων σχετικά με τους αγροτικούς αναδασμούς, τις καλλιέργειες δασωμένων αγρών και την παραχώρηση καστανοτεμαχίων.

#### 4.3.5 Θεσμικό πλαίσιο για τους αρχαιολογικούς χώρους

Η άλλη κατηγορία χρήσης γης που καλύπτει σημαντικό μέρος του εξωαστικού χώρου είναι αυτή των αρχαιολογικών χώρων. Η διατήρηση των αρχαιολογικών χώρων και γενικότερα της πολιτιστικής κληρονομιάς αποβλέπει στην εξασφάλιση της σταθερότητας και της ιστορικής συνέχειας του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και μέσω αυτής, της ενίσχυσης της πολιτιστικής ταυτότητας των ανθρώπων, που διαφορετικά θα κινδύνευε από τις συνεχείς αλλαγές (Δεκλερής, 1996). Όπως και στα δάση, έτσι και για την προστασία των αρχαιολογικών χώρων έχει δοθεί ιδιαίτερη σημασία και υπάρχει αυτοτελές νομικό καθεστώς, συνοδευόμενο από αυστηρούς μηχανισμούς ελέγχου. Μάλιστα, το καθεστώς προστασίας αυτών έχει χαρακτηριστεί ως απόλυτο. Για πρώτη φορά στα άρθρα 18 και 24 του **Συντάγματος του 1975** προσδιορίζεται η πρωτοποριακή και πρωτότυπη για την εποχή έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος όπου καθιερώνεται αυξημένη συνταγματική προστασία για τα αρχαία και το πολιτισμικό περιβάλλον τους. Κατά το άρθρο 24, όπως αναθεωρήθηκε το 2001 η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους (παρ. 1) και τα μνημεία προστατεύονται από αυτό (παρ. 6).

Η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος επιτελεί τρεις λειτουργίες:

1. Αποβλέπει στην συντήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς (παρελθόν)
2. Αποβλέπει σε υψηλή ποιότητα ζωής εν όψει και των σύγχρονων πολιτιστικών αξιών (παρόν)
3. Επιδιώκει τη συνέχιση του σύγχρονου πολιτισμού ως πολιτιστικής κληροδοσίας (μέλλον) (Σκουρή – Τάχου, 1998).

Ο νομός που χρησιμοποιείται σήμερα για την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και γενικά της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι ο Ν.3028/2002. Ωστόσο, μέχρι την ψήφιση αυτού, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς προσδιοριζόταν από τις διατάξεις μιας σειράς νομοθετημάτων. Η **Χάρτα των Αθηνών** του 1931 και ο **Κ.Ν. 5351/1932 «Περί αρχαιοτήτων» (ΦΕΚ 275/Α'/24.8.1932)** αποτέλεσαν την πρώτη νομική βάση της αρχής που έτυχε δημιουργικής επεξεργασίας και διευρύνσεως από την νομολογία του Σ.Τ.Ε. Σε συμφωνία με την εξέλιξη του Διεθνούς Δικαίου για την αρχαιολογική και πολιτιστική κληρονομιά, στην Ελλάδα η αρχή αναπτύχθηκε με τον νόμο **1469/1950 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830» (ΦΕΚ 169/Α'/7.8.1950)**. Οι βασικές διαφοροποιήσεις των δυο παραπάνω νόμων είναι η προστασία σε μνημεία

διαφορετικής χρονολογίας, με τον πρώτο να προστατεύει όλα τα «μνημεία» που κατασκευάστηκαν μέχρι το 1830, ασκώντας προστασία όχι μόνο στα ίδια τα μνημεία αλλά και στον περιβάλλοντα χώρο, ενώ, ο δεύτερος νόμος προστάτευε μνημεία που οικοδομήθηκαν μετά το 1830. Επίσης, σε αυτόν η προστασία επεκτείνεται συμπεριλαμβάνοντας πλέον τους τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τους ιστορικούς τόπους. Δεν πρέπει να παραλειφθεί ότι παράλληλα ίσχυσαν και άλλες διατάξεις που δεν συμπεριλήφθησαν στην κωδικοποίηση του 1932, διεθνείς συμβάσεις τις οποίες έχει κυρώσει η Ελληνική Πολιτεία, όπως και διατάξεις που αναφέρονται στα όργανα προστασίας. Μετά το 1975 και την ψήφιση του Συντάγματος, σημειώθηκε ιδιαίτερη ευαισθητοποίηση γύρω από το ζήτημα της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και σε επίπεδο διοίκησης και κυβέρνησης, καθώς και σε επίπεδο Μη Κυβερνητικών Οργανώσεων (ΜΚΟ), η δραστηριοποίηση των οποίων είναι ακόμα πιο έντονη σήμερα.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ο ισχύον νόμος είναι ο **3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»** και καλύπτει τις ανεπάρκειες του ισχύον νομικού καθεστώτος, δίνοντας μια νέα προοπτική στο θέμα και ένα έντονο ενδιαφέρον με την ενσωμάτωση της πλειοψηφίας των πορισμάτων της προηγούμενης νομολογίας. Ο νόμος αποτελείται από δέκα κεφάλαια που αναφέρονται σε βασικές διατάξεις, στα ακίνητα μνημεία και χώρους, στα κινητά μνημεία, στα μουσεία, στην πρόσβαση και χρήση των μνημείων και των χώρων, στην αρχαιολογική έρευνα, στις εργασίες για την προστασία των μνημείων, στα οικονομικά κίνητρα, στα συλλογικά όργανα, στις ποινικές διατάξεις, σε ειδικές μεταβατικές καθώς και τελικές διατάξεις.

Σχετικά με τις ενάλιες αρχαιότητες (που είναι νέα κατηγορία προστασίας), πρέπει να σημειωθεί ότι ο Ν. 3028/2002 έχει εναρμονιστεί με το πνεύμα των Συστάσεων του Συμβουλίου της Ευρώπης για την προστασία της υποβρύχιας πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως και με τις ρυθμίσεις που προβλέπονται στη Σύμβαση της Ουνέσκο το 2001 για την Προστασία της Υποβρύχιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, παρόλο που η Ελλάδα δεν αποτελεί συμβαλλόμενο μέλος της Σύμβασης.

Με τη θέσπιση του Ν. 3028/2002, εισήχθησαν οι εξής θεμελιώδεις αρχές:

1. Η συστηματοποίηση και η διεύρυνση της έννοιας της πολιτιστικής κληρονομιάς

2. Η ισότιμη αντιμετώπιση των μνημείων
3. Η κοινωνική διάσταση της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς
4. Ο εμπλουτισμός της προστασίας
5. Η συμπληρωματικότητα των καθηκόντων της πολιτείας και των πολιτών
6. Η ιδιοκτησία και κατοχή των μνημείων
7. Η ρύθμιση της διακίνησης των πολιτιστικών αγαθών
8. Η ένταξη των μνημείων στο χώρο
9. Η διευκόλυνση της πρόσβασης των πολιτών στα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς
10. Η οργάνωση και η προαγωγή της έρευνας
11. Η διεύρυνση των ανταλλαγών με ξένες χώρες

Εν όψει των παραπάνω αρχών, το πεδίο εφαρμογής του νόμου καλύπτει όλα τα πολιτιστικά αγαθά από τους αρχαιολογικούς χρόνους έως σήμερα, με την περιοδολόγηση της προστασίας αυτών. Μεγάλο ζήτημα αποτελεί ακόμη η σχέση μεταξύ ιδιοκτησίας – κατοχής και των περιορισμών που τα διέπουν. Τέλος, με τον νόμο προβλέπονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες είναι δυνατή η προσωρινή εξαγωγή πολιτιστικών αγαθών για λόγους πολιτιστικών ανταλλαγών και ο δανεισμός ή η ανταλλαγή μνημείων που ανήκουν στο Δημόσιο. Όσον αφορά τους ιστορικούς τόπους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, η οικοδόμηση επιτρέπεται μετά από άδεια με απόφαση του σημερινού Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων. Μάλιστα, σε αυτές τις περιοχές η δόμηση δύναται να απαγορευτεί εντελώς (Ζώνη Προστασίας Α') και συνεπάγεται την αναγκαστική απαλλοτρίωση του χώρου, ενώ σε ευρύτερη περιοχή (Ζώνη Προστασίας Β') ορίζονται ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους παραπάνω περιορισμούς.

Επίδραση όχι στη στρατηγική χωροταξία αλλά στον κανονιστικό σχεδιασμό της υπαίθρου έχει ο σχεδιασμός προστασίας της φύσης που προβλέπει η πολιτική περιβάλλοντος (Οικονόμου, 2009). Δεδομένου ότι στην Ελλάδα ο σχεδιασμός της υπαίθρου χαρακτηρίζεται ως μια ειδική μορφή χωροταξικού σχεδιασμού με όχι στρατηγικό αλλά εφαρμοσμένο χαρακτήρα, κρίνεται εύλογη η αναφορά σε αυτό.

#### **4.3.6 Θεσμικό πλαίσιο για το περιβάλλον**



Ο βασικός και θεμελιώδης νόμος για το περιβάλλον είναι ο νόμος **1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α'/16.10.1986)**. Βασικός στόχος και αντικειμενικός σκοπός του νόμου είναι η θέσπιση θεμελιωδών κανόνων και η καθιέρωση κριτηρίων και μηχανισμών για την προστασία του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, με την θέσπιση του νόμου επιδιώκεται η προστασία του εδάφους και των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων, της ατμόσφαιρας, των παράκτιων ακτών, των ποτάμιων οχθών, των λιμνών και των νησίδων και ακόμη η προστασία και η διατήρηση της φύσης και του τοπίου. Επίσης, ο νόμος αποβλέπει στην καθιέρωση παραμέτρων και κατάλληλων οριακών τιμών για τη μέτρηση των αποβλήτων και στην ευαισθητοποίηση και ενεργοποίηση του πολίτη σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας. Έτσι, σύμφωνα με το νομοθέτη, ως «περιβάλλον» ορίζεται «το σύνολο των φυσικών και ανθρωπογενών παραγόντων και στοιχείων που βρίσκονται σε αλληλεπίδραση και επηρεάζουν την οικολογική ισορροπία, την ποιότητα ζωής, την υγεία των κατοίκων, την ιστορική και πολιτιστική παράδοση και τις αισθητικές αξίες».

Παρόλο που ο Ν. 1650/1986 είναι «περιβαλλοντικός» νόμος, προβλέπονται κατηγορίες περιοχών που είναι προσανατολισμένες και προς χωροταξικές ρυθμίσεις. Έτσι, θεσπίζονται δυο είδη διατάξεων με χωροταξική διάσταση, αυτή της άδειας χωροθέτησης (προέγκριση χωροθέτησης – σημειακή χωροθέτηση) και αυτή της δυνατότητας καθορισμού δυο βασικών κατηγοριών χρήσεων (κεφάλαιο 4 και 5 του νόμου), που είναι οι εξής:

1. Ζώνες προστασίας της Φύσης και του Τοπίου (Άρθρο 18)
  - Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης
  - Περιοχές προστασίας της φύσης
  - Εθνικά πάρκα
  - Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί
  - Περιοχές οικοανάπτυξης
2. Ζώνες Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων αποκλειστικής και κύριας χρήσης για την ανάπτυξη (Άρθρο 24):
  - Βιομηχανιών
  - Μεταλλευτικών περιοχών
  - Λατομικών περιοχών
  - Τουριστικών δραστηριοτήτων
  - Αγροτική εκμετάλλευση

Η πρώτη κατηγορία χρήσεων αντικαταστάθηκε από το άρθρο 4 του Ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» και οι περιοχές μπορούν πλέον να χαρακτηριστούν ως: περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης, περιοχές προστασίας της φύσης, φυσικά πάρκα και ειδικότερα εθνικά ή περιφερειακά πάρκα, περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών και ειδικότερα ειδικές ζώνες διατήρησης (Ε.Ζ.Δ.), ζώνες ειδικής προστασίας (Ζ.Ε.Π.) ή καταφύγια άγριας ζωής (Κ.Α.Ζ.) ή συνδυασμός αυτών και προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί. Επιπλέον, η δεύτερη κατηγορία χρήσεων αντικαταστάθηκε από το άρθρο 10 του **Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη & άλλες διατάξεις»**. Συγκεκριμένα, οι παραπάνω ΖΑΠΔ αντικαταστάθηκαν από τις Π.Ο.Α.Π.Δ (όπως αναλύονται παραπάνω).

Ο χαρακτηρισμός των περιοχών της πρώτης κατηγορίας όπως τροποποιήθηκαν και ο καθορισμός των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας τους γίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Γεωργίας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου, σε εφαρμογή περιφερειακού ή νομαρχιακού ή ειδικού χωροταξικού σχεδίου ή γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης. Ειδικότερα, ο χαρακτηρισμός και καθορισμός των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας, περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου που περιλαμβάνονται σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), γίνεται με την πράξη καθορισμού της ΖΟΕ και με τη διαδικασία του άρθρου 29 του Ν.1337.1983, ενώ, ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων ως Π.Ο.Α.Π.Δ γίνονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.).

Στον ίδιο νόμο προβλέπονται επίσης τα εργαλεία εφαρμογής των Ειδικών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΕΠΜ), τα οποία καθορίζουν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, όπως επίσης και τη δυνατότητα κατάργησης του δικαιώματος δόμησης, τους οικονομικούς μηχανισμούς και τους ειδικούς φορείς εφαρμογής. Ωστόσο, εξαιτίας του «πλαισιακού» χαρακτήρα του νόμου, μόνο οι χρήσεις γης και οι

όροι δόμησης είναι άμεσα εφαρμόσιμα με την θεσμοθέτηση της ΖΟΕ, καθώς εκκρεμεί η έκδοση των εκτελεστικών ΠΔ που αποτελούν προϋπόθεση για την ενεργοποίηση των μηχανισμών αυτών.

Πολλά σημεία του Ν. 1650/1986 τροποποιήθηκαν το 2011 από τον νόμο **3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις»**. Ο νόμος για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας επικαιροποιεί, τροποποιεί και επεκτείνει την υπάρχουσα νομοθεσία όσον αφορά τις διαδικασίες χαρακτηρισμού των περιοχών που πρέπει να προστατευτούν και την κατηγοριοποίησή τους. Γενικά, η φιλοσοφία του σχετίζεται με την εισαγωγή νέων «δραστηριοτήτων» στις περιοχές προστασίας. Ως αιτιολογία των νέων διατάξεων καλείται η επίκληση στο «επιτακτικό δημόσιο οικονομικό και κοινωνικό συμφέρον» για να προχωρήσει «η χωροθέτηση έργων και η έγκριση σχεδίων, των οποίων οι επιπτώσεις έχουν εκτιμηθεί ως πολύ σημαντικές στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων». Με άλλα λόγια, οι περιοχές που ήταν παλαιότερα υπό προστασία ανοίγονται σε «δραστηριότητες επενδύσεων», έστω και με διαφορετικούς όρους από αυτούς που προβλέπονται από τον νόμο fast track. Οι κύριοι τομείς στους οποίους εστιάζει ο νόμος είναι ο τουρισμός και οι ΑΠΕ.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα, η χωροταξία ορίζεται ως υποχρέωση του κράτους κι έτσι σε εφαρμογή αυτής της διάταξης θεσπίστηκε το πρώτο εξειδικευμένο θεσμικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού, ο **Ν. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος»**. Ο νόμος έχει ως επίκεντρο τη ρύθμιση και τον έλεγχο της χωροταξικής οργάνωσης της χώρας και την προστασία του τοπίου, της φύσης και του περιβάλλοντος. Έτσι, προβλέπει την εκπόνηση μιας σειράς ιεραρχημένων χωροταξικών σχεδίων διαφόρων ειδών<sup>15</sup>. Προβλέπονται, λοιπόν, τρία διαφορετικά είδη σχεδίων: το «Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο» αναφερόμενα στο σύνολο της χώρας (εθνικό επίπεδο), τα «Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια» αναφερόμενα σε περιφέρειες της χώρας και δεν αντιστοιχούν απαραίτητα με τις διοικητικές περιφέρειες της χώρας (περιφερειακό επίπεδο), και ακόμη τα «Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια» που αναφέρονται σε ένα συγκεκριμένο τομέα παραγωγής/ λειτουργία/ δραστηριότητα ή δίκτυο υποδομής. «Η σχέση των τριών αυτών επιπέδων είναι ιεραρχική. Το ανώτερο γεωγραφικά είναι το

#### 4.3.7 Θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό σχεδιασμό

<sup>15</sup> Τα είδη των χωροταξικών σχεδίων διαφέρουν είτε ανάλογα με το χωρικό επίπεδο, είτε ανάλογα με τον παραγωγικό τομέα / δραστηριότητα στο οποίο αναφέρεται και δίνει τις κατευθύνσεις.

πλαίσιο για το κατώτερο γεωγραφικά ενώ το ειδικότερο αναφέρεται και εξαρτάται από το γενικότερο» (Γιαννακούρου, 1993).

Στο άρθρο 7 (παρ. 1) του Ν. 360/1976, εισάγεται μια σημαντική διάταξη σχετικά με τις χρήσεις γης. Σύμφωνα με το συγκεκριμένο άρθρο, με την έκδοση προεδρικών διαταγμάτων μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και κανόνες, ισχύοντες επί ορισμένο ή αόριστο χρόνο, στη δημιουργία ή την ανάπτυξη ορισμένων δραστηριοτήτων ή λειτουργιών ή στη χρήση του χώρου σε συγκεκριμένες ζώνες ή περιοχές σύμφωνα με το περιεχόμενο των αντίστοιχων χωροταξικών σχεδίων (Μπεριάτος, Οικονόμου, Πυργιώτης, 1994). Οι διοικητικές πράξεις για τη ρύθμιση θεμάτων που είναι σχετικές με την χωροταξία ή την προστασία του περιβάλλοντος πρέπει επί ποινή απολύτου ακυρότητας να είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του νόμου, τα σχετικά διατάγματα και τις αποφάσεις καθώς και τα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια. Παρά τη σημαντικότητα του περιεχομένου, η διάταξη παρέμεινε ανενεργή, όπως ακριβώς και ολόκληρος ο Ν. 360/1976, αφού από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 αδρανοποιήθηκε τελείως. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται τόσο με ορισμένες ακαμψίες του ίδιου του νόμου, όσο και με την γενικότερη αντίδραση της ελληνικής κοινωνίας σε κάθε μορφή σχεδιασμού, ιδίως όταν αυτή ορίζει κανόνες και παρεμβαίνει στην αξιοποίηση της έγγειας ιδιοκτησίας (Οικονόμου, 2009).

Παρότι η αδρανοποίηση του Ν. 360/1976 επήλθε εξαρχής, ως πρόβλημα άρχισε να αντιμετωπίζεται 20 περίπου χρόνια μετά την ψήφισή του και έπειτα από διαμεσολάβηση του ΣτΕ. Έτσι, το ΥΠΕΧΩΔΕ το 1994 έκρινε σκόπιμο να συντάξει και συντονίσει μια Μικτή Επιτροπή Εργασίας για την εκπόνηση ενός νέου θεσμικού πλαισίου για τη χωροταξία. Πέντε χρόνια αργότερα, το αποτέλεσμα ήταν η θέσπιση του **Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»**. Ο νέος χωροταξικός νόμος, σε συμφωνία με τον Ν. 360/1976, προβλέπει τρία επίπεδα σχεδιασμού:

1. στο εθνικό επίπεδο, ο σχεδιασμός επιχειρείται με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)
2. στο περιφερειακό επίπεδο, ο σχεδιασμός επιχειρείται με τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ)

3. σε εθνικό επίπεδο, ο τομεακός σχεδιασμός και ο σχεδιασμός ορισμένων κατηγοριών περιοχών ή ζωνών επιχειρείται με τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ).

Οι τρεις κατηγορίες χωροταξικών σχεδίων συνδέονται με ιεραρχική σχέση και συγκεκριμένα τα ΕΠΧΣΑΑ εξειδικεύουν το ΓΠΧΣΑΑ, ενώ τα ΠΠΧΣΑΑ είναι εναρμονισμένα με και εξειδικεύουν τα δυο υπερκείμενα.

Τα παραπάνω χωροταξικά πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων. Ειδικότερα, το ΓΠΧΣΑΑ καθορίζει τις στρατηγικές κατευθύνσεις οργάνωσης και ανάπτυξης του εθνικού χώρου και μαζί με τα ΕΠΧΣΑΑ αποτελούν τη «βάση αναφοράς για το συντονισμό και εναρμόνιση των επιμέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων» (άρθρο 1). «Στο ΓΠΧΣΑΑ: 1. Καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου, 2. αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών, 3. προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου» (ΥΠΕΚΑ, 2015).

Τα ΕΠΧΣΑΑ είναι εθνικής εμβέλειας αλλά εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ. «Οι εξειδικεύσεις αυτές αφορούν μεταξύ άλλων: 1. τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας, 2. τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, με εξαίρεση τα δίκτυα και υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας, 3. ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου και ιδίως τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα (ΥΠΕΚΑ, 2015). Μέχρι σήμερα έχει θεσμοθετηθεί το ΕΠ για τα Καταστήματα Κράτησης (2002), το ΕΠ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (2008), το ΕΠ για τη Βιομηχανία (2009), το ΕΠ για τον Τουρισμό (2009) και η τροποποίηση του ειδικού για τον τομέα αυτό (2013) και

τέλος το ΕΠ για τις Υδατοκαλλιέργειες (2011), ενώ εκκρεμεί η θεσμοθέτηση δυο Ειδικών Πλαισίων για τον Παράκτιο Χώρο και για τον Ορεινό Χώρο.

Τα ΠΠΧΣΑΑ είναι περιφερειακής εμβέλειας και οφείλουν να εναρμονίζονται με και να εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις των ΓΠΧΣΑΑ και των ΕΠΧΣΑΑ. Μέσω, λοιπόν, των ΠΠΧΣΑΑ: «1. καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει, 2. καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου 3. αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας και 4. προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξη της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο» (ΥΠΕΚΑ, 2015). Τα πλαίσια αυτά συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσεις που περιλαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διασφάλιση του επιχειρησιακού τους χαρακτήρα. Ακόμη, προσφέρουν κατευθύνσεις στα κατώτερα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (όπως ΖΟΕ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) για να επιτευχθεί η «βέλτιστη» διαχείριση του χώρου. Το 2003 και 2004 εγκρίθηκαν τα 12 ΠΠΧΣΑΑ για όλες τις διοικητικές περιφέρειες, εκτός της Αττικής και αναμένεται η δημοσίευση της αναθεώρησής τους<sup>16</sup>.

Εκτός από τα πλαίσια που αναφέρθηκαν παραπάνω, στον Ν. 2742 προβλέπονται και τρία σημαντικά εργαλεία χωροταξικού σχεδιασμού που επηρεάζουν τις χρήσεις γης και είναι τα εξής:

- Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)
- Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ)
- Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)

Οι ΠΟΑΠΔ αναφέρονται σε θαλάσσιες και χερσαίες περιοχές οι οποίες είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρησιακών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, όπως και δραστηριοτήτων ή

<sup>16</sup> Έχει ολοκληρωθεί η Α1 και Α2 φάση, όπως επίσης και για το προτασιακό κομμάτι έχει ολοκληρωθεί η Β1 φάση. Αναμένεται η έκδοση της Β2.

επιχειρησιακών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα. Οι περιοχές αυτές μπορεί να εξειδικεύονται κατά κλάδο δραστηριότητας ή τομέα παραγωγής ή είδος και προορισμό λειτουργίας και να διακρίνονται σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης<sup>17</sup> και σε περιοχές κύριας χρήσης<sup>18</sup> (άρθρο 10) με την πολεοδόμησή τους να είναι προαιρετική. Οι ΠΟΑΠΔ είναι ένα εργαλείο που λειτουργεί παράλληλα με τα υφιστάμενα, όπως τις Βιομηχανικές – Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ)<sup>19</sup> και τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), και χαρακτηρίζεται από μεγάλη ευελιξία π.χ. ως προς τη μορφή της οργάνωσης (πολεοδόμηση ή άλλα σχήματα) ή ως προς το φάσμα των δυνατοτήτων που δίνεται για τη νομική μορφή του φορέα της περιοχής. Τέλος, γύρω από τις ΠΟΑΠΔ μπορεί να οριστούν ειδικές ζώνες προστασίας που επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στους όρους δόμησης και γενικότερα στην εγκατάσταση δραστηριοτήτων και λειτουργιών εντός αυτών των περιοχών.

Με τις ΠΕΧΠ επιδιώκεται η υλοποίηση λεπτομερούς σχεδιασμού περιοχών εκτός και εντός σχεδίου με ειδικές ανάγκες, δηλαδή περιοχές με επιπτώσεις από μεγάλης κλίμακας έργα / παρεμβάσεις, περιοχές με μειονεκτικά χαρακτηριστικά π.χ. νησιωτικές, ορεινές και δυσπρόσιτες περιοχές, περιοχές σε παραμεθόριες ζώνες με κρίσιμα προβλήματα από γεωπολιτική άποψη και περιοχές που παρουσιάζουν έκτακτες ή απρόβλεπτες ανάγκες λόγω φυσικών ή τεχνολογικών καταστροφών και κινδύνων. Οι περιοχές που χρήζουν χαρακτηρισμού ως ΠΕΧΠ έχουν προσδιοριστεί από τα ανώτερης κλίμακας χωροταξικά σχέδια. Ο χαρακτηρισμός πραγματοποιείται βάσει Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης που καταρτίζει το ΥΠΕΧΩΔΕ. Ο σχεδιασμός των ΠΕΧΠ περιλαμβάνει τόσο τη χωρική οργάνωση όσο και τη χρήση οικονομικών εργαλείων (ενισχύσεων, αντισταθμιστικών τελών).

Αντικείμενο των ΣΟΑΠ είναι η διατύπωση συνεκτικών στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους ή σε ευρύτερες αστικές περιοχές όπου εντοπίζονται μειονεκτικά χαρακτηριστικά και σοβαρά προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και

<sup>17</sup> Στις περιοχές των ΠΟΑΠΔ που έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές αποκλειστικής χρήσης, απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη χρήση πέραν εκείνης στην οποία αποβλέπει ο χαρακτηρισμός τους.

<sup>18</sup> Στις περιοχές των ΠΟΑΠΔ που είναι χαρακτηρισμένες ως κύριας χρήσης, επιτρέπονται και άλλες δραστηριότητες υπό όρους.

<sup>19</sup> Οι ΒΕΠΕ αντικαταστάθηκαν από τα Επιχειρηματικά Πάρκα (ΕΠ), που θεσμοθετήθηκαν με τον Ν.3982/2011.

ποιότητας ζωής. Με τα ΣΟΑΠ επιτρέπεται ο στρατηγικός σχεδιασμός αστικών περιοχών όχι μόνο αυτών με καθεστώς πολεοδομικού χώρου, αλλά και αστικοποιημένων ζωνών έξω από τα όρια των σχεδίων που παρουσιάζουν ειδικά προβλήματα. Οι δυνατότητες παρέμβασης δεν περιορίζονται στο φυσικό σχεδιασμό, αλλά περιλαμβάνουν και μέτρα οικονομικού και κοινωνικού χαρακτήρα (Οικονόμου, 2009). Επιπλέον, τα ΣΟΑΠ συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης με το οποίο εξειδικεύονται τα οικονομικά μέτρα και μπορεί να περιλαμβάνονται και συμπληρωματικές δράσεις κοινωνικού χαρακτήρα (όπως πληροφόρηση, κατάρτιση και εκπαίδευση).

Βάσει του περιεχομένου των σχεδίων, οι διαφορές του νέου Ν. 2742/1999 από τον προγενέστερό του Ν. 360/1976 είναι σημαντικές. Χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η διαφοροποίηση της γεωγραφικής κλίμακας των σχεδίων, οι διαφορές μεταξύ των δυο νόμων συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

**Πίνακας 4.5: Διαφορές μεταξύ των νόμων 360/1976 και 2742/1999**

Κατηγορία	Ν. 360/1976	Ν. 2742/1999
Θέση και Ρόλος	-	Καταγραφή και αξιολόγηση διεθνούς/ υπερτοπικού ρόλου, παραγόντων χωρικής ανάπτυξης, και βασικών στρατηγικών χωρικών επιλογών
Χωρική Ανάπτυξη	-	Καταγραφή και αξιολόγηση παραγόντων χωρικής ανάπτυξης και βασικών στρατηγικών χωρικών επιλογών
Πρότυπο Χωρικής Οργάνωσης	-	Άξονες και πόλοι ανάπτυξης (μόνο στο Γενικό Σχέδιο)
Δίκτυα	Καθορισμός δικτύων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής	Κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση βασικών δικτύων
Διοικητική Οργάνωση	-	Κατευθύνσεις για τη γεωγραφική διοικητική οργάνωση
Χωροθέτηση Δραστηριοτήτων - Χρήσεις Γης	Κατανομή και διάρθρωση των χρήσεων γης κατά λειτουργίες και τομείς παραγωγής	Κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων
Ειδικές Παρεμβάσεις	-	Περιοχές ειδικών παρεμβάσεων (ΠΟΑΠΔ, ΠΕΧΠ, ΣΟΑΠ)
Οικιστικό Δίκτυο	-	Κατευθύνσεις για το οικιστικό δίκτυο
Προστασία Περιβάλλοντος	Καθορισμός περιοχών προστασίας και γενικοί όροι για την προστασία του περιβάλλοντος	Προτεραιότητες για τη φυσική και πολιτιστική κληρονομιά
Πρόγραμμα	Πρόγραμμα εφαρμογής	Πρόγραμμα δράσης

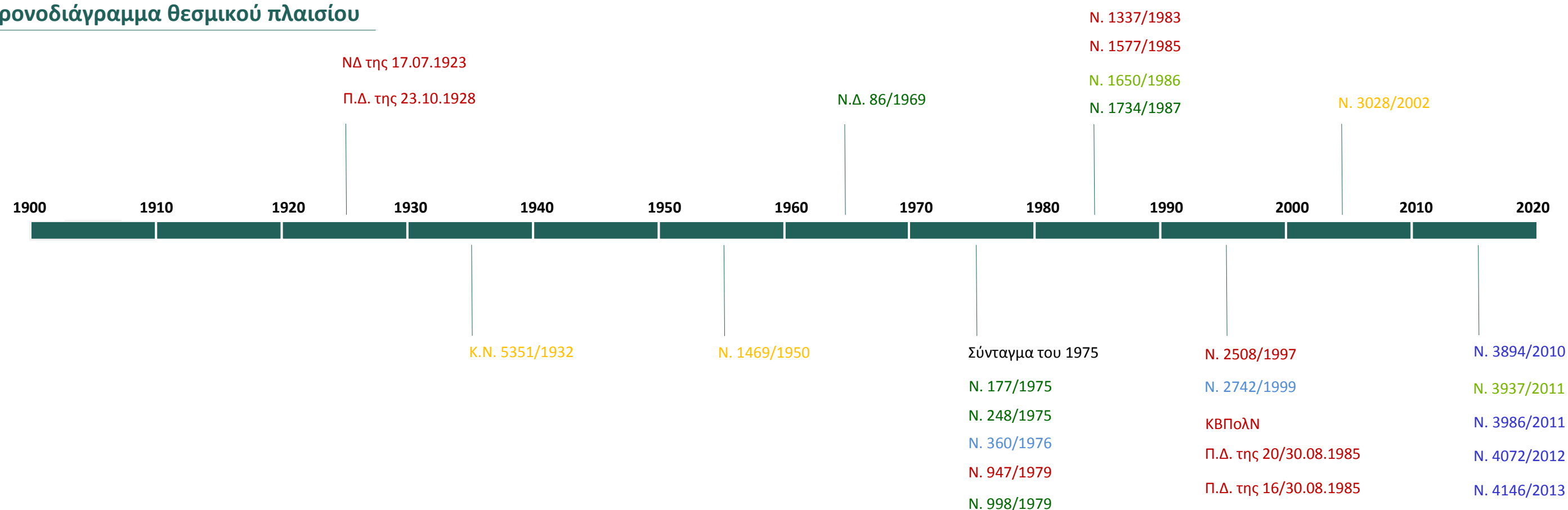
Πηγή: Ν. 360/1976, Ν. 2742/1999, Ιδία επεξεργασία

Η απουσία κανονιστικής διάστασης στα σχέδια που θεσπίζει ο Ν.2742/1999 υποδηλώνει ότι δεν μπορούν να επηρεάσουν άμεσα τις ιδιωτικές επιλογές και τη χωροθέτηση των επενδύσεων. Δεν μπορούν, επομένως, να υποκαταστήσουν το



σχεδιασμό των χρήσεων γης. Τα σημείο αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία, καθότι σε πολλές περιπτώσεις το ΣτΕ θεωρεί ότι ο καθορισμός της χρήσης του εδάφους πρέπει να αποτελεί κύριο αντικείμενο του χωροταξικού σχεδιασμού μεγάλης κλίμακας και όχι των σχεδίων τοπικής κλίμακας (Οικονόμου, 2009).

## Χρονοδιάγραμμα θεσμικού πλαισίου



Κατηγορία	Έτος	Νόμος	Τίτλος	Κατηγορία	Έτος	Νόμος	Τίτλος																		
Σύνταγμα	1975	Σύνταγμα του 1975	«Σύνταγμα της Ελλάδας»	Αρχαιολογική Νομοθεσία	1932	Κ.Ν. 5351/1932	«Περί αρχαιοτήτων»																		
Πολοδομική νομοθεσία	1923	ΝΔ της 17.07.1923	«Περί σχεδίων πόλεων»	1950	Ν. 1469/1950	«Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830»																			
	1928	Π.Δ. της 23.10.1928	«Περί καθορισμού των όρων δομήσεως κτιρίων σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου»	2002	Ν. 3028/2002	«Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»																			
	1979	Ν. 947/1979	«Περί Οικιστικών Περιοχών»	Χωροταξική Νομοθεσία	1976	Ν. 360/1976	«Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος»																		
	1983	Ν. 1337/1983	«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»		1999	Ν. 2742/1999	«Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη & άλλες διατάξεις»																		
	1985	Ν. 1577/1985	«Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ)»	Νομοθεσία Στρατηγικών επενδύσεων	2010	Ν. 3894/2010	«Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»																		
	1997	Ν. 2508/1997	«Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»		2011	Ν. 3986/2011	«Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015»																		
	1999	ΚΒΠολΝ	«Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας»		2012	Ν. 4072/2012	«Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος - Νέα εταιρική μορφή - Σήματα - Μεσίτες Ακινήτων - Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις»																		
	1985	Π.Δ. της 20/30.08.1985	«Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους»		2013	Ν. 4146/2013	«Διαμόρφωση Φυλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις»																		
	1985	Π.Δ. της 16/30.08.1985	«Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας»		2014	Ν. 4242/2014	«Ποινική προστασία του περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ - Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ - Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και άλλες διατάξεις»																		
Δασική νομοθεσία	1969	Ν.Δ. 86/1969	«Περί Δασικού Κώδικα»	Περιβαλλοντική νομοθεσία	2014	Ν. 4262/2014	«Απλούστευση της αδειοδότησης για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις»																		
	1975	Ν. 177/1975	«Συμπλήρωση Διατάξεων του Δασικού Κώδικα»		1986	Ν. 1650/1986	«Για την προστασία του περιβάλλοντος»																		
	1975	Ν. 248/1975	«Περί Μητρώου Ιδιοκτησίας και Οριοθεσίας Δασικών Εκτάσεων»	2011	Ν. 3937/2011	«Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις»																			
	1979	Ν. 998/1979	«Περί Προστασίας Δασών και Δασικών εν γένει Εκτάσεων της Χώρας»	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Υπόμνημα</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Σύνταγμα</td> <td>■</td> <td>Χωροταξία</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Πολοδομία</td> <td>■</td> <td>Στρατηγικές επενδύσεις</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Δασική Νομοθεσία</td> <td>■</td> <td>Περιβάλλον</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Αρχαιολογική Νομοθεσία</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Υπόμνημα		Σύνταγμα	■	Χωροταξία	■	Πολοδομία	■	Στρατηγικές επενδύσεις	■	Δασική Νομοθεσία	■	Περιβάλλον	■	Αρχαιολογική Νομοθεσία	■		
	Υπόμνημα																								
	Σύνταγμα	■	Χωροταξία	■																					
Πολοδομία	■	Στρατηγικές επενδύσεις	■																						
Δασική Νομοθεσία	■	Περιβάλλον	■																						
Αρχαιολογική Νομοθεσία	■																								
1987	Ν. 1734/1987	«Βοσκότοποι και ρύθμιση ζητημάτων σχετικών με κτηνοτροφική αποκατάσταση και με άλλες παραχωρήσεις καθώς και θεμάτων που αφορούν δασικές εκτάσεις»																							
2014	Ν. 4280/2014	«Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών – Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»																							

# 5. ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ

χωροταξικά πλαίσια | ειδικές χωροταξικές μελέτες | ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες |  
ζώνες οικιστικού ελέγχου | γενικά πολεοδομικά σχέδια – σχέδια χωρικής και οικιστικής  
οργάνωσης ανοικτών πόλεων | ποαπδ | ποτα | τοπικά χωρικά – ειδικά χωρικά

Στο παρόν κεφάλαιο εξετάζονται και αναλύονται οι ρυθμίσεις και οι διατάξεις που δίνονται για τον εξωαστικό χώρο μέσω των Πλαισίων και των σχεδίων χρήσεων γης.

Η Ελλάδα υιοθέτησε τις επιταγές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τον χωροταξικό σχεδιασμό με τον Ν. 2742/1999 περί «Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» κάνοντας την διάκριση αυτών σε τρία επίπεδα. Τα δυο πρώτα επίπεδα έχουν στρατηγικό χαρακτήρα και η υλοποίησή τους πραγματοποιείται με τα πλαίσια σχεδιασμού που καθορίζονται στον παραπάνω νόμο. Συγκεκριμένα, σε εθνικό επίπεδο ο σχεδιασμός επιχειρείται με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.), οι κατευθύνσεις του οποίου εξειδικεύονται και συμπληρώνονται από τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.). Ενώ, σε περιφερειακό επίπεδο ο σχεδιασμός επιχειρείται με τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.).

Το Γενικό Πλαίσιο είναι ένα κείμενο, το οποίο δίνει γενικές κατευθύνσεις, χαράσσει τις βασικές στρατηγικές και εξειδικεύεται από τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Πλαίσια. Μεταξύ των κατευθύνσεων που δίνονται από το Γενικό Πλαίσιο περιλαμβάνονται και διατάξεις που δίνουν άμεσες ή έμμεσες κατευθύνσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τη δόμηση στις εξωαστικές περιοχές. Συγκεκριμένα, πριν την ανάλυση των άρθρων αναφέρεται ότι μόνο ένα πολύ μικρό ποσοστό των βιομηχανικών καταστημάτων είναι εγκατεστημένο σε οργανωμένους υποδοχείς, το οποίο σημαίνει ότι ακόμη και για τη βιομηχανία, η επιλογή της εκτός σχεδίου δόμησης αποτελεί στην πράξη την κυρίαρχη χωροθετική επιλογή. Ενώ, στο χωρίο (Ζ.3) αναφέρεται ότι παρατηρούνται έντονες τάσεις αστικής εξάπλωσης γύρω από τα δυναμικά αστικά κέντρα, τις παράκτιες περιοχές αλλά και στη λοιπή επικράτεια, ιδιαίτερα κατά μήκος των οδικών αξόνων. Μεταξύ των άλλων, μια από τις κύριες αιτίες της αστικής ανάπτυξης στις παραπάνω περιοχές ορίζεται η έλλειψη ουσιαστικού ελέγχου των χρήσεων γης.

Σε άρθρα του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. γίνεται αναφορά στην εκτός σχεδίου και τη διάσπαρτη δόμηση. Αναφέρεται ότι αυτού του είδους η δόμηση είναι λόγος υποβάθμισης του χώρου συνολικά και δίνεται κατεύθυνση για τον περιορισμό της σε ορισμένους τύπους περιοχών ή παραγωγικές δραστηριότητες, όπως την γεωργική γη υψηλής

## 5.1 ..... ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ

### Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

παραγωγικότητας, τον αγροτικό τομέα, την βιομηχανία, τον τουρισμό και τα δύο μητροπολιτικά κέντρα της χώρας με ανάπτυξη σχεδίων χρήσεων γης στον περιαστικό και αγροτικό χώρο και κατεύθυνση για συγκέντρωση των νέων εγκαταστάσεων εντός οργανωμένων υποδοχών. Επιπλέον, σε άρθρο του Γενικού Πλαισίου προωθείται η αρχή της «συμπαγούς» πόλης και αναφέρονται τα μέσα με τα οποία δύναται να επιτευχθεί ο περιορισμός και η αποτροπή της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως επίσης αναφέρονται οι τρόποι αντιμετώπισης του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης. Επίσης, προωθείται ο περιορισμός των εντάξεων στο σχέδιο πόλης και σε περίπτωση ένταξης θα πρέπει να υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση των αντικειμενικών δημογραφικών ή παραγωγικών αναγκών. Οι ακριβείς διατάξεις των άρθρων στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση παρουσιάζονται στο Παράρτημα Α.

Πρέπει να καταστεί σαφές ότι με το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. δίνονται στρατηγικές κατευθύνσεις και όχι κανονιστικές ρυθμίσεις. Οι κατευθύνσεις αυτές θα συμπληρωθούν και θα εξειδικευθούν από τα Ειδικά Πλαίσια, τα Περιφερειακά Πλαίσια και από τα υποκείμενα σχέδια, μέσω των οποίων θα προσδιοριστούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, όπως συντελεστής δόμησης, όριο αρτιότητας, όριο κατάτμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις κ.λπ. Γενικά, διαφαίνεται μέσω του πλαισίου η τάση περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης και η αποτροπή της ανεξέλεγκτης διάχυσης λειτουργιών στον εξωαστικό χώρο. Ωστόσο, δεν προτείνεται η γενική κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης ή και των παρεκκλίσεων που ισχύουν, ενώ οι οποιεσδήποτε μεταβολές στις παρεκκλίσεις θα είναι περιπτωσιακές. Έτσι, το εν λόγω Πλαίσιο θα μπορούσε να χαρακτηριστεί από σχετική συντηρητικότητα.

Τα Ειδικά Πλαίσια είναι εθνικού επιπέδου και εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου. Τα Πλαίσια που θα εξεταστούν σχετικά με τις κατευθύνσεις που δίνουν για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι του Τουρισμού, των Υδατοκαλλιεργειών, της Βιομηχανίας και των ΑΠΕ.

**Ειδικά Πλαίσια  
Χωροταξικού  
Σχεδιασμού και  
Αειφόρου Ανάπτυξης**

Αρχικά, ο περιορισμός της διάσπαρτης εγκατάστασης τουριστικών μονάδων σε περιοχές εκτός σχεδίου και η συγκέντρωσή τους σε οργανωμένους υποδοχείς είναι ένας από τους στόχους του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. του Τουρισμού. Επίσης, μέσω του Πλαισίου

**Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. του  
Τουρισμού**

γίνεται κατηγοριοποίηση των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών με κριτήριο την τουριστική δραστηριότητα και για κάθε κατηγορία προσδιορίζονται οι όροι και περιορισμοί. Αναλόγως την κατηγορία διαφοροποιείται η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου και η μέγιστη πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα για ξενοδοχεία συγκεκριμένων αστέρων. Σε επόμενο άρθρο αναφέρεται ότι ο σχεδιασμός των χρήσεων γης πρέπει να διερευνά την σκοπιμότητα καθορισμού ζωνών τουριστικής ανάπτυξης σε τέτοιες περιοχές και να μεριμνά να καθορίζει ζώνες προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, του τοπίου και των φυσικών πόρων όπου είτε θα περιορίζεται είτε θα απαγορεύεται η δόμηση. Επομένως, πρέπει να τονιστεί ότι το συγκεκριμένο πλαίσιο ακολουθεί τις διατάξεις του γενικού, θέτοντας ως στόχο τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης και εισάγει κανονιστικές ρυθμίσεις που διακρίνονται ανάλογα την τουριστική δραστηριότητα της κάθε περιοχής. Οι ακριβείς διατάξεις των άρθρων στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση παρουσιάζονται στο Παράρτημα Β.1.

Το Ειδικό Πλαίσιο για τις Υδατοκαλλιέργειες δίνει κατεύθυνση για τροποποίηση ή συμπλήρωση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών του Π.Δ. 31/5/1985, με σκοπό την εισαγωγή των έργων υποστήριξης των μονάδων υδατοκαλλιέργειας και σταθμών παραγωγής γόνου στις προβλεπόμενες από το διάταγμα παρεκκλίσεις. Ωστόσο, λόγω του χαρακτήρα της συγκεκριμένης παραγωγικής δραστηριότητας δεν δίνεται επιπλέον κατεύθυνση για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Στο Παράρτημα Β.2 παρατίθεται η ακριβής διάταξη του άρθρου.

**Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. των  
Υδατοκαλλιεργειών**

Στα άρθρα του Ειδικού Πλαισίου για την Βιομηχανία γίνεται συχνή αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση. Αρχικά, στα άρθρα 1 και 2 δίνεται κατεύθυνση για καθορισμό συγκεκριμένου καθεστώτος και όρων σχετικά με την χωροθέτηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές και επίσης, δίνονται οι ορισμοί των οργανωμένων υποδοχέων βιομηχανίας, της διάσπαρτης χωροθέτησης βιομηχανίας, του εξωαστικού χώρου και των εξωαστικών περιοχών.

**Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. της  
Βιομηχανίας**

Το πλαίσιο για την Βιομηχανία δεν έχει αρκεστεί σε γενικές κατευθύνσεις, αλλά, όπως αναφέρεται στο άρθρο 1, θέτει συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δόμησης για τους υποδοχείς που χωροθετούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές, η διαφοροποίηση των οποίων πραγματοποιείται βάσει της όχλησης των υποδοχέων. Έτσι, ο μέγιστος Σ.Δ. για

τους υποδοχείς μεμονωμένων μονάδων ορίζεται σε 1,4 και για τους ενδιάμεσους υποδοχείς σε 0,9. Ακόμη, η αρτιότητα ορίζεται στα 50 στρ., στα 100 στρ. και στα 150 στρ. για τους υποδοχείς χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης, αντίστοιχα. Στη συνέχεια, στο άρθρο 7 του πλαισίου καθορίζονται κατευθύνσεις, οι οποίες διαφοροποιούνται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη σημειακή χωροθέτηση της βιομηχανίας και συγκεκριμένα μειώνεται ο Σ.Δ. σε 0,6, σε σύγκριση με το 0,9 του Π.Δ. 24/31.05.1985 και ο Σ.Ο. σε 2,4, σε σύγκριση με το 3,3 του Π.Δ. 24/31.05.1985. Επίσης, καταργούνται οι παρεκκλίσεις αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Αναφέρεται ότι αυτές οι διατάξεις ακολουθούνται στο μέτρο που προβλέπονται από την εκτός σχεδίου δόμηση ευμενέστερες ρυθμίσεις από αυτές που θέτει το παρόν πλαίσιο. Επομένως, το Ειδικό πλαίσιο θέτει αυστηρότερους όρους για την χωροθέτηση σημειακών βιομηχανικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές, προσδοκώντας να την περιορίσει και να ενθαρρύνει την εγκατάστασή τους εντός οργανωμένων υποδοχέων. Επιπλέον, σχετικά με το σχεδιασμό μέσω ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, δίνεται κατεύθυνση για περιορισμό του ποσοστού του εξωαστικού χώρου, στον οποίο επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων με τους όρους της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης. Επομένως, επιδιώκεται μέσω των ζωνών που καθορίζουν τα σχέδια χρήσεων γης είτε να απαγορευτεί εντελώς η δόμηση, είτε να περιοριστεί θέτοντας αυστηρότερους όρους για τη βιομηχανία. Ακόμη, στο άρθρο 11 προτείνεται τροποποίηση της γενικής νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση καθώς και της εκτός σχεδίου στην Αττική και των διατάξεων του Π.Δ. 24/31.05.1985, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στα άρθρα 7 και 8 του Ειδικού.

Το Ειδικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας είναι προσανατολισμένο σε οργάνωση της βιομηχανίας εντός οργανωμένων υποδοχέων και περιορισμό της διάσπαρτης χωροθέτησης στις εκτός σχεδίου περιοχές. Οι ακριβείς διατάξεις των άρθρων στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση παρουσιάζονται στο Παράρτημα Β.3.

Σε αντίθεση με το παραπάνω πλαίσιο, στο ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας δεν γίνεται σημαντική αναφορά στις εκτός σχεδίου περιοχές, εκτός δύο διατάξεων. Σύμφωνα με την πρώτη διάταξη, αναφέρεται ότι αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός των ατύπως διαμορφωμένων

**Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. των  
Ανανεώσιμων Πηγών  
Ενέργειας**

τουριστικών και οικιστικών περιοχών, οι οποίες δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης. Και σύμφωνα με τη δεύτερη διάταξη, στο άρθρο 22 κρίνεται αναγκαίος ο καθορισμός ειδικών κατευθύνσεων για τις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών περιοχές. Συγκεκριμένα, προτείνεται η τροποποίηση των ΖΟΕ της Τήνου, της Σάμου, της Μυκόνου, της Σίφνου και της Πάρου με σκοπό την υιοθέτηση των διατάξεων του συγκεκριμένου Ειδικού. Οι ακριβείς διατάξεις των άρθρων στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση παρουσιάζονται στο Παράρτημα Β.4.

Τα Περιφερειακά Πλαίσια είναι περιφερειακού επιπέδου και οφείλουν να εναρμονίζονται και να εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου και των Ειδικών Πλαισίων. Τα Περιφερειακά Πλαίσια που έχουν θεσμοθετηθεί είναι δώδεκα και στα πλαίσια αυτού του κεφαλαίου θα εξεταστούν σχετικά με τις κατευθύνσεις που δίνουν για την εκτός σχεδίου δόμηση.

## **Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης**

Στα Παραρτήματα Γ.1 έως Γ.12 παρουσιάζονται οι ακριβείς διατάξεις των δώδεκα Περιφερειακών Πλαισίων, οι οποίες είναι σχετικές με την εκτός σχεδίου δόμηση. Στο σύνολο των πλαισίων δίνεται κατεύθυνση για εκπόνηση σχεδίων ρύθμισης του χώρου, όπως Ρ.Σ., Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ΠΕΡΠΟ και ΠΟΑΠΔ, με σκοπό τον καθορισμό χρήσεων γης και οικιστική ανάπτυξη που θα υιοθετεί την αρχή της «συμπαγούς» πόλης. Επίσης, σχεδόν σε όλες τις περιφέρειες δίνεται κατεύθυνση για έλεγχο της συνεχούς διάχυσης και περιορισμό ή ακόμη και κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, με σκοπό τον περιορισμό της οικιστικής χρήσης σε νέες περιοχές και μείωση της δέσμευσης επιπλέον γεωργικών, δασικών ή άλλων εκτάσεων. Για την επίτευξη αυτής της κατεύθυνσης, προτείνεται η κατάργηση των παρεκκλίσεων, η αναπροσαρμογή των όρων δόμησης και η επιβολή περιορισμών. Επίσης, σε μερικές περιφέρειες, όπως η Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και Βορείου Αιγαίου παρατηρούνται πιέσεις και αυξημένη δραστηριότητα σε εκτός σχεδίου περιοχές και αυθαίρετη δόμηση για ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, κυρίως στις πεδινές και παραθαλάσσιες περιοχές. Υπάρχουν όμως περιφέρειες, όπως της Δυτικής Μακεδονίας και της Στερεάς Ελλάδας, στις οποίες δεν παρατηρούνται μεγάλες πιέσεις και είτε δεν δίνεται κατεύθυνση για εκπόνηση σχεδίων που θα ρυθμίζουν τις χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο, είτε δεν γίνεται καμία αναφορά για περιορισμό ή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης.



Παρότι στα Ειδικά Πλαίσια που είναι εθνικού επιπέδου, δίνονται γενικές κατευθύνσεις αλλά και κανονιστικές ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, στα Περιφερειακά που είναι περιφερειακού επιπέδου, δεν δίνονται κανονιστικές ρυθμίσεις. Οι διατάξεις των τελευταίων έχουν αρκестεί στην προώθηση της εκπόνησης σχεδίων ρύθμισης του χώρου, μέσω των οποίων θα επιδιώκεται ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης. Συμπερασματικά, στο σύνολο των Περιφερειών η επικράτηση της εκτός σχεδίου δόμησης στις εξωαστικές περιοχές έχει προκαλέσει την μείωση των γεωργικών εκτάσεων, την υποβάθμιση του τοπίου και ανεξέλεγκτη διάχυση της οικιστικής χρήσης. Μέσω των Περιφερειακών Πλαισίων, δίνονται, λοιπόν, κατευθύνσεις προς τον υποκείμενο σχεδιασμό.

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, οι EXM προέκυψαν μέσα από την ανάγκη καθορισμού των χρήσεων γης στην ύπαιθρο, αλλά και ως αποτέλεσμα πίεσης από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Παρά το γεγονός ότι δεν προβλέπονται από κάποιο νομοθετικό κείμενο, αποτέλεσαν τη σημαντικότερη μορφή ενεργού χωροταξικού σχεδιασμού τοπικού επιπέδου. Η εκπόνηση των EXM είναι μια διαδικασία για τον ορθολογικό σχεδιασμό μιας ευαίσθητης και προβληματικής περιοχής με στόχο την ανάπτυξη με παράλληλη προστασία του φυσικού – ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, καθώς και των φυσικών πόρων στο πλαίσιο της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης. Στην περιοχή μελέτης των EXM εξετάζονται όλα τα δεδομένα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και γίνονται προτάσεις που αφορούν τη ρύθμιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης, τη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων, λειτουργιών και έργων τεχνικής υποδομής, καθορίζοντας και οριοθετώντας ζώνες περιβαλλοντικής προστασίας.

Οι EXM προέκυψαν όταν διαπιστώθηκε το 1987 από την αξιολόγηση των Μεσογειακών Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων (Μ.Ο.Π.), ότι η ανάπτυξη των τουριστικών περιοχών επιβαρύνει το περιβάλλον και ταυτόχρονα αυτή η επιβάρυνση υποβαθμίζει και τον φυσικό πόρο του τουρισμού. Επομένως, μετά και από απαίτηση της Ε.Ε. εκπονήθηκαν μελέτες χρήσεων γης για τις παράκτιες περιοχές προκειμένου να εξασφαλιστεί η ισόρροπη ανάπτυξη σε συνδυασμό με τον τουρισμό. Μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί ή βρίσκονται υπό εκπόνηση περίπου 40 EXM (Οικονόμου, 2007).

## 5.2 ..... ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Σύμφωνα με στοιχεία ης Δ/σης Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ, μέχρι τα τέλη του 2002 εκκρεμούσε ακόμη η θεσμοθέτηση 22 EXM, πρακτική που αναδεικνύει τον περιορισμένο ρόλο που διαδραμάτισαν αυτά τα εργαλεία στον σχεδιασμό της ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι EXM των δύο φάσεων<sup>20</sup>:

**Πίνακας 5.1: Κατάλογος Ειδικών Χωροταξικών Μελετών**

α/α	Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες	Πηγή Χρηματοδότησης - Έτος Ανάθεσης	α/α	Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες	Πηγή Χρηματοδότησης - Έτος Ανάθεσης
1	Καρπάθου		18	Λήμνου - Ικαρίας - Φούρνων	
2	Σύρου	Χρηματοδότηση από το ΜΟΠ Αιγαίου το 1987	19	Κέας - Κύθνου - Σέριφου - Σίφνου	
3	Σάμου		20	Μήλου - Κιμώλου	
4	Χίου		21	Πάρου - Αντιπάρου	
5	Λέσβου		22	Άνδρου - Τήμου - Μύκονου	Χρηματοδότηση από την Κοινοτική Πρωτοβουλία ENVIREG το 1991
6	Κέρκυρας		23	Θήρας - Ίου	
7	Νέστου	Χρηματοδότηση από το ΠΔΕ το 1987	24	Νισύρου - Γιαλιού - Καλύμνου - Κώ - Σύμης	
8	Οινοφύτων		25	Λευκάδας - Ζακύνθου	
9	Νοτίων ακτών Ν. Ρεθύμνου		26	Κεφαλονιάς - Ιθάκης	
10	Νοτίων ακτών Ν. Ηρακλείου		27	Ακτών Κορινθιακού	
11	Νοτίων ακτών Ν. Λασιθίου		28	Ακτών Χαλκιδικής	
12	Ορεινών όγκων Κρήτης		29	Πάτμου	
13	Νάξου		30	Ρόδου	
14	Λίμνης Ταυρωπού Ν. Καρδίτσας	Χρηματοδότηση από το ΠΕΠ το 1988-1990	31	Θίσβης - Δόμβραιναις	Εκπόνηση από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. από το 1991 και μετά
15	Μεσσηνιακής Μάνης		32	Ακτών Ιονίου	
16	Όρους Βορρά		33	Πρεσπών	
17	Εθνικού Δρυμού Σαμαριάς		34	Παξών - Αντίπαξων	
			35	Πηλίου - Β.Σποράδων	

Πηγή: Οικονόμου (1994), αρχεία ΥΠΕΧΩΔΕ, Ιδία επεξεργασία

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας εξετάστηκαν 4 EXM<sup>21</sup> που αντιστοιχεί σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% των θεσμοθετημένων και υπό θεσμοθέτηση EXM και εξήχθησαν τα εξής συμπεράσματα:

- ορίζονται περιοχές απόλυτης προστασίας ή προστασία της φύσης, εντός των οποίων απαγορεύεται εντελώς η δόμηση και επιτρέπονται δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα, όπως γεωργία και κτηνοτροφία
- ορίζονται ζώνες εντός των οποίων επιτρέπεται η χρήση της κατοικίας, αλλά ορίζονται αυστηρότεροι όροι από αυτούς της εκτός σχεδίου δόμησης.

<sup>20</sup> Οι δύο φάσεις των EXM παρουσιάζονται στο κεφάλαιο 4.7.2.

<sup>21</sup> Οι EXM που εξετάστηκαν ήταν η EXM Μήλου, η EXM της Σάμου, η EXM της Πάτμου και η EXM της Νήσου Κέρκυρας.

Συγκεκριμένα, αυξάνεται η αρτιότητα στα 5 στρεμ. και άνω από τα 4 στρεμ. της γενικής νομοθεσίας και μειώνεται η μέγιστη συνολική επιφάνεια από τα 200τ.μ. της γενικής νομοθεσίας σε λιγότερο από 100τ.μ.

- ορίζονται ζώνες εντός των οποίων απαγορεύεται ρητά η εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων και επιτρέπεται η κατοικία και ο τουρισμός, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου.
- ορίζονται ζώνες εντός των οποίων επιτρέπεται η χρήση του τουρισμού με δυσμενέστερους όμως όρους δόμησης από αυτούς που θέτει το Π.Δ. '78, με σκοπό την προστασία της υπαίθρου.

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι οι ΕΧΜ έθεταν αυστηρότερους όρους από αυτούς της εκτός σχεδίου, κι αυτό είναι σύμφωνο με την αρχική τους επιδίωξη και στόχο για προστασία των ευαίσθητων και προβληματικών περιοχών. Αυτός είναι και ο λόγος της μη θεσμοθέτησης μεγάλου αριθμού εξ αυτών, καθώς σε πολλές περιπτώσεις, η τοπική κοινωνία αντέδρασε εντόνως για τις υψηλές αρτιότητες και τις προτεινόμενες ζώνες.

Η ανάπτυξη της περιβαλλοντικής προβληματικής οδήγησε σε μιας άλλης μορφής σχεδίου τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ), ως αποτέλεσμα ανάγκης του σχεδιασμού χρήσεων γης με παράλληλη την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, οι ΕΠΜ προβλέπονται από τον Ν.1650/1986 και εκπονούνται για μια συγκεκριμένη περιοχή αποσκοπώντας στην εκτίμηση της περιβαλλοντικής κατάστασης και σημασίας αυτής και στην ένταξή της σε μια από τις κατηγορίες του Ν.1650/1986, όπως αυτές τροποποιήθηκαν από τον Ν.3937/2011. Επίσης, βασικό τους αντικείμενο είναι ο λεπτομερής σχεδιασμός των εκτός σχεδίου περιοχών που παρουσιάζουν περιβαλλοντικά προβλήματα ή χαρακτηρίζονται ως ευαίσθητες. Στα πλαίσια του νόμου προβλέπονται εργαλεία με τα οποία είναι δυνατός ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης καθώς και δυνατότητες έως και πλήρης κατάργησης του δικαιώματος δόμησης, οικονομικοί μηχανισμοί και ειδικοί φορείς εφαρμογής. Παρόλα αυτά, η εφαρμογή των παραπάνω εργαλείων, με εξαίρεση τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης δεν είναι άμεση αφού απαιτείται εκ των προτέρων έκδοση Π.Δ., τα οποία δεν έχουν εκδοθεί. Μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί ή εκπονούνται περίπου 40-45 ΕΠΜ (Οικονόμου, 2008).

## 5.3 ..... ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Για την ανάλυση των ΕΠΜ, εξετάστηκε περίπου το 10% των εκπονημένων ΕΠΜ και εξήχθησαν τα ακόλουθα:

- ως γενική αρχή διαχείρισης, η οποία πρέπει να διέπει όλες τις επεμβάσεις, τα αναγκαία έργα και τους επιβαλλόμενους όρους και περιορισμούς, είναι πρωτίστως η διατήρηση του φυσικού στοιχείου και η προστασία του από άστοχες ενέργειες και επεμβάσεις που μπορεί να επιφέρουν την υποβάθμισή του
- ορίζονται ζώνες απόλυτης προστασίας, εντός των οποίων απαγορεύεται η οποιαδήποτε δόμηση, με σκοπό την αποτροπή υποβάθμισης ή αλλοίωσης του προστατευόμενου στοιχείου και χώρου
- ορίζονται ζώνες προστασίας, στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση για συγκεκριμένους λόγους και εξυπηρέτηση του προστατευόμενου χώρου και θέτονται ειδικοί όροι και περιορισμοί
- σε κάποιες μελέτες ορίζεται ότι εκτός των ζωνών προστασίας η εκτός σχεδίου δόμηση θα ακολουθεί τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας
- προωθείται η δημιουργία ειδικών διαχειριστικών σχεδίων, στα οποία θα καθοριστούν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης

Οι ΕΠΜ έχουν ως αντικείμενο την καταγραφή και αξιολόγηση των σημαντικών στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, την τεκμηρίωση της σημασίας της περιοχής, την οργάνωση της προστασίας και διαχείρισης της περιοχής (οριοθέτηση ζωνών προστασίας, διατύπωση όρων κ.λπ.) και την διατύπωση προτάσεων για έργα και δράσεις προστασίας, διαχείρισης και ανάδειξης της περιοχής. Ειδικότερα, από την ανάλυση των ΕΠΜ συμπεραίνεται ότι εκτός των ζωνών προστασίας και απόλυτης προστασίας, στην υπόλοιπη περιοχή δεν ορίζονται συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί δόμησης, αλλά δίνεται κατεύθυνση αυτοί να προσδιοριστούν από τα εκάστοτε ειδικά διαχειριστικά σχέδια με την έκδοση Π.Δ. Ως γενική αρχή των ΕΠΜ, είναι ο περιορισμός ή και κατάργηση της δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές με στόχο την διατήρηση και προστασία του φυσικού στοιχείου.

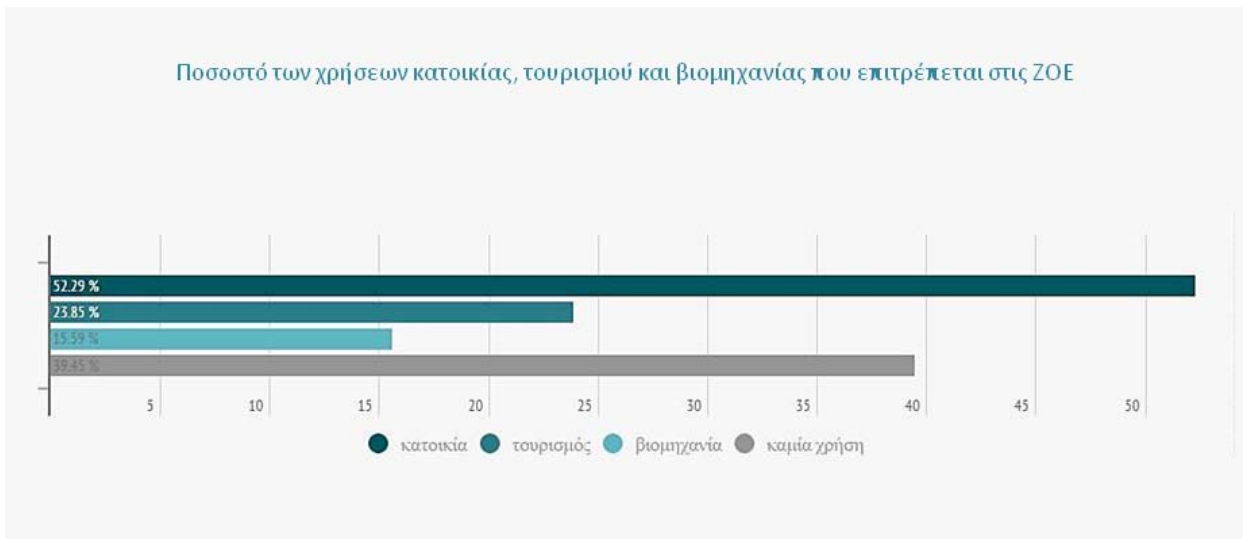
Για την εξέταση των ΖΟΕ επιλέχθηκε ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα των 12 σχεδίων που αντιστοιχεί σε ποσοστό πάνω από το 10% στο 10% των θεσμοθετημένων ΖΟΕ. Μάλιστα, οι ΖΟΕ που επιλέχθηκαν είναι ισοκατανεμημένες σε ηπειρωτικό και νησιωτικό χώρο. Πριν την παράθεση των στοιχείων της έρευνας, πρέπει να γίνει αναφορά στην υπόθεση εργασίας:

- εξετάστηκαν θεσμοθετημένα σχέδια που εκπονήθηκαν βάσει των διατάξεων του Ν. 1337/1983,
- επιλέχθηκε ένα ενδεικτικό πλήθος σχεδίων από τις εξής Περιφέρειες: Νοτίου Αιγαίου, Θεσσαλίας, Πελοποννήσου, Βορείου Αιγαίου, Δυτικής Μακεδονίας, Ηπείρου, Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης, Ιονίων Νήσων και Κρήτης. (βλ. Παράρτημα Δ)

Από αυτά τα σχέδια, εξετάστηκαν οι επιμέρους περιοχές που καθορίζονται εντός των ΖΟΕ, βασική επιδίωξη των οποίων είναι η προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, τόσο από αυτές τις περιοχές των ΖΟΕ, όσο και στις αντίστοιχες περιοχές των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που θα αναλυθούν στη συνέχεια, αντλήθηκαν στοιχεία μόνο για τις χρήσεις της κατοικίας, του τουρισμού και της βιομηχανίας. Οι χρήσεις αυτές επιλέχθηκαν για τρεις βασικούς λόγους. Πρώτον, διότι αποτελούν τις συνηθέστερες χρήσεις μεταξύ των οποίων προκύπτουν σημαντικά προβλήματα συγκρούσεων. Δεύτερον, διότι είναι από τις πιο απαιτητικές χρήσεις σε θέματα κατανάλωσης χώρου αλλά και χωρικής οργάνωσης. Και τέλος, καθότι, πέρα από την κατοικία, η οποία βέβαια είναι αυτή που συναντάται συχνότερα, ο τουρισμός και η βιομηχανία είναι χρήσεις μεγάλης οικονομικής σημασίας που συμβάλλουν ιδιαιτέρως στην εθνική οικονομία.

Σχετικά με τα στοιχεία των υπό μελέτη ΖΟΕ καταγράφηκαν 109 περιοχές σε σύνολο 12 σχεδίων. Ειδικότερα, η κατοικία επιτρέπεται σε 57, η χρήση του τουρισμού σε 26 και της βιομηχανίας σε 17. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι σε 43 περιοχές δεν επιτρέπεται καμία από τις υπό εξέταση χρήσεις. Στο ραβδόγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα ποσοστά που καταλαμβάνει η κάθε χρήση:

### Διάγραμμα 5.1: Ποσοστό των υπό εξέταση χρήσεων που επιτρέπονται στις ΖΟΕ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως φαίνεται στο παραπάνω ραβδόγραμμα, η κατοικία καταλαμβάνει ποσοστό 52,29% και αποτελεί την συνηθέστερη χρήση. Στη συνέχεια ακολουθεί ο τουρισμός με ποσοστό 23,85% και η βιομηχανία με 15,59%. Διαπιστώνεται ότι η ποσοστιαία διαφορά των χρήσεων του τουρισμού και της βιομηχανίας από την κατοικία είναι πολύ μεγάλη, με την κατοικία να συγκεντρώνει διπλάσιο ποσοστό από τον τουρισμό και τριπλάσιο από την βιομηχανία, αντίστοιχα. Ενώ, η απόκλιση μεταξύ του τουρισμού και της βιομηχανίας δεν είναι ιδιαίτερα σημαντική. Τα ποσοστά αυτά δικαιολογούνται από το γεγονός ότι οι ΖΟΕ είναι ζώνες προστασίας και αποσκοπούν στην άμεση προστασία και έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή και εκτός ορίων οικισμών, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η υποβάθμιση του περιβάλλοντος και η άναρχη ανάπτυξη με τη δημιουργία καταστάσεων που υπονομεύουν τον ορθολογικό σχεδιασμό. Επομένως, η βιομηχανία και ο τουρισμός που είναι χρήσεις μεγάλης έντασης, ιδιαίτερα απαιτητικές ως προς το χώρο που απαιτείται για την ανάπτυξή τους και δύνανται να επιφέρουν δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, είναι αναμενόμενο να επιτρέπονται σε λιγότερες περιοχές των ΖΟΕ, έναντι της κατοικίας. Βέβαια, σε ποσοστό 39,45% δεν επιτρέπεται καμία από τις τρεις χρήσεις, επικυρώνοντας τον βασικό σκοπό των ΖΟΕ. Πρόκειται για περιοχές κατά κύριο λόγο ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, με έντονο γεωργικό ή και κτηνοτροφικό χαρακτήρα, όπως επίσης και περιοχές προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

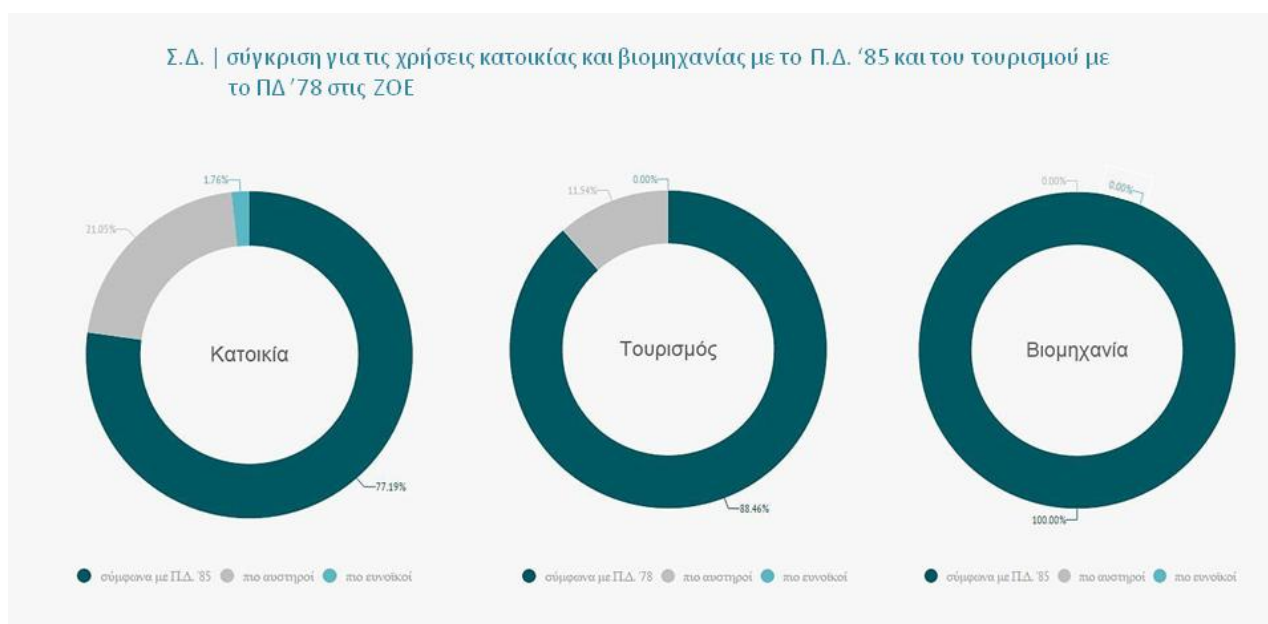
Σχετικά με την ανάλυση των όρων και περιορισμών δόμησης επιλέχθηκαν οι δυο σημαντικότεροι, ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) και η αρτιότητα. Η σύγκριση των δυο όρων δόμησης της κάθε περιοχή των ΖΟΕ πραγματοποιήθηκε ως προς τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα:

**Πίνακας 5.2: Συγκεντρωτικός πίνακας**

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ			
	Π.Δ. 24.5.1985		Π.Δ. 19.10.1978	
	ΣΔ	Αρτιότητα	ΣΔ	Αρτιότητα
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	κλιμακωτά		-	-
ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	-	-	0,2	4 στρεμ.
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	0,9	4 στρεμ.	-	-

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

**Διάγραμμα 5.2: Σύγκριση του Σ.Δ. των ΖΟΕ με την νομοθεσία της εκτός σχεδίου**



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

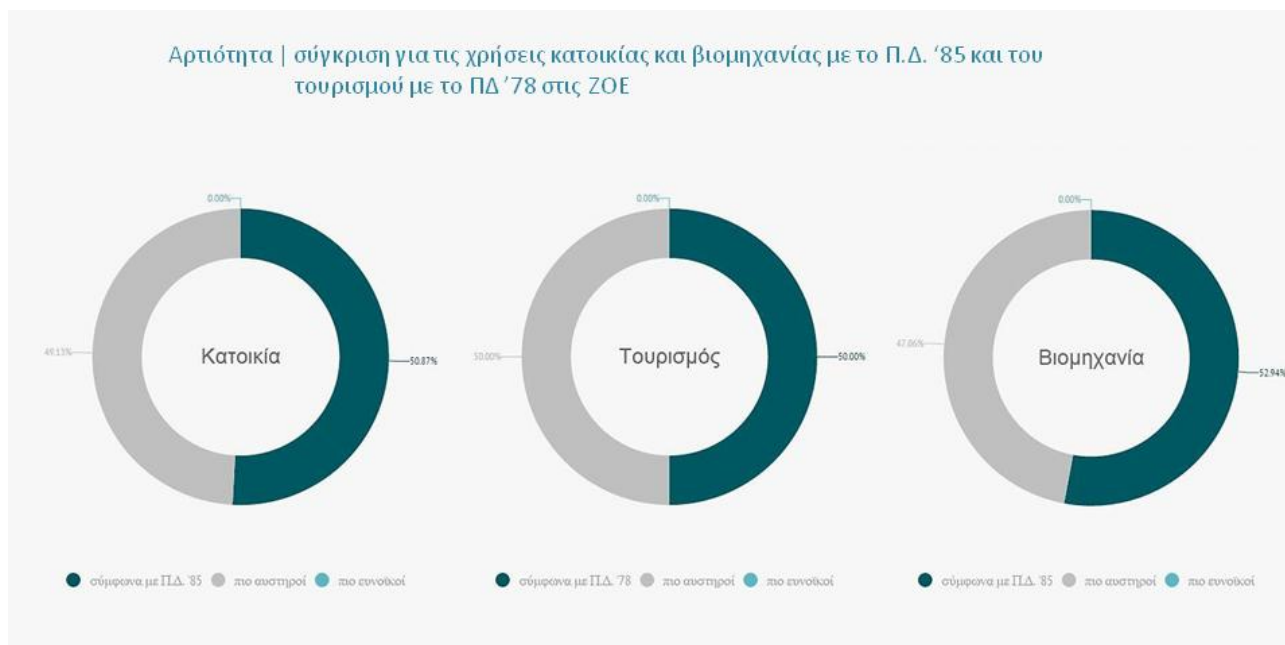
Συγκεκριμένα, για τον συντελεστή δόμησης παρατηρείται ότι:

- για την κατοικία σε ποσοστό 77,19% ακολουθούνται οι διατάξεις του Π.Δ. '85, σε ποσοστό 21,05% οι όροι αυστηροποιούνται, ενώ σε ποσοστό 1,76% οι όροι είναι πιο ευνοϊκοί. Από υποδηλώνει ότι οι ΖΟΕ είτε ακολουθούν τις διατάξεις της εκτός σχεδίου, είτε αυστηροποιούνται σε μεγάλο ποσοστό, γεγονός που βρίσκεται σε συμφωνία με την βασική επιδίωξη αυτών των σχεδίων. Το μικρό ποσοστό του

1,76% εξηγείται από το γεγονός ότι η συγκεκριμένη περιοχή προοριζόταν για οικιστική χρήση.

- για τη χρήση του τουρισμού, σε ποσοστό 88,46% ακολουθούνται οι διατάξεις του Π.Δ. '78, ενώ σε ποσοστό 11,54% ορίζονται πιο αυστηροί όροι. Οι αυστηρότεροι όροι ερμηνεύονται από το γεγονός ότι σε αυτές τις περιοχές αν και δεν απαγορεύεται εντελώς η εν λόγω χρήση, επιθυμείται ο περιορισμός της και η αποθάρρυνση εγκατάστασής της εντός αυτών. Πρέπει να αναφερθεί ότι σε καμία περιοχή δεν ορίζονται ευνοϊκότεροι όροι.
- για τη χρήση της βιομηχανίας, ακολουθούνται στο συντριπτικό ποσοστό του 100% οι διατάξεις του Π.Δ. '85. Γεγονός που υποδηλώνει ότι στις λίγες περιοχές που επιτρέπεται η βιομηχανία, επιθυμείται να δοθεί βιομηχανικός χαρακτήρας και στοχεύει στην προσέλκυση της χρήσης εντός αυτών, με παράλληλη αποτροπή της διάχυσης στην ευρύτερη περιοχή. Πρέπει να αναφερθεί ότι σε καμία περιοχή όπου η βιομηχανία είναι μια από τις επιτρεπόμενες χρήσεις δεν ορίζονται ευνοϊκότερη ή δυσμενέστεροι όροι.

### Διάγραμμα 5.3: Σύγκριση της αρτιότητας των ΖΟΕ με την νομοθεσία της εκτός σχεδίου



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σχετικά με την αρτιότητα παρατηρείται ότι:

- για την χρήση της κατοικίας ακολουθούνται σε ποσοστό 50,87% οι διατάξεις του Π.Δ. '85 και σε ποσοστό 49,13% ορίζονται πιο αυστηροί όροι. Έτσι, οι περιοχές, οι



οποίες εναρμονίζονται με το Π.Δ. και αυτές που ορίζονται αυστηρότεροι όροι από το Π.Δ. είναι σχεδόν ισοκατανεμημένες.

- για τη χρήση του τουρισμού, το ποσοστό των όρων σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. '78 και των όρων που αυστηροποιούνται είναι ακριβώς τα ίδια. Καθεμία από τις δυο αυτές περιπτώσεις καταλαμβάνει ποσοστό 50%.
- για τη χρήση της βιομηχανίας σε ποσοστό 52,94% ακολουθείται το Π.Δ. '85 και σε ποσοστό 47,06% οι όροι είναι πιο αυστηροί.
- και για τις τρεις χρήσεις παρατηρείται μια ισοκατανομή μεταξύ των όρων σύμφωνα με τα Π.Δ. και των αυστηρότερων από αυτά όρων. Αυτό υποδηλώνει μια τάση για περιορισμό της δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, αποτέλεσμα του οποίου είναι η προστασία και διατήρηση της φυσιογνωμίας του εξωαστικού χώρου. Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι σε καμία από τις τρεις υπό εξέταση χρήσεις δεν υπάρχει περιοχή που να θέτει ευνοϊκότερους όρους.

Συνολικά, και για τις τρεις χρήσεις ακολουθούνται οι διατάξεις της νομοθεσίας της εκτός σχεδίου και ο καθορισμός δυσμενέστερων όρων. Αυτό στο σύνολό του, φανερώνει μια τάση των συγκεκριμένων σχεδίων χρήσεων γης προς αυστηροποίηση που αναμένεται να έχει ως αποτέλεσμα την προστασία του περιβάλλοντος, η οποία εξάλλου είναι και ο σκοπός εκπόνησής τους.

Για την εξέταση των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ επιλέχθηκε ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα των 34 σχεδίων που αντιστοιχεί περίπου στο 10% των θεσμοθετημένων και εκπονημένων σχεδίων της χώρας. Καταρχήν, πριν την παράθεση των στοιχείων της έρευνας, πρέπει να γίνει αναφορά στην υπόθεση εργασίας:

- εξετάστηκαν θεσμοθετημένα σχέδια που εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997,
- επιλέχθηκε ένα ενδεικτικό πλήθος σχεδίων από κάθε περιφέρεια, όπου βέβαια αυτό κατέστη δυνατό. Συγκεκριμένα, η Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, όπως και η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, δεν διαθέτει μέχρι σήμερα κανένα θεσμοθετημένο σχέδιο που να πληρεί την παραπάνω προϋπόθεση. Για τις υπόλοιπες περιφέρειες εξετάστηκαν περίπου τρία με πέντε ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ για την καθεμία,

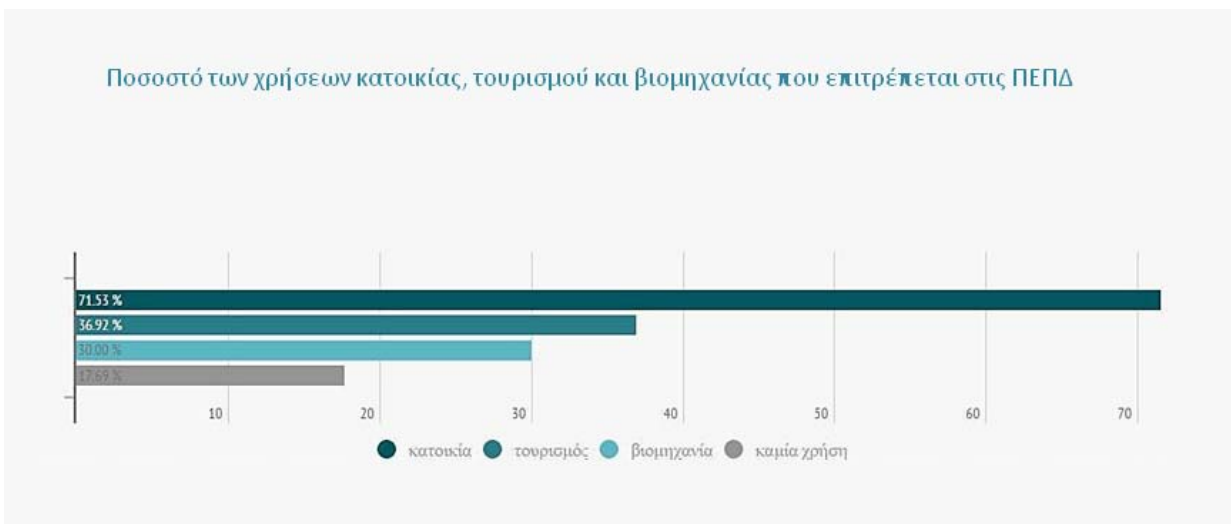
## 5.5 ..... ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ / ΣΧΟΟΑΠ

- επιλέχθηκαν σχέδια περιοχών με εξωαστικό χώρο. Το κριτήριο αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία κυρίως για την περίπτωση της Περιφέρειας Αττικής,
- επιλέχθηκαν σχέδια περιοχών, οι οποίες εντάσσονται στις ζώνες προτεραιότητας και έντασης των αντίστοιχων ΕΠΧΣΑΑ, συναρτήσει των χρήσεων προς εξέταση που επιλέχθηκαν (βλ. Παράρτημα Ε).

Από τα σχέδια αυτά, εξετάστηκαν μόνο οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ), βασική επιδίωξη των οποίων είναι η προστασία και οργάνωση του εξωαστικού χώρου. Επιπλέον, από τις περιοχές αυτές αντλήθηκαν στοιχεία μόνο για τις χρήσεις της κατοικίας, του τουρισμού και της βιομηχανίας. Οι λόγοι επιλογής των συγκεκριμένων χρήσεων αναφέρονται στο προηγούμενο κεφάλαιο.

Όσον αφορά τα στοιχεία των υπό μελέτη ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ καταγράφηκαν 130 ΠΕΠΔ σε σύνολο 34 σχεδίων. Πιο συγκεκριμένα, η κατοικία συναντάται σε 93, ο τουρισμός σε 48 και η βιομηχανία σε 39 ΠΕΠΔ, ενώ σε 23 ΠΕΠΔ δεν επιτρέπεται καμία από τις παραπάνω χρήσεις. Στο ραβδόγραμμα που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα ποσοστά που αντιστοιχούν στην κάθε χρήση:

**Διάγραμμα 5.4: Ποσοστό των υπό εξέταση χρήσεων που επιτρέπονται στις ΠΕΠΔ**



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως φαίνεται στο παραπάνω διάγραμμα, η κατοικία με ποσοστό 71,53% αποτελεί την συνηθέστερη χρήση στον εξωαστικό χώρο. Στη δεύτερη θέση, ακολουθεί ο τουρισμός με ποσοστό 36,92%, ενώ η βιομηχανία ακολουθεί με 30%. Διαπιστώνεται ότι για τις δυο τελευταίες χρήσεις οι μεταξύ τους απόκλιση είναι πολύ μικρή σε

αντίθεση με την κατοικία, η οποία έχει σχεδόν το διπλάσιο ποσοστό. Τα ποσοστά αυτά δικαιολογούνται από το γεγονός ότι οι ΠΕΠΔ είναι περιοχές κυρίως προστασίας του εξωαστικού χώρου και οργάνωσής του με τέτοιο τρόπο ώστε να διατηρείται ο χαρακτήρας του. Έτσι, η βιομηχανία και ο τουρισμός που είναι χρήσεις μεγάλης έντασης, ιδιαίτερα απαιτητικές ως προς το χώρο που χρειάζεται για την ανάπτυξή τους και δύνανται να επιφέρουν δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, είναι αναμενόμενο να επιτρέπονται σε λιγότερες ΠΕΠΔ, έναντι της κατοικίας. Βέβαια, σε ποσοστό 17,69% δεν επιτρέπεται καμία από τις τρεις χρήσεις. Πρόκειται για περιοχές κατά κύριο λόγο ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, με έντονο γεωργικό ή και κτηνοτροφικό χαρακτήρα.

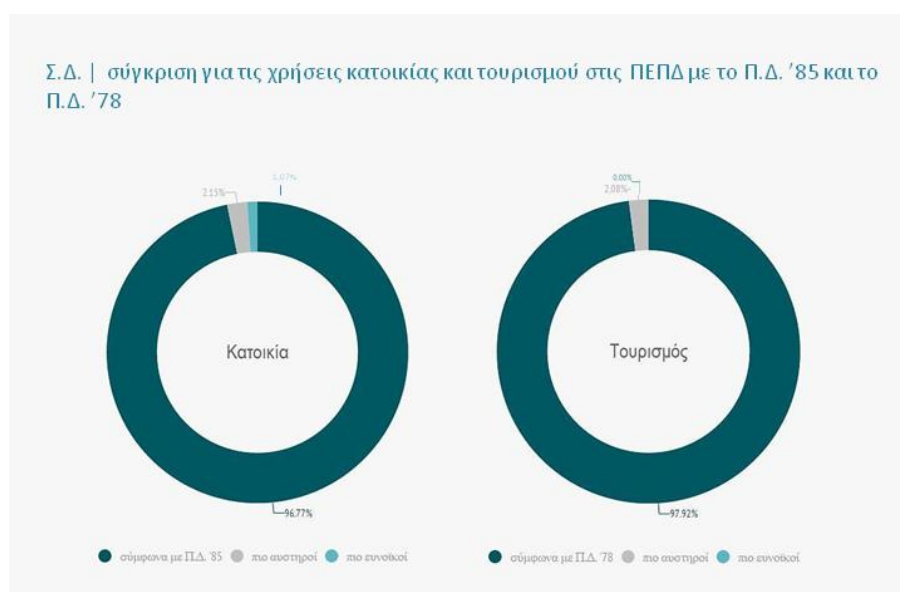
Σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, όπως και στις αντίστοιχες περιοχές των ΖΟΕ, επιλέχθηκαν ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) και η αρτιότητα. Η σύγκριση των δυο όρων δόμησης της κάθε ΠΕΠΔ πραγματοποιήθηκε ως προς τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα:

**Πίνακας 5.3: Συγκεντρωτικός πίνακας**

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ					
	Π.Δ. 24.5.1985		Π.Δ. 19.10.1978		Ειδικό Τουρισμού	Ειδικό Βιομηχανίας
	ΣΔ	Αρτιότητα	ΣΔ	Αρτιότητα	Αρτιότητα	ΣΔ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	κλιμακωτά		-	-	-	-
ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	-	-	0,2	4 στρεμ.	από 10 έως 20 στρεμ.	-
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	0,9	4 στρεμ.	-	-	-	0,6

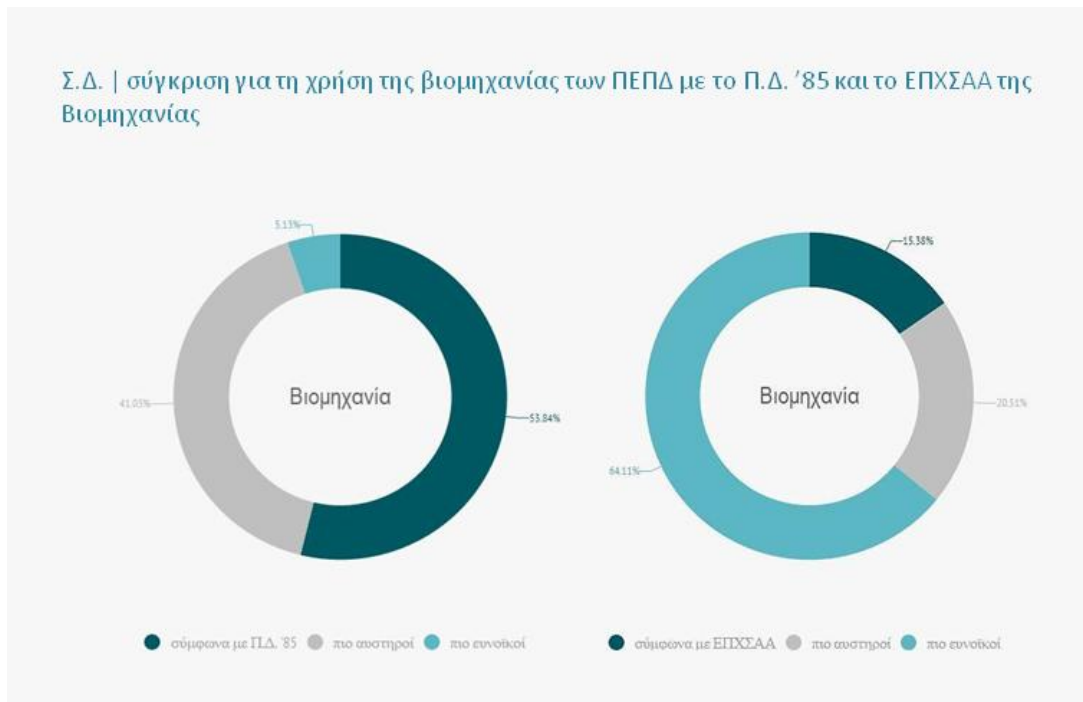
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

**Διάγραμμα 5.5: Σύγκριση του Σ.Δ. των ΠΕΠΔ για κατοικία και τουρισμό με τα Π.Δ.**



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

## Διάγραμμα 5.6: Σύγκριση του Σ.Δ. των ΠΕΠΔ για την βιομηχανία με το Π.Δ. '85 και το Ειδικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

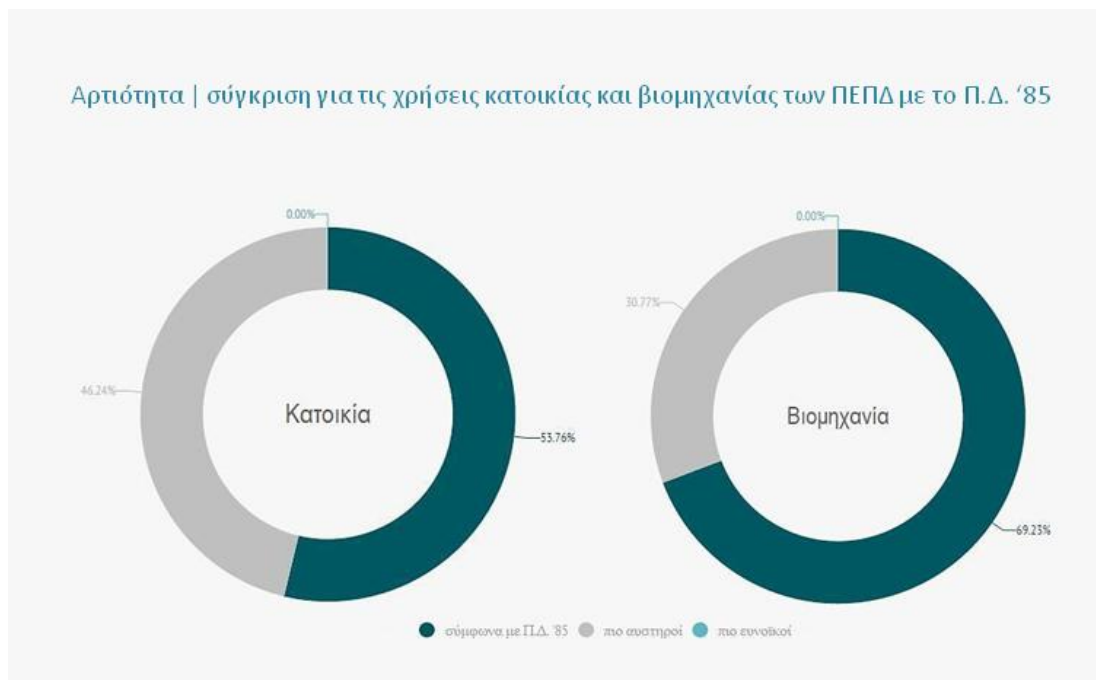
Συγκεκριμένα, για τον συντελεστή δόμησης παρατηρείται ότι:

- για τη χρήση της κατοικίας σε ποσοστό 96,77% ακολουθούνται οι διατάξεις του Π.Δ. '85, μόλις στο 2,15% οι όροι είναι πιο αυστηροί, ενώ στο 1,08% ορίζονται ευνοϊκότεροι όροι για ειδικές όμως κατηγορίες κατοικίας<sup>22</sup>. Αυτό υποδηλώνει ότι τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ακολουθούν τις διατάξεις του Π.Δ., χωρίς να ορίζουν αυστηρότερους όρους που πιθανόν θα δημιουργούσαν αντιδράσεις των άμεσα εμπλεκόμενων.
- για τη χρήση του τουρισμού, σε ποσοστό 97,92% ακολουθούνται οι διατάξεις του Π.Δ. '78, ενώ στο 2,08% ορίζονται πιο αυστηροί όροι. Η ερμηνεία των ποσοστών αυτών είναι διττή: πρώτον, υπάρχουν ΠΕΠΔ στις οποίες δεν απαγορεύεται η χρήση του τουρισμού, ορίζονται αυστηρότεροι όροι που δεν την ενθαρρύνουν. Δεύτερον, είναι πιθανόν σε ΠΕΠΔ με χαρακτήρα διαφορετικό του τουρισμού, να ορίζονται πιο αυστηροί όροι για τον τουρισμό για αποτροπή πιθανόν συγκρούσεων. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σε καμία περιοχή δεν ορίζονται ευνοϊκότεροι όροι.

<sup>22</sup> Παράδειγμα τέτοιας περίπτωσης είναι η κατοικία για εξυπηρέτηση των απασχολούμενων σε μονάδες παραγωγικών δραστηριοτήτων.

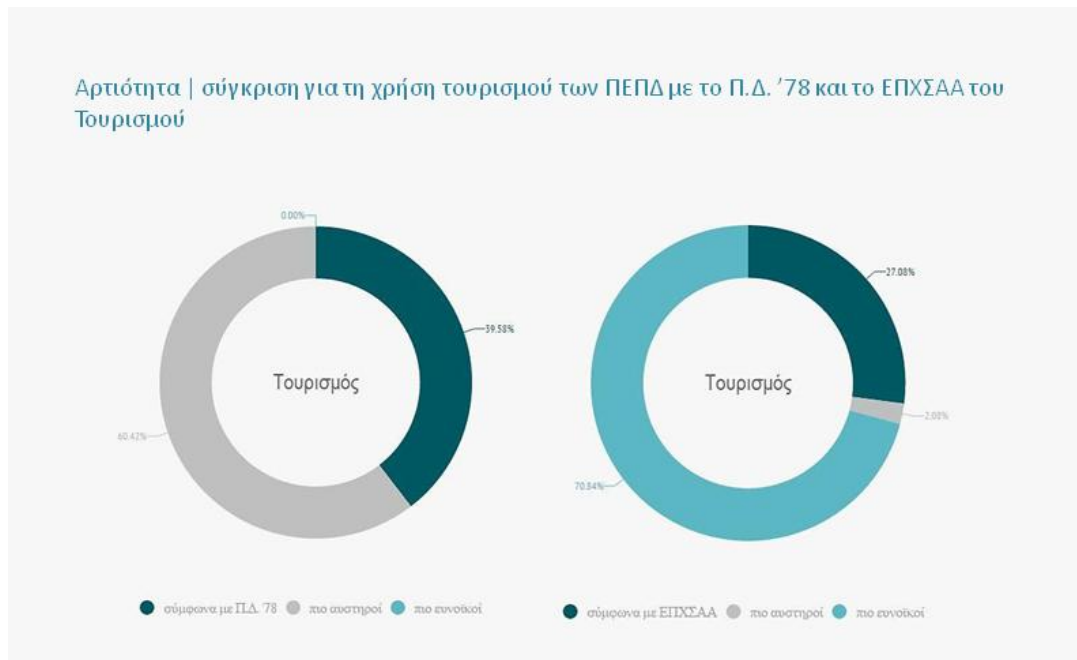
- για τη χρήση της βιομηχανίας, ο Σ.Δ. αξιολογήθηκε τόσο ως προς το Π.Δ. '85, όσο και ως προς τις διατάξεις του ΕΠΧΣΑΑ της Βιομηχανίας. Σε ποσοστό 53,84% ακολουθείται το Π.Δ., σε 41,03% οι όροι αυστηροποιούνται, ενώ για το 5,13% καθορίζονται ευνοϊκότεροι όροι. Οι αυστηρότεροι όροι δικαιολογούνται είτε από το γεγονός ότι το 2009 θεσπίστηκε το Ειδικό της Βιομηχανίας, το οποίο μειώνει τον ανώτερο επιτρεπόμενο Σ.Δ. και πιθανόν τα ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ εναρμονίστηκαν με αυτό, είτε επειδή δεν ήταν επιθυμητή η δημιουργία περιοχών με ιδιαίτερα έντονη βιομηχανική δραστηριότητα. Ενώ, οι ευνοϊκότεροι όροι που ορίζονται κρίνονται ως παράνομοι και δεν θα έπρεπε να υφίστανται. Από την άλλη, στο 15,38% ακολουθούνται οι όροι του ΕΠΧΣΑΑ, στο 20,51% οι όροι είναι αυστηρότεροι και στο 64,11% είναι ευνοϊκότεροι. Το 15,38% μπορεί να εξηγηθεί είτε από την υιοθέτηση του ανώτερου επιτρεπόμενου Σ.Δ. του Ειδικού από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, όταν αυτά είναι μεταγενέστερα, είτε να αποτελεί επιλογή του μελετητή για συγκεκριμένους λόγους, όπως προστασία του περιβάλλοντος. Το 20,51% οφείλεται στις περιοχές μεσαίας ή χαμηλής προτεραιότητας. Και, τέλος, το 64,11% μπορεί να οφείλεται στην θεσμοθέτηση των σχεδίων πριν από το Ειδικό, είτε από την εφαρμογή των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης.

**Διάγραμμα 5.7: Σύγκριση της αρτιότητας της κατοικίας και βιομηχανίας των ΠΕΔΠ με το Π.Δ. '85**



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

### Διάγραμμα 5.8: Σύγκριση της αρτιότητας της χρήσης του τουρισμού των ΠΕΠΔ με το Π.Δ. '78 και το ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επιπρόσθετα, για την αρτιότητα παρατηρείται ότι:

- για τη χρήση της κατοικίας σε ποσοστό 53,76% ακολουθείται το Π.Δ. '85 και σε 46,24% πιο αυστηροί. Έτσι, οι ΠΕΠΔ που εναρμονίζονται με το Π.Δ. και αυτές που ορίζουν αυστηρότερους όρους από αυτό είναι σχεδόν ισοκατανεμημένες, εικόνα εντελώς διαφορετική από αυτή που αφορούσε το Σ.Δ.
- για τη χρήση του τουρισμού, η αρτιότητα αξιολογήθηκε τόσο ως προς το Π.Δ. '78, όσο και ως προς τις διατάξεις του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού. Σε ποσοστό 39,58% ακολουθείται το Π.Δ. '85 και σε ποσοστό 60,42% οι όροι είναι αυστηρότεροι. Παρουσιάζεται, δηλαδή, αυστηροποίηση της αρτιότητας σε σχέση με αυτή του Σ.Δ. για τη συγκεκριμένη χρήση. Από την άλλη, σε ποσοστό 27,08% ακολουθούνται οι διατάξεις του Ειδικού, σε ποσοστό 2,08% θέτονται αυστηρότεροι όροι, ενώ για το 70,84% ευνοϊκότεροι. Το μεγάλο ποσοστό των ευνοϊκότερων όρων ερμηνεύεται κυρίως από το γεγονός ότι το Ειδικό θεσμοθετήθηκε το 2013 και ο αριθμός των μεταγενέστερων αυτού σχεδίων είναι πολύ μικρός. Αυτό είχε ως συνέπεια να μην αποτελεί υπερκείμενο σχέδιο, οι διατάξεις του οποίου όφειλαν να ακολουθούνται από τους μελετητές, αλλά οι όροι της εκτός σχεδίου καθορίζονταν από το Π.Δ. '78. Το 27,08% δικαιολογείται είτε σε άλλους παράγοντες (συγκεκριμένες επιλογές

πολιτικής), είτε από την εκπόνηση των σχεδίων μετά την θεσμοθέτηση του Ειδικού και την εναρμόνιση με αυτό. Το μικρό ποσοστό που κατέχουν οι αυστηρότεροι όροι πιθανόν οφείλεται στην αποθάρρυνση για εγκατάσταση τουριστικών μονάδων εντός των ΠΕΠΔ με διαφορετικό χαρακτήρα.

- για τη χρήση της βιομηχανίας σε ποσοστό 69,23% ακολουθούνται οι διατάξεις του Π.Δ. '85, ενώ σε ποσοστό 30,77% ορίζονται αυστηρότεροι. Η αυστηροποίηση αυτή έχει ως σκοπό την αποτροπή ή αποθάρρυνση της δημιουργίας βιομηχανικών εγκαταστάσεων, κυρίως για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος και διατήρησης του χαρακτήρα των ΠΕΠΔ.

Συνολικά, και για τις τρεις χρήσεις ακολουθούνται οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό. Επίσης, παρατηρείται διαφοροποίηση του βαθμού αυστηροποίησης ή μη για κάθε χρήση. Με την θέσπιση των Ειδικών Πλαισίων, που αποτελούν υπερκείμενα πλαίσια, εισάγονται νέα δεδομένα για την εκτός σχεδίου δόμηση, τα οποία πρέπει πλέον να λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ. Αναμένεται, λοιπόν, ότι τα επόμενα χρόνια τα ποσοστά αυτά θα διαφοροποιηθούν.

Όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 4, οι ΠΟΑΠΔ προβλέφθηκαν ως εργαλείο εφαρμογής του χωροταξικού σχεδιασμού με τον Ν. 2742/1999. Η προστασία του περιβάλλοντος σε συνδυασμό με την οικολογική και κοινωνική ανάπτυξη της περιοχής είναι οι επιδιώξεις από την εφαρμογή μιας Π.Ο.Α.Π.Δ. Παρότι το συγκεκριμένο εργαλείο έχει θεσπιστεί από το 1999, η Π.Ο.Α.Π.Δ. της Κάντζας του Δήμου Παλλήνης (ν. Αττικής) εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 288/ 02.11.2011 και αποτελεί τη μοναδική περίπτωση εφαρμογής του εργαλείου αυτού. Η συγκεκριμένη Π.Ο.Α.Π.Δ., σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 και άρθρο 2 του ΦΕΚ, είναι τριτογενούς τομέα και είναι χωροθετημένη επί της εκτάσεως του πρώην κτήματος Καμπά στην περιοχή Κάντζα του δήμου Παλλήνης του νομού Αττικής, με επιφάνεια συνολικής έκτασης 315.172,9 τ.μ.

Όσον αφορά τους όρους και τους περιορισμούς, εντός των ορίων της Π.Ο.Α.Π.Δ. καθορίζονται οι παρακάτω ζώνες προστασίας:

Ζώνη Προστασίας I: Η ζώνη αυτή αποσκοπεί στην προστασία του κτιριακού συγκροτήματος του εργοστασίου Καμπά. Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης,

## 5.6 ..... ΠΟΑΠΔ

όπως και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αυτού έχουν καθοριστεί με την αρ. πρωτ. 9424/27.02.2004 απόφαση (ΦΕΚ 196/Δ). Σύμφωνα, λοιπόν, με το ΦΕΚ, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: πολιτιστικές δραστηριότητες, χώροι συνάθροισης κοινού, εκθεσιακοί χώροι με κατάστημα, μουσείο οίνου και αρχαιολογικών ευρημάτων, χώροι εστίασης και αναψυχής και τουριστικά καταλύματα μέχρι 40 κλινών. Επομένως, ως χρήση επιτρέπεται αυτή του τουρισμού, ενώ οι δυο άλλες χρήσεις, κατοικία και βιομηχανία, που εξετάζονται στο κεφάλαιο, δεν επιτρέπονται.

Ζώνη Προστασίας II: Αυτή η ζώνη αποβλέπει στην προστασία του Σταθμού Κάντζα του Αττικού Σιδηροδρόμου, τα όρια της οποίας έχουν προσδιοριστεί με την αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/286/4645/08.01.1996 απόφαση. Οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης της ζώνης καθορίζονται στην αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/840/15417/03.04.1986 απόφαση και έτσι τα κτίρια εντός της ζώνης καθορίζονται ως διατηρητέα.

Επίσης, η πολεοδομική οργάνωση της Π.Ο.Α.Π.Δ. διακρίνεται σε κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους και στις εξής ζώνες:

1. Ζώνη Προστασίας I
2. Ζώνη Προστασίας II
3. Ζώνη Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων. Η έκταση της ζώνης εκτείνεται σε όλη την υπόλοιπη έκταση της Π.Ο.Α.Π.Δ. αφαιρώντας τις εκτάσεις των παραπάνω ζωνών I και II και την έκταση που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι-κοινωφελείς χώροι. Σημειώνεται ότι βάσει του άρθρου 4 παρ. 4 ορίζεται η έκταση των κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων να ανέρχεται κατ' ελάχιστο σε ποσοστό 50% της συνολικής έκτασης της Π.Ο.Α.Π.Δ. Σχετικά με το ΣΔ δεν δύναται να υπερβαίνει το 0,6 επί της συνολικής έκτασης της ζώνης αυτής και η μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια της ζώνης ορίζεται σε 90 στρεμ. Πρέπει να αναφερθεί ότι με το Π.Δ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης μπορεί να επιβάλλονται αυστηρότεροι όροι και μέτρα προστασίας από αυτούς του παρόντος.

Επίσης, εντός αυτής της Ζώνης Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων επιτρέπονται αποκλειστικά οι εξής χρήσεις γης του τριτογενούς τομέα: γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, κτίρια- γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακών κέντρων.



Συμπερασματικά, εκτός των Ζωνών Προστασίας I και II στις οποίες οι όροι δόμησης είναι πιο αυστηροί από αυτούς της εκτός σχεδίου, στην Ζώνη III οι όροι είναι πιο ευνοϊκοί θέλοντας να δημιουργήσει ευνοϊκό περιβάλλον για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Ο θεσμός των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) εισάγεται στην ελληνική νομοθεσία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ Α'/254/15.12.1997) «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις». Με αυτό το θεσμό επιδιώκεται ο καθορισμός χώρων σε δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων για τη δημιουργία συνόλων τουριστικών εγκαταστάσεων καθώς και συμπληρωματικών εγκαταστάσεων αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών. Επιπλέον, κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. και σε εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων, που βρίσκονται εντός ορίων του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π, αλλά μόνο σε περιοχές που καθορίζονται από τα παραπάνω σχέδια ως περιοχές τουρισμού – αναψυχής.

Οι Π.Ο.Τ.Α. συστήνονται κατ' εφαρμογή είτε εγκεκριμένου χωροταξικού σχεδίου, εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου ή τομειακής αναπτυξιακής-χωροταξικής μελέτης, είτε κατ' εξαίρεση εφόσον έχουν συνταχθεί από τον Ε.Ο.Τ. και έχουν εγκριθεί, με απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. σε εθνικό ή σε περιφερειακό επίπεδο.

Σύμφωνα με την κατ' εξαίρεση περίπτωση, το 2001 εκδόθηκε η υπ' αρ. 24069/3817/19.10.2001 υπουργική απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. Δ' 887/22.10.2001). Με την απόφαση αυτή οριοθετήθηκαν ως Π.Ο.Τ.Α. τρεις περιοχές της νοτιοδυτικής Μεσσηνίας, οι οποίες είναι η Πύλος, ο Ριζόμυλος και η Ρωμανού, με συνολική έκταση που υπερβαίνει τα 4.000 στρέμματα. Μάλιστα, σημειώνεται ότι με την ανωτέρω απόφαση δεν χωροθετούνται μόνο με απλό καθορισμό των ορίων τους οι τρεις περιοχές ως Π.Ο.Τ.Α., αλλά για πρώτη φορά επιβάλλονται στις εν λόγω εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές συγκεκριμένες χρήσεις γης, ο συνδυασμός των οποίων αποτελεί κατά νόμο

## 5.7 ..... ΠΟΤΑ

το περιεχόμενο της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας. Έτσι, ο χαρακτηρισμός και η χρήση γης της περιοχής μεταβάλλεται από γεωργικός σε τουριστικός. Το γεγονός αυτό δεν επηρέασε μόνο την άμεση περιοχή επιρροής, αλλά ολόκληρο το νομό Μεσσηνίας.

Στα όρια των περιοχών που χαρακτηρίστηκαν ως Π.Ο.Τ.Α. καθορίζονται οι εξής ζώνες:

**Ζώνη I:** Επιτρέπεται η δημιουργία κύριων τουριστικών καταλυμάτων όλων των λειτουργικών μορφών Α' και ΑΑ' τάξης, όπως επίσης επιτρέπεται και η δημιουργία εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. Στην Ζώνη αυτή, τα ανώτατα όρια των πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων ορίζονται στις 3500 κλίνες για το τμήμα του Ρωμανού, στις 1200 κλίνες για το τμήμα του Πύλου και στις 3000 για το τμήμα του Ριζόμυλου.

Επιπλέον, ορίζεται κατά περιοχή ο ανώτατος αριθμός των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής που είναι ένα συνεδριακό κέντρο και ένα κέντρο θαλασσοθεραπείας για το τμήμα του Ρωμανού, ένα υδροθεραπευτήριο και ένα συνεδριακό κέντρο για το τμήμα του Πύλου και ένα συνεδριακό και ένα κέντρο θαλασσοθεραπείας για το τμήμα Ριζόμυλου.

**Ζώνη II:** Επιτρέπεται η δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων γκολφ και εγκαταστάσεων τεχνικής υποδομής.

**Ζώνη III:** Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για την εξυπηρέτηση των ακόλουθων ειδικών χρήσεων:

α/α	Επιτρεπόμενες χρήσεις (άρ. 8 του Π.Δ. 23.2.1987)
1	Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις
2	Κατοικία
3	Εμπορικά καταστήματα
4	Εστιατόρια
5	Αναψυκτήρια
6	Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
7	Χώροι συνάθροισης κοινού
8	Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
9	Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10	Θρησκευτικοί χώροι
11	Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
12	Πρατήρια βενζίνης
13	Αθλητικές εγκαταστάσεις
14	Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
15	Συνεδριακά κέντρα
16	Ελικοδρόμια
17	Καζίνα
18	Γήπεδα Γκολφ
19	Τουριστικοί λιμένες
20	Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα

Βάσει των διατάξεων της παρ. 18α του άρθρου 6 του Ν. 2160/93 (Α' 118) για την περιοχή της Πύλου (Ν. Μεσσηνίας) ορίζονται τα ακόλουθα:

Κατηγορία χρήσεων γης	Μέγιστος ΣΔ	Μέγιστο ύψος (μέτρα)	Ελάχιστη απόσταση από το όριο (μέτρα)	Ελάχιστη αναλογία θέσεων στάθμευσης
Ξενοδοχεία	0,25	10	5	1/4 δωμάτια
Εμπορικές Δραστηριότητες	0,30	7,5	5	2/100 τ.μ.
Κατοικία	0,30	7,5	5	1 ανά κάτοικο
Αθλητικές εγκαταστάσεις και εναπόθεση σκαφών στην ξηρά	-	-	-	-

Ο ΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4 επί της συνολικής χερσαίας έκτασης και το ποσοστό κάλυψης γηπέδου αντίστοιχα το 20%. Το ύψος των κτιρίων περιορίζεται στα 7,5 μέτρα σε απόσταση μέχρι δεκαπέντε μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού.

Επίσης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 24069/3817/19.10.2001 υπουργική απόφαση, στην συγκεκριμένη ζώνη, η μέγιστη δόμηση δεν μπορεί να υπερβεί τα 17.500 τ.μ. στο τμήμα Ρωμανού, τα 40.000 τ.μ. στο τμήμα Πύλου και τα 25.000 τ.μ. στο τμήμα Ριζόμυλου.

Τέλος, είναι ορθό να επισημανθεί ότι παρόλο που το εργαλείο των Π.Ο.Τ.Α. δεν είναι ιδιαίτερα διαδεδομένο και δεν έχει γίνει η πρέπουσα χρήση του, η σημασία καθορισμού τέτοιων περιοχών είναι αυξημένη κυρίως για την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού. Αυτός ο τρόπος αναψυχής εμφανίζει διεθνώς ζήτηση και γίνεται δεκτό εν γένει ότι υπό προϋποθέσεις είναι φιλικότερος προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, σε σύγκριση με το κυρίαρχο στην Ελλάδα μοντέλο του μαζικού τουρισμού. Όμως, ο χαρακτηρισμός περιοχών ως Π.Ο.Τ.Α. πρέπει να λαμβάνει υπόψη παραμέτρους όπως η προστασία του περιβάλλοντος, η αρχή της αειφορίας χάριν των σύγχρονων και μελλοντικών γενεών, η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής, η ύπαρξη ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού και ολοκληρωμένης εκτίμησης των επιπτώσεων των σχεδιαζόμενων δραστηριοτήτων στην εκάστοτε περιοχή.

Με τον νόμο 4269/2014 (ΦΕΚ Α'/142/28.06.2014) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» επιδιώκεται η διαμόρφωση ενός νέου πλαισίου Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Ο εν λόγω νόμος ανατρέπει το πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού όπως αυτό ορίζεται από τον Ν. 2508/1997, ο οποίος τροποποίησε και συμπλήρωσε τον Ν. 1337/1983, το πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού όπως αυτό ορίζεται από τον Ν. 2742/1999 αλλά και το Π.Δ. Δ' 166/87 για τις χρήσεις γης.

Έχοντας ως υπερκείμενα τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια, που είναι σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων τα οποία παρέχουν τις κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, που είναι σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων τα οποία παρέχουν τις κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο, θεσπίζονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και Ειδικά Χωρικά Σχέδια.

Σύμφωνα με τον νόμο, τα Τ.Χ.Σ. είναι σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων που καλύπτουν την έκταση μιας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου Δήμου και εξειδικεύουν τις στρατηγικές κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα σχέδια αυτά καθορίζουν την οργάνωση των χρήσεων γης καθώς και τους γενικούς όρους δόμησης και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου ΟΤΑ. Πλέον, όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» εννοείται το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του παρόντος νόμου. Για κάθε δημοτική ενότητα, με τα Τ.Χ.Σ. καθορίζονται οι εξής κατηγορίες περιοχών: οικιστικές περιοχές, περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, περιοχές προστασίας και περιοχές ελέγχου χρήσεων γης.

Τα Ε.Χ.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες, είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων, είτε για την πραγματοποίηση

προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Τα Ε.Χ.Σ. καταρτίζονται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους. Τα Ε.Χ.Σ. συνιστούν μορφή χωρικού σχεδιασμού ρυθμιστικού χαρακτήρα που εντάσσεται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τ.Χ.Σ. Βάσει των διατάξεων του νόμου, γίνεται σαφές ότι με τα Ε.Χ.Σ. δύναται να τροποποιούνται προγενέστερα Τ.Χ.Σ. και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, κυρίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης. Επίσης, οι ρυθμίσεις των Ε.Χ.Σ. είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τ.Χ.Σ., όπως και για κάθε ένταξη περιοχών που καλύπτονται από Ε.Χ.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Επιπλέον, Ε.Χ.Σ. αποτελούν και οι Π.Ο.Τ.Α. του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Π.Ο.Α.Π.Δ. του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 και τέλος τα Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983. Πρέπει να σημειωθεί ότι εντός των Ε.Χ.Σ. και ανάλογα με το είδος του θεσμικού υποδοχέα ισχύουν οι αντίστοιχοι ειδικοί προνομιακοί όροι που μπορεί να αφορούν όρους και περιορισμούς δόμησης, δυνατότητα εξαίρεσης από την εισφορά σε γη και σε χρήμα, δικαίωμα χρήσης της παραλίας, του αιγιαλού ή και του πυθμένα της θάλασσας, διαδικασίες αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησιών σε όφελος του φορέα της επένδυσης, ακόμα και ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου της δόμησης και των χρήσεων γης γύρω τους, κ.ά.

# 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ανακεφαλαιώνοντας, στην Ελλάδα, η δόμηση του εξωαστικού χώρου εξακολουθεί να παραμένει μέχρι σήμερα ένα από τα σημαντικότερα πολεοδομικά ζητήματα του κράτους. Η υπαίθρος αντιμετωπίζεται ως αποθεματικός χώρος, ο οποίος στο μέλλον δύναται να αξιοποιηθεί για οικιστικές ανάγκες με τη δημιουργία επεκτάσεων σχεδίων πόλεως, καθώς και για χωροθέτηση δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα. Με αυτό τον τρόπο, αλλοιώνεται ο χαρακτήρας και η λειτουργία του εξωαστικού χώρου και η υπαίθρος τείνει να ομογενοποιηθεί με τον αστικό / οικιστικό χώρο.

Η «εκτός σχεδίου δόμηση» αποτελεί ένα «εννοιολογικό μόρφωμα», το οποίο έχει διαμορφωθεί και κατοχυρωθεί θεσμικά για τον εξωαστικό χώρο της Ελλάδας και όμοιό του δεν εντοπίστηκε στις υπόλοιπες υπό εξέταση Ευρωπαϊκές χώρες. Παρόλο που επίσημα δεν υπάρχει θεσμοθετημένη χωροταξική πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εντοπίζεται μεγάλη δραστηριοποίηση και ενασχόληση με τα εν λόγω θέματα. Συγκεκριμένα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ο εξωαστικός χώρος αντιμετωπίζεται ως ο χώρος που χρήζει άμεσης προστασίας και διαφύλαξης από την εξάπλωση και διάχυση αστικών χρήσεων. Μάλιστα, σημαντικό ποσοστό των υπό εξέταση χωρών καλύπτεται από σχέδια χρήσεων γης, τα οποία παρόλο που δεν είναι ρυμοτομικά, ορίζουν χρήσεις γης. Παράλληλα, σύμφωνα με την πολιτική τους η δόμηση εκτός αυτών των σχεδίων είτε απαγορεύεται εντελώς, είτε αποθαρρύνεται, με αποτέλεσμα να διαδραματίζουν σημαντικότατο ρόλο στην ρύθμιση και τον χαρακτήρα της υπαίθρου. Αντιθέτως, η «εκτός σχεδίου δόμηση» στην Ελλάδα διαφέρει σημαντικά με έλλειψη ρυμοτομικών σχεδίων αλλά και σχεδίων χρήσεων γης.

Η ανάγκη για ρύθμιση των χρήσεων γης στον ελληνικό εξωαστικό χώρο είναι πιο έντονη εξαιτίας δύο συγκεκριμένων λόγων, της ύπαρξης της νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης και της επικράτησης της μικροϊδιοκτησίας. Επιπρόσθετα, παρατηρείται ότι επικρατεί ένα εκτατικό πρότυπο ανάπτυξης, το οποίο σε συνδυασμό με την απουσία ελέγχου της χρήσης του εδάφους έχει οδηγήσει σε εκτεταμένη διάσπαρτη δόμηση και σε αλλοίωση του τοπίου και του φυσικού χαρακτήρα μεγάλων περιοχών. Έτσι, ο εξ' ορισμού ρόλος και χαρακτήρας της υπαίθρου πάει σταδιακά να υφίσταται.

Η ρύθμιση των χρήσεων στις εξωαστικές περιοχές ρυθμίζεται με τις γενικές και ειδικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και συγκεκριμένα με το Π.Δ. 06.10.1978 και το

Π.Δ. 24/31.05.1985. Βάσει των γενικών διατάξεων, η ρύθμιση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο συνδέεται άμεσα με τον έλεγχο της δόμησης, δεδομένου ότι οι όροι και περιορισμοί δόμησης δεν είναι ενιαίοι, αλλά εξαρτώνται από την δραστηριότητα που πρόκειται να χωροθετηθεί. Αυτό επιφέρει αρνητικές συνέπειες, καθώς εγκαθίστανται σημειακές παρεμβάσεις οι οποίες δεν προβλέπονται από ενιαίο σχεδιασμό του χώρου. Σημαντικό είναι ότι προσφέρονται αρκετά περιθώρια πυκνοτήτων και εντάσεων των χρήσεων, έχοντας ως αποτέλεσμα να καθίστανται ανταγωνιστικές απέναντι στις χρήσεις του πολεοδομημένου χώρου.

Τα φαινόμενα της αστικής διάχυσης και εξάπλωσης στον εξωαστικό χώρο οδήγησαν στην εμφάνιση ενδιάμεσων μορφών του χώρου, τις υβριδικές μορφές, στις οποίες συμμετέχουν τόσο ο οικιστικός όσο και ο εξωοικιστικός χώρος. Οι μορφές στις οποίες παρουσιάζεται πιο έντονα η δόμηση της υπαίθρου είναι ο περιαστικός, παρόδιος και παράκτιος χώρος. Οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν οι παραπάνω μορφές λειτουργούν ως «υποδοχείς» ανάπτυξης αστικών χρήσεων, δημιουργώντας με απρογραμμάτιστο και άναρχο τρόπο διάσπαρτες και γραμμικές αναπτύξεις που ως συνέπεια έχουν την άσκηση πιέσεων και συγκρούσεων χρήσεων γης.

Μεταξύ των κυριότερων αρνητικών συνεπειών που προκύπτουν από την ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση είναι: 1. δυσανάλογη κατανάλωση του εδάφους, 2. σημαντική αλλοίωση του τοπίου και του περιβάλλοντος, με μη αναστρέψιμες συνέπειες σε μερικές περιπτώσεις, 3. η μετακύλιση του πραγματικού κόστους της χωρικής ανάπτυξης στο μέλλον, όταν οι περιοχές που εμφανίζουν πυκνή δόμηση ενταχθούν στο σχέδιο πόλης το κόστος κατασκευής των υποδομών είναι ιδιαίτερα υψηλό (ανεβαίνουν οι τιμές γης) και η ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος είναι χαμηλότερη (δυσκολία ρυμοτόμησης), 4. υποβάθμιση του τοπίου με συνέπεια την ποιοτική ή ποσοτική έλξη μιας περιοχής και 5. υποβάθμιση των φυσικών πόρων μιας περιοχής (π.χ. γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας) (Οικονόμου, 1995).

Επιπρόσθετα, στον εξωαστικό χώρο εκτός των περιοχών που δεν έχουν σχέδιο και ακολουθείται η νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης εντοπίζονται οι εξής κατηγορίες περιοχές: τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι αρχαιολογικοί χώροι και περιοχές με σχέδια χρήσεων γης τα οποία μπορεί να είναι ΖΟΕ, ΕΧΜ, ΕΠΜ,



ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (βάσει Ν. 2508/1997), ΕΧΜ, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ, ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΠΕΧΠ και ΣΟΑΠ.

Ειδικότερα, τα δάση και οι αρχαιολογικοί χώροι έχουν ειδικό καθεστώς προστασίας, το οποίο είναι πιο αυστηρό από τους γενικούς όρους και έχουν ως σκοπό την προστασία και διαφύλαξη τους από οποιασδήποτε μορφής παρέμβαση που πιθανόν θα οδηγήσει σε αλλοίωση των φυσικών στοιχείων. Οι ΖΟΕ, ΕΧΜ και ΕΠΜ αποβλέπουν κυρίως στην προστασία του περιβάλλοντος, στον περιορισμό της δόμησης και διατήρησης του τοπίου. Βάσει της ανάλυσης που πραγματοποιήθηκε, οι ΕΧΜ και ΕΠΜ ορίζουν ζώνες προστασίας, εντός των οποίων είτε απαγορεύεται εντελώς η δόμηση, είτε επιτρέπονται επεμβάσεις που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση της προστασίας. Οι ΖΟΕ, που ουσιαστικά θεσπίζουν τις ρυθμίσεις των ΕΧΜ, είτε ακολουθούν τις διατάξεις της νομοθεσίας της εκτός σχεδίου δόμησης, είτε αυστηροποιούνται. Επίσης, με τις ΖΟΕ θεσπίζεται μικρός αριθμός ζωνών για παραγωγικές δραστηριότητες, σε σύγκριση με τις ζώνες προστασίας και οικιστικής ανάπτυξης που θεσπίζει. Αντιθέτως, τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ έχουν διττό χαρακτήρα, την προστασία του περιβάλλοντος και την αναπτυξιακή προοπτική. Ανάλογα με τον χαρακτήρα της κάθε ζώνης που ορίζουν τα σχέδια αυτά, προσδιορίζονται και οι αντίστοιχες χρήσεις και όροι δόμησης. Επίσης, τα σχέδια ΠΟΑΠΔ, ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ έχουν αναπτυξιακό χαρακτήρα, με τα δύο τελευταία σχέδια να έχουν ιδιαίτερο επενδυτικό χαρακτήρα. Μάλιστα, δεδομένης της σημερινής οικονομικής κρίσης, ενισχύεται ο ρόλος των στρατηγικών επενδύσεων έχοντας ως πρόφαση την ενίσχυση της εθνικής οικονομίας. Τα σχέδια αυτά, μπορούν να μεταβάλλουν τους όρους και περιορισμούς δόμησης που έχουν θεσπιστεί από τα πολεοδομικά σχέδια.

Γενικά, ο σχεδιασμός στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από δυσκαμψία, αναποτελεσματικότητα και μεγάλες χρονικές καθυστερήσεις. Επίσης, τα βασικά χαρακτηριστικά είναι η πολυνομία και η ύπαρξη ποικίλων σχεδιαστικών εργαλείων για τον φυσικό σχεδιασμό της υπαίθρου, όπως επίσης και ο περιορισμένος αριθμός αποτελεσματικών ρυμοτομικών σχεδίων τα οποία όμως καθίστανται δύσχρηστα στην πράξη, κυρίως λόγω έλλειψης κατάλληλων μέτρων και μηχανισμών εφαρμογής.

# Παράρτημα

## **A. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης**

Τα άρθρα του ΓΠΧΣΑΑ, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 2 (παρ. γ), μεταξύ των στόχων του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. κρίνεται πως πρέπει να αποδοθεί ιδιαίτερη σημασία στον *περιορισμό των παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση.*
- Στο άρθρο 7 (Α. Αγροτικός τομέας), δίνεται κατεύθυνση για *δραστικό περιορισμό της διάχυσης αστικών χρήσεων στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας.*
- Στο άρθρο 7 (Β. Βιομηχανία), για τις νέες μονάδες δίνεται κατεύθυνση για *συγκέντρωση σε οργανωμένους υποδοχείς σε κατάλληλες θέσεις, παράλληλα με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.* Επίσης, απαιτούνται μέτρα για τις εξωαστικές, μη πολεοδομούμενες περιοχές με δυνατότητα εγκατάστασης βιομηχανικών μονάδων.
- Στο άρθρο 7 (Γ. Τουρισμός), δίνεται κατεύθυνση για *περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).*
- Στο άρθρο 8 (παρ. 2.1), όσον αφορά τα δυο μητροπολιτικά κέντρα της χώρας (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) υιοθετούνται οι ακόλουθες κατευθύνσεις: *σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και αυστηρός περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και προστασία του αγροτικού χώρου από την ανεξέλεγκτη διάχυση των αστικών λειτουργιών και, ιδιαίτερα, ενθάρρυνση της ανάπτυξης της δόμησης σε οργανωμένους υποδοχείς αντί της διάσπαρτης δόμησης. Στο πλαίσιο αυτό, ενθαρρύνεται και η συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων κλίμακας και συναφών υπηρεσιών σε ζώνες ελέγχου της δόμησης που δημιουργούνται στον περιαστικό χώρο.*
- Στο άρθρο 9.2 (Αγροτικός χώρος), για τις περιαστικές αγροτικές περιοχές προτείνεται *λήψη μέτρων για την αποφυγή της απώλειας γόνιμης γης, λόγω άναρχης αστικοποίησης, και για τη διατήρησή τους ως περιοχών ελεύθερων χώρων και αναψυχής. Οι κατευθύνσεις αυτές πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση του σχεδιασμού των αστικών κέντρων, με γνώμονα τον σεβασμό του περιβάλλοντος και των αναγκών σε γεωργική γη.*
- Στο άρθρο 10.3, όσον αφορά στις χωρικές κατευθύνσεις για την προστασία του τοπίου και της υπαίθρου από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη αναφέρεται ότι *την κυριότερη απειλή κατά της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελεί η κατανάλωση χώρου από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη. Για το δραστικό περιορισμό της, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις: Προώθηση της αρχής της «συμπαγούς πόλης» σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Οι όποιες προτάσεις επεκτάσεων θα πρέπει να αιτιολογούνται τεκμηριωμένα επί τη βάση αντικειμενικών αναγκών (δημογραφικών, οικιστικών και παραγωγικών).* Επίσης, στον υπόλοιπο περιαστικό και αγροτικό χώρο δίνεται κατεύθυνση για *περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης και ενίσχυση της συγκέντρωσης νέων παραγωγικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς.*
- Στο άρθρο 12.6, δίνεται κατεύθυνση για περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Αναφέρεται ότι αυτό θα επιτευχθεί με τα εξής: α) προώθηση Γ.Π.Σ. – Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και άλλων σχεδιαστικών ρυθμίσεων, κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του εξωαστικού χώρου, β) προσδιορισμό ευρύτερων ζωνών όπου θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οχλουσών χρήσεων, γ) προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης, δ) ενθάρρυνση της δημιουργίας ζωνών ανάπτυξης οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης (ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ κ.λπ.) και ε) επιβολή

περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και την κατάτμηση, με την εξειδίκευσή του να γίνεται από τα εκάστοτε Ειδικά Πλαίσια. Επίσης, στο συγκεκριμένο άρθρο αναφέρονται τρόποι αντιμετώπισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Στους τρόπους αυτούς περιλαμβάνεται η μεταρρύθμιση της πολεοδομικής νομοθεσίας, η αλλαγή του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και ενίσχυση των αρμοδίων υπηρεσιών σε προσωπικό και μέσα, η άμεση πολεοδόμηση περιοχών που παρουσιάζουν ιδιαίτερα υψηλή ζήτηση και ο επαρκής έλεγχος και αυστηρή εφαρμογή της περί αυθαιρέτων κτισμάτων νομοθεσίας.

### **B.1. Ειδικό Πλαίσιο Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό**

Τα άρθρα του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 2 του Πλαισίου καταγράφονται οι στόχοι. Ως ένας από τους γενικούς στόχους, στην παρ. γ, αναφέρεται ο περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών μέσω της θεσμοθέτησης ζωνών με χρήση γης «τουρισμός- αναψυχή» και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Στο άρθρο 5, καθορίζονται κατευθύνσεις, ενέργειες και δράσεις που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την ανάπτυξη του τουρισμού. Στο συγκεκριμένο άρθρο γίνεται η κατηγοριοποίηση των περιοχών με κριτήριο την τουριστική δραστηριότητα και προσδιορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης για κάθε μια κατηγορία. Για κάθε κατηγορία προωθείται η αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων.

Αναλυτικά σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές:

1. στην κατηγορία Α1 (Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές) η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου αυξάνεται στα 20 στρεμ. και ως μέγιστη πυκνότητα θεσπίζονται οι 8 και 9 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων, αντίστοιχα.
  2. στην κατηγορία Α2 (Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές) αυξάνεται η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου σε 10 στρεμ. και η μέγιστη πυκνότητα ορίζεται στις 8,9 και 10 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5,4 και 3 αστέρων, αντίστοιχα.
  3. στην κατηγορία Β1 (Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού) αυξάνεται η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου σε 15 στρεμ. και η μέγιστη πυκνότητα θεσπίζεται στις 8,9 και 10 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5,4, και 3 αστέρων, αντίστοιχα.
  4. στην κατηγορία Δ.1 (Νησιά) αυξάνεται η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου σε 15 στρεμ. και η μέγιστη πυκνότητα θεσπίζεται στις 8,9 και 10 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5,4, και 3 αστέρων, αντίστοιχα.
  5. στην κατηγορία Ζ (Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών), αναφέρεται ότι μέχρι τον καθορισμό χρήσεων και δραστηριοτήτων στις περιοχές αυτές, η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές γίνεται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς του ν. 3937/2011. Στην κατηγορία αυτή, αναφέρεται ότι σε κάθε περίπτωση, είτε αν οι οργανωμένοι υποδοχείς και τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι εντός ή εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών, ο συντελεστής δόμησης τους δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,05.
- Στο άρθρο 9.Α, αναφέρεται ότι ο σχεδιασμός των χρήσεων γης (Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ε.Χ.Μ.) πρέπει να διερευνά α) τη σκοπιμότητα καθορισμού ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές και να τις ορίζει κατά περίπτωση και β) τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης.

- Στο άρθρο 9.Β, αναφέρεται ότι απαιτείται η προσαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας κατά τρόπο που να υποστηρίζει: α) την οργάνωση και ανάπτυξη τουριστικών περιοχών και ιδιαίτερα των άτυπα διαμορφωμένων, με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών περιοχών και β) την αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της υπό στοιχείο (Η) κατηγορίας «Προστατευόμενοι και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί» του άρθρου 5 του παρόντος Ειδικού Πλαισίου.

### **B.2. Ειδικό Πλαίσιο Χ.Σ.Α.Α. για τις Υδατοκαλλιέργειες**

Το άρθρο του Ειδικού Πλαισίου για τις Υδατοκαλλιέργειες, στο οποίο γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι το εξής:

- Στο άρθρο 9 (παρ .2) αναφέρονται επιπρόσθετες κατευθύνσεις. Έτσι, λοιπόν, δίνονται κατευθύνσεις για την τροποποίηση ή συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων του Διατάγματος από 31/5/1985 (ΦΕΚ 270 Δ) «τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών».

*Τροποποίηση των διατάξεων του άρθρου 2 του Διατάγματος από 31/5/1985 (ΦΕΚ 270 Δ') προκειμένου να υπαχθούν στις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις και τα έργα υποστήριξης των μονάδων υδατοκαλλιέργειας και των σταθμών παραγωγής γόνου.*

### **B.3. Ειδικό Πλαίσιο Χ.Σ.Α.Α. για τη Βιομηχανία**

Τα άρθρα του Ειδικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 1 (παρ. 2) αναφέρονται οι κατευθύνσεις που θα συμβάλλουν στην επίτευξη του σκοπού του ίδιου του Πλαισίου και μία εξ αυτών είναι «...κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτησή της εκτός σχεδίου...».
- Στο άρθρο 2 (παρ. 1) αναφέρεται ότι ως οργανωμένος υποδοχέας βιομηχανίας ορίζεται περιοχή εντός ή εκτός σχεδίου που καθορίζεται και οργανώνεται προκειμένου να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής βιομηχανικών μονάδων και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων.

*Επίσης, προσδιορίζεται ο ορισμός της διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας ως χωροθέτηση εκτός οργανωμένων υποδοχέων ή ζωνών χρήσεων γης στον αστικό ή εξωαστικό χώρο που προορίζονται ειδικά για τη βιομηχανία.*

*Και ακόμη, εξωαστικός χώρος και εξωαστικές περιοχές είναι οι περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.*

- Στο άρθρο 5 (παρ. 6) αναφέρεται ότι σχετικά με τις βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία, η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων της παρούσας περίπτωσης ευνοείται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, που βρίσκονται στους πόλους και άξονες ανάπτυξης του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας.
- Στο άρθρο 6 (παρ. 1) μεταξύ των κατηγοριών των οργανωμένων υποδοχέων βιομηχανίας και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντάσσονται οι υποδοχείς χωροθέτησης μεμονωμένων μεγάλων μονάδων. Για αυτή την κατηγορία προβλέπονται ειδικοί όροι προσαρμοσμένοι στα χαρακτηριστικά τους, οι οποίοι στοχεύουν κυρίως στη βελτιστοποίηση της σχέσης τους με τον περιβάλλοντα ευρύτερο χώρο. Κατά τα άλλα, διατηρούν καθεστώς περιοχής εκτός σχεδίου, με ειδικό χαρακτήρα. Επίσης, στο άρθρο 6 εισάγονται οι υποδοχείς με «ενδιάμεσο» βαθμό οργάνωσης ως οι υποδοχείς που αντικαθιστούν και εκλογικεύουν τις περιπτώσεις όπου η υφιστάμενη νομοθεσία προβλέπει τον καθορισμό ζωνών εκτός σχεδίου για την

εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων, διατηρώντας καθεστώς εκτός σχεδίου αλλά με ειδικό χαρακτήρα, που διασφαλίζει επαρκές επίπεδο εσωτερικής οργάνωσης για τις ανάγκες τους. Ο μέγιστος Σ.Δ ορίζεται σε 1,4 για τους υποδοχείς μεμονωμένων μονάδων και σε 0,9 για τους ενδιάμεσους υποδοχείς.

- Στο άρθρο 6 (παρ. 2.γ) ορίζεται το ελάχιστο εμβαδόν των υποδοχέων που δημιουργούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές στα 50 στρ. για τους υποδοχείς χαμηλής όχλησης, 100 στρ. για τους υποδοχείς μέσης όχλησης, και 150 στρ. για τους υποδοχείς υψηλής όχλησης. Στην περίπτωση των ενδιάμεσων υποδοχέων, το ελάχιστον εμβαδόν ορίζεται ενιαία σε 50 στρ. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού για τους ενδιάμεσους υποδοχείς και τους υποδοχείς χαμηλής όχλησης μπορούν να μειώνονται σε 30 στρ. στις ορεινές περιοχές.
- Στο άρθρο 6 (παρ. 3.δ) σχετικά με τη διαδικασία ίδρυσης των οργανωμένων υποδοχέων αναφέρεται ότι με την έγκριση χαρακτηρισμού και οριοθέτησής τους μπορούν να ορίζονται ή τροποποιούνται όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεις γης και οποιαδήποτε άλλη πολεοδομική ρύθμιση, εφόσον προκύπτει δικαιολογημένη ανάγκη για την υλοποίηση του υποδοχέα. Είναι δυνατή η τροποποίηση χρήσεων γης σε εκτός σχεδίου περιοχές που έχουν καθοριστεί με Ζ.Ο.Ε., Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλο σχεδιαστικό εργαλείο, με εξαίρεση περιοχές στις οποίες δεν επιτρέπεται η ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Το άρθρο 7 καθορίζει εξ' ολοκλήρου κατευθύνσεις για το καθεστώς και του όρους δόμησης της βιομηχανίας σε εκτός σχεδίου περιοχές. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζονται τα εξής:

*Οι όροι και περιορισμοί της σημειακής χωροθέτησης της βιομηχανίας σε εξωαστικές περιοχές πρέπει να αναμορφωθούν με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:*

*α) Μείωση του Σ.Δ. για τις εκτός σχεδίου βιομηχανικές εγκαταστάσεις του άρθρου 4 του Π.Δ. του 1985 σε 0,6 και του Σ.Ο. σε 2,4.*

*β) Κατ' εξαίρεση, να επιτρέπεται η επέκταση υφιστάμενων κατά την έγκριση του παρόντος Ειδικού Πλαισίου βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μετά τριετή τουλάχιστον λειτουργία, με παρέκκλιση Σ.Δ. που μπορεί να φθάσει το 1,1 και του Σ.Ο. που μπορεί να φθάσει το 4,4. Σε περίπτωση προσάρτησης στο αρχικό γήπεδο νέων τμημάτων η δυνατότητα αυτή (προσαύξησης του Σ.Δ. και του Σ.Ο.)*

*ισχύει μέχρι διπλασιασμού του εμβαδού που είχε το γήπεδο την 31.12.2006.*

*γ) Κατάργηση όλων των παρεκκλίσεων αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων.*

*δ) Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου να κατισχύουν ρυθμίσεων σχεδιασμού του εξωαστικού χώρου στο μέτρο που προβλέπουν ευμενέστερες ρυθμίσεις για τη δόμηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων από τις προβλεπόμενες στο παρόν άρθρο.*

- Στο άρθρο 9 (παρ. 5), παραθέτονται οι κατευθύνσεις για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου, μέσω Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλων σχεδιαστικών εργαλείων. Ως πρώτη κατεύθυνση αναφέρεται ότι *πρέπει να περιορίζεται αισθητά το ποσοστό του εξωαστικού χώρου στο οποίο επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων με τους όρους της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης.*
- Στο άρθρο 11 (παρ. Α.1.) προτείνεται τροποποίηση γενικά της γενικής νομοθεσίας για της εκτός σχεδίου δόμησης καθώς και της εκτός σχεδίου δόμησης στην Αττική και των διατάξεων του Π.Δ. 1985, όπως ορίζεται από τα άρθρα 7 και 8 του Ειδικού Πλαισίου.
- Στο Παράρτημα Ι του Πλαισίου, παραθέτονται κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση της βιομηχανίας σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο. Όσον αφορά την πολιτική για τις χρήσεις γης και τη διάσπαρτη χωροθέτηση της βιομηχανίας, δίνεται κατεύθυνση η χωροθέτηση νέων μονάδων με βάση τις γενικές διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση να μην είναι αποδεκτή στην περιοχή ευθύνης του Ρ.Σ.Θ., στην περιφερειακή περιοχή της Καβάλας και στις περιφερειακές ζώνες των μεγαλύτερων κέντρων της Περιφέρειας ΑΜΘ, στις περιφερειακές ζώνες των μεγαλύτερων κέντρων της Περιφέρειας Δυτ. Μακεδονίας, στη Μητροπολιτική

Περιοχή της Αττικής, στην περιοχή του υπό εκπόνηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Πάτρας και στις περιαστικές ζώνες των μεγαλύτερων κέντρων της Περιφέρειας Δυτ. Ελλάδας, στις περιαστικές ζώνες των μεγαλύτερων κέντρων της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και στην άμεση παράκτια ζώνη, στην περιοχή ευθύνης των δυο Ρυθμιστικών Σχεδίων της Περιφέρειας Θεσσαλίας, στη ζώνη της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας που εντάσσεται στην Μητροπολιτική Περιοχή της Αττικής, στην περιοχή του Ρυθμιστικού Σχεδίου Ιωαννίνων και στις περιαστικές ζώνες των αστικών κέντρων της Περιφέρειας Ηπείρου, στις περιαστικές ζώνες των μεγαλύτερων κέντρων, στις αναπτυγμένες ή υπό ανάπτυξη παράκτιες ζώνες τουριστικού χαρακτήρα και στις ζώνες εντατικής ή ποιοτικής γεωργίας της Περιφέρειας Κρήτης, στις άμεσες παράκτιες ζώνες της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και Βόρειου Αιγαίου.

#### **B.4. Ειδικό Πλαίσιο Χ.Σ.Α.Α. για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.)**

Τα άρθρα του Ειδικού Πλαισίου για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.), στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 6 (παρ. 1.η) αναφέρεται ότι αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων *εντός των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών*. Στην ίδια παράγραφο ορίζεται ο όρος των ατύπως διαμορφωμένων τουριστικών και οικιστικών περιοχών.
- Στο άρθρο 22 καθορίζονται ειδικές κατευθύνσεις για τις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών περιοχές κάποιων νησιών του Αιγαίου Πελάγους που υπάγονται στη συντριπτική τους πλειονότητα σε καθεστώς Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου κατά το άρθρο 29 του ν. 1337/1983. Σύμφωνα με το άρθρο, κρίνεται αναγκαία η τροποποίηση των Π.Δ. της Τήνου, της Σάμου, της Μυκόνου, της Σίφνου και της Πάρου, με σκοπό την επίτευξη εναρμόνισης με τις διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου.

#### **Γ.1. Περιφερειακό Πλαίσιο Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας ΑΜΘ, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο 2.2.4.1.), αναφέρεται ότι *οριοθετημένοι οικισμοί β' κατοικίας δεν υπάρχουν, με εξαίρεση τον οικισμό Σκάλα Παναγιάς στην Καβάλα, αλλά παρατηρείται αυξανόμενη δραστηριότητα σε εκτός σχεδίου και αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία στις παραλιακές περιοχές*.
- Στο άρθρο 3 (χωρίο 3.6.1.2), αναφέρεται ότι η ορθολογική συνοχή και ιεράρχηση του υπόλοιπου οδικού δικτύου συμβάλλουν στην οργάνωση των χρήσεων γης και τον έλεγχο της άναρχης διασποράς χρήσεων στον εξωαστικό χώρο.
- Στο άρθρο 3 (χωρίο 3.9.2) αναφέρεται η ίδρυση ΒΙΟΠΑ σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως Καβάλας, ΒΙΟΠΑ Προσοτσάνης και Ιασμού.
- Στο άρθρο 3 (χωρίο 3.9.3) αναφέρεται ότι όσον αφορά τον τριτογενή τομέα – τουρισμό, για τον εξωαστικό αγροτικό χώρο οι εγκαταστάσεις να περιορίζονται εντός των ορίων των οικισμών, οι οποίοι μπορεί όμως να επεκτείνονται εφόσον υπάρχουν κατάλληλα εδάφη ώστε να δέχονται αυξημένες πιέσεις.
- Στο άρθρο 3 (χωρίο 3.10.1) προτείνεται για το υπόλοιπο αστικό δίκτυο της Περιφέρειας (εκτός Κομοτηνής και Σάπες) η *εκπόνηση των νέων ΓΠΣ σύμφωνα με τον Ν. 2508/97, διαδικασία η οποία θα επιτρέψει τόσο την προσαρμογή των «εντός σχεδίου» περιοχών στις νέες εξελίξεις με δυνατότητα αναθεώρησης, όσο και την σημαντική παρέμβαση στον εξωαστικό χώρο των Δήμων και των οικισμών, με καθορισμό χρήσεων γης και οικιστικής ανάπτυξης που θα ακολουθεί τις κατευθύνσεις του ΧΣΠ σύμφωνα με τις αρχές «συμπαγούς πόλης».*

## **Γ.2. Περιφερειακό Πλαίσιο Βορείου Αιγαίου**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Β.2.4.2), σχετικά με την κατοικία αναφέρεται ότι *ο περιαστικός χώρος των μεγάλων αστικών κέντρων δέχεται πιέσεις αστικοποίησης οφειλόμενες στην εξάντληση των περιοχών κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που ήδη έχουν εγκριθεί από τα ΓΠΣ.*  
Στο ίδιο χωρίο, για τις εμπορικές, βιομηχανικές και τουριστικές χρήσεις, αναφέρεται ότι *ο εξωαστικός χώρος δέχεται πιέσεις κυρίως στα πεδινά και στις παραθαλάσσιες περιοχές που συγκεντρώνουν τουριστικούς πόρους και γενικότερα χρήσεις αναψυχής. Σε αυτές τις περιοχές (Πυθαγόρειο, Κοκκάρι, Μόλυβος) παρουσιάζονται πιέσεις για ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Β.2.4.3) επισημαίνεται ότι το «περιβάλλον» της Περιφέρειας δεν συντίθεται μόνο από περιοχές με αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, ή οικισμούς, με ιστορικό-αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον ή λειτουργικά προβλήματα. Ανάμεσα σε αυτές τις δυο κατηγορίες χώρου, «εκτείνεται» μια Τρίτη ενδιάμεση κατηγορία: ο υπόλοιπος «αδιαβάθμητος» χώρος, στον οποίο αναπτύσσονται ποικίλες χρήσεις, αγροτικές, εξορμητικές, βιοτεχνικές, εκτός σχεδίου δόμηση, οδικό δίκτυο, προαστιακή κατοικία κ.λπ.
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.2), δίνεται κατεύθυνση ώστε να *περιοριστεί δραστικά η εκτός σχεδίου δόμηση (κατάργηση παρεκκλίσεων, αναπροσαρμογή όρων δόμησης, επιβολή περιορισμών), να εκπονηθούν Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Α.Π, ώστε να γενικευθεί ο σχεδιασμός χρήσεων γης στην ύπαιθρο, να υιοθετηθεί η αρχή της «συμπαγούς πόλης» και να αποκτήσουν σχέδιο και αναβαθμιστούν ποιοτικά τα οικιστικά κέντρα.*

## **Γ.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Δυτικής Μακεδονίας**

Το άρθρο του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, στο οποίο γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι το ακόλουθο:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο 3.10.1) αναφέρεται ότι *στην Περιφέρεια δεν υφίστανται μεγάλες πιέσεις β' κατοικίας με μορφές δημιουργίας οικισμών άναρχης ή αυθαίρετης δόμησης ή συνεταιρισμών, σε σχέση με άλλες περιοχές της χώρας που βρίσκονται κοντά σε μητροπολιτικές συγκεντρώσεις. Για το λόγο αυτό δεν προβλέπεται να απαιτηθεί η χρήση του θεσμού των ΠΕΡΠΟ.*

## **Γ.4. Περιφερειακό Πλαίσιο Δυτικής Ελλάδας**

Το άρθρο του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, στο οποίο γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι το ακόλουθο:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.7), ένας από τους γενικούς στόχους για την οικιστική ανάπτυξη (Α και Β κατοικία) είναι *ο έλεγχος και η οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης, ιδίως στις περιοχές με προβλήματα σύγκρουσης χρήσεων γης και ο σταδιακός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης με έμφαση στις ζώνες υψηλής πίεσης.*

## **Γ.5. Περιφερειακό Πλαίσιο Ηπείρου**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Ηπείρου, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.1) για τα Ιωάννινα (κέντρο 1<sup>ου</sup> επιπέδου) *προτείνεται η άμεση δημιουργία Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Ιωαννίνων για την αντιμετώπιση των έντονων συγκρούσεων χρήσεων γης στο Λεκανοπέδιο, τη ρύθμιση της εκτός σχεδίου δόμησης και την αποτελεσματικότερη οργάνωση του ευρύτερου μητροπολιτικού χώρου των Ιωαννίνων.*



- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.8) προτείνεται η σταδιακή απαγόρευση της εκτός σχεδίου δόμησης, με την καταρχήν απόλειψη των παρεκκλίσεων κατά προτεραιότητα στο Νομό Πρέβεζας, όπου έχουν θεσμοθετηθεί περιοχές ΠΕΡΠΟ και στην περιοχή του Ρυθμιστικού Σχεδίου Ιωαννίνων.

#### **Γ.6. Περιφερειακό Πλαίσιο Θεσσαλίας**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Θεσσαλίας, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.2.4.1), κατά τον σχεδιασμό σε επίπεδο ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ προτείνεται η *χρησιμοποίηση συγκεντρωτικών χωρικά πολεοδομικών μηχανισμών (επεκτάσεις Σχεδίων, ΒΕΠΕ, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ κ.λπ.), πράγμα που σε συνδυασμό με τον περιορισμό – κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για την διαφύλαξη του θεσσαλικού κάμπου.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.2.4.2), η κατεύθυνση που αφορά τον τουρισμό και τη β' κατοικία είναι ο *συντονισμός του σχεδιασμού σε επίπεδο ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ με βασική αρχή την επιδίωξη της παράλληλης, όχι απαραίτητα ισόρροπης αλλά ανάλογα με την ιδιαιτερότητα κάθε ενότητας, ανάπτυξης των χρήσεων και της αποφυγής συγκρούσεων μεταξύ τους και με το περιβάλλον. Αυτό σημαίνει καθορισμό χρήσεων γης, διαμόρφωση οργανωμένων υποδοχέων και παράλληλα περιορισμό/κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.2.4.6), γίνεται σαφές ότι ο Θεσσαλικός κάμπος είναι και πρέπει να παραμείνει μια από τις σημαντικότερες γεωργικές περιοχές της Χώρας, γι' αυτό επιβάλλεται η *ανάπτυξη των άλλων χρήσεων, να γίνεται πλέον κατά τρόπο οργανωμένο... σε κατάλληλα σχεδιασμένους υποδοχείς όπως τα σχέδια πόλεων, οι ειδικές περιοχές ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), οι ΒΙΠΕ τα ΒΙΟΠΑ κ.λπ. Εξυπακούεται ο παράλληλος περιορισμός / κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης (πλην όσων εξαιρέσεων αναφέρονται ανά τομέα).*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.2.8.1), εντοπίζεται το πρόβλημα υποβάθμισης στα παράλια του Ν. Λάρισας λόγω έντονων τάσεων για ανάπτυξη της Β' κατοικίας και ως τρόπος αντιμετώπισης ορίζεται ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και εκτόνωσης της ζήτησης σε οργανωμένους υποδοχείς. Η ίδια κατεύθυνση δίνεται με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και του ιδιαίτερου νησιωτικού τοπίου στον νησιωτικό χώρο της Περιφέρειας.

#### **Γ.7. Περιφερειακό Πλαίσιο Ιονίων Νήσων**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 2 (χωρίο Β.5) σε μία από τις ειδικές θεματικές κατηγορίες χώρου αναφέρεται ότι *στα Ιόνια Νησιά δεν εφαρμόστηκε μέχρι τώρα μια εξορθολογισμένη χωρική οργάνωση. Η άναρχη δόμηση επέφερε αρνητικές συνέπειες, όπως εκτεταμένα παρόδια και περιαστική δόμηση καθώς και διάχυση διαφόρων μη αγροτικών δραστηριοτήτων σε ζώνες υπαίθρου, προκαλώντας μη αναστρέψιμη αλλοίωση τοπίων, καταστροφή γεωργικής γης και υποβάθμιση του περιβάλλοντος.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.1.2) για την παράκτια ζώνη ανάπτυξης τουρισμού και θαλάσσιων μεταφορών *απαιτείται ολοκληρωμένος σχεδιασμός της διαχείρισης των ακτών με στόχο τη σταδιακή κατάργηση/ περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης (πχ. κατάργηση παρεκκλίσεων, απαγόρευση της οικιστικής ανάπτυξης έως μια απόσταση από τον αιγιαλό, ...), με παράλληλη προώθηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ στα πλαίσια των διατάξεων του ν. 2508/97.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.8) αναφέρεται ότι για την *ανάσχεση αυτής της πορείας, συνίσταται έλεγχος των κατατμήσεων και σταδιακή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης με παράλληλο σχεδιασμό των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο με προτεραιότητα στον παράκτιο και περιαστικό που δέχονται σοβαρές οικιστικές πιέσεις*

και οργάνωση χωρικών υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων με παροχή κινήτρων για την προσέλκυσή τους.

#### **Γ.8. Περιφερειακό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας**

Το άρθρο του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, στο οποίο γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι το ακόλουθο:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο 3.6.1.2) αναφέρεται για το υπόλοιπο οδικό δίκτυο ότι *...η ορθολογική συνοχή και ιεράρχηση του δικτύου αυτού συμβάλλει στην οργάνωση των χρήσεων γης και τον έλεγχο της άναρχης διασποράς χρήσεων στον εξωαστικό χώρο.*

#### **Γ.9. Περιφερειακό Πλαίσιο Κρήτης**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Β.2.2), σχετικά με τον παράκτιο χώρο αναφέρεται ότι *όπως είναι φυσικό, στις παράκτιες ζώνες είναι εγκατεστημένες οι μεγάλες τουριστικές μονάδες και δίπλα τους οι μικρότερες και στις ίδιες ακριβώς περιοχές, σε γραμμικούς παράλληλους με την ακτογραμμή άξονες, αναπτύσσεται και η δεύτερη κατοικία, με μηχανισμούς της «εντός σχεδίου» ή «εντός των ορίων των οικισμών» ή και «εκτός σχεδίου» δόμησης.*

Στο ίδιο χωρίο αναφέρεται ότι *κρίνεται επείγον να διατυπωθούν, να θεσμοθετηθούν και να αρχίσουν να εφαρμόζονται σχέδια ρύθμισης και ανάπλασης του χώρου, σε όλες τις κλίμακες, με πρόβλεψη χρηματοδοτήσεων και με δραστική αντιμετώπιση της νόμιμης «εκτός σχεδίου δόμησης».*

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3) αναφέρεται ότι *όσον αφορά στην οικιστική ανάπτυξη, η επέκταση της οικιστικής χρήσης σε νέες περιοχές, εις βάρος γεωργικών, δασικών ή και άλλων προστατευόμενων εκτάσεων, θα πρέπει να εξορθολογισθεί. Προς την κατεύθυνση αυτή θα πρέπει σταδιακά να καταργηθούν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας της εκτός σχεδίου δόμησης σε όλον τον χώρο της νήσου με προτεραιότητα στις παράκτιες περιοχές.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.4.2) μεταξύ άλλων προτείνεται για τον παράκτιο χώρο η υιοθέτηση των αρχών της συμπαγούς πόλης και την ανάληψη δράσεων για την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης.

#### **Γ.10. Περιφερειακό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου**

Τα άρθρα του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, στα οποία γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι τα ακόλουθα:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Β.3.4) αναφέρεται ότι *η διατήρηση του αγροτικού τοπίου δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συγκεκριμένης πολιτικής. Οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών δόμηση έχουν δημιουργήσει σημαντικές αλλοιώσεις στο τοπίο.*
- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.2) αναφέρεται ότι *στον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης, πρέπει να εξορθολογισθεί και περιορισθεί η επέκταση της οικιστικής χρήσης σε νέες περιοχές και η κατάληψη γεωργικών, δασικών ή άλλων εκτάσεων. Προς την κατεύθυνση αυτή πρέπει: Να περιορισθεί δραστικά η εκτός σχεδίου δόμηση (κατάργηση παρεκκλίσεων, αναπροσαρμογή όρων δόμησης, επιβολή περιορισμών).*

#### **Γ.11. Περιφερειακό Πλαίσιο Πελοποννήσου**

Το άρθρο του Περιφερειακού Πλαισίου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, στο οποίο γίνεται άμεση ή έμμεση αναφορά για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι το ακόλουθο:

- Στο άρθρο 3 (χωρίο Γ.3.2) αναφέρεται ότι για την προστασία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος απαιτείται η διαφύλαξη του δομημένου περιβάλλοντος από την ανεξέλεγκτη δόμηση με τη σύνταξη και υλοποίηση σχεδίων ρύθμισης του χώρου (Ρ.Σ., Γ.Π.Σ.,Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ).

#### Γ.12. Περιφερειακό Πλαίσιο Στερεάς Ελλάδας

- Στο συγκεκριμένο Πλαίσιο δεν γίνεται κάποια αναφορά σε τυχόν περιορισμό ή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά σε ορισμένα σημεία γίνεται λόγος για έλεγχο της συνεχούς διάχυσης με κατάλληλο σχεδιασμό.

#### Δ. Ανάλυση των ΖΟΕ

ΖΟΕ	Ζώνες	Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης	Συντελεστής δόμησης	Όριο αρτιότητας
ΖΟΕ Αφάντου Ρόδου (περιοχή Κολυμπιών Αφάντου) (ΦΕΚ 715 Δ/07.10.1988)	Περιοχή 1	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	20 στρεμ.
	Περιοχή 2	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.*
		▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*
	Περιοχή 3	▪ τουρισμός	0,1	6 στρεμ.
		▪ κατοικία	0,1	6 στρεμ.
Περιοχή 4	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	
Περιοχή 5	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.	
ΖΟΕ Δήμου Κω (Ψαλίδι) (ΦΕΚ 427 Δ/16.06.1989)	Περιοχή 1	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 2α	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.*
		▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*
	Περιοχή 2β	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	8 στρεμ.
		▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
	Περιοχή 3α	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 120τ.μ.	4 στρεμ.
	Περιοχή 3β	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.
	Περιοχή 4	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 5	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 6	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 7	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
Περιοχή 8α	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 8β	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 150τ.μ.	4 στρεμ.	
Περιοχή 9	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 10	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
ΖΟΕ Άνδρου (ΦΕΚ 291 ΑΑΠ/04.11.2011)	Περιοχή 1	▪ τουρισμός	μέγιστη συνολική επιφάνεια 150τ.μ.	15 στρεμ.
		▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
	Περιοχή 2	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 19.10.1978
▪ βιομηχανία		Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	
Περιοχή 3	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			

	Περιοχή 4	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 100τ.μ.	10 στρεμ.
ΖΟΕ Βόλου (ΦΕΚ 63 Δ/18.02.1986)	Περιοχή 1α	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 120τ.μ.	8 στρεμ.
	Περιοχή 1β	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 1γ	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 2	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
	Περιοχή 3α	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 120τ.μ.	4 στρεμ.
	Περιοχή 3β	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
	Περιοχή 3γ	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 3δ	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
ΖΟΕ παραλιακή περιοχή των Δήμων και Κοινοτήτων του Ν. Ηλείας (ΦΕΚ 1161Δ/20.09.1993)	Περιοχή 1α	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	από 8 έως 12 στρεμ.
	Περιοχή 1β	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.
	Περιοχή 2	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 3α	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
	Περιοχή 3β	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
	Περιοχή 3γ	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 3δ	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
	Περιοχή 3ε	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
	Περιοχή 3ζ	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
Περιοχή 3η	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.	
Περιοχή 3θ	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	20 στρεμ.	
Περιοχή 4α	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.	
	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	6 στρεμ.	
Περιοχή 4β	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.	
	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	6 στρεμ.	
Περιοχή 5	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.	
	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.	
ΖΟΕ των Δ. Αμανής και Ομηρούπολης (τέως κοιν. Βολισσού και Σιδηρούτσου) (ΦΕΚ 52Δ/04.02.2003)	Περιοχή 1α	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 1β	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 120τ.μ.	8 στρεμ.
	Περιοχή 1γ	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ τουρισμός	0,1	4 στρεμ.
	Περιοχή 1δ	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
Περιοχή 1ε	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			

<p>ΖΟΕ των Δ. Καστοριάς και Άργους Ορεστικού και των κοινοτήτων Δισπηλίου, Αμπελοκήπων, Μαυροχωρίου, Πολυκάρτης, Φωτεινής - Μεταμόρφωσης, Τουχιού και Λεύκης (ΦΕΚ 125 Δ/21.05.1986)</p>	Περιοχή 1	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 2α	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	8 στρεμ.
	Περιοχή 3	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 4	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 5	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 6	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 7	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 8	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
Περιοχή 9	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
<p>ΖΟΕ του Δ. Ιωαννίνων και των κοινοτήτων Ανατολής, Κατσικά, Περάματος, Κρύας, Κρανούλας, Ελεούσας, Μεγάλου Γαρδικίου, Ροδοτοπίου, Ζωοδόχου, Βουχοπλάγιας, Μαριμίρων, Σταυρακίου, Νεοχωροπούλου, Πεδινής, Μπάφρας, Κουτσελιού, Νεοκαισάρφειας, Κστρίτσας, Λογγάδων, Αμφιθέας, Λιγκιάδων και Αγίου Ιωάννη (ΦΕΚ 389Δ/21.04.1993)</p>	Περιοχή 1	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
	Περιοχή 2	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		μέγιστη συνολική επιφάνεια 120τ.μ.		
	Περιοχή 3	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 4	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.
	Περιοχή 5	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.
	Περιοχή 6	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 7	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	Περιοχή 8	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 9	▪ κατοικία	μέγιστη συνολική επιφάνεια 80τ.μ.	8 στρεμ.
	Περιοχή 10	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 11	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 12	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 13	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 14	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 15	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	Περιοχή 16	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
Περιοχή 17	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	
Περιοχή 18	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 19	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.	
<p>ΖΟΕ του Δ. Αλεξανδρούπολης και της τέως κοινότητας Μάκρης (ΦΕΚ 492Δ/14.06.2002)</p>	Περιοχή 1	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.
	Περιοχή 2	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.
	Περιοχή 3	▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 19.10.1978
	Περιοχή 4	▪ βιομηχανία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		▪ κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.
	▪ τουρισμός	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.	

	Περιοχή 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> <li>▪ τουρισμός</li> </ul>	<p>μέγιστη συνολική επιφάνεια 200τ.μ. Π.Δ. 19.10.1978</p>	<p>4 στρεμ. 4 στρεμ.</p>	
	Περιοχή 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> <li>▪ τουρισμός</li> <li>▪ βιομηχανία</li> </ul>	<p>μέγιστη συνολική επιφάνεια 150τ.μ. Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>6 στρεμ. 8 στρεμ. 6 στρεμ.</p>	
	Περιοχή 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>μέγιστη συνολική επιφάνεια 100τ.μ.</p>	<p>10 στρεμ.</p>	
	Περιοχή 8	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	Περιοχή 9	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	Περιοχή 10	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	Περιοχή 11	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	Περιοχή 12	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	<b>ΖΟΕ των κοινοτήτων Πλατυστόμων, Βαυκερής, Νυδρίου και Δ. Λευκάδας (ΦΕΚ 1069Δ/18.12.1997)</b>				
		Περιοχή 1	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
	<b>ΖΟΕ των Δ.Άργους και Μιδέας και των κοινοτήτων Νέας Κίου, Μύλων, Τύρυνθας, Δαλαμανάρας, Κίβεριου, Κουτοποδίου, Σκαφιδακίου (ΦΕΚ 396Δ/08.06.1999)</b>	Περιοχή 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>8 στρεμ.</p>
		Περιοχή 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>4 στρεμ.</p>
Περιοχή 3		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ βιομηχανία</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>4 στρεμ.</p>	
Περιοχή 4		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 5		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 6		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 7		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 8		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 9		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 10		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>4 στρεμ.</p>	
Περιοχή 11		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> <li>▪ τουρισμός</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978</p>	<p>4 στρεμ. 4 στρεμ.</p>	
Περιοχή 12		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>4 στρεμ.</p>	
Περιοχή 13		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> <li>▪ τουρισμός</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978</p>	<p>8 στρεμ. 8 στρεμ.</p>	
Περιοχή 14		*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
Περιοχή 15		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>Π.Δ. 24.5.1985</p>	<p>4 στρεμ.</p>	
<b>ΖΟΕ των κοινοτήτων Καλαμίτσι - Αμυγδαλι, Μάξης, Γεργιούπολης, Κουρνά, Φυλακικής, Καστέλου και Επισκοπής (ΦΕΚ 211Δ/10.04.1990)</b>	Περιοχή 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>0,035</p>	<p>6 στρεμ.</p>	
	Περιοχή 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> <li>▪ τουρισμός</li> </ul>	<p>0,035 Π.Δ. 19.10.1978</p>	<p>6 στρεμ. 8 στρεμ.</p>	
	Περιοχή 3	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	Περιοχή 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ κατοικία</li> </ul>	<p>0,035</p>	<p>4 στρεμ.</p>	

Πηγή: Εθνικό τυπογραφείο, Ιδία επεξεργασία

## Ε. Ανάλυση των ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ

ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ	Περιοχές	α/α	Κατηγορίες	Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης	Συντελεστής δόμησης	Όριο αρτιότητας
ΣΧΟΟΑΠ Μονεμβασιάς (ΦΕΚ 231 ΑΑΠ/19.06.2013)	ΠΕΠΔ	1	Προστασίας Γεωργικής Γης και Φυσικού Περιβάλλοντος	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία (μονώροφη έως 100 τ.μ.)</li> <li>Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αγροτουρισμού κατηγορίας τριών (3) αστέρων και άνω, μέγιστης δυναμικότητας 50 κλινών</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	10 στρεμ.
		2	Προστασίας και Ανάδειξης Αγροτικών Δραστηριοτήτων	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία (μονώροφη έως 200 τ.μ.)</li> <li>Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αγροτουρισμού κατηγορίας τριών (3) αστέρων και άνω, μέγιστης δυναμικότητας 60 κλινών</li> <li>Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		3	Οικοτουρισμού	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία (μονώροφη έως 200 τ.μ.)</li> <li>Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αγροτουρισμού κατηγορίας τριών (3) αστέρων και άνω, μέγιστης δυναμικότητας 60 κλινών</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	6 στρεμ.
		4	Παραλιακής Ζώνης Ήπιας Ανάπτυξης Τουρισμού - Αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αγροτουρισμού κατηγορίας τριών (3) αστέρων και άνω</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 και Π.Δ.19.10.1978
ΓΠΣ Γιάνωυλης (ΦΕΚ 225 ΑΑΠ/17.06.2013)	ΠΕΠΔ	1	Αστικές Χρήσεις	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία μεμονωμένα ή εντός ΠΕΡΠΟ</li> <li>Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	8 στρεμ.
		2	Αστικές χρήσεις & δραστηριότητες του Γ'γενή τομέα υψηλής στάθμης	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	8 στρεμ.
		3	Εμπόριο - Μεταποίηση	<ul style="list-style-type: none"> <li>Βιομηχανίες, βιοτεχνίες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		4	Δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία (με περιορισμούς)</li> <li>*απαγορεύονται οι βιομηχανίες και βιοτεχνίες</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		5	Δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα και λουπές χρήσεις	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία (με περιορισμούς)</li> <li>Βιομηχανίες και βιοτεχνίες μεταποίησης γεωργικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων χαμηλής &amp; μέσης όχλησης</li> <li>Λουπές βιομηχανίες, βιοτεχνίες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (υπό προϋποθέσεις και μέσης)</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
ΓΠΣ Δ.Ε. Αγρινίου (ΦΕΚ 14 ΑΑΠ/24.01.2013)	ΠΕΠΔ	1	Ζώνη προστασίας γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας (ή υψηλής παραγωγικότητας)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.*
		2	Ζώνη γεωργικών χρήσεων	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*
		3	Ζώνη ανάπτυξης Πανεπιστημιακού Συγκροτήματος - Τεχνολογικού Πάρκου	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		4	Χωροθέτηση	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*

		επιχειρηματικών δραστηριοτήτων παρά την Εθνική Οδό	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ξενώνες, ξενοδοχεία και λουιές τουριστικές εγκαταστάσεις</li> <li>Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> <li>Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> </ul>	1,2	4 στρεμ.*		
ΓΠΣ Δήμου Πρέβεζας ΦΕΚ 465 ΑΑΠ/23.09.2009)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή ελέγχου και περιορισμού της οικιστικής εξάπλωσης	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>τουριστικές εγκαταστάσεις 3 αστέρων και άνω</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.*	
		2	Περιοχή γεωργικής γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>βιοτεχνίες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*	
		3	Περιοχή ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού - αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα 3 αστέρων και άνω και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.*	
		4	Περιοχή αστικών λειτουργιών	<ul style="list-style-type: none"> <li>όλα τα κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης</li> </ul>	Π.Δ.24.5.1985 και Π.Δ.19.10.1978	4 στρεμ.*	
		*απαγορεύονται οι βιομηχανίες και βιοτεχνίες					
ΓΠΣ Δήμου Αξιού (ΦΕΚ 218 ΑΑΠ/07.06.2010)	Δεν ορίζονται ΠΕΠΔ, αλλά ορίζονται ΠΕΠ (Περιοχές Ειδικής Προστασίας)						
ΓΠΣ Δήμου Κομοτηνής (ΦΕΚ 52 ΑΑΠ/19.01.2012)	Δεν ορίζονται ΠΕΠΔ, αλλά ορίζονται ΖΕΚ (Ζώνες Ειδικών Κινήτρων) και ΖΥΣ (Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης)						
ΓΠΣ Μουδανίων ΦΕΚ 118 ΑΑΠ/03.04.2008)	ΠΕΠΔ	1	Γεωργικής Γης Πρώτης Προτεραιότητας	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, συναφείς με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής.</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 έως 0,4	Π.Δ. 24.5.1985	
		2	Γεωργικής Γης Κύριας Χρήσης	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 έως 0,4	Π.Δ. 24.5.1985	
		3	Λουιές Γεωργικής Γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις δυναμικότητας μέχρι εκατό (100) κλινών (ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, λουιές τουριστικές εγκαταστάσεις).</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	
		4	Ζώνης Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων	<ul style="list-style-type: none"> <li>Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 έως 0,8	Π.Δ. 24.5.1985	
		*απαγορεύεται η κατοικία					
		5	Τουρισμού - Αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 10 στρεμ.	
		*απαγορεύονται οι βιομηχανίες και βιοτεχνίες					
		6	Εξυπηρέτησης Αστικού Πληθυσμού	*οι χρήσεις βιομηχανίας, τουρισμού και κατοικίας θεωρούνται ασύμβατες			
7	Οικιστικές Καταλληλότητας	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985		
*απαγορεύονται οι βιομηχανίες και βιοτεχνίες							
8	Οδικών Αξόνων	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα έως 50 κλίνες.</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978			



ΓΠΣ Λέρου (ΦΕΚ 8 ΑΑΠ/19.01.2009)	ΠΕΠΔ	1	Αρχαιολογικές περιοχές	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		2	Αγία Μαρίνα	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		3	Λάκκι	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		4	Βρωμόλιθος	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		5	Κιούρα	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		6	Άλινα (Βόρεια)	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>Τουριστικά καταλύματα</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		7	Γεωργική γη Γούρνα, Μύλος- Πλάκα & Τεμένια	<ul style="list-style-type: none"> <li>αγροτουριστικές εγκαταστάσεις (μέχρι 20 κλίνες)</li> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985
		8	Δημόσια παραλιακή έκταση Γούρνας	*οι χρήσεις βιομηχανίας, τουρισμού και κατοικίας θεωρούνται ασύμβατες		
ΓΠΣ Λαμίας (ΦΕΚ 346 ΑΑΠ/05.11.2012)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας	*οι χρήσεις βιομηχανίας, τουρισμού και κατοικίας θεωρούνται ασύμβατες		
		2	Περιοχή λουιτής γεωργικής γης	*οι χρήσεις βιομηχανίας, τουρισμού και κατοικίας θεωρούνται ασύμβατες		
		3	Ζώνη Αεροδρομίου	*οι χρήσεις βιομηχανίας, τουρισμού και κατοικίας θεωρούνται ασύμβατες		
ΣΧΟΟΑΠ Κάτω Ολύμπου (ΦΕΚ 13 ΑΑΠ/30.01.2012)	Δεν ορίζονται ΠΕΠΔ, αλλά ορίζονται ΠΕΠ (Περιοχές Ειδικής Προστασίας)				Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
ΣΧΟΟΑΠ Βιάννου (ΦΕΚ 54 ΑΑΠ/30.03.2011)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή αρδευόμενης γεωργικής γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		2	Περιοχή λουιτής γεωργικής γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		3	Περιοχή γεωργικής γης με θερμοκήπια	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		4	Περιοχή υποδοχής κατά προτεραιότητα εναλλακτικών δραστηριοτήτων τουρισμού - αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>τουριστικές επιτλωμένες επαύλεις ή κατοικίες, τουριστικές εγκαταστάσεις εναλλακτικών μορφών τουρισμού</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		5	Περιοχή τουρισμού - αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>τουριστικές επιχειρήσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		6	Περιοχή τουρισμού αναψυχής (περιοχή αναζήτησης ΠΕΡΠΟ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>τουριστικά καταλύματα</li> </ul>	0,18 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		7	Περιοχή ανάπτυξης μεταλλευτικών δραστηριοτήτων	*ορίζεται αποκλειστικά για μεταλλευτικές δραστηριότητες		
		8	Περιοχή αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και βιοτεχνίας	<ul style="list-style-type: none"> <li>μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία χαμηλής όχλησης</li> </ul>	1,2	Π.Δ. 24.5.1985
ΓΠΣ Ηρακλείου (ΦΕΚ 696 Δ/08.07.2003)	Δεν ορίζονται ΠΕΠΔ					
ΣΧΟΟΑΠ Ζαλόγγου (ΦΕΚ 417 ΑΑΠ/26.08.2009)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή γεωργικής γης Α' προτεραιότητας στο νότιο τμήμα του Δήμου	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> <li>βιομηχανικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας - τυλοποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 0,4	10 στρεμ. Π.Δ. 24.5.1985
		2	Γύρω από οικισμούς	<ul style="list-style-type: none"> <li>κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	10 στρεμ.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιομηχανικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας - τυποποίησης αγροτικών προϊόντων χαμηλής όχλησης</li> </ul>	0,4	Π.Δ. 24.5.1985		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985		
		3	Περιοχή ανατολικά του οδικού άξονα Πρέβεζα - Ηγουμενίτσα	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις</li> <li>• βιομηχανικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978 0,4	8 στρεμ. Π.Δ. 24.5.1985	
			*απαγορεύονται οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης και μέσης όχλησης σε απόσταση μικρότερη ή ίση των 500 μ. από τα όρια των οικισμών				
		4	Ζώνη δυτικά του οδικού άξονα Πρέβεζα-Ηγουμενίτσα	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 8 στρεμ.	
			*απαγορεύονται οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις				
		5	Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων	<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιομηχανικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	0,8	Π.Δ. 24.5.1985	
			*απαγορεύονται η κατοικία και οι τουριστικές εγκαταστάσεις				
		6	Ζώνη κατά μήκος των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης			*δεν επιτρέπονται κτίσματα οποιασδήποτε χρήσης	
ΓΠΣ Καβάλας (ΦΕΚ 69 ΑΑΠ/11.03.2013)	ΠΕΠΔ	1	Ζώνη Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Πρωτογενούς Τομέα	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> <li>• αγροτουριστικά καταλύματα</li> <li>• αγροβιοτεχνικές μονάδες χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 διατάξεις ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού Π.Δ. 24.5.1985	
		2	Ζώνη Ανάπτυξης Μη Οχλουσών Δραστηριοτήτων Δευτερογενούς Τομέα	<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιομηχανικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	
		3	Ζώνη Ανάπτυξης Υποδομών Μεταφορών	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
		4	Ζώνη Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
ΓΠΣ Κασσάνδρας (ΦΕΚ 180 ΑΑΠ/04.06.2014)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
		2	Περιοχές λουπής γεωργικής γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> <li>• βιομηχανικές/ βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985 0,6	Π.Δ. 24.5.1985	
		3	Περιοχές προστασίας αγροτικού τοπίου	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> <li>• τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι 100 κλινών και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 διατάξεις ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού	
		4	Περιοχές ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού - αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> <li>• τουριστικές επιχειρήσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 διατάξεις ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού	
		5	Περιοχές ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού - αναψυχής με δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης ΠΕΡΠΟ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> <li>• τουριστικές επιχειρήσεις</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 διατάξεις ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού	
		6	Περιοχή οργανωμένης υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων	<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιοτεχνικές, βιομηχανικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης</li> <li>• κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	
				έως 1,2			
ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Πλατανιάς (ΦΕΚ 472)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή τουρισμού - αναψυχής	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	10 στρεμ.*	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	10 στρεμ.	

ΑΑΠ/22.10.2 007)		2	Γεωργική γη (βόρεια του ΒΟΑΚ)	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		3	Γεωργική γη (νότια του ΒΟΑΚ)	• κατοικία • Τουριστικές εγκαταστάσεις αποκλειστικά εναλλακτικών μορφών τουρισμού	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
ΓΠΣ Δήμου Νάουσας (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ/23.07.2010)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή αγροτικής ανάπτυξης	• κατοικία • Βιοτεχνικές μονάδες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης • Μικρά αγροτουριστικά καταλύματα (μέχρι 20 κλίνες) • Βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης.	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		2	Περιοχή υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων	διατάξεις ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας έως 1,0		
ΓΠΣ Δήμου Γαλλικού (ΦΕΚ 555 ΑΑΠ/24.12.2007)	ΠΕΠΔ	1	Αρδευόμενη γεωργική γη	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		2	Περιοχές λουπής γεωργικής γης	• βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής όχλησης • κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		3	Περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων	• βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		4	Περιοχές λουπής αγροτικής γης	• βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης • Τουριστικές εγκαταστάσεις και καταλύματα (μέχρι 50 κλινών) και εγκαταστάσεις αναψυχής • κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985
		5	Περιοχές στρατιωτικών εγκαταστάσεων	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
ΓΠΣ Δ.Ε. Κορίνθου (ΦΕΚ 255 ΑΑΠ/05.07.2013)	ΠΕΠΔ	1	Ζώνη γεωργικής γης α' προτεραιότητας	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 με μέγιστη εκμετάλλευση 100 τ.μ.
		2	Απλή γεωργική γη	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 με μέγιστη εκμετάλλευση 200 τ.μ.
		3	Απλή γεωργική γη - θερμοκήπια	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 με μέγιστη εκμετάλλευση 200 τ.μ.
		4	Ζώνες τουρισμού - αναψυχής	• βιομηχανικές εγκαταστάσεις • τουριστικές εγκαταστάσεις	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
ΓΠΣ Δήμου Άργους (ΦΕΚ 269 ΑΑΠ/12.07.2010)	ΠΕΠΔ	1	Ενδιάμεση περιοχή Άργους - Κεφαλαρίου και ζώνες γύρω από τους προς οριοθέτηση ορεινούς οικισμούς	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		2	Περιοχή Τριγώνου Άκοβας	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		3	Μεικτή περιοχή γεωργικών και κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ. με μέγιστη εκμετάλλευση 200 τ.μ.
		4	Ενδιάμεση περιοχή Ξηριά - Ινάχου εκτός άλλων ζωνών	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ. με μέγιστη εκμετάλλευση 200 τ.μ.
		5	Περιοχή κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		

		6	Περιοχή Τριγώνου μεταξύ Λόφου Λάρισσας και Λόφου Ασπίδας	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		7	Τμήμα Περιοχής 8 ΖΟΕ 1999	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 τρεμ.
ΓΠΣ Δ.Ε. Οηβαίων (ΦΕΚ 247 ΑΑΠ/25.07.2012, όπως τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 223 ΑΑΠ/10.07.2014)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχή Γεωργικής Γης	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
		2	Περιοχή Καβειρίου	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
		3	Περιοχές Οικιστικού Αποθέματος για Παραγωγικές Χρήσεις	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
		4	Περιοχές Οικιστικού Αποθέματος για κατοικία	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.* με μέγιστη εκμετάλλευση 200 τ.μ.
ΓΠΣ Δήμου Σχηματαρίου (ΦΕΚ 607 ΑΑΠ/31.12.2010)	ΠΕΠΔ	1	Περιαστική Ζώνη Ελέγχου Δόμησης	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		2	Ζώνη γεωργικής γης	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
ΓΠΣ Δ.Δ. Αυλίδας (ΦΕΚ 219 ΑΑΠ/26.08.2011)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχές που διαφυλάσσονται ως φυσικοί πόροι	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		2	Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων	• βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις • κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 24.5.1985
ΓΠΣ Νίκαιας (ΦΕΚ 527 ΑΑΠ/16.10.2009)	ΠΕΠΔ	1	Νότιο τμήμα του Δήμου	• κατοικία • βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης	Π.Δ. 24.5.1985 0,6	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 24.5.1985
		2	Βόρειο τμήμα του Δήμου (B1)	• κατοικία • τουριστικές εγκαταστάσεις *δεν επιτρέπονται βιομηχανικές εγκαταστάσεις	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978
		3	Βόρειο τμήμα του Δήμου (B2)	• κατοικία • τουριστικές εγκαταστάσεις *δεν επιτρέπονται βιομηχανικές εγκαταστάσεις	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 έως 0,2	20 στρεμ. 20 στρεμ.
		4	Βόρειο τμήμα του Δήμου (B3)	• κατοικία • τουριστικές εγκαταστάσεις • βιομηχανικές εγκαταστάσεις	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985	20 στρεμ. 20 στρεμ. έως 0,2
		5	Περιοχή στο βόρειο τμήμα, κατά μήκος και ανατολικά της Π.Ε.Ο.	• βιομηχανικές εγκαταστάσεις	0,6	Π.Δ. 24.5.1985
		6	Περιοχή στο βόρειο τμήμα, μεταξύ Π.Ε.Ο. και Φαρσάλων	• βιομηχανικές εγκαταστάσεις	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
ΓΠΣ Πάρου (ΦΕΚ 148 ΑΑΠ/02.05.2012)	ΠΕΠΔ	1	Ευρύτερη Παράκτια Ζώνη	• κατοικία • τουριστικές εγκαταστάσεις *δεν επιτρέπονται βιομηχανικές & βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης και υψηλής όχλησης	Π.Δ. 24.5.1985 0,08*	8 στρεμ. 15 στρεμ.
		2	Ζώνες Μεταποίησης, Αποθήκευσης και Εμπορίου	• βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης και εγκαταστάσεις μόνο κοινωφελείς υψηλής όχλησης • βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ. 8 στρεμ.
	ΠΕΠΔ	1	Ζώνες ανάπτυξης αγροτικών δραστηριοτήτων	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*
				• αγροτουριστικά καταλύματα	Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.*

ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Μούδρου (ΦΕΚ 633 ΑΑΠ/31.12.20 10)	2	Ζώνες τουριστικής ανάπτυξης	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις και συγκροτήματα</li> <li>• κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ. Π.Δ. 24.5.1985
	3	Ενδιάμεσος οργανωμένος υποδοχέας (Ζώνη ανάπτυξης βιοτεχνικών, μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> <li>• Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
ΣΧΟΟΑΠ τ. Δήμων Αγ.Κηρύκου, Ευδήλου και Ραχών της νήσου Ικαρίας (ΦΕΚ 198 ΑΑΠ/04.06.2013)	1	Γεωργική γη	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> </ul>	Για τα πρώτα 4 στρεμ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια 180τ.μ.. Για το υπόλοιπο εμβαδόν ΣΔ: 0,01	6 στρεμ.
	2	Περιοχή μεικτών χρήσεων Γεωργικής γης	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	6 στρεμ.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιοτεχνίες, βιομηχανίες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και περιβαλλοντικής κατηγορίας Β</li> </ul>	Για τα πρώτα 4 στρεμ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια 240τ.μ.. Για το υπόλοιπο εμβαδόν ΣΔ: 0,06	6 στρεμ.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> </ul>	Για τα πρώτα 4 στρεμ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια 180τ.μ.. Για το υπόλοιπο εμβαδόν ΣΔ: 0,01	6 στρεμ.
ΠΕΠΔ	3	Υπερβοσκημένες εκτάσεις	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	6 στρεμ.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιοτεχνίες, βιομηχανίες και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και περιβαλλοντικής κατηγορίας Β</li> </ul>	Για τα πρώτα 4 στρεμ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια 240τ.μ.. Για το υπόλοιπο εμβαδόν ΣΔ: 0,06	6 στρεμ.
	4	Περιοχή μεικτών χρήσεων	<ul style="list-style-type: none"> <li>• βασικές υποδομές ορεινού τουρισμού</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	10 στρεμ.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 19.10.1978
	5	Περιοχή ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Κατοικία και τουριστικές εγκαταστάσεις με όρους δόμησης κατοικίας</li> <li>• Επαγγελματικά εργαστήρια και βιοτεχνία χαμηλής όχλησης και περιβαλλοντικής κατηγορίας Β</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
ΠΠΣ Δήμου Φαναρίου (ΦΕΚ 451 ΑΑΠ/02.10.2007)	1	Γεωργική Γη	<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	
	2	Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων	<ul style="list-style-type: none"> <li>• βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*
	3	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	40 στρεμ.
	4	Λατομική Ζώνη	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• κατοικία</li> </ul>	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
	5	Περιοχές εκτός σχεδίου	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τουριστικές εγκαταστάσεις 4 αστέρων τουλάχιστον</li> </ul>	Π.Δ. 19.10.1978	Π.Δ. 19.10.1978

ΓΠΣ Δ.Ε. Πατρέων (ΦΕΚ 358 ΑΑΠ/30.12.2011)	ΠΕΠΔ	1	Ζώνη προστασίας γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.
		2	Ζώνη γεωργικών χρήσεων	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		3	Ζώνη ανατολικά της Περιμετρικής	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.
		4	Ζώνες Ειδικών Χρήσεων	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
ΓΠΣ Δήμου Λαρισίων (ΦΕΚ 523 ΑΑΠ/09.10.2009)	ΠΕΠΔ	1	A1 και A2 Νόριο, Νοτιοανατολικό και βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου	• κατοικία • τουριστικές εγκαταστάσεις	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 έως 0,2	10 στρεμ. 10 στρεμ.
		2	B1 και B2 Βόρειο τμήμα του Δήμου	• βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης • κατοικία	0,6 Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ. 10 στρεμ.
		3	Ζώνη κατά μήκος της Π.Ε.Ο από την ήδη υπάρχουσα ζώνη βιομηχανίας – χονδρεμπορίου βορείως της ΠΕ7. Ν. Σμύρνη	• βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης	0,6	Π.Δ. 24.5.1985
ΓΠΣ Δήμου Μυτιλήνης (ΦΕΚ 328 ΑΑΠ/30.07.2007)	ΠΕΠΔ	1	Περιοχές με στοιχείο ΠΕΠΔ (Περιοχές περιμετρικά από την πόλη ή οικισμούς)	• τουριστικές επαύλεις ή αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, αγροτουριστικά καταλύματα • κατοικία	Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985
		2	Περιοχές με στοιχείο ΓΥ (περιοχή γεωργικής γης μεγάλης παραγωγικότητας)	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985
		3	Περιοχές με στοιχείο ΓΠ (ζώνες δυνατοτήτων εφαρμογής γεωργικών προγραμμάτων)	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
		4	Περιοχές με στοιχείο ΓΓ(ζώνη γεωργικής γης και αγροτικών δραστηριοτήτων)	• κατοικία • κύρια τουριστικά καταλύματα • τουριστικές επαύλεις ή αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, αγροτουριστικά καταλύματα • επαγγελματικά εργαστήρια και βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 19.10.1978 80% του ισχύοντος Σ.Δ.	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 24.5.1985
ΓΠΣ Δ.Ε. Πύλης (ΦΕΚ 32 ΑΑΠ/13.02.2012)	ΠΕΠΔ	1	Ζώνη γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	8 στρεμ.*
		2	Ζώνη γεωργικής γης με δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών εγκαταστάσεων μόνον εναλλακτικών μορφών τουρισμού	• κατοικία • Δραστηριότητες οικοτουρισμού και ήπιας αντίστοιχης οικοαναψυχής, εστιατόρια και παραδοσιακά καφενεία δυναμικότητας 100 καθισμάτων • ξενώνες εναλλακτικού τουρισμού, όπως τύπου φυσικής αγωγής και ευεξίας μέχρι 50 κλίνες	Π.Δ. 24.5.1985 Π.Δ. 19.10.1978 Π.Δ. 19.10.1978	4 στρεμ.* 4 στρεμ.* 4 στρεμ.*
		3	Περιοχές χορτολιβαδικών εκτάσεων	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις		
		4	Περιοχή υποδοχής παραγωγικών	• βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης	Π.Δ. 24.5.1985	4 στρεμ.*

		δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης (χονδρεμπόριο - βιοτεχνία)	• κατοικία		4 στρεμ.*	
ΓΠΣ Δ.Ε. Άμφισσας (ΦΕΚ 490 ΑΑΠ/31.12.2013)	ΠΕΠΔ	1 Προστασίας περιαστικού χώρου και ήπιας οικιστικής ανάπτυξης	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	Π.Δ. 24.5.1985	
		2 Περιοχές Αθλητικών Δραστηριοτήτων	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
		3 Περιοχές Αποκατάστασης/ Ανάπλασης ανενεργών (μη αποθεματικών) μεταλλευτικών εγκαταστάσεων	• κατοικία (μη δασικά γήπεδα)	Π.Δ. 24.5.1985	10 στρεμ.	
			• τουριστικοί ξενώνες, μέχρι 20 κλίνες (μη δασικά γήπεδα)	Π.Δ. 19.10.1978	10 στρεμ.	
			μέγιστη ωφέλιμη επιφάνεια για τις κατοικίες 100τ.μ.			
			• κατοικία (μη δασικά γήπεδα)	Π.Δ. 24.5.1985	10 στρεμ.	
			• τουριστικοί ξενώνες, μέχρι 20 κλίνες (μη δασικά γήπεδα)	Π.Δ. 19.10.1978	10 στρεμ.	
		μέγιστη ωφέλιμη επιφάνεια για τις κατοικίες 100τ.μ.				
	5	Περιοχές προστασίας και ανάδειξης απλής γεωργικής γης και αγροτικού τοπίου	• κατοικία	Π.Δ. 24.5.1985	6 στρεμ.	
	6	Περιοχές μεταλλευτικών εγκαταστάσεων	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
	7	Ζώνη Χονδρεμπορίου	*δεν επιτρέπονται κατοικία, βιομηχανικές και τουριστικές εγκαταστάσεις			
ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας (ΦΕΚ 899 ΑΑΠ/ 06.10.2004)	Ζώνες	1 Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα (υψηλής τεχνολογίας) και τριτογενούς τομέα	• βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις	0,8	Π.Δ. 24.5.1985	
			*δεν επιτρέπονται κατοικία και τουριστικές εγκαταστάσεις			

Πηγή: Εθνικό τυπογραφείο, Ιδία επεξεργασία

# Βιβλιογραφία



Ελληνόγλωσση

- Αναιρούση Μ. και Οικονόμου Α. (1997)**, “Εκτός Σχεδίου δόμηση. Εισήγηση στη συνάντηση εργασίας του ΣΕΠΟΧ 15.4.1997”, *Τα νέα του ΣΕΠΟΧ*, 05/1997, 2-4. <Διαθέσιμο στο: [http://www.sepox.gr/deltia/d\\_1997\\_03.pdf](http://www.sepox.gr/deltia/d_1997_03.pdf)>
- Αραβαντινός Α. (1997/2007)**, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία
- Αρβαντιδής Π. και Δώρης Γ. (2008)**, “Λειτουργικές αστικές περιοχές: μια προσπάθεια προσδιορισμού της οικονομικής επιρροής των ελληνικών αστικών κέντρων”, *8<sup>ο</sup> Εθνικό Συνέδριο του Ελληνικού τμήματος της ευρωπαϊκής εταιρείας περιφερειακής επιστήμης (ERSA)*, Αθήνα 17-18/10/2008.
- Βασενχόβεν Λ. (1995)**, “Χωροταξία και η Ύπαιθρος Χώρα (ή το ασυμβίβαστο της εκτός σχεδίου δόμησης)”, Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου *Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης*, Αθήνα: ΣΕΠ/ ΤΟΠΟΣ, τ. 2: 13-27
- Βλάντου Α. (2008)**, *Εκτός σχεδίου δόμηση: η ελληνική ιδιαιτερότητα σχεδιασμού της υπαίθρου. Αιτίες της παθογένειας και προτάσεις αντιμετώπισης*. [διαδίκτυο]. Νόμος και Φύση. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/index.php>>, [πρόσβαση: 20/07/2015].
- Γιαννακούρου Γ. (1993)**, “Γενική επισκόπηση του θεσμικού πλαισίου χωροταξίας στην Ελλάδα” στο «Μελέτη συγκέντρωσης αξιολόγησης και σχολιασμού του θεσμικού πλαισίου χωροταξίας στην Ελλάδα. Προτάσεις - κατευθύνσεις για ένα θεσμικό πλαίσιο χωροταξίας», ΤΕΕ, Αθήνα
- Γιαννακούρου Γ. (1994)**, «Η χωροθέτηση και ο περιβαλλοντικός έλεγχος των έργων και δραστηριοτήτων μετά την ΚΥΑ 69269/5387/1990 (ΦΕΚ 678/Β’/1990)», ΤΟΠΟΣ, τ. 7: 241-149
- Γιαννακούρου Γ. (2004)**, “Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα”, στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Εκδόσεις Gutenberg
- Δεκλερής Μ. (1996)**, “Ο ΔΩΔΕΚΑΔΕΛΤΟΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ”. ΕΓΚΟΛΠΙΟ ΒΙΩΣΙΜΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ, τ. 1, Αθήνα-Κομοτηνή: Εκδόσεις Αντ.Ν. Σάκκουλα
- Δικαίος Ε. (2010)**, *Η προβληματική καθορισμού Π.Ο.Τ.Α. σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου NATURA 2000*. [διαδίκτυο]. Νόμος και Φύση. Διαθέσιμο στο: <URL: [http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=4174&lang=1&catid=1#\\_ftnref2](http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=4174&lang=1&catid=1#_ftnref2)>, [πρόσβαση: 20/06/2015]
- Ζήφου Μ. (2008)**, “Αξιολόγηση της πολιτικής σχεδιασμού των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1975-1995”. Διδακτορική διατριβή, Αθήνα: Σχολή Αρχιτεκτόνων, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Καλαντζή Ο. και Τσιώτας Δ. (2010)**, “Κριτική θεώρηση του θεσμικού πλαισίου των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ): Η περίπτωση της Μεσσηνίας στην ΝΔ Ελλάδα”, στο Η. Μπεριάτος και Μ. Παπαγεωργίου (επ.) *Χωροταξία – Πολεοδομία – Περιβάλλον στον 21<sup>ο</sup> αιώνα: Ελλάδα – Μεσόγειος*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, σ. 257-272

- Καρανίκας Γ. (2010)**, “Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμέτωπος με την ‘εκτός σχεδίου δόμηση’”, *Αειχώρος*, τ: **13**, σ. 4-29.
- Καρανικόλας, Ν. (2004)**, “Η Ανάπτυξη της Περιαστικοποίησης στην Θεσσαλονίκη την τελευταία 20ετία: Μία Γεωγραφική Προσέγγιση – Χαρτογραφική Τεκμηρίωση”, *Πρακτικά Εθνικού Συνέδριου Γεωγραφίας*, τόμος II, Μυτιλήνη.
- Λαγόπουλος Α.Φ. (1994)**, “Ανάλυση αστικών πρακτικών και χρήσεων”, στο Π. Γετίμης, Γ. Καυκαλάς και Ν. Μαραβέγιας (επ.) *Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη: θεωρία, ανάλυση και πολιτική*, Αθήνα: Εκδόσεις Θεμέλιο, σ. 123-166
- Λαμπριανίδης, Λ. (2004)**, “Χωρική Ανάπτυξη και Αναδιάρθρωση της Υπαιθρου στην Ευρώπη: Ο ρόλος της επιχειρηματικότητας”, στο Γ. Καυκαλάς (επ.) *Ζητήματα Χωρικής Ανάπτυξης, Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική, σ. 107-132
- Μέλισσας Δ. (επ.) (2010)**, *Οι χρήσεις γης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο & η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου*, Αθήνα – Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σακκούλα
- Μπεριάτος Η., Οικονόμου Δ., Πυργιώτης Γ. (1994)**, “Κωδικοποίηση και μηχανισμοί ελέγχου των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Συγκριτική διερεύνηση της εμπειρίας άλλων χωρών – Πρόταση για την Ελλάδα”, Ερευνητικό Πρόγραμμα ΥΠΕΧΩΔΕ (Τελική Έκθεση), Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Μπεριάτος Η. και Παπαγεωργίου Μ. (επ.) (2013α)**, *Χωροταξικός και Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός: Ανάπτυξη & Προστασία*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Μπεριάτος Η. και Παπαγεωργίου Μ. (επ.) (2013β)**, *Χωροταξικός Σχεδιασμός σε Ευαίσθητες & Κρίσιμες Περιοχές*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Μωυσιάδη Θ. (1996)**, “Οργάνωση των χρήσεων γης και αλληλεπιδράσεις με την κοινωνικοοικονομική δομή του δήμου της Αθήνας”. Διπλωματική Εργασία, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- McCann P. (2002)**, *Αστική και Περιφερειακή Οικονομική*, Εκδόσεις Κριτική Α.Ε.
- Οικονόμου Δ. (1995)**, “Χρήσεις γης και δόμηση στον εξωαστικό χώρο: η ελληνική εκδοχή της αειφορίας”, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 95-01, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Οικονόμου Δ. (1999)**, “Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων”, στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επ.) *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Εκδόσεις Gutenberg, σ. 447-456
- Οικονόμου Δ. (2000)**, “Σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία”, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 0(101):σελ. 3-58.

- Οικονόμου Δ. (επ.) (2009)**, *Χωροταξική Πολιτική*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου Δ. (επ.) (2010)**, *Χωροταξική Πολιτική – Ηνωμένο Βασίλειο και Γαλλία*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου Δ. (επ.) (2011α)**, *Χωροταξική Πολιτική – Γερμανία*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου Δ. (επ.) (2011β)**, *Πολεοδομική Πολιτική – Πρώτο Μέρος*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου Δ. (2011γ)**, *Χωροταξική Πολιτική*, Διδακτικές σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Πετράκος Γ. και Μαργδάκης Π. (1997)**, “Οι πρόσφατες μεταβολές στο Ελληνικό σύστημα αστικών κέντρων”, *Τόπος*, τ.12
- Πολύζος Σ. (επ.) (2011)**, *Περιφερειακή Ανάπτυξη*, Βόλο: Εκδόσεις Κριτική Α.Ε.
- Ρωσσέτου Ζ. (2010)**, “Εκτός σχεδίου δόμηση ανά κατηγορία χώρου”, Διπλωματική εργασία, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Σαμαρίνα Α. (2000)**, “Ρύθμιση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο”, Πτυχιακή εργασία, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Σκουρής Β. – Τάχος Α. (1998)**, «Δίκαιο Προστασίας του Περιβάλλοντος», Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, τ. 5 εκδ. Ε', Θεσσαλονίκη
- ΥΠΕΧΩΔΕ (1996)**: *Κατευθύνσεις και πλαίσιο προδιαγραφών Ειδικών Χωροταξικών Μελετών (Παράκτιος χώρος)*, Ερευνητικό πρόγραμμα που εκπονήθηκε από το Πάντειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- Φραγκόπουλος Ι. (2005)**, “Κλασικές προσεγγίσεις του αστικού φαινομένου: Marx, Weber, Durkheim”, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, **11** (10): 164-188, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Χριστοφιλόπουλος Δ. (επ.) (2002)**, *Πολιτιστικό Περιβάλλον – Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη: Διαμόρφωση πολιτιστικού (ανθρωπογενούς) περιβάλλοντος μέσω χωροταξικού & πολεοδομικού σχεδιασμού – Η πόλη του 21<sup>ου</sup> Αιώνα*, Αθήνα: Δίκαιο & Οικονομία, Π.Ν. Σακκούλας
- Χριστοφιλόπουλος Δ. (1999/2004)**, “Δάση και δασικές εκτάσεις μέσα και έξω από τις πόλεις και τις οικιστικές περιοχές”, στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επ.) *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – GUTENBERG, σ. 491-527

Ξενόγλωσση

**Albrechts, L. (2004)**, “Strategic (spatial) planning reexamined”, *Environment and Planning B*, vol. 31 (5): 743-758

**Coccosis H. and Pyrgiotis Y. (1988)**, *Greek Land- Use Planning Law*, Athens: University of the Aegean

**European Commission (1997)**, *The EU compendium of spatial planning systems and policies*. OPOEC, Luxembourg: European Commission

**Fischler, F. (1996)**, "Europe and its Rural Areas in the Year 2000: Integrated Rural Development as a Challenge for Policy Making", *European Conference on Rural Development*, Cork 7-9/11/1996

**Mather, A.S. (1986)**, *Land Use*, Essex, U.K.: Longman Scientific & Technical

**Newman, P. and Thornlery, A. (1996)**, *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems & Planning* [διαδίκτυο]. London: Routledge.  
Διαθέσιμο στο: <URL: [https://books.google.gr/books?hl=el&lr=&id=ZqIhRBN26bUC&oi=fnd&pg=PR8&dq=Newman,+P.+and+Thornley,+A.+\(1996\),+Urban+Planning+in+Europe,+London&ots=iO4KAqhIMS&sig=etYl3tj7Nix8U3SEA9zbFqGjlcw&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Newman%2C%20P.%20and%20Thornley%2C%20A.%20\(1996\)%2C%20Urban%20Planning%20in%20Europe%2C%20London&f=false](https://books.google.gr/books?hl=el&lr=&id=ZqIhRBN26bUC&oi=fnd&pg=PR8&dq=Newman,+P.+and+Thornley,+A.+(1996),+Urban+Planning+in+Europe,+London&ots=iO4KAqhIMS&sig=etYl3tj7Nix8U3SEA9zbFqGjlcw&redir_esc=y#v=onepage&q=Newman%2C%20P.%20and%20Thornley%2C%20A.%20(1996)%2C%20Urban%20Planning%20in%20Europe%2C%20London&f=false)> [πρόσβαση: 19/06/2015]

**Okabe, A. (2005)**, "Towards the Spatial Sustainability of City-regions: A Comparative Study of Tokyo and Randstadin" in *Future forms and design for sustainable cities* edited by Jenks M., Dempsey N., Architectural press

**Oxley M., Brown T., Nadin V. (2009)**, *Review of European Planning Systems*, [διαδίκτυο]. Delft: De Montfort University/OTB Research Institute. Διαθέσιμο στο: <URL: <https://www.dora.dmu.ac.uk/bitstream/handle/2086/7536/NHPAU%20Planning.pdf?sequence=1>> [πρόσβαση: 05/07/2015]

**Thrall, G. (1987)**, *Land use and urban form: the consumption Theory of Land Rent*, London: Methuen

**Turowski, G. (2002)**, *Spatial Planning in Germany: Structures and Concepts*, Hannover: European Community

#### Θεσμικό Πλαίσιο

ΦΕΚ 128/A/03.07.2008, Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΦΕΚ 1486 Β/10.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης

ΦΕΚ 1484 Β/10.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας

ΦΕΚ 1470 Β/09.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

ΦΕΚ 1451 Β/06.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ηπείρου

ΦΕΚ 1487 Β/10.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου

- ΦΕΚ 1469 Β/09.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας
- ΦΕΚ 1472 Β/09.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας
- ΦΕΚ 1485 Β/10.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου
- ΦΕΚ 1473 Β/09.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου
- ΦΕΚ 1471 Β/09.10.2003, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης
- ΦΕΚ 218 Β/06.02.2004, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
- ΦΕΚ 56 Β/19.01.2004, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων

#### Ιστοσελίδες

Επίσημη ιστοσελίδα του Ευρωπαϊκού Προγράμματος OSDDT [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.osddt.eu/en/>>, [πρόσβαση: 10/06/2015]

Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>>, [πρόσβαση: 17/06/2015]

ΥΠΕΚΑ [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ypeka.gr/>>, [πρόσβαση: 02/07/2015]

Εθνικό τυπογραφείο [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.et.gr/>>

Η ρύθμιση των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο ήταν και παραμένει ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα. Ενδιαφέρον για αυτό το «περιβάλλον» εμφανίστηκε από τις αρχές του 20ου αιώνα μέσω της θεσμοθέτησης νομικών κειμένων. Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση του τρόπου ρύθμισης των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Αρχικά, επιδιώκεται η αποσαφήνιση των σχετικών όρων για την βέλτιστη κατανόηση του θέματος καθώς και η καταγραφή των λόγων που καθιστούν τη ρύθμισή του απαραίτητη. Προσδιορίζονται οι αλλαγές που προκλήθηκαν από το φαινόμενο της αστικοποίησης και αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο για καθεμία από τις κατηγορίες του εξωαστικού χώρου, μέσω του οποίου ρυθμίζονται οι χρήσεις γης στην Ελλάδα και σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες. Επίσης, παρουσιάζονται τα σχέδια χρήσεων γης και επισημαίνεται ο σημαντικός ρόλος που κατέχει η εκτός σχεδίου δόμηση. Εξετάζεται, λοιπόν, ο βαθμός διαφοροποίησης των σχεδίων χρήσεων γης από τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.

