



**Διπλωματική Εργασία  
«Εκτός Σχεδίου Δόμηση ανά Κατηγορία Χώρου»**

**Επιμέλεια: Ρωσσέτου Ζωή**

**Επιβλέπων:  
Καθηγητής Οικονόμου Δημήτρης**



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ  
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 8830/1  
Ημερ. Εισ.: 28-09-2010  
Δωρεά: Συγγραφέα  
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ  
2010  
ΡΩΣ

**Στον Γιώργο και τους γονείς μου..**

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Ευχαριστώ τον επιβλέποντα καθηγητή κ. Οικονόμου Δημήτρη για τις γνώσεις που μου παρείχε και την καθοδήγησή καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Ευχαριστώ τον κ. Σταθάκη Δημήτρη για τις υποδείξεις και τις παρατηρήσεις του , καθώς και τον κ. Τριανταφυλλόπουλο Νικόλαο για τις διορθώσεις του.

Πολύτιμη στάθηκε η βοήθεια των Γιαπράκα Νίκου και Θολιώτη Νίκου από την Πολεμική Αεροπορία Λάρισας για τα χαρτογραφικά υπόβαθρα και τις αεροφωτογραφίες που μου παρείχαν.

Ευχαριστώ τους φίλους μου Γιάννη, Γιάννα, Δανάη, Δήμο, Στέφανη και τον Νεκτάριο για τη στήριξή τους.

Τέλος, ευχαριστώ πολύ τους γονείς μου...



## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η μελέτη και ανάλυση του φαινομένου της «εκτός σχεδίου δόμησης» στον Ελλαδικό χώρο, η απαρχή του οποίου ξεκινά στα μέσα της δεκαετία του 1920, λαμβάνοντας σημαντικότερες διαστάσεις μέσα στα επόμενα χρόνια, καθιστώντας την εκτός σχεδίου δόμηση σε ένα από τα μεγαλύτερα πολεοδομικά προβλήματα της χώρας. Στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας επιχειρείται η προσέγγιση των λόγων και προϋποθέσεων που συνέβαλαν στην έξαρση του φαινομένου και η ανάλυση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για την εκτός σχεδίου δόμηση. Επιπρόσθετα, πραγματοποιείται η χωροταξική κατηγοριοποίηση των εξωαστικών περιοχών που παρουσιάζουν έντονες τάσεις αστικοποίησης. Τέλος, παραθέτονται περιπτώσεις ελληνικών περιοχών στις οποίες η διαχρονική αύξηση της δόμησης του εξωαστικού χώρου είναι ιδιαίτερα εμφανής, ολοκληρώνοντας με την εξαγωγή βασικών συμπερασμάτων για την πραγματική κατάσταση που επικρατεί εδώ και πολλές δεκαετίες στον ευπαθή ελληνικό εξωαστικό χώρο.

Λέξεις κλειδιά: «εκτός σχεδίου δόμηση», κατηγοριοποίηση, αστικοποίηση

## ABSTRACT

The main purpose of this project is to investigate and analyze the phenomenon of “construction out of the plan development” in Greece, the origin of which began in the mid 1920s, taking important dimensions in the following decades. As a result, nowadays, is considered to be one of the greatest urban issues of the country. The thesis attempts to report the main reasons and conditions that contributed to the rise of the phenomenon and the analysis of the existing institutional framework. Additionally, it is attempted the spatial segmentation of the country which faces important trends of urbanisation. Finally, there are quoted cases of Greek cities in which the growth of building out of the plan development is evident through the years, ending with the export of basic conclusions concerning the existing real situation in the sensitive greek countryside.

Key words: “construction out of the plan development”, segmentation, urbanisation

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ</b> .....	<b>1</b>
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	1
1.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ .....	2
1.3 ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ .....	3
1.3.1 ΑΓΓΛΙΑ .....	4
1.3.2 ΓΑΛΛΙΑ .....	6
1.3.3 ΟΛΛΑΝΔΙΑ .....	8
1.3.4 ΔΑΝΙΑ .....	9
1.4 Η ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	11
1.4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	11
1.4.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ .....	13
1.4.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ .....	15
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ</b> .....	<b>24</b>
2.1 ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ .....	24
2.2 ΝΕΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ Ν. 2508/1997 .....	31
2.2 ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΩΝ .....	32
2.2.1 ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ .....	32
2.2.2 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ .....	34
2.2.3 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ .....	35
2.2.4 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ .....	36
2.3 ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ .....	37
2.3.1 ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ (ΕΧΜ) .....	37
2.3.2 ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ) .....	38

2.3.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ (ΕΙΠΜ) .....	40
2.3.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΠΕΧΠ) .....	40
2.3.5 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΟΑΠΔ) .....	41
2.3.6 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΒΕΠΕ) .....	41
2.3.7 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΤΑ).....	42
2.3.8. ΣΧΕΔΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΣΟΑΠ) ....	42
2.3.9 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ) .	43
2.4 ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ .....	47
2.4.1 ΝΟΜΙΜΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ.....	47
2.4.2 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ.....	49
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΜΟΡΦΕΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ .....</b>	<b>53</b>
3.1 ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	53
3.1.1 ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	53
3.1.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	54
3.1.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	56
3.1.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	56
3.1.5 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	57
3.2 ΠΑΡΟΔΙΑ ΔΟΜΗΣΗ .....	58
3.2.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	58
3.2.2 ΑΙΤΙΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.	58
3.2.3 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	59
3.3 ΠΑΡΑΚΤΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	60
3.3.1 ΣΗΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	60
3.3.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΧΩΡΟΥ .....	61

3.3.3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ .....	63
---	----

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ64**

4.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ .....	64
4.2 ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 1: ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΛΑΡΙΣΑΣ .....	65
4.2.1 ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΑ ΟΡΙΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΤΗΣ ΛΑΡΙΣΑΣ .....	65
4.2.2. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ .....	67
4.2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ .....	68
4.3 ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 2: ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ .....	70
4.3.1 ΟΡΙΑ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ.....	71
4.3.2 ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ .....	74
4.3.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ .....	75
4.4 ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 3: ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥ .....	76
4.4.1 ΑΛΛΑΓΕΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	82
4.4.2 ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ .....	83
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	<b>86</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>92</b>

## **ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ**

Πίνακας 1. Διαδικασίες δόμησης της υπαίθρου στο διεθνή χώρο.....	11
Πίνακας 2. Συνιστώσες του εξωαστικού χώρου.....	13
Πίνακας 3. Χαρακτηριστικά Ιδιοκτησίας Γης στην Ελλάδα.....	19
Πίνακας 4. Διατάξεις για τα κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα γήπεδα.....	28
Πίνακας 5. Διατάξεις για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση.....	31
Πίνακας 6. Θεσμικά εργαλεία σχεδιασμού της υπαίθρου.....	43
Πίνακας 7. Συγκριτικός Πίνακας αποτελεσμάτων για τη δόμηση με την γενική νομοθεσία εκτός σχεδίου δόμησης- δόμηση μετά από ένταξη στο σχέδιο πόλης με εισφορά γης.....	49



## **ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ**

Εικόνα 1. Εξωαστικός χώρος Δήμου Λάρισας, 1999.....	66
Εικόνα 2. Εξωαστικός χώρος Δήμου Λάρισας, 1999.....	67
Εικόνα 3. Εξωαστικός χώρος Δήμου Βόλου, 1999.....	72
Εικόνα 4. Εξωαστικός χώρος Δήμου Βόλου, 2009.....	73
Εικόνα 5. Εξωαστικός Χώρος Οικισμού Παροιτιάς, 1992.....	79
Εικόνα 6. Εξωαστικός Χώρος Οικισμού Παροιτιάς, 1996.....	80
Εικόνα 7. Εξωαστικός Χώρος Οικισμού Παροιτιάς, 2009.....	81

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΑΙ ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΓΕΤ	Ανώνυμη Γενική Εταιρεία Τσιμέντων
ΒΔ	Βασιλικό Διάταγμα
ΒΕ.ΠΕ.	Βιομηχανική Περιοχή
ΒΙΟΠΑ	Βιοτεχνικό Πάρκο
ΒΙΠΑ	Βιομηχανική Περιοχή
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΑΑ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Δ.Δ.	Δημοτικό Διαμέρισμα
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΠΜ	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
ΕΠΟ	Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΕΤΒΑ	Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης
ΕΧΜ	Ειδική Χωροταξική Μελέτη
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
κλπ.	και τα λοιπά
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξη
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
ΠΑΘΕ	Πάτρα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΕΧΠ	Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
ΠΟΑΠΔ	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΟΤΑ	Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
π.χ.	παραδείγματος χάριν
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΟΑΠ	Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχών
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
τ.μ	τετραγωνικά μέτρα
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

## 1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο ελληνικός αστικός/οικιστικός χώρος στερείται μακροχρόνιου ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Αποτέλεσμα η εμφάνιση σημαντικών προβλημάτων υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, κορεσμός των δικτύων υποδομής, έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας, αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού τοπίου, παρανομία και αυθαίρετη δόμηση. Το χειρότερο είναι ότι τα χαρακτηριστικά της παθογένειας του αστικού περιβάλλοντος μεταφέρονται στον εξωαστικό/εξωοικιστικό χώρο, στην ύπαιθρο της οποίας πρωταρχική λειτουργία είναι η εξυπηρέτηση δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα.

Με τον όρο εκτός σχεδίου δόμηση νοείται η δυνατότητα δόμησης στις περιοχές οι οποίες δεν διαθέτουν εγκεκριμένο πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχέδιο ή εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, πρόκειται για τη δόμηση στον εξωαστικό/εξωοικιστικό χώρο. Οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως περιλαμβάνουν:

Εκτάσεις οι οποίες από τη φύση τους και τον προορισμό τους χρειάζονται ειδική προστασία και δεν προορίζονται για δόμηση, όπως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους, βουνά, δάση και δασικές εκτάσεις, ακτές και η γη υψηλής παραγωγικότητας

Εκτάσεις οι οποίες υπάγονται σε ιδιαίτερο νομικό καθεστώς στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση για οικιστικό ή δομικό σκοπό, όπως ειδικά καλλιεργήσιμες γεωργικές εκτάσεις, στρατιωτικές περιοχές, μεταλλεία, λατομεία, αλυκές.

Εκτάσεις που εξυπηρετούν τον άνθρωπο και την κοινωνικοοικονομική ζωή, με ή χωρίς τη δομική παρέμβαση, αλλά χωρίς τη διαμόρφωση μόνιμων οικιστικών ή άλλων εγκαταστάσεων που να οδηγούν στη δημιουργία συνοικισμών εφόσον δεν έχει εγκριθεί πολεοδομικό σχέδιο. Τέτοιες περιοχές είναι εκτάσεις γης των οποίων κύριος προσδιορισμός είναι η αγροτική και γεωργοκτηνοτροφική εκμετάλλευση (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

Η ρύθμιση της δόμησης του εξωοικιστικού χώρου προσδιορίζεται με τη γενική νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης, και ειδικότερα από τα δύο βασικά

νομοθετήματα το Π.Δ. της 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ') και το Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 70 Δ') καθώς και το Π.Δ. της 23.10.1928 με το οποίο διαμορφώθηκε το θεσμικό πλαίσιο και τέθηκαν οι βάσεις για την καθιέρωση του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης. Αποτέλεσμα όλων των νομοθετημάτων είναι η δόμηση του εξωαστικού χώρου, όπου οποιαδήποτε χρήση είναι νομικά επιτρεπτή, ενώ συχνά επωφελείται από ευνοϊκότερους όρους δόμησης (Οικονόμου, 2008).

Η υπαίθρος μεταφράζεται ως το απόθεμα γης το οποίο καλείται να ικανοποιήσει τις διάφορες ανάγκες δόμησης και επέκτασης του σχεδίου πόλεως. Τόσο η αδυναμία των θεσμικών εργαλείων, η έλλειψη συντονισμού και οι διαμάχες των αντίστοιχων αρμόδιων φορέων, όσο και η ίδια η νοοτροπία των πολιτών συμβάλλουν στην ανάπτυξη ενός εκτατικού προτύπου εξωαστικής χωροθέτησης λειτουργιών και δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα, χωρίς να συνοδεύεται από τις αντίστοιχες τεχνικές υποδομές και κοινωνικό εξοπλισμό. Ο ενδιάμεσος αυτός χαρακτήρας επεκτείνεται στα μη μορφολογικά και λειτουργικά στοιχεία του χώρου στην περίπτωση αγοράς γης και ιδιοκτησιακού καθεστώτος π.χ. συνύπαρξη αγροτεμαχίων με οικόπεδα.

Το φαινόμενο της εξωαστικής διάχυσης λαμβάνει διάφορες μορφές με αποτέλεσμα να γίνεται λόγος για υβριδικές κατηγορίες χώρου -συμμετοχή οικιστικού χώρου και της υπαίθρου- όπως ο περιαστικός χώρος, ο παράκτιος χώρος, η παρόδια δόμηση, στις οποίες εμφανίζεται με μεγαλύτερη έμφαση προκαλώντας σημαντικές συνέπειες οι οποίες μπορούν να αποβούν μη αναστρέψιμες. Παρά το υπεραναπτυγμένο σύστημα διαφορετικών σχεδίων και σχεδιαστικών εργαλείων, τα οποία δύναται να αξιοποιηθούν εναλλακτικά ή παράλληλα στο σχεδιασμό και την οργάνωση της υπαίθρου, η μέχρι σήμερα πολιτική δεν απέφερε σημαντικά αποτελέσματα στον περιορισμό του φαινομένου της (αυθαίρετης) εκτός σχεδίου δόμησης. Αποτέλεσμα να επικρατεί μια πραγματική κατάσταση που είναι δύσκολα αναστρέψιμη καθότι ανάγει τις ρίζες της σε διοικητικές, πολιτικές και κοινωνικές δομές, οι οποίες είναι, αν όχι ακατόρθωτο, αρκετά δύσκολο να μεταβληθούν.

## **1.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ**

Η παρούσα εργασία πραγματεύεται το φαινόμενο της «εκτός σχεδίου δόμησης ανά κατηγορία χώρου» στον Ελλαδικό χώρο. Η διάρθρωση έχει ως εξής:

Το πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται στη διεθνή εμπειρία και στον τρόπο που αντιμετωπίζεται ο εξωαστικός χώρος σε 4 Ευρωπαϊκές χώρες οι οποίες διακρίνονται για το ανεπτυγμένο χωρικό σύστημα σχεδιασμού. Στη συνέχεια παραθέτονται τα γενικά στοιχεία και χαρακτηριστικά της εκτός σχεδίου δόμησης, μια σύντομη ιστορική αναδρομή καθώς και οι κοινωνικές και οικονομικές προϋποθέσεις που συνέβαλαν στην ανάπτυξη του.

Το δεύτερο κεφάλαιο εξετάζει το γενικό θεσμικό πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, στο οποίο αναλύονται τα βασικά προεδρικά διατάγματα που την καθιέρωσαν, τα ειδικά καθεστάτα της εκτός σχεδίου δόμησης και θεσμικά εργαλεία σχεδιασμού της υπαίθρου που ισχύουν μέχρι σήμερα, καθώς και ο χαρακτήρας της δόμησης στον εξωαστικό χώρο.

Στο επόμενο κεφάλαιο αναλύονται οι κατηγορίες χώρου, δηλαδή οι μορφές αστικοποίησης που αποκτά η ύπαιθρος ως αποτέλεσμα της διάχυσης των αστικών λειτουργιών. Οι κατηγορίες που εξετάζονται είναι ο περιαστικός, ο παρόδιος και ο παράκτιος χώρος, στους οποίους εμφανίζονται περισσότερο και με μεγαλύτερη ένταση οι αστικές λειτουργίες.

Το τέταρτο κεφάλαιο εξειδικεύεται σε περιπτώσεις μελέτης της διαχρονικής εξέλιξης της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι περιοχές που εξετάζονται θεωρούνται ενδεικτικά παραδείγματα εμφάνισης της εκτός σχεδίου δόμησης και αφορούν τη Λάρισα, τον Βόλο και την Πάρο, η διαχρονική εξέλιξη των οποίων παρουσιάζεται μέσω αεροφωτογραφιών.

Το πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζει τα γενικά συμπεράσματα, τα οποία προκύπτουν από την ανάλυση του φαινομένου και τους λόγους στους οποίους οφείλεται η αποτυχία του σχεδιασμού να ρυθμίσει επαρκώς τις χρήσεις γης στον εξωαστικό ελληνικό χώρο.

### **1.3 ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ**

Η διεθνής αντίληψη του εξωαστικού χώρου- υπαίθρου αναφορικά με τους λειτουργικούς προορισμούς είναι ο προορισμός της για αγροτική παραγωγή, η προστασία και αποτροπή της υποβάθμισης της άγριας πανίδας και χλωρίδας, η προφύλαξη και διασφάλιση των φυσικών πόρων, η ορθολογική οργάνωση της οικιστικής και παραγωγικής ανάπτυξης, καθώς και η κάλυψη αναγκών αναψυχής (Βλαντού, 2008).



Μεταπολεμικά όλες οι ανεπτυγμένες χώρες δέχθηκαν σημαντικές πιέσεις και συγκρούσεις χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Το γεγονός οφείλεται τόσο στις ραγδαίες πληθυσμιακές εξελίξεις (αύξηση και μετακίνηση πληθυσμών) που πραγματοποιήθηκαν όσο και στην αύξηση των χρήσεων ως προς το μέγεθος και την έντασή τους ως απόρροια των οικονομικών και κοινωνικών αναγκών και απαιτήσεων. Ο οικονομικός ανταγωνισμός συνέβαλε στον ανταγωνισμό των χρήσεων γης, με αποτέλεσμα η σημασία της υπαίθρου και ο προορισμός της να αρχίζει σταδιακά να αμφισβητείται. Αποτέλεσμα αυτών των μεταβολών ήταν η ανάπτυξη ενός σχεδιασμού συστηματικού και στρατηγικού χαρακτήρα, προκειμένου να υπάρξει συντονισμένη ανάπτυξη και ορθολογική διευθέτηση του εξωαστικού χώρου (Οικονόμου, 2007).

Αναφορικά, λοιπόν, με τον σχεδιασμό που ακολουθείται στον δυτικό κόσμο αυτός προσδιορίζεται από συντονισμό και επιχειρεί να αναστείλει τις συγκρούσεις και πιέσεις που εμφανίζονται στον εκτός σχεδίου χώρο. Βασική προτεραιότητα αποτελεί η προστασία, προφύλαξη και διασφάλιση της υπαίθρου εφαρμόζοντας σχεδιαστικά εργαλεία τα οποία επιχειρούν την αναστολή της άναρχης και διάσπαρτης δόμησης (Βλαντού, 2008). Η ύπαρξη χρήσεων γης εξωαστικού χώρου, λοιπόν, συναντάται σε σχεδόν σε όλες τις Ευρωπαϊκές χώρες μέσω των οποίων επιχειρείται η έντονη αποθάρρυνση ή ρητή απαγόρευση της οικοδόμησης της υπαίθρου (Αναιρούση και Οικονόμου, 1997).

### **1.3.1 ΑΓΓΛΙΑ**

Η Αγγλία χαρακτηρίζεται από το ανεπτυγμένο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού και έχει μακράιωνη παράδοση σε σύγκριση με άλλες Ευρωπαϊκές Χώρες. Προπολεμικά, η εφαρμογή πολεοδομικού σχεδιασμού (town planning) δίνει έμφαση στην οργάνωση και τον σχεδιασμό των πόλεων και οικισμών στο εσωτερικό τους. Πριν τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο, ωστόσο, ανακύπτουν σημαντικά προβλήματα που χαρακτηρίζονται από χωρική διάσταση, λόγω της έντονης αστικοποίησης η οποία οφείλεται στον μετασχηματισμό της οικονομίας. Τα κύρια προβλήματα είναι η βιομηχανική παρακμή και η έντονα γεωγραφικά διαφοροποιημένη ανεργία,. Ταυτόχρονα, εμφανίζονται σημαντικές πιέσεις στον εξωαστικό χώρο, την υπαίθρο, με αποτέλεσμα να πραγματοποιούνται σημαντικές οικιστικές επεκτάσεις και τάσεις χωροθέτησης νέων δραστηριοτήτων στον αγροτικό χώρο (διασπορά δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα). Η αστικοποίηση,

λοιπόν, αρχίζει να αποκτά μορφή «αστικής διάχυσης» προς τις ευρύτερες αγροτικές ζώνες, όπου επιχειρείται η χωροθέτηση νέων παραγωγικών δραστηριοτήτων (κυρίως βιομηχανικών) και η στέγαση νέων εργαζομένων και/ή μεταναστών (Οικονόμου, 2007)

Κατά το Μεσοπόλεμο (περίπου 1930), προκειμένου να αντιμετωπιστεί η αστικοποίηση της υπαίθρου, ως νέο βασικό εργαλείο χρησιμοποιείται το κανονιστικό σχέδιο χρήσεων. η εκπόνηση του οποίου είναι προαιρετική ενώ η χρήση του παραμένει ιδιαίτερα περιορισμένη. Τελικά, την περίοδο αυτή συνεχίζεται η επέκταση των μεγάλων πόλεων, καθώς υπάρχει ακόμη ελλιπής κρατικός έλεγχος. (Οικονόμου, 2008)

Μεταπολεμικά για την αντιμετώπιση των οικιστικών εξαπλώσεων στον αγροτικό χώρο ακολουθείται η πολιτική της «ανάσχεσης» - «containment». Βασικός στόχος είναι ο έλεγχος της αστικής διάχυσης, ο οποίος επιχειρείται μέσω του υφιστάμενου φυσικού – πολεοδομικού σχεδιασμού (town planning) και τη διεύρυνση-γεωγραφική επέκταση του αντικειμένου του με την ενσωμάτωση σε αυτό της υπαίθρου. Έτσι, το 1947 εισάγεται ο νόμος «Town and Country Planning Act»- «Σχεδιασμός της πόλης και της υπαίθρου», σύμφωνα με τον οποίο ως βασικά εργαλεία χρησιμοποιούνται τα ενιαία και λεπτομερή σχέδια χρήσεων γης ,τα οποία καλύπτουν πλέον τόσο τον αστικό όσο και τον αγροτικό χώρο.

Στα πλαίσια, λοιπόν, της εκτός σχεδίου δόμησης δεν απαιτείται κάποια μορφή δεσμευτικού σχεδίου, καθώς τα σχέδια χρήσεων γης παύουν να έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, όπως ίσχυε προπολεμικά. Πρόκειται για γενικευμένα σχέδια χρήσεων γης, τα οποία καταλαμβάνουν σχεδόν το σύνολο του χώρου (Αγγλία και Ουαλία-95%), δεν διαθέτουν χαρακτήρα zoning, ενώ στην περίπτωση αλλαγής της χρήσης του εδάφους απαιτείται χορήγηση ειδικής άδειας από την πολεοδομική αρχή –η λεγόμενη «planning permission»- εφόσον έχει προηγηθεί έλεγχος του σχεδίου από την τελευταία. Έτσι, ο κύριος τρόπος δόμησης στην ύπαιθρο πραγματοποιείται μέσω ειδικής έγκρισης σε μεμονωμένη βάση (Οικονόμου, 2008).

Ειδικότερα στη Μ. Βρετανία ο σχεδιασμός του εξωαστικού χώρου αφορά τέσσερις άξονες: α. λήψη μέτρων για την διατήρηση και διασφάλιση του φυσικού κεφαλαίου, β. καθορισμός περιοχών προστασίας στις οποίες η πρόσβαση από το κοινό επιτρέπεται σύμφωνα με περιορισμούς, γ. αναπτυξιακός σχεδιασμός

αγροτικών περιοχών, ο οποίος αφορά τη στέγαση των αγροτών και τις γεωργικές και δασοπονικές δραστηριότητες, και δ. ο σχεδιασμός περιοχών εξόρυξης. Οι κατευθυντήριες οδηγίες πολιτικής για τον σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου (Planning Policy Guidance Notes) ενισχύουν τις δραστηριότητες του τουρισμού, αναψυχής, αθλητισμού, αγροτικές επιχειρήσεις σε περιοχές που δεν υπάρχει κάποιο ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας, και παράλληλα ενισχύεται ο εκσυγχρονισμός υφιστάμενων κτιρίων με απώτερο στόχο την αναχαίτιση της εγκατάλειψης της υπαίθρου και τον περιορισμό των αναγκών για νέα δόμηση (Βλαντού, 2008).

Το μη δεσμευτικό σύστημα της Αγγλίας λειτούργησε και συνεχίζει να λειτουργεί με ιδιαίτερη επιτυχία ως προς την αποτελεσματική οργάνωση του χώρου. Προσδίδει στο σύστημα χαρακτηριστικά ευελιξίας, προσαρμοστικότητας και ενσωμάτωσης δυνατοτήτων γρήγορης ανάδρασης. Σημαντικοί παράγοντες που συνέβαλαν στην επικράτηση αυτού του συστήματος είναι οι διοικητικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Χαρακτηριστικές είναι η ακεραιότητα της δημόσιας διοίκησης (συστηματικός έλεγχος των επιλογών των τοπικών αρχών από τις υπερκείμενες δομές) και ο χαρακτήρας της έγγειας ιδιοκτησίας, η δομή της οποίας χαρακτηρίζεται από την μεγάλη κλίμακα και τον μικρό αριθμό ιδιοκτητών γης.

### **1.3.2 ΓΑΛΛΙΑ**

Το σύστημα σχεδιασμού της Γαλλίας, τη δεκαετία του 1940, παρουσιάζει έντονα συγκεντρωτικό χαρακτήρα. Ωστόσο, οι μεταρρυθμίσεις που πραγματοποιούνται τη δεκαετία του 1980, οδηγούν στην αποκέντρωση εξουσιών αναφορικά με τα χωρικά ζητήματα, στα οποία κύριο λόγο έχουν οι τοπικές αρχές.

Η εκτός σχεδίου δόμηση στον περιαστικό χώρο εμφανίζεται ήδη από τα τέλη του 19ου αιώνα με τη μορφή αστικής διάχυσης. Βασική αιτία εμφάνισής της είναι η επέκταση του συστήματος *lotissement*, είδος ιδιωτικής κατάτμησης σύμφωνα με το οποίο πραγματοποιείται κατάτμηση μεγάλων ιδιοκτησιών σε μικρά οικόπεδα τα οποία πωλούνται για κατασκευή κυρίως μονοκατοικιών. Το σύστημα αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη επαρκών τεχνικών υποδομών οδηγούν στην δημιουργία χαμηλής ποιότητας περιφερειακών οικισμών και την συρρίκνωση αγροτικής γης.

Τελικά, το 1934 εκπονείται και το 1939 θεσμοθετείται το πρώτο χωρικό σχέδιο στρατηγικού και δεσμευτικού χαρακτήρα, με κύριους στόχους τον έλεγχο της

πληθυσμιακής αύξησης και την προστασία του περιαστικού χώρου από την ανεξέλεγκτη αστική διάχυση.

Μεταπολεμικά, στον πολεοδομικό σχεδιασμό εισάγονται δύο επίπεδα σχεδίου χρήσεων γης, δεσμευτικού χαρακτήρα με τα οποία επιχειρείται ο αυστηρός έλεγχος της οικιστικής εξάπλωσης σε τοπικό επίπεδο (σχεδιασμός υπάγεται στην αρμοδιότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης). Το πρώτο, το διαδημοτικό σχέδιο (Plan d'Aménagement Intercommunal), καλύπτει τόσο τον αστικό όσο και τον εξωαστικό χώρο, αφορά περιοχές-κοινότητες με πληθυσμό μικρότερο των 10.000 κατοίκων και δίνει τις γενικές κατευθύνσεις αναφορικά με τις διάφορες χρήσεις του εδάφους. Ενώ, το δεύτερο είναι το δημοτικό σχέδιο (Plan d'Aménagement Communal) αφορά μικρότερη κλίμακα και είναι περισσότερο αναλυτικό και λεπτομερές.

Στις αρχές του 1950, η αντιμετώπιση και έλεγχος της εκτός σχεδίου δόμησης, και κυρίως της αστικής διάχυσης, πραγματοποιείται με την επιβολή αρκετά αυστηρών μέτρων για τον περιορισμό της, όχι πλέον μέσω των σχεδίων χρήσεων γης, αλλά μέσω κεντρικών πολεοδομικών διατάξεων (Règles Nationales d'Urbanisme –RNU) οι οποίες αφορούν ολόκληρη τη χώρα.

Από το 1967 η ρύθμιση του αστικού και δυνητικά του εξωαστικού χώρου πραγματοποιείται από δύο ειδών κανονιστικά σχέδια δεσμευτικά για τους ιδιώτες. Αυτά είναι το Schéma directeur d'Aménagement et de l'Urbanisme (SDAU) και το υποκείμενο Plan d'Occupation du Sol (POS), βασικό σχέδιο χρήσεων γης το οποίο αποτελεί προϋπόθεση για ένα ευρύ φάσμα πράξεων (δόμηση, κατάτμηση, περίφραξη), το περιεχόμενο του οποίου ελέγχεται σε σημαντικό βαθμό από την κεντρική διοίκηση. Μέχρι το 1980 το ποσοστό κάλυψης της επικράτειας από τα POS ανέρχεται στο 33% , ενώ σήμερα το ποσοστό φτάνει σχεδόν το 50% της επικράτειας (Οικονόμου, 2008).

Η χωροταξική πολιτική που ασκείται για την υπαίθρο επιχειρεί να εξυπηρετήσει εξίσου την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την προσφορά για αναψυχή, την διαφύλαξη και ένταξη του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος στις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες και τέλος την ενδυνάμωση πρωτογενών δραστηριοτήτων στις αγροτικές περιοχές. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι η κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος και της υπαίθρου επιβλέπεται και ελέγχεται μέσω δέκα περιβαλλοντικών δεικτών, τα πορίσματα των οποίων συμβάλλουν στην καλύτερη

προσαρμογή των υφιστάμενων μέτρων -ενίσχυση ή χαλάρωση ή τροποποίηση αυτών (Βλαντού, 2008).

### **1.3.3 ΟΛΛΑΝΔΙΑ**

Η Ολλανδία κατατάσσεται στις χώρες που διαθέτουν ένα αρκετά καλά οργανωμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, λόγω της έντονης αστικοποίησης που οδηγεί στην χαμηλή ποιότητα περιβάλλοντος, η Ολλανδία προσπάθησε να ενσωματώσει ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση του και την βελτίωση των πόλεων, θεσπίζοντας το 1901 τον πρώτο οικιστικό νόμο (Housing law of 1901- Woningwet). Ο πρώτος χωροταξικός νόμος θεσπίζεται το 1965 (Wet op de ruimtelijke), στα πλαίσια του οποίου οι κοινότητες έχουν τη δυνατότητα να αγοράζουν γη την οποία στην πορεία παραχωρούν σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρίες. Με τον τρόπο αυτό, μέχρι και σήμερα, η δόμηση αποτελεί διαδικασία η οποία δεν πραγματοποιείται αν δεν υπάρχει συνεργασία των τοπικών αυτοδιοικήσεων και κοινοτήτων. (European Commission, 1999).

Τη δεκαετία του 1980, η κυβέρνηση μειώνει τα επιδόματα για κατασκευή κατοικίας και παραχωρεί επιδόματα ενοικίου στα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Ταυτόχρονα, την περίοδο αυτή αυξάνονται σημαντικά οι παράνομες κατοικίες ως αποτέλεσμα της άγνοιας της κυβέρνησης και των κοινοτήτων κυρίως, προκειμένου να εξυπηρετηθούν πολιτικές σκοπιμότητες ( Timmerman, 2010).

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990, κύριο μέλημα της στεγαστικής πολιτικής και του σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο είναι η ανάπτυξη υπανάπτυκτων περιοχών μέσα στις πόλεις ή των περιφερειακών αστικοποιημένων περιοχών ως επεκτάσεις σχεδίου (international.vrom.nl).

Στο ολλανδικό σύστημα τα κυριότερα εργαλεία ρύθμισης του εξωαστικού χώρου είναι: Α). σε περιφερειακό επίπεδο τα περιφερειακά σχέδια (Streekplan), στρατηγικού χαρακτήρα και αφορούν τον μελλοντικό σχεδιασμό των αγροτικών περιοχών της Επαρχίας, ενώ Β). σε τοπικό επίπεδο: α).τα δομικά-ενδεικτικά σχέδια (Structuurplan) , ενδεικτικού χαρακτήρα και η νομική τους υπόσταση είναι ιδιαίτερα ισχυρή με αποτέλεσμα η παραβίασή τους να καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολη και β). τα τοπικά σχέδια χρήσεων γης (Bestemmingsplan), τα οποία αποτελούν το κύριο εργαλείο τόσο για τον αστικό χώρο όσο και για την ύπαιθρο με πλήρως δεσμευτικό και άκαμπτο χαρακτήρα και το περιεχόμενό του αφορά τις χρήσεις γης καθώς και όρους και περιορισμούς ή απαγορεύσεις αναφορικά με



αυτές (Newman & Thornley, 1996). Σε αυτά εκτός από ζητήματα που αφορούν τον πολεοδομημένο χώρο (υποχρέωση των ιδιοκτητών εισφοράς σε χρήμα για τις δημόσιες παροχές, για θέματα μείωσης της αξίας της γης των ιδιοκτητών που προέρχεται από την απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας τους), εμπεριέχουν προδιαγραφές για τις σχέσεις πόλης και υπαίθρου (Ζυγούρη, 2007).

Το μεγαλύτερο πρόβλημα παράνομης εκτός σχεδίου δόμησης εμφανίζεται τη δεκαετία του 1980. Ο αρκετά μεγάλος αριθμός παράνομων κατοικιών οφείλεται όχι σε θέματα υπέρβασης της αδείας αλλά κυρίως στη χρήση. Η πλειοψηφία αυτών αποτελούν παραθεριστικές κατοικίες οι οποίες χρησιμοποιούνται μόνιμα. Σύμφωνα με την εθνική πολιτική, οι κατοικίες πρέπει να κατεδαφίζονται, ωστόσο οι δήμοι δεν το ακολουθούν λόγω πολιτικών σκοπιμοτήτων (Timmerman, 2010).

Σήμερα, τα ζητήματα παρανομίας έχουν εξασθενήσει σε σημαντικό βαθμό σε σχέση με τη δεκαετία του 1980. Η ποιότητα των σύγχρονων β' κατοικιών είναι τέτοια που να επιτρέπει την μόνιμη χρήση κατοικίας, παρόλα αυτά καθίσταται παράνομη και ως εκ τούτου αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά μέσω της νομοθεσίας, η οποία είναι ιδιαίτερα αυστηρή, και του συντονισμού των αρμόδιων φορέων.

#### **1.3.4 ΔΑΝΙΑ**

Η Δανία, επίσης, αποτελεί περίπτωση χώρας η οποία διακρίνεται για το ανεπτυγμένο χωρικό σύστημα σχεδιασμού, το οποίο είναι απλό και σαφές με έντονα την αποκεντρωμένη κατανομή των καθηκόντων. Τα δημοτικά συμβούλια είναι υπεύθυνα για την πλήρη κανονιστική ρύθμιση χρήσεων γης σε τοπικό επίπεδο, με νομικά δεσμευτικές κατευθυντήριες γραμμές για τους ιδιοκτήτες γης.

Οι κανόνες σχετικά με τον εθνικό σχεδιασμό εισάγονται το 1974, και ενισχύονται σημαντικά από την μεταρρύθμιση της τοπική κυβέρνησης το 2007. Ο εθνικός σχεδιασμός εκφράζεται μέσα από εκθέσεις, δεσμευτικές οδηγίες, κατευθυντήριες γραμμές και την παρέμβαση σε τοπικό επίπεδο για τα θέματα που σχετίζονται με τα διεθνή, εθνικά ή περιφερειακά συμφέροντα ([www.blst.dk](http://www.blst.dk)., 2007).

Η Δανία καλύπτει όλο τον εξωαστικό χώρο (100%) με σχέδια χρήσεων γης, και η δόμηση σε αυτόν απαιτεί την ύπαρξη χρήσεων γης της υπαίθρου (Οικονόμου, 2008).

Σύμφωνα με τον Σχεδιαστικό Νόμο (Planning Act), από το 1970 η χώρα διαιρείται σε τρία είδη γενικών ζωνών χρήσεων γης, οι οποίες είναι δεσμευτικές για τα υποκείμενα δημοτικά σχέδια. Οι ζώνες κατηγοριοποιούνται στις:

1. Αστικές Ζώνες,
2. Ζώνες παραθεριστικής κατοικίας και αναψυχής,
3. Αγροτικές Ζώνες, οι οποίες διέπονται από ειδικούς κανόνες ανάπτυξης.

Οι αστικές ζώνες και οι ζώνες παραθεριστικής κατοικίας και αναψυχής περιλαμβάνουν διατάξεις οι οποίες διέπονται από ρυθμίσεις του σχεδιασμού. Οι αγροτικές ζώνες, περιλαμβάνουν την υπαίθρο και οικισμούς (χωριά) καταλαμβάνοντας περίπου το 90% της Δανικής επικράτειας (Σαμαρίνα, 2000). Εντός των ζωνών αυτών επιβάλλονται διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες δίνεται προτεραιότητα στη γεωργία και δασοπονία, οι οποίες αποτελούν την οικονομική δραστηριότητα των περιοχών αυτών και επιχειρείται η προστασία της υπαίθρου από την απρογραμμάτιστη και ανεξέλεγκτη δόμηση και χωροθέτηση ασύμβατων χρήσεων γης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται, προκειμένου να δημιουργηθούν σαφή όρια μεταξύ των αστικών και των περιοχών της υπαίθρου και έτσι να επιτευχθεί η προστασία των τοπίων και της πολύτιμης γεωργικής γης. Το εργαλείο που χρησιμοποιείται για τη διαχείριση των αγροτικών περιοχών είναι τα τοπικά σχέδια ανάπτυξης αγροτικών ζωνών (local plans in rural zones).

Αναφορικά με τη διαχείριση των αγροτικών ζωνών επιχειρούνται:

- Διατήρηση αυστηρής οριοθέτησης μεταξύ της πόλης και της υπαίθρου
- Προστασία των τοπίων και των δραστηριοτήτων αναψυχής
- Εξασφάλιση ευκαιριών ανάπτυξης για τη γεωργία και τη δασοκομία
- Εξασφάλιση εξόρυξης των πρώτων υλών
- Εξασφάλιση της πρόσβασης των κατοίκων στις δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες
- Εξασφάλιση ασφαλών συνθηκών πρόσβασης και ρύθμιση της κυκλοφορίας
- Προστασία των υπανάπτυκτων περιοχών της παράκτιας ζώνης
- Εξασφάλιση πρόσβασης του κοινού στη φύση
- Εξασφάλιση της ορθολογικής ανάπτυξης των μικρών νησιωτικών περιοχών
- Προστασία των ιστορικών στοιχείων και στοιχείων του τοπίου
- Προστασία του περιβάλλοντος μέσω χωροθέτησης σταθμών εντοπισμού και μέτρησης ρυπογόνων ουσιών (*www.blst.dk., 2007*)

Πίνακας 1. Διαδικασίες δόμησης της υπαίθρου στο διεθνή χώρο

Κράτος-μέλος της ΕΕ	Ποσοστό επικράτεια ς που καλύπτεται από σχέδια χρήσεων γης	Προϋποθέσεις δόμησης στην ύπαιθρο (εκτός των ορίων των πόλεων)		
		Ύπαρξη σχεδίου Χρήσεων Γης	Ειδική έγκριση σε μεμονωμένη βάση	Γενική Νομοθεσία Εκτός Σχεδίου Δόμησης
ΑΓΓΛΙΑ	95%		Ο	
ΓΑΛΛΙΑ	50%	■	ο	
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	-	■		
ΔΑΝΙΑ	100%	■		
ΕΛΛΑΔΑ	8%			Ο

- Λεπτομερές τοπικό σχέδιο χρήσεων γης,
- Χωροταξικό σχέδιο γενικών χρήσεων γης
- Ο Κύριος τρόπος
- ο Δευτερεύον τρόπος

Πηγή: Οικονόμου, 2008

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα παρατηρείται ότι και στις α Ευρωπαϊκές χώρες πολύ μεγάλο μέρος του εκτός ρυμοτομικών σχεδίων , δηλαδή του εξωαστικού χώρου καλύπτεται από σχέδια χρήσεων γης, τα οποία δεν είναι ρυμοτομικά, αλλά ορίζουν χρήσεις εδάφους. Το γεγονός αυτό έρχεται σε αντίθεση συνεπώς με την ρύθμιση του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα, όπου στον εξωαστικό χώρο δεν υπάρχουν όχι μόνο ρυμοτομία, αλλά ούτε σχέδια χρήσεων γης, όπως θα παρουσιαστεί στα επόμενα κεφάλαια.

## **1.4 Η ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

### ***1.4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ***

Η εκτός σχεδίου δόμηση πραγματοποιείται στον χώρο που βρίσκεται έξω από τα εγκεκριμένα όρια οικισμού ή στερείται σχεδίου πόλεως. Ο εξωαστικός χώρος χαρακτηρίζεται από ανομοιογένεια και περιλαμβάνει ένα σύνολο επιμέρους συνιστωσών, όπως παρουσιάζονται στο διάγραμμα 1. Οι κυριότερες είναι το *νομικό καθεστώς δόμησης*, δηλαδή το ιδιαίτερο καθεστώς που διέπει την κάθε υποκατηγορία του εξωαστικού χώρου και το *υφιστάμενο κτηριακό απόθεμα*, το οποίο παρουσιάζει, από νομικής πλευράς, το είδος του κτηριακού αποθέματος που υπάρχει στην ύπαιθρο μέχρι σήμερα.

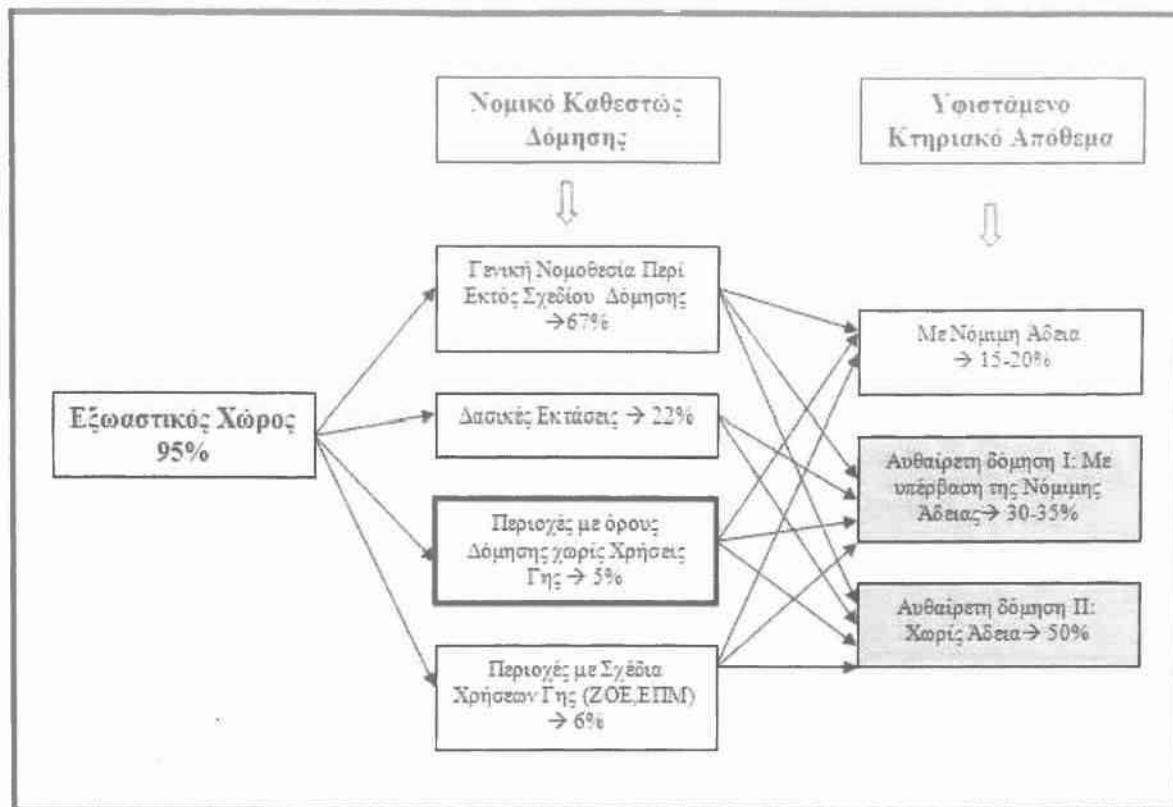
Ειδικότερα ο εξωαστικός χώρος αποτελεί περίπου το 95% της ελληνικής επικράτειας. Το μεγαλύτερο ποσοστό της δόμησης της υπαίθρου (67%) διέπεται από το γενικό καθεστώς περί εκτός σχεδίου δόμησης, το οποίο προβλέπει μόνο όρους δόμησης. Η νομοθεσία δεν καθορίζει χρήσεις γης, αλλά ο έλεγχος τους πραγματοποιείται μέσω της διαδικασίας Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ), η οποία είναι σημειακή και δεν βασίζεται σε ένα γενικότερο σχεδιασμό, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ουσιαστική ρύθμιση παρά ο καθορισμός περιβαλλοντικών επιπτώσεων των αντίστοιχων δραστηριοτήτων που χωροθετούνται (Οικονόμου, 2008).

Οι δασικές εκτάσεις, με ποσοστό που αγγίζει το 22%, υπόκεινται υπό ειδικό καθεστώς προστασίας όπως ορίζεται και από το Σύνταγμα (άρθρο 24, παρ.1), και απαγορεύεται η χωροθέτηση οποιασδήποτε λειτουργίας-με εξαίρεση τις δασικές δραστηριότητες. Με δεδομένη την έλλειψη δασολογίου (χαρτογραφικού υποβάθρου), ωστόσο, ο έλεγχος πραγματοποιείται μέσω αυτοψίας από τις Δασικές αρχές ή τη χρήση παλαιότερων αεροφωτογραφιών, μηχανισμός ο οποίος διαθέτει κάποιο βαθμό ελέγχου. Ωστόσο, η ελλιπής τεκμηρίωση στοιχείων και το ελληνικό γραφειοκρατικό σύστημα την καθιστά ανεπαρκή στην πράξη (Οικονόμου, 2008).

Αντίθετα, οι περιοχές που καλύπτονται με σχέδια χρήσεων γης (όπου περιλαμβάνονται ειδικοί όροι δόμησης) , καθώς και αυτές με ειδικούς όρους δόμησης χωρίς σχέδια χρήσεων του εδάφους, συγκεντρώνουν πολύ χαμηλά ποσοστά, μόνο το 6% και 5%, αντίστοιχα της ελληνικής επικράτειας.

Αναφορικά με το υφιστάμενο κτηριακό κέλυφος, οι περιοχές που διέπονται από τη γενική νομοθεσία εκτός σχεδίου, με σχέδια χρήσεων γης και αυτές με όρους δόμησης άνευ σχεδίων πραγματοποιούνται είτε νόμιμα είτε παράνομα χωρίς ή καθ' υπέρβαση της άδειας. Οι δασικές εκτάσεις στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, είναι αυτές που θίγονται σε σημαντικό βαθμό, και υπόκεινται υπό το «καθεστώς» της αυθαίρετης δόμησης. Βάσει των προσεγγιστικών τιμών που δίνονται, συνολικά η δόμηση με νόμιμη άδεια υπολογίζεται ότι καλύπτει περίπου 15-20% της υπαίθρου, ενώ ο υπόλοιπος χώρος χαρακτηρίζεται από την αυθαίρετη δόμηση και ειδικότερα 30-35% καθ' υπέρβαση αδειας (Αυθαίρετη Δόμηση I) και 50% δόμηση χωρίς άδεια (Αυθαίρετη Δόμηση II) (Οικονόμου, 2007).

Πίνακας 2. Συνιστώσες του εξωαστικού χώρου<sup>1</sup>



Πηγή: Οικονόμου, 2008

#### 1.4.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Οι απαρχές του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης εμφανίζονται τη δεκαετία του 1920. Την περίοδο αυτή συντελούνται σημαντικές κοινωνικές και πολιτικές ανακατατάξεις και δημιουργούνται νέα δεδομένα στην οικονομική ανάπτυξη, οι οποίες σχετίζονται με τη συγκρότηση του ελλαδικού χώρου και τις έντονες πληθυσμιακές μετακινήσεις και εισροές ελλήνων προσφύγων.

Ειδικότερα με την Μικρασιατική Καταστροφή (1922), σημαντικός αριθμός προσφύγων, 1,5 εκατομμύριο από τη Μικρά Ασία και τον Πόντο, εισρέουν στο ελληνικό κράτος, δημιουργώντας ανάγκες για επεκτάσεις υφιστάμενων πόλεων, χωροθέτηση νέων οικιστικών συνόλων και εμφάνιση δορυφόρων-περιφερειακών οικισμών γύρω από τα μεγάλα αστικά κέντρα ιδίως της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (εμφάνιση μητροπολιτικών περιοχών) (Παπαγρηγορίου, 2007). Η εγκατάσταση των προσφύγων, επομένως, δημιουργεί νέα κοινωνικά δεδομένα και αλλάζει τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.

<sup>1</sup> Τα ποσοστά που παρουσιάζονται δεν έχουν προκύψει από επίσημα και συστηματικά στοιχεία, αλλά από σύνολο πηγών και εκτιμήσεων που έχουν συλλεχθεί στα πλαίσια του εσωτερικού προγράμματος του Εργαστηρίου Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Η ακρίβεια τους είναι προσεγγιστική, ωστόσο οι τάξεις μεγέθους αξιολογούνται ορθές.



Οι δεκαετίες 1920 και 1930 χαρακτηρίζονται από τη μεταβολή του αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού τοπίου μέσω διαδικασιών παραγωγής του χώρου, και ειδικότερα τη δημιουργία ιδιωτικών συνοικισμών για την αποκατάσταση των προσφύγων. Η Αθήνα είναι η πρώτη που δέχεται το μεγαλύτερο ποσοστό μεταναστών, και έρχεται αντιμέτωπη με τη διαδικασία αστικού συγκεντρωτισμού. Η ανεξέλεγκτη οικιστική επέκταση οδηγεί συνακόλουθα στην έντονη περιαστική ανάπτυξη. (Καρύδης, 2006).

Η αποκατάσταση και ενσωμάτωση των προσφύγων πραγματοποιείται μέσω της παραγωγής της κοινωνικής κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχές από γαιοκτήμονες οι οποίοι οικοπεδοποιούν μεγάλες εκτάσεις ελλείπει σχεδιασμού (απουσία βασικών υποδομών και κοινωνικού εξοπλισμού). Η οικιστική εξάπλωση χαρακτηρίζεται από τη λαϊκή μικροϊδιοκτησία και την αυθαίρετη δόμηση. Οι νέοι ιδιοκτήτες των οικοπέδων αυτών πιέζουν την πολιτεία για νομιμοποίηση τους, η οποία παρά την έκδοση του Ν.Δ. 1923 για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, τελικά το εφαρμόζει λόγω των ασταθών πολιτικών συγκυριών και των εσωτερικών αδυναμιών της (Ρόκος, 1981). Έτσι, η χωροθέτηση προσφυγικών οικισμών πραγματοποιείται με ανοργάνωτο τρόπο και χαρακτηρίζεται από έναν έντονα ταξικό γεωγραφικό διαχωρισμό.

Τη δεκαετία του 1950, το κράτος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην οικοδομική δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να προκύψουν δύο φαινομενικά διαφορετικοί τομείς συγκρότησης του αστικού χώρου. Ο πρώτος είναι η νόμιμη εντός σχεδίου ανοικοδόμηση η οποία συνδέεται με την έντονη εξάπλωση της μικρής ιδιοκτησίας και του κατακερματισμού της ιδιοκτησίας της αστικής γης. Ο δεύτερος είναι η παράνομη-αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση, η οποία συνδέεται με την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος που αντιμετωπίζουν οι διάφορες κοινωνικές ομάδες (εσωτερική μετανάστευση) που συρρέουν την περίοδο αυτή στις πόλεις. Η παράνομη οικοδομική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται από πελατειακές σχέσεις και σχετίζεται με τη διασφάλιση της συναίνεσης των ομάδων αυτών στους όρους εργασίας (Καρύδης, 2006).

Ιδιαίτερα αυξημένη ζήτηση σε κατανάλωση γης στον εξωαστικό χώρο εμφανίζεται τις δεκαετίες 1960 και 1970 σε τουριστικές περιοχές. Την περίοδο αυτή εμφανίζονται τάσεις εξόδου από την πόλη και τη διάχυση προς την ύπαιθρο λόγω των δύσκολων πολεοδομικών συνθηκών ως αποτέλεσμα του υπερκορεσμού των

πόλεων που συντελείται ιδιαίτερα την δεκαετία του 1950. Η ύπαιθρος δέχεται σημαντικές πιέσεις διαφορετικού τύπου οικιστικής ανάπτυξης, την εμφάνιση της β' κατοικίας (παραθεριστική κατοικία). Η κατοικία πλέον χάνει τον κοινωνικό της χαρακτήρα και λειτουργεί ως επένδυση και λύση για την εύρεση καλύτερων συνθηκών διαβίωσης. Αποτέλεσμα είναι η εμφάνιση της αυθαίρετης δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές και η όλο και μεγαλύτερη υποβάθμιση του εξωαστικού χώρου (Γετιμης, 1989).

Η ανοχή της πολιτείας επιτρέπει την εμφάνιση πρακτικών εξασφάλισης και απόκτησης β' κατοικίας από τους ιδιοκτήτες γης με το ελάχιστο δυνατό κόστος. Το φαινόμενο ενισχύεται από την (ελλιπή) πολιτική γης που εφαρμόζεται την περίοδο αυτή και η οποία μηχανεύεται την λύση στη ζήτηση β' κατοικίας, παρακάμπτοντας τους νόμους της ελληνικής πολιτείας. Σταδιακά, οι περιοχές εξοχικών κατοικιών μετατρέπονται σε περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Τις τελευταίες τρεις δεκαετίες 1990-2010 το φαινόμενο της εκτός σχεδίου δόμησης έχει αποκτήσει την μορφή ουσιαστικής παρανομίας, με τη συνεχή παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων.

### ***1.4.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ***

#### ***1.4.3.1 ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΓΗΣ***

Η Ελλάδα είναι μια χώρα που εμφανίζει σημαντικές ιδιομορφίες και ασάφειες αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης, το οποίο κατέχει σημαίνοντα ρόλο και συχνά υπεισέρχεται με διάφορους τρόπους στην οργάνωση του χώρου.

Τα ιστορικά γεγονότα που συντελούνται (Μικρασιατική Καταστροφή, Κατοχή, Εμφύλιος Πόλεμος) συμβάλουν καταλυτικά στην εγκατάσταση των προσφύγων στις εκτός σχεδίου περιοχές, ως επιτακτική ανάγκη στεγαστικής κάλυψης με αποτέλεσμα την κατανάλωση περισσότερης γης. Η αγορά και εξασφάλιση γης, λοιπόν, τόσο στον αστικό όσο και στον εξωαστικό χώρο είναι ιδιαίτερα σημαντική και έχει διπλό ρόλο. Πρωτίστως, λειτουργεί ως μέσο αυτασφάλισης και τοποθέτησης των αποταμιεύσεων και ταυτόχρονα ως λύση στο στεγαστικό πρόβλημα (κοινωνική σημασία), και δευτερευόντως δημιουργεί προσδοκίες για περαιτέρω μελλοντική αξιοποίηση της ιδιοκτησίας- σταδιακά αποκτά χαρακτήρα καταναλωτικού αγαθού (εμπορευματοποίηση της γης). (Καρύδης, 2006).

Η μικροϊδιοκτησία γης στην Ελλάδα λαμβάνει ιδιαίτερα μεγάλη έκταση λόγω της τάσης του μεγάλου αριθμού των εσωτερικών μεταναστών για αγορά ιδιόκτητης γης και κατοικίας στα αστικά κέντρα. Ο σχηματισμός μικροϊδιοκτησίας στη γη, ιδίως στον περιαστικό χώρο, αφορά τα μεσαία και χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, τα οποία αποτελούν την αγοραστική δύναμη της περιαστικής γης, η τιμή της οποίας είναι χαμηλότερη συγκριτικά με αυτή στις εντός σχεδίου περιοχές. Με την κατάτμηση το μέγεθος των οικοπέδων στην περιαστική ζώνη καθίσταται σχετικά μικρό ώστε να αντιστοιχεί στις απαιτήσεις και δυνατότητες των αντίστοιχων εισοδηματικών τάξεων και ταυτόχρονα στο μικρό μέγεθος των ιδιωτικών κεφαλαίων που επενδύονται στα ακίνητα (Γετίμης, 1989)

Από τη δεκαετία του 1960, σημαντικές κατατμήσεις γης πραγματοποιούνται σε παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, οι οποίες σταδιακά μετατρέπονται σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας (Β' κατοικία), εκτοπίζοντας χρήσεις του πρωτογενούς τομέα προς όφελος της τουριστικής ανάπτυξης.

Ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας της γης είναι η ασάφεια που επικρατεί ανάμεσα στην ιδιωτική και δημόσια γη, με αποτέλεσμα το μεγάλο ποσοστό των αστικών εδαφών να μετατρέπεται σε ιδιωτικό-νόμιμα ή παράνομα- με μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών (μικροϊδιοκτητών και μεγαλοϊδιοκτητών), ενώ ένα σημαντικό ποσοστό ανήκει στην εκκλησία, αφήνοντας μικρό σχετικά τμήμα της επικράτειας στην δικαιοδοσία και τον έλεγχο του κράτους (Νάτσιου, 2002).

Οι αρχικοί ιδιοκτήτες γης στις εκτός σχεδίου περιοχές επιδιώκουν να πουλήσουν τη γη σε οικόπεδα με απώτερο σκοπό την γρήγορη απόκτηση της γαιοπροσόδου, της βασικής μορφής οικονομικής αξιοποίησης του εδάφους από την ατομική ιδιοκτησία. Έτσι, δεν ενδιαφέρονται να στραφούν σε εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης της ιδιοκτησίας, όπως είναι η ορθολογική ένταξη των μεγάλων εκτάσεων γης στο σχέδιο πόλης σύμφωνα με κάποιο προγραμματικό σχέδιο. Ο κύριος τρόπος αξιοποίησης της γης είναι η κατάτμηση σύμφωνα με «ιδιωτικό» σχέδιο άνευ προδιαγραφών και σταδιακά η πώληση στην ελεύθερη αγορά. Ο μετασχηματισμός της αγροτικής γης σε οικοδομήσιμη αποτελεί τμήμα του υποσυστήματος παροχής κατοικίας, της αυθαίρετης δόμησης. Η κατάτμηση της γης πραγματοποιείται με νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας, τους οποίους αποκτά η οικοδομική επιχείρηση από τους αρχικούς ιδιοκτήτες, οι οποίοι είναι συνήθως αγρότες. Στη συνέχεια γίνεται η μεταπώληση νέων μικρότερων οικοπέδων-

αγροτεμαχίων σε νέους ιδιοκτήτες, οι οποίοι στοχεύουν στην μελλοντική αύξηση της γαιοπροσόδου μέσω της αλλαγής της θέσης της περιοχής στον οικονομικό και κοινωνικό καταμερισμό του αστικού χώρου σε συνδυασμό με την ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης. Ωστόσο, η απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού συνεπάγεται την έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και περιορίζεται στη δημιουργία βασικού οδικού δικτύου προκειμένου να εξασφαλίζεται το «πρόσωπο» στα οικοπέδα (Γετίμης, 1989).

Χαρακτηριστικό αποτελεί η ανοικοδόμηση μέσω του χωρίς πολεοδομικούς όρους συστήματος αντιπαροχής, το οποίο ξεκινά μεταπολεμικά στην Αθήνα και σταδιακά επεκτείνεται σε όλη τη χώρα με αρνητικές συνέπειες για τον πολεοδομημένο χώρο, ως μια από τις κυρίαρχες πρακτικές παραγωγής κατοικίας. Στα πλαίσια της αντιπαροχής πραγματοποιείται υπερβολική χρήση-εκμετάλλευση της γης, με αποτέλεσμα τη δόμηση σε μικρά οικοπέδα με υψηλό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης οικοπέδου σχεδόν 100%, με αρκετά συχνό το φαινόμενο στέγασης ολόκληρων οικογενειών σε μια πολυκατοικία. Επιχειρείται η επίτευξη του ιδιωτικού συμφέροντος, του επιχειρηματικού κέρδους ταυτόχρονα με τον εμπορικό κίνδυνο και τελικά ο κατακερματισμός της γης (Παπαρηγορίου, 2007).

Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι η εμπορευματοποίηση της γης τόσο στον αστικό όσο και στον εξωαστικό χώρο. Η γη παρουσιάζει έντονες πιέσεις εκμετάλλευσης από ευρείες ομάδες ενδιαφερομένων μεταξύ των οποίων ιδιοκτήτες οικοπέδων στα όρια αστικών περιοχών, εντός και εκτός σχεδίου πόλης, παραθεριστικών περιοχών, αυθαιρέτων, εργολάβοι και κατασκευαστές. Επιχειρείται η καπιταλιστική αξιοποίηση της γης μέσω της αποδοτικότερης χρήσης (ανταγωνισμός χρήσεων γης) και της αξιοποίησης επενδυμένων κεφαλαίων, ώστε να επιτευχθεί η απόδοση υψηλότερης γαιοπροσόδου (Γετίμης, 1989).

Επιπρόσθετα, βασική ιδιομορφία του ιδιοκτησιακού καθεστώτος είναι η απροσδιοριστία και η ασάφεια ως προς την οριοθέτηση των ιδιοκτησιών. Βασικό αίτιο που οδηγεί σε αυτό το πρόβλημα είναι η απουσία του κτηματολογίου, το οποίο χρησιμοποιείται με ad hoc-άτυπες διαδικασίες και την κατά περίπτωση σύνταξη κτηματογραφικών διαγραμμάτων, με αποτέλεσμα να έχει σχετικά μικρή εφαρμογή και τελικά να καλύπτεται μικρό τμήμα της συνολικής επικράτειας της αστικής γης (Οικονόμου, στο Ανάπτυξη Ελλ. Πόλεων). Πρόσθετα αίτια είναι ο ασαφής προσδιορισμός της επιφάνειας παλιότερων ιδιωτικών εκτάσεων, ο

χαρακτηρισμός μεγάλων εκτάσεων ως ιδιωτικών και η απουσία ελέγχου των τίτλων ιδίως μετά το 1922 όπου και πραγματοποιούνται διανομές δημοσίων εκτάσεων (Γετίμης, 1989). Ωστόσο, η ασάφεια ως προς τους ιδιοκτησιακούς τίτλους των ιδιοκτησιών στις περιαστικές περιοχές δεν παρεμποδίζει τις διαδικασίες κατάτμησης και πώλησης τους σε μικροϊδιοκτήτες, ως αποτέλεσμα της λειτουργίας των πελατειακών μηχανισμών στους οποίους στηρίζεται το πολιτικό σύστημα.

Ολοκληρώνοντας, σημαντικό χαρακτηριστικό είναι η ευρεία κοινωνική διάδοση της έγγειας ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα αυτή να κατανέμεται σε όλα τα κοινωνικά στρώματα, χωρίς να περιορίζεται σε συγκεκριμένες ταξικές ομάδες. Σήμερα η απόκτηση γης με απώτερο στόχο την κάλυψη στεγαστικών αναγκών, μέσω του συστήματος της ιδιοκατοίκησης, συνεπάγεται ασφάλεια και μονιμότητα εγκατάστασης. Οι ιδιοκτήτες, με την προϋπόθεση της οικονομικής δυνατότητας, δύνανται να βελτιώσουν τις συνθήκες στέγασης αφενός αυξάνοντας της επιφάνεια της και αφετέρου βελτιώνοντας και επενδύοντας στην καλύτερη συντήρηση της. Τέλος, μπορεί να λειτουργήσει ως περιουσιακό στοιχείο, και επομένως ως βασική πηγή εισοδήματος στην περίπτωση ενοικιάσής της ή να ρευστοποιηθεί και να μετατραπεί σε άλλη μορφή επένδυσης (Εμμανουήλ, 1996). Επομένως, η εκμετάλλευση των χωρικών πλεονεκτημάτων ενός οικοπέδου μέσω κεφαλαιακών επενδύσεων επάνω στη γη δύναται να δημιουργήσει υπεραξίες και να αποφέρει υπερκέρδη.



Πίνακας 3. Χαρακτηριστικά Ιδιοκτησίας Γης στην Ελλάδα

Χαρακτηριστικά Ιδιοκτησίας Γης	Οικιστές-Ιδιοκτήτες Γης	Οικοπεδούχοι-Ιδιοκτήτες Γης	Αποτελέσματα
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Κατάτμηση-Πολυτεμαχισμός Γης και άμεση πώληση (εκτός σχεδίου) όχι μόνο για άμεση πώληση, αλλά και για οικογενειακούς λόγους</li> <li>• Μικροϊδιοκτησία-Συνιδιοκτησία</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Μέσο κοινωνικής και οικονομικής ασφάλειας</li> <li>• Βασική πηγή εισοδήματος</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Αύξηση Γαιοπροσόδου</li> <li>• Βασική πηγή εισοδήματος</li> <li>• Κέρδος</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Κάλυψη στεγαστικών αναγκών</li> <li>• Εμπορευματοποίηση της Γης</li> <li>• Συγκρούσεις Χρήσεων Γης</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Σύστημα Αντιπαροχής (άνευ Πολεοδομικών όρων)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Στέγαση ολόκληρων οικογενειών σε μια οικοδομή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Επιχειρηματικό κέρδος</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Σημαντικά περιθώρια οικονομικής ικανοποίησης : Π.Κ, υψηλός Σ.Δ, μεγάλα επιτρεπόμενα ύψη</li> <li>• Ληστρική εκμετάλλευση γης</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Έλλειψη Κτηματολογίου</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Απροσδιοριστία οριοθέτησης ιδιοκτησιών</li> </ul>

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

#### 1.4.3.2 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΕΙΨΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Χαρακτηριστική ιδιαιτερότητα της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα είναι η έλλειψη του κτηματολογίου και δασολογίου, η οποία έχει οδηγήσει σε σημαντικά προβλήματα αυθαιρεσίας της χώρας, ιδίως στον εξωαστικό χώρο, με μεγαλύτερη έμφαση στις δασικές εκτάσεις, οι οποίες καταπατώνται σε σημαντικό βαθμό κάθε χρόνο.

Το 1836 επιχειρείται η κατάρτιση εθνικού κτηματολογίου με διάταγμα του Όθωνα, ενώ ακολουθεί σημαντικός αριθμός νόμων, διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, περίπου 4.000 σε αριθμό, χωρίς να έχουν ουσιαστικό αντίκρισμα.

Η προσπάθεια κατάρτισής του από το ελληνικό κράτος, ουσιαστικά, ξεκινά πριν από 15 χρόνια, με την ψήφιση του νόμου 2308/95 και με χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Β' ΚΠΣ), ως την πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια δημιουργίας μιας βάσης δεδομένων για την ακίνητη ιδιοκτησία. Μετά την ψήφιση του συγκεκριμένου νόμου, ακολουθούν επτά νόμοι και πληθώρα υπουργικών αποφάσεων, χωρίς σημαντικό αντίκρισμα και αποτέλεσμα.

Το 2008 επιχειρείται, από το πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ, νέα προσπάθεια κτηματογράφησης η οποία περιορίζεται στις αστικές περιοχές, για δύο κυρίως



λόγους. Αφενός να υπάρξουν όσο το δυνατόν λιγότερες αντιπαραθέσεις και εμπλοκές και αφετέρου οι μέγιστες δυνατές εισπράξεις εφόσον υπάρχουν πολλά ιδιοκτησιακά δικαιώματα στις πόλεις, άρα περισσότερα έσοδα από το κτηματούχιο. Χαρακτηριστικό είναι ότι και αυτή τη φορά η προσπάθεια στιγματίζεται από κακοδιαχείριση, πολιτική ατολμία και σημαντικές καθυστερήσεις. Ειδικότερα, το πρόγραμμα χωρίζεται σε δύο φάσεις (α' και β') και αφορά την κτηματογράφηση 107 δήμων και κοινοτήτων της Αττικής, τη Θεσσαλονίκη καθώς και τις πρωτεύουσες των υπόλοιπων νομών. Ωστόσο, σημειώνονται σημαντικές καθυστερήσεις, με αποτέλεσμα η διαδικασία να παραμείνει στάσιμη και να «κολλήσει» (Λιάλιος, 2010).

Ο ρόλος και η σκοπιμότητα του εθνικού κτηματολογίου κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική για τους εξής λόγους:

- Ένταξη περιοχών στο σχέδιο μέσω κτηματογράφησης, μέσω της οποίας καταχωρούνται δεδομένα αναφορικά με τη θέση, το σχήμα, το μέγεθος, τα δικαιώματα και τους δικαιούχους ακινήτων.
- Ύπαρξη βάσης δεδομένων για την ακίνητη περιουσία η οποία συμβάλλει στην αντιμετώπιση και καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης.
- Έλεγχος αδειάς και κατασκευής από την πολεοδομία .
- Η δυνατότητα ουσιαστικής εφαρμογής διαφόρων πολιτικών επί της γης, π.χ. χωροταξική, οικιστική, χρήσεων γης.
- Η διασφάλιση της δημόσιας πίστης στις συναλλαγές επί των ακινήτων.
- Η καταγραφή και προστασίας της δημόσιας περιουσίας καθώς και ευαίσθητων τμημάτων της χώρας (π.χ. δάση, οι αιγιαλοί, οι βιότοποι).
- Η δυνατότητα επιβολής διαφόρων φορολογιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας (π.χ. φόρος ακίνητης περιουσίας, έκτακτες εισφορές, ειδικά τέλη) ([www.loupassis.gr](http://www.loupassis.gr)).

Μέχρι σήμερα, ωστόσο, η κατάρτιση του εθνικού κτηματολογίου έχει συναντήσει σημαντικές καθυστερήσεις, με αποτέλεσμα να πραγματοποιούνται σημαντικές καταπατήσεις δημοσίων εκτάσεων, η ανεξέλεγκτη και αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. Η επέκταση των πόλεων εγείρει προσδοκίες στους πολίτες, και όσο η εξάπλωση αυτή πραγματοποιείται εντός δασικών, γεωργικών, παράκτιων περιοχών,

οπου υπάρχει ελλιπής έλεγχος, η προστασία των περιοχών είναι δύσκολο να επιτευχθεί, και τα προβλήματα που δημιουργούνται είναι αναμενόμενα και αυτονόητα λόγω της ανθρώπινης παρουσίας σε αυτές (Λιάλιος, 2009).

#### 1.4.3.2 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΤΟΥ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Στα πλαίσια της (παράνομης) εκτός σχεδίου δόμησης τέσσερις είναι οι βασικοί εμπλεκόμενοι που συμβάλλουν στη συνέχιση του φαινομένου, το οποίο λαμβάνει ιδιαίτερα μεγάλη έκταση τις τελευταίες δεκαετίες. Ειδικότερα, οι ενδιαφερόμενοι είναι οι εξής:

Οι οικιστές (εσωτερικοί μετανάστες, χαμηλά εισοδηματικά στρώματα) είναι αυτοί που ενδιαφέρονται για την εύρεση φθηνής γης και στέγης που να ανταποκρίνονται στις οικονομικές τους δυνατότητες, η οποία βρίσκεται στις εκτός σχεδίου περιοχές. Η γη λειτουργεί ως σίγουρη επένδυση και αποταμίευση και συνακόλουθα η ιδιότητα στέγη ενισχύει το αίσθημα της κοινωνικής και οικονομικής ασφάλειας. Αποτέλεσμα, η (παράνομη) εκτός σχεδίου δόμηση να αποτελεί τη διέξοδο και τη μόνη λύση.

Οι επιχειρηματίες της γης-οικοπεδούχοι, είναι οι αρχικοί υπεύθυνοι της αυθαιρεσίας, καθότι οικοπεδοποιούν παράνομα μη αστική γη (πολυτεμαχισμός της γης) την οποία πωλούν ως «αγροτεμάχια». Οι μικροϊδιοκτήτες, αφενός, έχουν τη δυνατότητα απόκτησης φθηνής γης και αφετέρου οι οικοπεδούχοι πετυχαίνουν τεράστια κέρδη.

Σημαντικό μερίδιο στην εκμετάλλευση κατέχουν οι εργολάβοι οικοδομών, οι οποίοι μπορεί να δουλεύουν κάτω από καταπιεστικές συνθήκες, ταυτόχρονα βάση της θέσης που κατέχουν, αναπτύσσουν μια άτυπη σχέση με τους κρατικούς φορείς (οι οποίοι «αντιπροσωπεύουν» τον κίνδυνο της κατεδάφισης) δύναται να εκβιάζουν τους οικιστές και τελικά να πετυχαίνουν εργολαβικό κέρδος μεγαλύτερο από το σύνθητες.

Τέλος, η Πολιτεία είναι η τέταρτη παράμετρος, της οποίας ο ρόλος είναι και ο κρισιμότερος και είναι η βασική υπαίτια σε όλη αυτή την κατάσταση. Παρά τους ποικίλους νόμους και διατάγματα που έχει εκδοθεί για την αποτροπή του φαινομένου-αναστολή της οικοδομικής δραστηριότητας, διατηρεί μια ασυνεπή και ανεκτική στάση με αποτέλεσμα η παράνομη εκτός σχεδίου δόμηση να συνεχίζει να υφίσταται.

#### 1.4.3.3 Η ΠΟΛΙΤΕΙΑ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΣΤΟ «ΚΑΘΕΣΤΩΣ» ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το κράτος έχει τον κύριο ρόλο στη συνέχιση του φαινομένου, παρά το γεγονός ότι οφείλει και πρέπει να διατηρεί μια αρνητική και επικριτική στάση απέναντι σε αυτό. Η θέση της πολιτείας απέναντι στην αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση χαρακτηρίζεται, μέχρι σήμερα, από ανοχή και ενθάρρυνση σε ορισμένες περιπτώσεις. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι παρά την έκδοση του Ν.Δ. 1923 για την απαγόρευση της εκτός σχεδίου δόμησης, από το 1945 έως και το 1970 σχεδόν μισό εκατομμύριο της συνολικής μεταπολεμικής αύξησης του πληθυσμού του Λεκανοπεδίου έχει εγκατασταθεί σε αυθαίρετες κατοικίες σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Σύμφωνα με τον Ρωμανό δύο είναι οι βασικές υποθέσεις οι οποίες εξηγούν τη στάση της πολιτείας.

Η πρώτη υπόθεση, η οποία είναι και η καθιερωμένη, είναι το γεγονός πως η πολιτεία σαφώς και κρατάει αρνητική στάση απέναντι στην αυθαίρετη δόμηση. Ωστόσο, τα όργανα της παρουσιάζουν σημαντικές αδυναμίες ως προς τον μεταξύ τους συντονισμό και τον έλεγχο της κατάστασης και αδυνατούν να εισάγουν εναλλακτικές λύσεις απέναντι στο στεγαστικό πρόβλημα. Σημαντική αδυναμία αποτελεί η ελλιπής σύνταξη του κτηματολογίου μέσω του οποίου το κράτος δύναται να ελέγξει το περίπλοκο ζήτημα της ιδιοκτησίας της γης. Ταυτόχρονα, δέχεται σημαντικές πιέσεις και αντιστάσεις από τους ενδιαφερομένους (οικιστές) ώστε να διατηρηθεί αυτή η κατάσταση.

Προκειμένου να αποφευχθούν κοινωνικοπολιτικές αναταραχές από πλευράς των εσωτερικών μεταναστών και αστέγων, εκ των υστέρων επιβαρύνσεις για την κάλυψη τεχνικών και κοινωνικών υποδομών –απαραίτητοι ώστε να καταστούν βιώσιμοι οικισμοί- η πολιτεία θεσπίζει νόμους για την αποθάρρυνση και απαγόρευση της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης. Η επιβολή προστίμων και η κατεδάφιση παράνομων κτισμάτων είναι ορισμένα από τα μέτρα που λαμβάνει. Ωστόσο, όταν ο αριθμός των αυθαιρετούντων οικιστών είναι σημαντικός, το κράτος δέχεται έντονη κοινωνική κατακραυγή, με αποτέλεσμα το σχηματισμό μιας αξιόλογης πολιτικής δύναμης η οποία αντιτίθεται και ασκεί πιέσεις απέναντι στο κράτος προκειμένου να τα αναγνωρίσει. Τελικά, το κράτος υποκύπτει και σταδιακά οι εκτός σχεδίου αυθαίρετες περιοχές εντάσσονται στο σχέδιο πόλης. Πρόκειται,

επομένως, για αναδρομική αναγνώριση και νομιμοποίηση της αυθαιρεσίας, γεγονός το οποίο λειτουργεί έμμεσα ως ενθαρρυντικό εργαλείο για τη συνέχιση του φαινομένου (Ρωμανός). Μετά την ένταξη των εκτός σχεδίου περιοχών στο σχέδιο πόλης οι οικοπεδούχοι-επιχειρηματίες πωλούν τα ευνοημένα αγροτεμάχια ως οικοπέδα εντός σχεδίου με την παροχή πλέον όλων των τεχνικών και κοινωνικών υπηρεσιών και καταφέρνουν σημαντικό κέρδος πολλαπλάσιο από το κανονικό (Νάτσιου, 2002).

Σύμφωνα με τη δεύτερη υπόθεση, το κράτος διώκει τους παράνομους οικιστές όχι ουσιαστικά αλλά για να διατηρεί τα προσχήματα. Το κράτος ωφελείται μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης καθώς η τελευταία λειτουργεί ως διέξοδος-λύση στο στεγαστικό πρόβλημα ελλείψει του νόμιμου κρατικού μηχανισμού παροχής στέγης. Επιπλέον, συνεπάγεται βραχυπρόθεσμα χαμηλότερο δημοσιονομικό κόστος, καθώς η διάσπαρτη, χωρίς σχέδιο χωροθέτηση δεν συνοδεύεται από επενδύσεις σε τεχνικές υποδομές και κοινωνικό εξοπλισμό (Οικονόμου, 1995). Τέλος, αποτελεί διαδικασία εκτόνωσης του κοινωνικού και πολιτικού αναβρασμού. Η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης από τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα λειτουργεί ως κοινωνική και οικονομική ασφάλεια και δημιουργεί αισθήματα ικανοποίησης, επιτυχίας και κοινωνικής δικαίωσης όταν αποκτηθεί, ουσιαστικά νομιμοποιηθεί (Ρωμανός, 1973).

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ**

### **2.1 ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

Ν.Δ. 17.7/16.8.1923

Απαρχή του σύγχρονου θεσμικού πλαισίου αποτελεί το ιστορικό νομοθέτημα 17.7/16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του Κράτους και οικοδόμησης αυτών», το οποίο καθόρισε τις βασικές αρχές, τα εργαλεία και τις διαδικασίες πολεοδομησης της χώρας. Ωστόσο, το διάταγμα συνάντησε σημαντικά προβλήματα κατά την εφαρμογή του μεταξύ των οποίων, οι εξαιρετικά μακροχρόνιες διαδικασίες έγκρισης και εφαρμογής των σχεδίων, η έλλειψη οικονομικών δυνατοτήτων των δήμων να προχωρήσουν στις απαλλοτριώσεις, η καταχρηστική εφαρμογή των περί σχεδίου δόμησης διατάξεων, καθώς η ανοχή και η νομιμοποίηση -άμεση ή έμμεση- της αυθαίρετης δόμησης σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές.

Με τη θέσπιση του συγκεκριμένου νομοθετήματος ο ελληνικός χώρος χωρίζεται σε περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης (εντός σχεδίου) και στις υπόλοιπες περιοχές που στερούνται τέτοιου σχεδίου, τις εκτός σχεδίου περιοχές. Σύμφωνα, λοιπόν, με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ΓΟΚ, το βασικό και μοναδικό κριτήριο χαρακτηρισμού μιας περιοχής ως εκτός σχεδίου είναι η έλλειψη εγκεκριμένου ρυμοτομικού ή πολεοδομικού σχεδίου ή σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής μελέτης (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

Έτσι, έθεσε τις βάσεις για την δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές καθώς προέβη σε μια χωροταξική παραδοξότητα. Από τη μια, επέτρεψε την δόμηση υπό όρους σε εκτός σχεδίου περιοχές εντός ζωνών που εκτείνονται γύρω από τα εγκεκριμένα - από το ομώνυμο διάταγμα- όρια των σχεδίων (άρθρο 14), και από την άλλη όρισε ότι επιτρέπεται η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων των γηπέδων έξω από τα όρια των πόλεων και κωμών, εφόσον δεν τελούνται υπό καθεστώς προστασίας, για λόγους υγιεινής, ασφάλειας και αισθητικής (άρθρο 9) (νομος και φύση-Σίνης Α.). Είναι δυνατή η έκδοση κανονιστικών διαταγμάτων για τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης ζωνών προστασίας και δόμησης για συγκεκριμένες περιοχές εκτός σχεδίου (Χριστοφυλλόπουλος, 2007).

## ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ Ν.Δ. 1923

Κατά την μεταπολεμική περίοδο υπερίσχυσαν οι έντονοι ρυθμοί και μηχανισμοί αστικοποίησης καθώς και το ιδιαίτερο καθεστώς της ιδιοκτησίας της γης. Αποτέλεσμα ήταν να λειτουργήσουν ως μηχανισμοί και μέσα κοινωνικής ενσωμάτωσης και πολιτικής νομιμοποίησης και να αποτελέσουν τον βασικό καταλύτη διαμόρφωσης του σχεδιασμού και της ανάπτυξης της χώρας μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1970.

Το σύστημα, λοιπόν, που αναπτύχθηκε χαρακτηρίστηκε από τη λαϊκή συναίνεση και τις έντονες πελατειακές σχέσεις συμβάλλοντας έτσι στην καθιέρωση ευνοϊκότερων προϋποθέσεων για τη σταθερότητα του πολιτικού συστήματος. Ταυτόχρονα δημιουργήθηκε η εκδοχή του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα ως προς τις οικιστικές αναπτύξεις και κάλυψη της ζήτησης για κατοικία και την ευρύτατη διασπορά της ιδιοκτησίας.

Η περιορισμένη ανάπτυξη του κράτους πρόνοιας περιόρισε την σχέση μεταξύ συλλογικής κατανάλωσης και αστικού χώρου. Οι περιορισμένες πολιτικές για τον (μη) αστικό χώρο οδήγησαν στην υποβάθμιση του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και παράλληλα ευνόησαν στην ανάπτυξη και δραστηριοποίηση των δυνάμεων της αγοράς, οι οποίοι και αποτέλεσαν τον μοχλό της χωρικής ανάπτυξης. Αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν και συνεχίζει να διακρίνεται για την πολεοδομική αναρχία και την έντονη ανάπτυξη της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης (Μαλούτας, Οικονόμου, 1988).

Τελικά, το διάταγμα παρουσίασε αδυναμίες και συχνά καταστρατηγήθηκε, με αποτέλεσμα να θιχθεί η φερεγγυότητά του και η ικανότητά του να λειτουργήσει σε ένα αποτελεσματικό και κοινωνικά αποδεκτό πλαίσιο διευθέτησης και διαχείρισης της οικιστικής ανάπτυξης και διαφύλαξης του φυσικού περιβάλλοντος

## Π.Δ. 23.10.1928

Το ν. δ/μα του 1923 τροποποιείται και συμπληρώνεται με το Π.Δ. της 23.10.1928 *«Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων ανέγερσης οικοδομών»*, σύμφωνα με το οποίο καθορίζονται διατάξεις για ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των εκτός σχεδίου περιοχών (Βανσεχόβεν). Με το Π.Δ του 1928 ουσιαστικά ενδυναμώνεται η δόμηση *«εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων, κωμοπόλεων και συνοικισμών του*



*Κράτους...». Η περιμετρική ζώνη του σχεδίου διέπεται από μικρότερης έντασης εκμετάλλευση της γης απουσία συγκεκριμένης ρυμοτομίας και αφορά ειδικές χρήσεις οικοδομών (βιομηχανικές εγκαταστάσεις, νοσοκομεία και θεραπευτήρια, εξοχικά ξενοδοχεία, διδακτήρια, ορφανοτροφεία, άσυλα, γεωργο-κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και υποδομές ύδρευσης), στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η χρήση της κατοικίας (Χριστοδούλου, 2008).*

Το θεσμικό πλαίσιο το οποίο διαμορφώθηκε με το Π.Δ. του 1928 ακολούθησε μια πορεία κάμψης των περιορισμών της εκτός σχεδίου δόμησης, ιδιαίτερα τις δεκαετίες 1970 και 1980, χωρίς να προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα που προκύπτουν, μεταξύ των οποίων η έντονη αστικοποίηση, τάσεις έντονης ζήτησης του εξωαστικού χώρου για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων. Βασικά χαρακτηριστικά που τον διέπουν είναι οι σχετικά υψηλοί συντελεστές δόμησης-ειδικά για τις παραγωγικές δραστηριότητες-, και οι μικρές αρτιότητες και οι συνεχείς παρεκκλίσεις που προσφέρουν «πρόσφορο έδαφος» για την δόμηση. Αποτέλεσμα η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση, η διάχυση μη αγροτικών και παραγωγικών λειτουργιών στις παρυφές των πόλεων, κατά μήκος οδικών αξόνων και ακτών (Αναιρούση και Οικονόμου, 1997).

Επιδίωξη των δύο παραπάνω βασικών νομοθετημάτων (Ν.Δ. '23 και Π.Δ. '28) είναι η κάλυψη των έντονων οικιστικών αναγκών που προκύπτουν από τη συγκέντρωση πλήθους μεταναστών κατά τη Μικρασιατική Καταστροφή (1922). Τα διατάγματα που εκδίδονται στη συνέχεια αποσκοπούν στην κάλυψη τόσο οικιστικών αναγκών όσο και παραγωγικών δραστηριοτήτων, εφόσον επιτρέπουν τη σύσταση και οριοθέτηση ζωνών ή ειδικών περιοχών σε εκτός σχεδίου περιοχές (Σίνης, 2009). Ωστόσο, είναι προφανές το γεγονός ότι με τη θέσπιση των συγκεκριμένων νομοθετημάτων, τα οποία έχουν καθοριστική ισχύ στην οργάνωση του περιαστικού και αγροτικού χώρου, κάθε μέρος της ελληνικής γης μπορούσε άμεσα να δομηθεί.

Το Β.Δ. 14-4-1952 εισάγει την κατοικίας στις εκτός σχεδίου επιτρεπόμενες χρήσεις, με την προϋπόθεση ότι κρίνεται τεχνικά και οικονομικά επιβεβλημένη για τη λειτουργία των έως τότε επιτρεπόμενων εκτός σχεδίου χρήσεων.

Μετά το 1970, όπου μέχρι τότε ο εξωαστικός χώρος καλύπτεται από τα διατάγματα του 1923 και 1928, ακολουθούν τα Π.Δ. 28-9-1976, Π.Δ. 5-4-1977,

Π.Δ. 20-4-01977. Π.Δ. 6-9-1977. τα οποία αποτελούν τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του Ν.Δ. 23-10-1928 με διατήρηση της ισχύος για αρτιότητα που ανάγονται στους χρόνους έκδοσης αυτών των διαταγμάτων δηλαδή χωρίς αναδρομική ισχύ.

#### Π.Δ. 6.10.1978 & Π.Δ. 24/31-5-1985

Στη συνέχεια, τα Π.Δ. της 6.10.1978 «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» και της 24/31-5-1985 «τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών», θεμελίωσαν την επικράτηση της εκτός σχεδίου δόμησης για κάθε κατηγορία χρήσεων γης. Σήμερα, αποτελούν τα δύο βασικά νομοθετήματα που προσδιορίζουν τη δόμηση του εξωαστικού χώρου και εξακολουθούν να «βολεύουν» τις παγιωμένες αντιλήψεις απόκτησης γης για τη διασφάλιση οικονομικού οφέλους και της τόνωσης της οικοδομικής δραστηριότητας, ως πυλώνα της οικονομικής ζωής του τόπου (Βλαντού, 2008).

Η γενική νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης περιλαμβάνει γενικές διατάξεις οι οποίες ισχύουν για όλες τις δραστηριότητες και ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για κάθε χρήση-τύπο δραστηριότητας, οι οποίες ορίζονται βάσει των δύο Π.Δ. της 6.10.1978 και της 24/31-5-1985.

Οι κυριότερες γενικές διατάξεις που ισχύουν για τον εκτός σχεδίου χώρο, σύμφωνα με το Π.Δ. του 1985 του άρθρου 1, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχουν ειδικότερες ρυθμίσεις για συγκεκριμένες κατηγορίες κτιρίων είναι οι εξής:

#### *Περιμετρική ζώνη:*

Η περιμετρική ζώνη που ορίζεται στο εξωτερικό όριο των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή ορίων των οικισμών είναι στα 500μ, 1500μ. για την Αττική, ενώ στις περιοχές που έχει εκδοθεί Π.Δ. ορίζεται η απόσταση που προβλέπεται από το τελευταίο.

#### *Αρτιότητα:*

- Η αρτιότητα ορίζεται στα 4.000 μ<sup>2</sup> ελάχιστο εμβαδό γηπέδου

- Τα γήπεδα με πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς καθώς και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούν 45μ. ελάχιστο πρόσωπο και 50μ. ελάχιστο βάθος.
- Κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα τα οποία:
  - α). βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων και οικισμών και είχαν την 24.04.1977 - ημέρα δημοσίευσης του από 05.04.1977 Π.Δ. (ΦΕΚ 133 Δ')- ελάχιστο εμβαδό 2000 μ2.
  - β). κατά την 31.05.1985, έχουν πρόσωπο Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς καθώς και σε σιδηροδρομικές γραμμές, υφίστανται κατά την ημερομηνία της πρώτης στήλης τις εξής διατάξεις:

Πίνακας 4. Διατάξεις για τα κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα γήπεδα

Γήπεδα που υφίστανται την:	Ελάχιστο πρόσωπο	Ελάχιστο βάθος	Ελάχιστο εμβαδόν
αα 12.11.1962	10μ.	15μ.	750 μ2
ββ 12.09.1964	20μ.	35μ.	1200 μ2
γγ 17.10.1978	25μ.	40μ.	2000 μ2

Πηγή: Οικονόμου, 2008

*Λοιποί όροι δόμησης:*

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 10%
- Μέγιστος ΣΔ: 0.2
- Αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται στα 15μ., ενώ κατά παρέκκλιση ισχύει:

-Στα κτίρια κατοικίας με ελάχιστο εμβαδό 4000 μ2 σε γήπεδα που υπάρχουν κατά την 15.04.1981, οι πλάγιες αποστάσεις καθορίζονται στα 7.5μ. με την προϋπόθεση ότι τηρούμενης της απόστασης των 15μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, ενώ το μέγιστο πλάτος κτιρίου ορίζεται να μην ξεπερνά τα 10μ.

-Οι ελάχιστες πλάγιες και πίσω αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρθρων οικοπέδων ορίζονται για τα γήπεδα (αα) στα 2.5μ. για τα (α) , (ββ) και (γγ) στα 5μ. Οι παραπάνω αποστάσεις ισχύουν για τα γήπεδα της υποκατηγορίας (β) στις περιπτώσεις όπου τα μήκη προσώπου και βάθους των γηπέδων είναι μικρότερα των: Α). 20μ. πρόσωπο και 35μ. βάθος για τα γήπεδα της υποκατηγορίας (αα), και Β). 45μ. πρόσωπο και 50μ. βάθος των (ββ) και (γγ).

- Ο μέγιστος αριθμός ορόφων ορίζεται στους 2 και το μέγιστο ύψος των κτιρίων στα 7,5μ. μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος τους. Στην περίπτωση που υπάρχει κεκλιμένη στέγη αυτό ορίζεται στα 8,7μ. (1,2μ. για τη στέγη).

Στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους κανένα σημείο του κτιρίου δεν πρέπει να υπερβαίνει το μέγιστο αυτό ύψος ενώ απαγορεύονται πάνω από 2 όροφοι από το γύρω των εδαφών αυτών. Επιπλέον είναι επιτρεπτή η διαμόρφωση του γηπέδου με αναληματικούς τοίχους ή πρηνή με μέγιστο ύψος 1,5μ. και ελάχιστο πλάτος τα 5μ. Στην περίπτωση που οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων ή μικρότερων επιπέδων, απαραίτητη είναι η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

- Τέλος, απαγορεύεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστυλώματα (pilotis)

Οι ειδικές διατάξεις ανά δραστηριότητα των εκτός σχεδίου περιοχών αφορούν: σύμφωνα με το Π.Δ. του 1978 τα εκπαιδευτήρια, ευαγή ιδρύματα, νοσοκομεία, κλινικές, τουριστικές εγκαταστάσεις, ενώ με το Π.Δ. του 1985 γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, γραφεί και καταστήματα και την κατοικία.

Ειδικότερα, παρουσιάζονται οι διατάξεις που αφορούν την κατοικία (Π.Δ. του 1985, άρθρο 6) , καθώς είναι μια χρήση που απαντάται σε όλες τις κατηγορίες του εξωαστικού χώρου:

Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτιρίων απαγορεύεται να υπερβαίνει:

- Τα 200 μ<sup>2</sup> για γήπεδα με εμβαδό 4000 μ<sup>2</sup>

- Για γήπεδα εμβαδού άνω των 4000 μ<sup>2</sup> έως 8000 μ<sup>2</sup> , τα 200 για τα πρώτα. ενώ για τα υπόλοιπα η επιτρίμενη επιφάνεια προκύπτει από το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού επί το ΣΔ 0,02
- Για γήπεδα εμβαδού άνω των 8000 μ<sup>2</sup> το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού επί το Σ.Δ. 0,01, χωρίς να υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τα 400 μ<sup>2</sup>.

Στα κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, με την τήρηση του μέγιστου Π.Κ. καθώς και των ειδικών κατά παρέκκλιση όρων αρτιότητας για την κατοικία σύμφωνα με τους γενικούς όρους δόμησης, ισχύει:

- Η μείωση των ελαχίστων από τα όρια του γηπέδου μέχρι 5μ. για γήπεδα έως 2000 μ<sup>2</sup>
- Στα γήπεδα επιφάνειας μεταξύ 1200 μ<sup>2</sup>- 2000 μ<sup>2</sup>, η μέγιστη επιτρίμενη επιφάνεια του κτιρίου απαγορεύεται να ξεπερνά την επιφάνεια οικοδομής, η οποία δίνεται από τη σχέση: Επιφάνεια οικοδομής=150+(E-1200)16, όπου E: Επιφάνεια του γηπέδου. Ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου 5μ.
- Η μέγιστη επιτρίμενη επιφάνεια σε γήπεδα μεταξύ 750 μ<sup>2</sup>-2000μ<sup>2</sup> , δεν επιτρίπεται να υπερβαίνει την επιφάνεια οικοδομής που προκύπτει από τη σχέση: Επιφάνεια Οικοδομής= 150 + (E-750)9. Ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου τα 2,5μ.

Πίνακας 5. Διατάξεις για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση

<b>ΔΙΑΤΑΞΗ</b>	<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ</b>
Ν.Δ. 16-8-1923	«Περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του Κράτους και οικοδόμησης αυτών»
Π.Δ. 23-10-1928	«Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων ανέγερσης οικοδομών»
Β.Δ. 14-4-1952	Προσθήκη της <b>χρήσης κατοικίας</b> στις εκτός σχεδίου επιτρεπόμενες χρήσεις εφόσον κρίνεται τεχνικά και οικονομικά επιβεβλημένη για τη λειτουργία των έως τότε επιτρεπόμενων χρήσεων εκτός σχεδίου
Π.Δ. 28-9-1976 Π.Δ. 5-4-1977 Π.Δ. 20-4-01977 Π.Δ. 6-9-1977	Τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του Π.Δ. 23-10-1928 με διατήρηση της ισχύος για αρτιότητα που ανάγονται στους χρόνους έκδοσης των αυτών διαταγμάτων δηλαδή χωρίς αναδρομική ισχύ
Π.Δ. 6-10-1978	«Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών». Καταργεί τυπικά το Π.Δ. 23-10-1928.
Π.Δ. 11-3-1983	Συμπλήρωση του προηγούμενου
Π.Δ. 24/31-5-1985	«Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών» καθορισμός όρων δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή
Π.Δ. 18-8-1988	Τροποποίηση και συμπλήρωση του προηγούμενου
Π.Δ. 11-1-1994	Τροποποίηση του Π.Δ. 24/31-5-1985
Π.Δ. 10-8-2000	Τροποποίηση του Π.Δ. 24/31-5-1985

Πηγή: portal.tee.gr, 2008

## **2.2 ΝΕΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ Ν. 2508/1997**

Ο Ν.2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας» αποτελεί το βασικό νομικό πλαίσιο παρεμβάσεων σε πολεοδομικό επίπεδο, σύμφωνα με τον οποίο έχει τροποποιηθεί και συμπληρωθεί ο «μεταβατικός» Ν.1337/1983 «Για την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες ρυθμίσεις», με τον οποίο εισάγεται το ΓΠΣ. Ο Νόμος επεδίωξε να διευκολύνει τις επεκτάσεις εντός σχεδίου περιοχών και παράλληλα την «τακτοποίηση» αυθαίρετων οικοδομημάτων. Ταυτόχρονα, επιχείρησε την ένταξη περιοχών στο σχέδιο οι οποίες περιελάμβαναν συγκεντρώσεις αυθαίρετων κτισμάτων, με αποτέλεσμα την μαζική νομιμοποίηση σημαντικών τμημάτων αυθαιρέτων (Οικονόμου, 2009).

Σύμφωνα με τον νέο νόμο το περιεχόμενο του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ διευρύνεται και περιλαμβάνει τόσο τον αστικό όσο και τον περιαστικό χώρο ενός δήμου ή μιας κοινότητας. Έτσι, προκύπτει ότι το νέο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ περιλαμβάνει ολόκληρες τις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές των Καποδιστριακών δήμων/κοινοτήτων (Χριστοφιλόπουλος, 2007).



Ο σχεδιασμός του εξωαστικού χώρου μέσω των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ υπόκειται στις προτεραιότητες του σχεδιασμού του αστικού χώρου, γεγονός το οποίο φανερώνει ότι για την εφαρμογή σχεδιασμού στις εξωαστικές περιοχές προϋπόθεση αποτελούν η ύπαρξη πολεοδομικών αναγκών και πιέσεων αστικοποίησης. Προκύπτει, επομένως, ότι η εμφάνιση πολεοδομικών αναγκών και πιέσεων που έχουν εξωγενή προέλευση- χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι πιέσεις ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας σε παραλιακές ζώνες- δεν θα αντιμετωπιστούν άμεσα και αποτελεσματικά.

Βασική παρατήρηση που προκύπτει είναι το γεγονός πως οι ρυθμίσεις του νέου οικιστικού νόμου αναμένεται να απαιτήσουν σημαντικό χρονικό διάστημα εφαρμογής. Αυτό επιβεβαιώνεται από την, μέχρι σήμερα, σημαντική έλλειψη σχεδίων χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου, η θεσμοθέτηση των οποίων δεν πρέπει να υπερβαίνει το 8%<sup>2</sup>, με αποτέλεσμα το μεγαλύτερο ποσοστό του εκτός σχεδίου χώρου να στερείται σχεδίων χρήσεων γης και να υπόκειται στο γενικό καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης (Οικονόμου, 2007).

## **2.2 ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΩΝ**

### ***2.2.1 ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ***

Αναφορικά με τα δάση και τις δασικές εκτάσεις, υπόκεινται και προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών. Τα βασικά άρθρα που συνιστούν το ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς είναι τα άρθρο 24 παρ. 1 («Προστασία του Περιβάλλοντος») και 117 παρ. 3 του Συντάγματος του 1975. Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 24 η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί δικαίωμα του καθενός και υποχρέωση του κράτους, το οποίο οφείλει να αναλαμβάνει προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα για την προστασία και προφύλαξή του. Επιπρόσθετα, ορίζει τη σύνταξη εθνικού δασολογίου, ενώ απαγορεύει τη μεταβολή του χαρακτήρα και προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση για λόφους δημοσίου συμφέροντος. Με την αναθεώρηση του 2001 το περιβάλλον αναγνωρίζεται ως δικαίωμα του καθενός, ενώ καθιερώνεται η αρχή της αειφορίας-βιώσιμης ανάπτυξης (Κουτούπα-Ρεγκάκου, 2007).

---

<sup>2</sup> Περιλαμβάνονται και οι περιοχές στις οποίες έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή των όρων σύμφωνα με την γενική νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης, με ειδικό Π.Δ. Ο υπολογισμός που προκύπτει είναι κατ' ανάγκη προσεγγιστικός, καθώς δεν υπάρχουν επίσημα αρχειοθετημένα στοιχεία.

Το περιεχόμενο των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 24 σε συνδυασμό με την αρχή της αειφορίας ή βιώσιμης ανάπτυξης έδωσε τη βάση στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) να διαπλάσει την αρχή του «περιβαλλοντικού κεκτημένου». Με βάση την θεμελιώδη αυτή αρχή οι αλλαγές στην νομοθεσία ή την κατάσταση του περιβάλλοντος είναι επιτρεπτές εφόσον αυτές κινούνται προς τη μεγαλύτερη προστασία ή βελτίωσή του ή στη διατήρηση ή ισοστάθμιση του υφιστάμενου ισοζυγίου περιβαλλοντικής προστασίας. Απεναντίας μέτρα τα οποία οδηγούν στην υποβάθμιση και επιδείνωση της υφιστάμενης κατάστασης του απαγορεύονται. Ειδικότερη μορφή του «περιβαλλοντικού κεκτημένου» αποτελεί το «πολεοδομικό κεκτημένο» (διαμορφωμένο από το ΣτΕ), σύμφωνα με το οποίο επιχειρείται η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών καθώς και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών συνθηκών διαβίωσης. Τέλος, ως ειδική μορφή του «πολεοδομικού κεκτημένου», και πάλι σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ, είναι η αρχή της «ανασχέσεως του αστεακού ιστού». Η τελευταία αποτελεί νομική προσπάθεια ανασχεσης της συνεχούς επέκτασης της εκτός σχεδίου δόμησης και ιδίως αυτής που αναπτύσσεται σε βάρος της πολύτιμης γεωργικής γης. Έτσι, απαγορεύεται η πολεοδόμηση της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, καθότι οι εκτός σχεδίου περιοχές προορίζονται για αγροτική εκμετάλλευση, δασοπονία και αναψυχή. Η κάλυψη οικιστικών αναγκών πραγματοποιείται εφόσον υπάρχουν ισχυρές οικιστικές πιέσεις σε εκτός πολεοδομικών σχεδίων περιοχών, βάσει σχεδιασμού προκειμένου να υπάρχει εκ των προτέρων πρόβλεψη και απόφαση για το που και πόση θα είναι η οικιστική ανάπτυξη (Παπαγρηγορίου, 2007).

Ο Ν. 998/79 «περί προστασίας των δασών και των εθνικών εκτάσεων της χώρας», καθορίζει μέτρα προστασίας για τη διατήρηση, ανάπτυξη και βελτίωση των δασών και δασικών εκτάσεων και ταυτόχρονα θέτει όρους και προϋποθέσεις για τυχόν μεταβολής της χρήσης για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Με τον περιβαλλοντικό Ν.1650/86 πραγματοποιείται μια κατά ζώνες κλιμακωτή προστασία της φύσης, και καθορίζονται: 1. περιοχές απόλυτης προστασίας, 2. περιοχές προστασίας της φύσης, 3. εθνικά πάρκα, 4. προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί, και 5. περιοχές οικοανάπτυξης (Κουτούπα-Ρεγκάκου, 2007).

Στη συνέχεια εκδίδεται ο Ν.3208/03 «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπράγματων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών

εν γένει εκτάσεων» σύμφωνα με τον οποίο τροποποιούνται οι παράγραφοι 1.2.3.4 και 5 του άρθρου 3 του Ν.998/79.

Σημαντικό πρόβλημα, ωστόσο, αποτελεί η έλλειψη κτηματολογίου και κατ' επέκταση δασολογίου το οποίο προτάσσεται από την παράγραφο 1 του ομώνυμου άρθρου 24 καθότι και από την πάγια νομολογία του ΣτΕ. Το γεγονός οφείλεται στην αδράνεια της διοίκησης και του ίδιου του κράτους, με αποτέλεσμα μέχρι σήμερα πολλές δασικές περιοχές να καταπατώνται και να πλήττονται από την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση.

Χαρακτηριστική από πλευράς του κράτους, προσπάθεια αναπλήρωσης της έλλειψης, είναι να θεωρεί ότι όλες οι περιοχές εκτός σχεδίου έχουν δασικό χαρακτήρα μέχρι αποδείξεως του αντιθέτου. Ο εκάστοτε ιδιοκτήτης ο οποίος επιθυμεί να οικοδομήσει σε εκτός σχεδίου γήπεδο πρέπει να αποδείξει ότι δεν αποτελεί δασική έκταση σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.998/1979 το οποίο αναπληρώνει την έλλειψη του δασολογίου. Ωστόσο, πρόκειται για μια αρκετά χρονοβόρα διαδικασία από πλευράς της διοίκησης, με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης να υφίσταται σημαντική ταλαιπωρία (Χριστοφιλλόπουλος, 2007).

### **2.2.2 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ**

Σύμφωνα με τα άρθρα 91 του Ν.1892/90 και των 12-17 του Ν.3028/02 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής Κληρονομιάς», θεσπίζεται η διαδικασία προστατευτικών ζωνών απόλυτης και σχετικής προστασίας των αρχαιολογικών χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Με βάση τον τελευταίο νόμο (Ν. 3028/02), ο οποίος ουσιαστικά καταργεί τον προηγούμενο, οι αρχαιολογικοί και ιστορικοί χώροι τελούν υπό ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς. Ως αρχαιολογικοί χώροι ορίζονται οι εκτάσεις στην ξηρά ή θάλασσα, στις λίμνες ή ποταμούς οι οποίες περιέχουν ή υπάρχουν υπόνοιες ότι περιέχονται αρχαία μνημεία ή αποτέλεσαν κατά τους αρχαίους χρόνους έως και το 1830 μνημειακά, οικιστικά ή ταφικά σύνολα.

Αναφορικά με τους χερσαίους (εκτός σχεδίου) αρχαιολογικούς χώρους επιτρέπονται εντός αυτών οι επεμβάσεις ή δραστηριότητες εφόσον δεν κρίνονται επιβλαβείς. Έτσι καθορίζονται επιμέρους ζώνες προστασίας στις οποίες ισχύουν ιδιαίτερα καθεστώτα περιορισμού ή πλήρης απαγόρευσης ορισμένων

δραστηριοτήτων. Εντός, λοιπόν, των αρχαιολογικών χώρων οι ζώνες που ορίζονται είναι:

- Περιοχή απόλυτης προστασίας (Ζώνη Προστασίας Α), στην οποία υπάρχει πλήρης απαγόρευση. Ύστερα από αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού είναι δυνατή η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με σκοπό την ανάδειξη των μνημείων και εξυπηρέτηση της χρήσης τους- προσδιορίζεται η θέση του κτίσματος στη ζώνη ή το μέρος του κτιρίου που θα γίνει η προσθήκη. Η ύπαρξη ακινήτων συνεπάγεται την απαλλοτρίωσή τους εφόσον πρόκειται για οριστικό περιορισμό τους ή οριστική στέρηση κατά προορισμό της χρήσης όλου του ακινήτου.
- Περιοχή Σχετικής Προστασίας (Ζώνη Προστασίας Β), στην οποία ισχύουν ειδικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους όρους δόμησης ή τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή ρυθμίσεις με όλους αυτούς τους περιορισμούς. Τα όρια των ζωνών αυτών δύναται να ανακαθοριστούν ύστερα από αρχαιολογικές έρευνες που πραγματοποιούνται σε αυτές και τις συνθήκες προστασίας των αρχαιολογικών χωρών (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

### **2.2.3 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ**

Το νομικό καθεστώς που διέπει την προστασία των παράκτιων περιοχών είναι ο Ν.2971/2001 «Αιγιαλός και παραλία και άλλες διατάξεις» και το άρθρο 23 του Ν.1337/83. Σύμφωνα με τον Ν.2971/01, η παραλία, ο αιγιαλός, οι πλεύσιμοι ποταμοί και οι μεγάλες λίμνες αποτελούν αντικείμενα προστασίας ως ουσιώδη στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος. Είναι κοινόχρηστα αγαθά, τα οποία λειτουργούν για την εξεύρεση φυσικών πόρων και δύναται να συμβάλλουν στην οικονομική, βιομηχανική, τουριστική ανάπτυξη και την ασφάλεια της χώρας. Ειδικότερα, οι ακτές αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα με αποτέλεσμα να πρέπει να βρίσκονται σε ιδιαίτερο καθεστώς αυστηρής προστασίας και ήπιας διαχείρισης.

Με το άρθρο 1 ως αιγιαλός ορίζεται η ζώνη ξηράς η οποία βρέχεται από θάλασσα και η παραλία είναι η ζώνη ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό και καθορίζεται στα 50μ. από την οριογραμμή του αιγιαλού προς εξυπηρέτηση επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα. Τέλος, ως παλαιός αιγιαλός ορίζεται η ζώνη ξηράς η οποία προέκυψε από την μετακίνηση της ακτογραμμής ως

αποτέλεσμα φυσικών προσχώσεων ή τεχνικών έργων και προσδιορίζονται από τη νέα γραμμή του αιγιαλού και την παλαιότερη.

Αναφορικά με την εκτέλεση έργων στις παράκτιες περιοχές απαιτείται προηγούμενη χάραξη των ορίων τους (αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού). Η δόμηση επί της παραλίας (κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευασμάτων) απαγορεύεται καθώς συμβάλλουν στην αλλοίωση της ακτογραμμής και του παράκτιου τόπου και δύναται να διαταράξουν τα οικεία οικοσυστήματα. Ωστόσο, η δόμηση κρίνεται επιτρεπτή εντός των ζωνών για την επιδίωξη συγκεκριμένων σκοπών, μεταξύ των οποίων: α). για κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς εφόσον δεν αλλοιώνουν τον χαρακτήρα των ζωνών και β). για σκοπούς εξυπηρέτησης δημοσίου συμφέροντος.

Η παράγραφος 23 για την προστασία των ακτών του Ν.1337/83 ορίζει ότι από την 14/3/1983 απαγορεύονται οι περιφράξεις σε ζώνη πλάτους των 500μ. (εκτός αν ισχύει μεγαλύτερο πλάτος ΖΟΕ) σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923. Οι περιφράξεις κατά παράβαση του ως άνω άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και παράνομες και εφαρμόζονται για την κατεδάφισή τους οι διαδικασίες του άρθρου 17 του ίδιου νόμου για τα νέα αυθαίρετα τα οποία έχουν ανεγερθεί μετά την 31/1/1983. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται οι περιφράξεις όταν κρίνονται αναγκαίες για την προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων που προσδιορίζονται με Π.Δ. (Ν.1337/83, ΦΕΚ-33/Α/4-3-1983).

#### **2.2.4 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ**

Η προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας προβλέπεται από το άρθρο 24, παρ. 1 του Συντάγματος και από το άρθρο 56, παρ. 6 του Ν. 2637/1998, το οποίο αποτελεί εξειδίκευση του άρθρου 24 και 106 παρ.1 του Συντάγματος το οποίο ορίζει ότι «Απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση. Κάθε επέμβαση στις εκτάσεις αυτές... αποτελεί εξαιρετικό μέτρο... και μόνο για λόγους που εξυπηρετούν το γεωργικό χαρακτήρα της αγροτικής εκμετάλλευσης» (Παπακωνσταντίνου, 2009).

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος επιχειρείται η αναστολή επεκτάσεων της εκτός σχεδίου δόμησης, ιδίως εκείνη που πραγματοποιείται σε βάρος της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η οποία αποτελεί προστατευόμενο



φυσικό αγαθό και πρέπει να επιδιώκεται η προφύλαξη και η ορθή διαχείρισή της. Η πολεοδόμηση γης απαγορεύεται ρητά, καθώς οι εκτός σχεδίου περιοχές προορίζονται για χρήσεις αγροτικές, δασοπονίας και αναψυχής. Πρέπει να διαφυλάσσεται από τις ανταγωνιστικές χρήσεις γης κυρίως των βιομηχανικών εγκαταστάσεων και της κατοικίας.

Η δημιουργία οικισμού είναι επιτρεπτή μόνο στην περίπτωση εξάντλησης όλων των άλλων δυνατοτήτων για κάλυψη οικιστικών αναγκών που κρίνονται επιτακτικές εντός κατάλληλων περιοχών. Αυτή προκύπτει ύστερα από εξειδικευμένη μελέτη και με την ρητή και αυστηρή προϋπόθεση ότι η απώλεια τμήματος ή η διάσπαση του ενιαίου χαρακτήρα της δεν συνεπάγεται υποβάθμιση ή άλλες αρνητικές επιπτώσεις της υπόλοιπης γεωργικής γης (Παπαργηγόριου, 2007).

### **2.3 ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ**

Από το 1990 άρχισε να γίνεται εμφανής η ανάγκη για συστηματικότερο έλεγχο των χρήσεων γης της υπαίθρου, με αποτέλεσμα την εμφάνιση πληθώρα εργαλείων για τη ρύθμιση και το σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου. Η παρουσία των εργαλείων εφαρμογής, που παρουσιάζονται παρακάτω, δύναται να καλύψουν το κενό της ελληνικής νομοθεσίας και δυνητικά να συμβάλλουν στην αποτελεσματικότητα του στρατηγικού σχεδιασμού σε κοινωνικό, οικονομικό και φυσικό επίπεδο (Οικονόμου, 2007).

Μέχρι σήμερα, παρά τη συνταγματική υποχρέωση του κράτους, δεν υπήρξε ολοκληρωμένος χωροταξικός σχεδιασμός. Η αδυναμία αυτή επιχειρήθηκε να καλυφτεί με την εφαρμογή επιμέρους εργαλείων και σχεδίων, υποκατάστατων του χωροταξικού σχεδιασμού.

#### ***2.3.1 ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ (EXM)***

Οι Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες (EXM) αποτελούν πρώτη μορφή υποκατάστατου χωροταξικού σχεδίου για τη ρύθμιση των εξωαστικών χρήσεων. Εκπονούνται χωρίς να προβλέπονται από κάποιο νομοθετικό κείμενο, αλλά ύστερα από υπουργική απόφαση του υπουργείου περιβάλλοντος, και προσδιορίζονται σε αυτό οι προδιαγραφές του, οι οποίες εφαρμόζονται μέσω των ΖΟΕ. Ουσιαστικά οι EXM μετονομάζονται σε ΖΟΕ, καθώς δεν υπήρξε ποτέ εγγενής μηχανισμός θεσμοθέτησής της και ο πρώτος χωροταξικός Ν.360/76 παρέμεινε αδρανοποιημένος.



Αναφορικά με τον χαρακτήρα των EXM, δημιουργείται σύγχυση και παρερμηνείες. Αφενός οι προδιαγραφές των EXM δεν καθορίζουν μόνο τις χρήσεις γης και όρους δόμησης, αλλά επεκτείνονται και σε άλλα πεδία όπως στην χωροθέτηση τεχνικών υποδομών, προσθέτοντας έτσι και μια αναπτυξιακή διάσταση. Ωστόσο, εφαρμόσιμο είναι μόνο το τμήμα των προτάσεων το οποίο καλύπτεται από τη ΖΟΕ. Αφετέρου, η EXM και ο σχεδιασμός των χρήσεων του εδάφους λαμβάνονται ως στερούμενα νοήματος εφόσον υπάρχει ελλείψει ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού στρατηγικού σχεδιασμού. Μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί ή βρίσκονται υπό εκπόνηση περίπου 40 EXM (Οικονόμου, 2007).

### **2.3.2 ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ)**

Η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου αποτελεί μηχανισμό ελέγχου της δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της ρύθμισης του περιαστικού χώρου. Σήμερα χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο εργαλείο του ελλείποντος χωροταξικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με τις αποφάσεις των δικαστηρίων οι ΖΟΕ ανεξάρτητα της λειτουργίας τους αποτελούν προσωρινά υποκατάστατα χωρίς μακροπρόθεσμο σχεδιασμό, των προβλεπόμενων από το ν. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» χωροταξικών σχεδίων, και δύναται να λειτουργήσουν ως εξασφαλιστικά μέτρα μέχρι να συνταχθούν τα τελευταία (Παπαπετρόπουλος, 2007).

Ο θεσμός της ΖΟΕ προβλέπεται από το άρθρο 29 του Ν.1337/1983, και καθορίζεται γύρω από εγκεκριμένα όρια πόλεων και οικισμών με Π.Δ. με τα οποία καθορίζονται όροι και περιορισμοί χρήσεων γης. Επιπρόσθετα, σχετίζεται με τις εκτός σχεδίου κατατμήσεις, θέτοντας όρια κατάτμησης μεγάλης κλίμακας και ελέγχου αυτής, προκειμένου να αποφευχθεί ο πολυτεμαχισμός της γης για την αποκόμιση οικονομικών απολαβών και να υπάρξει ουσιαστικός και αποτελεσματικός σχεδιασμός. Πρόκειται, συνεπώς, για κανονιστικό εργαλείο-«αμυντικού» χαρακτήρα, βάσει του οποίου απαγορεύονται ή επιτρέπονται συγκεκριμένες χρήσεις του εδάφους, ωστόσο δεν έχει τη δυνατότητα να λειτουργήσει ως μέσο προώθησης επιθυμητών χρήσεων.

Εξ αρχής ο θεσμός σχετίστηκε με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο το οποίο αφορούσε τον αστικό και περιαστικό χώρο και εισήχθη με τον ίδιο νόμο (1337/83). Βασικός σκοπός του η αποτροπή αστικών εξαπλώσεων που παρακινούνταν από

κερδοσκοπικούς σκοπούς και οδηγούσαν στην παράνομη οικοπεδοποίηση μεγάλων εκτάσεων γης. Ειδικότερα, σύμφωνα με την νομολογία του ΣτΕ η θεσμοθέτηση αφορούσε «στον άμεσο έλεγχο των χρήσεων γης σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη των περιοχών αυτών, που προκαλεί υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος και υπονομεύει την ορθολογική χωροταξία», καθώς και τη διαμόρφωση των εκτός σχεδίου ελεύθερων χώρων κυρίως «με τον καθορισμό ζωνών αδόμητου πρασίνου μεταξύ των οικισμών, την οριοθέτηση των προστατευόμενων τοπίων της φύσης, των δασικών εκτάσεων, της γεωργικής γης, των περιοχών υδατικών πόρων και πρώτων υλών καθώς και των περιοχών που διαφυλάσσονται για την αναψυχή του πληθυσμού» (Παπαπετρόπουλος, 2007).

Ο νόμος διακρίνει τις ΖΟΕ σε δύο βασικές κατηγορίες:

Περιαστική ΖΟΕ, που εκπονούνταν σε συνδυασμό με ένα ΓΠΣ, της οποίας βασικός στόχος είναι η προστασία και ο έλεγχος του περιαστικού χώρου από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες και παρεμβάσεις, η καλύτερη αξιοποίηση των χρήσεων του εδάφους, ο έλεγχος της οικοδομικής δραστηριότητας και η προφύλαξη από την άναρχη, αυθαίρετη δόμηση. Η αναστολή της άναρχης δόμησης, η οποία προσδιορίζεται μέσω καθορισμού κατώτατου ορίου κατάτμησης και αρτιότητας, κρίνεται μείζονος σημασίας προκειμένου να εξασφαλιστεί η βιώσιμη ανάπτυξη των μελλοντικών επεκτάσεων και η αποτροπή υποβάθμισης και αλλοίωσης του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος.

Αγροτική-εξωαστική ΖΟΕ, αποδεσμευμένες από τα ΓΠΣ, μέσω της οποίας επιχειρείται η προστασία της γεωργικής γης (και ιδίως της γης υψηλής παραγωγικότητας), στην οποία επιτρέπονται γεωργικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες, από την εξάπλωση της άναρχης εγκατάστασης ασύμβατων χρήσεων. Στοχεύεται, λοιπόν, η προστασία και η διατήρηση της από την δόμηση και τις κερδοσκοπικές εκμεταλλεύσεις και ταυτόχρονα η αισθητική της αναβάθμιση για την εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.

Εκτός από τις δύο παραπάνω κατηγορίες, οι οποίες ορίζονται με τον Ν.1337/87, έχουν καθοριστεί ΖΟΕ παραθεριστικής κατοικίας για τις παραλιακές και έντονα τουριστικές περιοχές, οι οποίες χαρακτηρίζονται για την υψηλή ποιότητα του χώρου και παράλληλα εμφανίζουν τάσεις έντονης οικιστικής ανάπτυξης. Οι

συγκεκριμένες ΖΟΕ θεσμοθετήθηκαν τυχαία και αποσπασματικά. προερχόμενες από μελέτες χωροταξικού χαρακτήρα, προκειμένου να περιορίσουν την αυθαίρετη δόμηση και να διαφυλάξουν περιοχές ειδικής περιβαλλοντικής σημασίας. Σε αυτές παρατηρούνται συγκρούσεις χρήσεων γεωργικής γης και τουριστικών δραστηριοτήτων (Αντωνόπουλος, 1995).

Με τον νέο Ν.2508/97 η ΖΟΕ πλέον εντάσσεται στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και παύει να αποτελεί αυτοτελές εργαλείο. Καθορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσεων και όρους κατάτμησης. Συμβάλλει στη ρύθμιση του περιαστικού χώρου, ώστε στην περίπτωση εκπόνησης σχεδίου να αποφευχθούν δεδομένες και πραγματικές καταστάσεις που αναμένεται να παρακωλύσουν τον μελλοντικό σχεδιασμό της περιοχής.

### ***2.3.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ (ΕΠΜ)***

Στη συνέχεια, η αναπτυσσόμενη περιβαλλοντική προβληματική οδηγεί σταδιακά σε μια άλλης μορφής σχεδίου τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ), ως αποτέλεσμα ανάγκης του σχεδιασμού χρήσεων γης με παράλληλη την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Προβλέπονται από τον Ν.1650/1986 για την προστασία του περιβάλλοντος. Βασικό αντικείμενο τους είναι ο λεπτομερής σχεδιασμός περιοχών εκτός σχεδίου που παρουσιάζουν ειδικά περιβαλλοντικά προβλήματα ή είναι ευαίσθητες περιοχές. Στα πλαίσια του νόμου προβλέπονται εργαλεία με τα οποία είναι δυνατός ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης καθώς και δυνατότητες έως και πλήρης κατάργησης του δικαιώματος της δόμησης, οικονομικοί μηχανισμοί και ειδικοί φορείς εφαρμογής. Ωστόσο, παρά την ύπαρξη των παραπάνω εργαλείων –εξαιρούνται οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης- η εφαρμογή τους δεν είναι άμεση καθώς απαιτείται εκ των προτέρων έκδοση Π.Δ., τα οποία δεν έχουν εκδοθεί. Μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί ή εκπονούνται περίπου 40-45 Ε.Π.Μ. (Οικονόμου, 2008).

### ***2.3.4 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΠΕΧΠ)***

Οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) ορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.2742/99, οι περιοχές εκτός σχεδίου (και εντός) που παρουσιάζουν ειδικά προβλήματα, και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού, επιχειρείται ειδικός και λεπτομερής σχεδιασμός και ρυθμίσεις για τα κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης που παρουσιάζουν. Ο σχεδιασμός τους

περιλαμβάνει τη χωρική οργάνωση καθώς και τη χρήση οικονομικών εργαλείων (ενισχύσεις, αντισταθμιστικά τέλη). Ως ΠΕΧΠ μπορούν να χαρακτηριστούν περιοχές με:

- 1). σημαντικές χωρικές επιπτώσεις από μεγάλης κλίμακας έργα ή παρεμβάσεις.
- 2). μειονεκτικά χαρακτηριστικά, λόγω γεωγραφικής απομόνωσης ή δυσμενούς προσπελασιμότητας
- 3). παραμεθόριες ζώνες με κρίσιμα γεωπολιτικά προβλήματα
- 4). Έκτακτες και απρόβλεπτες ανάγκες λόγω φυσικών ή τεχνολογικών καταστροφών και κινδύνων

### **2.3.5 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΟΑΠΔ)**

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), οι οποίες ρυθμίζονται σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν.2742/99 για τη δημιουργία οργανωμένων περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων. Ως ΠΟΑΠΔ ορίζονται θαλάσσιες ή χερσαίες εκτάσεις πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού, για ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα. Δύναται να εξειδικεύονται κατά κλάδο δραστηριότητας και να διακρίνονται σε κύριας (εκτός της κύριας επιτρέπονται και άλλες χρήσεις υπό όρους) ή αποκλειστικής χρήσης (επιτρέπεται μόνο η χρήση για την οποία εξειδικεύεται η ΠΟΑΠΔ) (Χριστοφιλόπουλος, 2007) . Πρόκειται για εργαλείο το οποίο μπορεί να λειτουργεί ταυτόχρονα προς υπάρχοντα εργαλεία (ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ), ωστόσο το ίδιο παρέχει μεγαλύτερη ευελιξία, καθότι στην περίπτωση των χερσαίων ΠΟΑΠΔ είναι επιτρεπτή η πολεοδόμησή ως μορφή οργάνωσης (Οικονόμου, 2008).

### **2.3.6 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΒΕΠΕ)**

Οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ), οι οποίες ορίζονται με τις διατάξεις του Ν.2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις», και είναι περιοχές στις οποίες αναπτύσσεται βιομηχανική, βιοτεχνική και επιχειρηματική δραστηριότητα και ο καθορισμός τους επιτρέπεται σε περιοχές στις οποίες υπάρχει εγκεκριμένο χωροταξικό ή ρυθμιστικό ή πολεοδομικό σχέδιο. Οι μορφές που μπορεί να έχουν οι ΒΕΠΕ, οι οποίες καθορίζονται, οριοθετούνται και πολεοδομούνται σύμφωνα με τον ίδιο νόμο είναι:

- 1). Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙΠΕ), η οποία λειτουργεί ως χώρος υποδοχής βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων
- 2). Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ), το οποίο λειτουργεί ως χώρος υποδοχής κάθε βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας χαμηλής ή μεσαίας όχλησης.
- 3). Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ), το οποίο λειτουργεί ως χώρος υποδοχής κάθε βιομηχανικής ή βιοτεχνικής δραστηριότητας χαμηλής όχλησης και επαγγελματικών εργαστηρίων.
- 4). Τεχνόπολη, χώρος στον οποίο χωροθετούνται βιομηχανίες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες ή επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών. Επιπλέον, δύναται να περιλαμβάνουν οικιστικά συγκροτήματα τα οποία να περιλαμβάνουν αναγκαίες αστικές λειτουργίες (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

### **2.3.7 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΤΑ)**

Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), οι οποίες ορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.2545/97 «*Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις*», και αφορούν δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων προϋπαρχόντων οικισμών του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (κατ' εξαίρεση και σε εντός σχεδίου περιοχές χαρακτηριζόμενες ως περιοχές τουρισμού και αναψυχής). Σε αυτές αναπτύσσονται σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων, αποτελούμενων από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, και λοιπών εγκαταστάσεων αναψυχής και άθλησης. Η δημιουργία ΠΟΤΑ απαιτεί την υπουργική έγκριση πολεοδομικής μελέτης, καθώς και καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης κατά παρέκκλιση της παρ. δα του άρθρου 29 του Ν.2545/97 (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

### **2.3.8 ΣΧΕΔΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΣΟΑΠ)**

Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ), ορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 12 του χωροταξικού Ν.2742/99. Πρόκειται για σχεδιαστικό εργαλείο το οποίο επιτρέπει τον στρατηγικό σχεδιασμό αστικών περιοχών που εμφανίζουν ειδικά προβλήματα ανάπτυξης, κοινωνικό-οικονομικής συνοχής καθώς περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής. Περιλαμβάνουν, επομένως,



εκτός από τη χωρική οργάνωση, οικονομικά και κοινωνικά μέτρα (Οικονόμου, 2008).

### 2.3.9 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ)

Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) , σύμφωνα με το άρθρο 24 του οικιστικού Ν.2508/97, αποτελούν περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και είναι περιοχές που πολεοδομούνται με ιδιωτική πρωτοβουλία ύστερα από έγκριση του κράτους. Πρόκειται για ιδιωτικές εδαφικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών για την εξυπηρέτηση μιας ή περισσοτέρων χρήσεων που προβλέπονται στο Π.Δ. 6.3.1987 (κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης). Πρόκειται για αποσπασματικά υποκατάστατα κανονικών χρήσεων γης του υπαίθριου χώρου. Προορίζονται κατά κύριο λόγο για πρώτη και δεύτερη κατοικία (παραθεριστική) καθώς και για εκτάσεις εκτός σχεδίων πόλεων ως συμπληρωματικές για τουριστικές ανάγκες. Οι περιοχές αυτές πολεμούνται με ιδιωτική πρωτοβουλία ύστερα από έγκριση της διοίκησης των γενικών κατευθύνσεων τους και της πολεοδομικής μελέτης που την αφορούν (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

Πίνακας 6. Θεσμικά εργαλεία σχεδιασμού της υπαίθρου

		Θεσμικό πλαίσιο	Υποχρέωση πρόβλεψης από υπερκείμενο σχέδιο	Περιεχόμενο	Τρόπος θεσμοθέτησης	Φορέας	Ιδιοκτης	Δυνατότητα χρήσης και σε εντός σχεδίου περιοχές	Δυνατότητα να προβλέπει μελλοντική πολεοδόμηση*
ΕΠΜ		Ν. 1650/85	Όχι	Περιοχές προστασίας φύσης Ν. 1650	ΚΥΑ	Δυνητικός	-	Όχι	Όχι
ΓΠΣ Ν. 2742 ΣΧΟΟΑΠ		Ν. 2742/97	Όχι	Χρήσεις γης και όροι δόμησης	ΠΔ	-	-	Ναι	Ναι
ΖΟΕ	Περιοριστική	Ν. 1337/83	Όχι	Χρήσεις γης και όροι δόμησης	ΠΔ	-	-	Ναι	Ναι (ΓΠΣ Ν. 1337)
	Αγροτική		Όχι					Όχι	
ΕΧΜ	(άτυπη)	Δεν υπάρχει		Χρήσεις γης και όροι δόμησης	[ΖΟΕ Ν. 1337]	-	-		Όχι
	Ν. 2742	Ν. 2742/99	ΕΠΙΧΣΑ Α ή ΠΠΧΣΑ Α	Καθορισμός ΠΕΧΠ	[ΠΕΧΠ]	-	-	Ναι	Όχι



ΠΕΧΠ		ΕΧΜ του Ν. 2742	Σχεδιασμός περιοχών με κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης	ΚΥΑ			Ναι	
ΠΟΑΠΔ		ΠΠΧΣΑ Α	Σχεδιασμός χερσαίων ή θαλάσσιων εκτάσεων, για ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων	ΚΥΑ	Υποχρεωτική ύπαρξη	Ιδιοκτησία ή νομή από φορέα	Ναι	Ναι
ΣΟΑΠ		ΕΠΧΣΑ Α ή ΠΠΧΣΑ Α ή ΡΣ	Πόλεις, τμήματά τους ή ευρύτερες αστικές περιοχές με σύνθετα προβλήματα	ΚΥΑ			Ναι	Ναι

Πηγή: Οικονόμου, 2008

\*: Όταν η περιοχή είναι εκτός σχεδίου

#### ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΓΠΧΣΑΑ)

Αναφορικά με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο εγκρίθηκε από την Ολομέλεια της Βουλής το 2008, επιδιώκεται η τροποποίηση των προτεραιοτήτων της μέχρι σήμερα χωροταξικής πολιτικής στις εκτός σχεδίου περιοχές, με σκοπό τον περιορισμό της άναρχης δόμησης στις εξωαστικές περιοχές. Ειδικότερα προσδιορίζονται:

- Η οριστικοποίηση της οριοθέτησης (θεσμοθέτησης) ζωνών απολύτου προστασίας (Ζώνη Α') και ζωνών προστασίας (Ζώνη Β') της περιβάλλουσας περιοχής των αρχαιολογικών τόπων και τοπίων, αγροτικών τοπίων, τοπίων φυσικών οικοσυστημάτων στις οποίες απαγορεύεται η εκτός σχεδίου δόμηση, ενώ επιτρέπεται σε ξεχωριστές και περιορισμένες περιπτώσεις.

-Ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, το οποίο θα επιτευχθεί μέσω της προώθησης των Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π και άλλων σχεδιαστικών εργαλείων στις περιοχές όπου παρατηρούνται σημαντικές πιέσεις, όπως είναι οι παράκτιες, νησιωτικές και τουριστικές περιοχές, όπου η εκτός σχεδίου δόμηση έχει αυξηθεί τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, και στις οποίες επιχειρείται ο περιορισμός στην κατάτμηση και δόμηση (www.ethnos.gr , 2008).

-Περιορισμός των εντάξεων στο σχέδιο πόλης. Στην περίπτωση ένταξης, θα να υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση των αντικειμενικών δημογραφικών ή παραγωγικών αναγκών.

-Ο προσδιορισμός ευρύτερων ζωνών χωροθέτησης οχλουσών λειτουργιών και δραστηριοτήτων (π.χ. μεταποιητικές δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης), προκειμένου να αποφευχθεί η διάχυση. Καθορισμός ζωνών προστασίας φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς καθώς και του τοπίου, και φυσικών πόρων όπου θα περιορίζεται ή απαγορεύεται η δόμηση. Καθορισμός ζωνών οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης (Π.Ο.Α.Π.Δ., Β.Ε.Π.Ε., Π.Ο.Τ.Α. κλπ. ).

-Η ανέγερση κατοικίας παραμένει στα 4 στρ. ελάχιστη αρτιότητα, όπως αυτή ισχύει με το Π.Δ. 1985.

-Η επιβολή αυστηρών περιορισμών της δόμησης, χρήσης και κατάτμησης σε περιοχές όπου εξειδικεύονται τα ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Βιομηχανίας, Τουρισμού καθώς και για τον Παράκτιο και Ορεινό χώρο.

Στα πλαίσια, λοιπόν, του ΓΠΧΣΑΑ, διαφαίνεται η τάση περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης και η αποτροπή της ανεξέλεγκτης διάχυσης λειτουργιών στον εξωαστικό χώρο. Ωστόσο, δεν προτείνεται η γενική κατάργηση της εκτός σχεδίου και ή των παρεκκλίσεων που ισχύουν, ενώ οι οποιοσδήποτε μεταβολές στις παρεκκλίσεις θα είναι εξειδικευμένες. Έτσι, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι το εν λόγω Νομοσχέδιο χαρακτηρίζεται από σχετική συντηρητικότητα (Σίνης, 2009).

#### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΑ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όπως παρουσιάστηκε το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο διαθέτει πληθώρα νόμων, νομοθετικών και προεδρικών διαταγμάτων βάσει των οποίων ορίζονται ιδιαίτερα καθεστώτα και θεσμικά εργαλεία για την ρύθμιση και τον σχεδιασμό των εκτός σχεδίου περιοχών, βασικές αρχές των οποίων είναι η προστασία του και η διαφύλαξη του από την ανοργάνωτη και άναρχη δόμηση με ταυτόχρονα την προστασία του ευαίσθητου φυσικού περιβάλλοντος.

Ωστόσο, η ρύθμιση του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα πραγματοποιείται μέσω της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς σχέδια χρήσεων του εδάφους. Ειδικότερα, τα θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης που υπάρχουν για τον εκτός σχεδίου χώρο καλύπτουν μόνο το 2% της έκτασης, χωρίς να περιλαμβάνονται σε αυτές οι περιοχές οι οποίες αντιμετωπίζουν τις εντονότερες πιέσεις, ενώ σημαντικός αριθμός σχεδίων δεν έχει θεσμοθετηθεί, μεταξύ των οποίων περιιαστικές ΖΟΕ και EXM οι οποίες έχουν «παγώσει» σε διάφορα στάδια. Τα εν λόγω σχέδια φαίνεται να διαθέτουν περιορισμένη εμβέλεια και εφαρμογή (Αναιρούση και Οικονόμου, 1997).

Έτσι η χωροταξική και κυρίως η πολεοδομική νομοθεσία διέπεται από πολυνομία (αλληπάλληλοι νόμοι οι οποίοι δεν καταργούν τους προηγούμενους αλλά υπάρχουν παράλληλα με αυτούς) η οποία είναι αρκετά δαιδαλώδης, ρευστή και συχνά αντιφατική, επιτρέποντας έτσι την παρανομία. Υπάρχει πλήθος ρυθμίσεων, σχεδίων και μελετών, οι οποίες παραμένουν ανεφάρμοστες είτε για λόγους έλλειψης κεντρικής πολιτικής κατεύθυνσης για την προστασία και διαφύλαξη σημαντικών χρήσεων γης (π.χ. γεωργική γη)- αδυναμία συντονισμού και ελέγχου των αντίστοιχων φορέων που εκπροσωπούν τη διοίκηση. Επιπλέον, υπάρχει έλλειψη ενός κωδικοποιημένου συστήματος χρήσεων γης και υποστηρικτικών μηχανισμών πολιτικής γης, ενώ τέλος σημαντικό πρόβλημα κρίνονται οι γραφειοκρατικές και χρονοβόρες διαδικασίες σχεδιασμού από πλευράς του ελληνικού κράτους. Η πλειονότητα, λοιπόν, των περιπτώσεων έχει αποδείξει ότι πολεοδομικό δίκαιο δεν ταυτίζεται με την πραγματικότητα (Αναιρούση και Οικονόμου, 1997 και Παπαγρηγορίου, 2007).

Στο σημείο αυτό, η υποστήριξη της άποψης ότι το πολεοδομικό και χωροταξικό δίκαιο εφαρμόζονται πλημμελώς, χωρίς ουσιαστικά αποτελέσματα, κρίνεται υπερβολική. Υπάρχουν θετικές και αρνητικές πλευρές αναφορικά με το δίκαιο που εφαρμόζεται μέχρι σήμερα.

Τα θετικά στοιχεία που θα μπορούσαν να επισημανθούν είναι το πλέγμα ρυθμίσεων το οποίο περιλαμβάνει κανόνες ουσιαστικούς, οι οποίοι είναι αποτελεσματικοί και προσδιορίζουν τον τρόπο ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών, και δικαστικούς για τον τρόπο με τον οποίο καταρτίζεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Οι αρνητικές πλευρές είναι η πληθώρα διατάξεων. κυρίως οι αλληπάλληλες νομιμοποιήσεις της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης, οι οποίες παραχαράσσουν και ανατρέπουν τις βασικές αρχές και κανόνες του πολεοδομικού διακαίου και σχεδιασμού. Αυτές συμβάλλουν στην παγίωση απαράδεκτων πραγματικών καταστάσεων, καταργώντας έτσι την πολεοδομία (Παπαγρηγορίου, 2007).

Θα μπορούσε, λοιπόν, να λεχθεί ότι η μέχρι σήμερα πολιτική που έχει ασκηθεί και χαρακτηρίζεται από ασυνέπεια και ανέχεια καταστάσεων παρανομίας οφείλονται σε δύο βασικούς παράγοντες. Αφενός στην πολιτική εξουσία του κράτους, το οποίο εθελουφλεί απέναντι στην παρανομία προκειμένου να μην υφίσταται την κοινωνική κατακραυγή και το πολιτικό κόστος. Αφετέρου στην έλλειψη πολεοδομικής συνείδησης των ίδιων των πολιτών, οι οποίοι έχουν την νοοτροπία να αντιτίθενται και να αντιδρούν σε οποιεσδήποτε προσπάθειες περιορισμού της δόμησης του εξωαστικού χώρου, οι οποίες συνδέονται άμεσα με τον χαρακτήρα της έγγειας ιδιοκτησίας (Οικονόμου, 2008).

## **2.4 ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

### ***2.4.1 ΝΟΜΙΜΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ***

Η νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση αποτελεί μια ιδιότυπη μορφή αστικοποίησης της υπαίθρου, μηχανισμό που αλλοιώνει και υποβαθμίζει σημαντικά τον εξωαστικό χώρο. Ειδικότερα, μέσω του μηχανισμού σημαντικό ποσοστό κτισμάτων έχουν οικοδομηθεί στον εξωαστικό χώρο. Από αυτά περίπου το 45-55% έχει προέλθει από μια διαδικασία οικοδόμησης η οποία έχει ως αφετηρία την έκδοση νόμιμης άδεια σύμφωνα με το πλαίσιο της εκτός σχεδίου, ενώ αργότερα πραγματοποιείται υπέρβαση άδειας στα περισσότερα από αυτά.

Βασικό χαρακτηριστικό είναι η παροχή μεγάλων δυνατοτήτων οικοδόμησης συγκρίσιμες με και ενίοτε ανταγωνιστικές με αυτές που επιτρέπει η εντός σχεδίου δόμηση. Σύμφωνα, λοιπόν, με τις διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση, όπως παρουσιάστηκε στο υποκεφάλαιο 2.1 γενική νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης, προκύπτει ότι η διατήρηση του οικοπέδου στον εκτός σχεδίου χώρο και η οικοδόμησή του με τις αντίστοιχες διατάξεις, παρέχουν ευνοϊκότερους όρους δόμησης απ' ότι όταν το γήπεδο ενταχθεί εντός σχεδίου. Έτσι η εκτός σχεδίου καθίσταται περισσότερο συμφέρουσα, από άποψη οικοπέδου, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις και από άποψη κτιρίου το οποίο οικοδομείται. Οι

δυνατότητες και οι ευνοϊκότεροι όροι που προσφέρει η νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση, συμβάλλουν σταδιακά σε μεγαλύτερες δυνητικές πυκνότητες στον εξωαστικό χώρο. Οι περισσότερες περιπτώσεις πραγματοποιείται υπέρβαση της άδειας, με αποτέλεσμα η δόμηση στον εκτός σχεδίου χώρο να καθίσταται περισσότερο συμφέρουσα, και έτσι να αποτελεί διαδικασία ιδιαίτερα διαδεδομένη, η οποία τυγχάνει ευνοϊκής αντιμετώπισης από πλευράς του κράτους (Οικονόμου, 2008). Ο πίνακας που ακολουθεί δείχνει τι μπορεί να οικοδομηθεί σε διάφορα οικόπεδα (διαβαθμισμένα με βάση το μέγεθός τους) όταν βρίσκονται εκτός σχεδίου και παραμένουν έτσι, ή όταν εντάσσονται σε σχέδιο πόλης με εισφορές

Πίνακας 7 Συγκριτικός Πίνακας αποτελεσμάτων για τη δόμηση με την γενική νομοθεσία: περί εκτός σχεδίου δόμησης- δόμηση μετά από ένταξη στο σχέδιο πόλης με εισφορά γης.

Συγκριτικός πίνακας αποτελεσμάτων (τελικό γήπεδο και οικοδόμηση, σε διάφορες περιπτώσεις δόμησης (δόμηση με τη γενική νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης, δόμηση μετά από ένταξη στο σχέδιο πόλης με εισφορά)				
Αρχικό εμβαδόν οικοπέδου (τ.μ)	Δραστηριότητα	Κατηγορία περιοχής	Οικόπεδο που απομένει μετά την οικοδόμηση (στην περίπτωση της ένταξης σε σχέδιο, έχει μεσολαβήσει η εισφορά σε γη) (τ.μ.)	Συνολικό εμβαδόν κτηρίου που μπορεί να οικοδομηθεί (τ.μ.)
20.000	Βιομηχανία	Εκτός σχεδίου	20.000	18.000
		Εντός σχεδίου	9.375	3.750-7.500
	Τουρισμός	Εκτός σχεδίου	20.000	4.000
		Εντός σχεδίου	9.375	3.750-7.500
	Κατοικία	Εκτός σχεδίου	20.000	400
		Εντός σχεδίου	9.375	3.750-7.500
4.000	Βιομηχανία	Εκτός σχεδίου	4.000	3.600
		Εντός σχεδίου	2.375	950-1.900
	Τουρισμός	Εκτός σχεδίου	4.000	800
		Εντός σχεδίου	2.375	950-1.900
	Κατοικία	Εκτός σχεδίου	4.000	200
		Εντός σχεδίου	2.375	950-1.900
2.000	Βιομηχανία	Εκτός σχεδίου	2.000	1.800
		Εντός σχεδίου	1.400	560-1.120
	Τουρισμός	Εκτός σχεδίου	2.000	400
		Εντός σχεδίου	1.400	560-1.120
	Κατοικία	Εκτός σχεδίου	2.000	200
		Εντός σχεδίου	1.400	560-1.120
750	Βιομηχανία	Εκτός σχεδίου	750	675
		Εντός σχεδίου	625	250-500
	Τουρισμός	Εκτός σχεδίου	750	150
		Εντός σχεδίου	625	250-500
	Κατοικία	Εκτός σχεδίου	750	150
		Εντός σχεδίου	625	250-500

Πηγή: Οικονόμου, 2008

#### 2.4.2 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Όπως παρουσιάστηκε παραπάνω η πολιτική που ακολουθήθηκε και συνεχίζει να ακολουθείται, χαρακτηρίζεται από αποσπασματικότητα και σημαντική αδυναμία συνεννόησης των αντίστοιχων αρμόδιων φορέων. Η ύπαιθρος ερμηνεύεται ως απόθεμα γης βασική λειτουργία της οποίας είναι η κάλυψη διαφόρων αναγκών εντός των πόλεων βραχυχρόνια και μακροπρόθεσμα η κάλυψη οικιστικών αναγκών μέσω επεκτάσεων των σχεδίων πόλεων (Βανσεχόβεν, 1995).

Η επέκταση της πόλης στον εξωαστικό χώρο χωρίς την ύπαρξη αρχών και κανόνων ανάπτυξης οδηγούν στην αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. Η μορφή αυτής της ανάπτυξης αποτελεί, για το ελληνικό κράτος, είδος μηχανισμού άτυπης πολεοδομικής επέκτασης (συνέχιση της εξέλιξης των υφιστάμενων οικισμών). της



οποία το αποτέλεσμα να είναι άναρχο και αυθαίρετο, οδηγώντας σε σημαντικά και κρίσιμα πολεοδομικά, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά ζητήματα (Αραχωβίτης, 1973).

Οι αυθαίρετες κατοικίες, επί των πλείστων, χωροθετούνται στον περιαστικό χώρο των πόλεων, στις εκτός σχεδίου περιοχές όπου υπάρχει ελεύθερος χώρος γύρω από τα αστικά κέντρα, προκειμένου να επιτυγχάνεται η γρηγορότερη και ευκολότερη πρόσβαση σε αυτά. Το πρόβλημα ανάπτυξης αυθαίρετης δόμησης λαμβάνει ιδιαίτερη ένταση στις περιοχές ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας (αιγιαλός, δασικές περιοχές, αγροτικές περιοχές κλπ), με βασικά κίνητρα την απόκτηση βασικής κατοικίας ή δεύτερης- παραθεριστικής κατοικίας. Οι αυθαίρετες περιοχές ανήκουν στο κοινωνικό και παραγωγικό συνεχές και ερμηνεύονται από αυτό, κατά συνέπεια οι βασικές μορφές αυθαίρετης δόμησης που συναντώνται είναι:

- οικισμοί ύστερα από παράνομη καταπάτηση δημόσιας ή ιδιωτική γης, ιδίως στον περιαστικό χώρο,
- αυθαίρετοι οικισμοί που προκύπτουν από την εγκατάσταση μεταναστών και ευπαθών ομάδων,
- αναβαθμισμένοι αυθαίρετοι οικισμοί, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από την καλή ποιότητα κτηριακού αποθέματος
- οικισμοί που βρίσκονται στα προάστια των πόλεων και έχουν δημιουργηθεί σε παράνομα κατατμημένες ιδιωτικές περιοχές ή έχουν προχωρήσει σε παράνομη αλλαγή των χρήσεων γης,
- αυθαίρετοι πυκνοδομημένοι οικισμοί με πολύ παλιά κτίρια, τα οποία υστερούν σε απαραίτητο εξοπλισμό (βασικές τεχνικές υποδομές και κοινωνικό εξοπλισμό) και εντοπίζονται τόσο στα κέντρα όσο και στις περιαστικές περιοχές των πόλεων

Βασικά χαρακτηριστικά της αυθαίρετης δόμησης θα μπορούσαν να θεωρηθούν:

- Άναρχη και απρογραμματίστη δόμηση
- Η δόμηση δεν συνάδει με τους πολεοδομικούς όρους και κανόνες
- Η οικοδόμηση αυθαίρετων κατοικιών ή οικισμών υφίσταται σε παρανόμως κατεχόμενη γη.

- Έλλειψη βασικών τεχνικών, περιβαλλοντικών υποδομών και κοινωνικού εξοπλισμού
- Επικράτηση μιας κατάστασης υποτυπώδους στέγασης και ανεπαρκούς δομής των κατοικιών.
- Ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης και επικίνδυνες τοποθεσίες χωροθέτησης των αυθαίρετων κατοικιών.

Τα Ν.Δ. '23 και Π.Δ. περί αυθαιρέτων '26 κρατική παρέμβαση μέσω πράξεων και νομοθετημάτων οι οποίες ευνόησαν το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, λόγω της διακριτικής εφαρμογής τους, της ευκαιριακής πολιτικής και της ανυπαρξίας μακροχρόνιου προγραμματισμού

Μετά τη δεκαετία του 1970, και κυρίως στις αρχές 1980 σύμφωνα με ενδείξεις, καθότι δεν υπάρχουν σαφή καταχωρημένα στοιχεία, το ποσοστό αυθαίρετων κτισμάτων στο σύνολο της δόμησης φαίνεται να αυξάνεται. Στα πλαίσια του νόμου 1337/83 τα αυθαίρετα αντιμετωπίζονται ως ένα σημαντικό πολεοδομικό πρόβλημα της χώρας και ταυτόχρονα ως ζήτημα ιδεολογικών αντιπαραθέσεων σε πολιτικό επίπεδο.

Την επόμενη δεκαετία, από το 1996 και μετά πραγματοποιούνται θεσμικές αλλαγές, η ψήφιση νέων νόμων μεταξύ των οποίων ο Ν.2508/97 για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη, ο Ν.2742/99 για το χωροταξικό σχεδιασμό, ο Ν.2831/00 για τη τροποποίηση του ΓΟΚ και ο Ν.3044/02 για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Οι συγκεκριμένοι νόμοι σχετίζονται με θέματα αναφορικά με τη ρύθμιση στο χώρο χωρίς ιδιαίτερη μνεία στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης, για την οποία γίνεται αποσπασματική αναφορά σε ορισμένες από τις διατάξεις τους. Ειδικότερα στον Ν.2831/00 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν.1577/'85 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις», εισάγονται ελαφρύνσεις αναφορικά με τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων που είχαν θεσπιστεί με τον Ν.1337/83. Τέλος, με τον Ν.3044/02 η αγορά του συντελεστή δόμησης επιτρέπει την νομιμοποίηση αλλαγών χρήσεων χώρων κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας σε οικοδομές που ανεγέρθηκαν νόμιμα μέχρι τις 31.12.2001, παροτρύνοντας έτσι την αναπαραγωγή της αυθαιρεσίας (Μαντουβάλου και Μπαλλά, 2003).

Το κράτος στην προκειμένη περίπτωση αποτελεί φορέα, του οποίου η ορθότητα και η συνέπεια των πράξεών του δεν καθορίζεται από την σταθερή εφαρμογή της νομοθεσίας, αλλά από το αν εξυπηρετεί με την εφαρμογή της τα διαρκή συμφέροντά του. Οι βασικοί παράγοντες που συμβάλλουν στην διατήρηση της συγκεκριμένης στάσης της πολιτείας είναι αφενός το πλήθος, η σύνθεση και οι οικονομικές δυνατότητες των εσωτερικών μεταναστών, οι απαιτήσεις σε εργατικό δυναμικό και η ποιότητα του για την εξυπηρέτηση της παραγωγικής διαδικασίας, και η εξασφάλιση της ελεγχόμενης εξέλιξης της πόλης. Αφετέρου, η πολιτική πίεση από πλευρά των τοπικών κοινωνιών, η οικονομικοτεχνική δυνατότητα επέκτασης των υποδομών και δικτύων, οι δυσκολίες των απαλλοτριώσεων (κόστος – κοινωνικές αντιδράσεις), ενισχύουν την αδυναμία και οδηγούν στην «κρατική εθελουφλία» απέναντι στο φαινόμενο των αυθαιρέτων (Αραχωβίτης, 1973).

Οι συνέπειες που προκύπτουν από τον τρόπο αντιμετώπισης της υπαίθρου, τόσο από την υφιστάμενη πολιτική όσο και από την νοοτροπία των ίδιων των πολιτών, συνοψίζονται ως εξής:

- Αστικοποίηση της υπαίθρου
- Άσκηση ισχυρών πιέσεων και έντονων συγκρούσεων εξαιτίας του πολλαπλασιασμού των χρήσεων-δραστηριοτήτων, οι οποίες συνοδεύονται από τα καταναλωτικά πρότυπα του πληθυσμού
- Συνεχής ανταγωνισμός χρήσεων γης, με αποτέλεσμα να εκτοπίζονται χρήσεις του πρωτογενούς τομέα προς όφελος των χρήσεων του δευτερογενούς τομέα
- Επικρατεί μορφή οικιστικής ανάπτυξης για την ικανοποίηση (ημι-) μόνιμης κατοικίας
- Η περίμετρος των πόλεων ή ζώνη μετάβασης, η οποία αποτελεί την γραμμή επαφής με τον περιβάλλοντα αγροτικό χώρο, χαρακτηρίζεται από ρευστότητα χρήσεων γης. Αναμένονται, ουσιαστικά, μεταβολές των χρήσεων οι οποίες δεν είναι αγροτικές, και ταυτόχρονα μεταβαλλόμενες αξίες γης οι οποίες συχνά αναμένεται να ανατιμηθούν.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΜΟΡΦΕΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ**

Ο εξωαστικός χώρος, το τμήμα δηλαδή της επικράτειας το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση του οικιστικού χώρου, αποκτά διάφορες μορφές αστικοποίησης. Οι χρήσεις που εγκαθίστανται σε αυτόν συνήθως δεν συνδυάζονται με βάση κάποια κριτήρια. Έτσι, πραγματοποιείται διάχυση λειτουργιών αστικού χαρακτήρα με αποτέλεσμα οι δραστηριότητες αυτές να απαιτούν την ύπαρξη κτηριακού κελύφους, μετατρέποντας έτσι την υπαίθρο σε οικιστικό χώρο (Οικονόμου, 2008) .

Οι κατηγορίες χώρου που εμφανίζονται χαρακτηρίζονται ως ενδιάμεσες ή υβριδικές, καθώς συμμετέχουν σε αυτές τόσο ο οικιστικός όσο και ο εξωοικιστικός χώρος . Στην παρούσα εργασία αναφέρονται οι κατηγορίες αυτές που εμφανίζονται περισσότερο και με μεγαλύτερη ένταση ως προς τις χρήσεις που φιλοξενούν και είναι οι εξής:

### **3.1 ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ**

#### ***3.1.1 ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ***

Οι πόλεις και οι οικισμοί αποτελούν «ζωντανές» ενότητες, με έναν ιδιαίτερα δυναμικό χαρακτήρα, ο οποίος έχει την τάση να επεκτείνεται και να εξαπλώνεται έξω από τα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Το τελευταίο έχει χαρακτήρα στατικό με χωρικό ορίζοντα τον χώρο της πόλης ή του οικισμού, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να ανταποκρίνεται στην δυναμική που παρουσιάζουν οι τελευταίοι αναφορικά με τις μεταβαλλόμενες ανάγκες και πολεοδομικές συνθήκες. Έτσι, η πολεοδομία έδωσε τη δυνατότητα σχεδιασμού στην ευρύτερη περιοχή του σχεδίου πόλεως, προκειμένου ο σχεδιασμός να επεκτείνεται στις εκτός σχεδίου περιοχές, τις περιαστικές, δηλαδή στην περίμετρο των πόλεων και οικισμών. Οι εν λόγω περιοχές δύναται να καλύψουν τις μελλοντικές ανάγκες σε δόμηση (Παπαρηγορίου, 2007).

Ο περιαστικός χώρος, λοιπόν, ορίζεται το τμήμα εκείνο της υπαίθρου το οποίο βρίσκεται γύρω από τις πόλεις/οικισμούς, και υφίσταται έντονες πιέσεις αστικοποίησης με σημείο αναφοράς την πόλη ή τον οικισμό γύρω από τον οποίο αναπτύσσεται. Αφορά τον χώρο όπου πραγματοποιείται η μετάβαση από την αστική στην αγροτική γη. Χαρακτηριστική είναι η απρογραμμάτιστη διάχυση κατοικίας και η αποκέντρωση αστικών δραστηριοτήτων (κυρίως βιομηχανικών και

βιοτεχνικών). Αν και ετυμολογικά ο όρος αναφέρεται στον χώρο γύρω από το άστυ, την πόλη, χρησιμοποιείται εξίσου για τον χώρο γύρω από τον οικισμό (Οικονόμου, 2008).

### **3.1.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ**

Η κατηγορία αυτή του χώρου, όπως αναφέρθηκε, δεν χαρακτηρίζεται από στατικότητα, αλλά από ρευστότητα καθώς υπάρχει συνεχής μεταβολή των χρήσεων με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση ορισμένες φορές ως προς τις λειτουργίες που χωροθετούνται. Οι δραστηριότητες που απαντώνται σε αυτόν είναι τόσο οι μη αστικές αλλά κυρίως αστικές οι οποίες καταλαμβάνουν σημαντικό τμήμα της υπαίθρου. Παρεπόμενο αυτού είναι ο περιορισμός των αγροτικών δραστηριοτήτων-χρήσεις για τις οποίες προορίζεται αποκλειστικά ο αγροτικός χώρος-, συγκρούσεις χρήσεων γης και συνεχείς πιέσεις, οδηγώντας σε σημαντικές περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις (Οικονόμου και Πετράκος, 1999).

Οι τάσεις αστικοποίησης του περιαστικού χώρου εμφανίζονται τη δεκαετία του 1960, περίοδος όπου δημιουργούνται έντονες τάσεις φυγής των βιομηχανικών δραστηριοτήτων και η εγκατάσταση αυτών στον εξωαστικό χώρο, όπου υπάρχει σημαντικό απόθεμα γης ενώ ταυτόχρονα σημειώνει χαμηλότερες τιμές σε σύγκριση με αυτές της εντός σχεδίου. Η αποκέντρωση των βιομηχανιών σε συνδυασμό με την υψηλή τιμή γης στα αστικά κέντρα οδηγούν την χρήση κατοικίας να επεκταθεί στον περιαστικό χώρο. Σημαντικό τμήμα του πληθυσμού μεταφέρεται στην περιμετρική ζώνη των αστικών ή οικιστικών περιοχών, ως αποτέλεσμα της αύξησης της χρήσης των ιδιωτικών αυτοκινήτων και της βελτίωσης των μεταφορικών υποδομών (Νικολαΐδου, 2004).

Η περιαστική δόμηση λαμβάνει ιδιαίτερα μεγάλες διαστάσεις μέσα στις επόμενες δεκαετίες, η οποία πραγματοποιείται με αυθαίρετες κατατμήσεις περιοχών και παράνομη δόμηση, η οποία θεσμοθετείται στη συνέχεια (αναδρομική αναγνώριση).

Πρωταρχικό χαρακτηριστικό του περιαστικού χώρου είναι η εγγύτητα του με ένα αστικό κέντρο, προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα πρόσβασης σε αυτό σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα (έννοια της χρονοαπόστασης, η οποία εξαρτάται από σε σημαντικό βαθμό από την συγκοινωνιακή συνδεσιμότητα). Λόγω της εγγύτητας αυτής καθώς και των κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών αναπτύσσεται μια σχέση αλληλεξάρτησης μεταξύ του αστικού και περιαστικού

χώρου. Η γεωγραφική εμβέλεια της πόλης μεταβάλλεται, καθώς ο αγροτικός χώρος δέχεται μεταναστευτικές ροές και πλήθος ετερογενών δραστηριοτήτων (Νικολαΐδου, 2004).

Πρόκειται για υβριδική μορφή χώρου όπου συνυπάρχουν δύο ανταγωνιστικοί τύποι δραστηριοτήτων, οι παραγωγικές δραστηριότητες με μεγαλύτερη έμφαση στην κατοικία και τη βιομηχανία και οι καταναλωτικές, δηλαδή οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

Χαρακτηρίζεται από χαμηλή πυκνότητα, στο βαθμό που πληθυσμός και οι διάφορες λειτουργίες είναι συγκεντρωμένες σε μια περιοχή. Στην περίπτωση της περιαστικής ανάπτυξης η πυκνότητα είναι σχετικά χαμηλή και η συνηθέστερη χρήση που συναντάται είναι αυτή της κατοικίας όπου οι οικιστές καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις οικοπέδων (σημαντική κατανάλωση γης). Ωστόσο, η πυκνότητα των περιαστικών περιοχών είναι αυξημένη σε σχέση με τους αγροτικούς οικισμούς, γεγονός το οποίο οφείλεται στην μετεγκατάσταση των κατοίκων της πόλης, η οποία είναι ιδιαίτερα έντονη τις τελευταίες δεκαετίες (Anas και Pines, 2008).

Επιπρόσθετα, πραγματοποιείται ανάπτυξη η οποία χαρακτηρίζεται από την ασυνέχεια του αστικού ιστού. Η δόμηση είναι αραιή συμβάλλοντας στη δημιουργία μεγάλων κενών μεταξύ των διαφόρων λειτουργιών που χωροθετούνται με εναλλαγές δομημένου χώρου και αγροτικής γης (Glaeser, 2004). Η μορφή που αποκτά ο αστικοποιημένος εξωαστικός χώρος μπορεί να χαρακτηρίζεται είτε από τη συγκέντρωση χρήσεων (κυρίως της χρήσης κατοικίας) είτε από τη διάσπαρτη χωροθέτηση. Ωστόσο, και στις δύο περιπτώσεις η βασική ομοιότητα είναι η ανυπαρξία πολεοδομικού σχεδιασμού και ρύθμισης, με αποτέλεσμα να πραγματοποιείται ανοργάνωτη ανάπτυξη-έλλειψη βασικών τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών, κοινόχρηστων χώρων.

Ο ενδιάμεσος αυτός χώρος που προκύπτει, συνήθως, πραγματοποιείται ατάκτως, με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολη η οριοθέτησή της. Υπάρχει έλλειψη εσωτερικής διάρθρωσης δυσδιάκριτα όρια, καθώς η χωροθέτηση των λειτουργιών δεν πραγματοποιείται σύμφωνα με πολεοδομικές προδιαγραφές.



### **3.1.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ**

Η χωροθέτηση λειτουργιών στον εκτός σχεδίου περιαστικό χώρο προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα τόσο για τους οικιστές όσο και για τους επιχειρηματίες της γης. Αυτά θα μπορούσαν να συνοψισθούν ως εξής:

Ο σχετικά χαμηλός βαθμός ανάπτυξης και διαμόρφωσης της περιαστικής ζώνης επιτρέπει παρεμβάσεις προκειμένου να προφυλαχτεί και να προστατευτούν οι ευαίσθητες περιοχές (δάση ή δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι και τοπία, βιότοποι, κλπ.

Η εξασφάλιση γης σε περίπτωση ανάγκης από πλευράς του δημοσίου για να καλύψει ανάγκες σε μελλοντικές απαιτήσεις σε χρήσεις γης οικιστικές ή παραγωγικές με την προϋπόθεση της ορθολογικής οργάνωσης των αντίστοιχων εκτάσεων.

Η τιμή γης στην εκτός σχεδίου περιοχή είναι χαμηλότερη σε σχέση με αυτήν στην εντός σχεδίου, με αποτέλεσμα αποτελεί σημαντικό κίνητρο για τους επενδυτές και τους οικιστές.

Σύμφωνα με την λογική της λειτουργίας της αγοράς, οι ιδιοκτήτες γης πουλάνε τη γη σε επενδυτές οι οποίοι την αγοράζουν καθώς πιστεύουν και ευελπιστούν στην αξία της για εναλλακτικές χρήσεις (π.χ. κατοικία, εμπορικές χρήσεις). Οι ανάπτυξη νέων λειτουργιών στον περιαστικό χώρο θα οδηγήσουν στην δημιουργία οικονομιών συγκέντρωσης ή θα προσελκύσουν νέες επενδύσεις, με αποτέλεσμα να αποφέρουν σημαντικό κέρδος μελλοντικά.

### **3.1.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ**

Η άναρχη αστική εξάπλωση που πραγματοποιείται στον περιαστικό χώρο οδηγεί σε σημαντικές οικονομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

- Η διάσπαρτη και άναρχη χωροθέτηση διαφόρων λειτουργιών συμβάλλει στην αλλοίωση του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος.
- Ο εκτός σχεδίου περιαστικός χώρος προσφέρει σημαντικό απόθεμα γης, με αποτέλεσμα να πραγματοποιείται σημαντική κατανάλωση- σπατάλη γης.
- Ο ανταγωνισμός και οι συγκρούσεις ασυμβίβαστων χρήσεων γης (π.χ. κατοικία-αγροτικές λειτουργίες), οι οποίες επιχειρούνται να αντιμετωπιστούν εκ των υστέρων μέσω μιας εκσυγχρονιστικής πολιτικής. Η

πολιτική αυτή αποδεικνύεται στην πράξη ελαστική, με ελάχιστες αλλαγές, και προσαρμόζεται στις απαιτήσεις της μικροϊδιοκτησίας της γης και του κεφαλαίου.

- Σημαντικό δημοσιονομικό κόστος στην περίπτωση εφαρμογής σχεδιασμού στις εν λόγω περιοχές, καθώς υπάρχει έλλειψη βασικών τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών.

### **3.1.5 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Στην Ελλάδα ο σχεδιασμός και η ρύθμιση του περιαστικού χώρου δεν χαρακτηρίζεται από συστηματικότητα και συντονισμό αλλά κυρίως για τον αποσπασματικό της χαρακτήρα και την απουσία ουσιαστικών παρεμβάσεων, αλλά μέσω κανονιστικού πλαισίου γενικής ισχύος. Η μεταβατική αυτή ζώνη αντιμετωπίζεται ως ο εκτός σχεδίου χώρος ο οποίος αναμένεται να απορροφήσει μελλοντικές επεκτάσεις και μεμονωμένες χωροθετήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων (Γετίμης, 1989).

Ο σχεδιασμός της περιαστικής ζώνης προβλέπεται από τα Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τα οποία ο σχεδιασμός και η ρύθμιση της υπαίθρου συνδέεται με την οικιστικό σχεδιασμό. Ειδικότερα, ο θεσμός των περιαστικών ΖΟΕ που εισήχθη με τον Ν.1337/83 είχε σαν στόχο την διαφύλαξη και προστασία των περιαστικών περιοχών από την άναρχη και απρογραμματίστη δόμηση, την εξασφάλιση κατάλληλων περιοχών για μελλοντικές επεκτάσεις και εφαρμογή αναπτυξιακών προγραμμάτων καθώς και στην επιβολή απαγορεύσεων και περιορισμών χρήσεων που οδηγούν στην συγκρούσεις και συνακόλουθα στην υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Ο νέος Ν.2508.97, καταργεί το εργαλείο της ΖΟΕ και προωθεί την ανασυγκρότηση των περιαστικού χώρου μέσω καθιέρωσης και εφαρμογής ενιαίων σχεδίων ευρύτερης περιοχής αστικών κέντρων, ουσιαστικά μέσω ενός γενικευμένου πλαισίου σχεδιασμού για τον εξωαστικό χώρο (Αραβαντινός, 2007).

Η έλλειψη ολοκληρωμένου σχεδιασμού πόλης και υπαίθρου, οι ελλείψεις συσχέτισης των επιμέρους εφαρμογών και οι αποσπασματικές αποφάσεις αδειοδότησης των διαφόρων δραστηριοτήτων στα πλαίσια του γενικού πλαισίου της εκτός σχεδίου δόμησης, οδηγούν στη δημιουργία de facto-πραγματικών καταστάσεων, οι οποίες κρίνονται μη αναστρέψιμες σε ορισμένες περιπτώσεις (Γετίμης, 1989).

## **3.2 ΠΑΡΟΔΙΑ ΔΟΜΗΣΗ**

### ***3.2.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ***

Η Παρόδια δόμηση, χαρακτηρίζεται από για τη συγκέντρωση δραστηριοτήτων κατά μήκος οδικών αξόνων, με αποτέλεσμα τη δημιουργία γραμμικής έρπουσας ανάπτυξης χρήσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα (βιομηχανικών και αναψυχής) (Βανσεχόβεν, 1995). Αυτού του είδους η χωρική ανάπτυξη εξασφαλίζει την άμεση πρόσβαση στις επιμέρους χρήσεις και είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το τρίπτυχο χώρος-χρόνος-χρήμα. Η μορφή της διασποράς χρήσεων αποτελεί κοινό πρόβλημα σχεδόν όλων των ελληνικών πόλεων.

Πρόκειται για πολεοδομική ρύθμιση σύμφωνα με την οποία ο κάτοχος-ιδιοκτήτης έκτασης πάνω από κάποιο όριο-αρτιότητα, επιτρέπεται να προχωρήσει στη οικοδόμηση του αγροτεμαχίου στον εκτός σχεδίου χώρο, με την προϋπόθεση αυτό να έχει «πρόσωπο» σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς καθώς και σε σιδηροδρομικές γραμμές (Οικονόμου, 2008).

Οι βασικές λειτουργίες που παρατηρούνται σε αυτόν είναι οι λειτουργίες λιανικού και χονδρικού εμπορίου, βιοτεχνίες, βιομηχανίες, μεγάλα εμπορικά καταστήματα ή ακόμα ειδικές χρήσεις που απαιτούν σημαντική έκταση γης καθώς πρόκειται για μεγάλες υποδομές, όπως αεροδρόμια, στρατόπεδα, κοιμητήρια.

### ***3.2.2 ΑΙΤΙΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ***

Το φαινόμενο της παρόδιας δόμησης εμφανίζεται τη δεκαετία του 1960, με την αποκέντρωση βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων και εμπορικών επιχειρήσεων στον ευρύτερο εξωαστικό χώρο. Οι βασικοί λόγοι που ωθούν σε αυτού του είδους την ανάπτυξη είναι η ύπαρξη μεγαλύτερων και αδόμητων χώρων, η πίεση για βιομηχανική αποκέντρωση, η εξασφάλιση φθηνότερης γης και φυσικά η εξασφάλιση της άμεσης πρόσβασης καθότι η εγκατάστασή τους πραγματοποιείται κατά μήκος των οδικών αξόνων. Ταυτόχρονα, παρατηρείται η τάση αποκέντρωσης της κατοικίας και η εγκατάστασή της στον εξωαστικό χώρο σε αρκετά μικρότερο, βέβαια, βαθμό σε σύγκριση με τις άλλες παραγωγικές χρήσεις,

Η εξωαστική χωροθέτηση των δευτερογενών δραστηριοτήτων λειτουργεί ως ένα βαθμό στην αποσυμπίεση των αρκετά επιβαρυνμένων και πυκνοδομημένων αστικών κέντρων, τα οποία ήδη από τη δεκαετία του 1950 εμφανίζουν έντονες τάσεις αστικοποίησης. Η μετακίνηση των λειτουργιών αποσκοπεί στην αναζήτηση

μεγαλύτερων χώρων και στην εξεύρεση φθηνότερης γης, καθώς το κόστος της νησ εντός των πόλεων (ιδίως στα κέντρα), σημειώνεται ιδιαίτερα υψηλό, οι κεντρικές περιοχές διεκδικούνται από χρήσεις του τριτογενούς τομέα, δημόσιες υπηρεσίες, κτίρια διοίκησης, ιδιωτικές εμπορικές επιχειρήσεις κλπ. Οι παραπάνω τάσεις-δυναμικές ωθούν την μετεγκατάσταση της βιομηχανίας στον ευρύτερο εξωαστικό χώρο, επεκτείνοντας σταδιακά τον αστικό ιστό (Πετράκος και Οικονόμου, 1999).

Τις τελευταίες δεκαετίες οι χρήσεις που συγκεντρώνονται με μεγαλύτερη ένταση είναι οι εμπορικές. Παρατηρείται η εγκατάσταση λειτουργιών λιανικού και χονδρικού εμπορίου, υπεραγορές και μεγάλα εμπορικά καταστήματα διάσπαρτα στις εκτός σχεδίου περιοχές, όπου εξασφαλίζουν τον αναγκαίο και επιθυμητό χώρο. Οι αποσυγκεντρωτικές αυτές τάσεις οφείλονται στην αποκέντρωση του πληθυσμού στον περιαστικό χώρο, στην αύξηση της κινητικότητας του πληθυσμού λόγω της εκτεταμένης χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου, στην έλλειψη επαρκών χώρων εντός των αστικών περιοχών που να εξυπηρετούν τις ανάγκες των διαφόρων επιχειρήσεων, στις σημαντικά αυξημένες τιμές γης εντός των κεντρικών ζωνών των πόλεων. Οι παραπάνω τάσεις εντείνονται περαιτέρω αν συνδυαστούν με τους ανεκτικούς πολεοδομικούς κανονισμούς και ρυθμίσεις από τις οποίες χαρακτηρίζονται, με αποτέλεσμα η συγκέντρωση ή η διάσπαρτη χωροθέτηση των λειτουργιών παρά τις οδούς να καθίσταται ιδιαίτερα ελκυστική στον εκτός σχεδίου χώρο (Γιαννάκου και Καυκαλάς, 1995).

### **3.2.3 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Αποτέλεσμα της παρόδιας δόμησης είναι η διάσπαρτη και ανεξέλεγκτη χωροθέτηση των παραγωγικών χρήσεων. Η έντονη επέκταση των λειτουργιών οδηγεί είτε στη διάσπαρτη και σημειακή εγκατάσταση κτισμάτων, είτε σε σημαντικές πυκνώσεις σε ορισμένους κυκλοφοριακούς άξονες και στη γραμμική ανάπτυξη καταστημάτων κατά μήκος μεγάλων αστικών λεωφόρων.

Η διασπορά των χρήσεων οδηγεί σταδιακά στην ένταση του φαινομένου. Στην περίπτωση της διάσπαρτης χωροθέτησης κατοικιών, αυτές πιθανότατα να λειτουργήσουν ως πυρήνες γύρω από τους οποίους ενδέχεται να δημιουργηθούν και να αναπτυχθούν αυθαίρετοι οικισμοί, δημιουργώντας σημαντικές επιπτώσεις στη λειτουργία της οδού, υποβάθμιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των οδικών αξόνων και η δυσκολία μεταγενέστερης διαπλάτυνσης τους (Οικονόμου, 2008).

Επιπρόσθετα, η εγκατάσταση των λειτουργιών πραγματοποιείται σε περιοχές οι οποίες προορίζονται για αγροτικές χρήσεις, με αποτέλεσμα την εκτόπιση των πρωτογενών δραστηριοτήτων και τον περιορισμό των γεωργικών εκτάσεων. Έτσι, δημιουργούνται πιέσεις του αγροτικού χώρου, σημαντική ανοχή για οικοπεδοποίηση, τάσεις εγκατάλειψης και μείωσής του, και τελικά μεταβολής του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του σε αστικό, ως αποτέλεσμα της συνεχούς αστικής επέκτασης και αυξημένης ζήτησης για τη χωροθέτηση νέων οικονομικών δραστηριοτήτων (Ανθοπούλου, 1999).

Η διάσπαρτη χωροθέτηση, εν απουσία οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, οδηγεί σε σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα. Παρατηρείται σημαντική ρύπανση εδάφους και υπεδάφους ή του υδροφόρου ορίζοντα λόγω της απουσίας βασικών περιβαλλοντικών υποδομών, απώλεια και σπατάλη σημαντικών φυσικών πόρων, καθώς και η αλλοίωση και καταστροφή του τοπίου, η οποία ενδέχεται να είναι μη αναστρέψιμη (Οικονόμου, 2008).

### **3.3 ΠΑΡΑΚΤΙΟΣ ΧΩΡΟΣ**

#### ***3.3.1 ΣΗΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΧΩΡΟΥ***

Ο παράκτιος και νησιωτικός χώρος στην Ελλάδα διαδραματίζουν πολύπλευρο και καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της χώρας. Εμφανίζουν έντονη ελκυστικότητα, καθώς δύναται να συνδυάσουν δραστηριότητες τόσο της ξηράς όσο και της θάλασσας, ενώ η ιδιαιτερότητα του τοπίου που διαθέτουν, λειτουργεί ως ένα ισχυρό κίνητρο για την εγκατάσταση διαφόρων χρήσεων και λειτουργιών. Το θαλάσσιο στοιχείο που τις χαρακτηρίζει προσδίδει ένα πλούσιο φυσικό περιβάλλον και ταυτόχρονα προσελκύει την εγκατάσταση λιμενικών και εμπορικών χρήσεων. Το ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αυτές ενισχύεται από την ύπαρξη αξιόλογων οικοσυστημάτων και της ποικιλίας των φυσικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών τους, με αποτέλεσμα οι παράκτιες πόλεις να εμφανίζουν μια έντονη δυναμική, και ως εκ τούτου να κρίνονται αντικείμενο ιδιαίτερης μέριμνας και προστασίας. (Παπαθεοχάρη και Κοκκώσης, 2009).

Αναφορικά, λοιπόν, με τις βασικές κατηγορίες χρήσεων γης που απαντώνται στις ελληνικές παράκτιες περιοχές, αυτές είναι η αστική δόμηση (μόνιμες και παραθεριστικές κατοικίες), οι βιομηχανικές περιοχές, οι περιοχές με τουριστική ανάπτυξη, οι γεωργικές καλλιέργειες, οι δασικές περιοχές, οι υδάτινοι αποδέκτες



(ποτάμια, λίμνες, θάλασσα), οι αρχαιολογικοί χώροι, οι εξορμηκτικές περιοχές, οι περιοχές μεταφορών, οι χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων και οι χέρσες εκτάσεις (.

Η αναγέννηση του παραλιακού μετώπου διαφόρων περιοχών έχει λειτουργήσει ως σημαντικό εργαλείο και μέσο ανάπτυξης και βελτίωσης της εικόνας, της ανταγωνιστικότητας και της βελτίωσης του βιοτικού επιπέδου τόσο των κατοίκων όσο και των επισκεπτών. Έτσι, καθίστανται περιοχές οι οποίες λειτουργούν ως πόλοι έλξης και ανάπτυξης, χάρη αφενός στις δραστηριότητες που δύναται να φιλοξενήσουν, με σημαντικότερες τον τουρισμό, την αλιεία, βιομηχανία, και αφετέρου στα ποιοτικά στοιχεία που διαθέτουν, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, το πλούσιο φυσικό περιβάλλον με σημαντικά οικοσυστήματα και τα σημαντικά φυσικά ή πολιτιστικά τοπία.

Διαχρονικά παρατηρείται ο όλο και αυξανόμενος πληθυσμός στις παράκτιες περιοχές οι οποίες θεωρούνται προνομιούχες κυρίως χάρη στο πλούσιο φυσικό περιβάλλον και την ιδιαίτερη θέα που διαθέτουν, λειτουργώντας ως επί των πλείστων ως υποδοχείς τουρισμού και αναψυχής. Στις περιοχές αυτές δημιουργείται σταδιακά ένας «ιστός» από πρώτες ή δευτέρες κατοικίες, οι οποίες εκτείνονται είτε στις παρυφές των περιοχών (σε αυτές που διαθέτουν λοφοπλαγίες) είτε σε πολύ κοντινή απόσταση από την παράκτια ζώνη (κατά κανόνα καταπάτηση αιγιαλού). Παρατηρείται η οικιστική διασπορά, η κύρια μορφή της οποία είναι η γραμμική οικιστική ανάπτυξη-συνεχιζόμενη διάσπαρτη δόμηση στον αγροτικό χώρο, δημιουργώντας μια δυναμική μετασχηματισμού του αγροτικού σε αστικό χώρο (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

### **3.3.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΧΩΡΟΥ**

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο παράκτιος χώρος είναι η αστικοποίηση της παράκτιας ζώνης. Η εντατικοποίηση της χωροθέτησης διαφόρων λειτουργιών προκύπτει ως αποτέλεσμα της βελτίωσης της προσπελασιμότητας (σημαντική βελτίωση των μεταφορικών υποδομών) και της ραγδαία ανάπτυξης των τουριστικών υποδομών στις εν λόγω περιοχές. Η αστικοποίηση έχει οδηγήσει σταδιακά στη διχοτόμηση του χώρου σε περιοχές οι οποίες είναι σε σημαντικό βαθμό πυκνοκατοικημένες και συγκεντρώνουν αυξημένο αριθμό λειτουργιών, και σε περιοχές λιγότερο κατοικημένες με μικρότερη έμφαση σε αστικές χρήσεις.



Ορισμένες από τις σημαντικότερες προκλήσεις που δέχονται είναι η αύξηση του πληθυσμού και οι συνεχείς μεταβολές του παραλιακού μετώπου ως αποτέλεσμα της ανθρώπινης παρέμβασης με την εγκατάσταση όλο και περισσότερων και ασυμβίβαστων χρήσεων μεταξύ τους (π.χ. παραθεριστική κατοικία-προστατευόμενες περιοχές). Η ανεξέλεγκτη αστική και κυρίως τουριστική ανάπτυξη, προκειμένου να αναπτυχθεί οικονομικά η περιοχή, και ταυτόχρονα η περιβαλλοντική υποβάθμιση των σημαντικών οικοσυστημάτων και η αλλοίωση του τοπίου ως παρεπόμενο της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης. Αποτέλεσμα όλων αυτών των προκλήσεων είναι η εμφάνιση έντονων πιέσεων και συγκρούσεων, και η συνεχής υποβάθμιση τους (Παπαγεωργίου, 2004).

Οι παραλιακές ζώνες εμφανίζουν σημαντική ζήτηση για τουριστική αξιοποίηση, με αποτέλεσμα την εκτόπιση χρήσεων γης του πρωτογενούς τομέα ή δασικών εκτάσεων προς όφελος της παραθεριστικής κατοικίας και των τουριστικών εγκαταστάσεων (Γετίμης, 1989). Οι τελευταίες δεκαετίες χαρακτηρίζονται από την έντονη εμφάνιση του τουρισμού στο χώρο, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται τα φαινόμενα οικοπεδοποίησης μεγάλων εκτάσεων εξωαστικού παράκτιου και νησιωτικού χώρου-κυρίως της παράκτιας αγροτικής γης, η οποία χαρακτηρίζεται από την χαμηλότερη τρέχουσα αξία όταν αυτή προορίζεται για αγροτική εκμετάλλευση σε σχέση με άλλες χρήσεις εδάφους, με κυριότερη την λειτουργία της κατοικίας και του τουρισμού/αναψυχής (παραθεριστική κατοικία). - απορροφώντας επενδύσεις που προορίζονται για ανάπτυξη του αγροτικού τομέα, διεκδικώντας όλο και περισσότερο χώρο για την εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων και υποδομών (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

Η ανεξέλεγκτη άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση αποτελεί επακόλουθο της παραπάνω παθογένειας. Η ένταση του φαινομένου πραγματοποιείται σε βαθμό τέτοιο ώστε να έχει σημαντικό αντίκτυπο στο περιβάλλον, ρύπανση, αλλοίωση μορφολογίας του εδάφους, κατασπατάληση και καταστροφή των φυσικών πόρων. Συνακόλουθα, η τουριστική ανάπτυξη, η οποία συνοδεύεται από την μη σχεδιασμένη επέκταση ξενοδοχειακών, τουριστικών και παραθεριστικών εγκαταστάσεων και η έλλειψη αισθητικής ή τοπικής αρχιτεκτονικής συμβάλλει στην υποβάθμιση του περιβαλλοντικού τοπίου αλλά και του βιοτικού επιπέδου.

### **3.3.3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ**

Η ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων και νησιωτικών περιοχών κρίνεται αναγκαία και απαραίτητη προϋπόθεση για την προστασία και διαφύλαξή τους. Τα βασικό πλαίσιο για την προστασία των παράκτιων περιοχών από τη δόμηση καθορίζεται από το Ν.2971/2001 (βλ. 2.2.3), σύμφωνα με τον οποίο προβλέπονται ρυθμίσεις για τον καθορισμό του αιγιαλού και των παραλιακών ζωνών για την έκταση και τις χρήσεις γης καθώς και οι ρυθμίσεις επιτάχυνσης της χαρτογράφησης του αιγιαλού, καθώς μόνο το 11% του συνόλου των παράκτιων ζωνών είναι αποτυπωμένες έως σήμερα (Σταματίου, 2003). Παρόλα αυτά οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις προκαλούν σημαντικές δυσκολίες στο ισχύον ιδιοκτησιακό καθεστώς γης στις παραλιακές ζώνες, ενώ ταυτόχρονα παρέχουν περιθώρια νομιμοποίησης των αυθαιρέτων και παραχώρησης αιγιαλού υπό προϋποθέσεις. Ως εκ τούτου, η παραλιακή ζώνη δεν αποσυνδέεται ολοκληρωτικά από την άσκηση επιχειρηματικών βλέψεων και πολιτικών παιγνίων και αντιπαραθέσεων (Παπαγεωργίου, 2004).

Η μέχρι σήμερα πολιτική για τη διαχείριση του παράκτιου χώρου, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί από ελλείψεις και σημαντικές αδυναμίες, με αποτέλεσμα να μην ανταποκρίνεται επαρκώς στην αντιμετώπιση των πιέσεων και προβλημάτων που δημιουργούνται από την έντονη τουριστική ανάπτυξη και τις αυθαίρετες οικιστικές επεκτάσεις. Παρατηρείται έλλειψη ενός ολοκληρωμένου στρατηγικού σχεδιασμού και προγραμματισμού, καθορισμού ορίων των φυσικών και ανθρωπογεωγραφικών ενοτήτων του παράκτιου χώρου, καθορισμού του αιγιαλού και παραλίας σε όλο το μήκος της ακτής, θεσμοθέτησης περιοχών οικολογικής και πολιτιστικής αξίας εντός της παράκτιας ζώνης και προδιαγραφών που καθιστούν προβληματική τη δημιουργία βάσης δεδομένων και στοιχείων για την αξιοποίηση τους σε μελλοντικές περιπτώσεις. Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο υφίσταται συνεχείς μεταβολές, οι οποίες αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις πραγματικές καταστάσεις που διαμορφώνονται στον παράκτιο χώρο (Αγγελίδης και Οικονόμου, 2005 )

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

### **4.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ**

Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται η παρουσίαση της διαχρονικής εξέλιξης της δόμησης στον εξωαστικό χώρο στις πόλεις της Λάρισας, του Βόλου και του οικισμού Παροικιάς του νησιωτικού δήμου της Πάρου. Η επιλογή των συγκεκριμένων περιοχών οφείλεται πρωτίστως στο ότι αποτελούν ενδεικτικές περιπτώσεις εμφάνισης του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης στις διάφορες κατηγορίες χώρου, καθώς μας επιτρέπουν στην εξαγωγή γενικότερων συμπερασμάτων, και δευτερευόντως στην εύρεση στοιχείων για τις αντίστοιχες πόλεις. Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας, η μέθοδος της επιτόπιας έρευνας για τον εντοπισμό και την καταγραφή των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο της κάθε περιοχής, κρίθηκε χρονοβόρα και πολυέξοδη.

Επομένως, η εξέλιξη της δόμησης επιχειρείται να παρουσιαστεί προσεγγιστικά μέσω αεροφωτογραφιών διαφορετικών χρονολογιών. Η χρήση των αεροφωτογραφιών, στην προκειμένη περίπτωση, κρίνεται ως η αμεσότερη μέθοδος αποτύπωσης του φαινομένου, καθώς υπάρχει έλλειψη συστηματικών στοιχείων αναφορικά με την εκτός σχεδίου δόμηση στην ελληνική επικράτεια, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί μέθοδο η οποία δεν συνεπάγεται σημαντικό οικονομικό κόστος. Επιδιώκεται ο χωρικός εντοπισμός και η ένταση της δόμησης, η συγκέντρωση ή διασπορά των κτιριακών κελυφών. Ταυτόχρονα, η ανάλυση των χωρικών αλλαγών που πραγματοποιείται είναι πιθανό να συμβάλλει στην εκτίμηση των πολιτικών που ακολουθούνται αναφορικά με τη διαχείριση και ρύθμιση του αξωαστικού χώρου (Περάκης, Σταθάκης και Φαρασλής, 2009).

Οι αδυναμίες που προκύπτουν, ωστόσο, είναι η δυσκολία ως προς την ακρίβεια των χρήσεων, αν έγκεινται ή όχι στο καθεστώς των γενικών ή ειδικών διατάξεων της νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης ή κάποιου άλλου ειδικότερου καθεστώτος, ή αν πρόκειται για αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. Ως πρόσθετο πρόβλημα μπορεί να θεωρηθεί το γεγονός ότι τα ζεύγη αεροφωτογραφιών που χρησιμοποιήθηκαν για τις περιοχές του Βόλου και της Πάρου δεν έχουν πραγματοποιηθεί με την ίδια γωνία λήψης με αποτέλεσμα η σύγκρισή τους να καθίσταται δύσκολη σε ορισμένα σημεία.

## **4.2 ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 1: ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΛΑΡΙΣΑΣ**

Η Λάρισα αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες πόλεις της Κεντρικής Ελλάδας, πρωτεύουσα του ομώνυμου Νομού και ανήκει στην Περιφέρεια της Θεσσαλίας. Γεωγραφικά διαθέτει σημαντική οικονομική θέση καθώς βρίσκεται επί του οδικού άξονα Πάτρα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι (ΠΑΘΕ), ενώνει τις πόλεις Αθήνα-Θεσσαλονίκη, ενώ παρουσιάζει δυναμική σύνδεση με την πόλη του Βόλου. Αποτελεί σημαντικό παραγωγικό κέντρο, με αποτέλεσμα να λειτουργεί ως πόλος έλξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και συγκέντρωσης σημαντικού πληθυσμού.

Αναφορικά με την παραγωγική διάρθρωση, η Λάρισα παρουσιάζει έντονη δυναμική σε όλους τους κλάδους. Ωστόσο, σταδιακά, ιδίως μετά το 1980, ο πρωτογενής τομέας-γεωργικές χρήσεις παρουσιάζουν πτωτικές τάσεις, ο δευτερογενής (βιομηχανία) εμφανίζει διακυμάνσεις, ενώ έντονη εμφανίζεται η τάση τριτογενοποίησης της παραγωγής, με έμφαση στις εμπορικές -επιχειρηματικές δραστηριότητες και υπηρεσίες.

Η πόλη, με έκταση 19.000 στρ., έχει παρουσιάζει σημαντική πληθυσμιακή αύξηση τα τελευταία χρόνια, ώστε σήμερα να έχει πληθυσμό που αριθμεί τους 200.000 κατοίκους αποτελώντας μια αρκετά δυναμική αστική περιοχή. Η αύξηση αυτή συνοδεύτηκε από επεκτάσεις στον εξωαστικό, κυρίως περιαστικό χώρο, ενώ εμφανίστηκαν ποικίλες παραγωγικές δραστηριότητες, μεταβάλλοντας έτσι τις εξωαστικές χρήσεις γης.

Για την αποτύπωση της διαχρονικής εξέλιξης της δόμησης στην ύπαιθρο χρησιμοποιήθηκε ζεύγος δορυφορικών εικόνων Landsat, των ετών 1987 και 2009.

### ***4.2.1 ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΑ ΟΡΙΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΤΗΣ ΛΑΡΙΣΑΣ***

Τα θεσμοθετημένα όρια της Λάρισας όπως απεικονίζονται στην αντίστοιχη εικόνα, παραμένουν τα ίδια με αυτά της χρονιάς του 1987, καθώς η επέκταση του σχεδίου πόλεως που πραγματοποιήθηκε τη χρονιά εκείνη ήταν και η τελευταία μέχρι και σήμερα. Τη δεκαετία του 1970 πραγματοποιείται η πολεοδομική ανασυγκρότηση της πόλης μέχρι και το 1980. Το 1974 εκπονείται το Ρυθμιστικό σχέδιο, παράλληλα με το οποίο προβλεπόταν ρυμοτομικά σχέδια για δομημένες περιοχές οι οποίες δεν διέθεταν σχέδιο, το οποίο δεν εφαρμόστηκε (Φαρασλής και Σταθάκης, 2009). Τελικά, Το 1976 και 1979 πραγματοποιούνται σημαντικές επεκτάσεις, και το 1980 γίνεται αναθεώρηση του Ρυθμιστικού του 1974 και τελικά παραδίδεται. Το 1989

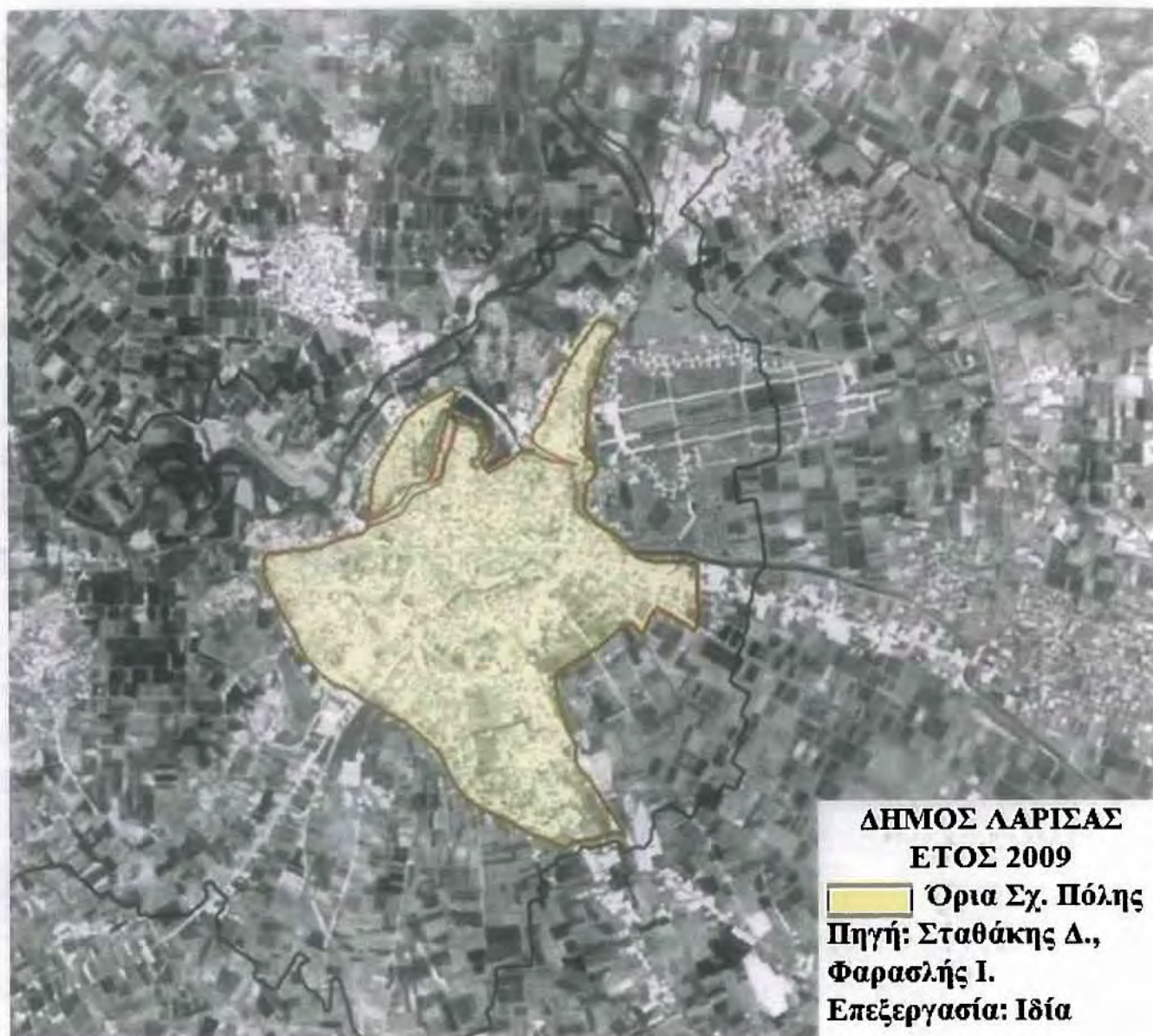


πραγματοποιείται επέκταση του σχεδίου, η οποία περιλαμβάνει σημαντικές εκτάσεις, με αποτέλεσμα από τότε η πόλη να οριοθετείται στη σημερινή της έκταση, διατηρώντας τα ίδια θεσμοθετημένα όρια σχεδίου πόλης.



Εικόνα 1. Εξωαστικός χώρος του Δήμου Λάρισας, 1987





Εικόνα 2. Εξωαστικός χώρος του Δήμου Λάρισας, 2009

#### **4.2.2. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ**

Αναφορικά με τις μεταβολές χρήσεων γης αυτές εντοπίζονται στην περιαστική ζώνη, όπου παρατηρούνται ταυτόχρονα φαινόμενα συγκέντρωσης αστικών χρήσεων και διάσπαρτης χωροθέτησης διαφόρων λειτουργιών και γραμμικές παρόδιες ζώνες αστικών χρήσεων κατά μήκος υπερτοπικών οδικών αξόνων.

Οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές δραστηριότητες εντοπίζονται διάσπαρτα στον περιαστικό χώρο, με μεγαλύτερη ένταση κατά μήκος οδικών αξόνων, προκειμένου να εξασφαλίζεται η άμεση πρόσβαση. Η Λάρισα διαθέτει Βιομηχανική Περιοχή, ωστόσο η έκτασή της δεν επαρκεί για την εγκατάσταση ή μετεγκατάσταση



παραγωγικών δραστηριοτήτων ΒΙΠΕ. Έτσι, η έρπουσα γραμμική ανάπτυξη των εγκαταστάσεων αυτών εντοπίζονται στους άξονες προς Φάρσαλα, Παλιά Εθνική Οδό Αθήνας-Θεσσαλονίκης, Βόλο, Βόρεια προς Θεσσαλονίκη καθώς και Κοζάνη. Οι οδοί λειτουργούν και αποκτούν ρόλο άξονα χωρικής ανάπτυξης, καθότι επιτυγχάνουν την άμεση πρόσβαση στις επιμέρους χρήσεις εξασφαλίζοντας χώρο, χρόνο και χρήμα. Οι τάσεις διάχυσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων είναι εμφανής και στις δύο δορυφορικές εικόνες. Παρατηρείται ότι ήδη από το 1987 (εικόνα 1) οι βιομηχανικές δραστηριότητες παρουσιάζουν αποκεντρωτικές τάσεις, ωστόσο στην δορυφορική του 2009 (εικόνα 2), είναι σαφής η αύξηση των γραμμικών συγκεντρώσεων.

Οι μεγαλύτερες παρόδιες διαχρονικές εξαπλώσεις παρατηρούνται στους οδικούς άξονες προς Θεσσαλονίκη (βιομηχανική περιοχή-εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων), Βόλο, Καρδίτσα και Παλιά Εθνική Οδό. Μάλιστα οι έντονες αυτές γραμμικές αναπτύξεις φαίνεται να ξεπερνούν τα όρια του δήμου, εισχωρώντας σε εκτάσεις άλλων κοινοτήτων ή δορυφορικών οικισμών. Ειδικότερα, οι επεκτάσεις των οδικών αξόνων προς Καρδίτσα και Παλιά Εθνική Οδό, φαίνονται αμυδρά, σε αντίθεση με το σήμερα.

Παρατηρούνται τάσεις διάχυσης της χρήσης της κατοικίας, οι οποίες εμφανίζονται κατά κύριο λόγο στην περιμετρική ζώνη, στον περιαστικό χώρο της πόλης, με αποτέλεσμα την κατάτμηση εκτάσεων γεωργικής γης και οικοπεδοποίησή της. Η επέκταση των κατοικιών εντοπίζεται και κατά μήκος των οδικών αξόνων Λάρισα-Τρίκαλα, κοντά στον οικισμό της Τερψιθέας (βόρεια), και Λάρισα-Φαρσάλων, προς τον οικισμό της Νίκαιας (Νοτιοανατολικά). Όπως φαίνεται οι συγκεκριμένοι οικισμοί παρουσιάζουν σημαντική διαφορά ως προς το μέγεθός τους, το οποίο αυξάνεται σημαντικά μέσα στην 20ετία. Ειδικότερα, ο οικισμός Τερψιθέας εκτός από την αύξηση που υφίσταται ο ίδιος παρατηρείται έντονη οικιστική ανάπτυξη, πιθανότατα της χρήσης της κατοικίας, στον περιαστικό του χώρο. Η ίδια παρατήρηση μπορεί να επισημανθεί και για τον οικισμό Ομορφοχώρι στα βορειοανατολικά της Λάρισας.

#### **4.2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ**

Στον εξωαστικό χώρο της Λάρισας παρατηρείται η συνύπαρξη παραγωγικών δραστηριοτήτων με μεγαλύτερη έμφαση στην βιομηχανία και στην κατοικία και

των αγροτικών εκμεταλλεύσεων. Οι χρήσεις που εμφανίζουν μεγαλύτερη ένταση στο χώρο, και επομένως, οδηγούν σε σημαντικότερες πιέσεις είναι οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές και οι εμπορικές χρήσεις.

Η χωροθέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, που δεν εντάσσονται σε οργανωμένους υποδοχείς, συμβάλλουν στην υποβάθμιση και ρύπανση του περιβάλλοντος, καθώς δεν λαμβάνουν υπόψη κατάλληλα περιβαλλοντικά μέτρα διαφύλαξης και προστασίας της γεωργικής γης και του φυσικού περιβάλλοντος. Ταυτόχρονα, η παρόδια εγκατάστασή τους καθιστά δύσκολη την οργανωμένη βιομηχανική ανάπτυξη, άρα την δημιουργία κατάλληλων περιβαλλοντικών υποδομών. Επιπρόσθετα αλλοιώνουν την ποιότητα του χώρου της πόλης, ενώ όταν αυτές διαχέονται εισχωρώντας σε άλλους οικισμούς, συμβάλλουν στην αλλοίωση της αισθητικής του τοπίου των εν λόγω περιοχών. Η άναρχη και απρογραμματιστη παρόδια χωροθέτηση οδηγεί στην υποβάθμιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των οδικών αξόνων διαταράσσοντας έτσι την χωρική οργάνωση.

Η διασπορά της κατοικίας πραγματοποιείται, σε μικρότερο βαθμό απ' ότι οι άλλες αστικές χρήσεις, στον περιαστικό χώρο όπου υπάρχει σημαντικό απόθεμα γεωργικής γης, καθώς οι οικιστές ενδιαφέρονται για την απόκτηση μεγαλύτερης έκτασης. Έτσι, παρατηρούνται παράνομες κατατμήσεις γαιών και έντονες πιέσεις στην γεωργική γη, με αποτέλεσμα τον περιορισμό της (σημαντική κατανάλωση γης) και την μεταβολή του λειτουργικού της προορισμού.

Όπως διαπιστώθηκε οι σημαντικότερες μεταβολές αστικών χρήσεων που χωροθετούνται στην ύπαιθρο και εμφανίζουν διαχρονικά σημαντική αύξηση είναι των παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι οποίες εμφανίζονται παρόδια εκτός οργανωμένων υποδοχέων. Αναφορικά με τους οδικούς άξονες, οι οποίοι φαίνεται να λειτουργούν ως άξονες χωρικής ανάπτυξης δεν εντάσσονται σε κανενός είδους προστασία από την παρόδια χωροθέτηση λειτουργιών. Σε μικρότερο βαθμό παρατηρούνται κατοικίες στην περιμετρική ζώνη της πόλης, και σε ορισμένα σημεία παρά των οδών.

Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ Λάρισας καθώς και το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης, επισημαίνεται η ανάγκη δραστικού περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης, ο απαραίτητος καθορισμός των χρήσεων γης της υπαίθρου. Ταυτόχρονα,

ο έλεγχος της διάσπαρτης και απρογραμματίστης δόμησης, ιδίως της παρόδιας εξάπλωσης, όπου εμφανίζονται οι γραμμικές αναπτύξεις παραγωγικών δραστηριοτήτων, για τις οποίες προτείνεται η πολεοδομήσή τους ή η προσπάθεια μετεγκατάστασής τους. Επιπλέον, τονίζεται το γεγονός πως οι κυκλοφοριακοί οδοί θα πρέπει να αποκτήσουν χαρακτήρα αστικών αρτηριών. Μέσω αυτής της διαδικασίας προτείνεται η ενσωμάτωση της εξωαστικής ανάπτυξης στην αστική με ταυτόχρονη την εξασφάλιση παράπλευρων οδών, προκειμένου να γίνεται διαχωρισμός την τοπικής από την υπερτοπική λειτουργία.

Χαρακτηριστικό, λοιπόν, είναι το γεγονός ότι επιχειρείται η εκ των υστέρων αντιμετώπιση των επιπτώσεων από την άναρχη και ανεξέλεγκτη διάχυση χρήσεων γης στον εκτός σχεδίου χώρο καθώς και η εξυγίανση και η οργάνωση των υφιστάμενων γραμμικών αναπτύξεων, οι οποίοι αποτελούν συνέχεια του αστικού ιστού, προκειμένου να ανασταλούν οι περαιτέρω υποβαθμίσεις και συγκρούσεις στον εξωαστικό χώρο (Σταθάκης και Φαρασλής, 2009).

#### **4.3 ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 2: ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ**

Η πόλη του Βόλου υπάγεται διοικητικά στο Νομό Μαγνησίας στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, ενώ γεωγραφικά χωροθετείται στην περιοχή της Κεντρικής Ελλάδας, απέχοντας μικρή απόσταση από τον βασικό οδικό άξονα Πάτρα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι (ΠΑΘΕ) με τον οποίο συνδέεται στις περιοχές Μικροθήβες και Βελεστίνο. Αποτελεί μια αρκετά δυναμική πόλη, καθώς συγκεντρώνει σημαντικό τμήμα του ελληνικού πληθυσμού (120.000 κάτοικοι, το 2001), και έντονες αστικές λειτουργίες, με τις ιδιαίτερη έμφαση στη βιομηχανία και τον τουρισμό.

Το 1980 σηματοδοτείται σημαντική αύξηση του πληθυσμού της λόγω της λειτουργία της ΒΙΠΕ στην ευρύτερη περιοχή της πόλης, με αποτέλεσμα την αύξηση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων, η οποία συνοδεύεται από επεκτάσεις των μεταποιητικών λειτουργιών και της χρήσης της κατοικίας στον εκτός σχεδίου περιαστικό χώρο, σε βάρος της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

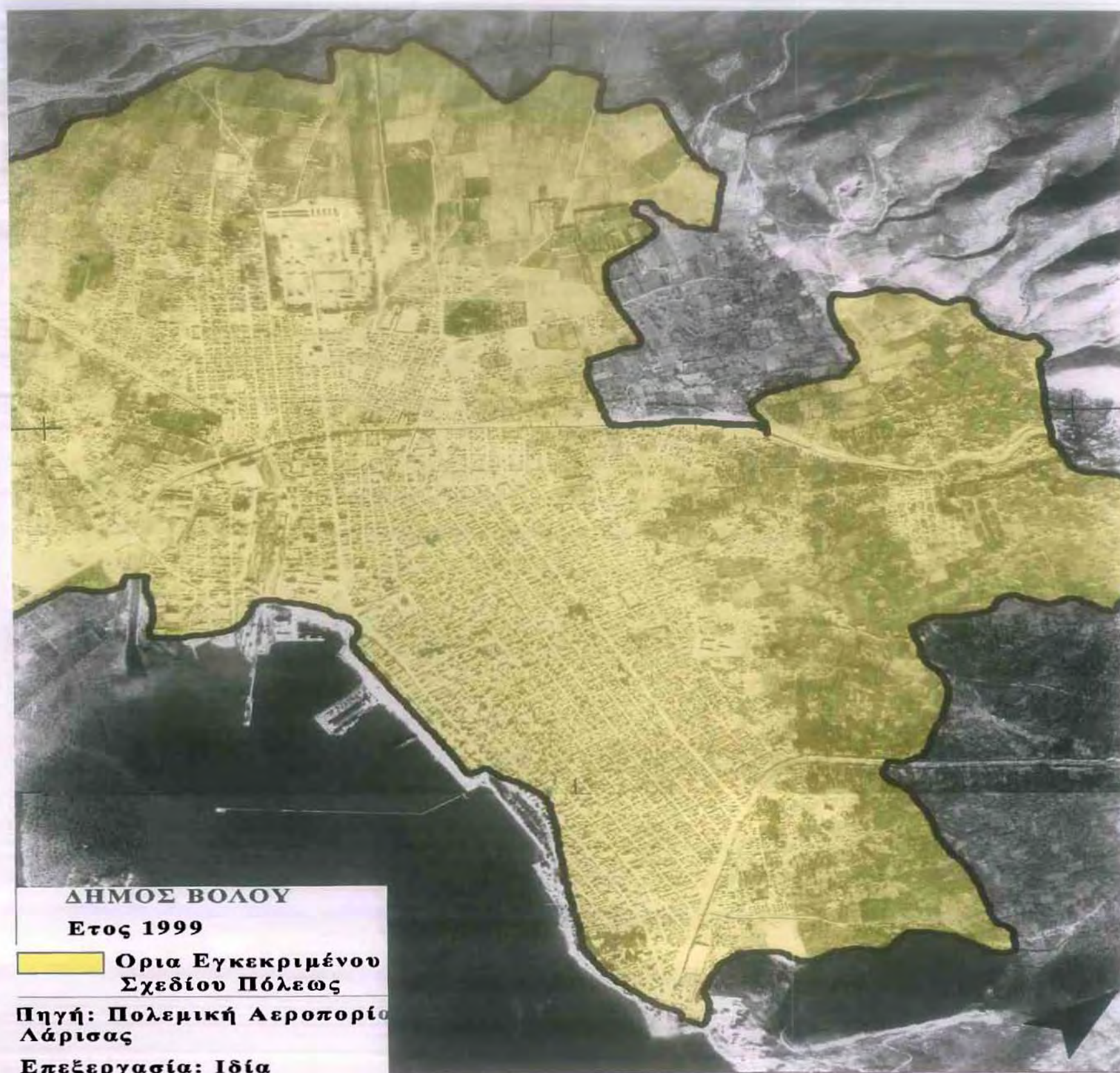
Η πόλη είναι χτισμένη στον Παγασητικό κόλπο και εκτείνεται μέχρι τις Παρυφές του Πηλίου, αναπτύσσοντας μια σχέση θάλασσας-βουνού, η οποία προσδίδει μια έντονη οικονομική και κοινωνική δυναμική στην πόλη.

Θετικό στοιχείο. ωστόσο, αποτελεί η ύπαρξη οργανωμένων παραγωγικών υποδοχέων και η θεσμοθετημένη ΖΟΕ. Οι εικόνες που χρησιμοποιήθηκαν για τη μελέτη της διαχρονικής εξέλιξης των χρήσεων στον εκτός σχεδίου χώρο είναι μια αεροφωτογραφία του 1999 (εικόνα 3)-η οποία ωστόσο περιορίζεται σχεδόν στο αστικό μόρφωμα του Βόλου- και η μία δορυφορική εικόνα του 2009 (εικόνα 4). Η σύγκριση εξωαστικής δόμησης πραγματοποιείται σε διάστημα 10 χρόνων.

#### **4.3.1 ΟΡΙΑ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ**

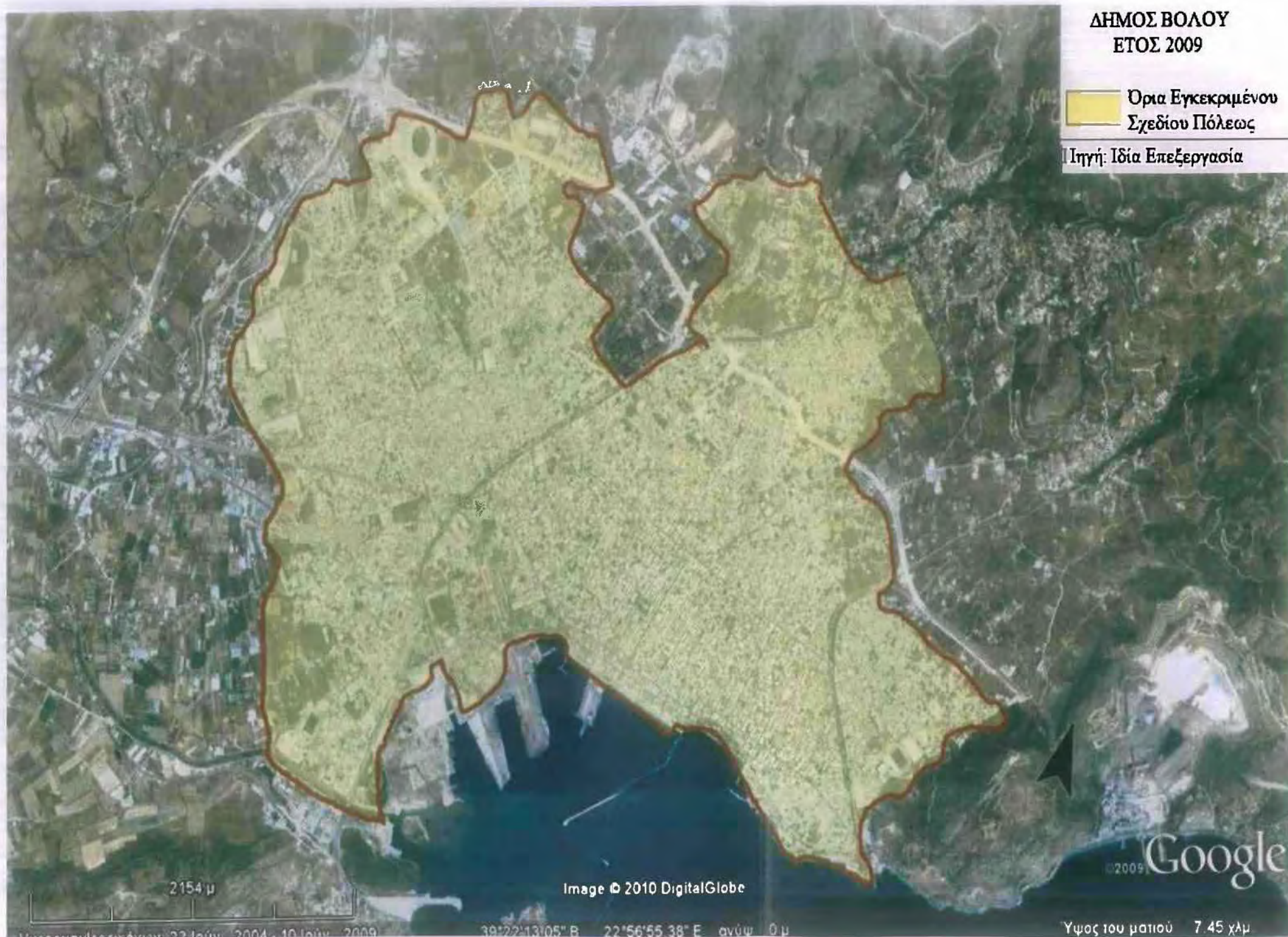
Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου εγκρίνεται το 1985 (ΦΕΚ 566Δ/31-10-1985), το οποίο κινήθηκε μέσα στα πλαίσια των επιταγών του Ν. 1337/83 για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της χώρας. Ενώ, το 1986 εγκρίνεται η μελέτη ΖΟΕ για τον καθορισμό των χρήσεων γης και περιορισμών της δόμησης στην περίμετρο του πολεοδομικού σχεδίου. Στη συνέχεια πραγματοποιούνται αναθεωρήσεις το 1992 και 1993, όπου και προσαρτώνται νέες περιοχές στο σχέδιο πόλης, και η ένταξη των περιαστικών αυθαίρετων οικισμών. Από το 1999 μέχρι και σήμερα το όρια σχεδίου πόλεως παραμένουν τα ίδια, όπως αυτά απεικονίζονται στις αντίστοιχες εικόνες 3 και 4.





Εικόνα 3. Εξωαστικός χώρος Δήμου Βόλου, 1999





Εικόνα 4. Εξωαστικός χώρος Δήμου Βόλου, 2009



#### **4.3.2 ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ**

Εμφανής μεταβολή χρήσεων προκύπτει από την απρογραμματίστη διάχυση της χρήσης της κατοικίας περιφερειακά της πόλης, στον περιαστικό χώρο, η οποία πραγματοποιείται σε βάρος της γεωργικής γης. Αυτή πραγματοποιείται τόσο στα βορειοανατολικά όσο και στα βόρεια προς τον οικισμό Μελισσιάτικα. Σύμφωνα με τις αεροφωτογραφίες το 2009 (εικόνα 4) σημειώνεται έντονη διάσπαρτη δόμηση στην περιμετρική ζώνη του Βόλου, η οποία φαίνεται να μην κυριαρχεί το 1999 (εικόνα 3). Καθοριστικό ρόλο στην εξάπλωση της δόμησης, σήμερα, φαίνεται να έχει η κατασκευή της Περιφερειακής Οδού. Παρατηρείται παρόδια εξάπλωση κατοικιών στα σημεία όπου έχει αποπερατωθεί το έργο, «χάρη» στην παρουσία σημαντικών εκτάσεων οι οποίες αξιοποιήθηκαν -απόκτηση πρόσβασης- μετά την διέλευση της περιφερειακής οδού. Η ύπαρξη, λοιπόν, συγκοινωνιακής συνδεσιμότητας παρέχει τη δυνατότητα της αμεσότερης πρόσβασης, αναπτύσσοντας μια σχέση εξάρτησης μεταξύ του αστικού και περιαστικού χώρου, με αποτέλεσμα την μεταβολή της γεωγραφικής εμβέλειας της πόλης (ΓΠΣ Βόλου, 2009).

Η ανάπτυξη Β' κατοικίας πραγματοποιείται προς τον οικισμό Αγριάς, που βρίσκεται σε κοντινότερη απόσταση της πόλης του Βόλου. Αναφορικά με την εξάπλωση της κατοικίας παρατηρείται ασυνέχεια λόγω των εγκαταστάσεων τσιμεντοβιομηχανίας ΑΓΕΤ. Στην περιοχή έχει παρατηρηθεί παραθεριστική κατοικία κατά μήκος της παραλιακής ζώνης μέσω της αυθαίρετης ανάπτυξης.

Παρατηρείται επέκταση του αστικού ιστού με ιδιαίτερη έμφαση στο βορειοδυτικό τμήμα της πόλης. Η εξάπλωση χρήσεων εντοπίζονται στις παρυφές της πόλης στους οδικούς άξονες Βόλος-Λάρισα, όπου παρατηρείται η παρόδια συγκέντρωση δευτερογενών παραγωγικών δραστηριοτήτων, και μικρών διάσπαρτες επιχειρήσεων καθώς και ανατολικά στην περιοχή της ΑΓΕΤ. Παρά την γενικότερη αποβιομηχάνιση που παρατηρήθηκε κατά την περίοδο 1988-1995, παρατηρείται μια τάση επανενδυνάμωσης του δευτερογενούς τομέα στον περιαστικό χώρο του Βόλου. Η επιλογή της παρόδιας εγκατάστασης των παραγωγικών δραστηριοτήτων οφείλεται στην γεωγραφική εγγύτητα που παρουσιάζουν με το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου, καθώς μέσω των οδικών αξόνων επιτυγχάνεται η δυνατότητα πρόσβασης σε αυτό σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα. Επιπρόσθετα, ο συγκεκριμένος άξονας αποτελεί σύνδεση με την πόλη της Λάρισας,

με αποτέλεσμα να αναπτύσσονται δυναμικές σχέσεις μεταξύ τους. Αναφορικά με τις παραγωγικές δραστηριότητες που εμφανίζουν τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις, παρατηρούνται σε να υφίστανται σε οργανωμένους υποδοχείς, σε βιομηχανικές περιοχές (ΒΙΠΕ), οι οποίες χωροθετούνται στο βόρειο τμήμα.

#### **4.3.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ**

Ο περιαστικός χώρος του Βόλου φαίνεται να υφίσταται πιέσεις από την νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση και την αυθαίρετη, στις περιοχές που εμφανίζονται σημαντικές αναπτυξιακές πιέσεις, καθώς ο εξωαστικός χώρος παρέχει σημαντικό αδόμητο χώρο, και ταυτόχρονα εγγύτητα με το αστικό κέντρο. Η διάσπαρτη χωροθέτηση κατοικιών που παρατηρούνται πραγματοποιείται σε βάρος της γεωργικής γης, με αποτέλεσμα την κατανάλωση εκτάσεων, βασικός λειτουργικός των οποίων είναι η αξιοποίηση γεωργικών αναγκών. Πραγματοποιείται εναλλαγή δομημένου περιβάλλοντος και αγροτικής γης, ώστε η τελευταία να υφίσταται δυσανάλογη κατανάλωση και περιορισμό.

Οι βιομηχανικές-μεταποιητικές δραστηριότητες διαχέονται στον αγροτικό χώρο. Με εξαίρεση τη βιομηχανική περιοχή του Βόλου (Α' και Β' ΒΙΠΕ ΕΤΒΑ), όπου πραγματοποιείται οργανωμένη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων, η διάχυση των διάσπαρτων στον περιαστικό χώρο και κατά μήκος οδικών αξόνων βιομηχανικών λειτουργιών, απαιτούν σημαντική κατανάλωση αγροτικής γης. Έτσι παρατηρούνται έντονες πιέσεις σε βάρος της γεωργικής γης, οι οποίες συμβάλλουν στην υποβάθμιση και ρύπανση της όσο και του ευρύτερου εξωαστικού χώρου, εφόσον η εγκατάστασή τους δεν συνοδεύεται από τις κατάλληλες περιβαλλοντικές υποδομές.

Σε γενικές γραμμές παρατηρούνται τάσεις διάχυσης της κατοικίας στον άμεσο περιαστικό χώρο της πόλης, ενώ αυτή εντοπίζεται στα διαμορφωμένα τμήματα της Πρόσφατης Περιφερειακής οδού. Το συγκεκριμένο έργο ενδέχεται να λειτουργήσει ως σημαντικός άξονας χωρικής ανάπτυξης. Σηματοδοτεί νέες προοπτικές και δυναμικές ανάπτυξης, εντατικοποίησης του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης, στην περίπτωση που δεν ληφθούν κατάλληλες περιοριστικές ρυθμίσεις. Επιπρόσθετα, εμφανίζεται η οργανωμένη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων στις θεσμοθετημένες ζώνες βιομηχανίας, και ταυτόχρονα η παρόδια εγκατάστασή τους και η διάσπαρτη ορισμένων εξ αυτών στον ευρύτερο

περιαστικό χώρο. Τέλος, εντοπίζεται ανάπτυξη β' κατοικίας, η οποία εντοπίζεται σε μικρότερο βαθμό, καθώς δεν περιλαμβάνεται στα «όρια» της μελέτης περιοχής, η οποία είναι η ευρύτερη εξωαστική περιοχή της πόλης του Βόλου.

Σύμφωνα με τις προτάσεις του νέου αναθεωρημένου ΓΠΣ Βόλου του οποίου η Β' Φάση δεν έχει εγκριθεί ακόμα, επιχειρείται η αποτροπή της παρόδιας δόμησης μέσης ή υψηλής όχλησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και η απαγόρευση της διάσπαρτης χωροθέτησης βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με τις διατάξεις της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης, και η οριοθέτηση νέων οργανωμένων υποδοχέων και η αυστηρή προστασία γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Γενικότερα επιδιώκεται η αναστροφή της τάσης διάχυσης αστικών λειτουργιών που παρουσιάζουν έρπουσα ανάπτυξη κατά μήκος οδικών αξόνων, και αναστολή της εκτός σχεδίου δόμησης μέσω καθορισμού σημαντικών περιοριστικών ρυθμίσεων. Παρουσιάζεται η τάση εκ των υστέρων ανασχεσης της εκτός σχεδίου δόμησης αστικών χρήσεων και η οργάνωση και εξυγίανση των υφιστάμενων γραμμικών ή διάσπαστων αναπτύξεων.

#### **4.4 ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 3: ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥ**

Η Πάρος υπάγεται διοικητικά στο Νομό Κυκλάδων της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, και αποτελεί ένας από τους πιο αναγνωρίσιμους τουριστικούς προορισμούς, καθώς διαθέτει σημαντικές ακτές και ποιοτικά φυσικά και πολιτιστικά στοιχεία. Μετά το 1970 το νησί αρχίζει να δέχεται σημαντικό τουριστικό ρεύμα, με αποτέλεσμα οι δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα σταδιακά να εγκαταλείπονται προς όφελος της οικοδομικής δραστηριότητας και των υπηρεσιών. Από το 1990 παρουσιάζει σημαντικές τάσεις χωροθέτησης παραθεριστικής κατοικίας, ενώ ορισμένες από τις περιοχές της, όπως η Παροικιά και η Νάουσα, εμφανίζουν φαινόμενα υπερσυγκέντρωσης επισκεπτών κατά τη διάρκεια των θερινών μηνών (ΓΠΣ Πάρου, 2007).

Αναφορικά με τον πληθυσμό, αυτός παρουσιάζει σημαντική αύξηση κατά την περίοδο 1971-2001 αγγίζοντας το 89,68%, η οποία οφείλεται στην προσέλκυση κατοίκων από άλλες περιοχές της χώρας και στην εγκατάσταση μεγάλου αριθμού οικονομικών μεταναστών.

## Οικισμός Παροικιάς

Η Παροικιά, αποτελεί την έδρα-πρωτεύουσα του νησιού, η οποία χωροθετείται στο βορειοδυτικό τμήμα και αποτελεί το διοικητικό και οικονομικό κέντρο, καθώς το εμπορικό και επιβατικό λιμάνι. Ο οικισμός παρουσιάζει μια έντονη δυναμική, έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός και παρουσιάζει έντονη ελκυστικότητα, η οποία οφείλεται στα ιδιαίτερα φυσικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της και στο σημαντικό αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Αναφορικά με την πληθυσμιακή συγκέντρωση εμφανίζει διαχρονικά σημαντικές αυξητικές τάσεις, καθώς σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ανέρχεται στους 4.500 κατοίκους έναντι των 1.995 το έτος 1971, σχεδόν 130% αύξηση.

Αναφορικά με τις παραγωγικές δραστηριότητες: α). στον πρωτογενή τομέα η σημαντικότερη οικονομική δραστηριότητα είναι η αλιεία και σε μικρότερο βαθμό οι γεωργικές και κτηνοτροφικές, ενώ παρουσιάζει και εξορυκτική δραστηριότητα, β). στον δευτερογενή εμφανίζει βιοτεχνικές και μεταποιητικές δραστηριότητες, και γ). στον τριτογενή ο τουρισμός, ο οποίος πλέον αποτελεί τη σημαντικότερη οικονομική δραστηριότητα στην οποία στηρίζεται το νησί, αλλά και στην έντονη οικοδομική δραστηριότητα.

Η πόλη απλώνεται από τη θάλασσα προς τις άκρες των πέριξ λόφων. Η σημαντική τουριστική ανάπτυξη που πραγματοποιείται τις τελευταίες δεκαετίες οδηγούν στην ραγδαία εξάπλωση της πόλης τόσο κατά μήκος της παραλιακής ζώνης, όσο και στον περιαστικό-εξωαστικό χώρο, με αρνητικές συνέπειες στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής όσο και στο φυσικό περιβάλλον και την φυσιογνωμία της.

Στη μελέτη περίπτωσης της Παροικιάς χρησιμοποιήθηκαν δύο αεροφωτογραφίες των χρονολογιών 1992, 1996 και μια δορυφορική εικόνα του 2007 (Google Earth). Οι λήψεις των συγκεκριμένων αεροφωτογραφιών δεν πραγματοποιούνται από την ίδια οπτική γωνία, ωστόσο διακρίνονται οι συγκεντρώσεις και οι διασπορές κτιρίων από το 1992 μέχρι και το 2007, δηλαδή σε διάστημα 15 χρόνων.


Για τον εκτός σχεδίου χώρο έχει εκδοθεί το Π.Δ. 16.06.1993 (ΦΕΚ 732Δ/07.07.1993) περί «Καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών των νήσων Πάρου και Αντιπάρου (Ν. Κυκλάδων)», με το οποίο η περιοχή ορίζεται ως «τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους που χρήζει κρατικής προστασίας», και καθορίζονται οι

χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης. Επιπλέον, επισημαίνεται το γεγονός ότι έχει εκπονηθεί Ειδική Χωροταξική Μελέτη, η οποία προβλέπει συνολικά 4 ΖΟΕ. η μια εκ των οποίων αφορά τον οικισμό, ΖΟΕ Παροικιάς κατά μήκος της παραλιακής ζώνης, η έγκριση της οποίας δεν έχει προχωρήσει (ΓΠΣ, 2007).





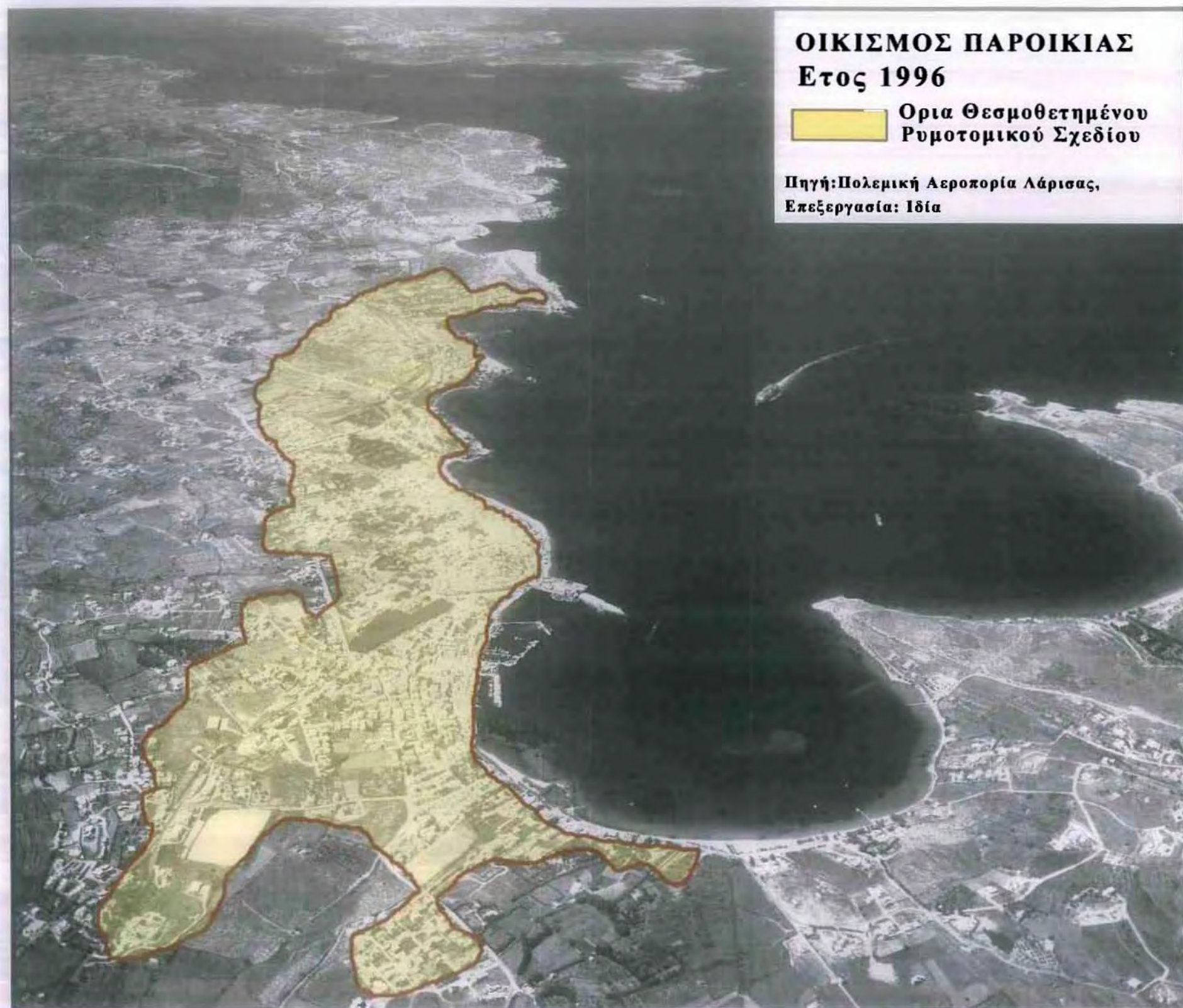
**ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΑΡΟΙΚΙΑΣ**  
**Ετος 1992**

 Ορια Θεσμοθετημένου Ρυμοτομικού Σχεδίου

Πηγή: Πολεμική Αεροπορία Λάρισας, Επεξεργασία: Ιδία

Εικόνα 5. Εξωαστικός Χώρος Οικισμού Παροικιάς, 1992





Εικόνα 6. Εξωαστικός Χώρος Οικισμού Παροικιάς, 1996





Εικόνα 7. Εξωαστικός Χώρος Οικισμού Παροικίας, 2009

#### **4.4.1 ΑΛΛΑΓΕΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ**

Στο διάστημα μεταξύ 1992-2007 παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, οι οποίες αποτυπώνονται στην εικόνα : Διαχρονική Εξέλιξη της δόμησης στον εξωαστικό χώρο της Παροικιάς. Παρατηρείται η εξάπλωση αστικών λειτουργιών τόσο στον περιαστικό χώρο, κατά μήκος των οδικών αξόνων (γραμμική ανάπτυξη) όσο και στην παράκτια ζώνη.

Ο οικισμός της Παροικιάς (Πάρος), συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος της οικοδομικής δραστηριότητας το οποίο κινείται σε αρκετά υψηλά επίπεδα, καθότι είναι πληθυσμιακά ο μεγαλύτερος στο δήμο. Αυτή εμφανίζεται έντονη τη δεκαετία 1981-1991 (24,18%), η οποία συνεχίζει σταθερά και την επόμενη περίοδο 1991-2000 (22,75% του κτιριακού αποθέματος), όπως παρουσιάζεται στις αντίστοιχες εικόνες 1992 και 2007 στις οποίες είναι εμφανής η ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας και η τάση διάχυσης στον εξωαστικό χώρο. Η επικρατέστερη χρήση είναι η κατοικία, η οποία εξειδικεύεται σε σημαντικό ποσοστό σε μόνιμες κατοικίες και κενές, εξοχικές ή δευτερεύουσες κατοικίες, με σημαντική την επικράτηση των τελευταίων. Η παραθεριστική κατοικία δεν περιορίζεται εντός των θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, όπως φαίνεται, αλλά διαχέεται σε σημαντικό βαθμό στον εξωαστικό, με αποτέλεσμα να εντοπίζεται η διάσπαρτη χωροθέτηση της παραθεριστικής κατοικίας στα γύρω υψώματα προς αναζήτηση θέας.

Οι μεταποιητικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες δεν χωροθετούνται σε οργανωμένους υποδοχείς, και η εγκατάστασή τους να πραγματοποιείται κατά μήκος των οδικών αξόνων, εμφανίζοντας έτσι την παρόδια γραμμική ανάπτυξη. Παρεπόμενου αυτού είναι η συγκέντρωση και συνύπαρξη των λειτουργιών αυτών με ασύμβατες χρήσεις, εμπορικές και χρήσεις τουρισμού και αναψυχής. Ειδικότερα, συγκέντρωσή τους παρατηρείται επί του κύριου οδικού άξονα Καμάρες - Παροικιά, καθώς και επί της επαρχιακής οδού Παροικιά - Νάουσα, στο Δ.Δ. Νάουσας νότια και ανατολικά του οικισμού της Νάουσας, Κώστου και Λευκών. Ταυτόχρονα, εμφανίζεται η διασπορά γεωργικών και κτηνοτροφικών αποθηκών.

Επιπλέον, συγκέντρωση μονάδων εμπορίου - χονδρεμπορίου και αποθήκευσης ακολουθεί την έρπουσα γραμμική ανάπτυξη, η οποία εντοπίζεται επί των αξόνων του κύριου και δευτερεύοντος δημοτικού οδικού δικτύου μεταξύ των δύο βασικών



οικισμών του Δήμου, Παροικιά και Νάουσα. Ειδικότερα, εμφανής συγκέντρωση εμπορικών μονάδων καταγράφεται κατά μήκος του κύριου οδικού άξονα Παροικιά-Νάουσα (ιδιαίτερα προς την Παροικιά), ενώ σημαντική συγκέντρωση αποθηκών παρατηρείται στην ευρύτερη περιοχή εκατέρωθεν του δευτερεύοντος οδικού δικτύου Παροικιά-Κολυμπήθρες.

Η ανάπτυξη εκτός σχεδίου δόμησης εντοπίζεται και στον παράκτιο χώρο, στην περιμετρικά της ευρύτερης παράκτιας ζώνης του νησιού. Αυτή εντοπίζεται δυτικά της παράκτιας ζώνης, νότια της Παροικιάς καθώς και στην ευρύτερη ζώνη βόρεια του οικισμού και εκτείνεται έως τον εκτός σχεδίου οικισμό Καλάμι (2 χλμ. από την ακτή). Τέλος, οι γεωργικές δραστηριότητες εντοπίζονται διάσπαρτες στον περιαστικό χώρο του οικισμού με μεγαλύτερη ένταση στο βόρειο-ανατολικό του τμήμα.

#### **4.4.2 ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ**

Στον οικισμό παρατηρείται η χωροθέτηση ασύμβατων χρήσεων, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης και αλλοίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Όπως επισημάνθηκε πραγματοποιείται απρογραμμάτιστη χωροθέτηση χρήσεων γης στον εκτός σχεδίου χώρο, βιοτεχνικών-εμπορικών χρήσεων, τουριστικών εγκαταστάσεων, α' και β' κατοικία. Το μεγαλύτερο πρόβλημα το οποίο εντείνει τις πιέσεις και τις συγκρούσεις στο χώρο, οφείλεται στην ανάπτυξη του τουρισμού, η οποία αποτελεί την κυρίαρχη οικονομική δραστηριότητα ιδίως μετά τη δεκαετία του 1990. Η συνεχής ανάπτυξή του σε συνδυασμό με την υψηλή προσφορά-ζήτηση β' κατοικίας, έχει οδηγήσει σε σημαντικές συγκρούσεις μεταξύ της οικιστικής-παραθεριστικής και γεωργικής-κτηνοτροφικής δραστηριότητας. Αποτέλεσμα η παρουσία και συνύπαρξη σημαντικού αριθμού παραθεριστικών κατοικιών με τις διάσπαρτες βιοτεχνικές και γεωργικές χρήσεις.

Φαίνεται έντονα η διάσπαρτη εγκατάσταση βιοτεχνικών και εμπορικών χρήσεων η οποία πραγματοποιείται κατά μήκος των κύριων και δευτερευόντων οδικών αξόνων. Η συγκέντρωσή τους συνδέεται άμεσα με οργάνωση και λειτουργία του οδικού δικτύου, προκειμένου να εξασφαλίζεται η πρόσβαση. Ωστόσο, η χωροθέτηση πραγματοποιείται με απρογραμμάτιστο τρόπο χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι απαραίτητοι περιβαλλοντικοί όροι και μέτρα προστασίας, καθότι δεν

υπάρχουν οργανωμένοι παραγωγικοί υποδοχείς, και να σημειώνεται η επιβάρυνση και περιορισμός της γεωργικής γης.

Διαχρονικά παρατηρείται η αύξηση της παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων, διεκδικώντας όλο και περισσότερο χώρο για την εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων και υποδομών. Αποτέλεσμα ο περιαστικός χώρος να λειτουργεί ως υποδοχέας τουρισμού και αναψυχής, σε βάρος της γεωργικής γης, όπως αποδεικνύεται από τις εικόνες και ιδίως αυτή του 2007 (εικόνα 7). Η συνεχιζόμενη διάσπαρτη δόμηση στον αγροτικό χώρο, οδηγεί στον μετασχηματισμό της λειτουργίας του τελευταίου, καθότι συμβάλλει στην εκτόπιση των χρήσεων του πρωτογενούς τομέα και ταυτόχρονα οδηγεί σε σημαντική αλλοίωση του τοπίου. Επιπρόσθετα, η ανάπτυξη των τουριστικών χρήσεων και ιδίως της παραθεριστικής κατοικίας εντοπίζεται έντονα στην ευρύτερη παράκτια ζώνη, η οποία θεωρείται ως προνομιούχα κυρίως χάρη στο πλούσιο φυσικό περιβάλλον και την ιδιαίτερη θέα που διαθέτει. Παρατηρείται η δημιουργία ένας «ιστός» από πρώτες ή δεύτερες κατοικίες, σε πολύ κοντινή απόσταση από την παράκτια ζώνη, με αποτέλεσμα την «κατά κανόνα» καταπάτηση αιγιαλού, το οποίο εντοπίζεται στο δυτικό τμήμα του οικισμού.

Συνοψίζοντας οι σημαντικότερες συγκρούσεις και πιέσεις πραγματοποιούνται στην γεωργική γη, ως αποτέλεσμα της ανεξέλεγκτης διάχυσης των παραθεριστικών κατοικιών και τουριστικών συγκροτημάτων τόσο στην παράκτια ζώνη όσο και στον περιαστικό χώρο, ενώ εντοπίζονται χρήσεις δευτερογενούς τομέα κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων.

Σύμφωνα με το νέο ΓΠΣ της Πάρου (2008), οι αρχές και κατευθύνσεις που λαμβάνονται είναι η προστασία της γεωργικής γης από την ανεξέλεγκτη χωροθέτηση δραστηριοτήτων που είναι ασύμβατες και η οργάνωση των μονάδων μεταποίησης, εμπορίου, προκειμένου να διασφαλιστεί η ορθή συνύπαρξη τους με τις τουριστικές και παραθεριστικές λειτουργίες. Επιπρόσθετα ο προσδιορισμός ζωνών τουρισμού και αναψυχής στις περιοχές που εντοπίζεται η συγκέντρωσή τους προκειμένου να αποφευχθούν περαιτέρω επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον. Επιπλέον, προτείνονται επεκτάσεις- νέοι οικιστικοί υποδοχείς, σε μια προσπάθεια ενσωμάτωσης των οικιστικών πιέσεων που παρατηρούνται στην περιοχή –όπως αποδεικνύεται στις αντίστοιχες εικόνες 5, 6, και 7-, και περιορισμού της οικιστικής εξάπλωσης και της διασπορά των αστικών χρήσεων.

Αναφορικά, λοιπόν, με τις κατευθύνσεις και τις αντίστοιχες προτάσεις που ορίζονται από το ΓΠΣ βλέπουμε την εκ των υστέρων λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση των υφιστάμενων προβλημάτων στην περιοχή της Παροικιάς. Επιχειρείται η αναδρομική αντιμετώπιση των πραγματικών καταστάσεων που διαμορφώνονται, προκειμένου να αποφευχθούν περαιτέρω προβλήματα στην περιοχή.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η δόμηση του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα πολεοδομικά προβλήματα της χώρας. Για τα ελληνικά δεδομένα η υπαίθρος αντιμετωπίζεται ως το απόθεμα της γης, το οποίο δύναται να αξιοποιηθεί για την κάλυψη αναγκών δόμησης (επεκτάσεις σχεδίων πόλεων) και χωροθέτησης διαφόρων δραστηριοτήτων, κυρίως αστικού χαρακτήρα. Η εκτός σχεδίου δόμηση, επομένως, αποτελεί μια ιδιότυπη μορφή αστικοποίησης της υπαίθρου, η οποία πραγματοποιείται διάχυτα, με ανοργάνωτο και άναρχο τρόπο, με αποτέλεσμα ο χαρακτήρας και η λειτουργία της υπαίθρου να αλλοιώνεται σε σημαντικό βαθμό.

Η «εκτός σχεδίου δόμηση», συνιστά ένα εννοιολογικό μόρφωμα που δομείται στον ελληνικό χώρο μέσα από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και αποκτά θεσμική υπόσταση, η οποία δεν συναντάται σε καμία από τις χώρες που εξετάζονται στο πρώτο κεφάλαιο. Αναφορικά, λοιπόν, με την διεθνή εμπειρία είναι χαρακτηριστική η ρύθμιση του εξωαστικού χώρου και η σύλληψή του, ως τον χώρο ο οποίος χρήζει άμεσης προστασίας και διαφύλαξης από την ανεξέλεγκτη επέκταση αστικών χρήσεων. Κοινό γνώρισμα των ανεπτυγμένων δυτικών χωρών είναι η κάλυψη σημαντικού τμήματος του εξωαστικού χώρου από σχέδια χρήσεων γης, τα οποία δεν είναι ρυμοτομικά, ωστόσο ορίζουν χρήσεις γης. Ταυτόχρονα, η πολιτική των χωρών αυτών ορίζει είτε την απαγόρευση είτε την αποθάρρυνση της δόμησης έξω από τα όρια των περιοχών που ορίζουν τα εν λόγω σχέδια χρήσεων του εδάφους, με αποτέλεσμα να καθορίζουν σε σημαντικότερο βαθμό τον χαρακτήρα και τη ρύθμιση της υπαίθρου (Αναιρούση, Οικονόμου, 1997). Συνεπώς, η έννοια της «εκτός σχεδίου δόμησης» διαφέρει σημαντικά από την Ελλάδα, όπου η υπαίθρος παρουσιάζει σχεδόν παντελή έλλειψη τόσο ρυμοτομίας όσο και σχεδίων χρήσεων γης.

Η ρύθμιση των χρήσεων των ελληνικών περιοχών στον εξωαστικό χώρο πραγματοποιείται σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης, και ειδικότερα μέσω των Π.Δ. 6.10.1978 και Π.Δ. 24/31-5-1985, τα οποία θεμελίωσαν την επικράτηση της δόμησης για κάθε κατηγορία χρήσεων γης. Σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις η ρύθμιση χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο συνδέεται άμεσα με τον έλεγχο της δόμησης, καθότι οι όροι δόμησης στην εκτός σχεδίου δεν είναι ενιαίοι αλλά σχετίζονται με την εγκατάσταση της εκάστοτε δραστηριότητας. Η συγκεκριμένη μέθοδος οδηγεί σε αρνητικές συνέπειες.

Πρόκειται για σημειακές παρεμβάσεις, οι οποίες δεν στηρίζονται στον γενικότερο σχεδιασμό, ώστε να μην υπάρχει δυνατότητα σύγκρισης διαφορετικών σχεδίων και να είναι δύσκολο να δοθούν κατευθύνσεις από τον υπερκείμενο σχεδιασμό (Οικονόμου, 2006). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι δίνει σημαντικά περιθώρια πυκνοτήτων και εντάσεων των χρήσεων, με αποτέλεσμα να καθίστανται ανταγωνιστικές απέναντι στις χρήσεις του πολεοδομημένου χώρου. Στα πλαίσια αυτά η νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση καταλήγει να λειτουργεί και ως μηχανισμός προώθησης του «θεσμού» της αυθαίρετης δόμησης.

Βασική παράμετρος στην ανάπτυξη της εξωαστικής διάχυσης αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί με το καθεστώς της έγγειας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα. Η γη λειτούργησε ως μέσο αυτασφάλισης και τοποθέτησης των αποταμιεύσεων, επίλυσης στο στεγαστικό πρόβλημα, και δημιουργίας προσδοκιών για περαιτέρω μελλοντική αξιοποίηση της ιδιοκτησίας. Αποτέλεσμα η ευρεία κοινωνική διάδοση του, ο πολυτεμαχισμός μεγάλων εκτάσεων και η άμεση πώληση τους από τους οικοπεδούχους για την απόκτηση γαιοπροσόδου, ο σχηματισμός της μικροϊδιοκτησίας στον περιαστικό χώρο, η ασάφεια ως προς τους ιδιοκτησιακούς τίτλους (λόγω έλλειψης κτηματολογίου) και τέλος η λαϊκή αυτοστέγαση -στις περισσότερες περιπτώσεις αυθαίρετη- και το σύστημα αντιπαροχής, τα οποία αποτέλεσαν τα βασικά χαρακτηριστικά της έγγειας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, μετατρέποντάς τη σταδιακά ως καταναλωτικό αγαθό. Στα πλαίσια αυτά, τελικά, η πολεοδομική νομοθεσία χρησιμοποιήθηκε στις περισσότερες περιπτώσεις για να καλύψει ανάγκες και συμφέροντα της μικροϊδιοκτησίας της γης, παρά ως εργαλείο προγραμματισμού (Γετίμης, 1989). Το νομιμοποιητικό έρεισμα αυτής της κατάστασης είναι η συναίνεση που επιτυγχάνεται μεταξύ των εμπλεκόμενων του συστήματος γης και κατοικίας, ιδιοκτήτες γης, επιχειρηματίες-εργολάβοι, οικιστές, όλες οι βαθμίδες εξουσίας κλπ.

Η διαδικασία της πολεοδόμησης υπάγεται στο καθεστώς της νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης, στο κύκλωμα της παράνομης κατάτμησης της γης – η οποία πραγματοποιείται σε σημαντικό βαθμό σε βάρος της δημόσιας γης – και κατά συνέπεια της αυθαίρετης δόμησης καθώς και της νομιμοποίησης και ένταξης στα σχέδια πόλης παράνομων ή και ολόκληρων αυθαίρετων οικιστικών μορφωμάτων. , Επιχειρείται η ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών των οικιστών, ενώ η οικοδομική δραστηριότητα αξιοποιείται συχνά ως μηχανισμός μακροχρόνιας και βραχυχρόνιας

ρύθμισης της οικονομίας. Ο ρόλος του κράτους στην διαδικασία τόσο την νόμιμη όσο και παράνομη εκτός σχεδίου οικοδόμησης μέχρι σήμερα είναι «επικυρωτικός», καθότι αξιοποιεί και εφαρμόζει τις πολεοδομικές διαδικασίες στα πλαίσια των πελατειακών σχέσεων (Οικονόμου, Πετράκος, 1999) ,με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός αδιάκοπτου συστήματος συμφερόντων, για το οποίο δεν υπήρξε η ουσιαστική πρόθεση για διάσπαση της λειτουργικής του ενότητας. Η οποιαδήποτε προσπάθεια εξασθένισής του θα σήμαινε την πρόσκρουση με τα ισχυρά συμφέροντα που αρθρώνονται στη γη και την κατοικία.

Ο σχεδιασμός χαρακτηρίζεται από δυσκαμψία, αναποτελεσματικότητα και σημαντική χρονική καθυστέρηση. Βασικά χαρακτηριστικά είναι η πολυνομία και η ύπαρξη πολυάριθμων σχεδιαστικών εργαλείων για τον φυσικό σχεδιασμό της υπαίθρου, καθώς και η ο περιορισμός αποτελεσματικών ρυμοτομικών σχεδίων τα οποία καθίστανται δύσχρηστα στην πράξη λόγω έλλειψης κατάλληλων μέσων εφαρμογής.

Η διάχυση των αστικών λειτουργιών στον εξωαστικό χώρο έχει συντελέσει στην εμφάνιση ενδιάμεσων μορφών του χώρου, τις λεγόμενες υβριδικές μορφές, στις οποίες συμμετέχουν τόσο ο οικιστικός όσο και ο εξωοικιστικός χώρος. Οι μορφές στις οποίες παρουσιάζεται με μεγαλύτερη ένταση η δόμηση της υπαίθρου είναι ο περιαστικός, ο παρόδιος και ο παράκτιος χώρος. Οι σημαντικές εκτάσεις γης που διαθέτουν λειτουργούν ως «υποδοχείς» ανάπτυξης αστικών χρήσεων, με αποτέλεσμα την εμφάνιση διάσπαρτων ή γραμμικών αναπτύξεων με τρόπο απρογραμματίστο και άναρχο, ώστε η υπαίθρος να υφίσταται σημαντικές πιέσεις και συγκρούσεις χρήσεων γης.

Ορισμένες από τις σημαντικότερες αρνητικές συνέπειες που προκύπτουν από την ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση είναι η α). δυσανάλογη κατανάλωση του εδάφους , β). σημαντική αλλοίωση του τοπίου και του περιβάλλοντος, σε μερικές περιπτώσεις με μη αναστρέψιμες συνέπειες, γ). η μετακύλιση του πραγματικού κόστους της χωρικής ανάπτυξης στο μέλλον, όταν οι περιοχές που εμφανίζουν πυκνή δόμηση αυτές ενταχθούν στο σχέδιο πόλης το κόστος κατασκευής υποδομών είναι ιδιαίτερα υψηλό (ανεβαίνουν οι τιμές γης) και η ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος χαμηλότερη (δυσκολία ρυμοτόμησης), δ). υποβάθμιση του τοπίου με συνέπεια την ποιοτική ή ποσοτική έλξη μιας περιοχής, και ε). υποβάθμιση των

φυσικών πόρων μιας περιοχής (π.χ. γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας) (Οικονόμου, 1995).

Η μελέτη της διαχρονικής εξέλιξη της δόμησης στις πόλεις της Λάρισας, του Βόλου και του νησιωτικού οικισμού Παροικιάς (Πάρος), αποδεικνύουν ως ένα βαθμό το πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης και της ανεξέλεγκτης διάχυσης των λειτουργιών στις προαναφερθείσες κατηγορίες χώρου.

Ειδικότερα, η πόλη της Λάρισας φαίνεται να συγκεντρώνει σημαντικό αριθμό αστικών χρήσεων στον περιαστικό χώρο όσο και κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων. Στην περίπτωση της πόλης της Λάρισας το φαινόμενο της αστικοποίησης της υπαίθρου εμφανίζονται στις δύο από τις τρεις κατηγορίες χώρου. Οι παραγωγικές χρήσεις είναι αυτές που εμφανίζονται με μεγαλύτερη ένταση και κυριαρχούν είτε διάσπαρτες στον περιαστικό χώρο είτε με την εμφάνιση γραμμικών αναπτύξεων παρά των οδών, οι οποίοι λειτουργούν ως άξονες χωρικής ανάπτυξης. Σε μικρότερο βαθμό είναι οι κατοικίες στην περίμετρο της πόλης, ώστε να έχουν εγγύτητα με το αστικό κέντρο. Διαχρονικά, η πόλη επεκτείνεται σημαντικά προς τον εξωαστικό χώρο σε βάρος της γεωργικής γης, εν απουσία οργανωμένων υποδοχέων, μεταβάλλοντας σημαντικά τον χώρο της περιαστικής ζώνης της πόλης.

Η δεύτερη περίπτωση μελέτης, που είναι ο Βόλος, εμφανίζει τάσεις διάχυσης και στις τρεις κατηγορίες χώρου. Η ανάπτυξη στον περιαστικό χώρο οφείλεται από την εξάπλωση της κατοικίας, ενώ κατά μήκος των οδών εμφανίζονται τόσο η χρήση κατοικίας, λόγω της πρόσφατης κατασκευής της Περιφερειακής Οδού, όσο και η επέκταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι οποίες είτε συγκεντρώνονται σε οργανωμένους υποδοχείς είτε χωροθετούνται διάσπαρτα στον παρόδιο χώρο και στον περιαστικό. Ενώ, εντοπίζεται γραμμική επέκταση εκτός σχεδίου παραθεριστικών κατοικιών κατά μήκος του παραλιακού μετώπου (ανάπτυξη β' κατοικίας).

Τέλος, η Πάρος αποτελεί νησιωτικό χώρο που παρουσιάζει έντονη δυναμική ανάπτυξης λόγω του τουρισμού, και η αστική διάχυση εντοπίζεται, όπως και στην περίπτωση του Βόλου, και στις τρεις κατηγορίες χώρου. Στην περίπτωση της Πάρου κυριαρχούν οι μόνιμες και παραθεριστικές κατοικίες οι οποίες εντοπίζονται διάσπαρτα στον περιαστικό της χώρο (προς αναζήτηση θέας), είτε κατά μήκος του



παραλιακού μετώπου. Κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων του οικισμού εντοπίζονται παραγωγικές δραστηριότητες με έμφαση στις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Φαίνεται, λοιπόν, ότι και στις τρεις περιπτώσεις η παρουσία υβριδικών μορφών του χώρου είναι ιδιαίτερα αισθητή. Η Λάρισα αποτελεί μια κατεξοχήν αστική περιοχή, με αποτέλεσμα οι αστικές χρήσεις να εμφανίζονται στον παρόδια και περιαστικό χώρο. Ο Βόλος αποτελεί αστική περιοχή, η οποία διαθέτει παράκτιο χώρο, με αποτέλεσμα την εξέλιξη των χρήσεων τόσο στον περιαστικό, και στον παρόδιο όσο και στον παράκτιο χώρο. Τέλος, η Παροικιά αποτελεί νησιωτικό χώρο, με την κυριαρχία των τουριστικών χρήσεων και χρήσεων αναψυχής, ωστόσο συγκεντρώνει χρήσεις στον περιαστικό, παράκτιο και παρόδιο χώρο.

Σύμφωνα με τα ΓΠΣ των περιοχών, φαίνεται η προσπάθεια ανάσχεσης και περιστολής της άναρχης επέκτασης αστικών λειτουργιών προς την ύπαιθρο, με απώτερο στόχο την αποφυγή περαιτέρω επιβαρύνσεων και επιπτώσεων από την εκτός σχεδίου (αυθαίρετη) δόμηση. Το γεγονός αυτό, θα μπορούσε να μας οδηγήσει σε ένα γενικότερο συμπέρασμα αναφορικά με τις αρχές, τις κατευθύνσεις και τα μέτρα που λαμβάνονται σχετικά με τον τρόπο αντιμετώπισης των πολεοδομικών ζητημάτων, και συγκεκριμένα του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης. Φαίνεται η εκ των υστέρων αντιμετώπιση, από πλευράς της διοίκησης, των ήδη διαμορφωμένων καταστάσεων. Ο σχεδιασμός καλείται να ενεργήσει αναδρομικά, με αποτέλεσμα να έρχεται αντιμέτωπος με δεδομένες καταστάσεις, με αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις η εφαρμογή του να καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολη. Βασικές αιτίες είναι ο χαρακτήρας των σχεδίων τα οποία αφενός περιλαμβάνουν δεσμευτικές διατάξεις (κανονιστικό πλαίσιο), αφετέρου επιτρέπουν μεγάλα περιθώρια αυτόνομων αποφάσεων στις υποκείμενες ΠΜ., οι σημαντικές καθυστερήσεις που απαιτούνται για την ανάθεση, εκπόνηση και έγκριση του κάθε σχεδίου, μέχρι να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός, ο οποίος στην πράξη μπορεί να απαιτήσει χρόνια ή και να μην ολοκληρωθεί πλήρως. Ταυτόχρονα, απαιτείται σημαντικό δημοσιονομικό κόστος για την κατασκευή νέων τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών, ενώ υπεισέρχονται σημαντικά ιδιοκτησιακά ζητήματα.

Το βασικό ζήτημα που τίθεται είναι ότι στον ελλαδικό χώρο ο σχεδιασμός χρήσεων γης, τόσο του αστικού όσο και του εξωαστικού χώρου, συχνά ανατρέπεται

ή εφαρμόζεται ελλιπώς, ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα ζήτησης. Μέχρι σήμερα τα εργαλεία σχεδιασμού της υπαίθρου που έχουν χρησιμοποιηθεί αποτελούν είτε προσωρινά υποκατάστατα του χωροταξικού σχεδιασμού (ΕΧΜ, ΖΟΕ), είτε παρέχουν περισσότερες δυνατότητες σχεδιασμού (ΠΟΑΠΔ, ΠΕΧΠ).

Η εφαρμογή του σχεδιασμού είναι σε σημαντικό βαθμό είναι εξαρτώμενη από την άσκηση της πολιτικής εξουσίας σε όλα τα γεωγραφικά επίπεδα. Η ανυπαρξία ελέγχου και άσκησης ουσιαστικής πολιτικής του αδόμητου αγροτικού χαρακτήρα και επιβολής κυρώσεων, οδηγεί στο εκτατικό πρότυπο εξωαστικής χωροθέτησης δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα, εν απουσία τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και κοινωνικού εξοπλισμού, με αποτέλεσμα την αλλοίωση του χαρακτήρα αδόμητων περιοχών. Ειδικότερα, ο σχεδιασμός του εξωαστικού χώρου αποτέλεσε και αποτελεί πλαίσιο διακανονισμού των αντιπαραθέσεων και πιέσεων για την ανάπτυξη και την αξιοποίηση των εκτός σχεδίου περιοχών, προκειμένου να εξυπηρετούνται κράτος και πολίτες (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007). Αφενός το κράτος δεν καταφέρνει να εφαρμόσει αποτελεσματικά το υφιστάμενα θεσμικά εργαλεία σχεδιασμού της υπαίθρου, τα οποία παρουσιάζουν σημαντικούς τεχνικούς περιορισμούς σε συνδυασμό με την αδυναμία συντονισμού και ελέγχου των αντίστοιχων φορέων, ενώ παράλληλα επιχειρεί να αποφύγει το πολιτικό κόστος. Αφετέρου η αδυναμία εφαρμογής ορθολογικού σχεδιασμού έγκειται στις έντονες και γενικευμένες αντιδράσεις των τοπικών κοινωνιών σε κάθε προσπάθεια μείωσης των «κεκτημένων» της εκτός σχεδίου δόμησης και της υπερεκμετάλλευσης της έγγειας ιδιοκτησίας, η οποία αποτελεί απόρροια κάθε προσπάθειας εκλογίκευσης της ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου. Αποτέλεσμα η αναδρομική αναγνώριση (νομιμοποίηση) από πλευράς του κράτους και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αιτημάτων, επιβεβαιώνοντας το αίσθημα της κοινωνικής ασφάλειας και δικαιοσύνης (Οικονόμου, 2008).

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

Αγγελίδης, Μ. και Οικονόμου, Α. (2005) «Χρήσεις γης και οι επιπτώσεις στον παράκτιο χώρο της Ελλάδας», HELECO, Αθήνα: ΤΕΕ

Αναιρούση, Φ και Οικονόμου, Δ. (1997) «Εκτός Σχεδίου Δόμηση», *Τα Νέα του ΣΕΠΟΧ*, <Διαθέσιμο στο URL: [http://www.sepox.gr/deltia/d\\_1997\\_03.pdf](http://www.sepox.gr/deltia/d_1997_03.pdf)>, [πρόσβαση: 28/05/2010]

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, Μ. (2007) *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη βιώσιμη αστική Ανάπτυξη*, Αθήνα: Κριτική

Ανθοπούλου, Θ. (1999) «Ο περιαστικός χώρος και το διακύβευμα της πολυλειτουργικότητας της γεωργίας», στο Κοτζαμάνης, Β, Κούγκολος Α., Μπεριάτος, Η., Οικονόμου, Δ., και Πετράκος, Γ. (επ.) *Πρακτικά 2<sup>ου</sup> Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, **III**: 1281-1290

Αντωνόπουλος, Φ. (1995) «Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)», Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Αραβαντινός, Α. (2007) *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Συμμετρία

Αραχωβίτης, Γ. (1973) «Η Νοσταλγία της ατελούς εμπορευματικής παραγωγής ή ας ξαναδούμε τα αυθαίρετα», στο Κουφέλη, Ε (επ) (2005) *Αυθαίρετα... Τότε, τώρα και ως τότε*; Αρχιτέκτονες, **54**: 58-60

Βανσεχόβεν, Λ. (1995), «Χωροταξία και η ύπαιθρος χώρα (ή το απαραβίαστο της εκτός σχεδίου δόμησης)», Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου Περιφερειακή ανάπτυξη, χωροταξία και περιβάλλον στο πλαίσιο της ενωμένης Ευρώπης, **2**: 13-27, Πάντειο Πανεπιστήμιο

Βλαντού, Α. (2008) *Εκτός σχεδίου δόμηση: η ελληνική ιδιαιτερότητα σχεδιασμού της υπαίθρου. Αιτίες της παθογένειας και προτάσεις αντιμετώπισης*. Διαθέσιμο στο: *Νόμος και Φύση* <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3600&lang=1&catid=1>>, [πρόσβαση 20/06/2010]

- Γετίμης, Π. (1989) *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα-Τα όρια της Μεταρρύθμισης*. Αθήνα: Οδυσσέας
- Γιαννάκου, Α. και Καυκαλάς, Γ. (1995) «Τάσεις χωροθέτησης του τριτογενούς τομέα και η ρύθμιση της αστικής ανάπτυξης: Μαθήματα από την περίπτωση της Θεσσαλονίκης», στο Μαλούτας, Θ. και Οικονόμου, Δ. (επ.) *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*, Αθήνα: Εξάντας
- ΔΕΠΟΣ (1996): *Η Στέγαση των Χαμηλών Εισοδηματικών Στρωμάτων στην Ελλάδα*, Αθήνα
- Έθνος: Νέοι όροι δόμησης εκτός σχεδίου (2008), Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=11424&subid=2&pubid=562388>>, [πρόσβαση: 27/05/2010]
- Καλογιάννης, Σ. (2010) *Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και προστασία γης υψηλής παραγωγικότητας*  
 Διαθέσιμο στο Νόμος και Φύση:: < URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=4118&lang=1&catid=1>>, [πρόσβαση 28/06/2010]
- Καρύδης Δ. (2006) *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, Αθήνα: Παπασωτηρίου
- Κοκκώσης, Χ. και Τσάρτας, Π. (2001) *Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον*, Αθήνα: Κριτική
- Κουτούπα-Ρεγκάκου, Ε. (2007) *Δίκαιο του Περιβάλλοντος*, Σάκκουλα: Αθήνα-Θεσσαλονίκη
- Λιάλιος, Γ. (2010) «Τον Σεπτέμβριο οι πρώτοι δασικοί χάρτες», *Καθημερινή*, Διαθέσιμο στο URL: [http://news.kathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/\\_w\\_articles\\_civ\\_13\\_22/07/2010\\_408824](http://news.kathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/_w_articles_civ_13_22/07/2010_408824)>, [πρόσβαση: 22/07/2010]
- Λιάλιος, Γ. (2009) «Όταν η πόλη επεκτείνεται στα δάση», *Καθημερινή*, Διαθέσιμο στο <URL: [http://news.kathimerini.gr/4dcgi/\\_w\\_articles\\_ell\\_100017\\_25/08/2009\\_326803](http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_100017_25/08/2009_326803)>, [πρόσβαση: 27/05/2010]



- Μαλούτας, Θ. και Οικονόμου, Δ. (1988) «Κράτος πρόνοιας: το «πρότυπο» και η ελληνική εκδοχή του», στο Μαλούτας, Θ. και Οικονόμου, Δ. (επ.) *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*, Αθήνα: Εξάντας
- Μαντουβάλου, Μ. και Μπαλλά, Ε. (2003) «Αυθείρετα, πολιτικές και μικροπολιτική», στο Κουφέλη, Ε (επ) (2005) *Αυθαίρετα... Τότε, τώρα και ως πότε: Αρχιτέκτονες*, 54: 61-63
- Νάτσιου, Μ. (2002) «Αυθαίρετη δόμηση (παραθεριστική κατοικία) : η περίπτωση της Ραφήνας», Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Νικολαΐδου, Σ. (2004) «Ο Περιαστικός Χώρος: Θεωρίες και Τοπική Έρευνα, Το παράδειγμα του οικισμού Σέσκλο (Ν. Μαγνησίας)», Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου, Δ. (1988) «Σύστημα Γης και Κατοικίας στην Μεταπολεμική Ελλάδα» στο Μαλούτας, Θ. και Οικονόμου, Δ. (επ.) *Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα*, Αθήνα: Εξάντας, 57-114
- Οικονόμου, Δ. (2009) «Αποτίμηση του Ν.1337/83, 25 χρόνια μετά», στο *25 Κείμενα για τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου* (2009), Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Συλλογικός Τόμος: 241-262
- Οικονόμου, Δ. (2008) *Πολεοδομική Πολιτική*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου, Δ. (2007) *Χωροταξική Πολιτική*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου, Δ. (1995) «Χρήσεις γης και Δόμηση Εκτός Σχεδίου: η ελληνική έκδοση της αειφορίας», στο Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου: Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης, Αθήνα : Πάντειο Πανεπιστήμιο, ΤΟΠΟΣ-ΣΕΠ , 2: 63-73,
- Παπαγεωργίου, Α. (2004) «Το νομικό πλαίσιο διαχείρισης του παράκτιου χώρου, χωρικές – πολεοδομικές – περιβαλλοντικές όψεις, προβλήματα – προοπτικές», Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Παπαγρηγορίου, Β. (2007) *ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα
- Παπαθεοχάρη, Θ. και Κοκκώσης, Χ (2009) «Ανάπλαση παραλιακού μετώπου στις πόλεις της Μεσογείου σε σχέση με την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων

ζωνών», στο Κοτζαμάνης, Β, Κούγκολος Α., Μπεριάτος, Η., Οικονόμου, Δ., και Πετράκος, Γ. (επ.) *Πρακτικά 2<sup>ο</sup> Πανελλήνιου Συνεδρίου Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, **III**: 1163-1170

Παπακωνσταντίνου, Α. (2009) *Προστασία της γης υψηλής παραγωγικότητας και αδειοδότηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων*, Διαθέσιμο στο Νόμος και Φύση: <URL:

<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3709&lang=1&catpid=1>>, [πρόσβαση 28/06/2010]

Παπαπετρόπουλος Α, (2007) *Ο θεσμός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) ανάμεσα στο χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό*, Διαθέσιμο στο: Νόμος και Φύση: <URL:

[http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=2883&lang=1&catpid=1#\\_ftn24](http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=2883&lang=1&catpid=1#_ftn24)>, [πρόσβαση 30/06/2010]

Πετράκος, Γ. και Οικονόμου, Δ. (1999) «Διεθνοποίηση και διαρθρωτικές αλλαγές στο ευρωπαϊκό σύστημα αστικών κέντρων», στο Πετράκος, Γ. και Οικονόμου, Δ. (επ.) (1999-2005) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής, Βόλος: Θεσσαλία, σσ. 13-44

Πότσιου, Χ. (2009) *Η διαχείριση της γης στην Ελλάδα: Η αυθαίρετη δόμηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο*, Αθήνα: ΕΜΠ, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.loupassis.gr/inf-estate-ktimatologio-el.jsp>>, [πρόσβαση: 28/05/2010]

Ρόκος, Δ. (1981) *Κτηματολόγιο και αναδασμός. Πολιτική γης*, Αθήνα: Μαυρομάτης και Σια

Ρωμανός, Α. (1973) «Κατοικίες «Εκτός Σχεδίου» (Πρόβλημα ή Λύση)», στο Κουφέλη, Ε (επ) (2005) *Αυθαίρετα... Τότε, τώρα και ως τότε*; Αρχιτέκτονες, **54**: 54-56

Σαμαρίνα, Α. (2000) «Ρύθμιση χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο», Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Σίνης, Α. (2009) *Η δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές και η προστασία του περιβάλλοντος στην ελληνική έννομη τάξη*. Διαθέσιμο στο Νόμος και Φύση: <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3675&lang=1&catpid=1>>, [πρόσβαση 30/06/2010]

Σταθάκης, Δ. και Φαρασλής Ι. (2009) «Διαχρονική μελέτη περαστικών χρήσεων της πόλης της Λάρισας»

Σταματίου, Ε. (2003) “Εξελίξεις της νομοθεσίας για τον αιγιαλό και την παραλία – Οικιστική ανάπτυξη – Προβλέψεις, παραβλέψεις και επιπτώσεις στον παράκτιο χώρο”, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 9(22): 513–536.

#### Θεσμικά Κείμενα

Αναθεώρηση-Επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου (Α' Στάδιο Ανάλυση-Διάγνωση-Προοπτικές) (2009) Περιφέρεια Θεσσαλίας, Νομός Μαγνησίας, Δήμος Βόλου (Ανάθεση από το Γραφείο Δοξιάδη)

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πάρου (2007), Δέκαθλον Α.Ε.- Λαγουδάκη Α. Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης της Λάρισας , Ερευνητικό Πρόγραμμα, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

#### Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Anas, A. και PINES, D. (2008) ‘Anti-sprawl policies in a system of congested cities’, *Regional Science and Urban Economics*, **38** 408–423

European Commission, (1999), «EU compendium of spatial planning systems and policies: The Netherlands», Luxemburg: European Communities

Danish Ministry of the Environment: *Spatial Planning in Denmark* (2007), <Διαθέσιμο στο: [http://www.blst.dk/NR/rdonlyres/A768E8C0-5B0C-401D-BFC3-703384008D46/49285/Planning\\_260907\\_NY.pdf](http://www.blst.dk/NR/rdonlyres/A768E8C0-5B0C-401D-BFC3-703384008D46/49285/Planning_260907_NY.pdf)>, [πρόσβαση 28/7/2010]

Glaser , E. (2004) ‘Sprawl and urban growth’, *Handbook of Regional and Urban Economics*, **4**, USA: Harvard University

Hall, P. and Hay, D. (1980) *Growth Centers in the European Urban System*, Berkeley: University of California Press

Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, Netherlands: <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=37366>), 15/04/2010

Newman, P. and Thornley, A. (1996) *Urban Planning in Europe*, London :  
[http://books.google.gr/books?id=x\\_0EPtUn3mYC&pg=PA47&lpg=PA47&dq=Newman+%26+Thornley,+1996+netherlands&source=bl&ots=-J8yDi1OJL&sig=20PLDTSUT4udAPUBDJU\\_dpwxj80&hl=el&ei=uCuZTM2JM4qRjAf2-rkj&sa=X&oi=book\\_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBQQ6AEwAA#v=onepage&q=Newman%20%26%20Thornley%2C%201996%20netherlands&f=false](http://books.google.gr/books?id=x_0EPtUn3mYC&pg=PA47&lpg=PA47&dq=Newman+%26+Thornley,+1996+netherlands&source=bl&ots=-J8yDi1OJL&sig=20PLDTSUT4udAPUBDJU_dpwxj80&hl=el&ei=uCuZTM2JM4qRjAf2-rkj&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBQQ6AEwAA#v=onepage&q=Newman%20%26%20Thornley%2C%201996%20netherlands&f=false)

Contact Persons:

Timmerman, J. (2010) Topic: The implementation of the housing legislation into the different levels (national, regional, local) of the planning system in the Netherlands, Netherlands: Saxion University





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



004000104882

