



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική Εργασία:

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ΟΜΟΡΩΝ ΔΗΜΩΝ

Επιμέλεια: Γκορρέγια Διονύσης

Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτριος

Σεπτέμβριος 2012 // Βόλος



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική Εργασία:

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ
ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ΟΜΟΡΩΝ ΔΗΜΩΝ

Επιμέλεια: Γκορρέγια Διονύσης

Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτριος

Σεπτέμβριος 2012 // Βόλος

Πηγή Εικόνων Εξώφυλλου: ΦΕΚ 555 / ΑΑΠ / 24-12-2007, ΦΕΚ 165 / ΑΑΠ / 27-06-2011,

Ίδια Επεξεργασία

Στην ΟΙΚΟΓΕΝΙΑ μου

Εκπαιδευτής:

➤ **Γκορρέγια Διονύσης**

Φοιτητής (2007 - 2012) του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΠΘ

Επιβλέπων:

➤ **Οικονόμου Δημήτριος**

Καθηγητής του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΠΘ

Επιτροπή Αξιολόγησης:

➤ **Κουσιδώνης Χρήστος**

Επίκουρος Καθηγητής του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΠΘ

➤ **Λαλένης Κωνσταντίνος**

Επίκουρος Καθηγητής του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΠΘ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για τη διεξαγωγή και ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ. Δημήτρη Οικονόμου για τις πολύτιμες οδηγίες του και για την επιλογή του συγκεκριμένου θέματος που με έκανε να εμπλουτίσω τις γνώσεις μου ακόμα περισσότερο.

Επιπλέον, ευχαριστώ πολύ τους καθηγητές και του συμφοιτητές μου από το Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης για τις συμβουλές που μου έδωσαν για να ολοκληρωθεί αυτή η διπλωματική και να ολοκληρώσω με επιτυχία τις σπουδές μου.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω ολόψυχα την οικογένειά μου και τους κοντινούς μου φίλους, που με στήριξαν σε κάθε μου βήμα κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας, και γενικότερα σε ολόκληρη την φοιτητική μου ζωή.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στη παρούσα διπλωματική εργασία αξιολογούνται και συγκρίνονται τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ δυο ομάδων (η πρώτη έχει τέσσερις δήμους και η δεύτερη έχει πέντε) όμορων δήμων στη Περιφέρεια της Κ. Μακεδονίας, για να εξετασθεί ο βαθμός εναρμόνισης μεταξύ τους. Στην Ελλάδα, όπως και στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ηπείρου, ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να εναρμονίζεται με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, ωστόσο σε κανένα θεσμικό κείμενο δεν αναφέρεται ότι «γειτονικά» σχέδια που ανήκουν στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού πρέπει να εναρμονίζονται μεταξύ τους. Για το λόγο αυτό, τα παραπάνω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ συγκρίνονται και αξιολογούνται ως προς το περιεχόμενο και την χαρτογραφική τους απεικόνιση και ως προς τις χρήσεις γης. Σε συνδυασμό με την παρουσίαση του Ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού, προκύπτει συμπερασματικά, ότι τα εξεταζόμενα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ δεν εναρμονίζονται μεταξύ τους πλήρως. Κατ' επέκταση διαφαίνεται η ανάγκη ύπαρξης θεσμικών ρυθμίσεων για την αποφυγή του φαινομένου, υιοθετώντας πολιτικές και ρυθμίσεις από το σύστημα χωρικού σχεδιασμού χωρών της Ευρώπης, όπως είναι το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ιταλία, η Φινλανδία, η Γερμανία κ.α. Τέλος, μια ευκαιρία μπορεί να αποτελεί το Πρόγραμμα Καλλικράτης, με βάση το οποίο θα μπορούσε να ακολουθηθεί μια πολιτική για τις Δημοτικές Ενότητες (πρώην Καποδιστριακοί Δήμοι), να εκπονούνται ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ που να διέπονται από τον ίδιο χαρακτήρα και τα ίδιες πολιτικές, μέσα στα όρια των νέων Καλλικρατικών Δήμων, είτε αυτό βασίζεται στην δημιουργία ενός νέου επιπέδου σχεδιασμού, είτε σε απλές θεσμικές ρυθμίσεις.

Λέξεις Κλειδιά: ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού, Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Όμοροι Δήμοι

ABSTRACT

In this thesis evaluated and compared the Master Plans for municipalities in Greece which divided in two groups, (according to the existing legislative framework) (the first group has four municipalities and the second has five) of neighboring municipalities in the Region of Central Macedonia, to examine the degree of harmonization between them. In Greece, as in the majority of countries in the European continent, urban planning must be coordinated with the supernatant planning; nevertheless none institution text states that the "adjacent" projects which belonging into the same level of planning should be harmonized with each other. For this reason, these Master Plans are compared and evaluated for their content and for their cartographic representation of the land uses. In conjunction with the presentation of the Greek system of spatial planning, concludes that the examined Master Plans are not completely harmonized with each other. Thus emerges the necessity for institutional amendments to prevent this phenomenon, by adopting policies and regulations of the systems of spatial planning of the European countries such as the United Kingdom, Italy, Finland, Germany etc. Finally, one opportunity could be the Kallikratis draft legislation, which would aim at a new policy for the Municipal Unions (formerly Kapodistrian municipalities) for the new elaboration of Master Plans to be governed by the same policies and frameworks within the boundaries of the new municipalities of Kallikratis draft legislation, whether it will be based on a new level of planning or in simple institutional amendments.

Keywords: Greek Master Plans, System of Spatial Planning, Urban planning, neighboring municipalities

Περιεχόμενα

0. Εισαγωγή	12
1. Μεθοδολογία.....	13
2. Διεθνής Εμπειρία	17
2.1 Ηνωμένο Βασίλειο	19
2.2 Ιταλία.....	24
2.3 Φινλανδία	29
2.4 Γερμανία.....	33
3. Ελληνική Εμπειρία	42
3.1 Χωροταξική Πολιτική στην Ελλάδα.....	42
3.1.1 Χωροταξικός Σχεδιασμός Εθνικού Επιπέδου.....	42
3.1.2 Χωροταξικός Σχεδιασμός Περιφερειακού Επιπέδου	44
3.1.3 Χωροταξικός Σχεδιασμός Κατωτέρου Επιπέδου της Περιφέρειας.....	46
3.2 Πολεοδομική Πολιτική στην Ελλάδα	48
3.2.1 Ρυθμιστικά Σχέδια	50
3.2.2 Γ.Π.Σ και ΣΧΟΟΑΠ.....	50
3.2.3 Οι πολεοδομικές μελέτες	57
3.2.4 Πράξη Εφαρμογής	58
4. Κριτήρια επιλογής των Δήμων	62
5. Μεθοδολογία Εξέτασης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.....	65
6. Παρουσίαση των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ	66
6.1 ΟΜΑΔΑ Α΄	66
Δήμος Κιλκίς	66
Δήμος Γαλλικού.....	69
Δήμος Καλλιθέας.....	71

Δήμος Αγίου Αθανασίου	73
6.2 ΟΜΑΔΑ Β΄	74
Δήμος Μαδύτου	74
Δήμος Αρναίας	76
Δήμος Ζερβοχωρίων	78
Δήμος Σταγίρων - Ακάνθου	80
Δήμος Παναγίας	81
7. Αξιολόγηση Περιεχομένου και Χαρτογραφήσεων	83
8. Αξιολόγηση «Γραμμικών» Χρήσεων Γης	85
9. Αξιολόγηση «Εκτατικών» Χρήσεων Γης	90
10. Συμπεράσματα	104
Πηγές Τεκμηρίωσης	110
Παράρτημα	117

Κατάλογος Πινάκων/Διαγραμμάτων/Χαρτών

Πίνακας Α1: Τυπολογία των Συστημάτων Σχεδιασμού στην Ευρώπη	15
Πίνακας Α2: Η ιεράρχηση των κυρίων θεσμικών οργάνων και τα εργαλεία σε επίπεδο εθνικό, περιφερειακό και τοπικό στην Ιταλία	25
Πίνακας Α3: Κρατική και διοικητική δομή στην ΟΔΓ	33
Πίνακας Α4: Το σύστημα του χωρικού σχεδιασμού στην ΟΔΓ	34
Πίνακας Α5: Το σύστημα του θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό στην ΟΔΓ	35
Διάγραμμα Α.1: Χωρικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα	56
Διάγραμμα Α.2: Η βασική Χωροταξική και Πολεοδομική Νομοθεσία στην Ελλάδα	57
Χάρτης 1¹: Οι εξεταζόμενοι Δήμοι	61

¹ Οι υπόλοιποι χάρτες παρουσιάζονται στο Παράρτημα

Ερμηνεία Συντμήσεων

ΒΠΠΕ	Βιομηχανική Περιοχή
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΑΑ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Δ.	Δήμος
ΕΠΧΣΑΑ	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΧΜ	Ειδική Χωροταξική Μελέτη
ΖΕΕ	Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης
ΖΕΠ	Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Ν. – ν.	Νόμος
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ	Πράξη Εφαρμογής
ΠΕΠ	Περιοχή Ειδικής Προστασίας
ΠΕΠΑ	Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης
ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη
ΠΟΑ	Περιοχή Οικιστικής Ανάπτυξης
ΠΟΑΠΑ	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΠΧΣΑΑ	Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

ΥΠ	Υπουργική Απόφαση
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
GDPO	General Development Procedure Order
GPDO	General Permitted Development Order
NDPBs	Non-Departmental Public Bodies
PAT	Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης σε επίπεδο Δήμου
PATI	Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης σε Διαδημοτικό Επίπεδο
PCA	Planning and Compensation Act
PI	Σχέδιο Δημοτικών Παρεμβάσεων
PP	Εξειδικευμένα Σχέδια
PRG	Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο
PRS	Περιφερειακό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα
PTC	Χωροταξικό Συντονιστικό Σχέδιο
PTCP	Συντονιστικό σχέδιο χρήσεων γης σε επίπεδο επαρχίας
PTRC	Χωροταξικό Συντονιστικό Σχέδιο Περιφέρειας
PTRC	Συντονιστικό σχέδιο χρήσεων γης σε επίπεδο περιφέρειας
PUA	Σχέδιο Πολεοδομικής Δράσης
TCPA	The Town and Country Planning Act

0. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια έχουν εκπονηθεί πολλά Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για τους Καποδιστριακούς Δήμους με βάση τον Ν. 2508/1997. Βασικό χαρακτηριστικό τους είναι ότι πρέπει να υπακούν στον υπερκείμενο σχεδιασμό, δηλαδή το Γενικό Πλαίσιο, τα Ειδικά, τα Περιφερειακά και τα τυχόν Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ) και να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις και τις διατάξεις που προβλέπονται από αυτά για την περιοχή που εφαρμόζεται το εκάστοτε ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.

Ωστόσο, πέραν αυτού, στο Ελληνικό Δίκαιο δεν εντοπίζεται κάποιο σημείο που να τονίζει ότι τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να εναρμονίζονται μεταξύ τους, όταν αφορούν όμορους δήμους. **Σκοπός** της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να εξετασθεί ο βαθμός εναρμόνισης των ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ όμορων δήμων, δηλαδή ο βαθμός σύγκρουσης των χρήσεων γης και των επιλογών των σχεδίων αυτών στα όρια (διασυνοριακή έκταση) των δήμων.

Ο **λόγος** που επιλέχθηκε το συγκεκριμένο θέμα σχετίζεται με την αρχική εντύπωση που μπορεί να έχει ο καθένας, εάν τον ρωτούσαν, «*Πιστεύετε ότι οι επιλογές των ΓΠΣ δυο δήμων που συνορεύουν συγκρούονται μεταξύ τους;*». Έτσι η παρούσα εργασία εκπονείται, επί των πλείστον, για να δώσει μια επιστημονική και τεκμηριωμένη απάντηση σε αυτό το ερώτημα.

Συνεπώς, το θέμα σχετίζεται άμεσα και με το Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού που εφαρμόζεται στον Ελληνικό Χώρο. Συγκεκριμένα, σε περίπτωση που παρουσιάζονται διαφοροποιήσεις σε υπερβολικό βαθμό, πως θα μπορούσε αυτό να αλλάξει ώστε να αποφευχθεί στα μελλοντικά ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ μια παρόμοια κατάσταση, και ειδικά υπό τις θεμελιώδης μεταβολές που επήλθαν με το «Πρόγραμμα Καλλικράτη».

1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε στην παρούσα διπλωματική εργασία, περιγράφεται εν μέρει από τα περιεχόμενα της. Συγκεκριμένα, το εξεταζόμενο θέμα παρουσιάζεται σε 3 μέρη ως εξής:

Μέρος Α΄

Στο πρώτο μέρος γίνεται μια θεωρητική επισκόπηση των διαφόρων **συστημάτων χωρικού σχεδιασμού** που ισχύουν στην Ευρώπη (*διεθνής εμπειρία*), εστιάζοντας κυρίως στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Πιο συγκεκριμένα, εξετάζονται τέσσερις ευρωπαϊκές χώρες: το **Ηνωμένο Βασίλειο**, η **Γερμανία**, η **Φινλανδία** και η **Ιταλία**. Η κάθε μια από αυτές τις χώρες, αντιπροσωπεύει ένα από τα τέσσερα διαφορετικά συστήματα χωρικού σχεδιασμού που ισχύουν και εφαρμόζονται σήμερα στην Ευρώπη. Η Ιταλία παρουσιάζει παρόμοιο σύστημα με την Ελλάδα. Οι πληροφορίες και τα στοιχεία που παρουσιάζονται για τις χώρες αυτές, προέρχονται κυρίως, από τις Εθνικές Εκθέσεις των Κρατών Μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (*The EU compendium of spatial planning systems and policies*) σε συνδυασμό με βιβλία που σχετίζονται με το θέμα και επιπλέον, με κείμενα και άρθρα που εντοπίστηκαν στο διαδίκτυο και προσφέρουν μια πιο σφαιρική εικόνα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού που ισχύει στις χώρες αυτές.

Σε συνέχεια αυτού, εξετάζεται και παρουσιάζεται το σύστημα χωρικού σχεδιασμού της **Ελλάδας**, με περισσότερη εμβάθυνση, όπως και στις προαναφερθέντες χώρες, στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Πιο συγκεκριμένα, παρουσιάζεται περιληπτικά η χωροταξική πολιτική και τα μέσα εφαρμογής της στον Ελληνικό χώρο. Εν συνεχεία, παρουσιάζεται, πιο αναλυτικά, η πολεοδομική πολιτική της Ελλάδας από το 1923² έως το 2010³. Τέλος, συνδυάζοντας τα στοιχεία που προέκυψαν για τις τέσσερις εξεταζόμενες χώρες, και τα στοιχεία για την Ελλάδα, προκύπτουν κάποιες βασικές διαφορές, οι οποίες με την σειρά τους προσφέρουν συμπεράσματα ως προς το βέλτιστο σύστημα χωρικού σχεδιασμού που πρέπει να εφαρμόζεται στην Ελλάδα.

² Ο λόγος που επιλέγεται η συγκεκριμένη ημερομηνία, είναι επειδή το 17/07/1923 αποτελεί την ιστορική αφετηρία του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα.

³ Αποτελεί την ημερομηνία έκδοσης του Ν. 3852/ 2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης», με το οποίο προβλέπεται να μεταβληθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός που ίσχυε μέχρι πρόσφατα. Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ όταν ίσχυε ο Καποδιστριακός Δήμος, και επομένως κρίνεται σκόπιμο να μην γίνει αναφορά στο Πρόγραμμα Καλλικράτης.

Μέρος Β΄

Στο κομμάτι αυτό, παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία τα οποία εξετάζονται στην παρούσα διπλωματική εργασία, για τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) / Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) των επιλεγμένων δήμων. Συγκεκριμένα, οι δήμοι που εξετάζονται, προέκυψαν με βάση κάποια **κριτήρια επιλογής**, τα οποία παρουσιάζονται στην αρχή του μέρους Β΄. Εν συνεχεία αυτού, παρουσιάζεται η **μεθοδολογία εξέτασης** των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, όπου περιγράφεται και τεκμηριώνεται αναλυτικά, ο τρόπος με τον οποίο επιλέχτηκε να αξιολογηθούν τα προαναφερθέντα σχέδια. Οι επιλεγμένοι δήμοι είναι **εννέα (9)** στον αριθμό, και διαχωρίζονται σε δυο ομάδες ως εξής:

ΟΜΑΔΑ Α΄

- Δ. Κιλκίς
- Δ. Γαλλικού
- Δ. Καλλιθέας
- Δ. Αγίου Αθανασίου

ΟΜΑΔΑ Β΄

- Δ. Μαδύτου
- Δ. Αρναίας
- Δ. Ζερβοχωρίων
- Δ. Σταγίρων-Ακάνθου
- Δ. Παναγίας

Τέλος, όσον αφορά τα στοιχεία που απαρτίζουν τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των παραπάνω δήμων, δίνονται περιληπτικά και σχετίζονται με το **Π.2.** «*ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΤΑ*» και «*ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΤΟΥ ΟΤΑ*», δηλαδή τα κομμάτια με βάση τα οποία γίνεται σύγκριση και αξιολόγηση των παραπάνω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ για το κατά πόσο εναρμονίζονται μεταξύ τους.

Μέρος Γ΄

Το κομμάτι αυτό αποτελεί την «ουσία» της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Αποτελεί την ενότητα όπου γίνεται και παρουσιάζεται η σύγκριση και η αξιολόγηση των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των όμορων εξεταζόμενων δήμων. Πιο συγκεκριμένα, σε αυτό το μέρος η αξιολόγηση πραγματοποιείται σε τρία (3) επίπεδα, ως εξής:

Αξιολόγηση Περιεχομένου και Χαρτογραφίσεων: αφορά γενικά στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει ένα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ με βάση το θεσμικό πλαίσιο, και τον τρόπο απεικόνισης των επιλογών του. Συγκεκριμένα, σε αυτό το κομμάτι, γίνεται σύγκριση

και αξιολόγηση των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ σε «τεχνικό επίπεδο», δηλαδή εάν εμπεριέχουν όλα απαραίτητα κεφάλαια, όλα τα απαραίτητα στοιχεία και εάν ο τρόπος απεικόνισης τους είναι παρόμοιος ή αποκλίνει σε μεγάλο βαθμό.

Αξιολόγηση Δικτύων Υποδομών: είναι παρόμοιο με το παραπάνω, αλλά ασχολείται με της «γραμμικές χρήσεις γης⁴» και παρουσιάζεται για να εξεταστεί εάν υπάρχει μια συνέχεια στα σχέδια των όμορων δήμων, όσον αφορά τις τεχνικές υποδομές.

Αξιολόγηση Χρήσεων Γης: αφορά την σύγκριση και την αξιολόγηση των χρήσεων γης που προτείνονται από το κάθε ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ στα όρια των όμορων δήμων. Πιο συγκεκριμένα, το κομμάτι αυτό ασχολείται με τις «εκτατικές χρήσεις γης⁵» που εφαρμόζονται στα όρια (διασυνοριακή περιοχή) των εξεταζόμενων δήμων, για να εξεταστεί ο βαθμός εναρμόνισης τους και κατά πόσο υπάρχουν συγκρούσεις χρήσεων γης.

Τέλος, σε αυτό το μέρος παρουσιάζονται τα **συμπεράσματα** που προκύπτουν από τα τρία (3) παραπάνω μέρη. Συμπεράσματα, που αφορούν το Ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού συγκριτικά με την διεθνής εμπειρία και τον βαθμό εναρμόνισης των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ όμορων δήμων μεταξύ τους.

⁴ Ως γραμμικές χρήσεις γης ορίζονται οι χρήσεις που στους χάρτες Π.2.β «ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΤΟΥ ΟΤΑ», περιγράφονται με γραμμή η οποία διαφεύγει και πέρα από τα όρια των δήμων, όπως για παράδειγμα το υδρογραφικό δίκτυο, το δίκτυο υψηλής τάσης κ.α.

⁵ Ως εκτατικές χρήσεις γης ορίζονται οι χρήσεις γης που καταλαμβάνουν μια επιφάνεια στον χάρτη Π.2. των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και βρίσκονται στα όρια του δήμου. Όπως παρουσιάζονται στην συνέχεια, τέτοιου είδους χρήσεις είναι ΠΕΠ, ΠΕΠΔ κ.α. Σε αυτό ωστόσο, υπάρχει μια εξαίρεση, η οποία είναι το οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο, και εξετάζεται σε αυτό το κομμάτι επειδή παρουσιάζεται μόνο στους χάρτες Π.2. ή Π.2.α «ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΤΑ».

ΜΕΡΟΣ Α΄
ΜΕΡΟΣ Α΄

Συστήματα Χωρικού Σχεδιασμού

Διεθνής Εμπειρία

Ηνωμένο Βασίλειο

Ιταλία

Φινλανδία

Γερμανία

Ελληνική Εμπειρία

Ελλάδα

2. ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Σε αυτό το Α' μέρος της παρούσας διπλωματικής εργασίας παρουσιάζονται τα διάφορα συστήματα χωρικού σχεδιασμού που ισχύουν στον Ευρωπαϊκό Χώρο, σήμερα. Συγκεκριμένα, με βάση τους βρετανούς Newman και Thornley (1996), υπάρχει μια τυπολογία των συστημάτων χωρικού (πολεοδομικού) σχεδιασμού για τις ευρωπαϊκές χώρες, διακρίνοντας πέντε μεγάλες ομάδες χωρών. Αυτές οι ομάδες βασίζονται στο νομικό και διοικητικό σύστημα των χωρών και στην διάκριση των αρμοδιοτήτων ανάμεσα σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο⁶.

Οι πέντε παραπάνω ομάδες είναι:

- Το **Βρετανικό**
- Το **Ναπολεόντειο**
- Το **Σκανδιναβικό**
- Το **Γερμανικό**
- Το **Ανατολικό – Ευρωπαϊκό**

Στην παρούσα διπλωματική εργασία, επιλέγεται να εξεταστεί μια χώρα από το κάθε ένα από τις παραπάνω ομάδες. Συγκεκριμένα, όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, επιλέγονται το **Ηνωμένο Βασίλειο**, η **Ιταλία**, η **Φινλανδία** και η **Γερμανία**, αντίστοιχα. Όσον αφορά την τελευταία ομάδα, δεν εξετάζεται καμία χώρα, λόγω του ότι δεν παρουσιάζουν κάποιο ενιαίο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, αλλά αντιθέτως βρίσκεται ακόμα σε στάδιο μετασχηματισμού με ποικίλες επιρροές⁷.

Όπως προαναφέρθηκε, εξετάζεται το σύστημα χωρικό σχεδιασμού, επικεντρωμένο κυρίως στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο λόγος που παρουσιάζονται οι χώρες αυτές είναι κυρίως για να αποκτηθεί μια συγκριτική εικόνα σε σχέση με το Ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Επιπλέον, σε συνδυασμό με το κυρίως μέρος (Μέρος Β' και Γ') του παρόντος κειμένου, να προκύψουν κάποια συμπεράσματα για το που υστερεί το Ελληνικό σύστημα και πως θα μπορούσε να αλλάξει αυτό.

^{6,6} Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Κωνκαλάς Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ. (2007)

Πίνακας Α2: Τυπολογία των Συστημάτων Σχεδιασμού στην Ευρώπη

Ομάδα	Χώρες	Χαρακτηριστικά
Βρετανικό	<ul style="list-style-type: none"> • Ηνωμένο Βασίλειο • Ιρλανδία 	<ul style="list-style-type: none"> • Εξελικτική νομοθεσία κατά περίπτωση (το νομικό πλαίσιο για το σχεδιασμό διαμορφώνεται σταδιακά «απόφαση - απόφαση») • Καμία νομική προστασία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. • Δυνατός έλεγχος – παρακολούθηση από το εθνικό επίπεδο στις δράσεις του τοπικού σχεδιασμού.
Ναπολεόντειο	<ul style="list-style-type: none"> • Ολλανδία • Βέλγιο • Λουξεμβούργο • Γαλλία • Ισπανία • Πορτογαλία • Ιταλία • Ελλάδα 	<ul style="list-style-type: none"> • Ο σχεδιασμός είναι «συστηματικός» με γενικούς κανόνες και νόμους (εθνική νομοθεσία για τον χωρικό σχεδιασμό). • Το σύστημα του σχεδιασμού είναι ιεραρχικό με καθαρή διάκριση καθηκόντων και αρμοδιοτήτων ανάμεσα στο εθνικό, το περιφερειακό και το τοπικό επίπεδο. • Το εθνικό και το τοπικό επίπεδο έχουν τη μεγαλύτερη ισχύ. Το περιφερειακό επίπεδο είναι σχετικά αδύναμο.
Σκανδιναβικό	<ul style="list-style-type: none"> • Σουηδία • Νορβηγία • Φιλανδία • Δανία 	<ul style="list-style-type: none"> • Ο εθνικός και περιφερειακός σχεδιασμός είναι μειωμένος στο ελάχιστο. • Το τοπικό επίπεδο είναι το πιο σημαντικό. Η Τοπική Αυτοδιοίκηση διαμορφώνει τα πιο λεπτομερειακά σχέδια.
Γερμανικό	<ul style="list-style-type: none"> • Ελβετία • Γερμανία • Αυστρία 	<ul style="list-style-type: none"> • Ο σχεδιασμός είναι συστηματικός με γενικούς κανόνες και νόμους (όπως και στο Ναπολεόντειο τύπο) • Το σύστημα του σχεδιασμού είναι ιεραρχικό με καθαρή διάκριση καθηκόντων και αρμοδιοτήτων ανάμεσα στο εθνικό, το περιφερειακό και το τοπικό επίπεδο. • Το περιφερειακό επίπεδο είναι το πιο ισχυρό. • Η ομοσπονδιακή κυβέρνηση δίνει τις κατευθυντήριες οδηγίες, αλλά δεν έχει την εξουσία να υποχρεώσει τις περιφέρειες να ακολουθήσουν αυτές τις κατευθύνσεις.
Ανατολικό-Ευρωπαϊκό	Όλες οι χώρες της Ανατολικής Ευρώπης	Σύστημα σε στάδιο μετασχηματισμού με ποικίλες επιρροές.

Πηγή: Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ. (2007), σελ. 91, Ιδία Επεξεργασία

2.1 Ηνωμένο Βασίλειο⁸

Για να γίνει πιο κατανοητό το σύστημα χωρικού σχεδιασμού της Μ. Βρετανίας, αρχικά παρουσιάζεται το διοικητικό σύστημα που σχετίζεται με το σχεδιασμό του χώρου. Σε δεύτερη φάση παρουσιάζονται τα θεσμικά κείμενα που υποστηρίζουν τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και ταυτόχρονα, οι μορφές που έχει ο σχεδιασμός αυτός. Τέλος, αναφέρονται οι ιδιαιτερότητες που έχει το σύστημα χωρικού σχεδιασμού του Ηνωμένου Βασιλείου σε σχέση με όλα τα υπόλοιπα συστήματα στην Ευρώπη.

Οι βασικές συνιστώσες του διοικητικού συστήματος της Βρετανίας είναι τα Υπουργεία και οι εκτελεστικές τους υπηρεσίες, οι τοπικές αυτοδιοικήσεις και μη υπηρεσιακοί δημόσιοι φορείς «*non-departmental public bodies (NDPBs)*» που μερικές φορές περιγράφονται σαν ημιαυτόνομοι οργανισμοί «*quangos*». Τα κύρια Υπουργεία είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Μεταφορών και των Περιφερειών και της Εθνικής Κληρονομιάς «*National Heritage*». Κάθε ένα έχει έναν «*Secretary of State*» (Ανώτερο Υπουργό) και κυβερνητική υπηρεσία υπεύθυνη για την χωροταξία – πολεοδομία και τις περισσότερες άλλες δραστηριότητες που αφορούν τον χωρικό σχεδιασμό. Δεν υπάρχει περιφερειακό επίπεδο διοίκησης αλλά η κεντρική κυβέρνηση της Αγγλίας διαθέτει 10 «*integrated regional offices*» (κυβερνητικά γραφεία που συντονίζουν το έργο διαφόρων υπηρεσιών περιφερειακού επιπέδου).

Η τοπική αυτοδιοίκηση έχει δύο δομές ανάλογα με την περιοχή. Στις Μητροπολιτικές περιοχές της Αγγλίας και στην νησιωτική έκταση της Σκότίας υπάρχει ενιαία δομή. Οι υπόλοιπες περιοχές διαθέτουν δύο επίπεδα. Όλες οι τοπικές διοικήσεις εκτός της Σκότίας έχουν αρμοδιότητες σχεδιασμού. Τα δύο επίπεδα στην Αγγλία αποτελούνται από 39 κοινοτικά συμβούλια «*county councils*» και 296 διαμερίσματα «*district councils*». Υπάρχουν 33 ενιαίοι Δήμοι στο Λονδίνο «*Boroughs*» και 36 «*unitary metropolitan district councils*» (ενιαία μητροπολιτικά συμβούλια διαμερισμάτων).

⁸ Το κείμενο που ακολουθεί σε αυτό το υποκεφάλαιο προέρχεται στο μεγαλύτερο μέρος του από το «*The EU compendium of spatial planning systems and policies – United Kingdom*» (2000) και το Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακιροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005). Ωστόσο, αποτελεί και συνδυασμό κειμένων και στοιχείων που προέρχονται και από άλλες πηγές, όπως το: PLUREL «*National Spatial Planning Policies and Governance Typology*», το «*The EU compendium of spatial planning systems and policies, European Commission, 1997*», το Οικονόμου Α. (2010), «*Χωροταξική Πολιτική – Ιστορική εξέλιξη των πολιτικών χωρικής ανάπτυξης – Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία και Γερμανίας*» και το *ESPON project 2.3.2 - «Governance of Territorial and Urban Policies from EU to Local Level» - Final Report*».

Υπάρχουν επίσης 10200 ενορίες «*parishes*» στην Αγγλία. Αυτή η χαμηλότερη βαθμίδα διοίκησης έχει περιορισμένο θεσμικό ρόλο στο σύστημα σχεδιασμού.

Οι Υπουργοί έχουν την συνολική ευθύνη του συστήματος σχεδιασμού και αρκετές αρμοδιότητες. Είναι οι τελικοί κριτές σε θέματα πολιτικής και υπακούουν - ελέγχονται μόνο από την Βουλή και τα δικαστήρια. Μπορούν να θεσμοθετούν δευτερεύουσα (υποκείμενη) νομοθεσία όπως κανονισμούς και εντολές, καθώς και να δημοσιεύουν οδηγίες πολιτικής και διαδικασιών για το σύστημα σχεδιασμού, το οποίο ακολουθείται πιστά.

Οι τοπικές αρχές σχεδιασμού που συνήθως ταυτίζονται με την τοπική αυτοδιοίκηση είναι ο κύριος φορέας χωρικού σχεδιασμού. Όπου υπάρχουν δύο επίπεδα διοίκησης, οι αρμοδιότητες μοιράζονται ανάμεσα στα επίπεδα αυτά. Επίσης ένας αριθμός δημοσίων οργάνων (*quangos*) επιδρούν σημαντικά στην λειτουργία του συστήματος σχεδιασμού. Αυτά τα όργανα δημιουργούνται και χρηματοδοτούνται μερικά από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και έχουν συγκεκριμένες αρμοδιότητες και υποχρεώσεις σε ειδικούς τομείς. Είναι ανεξάρτητα από την κεντρική διοίκηση αλλά μπορούν να την συμβουλεύουν και να καθορίζουν πολιτικές στον τομέα ευθύνης τους. Τέτοιοι φορείς είναι τα «*Countryside Commission*», «*English Heritage*», «*English Nature*», «*the National Rivers Authority*», «*Her Majesty's Inspectorate of Pollution*» και «*urban development corporations (UDCs)*» για την ύπαιθρο, την κληρονομιά, την φύση, τους ποταμούς, την ρύπανση και τελευταίες οι εταιρείες αστικής ανάπτυξης.

Η Βρετανία έχει ένα ώριμο και δυναμικό σύστημα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Η κεντρική κυβέρνηση επιβλέπει και ελέγχει το σύστημα σχεδιασμού και δημοσιεύει εθνικές και περιφερειακές οδηγίες. Οι τοπικές αυτοδιοικήσεις διαχειρίζονται την ανάπτυξη και διαμορφώνουν εργαλεία τοπικής πολιτικής. Υπάρχει επίσης μεγάλος αριθμός οργάνων που υποστηρίζονται από την κυβέρνηση και που αναλαμβάνουν ευρείες αρμοδιότητες προστασίας της γης και διαδικασίες εφαρμογής.

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά του συστήματος είναι:

- Ολοκληρωμένη διαχείριση χρήσεων γης και ανάπτυξης (εκτός γεωργικής και δασικής γης), διαχωρισμένη ωστόσο από τον οικοδομικό έλεγχο, τον έλεγχο ρύπανσης και τις μεταφορές.

- Ελαστικότητα και ευελιξία στην λήψη αποφάσεων. Οι εθνικές και περιφερειακές οδηγίες και τα τοπικά εργαλεία πολιτικής αποτελούν βασικές αναφορές αλλά δεν είναι δεσμευτικές.
- Δεν υπάρχουν εθνικά ή περιφερειακά σχέδια χρήσεων γης αλλά γενικές οδηγίες δημοσιεύονται από την κεντρική κυβέρνηση για τις περιφέρειες και για αρκετά θέματα πολιτικής.
- Οι αποφάσεις λαμβάνονται από τους πολιτικούς εκπροσώπους μετά από εισήγηση των «*planning officers*», πολεοδόμων στελεχών της διοίκησης.
- Υπάρχει κατοχύρωση χωριστής επαγγελματικής τάξης πολεοδόμων – χωροτακτών (*planners*).
- Υπάρχει έμφαση στον περιορισμό της αστικής επέκτασης «*urban containment*».

Οι αρχές του ελέγχου των χρήσεων γης και του χωρικού σχεδιασμού καθορίστηκαν στην Πράξη περί Σχεδιασμού Πόλεων και Υπαιθρου «*Town and Country Planning Act*» του 1947. Εκτός από μικρές διαφοροποιήσεις, ο νόμος αυτός έχει αλλάξει ελάχιστα. Ο κύριος νόμος στην Αγγλία είναι το «*Town and Country Planning Act*» του 1990, και η τροποποίηση του, Πράξη περί Σχεδιασμού και Αποζημίωσης «*Planning and Compensation Act*» του 1991.

Τα κύρια στοιχεία του συστήματος είναι:

- Κάθε ανάπτυξη (οικοδομικές δραστηριότητες, αλλαγές ιδιοκτησιακές και χρήσεων γης όπως καθορίζονται στην Πράξη) απαιτούν προκαταρκτική άδεια από την τοπική αυτοδιοίκηση που ονομάζεται άδεια σχεδιασμού «*planning permission*». Η άδεια αυτή δίδεται πριν την έκδοση οικοδομικής αδείας.
- Οι τοπικές αρχές σχεδιασμού οφείλουν να συντάξουν εργαλεία τοπικής πολιτικής υπό την μορφή αναπτυξιακών σχεδίων. Στόχος αυτών των σχεδίων είναι να συμβιβάσουν την ανάγκη ανάπτυξης και την ανάγκη προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Επίσης τα σχέδια πρέπει να αντανακλούν εθνικές και περιφερειακές πολιτικές.
- Οι αποφάσεις για να δοθεί άδεια «ανάπτυξης» «*admission for development*» (που είναι κάτι παρόμοιο με έγκριση χωροθέτησης δραστηριοτήτων) δίδεται από την αρχή σχεδιασμού όταν ζητηθεί. Τυπικά οι αποφάσεις λαμβάνονται από τους τοπικούς πολιτικούς μετά από εισήγηση των πολεοδόμων στελεχών της διοίκησης «*planning officer*».

Η Βρετανία είναι ενιαίο κράτος που περιλαμβάνει 4 χώρες και 3 νομικά συστήματα . Για τον λόγο αυτό προβλέπεται διαφορετική επί μέρους νομοθεσία και διοικητική διαίρεση για τον σχεδιασμό σε κάθε χώρα.

Στην Αγγλία η βασική νομοθεσία είναι :

- *The Town and Country Planning Act 1990 (TCPA 1990) (Πράξη περί Σχεδιασμού Πόλεων και Υπαίθρου)*
- *The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990 (Πράξη περί Χαρακτηρισμού Κτηρίων και Περιοχών Προστασίας)*
- *The Planning (Hazardous Substances) Act 1990 (περί Επικίνδυνων Ουσιών)*

Όλα έχουν τροποποιηθεί σημαντικά από την «Πράξη περί Σχεδιασμού και Αποζημίωσης» - «*Planning and Compensation Act*» του 1991 (PCA 1991).

Υπάρχουν πολλά θεσμικά εργαλεία που απαρτίζουν την δευτερεύουσα ή υποκείμενη νομοθεσία⁹. Τα κυριότερα είναι:

- *The Town and Country Planning General Development Order 1988* (Γενική Αναπτυξιακή Εντολή Χωροταξίας και Πολεοδομίας) που αντικαταστάθηκε από *the Town and Country Planning (General Development Procedure) Order 1995 (GDPO)* και το *the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995 (GPDO)* (Εντολές περί διαδικασίας και επιτρεπόμενης ανάπτυξης)
- *The Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987* (Εντολή περί κατηγορίας χρήσεων)
- *The Town and Country Planning (Development Plan) Regulations 1991*, SI No 2794 (Κανονισμοί περί αναπτυξιακού σχεδίου).
- *The Town and Country Planning (Listed Buildings and Buildings in Conservation Areas) Regulations 1990* (Κανονισμοί περί Χαρακτηρισμού Κτηρίων και Περιοχών Προστασίας)
- *The Town and Country Planning (Modification and Discharge of Planning Obligations) Regulations 1992* (Κανονισμοί περί τροποποίησης και απαλλαγής υποχρέωσης άδειας σχεδιασμού)

⁹ Από το 2000 έως σήμερα το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στο Ηνωμένο Βασίλειο έχει αλλάξει σε κάποια σημεία του, ωστόσο δεν εξετάζεται το σύστημα που ισχύει σήμερα για δυο λόγους: α) δεν έχει τελειώσει και σταθεροποιηθεί ακόμα, β) κατ' ουσία αυτό που ενδιαφέρει την παρούσα διπλωματική είναι η εξέταση ενός συστήματος διαφορετικού της Ελλάδας.

- *The Town and Country Planning (Control of Advertisements) Regulations 1992*
(Κανονισμοί για τον έλεγχο της διαφήμισης)

Το κυρίαρχο χαρακτηριστικό του Βρετανικού σχεδιασμού που το διακρίνει από κάθε άλλο ευρωπαϊκό σύστημα είναι η ευελιξία του συστήματος στην λήψη αποφάσεων.

Οι τοπικές αυτοδιοικήσεις συντάσσουν λεπτομερείς τοπικές οδηγίες πολιτικής με αργούς όμως ρυθμούς και αποσπασματικά, ωστόσο τα τελευταία χρόνια έχουν επιταχυνθεί οι ρυθμοί. Τα δομικά σχέδια «*structure plans*» έχουν ολοκληρωθεί για το μεγαλύτερο τμήμα της χώρας.

Ένα δεύτερο χαρακτηριστικό είναι η συγκέντρωση αρμοδιοτήτων στο κέντρο. Η νομοθεσία, οι κανονισμοί και οι «εντολές» δίνονται κεντρικά μέσω της βουλής. Η εθνική πολιτική και διαδικασία ακολουθείται πιστά και αναφέρεται ρητά σε διενέξεις. Οι πρωτοβουλίες της τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλων οργάνων για την προώθηση της ανάπτυξης παρακολουθείται και ελέγχεται στενά από την κεντρική κυβέρνηση. Τα σχέδια εξετάζονται εξονυχιστικά ώστε να διασφαλισθεί ότι συμφωνούν με την εθνική και περιφερειακή πολιτική (υπερκείμενο σχεδιασμό).

Ο σχεδιασμός αφορά σχεδόν αποκλειστικά τον έλεγχο των χρήσεων γης. Οι τοπικές αυτοδιοικήσεις έχουν χωριστά τμήματα ή τομείς σχεδιασμού διακριτά από άλλες λειτουργίες.

Τέλος, η Βρετανία έχει ένα πολυπληθές σώμα επαγγελματιών πολεοδόμων – χωροτακτών που έχουν εκπαιδευθεί αποκλειστικά για αυτό τον σκοπό και δεν προέρχονται από άλλες ειδικότητες ή επαγγέλματα.

2.2 Ιταλία¹⁰

Για την κατανόηση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού της Ιταλίας, παρουσιάζεται αρχικά μια ιστορική εξέλιξη της νομοθεσίας και των εργαλείων σχεδιασμού. Στην συνέχεια αυτού, παρουσιάζεται η διοικητική δομή και η βασική νομοθεσία που ισχύει σήμερα σε αυτή, η οποία σχετίζεται άμεσα με τον σχεδιασμό του χώρου. Τέλος, αναφέρετε περιληπτικά τα επίπεδα και τα εργαλεία σχεδιασμού, και κυρίως αυτά που σχετίζονται με την πολεοδομία.

Η νομοθετική βάση της χωροταξικής ανάπτυξης στην Ιταλία, βασίζεται στο νόμο 1150 του 1942. Στο κέντρο του συστήματος βρίσκεται το *Piano Regolatore Generale* (Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο) το βασικό εργαλείο για ολόκληρη τη χώρα. Περιέχει πολιτικές στρατηγικές και διαχειρίζεται αλλαγές μικρής κλίμακας χρήσεων γης.

Οι περιφέρειες (*Regioni*) το 1970 ανταποκρίνονται στην προσπάθεια αποκέντρωσης των υπευθυνοτήτων, ειδικά σε θέματα που αφορούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι Δήμοι, συμμετέχουν διακριτικά εγκαταλείποντας ευρείας κλίμακας περιεχομένου σχεδιασμό. Μια σημαντική αλλαγή ήρθε στο νόμο του 1942 ο οποίος ορίζει ως διάρκεια ισχύος του Σχεδίου της Περιφέρειας τα δέκα (10) χρόνια.

Στα μέσα της δεκαετίας του 1970, εισάγεται ένα νέο Πολεοδομικό εργαλείο το «Σχέδιο Αποκατάστασης» (*Piano di Recupero*) το οποίο διαχειρίζεται την ανάπλαση περιοχών, ήδη δομημένων.

Στη δεκαετία του '80 εισάγεται μια νέα παράμετρος, το περιβάλλον. Με το νόμο 431/85 δημιουργούνται τα «Περιβαλλοντικά Σχέδια» και με το νόμο 183/89 σχέδια για την προστασία και διαχείριση της συλλεκτήριας υδάτινης λεκάνης.

Τέλος κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, κάποιες σημαντικές νομοθετικές ρυθμίσεις, οδήγησαν σε νέες και πιο αποτελεσματικές επεμβάσεις για την αποκατάσταση και ανανέωση των πόλεων.

¹⁰ Το κείμενο που ακολουθεί σε αυτό το υποκεφάλαιο προέρχεται στο μεγαλύτερο μέρος του από το «*The EU compendium of spatial planning systems and policies – Italy*» (2000) και το *Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακιροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005)*. Ωστόσο, αποτελεί και συνδυασμό κειμένων και στοιχείων που προέρχονται και από άλλες πηγές, όπως το: *PLUREL «National Spatial Planning Policies and Governance Typology»*, το «*The EU compendium of spatial planning systems and policies, European Commission, 1997*» και το *ESPON project 2.3.2 - «Governance of Territorial and Urban Policies from EU to Local Level» - Final Report*».

Διοικητική Δομή

Η κυβερνητική εξουσία ασκείται σε τέσσερα επίπεδα : την κεντρική εξουσία, τις περιφέρειες (20), τις επαρχίες (103) και τους Δήμους (8102).

Κεντρική Εξουσία

Η Κεντρική Εξουσία έχει την ευθύνη ενός γενικού προγραμματισμού και τις πολιτικές ανά τομέα διαχείρισης, την κατανομή των πόρων στις περιφέρειες, την σύνταξη των νόμων. Εκφράζεται από τα Υπουργεία και δύο Οργανισμούς Συντονισμού: της CIPE (Διυπουργική Επιτροπή υπεύθυνη για οικονομικό προγραμματισμό) και της CIPI (Διυπουργική επιτροπή για τη βιομηχανική πολιτική).

Περιφέρειες

Οι Περιφέρειες έχουν την ευθύνη του Σχεδιασμού τους και πλήρη εξουσία να νομοθετούν. Διανέμουν τους πόρους στους Δήμους, διαχειρίζονται απευθείας κάποια προγράμματα και ελέγχουν όλες τις δραστηριότητες των Δήμων. Εγκρίνουν τα Χωροταξικά Συντονιστικά Σχέδια (P.T.C) και τα Εξειδικευμένα Σχέδια (P.P).

Επαρχίες

Οι Επαρχίες έχουν μια ελάχιστη συμμετοχή στο Χωροταξικό Σχεδιασμό που αφορά κυρίως την υποστήριξη οδικών αξόνων και ορισμένων επιπέδων εκπαίδευσης.

Δήμοι

Οι Δήμοι είναι το κεντρικό σημείο αναφοράς του Προγραμματισμού για την ανάπτυξη και την μεταμόρφωση του τοπίου. Δεν έχουν καμία διοικητική αυτονομία. Όλα τα προγράμματα τους εξαρτώνται από την μεταφορά πόρων από την Κεντρική Εξουσία στις Περιφέρειες και τέλος στους Δήμους.

Με τη νέα μεταρρύθμιση που αφορά την Τοπική Αυτοδιοίκηση, προσδιορίστηκε ένα νέο επίπεδο διοίκησης, η μητροπολιτική πόλη. Εκτός από τον εκλεγμένο Δήμαρχο έχουμε και την Μητροπολιτική Κυβέρνηση (χρησιμοποιήθηκε το Αγγλικό μοντέλο). Η αναφορά μεταξύ του χωρικού σχεδιασμού και των πολιτικών σε διάφορους τομείς, ορίζεται από το Χωροταξικό Συντονιστικό Σχέδιο (P.T.C) σε επίπεδο Περιφέρειας. Το Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο (PRG) πρέπει να λαμβάνει υπόψη του όλες τις υποδείξεις του Χωρικού Σχεδίου Συντονισμού (P.T.C).

Νομοθεσία

Η ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία για την περιφέρεια στηρίζεται στη δεκαετία του 80, όπου συναντάμε το Ν.40/80 και Ν.61/85 γενικών κατευθύνσεων, το Ν.80/80 για την αξιολόγηση και ανάδειξη των ιστορικών κέντρων και το Ν.24/85 για τις αγροτικές περιοχές. Κατ' εφαρμογή αυτής της νομοθεσίας οι Περιφέρειες και οι Δήμοι δημιούργησαν τα εξής εργαλεία σχεδιασμού: το Χωροταξικό Συντονιστικό Σχέδιο Περιφέρειας (PTRC) και πολλά πολεοδομικά σχέδια σε επίπεδο περιφέρειας και όλοι οι Δήμοι απέκτησαν από ένα Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο (PRG).

Επίπεδα σχεδιασμού

Η πολιτική γης υλοποιείται μέσω του Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου, της Επαρχίας και της Περιφέρειας.

Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει:

- Το σχέδιο οργάνωσης χρήσεων γης σε επίπεδο δήμου (PAT) και το σχέδιο δημοτικών παρεμβάσεων (PI) που αποτελούν το Ρυθμιστικό Σχέδιο του Δήμου, το σχέδιο χρήσεων σε διαδημοτικό επίπεδο (PATI) και σχέδια πολεοδομικής δράσης (PUA).
- Συντονιστικό σχέδιο χρήσεων γης σε επίπεδο επαρχίας (PTCP)
- Συντονιστικό σχέδιο χρήσεων γης σε επίπεδο περιφέρειας (PTRC)

Σχεδιασμός σε επίπεδο δήμου

- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός του δήμου αναπτύσσεται μέσω του Ρυθμιστικού του Σχεδίου (PRC) που περιλαμβάνει δομικά στοιχεία του Σχεδίου Οργάνωσης Χρήσεων Γης του δήμου (PAT) και λειτουργικά στοιχεία του Σχεδίου των Παρεμβάσεων (PI).
- Το Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης (PAT) είναι το εργαλείο σχεδιασμού που υπογραμμίζει τις στρατηγικές επιλογές της οργάνωσης και της ανάπτυξης για την πολιτική γης στο δήμο.
- Το Σχέδιο των Παρεμβάσεων (PI) είναι το πολεοδομικό εργαλείο, που σε αντιστοιχία και με οδηγό το PAT, μεθοδεύει και προωθεί παρεμβάσεις που οργανώνουν και αλλάζουν το χώρο προγραμματίζοντας την υλοποίησή τους, με τις απαραίτητες υπηρεσίες και την ανάλογη υποδομή.

- Το Διαδημοτικό Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης (PATI) είναι το εργαλείο σχεδιασμού που συντονίζει τις στρατηγικές επιλογές και τις θεματικές που αφορούν την πολιτική γης σε περισσότερους δήμους.
- Σε περίπτωση έγκριση καινούριου Συντονιστικού Χωροταξικού Σχεδίου Περιφέρειας (PTRC) και Συντονιστικού Χωροταξικού Σχεδίου Επαρχίας (PTCP) οι δήμοι υποχρεώνονται να προσαρμόσουν το Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης (PAT) και το Σχέδιο των Παρεμβάσεων (PI) τους μέσα σε χρονικό διάστημα ενός χρόνου.

Οι Δήμοι με πληθυσμό μικρότερο των 5000 κατοίκων μπορούν, σύμφωνα με το νόμο, να δώσουν ένα Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης (PAT) σε απλούστερη μορφή. Παρόμοιο στοιχείο στην περίπτωση της Ελλάδας είναι το ΣΧΟΟΑΠ αντί για ΓΠΣ.

Σχεδιασμός σε επίπεδο επαρχίας

Το Συντονιστικό Χωροταξικό Σχέδιο Επαρχίας (PTCP) είναι το εργαλείο σχεδιασμού που υπογραμμίζει τους στόχους και τις θεμελιώδεις αρχές για την οργάνωση γης σε επίπεδο επαρχίας, σε αντιστοιχία με τις κατευθύνσεις για την κοινωνικό – οικονομική ανάπτυξη της επαρχίας, κυρίως σε ότι αφορά τις επικρατούσες τάσεις, τα γεωλογικά, γεωμορφολογικά, υδρογεωλογικά, τοπίου και περιβάλλοντος χαρακτηριστικά.

Τα σχέδια οργάνωσης του χώρου σε επίπεδο δήμων και διαδημοτικό, μπορούν να περιλάβουν προτάσεις τροποποίησης στο Συντονιστικό Χωροταξικό Σχέδιο Επαρχίας, εάν αυτές οι προτάσεις δεν αντιτίθενται επί της ουσίας στο χωρικό σχεδιασμό

Σχεδιασμός σε επίπεδο περιφέρειας

Το Συντονιστικό Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας, σε αντιστοιχία με το περιφερειακό αναπτυξιακό πρόγραμμα (PRS), προσδιορίζει τους στόχους και τις βασικές κατευθύνσεις που θα πρέπει να έχει η οργάνωση του χώρου στην περιφέρεια, όπως επίσης τις στρατηγικές και δράσεις για την υλοποίησή τους. Συγκεκριμένα, προσδιορίζει τις πιθανές περιοχές για το συντονισμένο χωρικό σχεδιασμό μεταξύ των δήμων περισσότερων περιφερειών σύμφωνα με το Διαδημοτικό Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης (PATI). Όλα τα παραπάνω περιγράφονται περιληπτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας Α2. Η ιεράρχηση των κυρίων θεσμικών οργάνων και τα εργαλεία σε επίπεδο εθνικό, περιφερειακό και τοπικό στην Ιταλία.

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΡΓΑΛΕΙΑ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
ΚΡΑΤΟΣ	Οικονομία, Κατευθύνσεις για Πολοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χρήσεων Γης	Εφαρμογή κατευθύνσεων και εγγύηση στην συνεργασία των διαφόρων χωρικών δραστηριοτήτων	Νόμοι ή Υπουργικές Αποφάσεις
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	Συντονιστικό Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας	Σχεδιασμός σε ευρεία περιφερειακή κλίμακα. Στόχοι και κατευθύνσεις για την οργάνωση του χώρου, στρατηγικές και δράσεις για την υλοποίηση.	Το σχέδιο εγκρίνεται από τις ίδιες τις περιφέρειες. <i>Διάρκεια χωρίς όρια.</i>
ΕΠΑΡΧΙΑ	Συντονιστικό Χωροταξικό Σχέδιο Επαρχίας	Σχεδιασμός σε επίπεδο επαρχίας. Κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό των δήμων	Το σχέδιο εγκρίνεται από τις επαρχίες. <i>Διάρκεια χωρίς όρια.</i>
ΔΗΜΟΣ	Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο	Σχέδιο χρήσεων γης σε επίπεδο δήμου	Εγκρίνεται από την Περιφέρεια <i>Διάρκεια χωρίς όρια</i>
	Σχέδια Πολοδομικής Δράσης	Σχέδια που εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του γενικού πολοδομικού σχεδίου	Εγκρίνεται από τον δήμο <i>Διάρκεια το πολύ δέκα χρόνια.</i>
	Σχέδιο Παρεμβάσεων	Προγράμματα δράσης του δήμου σε πλαίσια που προβλέπονται από εθνικούς και περιφερειακούς στόχους	Εγκρίνεται από το δημοτικό συμβούλιο
	Οικοδομικές Άδειες	Έλεγχος σε οποιαδήποτε παρέμβαση με επίπτωση στον πολοδομικό σχεδιασμό	Ισχύει ένα χρόνο μέχρι να ξεκινήσουν οι εργασίες και μετά για τρία χρόνια

Πηγή: Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακίροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005),

Ιδία Επεξεργασία

2.3 Φινλανδία¹¹

Σημαντικά στοιχεία της ισχύουσας νομοθεσίας για την πολεοδομική οργάνωση και την οικοδομική πολιτική στην Φινλανδία, στηρίζονται στο *rakennuslaki* του 1958 (Οικοδομική Δράση) το οποίο αναθεωρήθηκε το 1990 και το 1994. Δίδεται μεγάλη ελευθερία στα *finnishkunnat* (Δήμους) που θα παίζουν ένα σημαντικό ρόλο στα τοπικά πολεοδομικά σχέδια και στην οικοδομή. Η «Οικοδομική Δράση» καλύπτει τόσο τον οικοδομικό, όσο και τον σχεδιασμό των χρήσεων γης. Οι αναθεωρήσεις του 1989 και 1990 ενισχύουν την αυτονομία των δήμων, για αποφάσεις που αφορούν τοπικά σχέδια. Ενθαρρύνεται η δημόσια συμμετοχή στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Το 1990 οι αρχές της αιεφόρου ανάπτυξης ενσωματώνονται στην «Οικοδομική Δράση» και ενισχύεται η δυνατότητα αλλαγών στο σχεδιασμό. Η αναθεώρηση του 1994 βάζει και την περιβαλλοντική διάσταση στο χωρικό σχεδιασμό. Έτσι η Φινλανδία δίνει έμφαση στην οικονομική και οικολογική χρήση του χώρου, στη δημόσια συμμετοχή, στην προστασία και βελτίωση του υπάρχοντος αστικού και αγροτικού ιστού, στο φυσικό περιβάλλον.

Εθνικό επίπεδο

Το *ymparistoministerio* (Υπουργείο Περιβάλλοντος) είναι υπεύθυνο σε εθνικό επίπεδο για την χωροταξική πολιτική, την προστασία του περιβάλλοντος, τις χρήσεις γης, την οικοδομική και κτιριακή πολιτική. Ετοιμάζει τη νομοθεσία του χωροταξικού σχεδιασμού. Εγκρίνει τα τοπικά σχέδια στις πρωτεύουσες των περιφερειών με τα *allueelliset ymparistoke skukset* (τα Περιφερειακά τμήματα του Υπουργείου).

Επίπεδο Περιφέρειας

Επαρχίες

Η Φινλανδία είναι χωρισμένη σε 11 *laanit* (επαρχίες). Μεσάζων μεταξύ των τοπικών αρχών και της κεντρικής εξουσίας, βρίσκονται οι επαρχιακές εξουσίες (*laaninhallitukset*). Αυτά ανήκουν στην παραδοσιακή τοπική αυτοδιοίκηση και δεν σχετίζονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

¹¹ Το κείμενο που ακολουθεί σε αυτό το υποκεφάλαιο προέρχεται στο μεγαλύτερο μέρος του από το «*The EU compendium of spatial planning systems and policies – Finland*» (2000) και το *Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακιροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005)*. Ωστόσο, αποτελεί και συνδυασμό κειμένων και στοιχείων που προέρχονται και από άλλες πηγές, όπως το: *PLUREL «National Spatial Planning Policies and Governance Typology»*, το «*The EU compendium of spatial planning systems and policies, European Commission, 1997*» και το *Compendium of Spatial Planning Systems in the Baltic Seas Region Countries (2010)*».

Περιφερειακά κέντρα περιβάλλοντος

Ανήκουν στην Κρατική Διαχείριση και είναι υπεύθυνα για την προστασία του περιβάλλοντος με την ευρύτερη έννοια : φυσικό περιβάλλον, προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς, προστασία υδροφόρου ορίζοντα, οδηγός χρήσεων γης.

Περιφερειακά συμβούλια

Έχουν την ευθύνη για την γενική ανάπτυξη των περιφερειών τους και την ευθύνη για την οργανική συνεργασία μεταξύ των δήμων της περιφέρειας. Τα περιφερειακά συμβούλια δεν ανήκουν στην Κρατική διαχείριση, όπως οι περιφέρειες και τα περιφερειακά κέντρα περιβάλλοντος. Ιδρύθηκαν το 1994 για να ισχυροποιήσουν τη θέση των περιφερειών και είναι υπεύθυνα για την προστασία των χρήσεων γης στην περιφέρεια. Ο ρόλος των περιφερειακών συμβουλίων, στα οποία συμμετέχουν αντιπρόσωποι των δημοτικών συμβουλίων, είναι σημαντικός στην ανάπτυξη του χώρου γιατί το Περιφερειακό Σχέδιο είναι μια από τις κύριες ευθύνες του.

Τα Περιφερειακά συστήματα σχεδιασμού

Περιλαμβάνουν δυο συμπληρωματικά στοιχεία τα οποία, προετοιμάζονται από τα περιφερειακά συμβούλια και βασίζονται στις περιφερειακές συνθήκες και ανάγκες.

Τα *seutusunnitelma* (στρατηγικά περιφερειακά σχέδια) τα οποία συντάσσονται κατά τη διάρκεια των τεσσάρων χρόνων μεταξύ των δημοτικών εκλογών, είναι ένα πολιτικό ντοκουμέντο που δίνει γενικές κατευθύνσεις. Περιγράφει κυρίως τα αντικείμενα των χρήσεων γης και αποτελεί εργαλείο για προγραμματισμό, δεν έχει νομική ισχύ.

Από την άλλη είναι το *seutukaava* (το θεσμοθετημένο περιφερειακό σχέδιο χρήσεων γης) το οποίο αφού εγκριθεί από το Κράτος αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο που θα κινηθεί η αυτοδιοίκηση και οι ιδιοκτήτες γης. Εγγυάται γενικά την εφαρμογή των χρήσεων γης και ελέγχει κάθε δραστηριότητα για την πολεοδομική ανάπτυξη, τις μεταφορές και την προστασία της φύσης.

Τοπικό επίπεδο

Δήμοι

Οι Δήμοι αποτελούν το βασικό πυρήνα της τοπικής αυτοδιοίκησης και είναι υπεύθυνοι για τα πολεοδομικά σχέδια και τις οικοδομικές άδειες στα όρια του Δήμου. Υπάρχουν 455 Δήμοι εκ των οποίων 102 είναι Αστικά Κέντρα. Ανεξάρτητα από το μέγεθός τους, έχουν τα ίδια δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Τοπικά Σχέδια

Η «Οικοδομική Δράση», δίνει στους Δήμους το δικαίωμα αποφάσεων, σε τοπικές χρήσεις γης και οικοδομικές άδειες. Σε τοπικό επίπεδο έχουμε το Πολεοδομικό Σχέδιο το οποίο μπορεί να καλύπτει ολόκληρο το Δήμο ή τμήμα του. Ενώ σαν επιμέρους υπάρχει το Σχέδιο Πόλης το Σχέδιο Αναδασμού και το Σχέδιο Ακτών.

Τα εργαλεία σχεδιασμού της Φινλανδίας, ανά επίπεδο, είναι τα εξής:

Εθνικό Επίπεδο

Η νομοθεσία που διέπει τον Χωρικό Σχεδιασμό προετοιμάζεται από το ΥΠ.ΠΕ. Το Υπουργείο ενημερώνει τους ενδιαφερόμενους φορείς του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για νομοθετικές ρυθμίσεις, την πορεία των έργων και τις διαγραφόμενες πολιτικές. Το ΥΠ.ΠΕ. προετοίμασε ένα σχέδιο νόμου με θέμα «Δομή του χώρου και Χρήσεις Γης. Θεώρηση. Φινλανδία 2017», το οποίο περιλάμβανε προοπτικές για τον Χωρικό Σχεδιασμό της χώρας με ορίζοντα από 20 έως 30 χρόνια. Σ' αυτό περιλαμβάνονται όλες οι Περιφέρειες και οι Δήμοι. Το ΥΠ.ΠΕ θα υποστήριζε όλα τα Περιφερειακά και Τοπικά Αναπτυξιακά Προγράμματα, έχοντας ως τελικό σκοπό την «Θεώρηση 2017» σε Εθνικό επίπεδο. Επιλογές Εθνικού επιπέδου π. χ. ως προς τις μεταφορές ή την ενέργεια, επηρεάζουν το χωρικό σχεδιασμό και σε περιφερειακό και σε τοπικό επίπεδο.

Περιφερειακό Επίπεδο

Τα στρατηγικά περιφερειακά σχέδια

Περιλαμβάνουν ένα σημαντικό αριθμό εργαλείων: το «αντικειμενικό τμήμα» που περιλαμβάνει γενικές αρχές ανάπτυξης, δυσκολίες και δυνατότητες για τις περιφέρειες, το «δομικό τμήμα» το οποίο περιλαμβάνει ενδιαφέροντα στοιχεία σχετικά με τον πληθυσμό, την απασχόληση, τις υπηρεσίες, τη μεταφορική υποδομή, τη διαχείριση ενέργειας και υδάτινου πλούτου, τη «χωροθέτηση» όπου σε χάρτη υποδεικνύονται οι βασικές κατευθύνσεις των χρήσεων γης, το «διαχειριστικό πρόγραμμα» το οποίο απευθύνεται στους Δήμους και στους άλλους εμπλεκόμενους φορείς. Τα Περιφερειακά Συμβούλια έχουν χρέος να παρουσιάζουν σε ετήσια βάση μια έκθεση ως προς τον τρόπο διαχείρισης των Περιφερειακών Σχεδίων.

Τα Περιφερειακά Σχέδια Χρήσεων Γης

Ετοιμάζεται από το Περιφερειακό Συμβούλιο και ανταποκρίνεται στις ειδικές ανάγκες της κάθε Περιφέρειας. Παρουσιάζεται σε χάρτη κλίμακας 1:200 000, χρησιμοποιείται

ως οδηγός για τα Τοπικά Σχέδια και υπό φυσιολογικές συνθήκες αναθεωρείται κάθε τέσσερα χρόνια, που είναι και η διάρκεια της θητείας της Δημοτικής Αρχής. Έτσι ανταποκρίνεται στις εκάστοτε δημοτικές ανάγκες. Το Περιφερειακό Σχέδιο Χρήσεων Γης χρηματοδοτείται από τους Δήμους μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου.

Τοπικό Επίπεδο

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

Υπάρχουν ΓΠΣ για το 97% των Δήμων. Περιλαμβάνουν το πολεοδομημένο τμήμα του Δήμου και σε ορισμένες περιπτώσεις την ευρύτερη περιοχή. Η νομική ισχύς ενός Γ.Π.Σ. εξαρτάται από το αν έχει εγκριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο και στη συνέχεια επικυρωθεί από το Περιφερειακό Κέντρο Περιβάλλοντος ή το ΥΠ.ΠΕ. Δεν υπάρχει ημερομηνία λήξεως για ένα Γ.Π.Σ. αλλά ο μέσος όρος διάρκειας ισχύς του είναι τα 5 με 10 χρόνια.

Η διαδικασία σύνταξης ενός Γ.Π.Σ. ακολουθεί τα εξής στάδια:

1. Το Εκτελεστικό Δημοτικό Συνέδριο αρχικά προετοιμάζει το σχέδιο. Η σχεδίαση γίνεται από τοπικό γραφείο ή από ιδιώτη σύμβουλο. Η σχεδίαση περιλαμβάνει περιγραφή πιθανές περιβαλλοντικές συγκρούσεις που θα καθορίσουν το σχέδιο.
2. Συμβουλευτικές παρεμβάσεις υπάρχουν από το Περιφερειακό Συμβούλιο, τους γειτονικούς Δήμους και αν είναι απαραίτητο από το Κράτος και τους ενδιαφερόμενους φορείς.
3. Με δύο δημόσιες παρουσιάσεις δίνεται η δυνατότητα στους πολίτες να εκφράσουν τη γνώμη τους. Οι γνώμες αυτές λαμβάνονται υπόψη προτού το σχέδιο φθάσει για έγκριση στο Δημοτικό Συμβούλιο.
4. Ταυτόχρονα ελέγχεται αν το σχέδιο δεν έρχεται σε αντίθεση με άλλα θεσμοθετημένες αποφάσεις που αφορούν το σχεδιασμό και προέρχονται από το Περιφερειακό Συμβούλιο, τους γειτονικούς δήμους, κυβερνητικά σχήματα, δημοτικά συμβούλια και αρμόδια γραφεία οικοδομικών αδειών.
5. Το σχέδιο εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο.
6. Το σχέδιο υποβάλλεται στο Περιφερειακό Κέντρο Περιβάλλοντος ή στην περίπτωση περισσοτέρων πόλεων (16), κυρίως πρωτεύουσες επαρχιών, στο ΥΠ.ΠΕ. για έγκριση.

2.4 Γερμανία¹²

Ομοσπονδιακό Επίπεδο

Σε αυτό το επίπεδο ανήκει όλοι η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας ΟΓΔ, για την οποία έγινε μια συνοπτική αναφορά παραπάνω, για κάποια γενικά στοιχεία που παρουσιάζει. Βασικό στοιχείο είναι ότι το επίκεντρο της νομοθεσίας βρίσκεται στην Ομοσπονδία, με αποτέλεσμα και η νομοθεσία του χωρικού σχεδιασμού να προκύπτει κυρίως από αυτό το επίπεδο. Συγκεκριμένα, για θέματα χωρικού σχεδιασμού σε ομοσπονδιακό επίπεδο αρμόδιος είναι ο Υπουργός κυκλοφορίας, δόμησης και κατοικίας. Από χωροταξική άποψη ιδιαίτερη σημασία έχουν:

- Ομοσπονδιακή Υπηρεσία δόμησης και χωροταξίας, Ομοσπονδιακή Υπηρεσία σιδηροδρόμων, Ομοσπονδιακή Υπηρεσία οδικών μεταφορών (που συγκαταλέγονται στην αρμοδιότητα του Ομοσπονδιακού Υπουργείου κυκλοφορίας, δόμησης και κατοικίας)
- Ομοσπονδιακή Υπηρεσία για την προστασία της φύσης, Ομοσπονδιακή Υπηρεσία περιβάλλοντος (που συγκαταλέγονται στην αρμοδιότητα του Ομοσπονδιακού Υπουργείου περιβάλλοντος, προστασίας της φύσης και ασφάλειας ατομικών αντιδραστήρων)

Επίπεδο Ομόσπονδων Κρατών

Η ΟΓΔ διαιρείται σε δεκαέξι ομόσπονδα κρατίδια (Bundesländer) . Το κάθε ομόσπονδο κρατίδιο έχει τη δική του κυβέρνηση και το δικό του κοινοβούλιο καθώς και τα δικά του σύμβολα (π.χ. σημαία, εθνόσημο). Ο αρχηγός του κάθε κράτους κατέχει τον τίτλο του πρωθυπουργού (Ministerpräsident). Από τα δεκαέξι αυτά κρατίδια, τα τρία αποτελούν κρατίδια-πόλεις. Αυτά είναι: η πρωτεύουσα Βερολίνο, η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη και κύριο λιμάνι της χώρας το Αμβούργο καθώς και η Βρέμη.

¹² Το κείμενο που ακολουθεί σε αυτό το υποκεφάλαιο προέρχεται στο μεγαλύτερο μέρος του από το *«The EU compendium of spatial planning systems and policies – Germany» (2000)* και το *Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σεργάος Κ., Τσακιροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005)*. Ωστόσο, αποτελεί και συνδυασμό κειμένων και στοιχείων που προέρχονται και από άλλες πηγές, όπως το: *PLUREL «National Spatial Planning Policies and Governance Typology»*, το *«The EU compendium of spatial planning systems and policies, European Commission, 1997»*, το *Οικονόμου Α. (2010), «Χωροταξική Πολιτική – Ιστορική εξέλιξη των πολιτικών χωρικής ανάπτυξης – Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία και Γερμανίας»* και το *Compendium of Spatial Planning Systems in the Baltic Seas Region Countries (2010)»*.

Η διοικητική αρμοδιότητα των Ομόσπονδων Κρατών διακρίνεται σε αυτή που προκύπτει κατ' εντολή της Ομοσπονδίας (Bundesauftragsverwaltung) και σε αυτή που είναι αμιγώς ομόσπονδη (Landeseigenverwaltung). Αναφορικά με την πρώτη περίπτωση ασκείται το ομοσπονδιακό δίκαιο από τα Ομόσπονδα Κράτη, κατ' εντολή της Ομοσπονδίας. Ενδιαφέρον παράδειγμα από την άποψη της χωροταξίας, αποτελεί ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η συντήρηση των ομοσπονδιακών υπεραστικών οδικών αξόνων. Όσον αφορά τη δεύτερη περίπτωση, τα Ομόσπονδα Κράτη οφείλουν να καλύψουν αντικείμενα, για τα οποία έχουν αποκλειστική αρμοδιότητα. Αυτό ισχύει για παράδειγμα, για τα σχολεία, την αστυνομία, καθώς επίσης και την Ομόσπονδη Χωροταξία (Landesplanung). Επιπλέον η Ομόσπονδη Διοίκηση οφείλει να εφαρμόσει ένα μεγάλο μέρος των ομοσπονδιακών νόμων, για δικό της όφελος και με δική της ευθύνη. Αυτό ισχύει π.χ. για τομείς όπως η πολεοδομία, η βιοτεχνία και η προστασία του περιβάλλοντος.

Η πλειοψηφία των Ομόσπονδων Κρατών έχει επιμερίσει την περιοχή κυριαρχίας της και έχει συστήσει για κάθε επιμέρους πεδίο αντίστοιχες κρατικές υπηρεσίες. Αυτό το μέσο επίπεδο κρατικής διοίκησης υλοποιείται από τις υπηρεσίες των Διοικητικών Περιφερειών (Νομών) (Regierungsbezirke), οι οποίες συγκεντρώνουν όλες τις αρμοδιότητες για όλα τα θέματα που αφορούν τη χωρική έκτασή τους και που δεν ασκούνται από κάποια άλλη διαφορετική διοικητική αρχή.

Κοινότητες

Στη σφαίρα αρμοδιοτήτων των Κοινοτήτων ανήκουν όλα τα αντικείμενα, τα οποία αγγίζουν άμεσα την τοπική κοινωνία και τους πολίτες της, όπως η τροφοδοσία και η αποχέτευση /αποκομιδή, τα δημόσια μέσα μαζικών μεταφορών, το τοπικό οδικό δίκτυο και το σύνολο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αντιθέτως, γίνεται ολοένα και πιο φανερό, ότι λόγω της αυξανόμενης ανάγκης για περιφερειακό συντονισμό των σχεδιασμών και μέτρων με χωρικές επιπτώσεις, οι κρίσιμες αποφάσεις δεν λαμβάνονται στο δημοτικό / τοπικό επίπεδο, αλλά στο περιφερειακό, στο ομόσπονδο, ή και στο ομοσπονδιακό.

Επαρχίες

Οι Επαρχίες αποτελούν δημοτικούς συνδέσµους (Kommunalverbände) µε δικαίωμα αυτοδιοίκησης. Απαρτίζονται από ένα σύνολο Κοινοτήτων. Οι Επαρχίες αναλαµβάνουν αντικείµενα το οποία υπερβαίνουν τις διοικητικές και οικονοµικές δυνατότητες των µικρών Κοινοτήτων. Απ' την άλλη πλευρά, οι Επαρχίες οφείλουν να εκπληρώνουν και κρατικές αρµοδιότητες, οι οποίες τους ανατίθενται βάσει νόµου. Στον τοµέα του σχεδιασµού του χώρου, τέτοιες αρµοδιότητες συνδέονται για παράδειγµα µε αντικείµενα των Οικοδοµικών Κανονισµών και του περιβαλλοντικού δικαίου.

Πίνακας Α3: Κρατική και διοικητική δοµή στην ΟΔΓ

	Νοµοθετική	Εκτελεστική	Δικαστική	
Κράτος	Ομοσπονδία (Bund)	Ομοσπονδιακό Κοινοβούλιο (Bundestag)	Ομοσπονδιακή Κυβέρνηση (Bundesregierung) <ul style="list-style-type: none"> • Ομοσπονδιακός καγκελάριος (Bundeskanzler) • Ομοσπονδιακοί υπουργοί (Bundesminister) Ομοσπονδιακή Διοίκηση (Bundsverwaltung)	Ομοσπονδιακά Δικαστήρια (Bundesgerichte) <ul style="list-style-type: none"> • Ομοσπονδιακό συνταγματικό δικαστήριο (Bundesverfassungsgericht) • Ανώτατα δικαστήρια (Oberste Gerichtshöfe)
	Ομόσπονδο Κράτος (Land)	Ομόσπονδο Κοινοβούλιο (Landtag)	Ομόσπονδη Κυβέρνηση (Landesregierung) <ul style="list-style-type: none"> • Πρωθυπουργός (Ministerpräsident) • Ομόσπονδοι υπουργοί (Landesminister) Ομόσπονδη Διοίκηση (Landsverwaltung)	Συνταγματικά / αστικά δικαστήρια (Verfassungsbzw. Staatsgerichtshof) Λοιπά δικαστήρια εκτός από τα ανώτατα δικαστήρια
	Διοικητική Περιφέρεια (Νομός) (Regierungsbezirk)		Περιφερειακός πρόεδρος (Regierungspräsident)	
Αυτοδιοίκηση	Επαρχία (Kreis)	Τοπικό Κοινοβούλιο (Kreistag)	Τοπική Διοίκηση (Kreisverwaltung)	
	Δήμος- Κοινότητα (Gemeinde)	Δημοτικό- Κοινοτικό Συμβούλιο (Gemeindebzw. Stadtrat)	Δημοτική / Κοινοτική Διοίκηση (Gemeindebzw. Stadtverwaltung)	

Πηγή: Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σεράος Κ., Τσακίροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005),

Ιδία Επεξεργασία

Χωροταξική Πολιτική

Η ομοσπονδιακή κρατική οργάνωση της ΟΔΓ σε Ομοσπονδία, Ομόσπονδα κράτη και Κοινοότητες (ως οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης), καθορίζει σε σημαντικό βαθμό και το σύστημα του χωρικού σχεδιασμού. Αποκεντρωμένος είναι ο σχεδιασμός στην ΟΔΓ, ο οποίος χαρακτηρίζεται από τον επιμερισμό των αρμοδιοτήτων και αντικειμένων μεταξύ Ομοσπονδίας, Ομόσπονδων Κρατών και Κοινοτήτων.

Πίνακας Α4: Το σύστημα του χωρικού σχεδιασμού στην ΟΔΓ

Κρατική δομή	Επίπεδα σχεδιασμού	Θεσμικό πλαίσιο	Εργαλεία σχεδιασμού	Περιεχόμενα σχεδιασμού
Ομοσπονδία (Bund)	Ομοσπονδιακή Χωροταξία	Ομόσπονδος Χωροταξικός Νόμος (Raumordnungsgesetz)		Βασικές Χωροταξικές Κατευθύνσεις
Ομόσπονδα Κράτη (Länder)	Ομόσπονδη Χωροταξία (Landesplanung)	Ομόσπονδος Χωροταξικός Νόμος	συνολτικά επιτελικά σχέδια	Χωροταξικοί στόχοι
	Περιφερειακός Σχεδιασμός (Regionalplanung)	Ομοσπονδιακοί Χωροταξικοί Νόμοι (Landesplanungsgesetze)		
Δήμοι / Κοινοότητες (Gemeinden)	Πολεοδομικός Σχεδιασμός (Bauleitplanung)	Πολεοδομικό Δίκαιο (Baugesetzbuch)	πολεοδομικά σχέδια	Καθορισμός του είδους των χρήσεων γης
				<ul style="list-style-type: none"> Σχέδιο Χρήσεων Γης (Flächennutzungsplan) Πολεοδομική Μελέτη (Bebauungsplan)

*Πηγή: Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακίροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005),
Ιδία Επεξεργασία*

Ο χωρικός σχεδιασμός (Raumplanung) στην ΟΔΓ αποτελεί επομένως ένα σύστημα επιπέδων σχεδιασμού που διαφοροποιούνται μεταξύ τους σε επίπεδο θεσμικό, οργανωτικό και περιεχομένου. Τα επίπεδα αυτά διαθέτουν απ' τη μια πλευρά αυτοτελή θεσμικά πλαίσια, ενώ απ' την άλλη είναι μεταξύ τους διασυνδεδεμένα λόγω της αρχής της αμοιβαιότητας, καθώς επίσης και λόγω πολυεπίπεδων κανονισμών στους τομείς της πληροφόρησης, της συμμετοχής, του συντονισμού και της δεσμευτικότητας.

Πίνακας Α5: Το σύστημα του θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό στην ΟΔΓ

Θεσμικό πλαίσιο για το σχεδιασμό και τη δόμηση		
Χωροταξικό δίκαιο (Raumordnungsrecht) <ul style="list-style-type: none"> • Ομοσπονδιακός Χωροταξικός νόμος • Ομόσπονδοι χωροταξικοί νόμοι 	Θεσμικό πλαίσιο για τη δόμηση (Öffentliches Baurecht)	
	Πολεοδομικό δίκαιο (Bauplanungsrecht) <ul style="list-style-type: none"> • Πολεοδομικός κώδικας (Baugesetzbuch) • Διάταγμα χρήσεων γης • Συμπληρωματικά διατάγματα 	Οικοδομικοί κανονισμοί (Bauordnungsrecht) <ul style="list-style-type: none"> • Ομοσπονδιακοί οικοδομικοί κανονισμοί

Πηγή: Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακιροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005),

Ιδία Επεξεργασία

Ο Χωρικός σχεδιασμός στην ΟΔΓ βασίζεται απ' τη μια πλευρά στη *Χωροταξία* (Raumordnung) και απ' την άλλη στην *Πολεοδομική Ανάπτυξη και Οργάνωση* (Städtebauliche Entwicklung und Ordnung).

Σκοπός της χωροταξίας, βάσει του Χωροταξικού Νόμου (Raumordnungsgesetz), είναι η ανάπτυξη, η οργάνωση και η εξασφάλιση του συνολικού χώρου της ΟΔΓ, καθώς επίσης και των επιμέρους περιοχών μέσω Χωροταξικών Σχεδίων (Raumordnungspläne).

Ομοσπονδιακή Χωροταξία

Ο Θεμελιώδης Νόμος (Grundgesetz) αναθέτει στην Ομοσπονδία (Bund) την αρμοδιότητα κατευθυντήριας νομοθέτησης (Rahmengesetzgebung) για τον τομέα της χωροταξίας. Κατόπιν αυτού, η Ομοσπονδία οφείλει να ρυθμίσει μόνο τα βασικά ερωτήματα της χωροταξίας, ενώ για τα Ομόσπονδα Κράτη πρέπει να εξασφαλίζεται το

ανάλογο νομοθετικό πεδίο δράσης. Έτσι για την εφαρμογή των παραπάνω η Ομοσπονδία εξέδωσε τον Χωροταξικό Νόμο (Bundesraumordnungsgesetz).

Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του γερμανικού συστήματος σχεδιασμού και συγχρόνως ισχυρή έκφραση της ομοσπονδιακής αρχής της κρατικής οργάνωσης, αποτελεί το γεγονός, ότι η Ομοσπονδία δεν διαθέτει κανένα θεσμοθετημένο εργαλείο σχεδιασμού, για να μπορεί να καθορίσει δεσμευτικούς στόχους για τη χωρική οργάνωση και εξέλιξη της ομοσπονδιακής επικράτειας. Αυτό το αντικείμενο αναλογεί στα Ομόσπονδα Κράτη.

Σκοπός της Χωροταξίας της Ομοσπονδίας είναι να συμβάλλει προς την υλοποίηση των αρχών της χωροταξίας, στα πλαίσια των κατευθύνσεων μιας βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης. Επιπλέον, η ομοσπονδιακή χωροταξία οφείλει να αναπτύσσει σε συνεργασία με τα Ομόσπονδα Κράτη και με βάση τα Χωροταξικά Σχέδια, κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης της ομοσπονδιακής επικράτειας, καθώς επίσης και των χωροταξικών συσχετίσεων που ξεπερνούν τα όρια των Ομόσπονδων Κρατών.

Όπως προαναφέρθηκε παραπάνω, η χωροταξική αρμοδιότητα στο ομοσπονδιακό επίπεδο έχει ανατεθεί στον ομοσπονδιακό Υπουργό κυκλοφορίας, δόμησης και κατοικίας.

Ομόσπονδη Χωροταξία

Οι θεσμικές βάσεις για την Ομόσπονδη Χωροταξία τίθενται στον Ομόσπονδο Χωροταξικό Νόμο και εξειδικεύονται για καθένα Ομόσπονδο Κράτος, στους Ομόσπονδους Χωροταξικούς Νόμους (Landesplanungsgesetze). Η Ομόσπονδη Χωροταξία παίζει ρόλο τόσο σχεδιασμού, όσο και συντονισμού. Η ρόλος του σχεδιασμού που παίζει η Ομόσπονδη Χωροταξία, βασίζεται στην υποχρέωση των Ομόσπονδων Κρατών, να εκδίδουν για την περιοχή της κυριαρχίας τους καθολικά και υπερτοπικά χωροταξικά σχέδια. Η υποχρέωση αυτή δεν υφίσταται για τα Ομόσπονδα Κράτη Βερολίνο, Βρέμη και Αμβούργο. Σε αυτές τις τρεις Πόλεις – κράτη είναι δυνατόν τα χωροταξικά σχέδια να αντικατασταθούν από Σχέδια Χρήσεων Γης.

Ο ομοσπονδιακός Χωροταξικός Νόμος εξέδωσε για πρώτη φορά γενικές προδιαγραφές περιεχομένου για τα ομόσπονδα Χωροταξικά Σχέδια. Σύμφωνα με αυτές, τα χωροταξικά σχέδια οφείλουν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για τη χωρική δομή και ειδικότερα για την επιδιωκόμενη δομή των οικισμών, του ελεύθερου χώρου και των υποδομών, καθώς επίσης και για τομείς με ιδιαίτερη σημασία για το χώρο, όπως είναι το περιβάλλον, η κυκλοφορία και η προστασία από εκπομπές ρύπων.

Περιφερειακός Σχεδιασμός

Με εξαίρεση το Κράτος του Saarland, καθώς επίσης και τις τρεις Πόλεις – Κράτη, τα Ομόσπονδα Κράτη έχουν ένα επιπλέον επίπεδο σχεδιασμού, τον Περιφερειακό Σχεδιασμό. Ο Περιφερειακός Σχεδιασμός αποτελεί σύνδεσμο μεταξύ της κρατικής ομόσπονδης Χωροταξίας και του δημοτικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Από θεσμική άποψη, ο Περιφερειακός Σχεδιασμός, ως μέρος της ομόσπονδης Χωροταξίας αποτελεί κρατική υπόθεση. Από άποψη όμως οργανωτική και πολιτικής σχεδιασμού, ο Περιφερειακός Σχεδιασμός εκτιμάται ως κοινή υπόθεση του κράτους και της αυτοδιοίκησης.

Τα Ομόσπονδα Κράτη, σε πυκνοκατοικημένες περιοχές κ.α., εξελίσσουν και εισαγάγουν έναν τύπο σχεδίου με όνομα, Περιφερειακό Σχέδιο Χρήσεων Γης. Το σχέδιο αυτό που αναλαμβάνει να παίζει το ρόλο ενός Περιφερειακού Σχεδίου και συγχρόνως και ενός ενιαίου για περισσότερες κοινότητες Σχεδίου Χρήσεων Γης, πρέπει να τηρεί τις απαιτήσεις τόσο του ομόσπονδου Χωροταξικού Νόμου, όσο και του Ομοσπονδιακού Πολεοδομικού Δικαίου.

Πολεοδομική Πολιτική

Η *Πολεοδομική Ανάπτυξη και Οργάνωση* αποτελεί ουσιαστικό συστατικό στοιχείο της δημοτικής / τοπικής αυτοδιοίκησης και ασκείται, βάσει των νόμων, από τις Κοινότητες με δική τους ευθύνη. Σ' αυτό το πλαίσιο οφείλει, σύμφωνα με το Πολεοδομικό Δίκαιο (Baugesetzbuch), να εξασφαλίζει, μέσω της εξισορρόπησης των διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων συμφερόντων, μια αειφόρο πολεοδομική εξέλιξη και μια κοινωνικά δίκαιη χρήση του εδάφους.

Στη βάση του Πολεοδομικού Κώδικα (Baugesetzbuch), οι Κοινότητες είναι αρμόδιες για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό (Bauleitplanung), τον οποίο και προωθούν με αποκλειστικά δική τους ευθύνη. Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός έχει σκοπό να προετοιμάσει και να κατευθύνει την κτιριακή ή και άλλη χρήση των οικοπέδων στην έκταση της κάθε Κοινότητας που εφαρμόζεται. Τα Πολεοδομικά αυτά σχέδια (που εκδίδονται από την Κοινότητα) οφείλουν, στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης, να προωθούν μια κοινωνικά δίκαιη χρήση του εδάφους που να ανταποκρίνεται στο κοινό καλό και συγχρόνως να εξασφαλίζουν ένα περιβάλλον σε υψηλό βιοτικό επίπεδο και συμβάλουν στην προστασία και ανάπτυξη των φυσικών στοιχείων του χώρου.

Αντικείμενο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, στην Γερμανία, αποτελεί ο χαρακτηρισμός των επιφανειών για συγκεκριμένες χρήσεις (π.χ. κατοικία, βιοτεχνία, κοινωνικές λειτουργίες, κλπ.). Επιπλέον είναι καθορίζονται περιορισμοί (π.χ. μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια, μέγιστο ύψος κτιρίων, κλπ.), δεσμεύσεις (π.χ. κατοικίες για συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού) και όροι για την υλοποίηση των διαφόρων χρήσεων (π.χ. φύτευση, κλπ.).

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός (Bauleitplanung) στην ΟΓΔ περιλαμβάνει δύο στάδια:

- **Το Σχέδιο Χρήσεων Γης (Flächennutzungsplan)** το οποίο είναι για το σύνολο της έκτασης της Κοινότητας. Αποτελεί ένα δεσμευτικό για τις υπηρεσίες, κοινοτικό / δημοτικό κατευθυντήριο εργαλείο, το οποίο δεσμεύει τις υπηρεσίες σχεδιασμού, χωρίς όμως να έχει καμία άμεση θεσμική δράση προς τους πολίτες. Το Σχέδιο Χρήσεων Γης καθορίζει σε γενικές γραμμές το είδος της χρήσης του εδάφους. Τα Σχέδια Χρήσης Γης παρουσιάζονται κατά κανόνα σε κλίμακα 1:10.000, και σε ορισμένες περιπτώσεις και σε κλίμακα 1:20.000.
- **Η Πολεοδομική Μελέτη (Bebauungsplan)** η οποία αποτελεί έναν πολεοδομικό κανονισμό, που αποφασίζεται από την Κοινότητα και είναι δεσμευτικός για τον καθένα. Η Πολεοδομική Μελέτη περιέχει θεσμικά, δεσμευτικό καθορισμό της πολεοδομικής εξέλιξης και οργάνωσης του χώρου. Αποτελεί τη βάση για περαιτέρω αναγκαία έργα και μελέτες που μπορούν να υλοποιηθούν με βάση τον Πολεοδομικό Κώδικα (π.χ. απαλλοτρίωση, πολεοδομική ανάπλαση, κλπ.). Η Πολεοδομική Μελέτη σχεδιάζεται σε κλίμακα 1:500 ή 1:1.000.

Το Σχέδιο Χρήσεων Γης είναι απαραίτητο για την έκδοση Πολεοδομικών Μελετών. Τα δύο αυτά σχέδια διαφοροποιούνται μεταξύ τους, όσον αφορά την κλίμακα τους, την εμβέλειά τους, το βαθμό λεπτομέρειας, το περιεχόμενό τους και τη θεσμική τους υπόσταση (το δεύτερο είναι δεσμευτικό για όλους σε αντίθεση με το πρώτο). Κατά τα άλλα υπάγονται σε ενιαίους κανόνες, ειδικά όσον αφορά τις αρχές σχεδιασμού και τη διαδικασία έκδοσής τους.

Τα Πολεοδομικά Σχέδια πρέπει να προσαρμόζονται προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Μέσω αυτής της υποχρέωσης προσαρμογής, ο Πολεοδομικός Κώδικας που ισχύει στην ΟΓΔ λαμβάνει υπόψη του τον Ομόσπονδο και Περιφερειακό Σχεδιασμό.

Άλλα εργαλεία σχεδιασμού είναι σε αυτό το επίπεδο είναι:

- Περιφερειακό Σχέδιο (Εφαρμογή) - Regionalplan (Anwendung)
- Εθνικό Σχέδιο Ανάπτυξης/Πρόγραμμα (Εφαρμογή) - Landesentwicklungsplan/programm (Anwendung)
- Διάφορα Προγράμματα Στήριξης - Diverse Förderprogramme

Θεσμικό Πλαίσιο: Καταστατικό - Satzungen, Οικοδομικοί Κανονισμοί (Χρήση) - Baugesetze (Anwendung)

3. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

3.1 Χωροταξική Πολιτική στην Ελλάδα

Προωθεί τον συντονισμό ανάμεσα σε διαφορετικούς τομείς πολιτικής, ακολουθώντας τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή την ισορροπία ανάμεσα στην ανταγωνιστικότητα, την κοινωνική συνοχή και την ποιότητα ζωής και περιβάλλοντος. Οι βασικοί στόχοι προσδιορίζονται με βάση την αξιολόγηση των αναγκών της χώρας και των επί μέρους περιοχών της, σε συνάρτηση με το Διεθνές και Ευρωπαϊκό Πλαίσιο Κανόνων και Οδηγιών¹³.

Η Εθνική Χωροταξική Πολιτική ορίζεται σε τρία χωρικά επίπεδα. Τα επίπεδα αυτά είναι:

- Χωροταξικός Σχεδιασμός Εθνικού Επιπέδου
- Χωροταξικός Σχεδιασμός Περιφερειακού Επιπέδου
- Χωροταξικός Σχεδιασμός Κατωτέρου Επιπέδου της Περιφέρειας

3.1.1 Χωροταξικός Σχεδιασμός Εθνικού Επιπέδου

Ο χωροταξικός σχεδιασμός σε εθνικό επίπεδο στην Ελλάδα, διακρίνεται σε δυο κατηγορίες σχεδίων. Στην πρώτη κατηγορία είναι το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) και αποτελεί το εθνικό χωροταξικό σχέδιο και στην δεύτερη κατηγορία είναι τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ).

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελεί σύνολο κειμένων και διαγραμμάτων με το οποίο:

- καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου,
- αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και
- προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου¹⁴.

¹³ <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=321&language=el-GR>

¹⁴ ΦΕΚ 128 / Α / 03.07.2008

Τα Ειδικά Πλαίδια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) που αφορούν την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου και ιδίως:

- Τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας.
- 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.
- 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 προβλήματα¹⁵.

Τα Ειδικά Πλαίδια σήμερα στην Ελλάδα είναι:

- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες - ΦΕΚ 2505/Β/04.11.2011
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. - ΦΕΚ 1138 /Β/11.06.2009
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Βιομηχανία. και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. - ΦΕΚ 151 /ΑΑΠ/13.04.2009
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. - ΦΕΚ 2464 /Β/03.12.2008
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης των Καταστημάτων Κράτησης. - ΦΕΚ 1575 /Β/28.11.2001¹⁶

¹⁵ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

¹⁶ <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=513&language=el-GR>

3.1.2 Χωροταξικός Σχεδιασμός Περιφερειακού Επιπέδου

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας και αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία:

- 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,
- καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας,
- αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας και
- προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξη της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο¹⁷.

Τα Περιφερειακά Πλαίσια είναι:

- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης. - ΦΕΚ 1486 Β/10.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας. - ΦΕΚ 1484 Β/10.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. - ΦΕΚ 1470 Β/09.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ηπείρου. - ΦΕΚ 1451 Β/06.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. - ΦΕΚ 1487 Β/10.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. - ΦΕΚ 1469 Β/09.10.2003

¹⁷ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας. - ΦΕΚ 1472 Β/09.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου. - ΦΕΚ 1485 Β/10.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου. - ΦΕΚ 1473 Β/09.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. - ΦΕΚ 1471 Β/09.10.2003
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. - ΦΕΚ 218 Β/06.02.2004
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων. - ΦΕΚ 56 Β/19.01.2004¹⁸

Στο παρόν κείμενο το περιφερειακό πλαίσιο το οποίο είναι άμεσα συσχετισμένο με την ειδική περιοχή μελέτης - περιοχή εστίασης είναι αυτό της Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΠΧΣΑΑ-ΚΜ). Κρίνεται αναγκαία μια συνοπτική παρουσίαση των βασικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζει σε σχέση με το θέμα που πραγματεύεται στην παρούσα εργασία. Συγκεκριμένα, ένας πρωτεύων στόχος του ΠΠΧΣΑΑ-ΚΜ (ΦΕΚ 218 Β/06.02.2004) είναι η εξασφάλιση της ικανότητας του να λειτουργήσει ως κατευθυντήριο πλαίσιο στα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΠΕΡΠΟ και ΖΟΕ) εξασφαλίζοντας την συνεκτική διαχείριση του χώρου. Τα βασικά κεφάλαια που αναλύονται στο ΠΠΧΣΑΑ-ΚΜ είναι:

- Η θέση και ο ρόλος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας στο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο
- Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία. Αξιολόγηση και προοπτικές
- Η χωροταξική οργάνωση. Αξιολόγηση και προοπτικές
 - Η χωρική οργάνωση των υποδομών
 - Το οικιστικό δίκτυο
 - Η χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων
 - Οι ειδικές θεματικές κατηγορίες χώρου

¹⁸ <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=514&language=el-GR>

Στη συνέχεια του ΠΠΧΣΑΑ-ΚΜ αναπτύσσονται και γίνονται προτάσεις για θεματικές ενότητες που σχετίζονται με:

- Το πρότυπο χωρική οργάνωσης
- Το αναπτυξιακό πλαίσιο
- Τη χωροταξική οργάνωση
- Τη προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος
- Ευρύτερες ανθρωπογεωγραφικές ενότητες
- Τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων τεχνικής υποδομής
- Τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων λοιπής τεχνικής υποδομής
- Τα προγραμματικά πλαίσια χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και καθορισμός περιοχών για αναζήτηση ΠΟΑΠΔ
- Το καθορισμό περιοχών για περαιτέρω εφαρμογές των διατάξεων των ν. 2508/97 και ν.2742/99¹⁹

Τα παραπάνω είναι τα βασικά μέρη του χώρου που εξετάζει και αναλύει το ΠΠΧΣΑΑ-ΚΜ και στην συνέχεια παρουσιάζει κατευθυντήριες προτάσεις για την χωρική ενότητα της Κ. Μακεδονίας, όπου βρίσκονται οι δήμοι που εξετάζονται στη παρούσα εργασία. Οι προτάσεις αυτές επηρεάζουν άμεσα²⁰ το περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ των εξεταζόμενων δήμων.

3.1.3 Χωροταξικός Σχεδιασμός Κατωτέρου Επιπέδου της Περιφέρειας

Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), του Ν. 1337/83, άρθρο 29 και παράγραφος 2 (ΦΕΚ 33/Α/83), είναι ζώνες προστασίας, που καθορίζονται κατ' εξουσιοδότηση του νόμου 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α/86) «Για την προστασία του περιβάλλοντος» και αποσκοπούν στην «άμεση προστασία και έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή και εκτός ορίων οικισμών, προκειμένου να αντιμετωπισθεί η υποβάθμιση του περιβάλλοντος και η άναρχη ανάπτυξη με τη δημιουργία πραγματικών καταστάσεων που υπονομεύουν τον ορθολογικό σχεδιασμό». Χρησιμοποιήθηκε ως

¹⁹ ΦΕΚ 218 /Β/06.02.2004

²⁰ Αν και δεν έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, επηρεάζουν σε αρκετό βαθμό τις επιλογές του υποκείμενου σχεδιασμού, ο οποίος πρέπει να στηρίζεται και να λαμβάνει υπόψη του τις κατευθύνσεις των περιφερειακών πλαισίων και γενικότερα του υπερκείμενου σχεδιασμού.

μηχανισμός εφαρμογής, για τη θεσμοθέτηση των προτάσεων των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών (EXM), και εγκρίνονται με Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ)²¹.

Η EXM είναι μία 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 βιώσιμης ανάπτυξης²².

Στην περιοχή μελέτης εξετάζονται όλα τα δεδομένα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και γίνονται προτάσεις που αφορούν την ρύθμιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης, τη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων, λειτουργιών και έργων τεχνικής υποδομής, καθορίζοντας και οριοθετώντας ζώνες περιβαλλοντικής προστασίας²³.

Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομίας (ΠΕΡΠΟ)

Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομίας (ΠΕΡΠΟ) (σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου 2508/97) είναι ο μηχανισμός εκείνος που στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης του από 23-2-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/87) Π.Δ. με εξαίρεση τις προβλεπόμενες χρήσεις γης του αρθρ.6 του Π.Δ. από 23-2-87 (ΦΕΚ 166/Δ) καθώς και την εξυπηρέτηση των αναγκών β' κατοικίας κατά το Π.Δ. 16-8-1985 (ΦΕΚ 416/Δ/85)²⁴.

Για την εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ προϋπόθεση είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)²⁵.

Για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ, μέχρι την έγκριση των παραπάνω αναφερόμενων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος.

²¹ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

²² Μέλισσας Δ. (2010)

²³ <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=515&language=el-GR>

²⁴ Μέλισσας Δ. (2010)

²⁵ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

3.2 Πολεοδομική Πολιτική στην Ελλάδα

Η πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα σήμερα έχει δυο πλευρές. Αφενός η συγκράτηση της άναρχης αστικής εξάπλωσης των πόλεων και οικισμών αλλά και της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης, κυρίως εκεί όπου απειλούνται ευαίσθητοι πόροι όπως παράκτιος χώρος / νησιά, δάση, γεωργική γη προτεραιότητας κλπ. Αφετέρου αναβάθμιση των πόλεων εσωτερικά με τις κατάλληλες πολεοδομικές ρυθμίσεις και αναπλάσεις / παρεμβάσεις²⁶.

Η πολιτική αυτή άλλωστε, απαραίτητη σε εποχή κλιματικής αλλαγής, κατοχυρώνεται και από θεσμικά εργαλεία, όπως ο νόμος για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη (Ν. 2508/97) και το εγκεκριμένο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξίας και Αειφόρου Ανάπτυξης, βάσει του Ν. 2742/99. Συγκεκριμένα:

- Βάσει του Ν. 2508/97, η οικιστική οργάνωση θα πρέπει να διέπεται από την αρχή της μέγιστης δυνατής οικονομίας οικιστικών επεκτάσεων, ενώ ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνος με τους όρους προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και με τη διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, και επιπλέον θα πρέπει δε να στοχεύει κατά κύριο λόγο στη βελτίωση της λειτουργικότητας των οικισμών μέσω του θεσμού των Αναπλάσεων²⁷.
- το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξίας και Αειφόρου Ανάπτυξης επιτάσσει επίσης την προστασία της υπαίθρου και του τοπίου από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη, με την υιοθέτηση της αρχής της «συμπαγούς πόλης» σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Επίσης απαιτεί την βελτίωση του θεσμικού πλαισίου και του συστήματος του πολεοδομικού σχεδιασμού, ώστε να γίνει απλούστερος αλλά πιο αποτελεσματικός στον έλεγχο των χρήσεων γης εντός και εκτός των οικισμών²⁸.

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός σήμερα ρυθμίζεται, βασικά, από τον Νόμο 2508/97 για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη, ο οποίος αποτελεί συνέχεια και ολοκλήρωση του πολεοδομικού καθεστώτος που εισήγαγε ο Οικιστικός Νόμος 1337/83²⁹.

²⁶ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

²⁷ Μέλισσας Δ. (2010)

²⁸ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

²⁹ Αραβαντινός Α. (2007)

Η καινοτομία του Ν. 2508/97 ήταν ότι καθιέρωσε ρητά δύο επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού³⁰.

Το πρώτο επίπεδο, στο οποίο ανήκουν δύο ειδών εργαλεία στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

1. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ) και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα μεγάλα αστικά κέντρα και
2. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ (Καποδιστριακούς Δήμους).

Το δεύτερο επίπεδο, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιλαμβάνει :

1. Τις κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), όπως μελέτες επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, μελέτες αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, μελέτες Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), μελέτες άλλων πολεοδομούμενων περιοχών (όπως παραγωγικών πάρκων κλπ) καθώς και μελέτες Αναπλάσεων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες.
2. Τις Πράξεις Εφαρμογής, οι οποίες είναι τα σχέδια και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού

Επίσης, σε αντίθεση με προγενέστερα θεσμικά πλαίσια που περιείχαν μόνο κανονιστικές διατάξεις, ο Ν.2508/97 περιέχει, πέραν των επιτελικών σχεδίων των ΡΣ και ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ, και τις κατευθυντήριες αρχές της πολεοδομικής πολιτικής προκειμένου να επιτευχθεί η βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη³¹.

Πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου

Στο πρώτο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Ρυθμιστικά σχέδια και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ).

³⁰ Γιαννακούρου Γ. (2011)

³¹ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

3.2.1 Ρυθμιστικά Σχέδια (άρθρο 2,3 Νόμος 2508/1987)

Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος αποτελούν επιτελικά σχέδια που στοχεύουν στην οικιστική οργάνωση, την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας. Με άλλα λόγια, τα Ρυθμιστικά Σχέδια αποτυπώνουν τον χαρακτήρα του κάθε πολεοδομικού συγκροτήματος, διαπιστώνουν τις προοπτικές και τις αδυναμίες του και προτείνουν συγκεκριμένους στόχους, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα για την ίδια την πόλη και την ευρύτερη περιοχή της³².

Με τα σχέδια αυτά, η κάθε μεγάλη πόλη αποκτά την «εικόνα» της, διαμορφώνει ένα όραμα αποδεκτό από τους κατοίκους και τους φορείς της το οποίο εκφράζεται σε ένα συγκεκριμένο θεσμοθέτημα (Προεδρικό Διάταγμα) και συγχρόνως κατακτά τη δυνατότητα ένταξής της σε δίκτυα πόλεων στον ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια προσδιορίζουν τις βασικές κατευθύνσεις για τα σχέδια του επόμενου προς τα 'κάτω' επιπέδου σχεδιασμού, δηλαδή για τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, καθώς επίσης και χωροθετούν τις χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα μέσα στην περιοχή του ΡΣ, χρήσεις οι οποίες δεν μπορεί να προσδιορίζονται από τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ των επιμέρους ΟΤΑ. Επίσης, παρόλο που τα ΡΣ είναι κυρίως κατευθυντήρια σχέδια, μπορούν να περιέχουν και ορισμένες κανονιστικές διατάξεις, όταν πρόκειται για θέματα μείζονος και επείγουσας σημασίας για την προστασία του περιβάλλοντος του συγκεκριμένου αστικού κέντρου³³.

3.2.2 Γ.Π.Σ και ΣΧΟΟΑΠ (Ν. 2508/97, άρθρα 4,5 και 6)

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο στον Ν. 1337/83 ήταν ένα κατευθυντήριο σχέδιο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη μιας πόλης ή οικισμού³⁴.

Το νέο ΓΠΣ του Ν. 2508/97 είναι διευρυμένο και περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια ενός Δήμου. Μετά τη πρώτη διεύρυνση των δήμων με το Πρόγραμμα Καποδίστριας, γίνεται αντιληπτό ότι το νέο ΓΠΣ άλλαξε χαρακτήρα από αυτόν του Ν. 1337/83 και μετασηματίστηκε σε ένα τοπικό χωροταξικό σχέδιο στην περιοχή του ΟΤΑ. Αντίστοιχα σχέδια με τα νέα ΓΠΣ είναι και τα ΣΧΟΟΑΠ με τη μόνη διαφορά

³² Γιαννακούρου Γ. (2011)

³³ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

³⁴ Αραβαντινός Α. (2007)

ότι στην περίπτωση των ΣΧΟΟΑΠ οι οικισμοί του Δήμου έχουν πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων³⁵.

Τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ προσδιορίζουν το αναπτυξιακό προφίλ, τα οικιστικά χαρακτηριστικά και τα στοιχεία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος κάθε ΟΤΑ. Με βάση τα παραπάνω, τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ προσδιορίζουν :

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) (απόλυτης ή κύριας)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) (για την προστασία του περιαστικού και εξωαστικού χώρου από την ανεξέλεγκτη διασπορά της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Περιοχές πολεοδομημένες (υπάρχοντες οικισμοί) ή νέες περιοχές όπου επιτρέπεται η πολεοδόμηση (επεκτάσεις, παραγωγικές χρήσεις)³⁶

Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ υποχρεούνται, όπως προαναφέρθηκε, να τηρούν τις κατευθύνσεις των υπερκειμένων σχεδίων ή πλαισίων, όπως το Γενικό και τα Ειδικά Πλαίσια, τα Περιφερειακά Πλαίσια και τα τυχόν Ρυθμιστικά Σχεδιά³⁷.

Βασικές παράμετροι που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, πέραν των αναπτυξιακών προσδοκιών και οικιστικών αναγκών κάθε τοπικής κοινωνίας, είναι οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και οι απαιτήσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή. Με βάση αυτές τις απαιτήσεις, επιβάλλεται :

- Η μέγιστη δυνατή οικονομία επεκτάσεων (αρχή της 'συμπαγούς' πόλης)
- Ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, έτσι ώστε να επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις που 'ταιριάζουν' με τον χαρακτήρα των διαφόρων υποπεριοχών ή ζωνών στον εκτός σχεδίου χώρο κάθε ΟΤΑ
- Επίσης στον εξωαστικό χώρο του ΟΤΑ, επιβάλλεται η θεσμοθέτηση προστασίας πόρων του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου καθώς και στοιχείων πολιτιστικής / αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, πέραν όσων προστατεύονται ήδη από ίδια καθεστώτα (αρχαιολογικοί χώροι κλπ)
- Εντός των πόλεων και οικισμών, οι προτάσεις των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει, πέραν των άλλων όρων και περιορισμών για τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, θα πρέπει να προτείνουν και περιοχές Αναπλάσεων.

³⁵ Γιαννακούρου Γ. (2011)

³⁶ Μέλισσας Δ. (2010)

³⁷ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

Με βάση το ΦΕΚ 209/Δ/07-04-2000 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών» τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, στο **Β' Στάδιο - Πρόταση**³⁸ της μελέτης έχουν ως περιεχόμενο τα εξής:

Κεφάλαιο Π.1. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του ΟΤΑ

Παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης του Δήμου σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον του που προκρίθηκε σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες του Ν. 2508/1997.

Αναφέρονται τα βασικά προγραμματικά μεγέθη σε επίπεδο Δήμου και οικισμών, όπως αυτά προέκυψαν μετά από συνεκτίμηση του προγραμματικού πλαισίου (αναπτυξιακές και χωροταξικές κατευθύνσεις), των ενδογενών δυνατοτήτων που σχετίζονται με την παραγωγική βάση και τους ανθρώπινους πόρους, τις σχέσεις εργασίας / κατοικίας κλπ (βλ. κεφ. Α.5.), οι σχέσεις των οικισμών και οι ρόλοι τους στο οικιστικό δίκτυο, καθώς και οι βασικές αρχές οργάνωσης του αστικού, του περιαστικού ή/και αγροτικού χώρου, με ιδιαίτερη έμφαση και εξειδίκευση για τυχόν παράκτιες ή ορεινές περιοχές ή περιοχές με αξιόλογους / παραδοσιακούς οικισμούς, εάν αυτές αποτελούν σημαντικό τμήμα ή και το σύνολο της περιοχής μελέτης.

Στο σημείο αυτό, μπορούν να γίνουν και επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερης κλίμακας (π.χ. νομού ή περιφέρειας), εφ' όσον τούτο δικαιολογείται από τις διαπιστώσεις της ανάλυσης της μελέτης.

Κεφάλαιο Π.2. Οργάνωση Χρήσεων Γής και Προστασία Περιβάλλοντος του ΟΤΑ

Παρουσιάζει τις χωρικές ρυθμίσεις σε όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου, οι οποίες, σύμφωνα με τις εξουσιοδοτήσεις του Ν. 2508/1997, περιλαμβάνουν τον καθορισμό βασικά 3 ειδών περιοχών:

- Περιοχών Ειδικής Προστασίας καθώς και Περιοχών Περιορισμού και Ελέγχου της Δόμησης.
- Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης (ήδη θεσμοθετημένων ή προς πολεοδόμηση).

³⁸ Η παρουσίαση των του περιεχομένου των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ εστιάζει μόνο στο Β' Στάδιο – Πρόταση, γιατί αυτό το κομμάτι αφορά την παρούσα διπλωματική εργασία. Ωστόσο, για την εκπόνηση ενός ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, πριν την Πρόταση, προηγείται το Α' Στάδιο – Ανάλυση, η οποία δεν παρουσιάζεται για να μην γίνει «κουραστικό» το κείμενο.

- Ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων, εφόσον τεκμηριώνονται σχετικές ανάγκες καθώς και γενικές χρήσεις γης ή / και κανονιστικές ρυθμίσεις για τις παραπάνω ζώνες καθώς και για περιοχές που βρίσκονται εκτός των ζωνών αυτών.

Βασικοί στόχοι των παραπάνω ρυθμίσεων θα είναι:

- η προστασία του περιβάλλοντος και η βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων,
- η ισόρροπη και αλληλοστηριζόμενη ανάπτυξη αστικού - περιαστικού και αγροτικού χώρου,
- η λειτουργικότητα της χωρικής συσχέτισης παραγωγικών ζωνών και ζωνών κατοικίας με βάση και τις ανάγκες καθημερινής μετακίνησης εργασίας - κατοικίας,
- η διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής κληρονομιάς,
- η βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και στην ύπαιθρο.

Κεφάλαιο Π.3. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση των Οικισμών καθώς και των λοιπών Πολεοδομούμενων Περιοχών

Περιέχει τις κατευθύνσεις και τα προγραμματικά μεγέθη της πολεοδομικής αναβάθμισης των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων ή της πολεοδομικής οργάνωσης των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών, με τον γενικό στόχο της βελτίωσης της ποιότητας ζωής στις πόλεις και τους οικισμούς.

Ειδικότεροι στόχοι των προτεινομένων ρυθμίσεων ή / και παρεμβάσεων (αναπλάσεων κλπ) θα πρέπει να είναι:

- η ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης σε πολεοδομικό επίπεδο,
- ο καθορισμός αποδεκτών ορίων της ανάπτυξης,
- η βελτίωση της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής,
- βελτίωση της λειτουργικότητας και της μορφής του οικιστικού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών,
- η βελτίωση των συνθηκών ζωής και κατοικίας στις πόλεις και οικισμούς
- η εξασφάλιση των όρων και υποδομών για πρόληψη και ελαχιστοποίηση των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ)

Κεφάλαιο Π.4.: Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ

Περιέχει τις προτάσεις σχετικά με:

- την ίδρυση φορέα εφαρμογής του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 2508/1997,
- τις τυχόν απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες,
- τα αναγκαία έργα, παρεμβάσεις και εν γένει αναπλάσεις,
- τις αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις.

Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών (Χρονοδιαγράμματα).

Τέλος, περιλαμβάνει Προϋπολογισμό των προτεινομένων έργων και παρεμβάσεων καθώς και δυνητικές πηγές χρηματοδότησης.

Οι παραπάνω προτάσεις του μελετητή θ' αποτελέσουν τη βάση για την κατάρτιση των ετήσιων και μεσοπρόθεσμων προγραμμάτων εφαρμογής του ΓΠΣ που προβλέπονται εφ' όσον συσταθούν τα αντίστοιχα όργανα και φορείς εφαρμογής (άρθρο 6 Ν. 2508/97).

Η αναλυτική δομή των κεφαλαίων ενός ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ με βάση το ΦΕΚ 209/Δ/07-04-2000 στο **Β' Στάδιο - Πρόταση** είναι:

Π.1.Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του νέου Δήμου

- Βασικές αρχές της τελικής πρότασης.
- Προγραμματικά μεγέθη.
- Μοντέλο χωρικής οργάνωσης του Δήμου.
- Σχέσεις με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης.
- Ρόλοι οικισμών στο οικιστικό δίκτυο.
- Ανάδραση προς τον χωροταξικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό.

Π.2.Οργάνωση των Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ

- Γενικές αρχές
- Οικιστική οργάνωση: τυχόν απαιτούμενες επεκτάσεις, νέοι οικιστικοί υποδοχείς (κύριας και παραθεριστικής κατοικίας).
- Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ.

- Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ).
- Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης:
 - μεταφορικό δίκτυο
 - ενέργεια
 - τηλεπικοινωνίες
 - ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ
- Κανονιστικές ρυθμίσεις στις επιμέρους ζώνες

Π.3.Γενική Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων

- Ανά οικιστικό υποδοχέα καθορίζονται:
- Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης / αναβάθμισης θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων: Αναθεωρήσεις, Αναπλάσεις.
- Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.
- Γενικές Χρήσεις γης και όροι δόμησης.
- Ζώνες κινήτρων και εν γένει πολεοδομικών μηχανισμών.
- Δίκτυα αστικής υποδομής: μεταφορές - κυκλοφορία, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.
- Ασφάλεια, Προστασία Οικισμών, Σεισμοί
- Προγραμματικά μεγέθη - ανάγκες σε γη πολεοδομικών λειτουργιών

Π.4.Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ

- Φορέας εφαρμογής του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.
- Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις / αναπλάσεις.
- Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιαγράμματα.
- Προϋπολογισμός.

Κατάλογος και συνοπτικό περιεχόμενο Χαρτών

Π.2. Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ

Κλίμακα 1:25.000 Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97

Περιεχόμενο:

- Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)
- Προς πολεοδόμηση περιοχές ως επεκτάσεις ή ως νέοι οικιστικοί υποδοχείς για Α' κατοικία ή μεικτές περιοχές.
- Προς πολεοδόμηση περιοχές για παραγωγικές χρήσεις και περιοχές για ιδιαίτερες χρήσεις.
- Προς πολεοδόμηση περιοχές για Β' κατοικία.
- Περιοχές κατάλληλες για εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ
- Δίκτυα τεχνικής υποδομής

Όπως προαναφέρθηκε , όλα τα παραπάνω προέρχονται από το ΦΕΚ 209/Δ/07-04-2000 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών» και αναφέρονται όσο το δυνατόν πιο περιληπτικά και ταυτόχρονα περιεκτικά, ώστε να είναι κατανοητό τι πρέπει να περιλαμβάνει ένα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.

3.2.3 Οι πολεοδομικές μελέτες

Μετά το Σύνταγμα του 1975 και κατ' επιταγή του άρθρου 24, η πολεοδομική νομοθεσία εκσυγχρονίστηκε (ν. 947/1979, ν. 1337/1983, ν. 2508/1997). Το σχέδιο πόλεως εμπλουτίστηκε με νέα στοιχεία, σε μια προσπάθεια προσαρμογής του στις σύγχρονες απαιτήσεις, και αντικαταστάθηκε από την «Πολεοδομική Μελέτη», που αποτελεί αναγκαίο κατά νόμο εργαλείο για την πολεοδόμηση μιας περιοχής³⁹. Με την ίδια νομοθεσία, καθιερώθηκε και ανώτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, Ρυθμιστικό Σχέδιο), το οποίο καθορίζει τις γενικές αρχές, τις κατευθύνσεις και τα προγραμματικά μεγέθη οργάνωσης, ανάπτυξης και αναβάθμισης του χώρου, προσδιορίζοντας στο πλαίσιο αυτό και τις προς πολεοδόμηση περιοχές.

Σύμφωνα με τον ισχύοντα σήμερα ν. 2508/1997, η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ) επέκτασης ή αναθεώρησης απαιτείται:

- για την πολεοδόμηση περιοχών α' ή β' κατοικίας,
- την πολεοδόμηση των περιοχών «ειδικά» ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ),
- την πολεοδόμηση των περιοχών που έχουν ενταχθεί σε Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ),
- τις περιοχές ανάπλασης,
- τις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ), και
- την πολεοδόμηση των περιοχών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών⁴⁰.

Υπόβαθρο των ΠΜ συνιστούν οι «Ειδικές Μελέτες» που αφορούν τα κτηματογραφικά και υψομετρικά δεδομένα, τη γεωλογική αναγνώριση των περιοχών και την οριοθέτηση ρεμάτων που ενδεχομένως τις διασχίζουν⁴¹.

³⁹ Παναγιωτόπουλος Ε., Καριώτης Γ. (2006)

⁴⁰ Μέλισσας Δ. (2010)

⁴¹ Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002)

3.2.4 Πράξη Εφαρμογής

Η Πράξη Εφαρμογής (ΠΕ), η οποία είναι το σχέδιο και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, αποτελεί τον τρόπο **εφαρμογής** της Πολεοδομικής Μελέτης (ΠΜ). Με βάση το Άρθρο 12 του Ν.1337/83, η ΠΕ περιλαμβάνει όλη την έκταση στην οποία αναφέρεται η ΠΜ ή τμήμα της.

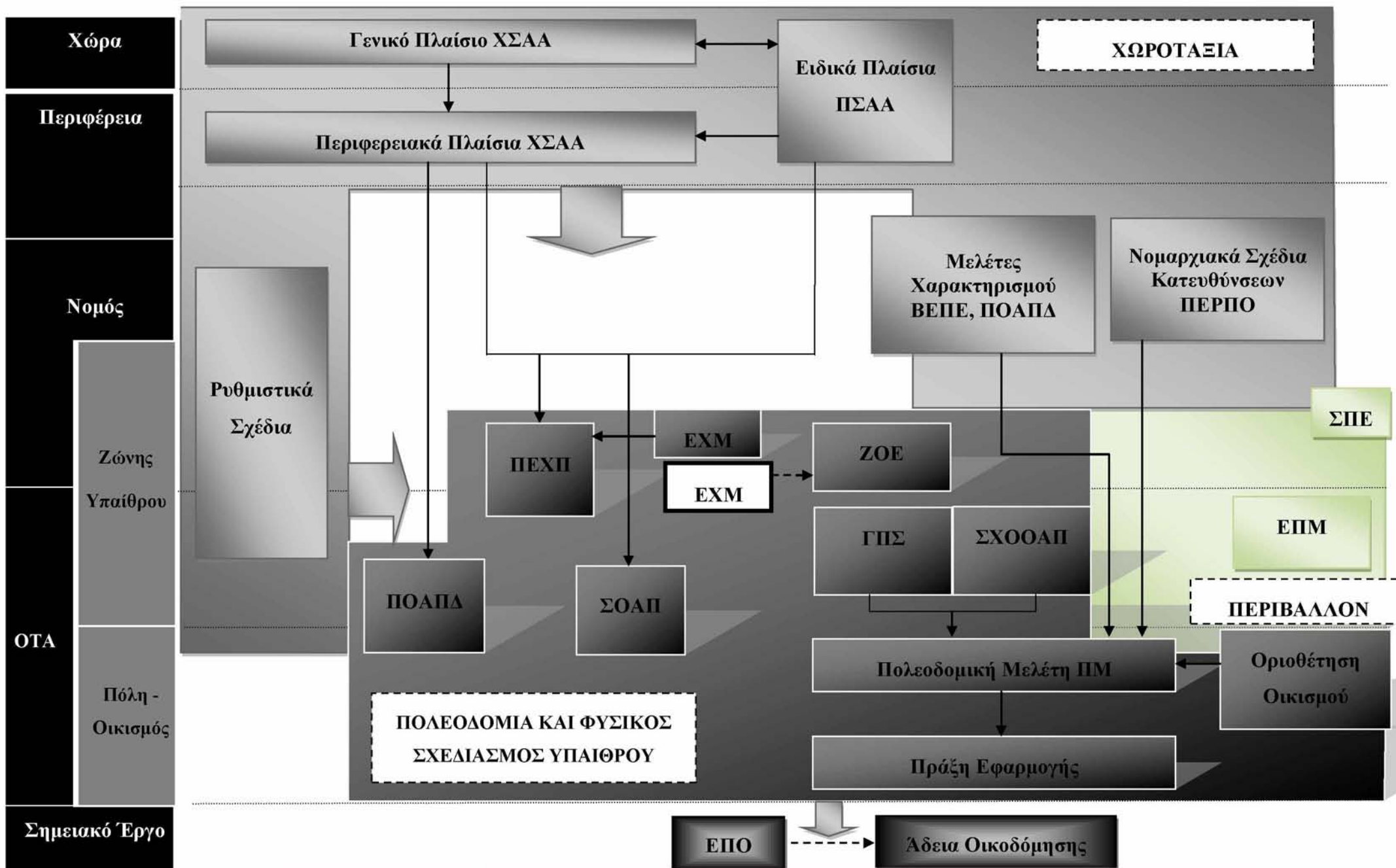
Η ΠΕ καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1337 και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους.

Η εκπόνηση της ΠΕ μπορεί να γίνει ταυτόχρονα σε άμεση συσχέτιση με την ΠΜ. Μέχρι πριν την ύπαρξη του Νόμου η ΠΕ κυρωνόταν με απόφαση του οικείου Νομάρχη. Σήμερα, οι δήμοι και οι κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης της ΠΜ είναι επίσης αρμόδιοι και για τη κύρωση της ΠΕ, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου⁴².

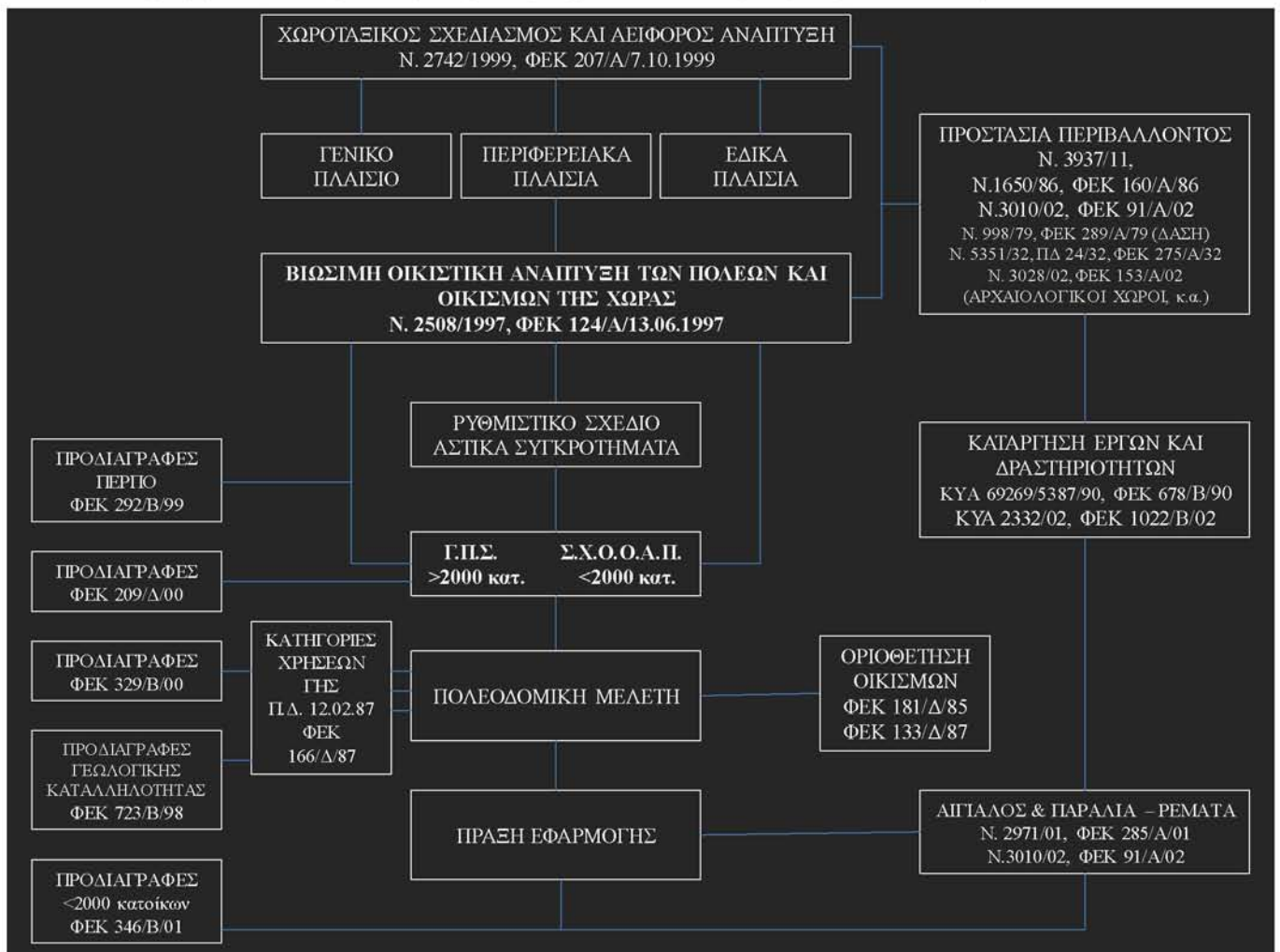
Όλα τα παραπάνω, όσον αφορά το Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού της Ελλάδας και το Θεσμικό Πλαίσιο που το συνοδεύει, περιγράφεται εξολοκλήρου από τα δυο διαγράμματα που ακολουθούν παρακάτω.

⁴² Παναγιωτόπουλος Ε., Καριώτης Γ. (2006)

Διάγραμμα Α.1: ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα Α.2: Η βασική Χωροταξική και Πολεοδομική Νομοθεσία στην Ελλάδα



Πηγή: Παναγιωτόπουλος Ε., Καριώτης Γ. (2006), «Πολεοδομικές Εφαρμογές», σελ. 5
 Ίδια Επεξεργασία

ΜΕΡΟΣ Β΄

ΜΕΡΟΣ Β΄

Παρουσίαση των εξεταζόμενων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Κριτήρια επιλογής των Δήμων

Μεθοδολογία Εξέτασης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Ομάδα Α΄

Κιλκίς

Γαλλικού

Καλλιθέας

Αγίου Αθανασίου

Ομάδα Β΄

Μαδύτου

Αρναίας

Ζερβοχωρίων

Σταγίρων-Ακάνθου

Παναγίας

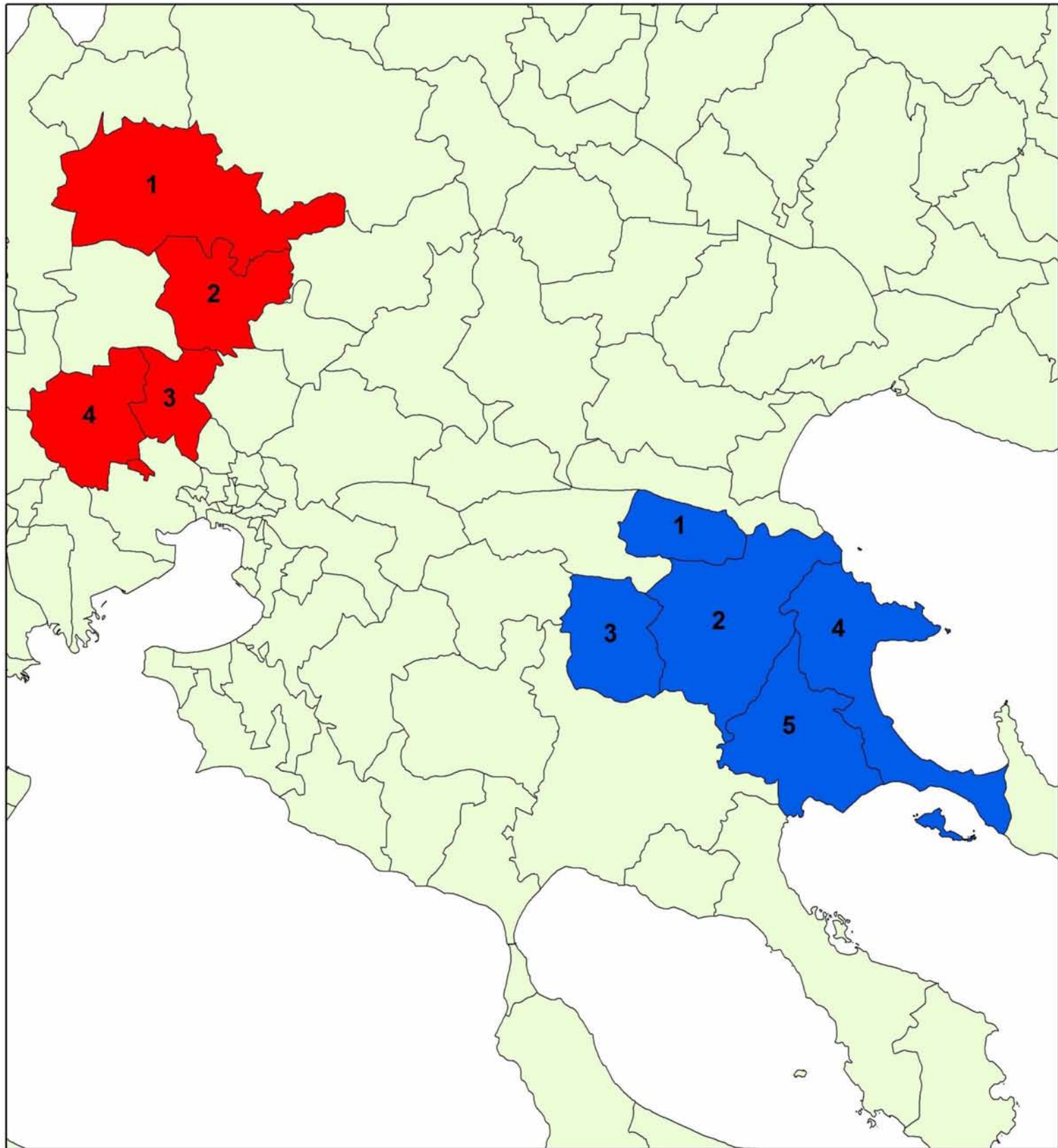
4. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ

Στην παρούσα ενότητα, όπως υποδηλώνει και ο τίτλος της, παρουσιάζονται τα κριτήρια και οι λόγοι που οδήγησαν στην επιλογή των εξεταζόμενων δήμων. Σκοπός είναι να γίνει κατανοητό ότι οι δήμοι **δεν επιλέχθηκαν τυχαία** και ότι τα αποτελέσματα της παρούσας διπλωματικής εργασίας δεν αποτελούν μια συγκυρία. Αντίθετα, γίνεται προσπάθεια η επιλογή των εξεταζόμενων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ να στηρίζεται σε κριτήρια που παρουσιάζουν στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, επιστημονικό χαρακτήρα. Συνεπώς, τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των προαναφερθέντων Δήμων επιλέχθηκαν με βάση τα παρακάτω κριτήρια:

1. Τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των όμορων δήμων, να είναι με βάση τον ν. 2508/97. Αποτελεί τον πρώτο και βασικό παράγοντα, αφού αυτό που εξετάζει η παρούσα διπλωματική εργασία είναι η σχέση που έχουν τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ στα όρια των όμορων δήμων, η οποία στις περισσότερες περιπτώσεις αφορά τον ύπαιθρο χώρο. Το οποίο, δεν σχετίζεται με τους οικισμούς, που κατ' επέκταση δεν αφορά τα ΓΠΣ του ν. 1337/83 το Π.3. των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/97 (αλλά το Π.2.). Επίσης, να τονιστεί ότι τα επιλεγμένα ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ να είναι Καποδιστριακών Δήμων.
2. Το δεύτερο κριτήριο επιλογής, είναι οι επιλεγμένοι Δήμοι να έχουν μια ικανοποιητική έκταση γειτνίασης μεταξύ τους. Αποτελεί λογικό παράγοντα, αφού σε άλλη περίπτωση δεν θα είχε νόημα και θα ήταν ανούσιο. Ως ικανοποιητική έκταση γειτνίασης ορίζεται η επαφή των ορίων δυο όμορων Δήμων να μην είναι λιγότερη από το 1/10 του συνολικού μήκους του ενός από τους δύο Δήμους. Ο λόγος που τίθεται ως βασικό κριτήριο είναι ότι επιδιώκεται τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ δυο όμορων Δήμων να παρουσιάζουν όσο το δυνατόν περισσότερες χρήσεις γης (είτε εκτατικές είτε γραμμικές) στην διασυνοριακή τους περιοχή ώστε να είναι συγκρίσιμα και να μπορούν να αξιολογηθούν οι επιλογές τους.
3. Το τρίτο κριτήριο, είναι οι επιλεγμένοι Δήμοι να μην έχουν ή να μην γειτνιάζουν με μεγαλουπόλεις. Ο λόγος είναι επειδή όταν υπάρχει μια μεγαλούπολη κοντά, γίνεται το βασικό στοιχείο στο οποίο εστιάζονται οι επιλογές των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να αξιολογηθούν και να συγκριθούν μεταξύ τους.

4. Το τέταρτο κριτήριο είναι να επιλεγθούν 2 ομάδες (3-5 Δήμους) Δήμων που να είναι τουλάχιστον ανά δυο όμοροι μεταξύ τους και να έχουν ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ. Αυτό έχει ως στόχο, οι Δήμοι που θα συγκριθούν και θα αξιολογηθούν να παρουσιάζουν παρόμοια γεωγραφικά, οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, ώστε να είναι πιο ουσιαστική η συγκριτική αξιολόγηση των διαφορών και επιλογών των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ που εξετάζονται.
5. Πέμπτο κριτήριο επιλογής είναι οι Δήμοι να ανήκουν στην ίδια Περιφέρεια (στην παρούσα περίπτωση Περιφέρεια Κ. Μακεδονίας) και τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ τους να έχουν εγκριθεί μετά το 2004 (ημερομηνία έγκρισης του Περιφερειακού Πλαισίου της Κ. Μακεδονίας). Ο λόγος που επιλέγεται οι Δήμοι που θα εξετάζονται να παρουσιάζουν αυτά τα δυο χαρακτηριστικά είναι, σε ότι αφορά το πρώτο να έχουν μια κοινή διοικητική δομή (διοικητική Περιφέρεια Κ. Μακεδονίας) και σε ότι αφορά το δεύτερο τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των Δήμων αυτών να στηρίζονται στις κατευθύνσεις που δίνει ο υπερκείμενος σχεδιασμός (τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ υπακούν στις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου). Συνεπώς, με τον τρόπο αυτό προκύπτουν Δήμοι που έχουν κοινά χαρακτηριστικά, σε ότι αφορά τον σχεδιασμό τους από μια υψηλότερη κλίμακα, και έτσι οι διαφορές μεταξύ τους «οδηγούν» στο στόχο τις παρούσας διπλωματικής εργασίας.
6. Ένα βασικό κριτήριο επιλογής των ομαδοποιημένων δήμων, ήταν τα γεωγραφικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά τους. Συγκεκριμένα, επιλέχθηκε να εξεταστούν δυο ομάδες δήμων, η μια να βρίσκεται στην ενδοχώρα σε πεδινή περιοχή και η άλλη να βρίσκεται παράκτια και να περιλαμβάνει μεγάλους ορεινούς όγκους.
7. Τέλος, είναι οι ημερομηνίες εκπόνησης των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ όμορων Δήμων να είναι «κοντινές», ώστε οι επιλογές τους και ο σχεδιασμός τους να μην έχουν επηρεαστεί από μεγάλες κοινωνικό-οικονομικές αλλαγές στο πέρασμα του χρόνου.

Έτσι με βάση τα παραπάνω, επιλέχθηκαν να εξεταστούν τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των δήμων που παρουσιάζονται στο χάρτη που ακολουθεί.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- | | |
|---|--|
| ■ ΟΜΑΔΑ Α΄ | ■ ΟΜΑΔΑ Β΄ |
| 1 Δ. Κιλκίς | 1 Δ. Μαδύτου |
| 2 Δ. Γαλλικού | 2 Δ. Αρναίας |
| 3 Δ. Καλλιθέας | 3 Δ. Ζερβοχωρίων |
| 4 Δ. Αγίου Αθανασίου | 4 Δ. Σταγίρων-Ακάνθου |
| | 5 Δ. Παναγίας |

Διπλωματική Εργασία: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ΟΜΟΡΩΝ ΔΗΜΩΝ

Χάρτης: ΟΙ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΙ ΔΗΜΟΙ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Γκορρέγια Διονύσης

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Οικονόμου Δημήτριος

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Βόλος, Σεπτέμβριος 2012

5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Αν και αρχικά στις πρώτες σελίδες τις παρούσας εργασίας παρουσιάζεται η μεθοδολογία που εφαρμόζεται, δεν αναφέρει αναλυτικά τον τρόπο εξέτασης των επιλεγμένων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ. Σε αυτό το σημείο γίνεται προσπάθεια να παρουσιαστούν λεπτομερειακά όλα τα βασικά βήματα που ακολουθήθηκαν για την αξιολόγηση των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.

Όπως προαναφέρεται παραπάνω, όλα τα στοιχεία των επιλεγμένων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ προέρχονται από τα ΦΕΚ έγκρισής τους⁴³. Το χαρτογραφικό υλικό της παρούσας εργασίας προέκυψαν με επεξεργασία των χαρτών που είχαν τα ΦΕΚ, μέσω της εντολής «γεωαναφορά» στο ηλεκτρονικό πρόγραμμα GIS. Συγκεκριμένα, όλα τα ΦΕΚ των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ περιείχαν χάρτες Π.1. «Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης», Π.2. «Χρήσεις Γης και Προστασία τους Περιβάλλοντος του ΟΤΑ» και Π.3. «Πολεοδομική Οργάνωση». Στην παρούσα διπλωματική εργασία επεξεργάζονται και χρησιμοποιούνται μόνο οι χάρτες Π.2. που αφοράνε και οργανώνουν όλη την έκταση μέχρι τα όρια του δήμου.

Επιπλέον, από τα βασικά κεφάλαια των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ:

Π.1.Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του νέου Δήμου

Π.2.Οργάνωση των Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ

Π.3.Γενική Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων

Π.4.Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ

Αναλύεται, επεξεργάζεται και αξιολογείτε μόνο το Π.2, και αυτό επειδή η παρούσα διπλωματική εργασία ασχολείται με την διασυνοριακή έκταση στο όρια των όμορων δήμων. Δεν ασχολείται με τα υπόλοιπα, γιατί το Π.1 αποτελεί σχέδιο γενικό και αφαιρετικό, το Π.3. ασχολείται με τους οικισμούς, οι οποίοι σε όλες τις περιπτώσεις δεν επηρεάζουν τις «διασυνοριακές» χρήσεις γης, και το Π.4. δεν σχετίζεται με τις χρήσεις γης των όμορων δήμων.

Τέλος, την παρούσα εργασία δεν αφορά ποιά από τα σχέδια είναι σωστό, αλλά το γεγονός ότι τα δυο ΓΠΣ όμορων δήμων παρουσιάζουν διαφορές μεταξύ τους.

⁴³ Οι μελέτες ήταν πολύ δύσκολο να βρεθούν.

6. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζεται περιληπτικά⁴⁴ το περιεχόμενο των επιλεγμένων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, για να δοθεί μια πιο σφαιρική εικόνα για το «Μέρος Γ'» της παρούσας διπλωματικής εργασίας και να γίνουν πιο κατανοητά τα σημεία όπου εντοπίζονται οι διαφορές και οι «συγκρούσεις» στο περιεχόμενο των εξεταζόμενων ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ και στις χρήσεις γης.

6.1 ΟΜΑΔΑ Α'

Δήμος Κιλκίς⁴⁵

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Κιλκίς (ΦΕΚ 13 / ΑΑΠ / 20-01-2009) περιλαμβάνει:

Α. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Κιλκίς

Το Δομικό Σχέδιο περιλαμβάνει τη συνολική χωροταξική θεώρηση του Δήμου, με βάση την ύπαρξη της πόλης του Κιλκίς ως πόλου υποδοχής πληθυσμού και δραστηριοτήτων από την μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης, την ενίσχυση δραστηριοτήτων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα σε υπερτοπικό επίπεδο, τη διατήρηση και ανάπτυξη του υπόλοιπου αγροτικού τμήματος και γενικότερα την οργάνωση του Δήμου σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και τα προγραμματικά πλαίσια του σχεδιασμού σε εθνικό – περιφερειακό επίπεδο, όπως απεικονίζονται στον χάρτη Π.1.α με κλίμακα 1:50.000 (βλ. ΦΕΚ 13 / ΑΑΠ / 20-01-2009). Συμπληρωματικά, στον χάρτη Π.1.β απεικονίζεται ο προσδιορισμός των χρήσεων γης και η προτεινόμενη οργάνωση των οικιστικών ενοτήτων στον Δήμο, λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος.

Β. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασίας του Περιβάλλοντος του Δήμου Κιλκίς όπως απεικονίζεται στον χάρτη Π.2.α. και ειδικότερα ορίζονται:

⁴⁴ Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι έγινε προσπάθεια να παρουσιαστούν πολύ περιληπτικά μόνο τα βασικά σημεία των ΓΠΣ που σχετίζονται με την παρούσα διπλωματική εργασία, και συγκεκριμένα με το Μέρος Γ', όπου εντοπίζονται οι διαφορές και οι ασυμφωνίες μεταξύ των ΓΠΣ των όμορων Δήμων. Ο λόγος που γίνεται αυτό είναι επειδή αν παρουσιάζονταν λεπτομερειακά όλα τα στοιχεία θα καταλάμβανε πολύ χώρο (100 περίπου σελίδες παραπάνω). Συνεπώς, σε περίπτωση που χρειάζονται παραπάνω πληροφορίες για κάτι που αφορά τα ΓΠΣ, βρίσκονται στα αντίστοιχα ΦΕΚ τους.

⁴⁵ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Κιλκίς προέρχονται από το ΦΕΚ 13 / ΑΑΠ / 20-01-2009.

- Περιοχές Επεκτάσεων
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΑ)

Περιοχές Επεκτάσεων

Περιλαμβάνει τον σχεδιασμό νέων περιοχών προς πολεοδόμηση μόνον πρώτης κατοικίας τόσο για την πόλη του Κιλκίς όσο και για τους αγροτικούς οικισμούς του Δήμου.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

ΠΕΠ Α: Αφορά το λόφο του Αγ. Γεωργίου βόρεια του σχεδίου πόλεως Κιλκίς, ο οποίος είναι χαρακτηρισμένος από το εγκεκριμένο π.δ. της ΖΟΕ Κιλκίς (π.δ. 31.12.1985, ΦΕΚ 55Δ/14.2.1986) ως ΖΟΕ 5: περιαστικό πράσινο - αναψυχή, με απαγόρευση κατάτμησης.

ΠΕΠ Β: Αφορά τους αρχαιολογικούς χώρους, εκτός του αρχαιολογικού χώρου που οριοθετείται εντός της ΠΕΠ Α, όπως αυτοί προσδιορίστηκαν από την ΙΣΤ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (έγγραφο με υπ' αριθμ. 1700/17.3.2002) και φαίνονται στους Χάρτες Π.1.α και Π.2.α.

Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΑ)

ΠΕΠΑ 1 - γεωργική γη κύριας χρήσης: Πρόκειται για τις εκτάσεις της εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου που καθορίστηκαν από τη Διεύθυνση Γεωργίας ως αρδευόμενες.

ΠΕΠΑ 2 - λοιπός αγροτικός χώρος: Το σύνολο της αγροτικής γης εκτός των ΠΕΠΑ 1 και 3, των ΠΕΠ Α και Β και της ΒΙ.ΠΕ. χαρακτηρίζεται ως ΠΕΠΑ 2.

ΠΕΠΑ 3 - Περιοχή εγκατάστασης παραγωγικών επιχειρήσεων και επιχειρήσεων υποστήριξης της παραγωγικής δραστηριότητας. Ως ΠΕΠΑ 3 χαρακτηρίζονται δύο ζώνες (βλ. χάρτη Π.2.α.).

ΠΕΠΑ 4 - Περιοχή εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού. Ως ΠΕΠΑ 4 χαρακτηρίζεται τρεις ζώνες (βλ. χάρτη Π.2.α.).

ΒΙ.ΠΕ.: Περιλαμβάνει την θεσμοθετημένη ΒΙ.ΠΕ. Κιλκίς και την προτεινόμενη επέκτασή της.

ΠΕΡΠΟ: Στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου ορίζεται μια ζώνη της περιοχής ΠΕΡΠΟ υπαγόμενη στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 2508/1997.

Γ. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση

- Την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 37.500 κατοίκους με την έγκριση των προς πολεοδόμηση περιοχών και τη δημιουργία τριάντα δύο (32) πολεοδομικών ενοτήτων όπως φαίνονται στον χάρτη Π.3.1 κλίμακας 1:5.000 κάθε οικισμού.
- Τον καθορισμό των χρήσεων γης όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1 κλίμακας 1:5.000 κάθε οικισμού.
- Την γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των πολεοδομικών ενοτήτων σε κατοίκους (όπως στους πίνακες Π.2 και Π.3) και την εκτίμηση των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή και κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους για τον ως άνω πληθυσμό χωρητικότητας.
- Τον καθορισμό ζωνών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών όπως φαίνονται στον χάρτη Π.3.2.
- Την διάρθρωση του δικτύου μεταφορών, όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1 κλίμακας 1:5.000 και στον χάρτη Π.2.α κλίμακας 1:25.000.
- Την οργάνωση της μεταφορικής υποδομής και του κύριου οδικού δικτύου της πόλης του Κιλκίς και των υπολοίπων οικισμών.
- Τις προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων τεχνικής υποδομής (μεταφορικό, ενεργειακό, τηλεπικοινωνιακό, υδρευτικό - αποχετευτικό δίκτυο), όπως φαίνονται στους χάρτες Π.2.β κλίμακας 1:25.000 και χάρτες Π.3.1, Π.3.3 κλίμακας 1:5.000.
- Ασφάλεια - Προστασία.
- Το Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του Γ.Π.Σ. Δήμου Κιλκίς.

Τέλος, παρουσιάζονται οι Γενικές Διατάξεις για το Γ.Π.Σ. Δήμου Κιλκίς.

Μελετητές του Γ.Π.Σ. του Δ. Κιλκίς είναι:

- Βαφειάδης Αθανάσιος
- Γιαννάκου Αθηνά
- Μωυσίδης Γεώργιος
- Ναγκούλης Αθανάσιος
- Σιαπάκας Ευάγγελος
- Σπυριδόπουλος Γεώργιος

Δήμος Γαλλικού⁴⁶

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Γαλλικού (ΦΕΚ 555 / ΑΑΠ / 24-12-2007) περιλαμβάνει:

Α. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Γαλλικού

Το Δομικό Σχέδιο περιλαμβάνει την Οριστική Πρόταση όπως φαίνεται στους Χάρτες Π.1.α και Π.1.β. Στον πρώτο χάρτη Π.1.α. περιγράφονται τα βασικά στοιχεία της χωρικής οργάνωσης του Δήμου Γαλλικού και στον δεύτερο χάρτη Π.1.β. περιγράφεται η οργάνωση των ευρύτερων οικιστικών ενοτήτων βάσει της οποίας χωροθετούνται οι κοινωνικές εξυπηρετήσεις.

Β. Πολεοδομική Οργάνωση

α) Την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Γαλλικού

β) Τον καθορισμό των χρήσεων γης, όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1 κλίμακας 1:5.000 κάθε οικισμού

γ) Την γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των Πολεοδομικών Ενοτήτων καθώς και την εκτίμηση των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή, κοινόχρηστους και κοινωφελής χώρους για τον ως άνω πληθυσμό

Γ. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασίας του Περιβάλλοντος του Δήμου Γαλλικού, όπως αυτές απεικονίζονται στον χάρτη Π.2.α. κλίμακας 1:25.000 και ειδικότερα:

- ΠΟΑ⁴⁷ Α Κατοικίας - Υφιστάμενοι Οικισμοί
- ΠΟΑ Α Κατοικίας - Επεκτάσεις Οικισμών
- ΠΕΠ Αρχαιολογικών Χώρων
- ΠΕΠΔ - Δασικές και Αναδασωτέες Εκτάσεις
- ΠΕΠΔ 1 - Αρδευόμενη Γεωργική Γη
- ΠΕΠΔ 2 - Περιοχή λοιπής γεωργικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα
- ΠΕΠΔ 3 - η οποία περιλαμβάνει τις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο 2

⁴⁶ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Γαλλικού προέρχονται από το ΦΕΚ 555 / ΑΑΠ / 24-12-2007.

⁴⁷ ΠΟΑ: Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

- ΠΕΠΔ 4 - η οποία περιλαμβάνει την περιοχή της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο 3
- ΠΕΠΔ 5 - η οποία περιλαμβάνει τις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο 5
- ΠΕΠΔ 6
- Περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατάλληλες για χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ
- ΠΕΠΔ 7 - Περιοχές λοιπής αγροτικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης κτηνοτροφικών μονάδων, η οποία περιλαμβάνει το ημιορεινό τμήμα του Δήμου Γαλλικού
- ΠΕΠΔ 8 - Περιοχές στρατιωτικών εγκαταστάσεων

Δ. Τη λήψη μέτρων πρόληψης και ελαχιστοποίησης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (ασφάλεια και προστασία οικισμών), όπως φαίνονται στον χάρτη Π.3.3 κάθε πολεοδομικής ενότητας.

Ε. Την ιεράρχηση του οδικού δικτύου όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1 κλίμακας 1:5.000 και στον χάρτη Π.2.α κλίμακας 1:25.000.

Ζ. Τις προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων τεχνικής υποδομής (μεταφορικό, ενεργειακό, τηλεπικοινωνιακό, υδρευτικό - αποχετευτικό δίκτυο), όπως φαίνονται στους χάρτες Π.2.β κλίμακας 1:25.000 και χάρτες Π.3.3 κλίμακας 1:5.000.

Η. Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ Δήμου Γαλλικού

Το πρόγραμμα ενεργοποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου στον Πίνακα 3.4., όπου περιλαμβάνονται ομαδοποιημένα, σε τρεις κατηγορίες (Περιβάλλον - Ποιότητα ζωής, Τεχνική υποδομή, Κοινωνική υποδομή).

Θ. Γενικές Διατάξεις

Μελετητές του Γ.Π.Σ. του Δ. Γαλλικού είναι:

- Βαφειάδης Αθανάσιος
- Γιαννάκου Αθηνά

Δήμος Καλλιθέας⁴⁸

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας του Δήμου Ωραιοκάστρου⁴⁹ (ΦΕΚ 165 / ΑΑΠ / 27-06-2011) περιλαμβάνει:

1. Την πολεοδομική οργάνωση της δημοτικής ενότητας, στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, με τη δημιουργία 15 Πολεοδομικών ενοτήτων (Π.Ε.) και μιας ΕΜΟ, με μέση πυκνότητα και μέσο συντελεστή δόμησης όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1.α, Π.3.1.β σε κλίμακα 1:5.000.

2. Τον προσδιορισμό των χρήσεων γης όπως φαίνεται στους χάρτες Π.1., Π.2 σε κλίμακα 1: 25.000 και Π.3.1.α, Π.3.1.β σε κλίμακα 1:5.000.

3. Την οργάνωση των περιοχών που βρίσκονται εκτός της προς πολεοδόμηση περιοχής της Δημοτικής Ενότητας, όπως φαίνεται στο χάρτη Π.2 σε κλίμακα 1:25.000 και ειδικότερα:

- Τον καθορισμό της ευρύτερης περιοχής της Δημοτικής Ενότητας ως περιοχής ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα (περιοχές με στοιχείο Δ).
- Τον καθορισμό περιοχής Αστικών εξυπηρετήσεων (περιοχή με στοιχείο ΓΒ)
- Τον καθορισμό περιοχής με χρήσεις Χονδρεμπορίου και Μεταφορών στην περιοχή με στοιχεία ΑΒ
- Τον καθορισμό περιοχών Μεταποίησης με στοιχεία ΑΑΒ: Εγκατάστασης της Μεταποίησης χαμηλής και μέσης όχλησης
- Τον καθορισμό περιοχών Προστασίας (ΠΕΠ) και ιδιαίτερα:
 - α. Περιοχές Απόλυτης Προστασίας με στοιχεία ΕΑ
 - β. Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης με στοιχεία ΕΒ
 - γ. Περιοχές Προστασίας Τοπίου με στοιχεία ΕΓ
 - δ. Μέτρα περιβαλλοντικής προστασίας

4. Την ιεράρχηση του οδικού δικτύου όπως φαίνεται στους Χάρτες Π.2 σε κλίμακα 1:25000 και Π.3.1 σε κλίμακα 1:5000.

⁴⁸ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Καλλιθέας (Δημοτικής Ενότητας του Δήμου Ωραιοκάστρου) προέρχονται από το ΦΕΚ 165 / ΑΑΠ / 27-06-2011

⁴⁹ Αναφέρεται ως ο Καλλικρατικός Δήμος του Ωραιοκάστρου, στον οποίο περιλαμβάνεται η Δημοτική Ενότητα Καλλιθέας, η οποία αποτελούσε τον «παλιό» Καποδιστριακό Δήμο της Καλλιθέας.

5. Τις προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και τα δίκτυα υποδομών, όπως ο αγωγός καυσίμου αερίου, το ηλεκτρικό δίκτυο, το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης κ.λπ.
6. Το Πρόγραμμα των έργων και δράσεων ενεργοποίησης του Γ.Π.Σ. του οικείου Ο.Τ.Α., με έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος.
7. Τη λήψη μέτρων για την πυροπροστασία της δημοτικής ενότητας και την προστασία από σεισμό και άλλες φυσικές καταστροφές
8. Γενικές διατάξεις

Μελετητές του Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας είναι:

- Μάνος Ευστράτιος
- Κοτρόνης Κωνσταντίνος
- Γεωργούλιας Γεώργιος
- Χρηστίδης Χρήστος
- Βογιαρίδης Αναστάσιος

Δήμος Αγίου Αθανασίου⁵⁰

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αγίου Αθανασίου (ΦΕΚ 31 / ΑΑΠ / 28-01-2009) περιλαμβάνει:

1. Την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου, στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές με τη δημιουργία 12 πολεοδομικών ενοτήτων (ΠΕ) και 5 Ζωνών Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΖΕΔ) με μέση πυκνότητα και μέσο συντελεστή δόμησης όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1.1 έως και Π.3.1.7. σε κλίμακα 1:5000.
2. Τον προσδιορισμό των χρήσεων γης όπως φαίνεται στους χάρτες Π.3.1.1. έως και Π.3.1.7, σε κλίμακα 1:5.000.
3. Τον καθορισμό ως Περιοχών Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) των Αρχαιολογικών Χώρων, των Ρεμάτων, των Δασών και Δασικών Εκτάσεων, και των περιοχών των οικοσυστημάτων του ποταμού Αξιού, που μένουν εκτός των προς πολεοδόμηση περιοχών, όπως φαίνονται στους χάρτες Π.2. σε κλίμακα 1:25.000.
4. Την ιεράρχηση του οδικού δικτύου
5. Τις προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων υποδομής
6. Τη λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος (βλ. χάρτη Π.2.)
7. Τη λήψη μέτρων για την πυροπροστασία του δήμου και την προστασία από σεισμό
8. Τον προσδιορισμό της υπόλοιπης εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου Αγίου Αθανασίου, που δεν πολεοδομείται, ως Ζώνη Δ Περιοχή Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων του Πρωτογενούς Τομέα, και τον καθορισμό σε αυτή επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης
9. Γενικές διατάξεις

Μελετητής του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αγίου Αθανασίου είναι:

- ο Σχεδιασμός Α.Ε. – Παπαμίχος Ν.

⁵⁰ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Αγίου Αθανασίου προέρχονται από το ΦΕΚ 31 / ΑΑΠ / 28-01-2009

6.2 ΟΜΑΔΑ Β'

Δήμος Μαδύτου⁵¹

Το Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) της Δημοτικής Ενότητας Μαδύτου του Δήμου Βόλβης (ΦΕΚ 130 / ΑΑΠ / 03-06-2011) περιλαμβάνει:

1. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης της Δημοτικής Ενότητας Μαδύτου, όπως φαίνεται στον χάρτη Π.1 κλίμακας 1:25.000, που περιλαμβάνει τη συνολική χωροταξική θεώρηση για την Δημοτική Ενότητα. Οι βασικές αρχές της πρότασης διαμορφώνονται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και το προγραμματικό πλαίσιο των ανωτέρων επιπέδων σχεδιασμού, σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.

2. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος της Δημοτικής Ενότητας, όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.2, κλίμακας 1:25.000. Συγκεκριμένα ορίζονται:

- Περιοχές οικιστικής ανάπτυξης
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Περιοχές Προστασίας Αρχαιολογικών χώρων

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

ΠΕΠ 1α: Περιοχή Προστασίας του Ευαίσθητου Παραλίμιου Χώρου – Δάσος Απολλωνίας

ΠΕΠ 1β: Περιοχή Προστασίας του Ευαίσθητου Παραλίμιου Χώρου – Κοιλάδα Μακεδονικών Τεμπών

ΠΕΠ 1γ: Περιοχή Προστασίας του Ευαίσθητου Παραλίμιου Χώρου – Πυρήνες απόλυτης Προστασίας

ΠΕΠ 2: Περιοχή Προστασίας της παραλίμνιας ζώνης (Τμήμα της Ζώνης Α)

ΠΕΠ 3: Περιοχή Μόνωσης της παραλίμνιας Ζώνης – Ρεμάτων

ΠΕΠ 4: Περιοχή Προστασίας Ορεινού όγκου εντός της Ζώνης Γ

ΠΕΠ 5: Περιοχή Προστασίας Ορεινού όγκου εντός της Περιοχής Β

⁵¹ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Μαδύτου προέρχονται από το ΦΕΚ 130 / ΑΑΠ / 03-06-2011

Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

ΠΕΠΔ 1 Ζώνη αγροτικής ενδοχώρας - λοιπή γεωργική γη

ΠΕΠΔ 2 Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Επαγγελματικών Εγκαταστάσεων

3. Τα βασικά δίκτυα υποδομών

3.1. Μεταφορική υποδομή

3.2. Ύδρευση – Άρδευση

3.3. Αποχέτευση

3.4. Απορρίμματα

4. Τη Γενική Πολεοδομική Οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων

4.1. Γενικές αρχές

4.2. Γενικές Αρχές Καθορισμού Χρήσεων Γης

4.3. Πολεοδομική οργάνωση, χρήσεις γης και όροι δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα

4.4. Δίκτυα αστικής υποδομής

4.4.1 Οδικό Δίκτυο

4.4.2 Ύδρευση

4.4.3 Αποχέτευση

4.4.4 Απορρίμματα

4.4.5 Ενέργεια - Τηλεπικοινωνίες

4.5. Ασφάλεια - Προστασία

5. Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΣΧΟΟΑΠ

6. Γενικές Διατάξεις

Μελετητές του ΣΧΟΟΑΠ. του Δήμου Μοδύτου είναι:

- Τσακούμης Γεώργιος
- Γιαννετάκη Γεωργία

Δήμος Αρναίας⁵²

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αρναίας (ΦΕΚ 534 / ΑΑΠ / 14-12-2010) περιλαμβάνει:

1. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Αρναίας (χάρτης Π.1) που αναφέρεται στον αναπτυξιακό ρόλο του Δήμου Αρναίας στο ευρύτερο χωροταξικό πλαίσιο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και του Νομού Χαλκιδικής καθώς και στις βασικές κατευθύνσεις και αναπτυξιακούς στόχους για τα ζητήματα της προστασίας του περιβάλλοντος, την ανάπτυξη του ορεινού χώρου και την δημιουργία προϋποθέσεων βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

2. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος του Δήμου Αρναίας, όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.2, κλίμακας 1:25.000. Συγκεκριμένα ορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠ ΑΧ**: Ο καθορισμός των περιοχών αυτών αποσκοπεί στην προστασία των αρχαιολογικών χώρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς (διακρίνονται σε κηρυγμένους και υπό κήρυξη αρχαιολογικούς χώρους).

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠ ΔΠ**: Οι περιοχές αυτές αποσκοπούν στην προστασία των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (δάση και δασικές εκτάσεις) όπως αυτές εκάστοτε ορίζονται από την δασική νομοθεσία, αλλά και της ευρύτερης περιοχής τους, περιλαμβάνοντας και ιδιοκτησίες μη δασικού χαρακτήρα.

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠ ΦΠ**: Οι περιοχές αυτές είναι περιοχές προστασίας φυσικών οικοτόπων και αισθητικών δασών

Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠΔ ΓΥΠ**: Πρόκειται για περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας

⁵² Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Αρναίας προέρχονται από το ΦΕΚ 534 / ΑΑΠ / 14-12-2010

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠΔ ΛΓΓ**, **ΠΕΠΔ ΛΓΓ1** και **ΠΕΠΔ ΛΓΓ2**: Πρόκειται για περιοχές λοιπής γεωργικής γης

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠΔ ΟΧ 1** και **ΠΕΠΔ ΟΧ 2**: Πρόκειται για περιοχές ημιορεινές που συνορεύουν με δασικές εκτάσεις και τοπία φυσικού κάλλους

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠΔ ΚΤΧ**: Ως περιοχές ΚΤΧ χαρακτηρίζονται περιοχές (κυρίως μεγάλες ιδιοκτησίες δημοσίων ή ιδιωτικών φορέων) με δυνατότητα την κύρια και αποκλειστική χρήση του τουρισμού

Περιοχές με κωδικό **ΠΕΠΔ ΜΕ**: Πρόκειται για περιοχές εξορυκτικού ή μεταλλευτικού ενδιαφέροντος

3. Τα βασικά Δίκτυα Υποδομών

3.1. Μεταφορικό δίκτυο

3.2. Λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής

4. Τη Γενική Πολεοδομική Οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων

5. Το Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΓΠΣ Δήμου Αρναίας

6. Γενικές Διατάξεις

Μελετητής του ΓΠΣ. του Δήμου Αρναίας είναι:

- Κτηματογραφική Α.Ε. – Δούμας Δημήτρης

Δήμος Ζερβοχωρίων⁵³

Το Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Ζερβοχωρίων (ΦΕΚ 286 / ΑΑΠ / 21-07-2010) περιλαμβάνει:

1. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Ζερβοχωρίων, όπως φαίνεται στον Χάρτη Π.1., κλίμακας 1:25.000, που περιλαμβάνει τη συνολική χωροταξική θεώρηση για το Δήμο. Οι βασικές αρχές της πρότασης διαμορφώνονται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και το προγραμματικό πλαίσιο των ανωτέρων επιπέδων σχεδιασμού, σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.

2. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος του Δήμου Ζερβοχωρίων, όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.2 κλίμακας 1:25.000. Συγκεκριμένα ορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

ΠΕΠ 1 - Δασών και δασικών εκτάσεων. Περιλαμβάνει περιοχές που καταλαμβάνονται κυρίως από δάση και δασικές εκτάσεις σε ολόκληρη την έκταση του Δήμου.

ΠΕΠ 1.1. Δάση και δασικές εκτάσεις εντός της Γ' Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών.

ΠΕΠ 1.2. Δάση και δασικές εκτάσεις στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των Περιοχών Προστασίας της Φύσης και Περιβαλλοντικού Ελέγχου του Όρους Χολομώντα.

ΠΕΠ 2 - Περιοχή Προστασίας Όρους Χολομώντα. Για την περιοχή του Δήμου οριοθετούνται 2 Περιοχές Προστασίας της Φύσης (και οι Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου που περιβάλλουν αυτές) στη βόρεια πλευρά του όρους Χολομώντα.

ΠΕΠ 2.1. Περιοχές Προστασίας της Φύσης Χολομώντα (ΠΠΦΧ).

ΠΕΠ 2.2. Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου Χολομώντα (ΠΠΕΧ).

⁵³ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Ζερβοχωρίων προέρχονται από το ΦΕΚ 286 / ΑΑΠ / 21-07-2010

ΠΕΠ 3 - Αρχαιολογικών χώρων. Περιλαμβάνει 5 εντοπισμένες θέσεις στη βόρεια πλευρά του Δήμου για τη μία από τις οποίες υπάρχει και οριοθέτηση από την αρμόδια υπηρεσία.

Ζώνες Ρεμάτων: Περιλαμβάνονται όλα τα ρέματα εκτός ορίων οικισμών, που διέρχονται από τα διοικητικά όρια του Δήμου Ζερβοχωρίων.

Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

ΠΕΠΔ 1 - Λοιπή Γεωργική Γη (ΛΓΓ)

ΠΕΠΔ 1.1 - Λοιπή Γεωργική Γη στη Γ' Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών.

ΠΕΠΔ 1.2 - Λοιπή Γεωργική Γη στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα.

ΠΕΠΔ 2 - Γεωργική Γη Κύριας Χρήσης (ΓΓΚΧ). Πρόκειται για περιοχή γεωργικής γης κύριας χρήσης σύμφωνα με την αρμόδια υπηρεσία.

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) – **ΒΙΟΠΑ**

Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων στο Δήμο Ζερβοχωρίων (ΠΕΧΠ, βλ. άρθρο 11 του Ν. 2742/1999, βλ. επίσης κεφ. 3.9.2 στο ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ) μπορεί να προταθεί στην περιοχή του Χολομώντα (ως «γεωγραφικά απομονωμένη περιοχή» με «ευαίσθητο οικοσύστημα με αξιόλογα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος», με «εξαιρετικής σημασίας δασικούς πόρους»).

Βασικά Δίκτυα Υποδομής

Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

3. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρυθμίσεις των Οικισμών

Μελετητές του ΣΧΟΟΑΠ. του Δ. Ζερβοχωρίων είναι:

- Πασχαλίδης Αδαμάντιος
- Φωτακέλη Κωνσταντίνα

Δήμος Σταγίρων - Ακάνθου⁵⁴

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Σταγίρων - Ακάνθου (ΦΕΚ 332 / ΑΑΠ / 10-08-2010) περιλαμβάνει:

1. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Σταγίρων – Ακάνθου όπως φαίνεται στον Χάρτη Π.1 κλίμακας 1:50.000
2. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος του Δήμου Σταγίρων - Ακάνθου, όπως φαίνεται στο χάρτη Π2, κλίμακας 1:25.000 και συγκεκριμένα:
 - α. Υποδοχείς οικιστικής ανάπτυξης – Περιοχές επεκτάσεων
 - β. Ζώνες Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
 - γ. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)
 - δ. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
 - ε. Ζώνες με ίδιο νομικό καθεστώς
 - στ. Ζώνες μεταλλευτικού και εξορυκτικού ενδιαφέροντος
 - ζ. Ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών
3. Τη γενική πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων.
4. Το πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ
5. Γενικές Διατάξεις

Μελετητές του Γ.Π.Σ. του Δ. Σταγίρων - Ακάνθου είναι:

- ο Γαία Α.Ε. Μελετών

⁵⁴ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Σταγίρων-Ακάνθου προέρχονται από το ΦΕΚ 332 / ΑΑΠ / 10-08-2010

Δήμος Παναγίας⁵⁵

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Παναγίας (ΦΕΚ 420 / ΑΑΠ / 13-09-2007, τροπ. ΦΕΚ 227 / ΑΑΠ / 05-09-2011) περιλαμβάνει:

Α. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Παναγίας

Β. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος του Δήμου Παναγίας, όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.2 κλίμακας 1:25.000 και συγκεκριμένα περιλαμβάνει:

1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης
2. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
 - α. Περιοχές Ανάπτυξης Τουρισμού – Αναψυχής
 - β. Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
 - γ. Περιοχή μεταλλευτικού - εξορυκτικού ενδιαφέροντος (τροποποίηση)
3. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
 - α. ΠΕΠ Δάσους και Δασικών Εκτάσεων
 - β. ΠΕΠ Περιαστικού Πρασίνου
 - γ. ΠΕΠ Παράκτιας Ζώνης
 - δ. ΠΕΠ Αγροτικών Δραστηριοτήτων
 - ε. ΠΕΠ Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος
4. Γενική διάταξη των βασικών δικτύων υποδομών

Γ. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων, όπως φαίνεται στους Χάρτες Π.3.1, Π.3.2 και Π.3.3, κλίμακας 1:5.000

Δ. Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΓΠΣ

Ε. Γενικές Διατάξεις

Μελετητής του Γ.Π.Σ. του Δ. Παναγίας είναι:

- ο Κτηματογραφική Α.Ε. – Δούμας Δημήτρης

⁵⁵ Τα στοιχεία που παρουσιάζονται για το ΓΠΣ του Δ. Παναγίας προέρχονται από το ΦΕΚ 420 / ΑΑΠ / 13-09-2007 και από την τροποποίηση του ΦΕΚ 227 / ΑΑΠ / 05-09-2011

ΜΕΡΟΣ Γ΄ ΜΕΡΟΣ Γ΄

Αξιολόγηση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Αξιολόγηση Περιεχομένου και Χαρτογραφήσεων

Αξιολόγηση «Γραμμικών» Χρήσεων Γης

Αξιολόγηση «Εκτατικών» Χρήσεων Γης

Συμπεράσματα

7. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται γενικές παρατηρήσεις που σχετίζονται με το περιεχόμενο των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, δηλαδή εάν εμπεριέχουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία που προβλέπονται στις προδιαγραφές τους (ΦΕΚ 209/Δ/07-04-2000) και εάν συμβαδίζουν οι χαρτογραφικές απεικονίσεις τους με τις προδιαγραφές του ΥΧΟΠ 1983, «Υπόμνημα Χαρτών ΓΠΣ»⁵⁶.

Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά το περιεχόμενο των επιλεγμένων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, με βάση το Β' Μέρος, και σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές για αυτά (στο Α' Μέρος), προκύπτει ότι και τα εννέα (9) εξεταζόμενα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ παρουσιάζουν όλα τα βασικά κεφάλαια που απαρτίζουν ένα τέτοιο σχέδιο. Εντοπίζονται μικρές διαφορές όπως, για παράδειγμα η σειρά των κεφαλαίων και το περιεχόμενο των υποενοτήτων, γεγονός ωστόσο που δεν μεταβάλλει την ουσία και τις επιλογές των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ. Επιπλέον, σε κάποια ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ παρουσιάζονται στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε άλλα, ωστόσο αυτό δεν αποτελεί «αρνητική διαφορά» αφού εξαρτώνται από το μέγεθος και τα χαρακτηριστικά του κάθε δήμου. Για παράδειγμα, ο Δ. Κιλκίς που αποτελεί τον μεγαλύτερο δήμο από άποψη πληθυσμού και δραστηριοτήτων, παρουσιάζει διαφορετικές ζώνες και τεχνικές υποδομές, σε σχέση με τον Δ. Ζερβοχωρίων που έχει μικρό πληθυσμό και η μεγαλύτερη έκταση του καλύπτεται από δασικές εκτάσεις.

Όσον αφορά το κομμάτι των χαρτογραφήσεων και απεικόνισης σε σχέση με τις προδιαγραφές του ΥΧΟΠ/83, εντοπίζονται πολλές διαφορές μεταξύ των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των εξεταζόμενων δήμων. Αρχικά, η βασική διαφορά που εντοπίζεται είναι ότι σε κάποιους δήμους, όπως ο Δ. Κιλκίς, Δ. Γαλλικού, Δ. Καλλιθέας και Δ. Σταγίρων-Ακάνθου, το Π.2. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος του ΟΤΑ συνοδεύεται από δυο χάρτες, το Π.2.α «Χρήσεις Γης και Προστασίας του Περιβάλλοντος του ΟΤΑ» και Π.2.β «Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής του ΟΤΑ», ενώ οι υπόλοιποι δήμοι παρουσιάζουν μόνο το Π.2.α. Αυτό εν μέρει εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά και τα στοιχεία που πρέπει να περιγραφούν στους χάρτες, τα οποία στη περίπτωση που είναι πολλά, «φορτώνουν» σε μεγάλο βαθμό τους χάρτες σε σημείο να μην «διαβάζονται», και έτσι μπορεί να επιλέχθηκε αυτός ο διαχωρισμός.

⁵⁶ Κουσιδώνης Χ., Λαλένης Κ., Οικονόμου Δ. (2005), «Πολεοδομικός Προγραμματισμός – Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Κείμενα – Σημειώσεις του Studio Πολεοδομίας II»

Επιπλέον, εντοπίζονται διαφορές στο περιεχόμενο των προαναφερθέντων χαρτών. Πιο συγκεκριμένα για παράδειγμα, το υδρογραφικό δίκτυο παρουσιάζεται στο Π.2.α του Δ. Κιλκίς, ενώ στο Δ. Γαλλικού παρουσιάζεται στο Π.2.β. Παρόμοια με το Δ. Γαλλικού παρουσιάζεται και στο Δ. Καλλιθέας και στο Δ. Σταγίρων - Ακάνθου. Αυτό το φαινόμενο δεν εξηγείτε γιατί διαφοροποιείτε με αυτόν τον τρόπο, ωστόσο το αξιοσημείωτο είναι ότι στους δυο πρώτους δήμους, οι οποίοι έχουν τους ίδιους μελετητές, παρουσιάζονται τέτοιου είδους διαφορές.

Επιπροσθέτως, το οδικό δίκτυο και το σιδηροδρομικό δίκτυο, αποτελούν «Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής», ωστόσο στους δήμους Κιλκίς και Γαλλικού δεν παρουσιάζονται στο χάρτη Π.2.β «*Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής του ΟΤΑ*», ενώ στους δήμους Καλλιθέας και Σταγίρων - Ακάνθου εμπεριέχετε και στους δυο χάρτες Π.2.α και Π.2.β.

Τέλος, πέρα των παραπάνω, εντοπίζονται διαφορές στη χαρτογραφική απεικόνιση όμοιων χρήσεων γης, οι οποίες με βάση τις προδιαγραφές του ΥΧΟΠ/83 έχουν μια συγκεκριμένη μορφή απεικόνισης. Το κάθε ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ έχει τον δικό του τρόπο απεικόνισης, ακόμα και στην ιεράρχηση του οδικού δικτύου το οποίο έχει συγκεκριμένες προδιαγραφές στον τρόπο ιεράρχησης του και στο τρόπο απεικόνισης.

8. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ «ΓΡΑΜΜΙΚΩΝ» ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

ΟΜΑΔΑ Α' - Διαφορές στις «γραμμικές» χρήσεις γης

Όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στο κείμενο που ακολουθεί παρακάτω, απεικονίζονται στους χάρτες «ΟΜΑΔΑ – Α' / Π.2. / ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ» και «ΟΜΑΔΑ Α' / Π.2. / ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ» ως «γραμμικές» χρήσεις γης.

Δήμος Κιλκίς - Δήμος Γαλλικού

- Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δυο δήμοι, τα ΓΠΣ τους στο Π2, παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές στα «*όρια των δήμων*». Με κάθε τρόπο και προσπάθεια (χωρίς να επέλθει παραμόρφωση κανενός εκ των δυο) που έγινε στην παρούσα εργασία, τα όρια των δυο δήμων δεν συμπίπτανε σε κανένα σημείο τους. Για παράδειγμα, χρησιμοποιήθηκε το Ελληνικό σύστημα Καποδιστριακών Δήμων, και με την εντολή της *γεωαναφοράς (georeferencing)* στο ηλεκτρονικό πρόγραμμα σχεδιασμού GIS, ωστόσο ούτε σε αυτή την περίπτωση τα όρια των δυο δήμων δεν συμπίπτανε σε κανένα σημείο.
- Στο Π.2.α του Δ. Γαλλικού παρουσιάζεται «*σιδηροδρομική γραμμή*» που όπως διαφαίνεται συνεχίζει και στο Δ. Κιλκίς. Ωστόσο, στο ΓΠΣ (είτε στο Π.2.α, είτε στο Π.2.β) του Δ. Κιλκίς η σιδηροδρομική γραμμή δεν παρουσιάζεται ως συνέχεια του Δ. Γαλλικού, και γενικά δεν παρουσιάζεται καθόλου. Στο υπόμνημα του Π.2.α του Δ. Κιλκίς υπάρχει η καταχώρηση και η περιγραφή «*σιδηροδρομική γραμμή*», αλλά στο χάρτη δεν υπάρχει καθόλου σαν γραμμή.
- Σε ότι αφορά το **οδικό δίκτυο**, τα ΓΠΣ των δυο εξεταζόμενων δήμων παρουσιάζουν τέσσερις (4) διαφοροποιήσεις:
 1. Από το Δ. Κιλκίς «*κατεβαίνουν*» δυο «*κύριες υπεραστικές αρτηρίες*», οι οποίες ενώνονται κοντά στα όρια των δυο δήμων, στην πλευρά του Δ. Γαλλικού, ωστόσο στο Π.2.α του Δ. Γαλλικού παρουσιάζεται μόνο μια «*κύρια υπεραστική αρτηρία*», η οποία έτσι όπως διέρχεται συνδέεται μόνο με την μια από τις δυο προαναφερθέντες αρτηρίες.
 2. Στα όρια του Δ. Κιλκίς, διασταυρώνονται δυο αρτηρίες, μια «*δευτερεύουσα υπεραστική αρτηρία*» και μια «*κύρια υπεραστική συλλεκτήριος*», οι οποίες θα έπρεπε να συνεχίζονται και να διατρέχουν

- τον Δ. Γαλλικού, αλλά αυτό δεν συμβαίνει, όπως φαίνεται από το Π.2.α του τελευταίου δήμου.
3. Ακριβώς στα όρια του Δ. Γαλλικού διασταυρώνονται δυο αρτηρίες, μια «*δευτερεύουσα υπεραστική αρτηρία*» και μια «*κύρια υπεραστική συλλεκτήριος*», οι οποίες θα έπρεπε να συνεχίζονται και να διατρέχουν τον Δ. Κιλκίς, αλλά αυτό δεν συμβαίνει, όπως φαίνεται από το Π.2.α του τελευταίου δήμου.
 4. Από τον Δ. Γαλλικού διέρχεται «*κύρια υπεραστική συλλεκτήριος*» η οποία, με βάση το Π.2.α του δήμου αυτού, φαίνεται να συνεχίζεται στο Δ. Κιλκίς, ωστόσο με βάση το Π.2.α του Δ. Κιλκίς η αρτηρία αυτή δεν παρουσιάζεται καθόλου.
- Τέλος, όπως φαίνεται και στο χάρτη «ΟΜΑΔΑ Α' / Π.2. / ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ» παρουσιάζονται διαφορές μεταξύ των δύο δήμων σε σχέση με το τηλεπικοινωνιακό και το υδρογραφικό δίκτυο.
 1. **Τηλεπικοινωνιακό Δίκτυο:** εντοπίζονται τέσσερις (4) διαφορές. Τρεις (3) γραμμές του τηλεπικοινωνιακού δικτύου που διέρχονται από το Δ. Κιλκίς και «σταματάνε» στα όρια του δήμου και δεν «συνεχίζουν» προς το Δ. Γαλλικού, και ένα (1) το οποίο διέρχεται από τον Δ. Γαλλικού και δεν «συνεχίζει» προς το Δ. Κιλκίς.
 2. **Υδρογραφικό Δίκτυο:** εξετάζοντας και τους τέσσερις (4) χάρτες (Π.2.α και Π.2.β του Δ. Κιλκίς και Π.2.α και Π.2.β του Δ. Γαλλικού) εντοπίζονται τέσσερις διαφορές μεταξύ των δυο δήμων. Πιο συγκεκριμένα, και στις τέσσερις (4) περιπτώσεις χαρτογραφική έλλειψη παρουσιάζει το ΓΠΣ του Δ. Κιλκίς, στο οποίο θα έπρεπε να απεικονίζονται ρέματα τα οποία διέρχονται από τα όρια του και συνδέονται με τα αντίστοιχα που απεικονίζονται στο ΓΠΣ του Δ. Γαλλικού.

Δήμος Γαλλικού – Δήμος Καλλιθέας

- Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δήμοι Γαλλικού και Καλλιθέας, τα ΓΠΣ τους στο Π2, παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές στα «*όρια των δήμων*». Παρουσιάζεται παρόμοια περίπτωση με το τα όρια των δήμων Κιλκίς και Γαλλικού, όπως δίνονται παραπάνω.

- Στο Π.2.α του Δ. Γαλλικού παρουσιάζεται «**σιδηροδρομική γραμμή**» που όπως διαφαίνεται είναι προέκταση της γραμμής από το Δ. Καλλιθέας. Ωστόσο, στο ΓΠΣ (είτε στο Π.2.α, είτε στο Π.2.β) του Δ. Καλλιθέας η σιδηροδρομική γραμμή δεν παρουσιάζεται καθόλου, ώστε να υπάρχει μια συνέχεια στο Δ. Γαλλικού. Στο υπόμνημα του Π.2.α του Δ. Καλλιθέας υπάρχει η καταχώρηση και η περιγραφή «σιδηροδρομική γραμμή», αλλά δεν υπάρχει συμβολισμός του ούτε στο χάρτη ούτε στο υπόμνημα (λευκό κενό).
- Τέλος, όπως φαίνεται και στο χάρτη «ΟΜΑΔΑ Α' / Π.2. / ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ» παρουσιάζονται διαφορές μεταξύ των δύο δήμων σε σχέση με το τηλεπικοινωνιακό, το υδρογραφικό και το ενεργειακό δίκτυο.
 1. **Τηλεπικοινωνιακό Δίκτυο**: εντοπίζετε μια διαφορά, στην οποία γραμμή του τηλεπικοινωνιακού δικτύου του Δ. Γαλλικού, ενώ φαίνεται να διέρχεται από τα όρια του δήμου, δεν «συνεχίζει» στο Δ. Καλλιθέας.
 2. **Υδρογραφικό Δίκτυο**: εξετάζοντας και τους τέσσερις (4) χάρτες (Π.2.α και Π.2.β του Δ. Γαλλικού και Π.2.α και Π.2.β του Δ. Καλλιθέας) εντοπίζετε μια διαφορά μεταξύ των δυο δήμων, στην οποία ρέμα από το Δ. Γαλλικού διέρχεται από τα όρια του, ωστόσο δεν στο ΓΠΣ του Δ. Καλλιθέας δεν απεικονίζεται.
 3. **Ενεργειακό Δίκτυο**: εντοπίζετε μια διαφορά, στην οποία γραμμή υψηλής τάσης διέρχεται από τον Δ. Γαλλικού, ωστόσο δεν παρουσιάζεται στο ΓΠΣ του Δ. Καλλιθέας.

Δήμος Καλλιθέας – Δήμος Αγίου Αθανασίου

- Συγκριτικά με τις δυο παραπάνω αξιολογήσεις, στην παρούσα περίπτωση δεν εντοπίζονται πολλές διαφορές εκτός από το υδρογραφικό και ενεργειακό δίκτυο.
 1. **Υδρογραφικό Δίκτυο**: εντοπίζετε μια διαφορά μεταξύ των δυο δήμων, στην οποία ρέμα από το Δ. Αγίου Αθανασίου διέρχεται από τα όρια του, ωστόσο δεν στο ΓΠΣ του Δ. Καλλιθέας δεν απεικονίζεται.
 2. **Ενεργειακό Δίκτυο**: εντοπίζονται δυο διαφορές. Στη μια περίπτωση παρουσιάζει έλλειψη απεικόνισης γραμμής ενεργειακού δικτύου ο Δ. Καλλιθέας και στην άλλη ο Δ. Αγίου Αθανασίου (όπως φαίνεται στο χάρτη ΟΜΑΔΑ Α' / Π.2. / ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ).

ΟΜΑΔΑ Β' - Διαφορές στις «γραμμικές» χρήσεις γης

Όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στο κείμενο που ακολουθεί παρακάτω, απεικονίζονται στους χάρτες «ΟΜΑΔΑ – Β' / Π.2. / ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ» και «ΟΜΑΔΑ Β' / Π.2. / ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ» ως «γραμμικές» χρήσεις γης.

Δήμος Μαδύτου – Δήμος Αρναίας

Εντοπίζονται τρεις (3) διαφορές μεταξύ του ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Μαδύτου και του ΓΠΣ του Δ. Αρναίας. Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη διαφορά σχετίζεται με το οδικό δίκτυο, όπου στο Δ. Μαδύτου παρουσιάζεται επαρχιακή αρτηρία η οποία διέρχεται μέχρι τα όρια του δήμου, ωστόσο στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας δεν παρουσιάζεται. Οι άλλες δυο διαφορές σχετίζονται με το υδρογραφικό δίκτυο όπου στο ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Μαδύτου διέρχονται ρέματα από τα όρια του, ενώ στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας δεν απεικονίζονται καθόλου.

Δήμος Αρναίας – Δήμος Ζερβοχωριών

Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δήμοι Αρναίας και Ζερβοχωριών, τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ τους στο Π2, παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές στα «*όρια των δήμων*». Παρουσιάζεται παρόμοια περίπτωση με τα όρια των δήμων Κιλκίς και Γαλλικού, όπως δίνονται παραπάνω.

Εντοπίζονται δυο (2) διαφορές μεταξύ του ΓΠΣ του Δ. Αρναίας και του ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Ζερβοχωριών. Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη διαφορά σχετίζεται με το οδικό δίκτυο, όπου στο Δ. Ζερβοχωριών παρουσιάζεται επαρχιακή αρτηρία η οποία διέρχεται μέχρι τα όρια του δήμου, ωστόσο στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας δεν παρουσιάζεται. Η άλλη διαφορά σχετίζεται με το ενεργειακό δίκτυο, όπου στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας διέρχεται γραμμή υψηλής τάσης στα όρια του, ενώ στο ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Ζερβοχωριών δεν απεικονίζεται.

Δήμος Αρναίας – Δήμος Σταγίων - Ακάνθου

Εντοπίζονται δυο (2) διαφορές μεταξύ του ΓΠΣ του Δ. Αρναίας και του ΓΠΣ του Δ. Σταγίων - Ακάνθου. Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη διαφορά σχετίζεται με το υδρογραφικό δίκτυο, όπου στο Δ. Σταγίων - Ακάνθου παρουσιάζεται ρέμα το οποίο διέρχεται μέχρι τα όρια του δήμου, ωστόσο στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας δεν παρουσιάζεται. Η άλλη διαφορά σχετίζεται με το ενεργειακό δίκτυο, όπου στο ΓΠΣ του

Δ. Σταγίρων - Ακάνθου διέρχεται γραμμή υψηλής τάσης στα όρια του, ενώ στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας δεν απεικονίζεται.

Δήμος Αρναίας – Δήμος Παναγίας

Εντοπίζονται δυο (2) διαφορές μεταξύ του ΓΠΣ του Δ. Αρναίας και του ΓΠΣ του Δ. Παναγίας, και σχετίζονται με το ενεργειακό δίκτυο, όπου στο ΓΠΣ του Δ. Παναγίας διέρχονται γραμμές υψηλής τάσης στα όρια του, ενώ στο ΓΠΣ του Δ. Αρναίας δεν απεικονίζεται.

Δήμος Σταγίρων - Ακάνθου – Δήμος Παναγίας

Εντοπίζονται τρεις (3) διαφορές μεταξύ του ΓΠΣ του Δ. Σταγίρων - Ακάνθου και του ΓΠΣ του Δ. Παναγίας. Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη διαφορά σχετίζεται με το ενεργειακό δίκτυο, όπου στο Δ. Παναγίας παρουσιάζεται γραμμή υψηλής τάσης η οποία διέρχεται μέχρι τα όρια του δήμου, ωστόσο στο ΓΠΣ του Δ. Σταγίρων - Ακάνθου δεν παρουσιάζεται. Οι άλλες δυο διαφορές σχετίζονται με το υδρογραφικό δίκτυο όπου στο ΓΠΣ του Δ. Σταγίρων - Ακάνθου διέρχονται ρέματα από τα όρια του, ενώ στο ΓΠΣ του Δ. Παναγίας δεν απεικονίζονται καθόλου.

9. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ «ΕΚΤΑΤΙΚΩΝ» ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

ΟΜΑΔΑ Α' - Διαφορές στις «εκτατικές» χρήσεις γης

Όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στο κείμενο που ακολουθεί παρακάτω, απεικονίζονται στο χάρτη «ΟΜΑΔΑ – Α' / Π.2. / ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ».

Δήμος Κιλκίς - Δήμος Γαλλικού

Πρώτη Περίπτωση

Δ. Κιλκίς ΠΕΠΔ 4 – Δ. Γαλλικού ΠΕΠΔ 2

Δ. Κιλκίς: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 4 - Περιοχή εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού.

Ως ΠΕΠΔ 4 χαρακτηρίζεται τρεις ζώνες. Η πρώτη ζώνη είναι κατά μήκος της Επαρχιακής οδό 7 (Κιλκίς - Μαυρονέρι), από το όριο του Δήμου μέχρι την Πόλη του Κιλκίς, της παράκαμψης της πόλης του Κιλκίς, της Επαρχιακή οδό 9 (Κιλκίς - Μεταλλικό - Πολύκαστρο - Αξιούπολη) από την πόλη του Κιλκίς μέχρι το Μεταλλικό. Η δεύτερη ζώνη κατά μήκος της Νέας Εθνικής οδού Θεσσαλονίκης-Κιλκίς-Δοϊράνη από το νότιο όριο του Δήμου μέχρι και σε απόσταση 600 μέτρα βόρεια του οικισμού Λεβεντοχώριο. Η τρίτη ζώνη κατά μήκος της Νέας Εθνικής οδού Θεσσαλονίκης-Κιλκίς-Δοϊράνη μεταξύ των οικισμών Μεταλλικό-Σταυρωχώρι-Μεγάλη Βρύση βόρεια του βόρειου συνδετήριου κλάδου παράκαμψης της πόλης του Κιλκίς. Στην ΠΕΠΔ 4 επιτρέπονται:

- Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα και υπεραγορές
- Γραφεία παροχής υπηρεσιών, διοίκησης επιχειρήσεων, δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης, τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
- Εμπορικές εκθέσεις και αντιπροσωπείες
- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης
- Εγκαταστάσεις μεταφορών και εξυπηρέτησεις τους
- Πρατήρια υγρών καυσίμων
- Λοιπές δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα
- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, όπως αυτές παρουσιάζονται στην υπ'αριθμ. 13727/724/24.7.2003 απόφαση Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1087Β'/5.8.2003), με εξαίρεση τα ακόλουθα:
 - Παραγωγή προϊόντων καπνού

- Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών και προϊόντων
- Βιομηχανία δέρματος και δερμάτινων ειδών
- Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων
- Παραγωγή προϊόντων από ελαστικό και πλαστικές ύλες
- Παραγωγή βασικών μετάλλων
- Συλλογή, καθαρισμός και διανομή νερού
- Εγκαταστάσεις αποθήκευσης καυσίμων και χημικών ουσιών και προϊόντων
- Εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών)
- Έργα υποδομής (οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου και οι συνοδευτικές αυτών εγκαταστάσεις)
- Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου)
- Κατοικία εκτός σχεδίου

Όριο κατάτμησης στη ζώνη αυτή ορίζονται τα 4 στρέμματα.

Δ. Γαλλικού: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 2 -Περιοχές λοιπής γεωργικής γης.

Στις περιοχές αυτές υπάρχει η δυνατότητα χωροθέτησης δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, περιλαμβάνει τη δυτική περιοχή του Δήμου Γαλλικού καθώς και μικρές «ζώνες - φίλτρα» μεταξύ των οικισμών και της ΠΕΠΔ 3, γύρω από τους οικισμούς Παντελεήμονα και Νέα Σάντα.

Στην ΠΕΠΔ 2 επιτρέπονται:

- Εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικής παραγωγής
- Μονάδες αποθήκευσης και μεταποίησης γεωργικών προϊόντων χαμηλής όχλησης.
- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής όχλησης, όπως αυτές καταγράφονται στο Παράρτημα της υπ' αριθμ. 13727/724 (ΦΕΚ 1087Β/5.8.2003) απόφασης Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕΧΩΔΕ «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστη-

ριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».

- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και διαμετακόμισης
- Εμπορικές εκθέσεις και αντιπροσωπείες
- Εμπορικά καταστήματα και υπεραγορές
- Καθορισμός ΠΟΑΠΔ με μονάδες χαμηλής όχλησης ή του τριτογενούς τομέα κατά τις διατάξεις του ν. 2742/1999 και σε απόσταση όχι μικρότερη των 200 μ. από τα όρια των οικισμών
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου)
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης περίθαλψης πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών)
- Εγκαταστάσεις ειδικών χρήσεων και ειδικότερα νεκροταφεία και στρατιωτικές εγκαταστάσεις, τηρούμενων των κατά τον νόμο αποστάσεων από του οικισμού
- Διατήρηση και επέκταση των νομίμως υφιστάμενων μονάδων με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 2, ορίζεται στα 4 στρέμματα.

Δ. Κιλκίς ΠΕΠΔ 1 – Δ. Γαλλικού ΠΕΠΔ 7

Δ. Κιλκίς: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 1 - Γεωργική γη κύριας χρήσης

Πρόκειται για τις εκτάσεις της εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου που καθορίστηκαν από τη Διεύθυνση Γεωργίας ως αρδευόμενες. Οι ζώνες αυτές βρίσκονται εκατέρωθεν της κοίτης του Γαλλικού ποταμού, ανατολικά και νότια του Βαπτιστή και οι δύο ευρύτερες ζώνες, η πρώτη εξ αυτών βόρεια και δυτικά του Π. Γυναικοκάστρου και σε ένα τμήμα ανατολικά αυτού και η δεύτερη βόρεια του Χωρυγίου και της Μεγ. Βρύσης μέχρι το ύψος της ΒΙ.ΠΕ. (βόρεια) και την σιδηροδρομική γραμμή (ανατολικά), περικλείοντας τον οικισμό των Καστανιών και το μεγαλύτερο τμήμα του Σταυροχωρίου. Στην ΠΕΠΔ 1 επιτρέπονται:

- Γεωργικές εγκαταστάσεις και αποθήκες
- Μονάδες μεταποίησης γεωργικών προϊόντων χαμηλής όχλησης συναφών με την τοπική παραγωγή.
- Σταβλισμένες κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, τηρουμένων των αποστάσεων από οικισμούς, ρέματα κλπ. σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Έργα υποδομής (οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου και οι συνοδευτικές αυτών εγκαταστάσεις)
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου (σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία)
- Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου ανανεώσιμων πηγών ενέργειας κλπ.)
- Για τα λειτουργούντα κτηνοτροφικά πάρκα και για τις λειτουργούσες ή υπό ίδρυση, μέχρι την έγκριση της παρούσας, κτηνοτροφικές ζώνες, επιτρέπεται η συνέχιση της λειτουργίας τους και η επέκτασή τους εντός του καθορισμένου χώρου, σύμφωνα με τις διατάξεις της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Όριο κατάτμησης στη ζώνη αυτή ορίζονται τα 6 στρέμματα.

Δ. Γαλλικού: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 7 - Περιοχές λουιτής αγροτικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης κτηνοτροφικών μονάδων

Περιλαμβάνει το ημιορεινό τμήμα του Δήμου Γαλλικού. Στην ΠΕΠΔ 7 επιτρέπονται:

- Εγκαταστάσεις και υποδομές αγροτικής παραγωγής
- Εγκαταστάσεις δασικής παραγωγής και δασικές υποδομές
- Μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων συναφών με την τοπική παραγωγή, χαμηλής όχλησης
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις εξόρυξης μετά από ειδική οριοθέτηση και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία
- Τουριστικές εγκαταστάσεις και καταλύματα (μέχρι 50 κλινών) και εγκαταστάσεις αναψυχής
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οδοποιίας, υδραυλικά,

συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου)

- Κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών)
- Εγκαταστάσεις ειδικών χρήσεων και ειδικότερα νεκροταφεία και στρατιωτικές εγκαταστάσεις, τηρουμένων των κατά τον νόμο αποστάσεων από του οικισμού
- Διατήρηση και η επέκταση των νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων, με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 7, ορίζεται στα 4 στρέμματα.

Δήμος Γαλλικού – Δήμος Καλλιθέας

Πρώτη Περίπτωση

Δ. Γαλλικού ΠΕΠΔ 1 – Δ. Καλλιθέας ΠΕΠ ΕΑ

Δ. Γαλλικού: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 1 - Αρδευόμενη Γεωργική γη.

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει την αρδευόμενη γεωργική γη εκατέρωθεν του Γαλλικού ποταμού. Στην ΠΕΠΔ 1 επιτρέπονται:

- Εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικής παραγωγής
- Μονάδες αποθήκευσης και μεταποίησης γεωργικών προϊόντων συναφών με την τοπική γεωργική δραστηριότητα
- Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οδοποιίας, υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου)
- Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής (εγκαταστάσεις αθλητισμού, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας και πολιτιστικών λειτουργιών)
- Διατήρηση και επέκταση των νομίμως υφιστάμενων μονάδων με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 1 ορίζεται στα 10 στρέμματα.

Δ. Καλλιθέας: Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) ΕΑ: Περιοχή Απόλυτης Προστασίας με στοιχεία ΕΑ

Περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις του από 6.6.1994 (Δ' 561) π.δ/τος, όπου απαγορεύεται κάθε δόμηση, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, καθώς και απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας. Είναι δυνατόν να ισχύσουν επιπλέον περιορισμοί και διαχειριστικά μέτρα του άρθρου 19 του ν.1650/1986.

Στην περίπτωση αυτή προκύπτει ένα βασικό πρόβλημα. Με βάση την επεξεργασία που έγινε στους χάρτες Π.2.α των ΓΠΣ των δυο εξεταζόμενων δήμων, μια περιοχή (μικρή έκταση) χαρακτηρίζεται, ταυτόχρονα, ως ΠΕΠΔ 1 από τον Δ. Γαλλικού και ως ΠΕΠ ΕΑ από τον Δ. Καλλιθέας. Το πρόβλημα εντοπίζεται στο σημείο, για το ποια από τις δυο ρυθμίσεις πρέπει να ακολουθήσει ένας ιδιοκτήτης γης στην συγκεκριμένη περιοχή, και γενικά ο κάθε υπεύθυνος φορέας.

Δεύτερη Περίπτωση**Δ. Γαλλικού ΠΕΠΔ 1 – Δ. Καλλιθέας ΠΕΠΔ Δ****Δ. Γαλλικού: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 1 - Αρδευόμενη Γεωργική γη**

Αναφέρεται παραπάνω.

Δ. Καλλιθέας: Περιοχή Ειδικών Περιορισμών Δόμησης⁵⁷ (ΠΕΠΔ) Δ: Περιοχής ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα (περιοχές με στοιχείο Δ)

με επιτρεπόμενες τις παρακάτω χρήσεις και εφαρμογή των αντίστοιχων άρθρων του από 24/31-5-1985 π.δ/τος (Δ'270), όπως ισχύει:

- Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
- Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα που έχουν ως αντικείμενο τον πρωτογενή τομέα.
- Κατοικία, μέγιστης συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 200 τ.μ

⁵⁷ Στο σημείο αυτό, με βάση το Ελληνικό Θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, κρίνεται ότι οι μελετητές του συγκεκριμένου ΓΠΣ εννοούν ως ΠΕΠΔ : Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης και όχι Περιοχή Ειδικών Περιορισμών Δόμησης

- Στις περιοχές αυτές ή σε τμήματα τους, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 2742/1999 (Α' 207) για Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), του πρωτογενούς τομέα.
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης και αμαξοστάσια μόνον αστικών και υπεραστικών μεταφορών, καθώς και πρατήρια υγρών καυσίμων.
- Ιδιαίτερες χρήσεις, όπως νεκροταφεία, κ.α.

Τρίτη Περίπτωση

Δ. Γαλλικού ΠΕΠΔ 6 – Δ. Καλλιθέας ΠΕΠ ΕΒ

Δ. Γαλλικού: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 6 - Περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατάλληλες για χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ.

Περιλαμβάνει μια ευρεία ζώνη στο νότιο τμήμα του Δήμου Γαλλικού στο Δημοτικό Διαμέρισμα της Νέας Σάντας, εκατέρωθεν της παλαιάς και νέας Εθνικής οδού. Στην ΠΕΠΔ 6 επιτρέπονται:

- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης, όπως αυτές καταγράφονται στο Παράρτημα της υπ' αριθμ. 13727/724 (ΦΕΚ 1087Β'/5.8.2003) απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕΧΩΔΕ «Αντι-στοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».
- Επαγγελματικά εργαστήρια μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης, όπως αυτά καταγράφονται στο Παράρτημα της υπ' αριθμ. 13727/724 (ΦΕΚ 1087Β'/5.8.2003)
- Απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης και ΠΕΧΩΔΕ «Αντι-στοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».
- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης και διαμετακόμισης
- Εγκαταστάσεις μεταφορών, συντήρησης, επισκευής και ελέγχου οχημάτων και εξυπηρετήσεις τους
- Εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικής παραγωγής
- Εμπορικές εκθέσεις και αντιπροσωπείες
- Καταστήματα και Γραφεία για την εξυπηρέτηση των παραγωγικών μονάδων της περιοχής

- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής (ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οδοποιίας υδραυλικά, συστήματα υποδομών, εγκαταστάσεις επεξεργασίας και διάθεσης αστικών λυμάτων, αγωγοί φυσικού αερίου).

Το όριο κατάτμησης στην ΠΕΠΔ 6, ορίζεται στα 10 στρέμματα.

Δεν επιτρέπεται η δόμηση σε απόσταση 50 μέτρων από τον άξονα των χαρακτηρισμένων Εθνικών Οδών και 40 μέτρα από τον άξονα των οδών εισόδου στον οικισμό της Νέας Σάντας.

Επιπλέον, όλοι οι αγροτικοί οδοί στην ΠΕΠΔ 6, θα κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο ή ίσο των 8 μέτρων για τη διευκόλυνση της κίνησης των βαρέων οχημάτων.

Δ. Καλλιθέας: Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) ΕΒ: Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης (περιοχές με στοιχεία ΕΒ)

Στα τμήματα αυτής που εξαιρούνται από την αναδάσωση και δεν έχουν το χαρακτήρα δασικών εκτάσεων, βάσει της γνωμοδότησης της αρμόδιας δασικής αρχής, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις, με τους όρους και περιορισμούς του από 24/31.5.1985 (Δ' 270) π.δ/τος:

- Κατοικία με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση: 200τ.μ.
- Εστιατόρια και αναψυκτήρια με μέγιστη εκμετάλλευση έως 600 τ.μ. στο σύνολο των ορόφων.
- Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα.
- Εγκαταστάσεις περιθάλψης και κοινωνικής μέριμνας.
- Ξενώνες, ξενοδοχεία και οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις. Εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 (Δ' 538) π.δ/τος, όπως ισχύει, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 7,5 μέτρα.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ.
- Εγκαταστάσεις αγροτικών εκμεταλλεύσεων. Ισχύουν οι παρεκκλίσεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 2 του από 6.10.1978 π.δ/τος, όπως ισχύει προκειμένου για θερμοκήπια και εγκαταστάσεις πυροπροστασίας. Κατ' εξαίρεση, οι εγκαταστάσεις κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων επιτρέπονται μόνο

μετά από έγκριση της αρμόδιας Δασικής αρχής και υπό ειδικούς όρους που αφορούν τη φέρουσα ικανότητα της ευρύτερης ζώνης εγκατάστασης.

- Εγκαταστάσεις Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

Στην παραπάνω περιοχή ΕΒ και στα τμήματα αυτής που χαρακτηρίζονται δάση ή δασικές εκτάσεις, σύμφωνα με τη γνωμοδότηση της αρμόδιας Δασικής αρχής, επιτρέπονται:

- Δημόσιες επεμβάσεις για τη διαμόρφωση του χώρου και για την προστασία και την ανάδειξη της χλωρίδας και της πανίδας.
- Δημόσιες επεμβάσεις για τη δημιουργία υπαίθριων χώρων δασικής αναψυχής.
- Νομίμως υφιστάμενες εντός της παραπάνω περιοχής χρήσεις και εγκαταστάσεις δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί για δέκα (10) έτη από τη δημοσίευση της παρούσας, και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

Τέταρτη Περίπτωση

Δ. Γαλλικού ΠΕΠΔ 6 – Δ. Καλλιθέας ΠΕΠΔ Δ

Δ. Γαλλικού: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) 6 - Περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατάλληλες για χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ.

Αναφέρεται παραπάνω.

Δ. Καλλιθέας: Περιοχή Ειδικών Περιορισμών Δόμησης (ΠΕΠΔ) Δ: Περιοχής ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα (περιοχές με στοιχείο Δ)

Αναφέρεται παραπάνω.

Όπως και στην *Πρώτη Περίπτωση* έτσι και σε αυτή προκύπτει ένα βασικό πρόβλημα. Με βάση την επεξεργασία που έγινε στους χάρτες Π.2.α των ΓΠΣ των δυο εξεταζόμενων δήμων, μια περιοχή (μικρή έκταση) χαρακτηρίζεται, ταυτόχρονα, ως ΠΕΠΔ 6 από τον Δ. Γαλλικού και ως ΠΕΠΔ Δ από τον Δ. Καλλιθέας. Το πρόβλημα εντοπίζεται στο σημείο, για το ποια από τις δυο ρυθμίσεις πρέπει να ακολουθήσει ένας ιδιοκτήτης γης στην συγκεκριμένη περιοχή, και γενικά ο κάθε υπεύθυνος φορέας.

Δήμος Καλλιθέας – Δήμος Αγίου Αθανασίου

Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δυο δήμοι, τα ΓΠΣ τους δεν παρουσιάζουν διαφορές στις επιλεγμένες ζώνες που προτείνουν. Ο βασικός λόγος που δεν

παρατηρούνται διαφορές είναι ότι οι δυο αυτοί δήμοι καλύπτονται στην μεγαλύτερη έκταση τους από ΠΕΠ – Δασών και Δασικών Εκτάσεων.

ΟΜΑΔΑ Β' - Διαφορές στις «εκτατικές» χρήσεις γης**Δήμος Μαδύτου – Δήμος Αρναίας**

Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δυο δήμοι, τα ΓΠΣ τους δεν παρουσιάζουν διαφορές στις επιλεγμένες ζώνες που προτείνουν. Ο βασικός λόγος που δεν παρατηρούνται διαφορές είναι ότι οι δυο αυτοί δήμοι, στην διασυνοριακή τους έκταση, καλύπτονται εξολοκλήρου από ΠΕΠ – Δασών και Δασικών Εκτάσεων.

Δήμος Αρναίας – Δήμος Ζερβοχωρίων**Δ. Αρναίας ΠΕΠΔ ΛΓΓ – Δ. Ζερβοχωρίων ΠΕΠ 1.1****Δ. Αρναίας: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) ΛΓΓ - Λοιπής γεωργικής γης**

Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κύρια αγροτικός χωρίς ιδιαίτερη παραγωγικότητα, αλλά και συχνά μικτός με αγροτικές και παραγωγικές δραστηριότητες. Για τις περιοχές ΠΕΠΔ ΛΓΓ που εμπίπτουν εντός του ορίου της Γ' Ζώνης της ΚΥΑ 6919/2004, ισχύουν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις, περιορισμοί και απαγορεύσεις της ΚΥΑ 6919/2004, όπως εκάστοτε ισχύει, οι οποίες κατισχύουν του παρόντος ΓΠΣ εφόσον είναι αυστηρότερες (δηλαδή από τις επιτρεπόμενες στην ΠΕΠΔ χρήσεις επιτρέπονται μόνον όσες είναι συμβατές με τα οριζόμενα στην ΚΥΑ και με τους ειδικότερους περιορισμούς που αυτή προβλέπει). Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής
- Κατοικία
- Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης, εκτός της ΠΕΠΔ ΛΓΓ1, και με την προϋπόθεση ότι δεν εμπίπτουν εντός της Ζώνης Γ' της ΚΥΑ 6919/2004 (εντός της οποίας κατισχύουν οι σχετικοί περιορισμοί και απαγορεύσεις).
- Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής – διασκέδασης (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής) εκτός της ΛΓΓ2
- Πρατήρια καυσίμων (κατά μήκος της Ε.Ο. και των επαρχιακών οδών)
- Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, ήτοι:
- Τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι 150 κλινών, για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού, εκτός της ΛΓΓ2

- Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές
- Ειδικά κτίρια (οίκοι ευγηρίας, θεραπευτήρια, κέντρα αποκατάστασης κλπ) και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής, εκτός της ΛΓΓ2
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής
- Καταστήματα (συμπεριλαμβανομένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), εκτός της ΛΓΓ2
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκτός της ΛΓΓ2
- Κτίρια - εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και διαμετακόμισης.

Δ. Ζερβοχωρίων: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) 1 – Δασών και δασικών εκτάσεων.

Δάση και δασικές εκτάσεις εντός της Γ' Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών.

Σε ότι αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύουν οι ρυθμίσεις της ΚΥΑ 6919/11.02.2004 (ΦΕΚ 248/Δ'/05.03.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008).

Επιπλέον σε αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα ισχύουν:

- Σε ότι αφορά τα τουριστικά καταλύματα η μέγιστη δυναμικότητα δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 50 κλίνες.
- Σε ότι αφορά τις δραστηριότητες αναψυχής επιτρέπονται μόνο ήπιας μορφής εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής.

Δ. Αρναίας – Δ. Σταγίρων - Ακάνθου

Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δυο δήμοι, τα ΓΠΣ τους δεν παρουσιάζουν διαφορές στις επιλεγμένες ζώνες που προτείνουν. Το μόνο σημείο που θα μπορούσε να προκληθεί σύγχυση είναι στο βορειότερο σημείο, όπου έρχονται σε επαφή τα όρια τους, στο οποίο προτείνονται αρκετές ζώνες και από τις δυο πλευρές, ωστόσο οι ζώνες αυτές δεν παρουσιάζουν συγκρούσεις μεταξύ τους. Ο βασικός λόγος που δεν παρατηρούνται διαφορές είναι ότι οι δυο αυτοί δήμοι καλύπτονται στην μεγαλύτερη έκταση τους από ΠΕΠ – Δασών και Δασικών Εκτάσεων.

Δήμος Αρναίας – Δήμος Παναγίας**Δ. Αρναίας ΠΕΠΔ ΛΓΓ – Δ. Παναγίας ΠΕΠ (ΔΔΕ)****Δ. Αρναίας: Περιοχή Ελέγχου Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) ΛΓΓ - Λοιπής γεωργικής γης**

Αναφέρεται παραπάνω.

Δ. Παναγίας: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) - Δάσους και Δασικών Εκτάσεων

Περιλαμβάνονται όλα τα ρέματα, τα οικοσυστήματα ειδικού ενδιαφέροντος στις δασικές εκτάσεις των ορεινών όγκων Χολομώντα - Στρατωνικού και όλες οι εκτάσεις χαμηλού και υψηλού πρασίνου στα όρια του Δήμου, που καλύπτονται από τη δασική νομοθεσία. Στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπεται η δόμηση αλλά μόνο υποδομές σχετικές με την προστασία του δάσους, την δασική παραγωγή και την υπαίθρια ψυχαγωγία.

Αν μέσα στις δασικές περιοχές υπάρχουν αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα, επιτρέπεται σε αυτά η δόμηση κατοικίας, οργανωμένων κατασκηνώσεων και αυτοεξυπηρετούμενων τουριστικών καταλυμάτων μετά από έγκριση του αρμόδιου δασαρχείου. Η δόμηση στις παραπάνω περιπτώσεις γίνεται υπό τους εξής όρους:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 6 στρ.
- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια 100 τμ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ένας (1).
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης 100 τμ.

Δ. Παναγίας: Περιοχή μεταλλευτικού - εξορυκτικού ενδιαφέροντος

Οι χρήσεις που προβλέπονται για την περιοχή μεταλλευτικού - εξορυκτικού ενδιαφέροντος είναι αυτές των αντίστοιχων ΠΕΠ και ΠΕΠΔ τις οποίες περιλαμβάνει καθώς και η χωροθέτηση εξορυκτικών και συναφών δραστηριοτήτων. Η ζώνη αυτή προτείνεται στο Δ. Παναγίας και όπως φαίνεται από τον χάρτη Π.2. χαρακτηρίζει και περιοχές του Δ. Αρναίας, ωστόσο στο Δ. Αρναίας δεν αναφέρεται κάτι παρόμοιο, με αποτέλεσμα να προκύπτει «διαφωνία» στις επιλογές και απεικονίσεις των ΓΠΣ των δυο όμορων δήμων.

Δήμος Σταγίρων - Ακάνθου – Δήμος Παναγίας

Σε όλη την έκταση που συνορεύουν οι δυο δήμοι, τα ΓΠΣ τους δεν παρουσιάζουν διαφορές στις επιλεγμένες ζώνες που προτείνουν. Το μόνο σημείο που θα μπορούσε να προκληθεί σύγχυση είναι στο βορειότερο σημείο, όπου έρχονται σε επαφή τα όρια τους, στο οποίο προτείνονται αρκετές ζώνες και από τις δυο πλευρές, ωστόσο οι ζώνες αυτές δεν παρουσιάζουν συγκρούσεις μεταξύ τους. Ο βασικός λόγος που δεν παρατηρούνται διαφορές είναι ότι οι δυο αυτοί δήμοι καλύπτονται στην μεγαλύτερη έκταση τους από ΠΕΠ – Δασών και Δασικών Εκτάσεων.

10. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο σημείο αυτό παρουσιάζονται τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν με βάση όλα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, και μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ανάλογα με την ενότητα που σχετίζονται ως εξής:

Αξιολόγηση Περιεχομένου και Χαρτογραφήσεων

Σε ότι αφορά το περιεχόμενο των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ παρατηρείτε ότι όλα τα εξεταζόμενα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ παρουσιάζουν τα απαραίτητα κεφάλαια για την εκπόνηση ενός τέτοιου σχεδίου. Οι μικρές διαφορές που παρατηρήθηκαν οφείλονται στις περισσότερες των περιπτώσεων στο μέγεθος και στα χαρακτηριστικά (π.χ. ο ένας δήμος έχει σιδηροδρομική γραμμή και το παρουσιάζει στο ΓΠΣ του, ο άλλος δήμος δεν έχει και το ότι δεν παρουσιάζει μια τέτοια γραμμή δεν σημαίνει ότι είναι πιο ελλιπής από τον πρώτο) του κάθε δήμου και όχι στις ασύμβατες επιλογές των αντίστοιχων μελετητών.

Όσον αφορά το χαρτογραφικό περιεχόμενο παρατηρούνται, σε όλα τα εξεταζόμενα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, αρκετές διαφορές στον τρόπο απεικόνισης, με αποτέλεσμα πολλές φορές να δυσκολεύει την κατανόηση της οργάνωσης των χρήσεων γης. Αυτό εξαρτάται από την κάθε ομάδα μελετητών, η οποία επιλέγει ή έχει είδη διαμορφωμένο έναν συγκεκριμένο τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων ρυθμίσεων που προτείνει. Ωστόσο, ακόμη και σε μια τέτοια περίπτωση, ως αντίλογος αποτελούν τα ΓΠΣ των δυο όμορων δήμων Κιλκίς και Γαλλικού, τα οποία εκπονήθηκαν το 2009 και 2007 αντίστοιχα, από τους ίδιους μελετητές (στο ΓΠΣ του Δ. Κιλκίς συμμετείχαν περισσότεροι μελετητές, αλλά οι δυο βασικοί είναι οι ίδιοι με αυτούς του Δ. Γαλλικού) και παρουσιάζουν διαφορές στον τρόπο απεικόνισης των προτεινόμενων ρυθμίσεων για τον εκάστοτε δήμο. Το σημείο στο οποίο η απεικόνιση διαδραματίζει σημαντικό ρόλο, έγκειται στο γεγονός ότι τα ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ δεν απευθύνονται μόνο σε άτομα που ανήκουν στο συγκεκριμένο γνωστικό πεδίο, αλλά και σε απλούς πολίτες που επηρεάζονται άμεσα από τις επιλεγόμενες ρυθμίσεις και πολιτικές που αυτά προωθούν, και κατά συνέπεια πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο ευανάγνωστα. Συνεπώς, κρίνεται αναγκαίο να υπάρχει μια «αυστηρή» και οργανωμένη μορφή απεικόνισης για όλα τα εκπονούμενα, μελλοντικά, ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, με στόχο η ανάγνωση του χαρτογραφικού τους περιεχομένου να είναι όσο το δυνατόν πιο απλή και εύκολα συγκρίσιμη με άλλα. Σήμερα, ευκαιρία αποτελεί το Πρόγραμμα Καλλικράτης, όπου μαζί με της ανάλογες ρυθμίσεις που προωθεί, να θεσπίσει και ένα θεσμικό κείμενο με προδιαγραφές χαρτών.

Αξιολόγηση «Γραμμικών» Χρήσεων Γης

Όπως αναφέρεται παραπάνω, ως «γραμμικές χρήσεις γης», ορίστηκαν οι χρήσεις που απεικονίζονται με γραμμή στους χάρτες Π.2. των εξεταζόμενων ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ. Οι χρήσεις αυτές, στους χάρτες μπορεί να αποτελούν μια «απλή γραμμή», ωστόσο στον πραγματικό χώρο αποτελούν, επί των πλείστων, γραμμικά σταθερά στοιχεία που καταλαμβάνουν έκταση και εξυπηρετούν συγκεκριμένες ανάγκες. Αυτό, σε συνδυασμό με το κανονιστικό χαρακτήρα που έχουν τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ για τον ανάλογο χώρο που ρυθμίζουν, θα έπρεπε να απεικονίζονται και να αναφέρονται σε κάθε περίπτωση. Ωστόσο, όπως παρατηρήθηκε το ανάλογο κεφάλαιο, προέκυψαν ποικίλες διαφορές μεταξύ των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ όμορων δήμων σε σχέση με τις γραμμικές χρήσεις γης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα, αποτελεί η σιδηροδρομική γραμμή στους δήμους Κιλκίς και Γαλλικού, όπου στον πρώτο δεν παρουσιάζεται η συγκεκριμένη γραμμή ως συνέχεια αυτής που παρουσιάζεται στον δεύτερο. Αποτέλεσμα αυτού, είναι ότι ένας αναγνώστης του ΓΠΣ του Δ. Κιλκίς, που δεν γνωρίζει την περιοχή, να υποθέσει ότι δεν υπάρχει πουθενά σιδηροδρομική γραμμή, ενώ στην πραγματικότητα υπάρχει και επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την ευρύτερη περιοχή που διατρέχει. Τέτοιου είδους φαινόμενα παρατηρήθηκαν σχεδόν σε κάθε σύγκριση των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ δυο όμορων δήμων, σε σχέση με το οδικό, το σιδηροδρομικό, το υδρογραφικό, το ενεργειακό και το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο, ακόμη και με τα όρια των δήμων. Όσον αφορά το τελευταίο παρατηρήθηκαν έντονες διαφορές όχι σε μία, αλλά σε τρεις περιπτώσεις (πρώτη Δ. Κιλκίς – Δ. Γαλλικού, Δ. Γαλλικού – Δ. Καλλιθέας, Δ. Αρναίας – Δ. Ζερβοχωρίων), γεγονός που αποτελεί αφορμή για μια έντονη συζήτηση, για το «πως είναι δυνατόν» ακόμη και σε ένα από τα πιο βασικά στοιχεία ενός ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ να παρατηρούνται τέτοιου είδους φαινόμενα. Ωστόσο, το συγκεκριμένο φαινόμενο δεν επηρεάζει τόσο τις γραμμικές χρήσεις γης, όσο επηρεάζει της «εκτατικές» στις οποίες παρατηρούνται αλληλοκαλήψεις.

Τέλος, παρατηρώντας τους δυο χάρτες «ΟΜΑΔΑ Α' και Β' - Π.2. - Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής», προκύπτει ότι όσο πιο πολλά στοιχεία (οδικό και, σιδηροδρομικό δίκτυο, ρέματα κ.α.) παρουσιάζει ένας δήμος τόσο πιο πολλές διαφορές εντοπίζονται στα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ του σε σχέση με έναν άλλον. Αυτό, μπορεί να οφείλετε, εν μέρει στην σύγχυση που προκαλούν τα συγκεκριμένα στοιχεία στην μέθοδο που πρέπει να απεικονίζονται, και στην ιεράρχηση σημαντικότητας (π.χ. μια οδική αρτηρία κρίνεται πιο σημαντική από ένα μικρό ρέμα) που επιλέγετε από τους μελετητές.

Αξιολόγηση «Εκτατικών» Χρήσεων Γης

Όπως παρατηρείται στο ανάλογο κεφάλαιο του παραπάνω κειμένου, δεν αξιολογούνται επαρκώς οι διαφορές εκτατικών χρήσεων γης που εντοπίστηκαν στην παρούσα διπλωματική εργασία, και ο λόγος είναι γιατί επιλέχθηκε να αξιολογηθούν σε αυτό το σημείο του κείμενου, με στόχο να είναι πιο συγκεντρωτικά οι παρατηρήσεις.

Αρχικά, παρατηρώντας τους δυο χάρτες «ΟΜΑΔΑ Α' και Β' - Π.2. - Χρήσεις Γης», προκύπτει ότι στην Ομάδα Α' παρουσιάζει περισσότερες διαφορές στις εκτατικές χρήσεις γης σε σχέση με την Ομάδα Β'. Αυτό συμβαίνει κυρίως λόγω της μορφολογίας του εδάφους, και πιο συγκεκριμένα λόγω των ορεινών όγκων Χολομώντα – Στρατωνικού (βρίσκονται στους δήμους της Β' Ομάδας), όγκοι οι οποίοι καλύπτονται από δασικές εκτάσεις και εμποδίζουν την ανάλογη ανάπτυξη ανθρωπογενών δραστηριοτήτων που συμβαίνει σε μια πεδινή περιοχή (όπως είναι η περιοχή των δήμων της Α' Ομάδας). Συνεπώς, είναι λογικό στην Β' Ομάδα να μην παρατηρούνται τόσο έντονες διαφορές, αφού οι προτεινόμενες ζώνες σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και των δασικών εκτάσεων, σε αντίθεση με την Α' Ομάδα όπου οι έντονες ανθρώπινες δραστηριότητες επιφέρουν την ανάγκη δημιουργίας πολλαπλών ρυθμίσεων του χώρου, ώστε αυτές να μην λειτουργούν ανεξέλεγκτα.

Πιο συγκεκριμένα, στην Ομάδα Α' παρατηρούνται έντονες διαφοροποιήσεις σε περιοχές όπου το μόνο «εμπόδιο» που υπάρχει είναι η νοητές γραμμές των ορίων των δήμων⁵⁸. Στους δήμους Κιλκίς και Γαλλικού εντοπίστηκαν 2 διαφοροποιήσεις ως εξής:

- Κιλκίς ΠΕΠΔ 4 Περιοχή εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού - Γαλλικού ΠΕΠΔ 2 Περιοχές λοιπής γεωργικής γης: και δυο αυτές ζώνες παρουσιάζονται κατά μήκος της Νέας Εθνικής οδού Θεσσαλονίκης-Κιλκίς-Δοϊράνη, και στην πρώτη περίπτωση προτείνονται έντονες αστικές και εμπορικές χρήσεις ενώ στην δεύτερη γεωργικές. Συνεπώς, σε μια ενιαία, γεωγραφικά, περιοχή με μόνο διαχωρισμό το όριο των δήμων προτείνονται χρήσεις με έντονες διαφορές, οι οποίες όταν εφαρμοστούν στον πραγματικό χώρο θα διακόψουν την ομαλή συνέχεια του.

⁵⁸ Σε αυτό το σημείο κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι, πραγματοποιήθηκε μια «ανεπίσημη» παρατήρηση των διασυνοριακών περιοχών στο Κτηματολόγιο, με σκοπό να εντοπιστούν οι γεωγραφικές και μορφολογικές ιδιότητες που παρουσιάζουν οι συγκεκριμένες περιοχές.

- Κιλκίς ΠΕΠΔ 1 Γεωργική γη κύριας χρήσης - Γαλλικού ΠΕΠΔ 7 - Περιοχές λοιπής αγροτικής γης με δυνατότητα χωροθέτησης κτηνοτροφικών μονάδων: οι δυο ζώνες παρουσιάζονται εκατέρωθεν της κοίτης του Γαλλικού ποταμού, εκτάσεις οι οποίες δεν παρουσιάζουν καμία γεωγραφική και φυσική διαφορά, χαρακτηρίζονται με διαφορετικές ζώνες που εμπεριέχουν κατ' επέκταση διαφοροποιήσεις στις χρήσεις γης.

Στους δήμους Γαλλικού και Καλλιθέας εντοπίζονται 4 διαφοροποιήσεις ως εξής:

- Γαλλικού ΠΕΠΔ 1 Αρδευόμενη Γεωργική γη - Καλλιθέας ΠΕΠ ΕΑ Περιοχή Απόλυτης Προστασίας με στοιχεία ΕΑ: οι δυο ζώνες παρουσιάζονται εκατέρωθεν της κοίτης του Γαλλικού ποταμού, δηλαδή σε μια περιοχή που παρουσιάζει παρόμοια γεωγραφικά και φυσικά χαρακτηριστικά, και στην μια περίπτωση επιτρέπονται γεωργικές χρήσεις, ενώ στην άλλη επιτρέπονται μόνο έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διεύθεσης. Συνεπώς, για μια περιοχή που έχει ίδιες ιδιότητες οι τα ΓΠΣ των δυο δήμων ακολουθούν διαφορετικές πολιτικές.
- Γαλλικού ΠΕΠΔ 1 Αρδευόμενη Γεωργική γη - Καλλιθέας ΠΕΠΔ Δ: Περιοχής ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς: οι δυο ζώνες παρουσιάζονται εκατέρωθεν της κοίτης του Γαλλικού ποταμού, ωστόσο στην περίπτωση του Δ. Καλλιθέας η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται ως ΠΕΠΔ Δ, ομοίως με τον περισσότερο ύπαιθρο χώρο του δήμου. Ωστόσο, η συγκεκριμένη περιοχή έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, εάν ληφθεί υπόψη η προηγούμενη διαφοροποίηση, και θα έπρεπε να παρουσιάζεται και ειδική μεταχείριση.
- Γαλλικού ΠΕΠΔ 6 Περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατάλληλες για χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ - Καλλιθέας ΠΕΠ ΕΒ Περιοχή Προστασίας και Οικοανάπτυξης: οι δυο ζώνες βρίσκονται σε «επαφή» στα όρια των δυο δήμων, σε μια ουδέτερη περιοχή, και στην μια περίπτωση προτείνεται ζώνη με βιομηχανικές και εμπορικές χρήσεις, ενώ στην άλλη, χρήσεις για κατοικία και αναψυχή. Δηλαδή χρήσεις που εξορισμού και εμπειρικά θεωρούνται συγκρουόμενες.
- Γαλλικού ΠΕΠΔ 6 Περιοχές υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατάλληλες για χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ - Καλλιθέας ΠΕΠΔ Δ: Περιοχής ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς: παρόμοια περίπτωση με την προηγούμενη, δηλαδή έρχονται σε σύγκρουση οχλούσες χρήσεις

βιομηχανικού και εμπορικού χαρακτήρα με «ήπιες» χρήσεις γεωργικής εκμετάλλευσης.

Όσον αφορά την Ομάδα Β', όπως προαναφέρθηκε, συγκριτικά με την Ομάδα Α' δεν παρουσιάζουν έντονες διαφοροποιήσεις στις εκτατικές χρήσεις γης. Συγκεκριμένα, εντοπίστηκαν 3 διαφορές ως εξής:

- Αρναίας ΠΕΠΔ ΛΓΓ Λοιπής γεωργικής γης - Ζερβοχωρίων ΠΕΠ 1 Δασών και δασικών εκτάσεων: αποτελεί μια διαφορά, όπου στο Δ. Αρναίας προτείνεται ζώνη για γεωργική χρήση, ενώ στο Δ. Ζερβοχωρίων η προέκταση της συγκεκριμένης περιοχής προτείνεται η προστασία της, ενώ θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως γεωργική περιοχή.
- Αρναίας ΠΕΠΔ ΛΓΓ Λοιπής γεωργικής γης - Παναγίας ΠΕΠ Δασών και δασικών εκτάσεων: πρόκειται για παρόμοια περίπτωση με το προηγούμενο.
- Τέλος, στο Δ. Παναγίας προτείνεται, με την τροποποίηση του ΓΠΣ, μια περιοχή μεταλλευτικού - εξορυκτικού ενδιαφέροντος, η οποία διατηρεί τις χρήσεις που προβλέπονται από τις ΠΕΠ και ΠΕΠΔ, ωστόσο, ο σημείο που υπάρχει διαφορά εντοπίζεται στο γεγονός, ότι η προτεινόμενη ζώνη «ξεφεύγει» από τα όρια του δήμου και προτείνεται και για τον Δ. Αρναίας, του οποίου το ΓΠΣ δεν προβλέπει κάτι παρόμοιο.

Συνεπώς, με βάση τα παραπάνω προκύπτει ότι οι διαφοροποιήσεις στα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ δεν εξαρτώνται εξολοκλήρου από τις ενέργειες και τις επιλογές των μελετητών, αλλά και από τα χαρακτηριστικά του χώρου που εφαρμόζονται.

Γενικότερα, αυτό που προκύπτει από την εξέταση των συνοριακών ζωνών των επιλεγμένων ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, φαίνεται ότι οι μελετητές δεν λαμβάνουν υπόψη τους τα ήδη θεσμοθετημένα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των όμορων δήμων του δήμου που μελετούν. Σύμφωνα, με το Περιφερειακό της Κ. Μακεδονίας, οι προτεινόμενες ζώνες των εννέα (9) ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό με τις κατευθύνσεις και τις διατάξεις που αυτό προβλέπει.

Επομένως, μια «σωστή» ενέργεια που κρίνεται αναγκαία να γίνει, είναι να ενταχθεί στο Α' Στάδιο - Ανάλυση των προς εκπόνηση ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, που να σχετίζεται και να αναφέρεται στις διατάξεις που προβλέπονται από τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ των όμορων δήμων του, όπου αυτά υπάρχουν, ώστε να αποφευχθούν παρόμοια φαινόμενα διαφοροποίησης και με εναρμόνισης των σχεδίων μεταξύ τους.

Γενικά συμπεράσματα

Όπως προκύπτει από το Α' Μέρος στην Ελλάδα, ομοίως και στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ηπείρου, ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να εναρμονίζεται με τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Ωστόσο, σε κανένα θεσμικό κείμενο και γενικότερα στο Ελληνικό Δίκαιο, δεν αναφέρεται ότι «γειτονικά» σχέδια που ανήκουν στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού πρέπει να εναρμονίζονται μεταξύ τους.

Συνεπώς, με βάση όσο προέκυψαν στο παραπάνω κείμενο, διαφαίνεται η ανάγκη ύπαρξης θεσμικών ρυθμίσεων για την αποφυγή του φαινομένου σύγκρουσης των επιλογών των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, υιοθετώντας πολιτικές και ρυθμίσεις από το σύστημα χωρικού σχεδιασμού χωρών της Ευρώπης, όπως είναι το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ιταλία, η Φινλανδία, η Γερμανία κ.α. Για τον λόγο αυτό, μια «ευκαιρία» μπορεί να αποτελεί το Πρόγραμμα Καλλικράτης, με βάση το οποίο θα μπορούσε να ακολουθηθεί μια πολιτική για τις Δημοτικές Ενότητες (πρώην Καποδιστριακοί Δήμοι), να εκπονούνται ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ που να διέπονται από τον ίδιο χαρακτήρα και τα ίδιες πολιτικές, μέσα στα όρια των νέων Καλλικρατικών Δήμων, είτε αυτό βασίζεται στην δημιουργία ενός νέου επιπέδου σχεδιασμού, είτε σε απλές θεσμικές ρυθμίσεις, δηλαδή κάτι παρόμοιο με με το χαρακτήρα που παρουσιάζει το «Διαδημοτικό Σχέδιο Οργάνωσης Χρήσεων Γης» που εφαρμόζεται στην Ιταλία.

Γενικότερα, στο Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα, στο οποίο το εθνικό και το τοπικό επίπεδο χαρακτηρίζονται ότι έχουν τη μεγαλύτερη ισχύ, ενώ το περιφερειακό επίπεδο σχετικά αδύναμο. Έτσι, παρουσιάζεται η ανάγκη ενίσχυσης του ρόλου του περιφερειακού σχεδιασμού, το οποίο αποτελεί τον «κρίκο της αλυσίδας» που συνδέει τα άλλα δυο. Συνεπώς, *«όταν ο ενδιάμεσος κρίκος παρουσιάζεται αδύναμος, όσο δυνατοί να είναι οι υπόλοιποι κρίκοι, η αλυσίδα σπάει»*. Επομένως, στην περίπτωση που ενταχθεί εργαλείο σχεδιασμού σε επίπεδο δήμου Καλλικράτη (που πλησιάζει το περιφερειακό επίπεδο) είναι σαν να ενισχύεται ο περιφερειακός σχεδιασμός της Ελλάδας.

Τέλος, όσον αφορά την ερώτηση που τέθηκε στην Εισαγωγή του παρόντος κειμένου, η απάντηση που προκύπτει είναι ότι, παρατηρούνται συγκρούσεις σε ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ όμορων δήμων, ωστόσο δεν αποτελούν συγκρούσεις που επηρεάζουν «αρνητικά» τις γενικές προσδοκίες, που παρουσιάζει το κάθε σχέδιο, για τη κοινωνικό - οικονομική βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των εκάστοτε δήμων.

ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

- Αγγελίδης Γ., Μακράκης-Καραχάλιος Χ., Μπάκης Γ., Τσαβδάρου Κ., Τσακούμης Γ. (2010), «Πολεοδομικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα: Προβλήματα Θεσμικού Πλαισίου και Εφαρμογής, και Προτάσεις Μεταρρύθμισης», Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας – Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας, Θεσσαλονίκη
- Αναστασόπουλος, Μ., Βασενχόβεν, Λ., Βλαντού, Α., Γιαννακούρου, Γ., Καρανίκας, Γ., Λαγουδάκη, Τ. και Πυργιώτης, Γ. (2006), «Πολεοδομικός σχεδιασμός: προβλήματα εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης», Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής του Ι.Τ.Α., Διαθέσιμο στο: <http://www.ita.org.gr/library/Downloads/docs/Πολεοδομικός%20Σχεδιασμός%20Προβλήματα%20εφαρμογής%20και%20προτάσεις%20μεταρρύθμισης.doc>
- Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ. (2007), «Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα
- Αραβαντινός Α. (2007), «Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Βαΐου Ν., Γεωργούλης Δ. (1995), «Κείμενα στη θεωρία και εφαρμογή του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα
- Γιαννακούρου Γ. (2011), « Χωροταξική-Πολεοδομική Νομοθεσία: Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός», Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα
- Γιαννακούρου Γ. (2005), «Το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα», στο: Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (2005), «Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, σ. 457- 480
- Καρανίκας Γ. (2010), «Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμέτωπος με την ‘εκτός σχεδίου δόμηση’», *Αειχώρος*, 13, σελ. 4-29. Διαθέσιμο στο: <http://www.aeihoros.gr/article/el/empeirika-sumperasmata-apo-ta-sxooap-gps-se-sxesi-me-tin-upaithro-xora-o-sxediasmos-antimetopos-me-tin-ektos-sxediou-domisi>

- Κουσιδώνης Χ., Λαλένης Κ., Οικονόμου Δ. (2005), «Πολεοδομικός Προγραμματισμός – Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Κείμενα – Σημειώσεις του Studio Πολεοδομίας II», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος
- Κουσιδώνης Χ. (2009), «Η ρητορεία για την παραγωγή του χώρου στην Ελλάδα και η γοητεία του υπερκείμενου σχεδιασμού», στο: «25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου. Συλλογικός Τόμος για τα 20 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος, σ. 195-214
- Μαντουβάλου Μ., Καλαντζοπούλου Μ. (2005), «Πολεοδομία και πολιτικοκοινωνικά διακυβεύματα στην Ελλάδα του Μεσοπολέμου» στο: Πρακτικά του συνεδρίου «Ελεύθεριος Βενιζέλος και Ελληνική πόλη. Πολεοδομικές πολιτικές και κοινωνικοπολιτικές ανακατατάξεις. Χανιά 2002», Αθήνα, Εθν. Ίδρυμα Ελ. Βενιζέλος, Διαθέσιμο στο: https://courses.arch.ntua.gr/fsr/.../2_ELLADA_MESOPOLEMOU-1.pdf
- Μέλισσας Δ. (2010), «Οι χρήσεις γης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η Ζώνη Οικιστικού Έλεγχου», Εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη
- Μπαϊμπά – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακίροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β. (2005), «Μελέτη συστημάτων και επιπέδων σχεδιασμού σε χώρες της Ευρώπης», Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Αθήνα, Διαθέσιμο στο: <http://library.tee.gr/digital/m2080.pdf>
- Οικονόμου Δ. (2004), «Η πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα: Δομικά χαρακτηριστικά και σημερινές τάσεις» στο: Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Α. Αραβαντινό: Πόλη και χώρος: από τον 20ο στον 21ο αιώνα, ΕΜΠ - ΠΘ - ΣΕΠΟΧ, Αθήνα, σ. 371-382
- Οικονόμου Δ. (2009), «Αποτίμηση του Ν. 1337/83, 25 χρόνια μετά», στο: «25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου. Συλλογικός Τόμος για τα 20 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος, σ. 241-262
- Οικονόμου Δ. (2009), «Χωροταξική Πολιτική - Σημειώσεις», Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος

- Οικονόμου Δ. (2010), «Χωροταξική Πολιτική – Ιστορική εξέλιξη των πολιτικών χωρικής ανάπτυξης – Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία και Γερμανίας», Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Οικονόμου Δ. (2005), «Πολιτική γης και εφαρμογή των Πολεοδομικών Σχεδίων», στο: Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (2005), «Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, σ. 447-456
- Οικονόμου Δ. (2008), «Τα συστήματα χωροταξικού σχεδιασμού στον διεθνή χώρο σήμερα: Μια συγκριτική επισκόπηση», στο: Γοσποδίνη Α. (επιμ.), «Διάλογοι για το σχεδιασμό του χώρου και την ανάπτυξη» Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα, σ. 171-198
- Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (2005), «Πολιτικές Αστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα», στο: Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (2005), «Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, σ. 413-446
- Παναγιωτόπουλος Ε., Καριώτης Γ. (2006), «Πολεοδομικές Εφαρμογές», Εκδόσεις ΙΩΝ, Αθήνα
- Πυργιώτη Γ.(επιμ. Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής), (2006), «Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης», Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Διαθέσιμος στο: http://courses.arch.ntua.gr/el/proseggiseis_toy_efarmosmenoy_astikoy_sxediasmoy_sthn_ellada/ekpraidetyko_yliko/ita-institutoyto_topikis_aytodioikhshs.html
- Χριστοφιλόπουλος Δ. (2002), «Πολιτιστικό Περιβάλλον – Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη», Π. Ν. Σακκούλας, Αθήνα

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Delladetsima, P-M. (2012), «Sustainable Development and Spatial Planning: Some considerations arising from the Greek case», Refereed article No. 46, March, 2012, *European Journal of Spatial Development*. Διαθέσιμο στο: [http://www.nordregio.se/Global/EJSD/Refereed articles/refereed46.pdf](http://www.nordregio.se/Global/EJSD/Refereed%20articles/refereed46.pdf)
- European Commission - Directorate-General for Regional Policy (2000), «The EU compendium of spatial planning systems and policies – Finland», Luxembourg, Διαθέσιμο στο: <http://bookshop.europa.eu/en/the-eu-compendium-of-spatial-planning-systems-and-policies-pbCX1097825/> -«Επίσημο Βιβλιοπωλείο της ΕΕ» (PDF Download- Price Free)

- European Commission - Directorate-General for Regional Policy (2000), «*The EU compendium of spatial planning systems and policies – Italy*», Luxembourg, Διαθέσιμο στο: <http://bookshop.europa.eu/en/the-eu-compendium-of-spatial-planning-systems-and-policies-pbCX1097784/> -«Επίσημο Βιβλιοπωλείο της ΕΕ» (PDF Download- Price Free)
- European Commission - Directorate-General for Regional Policy (2000), «*The EU compendium of spatial planning systems and policies – Italy*», Luxembourg, Διαθέσιμο στο: <http://bookshop.europa.eu/en/the-eu-compendium-of-spatial-planning-systems-and-policies-pbCX1097534/> -«Επίσημο Βιβλιοπωλείο της ΕΕ» (PDF Download- Price Free)
- European Commission - Directorate-General for Regional Policy (2000), «*The EU compendium of spatial planning systems and policies – United Kingdom*», Luxembourg, Διαθέσιμο στο: <http://www.espace-project.org/publications/EUCompendiumUK.pdf>
- European Commission - Regional Policy and Cohesion (1997), Regional Development Studies- «*The EU compendium of spatial planning systems and policies, European Commission, 1997*», Luxembourg, Διαθέσιμο στο: <http://commin.org/upload/Glossaries/European Glossary/EU compendium No 28 of 1997.pdf>
- Inter-University Institute of Local Development University of Valencia (2006), *ESPON project 2.3.2 - «Governance of Territorial and Urban Policies from EU to Local Level» - Final Report*, Valencia, Διαθέσιμο στο: http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Projects/ESPON2006Projects/PolicyImpactProjects/Governance/fr-2.3.2_final_feb2007.pdf
- Lind T. (2000), «*Compendium of Spatial Planning Systems in the Baltic Seas Region Countries*», Vision and Strategies around the Baltic Sea 2010, Gdansk, Διαθέσιμο στο: http://www.ikzm-d.de/infos/pdfs/40_Baltic_Spatial_Planning.pdf
- Newman P. and Thornley A. (1996), «*Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*», London: Routledge
- Tosics I., Szemző H., Illés D., Gertheis A.(MRI), Lalenis K., Kalergis D. (UniThes), (2010), PLUREL «*National Spatial Planning Policies and Governance Typology*», PLUREL Deliverable Report 2.2.1, Διαθέσιμο στο: <http://www.phurel.net/images/D221.pdf>
- Williams D. (1996), «*European Union Spatial Policy and Planning*», Athenacum Press Ltd., Διαθέσιμο στο : http://www.google.gr/books?hl=en&lr=&id=-CSMU7sLJN4C&oi=fnd&pg=PR7&dq=The+EU+compendium+of+spatial+planning+systems+and+policies,+European+Commission,+1997&ots=Ahw0juMzAl&sig=dVEtp0bZ5SKaY9jyYZKA-T_Ia3o&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Θεσμικά Κείμενα

ΥΠΕΧΩΔΕ 48859 / 2008, «Οδηγίες για την παρακολούθηση / έγκριση μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97», Διαθέσιμο στο: <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=euNSmAFmDFc%3D&tabid=515&language=el-GR>

ΦΕΚ 13 / ΑΑΠ / 20-01-2009, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Κιλκίς»

ΦΕΚ 555 / ΑΑΠ / 24-12-2007, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Γαλλικού»

ΦΕΚ 165 / ΑΑΠ / 27-06-2011, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας του Δήμου Ωραιοκάστρου»

ΦΕΚ 31 / ΑΑΠ / 28-01-2009, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αγίου Αθανασίου»

ΦΕΚ 130 / ΑΑΠ / 03-06-2011, «Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) της Δημοτικής Ενότητας Μαδύτου του Δήμου Βόλβης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης»

ΦΕΚ 534 / ΑΑΠ / 14-12-2010, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αρναίας»

ΦΕΚ 286 / ΑΑΠ / 21-07-2010, «Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) της Δήμου Ζερβοχωρίων»

ΦΕΚ 332 / ΑΑΠ / 10-08-2010, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Σταγίρων-Ακάνθου»

ΦΕΚ 420 / ΑΑΠ / 13-09-2007, «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Παναχιάς», τροποποίηση ΦΕΚ 227 / ΑΑΠ/ 05-09-2011, «Συμπλήρωση απόφασης Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας με υπ' αριθμ. πρωτ.830/26-6-07 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Παναχιάς Ν. Χαλκιδικής» (ΦΕΚ 420 τ.ΑΑΠ/13-9-07) για την εναρμόνισή της με τον υπερκείμενο χωροταξικό, πολεοδομικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό».

ΦΕΚ 209 / Δ / 07-04-2000, «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών»

ΦΕΚ 166 / Δ / 06-03-1987, «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης»

ΦΕΚ 207 / Α / 07-10-1999 (Ν. 2742), «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

ΦΕΚ 160 / Β / 16-10-1986 (Ν. 1650), «Για τη προστασία του περιβάλλοντος»

ΦΕΚ 153 / Α / 28-06-2002 (Ν. 3028), «Για τη προστασία Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»

ΦΕΚ 33 / Α / 14-03-1983 (Ν. 1337), «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

ΦΕΚ 124 / Α / 13-06-1997 (Ν. 2508), «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

Δικτυακοί Τόποι

- ESPD, Διαθέσιμο στο: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf, ανακτήθηκε 28/08.2012
- ESPON, Διαθέσιμο στο: http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Projects/ESPON2006Projects/PolicyImpactProjects/Governance/fr-2.3.2_final_feb2007.pdf, ανακτήθηκε 28/08/2012
- Εισαγωγή στη έννοια της Χωροταξίας, ΕΜΠ, Διαθέσιμο στο: <http://postgrasrv.hydro.ntua.gr/gr/edmaterial/education/wassenhoven/Chorotaxia-Wassenhoven.pdf>, ανακτήθηκε 06/08/2012
- Ευρωπαϊκή Κομισιόν, Περιφερειακή Πολιτική, Πολεοδομική Ανάπτυξη, Διαθέσιμο στο: http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/index_en.htm, ανακτήθηκε 28/08/2012
- Η πολεοδομία στην Ελλάδα, Διαθέσιμο στο: <http://www.buildnet.gr/default.asp?pid=135&la=1&catid=112&artid=378>, ανακτήθηκε 06/08/2012
- Οδηγίες για την παρακολούθηση / έγκριση μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97, Διαθέσιμο στο: <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=euNSmAFmDFc%3d&tabid=515&language=el-GR>, ανακτήθηκε 28/08.2012
- Συμβούλιο της Ευρώπης, Δήμοι και Περιφέρειες, Διαθέσιμο στο: <http://ccre.org/en/membres>, ανακτήθηκε 19/07/2012
- ΤΕΕ – ΕΠΑ, Τα προβλήματα της Ελληνικής Πόλης, Διαθέσιμο στο: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1951/b.htm>, ανακτήθηκε 06/08/2012
- Το Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού των χωρών που βρέχονται από την Βαλτική Θάλασσα, Διαθέσιμο στο: <http://www.vasab.leontief.net/background/indexback.htm>, ανακτήθηκε 20/07/2012
- ΥΠΕΚΑ- Ειδικά Πλαίσια: Χωροταξικού Σχεδιασμού, Διαθέσιμο στο: <http://www.minenv.gr/4/42/g4200.html>, ανακτήθηκε 27/08/2012
- ΥΠΕΚΑ- Κωδικοποίηση Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Διαθέσιμο στο: <http://www.minenv.gr/1/13/131/13108/g1310800.html>, ανακτήθηκε 27/08/2012
- ΥΠΕΚΑ- Μελέτες Ε.Π.Α. με Εγκεκριμένα ΦΕΚ, Διαθέσιμο στο: <http://www.minenv.gr/1/13/131/13106/g1310600.html>, ανακτήθηκε 27/08/2012

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΕΣ Β' ΜΕΡΟΥΣ

ΧΑΡΤΕΣ Β' ΜΕΡΟΥΣ

ΧΑΡΤΕΣ Γ' ΜΕΡΟΥΣ
ΧΑΡΤΕΣ Γ' ΜΕΡΟΥΣ