

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

*"Συγκριτική προσέγγιση πολιτικών εφαρμογών των
συστημάτων χωρικού σχεδιασμού Ελλάδας και Κύπρου"*

ΟΝΟΜΑ:

ΜΙΧΑΗΛ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΒΟΛΟΣ, 2013

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία εκπονήθηκε στον τομέα του Συστήματος Χωρικού Σχεδιασμού Ελλάδας και Κύπρου υπό την επίβλεψη του Καθηγητή κ. Λαλένη Κωνσταντίνου, ο οποίος διατύπωσε το αντικείμενο της εργασίας σύμφωνα με τα ειδικά μου ενδιαφέροντα. Με την παρούσα εργασία περατώνονται οι σπουδές μου στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Οφείλω να ευχαριστήσω θερμά τους ανθρώπους που συνέβαλαν στην ολοκλήρωσή της. Θα ήθελα λοιπόν πρωτίστως να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Λαλένη Κωνσταντίνο για την εμπιστοσύνη και το ενδιαφέρον που επέδειξε τόσο όσον αφορά τη διπλωματική εργασία όσο και για τη διεξαγωγή των μαθημάτων του προπτυχιακού προγράμματος. Θα ήθελα επίσης να τον ευχαριστήσω για τη συμπαράσταση και την καθοδήγησή του καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της εργασίας μου.

Οφείλω επίσης να ευχαριστήσω όλους αυτούς τους ανθρώπους και φίλους που με τον έναν ή τον άλλον τρόπο στήριξαν αυτήν την προσπάθεια μου. Θα ήθελα όμως να δώσω ιδιαίτερες ευχαριστίες στην φίλη μου Άντρια Αντωνίου και στον αδελφό μου Μιχάλη Μιχαήλ, ο οποίος με τις γνώσεις του επί του θέματος συνέβαλε σημαντικά στο ξεκίνημα της έρευνάς μου. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου που στήριζε τις προσπάθειές μου καθ' όλη τη διάρκεια των μαθητικών αλλά και των ακαδημαϊκών μου σπουδών.

Μιχαήλ Κωνσταντίνα

Βόλος, 2013

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μελέτη παρέχει μια εξονυχιστική ανάλυση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού που ισχύει στην Κύπρο και στην Ελλάδα σκοπεύοντας στη θεωρητική σύγκριση των δύο συστημάτων. Η εργασία αυτή αποτελείται από τρία μέρη.

Αρχικά, γίνεται μια σύντομη αναφορά και ανάλυση κάποιων βασικών αρχών, όπως είναι για παράδειγμα μεταξύ άλλων ο χωρικός σχεδιασμός, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, ο χωροταξικός σχεδιασμός και ο περιφερειακός σχεδιασμός, ενώ στη συνέχεια παρουσιάζονται εν συντομία κάποια γενικά χαρακτηριστικά των υπό εξέταση χωρών.

Στην αρχή του δεύτερου μέρους της μελέτης, ακολουθεί μια σύντομη ιστορική αναδρομή του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και στην συνέχεια αναφέρονται αναλυτικά τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζονται στην Κύπρο και στην Ελλάδα, καθώς επίσης αναφορά γίνεται και στο σχετικό νομοθετικό πλαίσιο. Συγκεκριμένα, στο δεύτερο κομμάτι γίνεται μια πλήρης ανάλυση των εργαλείων, των μέσων άσκησης χωρικής πολιτικής και των θεσμικών οργάνων και φορέων άσκησης πολιτικής που αφορούν τον χωρικό σχεδιασμό. Η ανάλυση αυτή θα γίνεται για κάθε επίπεδο χωρικού σχεδιασμού ξεχωριστά. Στο τέλος του δεύτερου μέρους, αφού προηγήθηκε η πλήρης ανάλυση της ισχύουσας κατάσταση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού Ελλάδας και Κύπρου, παρουσιάζονται συνοπτικά κάποια γενικά συμπεράσματα.

Στο τρίτο και τελευταίο μέρος της εν λόγω εργασίας γίνεται μια συγκριτική θεώρηση των δύο συστημάτων χωρικού σχεδιασμού, βασισμένη σε συγκεκριμένους άξονες που συμβάλλουν στον εντοπισμό των διαφορών αλλά και των κοινών στοιχείων των δύο συστημάτων. Βάσει αυτών η παρούσα μελέτη καταλήγει στο συμπέρασμα ότι κανένα από τα δυο συστήματα δεν είναι πιο αποτελεσματικό από το άλλο, αφού και τα δύο έχουν τόσο μειονεκτήματα όσο και πλεονεκτήματα.

Η παρούσα μελέτη στηρίχθηκε κυρίως σε βιβλιογραφικές πηγές. Ωστόσο, ένεκα των περιορισμένων διαδικτυακών και βιβλιογραφικών πηγών που είναι διαθέσιμα για την Κύπρο, πραγματοποιήθηκαν συμπληρωματικά επιτόπιες συνεντεύξεις/συζητήσεις με τα αρμόδια όργανα για να εξαχθούν πιο ολοκληρωμένα και αξιόπιστα συμπεράσματα.

Λέξεις κλειδιά: χωρικός σχεδιασμός , πολεοδομικός σχεδιασμός , χωροταξικός σχεδιασμός

ABSTRACT

The purpose of this work is the thorough analysis of the system of spatial planning in force in Cyprus and Greece in order to make a theoretical comparison of the two systems. This work consists of three parts.

A brief analysis of some basic principles, such as inter alia the spatial planning, urban design, urban planning and regional planning is made in the first part, while some general characteristics of the countries concerned are briefly presented.

A brief historical overview of the spatial planning system and specifically the spatial planning systems of Cyprus and Greece is being made in the second part of the essay. Reference is also made to the relevant legal system of the spatial planning system. What is more, an analysis of the tools, means of enforcing spatial policy and of institutions and policy makers of the spatial planning follows. This analysis is done for each level of spatial planning separately. Lastly, after analysing the current state of the spatial planning in Greece and Cyprus, some general conclusions are drawn.

In the third and final part of this work a comparative approach of the two systems of spatial planning, which is based on specific principles that help in the identification of the differences and similarities between the two systems and the outcome of what effective and integrated is made.

This study was based on bibliographic sources. Nevertheless due to the limited number of internet and bibliographic sources regarding Cyprus, complementary interviews with the relevant institutions were made in order to draw more comprehensive and reliable conclusions.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	13
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	16
2.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	16
2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	18
2.3 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	20
2.4 ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	27
3. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΥΠΡΟ.....	29
3.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	29
3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	30
3.2 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ	33
3.3 ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	34
4. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	36
4.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	36
4.2 ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	42
4.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ.....	48
4.3.1 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	48
4.3.2 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	56
4.3.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ.....	59
4.3.4 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	61
4.4 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	68
4.4.1 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	68
4.4.2 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	73
4.4.3 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ	76
4.4.4 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	77
4.5 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΣΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ.....	82

4.6 ΣΧΕΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	84
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	88
6. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ	93
6.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ	93
6.2 ΙΣΧΙΟΥΣΑ ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	95
6.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ.....	97
6.3.1 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	98
6.3.2 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	98
6.4 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ.....	102
6.4.1 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	102
6.4.2 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟΕΠΙΠΕΔΟ	102
6.5 ΣΧΕΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	105
6.6 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ.....	106
7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	107
8. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΥΠΡΟΥ.....	110
8.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	110
8.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΧΩΡΩΝ	111
9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	143
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	144
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	152
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΓΗΣ	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ ΥΠΙΟΜΝΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	

ΕΥΡΥΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ

Πίνακας 1: Βασικά Οικονομικά Στοιχεία (Ελλάδας)

Πίνακας 2: Οι περιφέρειες και οι νόμοι της Ελλάδας πριν το Σχέδιο "Καλλικράτη"

Πίνακας 3: Η νέα διοικητική διαίρεση του Ελληνικού κράτους σύμφωνα με το σχέδιο "Καλλικράτης "

Πίνακας 4: Τα 16 υπουργεία της κυβέρνησης του 2013

Πίνακας 5: Η εξέλιξη του κυπριακού ΑΕΠ 2007-11 μηνο 2011 (εκ. €)

Πίνακας 6: Τοπικές Αυτοδιοικήσεις(Δήμοι)

Πίνακας 7: Κατανομή των Κοινοτήτων ανά Επαρχία

Πίνακας 8: Υπουργεία της Κυπριακής Δημοκρατίας

Πίνακας 9: Η συμβολή του ΣτΕ στο χωρικό σχεδιασμό

Πίνακας 10: Συγκριτική θεώρηση συστημάτων χωρικού σχεδιασμού Ελλάδας

Σχεδιάγραμμα 1: Επίπεδα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Σχεδιάγραμμα 2: Επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Σχεδιάγραμμα 3: Επίπεδα Χωρικού Σχεδιασμού στην Κύπρο

Χάρτης 1: Χρήσεις Γής

Χάρτης 2: Πολεοδομική Οργάνωση Καβάλας και Άσπρη Άμμος (ΓΠΣ Καβάλας)

Χάρτης 3: Πολεοδομικές Ζώνες Λεμεσού(Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού)

Χάρτης 4: Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος (ΓΠΣ Καβάλας)

Χάρτης 5: Ζώνες Κινήτρων (Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού)

Χάρτης 6: Ζώνες Κινήτρων – Μηχανισμών – Παρεμβάσεων (ΓΠΣ Καβάλας)

Χάρτης 7: Πολεοδομική Οργάνωση κοινότητας της ΔΠ (Κοινότητα Κολοσσιού)

Χάρτης 8: Πολεοδομική Οργάνωση περιαστικού οικισμού του ΓΠΣ Καβάλας (Άνω Λεύκη και Κάτω Λεύκη)

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Α.Ε.Π. Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

Α.Π.Ε. Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

Β.Δ. Βασιλικό Διάταγμα

Β.Ε.ΠΕ. Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές

ΒΙ.ΠΑ. Βιομηχανικό Πάρκο

ΒΙ.ΠΕ. Βιομηχανική Περιοχή

ΒΙΟ.ΠΑ. Βιοτεχνικό Πάρκο

Γ.Ο.Κ. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

Γ.Π.Σ. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Δ.Ν.Τ. Διεθνές Νομισματικό Ταμείο

Δ.Π. Δήλωση Πολιτικής

Ε.Ζ.Δ. Ειδικές Ζώνες Διατήρησης

Ε.Ε. Ευρωπαϊκή Ένωση

Ε.Κ.Τ. Ευρωπαϊκό Κοινοτικό Ταμείο

Ε.Π.Α. Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης

Ε.Π.Μ. Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες

Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξη

Ε.Χ.Μ. Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες

Ζ.Ε.Ε Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

Ζ.Ο.Ε. Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου

Η.Π.Α. Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

Κ.Α.Β.Χ.Α.Η.Ε. Κατευθυντήριες Αρχές για την Βιώσιμη Χωρική Ανάπτυξη της Ηπειρωτικής Ευρώπης

Κ.Π.Σ. Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης

Κ.Χ. Κοινόχρηστοι χώροι

Ν.Δ. Νομικό Διάταγμα

Ο.Η.Ε. Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών

Ο.Τ.Α. Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Π.Α.Υ. Περιοχή Ανάπτυξης Υδατοκαλλιέργειας

Π.Γ.Δ.Μ. Πρώην Γιουγκοσλαβική Δημοκρατία της Μακεδονίας

Π.Δ. Προεδρικό Διάταγμα

Π.Ε.Κ.Α Περιβάλλον Ενέργειας Κλιματικής Ενέργειας

Π.Ε.Ρ.ΠΟ. Περιοχές Ειδικής Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης

Π.Ο.Α.Υ. Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών

Π.Α.Σ.Μ. Περιοχές Άτυπης Συγκέντρωσης Μονάδων

Π.Ε. Πράξη Εφαρμογής

Π.Ε.Π. Περιοχές Ειδικής Προστασίας

Π.Ε.Π.Δ. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης

Π.Ε.Χ.Π. Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων

Π.Ε.Χ.Π. Περιοχές Χωρικών Παρεμβάσεων

Π.Μ. Πολεοδομική Μελέτη

Π.Ο.Α.Π.Δ. Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Π.Ο.Τ.Α. Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

Π.Π. Προστατευόμενες περιοχές

Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Ρ.Σ. Ρυθμιστικό Σχέδιο

Σ.Μ.Π.Ε. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Σ.Α.Κ.Χ. Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου

Σ.Δ. Συντελεστής Δόμησης

Σ.Ο.Α.Π. Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

Σ.Π.Ε. Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησής

ΣτΕ Συμβούλιο της Επικρατείας

Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτής Πόλης

τ.χλμ τετραγωνικά χιλιόμετρα

Υ.Π.Ε.Κ.Α. Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υ.ΣΤΑΤ. Υπηρεσία Στατιστικής

Υ.Χ.Ο.Π. Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος

Φ.Δ. Φορείς Διαχείρισης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο χώρος αποτελεί ένα οργανικό στοιχείο, μια διάσταση της πραγματικότητας, ένα συστατικό στοιχείο της ζωής και της δραστηριότητας του ανθρώπου που ενεργεί είτε ατομικά είτε ως μέλος της οργανωμένης κοινωνίας. Πιο συγκεκριμένα, ο χώρος είναι το υπόβαθρο στο οποίο "εγγράφεται" η δράση του ανθρώπου, με αποτέλεσμα να αναπτύσσεται μια αμφίδρομη σχέση μεταξύ του χώρου και της δραστηριότητας. Δεδομένου ότι η δραστηριότητα επηρεάζει το χώρο στον οποίο αναπτύσσεται, οι επιστήμες του χώρου επιδιώκουν τη συντονισμένη μελέτη όλων των παραγόντων που θα οδηγήσουν στην ορθολογική οργάνωση και κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο. Έτσι, η οργάνωση του χώρου είναι αποτέλεσμα κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών συνθηκών, οι οποίες δεν είναι σταθερές, αφού κάθε εποχή διαθέτει διαφορετική πολιτική και υποτάσσεται σε δικά της πρότυπα και κανόνες.

Η μορφή της πόλης για πολλούς αιώνες δημιούργησε την εντύπωση ότι η ιστορία της ανθρωπότητας γίνεται άμεσα αντιληπτή και αναγνωρίσιμη μέσα από την εξέλιξη της πόλης. Οι πόλεις, όπως είναι σήμερα γνωστές, είναι αποτέλεσμα των εξελίξεων και των διεργασιών του 19^{ου} αιώνα. Την εποχή εκείνη, προκείμενου να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που επικρατούσαν στην πόλη λόγω της πληθυσμιακής αύξησης, προέκυψε η ανάγκη για σχεδιασμένη κρατική παρέμβαση. Επίσης, η βιομηχανική επανάσταση καθώς και οι τεχνολογικές αλλαγές επιτάχυναν την αστικοποίηση και την βιομηχανοποίηση των πόλεων και δημιούργησαν στον άνθρωπο την ανάγκη να θέλει να κατακτήσει ολόκληρο τον χώρο για την εξεύρεση νέων αγορών. Άλλοι παράγοντες που συνέβαλαν στη σταδιακή διαφοροποίηση της εικόνας των πόλεων και του δομημένου χώρου ήταν και η ανάπτυξη της έρευνας, των μέσων επικοινωνίας και συγκοινωνίας, καθώς και η παραγωγή αγαθών σε μαζική κλίμακα. Αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν η ενίσχυση των ανισοτήτων του χώρου χωρίς όμως να υπάρχουν αντίστοιχες πολιτικές για την αντιμετώπισή τους. Παρόλα αυτά, ο σχεδιασμός του ευρύτερου χώρου σε υπερκείμενο επίπεδο των αστικών κέντρων για την αντιμετώπιση των χωρικών και αναπτυξιακών ανισοτήτων, δεν αποτέλεσε αντικείμενο επιστημονικής μελέτης και κρατικής πολιτικής την εποχή εκείνη, αλλά του 20ου αιώνα.

Ωστόσο, μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και η περίοδος ανασυγκρότησης που ακολούθησε, άρχισε να γίνεται αντιληπτό ότι οι πιο πάνω καταστάσεις οδήγησαν στην δημιουργία δομημένου περιβάλλοντος σε μη ελεγχόμενη κλίμακα όπου ήταν και η

αφορμή για την επέκταση του χωρικού σχεδιασμού στον ευρύτερο περιφερειακό και εθνικό χώρο και την γέννηση των χωροταξικών πολιτικών. Έτσι με την λήξη του πολέμου, δημιουργήθηκε η ανάγκη για χάραξη πολιτικών για την καλύτερη οργάνωση του χώρου, με αποτέλεσμα τα περισσότερα κράτη να προβαίνουν στην υιοθέτηση κρατικών χωρικών πολιτικών και στην συστηματοποίηση του χωρικού σχεδιασμού.

Παρά την κοινή αναγνώριση της αναγκαιότητας του χωρικού σχεδιασμού, υπάρχει μία πληθώρα διαφορετικών παραγόντων που καθορίζουν την έννοια του σχεδιασμού σε κάθε χώρα. Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού της κάθε χώρας είναι αποτέλεσμα των πολιτικών που θα χρησιμοποιήσει σε κάθε επίπεδο, προκειμένου να προσαρμόζεται κάθε φορά στις ανάγκες και τις απαιτήσεις οργάνωσης του χώρου της. Οι βασικές συνιστώσες του συστήματος αποτελούνται από το νομοθετικό πλαίσιο, τα εργαλεία και τα μέσα υλοποίησης του και τα θεσμικά όργανα άσκησης της χωρικής πολιτικής. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι και το γεγονός ότι τα κράτη μέλη της Ε.Ε. επηρεάστηκαν άμεσα σε αυτόν τον τομέα, αφού η Ε.Ε. προσπάθησε από νωρίς να δώσει βάσεις και κατευθύνσεις στα κράτη μέλη με λεπτομερή καταγραφή των συστημάτων χωρικού σχεδιασμού της Ευρώπης και με την ανάπτυξη του ΣΑΚΧ(Στρατηγικό Σχέδιο Κοινοτικού Χώρου). Συμπεραίνεται λοιπόν ότι η μελέτη και η αξιολόγηση διαφορετικών συστημάτων χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζει η κάθε χώρα αποτελεί βασικό κριτήριο για την ανάπτυξη και βελτίωση του εθνικού συστήματος, μέσω της υιοθέτησης πετυχημένων ξένων τακτικών, αποφεύγοντας έτσι τα ίδια σφάλματα.

Όπως θα γίνει αντιληπτό η παρούσα διπλωματική αποτελείται από δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος γίνεται μια διεξοδική ανάλυση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού που ισχύει στην Ελλάδα και στην Κύπρο, ενώ στο δεύτερο μέρος γίνεται μια σύγκριση μεταξύ τους, έτσι ώστε να εντοπιστούν τα δυνατά και αδύνατα σημεία της κάθε χώρας. Η σύγκριση της Ελλάδας με την Κύπρο οφείλεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της τελευταίας. Συγκεκριμένα, το γεγονός ότι αποτελεί ένα διχοτομημένο νησί σε συνδυασμό με τη μικρή του έκταση (9,251 τ.χλμ) καθιστούν το νησί συγκρίσιμο με μια ελληνική περιφέρεια.

Τέλος, για τη μελέτη των δύο συστημάτων έγινε χρήση κυρίως Ελληνικής και ελάχιστης ξένης βιβλιογραφίας, καθώς και συνεντεύξεων. Η ανάλυση αρχικά βασίστηκε στην παράθεση γενικών στοιχείων για την κάθε χώρα, βοηθώντας έτσι την καλύτερη κατανόηση του πλαισίου μέσα στο οποίο αναδύεται το εκάστοτε σύστημα και την εξέταση των συστημάτων χωρικού σχεδιασμού. Έμφαση δόθηκε στο νομοθετικό πλαίσιο,

τα εργαλεία, τα μέσα και τα θεσμικά όργανα άσκησης χωρικής πολιτικής. Περαιτέρω, ένεκα των πρόσφατων εξελίξεων στην Ελλάδα, το διοικητικό σύστημα της χώρας αναλύεται βάσει της νέας διοικητικής αναδιάρθρωσης στα πλαίσια του νόμου 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης). Η σύγκριση βασίστηκε στα κριτήρια και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του νομικού πλαισίου της κάθε χώρας, στην έκταση και στον τύπο του σχεδιασμού σε εθνικό και τοπικό επίπεδο, στην ανάθεση αρμοδιοτήτων και εξουσιών ανάμεσα στα διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης, στη σχέση και τη συμφωνία μεταξύ των αρχικά διατυπωθέντων στόχων και του αποτελέσματος του σχεδιασμού κ.ά.

1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Στην εν λόγω εργασία γίνονται συχνά αναφορές σε κάποιες βασικές έννοιες. Έτσι κρίνεται αναγκαία η αποσαφήνιση βασικών εννοιών, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με το αντικείμενο, προκειμένου να εξαχθεί ένα πιο ολοκληρωμένο θεωρητικό πλαίσιο και μια πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος. Έτσι, στο κεφάλαιο αυτό συνοψίζονται και αποτυπώνονται με σαφήνεια, οι απαραίτητες «έννοιες» για την καλύτερη κατανόηση της μελέτης.

"Ο χωρικός είναι μια έννοια που αναφέρεται στις στατικές (συγκεντρώσεις και δίκτυα) και δυναμικές (ροές και σχέσεις) συνιστώσες των οικονομικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων στις διαφορετικές εδαφικές ενότητες" (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007).

Μια άλλη σημαντική έννοια είναι ο «σχεδιασμός», ο οποίος στα τέλη του 20^{ου} αιώνα ορίστηκε ως η εφαρμογή και ο σχηματισμός κατευθύνσεων προσανατολισμού για τη δράση των θεσμικών υποκειμένων που ρυθμίζονται από το σύστημα διοίκησης ή διακυβέρνησης. Επιπλέον, ο «σχεδιασμός» μπορεί να χρησιμοποιηθεί και για τη διαμόρφωση της μελλοντικής εικόνας ενός χώρου και να προσδιορίσει τις απαραίτητες ενέργειες για την επίτευξη της χωρικής ανάπτυξης (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007).

Αφού λοιπόν αναλύθηκαν ξεχωριστά οι έννοιες του «χωρικού» και του «σχεδιασμού», θα πρέπει να αποσαφηνιστεί και ο όρος του «χωρικού σχεδιασμού» η αλλιώς «σχεδιασμός του χώρου» σαν μια ενιαία έννοια. Ο όρος χωρικός σχεδιασμός αποτελείται από τρεις συνιστώσες, δηλαδή είναι το άθροισμα του χωροταξικού (national planning), του περιφερειακού (regional planning) και του πολεοδομικού (regional, urban design) σχεδιασμού. Είναι μια μέθοδος που χρησιμοποιεί κυρίως ο δημόσιος τομέας, χωρίς ωστόσο να αποκλείεται η χρήση του και από τον ιδιωτικό τομέα. Η εφαρμογή του σχεδιασμού πραγματοποιείται για να επηρεάσει και να δώσει κατευθύνσεις για τη μελλοντική κατανομή των δραστηριοτήτων που πρόκειται να αναπτυχθούν στο χώρο. Μια ορθολογική οργάνωση των χρήσεων γης, αναμένεται να οδηγήσει σε μια ισόρροπη ανάπτυξη προστατεύοντας έτσι και το περιβάλλον, καθώς επίσης θα συμβάλει και στην αντιμετώπιση αρκετών προβλημάτων του κοινωνικού και οικονομικού τομέα. Τέλος, στο χωρικό σχεδιασμό περιλαμβάνονται στοιχεία εθνικού, διακρατικού, περιφερειακού σχεδιασμού καθώς και λεπτομερή σχέδια χρήσεων γης (Ουάλλας κ.ά., 2005· Μαρμαράς, 2002). Σημαντικό είναι στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι η έννοια του χώρου έχει πολλαπλές πτυχές και για αυτό ανάλογα με την περίπτωση αναφέρεται σε διαφορετικό

χωρικό υπόβαθρο. Πιο συγκεκριμένα, χώρος μπορεί να νοείται μια εδαφική έκταση μιας χώρας, μιας διοικητικής ενότητας (περιφέρεια, δήμος) καθώς ακόμα και μιας οικιστικής ενότητας (πόλης, οικισμός) (Οικονόμου, 2009).

Όπως προαναφέρθηκε ο χωρικός σχεδιασμός είναι άμεσα συνδεδεμένος με τον όρο της πολεοδομίας και της χωροταξίας. Όσον αφορά την πολεοδομία έχει ως αντικείμενο την δόμηση, δηλαδή ασχολείται με το χτίσιμο της πόλης και γενικά τους οικισμούς. Εντούτοις, τα τελευταία χρόνια σχετίζεται και με το σχεδιασμό των περιοχών της υπαίθρου, οι οποίες είτε είναι αστικοποιημένες είτε παρουσιάζουν τάσεις προς αστικοποίηση. Έτσι λοιπόν, η πολεοδομία μπορεί να χαρακτηριστεί ως εργαλείο που χρησιμοποιεί η πολιτική εξουσία για την επίλυση κοινωνικών, οικονομικών, τεχνικών και άλλων προβλημάτων προκειμένου να οδηγήσει στην δημιουργία μιας βιώσιμης και αρμονικής ανάπτυξης των πόλεων (Αραβαντινός, 2007). Για να το πετύχει όμως αυτό ασχολείται με τον Προγραμματισμό και το Σχεδιασμό των πόλεων και γενικότερα των οικισμών (Χριστοφιλόπουλος, 1984).

Το πεδίο εφαρμογής του χωροταξικού σχεδιασμού είναι το σύνολο του χώρου, δηλαδή τόσο ο εξωαστικός¹ όσο και ο αστικός χώρος,² ενώ παράλληλα ασχολείται με το ρόλο της πόλης³ στο ευρύτερο χώρο. Πιο συγκεκριμένα μελετά την πόλη ως μέλος οικιστικών και αστικών δικτύων καθώς και ως πόλο άσκησης επιρροών στον ευρύτερο χώρο που την περιβάλλει. Επίσης, η χωροταξία αρκετές φορές ορίζεται ως η οργάνωση των δραστηριοτήτων στο χώρο είτε αυτές είναι κοινωνικές, πολεοδομικές, οικονομικές είτε και πολιτιστικές (Παρασύρη, 2008· Οικονόμου, 2009). Γενικά, η χωροταξία μπορεί να οριστεί ως ο κλάδος της επιστήμης που ασχολείται με την κατανομή, την διάρθρωση και την ανάπτυξη των φυσικών πόρων, με τα οικονομικά, κοινωνικά, πολιτιστικά και δημογραφικά δεδομένα, καθώς και με τις δραστηριότητες και τις λειτουργίες, εφαρμόζοντας προγράμματα ανάπτυξης για τον εν λόγω χώρο (Χριστοφιλόπουλος, 1984).

Από την άλλη η χωροταξία/χωροταξικός σχεδιασμός αποτελούν ευρύτερες έννοιες από την πολεοδομία/πολεοδικό σχεδιασμό και σύμφωνα με ορισμένες απόψεις ο πολεοδομικός τομέας είναι συνιστώσα του χωροταξικού, αφού αναφέρεται σε μικρότερη κλίμακα και σε ιδιαίτερες κατηγορίες χώρων (οικισμοί, πόλεις, πολεοδομικά

¹ Το τμήμα του χώρου που είναι έξω από τις πόλεις.

² Το σύνολο των εκτάσεων που καταλαμβάνουν οι πόλεις.

³ Αριθμός κατοίκων άνω των 10.000.

συγκροτήματα κ.ά.). Οι σημαντικότερες λοιπόν διαφορές, είναι τόσο ως προς την κλίμακα όσο και ως προς το είδος ή την ποιότητα του γεωγραφικού χώρου.

Τέλος, η πολεοδομία και η χωροταξία αποτελούν ένα κλάδο συστηματοποιημένων και κωδικοποιημένων επιστημονικών γνώσεων, ενώ αντίθετα ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός αναφέρονται σε συγκεκριμένες επεμβάσεις στο χώρο (Μπεριάτος, 2004).

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Ελληνική επικράτεια βρίσκεται στη νοτιοανατολική Ευρώπη και στο νοτιότερο άκρο της Βαλκανικής χερσονήσου της ανατολικής Μεσογείου. Η υπό εξέταση χώρα έχει συνολική έκταση 131.944 km² και συνολικό πληθυσμό 10.787.690 σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011(<http://www.statistics.gr>). Βόρεια, η Ελλάδα συνορεύει με την Βουλγαρία και την Πρώην Γιουγκοσλαβική Δημοκρατία της Μακεδονίας (Π.Γ.Δ.Μ), στα βορειοδυτικά με την Αλβανία και στα βορειοανατολικά με την Τουρκία. Εξαιρετικής σημασίας τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε διεθνές επίπεδο κρίνεται η γεωγραφική της θέση: ανάμεσα στις τρεις ηπείρους Ευρώπη, Ασία και Αφρική. Σε διεθνές επίπεδο, η Ελλάδα βρίσκεται σε κομβικό σημείο, λόγω των θαλάσσιων μεταφορών με τον διαμήκη θαλάσσιο διάδρομο Γιβραλτάρ – Σουέζ ενώ η γεωγραφική της θέση την καθιστά σημείο επαφής του δυτικού και ανατολικού πολιτισμού.

Η Ελλάδα λόγω των πλούσιων θαλάσσιων διαμελισμών της κατέχει την 11η θέση ανάμεσα στις χώρες με τη μεγαλύτερη ακτογραμμή με συνολική έκταση 13.676 χιλιόμετρα. Αποτελείται από ποικιλόμορφες και περίπλοκες ακτές καθώς και από πλήθος νησιών, τα οποία ανέρχονται γύρω στα 2.500, εκ των οποίων τα 165 κατοικούνται. Όσον αφορά το ανάγλυφο της χώρας, τα βουνά καλύπτουν ένα μεγάλο ποσοστό της συνολικής επιφάνειας, με το 60% της χερσαίας έκτασης της χώρας να είναι ορεινό, ενώ τα καλλιεργήσιμα εδάφη καλύπτουν μόνο το 20,45%. Το ψηλότερο βουνό της Ελλάδας είναι ο Όλυμπος και έχει ύψος 2.195 μέτρα, ενώ η κυριότερη ραχοκοκαλιά του ορεινού όγκου είναι η Πίνδος που ακολουθεί το Αλπικό σύστημα και διασχίζει τη χώρα από το βορρά προς το νότο καταλήγοντας στην Πελοπόννησο με το Πάρνωνα και τον Ταΰγετο (<http://el.wikipedia.org>,<http://www.apodimos.com>).

Σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης, το κλίμα της Ελλάδα είναι πιο ξηρό και με λιγότερες βροχοπτώσεις με αποτέλεσμα να μην σχηματίζονται μεγάλα και πλωτά ποτάμια. Παρόλα αυτά, διαθέτει μεγάλο αριθμό ποταμών, οι οποίοι ωστόσο δεν είναι πλεύσιμοι. Εξαιρεση αποτελεί ο ποταμός Έβρος, ο οποίος τα τελευταία χρόνια διασχίζεται από μικρά πλοία. Παράλληλα, μερικά από τα ποτάμια της χώρας χαρακτηρίζονται ως διακρατικά (Στρυμόνα, Νέστο με Βουλγαρία και Αξίό με Γιουγκοσλαβία). Αρκετοί από τους μεγάλους ποταμούς που διαρρέουν στην χώρα το Δέλτα που σχηματίζουν κατά την εκροή τους προς την θάλασσα δημιουργούν

υγροβιότοπους όπως αυτοί του Αλιάκμονα και του Έβρου. Παρόλα αυτά υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί ποταμοί όπως ο Αχελώος, ο Πηνειός (Θεσσαλίας), ο Θύαμης, ο Αλφειός κ.ά. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι ο Πηνειός αλλά και άλλα σημαντικά ποτάμια υδροδοτούν μεγάλες γεωργικές εκτάσεις με τη βοήθεια καναλιών, ενώ σε άλλα έχουν δημιουργηθεί τεχνητές λίμνες για τη λειτουργία υδροηλεκτρικών εργοστασίων (Μπεριάτος και Παπαγεωργίου, 2010).

Ένα ακόμα πλεονέκτημα της χώρας που ολοκληρώνει τη συγκριτική υπεροχή της είναι ο εκτεταμένος νησιωτικός χώρος. Οι νησιωτικές εκτάσεις άλλοτε συγκαταλέγονται στα θετικά και δυνατά χαρίσματα της χώρας και άλλοτε σε αυτά που δυσχεραίνουν τη χωρική ανάπτυξη και τη χωρική οργάνωση της χώρας. Όσον αφορά το μέγεθος και τον πληθυσμό των νησιών αξίζει να αναφερθεί ότι δεν υπάρχει ομοιομορφία αλλά αντιθέτως επικρατεί μια ποικιλομορφία. Τα περισσότερα νησιά βρίσκονται στο Αιγαίο Πέλαγος ενώ τα μεγαλύτερα είναι η Κρήτη, η Εύβοια και η Ρόδος. Ο νησιωτικός χώρος καταλαμβάνει το 18,8% της συνολικής έκτασης της ελληνικής επικράτειας, ενώ μόνο το 14% του συνολικού πληθυσμού της χώρας κατοικεί στα νησιά (Μπεριάτος και Παπαγεωργίου, 2010).

Αναφορικά με τα δημογραφικά στοιχεία της Ελλάδας, ο μόνιμος πληθυσμός της χώρας ανέρχεται στους 10.787.690 με πυκνότητα 82 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο (<http://www.statistics.gr>). Επιπλέον, το 92% των πολιτών είναι Έλληνες, ενώ το 8% είναι άλλων εθνικοτήτων. Αξίζει να σημειωθεί ότι παρατηρήθηκε 1% μείωση του ποσοστού των άλλων εθνικοτήτων σε σύγκριση με την προηγούμενη απογραφή του 2001. Αυτή η μείωση πιθανόν να οφείλεται στην οικονομική αστάθεια και διακύμανση που επικρατεί αυτή την εποχή στην Ελλάδα.

Η Αθήνα είναι η μεγαλύτερη πόλη και παράλληλα πρωτεύουσα της χώρας, η οποία εμπίπτει στα διοικητικά όρια της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και στην περιφερειακή ενότητα Αττικής. Η Αθήνα συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό κατοίκων (3.812.330), ενώ είναι το πιο δυνατό οικονομικό, πολιτιστικό και διοικητικό κέντρο της χώρας. Ακολουθεί η συμπρωτεύουσα Θεσσαλονίκη με πληθυσμό 878.194 κάτοικους σύμφωνα πάντα με την απογραφή του 2011. Τέλος η επίσημη γλώσσα της χώρας είναι η ελληνική.

2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η οικονομική κατάσταση της Ελλάδας πριν από μερικές δεκαετίες ήταν ομολογουμένως κακή. Τα πράγματα ωστόσο άλλαξαν ξαφνικά, με αποτέλεσμα την άνοδο της οικονομίας μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και τον ελληνικό Εμφύλιο Πόλεμο που ακολούθησε. Η οικονομία την περίοδο εκείνη αναπτύχθηκε ραγδαία, κάτι που ίσως να οφείλεται στο γεγονός ότι η οικονομία ήταν σε βαθιά ύφεση για πολλά χρόνια, προτού ακολουθήσει η ανάπτυξη. Παρά ταύτα, η συνεχής ανοδική οικονομική πορεία της Ελλάδας και η συνεχής σύγκλισή της με τις ανεπτυγμένες δυτικές χώρες δεν διήρκεσε πολύ και διακόπηκε απότομα με το ξεκίνημα της πετρελαϊκής κρίσης του 1973. Το ξέσπασμα της δεύτερης πετρελαϊκής κρίσης το 1979 έθεσε σε ακόμα πιο δυσχερή θέση την ανάκαμψη της οικονομίας.

Πίνακας 1: Βασικά Οικονομικά Στοιχεία

Χρονολογίες	2008	2009	2010	2011
Εξέλιξη ΑΕΠ (σταθερές τιμές 2005)	-0,2%	-3,2%	-3,5%	-6,9%
Πληθωρισμός: Μέσος Ετήσιος	4.2%	1.2%	4.7%	3,3%
Πληθωρισμός: Μεταβολή: Δεκέμβριος - Δεκέμβριος	2.0%	2.6%	5.2%	2,4%
Παραγωγικότητα εργασίας (EU-27=100)	97.9	98.4	94.8	n.a.
Ποσοστό ανεργίας	7.6%	9.5%	12.5	17,7
Δημόσιες επενδύσεις (% ΑΕΠ)	3.7%	3.1%	2.8%	n.a
Εξαγωγές (αγαθά - τρέχουσες τιμές)	17.3	14.4	16.2	22.4
Εισαγωγές (αγαθά - τρέχουσες τιμές)	60,7	48.1	47.7	43.3

Πηγή: <http://www.statistics.gr>- Ιδία επεξεργασία

Παρά τις δυσκολίες που είχε να αντιμετωπίσει το ελληνικό κράτος στον οικονομικό τομέα, μέχρι την περίοδο 2008 – 2009 είχε σημειώσει υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Εντούτοις, τα αμέσως επόμενα χρόνια ακολούθησε οικονομική ύφεση της χώρας, η οποία οφείλεται μεταξύ άλλων στη διεθνή χρηματοπιστωτική κρίση. Αξίζει να αναφερθεί ότι από το 2010 και μετά η ύφεση επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο λόγω των δημοσιονομικών ανισορροπιών. Κατά το έτος του 2010 το ΑΕΠ της χώρας είχε συρρικνωθεί στο 4,9% ενώ για το 2011 στο 7,9% (<http://portal.kathimerini.gr>). Προκείμενου λοιπόν να αντιμετωπιστούν τα οικονομικά προβλήματα της χώρας, η Ελλάδα προσέφυγε στον τριμερή μηχανισμό στήριξης, ο οποίος αποτελείτο από την Ε.Ε., το Δ.Ν.Τ. και την Ε.Κ.Τ. Αποτέλεσμα αυτής της προσφυγής, ιδιαίτερα όσον αφορά τα δύο τελευταία χρόνια, ήταν η εφαρμογή αυστηρών και περιοριστικών μέτρων στην χώρα.

Πιο συγκεκριμένα, εφαρμόστηκε αυστηρή εισοδηματική πολιτική, ενώ περιορίστηκαν σε μεγάλο βαθμό οι δημόσιες δαπάνες που είχαν ως αποτέλεσμα την αρνητική εξέλιξη του ΑΕΠ. Το ΑΕΠ της χώρας κατά το έτος του 2010 είχε σημειώσει μείωση κατά 3,5% ενώ κατά το 2011 η μείωση σχεδόν διπλασιάστηκε φτάνοντας στο 6,9%. Αντίθετα το 2012 το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 0,4% σε σχέση με το 2011 και έφτασε το -6,5%. Παρά την αυστηρή και περιοριστική πολιτική που εφαρμόστηκε στη χώρα, η οικονομία άρχισε να ανακάμπτει ενώ το δημόσιο έλλειμμα μειώθηκε κατά 34,8% το 2010, ενώ κατά το έτος του 2011 μειώθηκε ακόμα περισσότερο και συγκεκριμένα κατά 16,8% σε σχέση με το προηγούμενο έτος (<http://www.investingreece.gov.gr>).

Όσον αφορά τα επίπεδα ανεργίας, το 2008 η ανεργία στην Ελλάδα ήταν σχετικά χαμηλή και κυμαίνονταν σε επίπεδα της τάξεως του 7,6% στο μέσο όρο της Ευρωζώνης. Κατά το έτος 2009 η ανεργία στη χώρα αυξήθηκε ένεκα της οικονομικής κρίσης, φτάνοντας το 9,5%, ενώ το 2010 αυξήθηκε ακόμα περισσότερο φτάνοντας το 12,5%, κάτι που οφειλόταν πρωτίστως στα δραστικά μέτρα που αναφέρθηκαν ανωτέρω. Κατά το 2011 το ποσοστό ανεργίας έφτασε το 17,7%, ενώ το Μάιο του 2012 η ανεργία χτύπησε κόκκινο, φτάνοντας το 20,1% (<http://www.investingreece.gov.gr>). Σήμερα η ανεργία αυξήθηκε ακόμα περισσότερο και ανέρχεται στο 26,8%.

Η ένταξη της Ελλάδας στην Ε.Ε., οι δημογραφικές αλλαγές καθώς και οι τάσεις της παγκοσμιοποίησης προκάλεσαν αναδιαρθρώσεις στο παραγωγικό σύστημα της χώρας. Το ανθρώπινο δυναμικό δεν είχε άλλη επιλογή παρά να συμβιβαστεί και να προσαρμοστεί, ούτως ώστε να ανταπεξέλθει στις ανάγκες της σημερινής οικονομίας. Έτσι, υπήρξε μια στροφή προς τον κλάδο των υπηρεσιών και της γνώσης, η οποία είναι φανερή από το γεγονός ότι το τέταρτο τρίμηνο του 2011, το 70,1% περίπου του εργατικού δυναμικού απασχολείται στον τομέα των υπηρεσιών, ενώ το 17,3% απασχολείται στον κλάδο της βιομηχανίας και το 12,6% στη γεωργία (<http://www.investingreece.gov.gr>).

Τέλος, το Σεπτέμβριο του 2012 η Ελλάδα είχε το χαμηλότερο πληθωρισμό ανάμεσα στα είκοσι επτά κράτη μέλη της Ε.Ε., ο οποίος σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat ανερχόταν στο 0,3%. Η δραματική αυτή μείωση είναι αποτέλεσμα της εφαρμογής του Μνημονίου και της απότομης μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος που οδήγησε στην μείωση των τιμών στην αγορά. Παρά ταύτα, οι τιμές των προϊόντων και των υπηρεσιών εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα σε σύγκριση με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>, <http://news.kathimerini.gr>).

2.3 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ

Το διοικητικό σύστημα της χώρας αλλά και η διοικητική διαίρεση του ελληνικού κράτους έχουν επηρεαστεί σημαντικά από τις διάφορες ιστορικές φάσεις από τις οποίες πέρασε η χώρα. Οι δύο πιο πρόσφατες διοικητικές μεταρρυθμίσεις είναι το Σχέδιο "Καποδίστριας" που θεσμοθετήθηκε με το ν.2539/97 και το Σχέδιο "Καλλικράτης" με το ν.3852/2010. Σκοπός του Σχεδίου "Καποδίστριας" ήταν η μείωση του αριθμού των δήμων, κάτι που θα πραγματοποιείτο με τη συνένωση των μικρών δήμων και κοινοτήτων σε διευρυμένους δήμους. Αυτό αποσκοπούσε στην βελτιστοποίηση των λειτουργιών της αποκεντρωμένης διοίκησης (<http://el.wikipedia.org>). Έτσι, το 1997 με το πρόγραμμα αυτό συστάθηκαν δεκατρείς (13) περιφέρειες, πενήντα ένας (51) νομοί, εννιακόσιοι δέκα (910) δήμοι και εκατόν εικοσιτέσσερις (124) κοινότητες (βλ. Πίνακα 2) (<http://www.ypes.gr>).

Πίνακας 2: Οι περιφέρειες και οι νομοί της Ελλάδας πριν το Σχέδιο "Καλλικράτης"

Περιφέρειες	Νομοί
Περιφέρεια Κρήτης	Νομός Χανίων
	Νομός Ηρακλείου
	Νομός Λασιθίου
	Νομός Ρεθύμνης
Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης	Νομός Δράμας
	Νομός Έβρου
	Νομός Καβάλας
	Νομός Ροδόπης
	Νομός Ξάνθης
Περιφέρεια Ηπείρου	Νομός Άρτης
	Νομός Ιωαννίνων
	Νομός Πρεβέζης
	Νομός Θεσπρωτίας
Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	Νομός Κερκύρας
	Νομός Κεφαλληνίας
	Νομός Λευκάδος
	Νομός Ζακύνθου
Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου	Νομός Χίου
	Νομός Λέσβου
	Νομός Σάμου
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	Νομός Κυκλάδων
	Νομός Δωδεκανήσου
Περιφέρεια Θεσσαλίας	Νομός Καρδίτσας
	Νομός Λαρίσης
	Νομός Μαγνησίας
	Νομός Τρικάλων
Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	Νομός Αχαΐας
	Νομός Αιτωλίας και Ακαρνανίας
	Νομός Ηλείας

Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας	Νομός Φλωρίνης
	Νομός Γρεβενών
	Νομός Καστοριάς
	Νομός Κοζάνης
Περιφέρεια Αττικής	Νομός Αττικής
Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας	Νομός Βοιωτίας
	Νομός Ευβοίας
	Νομός Ευρυτανίας
	Νομός Φωκίδος
	Νομός Φθιώτιδος
Περιφέρεια Πελοποννήσου	Νομός Αρκαδίας
	Νομός Αργολίδος
	Νομός Κορινθίας
	Νομός Λακωνίας
	Νομός Μεσσηνίας
Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας	Νομός Θεσσαλονίκης
	Νομός Χαλκιδικής
	Νομός Ημαθίας
	Νομός Κιλκίς
	Νομός Πέλλης
	Νομός Πιερίας
	Νομός Σερρών

Πηγή: <http://el.wikipedia.org/>- Ίδια επεξεργασία

Με το διοικητικό σύστημα Καποδίστρια διαπιστώθηκε ότι το διοικητικό σύστημα της χώρας αντιμετώπιζε σοβαρές δυσκολίες, ενώ έπασχε λόγω των αρκετών ελλείψεων. Το σημαντικότερο πρόβλημα ήταν οι δυσλειτουργίες του σε όλα σχεδόν τα επίπεδα. Επίσης, το διοικητικό σύστημα είχε σημαντικό μερίδιο ευθύνης όσον αφορά στη μη ικανοποιητική οικονομική κατάσταση της χώρας, αφού τα δημοσιονομικά προβλήματα που αντιμετώπιζε είχαν άμεση σχέση με την προβληματική διακυβέρνηση της. Ωστόσο αυτά τα προβλήματα θα αντιμετωπίζονταν με το Σχέδιο «Καλλικράτη» που εφαρμόστηκε την 1^η Ιανουαρίου 2011, αποτελώντας την πιο πρόσφατη μεταρρύθμιση της διοικητικής διαίρεσης. Αρχικά, με την ψήφιση του σχεδίου "Καλλικράτη", πραγματοποιήθηκαν ριζικές αλλαγές στο διοικητικό σύστημα της χώρας με το διαμελισμό του ενιαίου ελληνικού κράτους σε ισχυρές αυτοδιοικούμενες περιφέρειες και την προώθηση και σύσταση για πρώτη φορά της αποκεντρωμένης διοίκησης. Ταυτόχρονα, η νέα διοικητική αναδιάρθρωση στοχεύει και στην ενίσχυση της τοπικής αυτοδιοίκησης. Γενικά, με το νέο σχέδιο μειώνεται ακόμα περισσότερο ο αριθμός των δήμων, καταργούνται οι κοινότητες ως διοικητικές ομάδες, οι περιφέρειες αντικαθιστούν τις νομαρχίες και ορίζονται ως δεύτερος βαθμός τοπικής αυτοδιοίκησης και εισάγεται ο θεσμός των αποκεντρωμένων διοικήσεων. Πιο συγκεκριμένα με το σχέδιο "Καλλικράτη" συστάθηκαν επτά (7)

αποκεντρωμένες διοικήσεις, δεκατρείς (13) περιφέρειες και τρακόσοι εικοσιπέντε (325) δήμοι (βλ. Πίνακα 4), ενώ οι παλιές νομαρχίες μετονομάζονται σε περιφερειακές ενότητες και από πενήντα ένα (51) γίνονται εβδομήντα τέσσερις (74). Οι δεκατρείς (13) περιφέρειες είναι οι ίδιες με αυτές που ίσχυαν με το σχέδιο "Καποδίστρια" και διοικούνται από αιρετούς περιφερειάρχες. Αξίζει να αναφερθεί ότι η εκλογή του περιφερειακού συμβουλίου γίνεται με τοπική αναφορά στις παλαιές νομαρχίες. Επίσης, οι δεκατρείς(13) περιφέρειες που έχουν συσταθεί έχουν αντικατασταθεί με επτά (7) γενικές διοικήσεις (αποκεντρωμένη διοίκηση) του κράτους που είναι κατανεμημένες σε επτά (7) πόλεις. Ταυτόχρονα, πραγματοποιήθηκε συνένωση του δημόσιου τομέα περίπου 6.000 Νομικών Προσώπων και Δημοτικών Επιχειρήσεων των Δήμων σε λιγότερο από 2.000 (ΦΕΚ1785//Α 2010).

Ιδιαίτερα, με το νέο διοικητικό σύστημα "Καλλικράτη" η χώρα αποτελείται από πρωτοβάθμιους τοπικούς οργανισμούς (ΟΤΑ) που είναι οι δήμοι, από δευτεροβάθμιους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, δηλαδή τις περιφέρειες και από ένα τρίτο επίπεδο το οποίο αποτελείται από δύο ή περισσότερες περιφέρειες (ή μόνο μία στη περίπτωση της Αθήνας και της Κρήτης) τις αποκεντρωμένες διοικήσεις, με τους δύο πρώτους βαθμούς να είναι αυτοδιοικούμενοι (<http://www.ypes.gr>).

Συγκεντρωτικά με το ν.3852/2010 προέκυψαν τα εξής:

- Στην βαθμίδα της αποκεντρωμένης διοίκησης ο επικεφαλής της είναι ο «γενικός γραμματέας» που διορίζεται από την κυβέρνηση και συγκεντρώνει όλες τις αποφασιστικές αρμοδιότητες ενώ συστάθηκε και συμβούλιο αποκεντρωμένης διοίκησης στο οποίο συμμετέχουν οι οικείοι περιφερειάρχες και εκπρόσωποι των τοπικών ενώσεων δήμων και έχει κυρίως συμβουλευτικό χαρακτήρα.
- Σε τοπικό επίπεδο ακολουθούν οι «Αυτοδιοικούμενες περιφέρειες» οι οποίες συμπίπτουν με τις παλιές περιφέρειες. Οι περιφέρειες είναι αυτοδιοικούμενα νομικά πρόσωπα δημόσιου δικαίου και αποτελούν το δεύτερο βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Αρμοδιότητα τους είναι να σχεδιάζουν, να προγραμματίζουν και να υλοποιούν πολιτικές σε ένα διευρυμένο τοπικό επίπεδο στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους. Κάθε περιφέρεια διαιρείται σε «ενότητες», οι οποίες συμπίπτουν με τους παλιούς νομούς(περιφερειακές ενότητες) και η κάθε μια έχει τον δικό της Αντιπεριφερειάρχη. Κορυφαίο όργανο της Περιφέρειας είναι ο Περιφερειάρχης, ακολουθεί ο Αντιπεριφερειάρχης ενώ απαρτίζεται

και από το Περιφερειακό Συμβούλιο το οποίο έχει επιτελικό και ελεγκτικό ρόλο. Συμπληρωματικά όργανα είναι και η Οικονομική και Εκτελεστική Επιτροπή.

- Τέλος, ως πρωτοβάθμιοι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης ακολουθούν οι δήμοι. Κυρίαρχο όργανο είναι ο Δήμαρχος και ακολουθεί το Δημοτικό Συμβούλιο το οποίο φέρει επιτελικό και ελεγκτικό ρόλο(Νόμος 3852/2010).

Πίνακας 3: Η νέα διοικητική διαίρεση του ελληνικού κράτους σύμφωνα με το σχέδιο "Καλλικράτης "

Αποκεντρωμένη Διοίκηση	Περιφέρεια	Έκταση (χμ ²)	Πληθυσμός (2011)	Πρωτεύουσα	Περιφερειακή Ενότητα	Δήμοι					
Αττική	Αττική	3.808	3.812.330	Αθήνα	Βορείου Τομέα Αθηνών	12					
					Δυτικού Τομέα Αθηνών	7					
					Κεντρικού Τομέα Αθηνών	8					
					Νοτίου Τομέα Αθηνών	8					
					Ανατολικής Αττικής	13					
					Δυτικής Αττικής	5					
					Πειραιά	13					
Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης	Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης	14.157	606.170	Κομοτηνή	Δράμας	5					
					Έβρου	5					
					Καβάλας	4					
					Ξάνθης	4					
					Ροδόπης	4					
	Κεντρικής Μακεδονίας	18.11	1.874.590	Θεσσαλονίκη	Ημαθίας	3					
					Θεσσαλονίκης	14					
					Κιλκίς	2					
					Πέλλας	4					
					Πιερίας	3					
					Σερρών	7					
					Χαλκιδικής	5					
					Διοίκηση Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας	Ήπειρος	9.203	336.650	Ιωάννινα	Άρτας	4
										Θεσπρωτίας	3
Ιωαννίνων	8										
Δυτικής Μακεδονίας	9.451	301.522	Κοζάνη	Πρέβεζας		3					
				Γρεβενών		2					

					Καστοριάς	3
					Κοζάνης	4
					Φλώρινας	3
Διοίκηση Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας	Θεσσαλίας	14.037	730.730	Λάρισα	Καρδίτσας	6
					Λάρισας	7
					Μαγνησίας	8
					Τρικάλων	4
	Στερεάς Ελλάδας	15.549	546.870	Λαμία	Βοιωτίας	6
					Εύβοιας	8
					Ευρυτανίας	2
					Φθιώτιδας	7
					Φωκίδας	2
Διοίκηση Πελοποννήσου – Δυτικής Ελλάδας - Ιονίου	Πελοποννήσου	15.490	581.980	Τρίπολη	Αργολίδας	4
					Αρκαδίας	5
					Κορινθίας	6
					Λακωνίας	5
					Μεσσηνίας	6
	Δυτικής Ελλάδας	11.350	680.190	Πάτρα	Αιτωλοακαρνανίας	7
					Αχαΐας	5
					Ηλείας	7
	Ιόνιων Νησιών	2.307	206.470	Κέρκυρα	Ζακύνθου	1
					Κέρκυρας	2
					Κεφαλληνίας	2
					Λευκάδας	2
Διοίκηση Αιγαίου	Βόρειου Αιγαίου	3.836	197.810	Μυτιλήνη	Ικαρίας	2
					Λέσβου	1
					Λήμνου	2
					Σάμου	1
					Χίου	3

	Νότιου Αιγαίου	5.286	308.610	Ερμούπολη	Άνδρου	1
					Θήρας	5
					Καλύμνου	6
					Καρπάθου	2
					Κω	2
					Μήλου	4
					Μυκόνου	1
					Νάξου	2
					Πάρου	2
					Ρόδου	5
					Σύρου	3
					Τήνου	1
Διοίκηση Κρήτης	Κρήτης	8.336	621.340	Ηράκλειο	Ηρακλείου	8
					Λασιθίου	4
					Ρεθύμνης	5
					Χανίων	7

Πηγή: <http://www.ypes.gr>, <http://www.statistics.gr>- Ίδια επεξεργασία

2.4 ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Το Σύνταγμα της Ελλάδας είναι ο βασικός νόμος της Πολιτείας και αποτελεί το βασικό ρυθμιστικό χάρτη. Έχει αυξημένη τυπική ισχύ, ενώ απαραίτητη προϋπόθεση είναι όλοι οι κανόνες δικαίου της έννομης τάξης να είναι σύμφωνοι με αυτό. Το Σύνταγμα αντιπροσωπεύει τους άξονες του πολιτικού και νομικού συστήματος της χώρας στοχεύοντας στην εξασφάλιση της σταθερότητας και ασφάλειας δικαίου. Η εφαρμογή του Συντάγματος ξεκίνησε το 1975 μετά την κατάρρευση της δικτατορίας και την αποκατάσταση της Δημοκρατίας. Το Σύνταγμα δέχτηκε ορισμένες αναθεωρήσεις, προκειμένου να βελτιωθεί το αρχικό κείμενο και να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις και τις ανάγκες της παρούσας κατάστασης (1986, 2001, 2008) (<http://www.teilam.gr>).

Με βάση λοιπόν το Σύνταγμα, το πολιτικό σύστημα της Ελλάδας είναι η Προεδρευόμενη Κοινοβουλευτική Δημοκρατία και ο αρχηγός της Κυβέρνησης είναι ο Πρωθυπουργός. Το Σύνταγμα διακρίνει τόσο σε επίπεδο πολιτειακό όσο και σε επίπεδο πολιτικό τρεις διακριτές εξουσίες, οι οποίες είναι η εκτελεστική, η νομοθετική και η δικαστική. Πιο συγκεκριμένα, σε κάθε μια από τις τρεις εξουσίες συμμετέχουν διαφορετικά εκτελεστικά όργανα του πολιτικού συστήματος (Σπηλιωτόπουλος και Μακρυδημήτρης, 2001).

Όσο αφορά την εκτελεστική εξουσία, αποτελείται από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και την Κυβέρνηση. Στην κορυφή αυτής της εξουσίας βρίσκεται ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας, ο οποίος ασκεί καθήκοντα σχετικά με την ρύθμιση των λειτουργιών των εξουσιών του Κράτους, καθώς επίσης μετέχει και στην νομοθετική εξουσία. Πιο συγκεκριμένα, πέρα του ότι είναι ρυθμιστής τους πολιτεύματος, έχει ως καθήκον να δημοσιεύσει τους νόμους, ενώ παράλληλα έχει την δυνατότητα να αρνηθεί την επικύρωση ψηφισμένων νομοσχεδίων. Οι εξουσίες του είναι περιορισμένες και οι περισσότερες πράξεις του χρειάζονται υπογραφές από τον Πρωθυπουργό ή άλλο μέλος της Κυβέρνησης, ούτως ώστε να είναι έγκυρες. Ο τρόπος εκλογής του προέδρου γίνεται από τους βουλευτές μέσω διαδοχικών ψηφοφοριών και επιδιώκεται η εξασφάλιση της πλειοψηφίας. Η θητεία του διαρκεί πέντε χρόνια, ενώ δεν μπορεί να επανεκλεγεί περισσότερες από μια φορές. Συνεπώς ο μέγιστος χρόνος θητείας του Προέδρου της Ελληνικής Δημοκρατίας είναι δέκα χρόνια (Σπηλιωτόπουλος και Μακρυδημήτρης, 2001).

Εκτός από τον Πρόεδρο, η εκτελεστική εξουσία ασκείται και από το την Κυβέρνηση, η οποία απαρτίζεται από το υπουργικό συμβούλιο που περιλαμβάνει όλους τους υπουργούς και τον Πρωθυπουργό. Ο Πρωθυπουργός είναι το ανώτατο πρόσωπο του ελληνικού

πολιτικού συστήματος. Η κάθε Κυβέρνηση που ορίζεται σε κάθε θητεία πρέπει να χρήζει της εμπιστοσύνης του Κοινοβουλίου επειδή καθορίζει και κατευθύνει την γενική πολιτική του Κράτους. Η Κυβέρνηση λοιπόν πρέπει να συνεντίζεται και να εναρμονίζεται με τις διατάξεις του Συντάγματος και της νομοθεσίας, ενώ παράλληλα η πολιτική που εφαρμόζει είναι υπό την έγκριση της Βουλής των Ελλήνων μέσω των νομοθετικών πράξεων. Ταυτόχρονα, συμμετέχει στη σύσταση νέων νόμων μέσω της σύνταξης και της προώθησης προς ψήφιση των νομοσχεδίων. Περαιτέρω, στα καθήκοντα του Πρωθυπουργού ανήκει και η ενεργητική υποστήριξη της ενότητας της κυβερνητικής πολιτικής στα πλαίσια του σχετικού νομοθετικού πλαισίου. Επίσης, τα μέλη του υπουργικού συμβουλίου και ο υφυπουργός είναι υπεύθυνοι για τις γενικές πολιτικές της Κυβέρνησης. Η Κυβέρνηση απαρτίζεται από 16 υπουργεία τα οποία αναγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί (Σπηλιωτόπουλος και Μακρυδημήτρης, 2001).

Πίνακας 4: Τα 16 Υπουργεία της Κυβέρνησης του 2013

1.	Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων
2.	Υπουργείο Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη
3.	Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
4.	Υπουργείο Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
5.	Υπουργείο Εθνικής Άμυνας
6.	Υπουργείο Εξωτερικών
7.	Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας
8.	Υπουργείο Εσωτερικών
9.	Υπουργείο Οικονομικών
10.	Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης
11.	Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου
12.	Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού
13.	Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων
14.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
15.	Υπουργείο Τουρισμού
16.	Υπουργείο Υγείας

Πηγή :<http://government.gov.gr>- Ίδια επεξεργασία

Τέλος, η νομοθετική εξουσία ασκείται από κοινού από τη Βουλή των Ελλήνων και τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας. Τα μέλη της Βουλής των Ελλήνων εκλέγονται με καθολική μυστική ψηφοφορία για τετραετή θητεία. Η Βουλή αποτελείται από 300 βουλευτές και για την εκλογή εφαρμόζεται ένα σύνθετο και αναλογικό εκλογικό σύστημα εκπροσώπησης των ψήφων. Αυτός ο τρόπος εκλογής αποθαρρύνει την δημιουργία μιας Κυβέρνησης με πολλά κόμματα σε συνεργασία αλλά οδηγεί στη δημιουργία μιας ισχυρής Κυβέρνησης πλειοψηφίας (<http://www.hellenicparliament.gr>).

3. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

3.1 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Κύπρος βρίσκεται στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων (Ευρώπη, Ασία και Αφρική), είναι το τρίτο μεγαλύτερο σε έκταση νησί της Μεσογείου και βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο του ευρωπαϊκού χώρου. Η συνολική έκταση της είναι 9.251 km² και ο πληθυσμός της σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011 ανέρχεται γύρω στους 839.000 κατοίκους. Από το 2004 η Κύπρος αποτελεί μέλος της Ε.Ε.

Το νησί γειτνιάζει ανατολικά με την Ελλάδα, νότια με την Τουρκία και δυτικά με την Συρία. Λόγω της γεωγραφικής της θέσης η Κύπρος θεωρείται ότι ανήκει στη Νοτιοανατολική Ευρώπη ή στην Νοτιοδυτική Ασία. Εντούτοις, με την ένταξη της στην Ε.Ε. δημιουργήθηκαν ισχυροί ιστορικοί, πολιτιστικοί και οικονομικοί δεσμοί τόσο με την Ευρώπη όσο και με την Ελλάδα με αποτέλεσμα η Κύπρος να θεωρείται και να αποτελεί το αναπόσπαστο νοτιοανατολικό άκρο της Ε.Ε.

Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Λευκωσία και γεωγραφικά χωρίζεται σε έξι επαρχίες (Λευκωσία, Λεμεσός, Αμμόχωστος, Πάφος, Λάρνακά, Κερύνεια). Επίσης, μετά το τέλος της Τουρκικής Εισβολής το 1974, η Κυπριακή Δημοκρατία έχει υπό τον έλεγχο της μόνο τα 2/3 της Κυπριακής επικράτειας ενώ το υπόλοιπο 1/3 βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του νησιού και είναι υπό το καθεστώς της Τουρκίας παράνομα. Αξίζει να σημειωθεί ότι το κατεχόμενο βόρειο τμήμα του νησιού δεν αναγνωρίζεται από κανένα μέλος του Ο.Η.Ε. ως ανεξάρτητο κράτος, παρά μόνο από την Τουρκία (<http://www.fs.gov.cy>).

Σε σχέση με τον υπόλοιπο Ευρωπαϊκό χώρο, το νησί έχει εύκρατο μεσογειακό κλίμα με κύρια χαρακτηριστικά το ζεστό και ξηρό καλοκαίρι, που διαρκεί από τα μέσα Μαΐου ως τα μέσα του Οκτώβρη, το βροχερό αλλά ήπιο χειμώνα που διαρκεί από τα μέσα του Νοέμβρη ως τα μέσα του Μάρτη και τις δύο ενδιάμεσες μεταβατικές εποχές, το φθινόπωρο και την άνοιξη. Κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού η Κύπρος και γενικά η περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου βρίσκεται κάτω από την επίδραση του εποχιακού βαρομετρικού χαμηλού, με κέντρο την νοτιοδυτική Ασία, με αποτέλεσμα να υπάρχουν ψηλές θερμοκρασίες και καθαρός ουρανός (<http://www.cyprustradecenter.gr>, <https://sites.google.com>).

Από τα όσα ειπώθηκαν πιο πάνω γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι οι πόροι μιας χώρας και γενικότερα το περιβάλλον της αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι για την επιβίωση των

κατοίκων της. Το νησί δεν υστερεί σε σχέση με κάποια άλλη χώρα όσον αφορά το φυσικό της πλούτο, αφού διαθέτει εύφορο έδαφος για καλλιέργειες και αξιόλογες πεδιάδες με μεγάλη και πυκνή δασοκάλυψη. Το 25% περίπου του εδάφους της Κύπρου καλύπτεται από φυσικά δάση. Ανάμεσα στα πιο διαδεδομένα είδη δέντρων συγκαταλέγονται η τραχεία πεύκα που συναντάται στα δάση Αδελφών, Μαχαιρά και Πάφου, καθώς και η μαύρη πεύκη που συναντάται στα πιο ψηλά τμήματα της οροσειράς του Τροόδου. Εξίσου αξιόλογα είδη αποτελούν ο αόρατος, ο κέδρος, το κυπαρίσσι, η λατζιά, ο πλάτανος και ο σκλήδρος. Το Οφιολιθικό Σύμπλεγμα του Τροόδου είναι πλούσιο σε ορυκτό και κυρίως χαλκό, αλλά και σε άλλους φυσικούς πόρους, όπως το νερό και το πράσινο. Το Σύμπλεγμα αυτό συμπεριλαμβάνεται στις πέντε πλουσιότερες περιοχές του κόσμου σε χαλκό, έχοντας επίσης το μεγαλύτερο κοιτάσμα χρυσοτιλικού αμιάντου στην Ευρώπη, καθώς και πλούσια κοιτάσματα χρωμίτη («Η Γεωλογία της Κύπρου», 2002).

Τέλος, η μεγαλύτερη επαρχία του νησιού είναι η Λευκωσία τόσο από πλευράς πληθυσμού όσο και από πλευράς έκτασης. Η Λευκωσία συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό κατοίκων, οι οποίοι ανέρχονται στους 325.756 κατοίκους, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011. Επίσης, ως πρωτεύουσα του νησιού αποτελεί ένα διοικητικό οικονομικό και πολιτιστικό κέντρο. Οι επίσημες γλώσσες της Κύπρου είναι η Ελληνική και η Τουρκική (<http://www.fs.gov.cy>).

3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η Κύπρος με την ένταξη της στην Ε.Ε. όσον αφορά τον οικονομικό τομέα είχε να αντιμετωπίσει αρκετά εμπόδια ώστε να προσαρμοστεί προς τις νέες διεθνείς καταστάσεις. Αρχικά, η Κυπριακή οικονομία ήταν μικρή και ανοιχτή και ενώ οι διεθνείς εξελίξεις συνεχώς μεταβάλλονταν επηρεάζοντας και την Κυπριακή οικονομία, αυτή είχε την ικανότητα να ανταπεξέλθει και να αποκτήσει διαχρονικά αρκετά καλές μακροοικονομικές επιδόσεις. Ωστόσο, παρά τις επιτυχίες αυτές στην συνέχεια εμφανίζονται αποκλίσεις και καθυστερήσεις σε σχέση με την Ε.Ε. σε σημαντικούς τομείς της οικονομίας με αποτέλεσμα την δημιουργία χαμηλών επιπέδων ανταγωνιστικότητας και παράλληλα ραγδαίες αποκλίσεις από την οικονομική συνοχή της από την υπόλοιπη κοινότητα της Ε.Ε. (<http://www.planning.gov.cy>).

Από το 2000-2005 τα επίπεδα απασχόλησης που επικρατούσαν στην Κύπρο ήταν σε καλή κατάσταση, αφού είχε εξασφαλιστεί σχεδόν πλήρης απασχόληση. Εντούτοις, αυτή η

ανοδική πορεία δεν διήρκησε πολύ, αφού με την ένταξη της στην Ε.Ε. και στην Ευρωζώνη παρατηρήθηκε ύφεση με αποτέλεσμα να σημειωθεί σταδιακή μείωση του ΑΕΠ. Πιο συγκεκριμένα, το ΑΕΠ κατά το 2009 μειώνεται κατά 1,9% σε σχέση με το 2008, ενώ το 2010 παρατηρήθηκε ελαφρά αύξηση της τάξης του 0,8% (<http://www.acci.gr>). (βλ. Πίνακα 5)

Πίνακας 5: Η εξέλιξη του κυπριακού ΑΕΠ 2007-11μηνο 2011 (εκ. €)

Έτος	2007	2008	2009	2010	11μηνο 2010	11μηνο 2011
Σταθερές τιμές (2005)	14.666,0	15.192,0	14.910,0	15.081,0	11.295,6	11.387,0
Τρέχουσες τιμές	15.830,0	17.157,0	16.853,0	17.334,0	12.938,1	13.201,0

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κυπριακής Δημοκρατίας

Όσον αφορά, το δημοσιονομικό ισοζύγιο παρουσιάζει και αυτό επιδεινώσεις. Το έλλειμμα κατά το 2010 ήταν στο -2,8%, ενώ το 2011 η κατάσταση χειροτερεύει και φτάνει στο -4,9%.

Κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί η εξέλιξη του δημόσιου χρέους. Το δημόσιο χρέος είναι διαχωρισμένο σε εσωτερικό και εξωτερικό. Το εσωτερικό χρέος το τρίτο τρίμηνο του 2012 ανήλθε στο 48,1 % του συνολικού χρέους το οποίο ήταν €14.700 εκατομμύρια ευρώ, σημειώνοντας ελαφρά μείωση σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Επίσης, όσο αφορά το εξωτερικό χρέος το τρίτο τρίμηνο 2012 ξεπέρασε το εσωτερικό και ανήλθε στο 51,9% (<http://www.mof.gov.cy>).

Ο πληθωρισμός και η ανεργία κατά το 2012 παρουσίασαν ανοδική πορεία, με το πληθωρισμό να αυξάνεται κατά 3,29% σε σχέση με το 2010 ενώ αρνητική ήταν και η κατάσταση της ανεργίας. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΥΣΤΑΤ (Υπηρεσίας Στατιστικής), οι άνεργοι ανήλθαν σε 49.742 άτομα που αντιστοιχούν στο 11,3% του εργατικού δυναμικού. Το μεγαλύτερο ποσοστό ανεργίας ήταν κυρίως στους άντρες (12.1%), ενώ ελαφρά χαμηλότερο ήταν για τις γυναίκες που ανέρχονταν στο 10.4% (<http://www.mof.gov.cy>). Σε σύγκριση με τον Οκτώβρη του 2011, η αύξηση της τάξης του 29% της ανεργίας το 2012 κατανέμεται κυρίως στους τομείς του εμπορίου (αύξηση 1.585), των κατασκευών (αύξηση 1.352), των υπηρεσιών παροχής καταλύματος και εστίασης (αύξηση 1.224), της μεταποίησης (αύξηση 969) και της δημόσιας διοίκησης (αύξηση 437). Ιδιαίτερα, κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί ότι σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της Eurostat, η ανεργία στην Κύπρο σημείωσε το Νοέμβριο του

2011, το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης στην Ε.Ε (μετά την Ελλάδα), ανερχόμενη σε 9,1% (από 6% το Νοέμβριο 2010). Ωστόσο, ανήκει στα κράτη μέλη της Ε.Ε. που εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα ανεργίας από τον μέσον όρο της Ε.Ε. (9,8%) (<http://www.acci.gr>). Το Απρίλιο του 2013 η ανεργία στη Κύπρο έφτασε 15,6% από το 12,9% που σημείωσε το 2012.

Από τον Ιούλιο του 2010 η κυπριακή οικονομία βρίσκεται σε φάση υπερβολικού δημοσιονομικού ελλείμματος, γεγονός που οδήγησε στην εντατική παρακολούθηση της οικονομίας του κράτους από τα θεσμικά όργανα της Ε.Ε. Πιο συγκεκριμένα, τα συνολικά δημοσιονομικά ελλείμματα για την περίοδο 2009-2012 εκτιμούνται γύρω στο 23% του ΑΕΠ ή σε αντίστοιχες απόλυτες τιμές σε €4 δις. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα το ECOFIN να προειδοποιήσει την κυπριακή Κυβέρνηση έτσι ώστε να λάβει τα κατάλληλα μέτρα, στοχεύοντας στη μείωση του ελλείμματος μέχρι το 2012 (<3% του ΑΕΠ), ενώ ταυτόχρονα κάλεσε την Κυβέρνηση να βελτιώσει τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα των δημοσίων οικονομικών, μέσω της εφαρμογής μέτρων μεταρρύθμισης για περιορισμό των δαπανών για συντάξεις και ιατροφαρμακευτική περίθαλψη (<http://www.mof.gov.cy>).

Το πρώτο τρίμηνο του 2012 βρίσκει την κυπριακή οικονομία αρκετά υποβαθμισμένη και αρκετά μακριά από τους στόχους πθ είχε θέσει η Ε.Ε., με αποτέλεσμα την προσφυγή της Κύπρου στον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης. Λίγο αργότερα στις 25 Ιουνίου 2012 έφτασαν στην Κύπρο αντιπρόσωποι της Τρόικα, οι οποίοι διαπραγματεύθηκαν με την κυπριακή κυβέρνηση τους όρους του δανείου. Ωστόσο, ένεκα του ότι δεν κατέληξαν πουθενά λόγω της διαφωνίας της κυπριακής κυβέρνησης, οι διαπραγματεύσεις συνεχίστηκαν τους επόμενους μήνες. Τελικά, τον Νοέμβριο του 2012 η κυπριακή κυβέρνηση συμφώνησε με την Τρόικα τους όρους διάσωσης της οικονομίας. Ωστόσο, το ακριβές ποσό της αναχρηματοδότησης των Τραπεζών παρέμεινε ασαφές (<http://www.bloomberg.com>).

Τέλος, στα μέσα Μαρτίου του 2013 η Κύπρος εξασφάλισε €10 δις από το Δ.Ν.Τ., τα οποία θα διατεθούν για τις ανάγκες του κράτους, ενώ ένα επιπρόσθετο πόσο περίπου €3 δις εξασφαλίστηκαν από το κούρεμα της τάξεως 37,5% που επεβλήθη στους καταθέτες της Τράπεζας Κύπρου. Αξίζει να σημειωθεί ότι μόνο το ποσό που προήλθε από το κούρεμα των καταθέσεων θα χρησιμοποιηθεί για την ανακεφαλαιοποίηση της εν λόγω τράπεζας (<http://cyprusnews.eu>).

3.2 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ

Όσον αφορά τη διοικητική διαίρεση της Κύπρου, αποτελείται από τρία επίπεδα. Η Κύπρος χωρίζεται σε γεωγραφικές και διοικητικές διαιρέσεις και υποδιαιρέσεις. Πιο συγκεκριμένα η κυπριακή επικράτεια χωρίζεται σε 6 Επαρχίες (Λεμεσός, Πάφος, Λάρνακα, Λευκωσία, Αμμόχωστος και Κερύνεια), οι οποίες περιλαμβάνουν 386 Τοπικές Αρχές. Ωστόσο όμως, οι Τοπικές Αρχές ανάλογα με το μέγεθος και την δυνατότητα αυτοδιοίκησης τους χωρίζονται σε Δήμους και Κοινότητες.

Αρχικά, με την δημιουργία του κυπριακού κράτους οι δήμοι ανερχόταν στους 33. Όμως, μετά την τουρκική εισβολή του 1974 οι 9 εκ των 33 δήμων βρίσκονται στο κατεχόμενο μέρος του νησιού. Σήμερα, οι δήμοι της Κύπρου είναι 39 και παρά το γεγονός ότι οι 9 βρίσκονται υπό την τουρκική κατοχή, συνεχίζουν να έχουν το νομικό καθεστώς τους με τους Δημάρχους και τα συμβούλια τους να έχουν μετακινηθεί στις ελεύθερες περιοχές. (βλ. Πίνακα. 7) Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι κατά την διεξαγωγή δημοτικών εκλογών στην Κύπρο, οι κάτοικοι οι οποίοι εκτοπίστηκαν από τους κατεχόμενους Δήμους και εγκαταστάθηκαν στις ελεύθερες περιοχές της Κύπρου έχουν την δυνατότητα να ψηφίσουν είτε στο Δήμο καταγωγής τους είτε στο νέο τόπο διαμονής τους (<http://www.ucm.org.cy>).

Πίνακας 6: Τοπικές Αυτοδιοικήσεις (Δήμοι)

Δήμοι της ελεύθερης Κύπρου	Δήμοι της κατεχόμενης περιοχής
Λεμεσός, Ύψωνας, Άγιος Αθανάσιος, Αγιά Νάπα, Αγλαντζιά, Αραδίπου, Αθηνένου, Άγιος Δομέτιος, Δερύνεια, Δρομολαζία-Μενεού, Έγκωμη, Γεροσκήπου, Πάφος, Ιδαλίον, Κάτω Πολεμίδα, Λακατάμια, Λάρνακα, Λατσιά, Λεύκαρα, Λειβάδια, Μέσα Γειτονιά, Λευκωσία, Πάφος, Παραλίμνι, Πέγεια, Πόλης Χρυσοχούς, Σωτήρα, Στρόβολος, Τσέρι, Γέρι, Γερμασόγεια	Ακανθούς, Αμμόχωστος, Καραβάς, Κερύνεια, Κυθρέα, Λάπηθος, Λευκόνικο, Λύση, Μόρφου

Πηγή: http://www.ucm.org.cy/Account_List.aspx- Ιδία επεξεργασία

Τέλος, όσον αφορά τις Κοινότητες αποτελούν τις μικρότερες διοικητικές ενότητες και υποδιαιρέσεις των Επαρχιών. Στην Κύπρο υπάρχουν 353 κοινότητες και κάθε μια από τις εκάστοτε διοικείται από το Κοινοτικό Συμβούλιο του οποίου ηγείται ο πρόεδρος της Κοινότητας που εκλέγεται κάθε πέντε χρόνια (<http://www.ekk.org.cy>).

Πίνακας 7: Κατανομή των Κοινοτήτων ανά Επαρχία

Επαρχίες	Κοινότητες
Λευκωσία	94
Λεμεσός	105
Πάφος	101
Λάρνακα	45
Κερύνεια	36
Αμμόχωστος	5

Πηγή: <http://www.ekk.org.cy/index.shtm>- Ιδία επεξεργασία

3.3 ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το Σύνταγμα που τέθηκε σε ισχύ τον Αύγουστο του 1960, το πολιτικό σύστημα της Κύπρου είναι η Προεδρική Δημοκρατία. Το Σύνταγμα προνοεί και ορίζει ότι ο Πρόεδρος θα είναι Ελληνοκύπριος και ο Αντιπρόεδρος Τουρκοκύπριος. Παρόλα αυτά, μετά την αποχώρηση των Τουρκοκυπρίων από την κυβέρνηση το 1968 δεν ορίστηκε κανένας αντιπρόεδρος και από τότε η θέση είναι κενή, όπως είναι και οι υπόλοιπες θέσεις που κατείχαν οι Τουρκοκύπριοι πριν την αποχώρησή τους (<http://www.ucm.org.cy>).

Ως αρχηγός λοιπόν, της κυβέρνησης και της εκτελεστικής εξουσίας είναι ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας. Την εκτελεστική εξουσία ασκεί ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας μαζί με το ενδεκαμελές Υπουργικό Συμβούλιο το οποίο διορίζει αυτός (βλ. Πίνακα.9). Η διαδικασία εκλογής του γίνεται με καθολική ψηφοφορία και έχει διάρκεια θητείας πέντε χρόνια ενώ παράλληλα έχει καθήκον να ορίσει τους Υπουργούς (<http://www.mof.gov.cy>).

Η Βουλή των Αντιπροσώπων εκλέγεται με άμεση, μυστική, καθολική ψηφοφορία όπως συμβαίνει με τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας. Η Βουλή των Αντιπροσώπων εκτελεί καθήκοντα εκτελεστικής εξουσίας και αποτελείται από 80 βουλευτικές έδρες, εκ των οποίων οι 24 είναι για τους τουρκοκύπριους και παραμένουν κενές. Επιπλέον, η Βουλή είναι το αρμόδιο νομοθετικό όργανο του κράτους, αφού έχει τη δυνατότητα θέσπισης και τροποποίησης νόμων και νομοσχεδίων, ενώ ακόμα έχει το δικαίωμα να τεκμηριώσει τις γενικές νομοθετικές αρμοδιότητες (<http://www.vernardakis.gr>).

Επίσης, η Δικαστική εξουσία στην Κύπρο, ασκείται από το Ανώτατο Δικαστήριο της Δημοκρατίας, τα Κακουργιοδικεία και τα Επαρχιακά Δικαστήρια, που αποτελούν ανεξάρτητη εξουσία (<http://www.ucm.org.cy>). Συγκεντρωτικά, η Κυπριακή Δημοκρατία απαρτίζεται από πέντε ισχυρές ιεραρχήσεις που είναι οι εξής:

1. Πρόεδρος της Δημοκρατίας
2. Πρόεδρος της Βουλής των Αντιπροσώπων

3. Γενικός Εισαγγελέας
4. Πρόεδρος Ανωτάτου Δικαστηρίου
5. Μέλη Υπουργικού Συμβουλίου

Πίνακας 8: Υπουργεία της Κυπριακής Δημοκρατίας

1.	Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού
2.	Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος
3.	Υπουργείο Άμυνας
4.	Υπουργείο Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως
5.	Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων
6.	Υπουργείο Εξωτερικών
7.	Υπουργείο Εσωτερικών
8.	Υπουργείο Οικονομικών
9.	Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού
10.	Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων
11.	Κυβερνητικός Εκπρόσωπος

Πηγή: <http://www.cyprusinfo.gr> - Ιδία επεξεργασία

4. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα είναι βαθιά χαραγμένος στους αιώνες και ακολουθεί μια συνεχώς εξελισσόμενη πορεία. Κατά το πέρασμα των χρόνων διάφορα ιστορικά γεγονότα που συνέβαιναν τόσο στον Ελλαδικό όσο και στον ευρύτερο διεθνή χώρο επηρέασαν την χώρα, δημιουργώντας έτσι την ανάγκη για την εισαγωγή του χωρικού σχεδιασμού. Η αρχή του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα αναδύεται την Κλασική εποχή με την εισαγωγή της πολεοδομίας. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις θεωρίες του Αριστοτέλη («Πολιτικά») και του δάσκαλου του Πλάτωνα («Νόμοι») οι Έλληνες είχαν αναπτύξει την εποχή αυτή ορισμένες αρχές της πολεοδομικής επιστήμης (Ζαΐρε, 2010).

Την εποχή εκείνη ο Αριστοτέλης θεωρούσε ότι ο σχεδιασμός των πόλεων στηριζόταν σε δρόμους κάθετους και οριζόντιους που είχαν ως αποτέλεσμα την δημιουργία τετραγωνισμένων οικοδομικών τετράγωνών και εμπνευστής αυτής της πολεοδομικής σχεδίασης ήταν ο πατέρας της πολεοδομίας ο Ιππόδαμος (Παπαγρηγορίου, 2003). Ο Ιππόδαμος έχει δημιουργήσει αρκετά σχέδια πόλης, όπως για παράδειγμα της Ρόδου, του Πειραιά, του Μίλητου κ.ά. Παράλληλα το ιπποδάμειο σύστημα σχεδιασμού είναι σήμερα διεθνούς εμβέλειας, αφού εφαρμόστηκε σε πολιτείες των ΗΠΑ (Μανχάταν, Ουάσινγκτον Φιλαδέλφεια κ.ά.). Ταυτόχρονα με αυτή τη πολεοδομική σχεδιαστική εξέλιξη ξεκίνησε και ο σχεδιασμός χρήσεων γης αλλά και οι πρώτοι σχεδιασμένοι δημόσιοι χώροι (Παπαγρηγορίου, 2003).

Παρά το ότι τα πολεοδομικά σχέδια ήταν γνωστά από την αρχαιότητα, ο χωρικός σχεδιασμός καθώς και οι πολιτικές στο χώρο αποτελούν τομείς που εξελίχθηκαν τα τελευταία χρόνια. Παλαιότερα, η διαμόρφωση και η ανάπτυξη του χώρου αντιμετώπιζε αρκετά προβλήματα. Συγκεκριμένα, η έλλειψη συστηματοποιημένων πολιτικών και η εφαρμογή αποσπασματικών πολιτικών οδηγούσε στην εμφάνιση συγκρούσεων και μη συμβατών χρήσεων γης, στην άναρχη και αυθαίρετη δόμηση με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον και στην κοινωνία, καθώς και μακροπρόθεσμα προβλήματα, όπως η παραγωγή χαμηλής ποιότητας αστικού περιβάλλοντος (Αραβαντινός, 2007).

Η ιστορία του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας στο ελληνικό κράτος διακρίνεται σε τέσσερις περιόδους, η κάθε μια από τις οποίες αποτελεί ένα κομμάτι για την ολοκλήρωση

του σημερινού θεσμικού πλαισίου που επικρατεί. Όταν ιδρύθηκε το νεοελληνικού κράτος, η ελληνική επικράτεια βρισκόταν σε χαοτική κατάσταση και επομένως υπήρχε επιτακτική ανάγκη για την βελτίωση της.

Οι τέσσερις λοιπόν περίοδοι του θεσμικού πλαισίου διαχωρίζονται χρονολογικά ως εξής (Αραβαντινός, 2007):

- 1^η περίοδος είναι από το 1828-1923,
- 2^η περίοδος από το 1923 μέχρι τη δεκαετία του 70,
- 3^η περίοδος από τη δεκαετία του 70 ως το 1982 και
- 4^η περίοδος από το 1982 μέχρι και σήμερα.

Η 1^η περίοδος (1828-1923), βρίσκει την Ελλάδα να καταβάλει προσπάθειες για να αποκαταστήσει τις ζημιές και τις επιπτώσεις τόσο του οικονομικού και κοινωνικού τομέα όσο και του πολιτικού που επέφερε ο ελληνοτουρκικός πόλεμος. Την εποχή αυτή, επικρατούσε η βασιλεία του Όθωνα και στο κυβερνητικό παρασκήνιο ήταν ο Καποδίστριας. Τα τότε πολιτικά συστήματα στράφηκαν προς την ανασυγκρότηση των οικισμών και των πόλεων (Μαρμαράς, 2002). Ιδιαίτερα την εποχή αυτή τα όρια του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού δεν ήταν ευδιάκριτα. Ξεκίνησαν οι πρώτες προσπάθειες για την απόκτηση «Σχεδίων Πόλεων» ή «Ρυμοτομικών Σχεδίων» οι εκπονήσεις των οποίων γίνονταν από ξένους και Έλληνες αρχιτέκτονες (Κλεάνθη, Σταυρίδη, Hoffman, Schaubert κ.ά.). Οι προσπάθειες αυτές είχαν ως αποτέλεσμα την εκπόνηση αρκετών σχεδίων. Τα σημαντικότερα από αυτά με χρονολογική σειρά ήταν το 1828 το ρυμοτομικό σχέδιο της Πάτρας, ακολουθεί αυτό της Πύλου το 1829, ενώ ένα πολύ σημαντικό Σχέδιο ήταν αυτό της Αθήνας το 1830. Η εκπόνηση του σχεδίου της Αθήνας στόχευε στο να μεταμορφωθεί η πόλη της τότε εποχής με 3000 κατοίκους σε πρωτεύουσα της χώρας, στόχος που επιτεύχθηκε, αφού σήμερα η Αθήνα είναι η πρωτεύουσα της Ελλάδας. Μετά την εκπόνηση του σχεδίου της Αθήνας ακολούθησε το σχέδιο του Ναυπλίου (1834), της Μονεμβασίας (1836), της Ναυπάκτου (1838) κ.ά. (Αραβαντινός, 2007· Τζίκα, 2003). Η εκπόνηση των σχεδίων αυτών πραγματοποιήθηκε χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων οι οποίοι θα καθόριζαν τις αρχές και τις διαδικασίες εκπόνησης και εφαρμογής τους. Παράλληλα, δεν υπήρχαν ούτε νομοθετικά πλαίσια για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Οι επεμβάσεις της Πολιτείας στο τομέα του εδάφους δεν ήταν αποτελεσματικές και οργανωμένες, αφού οι ρυθμίσεις που εφαρμόζαν ήταν αποσπασματικές και όχι ολιστικές, δηλαδή ρύθμιζαν κάθε κτίριο ξεχωριστά, χωρίς

να αντιμετωπίζουν την πόλη ως ένα ενιαίο σύνολο αλληλένδετων στοιχείων. Κατά την διάρκεια της 1^{ης} περιόδου θεσπίστηκαν τρία νομοθετήματα που επηρέαζαν την δόμηση των κτιρίων και ήταν το (β.δ) «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» που συστάθηκε στις 13 Απριλίου του 1835, ενώ ακολούθησε στις 5 Ιουνίου το Διάταγμα του 1842 για τους κανόνες δόμησης των κτιρίων της Αθήνας και της Ερμούπολης και ο Νόμος του Σκβ το 1867 για την υπόλοιπη Ελλάδα (Αραβαντινός, 2007· Τζίκια, 2003).

Στα πλαίσια της περιόδου αυτής και πιο συγκεκριμένα κατά το έτος του 1912-1913 έγιναν οι Βαλκανικοί πόλεμοι που είχαν σαν αποτέλεσμα την σταδιακή αύξηση της έκτασης της χώρας από 63.211τ.χλμ που ήταν το 1897, σε 121.794 km² το 1913 και σε 150.333 km² το 1920. Το 1922 με την Μικρασιατική καταστροφή, η έκταση της χώρα μειώθηκε και πάλι φτάνοντας τα 130.199 km² (Μαρμαράς, 2002). Συγχρόνως με αυτή την σταδιακή αύξηση και μετέπειτα μείωση της έκτασης παρατηρήθηκε αύξηση του πληθυσμού. Ακριβολογώντας, ο πληθυσμός της χώρας αυξήθηκε κατά ενάμισι εκατομμύριο λόγω της μετανάστευσης των προσφύγων της Μικράς Ασίας, οι οποίοι εγκαταστάθηκαν στα μεγάλα αστικά κέντρα. Έτσι λοιπόν, με την Μικρασιατική καταστροφή περνάμε στην 2^η περίοδο του θεσμικού πολεοδομικού πλαισίου.

Η 2^η περίοδος (1923-1970) βρίσκει την Ελλάδα αντιμέτωπη με την πίεση της ανάγκης για άμεση στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων. Το γεγονός αυτό συνέβαλε στην ενεργοποίηση της παραγωγής νομοθετημάτων τεχνικού περιεχομένου (Τζίκια, 2003). Ο πρώτος νόμος που αφορούσε την πολεοδομία ήταν το Ν.δ 17-7/16-8-1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων Κωμών και Συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών» που είχε διάρκεια εφαρμογής εξήντα χρόνια και ήταν ο μοναδικός σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια που αφορούσε εξολοκλήρου την πολεοδομική πολιτική και στιγμάτιζε την ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού. Το διάταγμα αυτό περιλάμβανε κανόνες δικαίου που αφορούσαν την εκπόνηση και την έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων. Το διάταγμα προέβλεπε το διαχωρισμό του ελληνικού χώρου σε τρεις κατηγορίες: α) σε περιοχές εντός Σχεδίου Πόλεως και που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο και ρυθμίζονται με το ν.δ του 17-7-1923, β) στους οικισμούς που υπάρχουν πριν από το έτος του 1923 και δεν έχουν εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλης και γ) σε περιοχές εκτός Σχεδίου Πόλεως, δηλαδή αυτές που βρίσκονται έξω από ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τους οικισμούς που υπάρχουν πριν το 1923 (Αραβαντινός, 2007).

Γενικότερα ο νόμος προνοεί ότι η πόλη θα πρέπει να αναπτύσσεται βάση σχεδίου, το οποίο βρίσκεται στην αρμοδιότητα του κράτους και επιπλέον ότι κάθε πόλη πρέπει να αποκτήσει σχέδιο πόλης. Ταυτόχρονα, διατύπωσε και την εκτός σχεδίου πόλη και την ζώνη 500 μέτρων γύρο από τους οικισμούς. Ακόμη, διατύπωσε τον καθορισμό της πράξης αναλογισμού και τακτοποίησης των οικοπέδων. Αποτέλεσμα αυτής της νομοθεσίας ήταν η δημιουργία πολλών σχεδίων, τα οποία όμως είχαν αρκετά προβλήματα όπως για παράδειγμα οι σύνθετες διαδικασίες αναλογισμού και οι χρονοβόρες διαδικασίες, οι οποίες δεν ήταν βασισμένες σε κάποιο γενικότερο σχεδιασμό (Παναγιωτόπουλος και Καριώτης, 2009).

Το 1929, εκδίδεται ο πρώτος γενικός οικοδομικός κανονισμός (ΓΟΚ) του κράτους ο οποίος είχε μορφή διατάγματος και ονομαζόταν «περί του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους». Ο κανονισμός αυτός είχε ως στόχο την δημιουργία μιας πολιτικής, η οποία θα ήταν ενιαία για όλη την ελληνική επικράτεια και αφορούσε την δομή των κτιρίων. Επίσης, κατά την διάρκεια της 2^{ης} χρονικής περιόδου εκδόθηκε ακόμα ένας νόμος το 1929 ο οποίος αφορούσε ιδιοκτησιακά ζητήματα, ο νόμος του 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», ενώ λίγο αργότερα το 1951 λόγω των πολλών ιδιωτικών επενδύσεων που πραγματοποιούνταν προκειμένου να λυθούν τα προβλήματα στέγασης δημιουργήθηκε ένας ακόμα νόμος, ο Ν.1667/1951 «Περί λαϊκής κατοικίας». Αποτέλεσμα αυτής της χαοτικής κατάστασης που επικρατούσε στον τομέα της στέγασης ήταν η ερημοποίηση και περιθωριοποίηση αρκετών ορεινών και περιφερειακών κέντρων και μεγάλη τάση αστικοποίησης στην Αθήνα (Μαρμαράς, 2002).

Το πέρασμα από την 2^η στην 3^η περίοδο της πολεοδομικής ιστορίας, ξεκίνησε με το τέλος του Α' και Β' Παγκόσμιου Πολέμου όταν οι ανάγκες για στέγαση εντεινόνταν συνεχώς με αποτέλεσμα το κράτος να αναγκαστεί να λάβει πιο δραστικά μέτρα. Τα μέτρα τα οποία λαμβάνονταν αφορούσαν κυρίως την ποσοτική παραγωγή του δομημένου χώρου και όχι την ποιότητα του, δημιουργώντας έτσι μια πανομοιότυπη αισθητική και ενιαίο πρότυπο του τύπου ζωής. Κατά την διάρκεια της περιόδου αυτής δημοσιεύτηκαν δυο νομοθετήματα το ν.δ 1003/1971 «περί ενεργούς πολεοδομίας» και το ν.δ 1262/1972 «περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών». Ωστόσο, κανένα από αυτά τα νομοθετήματα δεν εφαρμόστηκε και έτσι παρέμειναν μόνο θεωρητικές προσεγγίσεις (Τζίκα, 2003). Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω μέχρι το 1970 το κράτος είχε στραφεί προς την ποσοτική παραγωγή του δομημένου χώρου για να αντιμετωπίσει γρήγορα τα στεγαστικά προβλήματα και δεν λάμβανε υπόψη την ποιοτική ζωή των ατόμων. Εντούτοις, μετά το

1972 οι καταστάσεις άλλαξαν και το κράτος είχε υποχρέωση να προστατεύσει το περιβάλλον και ταυτόχρονα την ποιότητα ζωής των ανθρώπων. Για να το πετύχει αυτό προέβλεπε δυο στάδια σχεδιασμού, τον χωροταξικό σχεδιασμό και προγραμματισμό και στην συνέχεια τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ ψηφίστηκαν και πολλοί νόμοι με τους οποίους λήφθηκαν νομοθετικά και διοικητικά μέτρα.

Οι σημαντικότεροι νόμοι της εποχής αυτής ήταν ο ν.360/76 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» και ο ν.947/79 «περί οικιστικών περιοχών». Το σημαντικότερο και πρωτοφανές γεγονός της εποχής αυτής ήταν η ίδρυση του Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ) που συστάθηκε σύμφωνα με το ν.1032/80. Πιο συγκεκριμένα, ο ν.360/76 περιλάμβανε τις προβλέψεις για τα όργανα διαβούλευσης και τις διαδικασίες έγκρισης των χωροταξικών σχεδίων, για την εκπόνηση των οποίων θα υπήρχαν χρονικά όρια. Έτσι, για πρώτη φορά εισάγεται η έννοια της χωροταξίας που προέβλεπε την δημιουργία εθνικού χωροταξικού σχεδίου, καθώς και περιφερειακών και ειδικών χωροταξικών σχεδίων, τα οποία θα υλοποιούνταν λίγο αργότερα εντός εύλογων χρονικών πλαισίων. Παρόλα αυτά, ο νόμος αυτός παρέμεινε ανενεργός λόγω των διοικητικών και πολιτικών αλλαγών(Μπεριάτος, 2010).

Ο ν.947/79 αναφέρθηκε για πρώτη φορά στις έννοιες της εισφοράς σε γη και χρήμα, ενώ το μεγαλύτερο μέρος του αφορούσε τις επεκτάσεις των πόλεων (Οικονόμου, 2002). Βάσει αυτού του νόμου καθιερώθηκαν οι μελέτες οικιστικής ανάπτυξης και αναμόρφωσης προκειμένου να εγκριθεί η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο, ενώ θεσμοθετήθηκαν οι χρήσεις γης και ο μέγιστος συντελεστής δόμησης στις επεκτάσεις. Παράλληλα, με το νόμο αυτό παρουσιάστηκαν κάποιες νέες έννοιες όπως οι ζώνες ενεργούς πολεοδόμησης, αστικού αναδασμού και κανονιστικών όρων δόμησης (Αραβαντινός, 2007).

Η 4^η και τελευταία περίοδος (από το 1982 έως σήμερα) για την πορεία του χωρικού σχεδιασμού ξεκινά με την δημιουργία του ν.1337/83 «η επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Παρά το ότι ο νόμος αυτός θεσπίστηκε για να αντιμετωπιστούν τα στεγαστικά προβλήματα, τα πρώτα χρόνια της θέσπισής του είχε περιορισμένη ισχύ. Ο νόμος αυτός αποτελεί μια εξέλιξη του ν.947/79 εισάγοντας όμως και κάποιες καινοτομίες, όπως τον έγκαιρο πολεοδομικό σχεδιασμό του εκτός σχεδίου χώρου, όρισε τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια του συντελεστή δόμηση με κάποιες εξαιρέσεις και διαβάθμισε την εισφορά σε γη και σε χρήμα (Μαρμαράς, 2002).

Επιπλέον, με την εφαρμογή του νομού αυτού άρχισαν όλοι οι Ο.Τ.Α να εκπονούν Γενικά Πολεοδομικά Σχεδιά (ΓΠΣ) μέσω της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), ενώ παράλληλα για πρώτη φορά ο πολεοδομικός σχεδιασμός παίρνει δημόσιο χαρακτήρα γιατί η εκπόνηση, η έγκριση και η εφαρμογή του πραγματοποιείται από το Κράτος, τους Ο.Τ.Α ή από άλλους δημόσιους φορείς. Σκοπός του ήταν να υπάρξει ένας γενικός σχεδιασμός των πόλεων με προτάσεις πολεοδομικής οργάνωσης και ρύθμισης του εκάστοτε οικισμού και του ευρύτερου περιβάλλοντος (Παναγιωτόπουλος και Καριώτης, 2009). Στο άρθρο 29 του συγκεκριμένου νόμου προβλέπεται ο θεσμός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) με απώτερο σκοπό να θεσπιστούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσης γης και τα όρια κατάτμησης και αρτιότητας στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές. Επιπλέον, περιλάμβανε και άλλες ζώνες προκειμένου να αντιμετωπιστούν προβλήματα ανάπτυξης και αναμόρφωσης. Τέτοιες ζώνες είναι οι ζώνες ενεργούς πολεοδόμησης, ζώνες ειδικής ενίσχυσης, ζώνες κοινωνικού συντελεστή. Τέλος, ορίζεται η δυνατότητα για την δημιουργία οριοθέτησης ζωνών Β' κατοικίας (Παναγιωτόπουλος και Καριώτης, 2009).

Από το 1983 και μετά έχουν δημιουργηθεί πολλά νομοθετήματα τα οποία αφορούν το πολεοδομικό και χωροταξικό δίκαιο, ενώ είχαν εκπονηθεί και Ρυθμιστικά σχέδια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης τα οποία προέβλεπε ο ν.1337/83 και θεσμοθετήθηκαν με ειδικά νομοθετήματα (Ν.1515/85 και 1516/85 αντίστοιχα), ενώ λίγο αργότερα το 1986 δημιουργήθηκε ο νόμος 1650 «για την προστασία του περιβάλλοντος» (Οικονόμου, 2002). Την δεκαετία του 90 έχουμε την δημιουργία δυο ακόμα νόμων (ν.1892/1990 και ν.1947/1991) οι οποίοι περιλάμβαναν το θεσμικό πλαίσιο για την πολεοδομική οργάνωση των δημόσιων εκτάσεων μέσω των κτηματικών ομολογιών και τις ιδιωτικής πολεοδόμησης. Ωστόσο, δεν έχουν εφαρμοστεί μέχρι σήμερα (Αραβαντινός, 2007).

Στη συνέχεια ακολουθεί η θέσπιση του νόμου 2508/97 «για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων, οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» οποίος αντικατέστησε το νόμο 1337/83. Ο νόμος αυτός ισχύει μέχρι σήμερα και έχει σκοπό την βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών ολόκληρης της χώρας, την διασφάλιση της οικονομίας, των οικιστικών επεκτάσεων και την δημιουργία θεσμικού πλαισίου για την ανάπλαση των εντός σχεδίων περιοχών. Τέλος, το 1999 έχουμε την δημιουργία του νόμου της χωροταξίας ν. 2742/99 «περί χωροταξικού σχεδιασμού και αιεφόρου ανάπτυξης».

Εν κατακλείδι, η Ελλάδα αντιμετωπίζει αρκετά προβλήματα τόσο στην εφαρμογή όσο και στην ερμηνεία των χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων. Σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες όπως η Αγγλία, η Γαλλία και η Ολλανδία οι σημαντικότερες αίτιες της μη αποτελεσματικότητας του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα οφείλονται στην πληθώρα νομοθετημάτων πολεοδομικών και χωροταξικών διατάξεων τα οποία περιέχουν αυστηρές κανονιστικές ρυθμίσεις χωρίς αυτό να σημαίνει ότι είναι ικανή να τις διατηρήσει (Οικονόμου,2010). Κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί και το γεγονός ότι ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα έχει επηρεαστεί και από την Ε.Ε όσον αφορά τη θεματολογία του σχεδιασμού του χώρου καθώς επίσης γεννήθηκε και υποχρέωση της χώρας να ενσωματώσει και να συμμορφώσει την εθνική νομοθεσία με τους κανόνες και τις απαιτήσεις της Ε.Ε. Γνωστά παραδείγματα είναι το ΣΑΚΧ και το ΚΑΒΧΑΗΕ (Κατευθυντήριες Αρχές για την Βιώσιμη Χωρική Ανάπτυξη της Ηπειρωτικής Ευρώπης) τα οποία είναι Σχέδια σε ευρωπαϊκό επίπεδο, τα οποία όμως έχουν μεγάλη επίδραση στην Εθνική Χωροταξική Πολιτική των κρατών μελών της Ε.Ε (Κουσιδώνης,2009· Μπεριάτος, 2010).

4.2 ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Όπως αναφέρθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας μελέτης, η ίδρυση του ελληνικού κράτους σήμανε τη έναρξη μιας περιόδου χαρακτηριζόμενης από την αυξημένη σύσταση και θέσπιση νομοθετημάτων. Εντούτοις, ελάχιστα εξ αυτών των νομοθετημάτων συνδέονται με πολιτικές, ενώ στο περιεχόμενο τους περιλαμβάνουν σχεδιαστικές ρυθμίσεις.

Η σημερινή ισχύουσα ελληνική νομοθεσία είναι αποτέλεσμα συνεχών τροποποιήσεων και αναθεωρήσεων. Παρά ταύτα, η σχετική νομοθεσία εξακολουθεί να αντιμετωπίζει πρόβλημα σχετικών πολιτικών. Ένεκα των διάφορων συνθηκών που επικρατούσαν στην χώρα γεννήθηκε η πρωταρχική ανάγκη για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και μεταγενέστερα για το χωροταξικό σχεδιασμό (Καλλιακούδας, 2009).

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζεται η ισχύουσα νομοθεσία για το χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι οι κυριότερες πηγές του πολεοδομικού και χωροταξικού δικαίου της χώρας είναι το Σύνταγμα, οι νόμοι και οι διοικητικές - κανονιστικές πράξεις, οι οποίες έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση των νόμων (Προεδρικά Διατάγματα, Υπουργικές και Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις). Ωστόσο, σε περιπτώσεις που το δίκαιο δεν έχει καθοριστεί από το νομοθετικό πλαίσιο, μπορεί να

αποσαφηνιστεί μέσω γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΓΝΣΚ)⁴, από αποφάσεις δικαστηρίων και ειδικότερα του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Σήμερα, ο χωρικός σχεδιασμός βασίζεται στο ν.2508/97 για το πολεοδομικό σχεδιασμό και το ν.2742/99 για το χωροταξικό σχεδιασμό.

Αναφορικά με την ισχύουσα νομοθεσία για το χωροταξικό σχεδιασμό, στην Ελλάδα προβλέπονται τα εξής τρία επίπεδα σχεδιασμού.

1^ο Εθνικό Επίπεδο

- Γενικό πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ).
- Ειδικά πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ), τα συγκεκριμένα Πλαίσια έχουν θεματική αναφορά και είτε εστιάζουν σε διάφορους τομείς ανάπτυξης (π.χ τουρισμός, βιομηχανία κ.ά.) είτε σε ειδικές κατηγορίες χώρους (π.χ ακτές, ορεινά κ.ά.). Αυτά τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, εξειδικεύονται και εναρμονίζονται με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Γενικού Πλαισίου και των Περιφερειακών Πλαισίων.

2^ο Περιφερειακό Επίπεδο

- Περιφερειακά πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) και αναφέρονται στις 13 Περιφέρειες.

3^ο Τοπικό Επίπεδο

- Ζώνες ή περιοχές όπου μπορούν να πραγματοποιούνται ορισμένες ρυθμίσεις για την προστασία και την ανάπτυξη και οι οποίες θεωρούνται μέσα εφαρμογής του στρατηγικού σχεδιασμού των ανώτερων επιπέδων.

Ο νόμος για την Χωροταξία είναι κυρίως προσανατολισμένος προς τον στρατηγικό σχεδιασμό και εκδηλώνεται με δύο τρόπους. Πρώτον, καλύπτει αντικείμενα όπως ο διεθνής ρόλος της εκάστοτε περιοχής και αναφέρει τις βασικές επιλογές για τη χωρική οργάνωσή της όπου και τα δύο αυτά πράγματα έχουν οριζόντιο χαρακτήρα. Δεύτερον, ο νόμος αυτός χαρακτηρίζεται από μια καθοδηγητική στάση – κατευθύνσεις για το χώρο

⁴ Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) αποτελεί ενιαία, ανώτατη Αρχή του Κράτους και υπάγεται απευθείας στον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών (άρθρο 1, Ν 3086/2002) και οι κυριότερες αρμοδιότητές του είναι η δικαστική υπεράσπιση των συμφερόντων του Κράτους και γενικότερα η νομική υποστήριξη του, η υποστήριξη των υποθέσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και στο Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κ.ά.(<http://www.nsk.gov.gr/webnsk/nsk.jsp>).

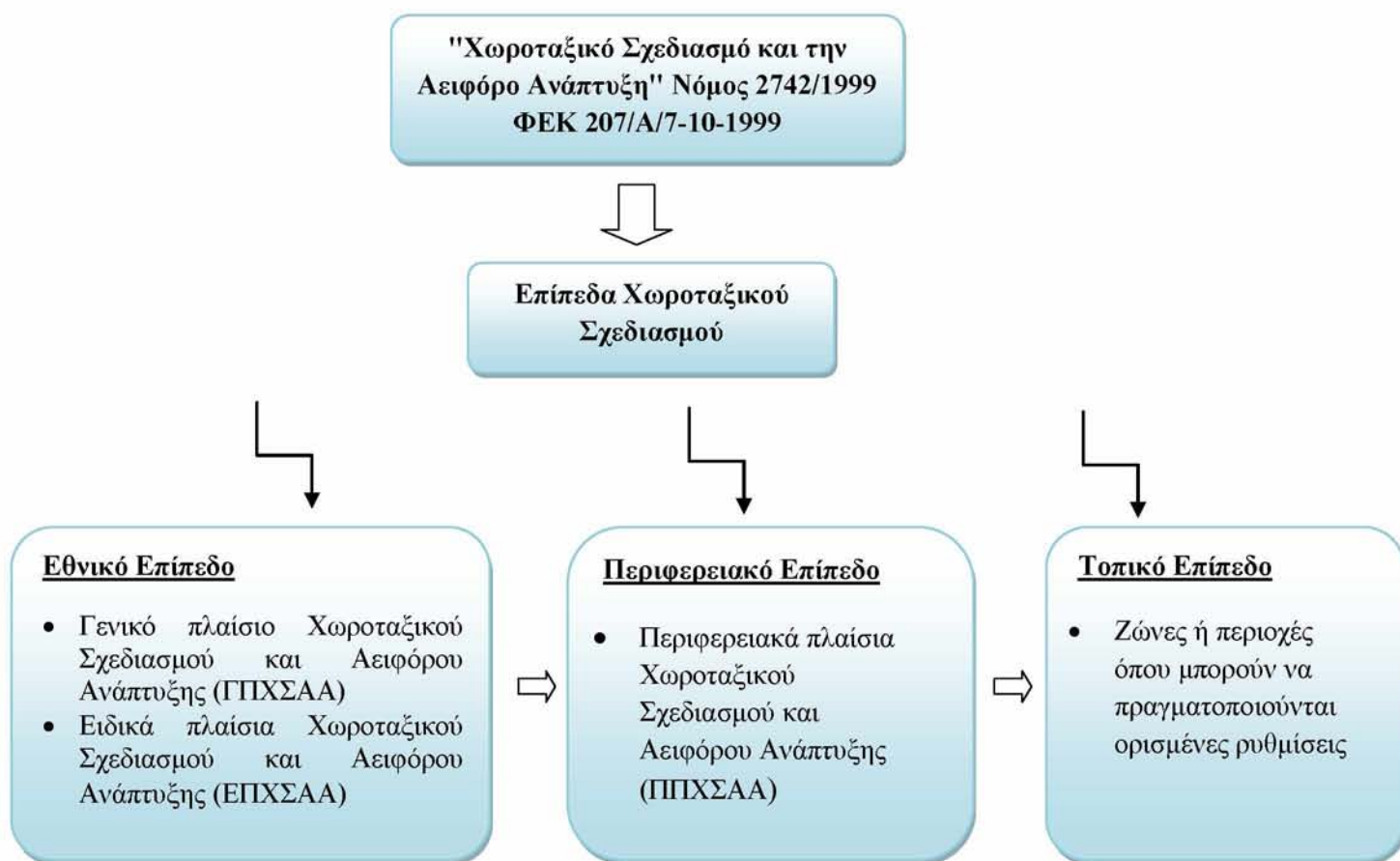
(Οικονόμου, 2009). Επιπλέον, αξίζει αναφοράς το γεγονός ότι δεν γίνεται καμία αναφορά στα Χωροταξικά Σχέδια σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας (Νομοί). Ωστόσο, η ανάπτυξη του ευρύτερου χώρου είναι στενά συνδεδεμένη με την αειφόρο ανάπτυξη.

Βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, η χωροταξική οργάνωση της χώρας ανήκει στην αρμοδιότητα του Κράτους και πιο συγκεκριμένα στην κρατική και περιφερειακή διοίκηση. Σύμφωνα, με την διάταξη αυτή, το κράτος υποχρεώνεται να επέμβει κατά τον απαραίτητο και εύλογο τρόπο έτσι ώστε να επιτευχθεί τόσο η εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος όσο και η μεγιστοποίηση των δυνατών όρων διαβίωσης, λειτουργίας και ανάπτυξης των οικισμών για θέματα σχετικά με την χωροταξική οργάνωση της χώρας (Χριστοφιλλόπουλος, 2002).

Ο νόμος στοχεύει πρωτίστως στη θέσπιση θεμελιωδών αρχών και στη θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού προκειμένου να επιτευχθεί η προώθηση της αειφορίας και ισόρροπης ανάπτυξης, της εξασφάλισης της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής και της προστασίας του περιβάλλοντος, τόσο σε εθνικό όσο και στις επιμέρους χωρικές ενότητες. Έτσι, με την επίτευξη των πιο πάνω στόχων θα ενισχυθεί η θέση της χώρας σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο. Επίσης, ο νόμος προσδιορίζει τις σχέσεις των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων με ιεραρχικό τρόπο και απαιτεί την εναρμόνιση των πολεοδομικών σχεδίων με τις κατευθύνσεις των χωροταξικών (Οικονόμου, 2009).

Περαιτέρω, ο νόμος ασχολείται με τη διαμόρφωση της εθνικής και περιφερειακής χωροταξικής πολιτικής, ενώ καθορίζει τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής των χωροταξικών σχεδίων και ρυθμίζει το συντονισμό των επί μέρους προγραμμάτων και δραστηριοτήτων των δημόσιων αλλά και των ιδιωτικών τομέων που σχετίζονται με την χωροταξία (Χριστοφιλλόπουλος, 2002).

Σχεδιάγραμμα 1: Επίπεδα Χωροταξικού Σχεδιασμού



Πηγή: Νόμος 2742/1999- Ιδία επεξεργασία

Το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού διαμορφώθηκε με το ν.2508/97 για τη "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας". Ο περί ου ο λόγος νόμος αποτελεί συνέχεια και βελτίωση του πολεοδομικού καθεστώτος που εισήγαγε ο ν.1337/83. Στα πλαίσια του ν.2508/97 ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιείται σε δύο επίπεδα και τέσσερις βαθμίδες. Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνεται το Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)/ Σχέδιο χωρικής οργάνωσης και οικιστικής ανάπτυξης ανοικτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και στο δεύτερο επίπεδο περιλαμβάνεται η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ) και η Πράξη εφαρμογής. Κρίνεται αναγκαίο να αναφερθεί ότι το ΣΧΟΟΑΠ ουσιαστικά ταυτίζεται με το ΓΠΣ με τη μόνη διαφορά να είναι το πεδίο εφαρμογής του (Οικονόμου, 2007).

Ο βασικός σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας. Αυτό θα επιτευχθεί μέσω της σταδιακής ανάδειξης και οργάνωσης του μη αστικού χώρου

(ανοικτών πόλεων) καθώς και μέσω της ανάδειξης της συνοχής και της ανασυγκρότησης του αστικού και περιαστικού χώρου. Ωστόσο, αυτό μπορεί να εξασφαλιστεί και με τη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης. Ενώ ακόμη συμβάλει και ο καθορισμός κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων, την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών μέσω της εξασφάλισης του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων γης. Τέλος, στην επίτευξη του πιο πάνω στόχου συμβάλλει και η προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων των πόλεων, των πολιτιστικών πόλεων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

Όλα τα πολεοδομικά σχέδια για την οικιστική οργάνωση πρέπει να εναρμονίζονται με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών, τα ειδικά χωροταξικά σχέδια και το γενικό, όπως και με τα αντιστοίχου επιπέδου αναπτυξιακά προγράμματα.

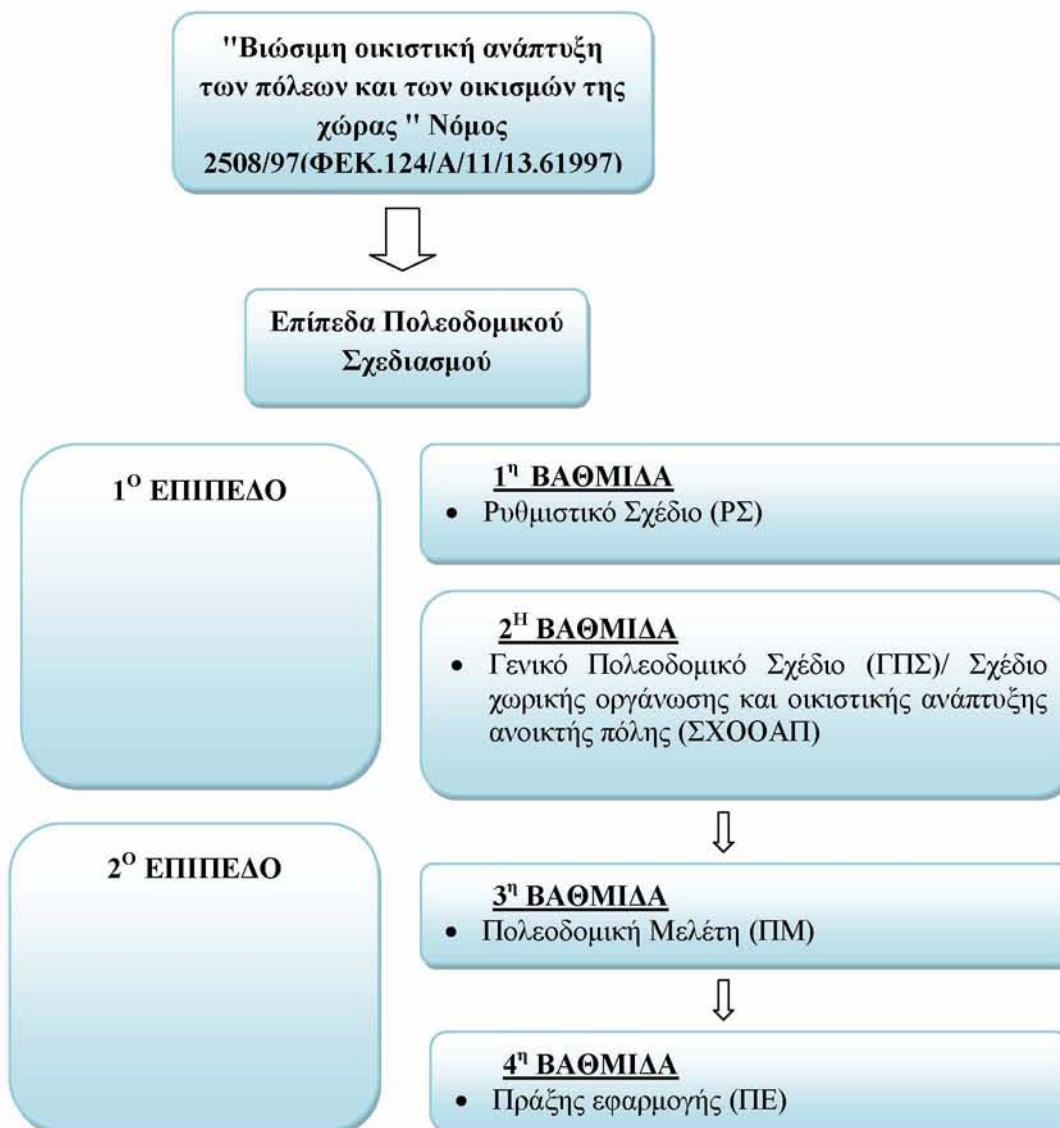
Μέσω του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ καθορίζονται περιοχές ειδικής προστασίας που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση (χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ενδιαφέροντος κ.ά.). Προσδιορίζονται όλες οι πολεοδομημένες και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Ωστόσο, οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορεί να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία καθώς και περιοχές για την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων. Ακόμη, προβλέπονται Περιοχές Ειδική Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ), τμήματα οικισμών που έχουν ανάγκη ανάπλασης και αναμόρφωσης και τέλος Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε) (Κουσιδώνης κ.ά., 2004).

Οι Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ) αποτελούν εξ ολοκλήρου τον κανονιστικό τύπο πολεοδομικού σχεδίου. Η δημιουργία ΠΜ προϋποθέτει σε όλες τις περιπτώσεις να υπάρχει υπερκείμενο σχέδιο. Προκείμενου να εξασφαλιστεί το κανονιστικό περιεχόμενο των ΠΜ απαιτείται ειδικό προεδρικό διάταγμα, ενώ παράλληλα υπάρχει το πρόβλημα έλλειψης αποτελεσματικού μηχανισμού ελέγχου (Οικονόμου, 2010).

Σχετικά με την Πράξη Εφαρμογής (ΠΕ), αυτή αποτελεί ένα σχέδιο εφαρμογής στο έδαφος του ρυμοτομικού σχεδίου και καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο το δημόσιο θα αποκτήσει τις αναγκαίες εκτάσεις για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, οι οποίες προβλέπονται από την ΠΜ.

Από τις σχέσεις μεταξύ των επιπέδων του πολεοδομικού σχεδιασμού προκύπτει ότι τα μέτρα και οι κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων σχεδιασμού θα πρέπει να εναρμονίζονται με τα μέτρα που τίθενται στα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού ή ακόμη τα σχέδια του δευτέρου επιπέδου αποτελούν εξειδίκευσή και εφαρμογή του πρώτου (Οικονόμου, 2010).

Σχεδιάγραμμα 2: Επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού



Πηγή: Οικονόμου, 2010 – Ιδία επεξεργασία

4.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Η πολεοδομία και η χωροταξία αποτελούν ένα τμήμα των επιστημών που είναι αφιερωμένες στην έρευνα, στη μελέτη και την παραγωγή πολιτικής. Όπως προαναφέρθηκε η πολεοδομία και η χωροταξία στοχεύουν στη ρύθμιση, τη διευθέτηση και οργάνωση του χώρου. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα βασίζεται στην πολεοδομική και την χωροταξική πολιτική, οι οποίες λαμβάνουν υπόψη τους τις κοινωνικές και οικονομικές καταστάσεις. Ακριβολογώντας, η χωροταξική πολιτική εφαρμόζεται σε μια ευρύτερη κλίμακα από την πολεοδομική πολιτική, δηλαδή σε επίπεδο υπερκείμενο της πόλης ή του διευρυμένου Δήμου και συνήθως είναι σε επίπεδο Εθνικό ή Περιφερειακό. Από την άλλη, η πολεοδομική πολιτική εφαρμόζεται σε μικρότερη κλίμακα που εμπίπτει με το τοπικό επίπεδο και αποτελεί το βασικότερο εργαλείο ρύθμισης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου σε επίπεδο οικισμού, πόλης ή πολεοδομικού συγκροτήματος, δήμου ή και διαδημοτικού επιπέδου (Μπεριάτος, 2010).

4.3.1 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σύμφωνα με το νόμο 2742/99 για την χωροταξία τα σχέδια που αναφέρονται σε εθνικό επίπεδο είναι το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Στο πρώτο σκαλί του χωρικού σχεδιασμού σε εθνική κλίμακα βρίσκεται το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), το οποίο αποτελεί εργαλείο για την άσκηση της χωροταξικής πολιτικής σε στρατηγικό επίπεδο. Το συγκεκριμένο σχέδιο απαρτίζεται από ένα σύνολο κειμένων η και διαγραμμάτων με τα οποία καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου. Επίσης, αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και τέλος, προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Μέχρι στιγμής, στην Ελλάδα έχει εκπονηθεί και εγκριθεί ένα και μοναδικό ΓΠΧΣΑΑ το οποίο δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως τον Ιούλιο του 2008. Η δημιουργία του πλαισίου αυτού είναι σχετικά πρόσφατη, αφού ο νόμος που το ορίζει θεσπίστηκε το 1999, γεγονός που φανερώνει τη μεγάλη καθυστέρηση που υπήρξε αναφορικά με το χωρικό σχεδιασμό της χώρας. Επιπρόσθετα, συγκρίνοντας με τα συστήματα του χωρικού σχεδιασμού που ισχύουν σε άλλες χώρες της Ε.Ε., συμπεραίνεται ότι η Ελλάδα, μέχρι το 2008, ήταν η μοναδική χώρα που υστερούσε στην ύπαρξη κάποιου είδους Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου.

Το Γενικό Πλαίσιο δίνει κατευθύνσεις προσανατολισμένες προς την εξασφάλιση της ισορροπίας μεταξύ τριών βασικών στόχων, οι οποίοι είναι το τρίπτυχο, ανάπτυξη, ισορροπία και προστασία, χωρίς να απέχει βέβαια από τα πλαίσια της αρχής της αειφορίας. Οι σημαντικότερες στρατηγικές κατευθύνσεις και προτεραιότητες που περιλαμβάνει είναι:

- Η χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας
- Η χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, καθώς και των κόμβων διευρωπαϊκής εμβέλειας
- Η χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων
- Ενίσχυση του ρόλου των μητροπολιτικών και λοιπών σημαντικών αστικών κέντρων και τη σχέση τους με την ενδοχώρα
- Η χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου
- Η χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, αγροτικού, παράκτιου και νησιωτικού χώρου και άλλων κρίσιμων περιοχών του εθνικού χώρου
- Η διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, της συνετής διαχείρισης των φυσικών πόρων, καθώς και της διατήρησης, ανάδειξης και προστασίας της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς
- Η γεωγραφική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων σε διαπεριφερειακό επίπεδο με σκοπό την προώθηση της αποκέντρωσης της εταιρικής σχέσης πόλης υπαίθρου (<http://www.elinyae.gr>).

Γενικά μέσω του ΓΠΧΣΑΑ δίνεται έμφαση στην προώθηση της κοινωνικής και οικονομικής συνοχής στο σύνολο του εθνικού χώρου και στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς του στο διεθνές περιβάλλον. Το πρότυπο που υιοθετείται εστιάζει στην αναμόρφωση του εθνικού χώρου και στην προώθηση της πολυκεντρικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης. Ακόμη, όσον αφορά τα νησιά του Βόρειου και Νοτίου Αιγαίου, το πλέγμα θα λαμβάνει τη μορφή ενός πολυπολικού αναπτυξιακού συμπλέγματος με εσωτερικές διασυνδέσεις αλλά και διασυνδέσεις με την ηπειρωτική χώρα και την Κρήτη. Επιπρόσθετα, δίνεται έμφαση και στην ενίσχυση της συνεργασίας των διάφορων επιπέδων διοίκησης, της κεντρικής και της αποκεντρωμένης κρατικής διοίκησης καθώς και της τοπικής αυτοδιοίκησης, των δύο βαθμών αποκέντρωσης και τέλος στην ενθάρρυνση των συμμετοχικών διαδικασιών. Στο τέλος γίνεται αναφορά και στην εκτός σχεδίου δόμηση, χωρίς ωστόσο να προτείνονται ουσιαστικές ρυθμίσεις (<http://www.ypeka.gr>).

Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Σε εθνική κλίμακα, εκτός από το ΓΠΧΣΑΑ υπάρχουν και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης(ΕΠΧΣΑΑ), τα οποία εστιάζουν στην εξειδίκευση ή και στη συμπλήρωση των κατευθύνσεων του πρώτου. Όπως το Γενικό, έτσι και τα Ειδικά αποτελούν σύνολο κειμένων ή και διαγραμμάτων και δίνουν κατευθύνσεις, οι οποίες αφορούν την ανάπτυξη και την οργάνωση του εθνικού χώρου. Ειδικότερα, το περιεχόμενό τους είναι το εξής:

- Χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή ακόμη και κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής εμβέλειας.
- Χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικής σημασίας. Ωστόσο, εξαιρούνται τα δίκτυα και οι υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, ενώ γίνεται αναφορά και στη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας.
- Αναφέρονται ορισμένες χαρακτηριστικές περιοχές του εθνικού χώρου και πιο συγκεκριμένα σε παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, ορεινές και προβληματικές ζώνες.
- Περιοχές που εμπίπτουν σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.

Επίσης, εκτός από τα πάρα πάνω περιλαμβάνουν και προγράμματα δράσης που εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, δράσεις, ρυθμίσεις και προγράμματα, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους, καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αναγκαίων έργων και μέτρων, και οι φορείς εφαρμογής τους.

Μέχρι στιγμής τα ΕΠΧΣΑΑ που έχουν εγκριθεί είναι:

- Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες πηγές Ενέργειας το 2008 (ΦΕΚ 2464B/03.12.2008)
- Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Βιομηχανία το 2009 (ΦΕΚ151 ΑΑΠ/13.04.2009)
- Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό το 2009 (ΦΕΚ 1138B/11.06.2009) όπως και οι στρατηγικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Πρόσφατα, το 2011 έχει εγκριθεί και θεσμοθετηθεί ακόμα ένα Ειδικό Πλαίσιο το οποίο είναι το ΕΠΧΣΑΑ για τις υδατοκαλλιέργειες και τις στρατηγικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού (ΦΕΚ2505B/04.11.2011). Ακόμη, βρίσκονται σε διαβούλευση δύο ακόμα ειδικά πλαίσια: το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για το παράκτιο και νησιωτικό χώρο και το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον ορεινό χώρο.

Όσον αφορά το ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) στο εσωτερικό του περιγράφεται η μεθοδολογική προσέγγιση για τη χωροθέτηση έργων ΑΠΕ, οριοθετούνται τα κριτήρια χωροθέτησης, ενώ ταυτόχρονα γίνεται αναφορά και στους τρόπους αντιμετώπισης κρίσιμων ζητημάτων όπως τοπίου, ορνιθοπανίδας, ενώ γίνεται επίσης αναφορά και στους αρμόδιους φορείς για τον έλεγχο και την εφαρμογή του ειδικού πλαισίου. Γενικά, το Ειδικό Χωροταξικό για τις ΑΠΕ καθορίζει σημαντικές κατευθύνσεις και κανόνες για την εγκατάσταση έργων ΑΠΕ σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, ούτως ώστε σε περίπτωση που οι αρχές που παρέχουν τις αδειοδοτήσεις και αντίστοιχα οι ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις να είναι ενήμερες για κάποιες βασικές πληροφορίες όπως:

- Τις κατηγορίες περιοχών στις οποίες αποκλείεται, εξ ολοκλήρου ή εν μέρει, η χωροθέτηση έργων ΑΠΕ
- Τις κατάλληλες περιοχές για την υποδοχή των ΑΠΕ

- Τις ειδικότερες ανά κατηγορία ΑΠΕ και χωροταξικές προϋποθέσεις εγκατάστασης (π.χ. φυσιογνωμία, φέρουσα ικανότητα και το περιβάλλον των περιοχών εγκατάστασης).

Επίσης, το συγκεκριμένο Πλαίσιο μελετά τις επιμέρους ενεργειακές πηγές, όπως τα αιολικά πάρκα, μικρά υδροηλεκτρικά, γεωθερμία στις περιοχές Μήλου, Νισύρου και Λέσβου, την χωροθέτηση φωτοβολταϊκών καθώς και την βιομάζα- βιοαέριο. Ωστόσο, κατά το μεγαλύτερο μέρος του αφορά την εγκατάσταση αιολικών πάρκων, ένεκα της πλεονεκτικής θέσης που κατέχει η χώρα στην εκμετάλλευση του αιολικού δυναμικού και των δυνατοτήτων και προοπτικών που διαθέτει στον τομέα αυτό. Τέλος, βάσει των αιολικών δυναμικών, των χωροταξικών αλλά και των περιβαλλοντικών κριτηρίων, ο εθνικός χώρος διακρίνεται σε τέσσερις κατηγορίες: α) την ηπειρωτική χώρα και Εύβοια, β) την Αττική, γ) τα κατοικημένα νησιά του Ιονίου, του Αιγαίου και την Κρήτη και τέλος τους υπεράκτιους χώρους και τις ακατοίκητες νησίδες. Από τις κατηγορίες αυτές η Ηπειρωτική χώρα διαχωρίζεται σε Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας και σε Περιοχές Αιολικής Καταλληλότητας, εκ των οποίων οι Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας διαθέτουν συγκριτικά πλεονεκτήματα για την εγκατάσταση αιολικών σταθμών ενώ ως Περιοχές Αιολικής Καταλληλότητας ορίζονται όλοι οι δήμοι και κοινότητες της ηπειρωτικής χώρας που δεν είναι Περιοχές Αιολικής Προτεραιότητας και κρίνονται ως ενεργειακά αποδοτικές από τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας (<http://www.ypeka.gr>).

Το Φεβρουάριο του 2009 εγκρίθηκε το ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία και αποτελεί το τρίτο στη σειρά ειδικό χωροταξικό σχέδιο. Το εν λόγω Πλαίσιο αφορά τη χωρική οργάνωση της βιομηχανίας στον εθνικό χώρο με βλέψη προς τη βιώσιμη ανάπτυξη. Περιλαμβάνει επίσης κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση της βιομηχανίας σε τοπικό επίπεδο με βάση τις χρήσεις γης. Αναφορά, γίνεται και σε χωρικές, περιβαλλοντικές αλλά και σε οικονομικές παραμέτρους με σκοπό την υιοθέτηση μιας βιομηχανικής πολιτικής που θα συμβάλει στην αναπτυξιακή διαδικασία της χώρας. Συνοπτικά, η συμβολή του Ειδικού αυτού πλαισίου εστιάζει κατά το μεγαλύτερο μέρος σε κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας και παράλληλα στην αποφυγή και στην αντιμετώπιση της διάσπαρτης χωροθέτησης της. Όλες οι κατευθύνσεις του ειδικού πλαισίου εναρμονίζονται και συνάδουν με τις κατευθύνσεις που καθορίζονται από το Γενικό Χωροταξικό στον τομέα αυτό και παράλληλα τις εξειδικεύει. Πρόκειται για ένα σχέδιο αρκετά πλήρες όσον αφορά την καταγραφή των ελαττωμάτων της ελληνικής βιομηχανίας και δίνει μια νέα, πιο αποτελεσματική κατεύθυνση. Κεντρική

παράμετρος της βιομηχανικής πολιτικής είναι η προστασία του περιβάλλοντος, εφόσον ο στόχος όλων των κατευθύνσεων είναι η βιώσιμη ανάπτυξη, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της αποφυγής των συγκρούσεων χρήσεων γης σε συνδυασμό με την ολοκληρωμένη ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στη λειτουργία των παραγωγικών διαδικασιών. Οι στόχοι οι οποίοι εστιάζουν στην ίδρυση και την εγκατάσταση των βιομηχανικών μονάδων και καθορίζονται από το συγκεκριμένο πλαίσιο εξειδικεύονται από επιμέρους κανονιστικά εργαλεία και υλοποιούνται μέσω των διαδικασιών που υπάρχουν σε επίπεδο διοικητικής και πολιτικής πρακτικής.

Το Νοέμβριο του ίδιου χρόνου ακολουθεί η δημοσίευση στην εφημερίδα της Κυβέρνησης του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό. Σκοπός του συγκεκριμένου Πλαισίου είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον εθνικό χώρο, ενώ παράλληλα σημασία δίνεται και στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ακόμη, καταβάλλεται προσπάθεια για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος σε συνδυασμό πάντα με την εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων. Επιπλέον, στα πλαίσια της επίτευξης των στόχων αυτών διαμορφώθηκαν κατευθύνσεις προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις (<http://www.ypeka.gr>).

Ως προς την δομή και το περιεχόμενο του Ειδικού για τον Τουρισμό, ο εθνικός χώρος κατηγοριοποιείται με βάση την ένταση και το είδος της τουριστικής δραστηριότητας, τη γεωμορφολογία και τη ευαισθησία των πόρων του σε δέκα επιμέρους περιοχές⁵. Ορισμένες από τις κατηγορίες αυτές διαιρούνται περαιτέρω σε υποκατηγορίες. Σε κάθε μια από τις κατηγορίες αυτές δίνονται κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, ρυθμίσεις και περιορισμοί δόμησης, κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και τεχνικών υποδομών (<http://www.ypeka.gr>).

Το επόμενο χρονολογικά θεσμοθετημένο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο είναι αυτό για τις Υδατοκαλλιέργειες. Παρενθετικά, αξίζει να αναφερθεί ότι η Ελλάδα είναι η πρώτη χώρα διεθνώς που απέκτησε ειδικό χωροταξικό για τις υδατοκαλλιέργειες. Το κεντρικό σημείο

⁵ Τουριστικά ανεπτυγμένες, τουριστικά αναπτυσσόμενες, περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με μειονεκτικά χαρακτηριστικά και κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό, μητροπολιτικές περιοχές, παράκτιες περιοχές και νησιά, ορεινές περιοχές, πεδινές /ημι-ορεινές περιοχές, περιοχές του δικτύου Φύση 2000 και λοιπές περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας, παραδοσιακοί οικισμοί και αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία.

του είναι ο καθορισμός Περιοχών Ανάπτυξης Υδατοκαλλιέργειας (Π.Α.Υ) και εξειδικεύει κάθε τύπο καλλιέργειας⁶. Πιο συγκεκριμένα, αναφέρεται σε περιοχές που πληρούν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά για την εγκατάσταση και την ανάπτυξη των υδατοκαλλιεργειών. Εντός των οριοθετημένων ΠΑΥ χωροθετούνται μονάδες, είτε οργανωμένες με φορέα διαχείρισης, λεγόμενες ως Περιοχές Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ), είτε με τη μορφή άτυπων συγκεντρώσεων, λεγόμενες ως Περιοχές Άτυπης Συγκέντρωσης Μονάδων (Π.Σ.Α.Μ). Παρέχει κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους χωροθέτησης υποδοχέων και μονάδων του τομέα, ορίζει τα κριτήρια και τις συμβατότητες χωροθέτησης τόσο των υποδοχέων όσο και των μεμονωμένων μονάδων σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Επιπλέον, δίνονται κατευθύνσεις για το υποκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό για την επίτευξη του εθνικού πρότυπου για την χωροταξική οργάνωση των υδατοκαλλιεργειών δραστηριοτήτων. Τέλος, προτείνονται μέτρα και δράσεις θεσμικού και διοικητικού - οργανωτικού χαρακτήρα, καθώς και πρόγραμμα δράσης (<http://www.ypeka.gr>).

Σχετικά με τα δύο Ειδικά Πλαίσια που βρίσκονται σε διαβούλευση, σκοπός του Ειδικού Πλαισίου για το παράκτιο και νησιωτικό χώρο είναι η θέσπιση κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του παράκτιου χώρου συμπεριλαμβανομένων και των νησιών για την ολοκληρωμένη, ισόρροπη και βιώσιμη διαχείριση και ανάπτυξη στα πλαίσια πάντα της αρχής της αειφορείας. Το συγκεκριμένο πλαίσιο όπως και τα υπόλοιπα πλαίσια που αναλύθηκαν περιλαμβάνουν κατευθύνσεις προς τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού για την ολοκληρωμένη διαχείριση του παράκτιου χώρου ενώ στο παρόν πλαίσιο δίνονται και διαχειριστικές κατευθύνσεις για κάθε τομέα οικονομικής δραστηριότητας⁷ που αναμένεται να πραγματοποιηθούν έργα και δραστηριότητες στις εν λόγω περιοχές. Επίσης, ο παράκτιος χώρος διαχωρίζεται σε τρεις ζώνες διαχείρισης (την κρίσιμη, τη δυναμική και την υπόλοιπη παράκτια ζώνη) και σε κάθε ζώνη προσδιορίζεται ακριβώς το πλάτος του χερσαίου και θαλάσσιου τμήματος, ενώ δίνονται ξεχωριστές κατευθύνσεις για την κάθε κατηγορία. Ακόμη, στο παρόν Πλαίσιο διατυπώνονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τις νησιωτικές περιοχές και για τις παράκτιες οικιστικές περιοχές. Όλες

⁶ Υδατοκαλλιέργεια θαλασσινών ειδών, οστρακοκαλλιέργεια, υδατοκαλλιέργειες ειδών γλυκών υδάτων και καλλιέργειες υδρόβιων οργανισμών σε φυσικά υφάλμυρα οικοσυστήματα.

⁷ Αγροτικές, βιομηχανία και ενέργεια, αλιεία και υδατοκαλλιέργεια, τουρισμός, αθλητισμός και δραστηριότητες αναψυχής οδικά, λιμενικά και συναφείς υποδομές, ναυτιλία, λοιπές δραστηριότητες.

οι πιο πάνω κατευθύνσεις εξειδικεύονται και υλοποιούνται σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Για την εξειδίκευση των προτεινόμενων κατευθύνσεων και προτάσεων του παρόντος πλαισίου και την παρακολούθηση της εφαρμογής τους συγκροτούνται Επιτροπές Διαχείρισης με πρωτοβουλία και ευθύνη του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας και δίνονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις προς την Επιτροπή αυτή. Στα τελευταία άρθρα προτείνεται τόσο πρόγραμμα δράσης που αφορά την περίοδο 2009 – 2024 όσο και μηχανισμοί ελέγχου για την εφαρμογή του προγράμματος αυτού, σύμφωνα με το οποίο η Επιτροπή Διαχείρισης κάθε παράκτιας ενότητας συνεργάζεται με όλες τις υπηρεσίες που έχουν κατά τον νόμο αρμοδιότητα ελέγχου, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι του παρόντος Πλαισίου.

Το δεύτερο ειδικό που είναι υπό διαβούλευση είναι το ΕΠΧΣΑΑ του Ορεινού Χώρου, στο οποίο καθορίζονται προγραμματικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη, ανταγωνιστική και ισόρροπη ανάπτυξη του, τη χωροταξική ενσωμάτωσή του στο εθνικό δίκτυο στους άξονες και στους πόλους ανάπτυξης καθώς επίσης δίνονται και κατευθύνσεις για τη σταδιακή επανακατοίκησή του και την προώθηση της ορθολογικής ανάδειξης, προστασίας και διαχείρισης των φυσικών πόρων με γνώμονα την αειφορία. Το Πλαίσιο αυτό στοχεύει στην προώθηση των πολιτικών που προέρχονται μέσα από τις δεσμεύσεις ή τις διακρατικές συνεργασίες σε Ευρωπαϊκό ή άλλο επίπεδο για την ολοκληρωμένη διαχείριση του ορεινού χώρου (Οδηγία 92/43/ΕΟΚ, η Σύμβαση της Βέρνης, Οδηγία 79/409 κ.ά). Ακόμη, έχει σκοπό την προώθηση των βασικών στόχων και επιδιώξεων δημοσίων πολιτικών που συνδέονται έμμεσα ή άμεσα με την διαχείριση του ορεινού χώρου (ιδιαίτερα από τους νόμους 1650/86 «Για την προστασία του Περιβάλλοντος», 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις», 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»). Τέλος, έχει σκοπό την εξειδίκευση και συμπλήρωση των γενικών κατευθύνσεων για τον ορεινό χώρο, οι οποίες περιλαμβάνονται στο υπό έγκριση ΓΠΧΣΑΑ. Στα τελευταία άρθρα, όπως και στα προηγούμενα, προτείνεται πρόγραμμα δράσης που αφορά την περίοδο 2004 – 2018 και διαρθρώνονται σε δύο φάσεις. Η πρώτη φάση αναμένεται να ολοκληρωθεί σε μία πενταετία από την έγκριση του παρόντος Πλαισίου και περιλαμβάνει ενέργειες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, ενώ στην δεύτερη φάση δίνονται δράσεις εξειδίκευσης που θα αποφασισθούν στο πλαίσιο των

συστηματικών αναθεωρήσεων του με βάση, αφενός τις εξειδικεύσεις που προβλέπονται στην πρώτη φάση και αφετέρου τις εισροές που θα προκύψουν από την αξιολόγηση της εφαρμογής του καθώς και από τα λοιπά επίπεδα αναφοράς.

Αξίζει τέλος να αναφερθεί ότι η ισχύς των δύο τελευταίων σχεδίων που αναφέρθηκαν θα ξεκινήσει από τη δημοσίευσή τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

4.3.2 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, στην χωροταξική πολιτική σε περιφερειακό επίπεδο εντάσσονται τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης(ΠΠΧΣΑΑ). Τα κύρια χαρακτηριστικά των Περιφερειακών Πλαισίων είναι ότι εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Γενικού και των ΕΠΧΣΑΑ και στην συνέχεια εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις βασικές προτεραιότητες και επιλογές τους. Άλλο χαρακτηριστικό των Πλαισίων αυτών είναι ότι παρέχουν κατευθύνσεις για την λειτουργική ολοκλήρωση και ενιαία διαχείριση του χώρου (Χριστοφιλόπουλος, 2002).

Ο βασικός σκοπός των σχεδίων αυτών είναι να εξασφαλιστεί καλύτερος συντονισμός των διαδικασιών του χωροταξικού σχεδιασμού και των επιλογών χωρικής ανάπτυξης τόσο σε περιφερειακό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Ταυτόχρονα, επιδιώκεται η προώθηση της αειφορίας και της ισόρροπης και συνεχούς ανάπτυξης των περιφερειών για τις οποίες εκπονείται Περιφερειακό Πλαίσιο, λαμβάνοντας υπόψη τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής.

Όσον αφορά το περιεχόμενο όλων των Περιφερειακών Πλαισίων βασίζονται σε κοινό "Πίνακα Περιεχομένων". Εντούτοις, το μέρος της ανάλυσης και ο βαθμός έμφασης σε κάθε θεματική ενότητα διαφέρει, ενώ σε μερικές περιπτώσεις παρατηρείται περιορισμένη ανάλυση σε βασικές ενότητες όπως αυτή των οικονομικών στοιχείων (Λουκάκης και Θεοδωρά, 2010).

Αρχικά, καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο καθώς επίσης αναφέρεται και ο ρόλος της υπό μελέτη περιφέρειας σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες καταγράφονται οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να δημιουργήσει στο μέλλον (Λούκάκης και Θεοδωρά, 2010). Ωστόσο, οι αναφορές για το διεθνή και εθνικό χώρο συνήθως είναι

γενικού και θεωρητικού χαρακτήρα, χωρίς να υπάρχει γενική στοχοθέτηση κατευθύνσεων.

Στην συνέχεια καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου σε περιφερειακό επίπεδο. Ολόκληρο το χωροταξικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού επηρεάζεται από διάφορες πολιτικές που έχουν χωρικό χαρακτήρα και εφαρμόζονται σε ευρωπαϊκό, εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Έτσι, τα Περιφερειακά Πλαίσια περιλαμβάνουν τις χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών πολιτικών και προγραμμάτων που εφαρμόζονται στο επίπεδο της περιφέρειας.

Επιπρόσθετα, τα ΠΠΧΣΑΑ δίνουν κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υπηρεσιών διοικητικής, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής περιφερειακού και διανομαρχιακού ενδιαφέροντος, ενώ κατευθύνσεις δίνονται και για τη διοικητική και οικονομική ανασυγκρότηση του περιφερειακού χώρου και ιδίως αυτές που αφορούν τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενότητων σε ενδοπεριφερειακό επίπεδο. Αναπόσπαστο μέρος των πλαισίων αποτελεί και η χωρική οργάνωση του παραγωγικού συστήματος των περιφερειών καθώς και η χωροθέτηση των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων (πρωτογενής, δευτερογενής και τριτογενής) με τρόπο τέτοιο ώστε να οδηγεί στην ενίσχυση της εγχώριας ανάπτυξης μέσω της εξασφάλισης της αειφορικής διαχείρισης των φυσικών πόρων από την ανεξέλεγκτη και άναρχη ανάπτυξη και τις συγκρούσεις των χρήσεων γης. Η κοινωνική όμως υποδομή δεν αναλύεται επαρκώς και ιδιαίτερα η ενότητα που αναφέρεται στην τριτοβάθμια εκπαίδευση, της οποίας η προσφορά είναι πολύ σημαντική για την αναπτυξιακή διαδικασία (Λουκάκης και Θεοδωρά, 2010).

Για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιφέρειας απαιτείται κατάλληλη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων, με αποτέλεσμα τα περιφερειακά πλαίσια να δίνουν κατευθύνσεις για την διάρθρωση του παραγωγικού συστήματος σε οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων και αναπτυξιακές ζώνες με κοινά χαρακτηριστικά για την αναζήτηση κατάλληλων περιοχών όπως οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ).

Στο τέλος κάθε περιφερειακού περιλαμβάνονται κατευθύνσεις για την ισόρροπη και αειφόρο διάρθρωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου, καθώς και βασικές προτεραιότητες για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Επιπλέον, συνοδεύονται και από προγράμματα δράσης, στα οποία εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, το κόστος και οι πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων παρεμβάσεων, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής των προτεινόμενων μέτρων και δράσεων (Νόμος 2742/99).

Από το 2003 και μετά έχουν θεσμοθετηθεί 12 Περιφερειακά Πλαίσια για όλες τις διοικητικές περιφέρειες εκτός της Αττικής. Ωστόσο, για την Αθήνα υπάρχει νομοθετικό πλαίσιο ιδιαίτερης πολεοδομικής και χωροταξικής παρέμβασης. Αυτό είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας που θεσμοθετήθηκε με το ν.1337/83. Παρά το ότι τα εγκεκριμένα Περιφερειακά Πλαίσια διαθέτουν αρκετά πλεονεκτήματα (κατευθύνσεις για τα κατώτατα επίπεδα σχεδιασμού κ.ά), εντούτοις, έχουν αρκετά μειονεκτήματα. Πιο συγκεκριμένα, υιοθετούν κατευθύνσεις γενικού χαρακτήρα χωρίς να εμβαθύνουν επαρκώς, ενώ παρατηρείται έλλειψη μιας σαφούς χωροταξικής στρατηγικής για κάθε περιφέρεια. Ακόμη γίνεται αντιληπτό και το φαινόμενο της έλλειψης συντονισμού μεταξύ των επιμέρους Περιφερειακών Πλαισίων. Το κάθε Πλαίσιο υιοθετεί για ζητήματα ίδιου ή παρόμοιου χαρακτήρα διαφορετική πολιτική. Αν και οι αδυναμίες των Περιφερειακών Πλαισίων είναι σοβαρές, εντούτοις κατά κάποιο τρόπο μπορούν να δικαιολογηθούν λόγω της έλλειψης προηγούμενης εμπειρίας στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού (Οικονόμου, 2009). Μια τελευταία παρατήρηση είναι ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά έγιναν πριν από το Εθνικό Χωροταξικό με αποτέλεσμα σήμερα να χρειάζονται αναθεώρηση. Ωστόσο, οι χωρικές τους προτεραιότητες έχουν συμβάλει εν μέρει στον αναπτυξιακό σχεδιασμό προκειμένου να τεκμηριώσουν την επιλογή ορισμένου τύπου δράσεων για την επίτευξη του μοντέλου χωρικής οργάνωσης κάθε περιφέρειας (Κότιος κ.ά., 2009).

Συμπληρωματικά, σύμφωνα με διάφορες δημοσιεύσεις γνωστών ατόμων για την αξιολόγηση των Περιφερειακών Πλαισίων (Γ.Γιαννακούρου και Σ.Ρίζος) διατυπώθηκε ότι, τα ΠΠΧΣΑΑ χαρακτηρίζονται ως ασαφή και γενικά σε τέτοιο βαθμό, που θέτουν σε αμφισβήτηση ακόμη και τον κατευθυντήριο χαρακτήρα τους. Επιπρόσθετα, αναφέρθηκε ότι τα σχέδια αυτά «αποτελούν περισσότερο έκθεση πολιτικών απόψεων, παρά συγκροτημένα νομικά κείμενα» (Παπατόλιας, 2010).

Σήμερα, βρίσκονται υπό εκπόνηση τα νέα αναθεωρημένα ΠΠΧΣΑΑ και ήδη έχουν δημοσιευτεί οι Α΄ Φάσεις για τις περισσότερες περιφέρειες. Η δομή της Α΄ Φάσης η οποία έχει δημοσιευτεί αποτελείται από τέσσερα τεύχη και δύο σκέλη τα οποία αναφέρονται στην αξιολόγηση της εφαρμογής του θεσμοθετημένου Περιφερειακού Πλαισίου. Πιο συγκεκριμένα στις μελέτες των αξιολογήσεων καταγράφονται τα στοιχεία τα οποία προέκυψαν μετά την θεσμοθέτηση του ισχύοντος Περιφερειακού Πλαισίου, δηλαδή παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις από το Γενικό και από τα ΕΠΧΣΑΑ που αφορούν την εκάστοτε περιφέρεια ενώ ταυτόχρονα σημειώνονται και οι κατευθύνσεις και οι πολιτικές από τα αναπτυξιακά προγράμματα του εθνικού και περιφερειακού επιπέδου. Στο δεύτερο σκέλος της μελέτης αυτής αφού προηγήθηκε η εξονυχιστική ανάλυση ακολουθεί η αξιολόγηση της εφαρμογής των Περιφερειακών Πλαισίων και η διατύπωση πορισμάτων, μέτρων και ενεργειών ανά θεματική ενότητα. Τέλος, πέρα από την πλήρη καταγραφή των πορισμάτων, των μέτρων και των ενεργειών παρουσιάζονται συγκεντρωτικά τα πορίσματα της Έκθεσης Αξιολόγησης και προτείνονται μέτρα, προγράμματα, δράσεις και κάθε είδους ενέργειες που απαιτούνται για την εφαρμογή των στρατηγικών κατευθύνσεων του ισχύοντος Περιφερειακού Πλαισίου (Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας, 2012).

4.3.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, τα Ρυθμιστικά Σχέδια αφορούν τα πολεοδομικά συγκροτήματα. Τα θεσμοθετημένα ΡΣ που υπάρχουν σήμερα είναι για τις ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και τώρα βρίσκονται σε διαδικασία αναθεώρησης. Τα δύο αυτά Ρυθμιστικά απέκτησαν νομική ισχύ μέσω των νόμων 1515/85 και 1561/85 αντίστοιχα και προβλέπονταν από το ν.1337/83. Ωστόσο, στο άρθρο 2 του ν.2508/97 γίνεται αναφορά στην εκπόνηση και εφαρμογή ρυθμιστικών σχεδίων για άλλες έξι πόλεις (Πάτρα, Ηράκλειο Κρήτη, Λάρισα, Βόλο, Καβάλα και Ιωάννινα), ενώ υπάρχει δυνατότητα εκπόνησης και για άλλες περιοχές που πληρούν τα απαραίτητα κριτήρια τα οποία προτείνει η διοίκηση⁸ (Οικονόμου, 2009).

⁸ Κριτήρια όπως το μητροπολιτικό χαρακτήρα της, το μέγεθος του πληθυσμού της, τάσης οικονομικής και κοινωνικής εξέλιξής της ή ακόμα και η γενικότερη σημασία της περιοχής για την χώρα, τη σύνδεση ή τις σχέσεις της με άλλες χώρες.

Τα ισχύοντα Ρυθμιστικά Αθήνας και Θεσσαλονίκης αποτελούν ένα σύνολο στόχων, κατευθύνσεων, προγραμμάτων και μέτρων που προβλέπονται για την χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση των συγκεκριμένων περιοχών. Με βάση τις δυο νομοθεσίες που θεσμοθετήθηκαν τα ρυθμιστικά αυτά ο κυρίως στόχος τους είναι η χωροταξική διάρθρωση του τομέα παραγωγής, του συστήματος μεταφοράς, των λοιπών τεχνικών υποδομών και του κοινωνικού εξοπλισμού. Επιπλέον, στοχεύουν και στην χωροταξική διάρθρωση της πολιτικής γης και κατοικίας και στην λήψη μέτρων για το σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος και ειδικών προβλημάτων. Εκτός αυτών, μέτρα λαμβάνονται για τους όρους και τους χειρισμούς της προστασίας του περιβάλλοντος, για το συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών και τον καθορισμό των απαιτούμενων για την εφαρμογή τους παρεμβάσεων. Ακόμη, τα ρυθμιστικά σχέδια έχουν καθοριστικό ρόλο για θέματα προτεραιοτήτων και χρηματοδότησης καθώς και για τη λήψη των θεσμικών, των οικονομικών και διοικητικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν (Χριστοφιλλόπουλος, 2002).

Όσον αφορά, τα ΡΣ που ορίζονται από το ν.2508/97, καταρτίζονται για "την οικιστική οργάνωση, την προστασία και την γενικότερη ανάπτυξη" των περιοχών τους. Το περιεχόμενο των ΡΣ αυτών δεν συνάδει με τα υφιστάμενα (Αθήνας και Θεσσαλονίκης). Πιο συγκεκριμένα, τα Ρυθμιστικά Αθήνας και Θεσσαλονίκης αφορούν μητροπολιτικές περιοχές εντελώς διαφορετικής κλίμακας από τις προτεινόμενες περιοχές του ν.2508/97. Επίσης, το γεγονός ότι έχουν περάσει περίπου 25 χρόνια από την θεσμοθέτησή τους, υποδηλώνει ότι έχουν μεσολαβήσει σημαντικές αλλαγές σε επίπεδο προβλημάτων, στόχων και μέσων (Οικονόμου, 2009). Κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί, ότι σε περίπτωση που δημιουργηθεί το χωροταξικό σχέδιο για την Περιφέρεια της Αθήνας, το υπό ισχύ ρυθμιστικό σχέδιο της θα καλύπτεται από αυτό και κατά συνέπεια ένα από τα δύο σχέδια θα είναι περιττό. Ωστόσο, αυτό δεν ισχύει για τη Θεσσαλονίκη διότι το χωροταξικό και το ρυθμιστικό σχέδιο εκπονείται για διαφορετική γεωγραφική ενότητα.

Τέλος, στο ν.2508/97 υπάρχουν κάποιες ασάφειες, όσον αφορά τα ΡΣ. Ακριβολογώντας, δε διευκρινίζεται ξεκάθαρα η σχέση μεταξύ αυτών και των υποκείμενων πολεοδομικών σχεδίων, αφού το μόνο που αναφέρεται είναι ότι τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου. Για την αντιμετώπιση αυτού του κενού ΓΠΣ- ΡΣ έχει επιχειρηθεί να καλυφθεί μέσω των Προδιαγραφών των ΡΣ του ν.2508/97 όπου μεταξύ των ειδικών στόχων τους συμπεριλαμβάνεται «ο προσδιορισμός κατευθύνσεων και όρων για τα χαμηλότερα επίπεδα σχεδιασμού (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ)». Ωστόσο, η

προσπάθεια αυτή παρέμεινε ανεπαρκής εφόσον δεν καθοριζόταν το είδος των κατευθύνσεων και η επιτακτικότητα τους (δεσμευτικές, ενδεικτικές). Ουσιαστικά, στα πλαίσια του νόμου αυτού δεν γίνεται ιδιαίτερη διαφοροποίηση των ΡΣ από το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εξαιρουμένων των δύο Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης που προβλέπονταν από το ν.1337/83 και πρόκειται για μητροπολιτικά σχέδια, υπό άλλες περιπτώσεις αποτελεί ακόμη μια βαθμίδα πολεοδομικού σχεδιασμού που προστέθηκε ένεκα του ότι τα ΓΠΣ δεν έχουν την δυνατότητα να καλύπτουν ολόκληρο το χώρο άμεσης οικιστικής επιρροής των μεσαίων πόλεων λόγω του κατακερματισμού των δήμων (Οικονόμου και Πετράκος, 1999-2005).

4.3.4 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Στη δεύτερη βαθμίδα του πρώτου επίπεδου του πολεοδομικού σχεδιασμού εντάσσονται τα ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ. Τα σχέδια αυτά οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τόσο των υπερκειμένων σχεδίων ή πλαισίων (ΓΠΧΣΑΑ, ΕΠΧΣΑΑ, ΠΠΧΣΑΑ) χωροταξικού σχεδιασμού όσο και με τα υπερκείμενα σχέδια (ΡΣ) του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η νέα νομοθεσία, αντιπροσωπεύει τη γενίκευση του πολεοδομικού σχεδιασμού για την κάλυψη χρήσεων γης στην ύπαιθρο μέσω των νέων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του προβλέπονται από ν.2508/97 ενσωμάτωσαν τις περιαστικές ζώνες, ΖΟΕ απευθείας στα πολεοδομικά σχέδια Α' βαθμίδας. Τα σημαντικότερα στοιχεία που περιλαμβάνει ο νέος νόμος και που δεν περιλαμβάνονταν στο ν.1337/83 είναι η υιοθέτηση ενός συνόλου σχεδιαστικών και άλλων εργαλείων για την ανάπλαση των ήδη πολεοδομημένων περιοχών, ενώ αναφορά γίνεται και στην ιδιωτική πολεοδόμηση την οποία ονομάζει ΠΕΡΠΟ (Περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης) (Οικονόμου και Πετράκος, 1999-2005).

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, στο επίπεδο των Δήμων εκπονούνται ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ανάλογα με την σχέση του ΟΤΑ. Το ΣΧΟΟΑΠ ταυτίζεται με το " νέο⁹" ΓΠΣ. Ωστόσο, το δεύτερο χρησιμοποιείται για το σχεδιασμό ολόκληρης της εδαφικής περιφέρειας ενός Δήμου, που εμπεριέχει ένα τουλάχιστο οικισμό άνω των 2.000

⁹ Το ΓΠΣ που προβλέπεται από το νόμο 2508/97.

κατοίκων, ενώ το πρώτο εκπονείται για σύνολο γειτονικών οικισμών μη αστικού χώρου με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους. Αυτή είναι και η μόνη διαφορά μεταξύ των δύο σχεδίων. Κατά τα άλλα τα δυο σχέδια ταυτίζονται απολύτως και δεν υπάρχει καμία διαφοροποίηση, ούτε καν μεταξύ των προδιαγραφών τους (Οικονόμου, 2007). Έτσι, τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ προτείνουν και εφαρμόζουν ζώνες προστασίας, ζώνες ελέγχου και περιορισμού δόμησης, περιοχές οικιστικών αναπτύξεων, θεσμικά μέτρα που έχουν να κάνουν με τη μορφή και την πυκνότητα της δόμησης, ρυθμίσεις για τον κυκλοφοριακό σχεδιασμό, ρυθμίσεις για τους συντελεστές αρτιότητας και δόμησης κλπ (Κότιος κ.ά., 2009).

Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στη χωρική οργάνωση των περιοχών που εκπονούνται. Πιο συγκεκριμένα, καθορίζουν τις περιοχές ειδικής προστασίας, οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν γιατί είναι κυρίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, ή ακόμη και παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες περιοχές, δάση – δασικές εκτάσεις κ.ά. Προσδιορίζουν τις περιοχές γύρω από τις πόλεις ή τους οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης συμπεριλαμβανομένων και των χαρακτηρισμένων περιοχών ως ΖΟΕ που ορίστηκαν με την προηγούμενη νομοθεσία ν.1337/83. Επίσης, καθορίζουν όλες τις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, οι οποίες είναι συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές δύνανται να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων. Επιπρόσθετα, με το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ προσδιορίζονται τμήματα οικισμού, τα οποία έχουν ανάγκη από ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς ορίζονται και ΖΕΕ.

Εκτός από τα παρά πάνω κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί ότι σε περίπτωση που εκπονηθεί ΓΠΣ για περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Σε τέτοια περίπτωση οφείλει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα που ορίζει τοΡΣ.

Αν κατά την έγκριση ΓΠΣ έχουν καθοριστεί ΖΟΕ με τις κείμενες διατάξεις του άρθρου 29 του ν.1337/83 τα όρια και οι ρυθμίσεις τους θα πρέπει να ενσωματωθούν στο περιεχόμενο του ΓΠΣ του ν.2508/97, και μπορούν να τροποποιηθούν έτσι ώστε να περιλάβουν έτσι ώστε να περιλαμβάνουν μόνο μεγαλύτερες περιοχές προστασίας.

Οι βασικοί στόχοι του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είναι να περιοριστεί η εκτός σχεδίου δόμηση, και να επιτρέπονται μόνο οι συμβατές χρήσεις με τον χαρακτήρα των διαφόρων υποπεριοχών

του εξωαστικού χώρου. Για να επιτευχθεί ο σκοπός αυτός γίνεται χρήση σχεδιαστικών εργαλείων – ζωνών όπως οι ΠΕΡΠΟ, οι ΠΟΑΠΔ, οι ΠΕΠ και οι ΠΕΠΔ. Ωστόσο, με τις ρυθμίσεις που προτείνουν τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ δεν είναι απαραίτητο να αφορούν πάντα ολόκληρη την εδαφική έκταση του ΟΤΑ. Αποτέλεσμα αυτού είναι ο σχεδιασμός της υπαίθρου που ενσωματώθηκε στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ να υπόκειται από τις προτεραιότητες του σχεδιασμού του αστικού χώρου με επακόλουθο να αντιμετωπίζει αρκετές ελλείψεις και να τον καθιστά αναποτελεσματικό (Οικονόμου, 2010b).

Παράλληλα με τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που εκπονούνται σε επίπεδο Α βαθμού του ΟΤΑ υλοποιούνται και Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), οι οποίες έχουν πεδίο εφαρμογής σε ακόμα πιο χαμηλή κλίμακα ρυθμίσεις από τα πρώτα. Αρχικά, οι ΠΜ μπορούν να εκπονηθούν σε περιοχές που διαθέτουν ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑ ή και σε περιοχές που δεν διαθέτουν αλλά υπάρχει αυξημένη τάση οικιστικής ανάπτυξης. Στο άρθρο 7 του ν.2508/99 αναφέρεται ότι η ΠΜ πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, γεγονός που υποδηλώνει μια ιεραρχική και έντονα δεσμευτική σχέση μεταξύ των δυο αυτών βαθμίδων. Υπάρχουν περιπτώσεις που οι διατάξεις του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είναι άμεσα εφαρμόσιμες κατόπιν της έγκρισής τους και δεν χρειάζεται περαιτέρω εξέταση και εξειδίκευση από τα κατώτατα επίπεδα (π.χ ο προσδιορισμός του μέσου ΣΔ στις προς πολεοδόμηση περιοχές), αλλά μπορεί κατά την εκπόνηση των ΠΜ να διαφοροποιηθεί κατά τμήματα ο μέσος ΣΔ που προσδιορίστηκε από το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, αρκεί η μέση σταθμισμένη τιμή να παραμείνει η προκαθορισμένη από το πρώτο (ισχυρή δεσμευτικότητα). Υπάρχουν και περιπτώσεις όμως που ενώ κάποια θέματα ρυθμίζονται με σαφή και δεσμευτικό τρόπο από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, εντούτοις η εφαρμογή τους δε μπορεί να γίνει όταν δεν εγκριθεί η ΠΜ (π.χ επέκταση ενός σχεδίου). Μια τελευταία περίπτωση είναι εκείνη όπου παρά την δεσμευτικότητα των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ στην πράξη δεν μπορούν να δεσμεύσουν την ΠΜ (π.χ γενική εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις) (Οικονόμου, 2009). Τελικά, οι ΠΜ δεν περιλαμβάνουν ρυθμίσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα, αλλά αποτελούν ένα λεπτομερές τοπικό σχεδιαστικό εργαλείο που συνοδεύεται από οικοδομικούς κανονισμούς (Κότιος κ.ά., 2009). Πολεοδομικές Μελέτες εκπονούνται για διάφορες κατηγορίες σχεδίων. Ορισμένες, από τις κατηγορίες αυτές είναι οι μελέτες επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, οι μελέτες για τις περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), οι μελέτες για την ανάπλαση ήδη δομημένων περιοχών, ενώ ακόμη εκπονούνται και για άλλες πολεοδομημένες περιοχές όπως παραγωγικά πάρκα κ.ά.

Η εφαρμογή της ΠΜ γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής(ΠΕ). Στο χαμηλότερο επίπεδο μιας γειτονιάς ή ενός οικισμού ή μιας οικιστικής συγκέντρωσης εκπονούνται Σχέδια Πράξεων Εφαρμογής (ΠΕ) που εξειδικεύουν ρυθμίσεις που αφορούν το σύστημα δόμησης, χάραξης και διάνοιξης οδών, καθώς καθορίζουν και την εισφορά σε γη και χρήμα για περιοχές που εντάσσονται στον πολεοδομικό ιστό. Το συγκεκριμένο σχέδιο έχει εφαρμογή στο έδαφος του ρυμοτομικού σχεδίου και καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο το δημόσιο θα αποκτήσει τις αναγκαίες εκτάσεις για τους κοινόχρηστους χώρους και τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις που προβλέπει η ΠΜ και περιλαμβάνει είτε ολόκληρη την έκταση που εμπίπτει στην ΠΜ ή τμήμα της. Η εξασφάλιση του δημόσιου σε γη και σε χρήμα γίνεται μέσω της εισφοράς γης/χρημάτων από τους ιδιοκτήτες. Ο θεσμός αυτός υιοθετεί την αρχή ότι κάθε ιδιοκτήτης που ωφελείται από την ένταξη της ιδιοκτησίας του σε πολεοδομικό σχέδιο έχει την υποχρέωση να παραχωρήσει μέρος της ιδιοκτησίας του, καθώς και χρηματικό ποσό στο δημόσιο για την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Τόσο η προσφορά σε γη όσο και η πρόσφορα σε χρήμα προς στο δημόσιο πραγματοποιείται κλιμακωτά, ανάλογα με το μέγεθος και την αξία της ιδιοκτησίας (Λαλένης, 2008).

Σε τοπικό επίπεδο εκτός από τα μέσα άσκησης πολιτικής που προαναφέρθηκαν, υπάρχει και ένα σύνολο σχεδιαστικών εργαλείων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν σαν δεύτερη επιλογή ή ταυτόχρονα με τα πρώτα για τις αγροτικές περιοχές ή για ενιαίες αγροτικές και αστικές περιοχές. Τα σχεδιαστικά εργαλεία αυτά εστιάζουν κυρίως στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης και είναι τα εξής: Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες (ΕΧΜ), Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ), Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), Περιοχές Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), Περιοχές Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), Σχέδια Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (ΣΧΑΠ), Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ), Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ) και Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) (<http://www.nomosphysis.org.gr>).

Η ΖΟΕ αποτελεί ένα εργαλείο που θεσμοθετήθηκε στα πλαίσια της προηγούμενης νομοθεσίας (Ν.1337/83) για την πολεοδομία και παρείχε την δυνατότητα ρύθμισης περιοχών της υπαίθρου (εκτός σχέδιο) σχετικά μικρής κλίμακας με έντονες οικιστικές πιέσεις ως προς τις χρήσεις γης. Υπήρχαν δύο τύπου ΖΟΕ, οι περιαστικές και οι ΖΟΕ προστασίας. Οι περιαστικές ΖΟΕ είχαν σκοπό να επιβάλουν έλεγχο της οικιστικής

ανάπτυξης δηλαδή να περιορίσουν την ανοικοδόμηση των περιοχών που δεν διαθέτουν σχέδιο πόλεως και υφίστανται οικιστικές πιέσεις λόγω της ανορθολογικής δόμησης. Οι δε ΖΟΕ προστασίας επιχειρούν αυστηρότερο οικιστικό έλεγχο από τις προηγούμενες λόγω του ότι το πεδίο εφαρμογής τους καλύπτει περιοχές που χρήζουν ιδιαίτερης περιβαλλοντικής προστασίας (ακτές, ποτάμια, λίμνες κ.ά.). Οι ρυθμίσεις που προβλέπονταν από τις ΖΟΕ αφορούσαν κυρίως τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης, με αποτέλεσμα να είχαν κανονιστικό χαρακτήρα. Πρόκειται για ένα εργαλείο το οποίο είχε την δυνατότητα να ελέγχει και πιο συγκεκριμένα να απαγορεύει ή να επιτρέπει συγκεκριμένες χρήσεις του εδάφους. Ωστόσο, δεν έχει την δύναμη να λειτουργήσει ως κινητήριο μηχανισμός προώθησης των συμβατών χρήσεων. Ταυτόχρονα, η ΖΟΕ έλεγχε το πολυκατακερματισμό της γης θέτοντας όρια κατάτμησης μεγάλης κλίμακας(Μέλισσας, 2010).

Εργαλείο φυσικού σχεδιασμού της υπαίθρου αποτελεί και η EXM, της οποίας η θεσμοθέτηση γίνεται μέσω της ΖΟΕ και εφαρμόσιμα είναι μόνο τα μέρη του σχεδίου που καλύπτονται από ΖΟΕ. Η EXM δεν προβλέπεται από κάποιο νομοθέτημα, αλλά εκπονείται ύστερα από υπουργική απόφαση του ΥΠΕΚΑ. Σήμερα, επικρατεί μια σύγχυση σχετικά με το χαρακτήρα των EXM, λόγω της αδρανοποίησης άλλων μορφών χωροταξικών σχεδίων. Το περιεχόμενο της EXM δεν αφορά μόνο τις χρήσεις γης και τη δόμηση, αλλά αντιθέτως αναφέρεται και σε άλλα πεδία, όπως η δημιουργία ή η κατάργηση δρόμων και σιδηροδρόμων, η ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου κ.ά. (Οικονόμου, 2010b).

Το άρθρο 10 του ν.2742/99 αναφέρεται αποκλειστικά στις ΠΟΑΠΔ. Ως ΠΟΑΠΔ χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις ή και χερσαίες περιοχές, οι οποίες είναι κατάλληλες για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να διαχωρίζονται κατά κλάδο δραστηριότητας ή τομέα παραγωγής ή είδος και προορισμό λειτουργίας και να διακρίνονται σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης ή σε περιοχές κύριας χρήσης στις οποίες επιτρέπονται και άλλες δραστηριότητες υπό όρους. Επίσης, το άρθρο 11 του ίδιου νόμου αναφέρεται στις ΠΕΧΠ που αποτελούν ένα επιπρόσθετο σχεδιαστικό εργαλείο. Ως ΠΕΧΠ μπορούν να χαρακτηριστούν οι περιοχές που βρίσκονται εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν το 1923 ή βρίσκονται εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Οι περιοχές αυτές αντιμετωπίζουν ιδιαίτερα ή

κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης με αποτέλεσμα να απαιτείται ειδικός σχεδιασμός και ρυθμίσεις. Πιο συγκεκριμένα ως ΠΕΧΠ ορίζονται:

- Οι περιοχές που δέχονται χωρικές επιπτώσεις από μεγάλης κλίμακας έργα ή παρεμβάσεις, όπως οι δημιουργία νέων εδαφών από προσχώσεις και οι δημιουργία υδάτινων επιφανειών.
- Οι περιοχές με μειονεκτικά χαρακτηριστικά, λόγω γεωγραφικής περιθωριοποίησης ή δυσμενούς προσπελασιμότητας (π.χ ορεινές, νησιωτικές και δυσπρόσιτες περιοχές).
- Οι περιοχές σε παραμεθόριες ζώνες που παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα από γεωπολιτική πλευρά.
- Οι περιοχές που παρουσιάζουν έκτακτες και απρόβλεπτες ανάγκες λόγω φυσικών ή τεχνολογικών καταστροφών και κινδύνων (σεισμοί, πλημμύρες, κατολισθήσεις, δυσμενείς κλιματικές αλλαγές).

Στο άρθρο 24 του ν.2508/97 ορίζονται ως ΠΕΡΠΟ οι εδαφικές εκτάσεις, που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους και πληρούν ορισμένα κριτήρια και θεσμοθετούνται μέσω του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Οι περιοχές αυτές δύνανται να πολεοδομηθούν με ιδιωτική πρωτοβουλία για την κάλυψη οικιστικών κυρίως αναγκών, αλλά και αναγκών παραγωγικών τομέων μετά από έγκριση του κράτους.

Τα ΣΧΑΠ όπως και οι ΠΕΡΠΟ αποτελούν αντικείμενα της έλλειψης γενικευμένου σχεδιασμού χρήσεων γης. Στο άρθρο 1 του ν.2242/94 αναφέρεται για την εκπόνηση Σχεδίου Ανάπτυξης για την πολεοδόμηση Β' κατοικίας σε περιοχές ανεξαρτήτου πυκνότητας προκειμένου να καθοριστούν τα επιθυμητά προγραμματικά μεγέθη ανάπτυξης της μέσα στα πλαίσια των κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης.

Τα ΣΟΑΠ σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.2742/99 προορίζονται για πόλεις ή και τμήματα της καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής. Σκοπός των σχεδίων αυτών, είναι η βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων, η αντιμετώπιση της ανεργίας και η δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης, η ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και η καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού. Ακόμη αποσκοπούν στην αρμονική διάρθρωση των χρήσεων

γης, στη συνετή διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος, στην αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, στη ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον. Στόχος του σχεδίου αυτού δεν παύει να είναι και η διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και η γενικότερη κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών. Επιπρόσθετα, το ΣΟΑΠ συμβάλλει ώστε να εξασφαλιστούν τα απαραίτητα χρηματικά πόσα για την εκτέλεση των δράσεων εντός των χαρακτηρισμένων περιοχών.

Σχετικά με τις ΒΕΠΕ έχει θεσμοθετηθεί ο ν.2545/97, ο οποίος αναφέρεται αποκλειστικά σε αυτές τις περιοχές. Ως ΒΕΠΕ χαρακτηρίζονται περιοχές οι οποίες έχουν εγκεκριμένα χωροταξικά ή ρυθμιστικά ή πολεοδομικά σχέδια αλλά και περιοχές που δεν έχουν ένα από τα πιο πάνω σχέδια αλλά μπορεί να προσδιοριστούν μετά από την συνεκτίμηση στοιχείων χωροταξικού σχεδιασμού στην ευρύτερη περιοχή σχετικά με την συμβατότητα των χρήσεων γης. Υπάρχουν διάφορες μορφές ΒΕΠΕ, όπως η Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ), το Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙ.ΠΑ), το Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ) και οι Τεχνοπόλεις.

Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) ορίζονται στο άρθρο 29 του ν.2545/4997 ως περιοχές δημόσιας ή ιδιωτικής έκτασης, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Εντός των χαρακτηρισμένων περιοχών αναπτύσσονται τουριστικές δραστηριότητες, δημιουργούνται σύνολα τουριστικών εγκαταστάσεων (ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών) καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Τέλος, εκτός από τα πάρα πάνω βασικά εργαλεία, το κράτος προκείμενου να πετύχει την καλύτερη διευθέτηση του χώρου εφαρμόζει συμπληρωματικά και άλλα μέσα που εστιάζουν στον ενιαίο σχεδιασμό και στην οργανωμένη δόμηση. Τα εργαλεία αυτά είναι η Ζώνη Ενεργούς Πολεοδόμησης και η Ζώνη Αστικού Αναδασμού (ν.947/79), Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο (1577/86 ΓΟΚ), η Ζώνη Ειδικών Κινήτρων και η Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ν.1337/83). Όλα αυτά τα εργαλεία επιδιώκουν την σωστή πολεοδομική διαμόρφωση, την ανάπτυξη, την ανάπλαση και την προστασία των οικισμών ή τμημάτων τους. Εντούτοις, αυτά έχουν εφαρμοστεί σε ελάχιστες περιπτώσεις. Ακόμη, το κράτος

στην προσπάθεια του να εξασφαλίσει την ολοκληρωμένη και αποτελεσματική πολεοδομική και χωροταξική οργάνωση, διαθέτει και ορισμένα μέσα για απόκτηση γης. Τα μέσα αυτά είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η μεταφορά συντελεστή δόμησης, το δικαίωμα προτίμησης, η ελεύθερη συναλλαγή και υποχρεωτική εισφορά σε γη (Αραβανιντός, 2007).

4.4 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.4.1 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Ο ν.2742/99 κατονομάζει την Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής και το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ως τα δύο αρμόδια όργανα για την εκπόνηση, την έγκριση, την εφαρμογή, την παρακολούθηση καθώς και για την διαμόρφωση της άσκησης της χωροταξικής πολιτικής.

Πρόεδρος της Επιτροπής Συντονισμού είναι ο υπουργός Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ)¹⁰ ενώ μέλη της Επιτροπής είναι ακόμα οκτώ υπουργοί. Αυτοί είναι ο υπουργός Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας, ο υπουργός Ανάπτυξης, ο υπουργός Γεωργίας, ο υπουργός Πολιτισμού, ο υπουργός Εμπορικής Ναυτιλίας και ο υπουργός Μεταφορών και Επικοινωνιών. Επίσης, στην Επιτροπή μπορούν να συμμετέχουν και άλλα κυβερνητικά όργανα και φορείς του δημοσίου τομέα, κατόπιν πρόσκλησής τους από τον Πρόεδρο. Παρά ταύτα, οι φορείς αυτοί δεν έχουν δικαίωμα ψήφου.

Η Επιτροπή αποτελεί κυβερνητικό όργανο με αποφασιστικές και επιτελικές αρμοδιότητες. Πιο συγκεκριμένα, αποφασίζει για γενικής σημασίας χωροταξικά θέματα και παίρνει τα αναγκαία μέτρα για την εφαρμογή της πολιτικής αειφόρου ανάπτυξης του εθνικού χώρου. Περαιτέρω, εποπτεύει και συντονίζει την εφαρμογή της πολιτικής αυτής και των λοιπών αποφάσεών της.

Συγκεντρωτικά οι σημαντικότερες αρμοδιότητες της Επιτροπής αυτής είναι οι ακόλουθες:

¹⁰ Είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) και μετονομάστηκε σε Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής(ΥΠΕΚΑ).

- Ο ενιαίος σχεδιασμός και η συντονισμένη πολιτική για τη χωροταξία και την αειφόρο ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο και η επεξεργασία μέτρων για την αποτελεσματική εφαρμογή τους.
- Η έγκριση του Γενικού και των ΕΠΧΣΑΑ, ενώ ταυτόχρονα ελέγχει κατά πόσο εναρμονίζονται με τις γενικές κατευθύνσεις της Κυβέρνησης σχετικά με την οικονομική και κοινωνική συνοχή καθώς και για την ποιότητα ζωής.
- Ασκεί καθήκοντα συντονιστή, εφόσον συντονίζει τους φορείς εφαρμογής καθώς εποπτεύεται την εφαρμογή των παραπάνω πλαισίων.
- Τέλος, παίρνει αποφάσεις για θέματα χωροταξίας και αειφόρου ανάπτυξης που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των περισσότερων Υπουργείων.

Επιπρόσθετα, η Επιτροπή μπορεί να παραχωρεί αρμοδιότητες σε επίπεδο Γενικών ή Ειδικών Γραμματέων Υπουργείων¹¹ για θέματα τα οποία ο Πρόεδρος θεωρεί ότι δεν είναι ιδιάζουσας σημασίας. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η Επιτροπή προεδρεύεται από το Γενικό Γραμματέα του ΥΠΕΚΑ. Τέλος, για την επιστημονική και διοικητική στήριξη της Επιτροπής, συστάθηκε Επιστημονική Γραμματεία στο ΥΠΕΚΑ, της οποίας ο ρόλος είναι η σύνταξη εισηγήσεων, η παρακολούθηση της εφαρμογής των αποφάσεών της και η διοικητική υποστήριξή της.

Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης συστάθηκε με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ο οποίος καθορίζει και την λειτουργία του. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξή του παρέχεται από την Επιστημονική Γραμματεία. Στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου μετέχει, χωρίς δικαίωμα ψήφου, και ο Προϊστάμενος της Επιστημονικής Γραμματείας.

Η διαφορά του οργάνου αυτού από το προηγούμενο έγκειται στο γεγονός ότι δεν συνίσταται από όργανα της Κυβέρνησης αλλά από έμπειρους επιστήμονες σε θέματα χωροταξίας, όπως για παράδειγμα μέλη Διδακτικού και Ερευνητικού Προσωπικού (ΔΕΠ), εκπροσώπους επιστημονικών συλλογών σε θέματα σχεδιασμού (Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ), το Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ) και τον Σύνδεσμο Ελλήνων Περιφερειολόγων (ΣΕΠ), εκπροσώπους των φορέων διοίκησης, εκπροσώπους οργανισμών και συνεταιρισμών που τους αφορά άμεσα ο χωρικός σχεδιασμός (Τεχνικό Επιμελητήριο

¹¹ Κάθε υπουργείο απαρτίζεται από τον Υπουργό, υφυπουργό και τους γενικούς και ειδικούς γραμματείς.

Ελλάδος (ΤΕΕ), το Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΓΕΩΤΕΕ), το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) κ.ά) καθώς και από εκπροσώπους μη κυβερνητικών περιβαλλοντικών οργανισμών.

Το συγκεκριμένο Συμβούλιο έχει συμβουλευτικό χαρακτήρα, όντας όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβουλεύεται θέματα ιδιαίτερης σημασίας σχετικά με την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και της πολιτικής αειφόρου ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα, έργο του Συμβουλίου είναι η υποβολή γνωμοδοτήσεων ή έγγραφων παρατηρήσεων, η διατύπωση προτάσεων σχετικά με τις πολιτικές που εφαρμόζονται, καθώς ακόμη και ο καθορισμός των αναγκαίων μέτρων και ενεργειών για την εφαρμογή τους. Ακόμη, το Συμβούλιο γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του Γενικού Χωροταξικού και των Ειδικών Πλαισίων και συμμετέχει κατά τακτές χρονικές περιόδους με γνώμες και παρατηρήσεις στη διαδικασία παρακολούθησης, αξιολόγησης και αναθεώρησής τους. Οι γνωμοδοτήσεις, οι παρατηρήσεις και οι προτάσεις του Συμβουλίου υποβάλλονται προς τον Υπουργό ΠΕΚΑ.

Εκτός από τα δύο αυτά όργανα, των οποίων η συμβολή τους στην χωροταξική πολιτική είναι καθοριστική, ένα ακόμα εξίσου σημαντικό όργανο το οποίο συμβάλει ταυτόχρονα και στην πολεοδομική πολιτική είναι το ίδιο το ΥΠΕΚΑ. Στα πλαίσια του ν. 2742/99, το ΥΠΕΚΑ ορίζεται ως το αρμόδιο όργανο για να εκφράζει και να εξειδικεύει τη γενική χωροταξική πολιτική και την περιβαλλοντική πολιτική εντός του πλαισίου των αποφάσεων της κυβέρνησης και των συλλογικών κυβερνητικών οργάνων. Ταυτόχρονα, εκπροσωπεί τη χώρα στα διεθνή, ευρωπαϊκά και κοινοτικά όργανα για θέματα σχετικά με τη χωροταξία, το περιβάλλον και την πολεοδομία, σε συντονισμό με το αντίστοιχο αρμόδιο υπουργείο.

Επίσης, μεριμνά για τη συγκρότηση, οργάνωση και λειτουργία εθνικού συστήματος πληροφοριών και παρατηρήσεων του χώρου και του περιβάλλοντος σε συντονισμό με σχετικά προγράμματα και δίκτυα άλλων οργανισμών του ευρύτερου δημόσιου τομέα, ενώ ακόμη προωθεί την συνεργασία με άλλους αρμόδιους φορείς, σε θέματα ολοκληρωμένων στρατηγικών χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης εθνικού ή περιφερειακού χαρακτήρα. Γενικά, το ΥΠΕΚΑ είναι το αρμόδιο όργανο, το οποίο κινεί τη διαδικασία κατάρτισης εθνικών (γενικού και ειδικών) και περιφερειακών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης στα πλαίσια πάντα της γενικής αναπτυξιακής πολιτικής, ενώ ταυτόχρονα μεριμνά για την έγκριση και εφαρμογή των πιο πάνω

πλαισίων και παρακολουθεί την εκτέλεση τους από άλλους φορείς. Κρίνεται σημαντικό να αναφερθεί στο σημείο αυτό ότι στις αρμοδιότητες του ΥΠΕΚΑ δεν περιλαμβάνεται ο καθορισμός δράσεων και ενεργειών, η κατάρτιση και η εφαρμογή προγραμμάτων, η λήψη μέτρων και η εκτέλεση έργων που προβλέπονται στα πλαίσια αυτά και για τα οποία είναι υπεύθυνοι άλλοι φορείς.

Ακόμη, έχει καθήκοντα σχετικά με τη χρηματοδότηση και την εκπόνηση μελετών για τη σύνταξη, συμπλήρωση, τροποποίηση ή αναθεώρηση εθνικών πλαισίων-σχεδίων (ΓΧΣΑΑ και ΕΠΧΣΑΑ), καθώς και ΠΠΧΣΑΑ, ενώ ταυτόχρονα εποπτεύεται την εκπόνηση και την αξιολόγηση αυτών.

Σε πολεοδομικά θέματα, το ΥΠΕΚΑ έχει αποκλειστική αρμοδιότητα για τη χάραξη και εφαρμογή της οικιστικής και πολεοδομικής πολιτικής, την εκπόνηση, την έγκριση, την ανάθεση και την εφαρμογή των ρυθμιστικών, των πολεοδομικών, των οικιστικών και των λοιπών σχεδίων και προγραμμάτων. Ακόμη, είναι αρμόδιο για την εφαρμογή των προγραμμάτων χαρτογραφήσεων και κτηματολογίου (Αραβαντινος,2007).

Με πρωτοβουλία και ευθύνη του ΥΠΕΚΑ συγκροτείται το Εθνικό Δίκτυο Πληροφοριών για το Χωροταξικό Σχεδιασμό (Εθνικό Δίκτυο). Το Δίκτυο αυτό έχει ως αρμοδιότητες την τεκμηρίωση και υποστήριξη της διαδικασίας του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού καθώς και της διαδικασίας κατάρτισης, παρακολούθησης και αξιολόγησης των πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης, ειδικών χωροταξικών μελετών και σχεδίων ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων. Το δίκτυο αποτελείται από κάθε αρμόδιο υπουργείο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου και οργανισμό του ευρύτερου δημόσιου τομέα καθώς και συναφή με το χωροταξικό σχεδιασμό δημόσια εκπαιδευτικά και ερευνητικά ιδρύματα, κέντρα και ινστιτούτα, τα οποία εκδηλώνουν ενδιαφέρον για συμμετοχή. Τα άτομα/όργανα/υπηρεσίες, τα οποία συμμετέχουν στο δίκτυο αυτό θα πρέπει να αποστέλλουν ότι διαθέτουν ή παράγουν σχετικά με το χωροταξικό σχεδιασμό, όπως χαρτογραφικά, στατιστικά, οικονομικά και άλλα θεματικά στοιχεία στο ΥΠΕΚΑ, το οποίο είναι ο συντονιστής του Δικτύου. Εκεί ο Υπουργός αφού τα οργανώσει, τα ταξινομεί, τα επεξεργάζεται, τα αναλύει και στο τέλος εξάγει πληροφορίες, τις οποίες διανέμει στα υπόλοιπα μέλη του δικτύου και σε άλλα ομοειδή ή συναφή δίκτυα ή οργανισμούς διεθνούς, ευρωπαϊκού ή διακρατικού χαρακτήρα(Νόμος 2742/97).

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το σχέδιο αυτό καταρτίζεται από το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με άλλα αρμόδια υπουργεία και οργανισμούς του ευρύτερου δημοσίου τομέα. Στη συνέχεια, η Επιτροπή καθορίζει τη διαδικασία κατάρτισης, τα συνεργαζόμενα μέλη, το είδος της απαιτούμενης επιστημονικής και τεχνικής στήριξης και κάθε άλλη λεπτομέρεια. Πριν την κατάθεση για την τελική έγκριση του σχεδίου στην Ολομέλεια της Βουλής απαιτείται προηγουμένως η γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Το ΥΠΕΚΑ μετά την έγκριση και την έναρξη της εφαρμογής τους, παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων του ΓΠΧΣΑΑ. Έτσι, ανά διετία συντάσσει έκθεση, στην οποία αναφέρεται ο βαθμός και ο τρόπος εφαρμογής του Γενικού Πλαισίου από τις υπηρεσίες του, τις υπηρεσίες άλλων αρμοδίων υπουργείων, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή δημοσίων επιχειρήσεων και λοιπών οργανισμών του ευρύτερου δημοσίου τομέα. Παράλληλα, υποδεικνύει τα μέτρα, τα προγράμματα, τις πρωτοβουλίες, τις δράσεις και κάθε είδους ενέργειες που απαιτούνται ανά περίπτωση για την εφαρμογή του Γενικού Πλαισίου, καθώς και ενέργειες που δεν συνάδουν ή δεν εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις του. Τα αποτελέσματα της έκθεσης αυτής διαβιβάζονται από τον Υπουργό του ΥΠΕΚΑ στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο εκφράζει την γνώμη του. Κατόπιν της γνωμοδότησης του Συμβουλίου, ο Υπουργός ΠΕΚΑ τα καταθέτει προς έγκριση στην Επιτροπή. Μετά την έγκριση της Επιτροπής, τα αποτελέσματα της έκθεσης γνωστοποιούνται στα αρμόδια υπουργεία και στους λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς. Τέλος, ο Υπουργός ΠΕΚΑ καταθέτει στη Βουλή, ανά διετία, έκθεση με την πορεία της εφαρμογής του Γενικού Πλαισίου και σε περίπτωση που προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη για αναθεώρηση, πραγματοποιείται ανά πενταετία. Η έγκριση για την αναθεώρηση ακολουθεί την ίδια πορεία με την αρχική θεσμοθέτηση του Γενικού Πλαισίου. Τέλος, η θεσμοθέτηση του σχεδίου αυτού γίνεται μέσω ΚΥΑ(Κοινής Υπουργικής Απόφασης)

Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξη

Η διαδικασία εκπόνησης, εφαρμογής, παρακολούθησης και αναθεώρησης των Ειδικών Πλαισίων είναι ακριβώς η ίδια με αυτή που ισχύει για το Γενικό Πλαίσιο. Η μόνη τους διαφορά είναι ότι ταυτόχρονα με το χρονικό διάστημα της αναθεώρησης είναι κατ'

εξαίρεση δυνατή και η τροποποίησή τους. Οι τροποποιήσεις τους πραγματοποιούνται σε περιπτώσεις που έχουν να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες, οι οποίες προκύπτουν από την εκτέλεση έργων και προγραμμάτων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής εθνικής κλίμακας για την ανάληψη, την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, καθώς και για τον καθορισμό εθνικών κατευθύνσεων για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους. Επίσης, και πάλι ανά διετία συντάσσονται εκθέσεις προόδου της εφαρμογής του εν λόγω πλαισίου και τα πορίσματα αποστέλλονται για γνωμοδότηση στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και στην συνέχεια υποβάλλονται στον Υπουργό ΠΕΚΑ ο οποίος τις καταθέτει για έγκριση στην Επιτροπή Συντονισμού. Έτσι, τα ΕΠΧΣΑΑ εγκρίνονται με απόφαση της Επιτροπής (Κ.Υ.Α).

4.4.2 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σύμφωνα με το ν.3852/2010 "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης", τα θεσμικά όργανα και οι φορείς άσκησης χωροταξικής πολιτικής σε περιφερειακό επίπεδο έχουν μερικώς διαφοροποιηθεί σε σχέση με αυτά που αναγράφονται στο ν.2742/99.

Όπως προαναφέρθηκε, με το ν.3852/2010 συστάθηκε μια νέα βαθμίδα διοίκησης αυτή της «Αποκεντρωμένης Διοίκησης». Στις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εντάσσονται οι υπάλληλοι των υφιστάμενων Περιφερειών έκτος από εκείνους που μετατάσσονται στις Περιφερειακές Αυτοδιοικήσεις. Πιο συγκεκριμένα, στις αρμοδιότητες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ανήκουν οι γενικές κρατικές υποθέσεις που ασκούσαν μέχρι σήμερα από τις Διοικητικές Περιφέρειες και οι οποίες λόγω της φύσης τους ή για συνταγματικούς λόγους δεν μπορούν να μεταφερθούν στην περιφερειακή αυτοδιοίκηση και συνεπώς παραμένουν στην κρατική διοίκηση. Παραδείγματα τέτοιων κρατικών υποθέσεων είναι η χωροταξία – πολεοδομία, η περιβαλλοντική πολιτική, η δασική πολιτική και η μεταναστευτική πολιτική. Επιπλέον, ζητήματα που μέχρι σήμερα άνηκαν στην αποκλειστική αρμοδιότητα του κράτους, άρχισαν να αποκεντρώνονται, ένεκα του ότι δεν είναι πλέον απαραίτητο να ασκούνται από την κεντρική διοίκηση. Έτσι, με αυτόν τον τρόπο διευκολύνεται η αποτελεσματική άσκηση του επιτελικού, συντονιστικού και ελεγκτικού τους ρόλου. Στις αρμοδιότητες της

Αποκεντρωμένης Διοίκησης εντάσσονται και ορισμένα ζητήματα που βρίσκονται στις αρμοδιότητες των κλαδικών αποκεντρωμένων υπηρεσιών των υπουργείων και τα οποία μέχρι σήμερα δεν ήταν ενταγμένα στις διοικητικές περιφέρειες (<http://www.opengov.gr>). Επομένως, όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, σύμφωνα με το νέο καθεστώς όλες οι αρμοδιότητες που μέχρι πρότινος υπάγονταν στις διοικητικές περιφέρειες μεταφέρονται στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, οι οποίες πλέον αποτελούν το βασικό όργανο που αφορά το χωρικό σχεδιασμό σε περιφερειακό επίπεδο (<http://www.opengov.gr>). Η ανάλυση που ακολουθεί βασίστηκε στο νέο διοικητικό ν.3852/2010.

Στο ν.2742/99 προβλέπεται ότι ο Υπουργός ΠΕΚΑ αποφασίζει και δημοσιεύει στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης τις προδιαγραφές για τη σύνταξη των ΠΠΧΣΑΑ. Η διαδικασία σύνταξης των Περιφερειακών Πλαισίων μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο τρόπους. Αναφορικά με τον πρώτο τρόπο, τα Περιφερειακά Πλαίσια δύνανται να εκπονηθούν με πρωτοβουλία του ΥΠΕΚΑ, αφού αυτό ενημερώσει πρώτα την οικεία Περιφέρεια και την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Σε αυτή την περίπτωση η σχετική μελέτη αποστέλλεται στην αρμόδια Περιφέρεια για γνωμοδότηση από το Περιφερειακό Συμβούλιο¹². Ειδικά για την σύνταξη των ΠΠΧΣΑΑ για τις περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης απαιτείται επιπλέον και η γνωμοδότηση της εκτελεστικής επιτροπής των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα. Έπειτα ο Αναπληρωτής Υπουργός ΠΕΚΑ κοινοποιεί τα αποτελέσματα της έκθεσης στα Υπουργεία, την οικεία Περιφέρεια και την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Στην συνέχεια οι πιο πάνω φορείς διαμορφώνουν τις προτάσεις τους και οι οποίες καταλήγουν και πάλι για γνωμοδότηση στο Περιφερειακό Συμβούλιο. Ο δεύτερος τρόπος σύνταξης των Περιφερειακών Πλαισίων είναι με πρωτοβουλία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, αφού πρώτα ενημερώσει το ΥΠΕΚΑ. Και στις δύο περιπτώσεις οι γνωμοδοτήσεις θα πρέπει να αποστέλλονται εντός διαστήματος τριών (3) μηνών στο ΥΠΕΚΑ. Ωστόσο, σε περίπτωση παρέλευσης του εν λόγω χρονικού διαστήματος, η διαδικασία παραμένει ανεπηρεάστη(<http://www.eydamth.gr> · Νόμος 2742/99).

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης εγκρίνονται κατόπιν απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ (δηλαδή μέσω Υπουργικής

¹² Για τις περιπτώσεις των περιφερειών Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας απαιτείται και η γνώμη της εκτελεστικής επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα ενώ για τις υπόλοιπες περιφέρειες γνωμοδοτούν, για τις περιοχές αρμοδιότητάς τους, και οι οργανισμοί ρυθμιστικών σχεδίων που έχουν συσταθεί και λειτουργούν.

Απόφασης) και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, όπως και τα ανώτερα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού που αναφέρθηκαν ανωτέρω, αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη ανάγκη για τούτο. Επιπλέον, προβλέπεται και η δυνατότητα τροποποίησης τους για τους ίδιους λόγους που ισχύουν για τα Ειδικά Πλαίσια.

Ακολούθως, το ΥΠΕΚΑ παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων των ΠΠΧΣΑΑ. Για το σκοπό αυτό, συντάσσει εκθέσεις ανά διετία, στις οποίες αναφέρεται ο βαθμός και ο τρόπος εφαρμογής των Περιφερειακών Πλαισίων από τις υπηρεσίες του, τις υπηρεσίες άλλων αρμοδίων υπουργείων, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή δημοσίων επιχειρήσεων και λοιπών οργανισμών του ευρύτερου δημοσίου τομέα. Στις ίδιες εκθέσεις παρουσιάζονται τα μέτρα, τα προγράμματα, οι πρωτοβουλίες, οι δράσεις και κάθε είδους ενέργειες που απαιτούνται ανά περίπτωση για την εφαρμογή των Περιφερειακών Πλαισίων, ενώ παράλληλα αναφέρονται και οι ενέργειες που είναι αντίθετες ή δεν εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τους. Τα αποτελέσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται από τον Υπουργό του ΥΠΕΚΑ στα αρμόδια υπουργεία, στο Περιφερειάρχη, στο οικείο περιφερειακό συμβούλιο, προκειμένου να τα λάβουν υπόψη τους κατά την προώθηση των μέτρων, των προγραμμάτων, των δράσεων και των ρυθμίσεων των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν την εφαρμογή των ΠΠΧΣΑΑ.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ (Υ.Α) δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης το Περιφερειακό Πλαίσιο, και καθορίζεται ειδικότερα η διαδικασία παρακολούθησης και αξιολόγησης, τα συνεργαζόμενα μέλη, το είδος της απαιτούμενης επιστημονικής και τεχνικής στήριξης, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια. Ωστόσο, υπάρχει περίπτωση μετά από πρόταση του Υπουργού Εσωτερικού, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής να εκδοθεί διάταγμα όπου η αρμοδιότητα έγκρισης, παρακολούθησης, αξιολόγησης, τροποποίησης, αναθεώρησης των ΠΠΧΣΑΑ Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης να γίνεται από Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

4.4.3 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Στο ίδιο επίπεδο χωρικού σχεδιασμού με τα περιφερειακά πλαίσια ανήκουν και τα ΡΣ. Έτσι, στους φορείς άσκησης χωρικής πολιτικής μπορούν να συμπεριληφθούν και οι Οργανισμοί ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Οι οργανισμοί αυτοί είναι Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου με διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια, τα οποία βρίσκονται υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΚΑ.

Σύμφωνα με τους νόμους 1515/85 και 1561/85 για το ρυθμιστικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αντίστοιχα, οι οργανισμοί αυτοί είναι αρμόδιοι για την παρακολούθηση, την εφαρμογή, και την εξασφάλιση της πραγματοποίησης των συγκεκριμένων σχεδίων. Έχουν επίσης αρμοδιότητες για την εκπόνηση και την εναρμόνιση των ΡΣ με τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Περαιτέρω, οι εν λόγω οργανισμοί συμβάλουν στην εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, μέσω των επιμέρους προγραμμάτων των οικείων φορέων, της παρακολούθησης της ποιότητας τους και των ελέγχων των επιπτώσεων των δραστηριοτήτων στο χώρο. Επιπρόσθετα, θέτουν τις προδιαγραφές για περιβαλλοντικές μελέτες, ενώ παράλληλα μεριμνούν για την εφαρμογή των μέτρων. Ταυτόχρονα, έχουν αρμοδιότητες σε θέματα που αφορούν το συσχετισμό του οικονομικού προγραμματισμού με τα διάφορα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού σχετικά με δράσεις και προγράμματα που αφορούν το συγκεκριμένο χώρο.

Στα πλαίσια του ν.2508/97 όπου προτείνεται η εκπόνηση ΡΣ για επτά μεγάλα αστικά συγκροτήματα προβλέπεται, οι οργανισμοί εφαρμογής των ρυθμιστικών σχεδίων θα ιδρυθούν είτε πριν είτε μετά την έγκριση του σχεδίου, ενώ θα έχουν τις ίδιες αρμοδιότητες με τους υφιστάμενους οργανισμούς ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης. Αξίζει να αναφερθεί ότι σε περίπτωση που συσταθεί ο οργανισμός ρυθμιστικού πριν την τελική ολοκλήρωση του ΡΣ, στις αρμοδιότητες του Ρυθμιστικού Οργανισμού θα προστεθεί και η προώθηση των διαδικασιών κατάρτισης του. Ωστόσο, ανεξαρτήτως του αν οι οργανισμοί δημιουργηθούν πριν ή μετά την τελική έγκριση του ΡΣ, έργο όλων των οργανισμών θα είναι η συστηματική ενεργοποίηση και παρακολούθηση της εφαρμογής του ρυθμιστικού σχεδίου, η εξασφάλιση της υλοποίησης των κατευθύνσεων των προτάσεων και των μέτρων των ρυθμιστικών σχεδίων, η κατάρτιση προγραμμάτων για την προστασία του περιβάλλοντος καθώς και η κίνηση των

μετέπειτα διαδικασιών τροποποίησης τους ή προσαρμογής τους. Οι οργανισμοί και σε αυτή την περίπτωση εδρεύουν στην εκάστοτε πόλη και αποτελούν Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, με διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια. Παράλληλα, βρίσκονται υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΚΑ, ενώ διοικούνται από την εκτελεστική επιτροπή¹³. Επίσης πριν την τελική έγκριση των ΡΣ λαμβάνονται γνωμοδοτήσεις από το Περιφερειακό Συμβούλιο, από το Δημοτικό Συμβούλιο καθώς και από την Εκτελεστική Επιτροπή. Ακόμη προβλέπεται η σύνταξη γενικής ετήσιας έκθεσης στην οποία θα καταγράφεται η σχετική πορεία της εφαρμογής των ΡΣ και θα κατατίθεται στο ΥΠΕΚΑ. Τα ΡΣ εγκρίνονται με Π.Δ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ.

Τέλος, η εκτελεστική επιτροπή γνωμοδοτεί αναφορικά με την έγκριση του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που εμπίπτει σε περιοχή ΡΣ. Ακολούθως, καταθέτονται οι σχετικές γνωμοδοτικές εκθέσεις στον Υπουργό ΠΕΚΑ, στα οικεία περιφερειακά συμβούλια και δημοτικά συμβούλια της περιοχής.

4.4.4 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Οι δευτεροβάθμιοι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης είναι τα αρμόδια όργανα και φορείς άσκησης πολιτικής σε τοπικό επίπεδο. Παλιότερα, τη δευτεροβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση αποτελούσαν οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις. Σήμερα, μετά τη θέσπιση του ν.3852/2010, οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις καταργήθηκαν και αντικαταστάθηκαν από τις 13 αιρετές περιφέρειες, που αποτελούν τη δευτεροβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση (Νόμος 3852/2010).

Αυτές λοιπόν οι Περιφερειακές Αυτοδιοικήσεις αναλαμβάνουν σύμφωνα με το ν.3852/2010 τις υπηρεσίες, τις αρμοδιότητες και τους πόρους των παλιών Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων. Ωστόσο, μερικές από τις αρμοδιότητες των παλιών Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων μεταφέρονται στο δήμο. Επίσης, στις αρμοδιότητες των Περιφερειακών Αυτοδιοικήσεων εμπίπτουν και οι αρμοδιότητες των παλιών αιρετών περιφερειών, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που τα ζητήματα πρέπει να παραμείνουν στην αρμοδιότητα των

¹³ Η εκτελεστική επιτροπή αποτελείται από το πρόεδρο, τον αντιπρόεδρο και πέντε μέλη. Το πρόεδρο και τον αντιπρόεδρο ορίζει ο Υπουργός του ΠΕΚΑ, τα δε μέλη ορίζονται από το δημοτικό συμβούλιο, από το περιφερειακό συμβούλιο, από την τοπική ένωση Δήμων και Κοινοτήτων και ένα μέλος ορίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Η εκτελεστική επιτροπή είναι συλλογικό, συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του δήμου και παρακολουθεί την εφαρμογή της δημοτικής πολιτικής σε όλους τους τομείς.

αποκεντρωμένων οργάνων του κράτους (Αποκεντρωμένη Διοίκηση) (<http://www.opengov.gr>).

Πιο συγκεκριμένα, οι αρμοδιότητες που ανήκαν στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και τώρα έχουν μεταφερθεί στην Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση και αφορούν το χωρικό σχεδιασμό είναι οι ακόλουθες:

- Έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων πυκνοδομημένου τμήματος προ του 1923 και κάτω των 5.000 κατοίκων.
- Έγκριση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων οικισμών κάτω των 5.000 κατοίκων.
- Τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων, καθορισμός και τροποποίηση όρων δόμησης σε οικισμό μέχρι 5.000 κάτοικους χωρίς περιορισμούς.
- Τροποποιήσεις σχεδίων χωρίς περιορισμούς καθώς και τροποποίηση και καθορισμός όρων δόμησης για οικισμούς με πληθυσμό από 5.001 κάτοικους μέχρι 20.000 κατοίκους.
- Τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων και όρων δόμησης με περιορισμούς για οικισμούς από 20.001 και πάνω κατοίκους.
- Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών.
- Τέλος, στην κάθε Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση μπορούσε να συσταθεί, με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που έχει ως σκοπό την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε. που ορίζονταν από το νόμο (Αραβαντινός, 2007· Νόμος 2508/97· Νόμος 3852/2010).

Είναι λοιπόν φανερό ότι σύμφωνα με τη νέα διοικητική αναδιάρθρωση παραχωρούνται στην Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση ακόμα περισσότερες αρμοδιότητες, καθιστώντας την έτσι ένα βασικό πυλώνα του αναπτυξιακού σχεδιασμού, ενώ ταυτόχρονα δίδοντας της κεντρικό ρόλο όσον αφορά τα έργα υποδομής. Ορισμένες από τις αντίστοιχες υπηρεσίες των παλιών περιφερειών μεταφέρονται μαζί με το προσωπικό και τους πόρους τους στις νέες Περιφερειακές Αυτοδιοικήσεις ενώ οι υπόλοιπες μεταφέρονται στην Αποκεντρωμένοι Διοίκηση.

Επιπρόσθετα, η Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση έχει επιμέρους αρμοδιότητες σε τομείς που σήμερα ασκούνται από κρατικές υπηρεσίες και κρατικά ελεγχόμενους φορείς, χωρίς ωστόσο να ασκεί αποφασιστικές ενέργειες, αφού οι τελικές αποφάσεις των θεμάτων αυτών θα παραμείνουν στην αρμοδιότητα των κρατικών οργάνων. Τέτοιες αρμοδιότητες αφορούν: α) στον προγραμματισμό και την ανάπτυξη, που κυρίως υπάγεται η διαχείριση

των περιφερειακών επιχειρησιακών προγραμμάτων, η εκπόνηση του αναπτυξιακού σχεδιασμού της περιφέρειας και η υλοποίηση των σχετικών με αυτά δράσεων, β) στον τομέα των υποδομών- μεταφορών – επικοινωνιών, βασικά έργα τα οποία έχουν αμιγώς περιφερειακή διάσταση, την εκπόνηση μελετών της οδικής κυκλοφορίας υπεραστικού οδικού δικτύου, διαχείριση έργων περιφερειακού επιπέδου, ακτοπλοϊκές συγκοινωνίες, λιμάνια περιφερειακής σημασίας κ.ά. και γ) σε θέματα που ανήκουν στα πεδία της χωροταξίας – πολεοδομίας και περιβάλλοντος, όπως η διαχείριση των στερεών αποβλήτων, η εποπτεία των φορέων διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών περιφερειακής σημασίας κ.ά. Εκτός από τα πιο πάνω, η Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση ασκεί αρμοδιότητες σε ένα ευρύ φάσμα θεματικών ενοτήτων, όπως φυσικών πόρων και ενέργειας, βιομηχανίας, εμπορίου, τουρισμού, απασχόλησης, εκπαίδευσης, πολιτισμού, αθλητισμού, γεωργίας, κτηνοτροφίας, αλιείας, πολιτικής προστασίας κ.ά. (<http://www.opengov.gr>).

Όσον αφορά, στον Α' βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης (Δήμοι), οι αρμοδιότητές τους για το πολεοδομικό σχεδιασμό είναι ελάχιστες. Συγκεντρωτικά, οι αρμοδιότητες που έχουν και είναι σχετικές με το χωρικό σχεδιασμό, είναι για παράδειγμα η σύνταξη και υποβολή προτάσεων εκπόνησης ρυμοτομικών σχεδίων καθώς και η γνωμοδότηση επί των ρυμοτομικών σχεδίων που εκπονούν οι διοικήσεις. Παράλληλα, συνέβαλαν και στην εφαρμογή τέτοιων σχεδίων (Νόμος 3852/2010). Ωστόσο, με το πέρασμα των χρόνων παρατηρήθηκε μια τάση παραχώρησης αρμοδιοτήτων από τη διοίκηση προς την πρωτοβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση σε θέματα σχετικά με την πολεοδομία. Τέτοιες αρμοδιότητες είναι η έκδοση οικοδομικών αδειών και η έγκριση τροποποίησης εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μέσω του Π.Δ. Εντούτοις, δεν μπορούν να καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης εκτός και αν καθορίζεται από το Π.Δ. Επιπρόσθετα, στο ν.2508/97 προβλέπεται ότι αρμοδιότητες που αφορούν στην υλοποίηση και εξειδίκευση του στόχου και κατευθύνσεων του ΓΠΣ (καθορισμός χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης κλπ.) μπορούν να μεταβιβαστούν στους δήμους που διαθέτουν οργανωμένες υπηρεσίες πολεοδομικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με το ίδιο νομοθέτημα, οι πρωτοβάθμιοι ΟΤΑ αποκτούν και καθήκοντα δημοσιοποίησης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ενώ όσο αφορά την ΠΜ έχουν αρμοδιότητα να διαχειρίζονται τις εισφορές σε χρήμα και σε γη, με αποτέλεσμα να αποτελούν φορείς επίστευσης των διαδικασιών (Νόμος 2508/97 ·Νόμος 3852/2010).

Οι φορείς και τα όργανα που ακολουθούν και είναι υπεύθυνα για την εκπόνηση, την έγκριση, την παρακολούθηση και την αναθεώρηση των πολεοδομικών σχεδίων θα είναι προσαρμοσμένα με τις σχετικές διατάξεις του ν.3852/2010 (Σχέδιο "Καλλικράτη"), ο οποίος επέφερε ορισμένες αλλαγές στα αρμόδια όργανα πολεοδομικού σχεδιασμού που ορίζει η πολεοδομική νομοθεσία.

Σύμφωνα λοιπόν με το ν.2508/97 η διαδικασία εκπόνησης του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ άνηκε στην πρωτοβουλία του δήμου ή της κοινότητας ή ακόμα και στην κοινή πρωτοβουλία περισσότερων δήμων ή κοινοτήτων. Ωστόσο, με το ν.3852/2010 η διαδικασία ανάθεσης, παρακολούθησης και επίβλεψης της εκπόνησης, καθώς και η έγκριση μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ανήκει στην αρμοδιότητα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Αρχικά, η πρωτοβουλία για την εκπόνηση του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας ή από περισσότερους δήμους ή κοινότητες από κοινού. Στη διαδικασία εκπόνησης ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ έχουν την δυνατότητα συμμετοχής και οι πολίτες, οι οποίοι έχουν κυρίως συμβουλευτικό χαρακτήρα (η συμμετοχή τους δεν είναι δεσμευτική). Στη συνέχεια εκδίδεται σχετική απόφαση για την εκπόνηση τους από το Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Με αυτόν τον τρόπο επισημοποιείται και γνωστοποιείται η διαδικασία εκπόνησης, ενώ παράλληλα καθορίζονται τα όρια ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Ακολούθως, εκδίδεται εντολή προς τους ενδιαφερόμενους πολίτες ή προς τις αρμόδιες υπηρεσίες της περιφέρειας για τη σύνταξη των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (Μελίσσας, 2012· Νόμος 3852/2010). Για τις περιοχές που εμπίπτουν στο ΡΣ Αθήνας και Θεσσαλονίκης η πρωτοβουλία ανατίθεται στον Υπουργό ΠΕΚΑ με την αποστολή της σχετικής μελέτης, στον οικείο δήμο ή κοινότητα για να γνωμοδοτήσει.

Η Διαδικασία εκπόνησης της μελέτης του ΓΠΣ ολοκληρώνεται με την τελική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που μαζί με τη γνωμοδότηση του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, διαβιβάζονται για την έκδοση εγκριτικής πράξης. Επίσης, στα εν λόγω σχέδια δεν καθορίζεται ούτε ο τύπος ούτε η διαδικασία με την οποία οι άμεσα ενδιαφερόμενοι θα υποβάλουν τις απόψεις τους. Η διαδικασία συμμετοχής των ενδιαφερομένων κατοίκων καθορίζεται με σχετικές αποφάσεις δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων, όπως με ανακοινώσεις στο Τύπο, ανοικτές συγκεντρώσεις, ανάρτησης της σχετικής έκθεσης στο πίνακα ανακοινώσεων του δήμου ή της κοινότητας ή σε ιστοσελίδα τους. Διαπιστώνεται, ότι στην πράξη η συμμετοχή των πολιτών στη διαδικασία εκπόνησης ΓΠΣ είναι μειωμένη. Η παρέμβαση στην ουσία

περιορίζεται στη συμμετοχή των υπηρεσιών. Κατά την διάρκεια της εκπόνησης δεν έχει κανένας το δικαίωμα υποβολής ενστάσεων. Οι ενστάσεις μετά την σύνταξη της ΠΕ μπορούν να υποβληθούν, δηλαδή στο στάδιο στο οποίο ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, μπορούν οι φερόμενοι ιδιοκτήτες μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση να λάβουν γνώση της ΠΕ και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις.

Η έγκριση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (κατόπιν γνωμοδότησης από το Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) ή του Υπουργού ΠΕΚΑ για τις περιοχές ΡΣ Αθηνών και Θεσσαλονίκης. Η παρακολούθηση των σχεδίων γίνεται είτε από την Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση είτε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Όσο η Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση όσο και η Αποκεντρωμένη Διοίκηση μπορούν να ασκήσουν και λειτουργίες συντονιστή για την υλοποίηση των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων που προβλέπονται από τα σχέδια αυτά. Η Αναθεώρηση ή η τροποποίηση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του. Επίσης, απαγορεύεται η αναθεώρηση ή τροποποίηση τους, σε διάστημα λιγότερο των πέντε ετών από την έγκρισή τους, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις¹⁴. Η τροποποίηση και αναθεώρηση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, κατόπιν της σύμφωνης γνώμης του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή των Εκτελεστικών Επιτροπών των ΡΣ που έχουν συσταθεί (courses.arch.ntua.gr, Χριστοφιλόπουλος, 2002· Νόμος 3852/2011).

Κατ' εξαίρεση, η κίνηση διαδικασιών εκπόνησης ορισμένων ΣΧΟΟΑΠ μπορεί να γίνει από τον Υπουργό ΠΕΚΑ. Σε αυτήν την εξαιρετική περίπτωση, η κίνηση της διαδικασίας γνωστοποιείται στο Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και το ΣΧΟΟΑΠ εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ κατόπιν της σύμφωνης γνώμης των οικείων πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και του Περιφερειακού Συμβουλίου (Χριστοφιλόπουλος, 2002· Νόμος 3852/2011).

Η διαδικασία σύνταξης της ΠΜ μπορεί να κινηθεί είτε από το Δήμο είτε από την Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση. Επίσης η μόνη διαφορά με το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ έγκειται στο γεγονός ότι δεν είναι απαραίτητη η έκδοση της σχετικής απόφασης από το Γενικό

¹⁴ Για να καθοριστούν οι περιοχές ειδικής προστασίας(ΠΕΠ),για να καθοριστούν οι ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων του ν.3339/2011 καθώς και για να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης, ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής κ.ά.

Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατ' επέκταση η δημοσιοποίησή της στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Στην περίπτωση που η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία των δήμων ή των κοινοτήτων, η έγκριση της υποβάλλεται στον Περιφερειάρχη μαζί με τυχόν ενστάσεις των ενδιαφερόμενων και τη γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου. Μετά την έγκριση της ΠΜ απαγορεύεται η τροποποίηση της για πέντε χρόνια και πιο συγκεκριμένα απαγορεύεται η τροποποίηση της μέχρι και την κύρωση της ΠΕ της, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις που είναι απόλυτα αναγκαίες οι τροποποιήσεις για τη διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. Στη συνέχεια, η ΠΜ κατατίθεται για γνωμοδότηση στο κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή στο συμβούλιο της αποκεντρωμένης διοίκησης μαζί με τα σχετικά έγγραφα (γνωμοδοτήσεις, ενστάσεις, εισηγήσεις από αρμόδιους φορείς κ.ά.). Η έγκριση της ΠΜ γίνεται σήμερα με Π.Δ ύστερα από πρόταση του Περιφερειάρχη (Νόμος 2508/97· Νόμος 3852/2010).

Τέλος, η εφαρμογή της ΠΜ πραγματοποιείται με την εκπόνηση της ΠΕ. Σύμφωνα με το ν.3852/2010, η ΠΕ συντάσσεται από την τοπική αυτοδιοίκηση Α' βαθμού (Δήμοι). Η ΠΕ κυρώνεται με απόφαση του Περιφερειάρχη η οποία μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή εάν πρόκειται για περιοχή που έχει συνταχθεί Εθνικό Κτηματολόγιο, καταχωρείται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο. Οι ενστάσεις αφού συγκεντρωθούν από την Υπηρεσία (Πολεοδομία), διαβιβάζονται στον μελετητή ο οποίος μαζί με τον επιβλέποντα προχωρούν στην αξιολόγηση και εκδίκασή τους. Κρίνεται σημαντικό να αναφερθεί ότι κατ' εξαίρεση, οι δήμοι ή κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης ΠΜ είναι αρμόδιοι και για την κύρωση της ΠΕ, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η ΠΕ μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και αμετάκλητη (Νόμος 2508/97· Νόμος 3852/2010).

4.5 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΣΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Όσον αφορά στην δικαστική εξουσία σε επίπεδο εθνικό, καθοριστικό ρόλο έχει το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ). Πιο συγκεκριμένα το ΣτΕ αποτελεί ένα βασικό πυλώνα του χωρικού σχεδιασμού και τα τελευταία χρόνια έχει μετατραπεί σε σημαντικό παράγοντα διαμόρφωσης των χωρικών πολιτικών. Η οικιστική πολιτική στην χώρα παρουσιάζεται ως αποσπασματική και απρογραμματίστη. Έτσι η συμμετοχή του ΣτΕ στο χωρικό σχεδιασμό είναι σημαντική και ιδιαίτερα στην δημιουργία νομικών προτύπων για

την ενσωμάτωση της διεθνούς και κοινοτικής νομοθεσίας. Ακόμη, σε εθνικό επίπεδο κατά καιρούς το ΣτΕ έχει εκδώσει σειρά αποφάσεων, οι οποίες αφορούν σε σημαντικά θέματα της πολεοδομίας και του φυσικού περιβάλλοντος. Αρκετές από τις αποφάσεις αυτές έχουν στιγματίσει την ιστορία της νομολογίας για την ευρύτητα και τη μακρόχρονη προοπτική τους. Επίσης, το γεγονός ότι οι απόψεις της κοινωνίας σε θέματα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού εκφράζονται εξ αποστάσεως και συνήθως σε συμφωνία με τις προθέσεις εκείνων που αποφασίζουν στην πράξη δημιουργούν μεγάλες εντάσεις. Έτσι, οι μοναδικές λύσεις που είναι διαθέσιμες για την δικαίωση της κοινωνίας είναι η εκ των υστέρων συμμετοχής τους στις δημόσιες παρουσιάσεις των σχεδίων και η προσφυγή στο ΣτΕ για τυχόν ενστάσεις (Οικονόμου, 2009· Χριστοφιλόπουλος, 2002· Σαρηγιάννης, 2008).

Πίνακας 9: Η συμβολή του ΣτΕ στο χωρικό σχεδιασμό

Θεσμική μορφή	Όργανο έγκρισης	Δυνατότητα δεσμευτικότητας	για:	Περιθώριο παρέμβασης ΣτΕ
Διεθνής/ διακρατική σύμβαση	Ad hoc ή διεθνής οργανισμός	Όχι άμεση. Κανονικά, προϋποθέτει πάντα εθνική νομοθετική ρύθμιση.	Δημόσιο	Το ΣτΕ μερικές φορές έχει νομολογήσει απευθείας με αναφορά στις διεθνείς συνθήκες
Οδηγία της ΕΕ	Ευρωπαϊκή ή Επιτροπή	Όχι άμεση (κανονιστική) εκτός ειδικών περιπτώσεων που προβλέπονται από Συνθήκες ΕΕ. Στις άλλες περιπτώσεις, προϋποθέτει εθνική νομοθετική ρύθμιση (που το κράτος-μέλος υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε κάποια χρονικά όρια)	Δημόσιο	Το ΣτΕ δεν υπεισέρχεται άμεσα. Υπάρχει δυνατότητα προσφυγής στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, αν το κράτος-μέλος δεν εκδώσει εγκαίρως την αναγκαία εθνική νομοθετική ρύθμιση
Νόμος	Βουλή	Άμεση	Δημόσιο και ιδιώτες	Εκ των υστέρων έλεγχος συνταγματικότητας από ΣτΕ, αν γίνει προσφυγή εναντίον πράξης της διοίκησης που έγινε κατ' εφαρμογή του νόμου

ΠΔ (Προεδρικό Διάταγμα)	Υπουργός (-οί) και Πρόεδρος Δημοκρατίας	Άμεση, αλλά πρέπει να εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση νόμου-πλαisiού.	Δημόσιο και ιδιώτες	Το ΣτΕ κάνει εκ των προτέρων (πριν την υπογραφή από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας) έλεγχο συνταγματικότητας
ΚΥΑ (Κοινή Υπουργική Απόφαση)	Υπουργοί	Άμεση, αλλά πρέπει να εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση νόμου-πλαisiού	Δημόσιο και ιδιώτες	Το ΣτΕ κάνει εκ των υστέρων έλεγχο συνταγματικότητας (μετά από προσφυγή έχοντας έννομο συμφέρον)
ΥΑ (Υπουργική απόφαση)	Υπουργός			
Υπουργική εγκύκλιος	Υπουργός	Άμεση	Δημόσιο (μερικώς)	

Πηγή: Οικονόμου, 2009

4.6 ΣΧΕΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Η έννοια του πολιτιστικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος αναφέρεται στην αλληλένδετη σχέση μεταξύ των στοιχείων τη φύσης και των ανθρωπογενών στοιχείων, των οποίων η δημιουργία οφείλεται στην άμεση σχέση κι αλληλεξάρτηση του ανθρώπου με τη φύση. Η πολιτιστική κληρονομία αποτελείται από ένα σύνολο ανθρωπογενών δημιουργημάτων, αντικατοπτρίζει την ταυτότητα του κάθε τόπου, ενώ παράλληλα συμπεριλαμβάνει και στοιχεία όπως το τοπίο, το φυσικό περιβάλλον, τη χλωρίδα και την πανίδα. Έτσι λοιπόν, η ανάγκη για την προστασία του περιβάλλοντος ξεκίνησε όταν ο κίνδυνος του περιβαλλοντικού πλούτου από τις ανθρώπινες παρεμβάσεις έγινε ορατός. Στην Ελλάδα η έννοια της προστασίας και διαχείρισης των περιοχών φυσικής κληρονομίας και περιοχών υψηλής οικολογικής αξίας καθυστέρησε να εφαρμοστεί. Ωστόσο, τις τελευταίες δεκαετίες έχει διαμορφωθεί ένα ισχυρό θεσμικό πλαίσιο με στόχο την συνετή διαχείριση των περιοχών αυτών, ενώ επίσης συστάθηκε και δίκτυο συνεργασίας μεταξύ κρατών με σκοπό την ανάπτυξη διάφορων πολιτικών, ούτως ώστε να αποφευχθεί η υποβάθμιση των περιοχών φυσικής κληρονομίας (Παπαγεωργίου κ.ά., 2010).

Στην Ελλάδα ο κυριότερος εθνικός νόμος που συνδέεται με τη χωρική πλευρά του περιβαλλοντικού σχεδιασμού και έχει κανονιστικό χαρακτήρα και όχι στρατηγικό είναι ο ν.1650/86 «Για την προστασία του περιβάλλοντος», οποίος τροποποιήθηκε με ν.3937/11 (ΦΕΚ 60/Α/31-3-2011) «Διατήρησης της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις». Σκοπός του νόμου αυτού είναι η αειφόρος διαχείριση και αποτελεσματική διατήρηση της

βιοποικιλότητας, ως αναπόσπαστο και μεγάλης σημασίας κεφάλαιο του εθνικού χώρου. Έτσι, προς επίτευξη αυτού του στόχου ο νόμος ορίζει χωρικά εργαλεία. Περαιτέρω, στα πλαίσια του νόμου αυτού ορίζονται οι περιοχές προστασίας της φύσης, τα φυσικά πάρκα, τα οποία διαχωρίζονται σε εθνικά ή περιφερειακά, οι περιοχές προστασίας οικότοπων και ειδών, ειδικές ζώνες διατήρησης (Ε.Ζ.Δ.), ζώνες ειδικής προστασίας (Ζ.Ε.Π.), ή καταφύγια άγριας ζωής ή συνδυασμός των πιο πάνω. Επίσης, ο νόμος ορίζει τα προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή τους προστατευόμενους φυσικούς σχηματισμούς. Ακόμη, μπορεί να ορίζει δυνατόν τον χαρακτηρισμό περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, ενώ εισάγει και το εργαλείο των ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων για την προστασία των περιοχών με φυσικούς αποδέκτες που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά προβλήματα.

Ένα επιπλέον εργαλείο που εισάγεται με το ν.1650/86 και που εξακολουθεί να προβλέπεται από το ν.3739/2011 είναι οι ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες. Αντικείμενό τους είναι ο λεπτομερής σχεδιασμός των περιοχών που ορίζονται από το νόμο και που φέρουν ειδικά περιβαλλοντικά προβλήματα καθώς και η οριοθέτηση και ο καθορισμός χρήσεων γης και δραστηριοτήτων μέσα σε αυτές (Νόμος 1650/86 · Νόμος 3937/2011).

Επιπρόσθετα, ο νόμος αναφέρεται και στο θεσμό της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ο οποίος πραγματοποιείται σε περιπτώσεις έργων και δραστηριοτήτων που λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της έκτασής τους είναι πιθανό να προκαλέσουν σοβαρούς κινδύνους στο περιβάλλον. Στα έργα και τις δραστηριότητες της κατηγορίας αυτής εκτός από τους γενικούς όρους και τις προδιαγραφές, επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος. Ακριβολογώντας, στο άρθρο 4 του ν.1650/86 προβλέπεται ότι για την έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων απαιτείται η τήρηση της προδικασίας της περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης του προτεινόμενου έργου ή δραστηριότητας καθώς και η υποβολή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και η πράξη έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.

Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι οι πιο πάνω διαδικασίες έχουν καθοριστικό ρόλο στην χωροθέτηση των επενδύσεων και των δραστηριοτήτων, ενώ παράλληλα ασκούν επιρροές στη χωροταξική οργάνωση της χώρας. Έτσι, η σωστή χρήση τους είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ποιότητα του χωρικού σχεδιασμού και την προστασία του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος. Μολαταύτα, οι διαδικασίες αυτές υστερούν στη σύνδεση με

τις κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού και με τις συνέπειες από την αλληλεπίδραση διαφορετικών χωροθετήσεων.

Το 2006 θεσμοθετήθηκε η έννοια της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΦΕΚ 1225B'/05.09.2006) κατ' εναρμόνιση με την Κοινοτική Οδηγία 2001/42/ΕΚ. Το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω Οδηγίας αφορά τα τομεακά προγράμματα και τις πολιτικές, καθώς επίσης και τα αναπτυξιακά σχέδια. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι η στρατηγική εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων έχει άμεση σχέση με το χωρικό σχεδιασμό, στο βαθμό που δίδει κατευθύνσεις για τις μεθόδους με τις οποίες πρέπει να εκπονούνται τα εργαλεία του χωρικού σχεδιασμού, προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Επιπρόσθετα, η ΣΠΕ έχει ως βασικό στόχο το υψηλό επίπεδο προστασίας του περιβάλλοντος καθώς και την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης, γεγονός το οποίο είναι σύμφωνο με το βασικό πνεύμα και στόχο του ν.2742/99 για το χωροταξικό σχεδιασμό. Ακόμη, η ΣΠΕ αποτελεί ένα εργαλείο, το οποίο προωθεί την αποτελεσματική αναπτυξιακή στρατηγική για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος, μέσω της λήψης κατάλληλων μέτρων, ενώ ταυτόχρονα ελέγχει τις αρνητικές παρενέργειες της ανάπτυξης και αποτελεί μέσω ολοκλήρωσης του σκοπού του ν.2742/99. Η ΣΠΕ μπορεί επίσης να συμβάλει καθοριστικά στη βελτίωση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, αφού μέσω της διαδικασίας παρακολούθησης που απαιτεί, μπορεί να αποτελέσει αφορμή για την ενεργοποίηση οργάνων για τη διαδικασία παρακολούθησης και αξιολόγησης των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων. Τέλος, μέσω των διαβουλεύσεων των αρμόδιων αρχών, το κοινό μπορεί να συμβάλει στη διαφάνεια της διοικητικής δράσης, στη βελτίωση της ποιότητας των σχετικών μελετών και στην αποτελεσματικότητα των εγκρινόμενων σχεδίων και προγραμμάτων (<http://www.nomosphysis.org.gr>· Γιαννακούρου, 2007).

Σήμερα, σε εθνικό επίπεδο εκτός από τη βασική νομοθεσία για την προστασία της φύσης και γενικά για τις προστατευόμενες περιοχές (ν.1650/86), καθοριστικό και συμπληρωματικό ρόλο διαδραματίζει και ο ν.2742/99, ο οποίος έχει παράλληλη ισχύ και εφαρμογή με τον πρώτο. Οπωσδήποτε, η διαχείριση όλων των προστατευόμενων περιοχών απαιτεί μια ευελιξία στην επιλογή των θεσμικών εργαλείων που προσφέρονται από την ελληνική νομοθεσία, δηλαδή στην επιλογή του κατάλληλου τύπου Φορέα Διαχείρισης, ανάλογα με την ιδιαιτερότητα και σπουδαιότητα της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, σε σχέση με τους φορείς διαχείρισης (ΦΔ) των ΠΠ πρέπει να σημειωθεί ότι ο ν.1650/86 (άρθρο 21 παρ.2) δεν προέβλεπε σαφώς τη σύσταση τους με την έννοια

ενός νομικού προσώπου που αποτελεί τον κανόνα διεθνώς, αλλά αναφέρει τη δυνατότητα «να συνιστώνται ειδικές υπηρεσίες». Έτσι, η ψήφιση του ν.2742/99 έρχεται να καλύψει το κενό σχετικά με τους φορείς διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών. Η μέχρι στιγμής λειτουργία των ΦΔ χαρακτηρίζεται ως αναποτελεσματική, αφού οι περισσότερες προστατευόμενες περιοχές του Δικτύου Natura 2000 δεν διαθέτουν ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας που να υπάγεται σε κάποιο φορέα, ενώ όσες διαθέτουν χαρακτηρίζονται από μια σχετικά αποτυχημένη πορεία σε θέματα στελέχωσης, επιστημονικής και τεχνικής στήριξης καθώς και σε εξειδικευμένο προσωπικό (Μπεριάτος, 2012).

Τέλος, υπάρχουν και κάποιοι συμπληρωματικοί νόμοι που σχετίζονται με τον περιβαλλοντικό, πολιτιστικό και χωρικό σχεδιασμό. Παράδειγμα τέτοιου νόμου είναι ο ν.2971/2001 "Αιγιαλός παραλία και άλλες διατάξεις" που κρίνεται πολύ σημαντικός από περιβαλλοντικής και χωρικής άποψης, αφού καθορίζει την οριογραμμή του αιγιαλού και της παραλίας αλλά και τις περιπτώσεις υποχρεωτικής χάραξής τους. Επίσης, ο ν.3028/2002 "Προστασία των αρχαιοτάτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς", ο οποίος ρυθμίζει ζητήματα με χωρικές διαστάσεις, όπως η οριοθέτηση των αρχαιολογικών χώρων και η θεσμοθέτηση ζωνών προστασίας Α και Β εκτός οικισμών. Τέλος, ο ν.3199/2003 "Προστασία και διαχείριση των υδάτων", ο οποίος εναρμονίζεται με την Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, είναι ένας ακόμα νόμος που φαίνεται να συνδυάζει περιβαλλοντικά και χωρικά θέματα (Μπεριάτος, 2012).

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Στα πλαίσια της ανάλυσης που προηγήθηκε προκύπτει ότι η ελληνική νομοθεσία έχει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο σχεδιασμού με ένα μεγάλο αριθμό σχεδίων, τόσο σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο όσο και σε τοπικό επίπεδο. Τα σημαντικότερα θέματα που αντιμετωπίζει ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ζητήματα που αφορούν στις διαδικασίες και στις υπηρεσίες εφαρμογής τους. Πιο συγκεκριμένα, εκτός από τις θεσμικού χαρακτήρα ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης, όρια περιοχών προστασίας κ.ά.), οι οποίες εφαρμόζονται μέσω της έκδοσης του ΦΕΚ που εγκρίνει κάποιο από τα πιο πάνω σχέδια – πλαίσια, υπάρχουν και αρκετές ρυθμίσεις που είναι περισσότερο ενδεικτικές παρά δεσμευτικές. Ακόμη, οι υπηρεσίες εφαρμογής τους έχουν περιορισμένες δυνατότητες, λόγω της έλλειψης εξειδικευμένου προσωπικού, γεγονός που αποτελεί πρόβλημα στο αναπτυξιακό πρότυπο του χώρου. Πρόβλημα δεν παύει να είναι και η έλλειψη υπηρεσιών παρακολούθησης της εξέλιξης της εφαρμογής τους καθώς και οι αργές διαδικασίες εκπόνησης, εφαρμογής και αναθεώρησης τους (Κότιος κ.ά., 2010).

Στην Ελλάδα διαπιστώνεται ότι υπάρχει μικρή συσχέτιση τόσο σε οριζόντιο όσο και σε κάθετο επίπεδο ανάμεσα σε ομοειδή σχέδια διαφορετικών χωρικών επιπέδων. Θα πρέπει αρχικά να επισημανθεί ότι σε γενικό επίπεδο ο χωροταξικός σχεδιασμός στη χώρα ασκείται λανθασμένα, γεγονός που οφείλεται στο ότι η εκπόνηση των ΕΠΧΣΑΑ και ΠΠΧΣΑΑ προηγήθηκε της εκπόνησης του Γενικού Χωροταξικού. Συγκεκριμένα, τα πρώτα ΠΠΧΣΑΑ εκπονήθηκαν το έτος 2003, ενώ ακολούθησαν τα Ειδικά (Τομεακά) και το Γενικό Χωροταξικό σχέδιο. Το παράδοξο είναι ότι ο ν.2742/99 ορίζει ότι τα Περιφερειακά Πλαίσια θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Ειδικών και του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. Ωστόσο, το 2003 έτος κατά το οποίο εγκρίθηκαν όλα τα περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, τα Γενικά και Ειδικά Σχέδια δεν είχαν ακόμα θεσμοθετηθεί. Συνεπώς, τα Περιφερειακά Σχέδια δεν υπόκεινται σε κάποιο περιορισμό, ή ουσιαστική απαίτηση εναρμόνισης με άλλο σχέδιο. Ως εκ τούτου, γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι η επιστήμη της χωροταξίας στην Ελλάδα ακολουθεί έναν αποσπασματικό και ασυνεγή τρόπο εφαρμογής, αφού η κεντρική διοίκηση πέρασε από το μερικό στον ολικό σχεδιασμό. Ωστόσο, τα πράγματα θα έπρεπε να είχαν συμβεί αντίστροφα.

Επιπλέον, βάσει της ανάλυσης που προηγήθηκε, συμπεραίνεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός προσεγγίζεται μονόπλευρα. Πιο συγκεκριμένα, ο σχεδιασμός του χώρου

θεωρείται ως «εργαλείο» του αναπτυξιακού σχεδιασμού μόνο στη χωρική του διάσταση, αφού δεν λαμβάνει υπόψη του ότι ο γεωγραφικός χώρος βρίσκεται σε συνύπαρξη, αλληλεξάρτηση και αλληλεπίδραση με καθημερινές στάσεις, συμπεριφορές και επιπτώσεις που καθορίζονται από την κοινωνία, την πολιτική, την οικονομία και την τεχνολογία. Παρατηρείται λοιπόν ότι η χωροταξία αντιμετωπίζεται ως μία επιστήμη, η οποία σχετίζεται αποκλειστικά και μόνο με το φυσικό χώρο.

Γενικότερα το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα κρίνεται ανεπαρκές. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι τα σχέδια που πραγματικά εκπονούνται και εφαρμόζονται είναι σαφώς λιγότερα από αυτά που προβλέπονται σε θεωρητικό επίπεδο, βάσει των ν.2742/99 και ν.2508/97. Ενδεικτικά, οι αδυναμίες φαίνονται από την έλλειψη στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού, από την αργοπορημένη ρύθμιση της υπαίθρου, από την έλλειψη σχεδίων χρήσεων γης, ενώ συγχρόνως ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ιδιαίτερα πολύπλοκος και χρονοβόρος. Όσον αφορά το χώρο της υπαίθρου επικρατεί μια εκτεταμένη διάσπαρτη δόμηση, ένεκα της απουσίας ελέγχου των χρήσεων γης και της αλλοίωσης τόσο του τοπίου όσο και του χαρακτήρα των μεγάλων περιοχών. Περαιτέρω, όσον αφορά τα χωροταξικά σχέδια που προβλέπονται στο ν.2742/99, παρατηρείται έλλειψη σύνδεσης μεταξύ των αναπτυξιακών και των χωρικών πολιτικών, ενώ παράλληλα σημειώνεται μια διαρκής τάση ισχυροποίησης των τομεακών πολιτικών εις βάρος των χωρικών¹⁵ (Οικονόμου, 2009).

Εκτός από τις αδυναμίες που αντιμετωπίζει το χωροταξικό σύστημα σχεδιασμού στον ελλαδικό χώρο, προβλήματα αντιμετωπίζει και το πολεοδομικό σύστημα της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, το πολεοδομικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού, έχοντας δυο επίπεδα και τέσσερις βαθμίδες χαρακτηρίζεται ως εξαιρετικά πολύπλοκο, χρονοβόρο και δύσκαμπτο στις γρήγορες εξελισσόμενες ανάγκες. Μία ακόμα αδυναμία του συστήματος είναι η ανεπάρκεια εργαλείων στρατηγικού και πλαισιακού χαρακτήρα¹⁶. Παρά την πληθώρα ρυθμίσεων και παρεμβάσεων στο χώρο, στην πραγματικότητα τα θέματα που ρυθμίζονται είναι ελάχιστα. Ιδιαίτερα, τα πολεοδομικά σχέδια περιλαμβάνουν τον καθορισμό των όρων των επεκτάσεων των πόλεων και οικισμών καθώς και την πολεοδόμηση τους μέσω

¹⁵ Το γεγονός αυτό διαπιστώνεται από τις διατυπώσεις των τριών Ειδικών Χωροταξικών Σχεδίων (ΑΠΕ, Τουρισμού και η Βιομηχανίας), αλλά και του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου, όπου ένας από τους βασικούς τους στόχους είναι η ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, ενώ θα ισχυριζόταν κανείς ότι η χωρική ρύθμιση περνάει σε δεύτερη προτεραιότητα.

¹⁶ Κριτήρια επεκτάσεων, δημιουργία ενιαίου καταλόγου χρήσεων γης για το σύνολο της περιοχής του ΓΠΣ, προδιαγραφές για τη συσχέτιση των χρήσεων γης, γενικές ρυθμίσεις για τις περιοχές προστασίας μέτρα πολιτικής γης κλπ.

του μηχανισμού κανονιστικών όρων δόμησης, την απόκτηση γης προς το δημόσιο για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων κ.ά. Διαπιστώνεται ότι οι παρεμβάσεις στο εσωτερικό των ήδη πυκνοδομημένων περιοχών είναι εξαιρετικά περιορισμένες. Επίσης, η έλλειψη ελέγχου των χρήσεων γης αποτελεί ένα ακόμα πρόβλημα στην πολεοδομική οργάνωση, αφού τα προβλεπόμενα από τα σχέδια αυτά δίκτυα υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού δεν ελέγχονται, κατά την φάση υλοποίησής τους. Στην πραγματικότητα, ενώ τα πολεοδομικά σχέδια είναι δεσμευτικά με απόλυτο τρόπο ή με εισαγωγή ευελιξίας με κατ' εξαίρεση διαδικασίες τόσο για τους ιδιώτες όσο και για το δημόσιο εντούτοις στην πράξη είναι τόσο περιορισμένη. Σήμερα, ενώ οι κανονιστικές ρυθμίσεις όσον αφορά τους ιδιώτες αφορούν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, στην πράξη πραγματεύονται μόνο τους όρους δόμησης και όχι τις χρήσεις γης. Αντιθέτως, οι επενδύσεις του δημοσίου εναρμονίζονται ελάχιστα με τις χρήσεις γης των πολεοδομικών σχεδίων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι δημόσιες επενδύσεις σε πολεοδομικά έργα, τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από το Α' και Β' ΚΠΣ. Σε αυτές τις περιπτώσεις δεν λήφθηκαν καθόλου υπόψη τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια, ενώ αντιθέτως ακολουθήθηκε μια διαφορετική, δική τους χωροθετική διαδικασία.

Το γεγονός, ότι η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού προϋποθέτει τουλάχιστον τρία και σε ορισμένες περιπτώσεις τέσσερα διαφορετικά σχέδια, το κάθε ένα από τα οποία περιλαμβάνει τις δικές του ρυθμίσεις και ένα αριθμό φάσεων με ιδιαίτερες διαδικασίες έγκρισης ή γνωμοδότησης, καθίστα το σύστημα αρκετά περίπλοκο και χρονοβόρο. Η κατάσταση αυτή οδηγεί στις αμοιβαίες δεσμεύσεις μεταξύ των διαφορετικών επίπεδων και στις χρονοβόρες διαδικασίες ολοκλήρωσης του σχεδιασμού. Στην περίπτωση αυτή κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί ότι η διαφοροποίηση του ΓΠΣ από το ΣΧΟΟΑΠ καθιστά ακόμα πιο δύσκολη και χρονοβόρα την όλη διαδικασία, αφού ουσιαστικά πρόκειται για σχέδια του ίδιου χαρακτήρα. Ωστόσο, η διαφορά αυτών των σχεδίων δεν είναι ουσιώδους σημασίας, αφού η διαφοροποίησή τους είναι κυρίως σε επίπεδο ορολογίας και πεδίο εφαρμογής. Τα τελικά αποτελέσματα που προκύπτουν είναι η περαιτέρω επιβάρυνση του συστήματος σχεδιασμού (Οικονόμου και Πετράκος, 1999/2005).

Πρόβλημα στο πολεοδομικό καθεστώς αποτελεί και η έγκριση πολεοδομικών σχεδίων από την αποκεντρωμένη διοίκηση. Οι ιδιομορφίες του ελληνικού συστήματος, όπως είναι για παράδειγμα η ανάπτυξη πελατειακών σχέσεων μεταξύ του πολιτικού και διοικητικού συστήματος, η δομή της έγγειας ιδιοκτησίας που χαρακτηρίζεται από μεγάλο

κατακερματισμό καθώς και το μικρό μέγεθος της τοπικής αυτοδιοίκησης, καθιστούν τις τοπικές αρχές ακόμη πιο ευάλωτες στις ιδιωτικές τοπικές πιέσεις. Η κεντρική διοίκηση ενεργεί λανθασμένα σε θέματα κατανομής αρμοδιοτήτων με αποτέλεσμα να υπάρχουν ασάφειες στον καθορισμό του ρόλου της χωρικής διακυβέρνησης. Με το νέο Σχέδιο "Καλλικράτη", οι περιφερειακές αυτοδιοικήσεις και οι τοπικές διοικήσεις(Δήμος) αποκτούν όλο και περισσότερες αρμοδιότητες, κυρίως σε επίπεδο σχεδίων πόλεων. Ωστόσο, αξίζει να αναφερθεί ότι η ισορροπία του συγκεντρωτικού συστήματος σχεδιασμού δεν αλλάζει ιδιαίτερα. Παράλληλα, ο κατακερματισμός των κέντρων λήψης αποφάσεων μειώνει τη διαφάνεια και τη δυνατότητα ευρύτερης δημοσιότητας και ελέγχου. Ακόμη, για την εφαρμογή αρκετών εργαλείων πολεοδομικού σχεδιασμού, τα οποία καθορίζονται από το νόμο, απαιτείται μια μεγάλη, δαπανηρή και δύσκολα εφαρμόσιμη διοικητική κινητοποίηση.

Ιδιαίτερα προβληματική φαίνεται να είναι και η προσθήκη ενός νέου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού για ορισμένες πόλεις της χώρας, μέσω της σύνταξης και έγκρισης ρυθμιστικών σχεδίων. Στο ν.2508/97 δεν προσδιορίζεται επαρκώς το περιεχόμενο τους με αποτέλεσμα να καθίσταται ασαφής η διάκριση μεταξύ αυτών και των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ενώ ταυτόχρονα να επιβαρύνεται ακόμη περισσότερο το ήδη περίπλοκο πολεοδομικό σύστημα της χώρας. Η έλλειψη ενσωμάτωσης στόχων και χωρικών κατευθύνσεων, ευρωπαϊκής, εθνικής ή διαπεριφερειακής σημασίας, στο περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και των ΡΣ αποτελεί μια ακόμη αδυναμία του νέου πολεοδομικού νόμου (Γιανακούρου,1995/2005).

Χαλαρή εμφανίζεται επίσης η σχέση του χωρικού σχεδιασμού με την κοινωνική συμμετοχή. Παρά το ότι σε ορισμένα σημεία το νομοθετικό πλαίσιο (στις πολεοδομικές μελέτες είναι απαραίτητη η ενημέρωση των πολιτών και η υποβολή τυχών ενστάσεων) αναφέρεται σε κάποιες διαδικασίες που έχουν δικαίωμα συμμετοχής και οι πολίτες, εντούτοις ο ρόλος τους είναι συμβουλευτικός και δεν διαθέτουν αποφασιστική αρμοδιότητα στη λήψη αποφάσεων. Έτσι, η κοινωνική συμμετοχή είναι περιορισμένη και παθητική όσον αφορά στη διαδικασία εκπόνησης των σχεδίων. Επιπλέον, οι απόψεις τους εκφράζονται εξ αποστάσεως και πάντα σύμφωνα με τις προθέσεις εκείνων που αποφασίζουν στην πράξη.

Βασικό πρόβλημα του σχεδιασμού αποτελεί και η εκτός σχεδίου δόμηση που απορρέει από την ύπαρξη της σχετικής γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου. Παράλληλα με την

ύπαρξη δόμησης στον εξωοικιστικό χώρο, υπάρχει και το πρόβλημα της ύπαρξης των αυθαιρέτων. Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και η ένταξη τους στα σχέδια πόλης οδήγησε σε μια κακή μορφή αστικοποίησης του περιαστικού χώρου και σε μη απαραίτητες επεκτάσεις, οι οποίες εκτός του ότι δεν συνάδουν με το μοντέλο της πολεοδομικής συγκέντρωσης που προωθούν τα σύγχρονα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, διαμορφώνουν μια κακή μορφή πολεοδομικού περιβάλλοντος (π.χ. έλλειψη κοινόχρηστων χώρων). Προκειμένου να αντιμετωπιστεί αυτό το πρόβλημα, οι νόμοι ν.2508/97 και ν.2742/99 καθόρισαν ορισμένα σχεδιαστικά εργαλεία, όπως είναι για παράδειγμα οι ΠΕΧΠ, οι ΠΟΑΠΔ αλλά και τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Όμως, οι αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας, η οποία δε δέχεται την ακύρωση της δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, παρεμποδίζει το έργο αυτό.

Η απουσία κάθετων εισροών στον πολεοδομικό σχεδιασμό από το στρατηγικό χωροταξικό αλλά και οριζόντιων εισροών από τον αναπτυξιακό σχεδιασμό έχει αρνητικές επιπτώσεις στη χωρική οργάνωση. Πιο συγκεκριμένα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν εξυπηρετεί χωροταξικούς και αναπτυξιακούς στόχους, ενώ θέματα τα οποία υπάγονται στον πολεοδομικό σχεδιασμό κανονικά θα έπρεπε να καθορίζονται σε ανώτερο επίπεδο. Ενδεικτικό παράδειγμα είναι η χωροθέτηση ΒΠΠΑ από το ΓΠΣ και η μη υλοποίηση τους.

Τέλος, το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στον εθνικό χώρο φαίνεται να επηρεάζεται και από την Ε.Ε, τόσο σε γενικά ζητήματα της σχετικής θεματολογίας με το σχεδιασμό του χώρου όσο και με τη συμμόρφωση της νομοθεσίας προς την εθνική. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το ΓΠΧΣΑΑ που ακολουθεί τις κατευθύνσεις του ΣΑΚΧ σε επίπεδο εννοιών, χωρίς βέβαια να καταφέρει να τις υιοθετήσει επιτυχώς σε πολιτικό επίπεδο (Μπεριάτος, 2012).

6. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

6.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

Η γένεση του χωρικού σχεδιασμού στην Κύπρο πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο που η Κύπρος ήταν υπό το αγγλικό καθεστώς. Πιο συγκεκριμένα, στα μέσα του 1940 η κυβέρνηση της Βρετανικής Αποικίας δημιούργησε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ενώ λίγο αργότερα (το 1954) εφαρμόστηκε ο Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμός (<http://www.moi.gov.cy>). Την περίοδο αυτή η αγγλική κυβέρνηση είχε να αντιμετωπίσει διάφορα προβλήματα που αφορούσαν στην οργάνωση του χώρου, τα σημαντικότερα από τα οποία ήταν η άναρχη δόμηση, η καταπολέμηση αρκετών ιών που προέρχονταν από τις συνθήκες υγιεινής κ.ά. Έτσι, η βρετανική κυβέρνηση προχώρησε στην ανάθεση εξουσίας στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, έτσι ώστε να δημοσιευτούν χάρτες χρήσεων γης και πολεοδομικών ζωνών. Είναι σημαντικό να αναφερθεί το γεγονός ότι την περίοδο εκείνη τα μέλη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είχαν κυρίως συμβουλευτικό και όχι δεσμευτικό χαρακτήρα, ενώ παράλληλα καθοδηγούσαν και στήριζαν τις Τοπικές Αρχές προκειμένου να καθορίσουν τις ζώνες. Παράλληλα, εκτελούσαν καθήκοντα ελέγχου της εφαρμογής των Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών (<http://www.moi.gov.cy>).

Το 1955-1959 ξέσπασε ο απελευθερωτικός αγώνας της Κύπρου ενάντια στους Άγγλους, με αποτέλεσμα την απελευθέρωση και ανεξαρτησία του νησιού το 1960. Η σημασία αυτών των γεγονότων στην εξέλιξη του δικαίου της πολεοδομίας έγκειται στο ότι ο απελευθερωτικός αγώνας εμπόδισε τη θέσπιση και εφαρμογή του Νομοσχεδίου περί Πολεοδομίας που ετοιμάστηκε από την αγγλική κυβέρνηση το 1957. Ωστόσο, μετά την ανεξαρτησία, η κυπριακή κυβέρνηση ασχολήθηκε με το εν λόγω νομοσχέδιο. Η αναθεώρηση του εν λόγω νομοσχεδίου οφείλεται στο γεγονός ότι την εποχή εκείνη η αύξηση της αστικοποίησης, της ανάπτυξης της βιομηχανίας και των δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα είχε σαν αποτέλεσμα τη ραγδαία αύξηση του πληθυσμού στις μεγάλες πόλεις της χώρας, αυξάνοντας έτσι την ανάγκη για πολεοδομικό σχεδιασμό.

Μεταξύ του 1955-1960 ξεκίνησε η ετοιμασία του Planning Report από τον W. W. Morris. Η εν λόγω Έκθεση δεν αποτελούσε νομικά δεσμευτικό κείμενο, αλλά αποτελούσε πρόκληση για το χωροταξικό προγραμματισμό (country planning) στη χώρα και συνάμα σήμανε την υποταγή του υφιστάμενου και μελλοντικού πολεοδομικού σχεδιασμού σε αυτό. Το Planning Report προέβλεπε τις κατευθυντήριες γραμμές για τη ρύθμιση του

χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο. Οι διάφορες διαταραχές που επικρατούσαν στο νησί και οι διαπραγματεύσεις για την ανεξαρτησία της Κύπρου, δημιούργησαν την ανησυχία στην τότε αγγλική κυβέρνηση ότι ένα τέτοιο σύστημα θα ερμηνευόταν αρνητικά από τον κυπριακό λαό. Αυτό ήταν ίσως το σημαντικότερο εμπόδιο για την επίσημη εφαρμογή του (<http://www.greekarchitects.gr>).

Λίγο αργότερα, το 1967 υιοθετήθηκε για πρώτη φορά σε στρατηγικό επίπεδο η πρώτη Πολεοδομική Μελέτη για την Κύπρο, ενώ αμέσως μετά (το 1968) συστάθηκε το πρώτο νομοσχέδιο από την Κυπριακή Δημοκρατία το οποίο θεσπίστηκε επίσημα σε Νόμο το 1972 («Ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972»). Οι ανάγκες του νησιού για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, σε εθνικό και τοπικό επίπεδο, αποτελούν μερικές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του νόμου. Ο νόμος αυτός, παρά το ότι κατά διαστήματα έχει υποστεί κάποιες τροποποιήσεις, βρίσκεται σε ισχύ μέχρι σήμερα. Τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού καθορίζονται σε τέσσερα επίπεδα: α) στο Σχέδιο για τη Νήσο, β) στα Τοπικά Σχέδια, γ) στα Σχέδια Περιοχής και δ) στη Δήλωση Πολιτικής.

Ο Νόμος αν και ήταν έτοιμος για εφαρμογή από το 1972, εντούτοις, η τουρκική εισβολή στο νησί που ξέσπασε στις 20^η Ιουλίου του 1974 εμπόδισε την εφαρμογή του νόμου. Το 1979 βρίσκει το νησί υπό κατοχή και μοιρασμένο στα δύο (στην κατεχόμενη και την ελεύθερη Κύπρο). Συνεπώς, ο νόμος «Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας του 1972» τέθηκε σε ισχύ στις αρχές τις δεκαετίας του '90 (<http://www.moi.gov.cy>).

Τέλος, από το 1990 μέχρι σήμερα, ο Νόμος Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας εφαρμόζεται κανονικά, ενώ το αρμόδιο τμήμα για την εφαρμογή του είναι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το οποίο υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών. Αξίζει να διευκρινιστεί ότι δεν υπάρχει ξεχωριστή νομοθεσία για την πολεοδομία και την χωροταξία, όπως συμβαίνει στην Ελλάδα. Αντιθέτως, υπάρχει ένας ενιαίος νόμος που αφορά τόσο τη χωροταξία όσο και την πολεοδομία. Με την ένταξη της Κύπρου στην οικογένεια της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2004, η συμμετοχή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε νέες δράσεις και προγράμματα γίνεται με ολοένα ταχύτερους ρυθμούς, ευνοώντας έτσι την αποτελεσματικότητα του συστήματος (<http://www.greekarchitects.gr>).

6.2 ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Στην Κύπρο η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία καθορίζεται από τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ το 1990. Στα πλαίσια του νόμου αυτού προβλέπονται τα ακόλουθα πολεοδομικά και χωροταξικά σχέδια, τα οποία θα αντιπαραβληθούν με τα αντίστοιχα ελληνικά:

- Σχέδιο Ανάπτυξης για τη Νήσο → Εθνικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
- Τοπικά Σχέδια, τα οποία αφορούν τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό των αστικών περιοχών και τις ευρύτερες γεωγραφικές περιοχές που λειτουργούν ως ενιαία σύνολα στο χώρο → ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ
- Σχέδια Περιοχής τα οποία αφορούν τον λεπτομερή Πολεοδομικό Σχεδιασμό σε σχέση με τα υπερκείμενα σχέδια και έχουν εφαρμογή σε υποπεριοχές των αστικών περιοχών και δύνανται να εξειδικευθούν με Ρυμοτομικά Σχέδια διάνοιξης οδών στις πολεοδομούμενες περιοχές → Πολεοδομική Μελέτη και Πράξεις Εφαρμογής

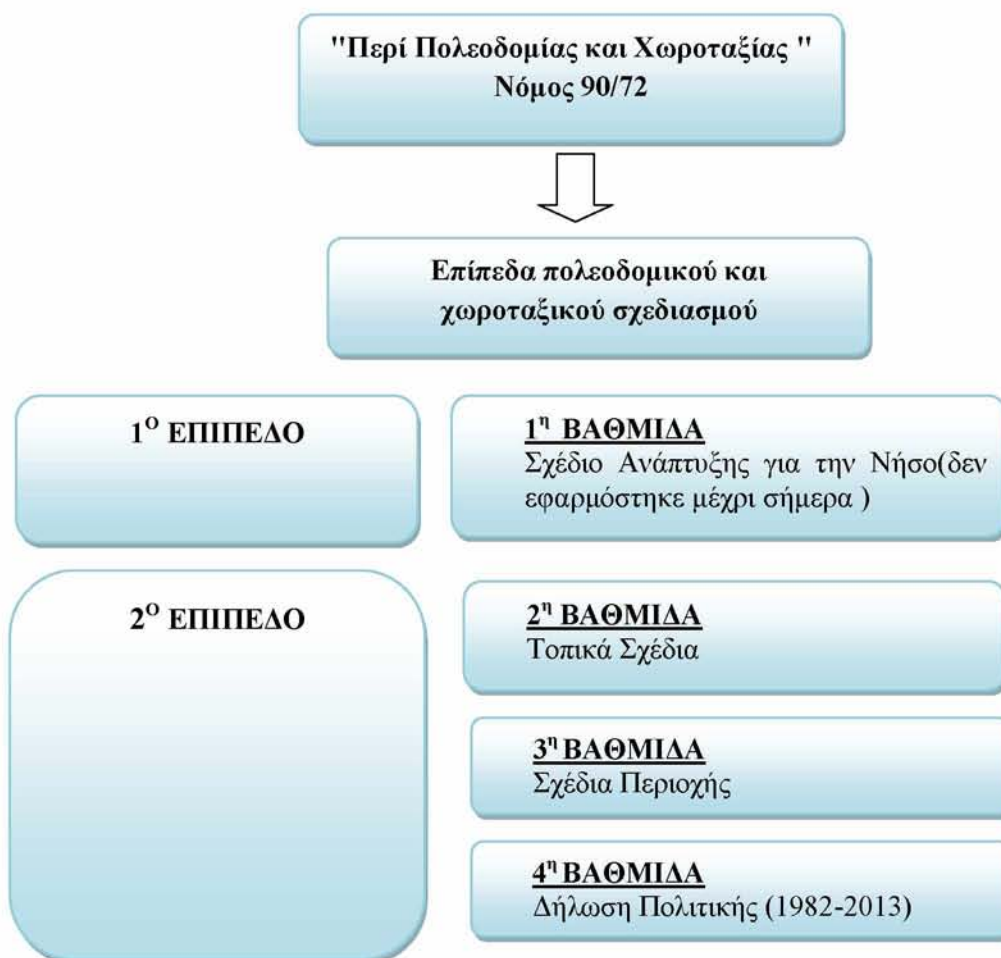
Στα πλαίσια των τροποποιήσεων του νόμου 90/72, που έλαβαν χώρα το 1982, προστέθηκε στο άρθρο 34 ένα επιπλέον Σχέδιο Ανάπτυξης, η Δήλωση Πολιτικής (ΔΠ). Η ΔΠ αποτελούσε ένα γενικευμένο πλαίσιο πολιτικής για την ύπαιθρο ή καλύτερα για τις περιοχές των επαρχιών που βρίσκονταν εκτός σχεδίου πόλης (Μπαμπαλίκης, 2010).

Το μεγαλύτερο μέρος του νομού αυτού αναφέρεται στο πολεοδομικό επίπεδο και αποτελείται από δέκα μέρη. Στο πρώτο μέρος αποσαφηνίζονται βασικές έννοιες και όροι σχετικοί με τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Αυτές οι έννοιες είναι διάσπαρτες σε όλο το νόμο και η ερμηνεία τους αποσκοπεί στο να γίνεται πιο εύκολα κατανοητό το περιεχόμενο στον αναγνώστη. Στη συνέχεια, γίνεται αναφορά στην Πολεοδομική Αρχή, η οποία δύναται να ασκήσει τις αρμοδιότητες που ορίζονται από το νόμο. Το τρίτο και τέταρτο μέρος αναφέρεται αποκλειστικά στα τέσσερα είδη του χωρικού σχεδιασμού που αναφέρθηκαν ανωτέρω. Στο πέμπτο μέρος αναφέρεται η έννοια της ανάπτυξης, η οποία επιτυγχάνεται μέσω των πολεοδομικών ελέγχων και της παραχώρησης πολεοδομικών αδειών σε περίπτωση νέας ανέγερσης ή για οποιαδήποτε αλλαγή στη χρήση γης, ενώ αναφορά γίνεται και στην όλη διαδικασία που απαιτείται να ακολουθήσει κάποιος προκειμένου να εξασφαλίσει την πολεοδομική άδεια. Αφού, παραχωρηθεί η πολεοδομική άδεια, η Πολεοδομική Αρχή άσκει πολεοδομικούς ελέγχους,

προκείμενου να εξετάσει αν τηρήθηκε σωστά η εφαρμογή της. Σε περίπτωση που δεν τηρήθηκε η Πολεοδομική Αρχή αποστέλλει ειδοποιήσεις προς τα άμεσα ενδιαφερόμενα άτομα προκείμενου να συμμορφωθούν. Αναλυτικότερη αναφορά για το θέμα αυτό γίνεται στο έκτο μέρος. Θέματα σχετικά με την αναγκαστική απαλλοτρίωση και αποζημίωση της ακίνητης ιδιοκτησίας αναφέρονται στο έβδομο και όγδοο μέρος αντίστοιχα. Τα δυο τελευταία μέρη του περί ου ο λόγος νόμου αναφέρονται στις περιπτώσεις που πραγματοποιήθηκαν ή αναμένεται να πραγματοποιηθούν οποιεσδήποτε διεργασίες από το δημόσιο και έχουν ως συνέπεια την αύξηση της αξίας των ακινήτων, με αποτέλεσμα να απαιτείται η επιστροφή χρηματικών πόσων (τέλη βελτιώσεων) από τον ιδιώτη στο δημόσιο (Νόμος 90/72).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι από την μέχρι σήμερα εφαρμογή του Νόμου προκύπτουν κάποια σημαντικά κενά, τόσο στα υπερκείμενα όσο και στα υποκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Αναλυτική αναφορά θα γίνει στα κεφάλαια που ακολουθούν.

Σχεδιάγραμμα 3: Επίπεδα Χωρικού Σχεδιασμού στην Κύπρο



Πηγή: Νόμος 90/72- Ιδία επεξεργασία

6.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, ο βασικός κυπριακός νόμος που διέπει το δίκαιο του χωρικού σχεδιασμού είναι ο «Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972» (ν.90/72). Παρά το ότι από την ονομασία του νόμου γίνεται αντιληπτό ότι αυτός θα αναφέρεται τόσο στην πολεοδομία όσο και στη χωροταξία, εντούτοις, κατόπιν μιας προσεκτικής ανάγνωσης του νόμου, διαπιστώνεται ότι υπάρχει ένα μεγάλο κενό αναφορικά με την εφαρμογή χωροταξικών πολιτικών. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το μέρος του νομοσχεδίου που αφορούσε το χωροταξικό σχεδιασμό δεν τέθηκε ποτέ σε ισχύ, αφού η διαδικασία εφαρμογής του αναστάληκε λόγω της τουρκικής εισβολής. Συνεπεία τούτου, διαπιστώνεται ένα κενό αναφορικά με το χωροταξικό σχεδιασμό και ειδικότερα το χωροταξικό προγραμματισμό στην ισχύουσα νομοθεσία, εν αντιθέσει με την πολεοδομία, για την οποία υπάρχει πληθώρα αναφορών. Ωστόσο, αξίζει να αναφερθεί ότι οι διατάξεις που αφορούσαν τα Τοπικά Σχέδια, τα Σχέδια Περιοχής και τη ΔΠ εν τέλει εφαρμόστηκαν. Τα αρμόδια όργανα που ορίζονται από το νόμο και που εξακολουθούν να λειτουργούν μέχρι σήμερα είναι τα Κεντρικά και Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, τα οποία βρίσκονται σε όλες τις ελεύθερες επαρχίες του νησιού (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Αμμόχωστο και Πάφο), καθώς και οι Δημοτικές Αρχές Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου. Αρμοδιότητα των Δημοτικών Αρχών είναι ο έλεγχος και η εφαρμογή των τοπικών σχεδίων στις περιοχές που εμπίπτουν εντός της διοικητικής τους έκτασης (<http://www.moi.gov.cy>).

Όλα τα Σχέδια Ανάπτυξης που θα παρουσιαστούν αποτελούνται από τρία μέρη και έχουν κοινή μορφή. Το πρώτο μέρος τους αφορά το γραπτό κείμενο και καθορίζει τα γενικά και ειδικά μέτρα πολιτικής που ισχύουν στην περιοχή. Στο δεύτερο μέρος περιλαμβάνεται ένας αριθμός χαρτών και σχεδίων, ενώ το τρίτο μέρος απαρτίζεται από τα παραρτήματα. Στα Αναπτυξιακά Σχέδια αποτυπώνονται οι ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες, οι διαφοροποιημένες χρήσεις γης που ισχύουν σε κάθε τμήμα της υπό μελέτη περιοχής, ενώ αναλόγως με το επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού, περιλαμβάνονται στο τέλος σχέδια χάραξης πρωτευόντων και δευτερευόντων δρόμων, σχέδια ποδηλατοδρόμων, κινήτρων, ρυμοτομικά σχέδια κ.ά.

6.3.1 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία το σχέδιο εθνικού χαρακτήρα είναι το Σχέδιο για τη Νήσο. Πρόκειται για ένα Στρατηγικό Σχέδιο, στο οποίο καθορίζεται το χωρικό πλαίσιο που θα συμπεριλάβει και θα συσχετίσει τους κοινωνικούς, οικονομικούς και αναπτυξιακούς στόχους της κυβέρνησης με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό με συστηματικό και μεθοδικό τρόπο. Το συγκεκριμένο σχέδιο βρίσκεται στα υπερκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού και βάσει των προνοιών του νόμου θα καλύπτει ολόκληρη την έκταση της Κύπρου. Στα πλαίσια του σχεδίου αυτού θα καθορίζεται μια γενική χωροταξική πολιτική με σκοπό την παρακολούθηση, την προώθηση και την ανάδειξη της ανάπτυξης. Παράλληλα, μέσω του Σχεδίου θα παρέχεται ένδειξη για τις προθέσεις της Κυβέρνησης σε θέματα σχετικά με τις χρήσεις γης, την κατανομή του πληθυσμού, την απασχόληση, τον εντοπισμό της τουριστικής ανάπτυξης, των υπηρεσιών, των περιοχών προστασίας και διατήρησης κ.ά. Ωστόσο, ούτε το Σχέδιο για τη Νήσο έχει τεθεί σε εφαρμογή, αφού η τουρκική κατοχή εμποδίζει την άσκηση αποτελεσματικού ελέγχου της κυπριακής κυβέρνησης στα κατεχόμενα εδάφη.

6.3.2 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Βάσει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, τα Τοπικά Σχέδια και τα Σχέδια Περιοχής υπάγονται στο τοπικό επίπεδο και βρίσκονται στα υποκείμενα χωρικά επίπεδα του σχεδιασμού. Οι ζώνες που περιλαμβάνονται και στα δύο σχέδια είναι κοινές. Υπάρχει ωστόσο διαφοροποίηση στους κωδικούς των πολεοδομικών ζωνών ανάμεσα στα Τοπικά Σχέδια και στην ΔΠ. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τούτου είναι η κατηγορία οικιστικής ζώνης, η οποία στα Τοπικά Σχέδια συμβολίζεται με Κ_α ενώ στη ΔΠ με Η.

Τοπικό Σχέδιο

Τα Τοπικά Σχέδια αποτελούν Σχέδιο Ανάπτυξης και περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα προνοιών και μέτρων πολιτικής που αναφέρονται σε διάφορα είδη ανάπτυξης, δικτύων υποδομής, προτύπων ανάπτυξης, επιτρεπόμενων μεγεθών καθώς επίσης αναφορά γίνεται και για την ένταση της ανάπτυξης.

Εκπόνηση Τοπικών Σχεδίων γίνεται για ευρείες γεωγραφικές περιοχές που λειτουργούν ως ενιαία σύνολα στο χώρο πέραν του επιπέδου του Δήμου. Η οριοθέτηση των περιοχών

απεικονίζεται σε χάρτη, ο οποίος ενσωματώνεται στο τέλος του κείμενου του Τοπικού Σχεδίου. Αποτελούν πιο λεπτομερή σχέδια, σε σύγκριση με τη ΔΠ, ενώ αναφέρονται σε μικρότερη κλίμακα και κυρίως σε αστικοποιημένες περιοχές (<http://www.moi.gov.cy>).

Το Τοπικό Σχέδιο στοχεύει στο να πετύχει μια ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη, οργάνωση και προγραμματισμό με ταυτόχρονο προσανατολισμό. Στοχεύει επίσης στην παροχή επαρκούς προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Προς επίτευξη των στόχων αυτών, το Τοπικό Σχέδιο αρχικά καθορίζει και προγραμματίζει τους στόχους για την αναπτυξιακή πολιτική και στη συνέχεια παρουσιάζει τα μέτρα και τις πρόνοιες για την υλοποίησή τους (Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, 2013).

Σε περιοχές που εκπονείται Τοπικό Σχέδιο δίνεται έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για την ανάπτυξη, προκειμένου αυτές να εναρμονίζονται με τις σύγχρονες τάσεις του πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, καθώς επίσης και με τις κατευθύνσεις της Ε.Ε. Επιπλέον, το πολεοδομικό πρότυπο που ακολουθείται εστιάζει κυρίως σε χωροθετικό πλαίσιο, ενώ παράλληλα καθορίζει και το ευρύτερο πλαίσιο για τα έργα του δημοσίου. Πέραν από τον καθορισμό των πλαισίων, εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με τους σύγχρονους τύπους ανάπτυξης, προσανατολισμένες προς τις ανάγκες και τις τάσεις της αγοράς καθώς και τις γενικές πολιτικές για την ανάπτυξη.

Τέλος, κάθε Τοπικό Σχέδιο συνοδεύεται από χάρτες Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών, σε κλίμακα 1:10.000 και 1:25.000. Περιλαμβάνονται επίσης και χάρτες που αποτυπώνουν το κύριο οδικό δίκτυο, την οριοθέτηση της περιοχής σε σχέση με τον ευρύτερο χώρο, καθώς και χάρτες κινήτρων, χάρτες περιβαλλοντικού πλούτου, χάρτες με τους δημόσιους χώρους στάθμευσης και επιβίβασης και αθλητικών υποδομών (βλ. Παράρτημα Β).

Σχέδιο Περιοχής

Στα κατώτατα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού βρίσκεται το Σχέδιο Περιοχής. Το παρόν Σχέδιο είναι πιο λεπτομερές από το Τοπικό Σχέδιο και περιλαμβάνει πρόνοιες και πολιτικές, οι οποίες είναι πιο διεξοδικές και ακριβείς σε σχέση με τα σχέδια των υπερκείμενων επιπέδων. Πιο συγκεκριμένα, αφορούν γεωγραφικές περιοχές μικρών εκτάσεων με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και η ανάλυση γίνεται σε επίπεδο οικοδομικού τεμαχίου.

Η πολιτική αυτή έχει ως προτεραιότητα την εκπόνηση της μελέτης και τον προγραμματισμό της ανάπτυξης των κέντρων των πόλεων, τα οποία αποτελούν τοπόσημα μοναδικής και στρατηγικής σημασίας τόσο για τα αστικά συγκροτήματα όσο και για την ευρύτερη περιοχή. Τα κύρια προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι περιοχές για τις οποίες εκπονείται Σχέδιο Περιοχής αφορούν θέματα ανταγωνισμού, κυκλοφορίας, υποβάθμισης περιβάλλοντος κ.ά. Η ανάγκη για εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής προέκυψε από την αδυναμία επίτευξης των πολεοδομικών στόχων που ορίστηκαν στα Τοπικά Σχέδια (<http://www.greekarchitects.gr>).

Στα πλαίσια των Σχεδίων Περιοχής υιοθετούνται πιο δραστικά και ενεργά εργαλεία, ενώ ταυτόχρονα ορίζονται και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Σε περίπτωση που για κάποια γεωγραφική έκταση πρόκειται να εκπονηθεί Σχέδιο Περιοχής, για την οποία έχει ήδη εκπονηθεί και εγκριθεί Τοπικό Σχέδιο, τότε το πρώτο αποτελεί μέρος του δεύτερου. Επίσης, σε περίπτωση σύγκρουσης μεταξύ των διατάξεων των δύο Σχεδίων, υπερισχύουν οι πρόνοιες των διατάξεων του Σχεδίου με την μεγαλύτερη κλίμακα. Πιο συγκεκριμένα, οι βασικοί στόχοι και προτεραιότητες που περιλαμβάνονται στα Τοπικά Σχέδια συνάδουν με τους στόχους που ορίζονται στα Σχέδια Περιοχής και στη συνέχεια εξειδικεύουν συγκεκριμένες πολιτικές και προτεραιότητες. Οι πολιτικές των Σχεδίων Περιοχής κατευθύνουν κυρίως τις δράσεις των εμπλεκόμενων φορέων, οι οποίοι μπορεί να είναι το δημόσιο ή ιδιώτες ή και οι δύο σε συνεργασία (Σχέδιο Περιοχής του Κέντρου της Λεμεσού, 2011).

Όσον αφορά το περιεχόμενο του, το Σχέδιο Περιοχής μπορεί να χαρακτηριστεί ως συμπληρωματικό του Τοπικού Σχεδίου. Αρχικά, καταγράφονται οι πολιτικές που περιλαμβάνει το Τοπικό Σχέδιο και σε περίπτωση διαφοροποίησης διατυπώνεται η νέα πολιτική. Το Σχέδιο Περιοχής παρουσιάζεται υπό μορφή κειμένου και συνοδευτικών σχεδίων. Τέλος, το κείμενο του Σχεδίου χωρίζεται στα ακόλουθα βασικά μέρη, βάσει του περιεχομένου του:

- Θεωρητικό Υπόβαθρο
- Εισαγωγή-Προβλήματα / Στρατηγική / Στόχοι
- Χρήσεις Γης – Κυκλοφορία – Διατήρηση – Πυκνότητα Ανάπτυξης/ Πολεοδομικές Ζώνες – Λειτουργική και Χωρική Δομή
- Μέτρα Εφαρμογής/ Ελέγχου - Έργα και Προτεραιότητες
- Παραρτήματα

Σήμερα τα μόνα θεσμοθετημένα Σχέδια Περιοχής είναι για το Κέντρο της Λεμεσού και για τον παλαιό πυρήνα του Στροβόλου. Τέλος, εκτός από το βασικό χάρτη των χρήσεων γης και πολεοδομικών ζωνών, συμπεριλαμβάνονται επίσης χάρτες κυκλοφορίας/ μεταφοράς/ στάθμευσης, χάρτης στον οποίο αποτυπώνεται η ιεράρχηση των έργων, χάρτης με την λειτουργική και χωρική δομή και με τις ρυμοτομίες (<http://www.moi.gov.cy>).

Δήλωση Πολιτικής

Η τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου που έγινε στις αρχές της δεκαετίας του 1980 είχε ως αποτέλεσμα την εισαγωγή της έννοιας της Δήλωσης Πολιτικής (ΔΠ). Η ΔΠ είναι ένα σχέδιο που αποσκοπεί στη δημιουργία ενιαίου και ολοκληρωμένου πλαισίου, ειδικού στη ρύθμιση, στον έλεγχο και στην υλοποίηση της ανάπτυξης του εξωστικού χώρου, διασφαλίζοντας έτσι τη βέλτιστη αξιοποίηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων κάθε περιφέρειας ή περιοχής καθώς και την προστασία του περιβάλλοντος. Εφαρμόζεται σε όλες τις ελεγχόμενες από την Κυπριακή Δημοκρατία περιοχές που δεν καλύπτονται από Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής. Το κείμενο της ΔΠ οριστικοποιήθηκε για πρώτη φορά το 1996. Από τότε έχει τροποποιηθεί αρκετές φορές, με την τελευταία να πραγματοποιείται το 2012 (Μπαμπαλίκης, 2010 · Δήλωση Πολιτικής, 2012).

Η ΔΠ κατακερματίζει την περιοχή της υπαίθρου σε χωροταξικές περιοχές. Εντός των περιοχών αυτών περιλαμβάνονται πρόνοιες που αφορούν τον καθορισμό των χρήσεων γης, μέσω πολεοδομικών ζωνών, ενώ για την κάθε ζώνη καθορίζονται τα επιτρεπόμενα ανώτατα όρια του ΣΔ, ο αριθμός των ορόφων, το ύψος και το ποσοστό κάλυψης. Επιπλέον, η ΔΠ περιέχει περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερες, όπως οι περιοχές φυσικού κάλλους, τα μνημεία, οι αξιόλογοι παραδοσιακοί οικισμοί κ.ά. Αυτές οι περιοχές προσδιορίζονται είτε χωρικά (σε αφαιρετική κλίμακα) ή ονομαστικά και ενσωματώνονται στο Παράρτημα του εγγράφου αυτού. Ακόμη, παρέχονται κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση της βιομηχανίας, της κτηνοτροφίας, των υποδομών και άλλων υπηρεσιών (τουρισμού, εμπορίου, εκπαίδευσης κ.ά.) (Δήλωση Πολιτικής, 2012).

Τέλος, αναπόσπαστο μέρος της ΔΠ αποτελούν τα σχέδια πολεοδομικών ζωνών για όλες τις κοινότητες της υπαίθρου. Οι κατηγορίες των πολεοδομικών ζωνών που περιλαμβάνονται στο χάρτη είναι πολύ περιορισμένες και γενικές σε σχέση με αυτές των

Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής. Παρενθετικά αξίζει να αναφερθεί ότι το δεύτερο μέρος της παρούσας μελέτης, δηλαδή τα Παραρτήματα, πραγματεύεται τις προστατευόμενες περιοχές, τα τοπία, τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή τις λατομικές ζώνες (βλ. Παράρτημα Α).

6.4 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Ο νόμος του 1972 ορίζει ως τα αρμόδια θεσμικά όργανα για τα Σχέδια Ανάπτυξης και ως φορείς άσκησης της χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής τα διάφορα όργανα ή τμήματα της Δημόσιας Διοίκησης (Ο "περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972).

6.4.1 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σχέδιο για τη Νήσο

Αρμόδιο όργανο για την εκπόνηση των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, στα οποία εντάσσεται το Σχέδιο για τη Νήσο, είναι σύμφωνα με το Νόμο του 1972 ο Υπουργός Οικονομικών. Κατόπιν της εκπόνησής του, το Σχέδιο υποβάλλεται προς έγκριση ενώπιον του Υπουργικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση έγκρισής του αυτό γνωστοποιείται μέσω της δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Εάν όμως κριθεί ότι το Σχέδιο χρήζει αναθεώρησης, τότε ο Υπουργός Οικονομικών υποβάλλει προς έγκριση τις προτάσεις του στο Υπουργικό Συμβούλιο. Αξίζει να διευκρινιστεί ότι την αποκλειστική αρμοδιότητα για τροποποίηση του Σχεδίου ανήκει στον Υπουργό Οικονομικών. Ωστόσο, μέχρι σήμερα δεν έχει εκπονηθεί κανένα Σχέδιο για τη Νήσο (Χάρτης του Πολίτη).

6.4.2 ΘΕΣΜΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Για την έγκριση των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής, αρμόδια πολεοδομική αρχή είναι το Υπουργείο Εσωτερικών. Ωστόσο, η διαδικασία για την εκπόνηση, την έγκριση, την αναθεώρηση και την τροποποίηση τους διαφοροποιείται από αυτή του Σχεδίου της Νήσου. Η εκπόνηση και η τροποποίηση των σχεδίων αυτών

πραγματοποιείται από το Πολεοδομικό Συμβούλιο¹⁷. Ο Υπουργός Εσωτερικών αρχικά προσκαλεί οποιοδήποτε πρόσωπο ή σώμα ή Αρχή να υποβάλει σε ειδικό έντυπο εισηγήσεις ή απόψεις για τα Τοπικά Σχέδια ή τα Σχέδια Περιοχής. Προτού όμως, ο Υπουργός προβεί σε αυτό συμβουλευεται το Συμβούλιο¹⁸. Στη συνέχεια, πραγματοποιούνται δημόσιες ακροάσεις κατά τις οποίες το Πολεοδομικό Συμβούλιο (κεντρικό επίπεδο) έχει τη δυνατότητα να διατυπώσει τις απόψεις του σχετικά με τα Σχέδια αυτά. Ακολούθως, τα Τοπικά Σχέδια και τα Σχέδια Περιοχής μεταφέρονται στο Συμβούλιο, όπου μελετούνται. Όσοι φορείς ή Τοπικές Αρχές συμμετέχουν στο Συμβούλιο υποβάλλουν τις προτάσεις τους. Το Υπουργείο Εσωτερικών προτείνει όπως οι προτάσεις υποβάλλονται κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης, κατά την οποία οι πολίτες ενημερώνονται και καταθέτουν τις δικές τους εισηγήσεις. Αν απαιτηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, το Σχέδιο καταλήγει στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, το οποίο αποφασίζει για τα σχετικά. Τέλος, το σχέδιο υποβάλλεται στο Υπουργείο Εσωτερικών για έγκριση και δημοσίευση. Η τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής είναι επιτρεπτή ανά τακτά χρονικά διαστήματα, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο. Ακριβολογώντας, οι τροποποιήσεις δεν πρέπει να ξεπερνούν τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία έγκρισης ή ένστασής τους, ενώ δεν πρέπει να ξεπερνούν τα επτά (7) χρόνια από την ημερομηνία αναθεώρησή τους.

Κατόπιν της εκπόνησης των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής είναι δυνατή η υποβολή ένστασης εντός τεσσάρων (4) μηνών. Αναφορικά με τη διαδικασία υποβολής της ένστασης, αρχικά, κάθε ενδιαφερόμενος υποβάλλει δικαιολογημένη ένσταση στον Υπουργό Εσωτερικών, συμπληρώνοντας ταυτόχρονα και ένα ειδικό έντυπο συνοδευμένο από τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Είναι σημαντικό να αναφερθεί το γεγονός ότι σε περίπτωση που οι ενστάσεις κατατεθούν μετά την παρέλευση των τεσσάρων (4) μηνών γίνονται δεχτές, αλλά εξετάζονται με πιο γρήγορους ρυθμούς. Επίσης, στη διαδικασία

¹⁷ Είναι υπεύθυνο για τον έλεγχο των πολεοδομικών αποφάσεων δημιουργήθηκε το 1979 από το Υπουργικό Συμβούλιο. Ως Αρχή ορίστηκε ο Υπουργός Εσωτερικών (για την εκπόνηση/τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων) ενώ η ετοιμασία του Σχεδίου για τη Νήσο είχε καθοριστεί από το Νόμο ως αρμοδιότητα του Υπουργού Οικονομικών. Το 1990, εκτός από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, εξουσίες Πολεοδομικής Αρχής εκχωρήθηκαν και στα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος (Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Αμμοχώστου και Πάφου) καθώς και στις τέσσερις Δημοτικές Αρχές Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου για έκδοση πολεοδομικών αδειών.

¹⁸ Μετέχουν Τοπικές Αρχές και φορείς. Στην συγκεκριμένη περίπτωση σύμφωνα με το νόμο λέγεται Κοινό Συμβούλιο και ορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο. Ο πρόεδρος του Συμβούλιο εκλέγεται από τα άτομα που το απαρτίζουν και οι αρμοδιότητές τους είναι οι ρυθμίσεις των συνεδριάσεων και εργασιών.

εξέτασης των καθυστερημένων ενστάσεων συμμετέχουν διάφοροι δημόσιοι φορείς (Τοπικές Αρχές, Κυβερνητικά όργανα, δημόσιες υπηρεσίες κ.ά.). Η εξέταση και η αξιολόγηση των ενστάσεων γίνεται από την Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων και το Υπουργικό Συμβούλιο, οι οποίοι στη συνέχεια τις αποστέλλουν στον Υπουργό Εσωτερικών. Η διαδικασία ολοκληρώνεται με την διαμόρφωση των εισηγήσεων του Υπουργού Εσωτερικών και η κατάθεση τους στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση και δημοσιεύσει του εγκεκριμένου σχεδίου με τις αλλαγές που επήλθαν λόγω των ενστάσεων (Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972). Είναι σημαντικό να αποσαφηνιστεί το γεγονός ότι οι εμπλεκόμενοι φορείς στις διαδικασίες τροποποίησης, εκπόνησης και αναθεώρησης δεν είναι όλοι μέρη του Υπουργείου Εσωτερικών (Χάρτης του Πολίτη).

Δήλωση Πολιτικής

Ο Υπουργός Εσωτερικών είναι το υπεύθυνο όργανο για την εκπόνηση, την τροποποίηση και τη δημοσίευση της ΔΠ. Η οριστική υποβολή δημοσίευσης της γίνεται κατόπιν εισηγήσεων των Κεντρικών και Επαρχιακών Επιτροπών. Η δυνατότητα υποβολής ενστάσεως για την ΔΠ είναι επιτρεπτή εντός οκτώ (8) μηνών από την ημέρα δημοσίευσής και γνωστοποίησης της, όπως ορίζεται από το άρθρο 34 του νόμου Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Η ένσταση θα πρέπει κατά την υποβολή της στον Υπουργό Εσωτερικών να συνοδεύεται από τα απαραίτητα δικαιολογητικά και το ειδικό έντυπο που προβλέπεται από το νόμο. Ο Υπουργός Εσωτερικών αφού λάβει την αίτηση για ένσταση, την ταξινομεί και ακολούθως την αποστέλλει στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. Στην συνέχεια το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αφού μελετήσει την ένσταση και συμπληρώσει το ειδικό έντυπο, την αποστέλλει στον οικείο Έπαρχο και οικείο Δήμαρχο ή πρόεδρο του Κοινοτικού Συμβουλίου. Οι ενστάσεις εξετάζονται από την Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων¹⁹ και στη συνέχεια αποστέλλονται πίσω στον Υπουργό Εσωτερικών. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ο διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως μπορεί να διατυπώσει τα σχόλια και τις εισηγήσεις του εντός διαστήματος ενός (1) μήνα από την ημέρα που οι ενστάσεις επιστράφηκαν στο Υπουργείο Εσωτερικών. Ο Υπουργός Εσωτερικών διαμορφώνει τις εισηγήσεις και υποβάλει πρόταση στο Υπουργικό

¹⁹ Ορίσθηκαν με βάση σχετική εντολή του Υπουργού Εσωτερικών και στη διαδικασία μελέτης των ενστάσεων συμμετέχει και το Πολεοδομικό Συμβούλιο, το οποίο διατυπώνει τις απόψεις του σε σχέση με τις ενστάσεις προς τον Υπουργό Εσωτερικών.

Συμβούλιο, το οποίο αποφασίζει και δημοσιεύει τα εγκεκριμένα όρια ανάπτυξης και τις πολεοδομικές ζώνες (Χάρτης του Πολίτη).

Τέλος, σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο, η ΔΠ μπορεί να τροποποιηθεί εντός διαστήματος πέντε (5) χρόνων. Συγκεκριμένα, αφού δημοσιευτεί η τελική έκθεση της ΔΠ, ο Υπουργός Εσωτερικών αποστέλλει στις Κοινότητες και στους Δήμους έντυπα για τυχόν τροποποιήσεις. Εν συνεχεία, ο Έπαρχος προσκαλεί τα Κοινοτικά Συμβούλια και τα Δημοτικά Συμβούλια να υποβάλουν τις απόψεις και τις εισηγήσεις τους περί του θέματος. Η συγκεκριμένη διαδικασία διεξάγεται μέσω ανοιχτών συγκεντρώσεων, όπου υποβάλλονται για συζήτηση οι προτάσεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Συμβουλίου προς την οικεία Επαρχιακή Διοίκηση. Οι προτάσεις και οι εισηγήσεις μπορεί να αφορούν είτε το δεύτερο μέρος (Χάρτες/ Σχέδια) για τα όρια ανάπτυξης και τις πολεοδομικές ζώνες είτε το πρώτο μέρος της ΔΠ (Κείμενο). Σε περίπτωση που οι τροποποιήσεις αφορούν στο δεύτερο μέρος, αυτές εστιάζουν στις αλλαγές των ορίων ανάπτυξης των πολεοδομικών ζωνών. Αντιθέτως, εάν οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πρώτο μέρος, οι εισηγήσεις επικεντρώνονται στην διαμόρφωση των προτάσεων των προνοιών και των μέτρων πολιτικής από την Κεντρική Συμβουλευτική Επιτροπή. Ωστόσο, και στις δύο περιπτώσεις οι εισηγήσεις και οι προτάσεις υποβάλλονται και εγκρίνονται από το Υπουργείο Εσωτερικών. Ακολούθως, δημοσιεύεται η τελική έκθεση της ΔΠ, συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων (Χάρτης του Πολίτη).

6.5 ΣΧΕΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Αρχικά πρέπει να αναφερθεί ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θεσμοθέτησε την Οδηγία 2001/42/ΕΚ η οποία βασίζεται στην εκτίμηση των επιπτώσεων σχεδίων και προγραμμάτων στο περιβάλλον. "Στόχος της Οδηγίας αυτής αποτελεί η δημιουργία του αναγκαίου νομοθετικού πλαισίου έτσι ώστε κατά τη διαδικασία της ετοιμασίας σχεδίων ή προγραμμάτων και πριν την οριστικοποίηση της έγκρισής τους, να λαμβάνεται υπόψη και η ανάγκη για προστασία του περιβάλλοντος" (<http://www.moa.gov.cy>). Η Κύπρος υιοθέτησε την Οδηγία 2001/42/ΕΚ για την Εκτίμηση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από σχέδια και προγράμματα με τη θεσμοθέτηση του Νόμου (Αρ. 102(I)/2005) περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ή Προγράμματα (<http://www.moa.gov.cy>). Πιο συγκεκριμένα, το Τμήμα Περιβάλλοντος που υπάγεται στο Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος της Κύπρου για τον τομέα προστασία της φύσης αναλαμβάνει τη μελέτη και εξέταση των περιβαλλοντικών

επιπτώσεων των σημαντικών και μεγάλων έργων που υπάρχουν στη χώρα καθώς και σχεδίων, σύμφωνα με τις πιο πάνω νομοθεσίες.

Μέσω της νομοθεσίας περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Σχέδια και/ή Προγράμματα εκπονείται Στρατηγική Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) η οποία εκπονείται πριν από την έγκριση ενός σχεδίου ή προγράμματος, ή την έναρξη της σχετικής νομοθετικής διαδικασίας, για σχέδια ή προγράμματα εθνικού, περιφερειακού, ή τοπικού χαρακτήρα τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Αφού προσδιοριστούν οι τροποποιήσεις του Τοπικού Σχεδίου, οι περιβαλλοντικοί στόχοι ανά παράμετρο, και η υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος, στη συνέχεια οι τροποποιήσεις αξιολογούνται σε σχέση αρχικά με την θετική ή αρνητική συμβολή τους στην υφιστάμενη κατάσταση των διάφορων περιβαλλοντικών παραμέτρων, και σε δεύτερο επίπεδο με την άμεση ή/και συνεργιστική και συσσωρευτική τους σημαντικότητα (Στρατηγική Μελέτη Εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την υιοθέτηση και εφαρμογή του υπο τροποποίηση τοπικού σχεδίου Λεμεσού).

6.6 Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Η συμβολή του Ανώτατου Κυπριακού Δικαστηρίου στο χωρικό σχεδιασμό είναι ιδιαίτερα σημαντική αλλά δεν είναι τόσο συχνή. Το Ανώτατο Δικαστήριο έχει περιθώρια παρέμβασης εκ των υστέρων της εφαρμογής των Σχεδίων Ανάπτυξης αν γίνει προσφυγή εναντίον πράξης της διοίκησης. Πιο συγκεκριμένα, υπάρχει το δικαίωμα στους πολίτες να υποβάλουν αιτήσεις ή ενστάσεις σχετικά με τις πρόνοιες και τις πολιτικές των Σχεδίων Ανάπτυξης όταν αισθάνονται ότι θίγονται τα προσωπικά τους δικαιώματα. Έτσι, έχουν την δυνατότητα να υποβάλουν ιεραρχική προσφυγή εναντίον της Πολεοδομικής Αρχής για επανεξέταση των αιτήσεων τους ή των ενστάσεων τους. Σε περίπτωση που τα αποτελέσματα δεν είναι ικανοποιητικά για τον αιτούντα, τότε αυτός έχει δικαίωμα να καταχωρίσει την ιεραρχική προσφυγή του στο Ανώτατο Δικαστήριο το οποίο θα αποφασίσει για την νομιμότητα των πολεοδομικών αποφάσεων. Τέλος, η προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο αποσκοπεί γενικά στον έλεγχο της νομιμότητας της σχετικής διοικητικής πράξης ενώ οι αποφάσεις του Δικαστηρίου δεν ελέγχουν την επιστημονική και τεχνική πλευρά της προσβαλλόμενης απόφασης. Γενικά, το Ανώτατο Δικαστήριο εγκρίνει ή απορρίπτει την διοικητική πράξη χωρίς να προτείνει λύσεις (Χάρτης του Πολίτη 2009· Νόμος 90/72).

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Από την ανάλυση που προηγήθηκε συμπεραίνεται ότι παρά το γεγονός ότι η Κύπρος είναι ένα μικρό νησί, εντούτοις διαθέτει ένα αρκετά ικανοποιητικό αριθμό Σχεδίων Ανάπτυξης (Δήλωση Πολιτικής, Τοπικό Σχέδιο και Σχέδια Περιοχής). Υπενθυμίζεται ότι η κυριότερη διαφορά μεταξύ του Τοπικού Σχεδίου και της ΔΠ είναι ότι το δεύτερο είναι πιο γενικό και καλύπτει όλες τις περιοχές της υπαίθρου, ενώ οι πρόνοιες στα Τοπικά Σχέδια είναι πιο λεπτομερείς και αυστηρές. Το σημαντικότερο ίσως πλεονέκτημα των Τοπικών Σχεδίων έναντι των ΔΠ είναι ότι για τα πρώτα παρέχεται σε όλους η δυνατότητα υποβολής αιτημάτων κατά τη διάρκεια αναθεώρησής τους. Αντιθέτως, όσον αφορά τις ΔΠ, τέτοιο δικαίωμα δεν παρέχεται σε όλους, αλλά μόνο στις Τοπικές Αρχές.

Από την ανωτέρω ανάλυση προκύπτει ότι οι βασικές αρμοδιότητες για το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται στην Κύπρο ανήκουν στα υπερκείμενα επίπεδα εξουσίας, δηλαδή στα Υπουργεία και στην Επαρχιακή Διοίκηση, αφού είναι το Υπουργείο Εσωτερικών που όρισε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ως την αρμόδια και υπεύθυνη αρχή για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Το γεγονός αυτό περιορίζει σε σημαντικό βαθμό το ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τη συμμετοχή των πολιτών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού. Συνεπεία τούτου, το κράτος κρίνεται ότι έχει συγκεντρωτικό χαρακτήρα. Επίσης, αποτέλεσμα, του περιορισμού των αρμοδιοτήτων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης είναι η δημιουργία πολύπλοκων, γραφειοκρατικών και μη διάφανων σχέσεων μεταξύ των πολιτών και του κράτους, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούνται μεγάλες καθυστερήσεις στην προώθηση των χωροταξικών ρυθμίσεων και πολεοδομικών σχεδίων.

Ο συνολικός προγραμματισμός και ο έλεγχος του χωρικού σχεδιασμού στην Κύπρο προσδιορίζεται με βάση το ν.90/72, ο οποίος προνοεί για τα Τοπικά Σχέδια, τα Σχέδια Περιοχής και τη ΔΠ. Τα σχέδια αυτά βασίζονται σε κοινή λογική και χρησιμοποιούν κοινά μέσα για την επίτευξη των στόχων τους, αλλά κάθε φορά έχουν διαφορετικό βάθος ανάλυσης. Τα Σχέδια Ανάπτυξης ορίζουν πολεοδομικές ζώνες με οργανωμένο τρόπο και απλά χαρακτηριστικά. Οι ζώνες αυτές είναι ομογενοποιημένες για όλη την κυπριακή επικράτεια. Οι πολεοδομικές ζώνες διακρίνονται σε οικιστικές, βιομηχανικές/βιοτεχνικές, ζώνες προστασίας, γεωργικές, κτηνοτροφικές, παραθεριστικές και τουριστικές. Σε περίπτωση αναθεώρησής τους μπορεί να εξειδικευθούν ή και να

προστεθούν νέες. Τα σημαντικότερα παραδείγματα είναι η μικτή ζώνη με επικρατούσα χρήση την κατοικία, ζώνες εμπορικών και σχετικών δραστηριοτήτων, ζώνες καλής γεωργικής γης κ.ά. Έτσι λοιπόν, η ύπαρξη των σχεδίων αυτών αποτελεί πλεονέκτημα για την Κύπρο, αφού με τη βοήθεια αυτών καθορίζεται η ένταση και η έκταση της ανάπτυξης, περιορίζοντας ταυτόχρονα την ανεξέλεγκτη δόμηση και συμβάλλοντας στην ανάπτυξη της υπαίθρου.

Η τροποποίηση των Πολεοδομικών Ζωνών γίνεται συχνά αντικείμενο κριτικής. Συγκεκριμένα, υποστηρίζεται ότι υπάρχει άνιση αντιμετώπιση κατά την τροποποίηση των Πολεοδομικών Ζωνών, αφού πολλές φορές ευνοούνται οι επιχειρηματίες γης εις βάρος του ευρύτερου κοινού. Ως εκ τούτου, οι πολίτες χάνουν την εμπιστοσύνη τους προς το πολεοδομικό σύστημα και τα αρμόδια όργανα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της άνισης μεταχείρισης είναι το γεγονός ότι στα Τοπικά Σχέδια και στη ΔΠ η οριοθέτηση των ορίων των πολεοδομικών ζωνών και κατ' επέκταση των συναφών συντελεστών δόμησης δεν καταγράφονται τα κριτήρια επιλογής τους και η δημοσιοποίηση των σχετικών προτάσεων δεν είναι υποχρεωτική. Ένα άλλο πρόβλημα που έρχεται να προστεθεί στο σύστημα του χωρικού σχεδιασμού είναι το γεγονός ότι οι προτάσεις που περιλαμβάνονται στα Σχέδια Ανάπτυξης δεν λαμβάνουν υπόψη τους τις κοινωνικές και τις οικονομικές πρόνοιες. Για παράδειγμα δίνεται σημασία στην αραιή ανάπτυξη των κατοικιών, χωρίς να δίνεται καμία βαρύτητα στις οργανωμένες και συγκροτημένες κοινωνικές υπηρεσίες που χρειάζονται οι πολίτες (Μελέτη αναδιάρθρωσης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης της Κυπριακής Δημοκρατίας).

Συνεπώς, το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στην Κύπρο αντιμετωπίζει πρόβλημα έλλειψης εθνικού χωροταξικού σχεδίου, το οποίο υπό άλλες περιπτώσεις θα παρείχε βασικές κατευθυντήριες στρατηγικές γραμμές για τη βιώσιμη ανάπτυξη της Κύπρου. Παρά το ότι στο παρελθόν είχε γίνει μια προσπάθεια για τη δημιουργία τέτοιου σχεδίου, αυτή η προσπάθεια ναυάγησε λόγω της τουρκικής εισβολής, θέτοντας έτσι το σχέδιο αυτό σε δεύτερη μοίρα. Από τότε δεν έχουν γίνει οι απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση και την εφαρμογή του. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι διάφορες πολιτικές που λαμβάνονται στα κατώτατα επίπεδα να είναι αποσπασματικές, χωρίς μια ολοκληρωμένη στρατηγική για την ισόρροπή ανάπτυξη της Κύπρου.

Επιπλέον, εκτός από την απουσία εθνικού χωροταξικού σχεδίου, το κυπριακό σύστημα σχεδιασμού δεν περιλαμβάνει ούτε περιφερειακά χωροταξικά σχέδια. Σε περίπτωση

ύπαρξης εθνικού χωροταξικού σχεδίου, τα περιφερειακά θα μπορούσαν να εξειδικεύσουν τις προτεραιότητες και τους στόχους του πρώτου και στη συνέχεια να ορίσουν τις βασικές χρήσεις γης και τις αναγκαίες υποδομές σε επίπεδο Επαρχίας. Εξίσου σημαντική κρίνεται ότι είναι και η απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού σε οικιστικά σύνολα, είτε δήμων είτε κοινοτήτων.

Ένα άλλο μειονέκτημα που εντοπίστηκε από την ανάλυση του χωρικού συστήματος είναι το γεγονός ότι υπάρχουν αρκετές κοινότητες που βρίσκονται στην ύπαιθρο και αντιμετωπίζουν προβλήματα ανάπτυξης και συγκράτησης του πληθυσμού τους. Έτσι το 2004-2006 προκηρύχθηκαν από το Υπουργείο Εσωτερικών - Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως οι προδιαγραφές για την εκπόνηση Ρυθμιστικών Σχεδίων για τις Κοινότητες αυτές, χωρίς όμως τα Σχέδια αυτά να περιλαμβάνονται στο ν.90/72. Πιο συγκεκριμένα, η απουσία κινήτρων για την ανάπτυξη και την ανάδειξη της υπαίθρου της ΔΠ οδήγησε στην εκπόνηση περισσότερων από 150 Ρυθμιστικών Σχεδίων, αριθμός που αντιστοιχεί σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% του συνολικού αριθμού των κοινοτήτων της Κύπρου. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο δεν αντικαθιστά ή υποκαθιστά την ισχύουσα ΔΠ και δεν αποτελεί υποχρέωση οποιασδήποτε Αρχής ή Οργανισμού για δέσμευση κονδυλίων ή άλλων πόρων. Παράλληλα, το περιεχόμενο τους δεν έχει οποιαδήποτε νομική ισχύ ή χρηματοδοτική δέσμευση, αλλά αποτελεί γενικό πλαίσιο για την καθοδήγηση της ανάπτυξης της κοινότητας. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια, προκειμένου να εξασφαλίσουν βιώσιμες κοινότητες, παρουσιάζουν μια σειρά παρεμβάσεων, έτσι ώστε να βελτιωθεί η ελκυστικότητα της περιοχής ως προς τον τόπο εργασίας, την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της διαμονής. Σκοπός των παρεμβάσεων αυτών είναι η αναστροφή της τάσης εγκατάλειψης και του δημογραφικού μαρασμού της εκάστοτε κοινότητας. Μέσω των Ρυθμιστικών προωθείται η ανάπτυξη νέων διαφοροποιημένων οικονομικών δραστηριοτήτων, προσανατολισμένων προς τις ιδιαιτερότητες του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος καθώς και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Απαραίτητη όμως προϋπόθεση για τη διαφοροποίηση της οικονομίας και την συγκράτηση του πληθυσμού είναι η ύπαρξη σε ικανοποιητικό επίπεδο υποδομών προσβασιμότητας και ίση πρόσβαση σε γενικές υπηρεσίες οικονομικού σκοπού. Τέλος, για την ενίσχυση της προσέλκυσης επισκεπτών μπορεί να προωθηθεί η βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, αξιοποιώντας το αξιόλογο περιβαλλοντικό και πολιτιστικό πλούτο που διαθέτει η κάθε κοινότητα (Εγγραφα διαγωνισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου).

8. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΚΥΠΡΟΥ

8.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται σε κάθε χώρα επηρεάζεται από διαφορετικούς παράγοντες, οι οποίοι καθορίζουν τον τρόπο εφαρμογής τους. Οι βασικότεροι παράγοντες είναι η οικονομία, το πολιτιστικό υπόβαθρο, οι ιστορικές συνθήκες, η γεωγραφική θέση, η μορφολογία και ένα πλήθος άλλων συνθηκών που συμβάλουν στην διαφοροποίηση των εργαλείων εφαρμογής και των νομοθετημάτων που ισχύουν σε κάθε χώρα.

Όσον αφορά στη σχετική με τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό νομοθεσία, η οποία σκοπεύει στην επίτευξη όσο το δυνατό καλύτερης χωρικής οργάνωσης, διαπιστώθηκε ότι κάποια κράτη κατέφυγαν νωρίτερα και κάποια άλλα αργότερα στον χωρικό σχεδιασμό μέσω της δημιουργίας κατευθυντήριων και κανονιστικών σχεδίων. Από την ανάλυση που προηγήθηκε διαπιστώθηκε ότι η σχέση μεταξύ του σχεδιασμού, των κανονιστικών διατάξεων και της ανάπτυξης είναι σύνθετη και ότι το είδος οργάνωσης του συστήματος χωρικού σχεδιασμού δεν εξασφαλίζει την αποτελεσματική εφαρμογή των γενικών στόχων πολιτικής. Ωστόσο, το σημαντικότερο ζήτημα είναι το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται να είναι κατάλληλο λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της συγκεκριμένης χώρας ή περιφέρειας.

Το 1997 η Ε.Ε. ανέθεσε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή να εξετάσει τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού των κρατών μελών και να ταξινομήσει, να κατηγοριοποιήσει και να χαρακτηρίσει τα χωρικά συστήματα. Τα κριτήρια που τέθηκαν από την Επιτροπή χρησιμοποιήθηκαν από τα κράτη μέλη για την συγγραφή αντίστοιχων κειμένων που αφορούν την σύγκριση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού της χώρας τους με άλλες χώρες. Τέτοια κριτήρια είναι η έκταση και ο τύπος του σχεδιασμού σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, το νομικό πλαίσιο της κάθε χώρας, τα όρια του συστήματος (δηλ. αν συμπεριλαμβάνει κοινωνικοοικονομικό σχεδιασμό ή καθορίζει μόνο χρήσεις γης, το εύρος των θεμάτων πολιτικής στα οποία έχει κάποια αρμοδιότητα και ο βαθμός της συνοχής ανάμεσα στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού και των διαφόρων τομεακών πολιτικών), η θέση των εξουσιών και οι σχετικοί ρόλοι του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, η ωριμότητα ή η ολοκλήρωση του συστήματος (δηλ. η απόσταση μεταξύ στους στόχους – τις επιδιώξεις του σχεδιασμού) και η έκφραση των αποτελεσμάτων και των

επιπτώσεων (Μελέτη συστημάτων και επιπέδων σχεδιασμού σε χώρες τις Ευρώπης, 2005). Η σύγκριση που ακολουθεί είναι βασισμένη σε μερικά από τα προαναφερόμενα κριτήρια καθώς και σε κάποια συμπληρωματικά στοιχεία. Με αυτόν τον τρόπο θα πραγματοποιηθεί η θεωρητική σύγκριση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού Ελλάδας – Κύπρου με μεγαλύτερη επιτυχία.

8.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΧΩΡΩΝ

Είναι φανερό ότι τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού Ελλάδας και Κύπρου έχουν διαφορές αλλά και ομοιότητες. Η δυο υπό εξέταση χώρες παρουσιάζουν σε διαφορετικά σημεία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού ορισμένα δυνατά σημεία ενώ σε άλλες περιπτώσεις υπάρχουν αρκετές αδυναμίες. Το γεγονός αυτό καθιστά αναγκαίο την μεταφορά καλών πρακτικών που υπερτερεί μια από της δύο υπό εξέταση περιοχές στην άλλη. Οι διαφορές των δύο συστημάτων οφείλονται στα διαφορετικά ιστορικά και γεωπολιτικά γεγονότα που έλαβαν χώρα στην Κύπρο στο παρελθόν, καθώς και η διαφορετική νοοτροπία της μικρής και κλειστής κυπριακής κοινωνίας.

Οι κυριότερες ομοιότητες των δύο υπό εξέταση χωρών εστιάζουν στον τομέα του σχεδιασμού και ειδικότερα στην τάση για οικιστική ανάπτυξη σε βάρος άλλων χρήσεων γης, στην εμπλοκή ιδιωτικών συμφερόντων σε βάρος του σχεδιασμού, καθώς και στα προβλήματα στην εφαρμογή των πολεοδομικών ζωνών. Η βασική διαφορά των δύο συστημάτων αφορά στη νομοθεσία. Από τη μια, στην Ελλάδα επικρατεί βαριά και εκτεταμένη νομοθεσία, ενώ από την άλλη η κυπριακή νομοθεσία χαρακτηρίζεται από απλότητα, αποτελεσματικότητα, αμεσότητα και εύκολη πρακτική εφαρμογή. Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα, σε ορισμένες περιπτώσεις χαμηλής κλίμακας χωρικών ενοτήτων, χαρακτηρίζεται από αρκετές ασάφειες στην ερμηνεία του, ενώ σε συνδυασμό με τον αναποτελεσματικό χαρακτήρα των ρυθμίσεων, οδηγεί σε μεγάλες καθυστερήσεις στην εφαρμογή του.

Η ανάλυση της σύγκρισης θα στηριχτεί σε υποενότητες – συνιστώσες, οι οποίες συνήθως χαρακτηρίζουν ένα σύστημα σχεδιασμού, ούτως ώστε να γίνει πιο κατανοητή η σύγκριση των δύο συστημάτων. Έτσι, στην ανάλυση που ακολουθεί, για κάθε υποενότητα θα αντιπαραβάλλονται τα δύο συστήματα, ενώ στο τέλος θα παρουσιαστεί ένας συγκεντρωτικός συγκριτικός πίνακας.

Δικαστική Παρέμβαση

Η δικαστική εξουσία στην Κύπρο σε εθνικό επίπεδο σχετικά με το χωρικό σχεδιασμό ασκείται από το Ανώτατο Δικαστήριο. Η παρέμβαση του Ανώτατου Δικαστηρίου είναι σχετικά περιορισμένη, αφού αυτό επεμβαίνει σε περιπτώσεις που αποσκοπούν στον έλεγχο της νομιμότητας της σχετικής διοικητικής πράξης, όταν ο πολίτης αισθάνεται αδικημένος σε σχέση με τις αιτήσεις ή ενστάσεις για ανάπτυξη ή σε σχέση με τις πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης. Στην Ελλάδα η δικαστική εξουσία σε εθνικό επίπεδο ελέγχεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), του οποίου ο ρόλος στο χωρικό σχεδιασμό είναι πολύ σημαντικός. Το ΣτΕ έχει εκδώσει σειρά αποφάσεων, εκ των οποίων αρκετές έχουν μείνει στην ιστορία της νομολογίας για το εύρος των θεμάτων που αφορούν και τη μακρόχρονη προοπτική τους. Η προσφυγή τόσο στο Ανώτατο Δικαστήριο της Κύπρου όσο και στο ελληνικό ΣτΕ είναι αρκετά εύκολη, αφού οι πολίτες έχουν το δικαίωμα προσφυγής όταν αισθάνονται ότι θίγονται τα προσωπικά ιδιοκτησιακά τους συμφέροντα.

Τύπος και τρόπος λειτουργίας του συστήματος διοίκησης και σχεδιασμού

Στην Κύπρο η παραχώρηση αρμοδιοτήτων στις τοπικές αυτοδιοικήσεις Α βαθμού (Δήμων και Κοινοτήτων) στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού είναι ιδιαίτερα περιορισμένες. Οι βασικές αρμοδιότητες ασκούνται κατά βάση από τα υπερκείμενα επίπεδα εξουσίας (Επαρχία και Υπουργεία) και όχι από τα αιρετά όργανα του τοπικού επιπέδου. Η αποκέντρωση των κυβερνητικών δραστηριοτήτων σε περιφερειακό επίπεδο που επιτυγχάνεται μέσω των Επαρχιακών Γραφείων και Τμημάτων (Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως) δίνει στο κράτος ένα χαρακτήρα συγκεντρωτικό, αποκλείοντας τη συμμετοχή των πολιτών στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων. Έτσι, τα θέματα τα οποία αφορούν το χωρικό σχεδιασμό στην Κύπρο αποφασίζονται σε κεντρικό επίπεδο, περιορίζοντας τόσο τη συμμετοχή της κοινωνίας όσο και το ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης. Ο σχεδιασμός είναι κατά βάση στρατηγικός πολεοδομικός, δηλαδή θέτει τις κατευθύνσεις για τη μελλοντική πολεοδομική ανάπτυξη, οι οποίες δεν είναι απόλυτες αλλά προσαρμόζονται μέσω των τροποποιήσεων ανάλογα με τις απαιτήσεις και τις συνεχείς αλλαγές των δεδομένων.

Το ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού, όπως και το κυπριακό, παρουσιάζει συγκεντρωτική δομή, με το κεντρικό κράτος να λαμβάνει τη μεγαλύτερη ευθύνη και να περιορίζει τόσο την κοινωνική συμμετοχή όσο και το ρόλο της πρωτοβάθμιας τοπικής

αυτοδιοίκησης στη λήψη αποφάσεων. Ταυτόχρονα, το ελληνικό κράτος έχει υιοθετήσει ένα νομοκεντρικό και φορμαλιστικό διοικητικό σύστημα, γεγονός που οδηγεί σε ένα άκαμπτο σύστημα σχεδιασμού με ιδιαίτερη έμφαση στο φυσικό σχεδιασμό. Τέλος, κατόπιν των νέων διοικητικών μεταρρυθμίσεων που προέκυψαν από το Σχέδιο Καλλικράτη, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση έχει ισχυρή δύναμή στο χωρικό σχεδιασμό. Αντιθέτως, πριν το Καλλικράτη υποστηριζόταν ότι οι περιφέρειες δεν είναι κατάλληλες για χωρικό και αναπτυξιακό προγραμματισμό λόγω του μικρού τους μεγέθους.

Παράδοση

Κανένα από τα δύο συστήματα χωρικού σχεδιασμού των υπό εξέταση χωρών δεν αποτελεί πρότυπο για τη διεθνή επιστημονική κοινότητα, αφού τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν είναι αρκετά και σε ορισμένες περιπτώσεις όμοια. Το βασικότερο και εμφανέστερο πρόβλημα είναι η έλλειψη εμπειρίας σε θέματα χώρου. Στην Ελλάδα πριν 10 χρόνια δεν υπήρχαν καθόλου σχέδια χωροταξικού σχεδιασμού που να αφορούν το σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Ως εκ τούτου, παρά το ότι το ελληνικό σύστημα διέθετε τα απαραίτητα προσόντα, εντούτοις, ο πολεοδομικός σχεδιασμός προηγήθηκε οποιουδήποτε χωροταξικού σχεδιασμού. Στην Κύπρο το πρόβλημα είναι ακόμα πιο έντονο, αφού μέχρι σήμερα δεν έχει Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο. Ωστόσο, θα μπορούσε να αποτελεί πρότυπο εφαρμογής σε χώρες - κοινότητες που παρουσιάζουν σχετικά παρόμοια χαρακτηριστικά, αφού παρά τις δυσκολίες (διχοτόμηση του νησιού, ανάγκη εξεύρεσης νέου χώρου προς ανάπτυξη, άναρχη οικοδόμηση) που αντιμετώπισε και τις συνεχείς αναβολές στην εφαρμογή της αντίστοιχης νομοθεσίας κατάφερε και επιβίωσε.

Αριθμός των σχεδίων και η δεσμευτικότητα τους

Ο νόμος "περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας" καθορίζει τέσσερα σχέδια ανάπτυξη εκ των οποίων το ένα παραμένει ανενεργό (Σχέδιο για τη Νήσο). Το κυπριακό σύστημα σχεδιασμού χαρακτηρίζεται από μια απλότητα και αμεσότητα. Γενικά συστάθηκε από ένα απλό νομοθετικό πλαίσιο με εύκολη πρακτική εφαρμογή. Το κυπριακό σύστημα χωρικού σχεδιασμού εστιάζει κυρίως σε πολεοδομικές διαστάσεις, ενώ δεν έχει μέχρι στιγμής συσταθεί κάτι σχετικό σε χωροταξικό επίπεδο. Επομένως, το βασικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει είναι η απουσία ενός χωροταξικού σχεδίου σε εθνικό επίπεδο, το οποίο θα έδινε τις κατευθυντήριες γραμμές για τη βιώσιμη ανάπτυξη του νησιού. Ένα επιπλέον πρόβλημα είναι ότι το σύστημα χωρικού σχεδιασμού δεν περιλαμβάνει περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, τα οποία θα μπορούσαν να εξειδικεύσουν τις προτεραιότητες και

τους στόχους του εθνικού χωροταξικού, εάν αυτό υπήρχε. Ωστόσο, αξίζει αναφοράς το γεγονός ότι τα ισχύοντα πολεοδομικά σχέδια δεσμεύουν τόσο τους πολίτες όσο και τη διοίκηση. Εντούτοις όμως, η διοίκηση θα πρέπει να λαμβάνει επιπλέον υπόψη της τους όρους, τους περιορισμούς, την οργάνωση των χρήσεων γης και οτιδήποτε σχετικό προβλέπεται και προτείνεται επί του εδάφους στα Σχέδια Ανάπτυξης, προτού προβεί στη δημιουργία και στο συντονισμό άλλων πολιτικών που έχουν πολεοδομικές επιπτώσεις.

Στο χωροταξικό επίπεδο της Ελλάδας εντάσσονται τρία στρατηγικά χωροταξικά σχέδια, τα οποία είναι α) το ΓΠΧΣΑΑ, β) το ΕΠΧΣΑΑ και γ) τα ΠΠΧΣΑΑ. Αν και τα συγκεκριμένα σχέδια παρουσιάζονται ως ενδεικτικά σχέδια στρατηγικού χαρακτήρα, εντούτοις έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα προς την διοίκηση. Πιο συγκεκριμένα, τα εν λόγω σχέδια είναι δεσμευτικά στο βαθμό που δεν αποτελούν απλώς συστάσεις και προτροπές για τη λήψη μέτρων κανονιστικού, οικονομικού, και διοικητικού χαρακτήρα αλλά καθιερώνουν υποχρέωση προς το κράτος και τις τοπικές αυτοδιοικήσεις προτού προβούν στη δημιουργία και στο συντονισμό άλλων πολιτικών που έχουν χωροταξικές, πολεοδομικές επιπτώσεις να εναρμονίζονται με αυτές. Ενώ ταυτόχρονα ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι δεσμευτικός για τη διοίκηση γιατί δεν προτρέπει απλά να υιοθετηθούν οι συστάσεις του αλλά απαιτεί εναρμόνιση των κατώτερων επιπέδων σχεδιασμού με αυτό. Ωστόσο, η δεσμευτικότητα τους μπορεί να ποικίλει. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου τα συγκεκριμένα σχέδια εμπεριέχουν κατευθυντήριες διατάξεις, με τις οποίες επιδιώκεται η επίτευξη ορισμένου αποτελέσματος και οι οποίες είναι δεσμευτικές, χωρίς όμως να καθίστανται και άμεσα εφαρμόσιμες (π.χ η λήψη νομοθετικών ή άλλων μέτρων για την ενίσχυση των μορφών οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή η λήψη μέτρων για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης σε διάφορες περιοχές της χώρας). Μπορεί όμως να περιλαμβάνουν και εξειδικευμένες προβλέψεις, οι οποίες καθίστανται αμέσως εφαρμοστέες από τα διοικητικά όργανα όπως για παράδειγμα η πρόβλεψη συγκεκριμένων ορίων αρτιότητας ανά γήπεδο ή πυκνότητας ανά ΟΤΑ για τη χωροθέτηση ορισμένων κατηγοριών οικονομικών δραστηριοτήτων. Από μία άλλη πλευρά, δεν είναι σαφής η δεσμευτικότητα των σχεδίων αυτών προς τους πολίτες, αφού δεν είναι ξεκάθαρο το κατά πόσο οι αρχές και οι κατευθύνσεις που περιέχουν για τη χωρική οργάνωση των δραστηριοτήτων επηρεάζουν το πεδίο δράσης των πολιτών.

Αντίθετα τα ΕΠΧΣΑΑ πέρα από τις ενδεικτικές προτάσεις που περιλαμβάνουν περιέχουν και διατάξεις κατευθυντήριου χαρακτήρα, οι οποίες απευθύνονται προς τη Διοίκηση, ενώ συμπεριλαμβάνουν επίσης κανόνες δικαίου (π.χ. απαγορεύσεις και περιορισμούς στη

χρήση και στη δόμηση, στα όρια αρτιότητας και πυκνότητας, στο μέγιστο αριθμό επιτρεπόμενων τουριστικών κλινών και στις ελάχιστες αποστάσεις από τον αιγιαλό). Όλες οι πιο πάνω διατάξεις έχουν άμεση εφαρμογή και δεσμεύουν πλήρως τόσο τις αδειοδοτούσες αρχές όσο και τους αιτούντες για την έκδοση επιμέρους αδειών και εγκρίσεων (<http://www.nomosphysis.org.gr>).

Όσον αφορά στο ελληνικό πολεοδομικό σύστημα, αυτό αποτελείται από δύο επίπεδα και τέσσερις βαθμίδες (ΡΣ, ΓΠΣ, ΠΜ,ΠΕ).Από αυτά τα τέσσερα σχέδια, το ΡΣ περιέχει τις λιγότερες κανονιστικές ρυθμίσεις, ενώ απαρτίζεται κυρίως από κατευθύνσεις. Τα υπόλοιπα είναι σχέδια κανονιστικού χαρακτήρα απόλυτης δεσμευτικότητας (<http://www.nomosphysis.org.gr>).

Ιεράρχηση των σχεδίων και τρόποι ελέγχου από τα υπερκείμενα επίπεδα

Η ιεράρχηση των σχεδίων που εφαρμόζονται στην Κύπρο δεν χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα αυστηρή σχέση. Στο ν.72/90 το μόνο στοιχείο που αναφέρει σχετικά με την ιεράρχηση των Σχεδίων Ανάπτυξης είναι ότι τα Τοπικά Σχέδια τα Σχέδια Περιοχής και η ΔΠ θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τις επιδιώξεις και τους στόχους του Σχεδίου της Νήσου. Σε επίπεδο δήμου και ευρύτερης περιοχής βρίσκονται τα Τοπικά Σχέδια και στο κατώτατο επίπεδο είναι τα λεπτομερή πολεοδομικά σχέδια, τα λεγόμενα Σχέδια Περιοχής. Αρχικά, θα πρέπει να αναφερθεί ότι σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο δεν υπάρχουν κάποια σχετικά σχέδια, ενώ στην πολεοδομική - χωροταξική νομοθεσία δεν αναφέρεται κάτι σχετικά με την εναρμόνιση μεταξύ των Σχεδίων Ανάπτυξης. Τα τελευταία οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις και τις πρόνοιες που προτείνονται από τα Τοπικά Σχέδια κάτι που πραγματοποιήθηκε κατόπιν προτροπής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Τα Σχέδια Περιοχής εξειδικεύουν τις προτεραιότητες και τους στόχους του Τοπικού Σχεδίου, ορίζουν τις χρήσεις γης και τις αναγκαίες υποδομές σε επίπεδο οικοδομικού τεμαχίου και εκπονούνται για ένα τμήμα του Τοπικού Σχεδίου. Για τις εξωαστικές περιοχές που δεν υπάγονται σε κάποιο Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής ο νόμος προβλέπει την εκπόνηση της ΔΠ. Παρόλα αυτά όμως σε περίπτωση σύγκρουσης μέτρων-προνοιών μεταξύ διαφορετικών σχεδίων τότε υπερισχύουν οι διατάξεις του σχεδίου με την μεγαλύτερη κλίμακα.

Ο έλεγχος που ασκείται στα Τοπικά Σχέδια, στα Σχέδια Περιοχής και στη ΔΠ σε θέματα χρήσεων γης πραγματοποιείται μέσω της έγκρισης των σχεδίων αυτών και αναθεωρήσεων τους από την επαρχία. Η απουσία των Δήμων και Κοινοτήτων από τις

πολεοδομικές αποφάσεις, δηλαδή από το σχεδιασμό και τον έλεγχο, αποκλείει ταυτόχρονα και τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στη λήψη αποφάσεων, εντείνοντας έτσι το πρόβλημα της συγκέντρωσης αρμοδιοτήτων σε υπερκείμενα επίπεδα εξουσίας, όπως στη συγκεκριμένη περίπτωση στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. Ο ρόλος του Υπουργείου Εσωτερικών στο χωρικό σχεδιασμό είναι καθοριστικός, αφού οι τελικές εγκρίσεις εκπονήσεων, τροποποιήσεων και εξετάσεων των ενστάσεων λαμβάνονται από αυτό.

Αντιθέτως, τα σχέδια στην Ελλάδα έχουν αυστηρά ιεραρχική σχέση, ενώ σύμφωνα με την ελληνική πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία το κάθε σχέδιο οφείλει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου του πλαισίου, κάτι που δεν αναφέρεται καθόλου στην κυπριακή νομοθεσία. Έτσι, αν για παράδειγμα, ως βάση αναφοράς έχουμε το δεσμευτικό ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, η αδειοδότηση για την εγκατάσταση μιας δραστηριότητας εξαρτάται από την ιεράρχηση των τριών ή τεσσάρων υπερκειμένων σχεδίων του. Σε περίπτωση βέβαια που η δραστηριότητα βρίσκεται εντός οικισμού θα πρέπει να εναρμονίζεται και με τις διατάξεις της ΠΜ και της ΠΕ αν αυτή απαιτείται. Ο τρόπος ελέγχου που εφαρμόζεται είναι παρόμοιος με την περίπτωση της Κύπρου, πραγματοποιείται δηλαδή βάσει της έγκρισης των σχεδίων από τα ανώτερα επίπεδα με εξαίρεση την ΠΜ και την ΠΕ, οι οποίες εγκρίνονται σε τοπικό επίπεδο.

Ελαστικότητα σχεδίων χρήσεων γης – Νομική βεβαιότητα

Τα σχέδια χρήσεων γης που περιλαμβάνονται στα κυπριακά Σχέδια Ανάπτυξης βασίζονται σε κοινό μοντέλο δόμησης. Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή αναφοράς χωρίζεται σε ζώνες, μέσα στις οποίες προσδιορίζονται ποιες χρήσεις γης (δραστηριότητες) επιτρέπονται και ποιες απαγορεύονται να χωροθετηθούν. Επίσης, στις περιπτώσεις των χρήσεων γης που προϋποθέτουν κτηριακό κέλυφος καθορίζουν ποιοι είναι οι όροι δόμησης. Παρά τη δεσμευτικότητα των σχεδίων χρήσεων γης, εντούτοις οι πολεοδομικές ζώνες αναθεωρούνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες των ισχυουσών (οικιστικές επεκτάσεις, αλλαγές των χρήσεων γης που αλλοιώθηκαν στο πέρασμα των χρόνων ή ανάγκη ύπαρξής τους) αλλά και να προσαρμοστούν και στις καταστάσεις των νέων αναγκών.

Σε ορισμένες περιπτώσεις προκύπτει η ανάγκη αξιολόγησης της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών των ισχυόντων Σχεδίων Ανάπτυξης. Επίσης, από το Μάρτιο του 2000, έχει δημιουργηθεί Συμβούλιο Μελέτης

Παρεκκλίσεων, το οποίο συστάθηκε με βάση το Νόμο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Αρμοδιότητα του Συμβουλίου αυτού είναι η μελέτη και η αξιολόγηση των αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικών αδειών κατά παρέκκλιση των προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης και η υποβολή αιτιολογημένων εισηγήσεων προς το Υπουργικό Συμβούλιο. Το εν λόγω Συμβούλιο μπορεί να χαρακτηριστεί ως σύμβουλος του Υπουργικού Συμβουλίου (<http://www.sympera.gov.cy>). Οι περιπτώσεις αυτές αποτελούν την εξαίρεση στον κανόνα και η προτεινόμενη χρήση θα πρέπει να τεκμηριώνεται πλήρως πρώτου δοθεί η άδεια. Η αυστηρή δεσμευτικότητα διαφυλάσσει και εξασφαλίζει τη νομική βεβαιότητα προς όφελος των πολιτών και τον αυστηρό έλεγχο του τελικού αποτελέσματος. Ωστόσο, εξακολουθεί να ελλοχεύει ο κίνδυνος της ακαμψίας και της αδυναμίας προσαρμογής σε απρόοπτες/ γρήγορες εξελίξεις και νέες ανάγκες (Χάρτης του Πολίτη, 2010).

Στην περίπτωση της Ελλάδας η πολιτική χρήσεων γης στον αστικό χώρο είναι θεωρητικά δεσμευτική, αφού τα σχέδια χρήσεων γης είναι απόλυτα δεσμευτικά. Στην πράξη όμως, η δεσμευτικότητα τους είναι πολύ περιορισμένη λόγω του μηχανισμού έλεγχου χρήσεων γης. Ειδικότερα όσον αφορά τους ιδιώτες, στην πλειονότητα των περιπτώσεων αυτοί λαμβάνουν υπόψη τους μόνο τους όρους δόμησης και όχι τις χρήσεις γης, στη περίπτωση των δημοσίων φορέων, δεν έχει επιτευχθεί μέχρι σήμερα παρά ελάχιστος συντονισμός των χρήσεων γης με τα πολεοδομικά σχέδια. Σήμερα, πολύ λίγα σχέδια χρήσεων γης έχουν θεσμοθετηθεί, ενώ ακόμα και σε περιπτώσεις που έχουν θεσμοθετηθεί υπάρχει πρόβλημα έλλειψης αποτελεσματικών μηχανισμών εφαρμογής και ελέγχου τους με αποτέλεσμα να επικρατεί μεγάλη ευελιξία και ελαστικότητα στα τοπικά σχέδια. Παράλληλα, δεν τίθεται ζήτημα νομικής βεβαιότητας.

Έλεγχος εφαρμογής δεσμευτικών σχεδίων χρήσεων γης

Ο έλεγχος των χρήσεων γης στην Κύπρο πραγματοποιείται μέσω της παραχώρησης άδειας χωροθέτησης. Η άδεια χωροθέτησης είναι ένα αρκετά αυστηρό μέτρο, το οποίο καλεί όλο το κοινό να συμμορφώνεται με τις διαδικασίες αποκτήσης της και να μην προβαίνει στην ανέγερση κατασκευών χωρίς να έχει πάρει την έγκριση της. Πρόκειται για ένα εργαλείο διαφορετικό από την άδεια οικοδόμησης, η οποία αφορά την δόμηση. Σε περίπτωση που η χρήση ενός κτίσματος δεν συνάδει με την προτεινόμενη από το Σχέδιο Ανάπτυξης επειδή προϋπήρχε του σχεδίου χρήσεων γης, μπορεί να διατηρεί τη χρήση του μέχρι να μεταβιβασθεί. Σε περίπτωση που κάποιος εκτελέσει έργο με διαφορετικές

προδιαγραφές από αυτές που καθορίζονται στα πολεοδομικά σχέδια και στα οποία βασίστηκε η έγκριση της πολεοδομικής άδειας, καταβάλλει πρόστιμο που ορίζεται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή. Επίσης, σε περίπτωση που αυτός δε συμμορφώνεται με τους κανονισμούς μπορεί να καταδικαστεί και σε ποινή φυλάκισης.

Στην Ελλάδα μέχρι στιγμής δεν υπάρχει θεσμοθετημένος μηχανισμός ελέγχου χρήσεων γης (άδεια χωροθέτησης), ο οποίος να εφαρμόζεται για όλες τις χρήσεις. Παρόλα αυτά, εφαρμόζονται αποσπασματικοί μηχανισμοί ελέγχου με τους πιο βασικούς να είναι το Γραφείο της Πλάκας του ΥΠΕΚΑ και του Δήμου Αθηναίων, με βασικό αντικείμενο την εφαρμογή υπάρχοντος διατάγματος που θεσμοθετεί χρήσεις γης. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, οι χωροθετήσεις προσδιορίζονται κυρίως μέσω της αγοράς, δηλαδή χωρίς γενικευμένο δημόσιο έλεγχο της χρήσης του εδάφους. Κατά τη θεσμοθέτηση χρήσεων γης μέσω της έγκρισης του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, οποιασδήποτε κατασκευή η οποία δεν συνάδει με τις προτεινόμενες από το εγκεκριμένο σχέδιο υπάρχουν δύο προσεγγίσεις. Σε θεωρητικό επίπεδο εάν οι υπάρχουσες χρήσεις είναι πριν την ύπαρξη σχεδίου και με την εκπόνηση νέου σχεδίου δεν συμπίπτουν με την προϋπάρχον τότε διακρίνονται πιθανόν δύο στρατηγικές: α) η απομάκρυνση των μη συμβατών υπαρχουσών χρήσεων, συνήθως μετά την πάροδο μιας χρονικής περιόδου λίγων ετών, ή β) η δυνατότητα παραμονής των χρήσεων που προϋπάρχουν του σχεδίου, έστω και αν δεν είναι συμβατές με αυτό. Για τις δυο πιο πάνω περιπτώσεις γίνεται ειδική αναφορά στα εκάστοτε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ στο κεφάλαιο γενικοί όροι, περιορισμοί και διατάξεις μεταβατικού χαρακτήρα, όπου προσδιορίζεται ακριβώς πώς θα αντιμετωπιστούν οι μη συμβατές χρήσεις.

Σε περιπτώσεις περιοχών που έχουν θεσμοθετηθεί ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ο έλεγχος των εργασιών κατά την ανέγερση της κατασκευής κρίνεται αναποτελεσματικός και μη ικανοποιητικός, αφού δεν πραγματοποιείται εξαρχής και εντατικά αλλά τίθεται σε εφαρμογή συνήθως μετά από καταγγελίες. Τις περισσότερες φορές δεν υπάρχει αποτελεσματική τιμωρία των ενόχων λόγω πολιτικών σκοπιμοτήτων. Επίσης, σε περίπτωση προσφυγής σε δικαστήριο, οι διαδικασίες είναι αρκετά χρονοβόρες. Ένας άλλος λόγος που συμβάλλει στην έλλειψη ελέγχου είναι και οι πελατειακές σχέσεις μεταξύ των υπεύθυνών φορέων και των παραβαινόντων των σχετικών κανόνων.

Η ύπαρξη ενός συστηματικού μηχανισμού ελέγχου με ισχυρή κρατική παρέμβαση κρίνεται απαραίτητη, ούτως ώστε να διασφαλιστεί ο σωστός και αποτελεσματικός έλεγχος των λίγων θεσμοθετημένων σχεδίων χρήσεων γης, αφού μέχρι σήμερα η κρατική

παρέμβαση είναι ελάχιστη ή μηδενική. Τέλος, για ορισμένες δραστηριότητες προβλέπονται διάφορες μορφές ειδικής άδειας χωροθέτησης ή εγκατάστασης που δίνονται από διάφορους φορείς (Υπουργείο Βιομηχανίας, Υγειονομικές Υπηρεσίες, κλπ.) με τη μόνη διαφορά ότι οι άδειες αυτές δε δίνονται με πολεοδομικά κριτήρια αλλά με τα ιδιαίτερα κριτήρια των αντίστοιχων φορέων (αναπτυξιακά, υγειονομικά κλπ.). Η έλλειψη μηχανισμών ελέγχου που αντιμετωπίζει η Ελλάδα αναγκάζει το κράτος να αναζητήσει άλλα εργαλεία ελέγχου, τα οποία προέρχονται από διαφορετικά θεσμικά πλαίσια και ανήκουν στις αρμοδιότητες άλλων φορέων (Μελίσσας, 2010).

Έλεγχος χρήσεων γης στην ύπαιθρο

Στην Κύπρο ο έλεγχος των χρήσεων γης στην ύπαιθρο γίνεται μέσω της ΔΠ και των κανονιστικών όρων χρήσεων γης που προνοούνται από αυτή. Συμφώνα με τη ΔΠ, ο εθνικός χώρος που δεν έχει Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής χωρίζεται σε χωροταξικές περιοχές, σε κάθε μία από τις οποίες εμπίπτουν χωρία της αντίστοιχης επαρχίας για τις οποίες προσδιορίζονται οι χρήσεις γης στα πλαίσια των πολεοδομικών ζωνών που καθορίζονται. Έτσι δεν υπάρχει περιοχή που να μην καλύπτεται από δεσμευτικές χρήσεις γης. Στην Ελλάδα η ύπαρξη σχεδίων χρήσεων γης στην ύπαιθρο είναι πολύ περιορισμένη. Παρά το γεγονός ότι με το ν.2508/97 τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ καλύπτουν όλη την επικράτεια του δήμου, εντούτοις ο εξωαστικός χώρος υπάγεται στο καθεστώς της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης. Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ δεν κρίνονται ως κατάλληλα εργαλεία ελέγχου των χρήσεων γης της υπαίθρου γιατί η εκπόνηση τους προϋποθέτει την ύπαρξη πολεοδομικών αναγκών και πιέσεων αστικοποίησης, με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται διάφορες ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση τους χωρίς να είναι απαραίτητο όμως να καλύπτουν ολόκληρη την εδαφική έκταση του δήμου καθώς επίσης τα εργαλεία που χρησιμοποιούν συνάδουν με τις προτεραιότητες σχεδιασμού του αστικού χώρου και όχι της υπαίθρου. Επιπλέον εργαλεία τα οποία είναι διαθέσιμα για αυτό το σκοπό είναι η ΕΧΜ²⁰, η οποία περιορίζεται λόγω της σχέσης της με την ΖΟΕ, η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη που εφαρμόζεται σε περιοχές με ειδικά περιβαλλοντικά προβλήματα ή ευαισθησία, καθώς επίσης και μέσω του καθορισμού ΠΕΧΠ, ΠΟΑΠΔ που προβλέπονται από το ν.2742/99.

²⁰ Δεν προβλέπονταν από κάποιο νομοθετικό πλαίσιο αλλά από απόφαση του Υπουργού του ΥΠΕΚΑ που προσδιόριζε τις προδιαγραφές του

Καθορισμένες πολεοδομικές ζώνες

Στην Κύπρο, ο καθορισμός των πολεοδομικών ζωνών γίνεται με οργανωμένο τρόπο και διακατέχεται από απλά χαρακτηριστικά, ενώ λόγω της ύπαρξης κτηματολογίου γίνονται διακριτά τα οικοδομικά τεμάχια, με αποτέλεσμα οι ζώνες να εφαρμόζονται ομογενοποιημένες σε όλη την κυπριακή επικράτεια. Στα πλαίσια αναθεώρησης των πολεοδομικών ζωνών εξειδικεύτηκαν ορισμένες από τις ισχύουσες ζώνες ή προστέθηκαν μερικές μικρές ζώνες, οι οποίες προωθούνταν από σχετικές πρόνοιες των εγκεκριμένων Τοπικών Σχεδίων. Ακόμη, στην Κύπρο υπάρχουν παντού θεσμοθετημένες πολεοδομικές ζώνες, ενώ στην Ελλάδα υπάρχουν μόνο σε περιοχές που έχουν θεσμοθετημένο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και συγκεκριμένα οι εν λόγω ζώνες εφαρμόζονται εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμών. Αυτή η προσέγγιση μπορεί να αποτελεί παράδειγμα προς μίμηση για την Ελλάδα, η οποία μπορεί να επαναπροσδιορίσει τις κατηγορίες χρήσεων γης με το σχετικό ΠΔ. Ως εκ τούτου, θα καθοριστούν πιο σαφείς και ευδιάκριτες κατηγορίες που να μπορούν να εφαρμόζονται, όπως στην περίπτωση της Κύπρου, ομογενοποιημένα για όλη την ελληνική επικράτεια.

Αναγκαιότητα ύπαρξης σχεδίων – Χρόνος κατάρτισης

Αν και στην Κύπρο ήταν αναγκαία η κατάρτιση ενός σχεδίου με κατευθυντήριο χαρακτήρα που θα κάλυπτε ολόκληρη την έκταση του νησιού και ταυτόχρονα θα έδινε κατευθύνσεις για την εξειδίκευση των σχεδίων στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, εντούτοις αυτό το σχέδιο δεν εκπονήθηκε λόγω της τουρκική εισβολής. Για το τοπικό επίπεδο κρίνεται αναγκαία η ύπαρξη σχεδίων που να καλύπτουν είτε ευρείες γεωγραφικές περιοχές που λειτουργούν ως ενιαία σύνολα στο χώρο, είτε κατά πολύ λεπτομερέστερα σχέδια από εκείνα που περιέχονται στα Τοπικά Σχέδια. Ακόμη, σε τοπικό επίπεδο συγκαταλέγεται και η ΔΠ, η οποία εκπονείται για περιοχές που δεν διαθέτουν ούτε Τοπικά Σχέδια ούτε Σχέδια Περιοχής. Ο μέσος χρόνος κατάρτισης κάθε σχεδίου δεν είναι οριοθετημένος, αλλά κυμαίνεται ενδεικτικά μεταξύ δυο με τριών χρόνων (Επικοινωνία με το Τμήμα Πολεοδομίας Λεμεσός).

Όπως και στην Κύπρο έτσι και στην Ελλάδα η ύπαρξη σχεδίων κρίνεται αναγκαία. Παρά ταύτα, δεν υπάρχει μια καθορισμένη διορία μέσα στην οποία τα σχέδια αυτά πρέπει να ολοκληρωθούν. Τα σημαντικότερα προβλήματα που εντοπίζονται σε θέματα χρόνων κατάρτισης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είναι η αστάθεια των χρόνων από την ημερομηνία λήξης της υποβολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος έως την ημερομηνία ολοκλήρωσης της

διαδικασίας αξιολόγησης. Πιο συγκεκριμένα, ενώ ο μέσος όρος είναι γύρω στους 2 με 3 μήνες, η διαδικασία συχνά αγγίζει τον ένα χρόνο. Συνολικά από την ημερομηνία λήξης υποβολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος έως την ημερομηνία υπογραφής σύμβασης, ο απαιτούμενος χρόνος κυμαίνεται από 12 έως 18 μήνες (<http://www.kedke-horos.gr>). Ακόμη, ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο χρόνος που απαιτείται για την κατάρτιση ενός ΓΠΣ είναι τουλάχιστον 3-4 χρόνια και σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να φτάσει τα 10 χρόνια. Οι αντίστοιχοι μέσοι χρόνοι για την προκήρυξη μέχρι την έγκριση των Πολεοδομικών Μελετών και Πράξεις Εφαρμογής είναι 10 και 5 έτη αντίστοιχα. Έτσι, γίνεται αντιληπτό ότι για την ολοκλήρωση ενός κύκλου σχεδιασμού προβλέπεται μια χρονική περίοδος πάνω από 10 χρόνια και σε περιπτώσεις περιοχών για τις οποίες απαιτείται και Ρυθμιστικό Σχέδιο, το χρονικό πλαίσιο μπορεί να ξεπεράσει τα 20 χρόνια (Οικονόμου, 2007).

Όργανα χωρικού σχεδιασμού

Ο Υπουργός Εσωτερικών ήταν ανέκαθεν η ανώτατη πολεοδομική Αρχή στην Κύπρο και εγκρίνει τα Τοπικά Σχέδια και τα Σχέδια Περιοχής και τις σχετικές αναθεωρήσεις τους. Το 1979 το Υπουργικό Συμβούλιο, στα πλαίσια του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, συνέστησε το Πολεοδομικό Συμβούλιο. Το Πολεοδομικό Συμβούλιο αποτελεί θεσμικό όργανο του κράτους με βασική αρμοδιότητα την εκπόνηση, την αναθεώρηση και την τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής. Το Πολεοδομικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αποστολή εκθέσεων στον Υπουργό Εσωτερικών, οι οποίες είναι βασισμένες στις εισηγήσεις των Κοινών Συμβουλίων (στα οποία συμμετέχουν και οι Τοπικές Αρχές) και την επιστημονική υποστήριξη του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Τα μέλη του Πολεοδομικού Συμβουλίου ορίζονται ανά τριετία από το Υπουργικό Συμβούλιο. Σήμερα, αποτελείται από δεκατρία (13) μέλη, τρία εκ των οποίων είναι ο εκπρόσωπος της Ένωσης Δήμων, της Ένωσης Κοινοτήτων και του ΕΤΕΚ. Τα υπόλοιπα δέκα μέλη είναι εκπρόσωποι (υψηλόβαθμα στελέχη) των Γενικών Διευθυντών των Υπουργείων Εσωτερικών, Γεωργίας Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, Συγκοινωνιών και Έργων, Εμπορίου Βιομηχανίας και Τουρισμού, του Γραφείου Προγραμματισμού, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και τέσσερα πρόσωπα αναγνωρισμένου κύρους και αξιοπιστίας με γνώση σε θέματα πολεοδομίας, χωροταξίας, περιβάλλοντος και ανάπτυξης, τα οποία διορίζονται μετά από πρόταση του Υπουργού (<http://www.moi.gov.cy>). Επίσης, καθοριστικός είναι και ο ρόλος του Κοινού Συμβουλίου, το οποίο έχει συμβουλευτικό και γνωμοδοτικό

χαρακτήρα, ενώ ταυτόχρονα συντονίζει και ρυθμίζει τις συνεδριάσεις. Ο αριθμός των μελών του Κοινού Συμβουλίου αποφασίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο. Σύμφωνα με το τροποποιητικό άρθρο 12 του ν.72/90, η επιλογή των μελών του Κοινού Συμβουλίου έχει κάποιες ιδιαιτερότητες: α) σε περίπτωση που το Τοπικό Σχέδιο βρίσκεται εξ ολοκλήρου στα όρια μιας μόνο τοπικής αρχής, τότε τα μέλη είναι εκ των αιρετών μελών της τοπικής αρχής που την αντιπροσωπεύουν και ορίζονται από αυτή, β) σε περίπτωση που το Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει περισσότερες από μια τοπικές αρχές, τα μέλη του Κοινού Συμβουλίου προέρχονται από όλες τις τοπικές αρχές που ανήκουν στην περιοχή του εν λόγω σχεδίου και γ) επιπρόσθετα με τις δυο πιο πάνω περιπτώσεις, τρία έως πέντε μέλη διορίζονται από το Υπουργικό Συμβούλιο και είναι άτομα με ειδικές και έγκυρες γνώσεις επί του Τοπικού Σχεδίου. Ο πρόεδρος του Συμβουλίου εκλέγεται από τα μέλη του (<http://www.moi.gov.cy>).

Η Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση των ενστάσεων που υποβάλλονται για τα Σχέδια Ανάπτυξης και αποτελείται από εκπροσώπους του Έπαρχου, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου. Αρμοδιότητα τους είναι η αξιολόγηση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν και καταθέτουν ομόφωνα τις εισηγήσεις τους προς τον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος τις μελετά (<http://www.moi.gov.cy>). Για τις τελικές αποφάσεις των ενστάσεων είναι υπεύθυνο το Υπουργικό Συμβούλιο. Υπάρχουν επίσης και άλλα όργανα, τα όποια έχουν περιορισμένη συμμετοχή στο χωρικό σχεδιασμό, αφού έχουν απλώς γνωμοδοτικό και εισηγητικό χαρακτήρα. Αυτά τα όργανα είναι η Κεντρική και Επαρχιακή Συμβουλευτική Επιτροπή, τα Κοινοτικά Συμβούλια και τα Δημοτικά Συμβούλια.

Στην Ελλάδα στην κορυφή των οργάνων του χωρικού σχεδιασμού και πιο συγκεκριμένα στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης βρίσκεται η Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής. Η συγκεκριμένη επιτροπή αποφασίζει για θέματα χωροταξικά και γενικότερης σημασίας, ενώ λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για το σχεδιασμό και την εφαρμογή της συντονισμένης εθνικής χωροταξικής πολιτικής. Παράλληλα, παρακολουθεί, εποπτεύει και συντονίζει την εφαρμογή της πολιτικής αυτής και των λοιπών αποφάσεών της. Επίσης, συμμετέχει στις διαδικασίες της έγκρισης του Γενικού και των ΕΠΧΣΑΑ και φροντίζει για την εναρμόνισή τους με τις γενικότερες κατευθύνσεις της Κυβέρνησης στους τομείς της οικονομικής πολιτικής και της πολιτικής κοινωνικής συνοχής και ποιότητας ζωής. Άλλο όργανο που συμβάλει στο Χωροταξικό Σχεδιασμό είναι το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και

Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο δεν απαρτίζεται από όργανα της κυβέρνησης. Αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής αειφόρου ανάπτυξης. Φυσικά, στον τομέα της χωροταξίας το Υπουργείο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δεν παύει να έχει αρμοδιότητες.

Στον πολεοδομικό τομέα, η αρμόδια πολεοδομική αρχή είναι ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, η Αποκεντρωμένη διοίκηση, η Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση, οι οργανισμοί ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος των αστικών συγκροτημάτων, και τέλος οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' βαθμού (Νόμος 2742/99 · Νόμος 2508/97).

Ενστάσεις

Σύμφωνα με την κυπριακή νομοθεσία για το πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό υπάρχει δικαίωμα υποβολής ενστάσεων σε όλα τα Σχέδια Ανάπτυξης εκτός από το Σχέδιο για την νήσο το οποίο δεν θα ήταν δεσμευτικό αλλά θα έδινε κατευθύνσεις. Αντίστοιχα στην Ελλάδα κατά το στάδιο εκπόνησης του ΓΠΣ δεν προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής ενστάσεων μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής επιτρέπετε, δηλαδή στο στάδιο στο οποίο ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, μπορούν οι φερόμενοι ιδιοκτήτες μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις.

Χωρικά προβλήματα - Στόχοι εθνικού γενικού σχεδιασμού

Τα προβλήματα που καλείται να αντιμετωπίσει η κυπριακή κυβέρνηση μέσω του χωρικού σχεδιασμού είναι οι ελλειπείς εγγραφές και διανοίξεις δρόμων καθώς και η προβληματική παραχώρηση μέρους της ιδιωτικής ιδιοκτησίας για τη δημιουργία χώρων πρασίνου και ΚΧ. Ακόμη, το κυπριακό κράτος μετά την τουρκική εισβολή είχε να αντιμετωπίσει τρία προβλήματα: α) την στεγαστική αποκατάσταση των εκτοπισμένων β) το κώλυμα στην ανάπτυξη ορισμένων περιοχών, των οποίων η συντήρηση, αξιοποίηση και ένταξη τους στον οικιστικό ιστό και δεδομένου του ότι είναι εγκαταλελειμμένες και γ) η ενίσχυση των πιέσεων για ανάπτυξη στην ύπαιθρο. Πρόβλημα αποτελεί και η μη ακριβής οριοθέτηση των αρχαιολογικών χώρων που ενώ είναι καταχωρημένη σε Α' και Β' πίνακα προστασίας (ανάλογα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς), εντούτοις δεν είναι ακόμη εφικτή η οριοθέτηση

πολεοδομικών ζωνών προστασίας τους αλλά ούτε και η ίδια οριοθέτηση τους. Ακόμη το γεγονός ότι η Κύπρος δεν έχει Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ.) για ολόκληρη την επικράτεια δεν διαθέτει ούτε στόχους εθνικού σχεδιασμού. Αντίστοιχα το Τοπικό Σχέδιο και τα Σχέδια Περιοχής έχουν ως στόχο τον ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό προγραμματισμό, την προαγωγή και ρύθμιση της ανάπτυξης και τη βιώσιμη ανάπτυξη του κυπριακού χώρου. Από την άλλη, η ΔΠ αποσκοπεί στη διασφάλιση της βέλτιστης αξιοποίησης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων κάθε περιφέρειας ή περιοχής καθώς και στην προστασία του περιβάλλοντος της υπαίθρου (Μπαμπαλίκης, 2012).

Εξετάζοντας την αντίστοιχη περίπτωση της Ελλάδας τα προβλήματα που καλείται να αντιμετωπίσει το ελληνικό κράτος είναι κυρίως η εκτεταμένη οικιστική διάχυση στην εκτός σχεδίου δόμηση, η ύπαρξη αυθαιρέτων και οι αυξημένες τάσεις αστικοποίησης στις δυο μητροπόλεις της χώρας Αθήνα και Θεσσαλονίκη σε βάρος του υπόλοιπου εθνικού χώρου. Παράλληλα, παρατηρείται ανυπαρξία κανόνων για χωροθέτηση επενδυτικών – παραγωγικών δραστηριοτήτων, υποβάθμιση των σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων, ενώ εντοπίζεται πρόβλημα χωροθέτησης δημόσιων υποδομών αλλά και έλλειψη συντονισμού μεταξύ διαφορετικών τύπων συγκοινωνιακών υποδομών (Χριστιανόπουλος, 2003). Στα πλαίσια των πιο πάνω προβλημάτων, το ΓΠΧΣΑΑ προωθεί ένα πρότυπο εστιασμένο στην ισόρροπη ανάπτυξη βασισμένο στην αρχή της αειφορίας. Το πρότυπο που υιοθετείται εστιάζει στην αναμόρφωση του εθνικού χώρου και στην προώθηση της πολυκεντρικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης. Επιπλέον, όσον αφορά τα νησιά του Βόρειου και Νοτίου Αιγαίου, το πλέγμα θα λαμβάνει τη μορφή ενός πολυπολικού αναπτυξιακού συμπλέγματος με εσωτερικές διασυνδέσεις αλλά και διασυνδέσεις με την ηπειρωτική χώρα και την Κρήτη. Επιπρόσθετα, δίνεται έμφαση στην ενίσχυση της συνεργασίας των διάφορων επιπέδων διοίκησης, της κεντρικής και της αποκεντρωμένης κρατικής διοίκησης καθώς και της τοπικής αυτοδιοίκησης με την αποκεντρωμένη διοίκηση και την ενθάρρυνση των συμμετοχικών διαδικασιών.

Ανανέωση - Αναθεώρηση σχεδίων

Στην Κύπρο ο χωρικός σχεδιασμός είναι σχετικά πρόσφατος και εκφράζει ένα πνεύμα φιλοδοξίας. Παρόλα αυτά, τα περισσότερα χρήματα δαπανούνται για τη δημιουργία υποδομών, αναπλάσεων, έργων κυκλοφορίας καθώς και για έργα σε περιοχές με παραδοσιακό χαρακτήρα για τη διατήρηση και την ανάδειξη τους. Ωστόσο, για τη

δημιουργία και την αναθεώρηση σχεδίων δαπανούνται λιγότερα χρήματα, αφού αρμόδια αρχή είναι το ίδιο το δημόσιο. Σύμφωνα με τη νομοθεσία κάθε Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής αναθεωρείται διαρκώς εάν αυτό κριθεί αναγκαίο κατά χρονικά διαστήματα που δεν ξεπερνούν τα πέντε χρόνια από την τελική έγκριση τους ή τα επτά χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης της τροποποίησής τους. Αντίστοιχα και η ΔΠ αναθεωρείται διαρκώς εάν αυτό κριθεί αναγκαίο και δεν ξεπερνά τα πέντε έτη (<http://www.moi.gov.cy>).

Παρόμοια κατάσταση επικρατεί και στην ελληνική επικράτεια σχετικά με την κατανομή των χρηματοδοτικών πόρων που δαπανώνται κυρίως στην κατασκευή υποδομών και όχι στο χωρικό σχεδιασμό. Οι διαδικασίες αναθεώρησης των σχεδίων προβλέπονται εντός συγκεκριμένων χρονικών ορίων, αφού βέβαια διαπιστωθεί πρώτα τεκμηριωμένη ανάγκη αναθεώρησης. Ωστόσο, υπάρχουν και ορισμένες περιπτώσεις κατά τις οποίες αν η αναθεώρηση κριθεί απολύτως αναγκαία, τότε αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί και πριν του καθορισμένου χρονικού πλαισίου. Σε αντίθεση με το κυπριακό σύστημα που προσδιορίζει τα ανώτερα όρια που επιτρέπονται να γίνουν οι αναθεωρήσεις, στην Ελλάδα θέτονται τα κατώτερα, ενώ δεν προσδιορίζονται τα ανώτερα. Η αδυναμία αυτή του χωρικού σχεδιασμού να μην προσδιορίζει το μέγιστο χρονικό διάστημα κατά το οποίο επιτρέπεται η αναθεώρηση έχει ως αποτέλεσμα τις χρονοβόρες διαδικασίες και ταυτόχρονα οδηγεί στη μη εναρμόνιση των κατευθύνσεων των χωροταξικών σχεδίων από τις ρυθμίσεις των υποκείμενων πολεοδομικών σχεδίων.

Νομοθεσία

Η βασική νομοθεσία στην Κύπρο είναι ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972, ο οποίος χαρακτηρίζεται από την απλότητά του και τη σχετικά εύκολη εφαρμογή του. Ο εν λόγω νόμος ψηφίστηκε επίσημα το 1972, εφαρμόστηκε για δύο χρόνια και στη συνέχεια, το 1974 αδρανοποιήθηκε λόγω της τουρκικής εισβολής. Ο νόμος τέθηκε εκ νέου σε εφαρμογή το 1990 και ισχύει μέχρι σήμερα, παρά το ότι έχει υποστεί αρκετές τροποποιήσεις και προσθήκες από το 2000 μέχρι το 2011. Από την άλλη, η Ελλάδα διαθέτει μια βαριά και περίπλοκη νομοθεσία, η οποία παρά το ότι παρέχει αρκετά εργαλεία εντούτοις, η εφαρμογή τους στο χώρο είναι περιορισμένη. Επίσης, το γεγονός ότι υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός νομοθετημάτων, τα οποία συχνά τροποποιούνται/ αναθεωρούνται καθώς επίσης και το γεγονός ότι συχνά θεσπίζονται καινούριοι νόμοι, οδηγεί στην ύπαρξη ενός χαώδους φάσματος εργαλείων, των οποίων ο ρόλος και η θέση τους στο σχεδιασμό δεν είναι σαφή.

Κοινωνική συμμετοχή

Στην Κύπρο η συμμετοχή της κοινωνίας στη λήψη αποφάσεων για το χωρικό σχεδιασμό είναι περιορισμένη. Ακόμα και στην περίπτωση που η κοινωνία συμμετέχει στο χωρικό σχεδιασμό, αυτή έχει συμβουλευτικό και εισηγητικό χαρακτήρα. Αυτή η αδυναμία του κυπριακού συστήματος σχεδιασμού σχετίζεται με την απουσία των Δήμων και των Κοινοτήτων από τις πολεοδομικές αποφάσεις (σχεδιασμός και έλεγχος). Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση του προβλήματος συγκέντρωσης αρμοδιοτήτων σε υπερκείμενα επίπεδα εξουσίας και στην προκειμένη περίπτωση στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. Ωστόσο, παρά την περιορισμένη συμμετοχή της, εντούτοις, η τοπική κοινωνία μπορεί να υποβάλει τυχόν ενστάσεις ή παράπονα πλήρως δικαιολογημένα προς το Υπουργείο Εσωτερικών, το οποίο έχει καθήκον να εξετάσει τις περιστάσεις και να δώσει μια απάντηση.

Στην Ελλάδα, σε χωροταξικό επίπεδο, η συμμετοχή των πολιτών είναι ανύπαρκτη. Εκτός του ότι η σχετική νομοθεσία δεν αναφέρεται πουθενά στη συμβολή της τοπικής κοινωνίας, δεν αναφέρεται ούτε και στους δήμους ή τις κοινότητες. Ωστόσο, εξαίρεση αποτελεί η θεσμοθέτηση Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) με φυσικό περιεχόμενο αλλά και κοινωνικοοικονομικό χαρακτήρα. Ως εκ τούτου, απαιτείται η συμμετοχή των πολιτών τόσο στην κατάρτιση όσο και στην έγκρισή τους. Εντούτοις, δε διαθέτουν αποφασιστικές αρμοδιότητες.

Με βάση την πολεοδομική νομοθεσία 2508/97, η κοινωνία έχει περισσότερες αρμοδιότητες από αυτές που έχει στα υπερκείμενα επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα, η συμμετοχή της θεσμοθετείται στο σχεδιασμό, στη διαμόρφωση των στόχων και στην παρακολούθηση της εφαρμογής των σχεδίων. Παρόλα αυτά, οι αρμοδιότητες που παραχωρούνται στην τοπική κοινωνία κινούνται στο πλαίσιο των γενικών αρχών, ενώ δεν διευκρινίζεται ο τρόπος εφαρμογής τους. Γενικά, πρόκειται για μια θεσμοθετημένη συμμετοχή των πολιτών στην πολεοδομική πολιτική, οι οποίοι ωστόσο δεν έχουν αποφασιστικές αρμοδιότητες στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, αφού ο ρόλος τους είναι κυρίως συμβουλευτικός και ενημερωτικός. (<http://library.tee.gr>).

Αποκέντρωση

Η Κύπρος θεωρείται ένα συγκεντρωτικό κράτος με τις βασικές τις εξουσίες να αναθέτονται στις Επαρχίες και στα Υπουργεία και όχι στα αιρετά όργανα του τοπικού

επίπεδου (Δήμοι και Κοινότητες). Η διαχείριση των σημαντικότερων υποθέσεων που αφορούν τον τομέα του χωρικού σχεδιασμού λαμβάνει χώρα σε κεντρικό επίπεδο, περιορίζοντας έτσι το ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης, ενώ ο έλεγχος της κυβέρνησης είναι εμφανής στις περισσότερες διαδικασίες άσκησης αρμοδιοτήτων από την τοπική εξουσία. Παρά το ότι στην Ελλάδα για αρκετά χρόνια ο χωρικός σχεδιασμός ανήκε στην αρμοδιότητα του κράτους, τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε μια συνεχής μεταφορά αρμοδιοτήτων προς τις περιφερειακές και τοπικές διοικήσεις στα πλαίσια της διαδικασίας αποκέντρωσης και ιδιαίτερα σε επίπεδο σχεδίων πόλης. Επίσης, σε πολεοδομικό επίπεδο, σύμφωνα με τη νέα διοικητική αναδιάρθρωση "Σχέδιο Καλλικράτη", η Αποκεντρωμένη Διοίκηση έχει εκτελεστικό χαρακτήρα, ενώ η αιρετή Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση και ο πρωτοβάθμιος οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν ρόλο κυρίως συμβουλευτικό. Τέλος, το τοπικό επίπεδο κρίνεται ακατάλληλο για την παραχώρηση τέτοιου είδους αρμοδιοτήτων, λόγω του μικρού μεγέθους των δήμων, την ύπαρξη φαινομένου μικροϊδιοκτησίας, πελατειακές σχέσεις κ.ά.

Εργαλεία εξασφάλισης γης

Στην Κύπρο, προτού παραχωρηθεί η πολεοδομική άδεια, η αρμόδια πολεοδομική αρχή εξετάζει κατά πόσο έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης (δρόμοι, χώροι πρασίνου, κοινωνικός εξοπλισμός κ.ά.) και σε περίπτωση που δεν εξασφαλίστηκαν φροντίζει για αυτό. Έτσι, για τη διασφάλιση των αναπτυξιακών συνθηκών, η Πολεοδομική Αρχή απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από τη χορήγηση της πολεοδομική άδειας. Πιο συγκεκριμένα, τα εργαλεία που χρησιμοποιεί η Πολεοδομική Αρχή για την εξασφάλιση γης, για τη διάνοξη και επέκταση δρόμων αλλά και γενικά για τη δημιουργία υποδομών μεταφοράς, χώρων κοινωνικού εξοπλισμού (εκκλησία, σχολείο, νοσοκομείο κ.ά.) καθώς και για τη δημιουργία πάρκων, χώρων πράσινων κ.ά. είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η εισφορά γης και σε εξαιρετικές περιπτώσεις η ανταλλαγή ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με ιδιωτική. Η τελευταία περίπτωση εφαρμόζεται για σκοπούς ευθυγράμμισης και αναπροσαρμογής συνόρων ενός ή περισσότερων ομόρων τεμαχίων γης ή για βελτίωση του οδικού δικτύου. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση εφαρμόζεται για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Από την άλλη, η εισφορά σε γη καθορίζεται από τα Τοπικά Σχέδια και από τη ΔΠ (Δήλωση Πολιτικής και Παράρτημα Τοπικών Σχεδίων). Στην Ελλάδα παρουσιάζονται παρόμοια εργαλεία εξασφάλισης γης, τα οποία είναι η εισφορά σε γη, η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η υποχρεωτική εισφορά σε γη, το δικαίωμα προτίμησης, η ελεύθερη συναλλαγή και η μεταφορά του συντελεστή

δόμησης. Ωστόσο σήμερα μόνο τα δύο πρώτα εφαρμόζονται (Λαλένης, 2012). (Παράρτημα Γ)

Υπαρξη Κτηματολογίου

Στην Κύπρο η δημιουργία του Κτηματολογίου έγινε από τους Άγγλους κατά τη διάρκεια της περιόδου της αγγλικής αποικιοκρατίας. Η λειτουργία του Κτηματολογίου σήμανε τη διαθεσιμότητα σε πίνακες και κτηματογραφικά διαγράμματα. Επίσης, το κτηματολόγιο παρέχει μηχανογραφημένα κτηματολογικά δεδομένα ανά ιδιοκτησία για διάφορες αυτοδιοικητικές χρήσεις (π.χ είσπραξη τελών). Επιπλέον, είναι διαθέσιμη μια πλήρης βάση δεδομένων με τις κυβερνητικές ιδιοκτησίες ("χαλίτικες") που επιτρέπει την αξιοποίηση τους και ταυτόχρονα την δυνατότητα επιλογής της χωροθέτησης κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών.

Το Κτηματολόγιο στην Ελλάδα είναι πρόσφατο δημιούργημα, εξ ου και η απουσία του από κάποιες περιοχές. Αξίζει να αναφερθεί ότι η Ελλάδα είναι από τις ελάχιστες χώρες της Ε.Ε. που καθυστέρησε να ιδρύσει το Κτηματολόγιο. Η έλλειψη Κτηματολογίου στην Ελλάδα αιτιολογεί το γεγονός ότι περιλαμβάνει στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού της το σχέδιο ΠΕ. Εάν το Κτηματολόγιο εμφανιζόταν νωρίτερα στην Ελλάδα, τότε ο πολεοδομικός σχεδιασμός θα σταματούσε στην ΠΜ και δε θα χρειαζόταν η ΠΕ, αφού θα υπήρχαν κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες για τη σωστή οριοθέτηση των ιδιοκτησιών, την παραχώρηση εισφοράς γης και χρήμα για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών. Σήμερα, τα σχέδια και οι πίνακες αυτοί εκπονούνται συνήθως παράλληλα με την ΠΜ. Τέλος, η καθυστερημένη δημιουργία των κτηματολογίων είχε ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης καθώς και της αργής κατάρτισης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και των ΠΜ (Οικονόμου, 2010).

Ρυθμιστικά σχέδια

Στην Κύπρο έχουν εκπονηθεί ή βρίσκονται σε φάση εκπόνησης περίπου 150 Ρυθμιστικά Σχέδια. Παρόλα αυτά, στην κυπριακή νομοθεσία δεν γίνεται καμία αναφορά σε αυτό το επίπεδο. Πρόκειται για ένα Σχέδιο Δράσης, το οποίο εφαρμόζεται στον εξωαστικό χώρο και δεν αντικαθιστά ή υποκαθιστά το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης (ΔΠ και Πολεοδομικές Ζώνες), αφού δεν έχει οποιανδήποτε νομική ισχύ και δεν δημιουργεί υποχρέωση οποιασδήποτε Αρχής ή Οργανισμού για τη δέσμευση κονδυλίων ή άλλων πόρων σε σχέση με την υλοποίηση των προτάσεων που περιέχονται σε αυτό. Εκπόνηση

Ρυθμιστικών Σχεδίων γίνεται για Κοινότητες που αντιμετωπίζουν προβλήματα ανάπτυξης, έτσι ώστε να επιτευχθεί η βιώσιμη αναβάθμιση και αναζωογόνησή τους καθώς θα συμβάλει στην προσέλκυση οικονομικών και άλλων δραστηριοτήτων με απώτερο σκοπό τόσο την συγκράτηση των πληθυσμών τους όσο και στην προσέλκυση ξένων. Αντίθετα, στην Ελλάδα τα Ρυθμιστικά Σχέδια έχουν νομική ισχύ και μέχρι στιγμής έχουν θεσμοθετηθεί τα Ρυθμιστικά Σχέδια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ενώ σύμφωνα με το ν.2508/97 αναμένεται η εκπόνηση Ρυθμιστικών Σχεδίων και για άλλα μεγάλα αστικά κέντρα (Πάτρα, Βόλος, Λάρισα κ.ά). Το περιεχόμενο των Ρυθμιστικών Σχεδίων Κύπρου και Ελλάδας δεν είναι το ίδιο παρά το ότι η ονομασία είναι η ίδια.

Αποτελεσματικότητα

Έχοντας ως σημείο αναφοράς τη μέχρι στιγμής σύγκριση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Κύπρο και στην Ελλάδα, σε αυτό το σημείο επιχειρείται η αναγνώριση των ισχυρών σημείων και των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τους καθώς και η αποτύπωση των αδυναμιών και των κρίσιμων ζητημάτων που αντιμετωπίζουν στον συγκεκριμένο τομέα. Οι δυο υπό εξέταση χώρες αντιμετωπίζουν αρκετές διαφορές αλλά και ομοιότητες με αποτέλεσμα να μην καθίσταται εμφανές και σαφές ποιο από τα δύο συστήματα χωρικού σχεδιασμού είναι πιο αποτελεσματικό. Αρχικά, οι ομοιότητες που υπάρχουν και στα δυο χωρικά συστήματα είναι η τάση εξάπλωσης της οικιστικής ανάπτυξης σε βάρος άλλων χρήσεων γης σε συνδυασμό με τα ιδιωτικά συμφέροντα.

Αρχικά, η κύρια διάφορα που εντοπίζεται στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού μεταξύ των δύο υπό εξέταση χώρων είναι από τη μία πλευρά η "βαριά " νομοθεσία του ελληνικού καθεστώτος με τις επακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις (γραφειοκρατία, σύγχυση αρμοδιοτήτων, χρονοβόρες διαδικασίες, ασάφειες στις ερμηνείες κ.ά.) ενώ στην περίπτωση της Κύπρου εντοπίζεται ένα πιο συνοπτικό, άμεσο, απλό και γενικά "ελαφρύ " νομοθετικό πλαίσιο. Ακολούθως, όσον αφορά τον αριθμό των προσδιορισμένων σχεδίων από τους αντίστοιχους νόμους, η κυριότερη διαφορά εντοπίζεται στην αδυναμία της Κύπρου για την εκπόνηση Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου, το οποίο αν και προβλέπεται από το νόμο, εντούτοις η εφαρμογή του αναστάληκε λόγω της τούρκικης εισβολής του 1974. Επίσης, στην Κύπρο δεν υπάρχουν ΠΠΧΣΑΑ, κάτι το οποίο δεν κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό, δεδομένης της μικρής έκτασης της Κύπρου, η όποια αντιστοιχεί περίπου σε μια περιφέρεια της Ελλάδας. Έτσι, η ρύθμιση και η οργάνωση του χώρου για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας στα πλαίσια της αειφορίας ικανοποιείται από τα

προβλεπόμενα από τη νομοθεσία σχέδια καθώς και από τα συμπληρωματικά σχέδια δράσης (Ρυθμιστικά Σχέδια). Ταυτόχρονα όμως, η ανυπαρξία Εθνικού Χωροταξικού Πλαισίου ίσως να συνάδει και με την έλλειψη των περιφερειακών (επαρχιακά) χωροταξικών σχεδίων, αφού θα εξειδίκευαν τις προτεραιότητες και τους στόχους ενός στρατηγικού Χωροταξικού Σχεδίου, σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

Ακόμη στις βασικές διαφορές του συστήματος χωρικού σχεδιασμού Κύπρου- Ελλάδας, συγκαταλέγεται και η ύπαρξη Κτηματολογίου στην Κύπρο από πολύ νωρίς συνέβαλε ώστε να μην προστεθεί άλλη μια βαθμίδα στο χωρικό σχεδιασμό όπως ακριβώς συνέβη στην Ελλάδα με την Πράξη Εφαρμογή. Ταυτόχρονα, η έλλειψη του κτηματολογίου στην Ελλάδα οδήγησε και στην αύξηση της αυθαίρετης δόμησης.

Επίσης, το γεγονός του κατακερματισμού της τοπικής αυτοδιοίκησης της Κύπρου σε πλήθος δήμων και κοινοτήτων, χωρίς αυτοί να πληρούν τα απαραίτητα μεγέθη, οδήγησε στον περιορισμό των αρμοδιοτήτων των τοπικών αρχών σε θέματα χωρικού σχεδιασμού με επακόλουθο τη διαμόρφωση ενός συγκεντρωτικού χαρακτήρα μοντέλου χωρικού σχεδιασμού με άμεση απόρροια, τις πολύπλοκες, γραφειοκρατικές και αδιαφανείς σχέσεις μεταξύ των πολιτών και του κράτους, οι οποίες προκαλούν τη δυσφορία του κοινού, αλλά οδηγούν παράλληλα και σε τεράστιες καθυστερήσεις στην προώθηση χωροταξικών ρυθμίσεων και πολεοδομικών σχεδίων. Αντιθέτως, η Ελλάδα χαρακτηρίζεται ως πιο αποκεντρωτικό μοντέλο. Ο αποκεντρωτικός της χαρακτήρας ενισχύθηκε ακόμα περισσότερο με την εφαρμογή του "Σχεδίου Καλλικράτη".

Στις βασικές διαφορές στο σύστημα σχεδιασμού Κύπρου – Ελλάδας συγκαταλέγεται και το γεγονός ότι σε ολόκληρη την κυπριακή επικράτεια υπάρχουν θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης με μια μικρή εξαίρεση ότι σε περιοχές ΔΠ ενώ στην έκθεση αναφέρει ποιες χρήσεις γης επιτρέπονται σε κάθε πολεοδομική ζώνη παρά ταύτα, δεν υπάρχουν αντίστοιχοι χάρτες που να τις απεικονίζουν, παρά μόνο χάρτες πολεοδομικών ζωνών. Στην Ελλάδα, οι περιοχές που διαθέτουν θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης και ιδιαίτερα σε περιοχές της υπαίθρου είναι πολύ λίγες.

Αδυναμία του ν.90/72 αποτελεί και ο ασαφής προσδιορισμός της εναρμόνισης και της ιεραρχίας μεταξύ των Σχεδίων Ανάπτυξης που προσδιορίζονται με βάση αυτό. Στην Ελλάδα παρατηρείται το ίδιο πρόβλημα σε λιγότερο όμως βαθμό. Παρά το γεγονός ότι στη νομοθεσία αναφέρεται σαφώς ότι τα σχέδια πολεοδομικού σχεδιασμού πρέπει να

εναρμονίζονται μεταξύ τους, εντούτοις τα υποκείμενα επίπεδα δεν εναρμονίζονται με τα υπερκείμενα επίπεδα.

Πίνακας 10: Συγκριτική θεώρηση συστημάτων χωρικού σχεδιασμού Ελλάδας - Κύπρου(√: Υφίσταται, x: δεν υφίσταται/υφίσταται σε ελάχιστο βαθμό)

<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ</u>	<u>ΕΛΛΑΔΑ</u>	<u>ΚΥΠΡΟΣ</u>
Παράδοση	x	x
Ιεράρχηση των σχεδίων	√	x
Στρατηγικός Σχεδιασμός	√ (πρόσφατος)	x
Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	√	x
Ελαστικότητα χρήσεων γης	√	x
Έλεγχος εφαρμογής δεσμευτικών σχεδίων χρήσεων γης	x	√
Σχέδια χρήσεων γης στην ύπαιθρο	x	√
Οργανωμένες Πολεοδομικές Ζώνες	x	√
Ύπαρξη δεσμευτικών σχεδίων σε τοπικό επίπεδο	√	√
Κτηματολόγιο	x (πρόσφατες προσπάθειες δημιουργίας)	√
Νομοθεσία	Σύνθετη	Απλή
Ευελιξία	Μέτρια	Ελάχιστη
Αναθεώρηση σχεδίων	Σπάνια	Συχνά
Πλήθος εργαλείων	Μεγάλο	Ικανοποιητικό
Αποκέντρωση	Μικρή	Ελάχιστη
Οριζόντια & Κάθετη συνεργασία	Μερική	Καθόλου
Συμμετοχή πολιτών	Μέτρια	Μέτρια
Χρόνος Κατάρτισης	Μεγάλος	Μικρός
Δικαστική Παρέμβαση	Συχνά	Σπάνια

Ίδια επεξεργασία

Σύγκριση Χαρτών

Στο μέρος αυτό πρόκειται να γίνει παράθεση και σχολιασμός ελληνικών και κυπριακών χαρτών. Η σύγκριση των χαρτών θα εστιάσει κυρίως σε τοπικό επίπεδο και πιο συγκεκριμένα στους χάρτες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και στο θεσμοθετημένο ΓΠΣ Καβάλας. Αυτά είναι και τα μόνα σχέδια, τα οποία είναι σχετικά συναφή. Αρχικά, κρίνεται αναγκαίο να αναφερθεί ότι στα Τοπικά Σχέδια και στα Σχέδια Περιοχής, εκτός από τους χάρτες υποδομών, μεταφορών, περιβάλλοντος και κινήτρων, περιλαμβάνονται και χάρτες των πολεοδομικών ζωνών, οι οποίοι εξειδικεύονται πιο λεπτομερώς στους χάρτες χρήσεων γης. Οι χάρτες χρήσεων γης και πολεοδομικών ζωνών στα Τοπικά Σχέδια αποτυπώνονται σε κλίμακα 1:10.000, αλλά και σε υπόβαθρο κτηματικού σχεδίου σε κλίμακα 1:25.000. Στα ΓΠΣ ο χάρτης της πολεοδομικής οργάνωσης είναι σε κλίμακα μόνο 1:10.000, ενώ ο χάρτης χρήσης γης και προστασίας του περιβάλλοντος αποτυπώνεται σε κλίμακα 1.25.000. Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται στο υπόμνημα του χάρτη "Πολεοδομικές Ζώνες" Λεμεσού, ο καθορισμός των ζωνών γίνεται με οργανωμένο τρόπο και απλά χαρακτηριστικά, τα οποία είναι ποίο εμφανή στο χάρτη " Χρήσεων γης". Επίσης, οι χάρτες αυτοί δομούνται σε υπόβαθρο κτηματικών σχεδίων. Στο χάρτη των πολεοδομικών ζωνών καταγράφονται διπλά από κάθε πολεοδομική ζώνη στο υπόμνημα και οι όροι δόμησης (ανώτατος συντελεστής δόμησης, ανώτατο ύψος, ανώτατος συντελεστής κάλυψης, ανώτατος αριθμός ορόφων) που επιτρέπονται σε κάθε μία από αυτές. Επιπλέον, το κείμενο που συνοδεύει τους χάρτες εμπεριέχει λεπτομερή καταγραφή για το τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται σε κάθε κατηγορία. Στην περίπτωση της Ελλάδας, εάν εξετάσουμε τους χάρτες των ΓΠΣ Καβάλας, ο χάρτης της πολεοδομικής οργάνωσης του οικιστικού υποδοχέα της Καβάλας παρουσιάζει μια ικανοποιητική εικόνα με καταγραφή χρήσεων γης σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου. Οι χρήσεις γης στην Ελλάδα ορίζονται βάση του ΠΔ του 1987 (ΦΕΚ 166/Δ') "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης"²¹ ενώ στην Κύπρο δεν υπάρχει κάτι αντίστοιχο. Μια πρώτη παρατήρηση είναι ότι οι χάρτες χρήσεων γης στην Κύπρο περιλαμβάνουν πολύ περισσότερες κατηγορίες από αυτούς της Ελλάδας. Εντούτοις, στην Ελλάδα η καταγραφή γίνεται σε πιο χαμηλό επίπεδο (οικοδομικό τετράγωνο) σε σχέση με το κτηματικό σχέδιο.

Ο χάρτης "Πολεοδομικές Ζώνες" του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού αντιστοιχούν στα σχέδια "χρήσεων γης - προστασία του περιβάλλοντος" του ΓΠΣ Καβάλας. Πιο συγκεκριμένα, ο

²¹ Το Π.Δ χωρίζει τις χρήσεις γης σε κατηγορίες σύμφωνα με την γενική και ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, ενώ το περιεχόμενο τους αφορά κατά βάση τις οικιστικές περιοχές.

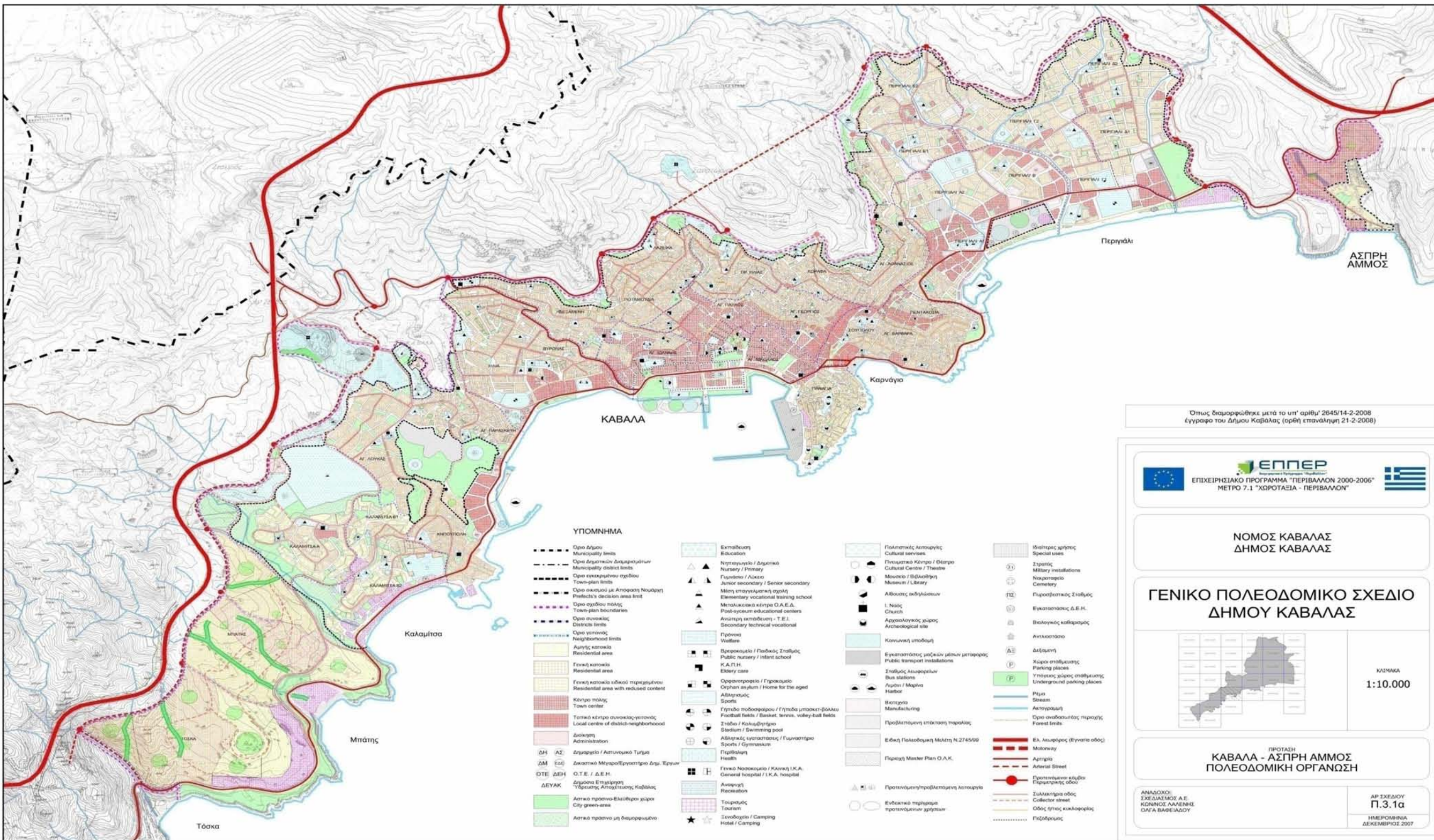
χάρτης της Καβάλας είναι πολύ γενικευμένος σε σχέση με το χάρτη της Λεμεσού, ενώ οι διάφορες ζώνες που προτείνονται ορίζονται με βάση τις σχετικές νομοθεσίες που αναλύθηκαν πιο πάνω και εφαρμόζονται εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών. Διαπιστώνεται και πάλι ότι ο χάρτης των ΓΠΣ περιέχει πολύ λιγότερες κατηγορίες ζωνών από ότι τα Τοπικά Σχέδια. Επίσης, παρατηρείται και μια ομοιογένεια στην εφαρμογή των πολεοδομικών ζωνών τόσο εντός του πολεοδομικού συγκροτήματος όσο και στα προάστια δεν είναι όπως του ΓΠΣ Καβάλας που οι ζώνες εφαρμόζονται εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών. Παρατηρείται λοιπόν ότι τόσο οι χάρτες χρήσεων γης όσο και οι χάρτες πολεοδομικών ζωνών των Τοπικών Σχεδίων στην Κύπρο είναι πιο αναλυτικοί και συγκεκριμένοι σε σχέση με τους χάρτες ΓΠΣ. Ακόμη, στην Κύπρο μπορεί ένα τμήμα του Τοπικού Σχεδίου να εξειδικευτεί ακόμη περισσότερο σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου στα Σχέδια Περιοχής όπως γίνεται η καταγραφή των χρήσεων γης στο ΓΠΣ Καβάλας.

Όσον αφορά στους χάρτες κινήτρων, παρατηρείται ένας παρόμοιος τρόπος αποτύπωσης τους, αλλά περιλαμβάνουν διαφορετικές ζώνες. Στην Κύπρο οι ζώνες αυτές αναλύονται περισσότερο στο κείμενο και στο χάρτη απλά αποτυπώνονται τα πιο βασικά ενώ στην Ελλάδα εκτός από την πλήρη ανάλυση που σημειώνεται στην μελέτη η εν λόγω πληροφορία αποτυπώνεται όσο πιο οργανωμένα και σαφές γίνεται και στο χάρτη.

Τέλος, στο Τοπικό Σχέδιο δεν εξετάζονται οι εξωαστικές περιοχές, αφού αυτές είναι αντικείμενο μελέτης της ΔΠ. Παρόλα αυτά εάν συγκριθεί ο τρόπος που προσεγγίζονται και αποτυπώνονται οι εξωαστικοί οικισμοί του ΓΠΣ Καβάλας και της ΔΠ, γίνεται αντιληπτό ότι υπάρχουν αρκετές διαφορές. Πιο συγκεκριμένα, στο χάρτη πολεοδομικής οργάνωσης του οικισμού Άνω Λεύκης και Κάτω Λεύκης παρατηρείται η καταγραφή χρήσεων γης τόσο εντός όσο και εκτός του οικιστικού χώρου, με τη μόνη διαφορά ότι εντός του οικιστικού χώρου η καταγραφή γίνεται σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου αφού υπάρχει είδη εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και παρουσιάζει μια ικανοποιητική εικόνα. Στην Κύπρο αν και είναι θεσμοθετημένες οι χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο ακόμη δεν έχουν αποτυπωθεί αναλυτικά σε χάρτες χρήσεων γης, εντούτοις, όπως είναι φανερό και από το χάρτη, υπάρχουν αποτυπωμένες οι πολεοδομικές ζώνες, οι οποίες είναι πολύ περιορισμένες σε σχέση με αυτές του Τοπικού Σχεδίου. Οι εν λόγω χάρτες δεν περιέχουν χρώμα παρά μόνο σε ορισμένες περιπτώσεις για την αποτύπωση τυχόν ζωνών πολεοδομικών επεκτάσεων και αναβάθμιση πολεοδομικών ζωνών. Έτσι οι χάρτες αυτοί είναι, κυρίως συμβολικοί, αφού το μόνο που αποτυπώνουν είναι τα διοικητικά όρια της

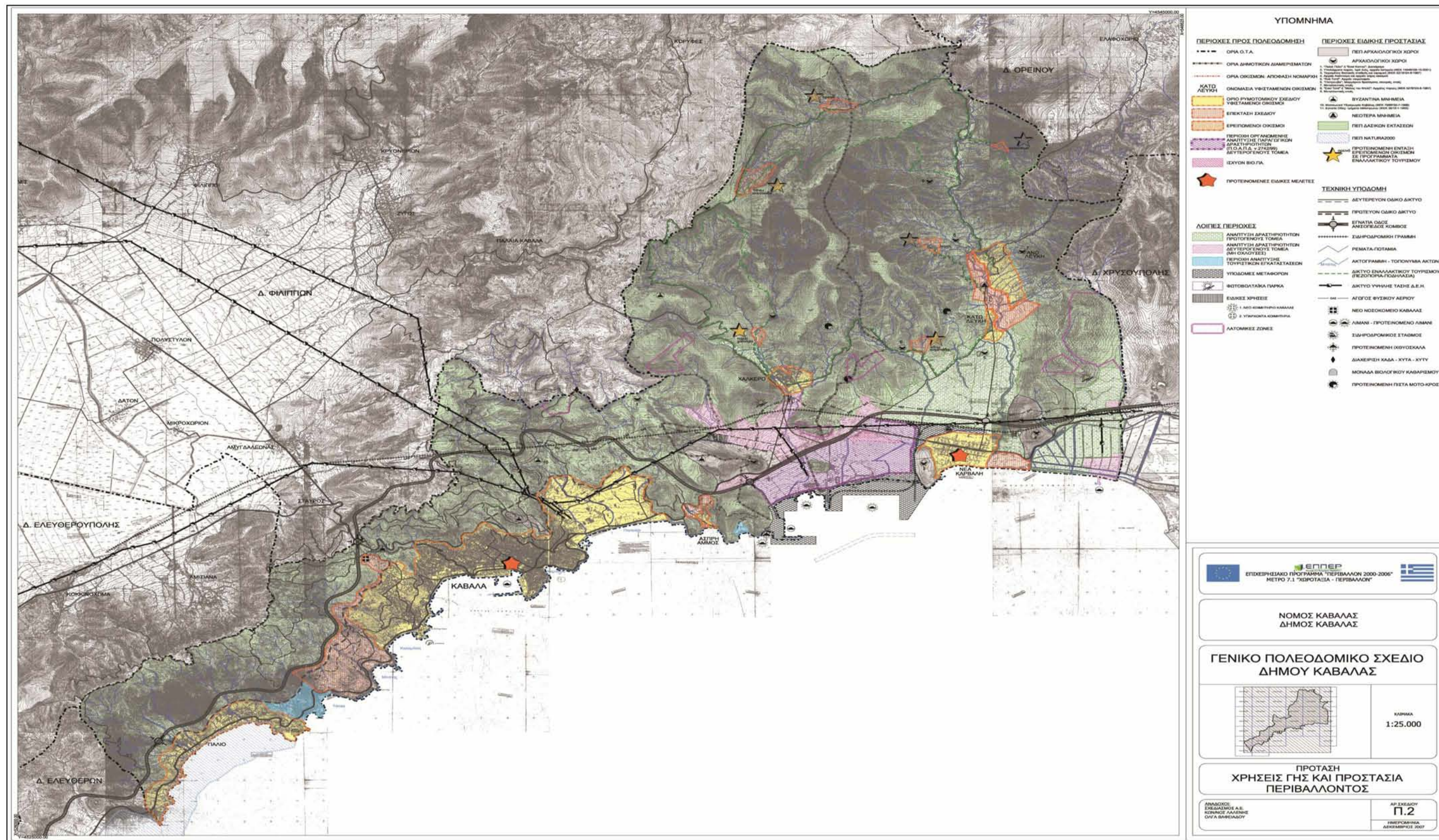
κάθε περιοχής και μέσα σε κύκλους γράμματα τα οποία αντιστοιχούν σε πολεοδομικές ζώνες.

Χάρτης 2: Πολεοδομική Οργάνωση Καβάλας και Άσπρη Άμμος (ΓΠΣ Καβάλας)



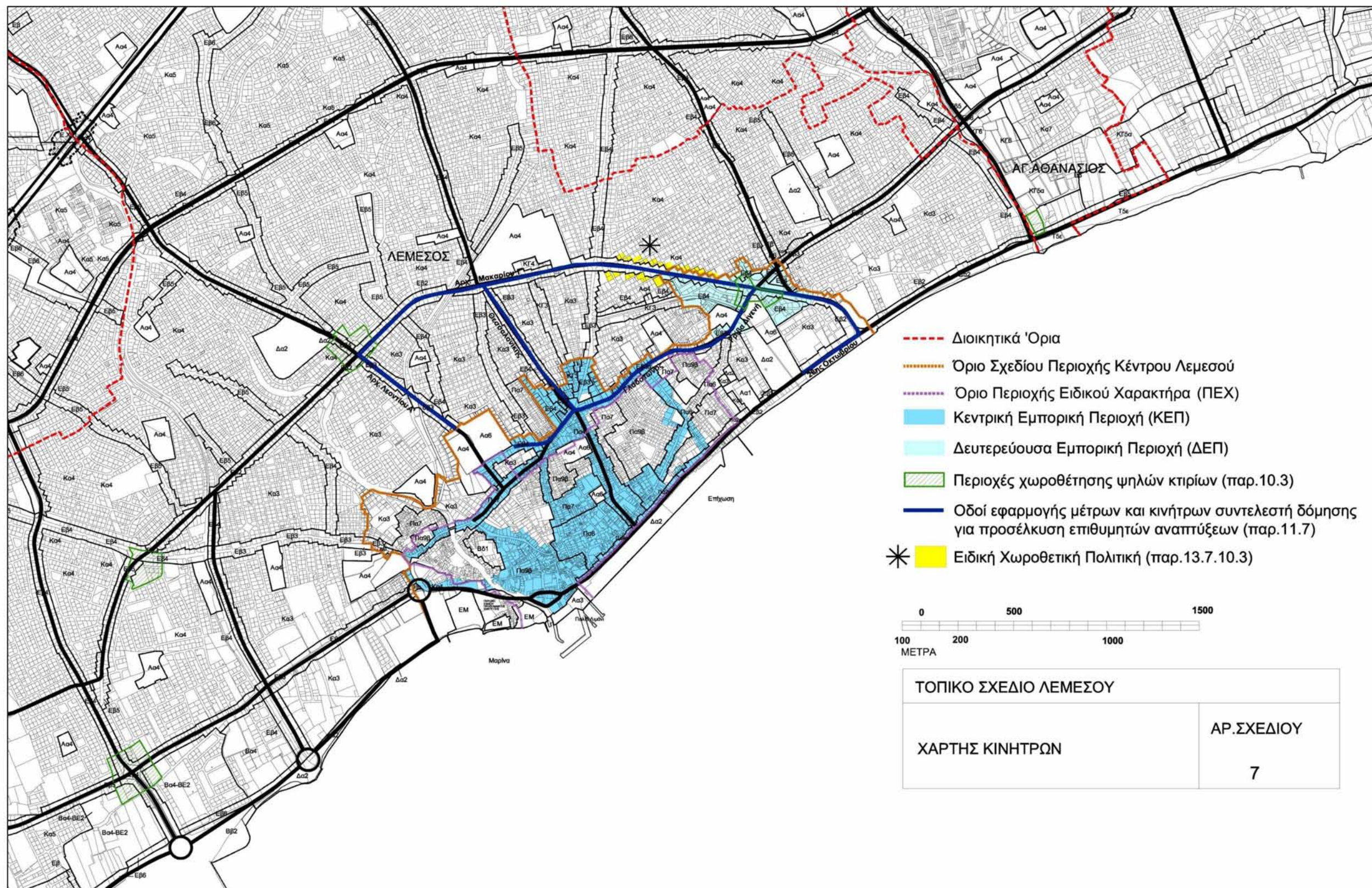
Πηγή: ΓΠΣ Καβάλας, 2013

Χάρτης 4: Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος (ΓΠΣ Καβάλας)



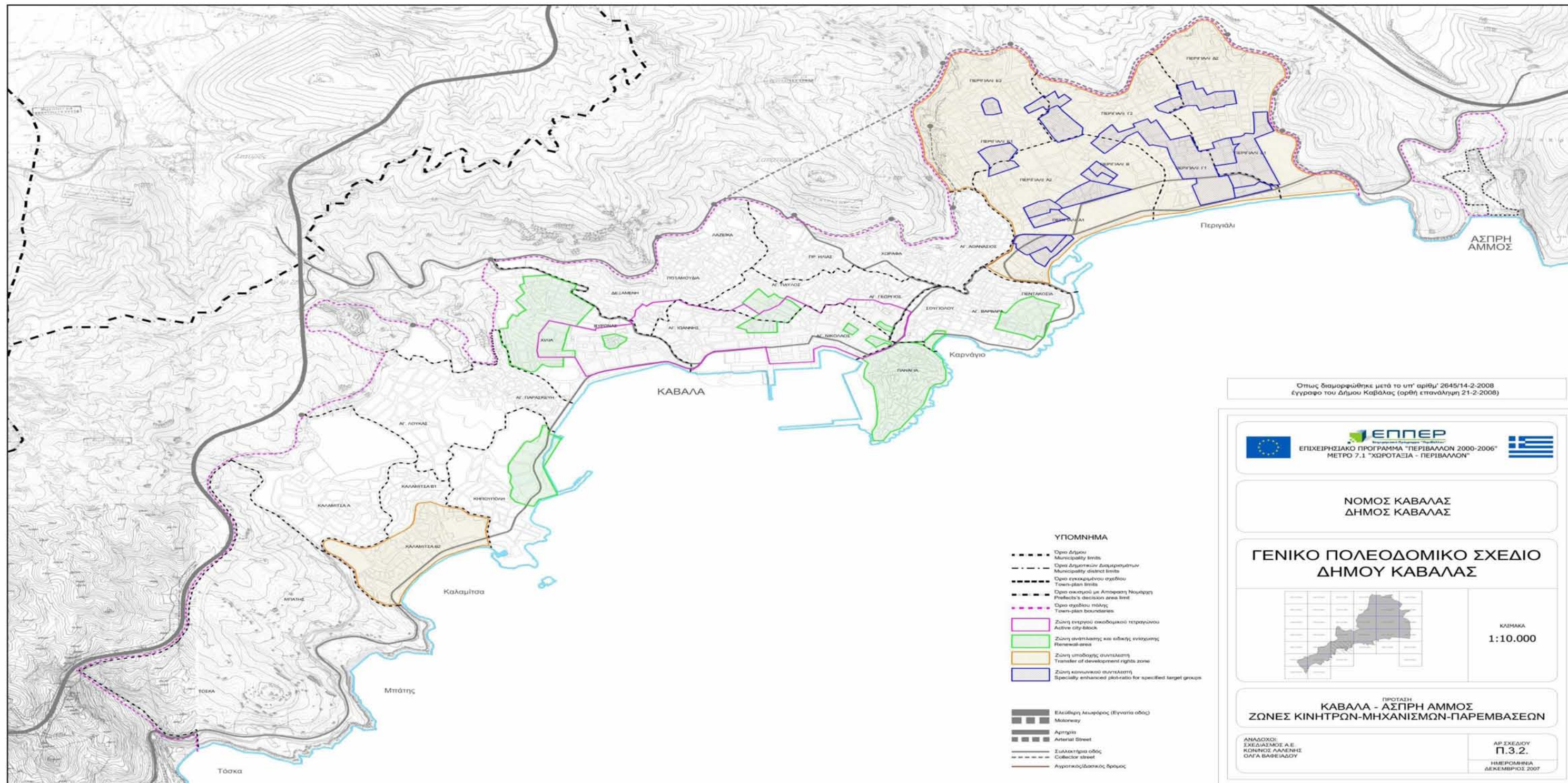
Πηγή: ΓΠΣ Καβάλας, 2013

Χάρτης 5: Ζώνες Κινήτρων (Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού)



Πηγή: Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, 2011 (<http://www.moi.gov.cy>)

Χάρτης 6: Ζώνες Κινήτρων – Μηχανισμών –Παρεμβάσεων (ΓΠΣ Καβάλας)



Όπως διαμορφώθηκε μετά το υπ' αριθμ' 2645/14-2-2008 έγγραφο του Δήμου Καβάλας (ορθή επανάληψη 21-2-2008)

ΕΠΠΕΡ
Επιχειρησιακό Πρόγραμμα "Περιβάλλον 2000-2006"
Μέτρο 7.1 "Χωροταξία - Περιβάλλον"

ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΚΑΒΑΛΑΣ

ΚΑΒΑΛΑ
1:10.000

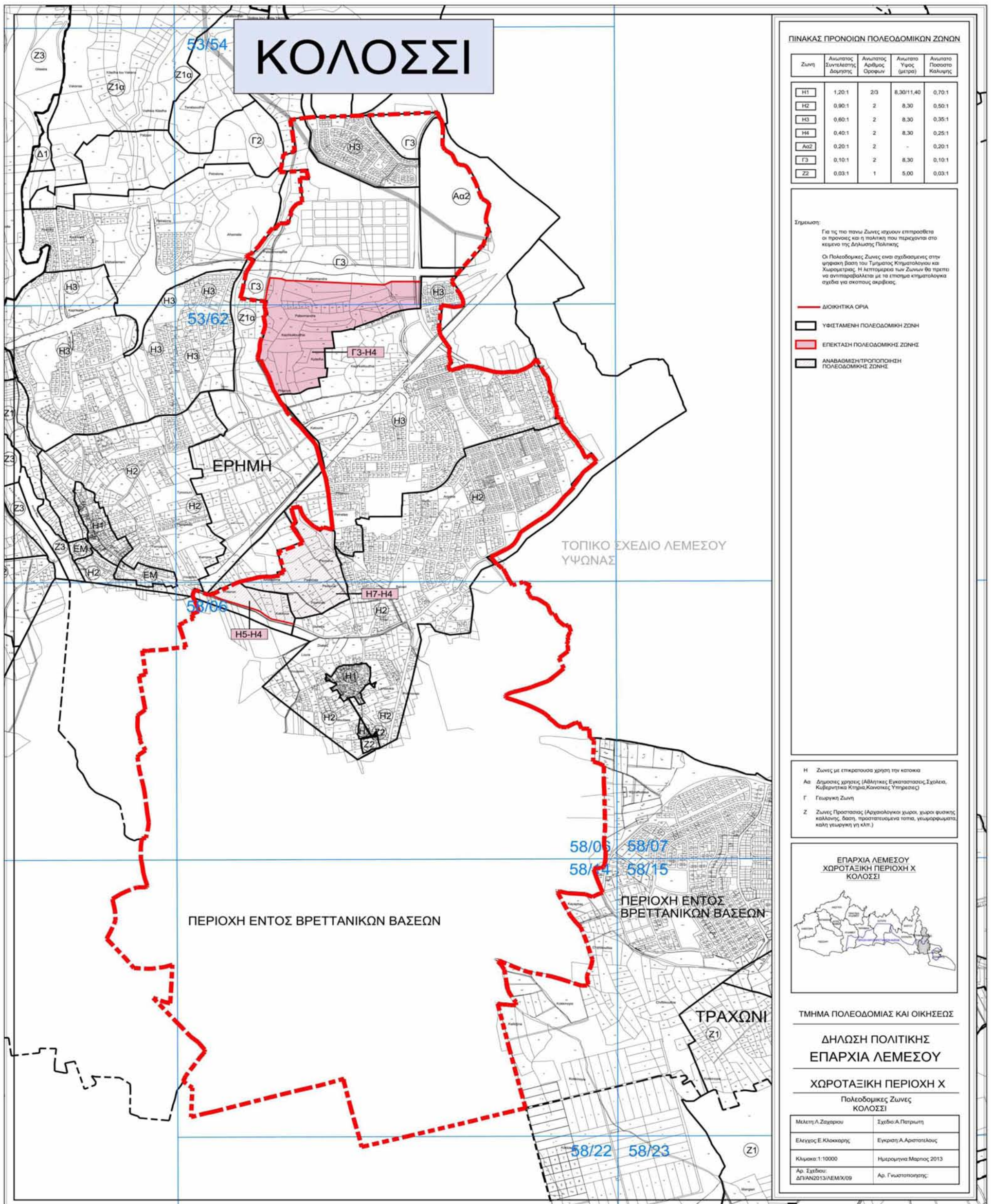
ΠΡΩΤΑΞΗ
ΚΑΒΑΛΑ - ΑΣΠΡΗ ΑΜΜΟΣ
ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ-ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ-ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

ΑΝΑΔΟΧΟΣ:
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Α.Ε.
ΚΟΙΝΩΣ ΛΛΕΛΗΝΗΣ
ΟΛΓΑ ΒΑΦΕΙΔΟΥ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ
Π.3.2.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2007

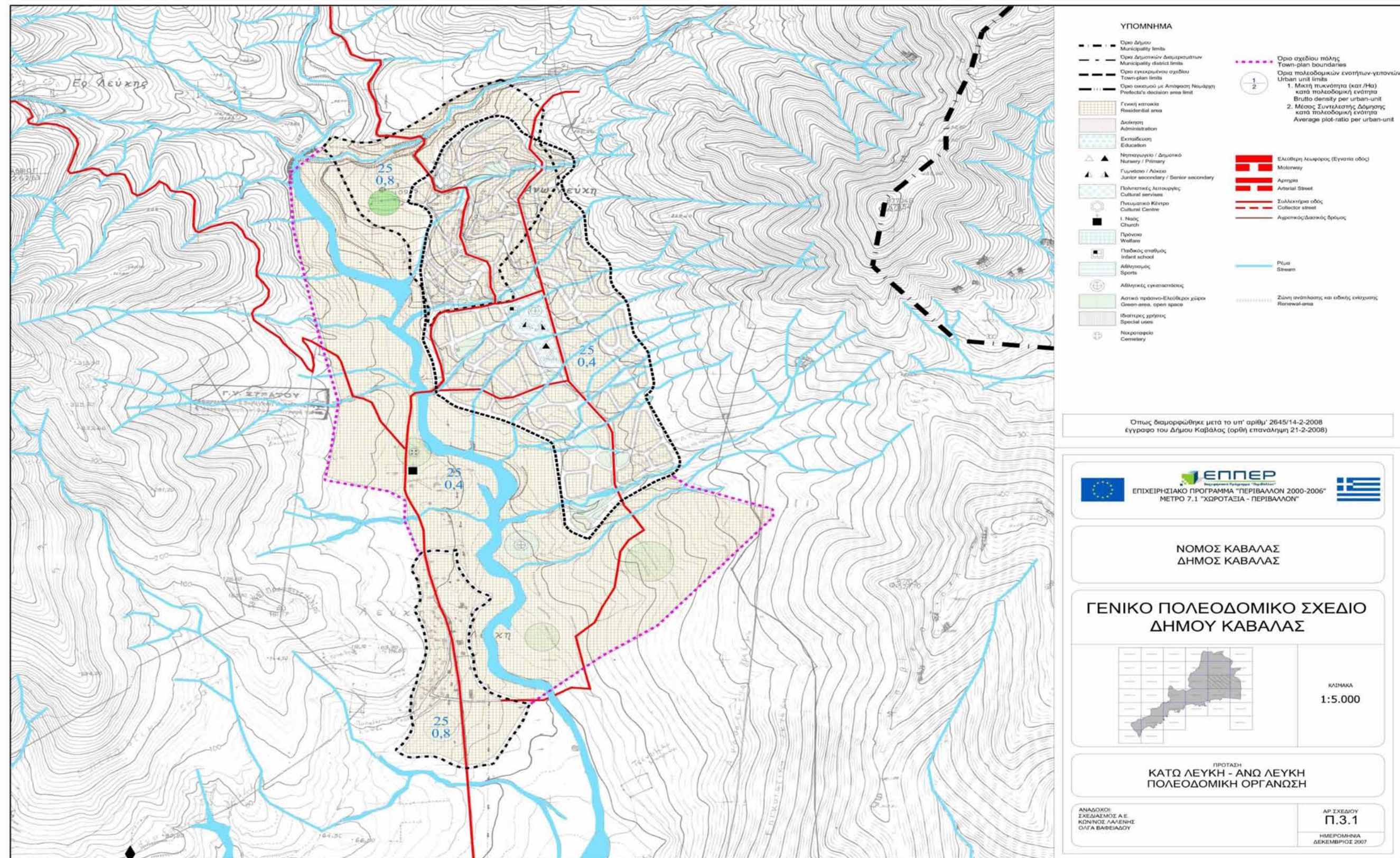
Πηγή: ΓΠΣ Καβάλας, 2013

Χάρτης 7: Πολεοδομική Οργάνωση περιαστική κοινότητα της ΔΠ (Κολόσσι)



Πηγή: Δήλωση Πολιτικής, 2011 (<http://www.moi.gov.cy>)

Χάρτης 8: Πολεοδομική Οργάνωση εξωαστικού οικισμού του ΓΠΣ Καβάλας (Ανω Λεύκη και Κάτω Λεύκη)



Πηγή: ΓΠΣ Καβάλας, 2013

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Υπενθυμίζεται ότι στόχος της ανά χείρας μελέτης δεν ήταν απλά η ανάλυση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού των δύο επιλεγμένων χωρών, αλλά η παρουσίαση και σύγκριση των διαφορετικών συστημάτων χωρικού σχεδιασμού και των πολιτικών που ισχύουν στην Κύπρο και στην Ελλάδα.

Η μελέτη επικεντρώθηκε στην ανάδειξη των δυνατών και αδύνατων στοιχείων του χωρικού σχεδιασμού της Κύπρου και της Ελλάδας, παρουσιάζοντας εμμέσως το τέλειο σύστημα σχεδιασμού, το οποίο κάθε φορά ανταποκρίνεται στις ανάγκες ενός σύγχρονου, αποκεντρωμένου, αποτελεσματικού και ευέλικτου διοικητικού μηχανισμού. Οι διαφορές που εντοπίστηκαν ήταν αρκετές, ενώ ο τομέας του χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται στις υπό μελέτη χώρες δέχεται συνεχώς αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις, έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της εκάστοτε κοινωνίας.

Τέλος, είναι γεγονός ότι δεν είναι σαφές και ξεκάθαρο ποιο εκ των δύο συστημάτων χωρικού σχεδιασμού είναι το πιο αποτελεσματικό, ένεκα του ότι εκτός από τις διαφορές υπάρχουν και αρκετές ομοιότητες. Επίσης, εφόσον τόσο η Κύπρος όσο και η Ελλάδα είναι μέλη της Ε.Ε, κρίνεται αναγκαία η συνεχής ενημέρωση της κεντρικής διοίκησης τους για τις εξελίξεις του χωρικού σχεδιασμού στον ευρωπαϊκό χώρο με αποτέλεσμα την κυρίαρχη πρόκληση τους και την υιοθέτηση πολιτικών και πρακτικών στοιχείων που εφαρμόζονται στην Ευρώπη για την επίλυση των υφιστάμενων χωρικών και αναπτυξιακών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν, αλλά και για τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών στο μέλλον, ούτως ώστε να γίνει πράξη το μοντέλο της ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Α. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Κεφάλαιο 1: Ανάπτυξη στην υπαίθρο και στα χωριά γενική εισαγωγή

Κεφάλαιο 2: Στόχοι σε σχέση με την ανάπτυξη στην υπαίθρο

Κεφάλαιο 3: Γενικές πρόνοιες πολιτικής

Κεφάλαιο 4: Χωροθέτηση βασικών υπηρεσιών και μονάδων απασχόλησης σε περιοχές της υπαίθρου

Κεφάλαιο 5: Πολιτική για τα χωριά που παρουσιάζουν ειδικό κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον

Κεφάλαιο 6: Γεωργική γη

Κεφάλαιο 7: Προστασία του τοπίου, της φύσης και των δασών

Κεφάλαιο 8: Αρχαία μνημεία και αρχαιότητες

Κεφάλαιο 9: Πολιτική για διάφορους τύπους ανάπτυξης στα χωριά της υπαίθρου

Κεφάλαιο 10: Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος

Κεφάλαιο 11: Διαδικασία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου σε σχέση με αναπτύξεις που εκτελούνται από κυβερνητικά τμήματα και υπηρεσίες

Κεφάλαιο 12: Ειδική διακριτική ευχέρεια

Παραρτήματα

Παράρτημα Α: Ερμηνεία όρων που χρησιμοποιούνται στην Δήλωση Πολιτικής

Παράρτημα Β: Πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης

Παράρτημα Γ: Πρότυπα για εκπαιδευτικά ιδρύματα –πρότυπα για χώρους αθλοπαιδιών σε διάφορες βαθμίδες σχολείων

Παράρτημα Δ: Προστατευόμενα Τοπία

Παράρτημα Ε: Χωρία στα οποία εφαρμόζεται ειδική τουριστική πολιτική για μικρές οικογενειακές μονάδες

Παράρτημα Ζ: Χωρία τα οποία παρουσιάζουν ειδικό κοινωνικό, αρχιτεκτονικό ή ιστορικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα

Παράρτημα Η: Κατευθυντήριες οδηγίες αναφορικά με τον αισθητικό έλεγχο οικοδομών

Παράρτημα Θ: Αρχαία Μνημεία Πίνακα Α

Παράρτημα Ι: Ομαδοποίηση διοικητικών περιοχών που εμπίπτουν στις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής

Β. ΠΕΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

Κεφάλαιο 2: Γενικά προβλήματα και προοπτικές ανάπτυξης - αγορα γης

Κεφάλαιο 3: Βασικοί στόχοι του τοπικού σχεδίου και γενική στρατηγική ανάπτυξης

Κεφάλαιο 4: Πληθυσμός

Κεφάλαιο 5: Κυκλοφοριακή πολιτική

Κεφάλαιο 6: Περιβάλλον

Κεφάλαιο 7: Πολιτιστική κληρονομία

Κεφάλαιο 8: Αισθητική και ποιοτική βελτίωση δομημένου περιβάλλοντος

Κεφάλαιο 9: Ατυχήματα σχετιζόμενα με επικίνδυνες ουσίες

Κεφάλαιο 10: Συντελεστής δόμησης - πυκνότητα ανάπτυξης

Κεφάλαιο 11: Αστικό κέντρο

Κεφάλαιο 12: Περιοχές κατοικίας και στέγασης

Κεφάλαιο 13: Εμπορική ανάπτυξη και γραφεία

Κεφάλαιο 14: Βιομηχανία, βιοτεχνία και αποθήκες

Κεφάλαιο 15: Τουριστική ανάπτυξη

Κεφάλαιο 16: Εκπαίδευση

Κεφάλαιο 17: Υγεία και κοινωνική μεριμνά

Κεφάλαιο 18: Αθλητικές διευκολύνσεις

Κεφάλαιο 19: Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας

Κεφάλαιο 20: Πολιτιστική υποδομή

Κεφάλαιο 21: Γεωργία και κτηνοτροφία

Κεφάλαιο 22: Η πολιτική εκτός ορίου ανάπτυξης

Κεφάλαιο 23: Εξειδικευμένες αναπτύξεις

Κεφάλαιο 24: Ενοποιημένες αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων

Κεφάλαιο 25: Χώροι λατρείας

Κεφάλαιο 26: Υποδομές

Κεφάλαιο 27: Πρατήρια πετρελαιοειδών

Κεφάλαιο 28: Αρχαία μνημεία και αρχαιότητες

Κεφάλαιο 29: Μεταλλευτική και λατομική ανάπτυξη

Κεφάλαιο 30: Αναπτύξεις που εκτελούνται από κυβερνητικά τμήματα και υπηρεσίες

Κεφάλαιο 31: Αναπτύξεις ειδικού τύπου

Κεφάλαιο 32: Μαρίνα και Λιμάνι Λεμεσού

Κεφάλαιο 33: Μελέτες και έργα προτεραιότητας

Κεφάλαιο 34: Πινακίδες διαφημίσεων και διαφημίσεις

Παραρτήματα

Παράρτημα Α: Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο

Παράρτημα Β: Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

Παράρτημα Γ: Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος

Παράρτημα Δ: Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Γ. ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΓΗΣ

Η περίπτωση της Κύπρου

Στα πλαίσια της ΔΠ, κάθε ιδιοκτήτης κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρεί προς το δημόσιο γη, η έκταση της οποίας θα είναι 10% επί του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση των δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία. Η έκταση που προκύπτει θα χρησιμοποιηθεί ως ανοιχτός χώρος πρασίνου, πάρκα, πλατεία κ.ά. Επίσης, η παραχώρηση γης προς το δημόσιο για την χρησιμοποιήσει για κοινωνικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νοσοκομείο κ.ά.) η εισφορά κλιμακώνεται ως εξής:

- 2% επί της καθαρής έκτασης για τεμάχια με αρχική έκταση 20000 – 50000 τ.μ.
- Ποσοστό 3% επί της καθαρής έκτασης για τεμάχια με αρχική έκταση μεγαλύτερη των 50000 τ.μ.

Κρίνεται αναγκαίο να αναφερθεί το γεγονός ότι σε περίπτωση που απαιτείται μικρότερη έκταση για τη δημιουργία χώρων κοινωνικού εξοπλισμού, τότε κάθε διαφορά εμβαδού μεταξύ αυτού που καθορίστηκε για το σκοπό αυτό και της πραγματικής ανάγκης θα προστίθεται στο εμβαδό που προνοείται για την ανέγερση ανοιχτών και δημόσιων χώρων πρασίνου κ.ά. Ακόμη, σε περίπτωση που ο απαιτούμενος χώρος για την ανέγερση χώρων κοινωνικού εξοπλισμού είναι μεγαλύτερος από αυτό που προκύπτει από την a και b, τότε το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που απαιτείται για τη δημιουργία χώρων πρασίνου θα μειώνεται αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, και στις δύο περιπτώσεις δεν μπορεί η παραχώρηση γης στο δημόσιο να ξεπερνά τα 35% της έκτασης του τεμαχίου (http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/page09_gr/page09_gr?OpenDocument).

Όσον αφορά την αντίστοιχη περίπτωση που προτείνεται από τα Τοπικά Σχέδια, αυτή έχει ως εξής:

Η παραχώρηση έκτασης για τη δημιουργία χώρων πρασίνου και ανοιχτών χώρων γίνεται κλιμακωτά:

- 5% επί του καθαρού εμβαδού για τεμάχια με έκταση μικρότερων των 1500 τ.μ.
- 10% επί του καθαρού εμβαδού για τεμάχια με έκταση από 1500 έως 2500 τ.μ.
- 15% επί του καθαρού εμβαδού για τεμάχια με έκταση μεγαλύτερη των 2500 τ.μ.

Για την παραχώρηση προς το δημόσιο γη για την χρησιμοποιήσει για κοινωνικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νοσοκομείο κ.ά.) οι ιδιοκτήτες δίνουν τα πιο κάτω ποσοστά :

- 2% επί της καθαρής έκτασης για τεμάχια με αρχική έκταση 10000-50000 τ.μ.
- Ποσοστό 3% επί της καθαρής έκτασης για τεμάχια με αρχική έκταση μεγαλύτερη των 50000 τ.μ.

Τέλος, σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο, το συνολικό ποσοστό παραχώρησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της συνολικής έκτασης της ιδιοκτησίας. Τόσο στην ΔΠ όσο και στο Τοπικό Σχέδιο αναφέρεται ότι υπάρχουν και περιπτώσεις που όλα τα πιο πάνω δεν είναι αναγκαίο να εφαρμοστούν ή εφαρμόζονται μερικώς (<http://www.moi.gov>).

Η περίπτωση της Ελλάδας

Ως αναγκαστική απαλλοτρίωση ορίζεται η αφαίρεση οικοπέδου (ιδιοκτησίας) με διοικητική πράξη, λόγω δημόσιας ωφέλειας (π.χ. εφαρμογή του σχεδίου πόλεως), ύστερα από την καταβολή πλήρους αποζημίωσης κατά τα οριζόμενα από το άρθρο 17 του Συντάγματος. Η απόκτηση/ εξασφάλιση κοινοχρήστων χώρων έχει σαν χαρακτηριστικό την υποχρεωτική εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε περιοχή που πρόκειται να αναγνωριστεί και να αναπτυχθεί ως οικιστική, έτσι ώστε με τις εισφορές αυτές να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι χώροι. Η εισφορά καθορίζεται κλιμακωτά, ανάλογα με το εμβαδό της ιδιοκτησίας. Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με το ν.2508/97 τα ποσοστά της εισφοράς σε γη είναι τα εξής:

- Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ., ποσοστό 5%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10 %.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ., ποσοστό 15 %
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 4000 τ.μ., ποσοστό 25 %
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 30 %
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 40 %

Επιπρόσθετα, το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. μπορεί να αποκτήσει ακίνητα που χρειάζεται με ελεύθερες διαπραγματεύσεις μεταξύ αυτού και του ιδιοκτήτη του ακινήτου και έτσι διευκολύνεται στην ταχεία απόκτηση των ακινήτων. Η ελεύθερη συναλλαγή μπορεί να πάρει την μορφή αγοράς οικοπέδου ή συμφωνίας για αντιπαροχή ίσης αξίας οικοπέδου ή τμήματος ιδιοκτησίας. Επιπρόσθετα, η απόκτηση γης μπορεί να εξασφαλιστεί και με το θεσμό της μεταφοράς συντελεστή που αποτελεί σε πολλά Ευρωπαϊκά κράτη ένα από τα κυριότερα μέσα εφαρμογής της πολεοδομικής πολιτικής. Με τον όρο αυτό ορίζεται η δυνατότητα ιδιοκτήτη να μεταβιβάσει το δικαίωμα οικοδόμησης από ένα ακίνητο σε ένα άλλο ή σε προκαθορισμένες ζώνες (Ζώνες Αγοράς Συντελεστή – ΖΑΣ - κατά τον Ν. 880/79, ή Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή – ΕΖΥΣ - κατά τον Ν. 2300/95), ή ακόμη να πάρει έγγραφο «τίτλο δικαιώματος συντελεστή δόμησης».

Τέλος, μέσω του δικαιώματος προτίμησης ο όρος αυτός προσδιορίζει το δικαίωμα του Δημοσίου να προτιμηθεί, έναντι παντός τρίτου, με την ίδια προσφορά τιμής (ίσοις όροις) κατά την πώληση ακινήτου (Λαλένης, 2010).

Υπόμνημα χάρτη χρήσεων γης Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού 2011

<p> Όριο Περιοχής Τοπικού Σχεδίου</p> <p> Όριο Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού</p> <p> Διοικητικά Όρια</p> <p> Αυτοκινητόδρομοι (Εθνικό Οδικό Δίκτυο)</p> <p> Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας</p> <p> Επέκταση Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας</p> <p> Κύριοι Πεζόδρομοι</p> <p> Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)</p> <p> Όριο Περιοχής Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)</p> <p> Όριο Περιοχής Αρχαίων Μνημείων Πίνακα Β (Τμήμα Αρχαιοτήτων)</p> <p> Οικιστική Ανάπτυξη</p> <p> Γεωργική - Οικιστική Ανάπτυξη</p> <p> Οικιστική Ανάπτυξη/Γραφεία</p> <p> Τουρισμός/Οικιστική Ανάπτυξη</p> <p> Τουρισμός/Οικιστική Ανάπτυξη/Αναμυχή</p> <p> Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)</p> <p> Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή (ΔΕΠ)</p> <p> Τοπικό Εμπόριο-Διευκολύνσεις ΚΕΠ</p> <p> Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ), Υφιστάμενο/Προτεινόμενο (Ζώνη Εβ)</p> <p> Πρόνοια Δημιουργίας Τοπικού Εμπορικού Κέντρου (ΤΕΚ)</p> <p> Πυρρίνας Προστασία</p> <p> Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I</p> <p> Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας II</p> <p> Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III</p> <p> Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV</p> <p> Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V</p>	<p> Βιομηχανία Κατηγορίας Α</p> <p> Βιομηχανία Κατηγορίας Β</p> <p> Βιομηχανία Κατηγορίας Α και Β</p> <p> Βιομηχανία Κατηγορίας Β και Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων</p> <p> Βιομηχανία Κατηγορίας Β και Βιοτεχνία</p> <p> Βιομηχανία Κατηγορίας Β και Καποκία</p> <p> Εργαστήρια και Βιοτεχνίες</p> <p> Λιμάνι</p> <p> Χώρος Σκαβόλων - Λυμάτων</p> <p> Αρδευόμενη Γη - Περιβάλλον</p> <p> Καλή Γεωργική Γη</p> <p> Κτηνοτροφία</p> <p> Ύψαιβρος (Γα)</p> <p> Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπαδων Κόμβων</p> <p> Περιοχή Ειδικών Χρήσεων Γενικού Νοσοκομείου</p> <p> Εξειδικευμένες Αναπτύξεις</p> <p> Ζώνες Προστασίας Φραγμάτων, Αρχαιολογικών Χώρων και Χώρων Φυσικής Καλλονής</p> <p> Προστατευόμενο Τοπίο</p> <p> Ύψαιβρος (Δα)</p> <p> Αστικό Πάρκο</p> <p> Άλλα Ελεύθεροι Χώροι (Τοπικά Πάρκα, Αθλοπαθείς, Κομητήρια, Λωρίδες Πρασίνου και Προστασίας, κ.ο.κ.)</p> <p> Πρόνοια για δημιουργία χείρου πρασίνου</p> <p> Αθλητικές Εγκαταστάσεις</p> <p> Διευκολύνσεις Αναμυχής - Ψυχαγωγίας</p> <p> Αλική - Υδροφράγματα</p> <p> Αρχαιολογικοί Χώροι</p> <p> Αρχαίο Μνημείο</p>	<p> Σημαντικές Εκκλησίες και Μοναστήρια</p> <p> Νοσοκομείο / Ιατρικό Κέντρο</p> <p> Μαρίνα</p> <p> Αγκυροβόλιο</p> <p> Σταθμός Επεξεργασίας Λυμάτων</p> <p> Σταθμός Μετεβίβασης Αστικών Συγκοινωνιών</p> <p> Χώρος Στάθμευσης και Μετεβίβασης</p> <p> Χώρος Στάθμευσης</p> <p> Δημοτικό Σχολείο (υφιστάμενο/προτεινόμενο)</p> <p> Γυμνάσιο (υφιστάμενο/προτεινόμενο)</p> <p> Λύκειο (υφιστάμενο/προτεινόμενο)</p> <p> Τεχνική Σχολή (υφιστάμενη/προτεινόμενη)</p> <p> Σχολή Ειδικής Εκπαίδευσης</p> <p> Τριτοβάθμια Εκπαίδευση</p> <p> Δημόσια Κτίρια, Υπηρεσίες και άλλα Σημαντικά Κτίσματα</p>						
		<p>1000 100 300 500 700 900 1100 1300 1500</p> <p>ΜΕΤΡΑ</p> <p></p> <p>ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ</p> <p>ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ</p> <p>ΛΕΜΕΣΟΥ 2011</p> <p>Χρήση Γης</p> <table border="1"> <tr> <td>ΚΑΙΝΟΤΑ</td> <td>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</td> <td>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ΙΟΥΛΙΟΣ 2011</td> <td></td> </tr> </table>	ΚΑΙΝΟΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ		ΙΟΥΛΙΟΣ 2011	
ΚΑΙΝΟΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝ						
	ΙΟΥΛΙΟΣ 2011							

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΒιβλία- Σημειώσεις Μαθημάτων

- Ανδρικοπούλου, Ε. Γιαννακού, Α. Καυκαλάς, Γ. Πιτσιάβα- Λατινοπούλου Μ. (2007) *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για την βιώσιμη αστική ανάπτυξη*, Αθήνα: Εκδόσεις "ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΕ "
- Αραβαντινός, Α. (2007) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις "ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ"
- Μαρμαράς, Β.Μ. (2002) *Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος*, Αθήνα: Εκδόσεις "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ"
- Μελίσσας, Δ. (2010) *Οι χρήσεις γης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο & Ζώνη Οικιστικού ελέγχου*, Αθήνα- Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σακκουλά
- Μπεριάτος, Η. (2004) *Σημειώσεις Ά εννοιολογικές και θεωρητικές παρατηρήσεις*, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Μπεριάτος, Η. (2005) *Ορεινός χώρος περιβάλλον-κοινωνία-ανάπτυξη*, Βόλος: Εκδόσεις Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Μπεριάτος, Η. (2012) *Σημειώσεις: Σημειώσεις Β', η χωροταξία στην Ελλάδα γενική θεώρηση*, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Οικονόμου, Δ. (2009) *Σημειώσεις Χωροταξική Πολιτική*, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Οικονόμου, Δ. (2010) *Σημειώσεις Πολεοδομικής Πολιτικής*, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Παναγιωτόπουλος, Ε. Καριώτης, Γ. (2009) *Πολεοδομικές Εφαρμογές*, Αθήνα: Εκδοτικός Όμιλος "ΙΩΝ"
- Παπαρηγορίου, Β.Ι. (2003) *Πολεοδομία, Περιβάλλον, Απαλλοτρίωση*, Αθήνα – Κομοτηνή: Εκδόσεις Σακκουλά
- Σπηλιωτόπουλος, Π., Μακρυδημήτηρης, Α. (2001) *Η Δημόσια Διοίκηση στην Ελλάδα*, Αθήνα – Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σακκουλά
- Τζίκα, Χ.Α. (2003) *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π
- Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2002) *Πολιτιστικό Περιβάλλον – Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη: Διαμόρφωση του πολιτιστικού (ανθρωπογενούς) περιβάλλοντος μέσω χωροταξικού & πολεοδομικού σχεδιασμού*, Αθήνα: Δίκαιο & Οικονομία Π.Ν Σακκουλάς

- Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1984) *Χωροταξία- Πολεοδομία*, Αθήνα: Εκδοτικός Οίκος ΑφοιΠ.Σάκκουλα

Άρθρα

- Βερναρδάκης, Χ. (2007) "Το κυπριακό πολιτικό σύστημα και η δομή των πολιτικών κομμάτων", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.vernardakis.gr/article.php?id=212> [πρόσβαση στις 10/11/2013]
- Γιαννακούρου, Τ. (2007) "Η οδηγία για την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και η ενσωμάτωση της στην Ελλάδα", Διαθέσιμο στο <URL: http://www.sepox.gr/profess/imerides_erg/007_tz_giannak.pdf [πρόσβαση στις 10/03/2013]
- Γιαννακούρου, Τ. (1995/2005) "Το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα" στο Δ.Οικονόμου και Γ.Πετράκος, (επ) *Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 457-480
- Γιαννακούρου, Τ. (2008) "Το θεσμικό πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα: επίκαιρα διλήμματα και προκλήσεις για το μέλλον", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3271&lang=1&catpid=1> [πρόσβαση στις 12/02/2013]
- Γουργιώτης, Α και Στεφάνη, Ε. (2013) " Ο χωροταξικός σχεδιασμός προϋπόθεση για την ανάπτυξη της χώρας", Διαθέσιμο στο <URL: http://www.eydamth.gr/CMS/lib/articles/ArticleID_524/gourgiotis.pdf > [πρόσβαση στις 10/06/2013]
- Η Καθημερινή (2012) "ΔΝΤ Παραδέχεται ότι έπεσε «έξω» στις προβλέψεις του για την Ελλάδα", Διαθέσιμο στο <URL:http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_kathbreak_1_10/10/2012_465396 [πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Η Καθημερινή (2012) "Στην Ελλάδα ο χαμηλότερος πληθωρισμός στην Ε.Ε.", Διαθέσιμο στο <URL:http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_17/10/2012_498930 [πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Θειοπούλου, Θ. (2013) "Ο τελικός ισολογισμός δείχνει περιουσία €38,34 δισ.και υποχρεώσεις €34,73 δισ.Τ. Κύπρου: Κεφάλαια €3,17 δισ. από το κούρεμα", Διαθέσιμο στο <http://cyprusnews.eu/phileneews-oikonomia/1175422>[πρόσβαση στις 17/05/2013]
- Καλλιακούδας, Τ. (2009) "Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστικά προβλήματα στην σύγχρονη Ελλάδα. Μια σύντομη κρητική του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου", Βόλος:

Πρακτικά 2^ο Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, 977-984

- Κότιος, Α., Σαράτσης, Γ. και Κουτουλάκης, Μ. (2009) "Χωρικός Αναπτυξιακός Σχεδιασμός στην Ελλάδα", Βόλος: Πρακτικά 2^ο Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, 343-349
- Κουσιδώνης, Χ. (2009) "Η ρητορεία για την παραγωγή του χώρου στην Ελλάδα και η γοητεία του υπερκείμενου σχεδιασμού", Βόλος: Συλλογικός τόμος 25 κείμενα για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη, 195-214
- Κυριάκου, Α.Γ. (2011) "6 plus 1 λόγοι εκπόνησης Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου στην Κύπρο" Article: Αρχιτεκτονικές ματιές, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/6-plus-1-%CE%BB%CF%8C%CE%B3%CE%BF%CE%B9-%CE%B5%CE%BA%CF%80%CF%8C%CE%BD%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B5%CE%B8%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CF%87%CF%89%CF%81%CE%BF%CF%84%CE%B1%CE%BE%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CF%83%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%AF%CE%BF%CF%85-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%BA%CF%8D%CF%80%CF%81%CE%BF-id4282> [πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Λάζαρος, Τ. (2006) "Στρατηγική εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων και χωρικός σχεδιασμός", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=2606&lang=1&catpid=1> [πρόσβαση στις 12/02/2013]
- Λάζαρος, Τ. (2008) "Χωροταξικός Σχεδιασμός, περιβάλλον και ανάπτυξη. Ιστορική επισκόπηση, προβλήματα και προοπτικές", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3228&lang=1&catpid=1> [πρόσβαση στις 20/03/2013]
- Λαλένης, Κ. (2004) "Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα: Η εξασφάλιση δημόσιου χώρου στις ελληνικές πόλεις. Νομοθετικές ρυθμίσεις και η πρακτική των εφαρμογών τους", Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο – Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών, 273-286

- Λούκாகης, Π. και Θεοδωρά, Π. (2010) "Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Θεσμικές Ρυθμίσεις και Προοπτικές Εφαρμογής", Βόλος: Πρακτικά 2^ο Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, 351-363
- Μπαμπαλίκης, Σ. (2010) "Η εμπειρία του χωροταξικού σχεδιασμού και περιφερειακής ανάπτυξης στην Κύπρο", Βόλος: Πρακτικά 3^ο Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, 263-270
- Μπερίατος, Η. (2003) "Σχεδιασμός και διαχείριση προστατευόμενων περιοχών στην Ελλάδα: Θεσμικές εξελίξεις, προβλήματα και προοπτικές", *Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ (Τόμος II)*, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 58-89
- Μπερίατος, Η. (2012) "Φορείς διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών: διδάγματα από τον απολογισμό της πενταετίας 2003-08", Βόλος: Πρακτικά 2^ο Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, 987-994
- Οικονόμου, Δ. (2002) "Το θεσμικό πλαίσιο της χωροταξίας και οι περιπέτειές του", στο *Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ (Τόμος I)*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 118-127
- Οικονόμου, Δ. (1995/2005) "Πολιτική γης και εφαρμογές των πολεοδομικών σχεδίων" στο Δ.Οικονόμου και Γ.Πετράκος, (επ.) *Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 447-457
- Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (1999/2005) "Πολιτικές Αστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα" στο Δ.Οικονόμου και Γ.Πετράκος, (επ.) *Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 413-447
- Οικονόμου, Δ. (2007) "Η σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3063&lang=1&catid=1>[πρόσβαση στις 18/11/2012]
- Παπαγεωργίου, Μ., Γιαννούλα, Μ. και Τελανίδου, Σ. (2010) "Ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού στην διαχείριση και προστασία της φυσικής κληρονομιάς" στο Η. Μπερίατος και Μ. Παπαγεωργίου, (επ.) *Χωροταξία –Πολεοδομία- Περιβάλλον στον 21ο Αιώνα (Ελλάδα-Μεσόγειος)*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, 979-813
- Παπαγεωργίου, Μ., Λαϊνάς, Ι. και Νικολακοπούλου, Χ. (2010) "Η Χωροταξία της Μνημειακής Πολιτιστικής Κληρονομιάς: Κατευθύνσεις Σχεδιασμού σε Εθνικό και

Περιφερειακό Επίπεδο" στο Η. Μπεριάτος και Μ. Παπαγεωργίου, (επ.) *Χωροταξία – Πολεοδομία-Περιβάλλον στον 21ο αιώνα (Ελλάδα-Μεσόγειος)*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 619-634

- Παπατόλιας, Π (2010) " Η αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα: Η περίπτωση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Θεσσαλίας ", Διαθέσιμο στο <URL:http://www.nomosphysis.org.gr/print.php?artid=4191&lang=1&catid=1#_ftn7[πρόσβαση στις 07/06/2013]
- Σαρηγιάννης, Γ (2008) "Ο ρόλος του ΣτΕ στην διαμόρφωση του χώρου στην Αθήνα", Διαθέσιμο στο <URL:<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3305&lang=1&catid=1> [πρόσβαση στις 07/06/2013]

Αδημοσίευτα κείμενα-μελέτες

- Ζαΐρε, Δ.Θ. (2010) Διπλωματική Εργασία: "Συγκριτική Θεώρηση των συστημάτων χωρικού σχεδιασμού Ολλανδίας και Ελλάδας", Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- Υπουργείο Γεωργίας Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης(2002) *Η Γεωλογία της Κύπρου*

Διαδικτυακές πηγές

- Apodimos.com, Διαθέσιμο στο <URL:http://www.apodimos.com/arthra/AUGOUSTOS_2003/TO_PLOUSIO_FYSIKO_PERIBALLON_THS_ELLADOS/index.htm>[πρόσβαση στις 23/11/2012]
- Cyprusinfo.gr, Διαθέσιμο στο <URL:http://www.cypirusinfo.gr/kyproslinks/kypr_iakaypourgia/index.html>[πρόσβαση στις 10/05/2013]
- INVESTINGREECEAGENCY(Η Ελληνική Οικονομία), Διαθέσιμο στο <URL:<http://www.investingreece.gov.gr/default.asp?pid=16&la=2>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- INVESTINGREECEAGENCY(Το ανθρώπινο κεφάλαιο), Διαθέσιμο στο <URL:<http://www.investingreece.gov.gr/default.asp?pid=19&la=2>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Αγγελίδης, Γ. Μακράκης, Κ.Χ., Μπάκης, Γ., Τσαβδάρου, Κ. και Τσακούμης, Γ. (2010) Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας: "Πολεοδομικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα:

Προβλήματα θεσμικού πλαισίου & εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης", Διαθέσιμο στο <URL: http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/OMADESERGASIAS/poleodomikos_sxediasmos.pdf>[πρόσβαση στις 27/12/2012]

- ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ, Διαθέσιμο στο <URL:<http://www.hellenicparliament.gr/Vouleftes>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]

- Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.moi.gov.cy/moi/pio/pio.nsf/All/F206446BAED94A8FC2257261004EE592?OpenDocument>>[πρόσβαση στις 12/04/2012]

- Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.moi.gov.cy/moi/pio/pio.nsf/6645bc8e70e73e2cc2257076004d01c1/9fce8bc0727df867c22570cb00565cb2?OpenDocument>>[πρόσβαση στις 12/04/2012]

- Δήλωση Πολιτικής(2012):Πολιτική για τη Ρύθμιση και το έλεγχο της ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος στην ύπαιθρο και στα χωριά, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/5510F83A5EF3B394C225783E00495030/\\$file/%CE%95%CE%9D%CE%99%CE%91%CE%99%CE%9F%20%CE%9A%CE%95%CE%99%CE%9C%CE%95%CE%9D%CE%9F%20%CE%94%CE%97%CE%9B%CE%A9%CE%A3%CE%97%CE%A3%20%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%99%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3.pdf](http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/5510F83A5EF3B394C225783E00495030/$file/%CE%95%CE%9D%CE%99%CE%91%CE%99%CE%9F%20%CE%9A%CE%95%CE%99%CE%9C%CE%95%CE%9D%CE%9F%20%CE%94%CE%97%CE%9B%CE%A9%CE%A3%CE%97%CE%A3%20%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%99%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3.pdf)>[πρόσβαση στις 10/11/2012]

- Διαχείριση Χρέους Κεντρικής Κυβέρνησης, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.mof.gov.cy/mof/pdmo/pdmo.nsf/All/578940E3A085A8A3C225788D00206FD0/\\$file/CY%20Qrt%20Bulletin%20Q3_2012GR.pdf](http://www.mof.gov.cy/mof/pdmo/pdmo.nsf/All/578940E3A085A8A3C225788D00206FD0/$file/CY%20Qrt%20Bulletin%20Q3_2012GR.pdf)>[πρόσβαση στις 10/03/2013]

- Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο αναφοράς για την Πολιτική Συνοχή 2007-2013, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.planning.gov.cy/planning/planning.nsf/dmlpublications_category_gr/B62393507F47135FC22574C80021481D/\\$file/ESPA.pdf](http://www.planning.gov.cy/planning/planning.nsf/dmlpublications_category_gr/B62393507F47135FC22574C80021481D/$file/ESPA.pdf)>[πρόσβαση στις 10/11/2013]

- Ελληνική Δημοκρατία Ελληνική Στατική Αρχή, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/General/A1602_SAM01_DT_DC_00_2011_01_F_GR.pdf>[πρόσβαση στις 10/06/2012]

- Ελληνική Δημοκρατία Κυβέρνηση, Διαθέσιμο στο <URL: <http://government.gov.gr/%CE%BA%CF%85%CE%B2%CE%AD%CF%81%CE%BD%CE%B7%CF%83%CE%B7/>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]

- Ελληνικής Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤ.Α), Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>>[πρόσβαση στις 23/11/2012]

- Εμπορικό Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθήνα (Ε.Β.Ε.Α), Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.acci.gr/acci/Extraversion/CountriesFinancialReports/tabid/517/language/el-GR/Default.aspx>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Ένωση Δήμων Κύπρου, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.ucm.org.cy/Account_List.aspx>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.ekk.org.cy/index.shtm>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Κουδούνη, Α.(2012) "Διοίκηση και αρμοδιότητες, χωρικού σχεδιασμού, θεσμικά ζητήματα σχεδιασμού- Παραδείγματα", Διαθέσιμο στο URL: courses.arch.ntua.gr/fsr/141819/Dioikisi_kai_sxediasmos.pdf>[πρόσβαση στις 13/11/2012]
- Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως(2010) Χάρτης του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/page01_gr/moi.gov.cy>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Κυπριακή Δημοκρατία. Συμβούλιο Μελέτης και Παρεκκλίσεων, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.symepa.gov.cy/symepa/symepa.nsf/bcpd03_gr/bcpd03_gr?OpenDocument>[πρόσβαση στις 28/05/2013]
- Κυπριακό Εμπορικό Κέντρο Αθηνών, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.cyprustradecenter.gr/?id=26>>[πρόσβαση στις 24/11/2012]
- ΚΥΠΡΟΣ, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.fs.gov.cy/FS/FS.nsf/All/FEAE50EC7886C1B8C22579DC0031AEEC/\\$file/%CE%9A%CE%A5%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%A3.pdf](http://www.fs.gov.cy/FS/FS.nsf/All/FEAE50EC7886C1B8C22579DC0031AEEC/$file/%CE%9A%CE%A5%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%A3.pdf)>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Κύπρος: Το φυσικό περιβάλλον, Διαθέσιμο στο <URL: <https://sites.google.com/site/gewgrafiakefalaio44/home/geomorphologika-stoicheia>>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Μελέτη αναδιάρθρωσης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης της Κύπρου(2010), Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.ucm.org.cy/Depository/Document/721/Document.pdf>>[πρόσβαση στις 10/11/2013]
- Νομικό συμβούλιο του Κράτους, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.nsk.gov.gr/webnsk/nsk.jsp>>[πρόσβαση στις 13/03/2012]
- Ο ανηφορικός χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα με φόντο την Ευρωπαϊκή πραγματικότητα. Το Ιταλικό παράδειγμα, Διαθέσιμο στο <URL:

http://library.tee.gr/digital/kdth/kdth_m3070/kdth_m3070_samaras.pdf>[πρόσβαση στις 13/11/2012]

- Ουάλλας, Α.Μ., Σερράος, Κ., Τσακιροπούλου, Ε. και Τσαλαβούτα-Χατζοπούλου, Β. (2005) Τεχνητό Επιμελητήριο Ελλάδα: "Μελέτη συστημάτων και επιπέδων Σχεδιασμού σε χώρες της Ευρώπης", Διαθέσιμο στο <URL:<http://library.tee.gr/digital/m2080.pdf>>[πρόσβαση στις 18/11/2012]
- Παρασύρη, Α. (2008) Διπλωματική Εργασία: "Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο(Γ.Π.Σ) του Δήμου Ρεθύμνης: η συμβολή του στην τοπική ανάπτυξη και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης στη πορεία θεσμοθέτησης και εφαρμογής τους", Αθήνα: Εθνική Σχολή Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Τμήμα Οικονομικής διοίκησης και διαχείρισης, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies_esta/T2/028_10136.pdf>[πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Στρατηγική Μελέτη Εκτίμησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την υιοθέτηση και εφαρμογή του υπο τροποποίηση τοπικού σχεδίου Λεμεσού, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/0C15D8CB42181F8AC22578DC00_2A6BDB/\\$file/SMPE_Topikou_Sxediou_Lemesou.pdf](http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/0C15D8CB42181F8AC22578DC00_2A6BDB/$file/SMPE_Topikou_Sxediou_Lemesou.pdf)>[πρόσβαση στις 08/04/2013]
- ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.teilam.gr/nomothesia/Syntagma.pdf>>[πρόσβαση στις 10/03/2013]
- Τμήμα Περιβάλλοντος, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.moa.gov.cy/moa/environment/environment.nsf/de27_gr/de27_gr?OpenDocument>[πρόσβαση στις 24/03/2013]
- Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Διαθέσιμο στο <URL:http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/page13_gr/page13_gr?OpenDocument> [πρόσβαση στις 10/11/2012]
- Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Σχέδια Περιοχής, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/page08_gr/page08_gr?OpenDocument>[πρόσβαση στις 10/12/2012]
- Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Τοπικά Σχέδια, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/page07_gr/page07_gr?OpenDocument>[πρόσβαση στις 10/12/2012]
- ΤΟ ΠΛΟΥΣΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ, Διαθέσιμο στο <URL: <http://gym-falan.lar.sch.gr/works/a-07/hellas-02.htm>>[πρόσβαση στις 23/11/2012]

- Υπουργείο εσωτερικό δημόσιας διοίκησης και αποκέντρωσης, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.ypes.gr/kapodistriasis/greek/kapo/fr_1to27.htm>[πρόσβαση στις 10/03/2013]
- Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκεντρωμένη Διοίκηση-Αυτοδιοίκηση, Διαθέσιμο στο <URL: http://www.ypes.gr/el/Regions/programma/apokentrvmenes_dioikhseis/>[πρόσβαση στις 10/03/2013]
- Υπουργείο Εσωτερικών, Δικτυακός Τόπος Διαβουλεύσεων, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.opengov.gr/yypes/?p=434>>[πρόσβαση στις 20/03/2013]
- Υπουργείο Οικονομικών, "Κυπριακή Δημόσια Διοίκηση, Καινοτόμες και άλλες εκσυγχρονιστικές πρακτικές", Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.mof.gov.cy/mof/papd/papd.nsf/All/4F13B928BC5C4ADCC2257AFE003CF26C/\\$file/KYPRIAKH%20DHMOSIA%20DIOIKHSH.pdf](http://www.mof.gov.cy/mof/papd/papd.nsf/All/4F13B928BC5C4ADCC2257AFE003CF26C/$file/KYPRIAKH%20DHMOSIA%20DIOIKHSH.pdf)>[πρόσβαση στις 10/05/2013]
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=znJpFQj917U%3d&tabid=513&language=el-GR>>[πρόσβαση στις 10/03/2013]
- Υπουργός Οικονομικών (2012) "Προϋπολογισμός 2013 και Μεσοπρόθεσμο δημοσιονομικό Πλαίσιο 2013-2015", Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/8420FDE1AB237C6CC2257AC60025F4A5/\\$file/%CE%A0%CE%B1%CF%81%CE%BF%CF%85%CF%83%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%B7%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%A0%CF%81%CE%BF%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%82%202013%20%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%84%CF%81%CE%BF%CF%80%CE%B7%20%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%89%CE%BD%20%CE%92%CE%BF%CF%85%CE%BB%CE%B7%CF%82%20291112%20\[Compatibility%20Mode\].pdf](http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/8420FDE1AB237C6CC2257AC60025F4A5/$file/%CE%A0%CE%B1%CF%81%CE%BF%CF%85%CF%83%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%B7%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%A0%CF%81%CE%BF%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%82%202013%20%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%84%CF%81%CE%BF%CF%80%CE%B7%20%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%89%CE%BD%20%CE%92%CE%BF%CF%85%CE%BB%CE%B7%CF%82%20291112%20[Compatibility%20Mode].pdf)>[πρόσβαση στις 17/05/2013]
- Χριστιανόπουλος, Κ. (2003) Διδακτορική διατριβή: "Χωροταξική και Αναπτυξιακή Θεώρηση για την Προστασία και Ανάδειξη του Φυσικού και Πολιτιστικού Περιβάλλοντος", Θεσσαλονίκη: Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών, Διαθέσιμο στο <URL: <http://dolihihnews.files.wordpress.com/2011/03/gri-2004-295-xristianopoulos.pdf>>[πρόσβαση στις 12/03/2013]

Θεσμικά κείμενα

- Νόμος 1650/1986 (ΦΕΚ Α' 160/15-16.10.1986) "Για την προστασία του περιβάλλοντος"
- Νόμος 25082/1997 (ΦΕΚ.124/Α/11/13.61997) "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας "
- Νόμος 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/7-10-1999) "Χωροταξικό Σχεδιασμό και την Αειφόρο Ανάπτυξη"
- Νόμος 3852/2010 (ΦΕΚ1785//Α 7-10- 2010) "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης".
- Νόμος 3937/2011 (ΦΕΚ Α' 1619/31-3-2011) "Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις"
- Νόμος 90/72 (Αρ.977/8.12.1972) "Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας "
- Νόμος Τροποποιητικός Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, 2002, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/5CCFA4CADAF50095C225784F002E056B/\\$file/N%2056%2082%20-%20%20241\(1\)2002.pdf?OpenElement](http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/5CCFA4CADAF50095C225784F002E056B/$file/N%2056%2082%20-%20%20241(1)2002.pdf?OpenElement)>[πρόσβαση στις 03/11/2012]
- Νόμος Τροποποιητικός Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, 2007, Διαθέσιμο στο <URL: [http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/AEE0BC6FB105AFDEC225784F002F1341/\\$file/N%2011\(I\)2007.pdf?OpenElement](http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/AEE0BC6FB105AFDEC225784F002F1341/$file/N%2011(I)2007.pdf?OpenElement)[πρόσβαση στις 03/11/2012]
- Υ.Α 5248/2013 (ΦΕΚ 474/11.03.2013),"Εγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Καβάλας Νομού Καβάλας."
- Υ.Α 24208/2009 (ΦΕΚ 1138B/11.06.2009) "Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για το Τουρισμό"
- Υ.Α 25290/2003 (ΦΕΚ 1487 Β/10.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου"
- Υ.Α 25291/2003 (ΦΕΚ 1486 Β/10.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης"
- Υ.Α 25292/2003 (ΦΕΚ 1484 Β/10.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας"
- Υ.Α 25294/2003 (ΦΕΚ 1485 Β/10.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου"

- Υ.Α 25297/2003 (ΦΕΚ 1470 Β/09.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας"
- Υ.Α 25301/2003 (ΦΕΚ 1451 Β/06.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ηπείρου "
- Υ.Α 26295/2003 (ΦΕΚ 1472 Β/09.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας"
- Υ.Α 26298/2003(ΦΕΚ 1469 Β/09.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας"
- Υ.Α 28704/2001 (ΦΕΚ 1575 Β/28.11.2001) "Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Καταστημάτων Κράτησης"
- Υ.Α 29310/2003 (ΦΕΚ 1471/Β' 09-10-2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης".
- Υ.Α 31722/2011 (ΦΕΚ2505Β/04.11.2011) "Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις υδατοκαλλιέργειες"
- Υ.Α 48976/2004 (ΦΕΚ 56 Β/19.01.2004) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων"
- Υ.Α 49828/2008 (ΦΕΚ 2464Β/03.12.2008) "Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες πηγές Ενέργειας"
- Υ.Α 674/2004 (ΦΕΚ 218/Β' 06-02-2004) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας"
- Υ.Α11508/2009 (ΦΕΚ151 ΑΑΠ/13.04.2009) "Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Βιομηχανία"
- Υ.Α26297/2003(ΦΕΚ 1473 Β/09.10.2003) "Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου"
- Υπό διαβούλευση "Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Παράκτιο Χώρο και τα Νησιά"
- Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων (27.02.2008), 'Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης', Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ
- Τσακίρης,Σ., Δασκαλάκης, Κ. και Λαγκαδινού,Ε. (2012) Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση "Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας" Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.pthes.gov.gr/data/anakoim/2013/an222a.pdf>>[πρόσβαση στις 07/06/2013]

Ξενόγλωσσοι βιβλιογραφία

- Eurostat new release euro indicators, Διαθέσιμο στο<URL: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/2-16102012-AP/EN/2-16102012-AP-EN.PDF>[πρόσβαση στις 13/12/2012]
- Tugwell P, Chrepa E (2012) Cyprus, "Troika Agree Bailout Terms, ECB Demetriades Says", Διαθέσιμο στο<URL: <http://www.bloomberg.com/news/2012-11-30/cyprus-troika-agree-bailout-terms-ecb-demetriades-says.html>> [πρόσβαση στις 17/05/2013]
- RTE News/World (2013) "Cypriot president says bankruptcy was alternative to €10bn bailout terms", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.rte.ie/news/2013/0316/376965-cyprus-bailout/>>[πρόσβαση στις 17/05/2013]
- Cyprus Mail (2012) "Shiarly: troika will be here very soon", Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.cyprus-mail.com/cyprus/shiarly-troika-will-be-here-very-soon/20121102>>[πρόσβαση στις 17/05/2013]
- Ekathimerini.com (2013) "Eurogroup signs off on bailout agreement reached by Cyprus and troika", Διαθέσιμο στο <URL: http://www.ekathimerini.com/4dcgi/_w_articles_wsite1_1_25/03/2013_489702> [πρόσβαση στις 17/05/2013]