

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ

Επίβλεψη:

Ηλίας Μπεριάτος,
Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ
Μαριλένα Παπαγεωργίου,
Εντεταλμένη Λέκτορας ΤΜΧΠΠΑ

Εκπόνηση:

Μαριάνθη Γκίκα,
Πολιτικός Μηχανικός

Βόλος, Σεπτέμβριος 2015

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η έννοια της «ιδιωτικής πολεοδόμησης» εισήχθη για πρώτη φορά στην ελληνική νομοθεσία ως πολεοδομική μέθοδος και ως θεσμός με το Ν. 1947/91 και Ν. 2052/92 χωρίς ωστόσο να περιγράφεται ξεκάθαρα ως τέτοια. Μερικά χρόνια αργότερα, με το Ν. 2508/97 και το εργαλείο των ΠΕΡΠΟ φάνηκε ότι το ενδιαφέρον όλων στράφηκε κυρίως στην ανάπτυξη της παραθεριστικής κυρίως κατοικίας η οποία άρχισε να αναπτύσσεται στον παράκτιο ελληνικό χώρο. Σχεδόν μια εικοσαετία αργότερα, με το Ν. 4280/14 οι ΠΕΡΠΟ μετεξελίσσονται σε ΠΠΑΠ και οι οικισμοί που προκύπτουν από την ιδιωτική πολεοδόμηση ταυτίζονται με «περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης».

Τις προηγούμενες δεκαετίες το φαινόμενο αναπτύχθηκε κυρίως με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης ή των αυθαιρέτων οικισμών, πολλοί εκ των οποίων εντάχθηκαν μεταγενέστερα στο σχέδιο πόλεως. Η παρούσα εργασία ασχολείται ιδιαίτερα με τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και βρίσκονται στο παραλιακό μέτωπο του Ν. Μαγνησίας

Απώτερος σκοπός της εργασίας αυτής είναι η εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων και προτάσεων για το σχεδιασμό σε καθεστώς ιδιωτικής πολεοδόμησης και ειδικότερα στην περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, υπό το πρίσμα της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου του ελληνικού παράκτιου χώρου που αποτελεί ένα ευαίσθητο, κρίσιμο και τεράστιο κεφάλαιο για την ανάπτυξη του τουρισμού.

Τέλος, κρίνεται αναγκαίο, οι υφιστάμενες οικιστικές συγκεντρώσεις σε όλο το παραλιακό ακρόμυ και το ορεινό τμήμα της Μαγνησίας, να οριοθετηθούν, να εκπονηθούν πολεοδομικές μελέτες (και Πράξεις Εφαρμογής) για να σταματήσει το φαινόμενο της διάσπαρτης, και χωρίς κανένα σχεδιασμό, δόμησης.

Λέξεις κλειδιά: *ιδιωτική πολεοδόμηση, αρ. 24 Ν.2508/97, Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, Μαγνησία*

ABSTRACT

The concept of "private urbanization" was introduced for the first time in Greek law as a planning method and as an institution by Law no. 1947/91 and N. 2052/92 without clearly described as such. Some years later, by Law no. 2508/97 and the tool of PERPO seemed that the interest of all focused mainly on the development of holiday mainly housing which began to develop in the Greek coastal space. Almost twenty years later, by Law no. 4280/14 the PERPO transformed into PPAIP and settlements arising from private urbanization identical with "environmental upgrade areas".

In the past decades the phenomenon has emerged with the status of outside building plan or arbitrary settlements, many of whom later joined the city plan. This paper is particularly concerned with the housing associations that have approved town plan and are at the seafront of Magnesia.

The ultimate aim of this work is to draw useful conclusions and suggestions for planning a system of private urbanization, particularly in the case of building societies in the light of the protection of the natural environment and landscape of the Greek coastal area which is a sensitive, critical and huge capital for the development of tourism.

Finally, it is necessary, existing residential concentrations throughout the coastal even the mountainous part of Magnesia, to delineate, elaborate planning studies (and Implementing Acts) to stop the phenomenon of widespread, and no design, building.

Keywords: *private urbanization, p. 24 L.2508 / 97 Construction Cooperatives, Magnesia*

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	2
ABSTRACT	3
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	6
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	6
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	7
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ-ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ	9
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	10

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 0 : ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Σκοπιμότητα και αναγκαιότητα της έρευνας	11
0.2 Χρησιμότητα της εργασίας	11
0.3 Πρωτοτυπία θέματος	12
0.4 Μεθοδολογία	12
0.5 Δομή και περιεχόμενο της εργασίας	13

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ: ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΣ

1.1 Η διεθνής εμπειρία και πρακτική	14
1.2 Η ελληνική πραγματικότητα από τον 20 αιώνα ως σήμερα	15
1.3 Το φαινόμενο της εκτός σχεδίου δόμησης	19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.1 Εισαγωγή: η αναγκαιότητα για ιδιωτική πολεοδόμηση	23
2.2 Ο Θεσμός των Οικοδομικών Συνεταιρισμών	23
2.2.1 Ιστορική εξέλιξη της νομοθεσίας και του θεσμού	23
2.2.2 Διαδικαστικά και Πολεοδομικά ζητήματα	28
2.2.2.1 Χωροθέτηση έκτασης Οικοδομικών Συνεταιρισμών	28
2.2.2.2 Πολεοδόμηση έκτασης Οικοδομικών Συνεταιρισμών	29
2.2.2.3 Εφαρμογή σχεδίου - έργα υποδομής	30
2.2.2.4 Όροι και περιορισμοί δόμησης	30

2.2.3 Αξιολόγηση του θεσμού και των εφαρμογών Οικοδομικών Συνεταιρισμών	31
2.3 Το εργαλείο των ΠΕΡΠΟ	
2.3.1 Ιστορικά και θεσμικά στοιχεία	36
2.3.2 Οι εγκεκριμένες ΠΕΡΠΟ α' και β' κατοικίας ανά Νομό	40
2.3.3 Η χρήση των ΠΕΡΠΟ στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ	42
2.3.4 Η μετεξέλιξη των ΠΕΡΠΟ σε ΠΠΑΠ	44
2.3.5 Κριτικός σχολιασμός του θεσμού και του εργαλείου ΠΕΡΠΟ-ΠΠΑΠ	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ	
3.1 Εισαγωγή	52
3.1.1 Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης	53
3.1.2 Κατευθύνσεις υπερκείμενου σχεδιασμού για την περιοχή μελέτης	55
3.2 Η οικιστική ανάπτυξη και πολεοδόμηση της Μαγνησίας	64
3.2.1 Το υπάρχον οικιστικό δίκτυο της περιοχής μελέτης	64
3.2.2 Προσφορά και ζήτηση β' κατοικίας στην περιοχή μελέτης	66
3.2.3 Ο σχεδιασμός για α' και β' κατοικία μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ	68
3.2.4 Η ιδιωτική πολεοδόμηση και οι ΠΕΡΠΟ Νομού Μαγνησίας	73
3.3 Η περίπτωση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών της Μαγνησίας	76
3.3.1. Οικοδομικός Συνεταιρισμός Δημοσίων Υπαλλήλων και Πολιτικών Συνταξιούχων Ν. Μαγνησίας «Αστέρια» Αγριάς Βόλου	77
3.3.2 Οικοδομικός Συνεταιρισμός Δημοσίων Υπαλλήλων «Σωρός» Βόλου	80
3.3.3. Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Τραπεζοϋπάλληλων Χρυσή Ακτή Παναγιάς	83
3.3.4 Οικοδομικός Συνεταιρισμός Πλοιάρχων Εμπορικού Ναυτικού (ΠΟΣΠΕΝ) Αμαλιάπολη ΔΕ Σούρπης Δ. Αλμυρού	86
3.3.5 Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός ΣΥΝ.ΠΕ «Η Νέα Σηπιάδα» στο Προμύρι ΔΕ Σηπιάδας (σε εξέλιξη)	89
3.3.6 Οικοδομικός Συνεταιρισμός Στρατιωτικών (ανενεργός)	90
3.4 Κριτικές επισημάνσεις για την ιδιωτική πολεοδόμηση και τους ΟΣ στη Μαγνησία	91
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	
4.1 Γενικά συμπεράσματα για την ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ελλάδα	94
4.2 Ειδικά συμπεράσματα για την ιδιωτική πολεοδόμηση στη Μαγνησία	99
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	101
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	105

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

2.1 Περιοχές με εγκεκριμένες μελέτες γεν. Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ	41
2.2 Σχέση έκτασης Νομού / έκτασης πολεοδομούμενων περιοχών μέσω ΠΕΡΠΟ	42
2.3 Διαφορές ΠΕΡΠΟ-ΠΠΑΠ	45
2.4 Εφαρμογή ΠΕΡΠΟ στην Ελληνική Επικράτεια από το 1997-σήμερα	123
3.1 Δείκτες αστικοποίησης Νομού/Περιφέρειας/Χώρας	55
3.2 Διάρθρωση των τεσσάρων πρώτων επιπέδων του οικιστικού δικτύου της χώρας	64
3.4: Προγραμματικά μεγέθη δημιουργίας ΠΕΡΠΟ α' και β' κατοικίας στη Μαγνησία	73

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

2.1 Νομοί με σχέδιο γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ	124
2.2 Πλήθος ΟΣ στην Ελληνική Επικράτεια από το 1997-σήμερα (παράρτημα)	125
2.3 Οι ΟΣ στην Ελληνική Επικράτεια από το 1997-σήμερα (παράρτημα)	126
3.1 Η θέση της Περιφέρειας Θεσσαλίας και του Ν. Μαγνησίας στην Ελλάδα	53
3.2 Οι Δήμοι και ΔΕ της Μαγνησίας	54
3.3 Εταιρική σχέση πόλης-υπαίθρου	57
3.4 Χάρτης γενικών κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης του Τουρισμού της χώρας	59
3.5 Χάρτης γενικών κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης του Τουρισμού του Ν.Μαγνησίας	60
3.6 Χωροταξική οργάνωση της Μαγνησίας σε σχέση με την Περιφέρεια	63
3.7 Θεσμοθετημένο οικιστικό δίκτυο Μαγνησίας και συνολικά στην Π.Θεσσαλίας	65
3.8 Γενικευμένες Ζώνες - Χρήσεις Γης – Ειδικές κατηγορίες του χώρου	66
3.9 Τοπικός χωρικός σχεδιασμός στη Μαγνησία	69
3.10 Η προτεινόμενη ΠΕΡΠΟ της ΔΕ Πτελεού	70
3.11 Χάρτης γενικών κατευθύνσεων Ν. Μαγνησίας	73
3.12 Οι υφιστάμενοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί της Μαγνησίας	75
3.13 . Όλοι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί της Μαγνησίας (υφιστάμενοι, ανενεργοί/υπό εξέλιξη)	76
3.14 Ο οικισμός του ΟΣ Δημοσίων Υπαλλήλων και Πολιτικών Συνταξιούχων Ν. Μαγνησίας	77
3.15 Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Ο.Σ «Αστέρια»	79
3.16 Ο οικισμός του ΟΣ εν ενεργεία Δημοσίων Υπαλλήλων Ν. Μαγνησίας	80

3.17 Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Ο.Σ στο «Σωρό»	82
3.18 Ο οικισμός του Παραθεριστικού ΟΣ Τραπεζοῦπαλλήλων Ν. Μαγνησίας	83
3.19 Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Παραθεριστικού Ο.Σ Τραπεζοῦπαλλήλων	85
3.20. Μελλοντικός οικισμός του ΠΟΣΠΕΝ στην Αμαλιάπολη	86
3.21 Προτεινόμενο Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ΠΟΣΠΕΝ	88
3.22 Πρόταση δομής οικισμού «Η Νέα Σηπιάδα»	89

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

2.1 Διαδικασία πολεοδόμησης σε εκτάσεις ΟΣ	31
2.2 Διαδικασία καθορισμού μιας περιοχής σε ΠΕΡΠΟ	39
2.3 Κατανομή ΟΣ ανά νομό σε όλη την Ελλάδα	49
3.1 Δείκτες αστικοποίησης Νομού/Περιφέρειας/Χώρας	55
3.2 Διάρθρωση των τεσσάρων πρώτων επιπέδων του οικιστικού δικτύου της χώρας	64
3.4 Προγραμματικά μεγέθη δημιουργίας ΠΕΡΠΟ α' και β' κατοικίας στη Μαγνησία	73

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ-ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΕΠΟ	Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων
Α.Ν	Αναγκαστικός Νόμος
ΑΟΟΑ	Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιοματικών
Β.Δ	Βασιλικό Διάταγμα
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.	Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Ομογενών Ελλήνων
ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ	Ελληνική Κτηματική Κατασκευαστική Ενεργού Πολεοδομίας
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΖΕΠ	Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας
ΖΟΕ	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
ΙΠ	Ιδιωτική πολεοδόμηση
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Ν	Νόμος
Ν.Δ	Νομοθετικό Διάταγμα
ΟΕΚ	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
ΟΣ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός
ΟΣΜΑΑ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός Μονίμων Αξιοματικών Αεροπορίας
ΟΣΜΑΕΣ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός Μονίμων Αξιοματικών Ελληνικού Στρατού
ΟΣΜΑΝ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός Μονίμων Αξιοματικών Ναυτικού
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη
ΠΠΑΠ	Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης
ΠΟΣΠΕΝ	Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Πλοιάρχων Εμπορικού Ναυτικού «Η Πλοιαρχούπολη»
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Οικιστικής ανάπτυξης ανοικτής πόλης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΥΠΑΠΕΝ	Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΧΟΠ	Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε υπό την καθοδήγηση και τη συμβολή του Καθηγητή Ηλία Μπεριάτου και της Δρας Μαριλένας Παπαγεωργίου, τους οποίους ευχαριστώ ιδιαίτερα για τις ενδεδειγμένες και ουσιαστικές παρατηρήσεις και τις σημαντικές επισημάνσεις τους και την υποστήριξή τους.

Ευχαριστίες οφείλονται:

- Στους αν. Καθηγητές κο Χρήστο Κουσιδώνη, κο Κων/νο Λαλένη και κο Άρη Σαπουνάκη για την ουσιαστική στήριξή τους καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου
- Στη Στέβη Βαφειάδου, Γραμματέα του ΜΠΣ Πολεοδομία-Χωροταξία και στην Εύη Κολοβού, Υπεύθυνη της Βιβλιοθήκης του ΜΠΣ για τη αμέριστη βοήθειά τους κατά τη διάρκεια φοίτησής μου στο ΠΜΣ
- Στον Δημήτρη Ζούπη, Μηχανικό Γεωπληροφορικής & Τοπογραφίας Msc, για τη συμβολή του στη χαρτογραφική απεικόνιση προκειμένου να ολοκληρωθεί η διπλωματική μου εργασία.

*Τέλος, αφιερώνω την παρούσα εργασία στην υπέροχη **οικογένειά μου** και τη **μητέρα μου** για την υπομονή που επέδειξαν τα δύο τελευταία χρόνια και τη συνεχή υποστήριξή τους.*

ΚΕΦ 0: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με τη θεσμοθέτηση του νέου πλαισίου για την ιδιωτική πολεοδόμηση, του Ν.4280/14 κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια αποτίμηση και αξιολόγηση του προηγούμενου Ν.2508/97.

01. Σκοπιμότητα και αναγκαιότητα της έρευνας

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να διερευνηθεί ο θεσμός της ιδιωτικής πολεοδόμησης μέσω του εργαλείου των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος του Ν. 2508/97. Μόλις πέρυσι άλλαξε ο θεσμός με την έκδοση του Ν.4280/14 χωρίς να γίνει (τουλάχιστον όχι επίσημα) αξιολόγηση της εφαρμογής του προηγούμενου.

Έτσι στα πλαίσια της παρούσας θα επιχειρηθούν να απαντηθούν τα παρακάτω ερωτήματα:

- Γιατί οι ΠΕΡΠΟ (αρ. 24 Ν.2508/97) ως εργαλείο ιδιωτικής πολεοδόμησης δεν είχε την αναμενόμενη πορεία-εφαρμογή και κατά πόσο και πού υλοποιήθηκε;
- Αν οι ΠΠΑΠ (Ν.4280/14) θα βρουν προσοδοφόρο έδαφος και μέσω αυτών θα λυθούν τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί από τις προηγούμενες πολιτικές που ακολουθήθηκαν;
- Αν οι ΠΠΑΠ (Ν.4280/14) πλέον θα δημιουργήσουν προβλήματα στην οικιστική ανάπτυξη της ελληνικής υπαίθρου;
- Αν υπάρχουν τρόποι βελτίωσης των πολιτικών ώστε να εφαρμοστεί αποτελεσματικά η ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ελλάδα

02. Χρησιμότητα της εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία θα φανεί χρήσιμη σε όσους ασχολούνται με ζητήματα τοπικού χωρικού σχεδιασμού και ιδιαίτερα το θέμα της ιδιωτικής πολεοδόμησης, δηλαδή πρώτους απ' όλους τους μελετητές (ελεύθερους επαγγελματίες) και ερευνητές Πολεοδόμους-Χωροτάκτες, την Τοπική Αυτοδιοίκηση (ΟΤΑ α' και β' βαθμού) καθώς είναι και πρέπει να παραμείνουν αρμόδιοι γι' αυτό. Επίσης μπορεί να χρησιμοποιηθεί από το Υ.Π.Α.Π.ΕΝ (πρώην ΥΠΕΚΑ) σε όλα τα επίπεδα ελέγχου

μελετών, αλλά και σε όσους ασχολούνται με το σχεδιασμό της χωρικής και αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας.

Η εργασία μπορεί να φανεί χρήσιμη στους ιδιώτες – μέλη των ΟΣ - και σε νομικούς διότι πολλές υποθέσεις ΟΣ οδηγούνται σ' αυτούς λόγω προβλημάτων που αντιμετωπίζουν μέχρι την λήψη της τελικής έγκρισης για πολεοδόμηση. Πολλοί νομικοί έχουν ασχοληθεί κατά καιρούς με το πολεοδομικό-χωροταξικό δίκαιο αφού η εφαρμογή του έχει καταλήξει στο ΣτΕ από προσφυγές ιδιωτών.

Η εργασία μπορεί να οδηγήσει σε συμπεράσματα για ποιες περιοχές έχουν υλοποιηθεί ΠΕΡΠΟ και σε ποιο βαθμό έχουν προχωρήσει αυτές που είχαν θεσμοθετηθεί με προηγούμενο καθεστώς. Μπορεί να προκύψουν απαντήσεις σε ερωτήματα που έχουν τεθεί για το τι φταίει στους ΟΣ που έχουν καταστεί «ανενεργοί».

Η έρευνα σίγουρα θα θεωρηθεί σημαντική και σε ακαδημαϊκό/επιστημονικό/ερευνητικό επίπεδο διότι ασχολείται εκτός των άλλων και με το βαθμό υλοποίησης των ΠΕΡΠΟ μέσω ΟΣ στον ελληνικό χώρο, προκειμένου στη συνέχεια να αξιολογηθεί/συγκριθεί με αντίστοιχης μορφής πολεοδόμησης σε άλλες χώρες.

03. Πρωτοτυπία θέματος

Η εργασία παρουσιάζει πρωτοτυπία διότι από την πληροφόρηση που έχουμε, δεν γνωρίζουμε να έχει γίνει κάποιος απολογισμός του μέτρου των ΠΕΡΠΟ από το ΥΠΕΚΑ και παρόλα αυτά επήλθε αλλαγή με νέο νόμο και οι ΠΕΡΠΟ μετεξελίχθηκαν σε ΠΠΑΠ.

04. Μεθοδολογία

Ο τρόπος που θα ακολουθηθεί για την εκπόνηση αυτής της εργασίας θα είναι:

- α) αναζήτηση σχετικής βιβλιογραφίας για το διεθνές και τον ελληνικό χώρο μέσω διαδικτύου, ερευνών, άρθρων κλπ. που έχουν γραφεί, που θα χρησιμοποιηθεί για το θεωρητικό τμήμα της εργασίας
- β) έρευνα στα αρχεία και έγγραφα του ΥΠΕΚΑ για το θέμα της ιδιωτικής πολεοδόμησης, και

γ) επιλεκτικές συνεντεύξεις με στελέχη υπηρεσιών που έχουν προβληματιστεί πάνω στο συγκεκριμένο θέμα αλλά και με ιδιώτες μελετητές που έχουν κληθεί να εφαρμόσουν τις κείμενες νομοθετικές διατάξεις

Η έρευνα στα αρχεία και έγγραφα του ΥΠΕΚΑ θα χρειαστεί για να αντιμετωπιστεί το θέμα της εφαρμογής των ΠΕΡΠΟ μέσω ΟΣ στην Ελλάδα, δηλαδή το εμπειρικό μέρος της εργασίας. Επίσης θα χρειαστεί να χρησιμοποιηθούν και προηγούμενες έρευνες που έχουν γίνει και αφορούν στο χωρικό σχεδιασμό της Ελλάδας και της Μαγνησίας ειδικότερα, προκειμένου να αναζητηθεί και να απαντηθεί το ερώτημα για το τι έχει προβλεφθεί ως ΠΕΡΠΟ.

05. Δομή και περιεχόμενο της εργασίας

Η εργασία περιλαμβάνει τέσσερα (4) κεφάλαια (πέραν της παρούσας Εισαγωγής) και έχει την εξής διάρθρωση:

1^ο κεφάλαιο: γίνεται αναφορά στην οικιστική ανάπτυξη και πολεοδόμηση διεθνώς και στην ελληνική πραγματικότητα καθώς και στο φαινόμενο της εκτός σχεδίου δόμησης.

2^ο κεφάλαιο: γίνεται αναφορά στην ιστορική εξέλιξη του θεσμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης στον ελληνικό χώρο, στο αρ. 24 του Ν.2508/97 (ΠΕΡΠΟ), στο πρόσφατο νομοθετικό πλαίσιο των ΠΠΑΠ, στο πώς ξεκίνησε και πώς εφαρμόστηκε διαχρονικά το εργαλείο των ΟΣ, καθώς και διαδικαστικά θέματα και πολεοδομικά ζητήματά τους.

3^ο κεφάλαιο: αναφέρονται τα γενικά χαρακτηριστικά και η οικιστική ανάπτυξη της μελέτης περίπτωσης που είναι η Μαγνησία. Αναλύονται τα δεδομένα του κάθε οικισμού ΟΣ που αναπτύχθηκε, καθώς και οι προβλέψεις σε ανάπτυξη περιοχών ΠΕΡΠΟ από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που εκπονούνται ή έχουν θεσμοθετηθεί στην περιοχή μελέτης. Επίσης γίνονται κριτικές επισημάνσεις για τη θέση, το σχεδιασμό και την προοπτική ανάπτυξης του κάθε ΟΣ.

4^ο κεφάλαιο: περιλαμβάνει τα συμπεράσματα της έρευνας που αφορούν κατ' αρχήν την ανάπτυξη της ιδιωτικής πολεοδόμησης και των ΟΣ τόσο στη Μαγνησία όσο και στην Ελλάδα.

ΚΕΦ. 1: ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ:**ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΣ****1.1 Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΚΤΙΚΗ**

Ο θεσμός της ιδιωτικής πολεοδόμησης με την έννοια της πολεοδόμησης με τη χρήση ιδιωτικών κεφαλαίων και μετά από ιδιωτική πρωτοβουλία ξεκίνησε τον 19^ο αι. με τη δημιουργία κυρίως βιομηχανικών οικισμών στη Βρετανία και στις ΗΠΑ.

Στην Ευρώπη, η ιδέα της δημιουργίας οικιστικών ενοτήτων με κάποια σχετική αυτονομία ως προς τον κοινωνικό τους εξοπλισμό έχει ήδη εμφανιστεί από την περίοδο του μεσοπολέμου. Σ' αυτό συνέβαλαν και οι στεγαστικές ανάγκες του εργατικού δυναμικού των βιομηχανιών. Έτσι ξεκίνησαν οι «υπνουπόλεις» και οι «κηπουπόλεις» αργότερα.

Στις ΗΠΑ, που ακολουθούν τα παραδείγματα των Αγγλοσαξωνικών χωρών, ιδιαίτερα μετά την επίσκεψη του εμπνευστή τους E.Haward εκεί, και τη συνάντησή του με τον E.Bellamy (που ήταν υποστηρικτής των ιδεών του Th. Jefferson) δημιουργούν κηπουπόλεις που μοιάζουν περισσότερο με μεγαλοαστικά προάστια. Ιδιαίτερα στις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αι. οι συνεχείς, μονότονες, αλλά και σε πολύ μεγάλη κλίμακα επεκτάσεις κοντά στις μεγαλουπόλεις προκαλούν το ενδιαφέρον πολλών ερευνητών πολεοδόμων. Έτσι εμφανίζεται ο όρος «neighbourhood unit» που χρησιμοποιήθηκε αργότερα και από τις άλλες χώρες της Ευρώπης (Γαλλόφωνες και Γερμανόφωνες) (Αραβαντινός, σελ. 313).

Στις περισσότερες περιπτώσεις δεν πρόκειται για πόλεις αλλά για μεγάλες γειτονιές προαστιακού τύπου. Η Μ.Βρετανία, πρωτοπόρησε στη δημιουργία «νέων πόλεων» με την ανάπτυξη πολλών οικιστικών μονάδων στην περιφέρεια των μεγάλων αστικών κέντρων. Χαρακτηριστικά παραδείγματα βιομηχανικών οικισμών αποτελούν το PortSunlight¹ (1882) και η Bournville (1879) που κατασκευάστηκαν από βιομηχάνους χωρίς κερδοσκοπικούς στόχους. Οι δυσκολίες στη χρηματοδότηση και την ολοκλήρωση των κηπουπόλεων συνετέλεσαν στη διοχέτευση της δραστηριότητας σε συνεταιριστικές εταιρείες. Έτσι ξεκίνησαν να αναπτύσσονται τα κηποπροάστια που

¹ Το PortSunlight προοριζόνταν αποκλειστικά για το προσωπικό του εργοστασίου ενώ η Bournville περιελάμβανε και κατοικίες που ήταν προς εκμετάλλευση προκειμένου να ισοσταθμίζονται τα έξοδα των κατοικιών του PortSunlight. Αργότερα η Bournville αποτέλεσε προάστιο του Birmingham

διέθεταν οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους και η διαχείριση του χώρου γίνεται συνεταιριστικά.

Την εποχή της δημιουργίας των κηπουπόλεων θεσμοθετείται και η ανάπτυξη της κοινωνικής κατοικίας στις επεκτάσεις των πόλεων από την τοπική διοίκηση του Λονδίνου (London County Council) που όμως αποτελεί πολύ μικρό ποσοστό σε σχέση με τη συνολική οικοδομική δραστηριότητα. Γενικά, στις περισσότερες απ' αυτές τις οικιστικές μονάδες υπάρχει δημοτικό σχολείο και κοινόχρηστοι χώροι (παιδικές χαρές, λέσχες κλπ.) και περιλαμβάνει μικρές γειτονιές των 150-200 κατοικιών δηλ. πληθυσμού περί των 500-800 κατοίκων. (Κοσμάκη 1991 σελ.46)

Στην Ιταλία η εφαρμογή της κηπούπολης συσχετίζεται με προγράμματα κοινωνικής κατοικίας ξεκίνησαν τα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, όπως το Monte Sacro στην περιφέρεια της Ρώμης. Εν γένει όμως η μεταφορά του σχεδιαστικού προτύπου του κηποπροαστίου στην κεντρική και νότια Ευρώπη δεν συνδέεται με το σχεδιασμό κοινωνικής κατοικίας αλλά (όπως και στις Η.Π.Α.) με τη διαμόρφωση προαστίων για τα ανώτερα και μεσαία κοινωνικά στρώματα. Γι' αυτό το λόγο η μεταφορά αυτή ταυτίζεται με την επιθυμητή εικόνα ενός διαμορφωμένου τοπίου, στο οποίο εντάσσονται εξοχικές μονοκατοικίες. (Κοσμάκη 1991, σελ. 60)

Στη Γαλλία, ακολουθώντας τα αμερικάνικα πρότυπα σχεδιασμού, ιδιωτικές επιχειρήσεις προχώρησαν στην κατασκευή κατοικιών σε περιοχές εκτός σχεδίου. Παρόλα αυτά, πολλές ιδιωτικές επιχειρήσεις με σκοπό μόνο το κέρδος, προχώρησαν στην ανάπτυξη περιοχών παραθεριστικής κατοικίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν περιοχές της Ν. Γαλλίας (Κυανή Ακτή) και της Ισπανίας (Costa Brava, Costa del Sol). (Κοσμάκη 1991, σελ. 60)

1.2 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΟΝ 20 ΑΙΩΝΑ ΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

Στην Ελλάδα, μετά το 1920 περίπου ακολουθώντας τα διεθνή πρότυπα των κηπουπόλεων και κηποπροαστίων, αναπτύσσονται οικισμοί γύρω από την περιφέρεια της Αθήνας². Η πολεοδόμηση γενικά ενεργείται από τρεις φορείς: Το Κράτος και την

² Όλα τα χωρικά ζητήματα αναδύθηκαν και διαμορφώθηκαν στον αθηναϊκό χώρο. Οι υπόλοιπες πόλεις δεν είχαν επαρκή δυναμική για να αφομοιώσουν τις νέες εξελίξεις. Σταδιακά ακολούθησαν την πορεία της Αθήνας

Εθνική Τράπεζα³, ιδιώτες ή ιδιωτικές εταιρίες και συνεταιρισμούς. Το προάστιο της Καλλιθέας αποτελεί την πρώτη προσπάθεια σχεδιασμού μιας οργανωμένης λύσης για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών εργατικού δυναμικού ο οποίος αρχικά προβλήθηκε ως εργατικός. Η Κηφισιά και το Μαρούσι αποτελούν παραθεριστικά κέντρα ενώ ο οικισμός της Φιλοθέης δημιουργείται από το Συνεταιρισμό των Υπαλλήλων της Εθνικής Τράπεζας.

Η δυνατότητα για γενικευμένη δημόσια παρέμβαση εισάγεται για τη στέγαση προσφύγων μετά την Μικρασιατική Καταστροφή, το 1922, όπου περίπου ενάμισι εκ. προσφύγων εγκαθίσταται υπό συνθήκες βίας στη χώρα και πρέπει να στεγαστεί⁴. Την κατασκευή της κοινωνικής κατοικίας αναλαμβάνει κυρίως το Κράτος μέσω της Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων⁵ και δημιουργούνται έτσι πολλοί προσφυγικοί οικισμοί με βασικότερους κατασκευαστές ιδιώτες⁶ (τον Κόκκινο στην Κοκκινιά και τον Ι.Μοίρα στη Ν. Φιλαδέλφεια). Γενικά την εποχή εκείνη επικρατούσε η πρακτική της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς παραχωρούνται δημόσια κτήματα ή κτήματα που ανήκουν σε ιδιώτες, δήμους, κοινότητες, μονές ή άλλα νομικά πρόσωπα. Η ανέγερση των κατοικιών μπορεί να γίνεται από το Συνεταιρισμό και παράλληλα δίνεται η δυνατότητα να προχωρεί ο Συνεταιρισμός σε διανομή της γης και να κτίζει ο κάθε ιδιοκτήτης την κατοικία του. (Κοσμάκη 1991, σελ. 211)

Ταυτόχρονα με την κοινωνική κατοικία εισάγεται και η έννοια του πολεοδομικού σχεδιασμού με το ΝΔ 17.7/1923 όπου θεσμοθετείται το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης που περιλαμβάνει υποχρεωτικά την κατασκευή κοινοχρήστων χώρων στις επεκτάσεις των οικισμών και την ανάληψη υποχρέωσης κατασκευής των δικτύων υποδομής.

³ Η Εθνική Τράπεζα, ακόμη και τότε δεν ήταν κράτος, δηλαδή δημόσιο. Ήταν τραπεζικό ίδρυμα, που ελεγχόταν από το κράτος.

⁴ Ο προσφυγικός πληθυσμός των 1.222.000 ατόμων (25% περίπου του πληθυσμού της Ελλάδας) που εγκαθίσταται υπό συνθήκες βίας στη χώρα δεν ακολουθεί την κατανομή σε αστικό και αγροτικό πληθυσμό που ίσχυε ως τότε στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα το 20% περίπου εγκαθίσταται στην Αθήνα, το 30% στα υπόλοιπα αστικά κέντρα και το 50% στους μικρότερους οικισμούς στην ύπαιθρο (Μαντούβαλου Μ. 1993, σελ. 39)

⁵ Την οριστική στέγαση των προσφύγων ανέλαβε η «Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων» (1923-1930) η οποία λειτούργησε εντελώς ανεξάρτητα από τις δημόσιες υπηρεσίες με δάνεια από Αγγλία και Αμερική. Στο διάστημα που λειτούργησε κατασκεύασε 28.000 κατοικίες εκ των οποίων 12.000 ήταν στην περιοχή των Αθηνών. Τέλος τα προγράμματα ανέλαβε το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών (1933-1940) το οποίο κατασκεύασε τις πρώτες τετραόροφες πολυκατοικίες (Γκιζελή, 1984, σελ. 136)

⁶ Είναι μεγαλοκατασκευαστικές εταιρείες που αναλάμβαναν από τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς την κατασκευή των κατοικιών τους

Κατά την δεκαετία 1923-33 αναπτύσσονται σχεδιασμένοι πια οικισμοί δύο ταχυτήτων: τα κηποπροάστια, που είναι η απομίμηση των «garden cities» (Γλυφάδα, Ψυχικό, Εκάλη) και τα προσφυγικά κηποπροάστια (Ν. Σμύρνη, Ν. Φιλαδέλφεια, Ελληνικό, Ν. Ερυθραία) και συνοικισμοί (Βύρωνα, Καισαριανή, Κοκκινιά, Ν.Ιωνία). Οι κοινωνικές και εισοδηματικές διακρίσεις είναι πια ορατές. Οι πλούσιοι και επώνυμοι Αθηναίοι καθώς και οι μεγαλοαστοί και οι δημόσιοι υπάλληλοι κατευθύνονται στα βόρεια και ανατολικά προάστια της Αθήνας όπου η χρήση είναι η καθαρή κατοικία ενώ οι πρόσφυγες και οι εργάτες στα δυτικά και στον Πειραιά με χρήση αμιγούς⁷ κατοικίας και με τη δυνατότητα ανάπτυξης μικρών βιοτεχνιών χαμηλής ή υψηλής όχλησης.

Η «μεγάλη» δεκαετία του '50 (τέλη δεκαετίας '40-αρχές δεκαετίας '60) καθορίζει το μεταπολεμικό μοντέλο της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα. Αυτήν την περίοδο ανθίζει η καταπάτηση δημοσίων εκτάσεων και κυρίως δασικών, η παράνομη κατάτμηση γηπέδων, η αυθαίρετη δόμηση και η νομιμοποίηση μεμονωμένων κτισμάτων (π.χ. παραχώρηση καταπατηθέντων γηπέδων) και η αστικοποίηση. Ικανοποιητική όμως υπήρξε η κρατική μέριμνα για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος παρά τις οικονομικές δυσκολίες που αντιμετώπιζε το κράτος (Δέφνερ, Οικονόμου, 2000). Σ' αυτό το διάστημα ιδρύεται ο Αυτόνομος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (1954) με στόχο τη χορήγηση στέγης σε εργάτες και υπαλλήλους. Ο ΟΕΚ αποτέλεσε τον κύριο φορέα παραγωγής εργατικής κατοικίας της χώρας μέσω του οποίου κατασκευάστηκε η πλειοψηφία των οικισμών οργανωμένης δόμησης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι η παραγωγή κατοικίας στη μεταπολεμική περίοδο αποτελεί έργο κυρίως του ιδιωτικού τομέα. Η οικοδομική δραστηριότητα είχε σημαντική ανάπτυξη για τρεις περίπου δεκαετίες μεταπολεμικά και συνδέεται με καίριες διαδικασίες κοινωνικής αναπαραγωγής. Η άμεση κατασκευαστική δραστηριότητα του Δημοσίου υπήρξε πολύ περιορισμένη (Οικονόμου, 1987: 56-129). Συνολικά από τις 3.000.000 νέες κατοικίες της μεταπολεμικής περιόδου, μόνο οι 50.000 κατασκευάστηκαν από δημόσιους φορείς (Κοτζαμάνης, Μαλούτας, 1985: 129-154).

Τα κυριότερα όργανα άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και παραγωγής οικιστικών συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης εκτός του ΟΕΚ, αποτελούν το

⁷ Τότε η χρήση αμιγούς κατοικίας περιελάμβανε κι άλλες χρήσεις

Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Ομογενών Ελλήνων (Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε.)⁸, η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)⁹, η Κτηματική Κατασκευαστική Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ).¹⁰ Η μεθοδολογία και οι πρακτικές που χρησιμοποιήθηκαν δεν οδήγησαν στην ουσιαστική επίλυση του στεγαστικού προβλήματος.

⁸Στις αρχές της δεκαετίας του '90 εξαιτίας της κατάρρευσης των σοσιαλιστικών καθεστώτων στην Ευρώπη και την αποσταθεροποίησης των χωρών της Μ. Ανατολής, η Ελλάδα αποτέλεσε τόπο υποδοχής μεγάλου αριθμού μεταναστών και προσφύγων ελληνικής καταγωγής. Έτσι ιδρύεται το 1990 το Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε., το οποίο υπήρξε Κοινωφελές Ίδρυμα Ιδιωτικού Δικαίου που καταργήθηκε το 2003, οπότε τέθηκε σε εκκαθάριση λόγω αναποτελεσματικότητας, κακοδιαχείρισης και υπερβολικής κατανάλωσης χρημάτων (Lalenisk., BeriatosE. 2008, p.289). Το έργο του ιδρύματος ήταν: 1. Αρχική υποδοχή σε «κέντρα φιλοξενίας» και παραμονή τους εκεί για 15-30 ημέρες 2. Προσωρινή διαμονή για μια περίοδο μέχρι 6 μήνες σε «Οικισμούς Υποδοχής» 3. Μετακίνηση σε ενοικιαζόμενα καταλύματα και Επαγγελματική Αποκατάσταση και 4. Εγκατάστασή τους σε μόνιμες κατοικίες. Η επιλογή της τοποθεσίας παραμονής βασίστηκε περισσότερο σε πολιτικά παρά σε κοινωνικά κριτήρια. Η εφαρμογή όλων των προγραμμάτων του Ε.Ι.Υ.Α.Π.Ο.Ε. συγκεντρώθηκε στη Θράκη. Αυτό συνέβη διότι η Ελληνική Κυβέρνηση ήθελε να αντισταθμίσει, κατευθύνοντας τους πρόσφυγες στην περιοχή, την πολιτική επιρροή και τη δημογραφική αύξηση, της υπάρχουσας μουσουλμανικής μειονότητας. Οι αρνητικές πτυχές αυτής της επιλογής ήταν ότι οι πρόσφυγες που διέμεναν αντιμετώπισαν σοβαρά προβλήματα στην εύρεση εργασίας κι αυτό οδήγησε πολλούς απ' αυτούς στο να μη συμμετέχουν στο πρόγραμμα και αντί της Θράκης να επιλέγουν τη Θεσσαλονίκη ή την Αθήνα (Lalenisk., BeriatosE. 2008, p.279).

⁹Η ΔΕΠΟΣ ιδρύθηκε το 1979 με το άρθρο 264 του Ν.4419/1979. Με το Π.Δ 158/25-6-1997 αλλάζει χαρακτήρα και από δημόσια επιχείρηση μετατρέπεται σε Α.Ε με σκοπό να λειτουργεί για το δημόσιο συμφέρον και για την κοινή ωφέλεια με κανόνες ιδιωτικής πρωτοβουλίας, τελώντας υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ. Κύριος σκοπός της ΔΕΠΟΣ ΑΕ ήταν η εφαρμογή της πολεοδομικής-χωροταξικής και στεγαστικής πολιτικής της χώρας με πρότυπα έργα πολεοδομικών οικιστικών και κτιριακών παρεμβάσεων προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες στον ελλαδικό χώρο. Το έργο της εκτός από την ανάπτυξη οικιστικών ενοτήτων ήταν και η ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών, ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς και εξυγίανση περιοχών αυθαίρετων οικοδομημάτων. Υλοποίησε σημαντικό έργο σε πολλούς Δήμους της Αττικής, όπως στη Ν. Φιλαδέλφεια, στον Ταύρο, στην Καισαριανή και στη Νίκαια. Επίσης ενδιαφέρον παρουσιάζει ο παραθεριστικός οικισμός Ελλήνων Ομογενών «Αρκαδικό Χωριό» και ο οικισμός στη θέση «Καλαμίτσα» στην Καβάλα. Ακόμη η εταιρεία κατείχε μεγάλο αριθμό εκτάσεων σε διάφορες περιοχές της χώρας, όπως στην Αργολίδα (950 στρ.), στην Άρτα (1.000 στρ.) και στην Καβάλα (1.200 στρ.) οι οποίες της παραχωρήθηκαν προς οικιστική ανάπτυξη της κάθε περιοχής. Με το άρθρο 2 του Ν.3895/2010 η ΔΕΠΟΣ Α.Ε καταργήθηκε, τέθηκε σε εκκαθάριση και η περιουσία της περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο.(Ζαμάνη Αλ., 2013, σελ.35-36)

¹⁰Η Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε-ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, αποτελεί θυγατρική της Κτηματικής Τράπεζας, η οποία ιδρύθηκε το 1973. Από το έτος 1977 ανέλαβε δράση στην περιοχή της Θράκης, προγραμματίζοντας τις δύο πρώτες οικιστικές μονάδες πρώτης κατοικίας στην Ελλάδα, που εντάχθηκαν σε Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ΖΕΠ (Αραβαντινός, 2007, σελ.366). Είχε ως σκοπό να εξυπηρετήσει κοινωνικούς και αναπτυξιακούς στόχους της παραμεθόριας περιοχής της Θράκης. Επιπλέον ήθελε να υποβοηθήσει τις χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις να αποκτήσουν κατοικία λόγω των αυξημένων δραστηριοτήτων που είχαν δημιουργηθεί με την ίδρυση νέων βιομηχανικών μονάδων και του Πανεπιστημίου Θράκης και γενικότερα να δημιουργήσει ένα σύγχρονο πολεοδομικό περιβάλλον που όμοιό του δεν είχε κατασκευαστεί στην Ελλάδα (Φιλίππιδης Δ., 1985). Στις οργανωμένες επεκτάσεις Κομοτηνής και Ξάνθης 700 και 300 κατοικίες αντίστοιχα. Η κατασκευή όλων των προβλεπόμενων κατοικιών δεν υλοποιήθηκε εξαιτίας αποκλίσεων από τις μελέτες σχετικά με τη δημογραφική εξέλιξη των περιοχών, το κόστος των έργων και την αρνητική εξέλιξη της ζήτησης κατοικίας. Επίσης η ενίσχυση της κατοικίας, στο πλαίσιο προγράμματος ανάπτυξης της παραμεθόριας περιοχής της Θράκης, δεν συνοδεύτηκε από τις προβλεπόμενες νέες θέσεις απασχόλησης, οπότε το εγχείρημα απέτυχε. (Φιλίππιδης 2005, <http://www.greekarchitects.gr>). Κατόπιν νόστηρας σύμβασης με το Ελληνικό Δημόσιο, το 1983, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ σταμάτησε να δραστηριοποιείται στα στάδια της κατασκευής έχοντας πλέον ρόλο αμιγώς μελετητικό-συμβουλευτικό σε θέματα πολεοδομίας.

Στις αρχές του 1950 κάνουν έντονη την παρουσία τους οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί οι οποίοι συστήνονται κυρίως από άτομα στον ίδιο επαγγελματικό τομέα για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Με την πάροδο του χρόνου και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, οι ΟΣ άρχισαν να ενδιαφέρονται όχι μόνο για την εξασφάλιση της κύριας κατοικίας αλλά για τη δημιουργία παραθεριστικής, αγοράζοντας εκτάσεις σε ανάλογες περιοχές. Για τους ΟΣ θα αναφερθούμε εκτενώς σε επόμενα κεφάλαια.

Ο επαναπροσδιορισμός της σχέσης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην οικιστική ανάπτυξη της χώρας γίνεται με την εισαγωγή του θεσμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης και ειδικότερα των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) του Ν. 2508/97 καθώς και των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) του πρόσφατου Ν.4280/14, οι οποίοι θα αναλυθούν σε επόμενο κεφάλαιο.

1.3 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η πολιτική που ασκείται μέχρι τώρα για τον εκτός σχεδίου χώρο προϋποθέτει και συνεπάγεται ένα εκτατικό πρότυπο εξωαστικής χωροθέτησης δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα. Η μορφολογική έκφραση αυτού του προτύπου είναι η άτακτη διασπορά κτιρίων και των αντίστοιχων δραστηριοτήτων (κυρίως τουριστικών μονάδων, βιομηχανικών μονάδων, κέντρων αναψυχής, δεύτερης και πρώτης κατοικίας) σε εκτεταμένες εξωαστικές περιοχές. Η αλλοίωση αυτή του ελληνικού εξωαστικού χώρου (με εξαίρεση τις ορεινές ή δυσπρόσιτες περιοχές) με ιδιαίτερη ένταση του φαινομένου στις παράκτιες ζώνες αποτελεί τον ορισμό της μη-βιώσιμης ανάπτυξης (Οικονόμου 1999). Για να αντιμετωπισθεί το φαινόμενο της επέκτασης των αλλοιώσεων στο περιαστικό τοπίο, είναι απαραίτητο να ληφθούν μέτρα που στοχεύουν στην εξορθολογισμένη οργάνωση του χώρου και κατ' αυτόν τον τρόπο λειτουργούν προληπτικά σε σχέση με τις αλλοιώσεις του τοπίου της περιαστικής ζώνης (Σαπουνάκης, 2015).

Και όμως, σχεδιασμός της υπαίθρου επιχειρήθηκε ευρέως στην Ελλάδα, αρχικά με το Ν.947/1979 και, στη συνέχεια, στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, με θεσμικό εργαλείο τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου του Ν.1337/1983.

Το εγχείρημα, παρά τις προσπάθειες πολιτικής ηγεσίας και διοίκησης, δεν τελεσφόρησε. Στηρίχθηκε, με τρόπο ευκαιριακό και αποσπασματικό, στα παραδοσιακά, αδύναμα πολεοδομικά εργαλεία, χωρίς μακρόπνοο προγραμματισμό, χωρίς συντονισμό καταμερισμού, μέσω των ΖΟΕ, των επιμέρους τοπικών προβλέψεων, σύμφωνα με τις ανάγκες, τις δυνατότητες, τις προοπτικές, σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Ο Ν. 2508/1997 τόλμησε θετικά βήματα διεύρυνσης του σχεδιασμού στην ύπαιθρο, μέσω των ΓΠΣ/ΣΧΟΑΠ. Σε συνδυασμό με τα προωθούμενα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού θα μπορούσε να οδηγήσει στην εξάλειψη της παράδοξης διαίρεσης του χώρου σε εντός και εκτός σχεδίου. Όμως και εδώ οι εξελίξεις ακολουθούν τις παραδοσιακές πρακτικές. Καρκινοβατούν, χωρίς μέχρι στιγμής, ουσιαστικό αποτέλεσμα. (Οικονόμου 1999).

Το πρόβλημα εντοπίζεται στο γεγονός ότι δεν τέθηκαν χρήσεις γης στις εκτός σχεδίου περιοχές και ακολουθήθηκαν μετά το 1985 οι γενικές χρήσεις με το ΠΔ 23.5.85 χωρίς αποτελεσματικότητα τόσο λόγω αυτής της πολιτικής και λόγω της έλλειψης μηχανισμών ελέγχου των χρήσεων. Ο έλεγχος χρήσεων γίνεται ουσιαστικά με το μηχανισμό του ελέγχου της δόμησης, δεν είναι ενιαίοι αλλά διαφοροποιούνται συναρτήσει της προς εγκατάσταση δραστηριότητας (Οικονόμου, 1999) και επιτρέπονται πάσης φύσεως χρήσεις.

Κατά την περίοδο αυτή είναι ανύπαρκτη η άσκηση πολιτικής χρήσεων γης. Η απουσία πολεοδομικού (και χωρικού) σχεδιασμού, ιδιαίτερα στην περιαστική ζώνη των μεγάλων αστικών κέντρων όπου οι πιέσεις είναι εντονότερες, ο άναρχος τρόπος οικοπεδοποίησης και παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας διαμορφώνουν μια νέα ιδιοκτησιακή δομή όπου κυριαρχεί η μικροϊδιοκτησία και ο πολυκερματισμός. Κατά συνέπεια, ευρύτερες περιαστικές ζώνες παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζουν προβληματική ρυμοτομία, ανεπαρκείς υποδομές και έλλειψη κοινοχρήστων χώρων.

Εξαίρεση στο παραπάνω μοντέλο αποτελούν περιοχές ανάπτυξης εντός των υφισταμένων οικισμών, όπου κυριαρχεί η νόμιμη οικοδόμηση, καθώς και περιοχές ΟΣ που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης των όμορων οικισμών και οικοδομήθηκαν με βάσει τους όρους δόμησης που προέβλεπε η ένταξή τους. Το βασικό θεσμικό πλαίσιο που ίσχυε και ρύθμιζε την εκτός σχεδίου δόμηση (Ν.Δ 17.7/1923) έμεινε ουσιαστικά αναξιοποίητο στο μέρος που προέβλεπε εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης αυτών των περιοχών όπως π.χ. εντάξεις στο σχέδιο πόλης με την προϋπόθεση παραχώρησης στο

Δημόσιο έκτασης για κοινοχρήστους χώρους. Τα γενικότερα προβλήματα που δημιούργησε το στρεβλό αυτό μοντέλο ανάπτυξης γίνεται προσπάθεια να διορθωθούν με το Ν.1337/83 και το ΠΔ. 16.8.85 για «Πολεοδόμηση περιοχών Β΄ κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις» (Δέφνερ, 1997).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των περιοχών αυτών βασίστηκε στην υφιστάμενη ρυμοτομική κατάσταση και οι περισσότερες ενσωματώθηκαν με τη μέθοδο των επεκτάσεων είτε εντός των υφιστάμενων οικισμών (π.χ. Παράδειγμα οικισμού ΟΣ Αγ. Στεφάνου στο «Σωρό» Βόλου και στη θέση «Αστέρια» Αγριάς Βόλου) ή νομιμοποιήθηκαν αυθαίρετα με Αποφάσεις Νομάρχη (π.χ. οικισμός στην «Κρυψάνα» οικισμού Κ. Γατζέας)¹¹. Δεδομένου λοιπόν της έλλειψης σχεδιασμού και κανόνων «ξέφυγε» η αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές κυρίως από ορισμένους επενδυτές καθώς και κάποιους ΟΣ που χτίζουν χωρίς τις απαραίτητες εγκρίσεις).

Λύση, αρχικά δίνεται πολύ αργότερα με τις διατάξεις του Ν.2508/97 για τον χωρικό σχεδιασμό της χώρας με την εφαρμογή των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και για την ιδιωτική πολεοδόμηση μέσω του εργαλείου των ΟΣ. Έτσι τίθενται όρια τόσο στις χρήσεις της εκτός σχεδίου δόμησης όσο και στην ίδια την εκτός σχεδίου δόμηση. Οι ΟΣ είναι υποχρεωμένοι να τηρούν συγκεκριμένες προδιαγραφές που αφορούν τόσο στην δόμηση εντός των εκτάσεων (όροι δόμησης, αρτιότητες, ποσοστό κοιν. Χώρων) όσο και στην οικιστική καταλληλότητα των εκτάσεων αυτών. Βέβαια μέχρι τότε είχαν ήδη δημιουργηθεί οι περισσότεροι οικισμοί εκτός σχεδίου είτε από μεγάλες ιδιωτικές επιχειρήσεις (Porto Carras κλπ) είτε από Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς χωρίς καμία πρόβλεψη για κοινόχρηστους χώρους και υποδομές και για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Διότι η διαδικασία ήταν τόσο πολύ εύκολη και γρήγορη μέχρι τότε που οποιαδήποτε επαγγελματική ομάδα μπορούσε να συστήσει έναν ΟΣ και να αποκτήσει παραθεριστική κυρίως κατοικία σε οποιαδήποτε περιοχή της Ελλάδας. (Σταματίου, 2002)

Η πλημμελής εφαρμογή της νομοθεσίας, η ανυπαρξία ενός ορθολογικού συστήματος κωδικοποίησης χρήσεων γης και μηχανισμών άσκησης πολιτικής γης, η μη

¹¹Σ' αυτή την περίπτωση εκδόθηκε οικοδομική άδεια για συγκροτήματα ισόγειων παραθεριστικών κατοικιών ενώ κατασκευάστηκαν διώροφες από Ιδιώτη Κατασκευαστή. Σε καταγγελία που έγινε ο Ιδιώτης κατάφερε να εντάξει με Απόφαση Νομάρχη στο σχέδιο του οικισμού της Κ.Γατζέας, παραλιακού οικισμού της Μαγνησίας, και να νομιμοποιήσει τις διώροφες κατοικίες που είχε ήδη πουλήσει και οι περισσότερες είχαν κατοικηθεί. Στο παράρτημα παρατίθεται όλο το ΦΕΚ .

ύπαρξη εθνικού κτηματολογίου (δεδομένων και των αδυναμιών της ΕΣΥΕ), η μη ύπαρξη δασικού κτηματολογίου και δασικών χαρτών, η μη καταγραφή και οριοθέτηση όλων των αρχαιολογικών χώρων καθώς και των ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών, η ανεπάρκεια των μηχανισμών ελέγχου, διογκώνουν τα αδιέξοδα (Βλαντού 2008).

Η αντιμετώπιση όλων αυτών των κρίσιμων προβλημάτων προϋποθέτει μια ριζική μεταρρύθμιση: την ολοκληρωτική κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς να τίθενται παρεκκλίσεις ως προς το χρόνο δημιουργία της έκτασης. Η κατάργηση αυτή πρέπει να είναι θεσμοθετημένη και όχι να τίθεται ως περιορισμός στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ στις διάφορες ΠΕΠΔ και να θέτονται σε «διαπραγμάτευση» ή «διαβούλευση» τα όρια των παρεκκλίσεων. Η λύση αυτή πρέπει να δοθεί από το κράτος και γρήγορα πριν καταστραφεί όλο το φυσικό περιβάλλον των παράκτιων ζωνών που έχουν δεχθεί τον εντονότερο «βιασμό» από την «άγρια» τουριστική αξιοποίηση, τα παντός είδους και μεγέθους κτίσματα παραθεριστικής κατοικίας που καταστρέφουν τα φυσικά χαρακτηριστικά και διαταράσσουν το ευρύτερο οικοσύστημα. Η εκτός σχεδίου δόμηση πρέπει πλέον να καλύπτεται μόνο από τη δημιουργία ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠΙ και να αποτελεί ένα οργανωμένο οικιστικό υποδοχέα με συγκεκριμένες χρήσεις και με τις απαραίτητες εγκαταστάσεις κοινοχρήστων χώρων και έργων υποδομής. Η χρήση των γεωργικών αποθηκών στις αγροτικές περιοχές (που έχουν καθοριστεί ως ΠΕΠΔ) θα καλύπτεται από ιδιοκτησίες μεγάλης επιφάνειας, μεγαλύτερη των 10 στρ. αφού πραγματικά μόνο σε τέτοιες περιπτώσεις είναι βιώσιμη η κατασκευή τους.

Μια ακόμη πρακτική που θα έδινε λύση είναι ο έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης η οποία με την έκταση που προσέλαβε προσδιόρισε το χαρακτήρα ολοκληρων περιοχών εκτός σχεδίου, αφού ο πυρήνας της οικιστικής δόμησης διαμορφώθηκε ουσιαστικά πριν την ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλεως (Γετίμης, 1989). Ο θεσμός της «τακτοποίησης» αποδείχθηκε ότι «τακτοποίησε» μόνο οικονομικές αδυναμίες του κράτους και τίποτε άλλο. Το οικιστικό περιβάλλον που δημιουργήθηκε από τα αυθαίρετα εκτός του ότι δεν πληροί οικοδομικούς κανονισμούς συντελεί στη δημιουργία ενός υπερβολικά άσχημου δομημένου περιβάλλοντος με κτίσματα χαμηλής ποιότητας και αισθητικής και δημιουργία οικισμών αυθαίρετων που στερούνται και των στοιχειωδών ακόμη μέσω ενός οργανωμένου οικισμού (Εργων Υποδομής, Χώρων πρασίνου, κοινωνικού εξοπλισμού κ.α).

ΚΕΦ. 2: Η ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ**

Ένα μεγάλο μέρος της αστικής περιφέρειας αλλά και της ελληνικής υπαίθρου της πρώτης μεταπολεμικής περιόδου συγκροτήθηκε από ΟΣ. Αν και αρχικά κινούνταν σ' ένα πλαίσιο παραγωγής κατοικίας για αυτοστέγαση (κύρια κατοικία), ούτε οι περιοχές των ΟΣ ούτε και οι εκτάσεις που οικοδομήθηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία κάλυπταν ανάγκες κατοικίας χαμηλών εισοδημάτων. Παρείχαν μία εναλλακτική κατοικία σε μάλλον προνομιούχα στρώματα, που είχαν προσβάσεις σε δίκτυα υποστήριξης και πολιτικών διασυνδέσεων ή υψηλά εισοδήματα.. Έτσι πολεοδομήθηκε η περιοχή μεταξύ Τούμπας και Πυλαίας στη Θεσ/νίκη. (Χριστοδούλου, Τεχνικά Χρονικά Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2008)

Επίσης, πολλοί οικισμοί, κυρίως στην Αττική αναπτύχθηκαν από Συνεταιρισμούς για τη δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών κυρίως των υψηλά οικονομικών στρωμάτων διότι η κατοικία αυτού του είδους αποτελούσε ανέκαθεν όνειρο των Ελλήνων. Από τις αρχές της δεκαετίας του '80 αλλά και του '90 η απόκτηση β' κατοικίας θεωρούνταν απαραίτητη για την κοινωνική ανέλιξη και των μεσαίων στρωμάτων. Μεγάλες εκτάσεις στο Πικέρμι, στη Λαυρεωτική Χερσόνησο και αλλού δημιουργήθηκαν τότε χωρίς ειδικές προδιαγραφές και πολλές φορές με καταπατήσεις παραρεμάτων, αρχαιολογικών ή δασικών εκτάσεων σε ευαίσθητες παράκτιες περιοχές. Χαρακτηριστικά τέτοια παραδείγματα οικισμών από ΟΣ στον παράκτιο χώρο είναι τα Δικαστικά κοντά στο Εθνικό πάρκο του Σχοινιά στο Μαραθώνα (από τον ΟΣ Δικαστικών Αττικής) και ο οικισμός «Χάρακας» κοντά στο Σούνιο (από τον ΟΣ Υπαλλήλων και Συνταξιούχων Σιδηροδρόμων «Αγ. Νικόλαος»).

2.2 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ***2.2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ***

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, η δημιουργία των ΟΣ χρονολογείται από τη δεκαετία του '20 και αυτό αποτυπώνεται και μέσα από τους

θεσμούς. Βέβαια πέρα από τις πολυπληθείς νομοθεσίες υπάρχουν κάποιες που έχουν αφήσει τα ίχνη τους μέχρι και σήμερα.

Πρωτοεμφανίστηκε ο όρος «Συνεταιρισμός» με το Β.Δ. 602/31-01-1915 «Περί Συνεταιρισμών» όπου στο άρθρο 1 αναφέρεται *«Συνεταιρισμός κατά την έννοιαν του παρόντος νόμου είναι η εταιρεία, ήτις αποτελείται εκ συνεταίρων, ων ο αριθμός και αι εισφοραί είναι μεταβλητά και σκοπεί την διά συνεργασίας των συνεταίρων προαγωγήν της ιδιωτικής οικονομίας εκάστου αυτών. Τοιούτοι συνεταιρισμοί είναι ιδία οι πιστωτικοί, οι συνεταιρισμοί αγοράς, πωλήσεως, καταναλώσεως, οι παραγωγικοί, οι οικοδομικοί»*

Σ' αυτό το διάταγμα την εποπτεία των Συνεταιρισμών γενικά, την έχει το Υπουργείο Οικονομικών ενώ αρκετά αργότερα (με το Β.Δ 1059/1966) μεταφέρθηκε στο Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας

➤ Ν.Δ 690/1948 (ΦΕΚ 133Α/8-5-1498) «Περί συμπληρώσεως των σχεδίων πόλεως και άλλων διατάξεων». Στο άρθρο 4 αναφέρεται *«Η εκπλήρωση του σκοπού νομίμως συνεστημένων οικοδομικών συνεταιρισμών νοείται επιτρεπόμενη μόνο εντός των εγκεκριμένων στοιχείων ρυμοτομίας των πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους, της εφεξής συστάσεως οικοδομικών συνεταιρισμών επιτρεπομένης μόνο εφ' όσον ρητά στο καταστατικό αυτών τίθεται ως σκοπός η κτήση οικοπέδων και η ανέγερση οικοδομών αποκλειστικά και μόνο εντός των εγκεκριμένων κατά το χρόνο εγκρίσεως του καταστατικού σχεδίων ρυμοτομίας»*

Β.Δ. 1059/1966(ΦΕΚ 287/21-12-1966)«Περί του περιεχομένου της εποπτείας και του ελέγχου των ΟΣ παρά του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας» όπου στην παρ. 5 αναφέρεται ότι απαιτείται η έγκριση κοινής απόφασης του παραπάνω Υπουργείου αλλά και του Υπουργείου Δημοσίων Έργων (Δ/νη Οικισμού):

α) για κάθε απόφαση του ΔΣ του ΟΣ σε θέματα κτήσης της έκτασης προς διανομή. Η έγκριση αυτή παρέχεται με έλεγχο καταλληλότητας (εντός των ευρύτερων χωροταξικών και πολεοδομικών προϋποθέσεων) της προτεινόμενης έκτασης. Κατά τη διαδικασία της έγκρισης θα γίνεται έρευνα για τυχόν παραβάσεις από πλευράς ΟΣ αν η έκταση είναι χρησιμοποιήσιμη για την ανέγερση του οικισμού καθώς και αν υφίστανται οι προϋποθέσεις εκτέλεσης των απαραίτητων έργων υποδομής, συγκοινωνίας και γενικά των έργων πόλεως, κοινωνικής εξυπηρέτησης των οικιστών.

β) του συστήματος και του τρόπου ανοικοδομήσεως των κατανεμημένων οικοπέδων εντός του πλαισίου του ισχύοντος πολεοδομικού κανονισμού της συγκεκριμένης περιοχής. Για την έγκριση αυτή απαιτείται η υπαγωγή της περιοχής στο σχέδιο της οικείας πόλης, κωμόπολης ή χωριού ή έγκριση νέου σχεδίου εφόσον πρόκειται περί νέου ανεξάρτητου οικισμού

Από τα παραπάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι ενώ μέχρι το 1948 οι ΟΣ δραστηριοποιούνται και οικοδομούν σε περιοχές εντός σχεδίου αργότερα αρκεί να υπαχθεί η περιοχή που κατέχει ο ΟΣ σε σχέδιο πόλης και να δημιουργηθεί νέος οικισμός δηλαδή ουσιαστικά αναφέρει το παραπάνω Β.Δ ότι θα πρέπει να εγκρίνεται με ΚΥΑ των δύο υπουργείων η πολεοδομική μελέτη του νέου οικισμού.

Ακολούθησε ο Α.Ν.201/1967 «Περί ειδικών διατάξεων επί Οικοδομικών Συνεταιρισμών» όπου στο άρθρο 1 δίνεται ο παρακάτω ορισμός:

1. Ως Οικοδομικός Συνεταιρισμός, κατά την έννοιαν του παρόντος, νοείται πας Συνεταιρισμός, ανεξαρτήτως της επωνυμίας αυτού, όστις, εκ του περιεχομένου του καταστατικού του, έχει ως κύριον ή παράλληλον σκοπόν την απόκτησιν και διανομήν εις τα μέλη αυτού εκτάσεων, αστικών ή εξοχικών διά την ανέγερσιν οικοδομής, ή την, καθ' οιονδήποτε τρόπον στεγαστικήν ή μη εξυπηρέτησιν τούτων, εξαιρέσει της αποσκοπούσης εις την γεωργικήν, δασονομικήν ή αγροτικήν εν γένει εκμετάλευσιν.
2. Εξαιρείται ωσαύτως των διατάξεων του παρόντος ο Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών του Υπουργείου Εθνικής Αμύνης (Α.Ο.Ο.Α)»

Και στο άρθρο 3 συνεχίζει: «Το καταστατικό παντός Οικοδομικού Συνεταιρισμού δέον να υπογράφεται υπό 25 τουλάχιστον προσώπων και να υποβάλληται εν πρωτοτύπω εις το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας, προς έγκρισιν, εις τετραπλούν, μετά παραβόλου εκ δραχμών 1.000 υπέρ του λογαριασμού Λαϊκής Στέγης. Το ως άνω παράβολον χρησιμοποιείται αποκλειστικώς διά την εκπαίδευσιν των οργάνων και στελεχών Οικοδομικών Συνεταιρισμών Οργανώσεων» ...

Ο νόμος αυτής της περιόδου (δικτατορία) εισήγαγε τη δραστηριοποίηση των ΟΣ ακόμη και για τη διασφάλιση των εξοχικών κατοικιών των συνεταιριστών

Μετά από 5 χρόνια εκδίδεται το Ν.Δ. 886/31-5-1971 «Περί διατάξεων τινών αφορωσών εις Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς» που με το άρθρο 5 συμπληρώνει τον προηγούμενο νόμο (Α.Ν 201/67) ως προς τα παρακάτω:

... 3. Οι Οικοδομικοί συνεταιρισμοί δικαιούνται να αγοράζουν μόνον τας αναγκαious εις την οικιστικήν εξυπηρέτησιν των μελών αυτών εδαφικά εκτάσεις»

4. *Απαγορεύεται η οριστική υπαγωγή εις σχέδιον πόλεως των υπό των Οικοδομικών Συνεταιρισμών κτωμένων εδαφικών εκτάσεων προς της παροχής της υπό της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εγκρίσεως κτήσεως αυτών. Το περί υπαγωγής εις σχέδιον πόλεως Βασιλικόν Διάταγμα εκδίδεται μετά την υπογραφήν των οριστικών συμβολαίων περί μεταβιβάσεως εις τον Συνεταιρισμόν της κυριότητος της εις σχέδιον πόλεως υπαχθησομένης εδαφικής εκτάσεως.*
5. *Η γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας και Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού περί του ενδεδειγμένου ή μη της εγκρινούσης κτήσεως εδαφικών εκτάσεων υπό Οικοδομικών Συνεταιρισμών, από αρχαιολογικής και τουριστικής πλευράς, αντιστοίχως απαιτείται εις πάσαν περίπτωσιν.*
6. *Η κτήσις δασικών εκτάσεων παρά Οικοδομικών Συνεταιρισμών, προϋποθέτει επί ποινή ακυρότητος της σχετικής δικαιοπραξίας την χορήγησιν βεβαιώσεως εκ μέρους των αρμοδίων δασικών αρχών του Υπουργείου Γεωργίας ότι αι εκτάσεις αύται δεν διεκδικούνται υπό του Δημοσίου, και ότι δεν συντρέχει περίπτωσις διατηρήσεως της εκτάσεως ως δασικής τοιαύτης.*
Η αλλαγή της μορφής εκμεταλλεύσεως της δασικής εκτάσεως εις τοιαύτην οικιστικής μορφής πραγματοποιείται δια Β.Δ/τος πρί ρυμοτομίας κδιδόμενου τη προτάσει των Υπουργών Δημ. Έργων και Γεωργίας.
7. *Απαγορεύεται, επί ποινή ακυρότητος της πράξεως, η προς του συνεταίρους διανομή ή μεταβίβασις της κυριότητος εκτάσεως των Οικοδομικών Συνεταιρισμών προ της οριστικής υπαγωγής των εις σχέδιον πόλεως*

Εδώ φαίνεται ότι αρχίζει να απασχολεί το κράτος η γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας και του ΕΟΤ για την έκταση που κατέχουν οι Ο.Σ. Επίσης εισάγεται η χορήγηση βεβαίωσης από τις δασικές αρχές, αν η έκταση του Ο.Σ είναι δασική έκταση ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή αν διεκδικείται από το Δημόσιο.

Αμέσως σχεδόν την έκδοση του Ν. **1337/83** εκδίδεται το ΠΔ 17/1984 «Αναμόρφωση και ενοποίηση νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών» και μετά από τέσσερα χρόνια εκδίδεται το ΠΔ **93/1987**¹²

¹²Το ΠΔ 93/87 στο άρθρο 26 καταργεί το ΠΔ 17/84. Το τελευταίο ΠΔ έχει σχεδόν το ίδιο περιεχόμενο με το προηγούμενο ΠΔ και ακριβώς τον ίδιο τίτλο. Όμως στο τελευταίο ΠΔ στο άρθρο 25 «Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Υπουργείου Εθνικής Άμυνας» γίνεται καθαρό ότι δεν ισχύουν οι διατάξεις του ΠΔ που αφορούν σε θέματα οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας των Ο.Σ που υπάγονται στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπ.Εθν. Άμυνας.

«Αναμόρφωση και ενοποίηση νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών» όπου επαναπροσδιορίζεται η έννοια του Ο.Σ και στο άρθρο 1 δίνεται ο ορισμός:

«Οικοδομικός Συνεταιρισμός, είναι κάθε συνεταιρισμός, που έχει από το Καταστατικό του, αποκλειστικό σκοπόν την εξασφάλιση για τα μέλη του, κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνο των μελών του.

Εδώ γίνεται για πρώτη φορά η κατηγοροποίηση των Ο.Σ σε Αστικούς, που αφορούν στην εξασφάλιση κύριας κατοικία στα μέλη του και σε Παραθεριστικούς που αφορούν στην εξασφάλιση παραθεριστικής κατοικίας στα μέλη του που δεν κατέχουν τέτοια.

Το παρόν ΠΔ όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ 448/91 αποτελεί την κυρίαρχη και βασική νομοθεσία περί Οικοδομικών Συνεταιρισμών

ΠΔ 448/91 αντικατάσταση της παρ. 1 του άρθρου 18 ως εξής:

«1. Καθορισμός έκτασης που πολεοδομείται:

Α) Η συνολική έκταση ιδιοκτησίας ΟΣ ή Οικοδ. Οργανισμού που πολεοδομείται, καθορίζεται ανάλογα με τα εδαφοπονικά, μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, τις στεγαστικές ανάγκες, τον αριθμό των μελών και τον τρόπο της οικιστικής ανάπτυξης.

Β) Σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής έκτασης δεν πολεοδομείται παραμένει στην ιδιοκτησία του ΟΣ ή του Οικοδομικού Οργανισμού. Μετά τη διάλυση του ΟΣ του Οικοδομικού Συνεταιρισμού το τμήμα αυτό ανήκε εξ' αδιαιρέτου σε όλα τα μέλη του

Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς περιλαμβάνεται στο Π.Δ «Κωδικοποίηση πολεοδομικής Νομοθεσίας» 14.7/27-7-1999, στα άρθρα 124 έως 149 όπου ουσιαστικά επαναλαμβάνεται το ΠΔ 93/87 μετά από κάποιες τροποποιήσεις που έγιναν από το ΠΔ 448/91.

2.2.2 ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

2.2.2.1 Χωροθέτηση έκτασης Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Οι ΟΣ οφείλουν να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους στο γενικότερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους και να επιλέγουν προς αγορά εκτάσεις μέσα στις άλλα σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης. Αν δεν υπάρχει ΓΠΣ ή ΖΟΕ δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του ΟΣ. Είναι δυνατή να εγκρίνεται με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ η χωροθέτηση του ΟΣ και η οικιστική καταλληλότητα της συγκεκριμένης έκτασης για την οικιστική εξυπηρέτηση του ΟΣ.

Για την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας της συγκεκριμένης έκτασης για την εξυπηρέτηση του ΟΣ απαιτούνται προς υποβολή στο αρμόδιο τμήμα του ΥΠΕΧΩΔΕ:

- Μελέτη γεωλογικής-γεωτεχνικής καταλληλότητας της έκτασης
- Οριζοντιογραφική αποτύπωση, με σημειωμένες τις υψομετρικές καμπύλες της έκτασης του ΟΣ και του περιβάλλοντος χώρου, σε διάφορες κλίμακες (ανάλογα με το μέγεθος της έκτασης) με λεπτομερή αποτύπωση των επικειμένων, εξαρτημένη από το Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο
- Έκθεση και απόφαση της Γεν. Συνέλευσης του ΟΣ για τον επιθυμητό τρόπο ανάπτυξης του οικισμού
- Βεβαίωση του οικείου Δασαρχείου ότι η έκταση του ΟΣ δεν αποτελεί δάσος ή δασική έκταση ή αναδασωτέα έκταση
- Βεβαίωση των Αρχαιολογικών Υπηρεσιών για την οικιστική αξιοποίηση της έκτασης
- Σύμφωνη γνώμη του οικείου ΟΤΑ για την εγκατάσταση του ΟΣ στη συγκεκριμένη έκταση και για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας, και την κάλυψη της υδροδότησης και αποχέτευσης του οικισμού
- Απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας για παροχή άδειας κτήσης της έκτασης που επιθυμεί να αγοράσει ο ΟΣ
- Εγκεκριμένο καταστατικό από τη Γεν. Συνέλευση, έκθεση σκοπιμότητας, φωτογραφίες της περιοχής καθώς και τους τίτλους ιδιοκτησίας.

Αν μέσα σε διάστημα πέντε ετών από την ημερομηνία έκδοσης της ανωτέρω απόφασης της οικιστικής καταλληλότητας ο ΟΣ δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια¹³ της έκτασης τότε ο ΟΣ διαλύεται αυτοδίκαια.

2.2.2.2 Πολεοδόμηση έκτασης Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Μετά τη λήψη της Απόφασης έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας η διαδικασία που ακολουθείται για την πολεοδόμηση της έκτασης που καταλαμβάνει ο ΟΣ, περιλαμβάνει:

- Τον καθορισμό της έκτασης που πολεοδομείται, ανάλογα με τα εδαφοπονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, τις στεγαστικές ανάγκες του ΟΣ, τον αριθμό των μελών του και τον τρόπο ανάπτυξης του οικισμού. Σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής έκτασης δεν πολεοδομείται παραμένει στην ιδιοκτησία του ΟΣ και μετά τη διάλυσή του το τμήμα αυτό ανήκει εξ'αδιαιρέτου σε όλα τα μέλη.
- Την παραχώρηση στον ΟΤΑ. Οι ΟΣ υποχρεούνται πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρούν με συμβολαιογραφική πράξη, (η οποία αναφέρεται στο προοίμιο του ΠΔ έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και χωρίς απαίτηση αποζημίωσης στον οικείο ΟΤΑ) τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώρους που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και αποτελούν το 30-40% τουλάχιστον του πολεοδομημένου τμήματος¹⁴.
- Την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, η οποία εκπονείται από τον ΟΣ, σύμφωνα με προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του ΥΠΠΕΧΩΔΕ και την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης με ΠΔ που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Ο ΟΣ καταρτίζει και υποβάλλει στο ΥΠΠΕΧΩΔΕ πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης πρόγραμμα κατασκευής των έργων τεχνικής υποδομής. Η υποχρέωση του ΟΣ για εισφορά σε χρήμα εξαντλείται με τις υποχρεώσεις του για τη μελέτη, κατασκευή και συντήρηση των έργων τεχνικής υποδομής στην ιδιοκτησία του

¹³στις περισσότερες περιπτώσεις οι ΟΣ αγόραζαν με προσύμφωνα

¹⁴Για τον ακριβή καθορισμό του ποσοστού που καταλαμβάνουν οι χώροι αυτοί λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές πολεοδομικές απαιτήσεις και μορφολογικές συνθήκες της κάθε περιοχής. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην έκταση του ΟΣ κοινόχρηστοι χώροι συνυπολογίζονται στο παραπάνω ποσοστό.

2.2.2.3 Εφαρμογή σχεδίου - έργα υποδομής

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ο ΟΣ υποχρεούται να αναθέτει την εφαρμογή του σχεδίου στο έδαφος και να κατασκευάζει και συντηρεί τα έργα τεχνικής υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα στην έκταση της ιδιοκτησίας του. Η ολοκλήρωση του προγράμματος των έργων τεχνικής υποδομής δεν πρέπει να υπερβαίνει τα πέντε χρόνια από τη δημοσίευση του ΠΔ έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

Εφόσον οι τυχόν λόγοι καθυστέρησης δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του ΟΣ καθώς και στην περίπτωση Ενώσεων ΟΣ τα οριζόμενα χρονικά διαστήματα για την κατασκευή των έργων υποδομής μπορούν να αυξάνουν κατά 5 χρόνια ακόμη με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Μετά την εκπνοή των ανωτέρω προθεσμιών ο Υπουργός εκτιμώντας τα πραγματικά στοιχεία δύναται να διαλύσει τον ΟΣ. Ο ΟΣ είναι δυνατόν για την εκπλήρωση του σκοπού του να συνάπτει σύμβαση με τον οικείο ΟΤΑ με την οποία να ρυθμίζονται θέματα κατάρτισης και εκτέλεσης προγραμμάτων ανάπτυξης, καθορισμού τρόπου και μορφής οικιστικής αξιοποίησης, φορέα κατασκευής έργων και γενικότερα θέματα αξιοποίησης και φροντίδας του οικισμού. Επίσης μπορεί να συνιστά ή συμμετέχει σε εταιρείες μικτής οικονομίας ή άλλης μορφής εταιρείας.

2.2.2.4. Όροι και περιορισμοί δόμησης

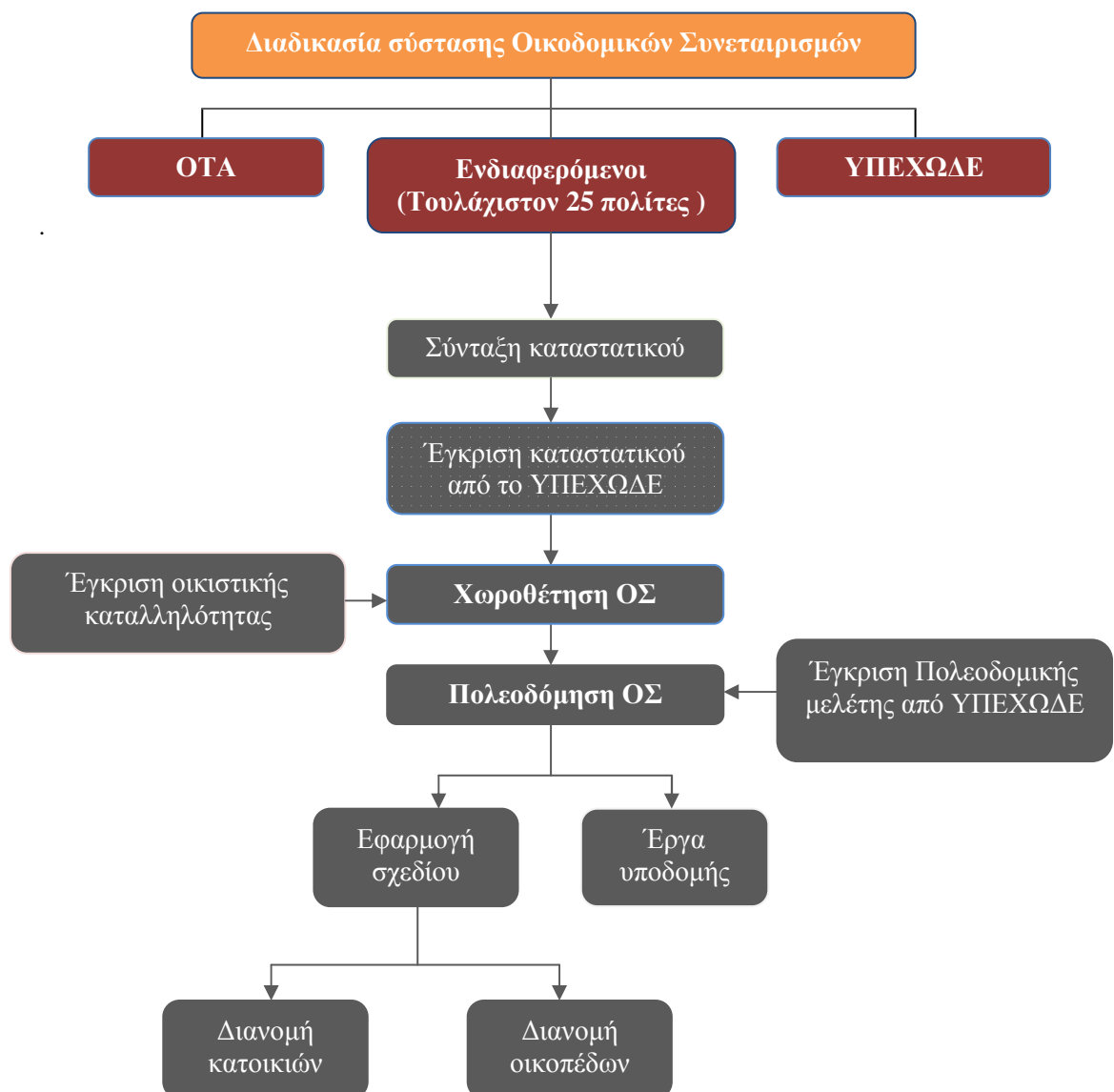
Για τους αστικούς ΟΣ: Ο Σ.Δ δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,80 με εξαίρεση τα τμήματα που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα μπορεί να καθοριστεί και Σ.Δ μεγαλύτερος από 0,80 αλλά μέχρι 2,40. Επίσης, σε περιοχές με μεγάλη κατάτμηση και για οικοπέδα εμβαδού μικρότερου από 150 τ.μ. (όταν η κατάτμηση έχει γίνει προ της 10-3-1982) μπορεί να ορίζεται Σ.Δ μεγαλύτερος από 0,80 με μέγιστη επιφάνεια ορόφων τα 120 τ.μ.

Ειδικότερα, ανεξάρτητα από τον Σ.Δ, που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 240 τμ (αποκλειστικά για χρήση κατοικίας) και μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 500 τμ.

Για τους παραθεριστικούς ΟΣ: ο Σ.Δ για περιοχές β' κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,40 και ο αριθμός ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος από δύο. Για την κατασκευή των κτισμάτων κοινής ωφέλειας ο Σ.Δ μπορεί να είναι μεγαλύτερος του

0,40 όχι όμως μεγαλύτερος του 0,80. Ανεξάρτητα από τον Σ.Δ που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 τμ αποκλειστικά για χρήση κατοικίας, μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1000 τμ και ανώτατος αριθμός ορόφων δύο. Στο διάγραμμα 2 που ακολουθεί απεικονίζεται συνοπτικά όλη η διαδικασία πολεοδόμησης από ΟΣ.

Διάγραμμα 2.1. Διαδικασία πολεοδόμησης σε εκτάσεις ΟΣ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

2.2.3 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Το φυσικό περιβάλλον και ιδιαίτερα το παραλιακό έχει ήδη αλλοιωθεί και από τη δημιουργία τεράστιων σε έκταση οικισμών από ΟΣ που δημιουργήθηκαν πριν από το 1997. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο οικισμός των ΟΣΜΑΕΣ, ΟΣΜΑΝ, ΟΣΜΑΑ στη Μαλεσίνα Φθιώτιδας, που όταν κατοικηθούν πλήρως θα έχει πληθυσμό που θα φτάνει τους 20.000 κατ.. Η περιοχή που καταλαμβάνουν φτάνει τα 7.830 στρ. (περίπου το 9% της Δ.Κ. Μαλεσίνας) και η πολεοδομική τους μελέτη εγκρίθηκε το 1973. Πρόσφατα μάλιστα εκπονήθηκε (Σεπτέμβριος 2011) οικονομοτεχνική μελέτη-μελέτη σκοπιμότητας για τη συγχώνευσή των τριών σε ένα ομοειδή συνεταιρισμό και των τριών όπλων των Ενόπλων Δυνάμεων προκειμένου να μειωθεί η «κρατική προσφορά» και για τη δημιουργία ενιαίων υπηρεσιών¹⁵. Γίνεται έντονα αντιληπτό λοιπόν, ότι πρόκειται για την ύπαρξη μιας ολόκληρης νέας πόλης που δεν έγινε μετά από σχεδιασμό του κράτους αλλά μια πόλη που δημιουργήθηκε *ad hoc*.

Βέβαια στο ΓΠΣ της ΔΕ. Μαλεσίνας δεν προβλέπεται η ανάπτυξη σε άλλη θέση παραθεριστικής κατοικίας εκτός των όσων ήδη έχουν αναπτυχθεί στο Θεολόγο και στην περιοχή των ΟΣΜΑΕΣ. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι συγκεκριμένοι ΟΣ λειτουργούν ως ένα μικρό «Βατικανό» που έχει φύλακες και εξυπηρετείται με ιδία μέσα καθώς έχει εξειδικευμένο προσωπικό για να παρέχει όλες τις υπηρεσίες στους οικιστές.

Οι περισσότεροι οικισμοί αυτοί αποτελούν εκτάσεις ιδιοκτησίας Οικοδομικών Συνεταιρισμών που έχουν κατασκευαστεί κυρίως μέχρι το 1985 αρκετά πριν το Ν.2508/97 (ακόμη και πριν τις διατάξεις 1947/91 ο οποίος δεν βρήκε ιδιαίτερη εφαρμογή) και πριν την αναθεώρηση του Συντάγματος 1975, το 2005. Όπως προκύπτει από άλλη έρευνα (Πετρόπουλος, 2008) οι «παλαιοί» ΟΣ (συνολικά 67) καλύπτουν έκταση περίπου 18.894 στρ. και το μεγαλύτερο ποσοστό τους (33 ΟΣ με έκταση 15.223 στρ.) βρίσκονται στην Αττική. Αρκετοί απ' αυτούς περιλαμβάνουν πολυκατοικίες και καλύπτουν στεγαστικές ανάγκες κύριας κατοικίας.

Τα προβλήματα που έχουν αντιμετωπίσει περίπου το 31% των ΟΣ αφορούν κυρίως σε χαρακτηρισμένες δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, δεσμεύσεις περιοχών

¹⁵ Πρόκειται για οικονομοτεχνική μελέτη που εκπονήθηκε από την εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΕ το Σεπτέμβριο του 2011. Στις Υπηρεσίες που προτείνονται να δημιουργηθούν είναι η Νομική Υπηρεσία καθώς και η Τεχνική! Στον οικισμό αυτό δεν υπάρχουν εκτάσεις που να έχουν παραχωρηθεί στον ΟΤΑ!

λόγω αρχαιολογικών ευρημάτων, εκτάσεις ΟΣ εντός ζωνών περιαστικού πρασίνου, εκτάσεις που διεκδικούν από το Ελληνικό Δημόσιο ή βρίσκονται σε γη υψηλής παραγωγικότητας. Επίσης κάποιοι ΟΣ¹⁶ δεδομένων των δυσεπίλυτων προβλημάτων τους κινήθηκαν δικαστικά προκειμένου να καταφέρουν να αξιοποιήσουν τη γη που αγόρασαν.

Εικ. 2.1 Εικόνα της Περιοχής των τριών ΟΣ



Πηγή: Google earth

Έτσι προσέφυγαν στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο το 2004-2005 λόγω «προσβολής των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας τους και την έλλειψη σεβασμού των θεμελιωδών δικαιωμάτων από τις ελληνικές αρχές». (Πετρόπουλος, 2008)

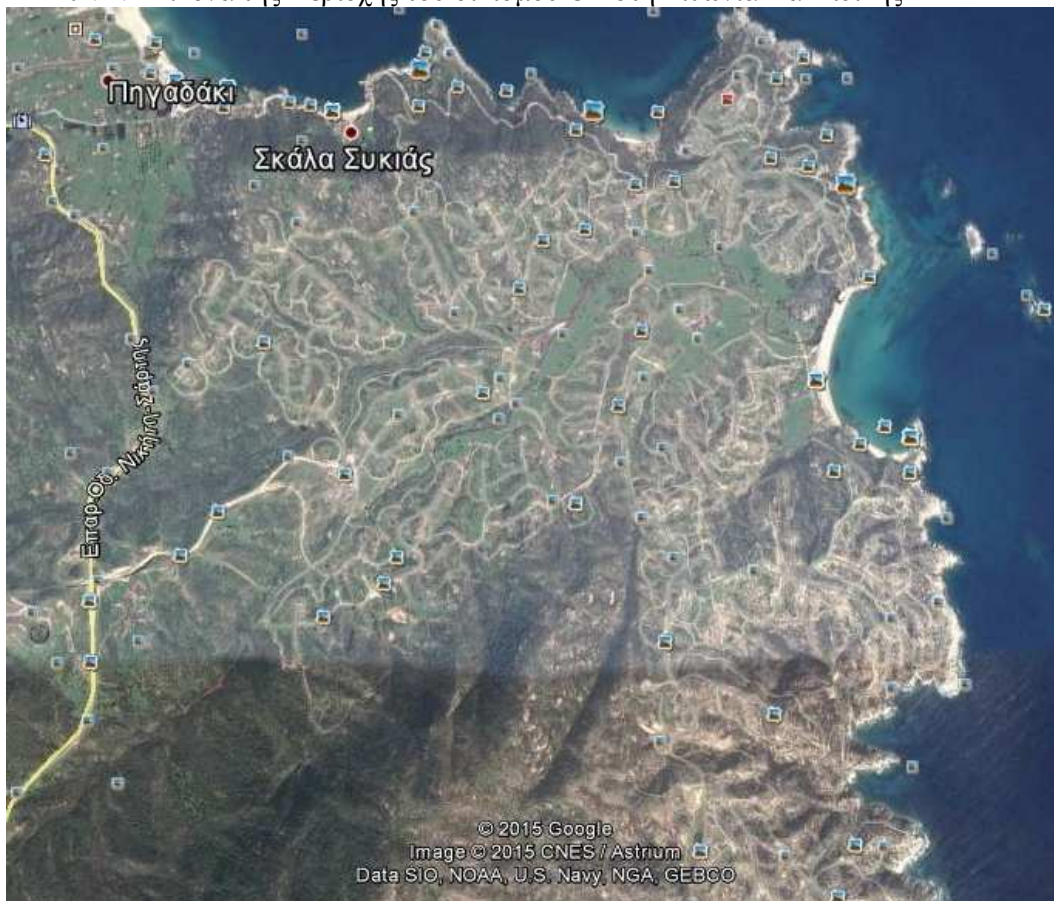
Πρόσφατα όμως φαίνεται να επιλύονται τα προβλήματά τους αφού ήδη κάποιοι απ' αυτούς έχουν λάβει ΑΕΠΟ οπότε είναι ζήτημα λίγων μηνών να εγκριθούν οι πολεοδομικές τους μελέτες και να καταφέρουν να αξιοποιήσουν τη γη που έχουν αγοράσει όχι οι ίδιοι αλλά οι πρόγονοί τους.

¹⁶ Αυτοί ήταν οι παρακάτω: «Υγεία ΣΥΝ.ΠΕ», «ΠΑΝ», «ΤΕΚΤΩΝ», «ΞΕΝΙΑ», «ΔΕΙ», «ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ», «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», «ΑΤΤΑΛΟΣ» και ΟΣ «ΘΥΡΩΡΩΝ & ΕΠΙΣΤΑΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ & ΠΕΙΡΑΙΩΣ»

Αξίζει να σημειωθεί ότι πολλοί ΟΣ βρίσκονται είτε σε διάλυση είτε είναι ανενεργοί. Αυτό έχει προκύψει είτε λόγω της μεγάλης καθυστέρησης της απόκτησης της αναμενόμενης από τα μέλη του οικοπεδικής έκτασης είτε γιατί το ΔΣ δεν ανταποκρίθηκε στις απαιτήσεις του Συνεταιρισμού. Σύμφωνα με παλαιότερη έρευνα (Πετρόπουλος, 2008) το 2008 αυτοί οι συνεταιρισμοί καλύπτουν περίπου το 17% του συνόλου των ΟΣ.

Επίσης, στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσας εργασίας εντοπίστηκε στο Δήμο Σιθωνίας Χαλκιδικής η ύπαρξη νέου¹⁷ τεράστιου παραλιακού οικισμού από τον ΟΣ «ΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ & ΑΝΘΥΠΑΣΠΙΣΤΩΝ ΧΩΡΟΦΥΛΑΚΗΣ, ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ & ΥΠΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΟΖΑΝΗΣ & ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ Β. ΕΛΛΑΔΑΣ» ο οποίος καταλαμβάνει έκταση περίπου 5.500 στρεμμάτων! Ο συγκεκριμένος έχει δημιουργηθεί από το 1989 αλλά πολύ πρόσφατα έλαβε ΑΕΠΟ ώστε να οικοδομηθεί.

Εικ. 2.2 Εικόνα της Περιοχής του οικισμού ΟΣ στη Σιθωνία Χαλκιδικής



Πηγή: Google earth

¹⁷ Δημιουργήθηκε το 1989 από συγχώνευση τριών ΟΣ με έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης το 1993 αλλά λόγω του μεγέθους του οικισμού απαιτήθηκε εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού οπότε γι' αυτό εκδόθηκε ΑΕΠΟ το 2011 όπως φαίνεται και στον Πιν.2.4(παράρτημα)

Αυτό μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η νέα πολιτική που θα εφαρμοστεί για την ιδιωτική πολεοδόμηση θα πρέπει να θέτει και όριο όχι μόνο στο ελάχιστο εμβαδό δημιουργίας αλλά και στο μέγιστο. Δεν είναι δυνατό να επιτρέπεται εντός διοικητικών ορίων ενός ΟΤΑ να δημιουργείται ένας τόσο μεγάλος νέος οικισμός και ο ίδιος να μην έχει ερωτηθεί για το αν δύναται να τον καταστήσει βιώσιμο. Επιπλέον προτείνεται η ένταξη όλων των οικισμών που έχουν δημιουργηθεί ή θα δημιουργηθούν από ιδιώτες (ΟΣ ή Επενδυτές) εντός του θεσμικού - διοικητικού οργανισμού του ΟΤΑ στον οποίο ιδρύεται, ανεξάρτητα αν προορίζεται για α' ή β' κατοικία ή τουριστική μονάδα ή βιομηχανική. Το κράτος πρέπει να γνωρίζει την ύπαρξη όλων των οικισμών των ΟΣ και να χρηματοδοτεί ανάλογα και τους οικείους ΟΤΑ ώστε να τους παρέχονται όλες οι ανταποδοτικές υπηρεσίες των ΟΤΑ σ' αυτούς.

Μια άλλη περίπτωση υπερβολικής ανάπτυξης ΟΣ εντοπίζεται στην Κρήτη. Ο αριθμός των υφιστάμενων παραλιακών οικισμών είναι πολύ μεγάλος που και με την ανάπτυξη των ΟΣ δημιουργείται η εικόνα της συνεχούς δομημένης επιφάνειας. Τα όρια μεταξύ αστικοποιημένου και εξωαστικού χώρου είναι δυσδιάκριτα!

Επίσης είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι ακόμη και τώρα το ΥΠΑΠΕΝ (πρώην ΥΠΕΚΑ) δεν έχει πλήρη γνώση για τους ΟΣ που λειτουργούν στη χώρα. Γι αυτό στις 2/7/2015 συστήνει Ομάδα Εργασίας εντός του Υπουργείου, που αποτελείται από τρεις μηχανικούς, προκειμένου να γνωρίσει επιτέλους ποιοί είναι οι ΟΣ της Αττικής, τί έκταση καταλαμβάνουν, το πολεοδομικό καθεστώς που διέπονται και ποιά είναι τα προβλήματά τους¹⁸.

Η κυβέρνηση που προέκυψε μετά τις εκλογές της 25/1/2015 σε προεκλογικές ανακοινώσεις δεσμεύτηκε να καταργήσει τον Ν. 4280/14 ως «αντιδασικό και αντιπεριβαλλοντικό». Σημειώνει ότι «η κυβέρνηση «νομιμοποιεί» κάθε είδους αυθαιρεσίες, προωθώντας την περαιτέρω αποδιάρθρωση του περιβαλλοντικού δικαίου. «Εφαρμόζει την τελευταία στιγμή μια πολιτική επέλασης απέναντι στην ελληνική φύση, το ελληνικό τοπίο και τις λαϊκές / κοινωνικές ανάγκες». Συνεχίζει «κυβέρνηση και ΥΠΕΚΑ, έχουν κρύψει άλλο ένα δασικό νομοσχέδιο που εισάγει αποχαρακτηρισμούς δασικών εκτάσεων, άρσεις κήρυξης αναδασωτέων, ενώ προσθέτει πλήθος δραστηριοτήτων απόλυτα ασύμβατων με τα δασικά οικοσυστήματα (επιπρόσθετα αυτών που δεν

¹⁸Παρατίθεται στο Παράρτημα όπως αναρτήθηκε στο «Διαύγεια». Η Ομάδα Εργασίας έχει την ευθύνη να καταθέσει το πόρισμά της μέσα σε 3 μήνες.

προέβλεπε ο ν.4280/14 όπως σωφρονιστικά καταστήματα, επέκταση λατομείων κ.λπ.)».¹⁹ Ακόμη και το ΤΕΕ/Τμήμα Κεντρική Μακεδονίας απέστειλε Υπόμνημα στον Υπουργό του μετονομασμένου πια ΥΠΕΚΑ σε ΥΠΑΠΕΝ, τον Μάρτιο του 2015 προκειμένου να θέσει τους προβληματισμούς του σε σχέση με τη νέα νομοθεσία και την αειφορική ανάπτυξη της Χώρας. Μέχρι τώρα, επτά μήνες μετά τις εκλογές και λίγο πριν την νέα εκλογική διαδικασία του Σεπτεμβρίου 2015, όχι μόνο δεν καταργήθηκε ο νόμος αλλά μάλλον «ξεχάστηκε» το όλο θέμα, αφού η Ελλάδα είχε να αντιμετωπίσει πολύ μεγαλύτερα προβλήματα.

2.3 ΤΟ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΩΝ ΠΕΡΙΠΟ

2.3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όπως αναφέρεται και στο 1^ο κεφ. της παρούσας εργασίας, μια εξέλιξη στον τρόπο σχεδιασμού του χώρου στη μεταπολεμική Ελλάδα, είναι και ο επαναπροσδιορισμός των σχέσεων μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα στην οικιστική της ανάπτυξη. Επισήμως η πολεοδόμηση ήταν αποκλειστική αρμοδιότητα του κράτους αλλά στην πράξη η πρωτοβουλία ανήκε στον ιδιωτικό τομέα: με σημαιοφόρους τους ιδιοκτήτες γης - κυρίως τους μικρούς και δευτερευόντως τους μεγάλους πίσω από τους οποίους συνωθούνταν και άλλες ομάδες: εργολάβοι, εργαζόμενοι σε διάφορα στάδια της οικοδομικής διαδικασίας κλπ, το κράτος είχε απλώς επικυρωτικό ρόλο. Δηλαδή το παραγόμενο προϊόν της πολεοδόμησης ακολουθούσε την εξής διαδικασία: Εργολάβοι-κατασκευαστές-ιδιώτες που κατείχαν μεγάλη συνήθως έκταση, κατασκεύαζαν κατοικίες, κυρίως αυθαίρετα χωρίς να υπάρχει εκεί κάποιος σχεδιασμός, τις οποίες ακολούθως νομιμοποιούσαν ή διατηρούσαν αυθαίρετες. Όμως τα τελευταία χρόνια υπήρξε μια διεύρυνση του περιθωρίου της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στη διαδικασία της πολεοδόμησης. (Οικονόμου-Πετράκος, 1999, σελ. 424)

Ο «οικιστικός νόμος» Ν.1337/1983 με τα άρθρα 42, 43 άγγιξε αρχικά το θέμα της ιδιωτικής πολεοδόμησης μέσω των ΖΟΕ και μέσα από τη λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών καθορίζοντας τα όργανα, τις διαδικασίες και τις προϋποθέσεις για κάλυψη οικιστικής ανάγκης κύριων ή παραθεριστικών κατοικιών.

¹⁹ Από την ηλεκτρονική εφημερίδα: www.Capital.gr, Επικαιρότητα, Παρασκευή 19/12/2014

Έθεσε όμως ως προϋπόθεση η περιοχή που θα χρησιμοποιούνταν για πολεοδόμηση από τους ΟΣ να προβλέπεται από εγκεκριμένο Γ.Π.Σ ή από εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) προς όφελος των μελών του. Για την εξειδίκευση και εφαρμογή των παραπάνω άρθρων του Ν.1337/83 εκδίδεται το Π.Δ. 17/1984 και αργότερα το Π.Δ. 93/1987 που αφορά μόνο τους Ο.Σ και την Ι.Π. Επίσης με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ το 1988²⁰ τίθενται οι Προδιαγραφές της Πολεοδομικής Μελέτης Οικοδομικών Συνεταιρισμών, οι οποίες τηρούνται από τους μελετητές και λαμβάνονται υπόψη μέχρι το 1997 οπότε και εκδίδεται ο Ν.2508/97 και οι αντίστοιχες προδιαγραφές.

Όμως ως πολεοδομική μέθοδος και ως θεσμός εφαρμόστηκε κυρίως με το Ν. 1947/91 (άρθρα 28,29) και Ν. 2052/92 (αρ.6 παρ.2, αρ.8 παρ.9) παρότι δεν αναφερόταν κι εκεί ξεκάθαρα. Έτσι είχαν τη δυνατότητα να δημιουργήσουν οικιστικές ενότητες ιδιώτες ή ΝΠΙΔ ή ΝΠΔΔ σε περιοχές εκτός σχεδίου τηρώντας τις αντίστοιχες διατάξεις των δύο παραπάνω νόμων.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 29 δίνεται πια η δυνατότητα στους ιδιώτες να προσδιορίζουν τις χρήσεις σε εκτάσεις μεγαλύτερες των 50 στρ. σε περιοχές εκτός σχεδίου που είτε προβλέπεται από το ΓΠΣ ή ΖΟΕ είτε με έγκριση οικιστικής καταλληλότητας η οποία εκδίδεται για όλες τις περιοχές του κάθε νομού. Σ' αυτές τις εγκρίσεις λαμβάνεται υπόψη η ιδιομορφία του εδάφους (ανάγλυφο), οι συνθήκες που επικρατούν στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής ή τυχόν άλλες προβλέψεις από ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού. Η συγκεκριμένη νομοθετική παρέμβαση (Ν.1947/91 και ν.2052/92) χρησιμοποιήθηκε κυρίως από μεγάλους οικιστικούς επενδυτές και όχι από τους Ο.Σ. Έτσι σχεδόν ποτέ έως το 1997 δεν φαίνεται σε εγκρίσεις πολεοδομικών μελετών εκτάσεων ΟΣ οι παραπάνω νόμοι και συναντώνται κυρίως στις εγκρίσεις οικιστικής καταλληλότητας εκτάσεων μεγαλοϊδιοκτητών-επενδυτών (π.χ. «Νέο Περιβάλλον ΑΚΕΤΕ» στην περιοχή «Αναλούκα-Μαύρο Μούρι» επ. Σητείας Ν. Λασιθίου)

Για την αντιμετώπιση των δυσκολιών που προέκυψαν από τις ανωτέρω πολιτικές ψηφίζεται τον Ιούνιο του 1997 ο Ν.2508/97 με τίτλο «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις». Όπως αναφέρεται και στην αιτιολογική του έκθεση, σκοπός του νόμου είναι η ολοκλήρωση, βελτίωση και υπέρβαση του μεταβατικού χαρακτήρα του Ν.1337/83 καθώς και η προσαρμογή του

²⁰ Απόφαση 53586/6312/14-7-88 (ΦΕΚ Β 534)

παραδοσιακού προτύπου πολεοδομικού σχεδιασμού στις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης (ΙΤΑ, Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης). Στην ουσία όμως μέσω του νόμου αυτού υιοθετείται ένα νέο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού που προσπαθεί να ακολουθήσει τις οδηγίες 85/337/ΕΟΚ και 2001/42/ΕΚ για την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στο σχεδιασμό και στα «πλαίσια». Χαρακτηριστικό γνώρισμά του είναι ότι δεν αφορά μόνο στις εντάξεις ή επεκτάσεις αλλά στο σύνολο του προγραμματισμού και του σχεδιασμού του χώρου (Τζίκα-Χατζοπούλου, σελ. 87, ΕΜΠ 2003).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του αρ. 24 του Ν.2508/97 «Ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) μπορεί να καθορίζεται η εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένου ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, ή προς εξυπηρέτηση β' κατοικίας και να πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.»

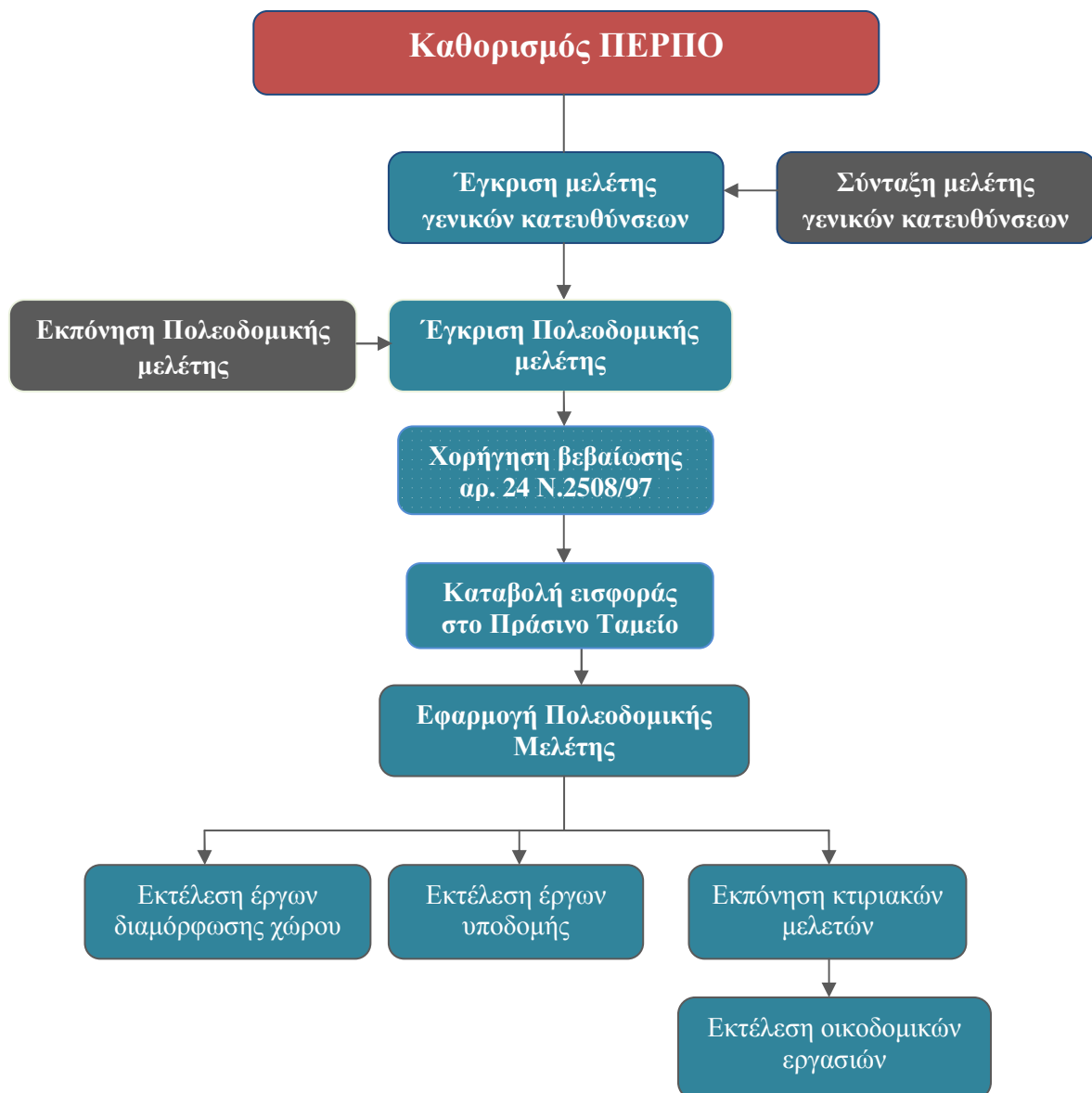
Μια εδαφική έκταση, για να καθοριστεί ως ΠΕΡΠΟ, πρέπει να είναι ενιαία, να έχει ελάχιστη επιφάνεια 100 στρέμματα και να μπορεί να αποτελέσει μία τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Επίσης, αν υπάρχουν δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι, κλπ., η επιφάνεια των εκτάσεων αυτών δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της εδαφικής έκτασης που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ, οι εκτάσεις δε αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ, μέχρι την έγκριση της από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, απαιτείται η σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού και εγκρίνονται με απόφαση του ΥΠΕΚΑ (ύστερα από γνώμη του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου)²¹. Η πολεοδόμηση των

²¹Το Θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις ΠΕΡΠΟ είναι:

- Πολεοδομικά Σταθερότυπα. ΦΕΚ 285 Δ /2004
- Χορήγηση βεβαίωσης ΠΕΡΠΟ. ΦΕΚ 1971 Β / 1999
- Προδιαγραφές εκπόνησης ΠΕΡΠΟ. ΦΕΚ 292 Β / 1999
- Οδηγίες για την παρακολούθηση / έγκριση μελετών ΓΠΣ (ΣΧΟΟΑΠ) του Ν.2508/97 ΥΠΕΧΩΔΕ 48859 / 2008

ΠΕΡΠΟ γίνεται με βάση την Πολεοδομική Μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των προσώπων (δηλ. ΝΠΙΔ ή ΝΠΔΔ ή ιδιώτες). Η Πολεοδομική Μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου. Η διαδικασία που ακολουθείται για να καθοριστεί μια περιοχή ως ΠΕΡΠΟ φαίνεται συνοπτικά στο Διάγραμμα 2.2.

Διάγραμμα 2.2: Διαδικασία καθορισμού μιας περιοχής σε ΠΕΡΠΟ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

2.3.2 ΟΙ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΠΟ Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΝΑ ΝΟΜΟ

Μετά την έκδοση του Ν. 2508/97, το ΥΠΕΧΩΔΕ άρχισε να λαμβάνει διάφορα ερωτήματα που αφορούσαν τους ΟΣ. Έτσι εκδίδεται η πρώτη εγκύκλιος (Εγκ. 52 Α.Π.:Οικ. 37963.12172/29.12.1997) για διευκρινήσεις σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 24 παρ.18 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη" για την προώθηση θεμάτων των ΟΣ.". Στην εγκ. αυτή αναφέρεται ότι: προϋπόθεση για τη χωροθέτηση ΟΣ είναι η πρόβλεψη της οικιστικής χρήσης α΄ ή β΄ κατοικίας μέσα σε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ή Απόφαση γενικών κατευθύνσεων ενώ για την πολεοδόμησή τους το ΠΔ 93/1987. Επίσης γίνεται διαχωρισμός των ΟΣ σε «παλιούς», που έχουν συσταθεί πριν την 16.01.84 (ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ-17/84) και «νέους» ΟΣ που πρόκειται να συσταθούν καθώς και εκείνους που παρ' όλο ότι έχουν συσταθεί με τις ισχύουσες (Π.Δ.93/87) θέλουν να οικοδομήσουν σε άλλους ΟΤΑ ή δεν έχουν λάβει τη βεβαίωση οικιστικής καταλληλότητας.

Επιπρόσθετα ο θεσμός των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ φαίνεται ότι θα καθυστερούσε γι' αυτό έσπευσαν κάποιες Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις της χώρας στην σύνταξη μελετών γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΙΠΟ ακολουθώντας τις οδηγίες που δόθηκαν στον ίδιο νόμο. Έτσι μετά την υποβολή τους στο ΥΠΕΧΩΔΕ εκδόθηκαν Υπουργικές Αποφάσεις για «έγκριση γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΙΠΟ ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή σε κάθε νομό». Έτσι από το 2001 μέχρι το 2003 εκδόθηκε τέτοια Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ σε επτά (7) Νομ. Αυτ/σεις ενώ από το 2006-2008 σε άλλες τέσσερις (4) όπως φαίνεται στον Πίνακα 2.1 που ακολουθεί. Στις αποφάσεις αυτές αναφέρονται σε ειδική παράγραφο ότι «οι περιοχές ΠΕΡΙΠΟ, πολεοδομούνται για την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων χρήσεων (π.χ. κυρίως β΄ κατοικίας) και ότι οι γενικές κατευθύνσεις που εγκρίνονται με την παρούσα απόφαση δύνανται να τροποποιούνται στην περιφέρεια του κάθε ΟΤΑ κατά την έγκριση του αντίστοιχου ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ». Στο χάρτη 2.1 του παραρτήματος αποτυπώνεται χαρτογραφικά οι νομοί με μελέτη γενικών κατευθύνσεων σε όλη την Ελλάδα.

Πίνακας 2.1: Περιοχές με εγκεκριμένες μελέτες γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ

ΝΟΜΟΣ	ΦΕΚ	Α ΚΑΤΟΙΚΙΑ στρ.	Β ΚΑΤΟΙΚΙΑ στρ.	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ- ΑΝΑΨΥΧΗ στρ.	ΣΥΝ. ΠΟΛΕΟΔΟΜ ΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΕΡΠΟ στρ.
Ευβοίας	1026 Δ/5-12-2001, 1370 Δ/16-12-2003	2.500 (Α+Β κατ)	4.600		7.100
Πρεβέζης	1043Δ/14.12.2001	2.867	5.796		8.663
Ροδόπης	686 Δ/08.08.2002	628	607	450	1.685
Μαγνησίας	1038 Δ/13-12-2001	870	875		1.745
Φθιώτιδος	1044 Δ/14.12.2001	800	5600		6.400
Αιτωλ/νανίας	1027 Δ/05.12.2001		3.490		3.490
Ρεθύμνου	1003 Δ/15.11.2002	909			909
Χανίων	42 ΑΑΠ/06.10.2006	1.850	960		2.810
	139ΑΑΠ/30.4.2012	1.900	960		2.860
Ηρακλείου	405 ΑΑΠ/06.09.2007	5.351 Αιτήματα από Οικ.Συν. και Ιδιώτες			16.400
Λασιθίου	284 ΑΑΠ/10.07.2008	6500			6.500
Αργολίδος	541 ΑΑΠ/13.12.2007		2600		2.600
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ					58.352

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στο χάρτη 2.1 του παραρτήματος αποτυπώνεται χαρτογραφικά οι νομοί με μελέτη γενικών κατευθύνσεων σε όλη την Ελλάδα.

Επίσης αν θέλουμε να αξιολογήσουμε το μέγεθος της έκτασης των ΠΕΡΠΟ σε σχέση με την έκταση των νομών θα δούμε ότι σε μερικές περιπτώσεις το ποσοστό είναι αρκετά μεγάλο (π.χ Ν. Ηρακλείου) όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 2.2: Σχέση έκτασης Νομού και έκταση Πολεοδ/μενων περιοχών μέσω ΠΕΡΠΟ

ΝΟΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (Km ²)	ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΕΡΠΟ (Km ²)	ΠΟΣΟΣΤΟ (%) ΠΕΡΠΟ/ΕΚΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ
Ν. Ευβοίας	4.167,00	7,10	0,170
Ν. Πρεβέζης	1.036,00	8,663	0,836
Ν. Ροδόπης	2.543,00	1,685	0,066
Ν. Μαγνησίας	2.636,00	1,745	0,066
Ν. Φθιώτιδος	4.441,00	6,400	0,144
Ν. Αιτωλ/νάνιας	5.447,00	3,490	0,064
Ν. Ρεθύμνου	1.496,00	0,909	0,061
Ν. Χανίων	2.376,00	2,860	0,12
Ν. Ηρακλείου	2.641,00	16,400	0,621
Ν. Λασιθίου	1.823,00	6,500	0,357
Ν. Αργολίδος	2.154,00	2,600	0,121
ΣΥΝΟΛΟ	30.760,00	58,352	0,19

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

2.3.3 Η ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΠΟ ΣΤΑ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Ενώ ο στόχος του Ν.2508/97²² ήταν η επιδίωξη της μέγιστης δυνατής οικονομίας του χώρου σε νέες επεκτάσεις και η ελαχιστοποίηση των επεκτάσεων σε κρίσιμες ζώνες (παράκτιες, γεωργική γη, ζώνες υψηλής παραγωγικότητας, δασικές εκτάσεις κλπ.) στην

²²Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Νόμου η οποία επιδέχεται συζήτηση

πραγματικότητα λειτούργησε ως το εργαλείο ένταξης αυθαιρέτων κτισμάτων στον εξωαστικό/αγροτικό χώρο, ομαδοποιημένων σε οικισμούς, μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας και τουρισμού κυρίως στις παράκτιες ζώνες. Κάτι αντίστοιχο είχε συμβεί με τον Ν.1337/83 που ως κύριος στόχος του ήταν η διευκόλυνση των επεκτάσεων και η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων (Βεζυριαννίδου 2014).

Έτσι ενώ σε όλη τη χώρα ο θεσμός των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ έχει σχετικά μικρό βαθμό ολοκλήρωσης (ιδιαίτερα στις ορεινές, ημιορεινές περιοχές) στον παράκτιο χώρο έχει προχωρήσει σημαντικά. Οι πιέσεις που δέχονται οι α' βαθμού ΟΤΑ για την εκπόνηση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες για β' κατοικία - τόσο από ιδιώτες όσο και από ΟΣ - οδήγησε στο γεγονός αυτό. Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί ο Ν.Χαλκιδικής όπου έχει ολοκληρωθεί ο χωρικός σχεδιασμός σε περίπου 80% (Βεζυριαννίδου 2014). Βέβαια σε πολλές περιπτώσεις δεν πρόκειται για την χωρική ανάπτυξη, τη βιωσιμότητα ή την αειφορία της περιοχής π.χ. πολλές περιπτώσεις εντάξεων περιοχών στο σχεδιασμό εκ των υστέρων (expost) και όχι εκ των προτέρων (exante) νομιμοποιώντας ουσιαστικά, μέσω του σχεδιασμού, αυθαίρετα διαμορφωμένους οικισμούς, ότι δηλ. έγινε και με το Ν.1337/83 για τις εντάξεις των αυθαιρέτων κτισμάτων στον περιαστικό χώρο, το ίδιο συνεχίζεται με τον 2508/97 ρυθμίζοντας αντίστοιχα τον αστικό χώρο, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος²³ που επιτάσσει τον ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Άρα κατά την εκπόνηση ενός ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να ελέγχει αν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις (φυσικό περιβάλλον, ανάγλυφο εδάφους, δασικές εκτάσεις, γεωλογική καταλληλότητα κλπ.) σε μια περιοχή με οικοδομική συγκέντρωση και μετά να τις εντάσσει ή μη σε αντίστοιχης χρήσης ΠΕΡΠΟ.

Σε έρευνα που έγινε στα πλαίσια αυτής της εργασίας διαπιστώνεται ότι στις περισσότερες περιπτώσεις οι εγκεκριμένες ΠΕΡΠΟ καταλαμβάνουν έκταση πολύ μικρότερη απ' αυτή που εγκρίνεται μέσα από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του αντίστοιχου Δήμου. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο Νομός Χανίων. Ο Δ. Σητείας του Ν. Χανίων ενώ στην έγκριση γενικών κατευθύνσεων (αρχικά το 2006 και με μια τροποποίηση το έτος 2012) έθεσε ως μέγιστη πολεοδομούμενη έκταση τα 1.400 στρ.

²³(ΣτΕ 52/02, 303/02). Το ΣτΕ έκρινε ότι προσκρούει στο άρθρο 24 του Συντάγματος η εκ των υστέρων ένταξη σε σχέδιο β' κατοικίας περιοχών αυθαιρέτων κτισμάτων διότι η θέσπιση εκ των υστέρων από το νομοθέτη και τη Διοίκηση «σχεδίων» για τέτοιους ιδιωτικής αυθαιρεσίας οικισμούς αποτελεί συνθηκολόγηση του Κράτους με την παρανομία και άρνηση εφαρμογής της δόμησης εντός σχεδίων πόλεων.

στο αντίστοιχο εγκεκριμένο ΓΠΣ (έτος 2006) η ΠΕΡΠΟ καταλαμβάνει 2.500 στρ. Με λίγα λόγια το ίδιο ακολουθήθηκε και στους υπόλοιπους ΟΤΑ του Ν. Χανίων, δηλαδή σχεδόν διπλασιάστηκε η έκταση για την ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας. Δεδομένου ότι ο νόμος 2508 προβλέπει ότι δύναται να τροποποιείται το μέγεθος ή η θέση των προτεινόμενων από ΠΕΡΠΟ που προβλέπονται από το ΓΠΣ σε σχέση με τα προγραμματικά μεγέθη των γενικών κατευθύνσεων, πολλοί ΟΤΑ το εκμεταλλεύτηκαν και το διόρθωσαν ανάλογα με τις ανάγκες που παρουσιάστηκαν την περίοδο που εκπονούνταν το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

2.3.4 Η ΜΕΤΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΠΕΡΠΟ ΣΕ ΠΠΑΠ

Το καλοκαίρι του 2014, ένα καλοκαίρι όπου επήλθαν σημαντικές αλλαγές στις πολιτικές που αφορούν τόσο την Πολεοδομία όσο και τη Χωροταξία αυτής της χώρας, ψηφίζεται ως κατεπείγον, ο Ν. 4269/14 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» καθώς και ο Ν. 4280/14 «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση-Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών. Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». Και οι δύο αυτοί νόμοι αποτέλεσαν ένα μεγάλο σταθμό στη χωροταξική και πολεοδομική αναδιάρθρωση της χώρας και διαμόρφωση, ανάπτυξη και επέκταση των οικιστικών περιοχών που συνιστούν υποχρέωση της Πολιτείας σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 6 καθώς και των άρθρων 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4280/14 που αφορά το θέμα της παρούσας εργασίας, με το νόμο αυτό τίθεται ένα νέο πλαίσιο για την παρέμβαση του Κράτους με σκοπό α) την με περιβαλλοντικά κριτήρια αναβάθμιση του χώρου μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης, β) την απόδοση περιουσιακών δικαιωμάτων προς όλους τους πολίτες - μέλη ΟΣ., μέσω ανταλλαγής εκτάσεων, στους οποίους δόθηκε η πεποίθηση από το ίδιο το κράτος ότι δύνανται να αξιοποιήσουν την έκτασή τους για οικιστικούς σκοπούς. Ενώ παρακάτω αναφέρει ότι στα πλαίσια της υποχρέωσης του κράτους να αναβιώσει απολεσθέντα περιουσιακά δικαιώματα πολιτών που νόμιμα και καλόπιστα δημιουργήθηκαν μέσω επενδύσεων με σκοπό την οικιστική αξιοποίηση εκτάσεων, καταστρώνεται σειρά ενεργειών ώστε να δημιουργηθούν εκτάσεις προς πολεοδόμηση που θα ανταλλάγουν με εκτάσεις και δικαιώματα δόμησης των οικοδομικών συνεταιρισμών που κατέχουν εκτάσεις σε περιοχές που απαγορεύεται σήμερα η δόμηση.

Έτσι λοιπόν, με το αρ. 1 του Ν. 4280/14 «ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) μπορεί να καθορίζεται η εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή ΝΠΙΔ ή ΝΠΔΔ ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή ΝΠΙΔ ή ΝΠΔΔ ή και σε φορείς αστικού αναδασμού ή Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, και να πολεοδομείται». Εδώ γίνεται ξεκάθαρο ότι, επιχειρείται να λυθούν προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί από τότε που πρωτοεμφανίστηκαν οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί. Γενικά φαίνεται ότι ακολουθείται η ίδια διαδικασία που απαιτούνταν και στις ΠΕΡΠΟ. Όμως όπως διαπιστώνεται και αποτυπώνεται στον παρακάτω πίνακα υπάρχουν αρκετές διαφορές.

Πίνακας: 2.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΡΠΟ-ΠΠΑΠ

ΠΕΡΠΟ		ΠΠΑΠ	
ΑΡ. 24 Ν.2508/97	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΑΡΘΡΟ Ν.4280/14	ΔΙΑΦΟΡΑ
Παρ. 2	Εδαφική έκταση καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ min επιφάνεια=100 στρ.	Αρ. 1. Παρ. 1γ Αρ. 7 παρ. 1α	min επιφ. προς πολεοδόμηση=50στρ min Συνολική έκταση: 100στρ Εξαίρεση για Ο.Σ δεν υπάρχει ανώτερο όριο
Παρ. 2	«Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν μη εγκεκριμένοι δρόμοι τότε η επιφάνειά τους δεν προσμετράται στη συνολ. Επιφ. ΠΕΡΠΟ»	Αρ. 2. Παρ. 3	«Μη εγκεκριμένες οδοί που περιβάλλονται στην εδαφική έκταση της ΠΠΑΠ προσμετρούνται στο απαιτούμενο ...»
Παρ. 5	Η Π.Μ. περιέχει: γ) κοιν.χ. + κοινοφ.χ. >= min 40% Συν.έκτασης	Αρ. 3. Παρ. 4γ	Η Π.Μ. περιέχει: γ) κοιν.χ. + κοινοφ.χ. >= min 50% Συν.έκτασης
Παρ. 5	Μέσος Σ.Δ=<0,60 γενικά Μέσος Σ.Δ=<0,40 παραθ. κατοικία	Αρ. 3. Παρ. 4ε	Μέσος Σ.Δ=<0,40 κατοικία, Μέσος Σ.Δ=<0,80 λοιπές χρήσεις Ή ότι προβλέπεται από ΓΠΣ/ΤΧΣ
Παρ. 6	Χρονική διάρκεια βεβαίωσης καταλ. Και έγκριση ΠΜ =<3ετία	Αρ. 6. Παρ. 6	5ετία
Παρ. 13	Ολοκλήρωση έργων υποδομής μετά από Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ	Αρ. 5. Παρ. 8	Ολοκλήρωση έργων υποδομής μετά από Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρ.
Παρ. 7	Εισφορά ΕΤΕΡΙΠΣ 10% αξίας έκτασης ΠΕΠΡΟ min: 20.000.000 δρχ.	Αρ. 6. Παρ. 1	Εισφορά ΠΡ. ΤΑΜΕΙΟ 400 €/στρ. οικοδ. Έκτασης ΠΠΑΠ, min:30.000€ (= 50% των 20 εκ. δρχ.)

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ως περίεργα και οξύμωρα θεωρούνται τα όσα αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 7: «Εντός των περιοχών Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, δύνανται να καθορίζονται Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.) ...» διότι με προηγούμενο νόμο, τον 4269/14 έχει καταργηθεί ο σχεδιασμός με το εργαλείο των Ρυθμιστικών Σχεδίων οπότε δεν βγαίνει νόημα.

Μεγάλο ενδιαφέρον, επίσης παρουσιάζει το άρ. 10 του ίδιου νόμου με τίτλο : «Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ του έτους 1975». Σ' αυτές τις παραγράφους αναφέρονται τα παρακάτω:

1. Τα ρυμοτομικά σχέδια προ του έτους 1975, τα οποία δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί για εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε εκτάσεις που κατά τις κείμενες σήμερα διατάξεις προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία παύουν να ισχύουν και συντάσσονται νέα με μέριμνα και δαπάνες των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο και υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

2. Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, νόμιμοι ιδιοκτήτες δασών, δασικών εκτάσεων, εκτάσεων των εδαφίων β' και γ' της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και γενικότερα εκτάσεων μη υπαγόμενων στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, πριν την έναρξη ισχύος του Συντάγματος του 1975 για τις οποίες είχε εγκριθεί από τη διοίκηση προ του έτους 1975 ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν εκδοθεί εγκρίσεις δημοσίων υπηρεσιών και έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου από το αρμόδιο συμβούλιο δημοσίων έργων του Υπουργείου Δημοσίων Έργων προ του έτους 1975 των εκτάσεων που κατέχουν, εντάσσονται σε ειδικό καθεστώς περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης υπό τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων:

Παρ. 4, 5 Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση πρέπει να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας μεγαλύτερης ή τουλάχιστον ίσης των δέκα (10) στρεμμάτων το καθένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται προστατευόμενη περιοχή και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των δασικών υπηρεσιών. Τυχόν αναδασωτέες εκτάσεις αποδίδονται υποχρεωτικά κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και συνυπολογίζονται στο ανωτέρω ποσοστό. Εφόσον τα εναπομένοντα προς

πολεοδόμηση τμήματα, εκτός των περιοχών ιδίου νομικού καθεστώτος, κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 1, δεν καταλαμβάνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης, δύναται όλως εξαιρετικά να συμπληρωθούν από εκτάσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και δευτερευόντως από εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 998/1979²⁴ (Α' 289). Σε κάθε όμως περίπτωση οι οικοδομήσιμοι χώροι δεν υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου της υπό ρύθμιση έκτασης.

2.3.5 ΚΡΙΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΡΓΑΛΕΙΟΥ ΠΕΡΠΟ-ΠΠΑΠ

Το εργαλείο των ΠΕΡΠΟ αποτέλεσε την απαρχή ουσιαστικά της ιδιωτικής πολεοδόμησης μέσα από έννοιες που αφορούν τόσο στην οικιστική καταλληλότητα αυτών των περιοχών όσο και στις διαδικασίες που θα έπρεπε κάποιος να ακολουθήσει προκειμένου να πολεοδομήσει σε μια τέτοια περιοχή. Όμως δεν κατάφερε να δώσει λύσεις σε χρονίζοντα προβλήματα που από δεκαετίες πριν είχαν δημιουργηθεί ή είχαν δημιουργήσει διάφοροι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί.

Το ΥΠΕΚΑ σε μια ύστατη προσπάθεια να λύσει αυτά τα προβλήματα θέλησε να κωδικοποιήσει και να ταξινομήσει τους υφιστάμενους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς αφού επικαιροποιήσει τα στοιχεία που ήδη είχε. Έτσι στις 10/9/2012 το ΥΠΕΚΑ απέστειλε έγγραφο με συνημμένο έντυπο²⁵ που αφορούσε στους ΟΣ κάθε ΟΤΑ, στις ΔΙΠΕΧΩ όλης της χώρας για την συμπλήρωση του εντύπου από τις Πολεοδομίες-Υπηρεσίες Δόμησης της χωρικής τους αρμοδιότητας μέχρι τις 23/9/2012. Επειδή μάλλον δεν ανταποκρίθηκαν αρκετές Πολεοδομίες, δόθηκε επιπλέον παράταση μέχρι 5/10/2012. Από περαιτέρω διερεύνηση που έγινε στα πλαίσια αυτής της εργασίας, οι περισσότερες ΔΙΠΕΧΩ δεν ανταποκρίθηκαν και δεν απέστειλαν συμπληρωμένο έντυπο (Συγκεκριμένα η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας & Στ. Ελλάδας δεν έστειλε απάντηση).²⁶

²⁴ Παρ. 1 αρ. 3 ν.998/79: «Ως δάσος νοείται πάσα έκτασις της επιφανείας του εδάφους, η οποία καλύπτεται εν όλω ή σποραδικώς υπό αγρίων ξυλωδών φυτών οινωδήποτε διαστάσεων και ηλικίας, αποτελούντων ως εκ της μεταξύ των αποστάσεως και αλληλεπιδράσεως οργανικήν ενότητα, και η οποία δύναται»

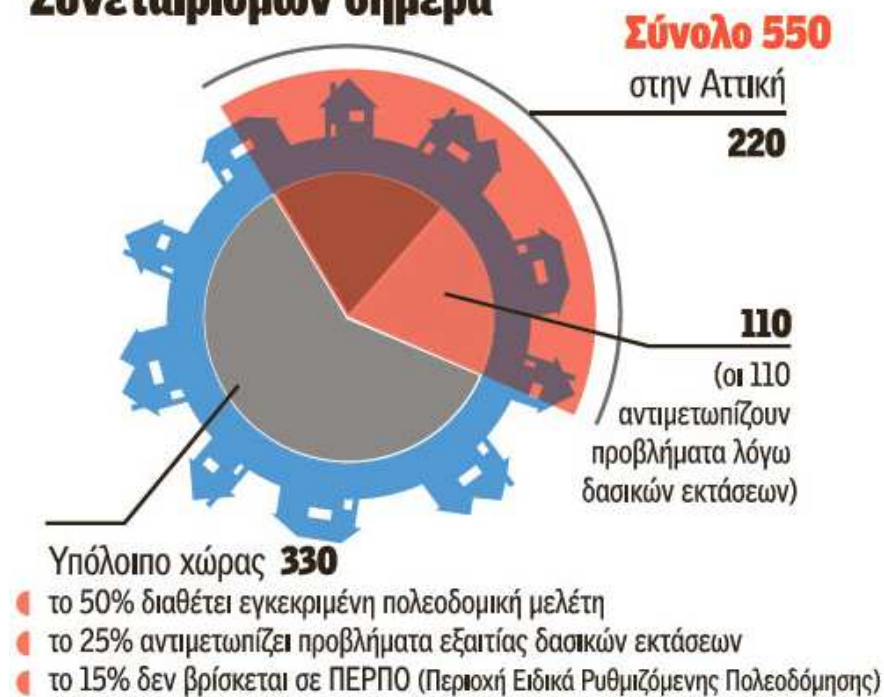
Παρ. 2 αρ. 3 ν.998/79: «Ως δασική έκτασις νοείται πάσα έκτασις της επιφανείας του εδάφους, καλυπτόμενη υπό αραιάς ή πενιράς ή θαμνώδους, ξυλώδους βλαστήσεως οιασδήποτε διαπλάσεως και δυναμένη μίαν ή περισσοτέρας των εν τη προηγούμενη παραγράφω λειτουργιών»

²⁵ Παρατίθεται όπως απεστάλη στο Παράρτημα

²⁶ Σε επικοινωνία μου με το ΥΠΕΚΑ νυν ΥΠΑΠΕΝ η αρμόδια υπάλληλος μου ανέφερε πως δεν έχει πρόσβαση σε αυτά τα έντυπα δεδομένου ότι έγιναν από Ειδικό Συνεργάτη του τότε Γεν. Γραμματέα κ. Σωκράτη Αλεξιάδη την κα Δέσποινα Ανδρουλάκη η οποία δεν είναι πια στο

Παρ' όλα αυτά σε άρθρα που βρήκαν το φως της δημοσιότητας (ΚΟΣΜΑΣ ΖΑΚΥΝΘΙΝΟΣ, imerisia.gr) στις αρχές του έτους (2015) αναφέρεται ότι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί υπολογίζονται σε 550 σε όλη τη χώρα και τα μέλη τους αριθμούν τους 600.000. Απ' αυτούς οι 220 βρίσκονται στην Αττική όπου οι 110 αντιμετωπίζουν προβλήματα καθώς βρίσκονται εντός δασικών εκτάσεων

Η εικόνα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών σήμερα



Μετά την αξιολόγηση των προβλημάτων που τα περισσότερα ήταν ήδη γνωστά στο ΥΠΕΚΑ και στους εμπλεκόμενους φορείς έγινε εξαγωγή των συμπερασμάτων και κατέληξαν ότι δεν μπορεί κάποιοι ΟΣ να μην μπορούν να οικοδομήσουν ενώ έχουν δημιουργηθεί από τέσσερις δεκαετίες πριν. Έτσι είδαν ότι αυτοί που είχαν προβλήματα ήταν όσοι είχαν εκτάσεις που βρίσκονταν σε «κρίσιμες» περιοχές κυρίως δασικές ή εντός αρχαιολογικών περιοχών ή προστατευόμενες περιοχές γενικότερα και ακόμη ακόμη σε δικαστικές διαμάχες με το Δημόσιο για αμφισβητούμενες εκτάσεις. Κάποιοι

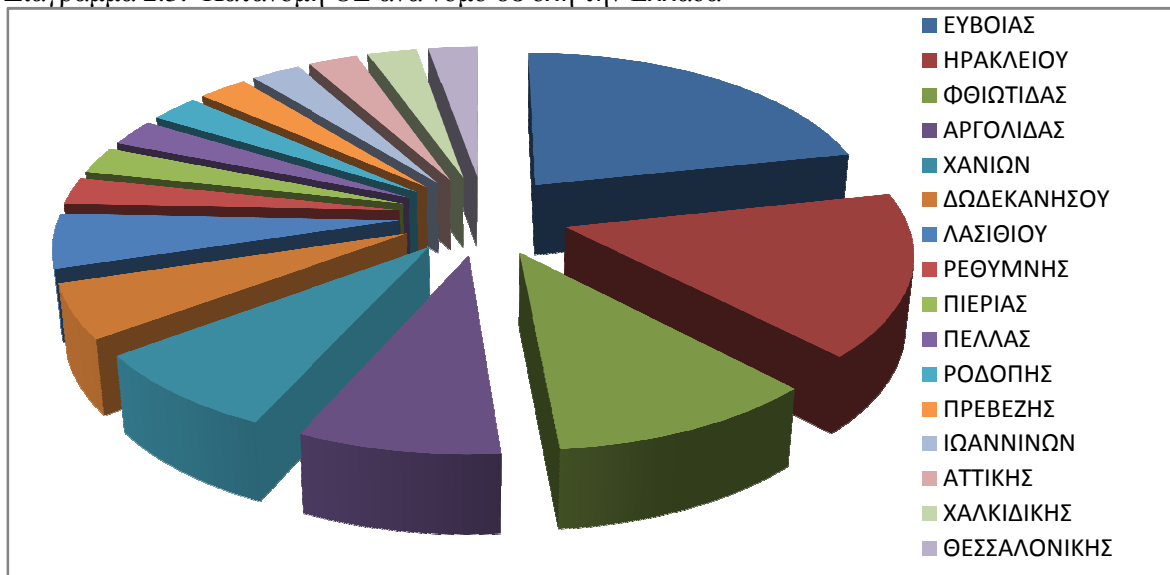
Υπουργείο. Βέβαια τα έντυπα κοινοποιούνταν και στο Γραφείο της Γεν. Δ/ντριας Πολεοδομίας στην κα Α. Μουρμούρη η οποία συνταξιοδοτήθηκε. Το έντυπο-ερωτηματολόγιο κρίνεται πολύ κατατοπιστικό και πολύ χρήσιμο αλλά για άλλη μια φορά μένει στα άδυτα των βιβλιοθηκών του Υπουργείου.

«ισχυροί» Ο.Σ απευθύνθηκαν και στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο για την χρήση των δικαιωμάτων τους με εισηγήσεις σπουδαίων νομικών²⁷.

Μετά την πάροδο λοιπόν τουλάχιστον μιας εικοσαετίας, κατά τη διάρκεια της οποίας πολλοί Ο.Σ. «εγκλωβίστηκαν» σε μία ατελείωτη και άνευ όρων γραφειοκρατία, και μετά από πιέσεις για την επίλυση των προβλημάτων τους, ψηφίζεται το 2014 ο Ν. 4280 όπου οι ΠΕΡΠΟ μετεξελίσονται στις ΠΠΑΠ.

Ωστόσο ο θεσμός των ΠΕΡΠΟ δεν είχε προλάβει να αξιολογηθεί γιατί ενώ αρκετοί ΟΣ τον είχαν χρησιμοποιήσει δεν κατάφεραν να οικοδομήσουν λόγω της οικονομικής κρίσης που είχε επέλθει στη χώρα μας. Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας η ταξινόμηση των ΟΣ από το 1997 που εκδόθηκε ο νόμος 2508 έως την έκδοση του 4280 το 2014, και αποτυπώνονται στον Πιν. 2.4 του Παραρτήματος, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι περισσότεροι ΟΣ, από το 1997-2015 εντοπίζονται στις περιοχές της Εύβοιας (8 σε σύνολο 37), ακολουθεί ο Ν.Ηρακλείου (6 σε σύνολο 37). Στο Ν.Ηρακλείου εκκρεμούσαν πολλές αιτήσεις ΟΣ από δεκαπενταετία οι οποίοι προχώρησαν τα τελευταία χρόνια. Γενικά η Κρήτη αποτελεί πόλο έλξης των ΟΣ λόγω του μεγάλου μήκους ακτογραμμής και της απaráμιλλης ομορφιάς των παραλιών της. Στην Φθιώτιδα και στην Αργολίδα, δεν παρουσιάζεται μεγάλη ζήτηση ανάπτυξης ΟΣ διότι υπάρχει ήδη μεγάλη δραστηριοποίησή τους μέχρι το 1985.

Διάγραμμα 2.3: Κατανομή ΟΣ ανά νομό σε όλη την Ελλάδα



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

²⁷όπως π.χ. του νυν Προέδρου του Δημοκρατίας και Προκόπη Παυλόπουλου

Επίσης από τον ίδιο πίνακα (Πίν. 2.4 του παραρτήματος με τίτλο «Εφαρμογή ΠΕΡΠΟ») εξάγονται τα παρακάτω συμπεράσματα που αφορούν στην εφαρμογή που έτυχε ο θεσμός στην Ελλάδα:

- Το σύνολο των υποθέσεων σε χρονική περίοδο 18 χρόνων (από 1998-σήμερα, τέλη του 2015) είναι 37 σε όλη την Ελλάδα
- Σε σύνολο 37 υποθέσεων ΟΣ μόνο τρεις (3) αφορούσαν ΠΕΡΠΟ α' κατοικίας δηλ. λιγότερο από 10% και αυτές σε οικισμούς που δεν ήταν παραλιακοί
- Στο σύνολο των ΟΣ δεν αναπτύχθηκε καμία ΠΕΡΠΟ για χρήση διαφορετική από αυτή της κατοικίας (α' ή β')
- Από τις 37 περιπτώσεις μόνο σε 10 (μέχρι το 2003) δεν απαιτείται η εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και η έγκρισή της, που αργότερα και μέχρι σήμερα έγινε υποχρεωτική. Σε πολλές μάλιστα περιπτώσεις μέχρι τότε η έγκριση της μελέτης οριοθέτησης ρεμάτων που γειτνιάζαν ή διέρχονταν από την περιοχή του μελλοντικού οικισμού, γινόταν ταυτόχρονα με την πολεοδομική!
- Από την αρχή του 2010 (χρόνος έκδοσης θεσμού της ΑΕΠΟ) σε σύνολο 16 ΑΕΠΟ έχει εγκριθεί ΠΜ μόνο στις 9, δηλαδή ούτε στο 60%
- Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων ΠΕΡΠΟ από ΟΣ με ολοκληρωμένη διαδικασία (δηλαδή και εγκεκριμένες Μελέτες Περιβαλ. Επιπτώσεων) είναι 19 σε σύνολο 37, δηλαδή περίπου το 51%.
- Δομημένοι οικισμοί στους εγκεκριμένους πλήρως (με όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις μελετών κλπ) είναι 9 σε σύνολο 19 δηλαδή περίπου στο 50%
- Οι οικισμοί που αναμένεται σύντομα να παραλάβουν έγκριση ΠΜ ώστε να μπορούν να οικοδομήσουν είναι 9 στους 37 δηλαδή περίπου το 25%
- Ο θεσμός των ΠΕΡΠΟ άρχισε να λειτουργεί από το 1999 δηλ. μετά από δύο χρόνια από την έκδοση του νόμου το οποίο δηλώνει καθυστέρηση στην εκκίνηση λόγω έλλειψης γνώσης των διαδικασιών όσο και διάγνωσης των ελλείψεων του ίδιου του νόμου και έκδοση των απαραίτητων συνοδών νομοθετημάτων (ΠΔ, εγκύκλιοι κλπ)

Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει το μέγεθος των οικισμών αυτών. Έτσι ο μεγαλύτερος των τελευταίων χρόνων είναι αυτός της Χαλκιδικής με 5.428 στρ. (όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο), ακολουθεί ο ΟΣ των «ΕΜΠΟΡΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ» με 628 στρ. και ο ΟΣ «ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΟΤΕ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ» με 291,85 στρ. στον

Αγ. Νικόλαο Λασιθίου. Ακολουθεί ο ΟΣ των «ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΕΗ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ» με 284,32 στρ. ενώ κοντά στην ίδια περιοχή έχει αναπτυχθεί και ο πολύ μικρός ΟΣ των «ΘΕΣΣΑΛΟΡΟΥΜΕΛΙΩΤΩΝ & ΦΙΛΩΝ Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ» με μόλις 64,90 στρ.

Στο Χάρτη 2.2 του Παραρτήματος εντοπίζονται όλοι οι ΟΣ που αναπτύχθηκαν αυτή την περίοδο και αποτυπώνονται και στον Πίνακα 2.4 του Παραρτήματος.

Κατά την εφαρμογή των ΠΕΡΠΟ φαίνεται ότι ως διαδικασία επηρεάζεται από τη νομοθεσία που αφορά στο περιβάλλον (διάφορες ΚΥΑ που εκδόθηκαν κυρίως μετά το 2010 έως το 2014). Έτσι τα πρώτα χρόνια, κυρίως μέχρι το 2004, κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, στην απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ αναφέρεται ότι πριν την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο έδαφος απαιτείται η έγκριση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Μετά το 2010 και αργότερα, εγκρίνεται αρχικά η πρόταση του ρυμοτομικού, μετά εκδίδεται η ΑΕΠΟ (Απόφαση έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων) και μετά εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη. Άρα όπως συμπεραίνεται, οι περισσότεροι ΟΣ «κολλούσαν» στη διαδικασία αυτή και γι' αυτό βλέπουμε να μην υπάρχουν πολλές εγκρίσεις ΟΣ μετά το 2004. Γενικά η διαδικασία των εγκρίσεων είναι χρονοβόρα και πολλές φορές ο χρόνος που απαιτείται για την έκδοση της ΑΕΠΟ ξεπερνάει τον ένα χρόνο!²⁸

Μετά από τα παραπάνω, παρατηρείται ότι ο Ν.2508/97 ονομάζει την ιδιωτική πολεοδόμηση αιδημόνως «Ειδικά ρυθμιζόμενη πολεοδόμηση»/ΠΕΡΠΟ. Φαίνεται επίσης ότι γίνεται ένα βήμα προς την αντιμετώπιση που συνιστούσε η αποσύνδεσή του από το χωροταξικό σχεδιασμό, αφού προβλέπεται ότι για την έγκριση ΠΕΡΠΟ απαιτείται είτε ειδική αναφορά σε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είτε ένας ειδικός σχεδιασμός σε νομαρχιακό (τότε) επίπεδο («γενικές κατευθύνσεις»). Ωστόσο, αναφορά σε χωροταξικά σχέδια καθαυτά εξακολουθεί να μην υπάρχει. Συνοψίζοντας, σε μια γενική εκτίμηση, ο Ν.2508/97 συνιστά βελτίωση του Ν.1337/83 αλλά τα βήματα είναι ανεπαρκή και η «αιφόρος ανάπτυξη» πέρα από τον τίτλο δεν κάνει πολλές εμφανίσεις στο περιεχόμενο του νόμου (Οικονόμου-Πετράκος 1999, 438)

²⁸Περίπτωση Παραθεριστικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων ΔΕΗ Ν.Ηρακλείου όπου η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων υποβλήθηκε στην ΕΥΠΕ ΥΠΕΚΑ στις 15-5-2014 και η ΑΕΠΟ εκδόθηκε στις 8-7-2015.

**ΚΕΦ. 3: ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ****3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η Περιφέρεια Θεσσαλίας βρίσκεται στο ανατολικό άκρο της κεντρικής ηπειρωτικής Ελλάδας. Ανατολικά βρέχεται από το Αιγαίο πέλαγος, όπου και σχηματίζεται ο περικλειστος Παγασητικός Κόλπος. Βόρεια συνορεύει με τις Περιφέρειες Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας, από τις οποίες χωρίζεται με μια σειρά ψηλών ορεινών όγκων (Όλυμπος, Τίταρος, Καμβούνια, Χάσια και Αντιχάσια). Δυτικά και νοτιοδυτικά, η νότια Πίνδος τη χωρίζει από την Περιφέρεια Ηπείρου, ενώ νότια το οροπέδιο του Δομοκού και η οροσειρά της Όθρυος διαμορφώνουν το όριο με την Περιφέρεια της Στ. Ελλάδας. Αναφορικά με τη γεωμορφολογία, ο θεσσαλικός χώρος διατηρείται σε τέσσερις ενότητες: το ορεινό τμήμα (καταλαμβάνει το 67% της συνολικής έκτασης), το πεδινό τμήμα (33 %), η θαλάσσια παράκτια ζώνη και τα νησιά των Βόρειων Σποράδων. Στην ΠΕ Μαγνησίας οι 35 από τις 81 Τοπικές Κοινότητες έχουν χαρακτηριστεί ως ορεινές, ποσοστό που αντιστοιχεί στο 43,20 % έναντι των 27 Τ.Κ. που έχουν χαρακτηριστεί από την ΕΣΥΕ (2001) ως πεδινές, ποσοστό 33,3%. Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο πραγματικός πληθυσμός της ΠΕ είναι 193.439 κατ. ενώ το 2011 ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται στους 188.336. Οι κάτοικοι ασχολούνται (ΕΣΥΕ 2001) κατά 51,25 % με τον τριτογενή, ενώ ακολουθεί ο δευτερογενής (20,83 %) και ο πρωτογενής (15,61%).(ΓΠΣ ΔΕ Ν.Αγχιάλου, Α Στάδιο-Ανάλυση)

3.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

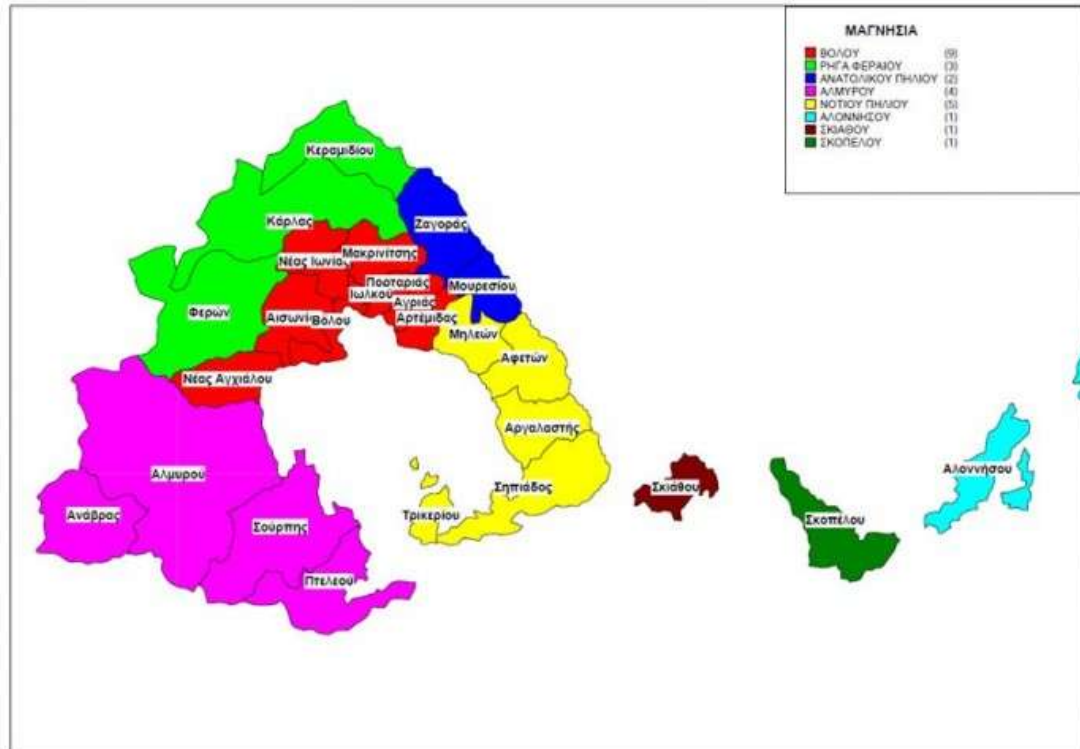
Χάρτης 3.1.: Η θέση της Περιφέρειας Θεσσαλίας και του Ν.Μαγνησίας στην Ελλάδα



Πηγή: de.wikipedia.org

Η Μαγνησία ανήκει γεωγραφικά στην Περιφέρεια Θεσσαλίας μαζί με άλλους τρεις νομούς, το Ν. Λάρισας, το Ν. Τρικάλων και το Ν. Καρδίτσας και εντοπίζεται στα νοτιοανατολικά της. Είναι ένας από τους 51 Νομούς της Ελλάδας με έκταση 2.636,272 km². Νότια συνορεύει με το Ν. Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στ. Ελλάδας και ανατολικά «βρέχεται» από το Αιγαίο Πέλαγος. Περιλαμβάνει γεωγραφικά και διοικητικά (μετά τον Καλλικράτη) τους Δήμους: Αλμυρού, Βόλου, Ζαγοράς-Μουρεσίου, Νοτίου Πηλίου, Ρήγα Φεραίου, Αλοννήσου, Σκιάθου και Σκοπέλου. Έδρα του Νομού είναι ο Βόλος, με ρόλο που υπερβαίνει τα όρια του νομού αλλά και της Περιφέρειας καθώς διαθέτει εμπορικό λιμάνι, Πανεπιστήμιο (Θεσσαλίας) κλπ. με τεράστια φυσική ομορφιά. Ο ρόλος του μπορεί να μεγεθυνθεί τόσο ως πόλος εκπαίδευσης/κατάρτισης όσο και ως κέντρο πολιτισμού αλλά και ως κέντρο Έρευνας και Τεχνολογίας. Σημαντική ευκαιρία αλλά και ανάγκη για την Περιφέρεια αποτελεί η ανάπτυξη του Βόλου, (σε συνδυασμό με την ανάπτυξη διπόλου με τη Λάρισα) έχοντας ως στόχο τη σταδιακή διαμόρφωση μιας μητροπολητικής ζώνης στην οποία θα συμμετέχουν διακριτά και οι δύο πόλεις (ΓΠΣ ΔΕ Ν.Αγχιάλου, Α Στάδιο-Ανάλυση).

Χάρτης 3.2: Οι Δήμοι και οι Δημ. Ενότητες της Μαγνησίας



Πηγή: winesurveyor.weebly.com

Ο Ν. Μαγνησίας πλησιάζει πολύ στο μ.ο. της χώρας ως προς την κατανομή του πληθυσμού σε αστικές και αγροτικές περιοχές. Αντίθετα η Π.Θεσσαλίας έχει αισθητά μεγαλύτερη αναλογία αγροτικού πληθυσμού. Η διαχρονική συρρίκνωση του αγροτικού πληθυσμού είναι ο κανόνας για το νομό όσο και για την περιφέρεια και τη χώρα. Εξαίρεση αποτελεί η δεκαετία 1991-2001 στο Ν. Μαγνησίας, όταν ο αγροτικός πληθυσμός αυξάνεται τόσο ως απόλυτο μέγεθος όσο και ως ποσοστό του συνολικού πληθυσμού της περιοχής. Η κρίση της βιομηχανικής δραστηριότητας αυτής της περιόδου μπορεί να θεωρηθεί κύρια αιτία που οδήγησε τον πληθυσμό πίσω στις αγροτικές περιοχές του νομού ή κράτησε τον ήδη υπάρχοντα πληθυσμό σ' αυτές. Η επίδραση αυτής της εξέλιξης εκδηλώνεται και στην πυραμίδα πληθυσμού του νομού, όπου οι ηλικίες 20-29 ετών, που ωρίμασαν μέσα σ' αυτή τη δεκαετία παρέμειναν στις αγροτικές περιοχές, ενώ άλλες ηλικιακές ομάδες των νεότερων τμημάτων πληθυσμού έχουν μετακινηθεί στις αστικές περιοχές όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα 3.1.

Πίνακας 3.1: Δείκτες αστικοποίησης Νομού/Περιφέρειας/Χώρας

Δείκτες αστικοποίησης												
	Νομός Μαγνησίας				Περιφέρεια Θεσσαλίας				Σύνολο χώρας			
	Αστικός πληθυσμός	Ημιαστικός πληθυσμός	Αγροτικός πληθυσμός	Σύνολο	Αστικός πληθυσμός	Ημιαστικός πληθυσμός	Αγροτικός πληθυσμός	Σύνολο	Αστικός πληθυσμός	Ημιαστικός πληθυσμός	Αγροτικός πληθυσμός	Σύνολο
Απόλυτα μεγέθη												
1971	88.09 6	24.38 4	48.91 2	161.3 92	236.1 13	104.2 69	319.5 31	659.9 13	4.667.4 89	1.019.4 21	3.081.73 1	8.768.641
1981	107.4 07	26.08 5	48.73 0	182.2 22	293.6 43	101.7 31	300.2 80	695.6 54	5.659.5 28	1.125.5 47	2.955.34 2	9.740.417
1991	116.0 31	31.18 9	51.21 4	198.4 34	320.5 69	120.1 62	294.1 15	734.8 46	6.036.6 60	1.312.7 74	2.910.46 6	10.259.90 0
* 2001	151.591		55.40 4	206.9 95	457.158		296.7 30	753.8 88	7.980.414		2.983.60 6	10.964.02 0

Ποσοστά επί συνολικού πληθυσμού περιοχής									
1971	69,7%	30,3%	100,0%	51,6%	48,4%	100,0%	64,9%	35,1%	100,0%
1981	73,3%	26,7%	100,0%	56,8%	43,2%	100,0%	69,7%	30,3%	100,0%
1991	74,2%	25,8%	100,0%	60,0%	40,0%	100,0%	71,6%	28,4%	100,0%
* 2001	73,2%	26,8%	100,0%	60,6%	39,4%	100,0%	72,8%	27,2%	100,0%

* Σημ.: Για το 2001 υπάρχει μόνο η διάκριση σε αστικές και αγροτικές περιοχές, ενώ για το 1971, 1981 και 1991 σε αστικές, ημιαστικές και αγροτικές περιοχές. Οι ημιαστικές περιοχές έχουν ενσωματωθεί στις αστικές το 2001.

Πηγή: ΓΠΣ Βόλου, Α' Στάδιο

3.1.2. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Για την περιοχή έχουν δοθεί κατευθύνσεις από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΓΠΧΣΑΑ), το Περιφερειακό Πλαίσιο Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΠΠΧΣΑΑ), τα Ειδικά Πλαίσια για τη Βιομηχανία, ΑΠΕ και Τουρισμού (ΕΠΧΣΑΑ), το προωθούμενο για έγκριση Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου (ΡΣΒ) στα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που εκπονούνται στις ΔΕ.

Σύμφωνα με το ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α/2008) η αστική διάχυση που παρατηρείται στη χώρα μας έρχεται σε αντίθεση με τα πρότυπα αειφόρου ανάπτυξης, διότι αυξάνεται το κόστος των υποδομών, οι μετακινήσεις και η κατανάλωση της

ενέργειας ενώ υποβαθμίζεται η ποιότητα του περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό το ΓΠΧΣΑΑ θεωρεί μεταξύ άλλων επιτακτικό:

- Να προωθηθεί η προστασία της υπαίθρου από την άναρχη δόμηση με την υιοθέτηση της συμπαγούς πόλης σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού
- Να αναδειχθούν σε σημαντικές συνιστώσες της πολεοδομικής πρακτικής στη χώρα μας οι πόροι φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς
- Να περιοριστεί σταδιακά η διάσπαρτη δόμηση στον περιαστικό και αγροτικό χώρο
- Να αναδειχθεί ο πολυλειτουργικός ρόλος της γεωργίας και να προστατευτεί ιδιαίτερα η γεωργική γη ιδιαίτερα στις γόνιμες πεδινές περιοχές
- Για τις περιοχές που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς επιβάλλεται να αναβαθμιστεί η εικόνα τους με ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας, αναβάθμιση και αποκατάσταση του δομημένου περιβάλλοντος καθώς και οργάνωση του άτυπα διαμορφωμένου εξωαστικού χώρου
- Για τις αγροτικές περιοχές υψηλής παραγωγικότητας: υλοποίηση πολιτικών και αποτελεσματικών μέτρων για την αειφόρο διαχείριση των εδαφικών και υδατικών πόρων
- Για τις περιαστικές αγροτικές περιοχές: λήψη μέτρων για την αποφυγή της απώλειας γόνιμης γης, λόγω άναρχης αστικοποίησης και για τη διατήρησή τους ως περιοχών ελεύθερων χώρων και αναψυχής
- Για τις ορεινές και ημιορεινές καθώς και τις νησιωτικές περιοχές ενθάρρυνση των πολλαπλών πρωτογενών δραστηριοτήτων με έμφαση στα προϊόντα ποιότητας και συνδυασμό με τον εναλλακτικό τουρισμό και παραθερισμό

Επιπλέον προωθείται η συνεργασία μεταξύ πόλεων που ανήκουν στην ίδια γεωγραφική ενότητα μέσα από δίκτυα, με σκοπό την ενίσχυση της αναπτυξιακής και εδαφικής συνοχής της. Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζονται διαγραμματικά οι χωρικές ενότητες βασισμένες στη συνεργασία αστικών-ημιαστικών κέντρων:

Χάρτης 3.3: Εταιρική σχέση πόλης-υπαίθρου



Πηγή: ΓΠΣ Βόλου (Α' στάδιο)

Η υλοποίηση του παραπάνω στόχου στηρίζεται σε δύο κατευθύνσεις:

- Δημιουργία «εταιρικής σχέσης πόλης-υπαίθρου» με την προώθηση στρατηγικών χωρικής ανάπτυξης και συνεργασίας των πόλεων σε υψηλότερο επίπεδο (Βόλος, Λάρισα, Τρίκαλα, Καρδίτσα) με τους δευτερεύοντες αστικούς πόλους (Αλμυρός-Ευξεινούπολη, Βελεστίνο-Ν. Αγχίαλος) και με μικρότερους οικισμούς και τις αγροτικές περιοχές που τους αντιστοιχούν.
- Δραστικός περιορισμός της επέκτασης των αστικών χρήσεων εις βάρος των γεωργικών καλλιεργειών και των δασικών εκτάσεων, και εφαρμογή των αρχών της «συμπαγούς» πόλης.

Το πρότυπο χωρικής συνοχής προωθεί τον εμπλουτισμό:

- Των δευτερευόντων αστικών πόλων του Νομού (Αλμυρός-Ευξεινούπολη, Βελεστίνο-Ν. Αγχίαλος) με λειτουργίες περιφερειακής ακτινοβολίας και

- του συνόλου των οικισμών με κοινωνικές εξυπηρετήσεις και με τις αναγκαίες υποδομές ύδρευσης, αποχέτευσης, συλλογής απορριμμάτων κλπ.

Μεταξύ των άλλων προβλέπονται τα παρακάτω ως μηχανισμοί υλοποίησης του Γενικού Πλαισίου:

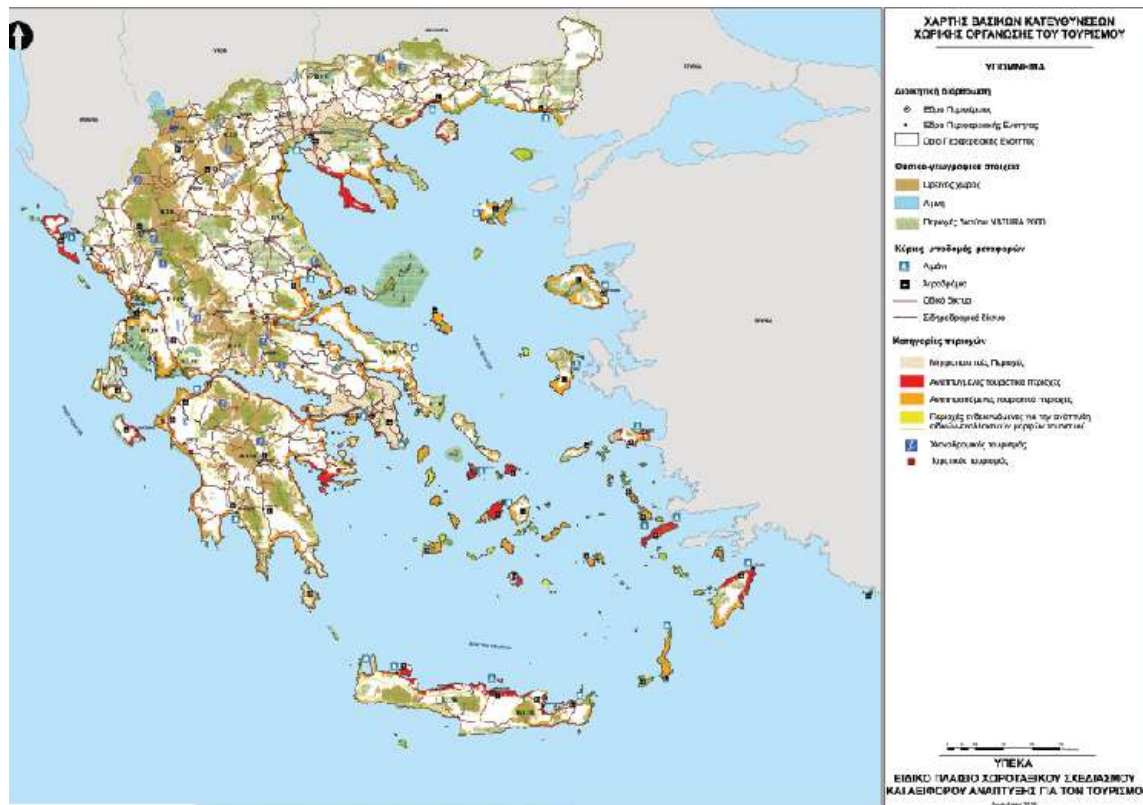
Ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης με:

- Τη βαθμιαία υποκατάστασή της με κατάλληλες ρυθμίσεις και Ζώνες ελέγχου κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του εξωαστικού χώρου όπου ασκούνται μεγαλύτερες πιέσεις (ευρύτερες αστικές, νησιωτικές, παράκτιες, τουριστικές περιοχές κλπ.)
- Τον προσδιορισμό ευρύτερων ζωνών στις οποίες θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οχλουσών χρήσεων έτσι ώστε να απαγορευτεί η διάχυσή τους
- Τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης
- Την ενίσχυση των περιοχών οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής και επιχειρησιακής ανάπτυξης (ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ κλπ) και την επιτάγχυνση και απλοποίηση των διαδικασιών δημιουργίας τους
- Την επιβολή περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και την κατάτμηση, όπως εξειδικεύονται στα Ειδικά Πλαίσια

Οι παραπάνω κατευθύνσεις εξειδικεύονται για την Περιφέρεια Θεσσαλίας και το Ν. Μαγνησίας ειδικά στη μεταποίηση και τον τουρισμό, με το δεύτερο να έχει εξαιρετικά καλές προοπτικές τόσο στις περιοχές στις οποίες είναι ήδη ανεπτυγμένες όσο και την παραλιακή ζώνη από το Βόλο μέχρι τα όρια του νομού προς νότια, επιβάλλουν λεπτομερή σχεδιασμό χρήσεων γης σε μεγάλο τμήμα του νομού.

Στο Χάρτη γενικών κατευθύνσεων χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού, του Ειδικού Πλαισίου Τουρισμού (ΦΕΚ 3155/Β/2013) η περιοχή μελέτης εμπίπτει στις κατηγορίες με προτεραιότητα στον τουρισμό.

Χάρτης 3.4 Χάρτης γενικών κατευθύνσεων χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού



Πηγή: ΦΕΚ 3155/Β/12-12-2013

Έτσι όλος ο παράκτιος χώρος του νομού και σχεδόν ολόκληρο το εσωτερικό παραλιακό κομμάτι του Παγασητικού κόλπου, χαρακτηρίζεται ως ανεπτυγσόμενη τουριστικά περιοχή (περιοχή Α2) με χαρακτηριστικά:

- Απουσία ισχυρής τουριστικής ταυτότητας
- Συγκέντρωση ιδιαίτερων φυσικών και πολιτισμικών χαρακτηριστικών με παράλληλη περιορισμένη αξιοποίηση δυνητικά αξιόλογων τουριστικών πόρων
- Δυνατότητα ενίσχυσης, διαφοροποίησης και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος
- Ύπαρξη ή προγραμματιζόμενη ανάπτυξη αποδεκτού επιπέδου υποδομών και εγκαταστάσεων

Χάρτης 3.5 Χάρτης γενικών κατευθύνσεων χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού ειδικά για το Ν. Μαγνησίας



Πηγή: ΦΕΚ 3155/Β/12-12-2013, ιδία επεξεργασία

Οι βασικές κατευθύνσεις για τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (κατηγορία Α2) είναι:

- α. Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα (όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης
- β. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής
- γ. Ανάπτυξη τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν
- δ. Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων κλπ)
- ε. Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής
- στ. Ανάλυση δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινοχρήστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων
- ζ. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών

η. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών-εναλλακτικών μορφών τουρισμού

θ. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφισταμένων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων

ι. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακών μονάδων

ια. Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο

ιβ. Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφισταμένων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο πολεοδομικών εργαλείων ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος

ιγ. Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων

ιδ. Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων

ιε. Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων και ειδικότερα:

-Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων 3, 4, 5 αστερών

-Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε 10 στρ. και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρ. για ξενοδοχεία 5, 4, 3 αστερών αντίστοιχα

ιστ. Αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα

ιζ. Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping)

Επίσης, στους στόχους του Ειδικού Πλαισίου τουρισμού είναι μεταξύ άλλων (όσοι αφορούν ιδιαίτερα την περιοχή μελέτης):

- ο περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου
- η αξιοποίηση ιδιαίτερων στοιχείων των τοπικών και φυσικών και πολιτιστικών πόρων (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά ήθη και έθιμα)

Με το Περιφερειακό Πλαίσιο Θεσσαλίας (ΦΕΚ 1484/Β/2003) προσδιορίζονται οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές και για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας με στόχο την ισότιμη ένταξή της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο. Όμως ήδη είναι σε διαβούλευση το Β1 στάδιο της αξιολόγησης, αναθεώρησης αυτού του πλαισίου δεδομένης της αλλαγής στη διοικητική οργάνωση της χώρας αλλά και της ανάγκης εκσυγχρονισμού του προηγούμενου.

Έτσι σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΠΠΧΣΑΑ οι οικισμοί του Βόλου και της Λάρισας από 2^{ου} επιπέδου μετονομάζονται σε «εθνικοί πόλοι». Εκτός αυτών υπάρχει αλλαγή στην κατάταξη των παράκτιων περιοχών. Δηλαδή προβλέπει:

- τα Νησιά (κατηγορία Δ1)
- Τον Παράκτιο χώρο (κατηγορία Δ2) και
- Τις ορεινές περιοχές (κατηγορία Ε)
- Τις περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών (κατηγορία Ζ)
- Τις πεδινές και ημιορεινές (κατηγορία ΣΤ)
- Τις περιοχές ιδιαίτερου χαρακτήρα (κατηγορία Ι)

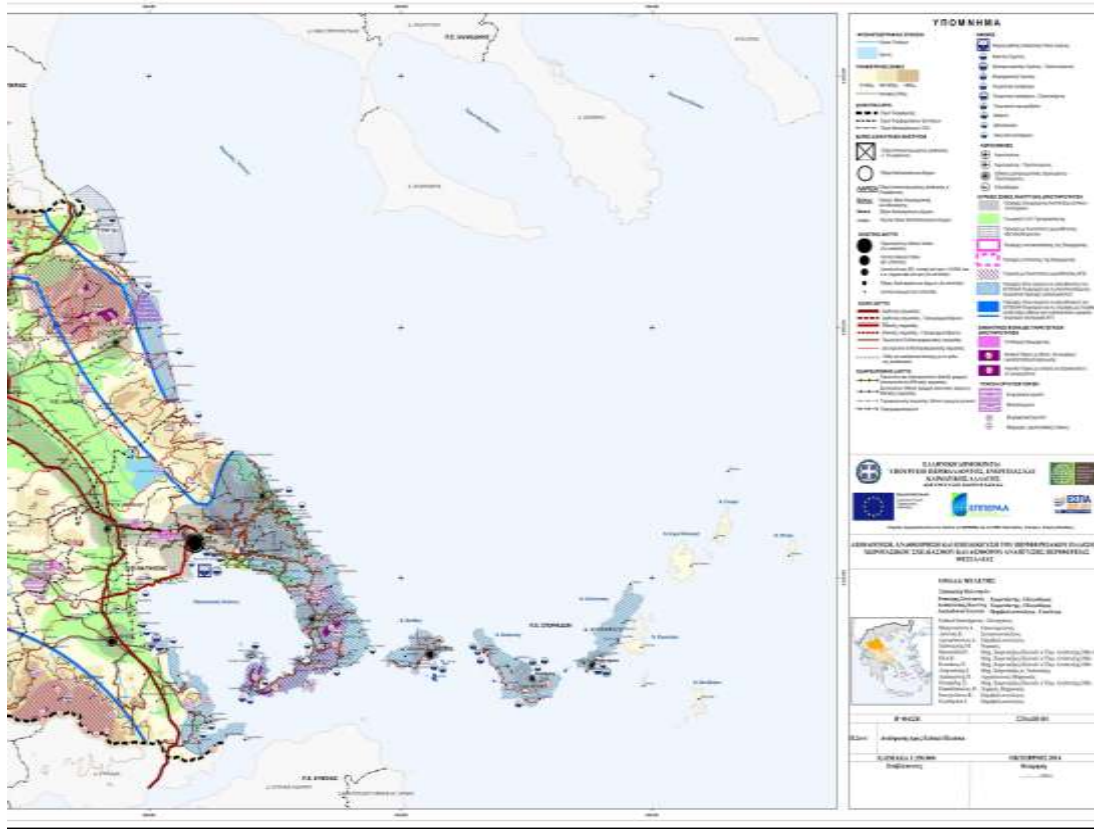
Σε όλες τις παραπάνω περιοχές ισχύουν οι γενικές και ειδικές, ανάλογα με την κατηγορία κατάταξης κάθε περιοχής, κατευθύνσεις που περιλαμβάνει το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού.

Ειδικότερα:

- Για τις περιοχές της Α2 κατηγορίας, όπου η πίεση για ανάπτυξη είναι έντονη, θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν συγκεντρωτικοί χωρικά πολεοδομικοί μηχανισμοί

(επεκτάσεις, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ, οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, κλπ.) και παράλληλα τα κάθε μορφής κίνητρα να αποβλέπουν στην αναβάθμιση των παρεχομένων υπηρεσιών και γενικά του τουριστικού προϊόντος

Χάρτης 3.6: Χωροταξική οργάνωση της Μαγνησίας σε σχέση με την Περιφέρεια



Πηγή: Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης ΠΠΧΧΑ Θεσσαλίας, στάδιο Β1

Όπως φαίνεται από τον παραπάνω χάρτη 3.6 οι περιοχές που περιλαμβάνονται στις ζώνες αυτές κατατάσσονται σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού σε δύο βασικές κατηγορίες:

- Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (κατηγορία Α2) και
- Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού (κατηγορία Β1)

Έτσι για τα παράλια του Ν.Μαγνησίας ισχύει η κατάταξη:

- Δ1 τα παράλια του Πηλίου

Από το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού η παράκτια ζώνη κατατάσσεται στις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (κατηγορία Α2). Στην ίδια κατηγορία πρέπει να κατατάσσεται και η νησίδα παλαιό Τρίκερι

-Δ2 τη ζώνη από το ΠΣ Βόλου μέχρι τον Αλμυρό. Στην παράκτια αυτή ζώνη αναπτύσσονται αλλά και προβλέπεται να αναπτυχθούν πλήθος χρήσεων (αστικές του ΠΣ Βόλου, βιομηχανία, λιμενικές εγκαταστάσεις, το Αεροδρόμιο κλπ.)

-Δ3 τα δυτικά παράλια στην είσοδο του κόλπου, από την Αμαλιάπολη ως τον κόλπο του Πτελεού

3.2 Η ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

3.2.1 ΤΟ ΥΠΑΡΧΟΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας οι οικισμοί του νομού κατατάσσονται στα εξής επίπεδα (Κεφ Α3 ΓΠΣ Βόλου σελ. 60):

Πίνακας 3.2: Διάρθρωση των τεσσάρων πρώτων επιπέδων του οικιστικού δικτύου

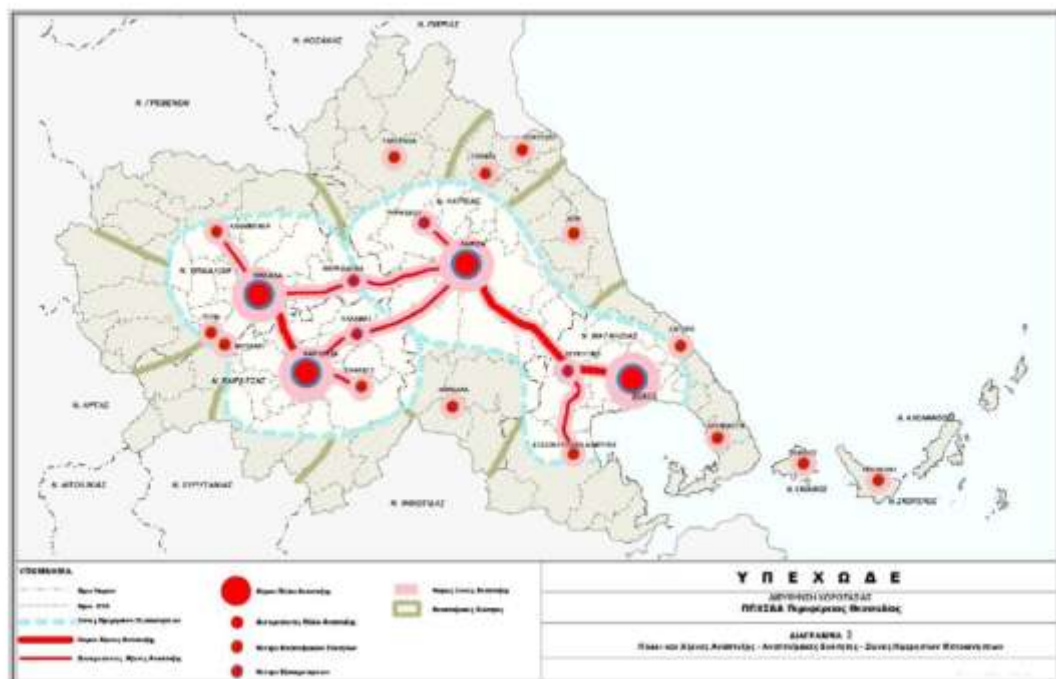
Ο.Κ. 1ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91) Πληθ. Περ/ρειας '01 ('91)	Ο.Κ. 2ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91) Πληθ. Νομού '01 ('91)	Ο.Κ. 3ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91) Πληθ. Ενότητας '01 ('91)	Ο.Κ. 4ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91)
	Βόλος-Ν.Ιωνία Δ. ΒΟΛΟΥ-Δ.ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ 114.290 (106.210) 207.336 (198.434)	(Βόλος-Ν.Ιωνία) (Δ. ΒΟΛΟΥ-Δ. Ν. ΙΩΝΙΑΣ) 82.374-31.916 (77.192-29.018) 146.841 (137.045)	Μακρινίτσα ΚΟΙΝ. ΜΑΚΡΥΝΙΤΣΗΣ 910 (651) Αγριά Δ. ΑΓΡΙΑΣ 6.097 (5.435) Λιμήνη Δ. ΑΙΣΩΝΙΑΣ 3.042 (2.897) Άνω Λεχώνια Δ. ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ 4.577 (4.448) Πορταριά Δ. ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ 3.196 (3.318) Νέα Αγχίαλος Δ. ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ 7.408 (6.440) Ανακασιά Δ. ΙΩΛΚΟΥ 2.071 (2.115) Στεφανοβίκειο Δ. ΚΑΡΛΑΣ 5.250 (5.531)
		Βελεστίνο Δ. ΦΕΡΩΝ 6.132 (6.855) 6.132 (6.855)	
		Αλμυρός-Ευξεινούπολη Δ. ΑΛΜΥΡΟΥ 13.058 (14.046) 21.299 (21.296)	Πτελεός Δ. ΠΤΕΛΕΟΥ 2.876 (2.865) Σούρη Δ. ΣΟΥΡΠΗΣ 4.363 (3.486) Ανάβρα ΚΟΙΝ. ΑΝΑΒΡΑΣ 1.002 (899)
		Ζαγορά-Αργαλαστή Δ. ΖΑΓΟΡΑΣ-Δ. ΑΡΓΑΛΑΣΤΗΣ 3.834-2.153 (3.922-2.415)	Κεραμίδι ΚΟΙΝ. ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΥ 781 (737)

Ο.Κ. 1ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91) Πληθ. Περιφέρειας '01 ('91)	Ο.Κ. 2ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91) Πληθ. Νομού '01 ('91)	Ο.Κ. 3ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91) Πληθ. Ενότητας '01 ('91)	Ο.Κ. 4ου επιπέδου ΟΤΑ Πληθ. ΟΤΑ '01 ('91)
		19.379 (20.499)	Τσαγκαράδα Δ. ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ 3.121 (3.239)
			Μηλέα Δ. ΜΗΛΕΩΝ 3.516 (3.767)
			Νεοχώριο Δ. ΑΦΕΤΩΝ 1.851 (2.091)
			Λαύκος Δ. ΣΗΠΙΑΔΟΣ 2.413 (2.699)
			Τρίκερι ΚΟΙΝ. ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ 1.710 (1.629)
		Σκόπελος-Σκιάθος Δ.ΣΚΟΠΕΛΟΥ-Δ.ΣΚΙΑΘΟΥ 4.727-6.199 (4.658-5.096) 13.685 (12.739)	Αλόνησος Δ. ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ 2.759 (2.985)

Πηγή: ΓΠΣ Βόλου

Οι παραπάνω πληροφορίες αποτυπώνονται χαρτογραφικά στον Χάρτη 3.7

Χάρτης 3.7: Θεσμοθετημένο οικιστικό Δίκτυο Μαγνησίας και συνολικά Π. Θεσσαλίας

Θεσμοθετημένο Οικιστικό Δίκτυο

Πηγή: Α' Στάδιο ΓΠΣ Βόλου

Ο χώρος της περιφέρειας Θεσσαλίας οργανώνεται σε ζώνες-Χρήσεις Γης, ως εξής:

Χάρτης 3.8: Γενικευμένες Ζώνες-Χρήσεις Γης- Ειδικές Κατηγορίες Χώρου



Πηγή: Α' Στάδιο ΓΠΣ Βόλου

Σύμφωνα με το νέο ΠΠΣΧΧΑ που βρίσκεται σε στάδιο θεσμοθέτησης, οι οικισμοί του Βόλου και της Λάρισας από 2^{ου} επιπέδου του Βόλου και της Λάρισας μετονομάζονται σε «εθνικοί πόλοι».

3.2.2 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες περιοχές β' κατοικίας στην περιοχή που καταλαμβάνει το ΓΠΣ του Βόλου αλλά ούτε και στο υπόλοιπο Νομό. Στην πράξη, ορισμένοι ημι-εγκαταλελειμμένοι όσον αφορά την α' κατοικία (Δράκεια της ΔΕ Αγριάς, Γλαφυρές ΔΕ Ν.Ιωνίας) έχουν αρχίσει να επαναχρησιμοποιούνται για την κάλυψη αναγκών β' κατοικίας αλλά και ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Πρόκειται για φαινόμενο υπαρκτό γενικά στο Πήλιο που αποτελεί, πέρα από τουριστικό και το πιο διακεκριμένο παραθεριστικό κέντρο της Θεσσαλίας με περιφερειακή, εθνική και διεθνή εμβέλεια.

Υπάρχουν, ωστόσο, μεικτού χαρακτήρα περιοχές στις οποίες η β' κατοικία δεν είναι αποκλειστική αλλά έχει υψηλή παρουσία. Οι περιοχές αυτές αναπτύχθηκαν

αρχικά με εκτός σχεδίου (αυθαίρετη κυρίως αλλά και νόμιμη) δόμηση, που εκ των υστέρων έχουν ενταχθεί εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατ. και πολεοδομούνται σαν να πρόκειται για α΄ κατοικία. (ΓΠΣ Βόλου, ΚΕΦ Α4 σελ.8)

Στη σχεδόν συνεχή παραλιακή χωρική ενότητα που αρχίζει από τους οικισμούς της ΔΕ Ν. Αγχιάλου, δηλ. από το Μάραθο (περιοχή ΓΠΣ Ν.Αγχιάλου) και μέσω της Χρυσής Ακτής Παναγιάς ΔΕ Αισωνίας (ΓΠΣ Βόλου) μέχρι τους οικισμούς της ΔΕ Πτελεού, η δόμηση εστιάζεται σε μια σειρά από οικισμούς με μεικτό χαρακτήρα α΄ και β΄ κατοικίας. Η εμφανέστερη μεταβολή σε χρήσεις γης στην περιοχή του ΓΠΣ Βόλου προκαλείται από την εξάπλωση των περιοχών κατοικίας, περιφερειακά της πόλης του Βόλου και συχνά σε βάρος της γεωργικής γης. Ανάπτυξη επίσης εμφανίζει και η β΄ κατοικία, στην Αγριά και στις Ν. Παγασσές (ΓΠΣ ΚΕΦ Α4 σελ.8).

Ανάμειξη των δύο ειδών χρήσεων υπάρχει και στην ανατολική πλευρά του Παγασητικού μέχρι τα όρια της ΔΕ Σηπιάδας (ΓΠΣ Σηπιάδας) αλλά και στους οικισμούς του Πηλίου με παραλιακό μέτωπο στο Αιγαίο. Στην παράκτια λοιπόν ζώνη παρατηρείται μεγαλύτερη ένταση στη μίξη χρήσεων β΄ κατοικίας και τουρισμού-αναψυχής. Έχουν δημιουργηθεί έτσι οικισμοί που απογράφονται ως οικισμοί αλλά δομούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης γιατί δεν είναι οριοθετημένοι. Πολλοί απ' αυτούς τους οικισμούς παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον λόγω του άριστου φυσικού τους περιβάλλοντος. Έτσι στη μελέτη ΣΧΟΟΑΠ Σηπιάδας έχει εντοπιστεί το φαινόμενο αυτό και προτείνεται η πολεοδόμησή τους αφού πρώτα γίνει οριοθέτηση μέσω του ΣΧΟΟΑΠ.

3.2.3 Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΓΙΑ Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕΣΩ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Οι καλλικρατικοί Δήμοι του Ν. Μαγνησίας περιλαμβάνουν τις εξής Δημοτικές Ενότητες:

ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ Ή ΚΟΙΝΟΤ. ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ Ή ΚΟΙΝ. ΕΝΟΤΗΤΑ
ΒΟΛΟΥ	ΒΟΛΟΥ	ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ	ΚΑΡΛΑΣ
	Ν.ΙΩΝΙΑΣ		ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΥ
	Ν. ΑΓΧΙΑΛΟΥ		ΦΕΡΩΝ

	ΙΩΛΚΟΥ		
	ΑΓΡΙΑΣ	ΖΑΓΟΡΑΣ-ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ	ΖΑΓΟΡΑΣ
	ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ		ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ
	ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ		
	ΑΙΣΩΝΙΑΣ	ΝΟΤΙΟΥ ΠΗΛΙΟΥ	ΑΡΓΑΛΑΣΤΗΣ
	ΜΑΚΡΙΝΙΤΣΑΣ		ΑΦΕΤΩΝ
			ΜΗΛΕΩΝ
	ΑΛΜΥΡΟΥ		ΣΗΠΙΑΔΑΣ
	ΣΟΥΡΠΗΣ		ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ
	ΠΤΕΛΕΟΥ		
	ΑΝΑΒΡΑΣ	ΣΚΙΑΘΟΥ	ΣΚΙΑΘΟΥ
ΣΚΟΠΕΛΟΥ	ΣΚΟΠΕΛΟΥ	ΑΛΟΝΗΣΟΥ	ΑΛΟΝΗΣΟΥ

Η Μαγνησία είναι από τους νομούς που δεν έχει ολοκληρωθεί ο τοπικός χωρικός σχεδιασμός του. Έτσι σύμφωνα με τον χάρτη 3.9, ένα μόνο ΣΧΟΟΑΠ έχει εγκριθεί και θεσμοθετηθεί, το ΣΧΟΟΑΠ της ΔΕ Πτελεού²⁹, ενώ η όμορη ΔΕ Σούρπης δεν έχει καν οργανώσει αυτού του είδους τις μελέτες. Επίσης η Δημοτική Κοινότητα Κεραμιδίου του Δ. Ρήγα Φεραία βρίσκεται στην ίδια κατάσταση με αυτή της Σούρπης. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η μελέτη αναθεώρησης επέκτασης του ΓΠΣ Βόλου που περιλαμβάνει εκτός της ΔΕ Βόλου και τις ΔΕ Ν.Ιωνίας, Αγριάς, Αρτέμιδας, Ιωλκού, Πορταριάς, και Μακρινίτσας αλλά βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη δεδομένου ότι δεν έχει εγκριθεί το ΡΣΒ καθώς και δεν έχει αντιμετωπιστεί το θέμα των θεσμοθετημένων ΖΟΕ που περιλαμβάνονται στην περιοχή μελέτης του από το αρμόδιο Υπουργείο.

²⁹ Θεσμοθετήθηκε με το ΦΕΚ 188/ΑΑΠ/30-5-2012 με απόφαση Δημ. Συμβ. Πτελεού 28-12-2010!!! (από 1-1-2011 εφαρμόστηκε το πρόγραμμα του Καλλικράτη) Παρουσιάστηκαν αιτήματα δημοτών για τροποποίησή του μετά από ένα χρόνο!!!

Χάρτης 3.9: Ο τοπικός χωρικός σχεδιασμός στη Μαγνησία

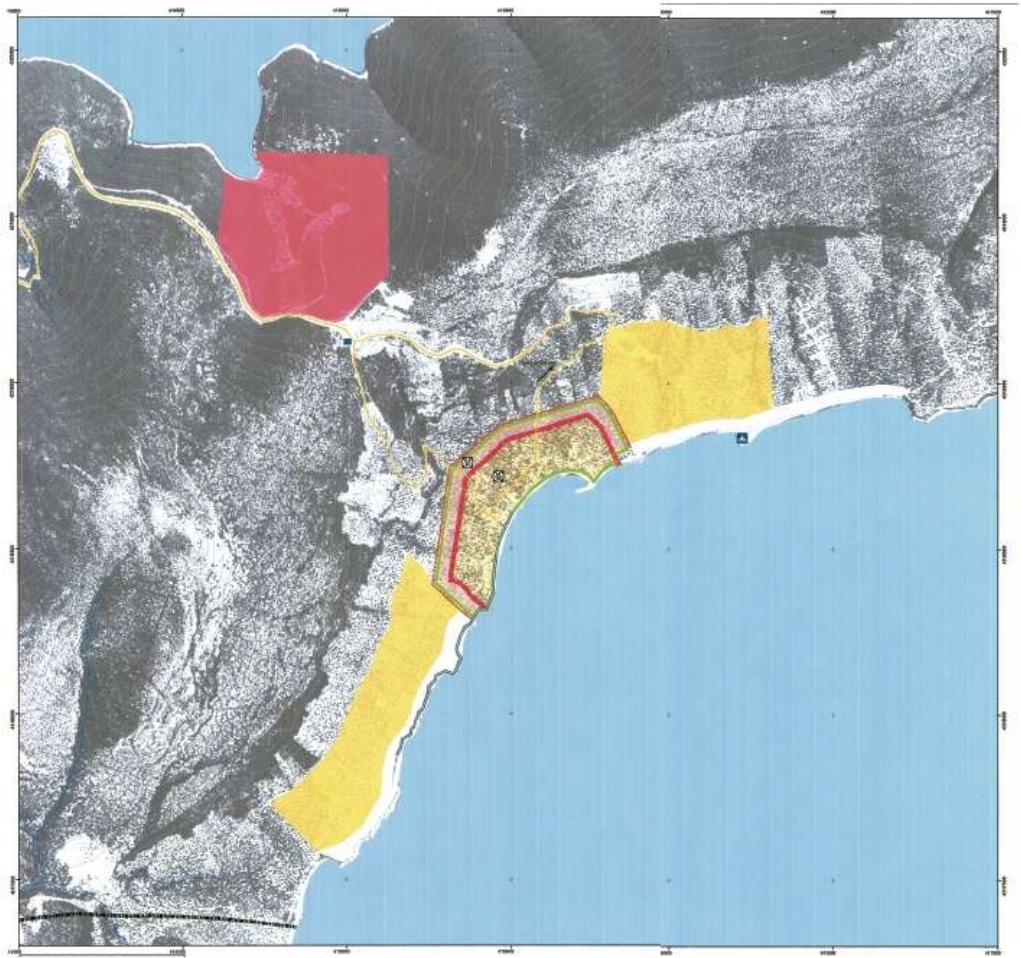


Πηγή: Βεζυριαννίδου 2014, ίδια επεξεργασία

Στη Δυτική Μαγνησία απ' την άλλη, εκκρεμεί εδώ και 5 χρόνια το ΓΠΣ Αλμυρού στην ΔΠΠΕΧΩ Θεσσαλίας προκειμένου να γίνουν κάποιες διορθώσεις που αφορούν κυρίως στους παραλιακούς οικισμούς για να εγκριθεί. Παρ' όλα αυτά είναι σε πορεία τελικής έγκρισης ΠΜ που εκπονήθηκαν για ορεινούς οικισμούς της Όθρυος. (ΠΜ Κωφών και Κοκκωτών). Παράλληλα σε τελική φάση βρίσκεται και το ΣΧΟΟΑΠ Ανάβρας που είναι ο πιο ακραίος ορεινός οικισμός της Μαγνησίας με τεράστιο φυσικό πλούτο και αιολικά πάρκα στην έκτασή της, τα μοναδικά στην Μαγνησία.

Στο θεσμοθετημένο ΣΧΟΟΑΠ Πτελεού η προτεινόμενη περιοχή ΠΕΡΠΟ χωροθετείται ανατολικά του οικισμού του Αχιλλείου, στο δρόμο προς τον οικισμό του Αγίου Δημητρίου και σε κοντινή απόσταση αυτού προς το βόρειο τμήμα του. Η προτεινόμενη έκταση βρίσκεται εντός των γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ Νομού Μαγνησίας. Το μέγιστο εμβαδόν πολεοδομούμενης έκτασης ανέρχεται σε 223 στρ. για β' κατοικίας (χρήση αμιγούς κατοικίας) και τουρισμού-αναψυχής. Η πιθανή προς πολεοδόμηση περιοχή θα αποτελέσει τμήμα 30-35% της περιοχής ΠΕΡΠΟ λόγω των μεγάλων κλίσεων και των ρεμάτων που υπάρχουν στην περιοχή. Στον παρακάτω χάρτη αποτυπώνεται η περιοχή ΠΕΡΠΟ. Στην προτεινόμενη αυτή περιοχή υπάρχει μόνο χαμηλή βλάστηση και σε τέτοια θέση που ενδείκνυται γι' αυτές τις χρήσεις που προτείνονται από τη μελέτη. (ΣΧΟΟΑΠ Πτελεού)

Χάρτης 3.10: Η προτεινόμενη ΠΕΡΠΟ της ΔΕ Πτελεού



Πηγή: Εγκεκριμένη Μελέτη ΣΧΟΟΑΠ Πτελεού

Πρόσφατα μεγάλη ιδιωτική εταιρία η Dolfing Developements δραστηριοποιήθηκε με την δημιουργία επένδυσης της τάξης των 150 εκ. Με τη κατασκευή τουριστικών εγκαταστάσεων και παραθεριστικών κατοικιών στην περιοχή «Νηες» Σούρπης σε έκταση 15.000 στρ. Όμως η επένδυση έχει δεχτεί έντονη κριτική για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της συγκεκριμένης έκτασης καθώς είναι υπό αμφισβήτηση αν ανήκει στην Μητρόπολη Δημητριάδος (εκκλησιαστική περιουσία) ή στο Ελληνικό Δημόσιο. Πρόσφατα δημοσιεύματα ενημερώνουν ότι η επένδυση θα προχωρήσει καθώς δεν φαίνεται να ανήκει στο Δημόσιο. (Voria.gr, 18-11-2009, TAXYΔΡΟΜΟΣ 30-3-2015).

Αντίστοιχη επένδυση ιδιωτών έχει προταθεί στην ανατολική πλευρά του Παγασητικού, στο νησάκι του Αλατά στο Τρίκερι της ΔΕ Σηπιάδας. Η επένδυση αφορά σε έκταση 25.000 τετραγωνικών μέτρων με την ανέγερση τουριστικού συγκροτήματος δυναμικότητας 200-250 κλινών, αμφιθέατρο, κέντρο ιατρικής και φαρμακευτικής

περίθαλψης, παιδότοπο, διαμορφωμένα μονοπάτια για περπάτημα και τζόκινγκ κα. Το ενδιαφέρον παρουσιάστηκε το 1998 με φορέα της επένδυσης τον -κυπριακών συμφερόντων- όμιλο United Five Development Co και βασικούς μετόχους πέντε οικογένειες Κυπρίων (ΤΑΧΥΔΡΟΜΟΣ 30-3-2015)

Στην Ανατολική Μαγνησία, σε τελική φάση βρίσκονται (εδώ και χρόνια) τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ όλων των ΔΕ που κι αυτά έχουν «κολλήσει» σε διάφορα σημεία της πρότασής τους.

Γενικά αυτά που διαπιστώνονται για τη Μαγνησία και έχουν καταγραφεί σε διάφορα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που εκπονούνται στο νομό είναι τα κάτωθι:

- Διάσπαρτη δόμηση οικιστικών συγκεντρώσεων με δόμηση εκτός σχεδίου σε περιοχή δυτικά των Παγασών και βόρεια του ΠΣ Βόλου-Ν.Ιωνίας
- Το σύνολο των οικισμών του νομού έχει μεικτή πυκνότητα κάτω από 25κατ./Ha εκτός από τη Ν.Ιωνία, Βόλο Αγριά, Άλλη Μεριά, Αλμυρό, Ευξεινούπολη και Ν. Αγχίαλο. Αυτό σημαίνει ότι δεν απαιτούνται μεγάλες επεκτάσεις αλλά ορθολογική αξιοποίηση του οικιστικού αποθέματος
- Σε πολλούς οικισμούς υπάρχουν μεγάλες ελλείψεις σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωνικές υποδομές
- Υπάρχουν πολλοί οικισμοί που μέχρι σήμερα παραμένουν χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο και τα όριά τους έχουν τεθεί από τριαντακονταετίας με Απόφαση Νομάρχη. Αυτοί θα πρέπει να προχωρήσουν σε πολεοδομικές μελέτες ώστε να αποκτήσουν και τις απαραίτητες κοινωνικές και κοινοφελείς εξυπηρετήσεις
- Υπάρχουν οικιστικές συγκεντρώσεις, κυρίως στους παραλιακούς οικισμούς του νοτιοανατολικού Πηλίου με πρόσωπο στο Αιγαίο, που έχουν δομήσει με τις διατάξεις εκτός σχεδίου.
- Οι παραδοσιακοί οικισμοί του Πηλίου δομούνται με μεγάλους Σ.Δ με αποτέλεσμα να μη συνάδουν τα κτίσματα με τη μορφολογία των οικισμών και πολλές φορές ξεπερνούν, λόγω κλίσης του φυσικού εδάφους, το επιτρεπόμενο ύψος

Αυτές οι επισημάνσεις-παρατηρήσεις προτείνεται να αντιμετωπιστούν με τις παρακάτω πρακτικές:

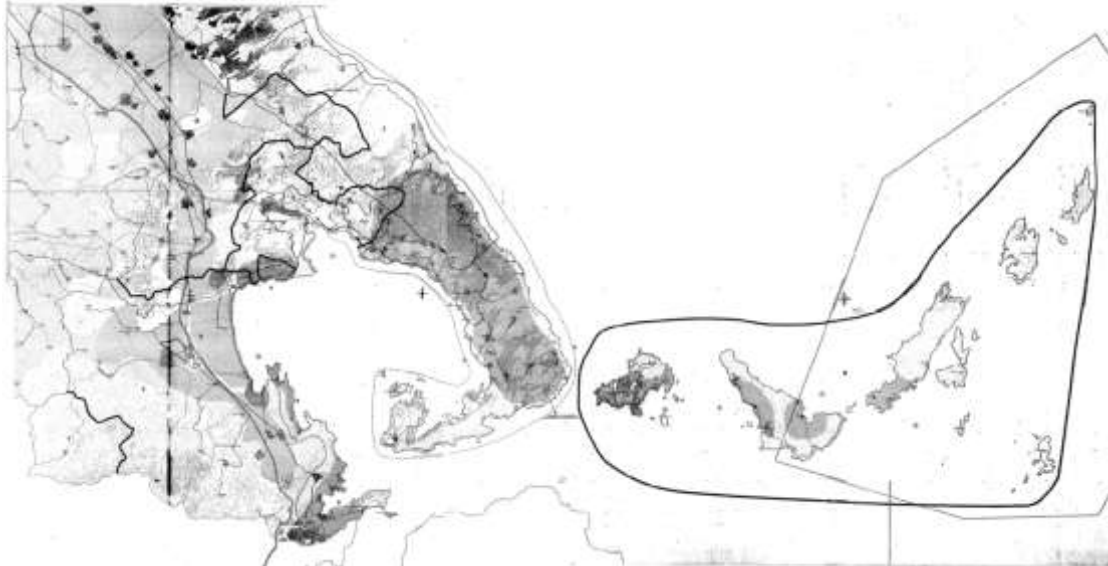
- Στους οικισμούς που δεν είναι οριοθετημένοι θα πρέπει μετά την οριοθέτησή τους από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ να προχωρήσουν άμεσα σε εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης και την απόκτηση ρυμοτομικού σχεδίου
- Αποφυγή της διάσπαρτης δόμησης εκτός σχεδίου με τη δημιουργία ΠΕΡΠΟ με χρήση αντίστοιχη με την υφιστάμενη κύρια χρήση
- Όπου εκπονούνται ΠΜ ή/και Πράξεις Εφαρμογής θα πρέπει να επικαιροποιηθούν και να προωθηθούν για θεσμοθέτηση προκειμένου να αντιμετωπιστεί η έλλειψη σε κοινόχρηστους χώρους
- Όπως προβλέπεται από υπερκείμενο σχεδιασμό θα πρέπει να επέλθει η οριστική κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και η οριστική κατάργηση οποιασδήποτε παρέκκλισης αρτιότητας γηπέδου
- Επικαιροποίηση του Διατάγματος του Πηλίου με μείωση του επιτρεπόμενου Σ.Δ και του ύψους των οικοδομών
- Δημιουργία μηχανισμών ελέγχου για τον ουσιαστικό περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος

3.2.4. Η ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΠΕΡΠΟ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Σε όλες τις μελέτες ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, εγκεκριμένες ή μη, έχουν προβλεφθεί περιοχές ΠΕΡΠΟ κυρίως για την ανάπτυξη β' κατοικίας καθώς σε όλο το νομό οι χρήσεις α' και β' κατοικίας είναι αναμεμιγμένες. Στις περισσότερες μελέτες έχει ακολουθηθεί η

έκταση που έχει αναζητηθεί ως ΠΕΡΠΟ για όλο το νομό και έχει θεσμοθετηθεί με το ΦΕΚ1038Δ/13-12-2001 όπως αναλυτικά φαίνεται στον χάρτη που το συνοδεύει.

Χάρτης 3.11 Χάρτης γενικών κατευθύνσεων Ν. Μαγνησίας



Πηγή: ΦΕΚ 1038Δ/13-12-2001

Με την απόφαση της Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ³⁰ το 2001 εγκρίθηκαν οι γενικές κατευθύνσεις για τις ΠΕΡΠΟ στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών για το Ν. Μαγνησίας, που εντοπίζονται οι περισσότερες στον παράκτιο χώρο. Οι περιοχές αυτές χωρίστηκαν σε δύο Ζώνες Α και Β (όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα) και αφορούν στην Ανατολική Μαγνησία δηλαδή από τις Σποράδες μέχρι τη Ν. Αγχίαλο και τη Δυτική, από τη Ν. Αγχίαλο μέχρι τον Αγ. Δημήτριο Αχιλλείου.

Πίνακας 3.4: Προγραμματικά μεγέθη δημιουργίας ΠΕΡΠΟ α' και β' κατοικίας στη Μαγνησία

	Πρώτη κατοικία		Δεύτερη κατοικία		Σύνολο	
	2004	2009	2004	2009	2004	2009
Σύνολο Ν. Μαγνησίας	442	870	497	875	939	*1745
Ζώνη Α	442	870	-	-	442	870
Ζώνη Β	-	-	356	734	356	734
Έκταση σε Προμύρι	-	-	141	141	141	141

Πηγή: ΦΕΚ 1038Δ/13-12-2001

³⁰ Απόφαση 26644/4171/12-11-2001 της Ροδούλας Ζήση

Αυτό που παρατηρείται στον πίνακα είναι ότι στη Μαγνησία βρίσκεται σε ισορροπία η ανάγκη για ΠΕΡΠΟ πρώτης και δεύτερης κατοικίας και ότι το μέγιστο εμβαδό των ΠΕΡΠΟ μπορεί να φτάσει τα 1.745 στρ. όταν όλη η έκταση του νομού είναι 2.636 km². Επίσης φαίνεται ότι λήφθηκε υπόψη ένας μόνο υπό εξέλιξη τότε Ο.Σ που αναπτύχθηκε στην περιοχή του Προμυρίου και τέθηκε ξεχωριστά.

Έτσι λοιπόν στην περιοχή μελέτης του ΓΠΣ Βόλου η περιοχή ΠΕΡΠΟ που προτείνεται είναι η περιοχή που καταλαμβάνουν οι υφιστάμενοι Ο.Σ. Δηλαδή:

- Οικισμός του Ο.Σ. Δημοσίων Υπαλλήλων και πολιτικών συνταξιούχων στα «Αστέρια» Αγριάς που απέκτησαν σχέδιο με το ΒΔ 9-11-1951 και δομείται με το διάταγμα του Πηλίου, ως παραδοσιακός
- Οικισμός Ο.Σ. εν ενεργεία Δημοσίων Υπαλλήλων στη θέση «Σωρός» Βόλου, που απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο με το ΠΔ 31-5-1976
- Οικισμός Παραθεριστικού Ο.Σ. Τραπεζοϋπαλλήλων στη Χρυσή Ακτή Παναγιάς της πρώην κοινότητας Σέσκλου της ΔΕ Αισωνίας, που η έγκριση της ΠΜ έγινε με το ΠΔ 16-7-1990

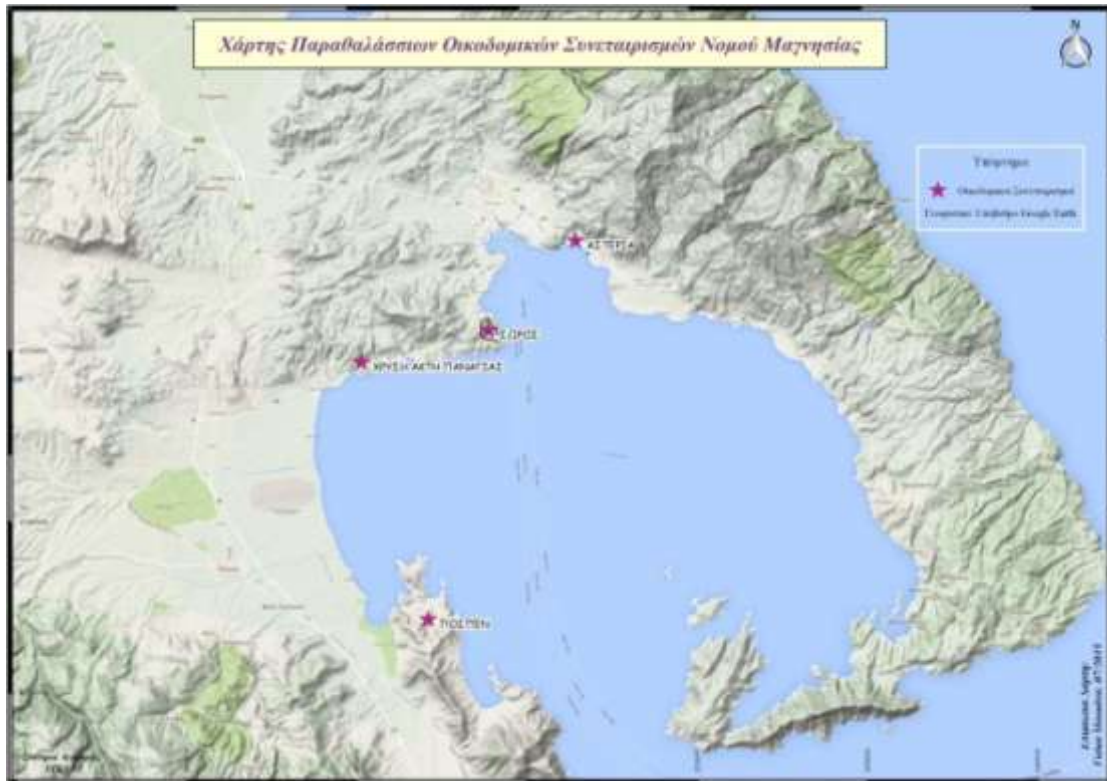
Στον υπόλοιπο νομό έχουν δραστηριοποιηθεί οι παρακάτω Ο.Σ:

- Σε έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου Αμαλιάπολης της ΔΕ Σούρπης, (που δεν υπάρχει σε εξέλιξη χωρικός σχεδιασμός), είναι σε πορεία πολεοδόμησης ο Παραθεριστικός Ο.Σ. Πλοιάρχων Εμπορικού Ναυτικού που η ΑΕΠΟ θα ληφθεί στο προσεχές διάστημα.
- Επίσης σε περιοχή που βρίσκεται κοντά σε μη οριοθετημένους οικισμούς έχει αγοραστεί έκταση του Ο.Σ. υπό τον τίτλο «Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός «η Νέα Σηπιάδα» πρώην Κοιν. Προμυρίου. Ο μελλοντικός αυτός οικισμός είναι ημιορεινός, σε υψόμετρο +200μ έως +300μ με θέα στη θάλασσα. Παρ' όλα αυτά ακόμη δεν έχει θεσμοθετηθεί αλλά εντοπίστηκε και σημειώθηκε ως ΠΕΡΠΟ στο υπό εξέλιξη ΣΧΟΟΑΠ πρώην Δ.Σηπιάδας και αφορά μια έκταση περί των 141 στρ. (όση ακριβώς αποτυπώνεται και στην απόφαση του ΥΠΕΚΑ).

Αυτό που αποτελεί γενική διαπίστωση είναι ότι κατά καιρούς έχουν εμφανιστεί Ο.Σ, κυρίως υπαλλήλων του Δημοσίου ή του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα και (όπως ο Ο.Σ Στρατιωτικών «Οι Αργοναύτες» ή ο «Αχιλλεύς») που έχουν διαλυθεί ή είναι υπό διάλυση για λόγους που οφείλονται είτε στη Διοίκησή τους (κακή ή ανύπαρκτη), είτε

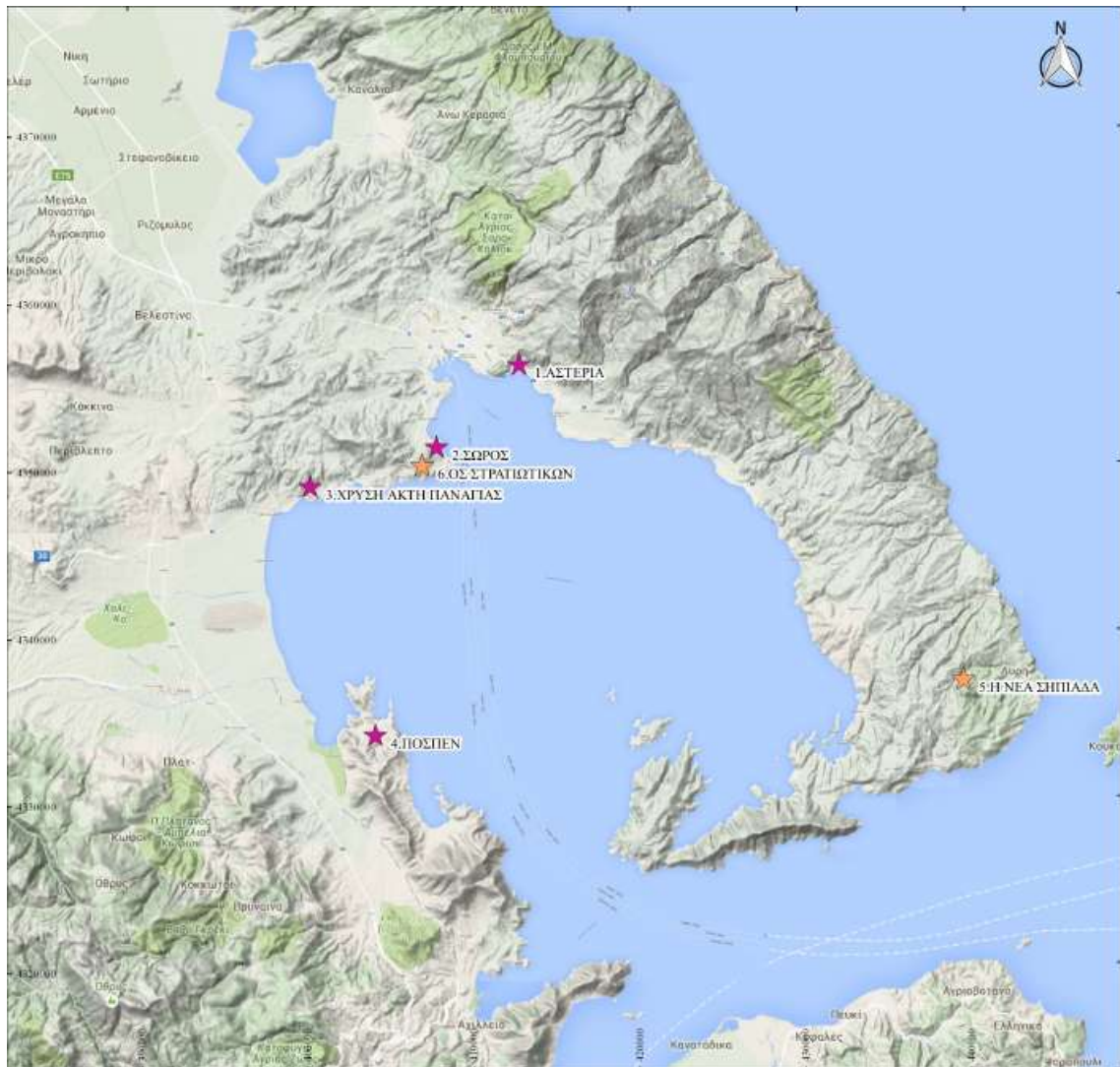
στην ανάγκη συνεχούς χρηματοδότησης είτε στην μεγάλη ταλαιπωρία που υφίστανται από τις απαραίτητες διαδικασίες. Στους παρακάτω χάρτες 3.11, 3.12 αποτυπώνεται η θέση των εγκεκριμένων (υφιστάμενων) ΟΣ στη Μαγνησία και όσων είναι ανενεργοί/υπό εξέλιξη

Χάρτης 3.12: Οι υφιστάμενοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί της Μαγνησίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 3.13 . Όλοι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί της Μαγνησίας (υφιστάμενοι, ανενεργοί/υπό εξέλιξη)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

3.3 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Η Μαγνησία είναι ένας νομός με πολύ μεγάλο μήκος ακτών 805 περίπου χλμ συνολικά μαζί με το νησιωτικό τμήμα ενώ στο ηπειρωτικό τμήμα η ακτογραμμή είναι 355 χλμ. όταν το συνολικό μήκος ακτογραμμής σε όλη την Ελλάδα είναι 15.000 χλμ . Παρακάτω αναλύονται οι περιπτώσεις των ΟΣ της Μαγνησίας

3.3.1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΩΝ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ «ΑΣΤΕΡΙΑ» ΑΓΡΙΑΣ ΒΟΛΟΥ

Χάρτης 3.14.: Ο οικισμός του ΟΣ Δημοσίων Υπαλλήλων και Πολιτικών Συνταξιούχων Ν. Μαγνησίας



Πηγή: Δορυφορική θέαση χαρτών (google earth) και ίδια επεξεργασία

Είναι ο παλαιότερος Ο.Σ που δημιουργήθηκε στη Μαγνησία και φέρει την ονομασία «Συννοικισμός Δημοσίων Υπαλλήλων». Βρίσκεται πολύ κοντά στον οικισμό της Αγριάς και εφάπτεται της παλαιάς Εθνικής οδού Βόλου-Αγριάς και του νέου περιφερειακού Βόλου καταλαμβάνοντας έκταση 414,892 στρ.. Το ρυμοτομικό του σχέδιο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 296/Α/10-11-1951. Η αρχική του χρήση ήταν μάλλον για παραθεριστική κατοικία (δεν αναφέρεται πουθενά) αλλά στη συνέχεια εξελίχθηκε σε όλων των χρήσεων πλην οχλουσών (γενική κατοικία).

Αρχικά οι όροι δόμησης ακολουθούσαν τον ΓΟΚ του 1929 δηλαδή:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΦΕΚ 296/Α/10-11-1951)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ		
Πρόσωπο (μ)	Βάθος (μ)	Εμβαδόν (τ.μ)
12	18	400
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
	40%	8,50
Αρ.Ορόφων	Οικοδομικό σύστημα	Υποχρέωση
2	πτερύγων	κατασκευή στέγης

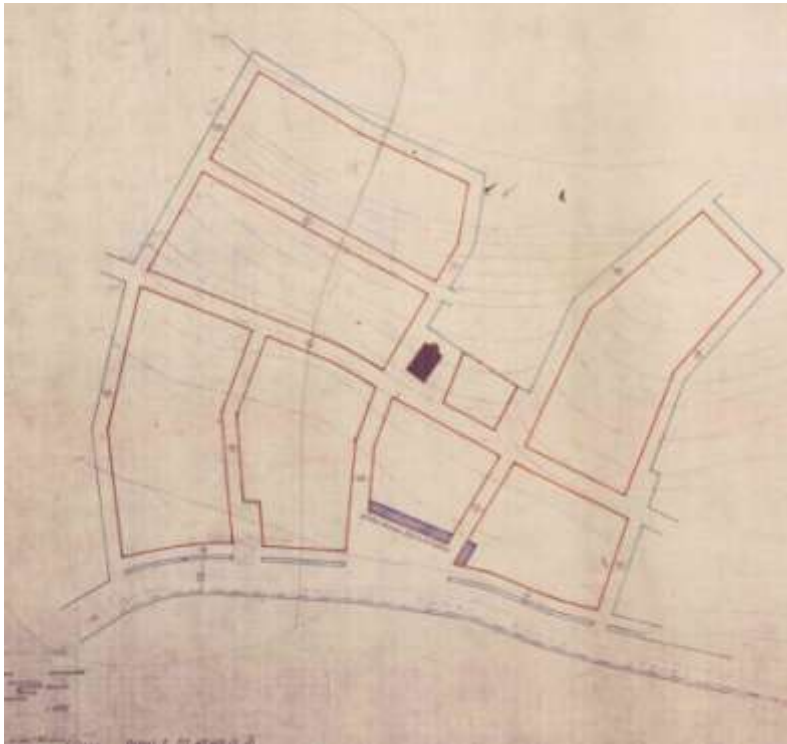
Αργότερα οι όροι δόμησης τροποποιήθηκαν (ΦΕΚ 383Δ/16-5-1997) όταν ο οικισμός αποτελεί τμήμα του οικισμού της Αγριάς και εισήχθη στο ίδιο καθεστώς των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου (στην κατηγορία Ι που ανήκει και ο οικισμός της Αγριάς) δηλαδή:

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΦΕΚ 383Δ/16-5-1997)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ		
Πρόσωπο (μ)		Εμβαδόν (τ.μ)
20		1000
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
Κλιμακωτός 0,80-0,40	Κλιμακωτή 0,60-0,50	7,50
Αρ.Ορόφων	Οικοδομικό σύστημα	Υποχρέωση
2	πτερύγων	κατασκευή στέγης

Σήμερα ο μέσος Σ.Δ είναι 1,15 (ΓΠΣ Βόλου). Επίσης δεν υπάρχουν χώροι για κοινοφελή χρήση πλην του χώρου της εκκλησίας.

Χάρτης 3.15 : Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Ο.Σ «Αστέρια»



Πηγή: Διεύθυνση Πολεοδομίας, Δ. Βόλου

Η θέση αυτού του ΟΣ, δεδομένου ότι εκτός του περιφερειακού γειτνιάζει και με τις εγκαταστάσεις της Βιομηχανίας Τσιμέντου (πρώην ΑΓΕΤ) είναι άσχημη λόγω της βεβαρημένης ατμόσφαιρας (κυρίως τους θερινούς μήνες). Τα τελευταία χρόνια όμως η Βιομηχανία λαμβάνει μέτρα για τον περιορισμό των εκπομπών σκόνης και τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου άνθρακα, με σκοπό την αναβάθμιση της ποιότητας του ατμοσφαιρικού αέρα της περιοχής.

3.3.2 ΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ «ΣΩΡΟΣ» ΒΟΛΟΥ

Χάρτης 3.16: Ο οικισμός του ΟΣ εν ενεργεία Δημοσίων Υπαλλήλων Ν. Μαγνησίας



Πηγή: Δορυφορική θέαση χαρτών (google earth)

Είναι ο δεύτερος χρονικά ΟΣ που δημιουργήθηκε στη Μαγνησία και φέρει την ονομασία «Αγ. Στέφανος». Το ρυμοτομικό του σχέδιο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 167/Δ/10-06-1976, αφορά έκταση 1.708,29 στρ. και αποτελεί συνέχεια του οικισμού Ν.Παγασσές του Δ. Βόλου. Η οδός που περικλείει τον οικισμό εφάπτεται σχεδόν της ακτογραμμής καθώς βρίσκεται σε απόσταση 5μ από αυτήν. Η χρήση του αρχικά ήταν αμιγής κατοικία των Δημοσίων Υπαλλήλων, κυρίως για παραθερισμό και παρέμεινε με την ίδια χρήση αλλά ως κύρια κατοικία. Αρχικά (σύμφωνα με το παραπάνω ΦΕΚ έγκρισης) οι όροι δόμησης βασίστηκαν στον ΓΟΚ του '73 και προέβλεπαν:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΦΕΚ 167/Δ/10-06-1976)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ		
Πρόσωπο (μ)	Βάθος (μ)	Εμβαδόν (τ.μ)
20	30	2000
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
0,2	10%	7,50
Αρ.Ορόφων	Οικοδομικό σύστημα	Υποχρεωτική πρασιά
2	πανταχόθεν ελεύθερο	6,00μ

Στη συνέχεια, μετά από δύο χρόνια με ΠΔ (που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 364Δ/21-7-1978), αυξήθηκε το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 20%. Το ισχύον καθεστώς όρων δόμησης όμως προέκυψε, το 1996 με Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 603/Δ/1996). Σύμφωνα με αυτό ισχύει:

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΦΕΚ 603/Δ/1996)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ		
Διαστάσεις και εμβαδά όσο οι μερίδες χωρίς περαιτέρω κατατμήσεις		
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
0,40	30% με max 200 τ.μ	7,50
Αρ.Ορόφων	Οικοδομικό σύστημα	Υποχρεωτική πρασιά
2	πανταχόθεν ελεύθερο, απόσταση από όρια 2,50μ	4,00μ

Η θέση που επιλέχθηκε από τον ΟΣ για τη δημιουργία παραθεριστικών κυρίως κατοικιών κρίνεται ιδανική δεδομένου ότι αξιοποιήθηκε οικιστικά μια περιοχή άνυδρη χωρίς ίχνος χλωρίδας και που πριν από χρόνια πλήττονταν από την αυθαίρετη δόμηση. Το μόνο που θεωρείται αξιοκατάκριτο είναι η απόσταση του οικισμού από την παραλία. Θα έπρεπε να απείχε τουλάχιστον 50 μ από τη γραμμή αιγιαλού και ίσως να είναι και μικρότερος σε επιφάνεια (λόγω των μεγάλων κλίσεων δεν ήταν δυνατή η μετακίνησή του προς το ηπειρωτικό τμήμα).

Ο οικισμός έχει πλέον ενταχθεί ως πολεοδομική ενότητα στο ΠΣ Βόλου και αντιμετωπίζεται ως τέτοιος από το Δήμο Βόλου σε ότι αφορά τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Στην έκταση του οικισμού περιλαμβάνονται αρκετοί χώροι πρασίνου, κοινόχρηστοι χώροι καθώς επίσης Νηπιαγωγείο, Δημοτικό Σχολείο (Πηγή: Β1 Μελέτης ΓΠΣ Βόλου) και η εκκλησία του Αγ. Στεφάνου, με έναν τεράστιο περιβάλλοντα χώρο. Δεν υπάρχουν όμως εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων και δεδομένου της άμεσης γειτνίασης με τη θάλασσα, δημιουργείται πρόβλημα τους θερινούς μήνες. Παρ' όλα αυτά αποτελεί στολίδι της περιοχής διότι κυριαρχεί η χαμηλή δόμηση και η μικρή πυκνότητα των κτισμάτων. Βέβαια και εδώ έχουν γίνει αυθαιρεσίες σε ότι αφορά το μέγιστο ύψος (πολλές φορές το υπόγειο από την πρόσοψη είναι ισόγειο από την πίσω όψη) αλλά γενικά είναι ένα όμορφο δομημένο περιβάλλον.

Χάρτης 3.17: Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Ο.Σ στο «Σωρό»



Πηγή: Διεύθυνση Πολεοδομίας, Δ. Βόλου

3.3.3 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΣ ΟΣ ΤΡΑΠΕΖΟΫΠΑΛΛΗΛΩΝ ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ

Χάρτης 3.18: Ο οικισμός του Παραθεριστικού ΟΣ Τραπεζοϋπαλλήλων Ν. Μαγνησίας



Πηγή: Δορυφορική θέαση χαρτών (google earth)

Είναι ο επόμενος χρονικά Ο.Σ που αναπτύχθηκε στη Μαγνησία και αποτελεί συνέχεια προς τα βορειοανατολικά του οικισμού Χρυσή Ακτή Παναγιάς του Δ. Βόλου. Η πολεοδομική μελέτη του οικισμού εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 343/Δ/5-7-1990 και αφορά έκταση 717,507 στρ. με περίπου 50 στρ. μόνο του οικοδομήσιμου χώρου (χωρίς να περιλαμβάνονται οι κοιν. χώροι και οι χώροι πρασίνου). Η απόσταση του οικισμού από τη θάλασσα είναι περίπου 1 χλμ. και έχει υψόμετρο από 10μ – 40μ. Η χρήση του αρχικά ήταν για παραθεριστική κατοικία των Τραπεζοϋπαλλήλων. Τα τελευταία χρόνια λόγω της οικονομικής κρίσης έχει «μετατραπεί» σε κύρια κατοικία. Το ΠΔ έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης προέβλεπε:

- Στους οικοδομήσιμους χώρους, μόνο της χρήσης κατοικίας
- Στους χώρους που παραχωρούνται στον οικείο ΟΤΑ εκτός των κατοικιών επιτρέπονται ξενώνες μικρού δυναμικού
- Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται πρασιά από 2,50-3,00-4,00-5,00-6,00 και 8,00μ και μεταβλητού από μηδέν έως 9,00 μ

Δημιουργία τριών Τομέων με κοινή αρτιότητα οικοπέδων (ελάχιστο πρόσωπο 12,00μ και ελάχιστο εμβαδόν τα 220,00 τ.μ) σε ότι αφορά τους όρους δόμησης, δηλ.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΦΕΚ 343/Δ/5-7-1990)

ΑΡΤΙΟΤΗΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ		
Πρόσωπο (μ)		Εμβαδόν (τ.μ)
12		220
ΤΟΜΕΑΣ Α		
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
0,40 max 100 τ.μ	50% max 140 τ.μ	3
Αρ.Ορόφων	Υποχρέωση	Υποχρεωτική πρασιά
1	κατασκευή στέγης	0-9,00
ΤΟΜΕΑΣ Β		
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
0,40 max 100 τ.μ	35% max 100 τ.μ	6
Αρ.Ορόφων	Υποχρέωση	Υποχρεωτική πρασιά
2	κατασκευή στέγης	0-9,00
ΤΟΜΕΑΣ Γ		
Σ.Δ	Κάλυψη	Ύψος (μ)
0,40 max 100 τ.μ	35% max 100 τ.μ	6
Αρ.Ορόφων	Υποχρέωση	Υποχρεωτική πρασιά
2	κατασκευή στέγης	0-9,00

Σε όλους τους τομείς τίθενται υποχρεωτικές αποστάσεις από πλάγια και οπίσθια όρια και μέγιστο ύψος ορόφων: Στα μονόροφα: 3,00μ και στα διώροφα: 6,00 μ

Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιβάλλεται η κατασκευή ισοκλινούς στέγης με κλίσεις από 20-30%. Επιβάλλεται η εξασφάλιση μιας θέσης στάθμευσης διαστάσεων 2,50x5,00 μ ανά οικόπεδο. Οι περιφράξεις των οικοπέδου δεν θα ξεπερνούν το 1,00μ από το επίπεδο της αυλής που προστατεύουν. Απαγορεύεται η κατασκευή Pilotis και η εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών.

Όπως φαίνεται από το ρυμοτομικό σχέδιο (Χάρτης 3.3.3.2) και από τους παραπάνω όρους δόμησης, έχουν τεθεί αυστηροί κανόνες για το δομημένο περιβάλλον τόσο ως προς το κτίσμα όσο και για τους ελεύθερους χώρους (πρασιές, ακάλυπτοι χώροι, περιφράξεις κλπ.) του οικισμού των Τραπεζοπαλλήλων. Παρατηρείται ιδιαίτερη μελέτη και προσέγγιση από το μελετητή καθώς και σεβασμός στο τοπίο και στο ανάγλυφο της περιοχής.

Δυστυχώς όμως ελάχιστες οικοδομές έχουν κτιστεί από το 1990 έως σήμερα. Επίσης στους κινόχρηστους ενώ έχει προβλεφθεί εκτός από πλατεία, κέντρο νεότητας και αθλητικές εγκαταστάσεις δεν έχει δρομολογηθεί τίποτα πέραν ενός γηπέδου καλαθοσφαίρισης. Με την αναθεώρηση του ΓΠΣ Βόλου προτείνεται επέκταση του οικισμού της Χρυσής ακτής Παναγιάς και την ένταξη της έκτασης του ΟΣ εντός των ορίων του οικισμού (Π3.1.3. σελ. 9 ΓΠΣ Βόλου)

Χάρτης 3.19: Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού Παραθεριστικού Ο.Σ Τραπεζοπαλλήλων



Πηγή: Διεύθυνση Πολεοδομίας, Δ. Βόλου

3.3.4 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΠΛΟΙΑΡΧΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΝΑΥΤΙΚΟΥ
(ΠΟΣΠΕΝ) ΑΜΑΛΙΑΠΟΛΗ ΔΕ ΣΟΥΡΠΗΣ Δ. ΑΛΜΥΡΟΥ

Χάρτης 3.20.: Μελλοντικός οικισμός του ΠΟΣΠΕΝ στην Αμαλιάπολη



Πηγή: Φυλλάδιο ΠΟΣΠΕΝ

Πρόκειται για ένα ΟΣ που συστάθηκε το 1988. Η περιοχή που φαίνεται ανωτέρω εντοπίστηκε από τα μέλη του ΟΣ και αγοράστηκε μετά το 2001. Καταλαμβάνει έκταση 122,054 στρ. σε περιοχή εκτός σχεδίου της Τ.Κ. Αμαλιάπολης της ΔΕ Σούρπης του Δ. Αλμυρού. Η έκταση, που καλύπτει όλες τις απαιτήσεις που

τίθενται από τη νομοθεσία (Δασαρχείο, Αρχαιολογία) είναι ένας ελαιώνας που απέχει περίπου 2 χλμ. από τη θάλασσα και την ίδια περίπου απόσταση από τον οικισμό της Αμαλιάπολης. Ήδη με το ΦΕΚ 171Δ/2010 εγκρίθηκε η μελέτη οριοθέτησης του ρέματος που διέρχεται μέσα από την έκταση και έχει ληφθεί η βεβαίωση καταλληλότητας του άρθρου 24 του Ν.2508/97 από το ΥΠΕΚΑ στις 8/10/2013. Για την ολοκλήρωση της διαδικασίας και έκδοσης του ΠΔ της Πολεοδομικής μελέτης εκκρεμεί μόνο η ΑΕΠΟ. Η μελέτη Περιβαλλοντικής Επιπτώσεων έχει υποβληθεί για διαβούλευση και γνωμοδότηση στους αρμόδιους φορείς τον Ιούνιο του 2015 και ήδη έχει γίνει ο προέλεγχος της πολεοδομικής μελέτης (από τις 13-10-2014). Παρακάτω παρατίθεται εικόνα της πολεοδομικής μελέτης όπως έχει αποτυπωθεί στο φυλλάδιο του ΠΟΣΠΕΝ και φαίνονται και στοιχεία από τους όρους δόμησης που θα ισχύσουν. Από τον προέλεγχο της πολεοδομικής μελέτης και την βεβαίωση οικιστικής καταλληλότητας που έχουν εκδοθεί από το ΥΠΕΚΑ έχουν καταγραφεί οι παρακάτω απαιτήσεις σε ότι αφορά την πολεοδομούμενη έκταση:

- Το ποσοστό των κοιν. χώρων να είναι μεγαλύτερο από το 50% της πολεοδομούμενης έκτασης
- Το οδικό δίκτυο είναι σκόπιμο να μην ξεπερνά το 18% της πολεοδομούμενης έκτασης
- Να προβλέπεται τουλάχιστον 1 θέση στάθμευσης για κάθε κατοικία καθώς και μεγάλες ανοικτές επιφάνειες πλησίον κοινόχρηστων-κοινοφελών χώρων. Η παρόδια στάθμευση θα πρέπει να αναφέρεται μόνο για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών
- Ο μέσος Σ.Δ να μην ξεπερνά το 0,30 με μέγιστη δομούμενη επιφάνεια σε κάθε οικόπεδο τα 120 τ.μ.

Η θέση του ΟΣ κρίνεται ικανοποιητική. Όμως έχει αρκετά μεγάλες κλίσεις (έως 35%) και δεν έχει θέα προς τη θάλασσα όπως φαίνεται και στην εικόνα. Σύμφωνα όμως με τα προτεινόμενα μεγέθη σχεδιασμού, ο οικισμός θα καλύπτει άρτια τις ανάγκες για παραθεριστική κατοικία των μελών του.

Χάρτης 3.21: Προτεινόμενο Ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ΠΟΣΠΕΝ



Πηγή: Φυλλάδιο ΠΟΣΠΕΝ

Υπενθυμίζεται ότι για την περιοχή αυτή δεν έχει γίνει χωρικός σχεδιασμός και γι' αυτό εκδόθηκε η βεβαίωση καταλληλότητας.

3.3.5 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΣΥΝ.ΠΕ «Η ΝΕΑ ΣΗΠΙΑΔΑ» ΣΤΟ ΠΡΟΜΥΡΙ ΔΕ ΣΗΠΙΑΔΑΣ (ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ)

Πρόκειται για ένα ΟΣ που συστάθηκε το 1990. Η περιοχή που φαίνεται ανωτέρω εντοπίστηκε από τα μέλη του ΟΣ και αγοράστηκε μετά το 2001. Καταλαμβάνει έκταση 141 στρ. σε περιοχή εκτός σχεδίου της Τ.Κ. Προμυρίου της ΔΕ Σηπιάδας του Δ. Νοτίου Πηλίου. Η έκταση, βρίσκεται σε απόσταση μιάμισης ώρας από το Βόλο και είκοσι έως 30 λεπτά από τον οικισμό της Αργαλαστής που είναι η έδρα του Δήμου. Οι κοντινότερες παραλίες στον μελλοντικό οικισμό είναι το Καστρί, ο Πλατανιάς και ο Κατηγιώργης. (Τεχνική Έκθεση Πολεοδομικής Μελέτης, Μελετητικό Γραφείο, «Σχήμα ΕΤΕ»)

Η όλη έκταση είναι ημιορεινός ξηρικός ελαιώνας, με ανατολικό και νότιο προσανατολισμό, εξαιρετική θέα στη θάλασσα και υψόμετρο που εκτείνεται από το +200 έως το +300. Γύρω της υπάρχουν χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις και στο εσωτερικό της έκτασης παρεμβάλλεται δασικό τμήμα με πεύκα μεγάλης ηλικίας, κουμαριές και ρείκια. (Τεχνική Έκθεση Πολεοδομικής Μελέτης, Μελετητικό Γραφείο, «Σχήμα ΕΤΕ»)

Χάρτης 3.22 Πρόταση δομής οικισμού «Η Νέα Σηπιάδα»



Πηγή: Μελετητικό Γραφείο «ΣΧΗΜΑ ΕΤΕ», Χ.Μπεζαντέ, Τεχνική, Μελετητική, Κατασκευαστική ΕΕ

Το 1997 εγκρίθηκε η οριστική Πολεοδομική μελέτη και εκδόθηκε το αντίστοιχο ΠΔ αλλά έγινε αναπομπή του και τον Ιούνιο του 1998 εκδόθηκε από το ΣτΕ το 365/98 Πρακτικό του λόγω μη ύπαρξης χωρικού σχεδιασμού. Μετά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο γενικών κατευθύνσεων το 2001 ως ΠΕΡΠΟ, επανυποβλήθηκε η πολεοδομική μελέτη αλλά έγινε εκ νέου αποπομπή στο ΣτΕ το 2004 λόγω μη επαρκώς αιτιολογημένης ένταξης της περιοχής σε ΠΕΡΠΟ στο σχέδιο γεν. κατευθύνσεων. Την παρούσα χρονική περίοδο αναμένεται η έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ Σηπιάδας προκειμένου να ολοκληρωθεί ο χωρικός σχεδιασμός της ΔΕ για να προχωρήσει απρόσκοπτα και η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του ΟΣ (Μελετητικό Γραφείο, «Σχήμα ΕΤΕ»).

Γενικά πάντως κρίνεται η θέση του ιδανική για παραθεριστική κατοικία λόγω της εκπληκτικής θέας του προς το Αιγαίο, την γρήγορη και εύκολη πρόσβαση στην Αργαλαστή όπου υπάρχουν υποδομές Υγείας και την άμεση γειτνίαση με πανέμορφες παραλίες του Αιγαίου.

3.3.6 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΩΝ (ΑΝΕΝΕΡΓΟΣ)

Εντοπίστηκε και καταγράφηκε από το ΓΠΣ Βόλου σε παραλιακή περιοχή μεταξύ Κριθαριάς και Αγ. Στεφάνου και προτάθηκε η ένταξή του σε επέκταση του οικισμού της Κριθαριάς. Παρόλα αυτά δεν έχει βρεθεί κανένα άλλο στοιχείο και συμπεραίνεται ότι είναι ανενεργός ή υπό διάλυση.

3.4 ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΣ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ

Η Μαγνησία, ως νομός με μεγάλο θαλάσσιο μέτωπο είναι ένας από τους πολλούς νομούς της Ελλάδας που απειλείται από την άναρχη και αυθαίρετη δόμηση με όλες τις άσχημες συνέπειες που προκύπτουν απ' αυτή, όπως αυτή της έλλειψης ελεύθερης πρόσβασης προς τις ακτές. Το εργαλείο των Οικοδομικών Συνεταιρισμών που χρησιμοποιήθηκε από πολλούς αποτέλεσε πρακτική που βρήκε προσοδοφόρο έδαφος στο νομό.

Πρωτοεμφανίστηκε ως εργαλείο της ιδιωτικής πολεοδόμησης το 1951, για την κάλυψη αναγκών α' κατοικίας, με τον οικισμό «Αστέρια» λίγο έξω από την Αγριά και με το πέρασμα των χρόνων εντάχθηκε στην Αγριά και με μελλοντικές επεκτάσεις θα αποτελέσει συνέχεια του οικισμού και θα ενσωματωθεί πλήρως σ' αυτόν. Όμως η επιλογή της θέσης ήταν μάλλον άστοχη δεδομένου ότι από το 1923 είχε εγκατασταθεί το Εργοστάσιο Τσιμέντου της ΑΓΕΤ που προκαλούσε μεγάλη ρύπανση του ατμοσφαιρικού αέρα. Επίσης υπήρχε ήδη αρκετή ηχορύπανση από την ΠΕΟ Βόλου Αγριάς και σε όλα αυτά ήρθε να προστεθεί η απόληξη του περιφερειακού του Βόλου στην είσοδο σχεδόν του οικισμού. Άρα εκτός από λάθη στην αρχική επιλογή της θέσης συνεχίζεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος του οικισμού.

Αργότερα, το 1976 οι Δημόσιοι Υπάλληλοι δραστηριοποιήθηκαν μέσω του Συνεταιρισμού τους στην περιοχή του «Σωρού», δημιουργώντας έναν μεγάλο νέο οικισμό τον «Αγ. Στέφανο» που βρίσκεται πολύ κοντά στον οικισμό των Ν. Παγασσών. Η περιοχή ήταν άνυδρη με ελάχιστη βλάστηση και γενικότερα πλήττονταν από αυθαίρετη δόμηση. Μεταμορφώθηκε σε λίγα χρόνια σε έναν οικισμό με όμορφο δομημένο περιβάλλον, με πολύ πράσινο και επαρκείς κοινόχρηστους χώρους. Έχει σχεδιαστεί σχεδόν κυκλικά με κεντρικό σημείο αναφοράς την εκκλησία του Αγ. Στεφάνου σε ένα πολύ μεγάλο περιβάλλοντα χώρο που αποτελεί τόπο συγκέντρωσης και αναψυχής των κατοίκων του οικισμού. Τα αρνητικά στοιχεία του οικισμού είναι α) η μη ύπαρξη μονάδας επεξεργασίας λυμάτων και β) η ελάχιστη απόσταση από τη θάλασσα αφού ο δρόμος που περικλείει τον οικισμό είναι μόλις πέντε (5) μέτρα..

Ακολούθησε το 1990 ο Παραθεριστικός ΟΣ Τραπεζοϋπαλλήλων. Βρίσκεται σε απόσταση 1 χλμ. από τον οικισμό της Χρυσής Ακτής Παναγιάς και χωρίζεται απ' αυτόν από τη ΠΕΟ Βόλου-Λαμίας. Είναι ένας οικισμός που έχει σχεδιαστεί με μεγάλη προσοχή, με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο της περιοχής, στοχεύοντας

στην αρτιότητά του και αξιοποιώντας τη θέα στη θάλασσα. Επίσης έχουν σχεδιαστεί επαρκείς κοινόχρηστοι χώροι και αθλητικές εγκαταστάσεις. Κυριαρχεί η χαμηλή δόμηση και η μικρή πυκνότητα. Το αρνητικό είναι ότι από το 1990 έως σήμερα έχει δομηθεί ελάχιστα ενώ από το ΓΠΣ Βόλου προτείνεται η επέκταση του οικισμού της Χρυσής Ακτής Παναγιάς και ένταξη του ΟΣ στα όριά του.

Στον υπό έγκριση νέο οικισμό του ΠΟΣΠΕΝ στην Αμαλιάπολη το φυσικό περιβάλλον είναι όμορφο αφού χωροθετείται μέσα σε ελαιώνα και περιτριγυρίζεται από τέτοιους. Όμως δεν έχει θέα προς τη θάλασσα και απέχει από τον οικισμό και την κοντινότερη ακτή περίπου δύο (2) χλμ.

Στην άλλη πλευρά της Μαγνησίας, στο Πήλιο που αποτελεί έναν από τους πιο ελκυστικούς προορισμούς τόσο των Ελλήνων όσο και των ξένων τουριστών, έχει δραστηριοποιηθεί μόνο ένας ΟΣ «η Νέα Σηπιάδα» της πρώην Κοιν. Προμυρίου. Πρόκειται για έναν παραθεριστικό οικισμό σε υψόμετρο κοντά σε πανέμορφες ακτές του Πηλίου με πρόσωπο στο Αιγαίο. Όμως λόγω προβλημάτων που εντοπίστηκαν στο χωρικό σχεδιασμό της περιοχής, δεδομένου ότι είχε καταγραφεί μόνο η θέση του ΟΣ στη μελέτη γενικών κατευθύνσεων του νομού έγινε αναπομπή της Πολεοδομικής του μελέτης στο ΣτΕ (δύο φορές) και ακυρώθηκε. Μέχρι στιγμής δεν ευδοκίμησε, παραμένει ακόμη «ανενεργός» και δεν είναι γνωστό αν θα καταφέρει τελικά να ενεργοποιηθεί. Η μη δραστηριοποίηση ΟΣ στο Πήλιο, είναι μάλλον αναμενόμενο, διότι στην περιοχή του είναι δύσκολο να βρεθεί ενιαία έκταση άνω των 100 στρ. κατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη και σε χαμηλή τιμή. Πρόσφατα πάντως στο υπό εκπόνηση ΓΠΣ ΔΕ Σηπιάδας έχει προβλεφθεί ως ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας η συγκεκριμένη περιοχή και θα προχωρήσει πιο εύκολα στις απαραίτητες εγκρίσεις.

Εκτός από τους ΟΣ, ενδιαφέρον έχουν επιδείξει και ιδιώτες-επενδυτές για επενδύσεις σε παραθεριστικές ή ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις στην δυτική Μαγνησία για την δημιουργία επένδυσης της τάξης των 150 εκ. με τη κατασκευή τουριστικών εγκαταστάσεων και παραθεριστικών κατοικιών στην περιοχή «Νηες» Σούρπης σε έκταση 15.000 στρ.! Όμως η επένδυση έχει δεχτεί έντονη κριτική για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης καθώς είναι υπό αμφισβήτηση αν ανήκει στην Μητρόπολη Δημητριάδος (εκκλησιαστική περιουσία) ή στο Ελληνικό Δημόσιο. Πρόσφατα δημοσιεύματα ενημερώνουν ότι η επένδυση θα προχωρήσει καθώς δεν φαίνεται να ανήκει στο Δημόσιο. (Voria.gr, 18-11-2009, TAXYΔΡΟΜΟΣ 30-3-2015)

Αντίστοιχη επένδυση ιδιωτών είχε προταθεί στην ανατολική πλευρά του Παγασητικού, στο νησάκι του Αλατά στο Τρίκερι της ΔΕ Σηπιάδας. Η επένδυση αφορά σε έκταση 25.000 τ.μ. (δόμηση) με την ανέγερση τουριστικού συγκροτήματος δυναμικότητας 200-250 κλινών, αμφιθέατρο, κέντρο ιατρικής και φαρμακευτικής περίθαλψης, παιδότοπο, διαμορφωμένα μονοπάτια για περπάτημα και τζόκινγκ κα. Το ενδιαφέρον παρουσιάστηκε το 1998 με φορέα επένδυσης τον - κυπριακών συμφερόντων - όμιλο United Five Development Co.

Συμπερασματικά στη Μαγνησία, όπως έχει ήδη αναφερθεί υπάρχει σχέδιο γενικών κατευθύνσεων από το 2001 για την ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ. Οι ΟΣ που δημιουργήθηκαν φαίνεται να κάλυψαν μεγάλο μέρος της ζήτησης σε β' κατοικία στο νομό. Παραμένει όμως, όσο υπάρχει αυτή η δυνατότητα, η κάλυψη αυτής με την εκτός σχεδίου δόμηση. Εξάλλου η ανάγκη για παραθεριστική κατοικία δημιουργείται κυρίως όταν υπάρχει οικονομική ευημερία οπότε θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι δεν θα χρησιμοποιηθεί περαιτέρω το εργαλείο των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ στο Ν.Μαγνησίας για αρκετά χρόνια ακόμη. Εάν προκύψει όμως υπάρχουν τόσοι οικισμοί, παραλιακοί και ορεινοί με πολύ μικρές πυκνότητες που θα μπορούσαν μετά την έγκριση των υπό εξέλιξη ΓΠΣ να προχωρήσουν σε εκπόνηση ΠΜ και να πολεοδομηθούν ώστε να καλύψουν και τυχόν περαιτέρω ανάγκη ή ζήτηση σε β' κατοικία.

ΚΕΦ. 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ****α) Συμπεράσματα για το θεσμικό πλαίσιο**

Ο Ν.2508/97 θεωρείται η απαρχή της ιδιωτικής πολεοδόμησης και αποτελεί ένα βασικό θεσμικό πλαίσιο για την οικιστική ανάπτυξη του ελληνικού εξωαστικού χώρου. Για την εποχή του και για τα ελληνικά δεδομένα ήταν καινοτόμος αφού επιχείρησε να βάλει όρια στην «ασύδωτη» μέχρι τότε αυθαίρετη ή μη δημιουργία οικιστικών συγκεντρώσεων εκτός σχεδίου. Έθεσε όρους ως προς την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, δασικών εκτάσεων, παραρεμάτων περιοχών και των αρχαιολογικών χώρων που μέχρι τότε καταπατούνταν ανελέητα μέσω της έγκρισης γενικών κατευθύνσεων που έθετε ως προαπαιτούμενη. Έθεσε μηχανισμούς όπως η χορήγηση βεβαίωσης οικιστικής καταλληλότητας που θεωρείται πολύ σημαντικός για την πορεία της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και γενικά προσπάθησε να διευκολύνει τις μέχρι τότε διαδικασίες ιδιωτικής πολεοδόμησης. *«Ο Ν. 2508/97 επαναπροσδιόρισε τον ρόλο των δύο παραγόντων του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα στην παραγωγή οικοδομικού αποθέματος, εισάγοντας την έννοια της ιδιωτικής πολεοδόμησης σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως ΠΕΡΠΟ που διευρύνουν το πλαίσιο της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στην πολεοδόμηση»* (Lalenis 2012).

Όμως όπως συμπεραίνεται από την μέχρι τώρα εφαρμογή της δεν ήταν επαρκής για να καλύψει όλες τις περιπτώσεις που ήδη είχαν εμφανιστεί και να δώσει λύσεις ώστε να προχωρήσουν είτε να δημιουργήσει τέτοιες προϋποθέσεις ώστε να εξαλειφθούν. Έπρεπε η έγκριση των γενικών κατευθύνσεων των περιοχών για δημιουργία ΠΕΡΠΟ να γίνει πολύ νωρίτερα και να προηγούνται των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Πολλές φορές δημιουργήθηκαν συγχύσεις για το τι ισχύει ή όχι γιατί κάποια ΓΠΣ εκπονήθηκαν πολύ κοντά χρονικά με την έγκριση των γενικών κατευθύνσεων (π.χ ΔΕ Σητείας Ν.Χανίων) ή πολύ αργά δεδομένου ότι στους περισσότερους νομούς (που έχουν ήδη αναπτυχθεί αρκετοί ΟΣ) δεν έχουν ολοκληρωθεί ακόμη.

Ένας άλλος λόγος που αποτέλεσε πηγή προβλημάτων και κατέστησε το θεσμικό πλαίσιο ανεπαρκές είναι οι διοικητικές μεταρρυθμίσεις που μετέβαλαν τη χώρα το 1998 (πρόγραμμα Καποδίστριας) και το 2011 (πρόγραμμα Καλλικράτης). Πρόσθεσε επιπλέον προβλήματα τόσο στους ΟΤΑ (α' και β' βαθμού) όσο και στο αρμόδιο

Υπουργείο διότι μεταφέρθηκαν αρμοδιότητες ελέγχου (κυρίως σε ότι αφορά τις μελέτες) σε διαφορετικές υπηρεσίες απ' ότι μέχρι τότε και προκλήθηκε μεγάλη σύγχυση που εντάθηκε περισσότερο μετά το 2011. Μέχρι την τακτοποίηση όλων αυτών των θεμάτων που προέκυψαν από αυτές τις μεταρρυθμίσεις και αφορούσαν κυρίως στο κομμάτι των αρμοδιοτήτων των υπηρεσιών πέρασαν αρκετά χρόνια. Μετά την διοικητική μεταβολή του προγράμματος Καλλικράτη επήλθε τέτοια αναστάτωση που για να ισορροπήσει το σύστημα πέρασαν τουλάχιστον τρία χρόνια.

Εδώ φαίνεται και η έλλειψη συνεργασίας και συντονισμού μεταξύ των υπουργείων αφού η διοικητική μεταρρύθμιση του Υπουργείου Εσωτερικών μετέβαλλε τόσο το χώρο - δομημένο και μη - που η ρύθμισή του είναι αρμοδιότητα άλλου Υπουργείου. Βέβαια η έλλειψη αυτή είναι γνωστή σε ολόκληρη την κρατική διοίκηση οπότε θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη πριν επιβληθεί η συγκεκριμένη μεταρρύθμιση και να μετρηθούν οι επιπτώσεις της – πράγμα το οποίο δεν έγινε.

β) Ζητήματα και προβλήματα εφαρμογής στην πράξη

Με βάση αυτά που έχουν εντοπιστεί (και αποτυπώνονται στον Πίν.2.4 του παραρτήματος με τίτλο «Εφαρμογή ΠΕΡΠΟ») η πορεία εξέλιξης αρκετών ΟΣ με το συγκεκριμένο θεσμό φαίνεται ότι όλα αυτά τα χρόνια από το 1997 έως σήμερα, τέλος του 2015 χρησιμοποιήθηκε ο θεσμός των ΠΕΡΠΟ σε 37 περιπτώσεις ΟΣ σε όλη την Ελλάδα που αφορούν κυρίως περιοχές εκτός Αττικής (εκτός από μία οι «ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΙ ΑΕΤΟΙ» το 2000). Αυτό δε σημαίνει ότι οι παραλιακοί οικισμοί είναι δημιούργημα της δημόσιας πολεοδόμησης. Το αντίθετο συμβαίνει. Η Αττική είναι ο νομός με τη μεγαλύτερη ανάπτυξη ΟΣ, ξεκινώντας από τον ΑΟΟΑ στο Πικέρμι και φτάνοντας στην Σαρωνίδα της Λαυρεωτικής χερσονήσου. Όμως οι περισσότεροι ΟΣ αναπτύχθηκαν πριν από το 1997 και κυρίως πριν το 1985. Κάποιοι βέβαια, όπως ήδη έχει αναφερθεί σε προηγούμενα κεφάλαια, έχουν αρκετές εκκρεμότητες στις διαδικασίες και κάποιοι έχουν απευθυνθεί σε ανώτερα δικαστήρια.

Οι ΟΣ λοιπόν που έχουν αναπτυχθεί αφορούν στην ελληνική περιφέρεια και κυρίως στις παράκτιες ζώνες αυτής. Σκοπός των περισσότερων περίπου δηλ. στο 90% ήταν η απόκτηση β' κατοικίας και μόνο το 10% για κύρια. Εκτός από τους 37 ΟΣ έχει χρησιμοποιηθεί ο θεσμός των ΠΕΡΠΟ και από κάποιους ιδιώτες (ελάχιστες περιπτώσεις, έως 10 περίπου όλα αυτά τα χρόνια) είτε ως ομάδα ιδιοκτητών είτε ως επενδυτές για την κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών ή τουριστικών καταλυμάτων.

Προβλήματα δημιουργήθηκαν λόγω αλλαγής θεσμικού πλαισίου και νομοθετημάτων που αφορούσαν στο περιβάλλον και την προστασία του. Πολλές περιπτώσεις ΟΣ κυρίως παλαιών έχοντας αδρανήσει τα προηγούμενα χρόνια έχουν «κολλήσει» στην έκδοση ΑΕΠΟ. Επίσης οι μεταβολές στη δασική νομοθεσία πολύ συχνά δημιούργησε εμπόδια στην εξέλιξη των ΟΣ. Έτσι ενώ κάποιος ΟΣ μπορεί να έχει έγκριση Πολεοδομικής μελέτης λαμβάνει ΑΕΠΟ πολλά χρόνια αργότερα με αποτέλεσμα να απαιτείται επικαιροποίηση όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων από διάφορες υπηρεσίες (χαρακτηριστικό παράδειγμα ο ΟΣ «ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΩΝ Β. ΕΛΛΑΔΑΣ έγκριση ΠΜ το 2004 και ΑΕΠΟ το 2011»).

Οι καθυστερήσεις λήψης όλων των εγκρίσεων για την έκδοση ΑΕΠΟ οδήγησε το Υπουργείο στην απόφαση ότι πρώτα θα γίνεται έλεγχος των πολεοδομικών μελετών, μετά θα εκδίδεται η ΑΕΠΟ και μετά θα εγκρίνεται η ΠΜ και θα οικοδομούν οι ΟΣ. Μέχρι όμως να ωριμάσει αυτή η διαδικασία πέρασαν πάλι αρκετά χρόνια (μετά το 2011) οπότε οι περισσότεροι ΟΣ ενώ έχουν κατασκευάσει τα έργα υποδομής και οδοποιίας δεν έχουν καταφέρει να δομηθούν. Μόνο το 10% των ΟΣ είναι δομημένοι κι αυτοί ούτε στο 50% της έκτασής τους. Η εικόνα πάντως των κατασκευασμένων αυτών δικτύων από ψηλά είναι αποκαρδιωτική!

Ένας ακόμη λόγος που οδηγεί στην αδόμητη επιφάνεια πολλών ΟΣ είναι ότι στο διάστημα από την ίδρυσή τους μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας μπορεί να περάσουν από δέκα ακόμη και τριάντα χρόνια! Σε όλο αυτό το διάστημα κάποια μέλη είτε απογοητεύονται, απελπίζονται και σταματούν τις διαδικασίες οπότε διαλύονται ή μένουν ανενεργοί λόγω οικονομικών δυσχερειών, είτε διαλύονται λόγω θανάτου πολλών από τα μέλη τους!

γ) προβλήματα που έλυσε ή δημιούργησε η ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ελλάδα

Καταλήγοντας, μετά από όσα αναλύθηκαν και αναφέρθηκαν σε προηγούμενα κεφάλαια, θα πρέπει να αποδεχτούμε πως η ιδιωτική πολεοδόμηση αποτελεί μία διαδικασία που χαρακτηρίζεται από αρκετά πλεονεκτήματα:

- Μειώνεται η διάσπαρτη εξωαστική χωροθέτηση κατοικιών που αποτελεί έναν από τους ορισμούς της μη βιώσιμης ανάπτυξης. Διότι

Καταργείται η αποκλειστική άσκηση πολεοδομικού σχεδιασμού από την Πολιτεία με όλες τις αδυναμίες που αυτό περιέχει που αφορά κυρίως το χρόνο δράσης και εφαρμογής.

- Κατά τις διαδικασίες εκπόνησης και εφαρμογής των μελετών δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, για ένα μεγάλο φάσμα ειδικοτήτων με κυρίαρχο τον τεχνικό κλάδο που τόσο πλήττεται σήμερα
- Δίνεται η δυνατότητα ανάπτυξης της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και επιχειρηματικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα την οικονομική αποσυμφόρηση του δημοσίου σχετικά με την υλοποίηση των έργων υποδομής
- Προσελκύονται ξένοι επενδυτές, στους οποίους διατίθενται μεγάλες εκτάσεις προκειμένου να υπάρξει εισροή συναλλάγματος
- Αναβαθμίζονται οι περιοχές όπου αναπτύσσονται οι ιδιωτικές πολεοδομήσεις τόσο σε κοινωνικό όσο και σε πολιτιστικό επίπεδο με τη προσέλκυση παραθεριστών ή μόνιμων κατοίκων καθώς επίσης και οι οικισμοί στους οποίους γειτνιάζουν
- Δημιουργούνται οργανωμένοι οικισμοί που αναβαθμίζουν τις περιοχές εκτός σχεδίου, διαμορφώνοντας ένα όμορφο οικιστικά περιβάλλον με ολοκληρωμένους κοινόχρηστους χώρους και έργα υποδομής
- Τέλος, προσφέρονται ευνοϊκές συνθήκες για την ορθολογική ανάπτυξη του Τουρισμού ή ακόμη και της Βιομηχανίας

Όμως, στο θεσμό της ιδιωτικής πολεοδόμησης εντοπίζονται και μειονεκτήματα:

- Δίνεται η δυνατότητα σε πολλούς επενδυτές, δεδομένου ότι ο σκοπός που κυριαρχεί είναι το κέρδος, να εκμεταλλεύονται τεράστιες εκτάσεις που πολύ συχνά αποτελούν γη υψηλής παραγωγικότητας (παλαιότερα) ή δασικές εκτάσεις (παλαιότερα) με αποτέλεσμα την καταστροφή του φυσικού πλούτου της χώρας και την αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος
- Μέχρι πρότινος δεν υπήρχε επιτόπιος έλεγχος των περιοχών που εντάσσονται στο καθεστώς της ιδιωτικής πολεοδόμησης, από κάποιο μηχανισμό του Υπουργείου με αποτέλεσμα να γίνονται πολλές «κατακρεουργήσεις» και αυθαιρεσίες σε ότι αφορά στο φυσικό περιβάλλον
- Η ελάχιστη ενιαία επιφάνεια των 50 στρ. που εισήχθη με τον Ν.2508/97 και συνεχίζεται με τον Ν.4280/14 είναι πολύ μικρή, με αποτέλεσμα να μην

καλύπτονται οι ανάγκες των μελών κατοίκων (λόγω των μικρών επιφανειών των κοινόχρηστων χώρων) και να δημιουργείται αύξηση στην πυκνότητα του οικισμού (λόγω μεγάλου σχετικά συντελεστή και αρτιότητας οικοπέδων)

- Δεν τίθεται χρονικό περιθώριο δόμησης των οικισμών που προκύπτουν από τις ιδιωτικές πολεοδομήσεις με αποτέλεσμα πολύ συχνά να συναντά κανείς οικισμούς με κατασκευασμένα μόνο τα έργα υποδομής και να είναι αδόμητη όλη η έκταση. Αυτό δημιουργεί αντιαισθητικό αποτέλεσμα στο φυσικό τοπίο και υποβαθμισμένο δομημένο τοπίο
- Με την εφαρμογή των ΣΧΟΟΑΠ/ΓΠΣ και τη δημιουργία ΠΕΡΠΟ δεν γίνεται «οικονομία» στο χώρο όπως αρχικά ήταν ο στόχος του 2508/97 εφόσον δεν καταργείται η εκτός σχεδίου δόμηση. Επιπλέον δημιουργούνται υποχρεώσεις στους ΟΤΑ εντός των οποίων αναπτύσσονται οι ιδιωτικές πολεοδομήσεις που αφορούν τόσο στην καθαριότητα, στον ηλεκτροφωτισμό όσο και στην κάλυψη σε ύδρευση και αποχέτευση. Οι ΟΤΑ θα πρέπει να καλύπτονται οικονομικά ή από το Κράτος ή από τους ιδιώτες-οικιστές προκειμένου να καλύψουν αυτές τις ανάγκες

Άρα, για να λειτουργήσει και να παρέχει τα ορθά αποτελέσματα η ιδιωτική πολεοδόμηση θα πρέπει το θεσμικό πλαίσιο καθώς και οι κρατικοί μηχανισμοί να είναι τέτοιοι ώστε να την ενθαρρύνουν, να παρέχουν σταθερότητα και όχι μεταβλητότητα σε κανονισμούς και όρους ώστε να εξαιρεθεί η γραφειοκρατία και τα πισωγυρίσματα.

Τέλος, αν δεν υπάρξει αλλαγή στο ρόλο του κράτους και στην οργάνωση της κρατικής διοίκησης, η ιδιωτική πολεοδόμηση και εν γένει η οικιστική ανάπτυξη της ελληνικής υπαίθρου θα συνεχίσει να ανταποκρίνεται μόνο στις επιδιώξεις ορισμένων κοινωνικών και οικονομικών ομάδων (υψηλά ιστάμενα μέλη ΟΣ, ισχυροί επενδυτές κλπ.) και να αποτελεί μια διαδικασία στα μέτρα των μελετητών-μηχανικών. *«Η βασική προϋπόθεση και αναγκαία συνθήκη είναι η αριστοποίηση της σχέσης διοικητικών δομών και μηχανισμών με τις χωρικές και τις περιβαλλοντικές δομές καθώς και τις διαδικασίες σχεδιασμού με βάση τις οποίες θα επιτευχθούν οι στόχοι, της ολοκλήρωσης της συνοχής και ισόρροπης ανάπτυξης του ελληνικού χώρου»* (Μπεριάτος, 2013). Η ανυπαρξία μιας ορθολογικής πολεοδομικής πολιτικής που θα αποσκοπεί στην κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και στην τιμωρία της αυθαίρετης δόμησης θα συνεχίσει την επικίνδυνη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος με απρόβλεπτες δυσμενείς συνέπειες στην πολυπόθητη αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων της χώρας μας.

4.2 ΕΙΔΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο οι τάσεις αύξησης του πληθυσμού στο νομό δεν είναι μεγάλες. Αυτό σημαίνει ότι οι ανάγκες για επεκτάσεις που θα απαιτηθούν στους υφιστάμενους οικισμούς είναι αρκετά μικρές. Πράγματι στα περισσότερα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ δεν προτείνονται μεγάλες επεκτάσεις και όσες προτείνονται αφορούν κυρίως τα αστικά κέντρα του νομού.

Μεγάλα λάθη (μάλλον επιτηδευμένα) έχουν γίνει στις εκτιμήσεις αύξησης του πληθυσμού στο ένα και μοναδικό ΣΧΟΟΑΠ που έχει θεσμοθετηθεί, αυτό του Πτελεού. Σε όλους τους παραλιακούς οικισμούς της ΔΕ Πτελεού προτείνονται επεκτάσεις! Έτσι όμως δεν προκύπτει η ορθολογική διαχείριση του εξωαστικού χώρου αλλά το αντίθετο. Στη συγκεκριμένη περιοχή λοιπόν η ζήτηση για β' κατοικία θα καλυφθεί από τις επεκτάσεις. Παρ' όλα αυτά προτείνεται και δημιουργία ΠΕΡΠΟ για τουρισμό-αναψυχή και παραθεριστική κατοικία σε μια έκταση που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον και που μέχρι στιγμής δεν καλύπτεται από άναρχη ή διάσπαρτη δόμηση.

Στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ των ΔΕ του νομού παρατηρούνται προτάσεις για ΠΕΡΠΟ αναψυχής ή/και παραθεριστικής κατοικίας μόνο στον παράκτιο χώρο και μόνο όταν υπάρχουν αιτήματα από ΟΣ. Δεν φαίνεται από την έρευνα να υπάρχει ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ΠΕΡΠΟ πλην αυτών στην περιοχή «Νηες» Σούρπης και του «Αλατά» στο Τρίκερι που έχουν αναφερθεί παραπάνω. Στην μεν πρώτη περίπτωση η έκταση της επένδυσης που προτείνεται για ανάπτυξη ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και εξοχικών κατοικιών είναι τεράστια (15.000 στρ.), με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένας τεράστιος οικισμός μέσα σ' έναν πολύ μικρό! Αυτό μπορεί να επιφέρει πολλά και σύνθετα προβλήματα στον οικείο ΟΤΑ που είναι ο Αλμυρός. Στη δεύτερη δε περίπτωση στο νησάκι του «Αλατά» Τρικεριού, υπήρξαν πολλές διαμαρτυρίες από την τοπική κοινωνία σε ότι αφορά στην επένδυση και γι' αυτό το λόγο δεν έχει προβλεφθεί αντίστοιχη ΠΕΡΠΟ στο ΣΧΟΟΑΠ Σηπιάδας.

Σε ότι αφορά στους υφιστάμενους οικισμούς ΟΣ, έχουν ενταχθεί (ΟΣ Αστέρια και ΟΣ Σωρού) ή προτείνονται να ενταχθούν (ΟΣ Χρυσή Ακτή Παναγιάς) στον πλησιέστερο οριοθετημένο οικισμό.

Τέλος, η ιδιωτική πολεοδόμηση στη Μαγνησία έχει βρει τόσο έδαφος όσο χρειάζεται για να διατηρηθεί άρτιο το φυσικό περιβάλλον τόσο των παραλιακών οικισμών όσο και των ορεινών οικισμών του Πηλίου. Γενικά κρίνεται ότι η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι σε ισορροπία με αυτήν του δημοσίου στο Ν. Μαγνησίας και πράγματι το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο δεν έχει υποστεί μεγάλη αλλοίωση. Αν επιπλέον γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες που θα εμποδίσουν την εκτός σχεδίου δόμηση, αυθαίρετη ή μη, τότε μπορούμε να πούμε ότι είναι ένας νομός με ιδανικό χωρικό σχεδιασμό, με αξιόλογο φυσικό και δομημένο περιβάλλον που αξίζει ο οποιοσδήποτε να επισκεφθεί ή να ακόμη να ζήσει μόνιμα!

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

Αραβαντινός Αθ. «Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», ΕΜΠ-Συμμετρία 1997.

Βεζυριαννίδου Σουλτ. «Αξιολόγηση της πολιτικής και της υλοποίησης του σχεδιασμού στο τοπικό επίπεδο μέσα από το εργαλείο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του ν.2508/97», Διπλωματική εργασία, ΜΠΣ «Πολεοδομία-Χωροταξία» ΤΜΧΠΠΑ 2014

Βλαντού 2011, «ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ: Η ΠΑΡΑΒΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ» δημοσιευμένο στο «Νόμος και Φύση»

Γενετζάκη Όλγα: Η εξέλιξη της ιδιωτικής πολεοδόμησης στην Ελλάδα/ Μεθοδολογία-Θεσμικό πλαίσιο-Εμπεριρική εφαρμογή/ Η περίπτωση του Ν. Ηρακλείου, 2005, Διπλωματική Εργασία ΜΠΣ Πολεοδομία-Χωροταξία ΤΜΧΠΠΑ

Γετίμης π. (1994), «Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης», εκδόσεις Οδυσσέας, Αθήνα

Δέφνερ Α. (1997) 'Παραθεριστική Κατοικία: Η Διεθνής Εμπειρία, Κείμενο για την Α' φάση της έρευνας του ΕΜΠ και του ΕΚΚΕ 'Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα', ΥΠΕΧΩΔΕ. Έτος 1997 Έκδοση ΥΠΕΧΩΔΕ

Δημητριάδης Ε. (1987), «Ιστορία της Πόλης και της Πολεοδομίας: από την πρώιμη πόλη ως την εμφάνιση της σύγχρονης Πολεοδομίας», Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη

Ζαμάνη Αλεξάνδρα, Γρηγοριάδης Αλέξανδρος, «Τυπολογία και χωρική κατανομή της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», 1ο Συνέδριο Χωρικής Ανάλυσης: Πρακτικά, Αθήνα 2013, Σ.Π. Καλογήρου (Επ.) ISBNq 978-960-86818-6-6

Ζαμάνη Αλεξάνδρα, Διδακτορική Διατριβή: «Πολεοδομική οργάνωση και Κοινωνική ταυτότητα οικισμών οργανωμένης Δόμησης. Η περίπτωση του Ολυμπιακού χωριού: Μετάβαση από την Ολυμπιακή στην μετά ολυμπιακή χρήση» Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος 2013

Καμπούρης Απόστολος: Διδακτορική Διατριβή: «Το δασικό κτηματολόγιο ως μέσο προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος», Τμήμα Δασολογίας ΑΠΘ, 2003, Θεσ/νίκη

Καμούτση Παρασκευή, Γκόρτσος Κων/νος, Μάρκου Άννα, «Τάσεις μετατροπής της χρήσης του παράκτιου χώρου της Αττικής από δεύτερη & παραθεριστική κατοικία σε κύρια κατοικία: Ποσοτικές διαστάσεις του φαινομένου και πιλοτική διερεύνηση στο Δ. Αρτέμιδας», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών Μελέτες και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα, Αθήνα 2008

ΚΕΔΚΕ (ΙΤΑ): «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις μεταρρύθμισης», Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής, Αθήνα, Δεκέμβριος 2006

Κοσμάκη Πολυξένη: Διδακτορική Διατριβή, «Σχεδιασμένοι Οικισμοί στην Αθήνα του Μεσοπολέμου» Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας-Χωροταξίας ΕΜΠ 1991

Κοτζαμάνης Β. (1997) 'Οικιστική ανάπτυξη και την Παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα (Έκθεση πορισμάτων της πρώτης φάσης του ερευνητικού προγράμματος του ΥΠΕΧΩΔΕ/Διεύθυνση Χωροταξίας), ΚΕΠΕ- Παν. Θεσσαλίας, Αθήνα.

Μπεριάτος Η. «Χωροταξικός σχεδιασμός και εδαφικές-διοικητικές δομές: Ζητήματα χωρικής διακυβέρνησης σε τοπική κλίμακα» Πρακτικά Συνεδρίου 2013 (ίου 2013 (ERSA-GR)

Οικονόμου Δ. 'Χρήσεις γης και δόμηση εκτός σχεδίου: η ελληνική εκδοχή της αειφορίας'. Στο Περιφερειακή ανάπτυξη, χωροταξία και περιβάλλον στο πλαίσιο της ενωμένης Ευρώπης. :ΣΕΠ , ΤΟΠΟΣ, Αθήνα 1996.

Οικονόμου Δημ. & Πετράκος Γ. :«Πολιτικές Οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα» 1999, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg

Πετρόπουλος Παναγιώτης, Διπλωματική Εργασία «Διερεύνηση του Ζητήματος των Οικοδομικών Συνεταιρισμών στην Ελλάδα», ΕΜΠ, Αθήνα 2009.

Σαπουνάκης Άρης, Σταθάκης Δημ. Αειχώρος 2014, Ειδικό Τεύχος Αφιέρωμα «Μέθοδοι ανάλυσης και σχεδιασμού του ελληνικού τοπίου»

Σαρηγιάννης Γ. (1979), «Ιστορικών Πλαίσιον και δομή της Μεσαιωνικής Πόλεως εν τη Δύσει», ΕΜΠ-Έδρα Πολεοδομίας Α' και Σπυδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, Αθήνα

Σταματίου Ελένη: Πολεοδομικός Σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη - η εξέλιξη της «ιδιωτικής πολεοδόμησης» από την έναρξη του θεσμού έως σήμερα, Σειρά ερευνητικών εργασιών 8 (10) 243-262, 2002 ΤΜΧΠΠΑ

ΤΕΕ Τεύχος 1664, «Η Ιδιωτική πολεοδόμηση» Μάιος 1991

Τζίκα-Χατζοπούλου Α., Πολεοδομικό δίκαιο, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο 1998, Αθήνα

Τουρνικιώτης Παναγ. « Η αρχαία και η μοντέρνα πόλη στο έργο του Κων/νου Δοξιάδη», Πρακτικά 2ου Συνεδρίου Εταιρείας Ιστορίας της πόλης και της Πολεοδομίας , Βόλος 2000

Χριστοδούλου Δ. (1997), «Ιδιωτική πολεδόμηση (Μεθοδολογία-Θεσμικό πλαίσιο-Εμπειρική Εφαρμογή)», Διπλωματική Εργασία ΤΜΧΠΠΑ, Βόλος

Χριστοδούλου Χάρης, «Ο σχεδιασμός του ακραίου αστικού και περιαστικού χώρου των ελληνικών πόλεων: Θεσμικό πλαίσιο και αποσπασματικές πολεοδομικές πρακτικές στην περιφέρεια της Θεσσαλονίκης» Τεχνικά Χρονικά Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2008

Ξενόγλωσση:

Zamani A, Lalenis K., Oikonomou (2012) 'The Institution of Private Urbanization in Greece. Στο International Symposium 'Global Impacts and Local Challenges':Contemporary Architecture and Urbanism in the Mediterranean and the Middle East (CAUMME), Istanbul, Turkey, σελ. 324-337.

Άλλες Πηγές

Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης ΓΠΣ ΔΕ Ν.Αγχιάλου, Α΄ Στάδιο-Ανάλυση

Μελετητικό Γραφείο «ΣΧΗΜΑ ΕΤΕ», Χ.Μπεζαντέ, Τεχνική, Μελετητική, Κατασκευαστική, Μελέτη για την ιδιωτική Πολεοδόμηση «Η Νέα Σηπιάδα»

Περιφερειακό Πλαίσιο Θεσσαλίας (ΦΕΚ 1484/Β/2003)

Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης ΠΠΧΧΑ Θεσσαλίας, στάδιο Β1

Εγκεκριμένη Μελέτη ΣΧΟΟΑΠ Πτελεού

Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού (ΦΕΚ 3155/Β/12-12-2013)

Ρυθμιστικό Σχέδιο Βόλου, Α΄ Στάδιο

Ιστότοποι

www.de.wikipedia.org [Ανάγνωση στους χάρτες 5/9/2015]

www.winesurveyor.weebly.com

www.google.gr/maps/place [Ανάγνωση 23/7/2015-2/8/2015 και 2/9/2015-10/9/2015 σε όλους τους οικισμούς ΟΣ της Ελλάδας]

www.voria.gr [Ανάγνωση 9/9/2015]

<http://www.taxydromos.gr/Τοπικά/168017-Επενδύσεις-σε-Νηές-και-Αλατά-στο...-περίμενε--.html> [Ανάγνωση 9/9/2015]

www.googleearth.com [Φωτογραφίες των ΟΣΜΑΕΣ, ΟΣΜΑΝ, Χαλκιδικής, Ανάγνωση 23-7-2015, 5/8/2015]

e.poleodomia.volos.gr/cgi-bin/pages/page.pl [Ανάγνωση 25-8-2015 και 27-8-2015]

www.pospen.gr/an.htm [Τελευταία ανάγνωση 20/8/2015, Φυλλάδιο ΠΟΣΠΕΝ]

www.aeixoros.gr [Τελευταία ανάγνωση 10/9/2015, τεύχος 225]

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ Ο.Σ

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω: Οικοδομικός Συνεταιρισμός είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει ως αποκλειστικό σκοπό να εξασφαλίσει στα μέλη του κατοικία, είτε σε αστική είτε σε παραθεριστική περιοχή. Επιπλέον στόχοι του είναι η ανάπλαση, η εξυγίανση και η αναμόρφωση των περιοχών κατοικίας για το συμφέρον των μελών του (αρ. 125)

Οι ΟΣ διακρίνονται σε:

α) αστικούς ΟΣ. Είναι εκείνοι οι ΟΣ που έχουν ως σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία, καθώς και εκείνοι που επιδιώκουν στην ανάπλαση και αναμόρφωση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας

β) παραθεριστικούς ΟΣ: οι οποίοι έχουν ως στόχο να εξασφαλίσουν στα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.

Όλοι οι ΟΣ παρέχουν κατοικίες στα μέλη τους με έναν από τους παρακάτω τρόπους ή σε ορισμένες περιπτώσεις με συνδυασμό τους:

α) με παραγωγή κατοικιών από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα,

β) με διανομή αυτοτελών οικοπέδων για ανέγερση κατοικίας, και

γ) με απευθείας αγορά ετοιμών κατοικιών

Έδρα και Επωνυμία ΟΣ

Έδρα του ΟΣ είναι ο Δήμος (ή η κοινότητα) που βρίσκεται η διοίκησή του και αποτελεί το κέντρο των δραστηριοτήτων του.

Το όνομα του ΟΣ θα πρέπει να δηλώνει το σκοπό του και υποχρεωτικά τις λέξεις «περιορισμένης ευθύνης» ή ΣΥΝ.ΠΕ. Στην επωνυμία του δεν επιτρέπεται να αναγράφονται ονόματα εταίρων ή άλλων φυσικών προσώπων.

Διαδικασία σύστασης ΟΣ

Η κίνηση της διαδικασίας σύστασης των ΟΣ γίνεται είτε:

A. Από το Δήμο, είτε αυτεπάγγελτα είτε από κοινή αίτηση τουλάχιστον 25 πολιτών και

B. Από τους ενδιαφερόμενους

A. Κίνηση της διαδικασίας από το Δήμο

α) Αυτεπάγγελτα από το Δήμο: Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία ΟΣ με βάση την οικιστική ανάπτυξη και τις δυνατότητες της περιοχής, ενημερώνει τους πολίτες που ενδιαφέρονται, να υποβάλλουν αιτήσεις συμμετοχής στον ΟΣ. Ο Δήμος υποχρεούται να δημοσιεύσει τη δημιουργία του ΟΣ σε δύο ημερήσιες εφημερίδες της Αθήνας ή της Θεσ/λης και σε μία τοπική, καθώς και να τοιχοκολλήσει στο δημοτικό κατάστημα σχετική ανακοίνωση. Η προθεσμία για την υποβολή αιτήσεων είναι δύο μήνες από την ημέρα δημοσιοποίησης. Μετά τη λήξη της προθεσμίας ο Δήμος καλεί τους ενδιαφερόμενους για τη σύνταξη και υπογραφή καταστατικού του νέου ΟΣ. Μέσα σε διάστημα τριών μηνών ο Δήμος αποστέλλει για την έγκριση του καταστατικού φάκελο που περιέχει:

-τα αποκόμματα από τις δημοσιεύσεις στις εφημερίδες

-τις αιτήσεις των ενδιαφερομένων

-αιτιολογημένη γνώμη για τη σύσταση ή μη του ΟΣ

-ειδική έκθεση για το σκοπό δημιουργίας του ΟΣ

-αντίγραφο της ανακοίνωσης για τη συγκέντρωση προκειμένου να συνταχθεί το καταστατικό και

-το καταστατικό που συντάχθηκε

β) είτε από κοινή αίτηση τουλάχιστον 25 πολιτών που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν κατοικία της ίδιας κατηγορίας. Έχουν τη δυνατότητα να συντάξουν από κοινού το καταστατικό και να το αποστείλουν στο ΥΠΕΧΩΔΕ

Εάν παρέλθω άπρακτη η προθεσμία των 3 μηνών τότε ο Υπουργός εκδίδει απόφαση με την οποία γνωστοποιεί αν εγκρίνει ή όχι το καταστατικό

Β. Κίνηση της διαδικασίας από τους ενδιαφερόμενους

Εφόσον ο Δήμος δεν κινήσει τη διαδικασία μέσα σε δύο μήνες από την αίτηση των ενδιαφερομένων, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλλουν την αίτησή τους στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ. Μετά από σχετική βεβαίωση της υπηρεσίας αυτής οι ενδιαφερόμενοι μπορούν (ως ομάδα) να προβούν σε όλες τις διαδικασίες που περιγράφονται παραπάνω για την υποβολή του φακέλου και την έγκριση από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί να είναι είτε ιδιοκτήτες γης¹ είτε επιθυμούν την αγορά ετοιμών κατοικιών. Στις περιπτώσεις αυτές ακολουθείται η ίδια διαδικασία.

Περιεχόμενα καταστατικού

Το καταστατικό καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο στο οποίο γράφεται υποχρεωτικά η ημερομηνία του και υπογράφεται από όλα τα μέλη. Υποχρεωτικά περιλαμβάνει:

- την επωνυμία του ΟΣ
- την έδρα του
- το σκοπό και την κατηγορία του
- το Δήμο ή την κοινότητα στην οποία βρίσκεται ή πρόκειται να αποκτηθεί η έκταση για την κάλυψη των αναγκών του ΟΣ
- τα ονοματεπώνυμα, τις διευθύνσεις και την οικογενειακή κατάσταση των μελών του ΟΣ
- τη διάρκεια του ΟΣ
- το κεφάλαιο και τους πόρους του ΟΣ
- τους όρους συμμετοχής, αποχώρησης και αποβολής των μελών του ΟΣ καθώς και ειδικότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του
- τον ελάχιστο χρόνο δέσμευσης των συνεταίρων

¹Σε περίπτωση που ομάδα τουλάχιστον 25 ιδιοκτητών γης ενδιαφέρεται για τη σύσταση ΟΣ με αποκλειστικό σκοπό την ανάπτυξη, αναμόρφωση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας, τότε υποβάλλουν στο ΥΠΕΧΩΔΕ με κοινή αίτησή τους την έγκριση του καταστατικού.

- το ύψος της αρχικής συνεταιριστικής μερίδας και τον τρόπο καταβολής της
- την έκταση της ευθύνης των μελών
- τον τρόπο οργάνωσης και διοίκησης του συνεταιρισμού καθώς και τα όργανα διοίκησης
- τις προϋποθέσεις και τον τρόπο σύγκλισης της γενικής συνέλευσης
- τους όρους και προϋποθέσεις διάλυσης του συνεταιρισμού
- τους όρους και προϋποθέσεις τροποποίησης του καταστατικού
- γνώμη του Συμβουλίου του οικείου ΟΤΑ για την σύσταση του ΟΣ

Μέλη του ΟΣ

Τα μέλη του ΟΣ μπορεί να είναι φυσικά πρόσωπα που έχουν κλείσει το 18^ο έτος της ηλικίας τους ή Νομικά πρόσωπα.

Ιδιότητα μέλους δεν μπορεί να ζητήσουν πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού και διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωναν τις υποχρεώσεις τους καθώς και πρόσωπα που βρίσκονται υπό δικαστική ή νομική απαγόρευση. Τα μέλη υποχρεούνται να συμμετέχουν και να συνεργάζονται στη λειτουργία και τις δραστηριότητες του συνεταιρισμού και να εξυπηρετούν τα συμφέροντά του. Κάθε μέλος μπορεί να ζητήσει την έξοδό του από το συνεταιρισμό ένα χρόνο μετά από την ημερομηνία εγγραφής του με έγγραφη δήλωση προς τη διοίκηση του συνεταιρισμού και το αρμόδιο Ειρηνοδικείο. Το μέλος που εξέρχεται έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις συνελεύσεις μέχρι τη λήξη της συνεταιριστικής χρήσης κατά την οποία εξέρχεται.

Η διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού γίνεται:

- όταν έχει καταδικαστική απόφαση για απιστία, κλοπή, υπεξαίρεση, πλαστογραφία, παραχάραξη σφραγίδων, απάτη σε βάρος του δημοσίου ή του συνεταιρισμού
- όταν δραστηριοποιείται σε βάρος των συμφερόντων του συνεταιρισμού
- όταν καθυστερεί την καταβολή της συνεταιριστικής μερίδας που οφείλει

-όταν καθυστερεί την εξόφληση οποιασδήποτε οφειλής

-όταν δεν είναι δυνατή η επανεγγραφή μέλους στο συνεταιρισμό από τον οποίο διαγράφηκε

Σε περίπτωση θανάτου μέλους του ΟΣ η συνεταιριστική μερίδα του κληρονομείται ή κληροδοτείται.

Συνεταιριστική μερίδα

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στην οποία είναι δυνατό να εγκρίνεται η θέση και διάταξη των κτιρίων, οι ΟΣ διανέμουν στα μέλη τους με κλήρο και σύμφωνα με το πρόγραμμάτους:

-κατοικίες, που κατασκευάστηκαν από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα. Η μεταβίβαση της κυριότητας από τον ΟΣ προς τα μέλη του γίνεται αφού ολοκληρωθούν τα έργα της τεχνικής υποδομής

-αυτοτελή οικόπεδα, για την ανέγερση κατοικίας από το κάθε μέλος ξεχωριστά. Η μεταβίβαση της κυριότητας σ' αυτή την περίπτωση γίνεται μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος

Διοικητικό Συμβούλιο

Συγκρότηση: Το ΔΣ εκλέγεται μεταξύ των μελών του συνεταιρισμού από τη Γενική Συνέλευση και η θητεία του δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα χρόνο και μεγαλύτερη από τρία. Ο αριθμός των μελών του Δ.Σ θα είναι όχι μικρότερος από τρία έλη και πάντα περιττός αριθμός. Το καταστατικό προβλέπει την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών μελών στο Δ.Σ Κώλυμα εκλογής ως μέλους του ΔΣ έχουν όσοι έχουν καταδικαστική απόφαση καθώς και όσοι έχουν κηρυχθεί εκπτώτοι από τη Γενική Συνέλευση.

Αρμοδιότητες: Το Δ.Σ εκπροσωπεί δικαστικά το Συνεταιρισμό και αποφασίζει για θέματα διοίκησης και διαχείρισης της περιουσίας του συνεταιρισμού. Με ειδική απόφαση μπορεί να μεταβιβάσει την εκπροσώπηση του συνεταιρισμού στον πρόεδρο ή σε ένα από τα μέλη του. Κάθε πράξη του ΔΣ υπογράφεται υποχρεωτικά από τον Πρόεδρο, τον Γενικό Γραμματέα και όλα τα παριστάμενα μέλη.

Υποχρεώσεις: Το Δ.Σ υποχρεούται να υποβάλλει στο Ειρηνοδικείο, στο ΥΠΕΧΩΔΕ και στον οικείο ΟΤΑ δήλωση που περιέχει τα ονόματα των μελών του. Σε διάστημα τεσσάρων (4) μηνών από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου το ΔΣ γνωστοποιεί τον ισολογισμό. Τέλος υποχρεούται να καταθέτει πίνακες με τις μεταβολές και τα ονόματα των μελών του.

Ευθύνη και λειτουργία: Κάθε μέλος του Δ.Σ ευθύνεται έναντι του Συνεταιρισμού για κάθε ζημία από προκαλεί από δόλο ή αμέλεια. Το Δ.Σ βρίσκεται σε απαρτία όταν τα παριστάμενα μέλη αποτελούν τα $\frac{3}{4}$ του συνόλου των μελών του. Εάν πρόκειται να συζητηθεί θέμα που αφορά άμεσα μέλος του ΔΣ, το έλος δεν μετέχει στις σχετικές συνεδριάσεις των οργάνων του ΟΣ και δεν ψηφίζει. Μετά την έγκρισή τους από τη Γεν. Συνέλευση αντίγραφα του προϋπολογισμού, του ισολογισμού και του απολογισμού υποβάλλονται στο αρμόδιο Ειρηνοδικείο, στο ΥΠΕΧΩΔΕ και στον οικείο ΟΤΑ.

Εποπτικό Συμβούλιο

Συγκρότηση: Εκτός από το Διοικητικό Συμβούλιο, η Γενική Συνέλευση των μελών εκλέγει για την ίδια χρονική περίοδο το Εποπτικό Συμβούλιο που αποτελείται από τουλάχιστον τρία ή το πολύ πέντε μέλη με ισάριθμα αναπληρωματικά. Το ίδιο πρόσωπο δεν μπορεί να είναι ταυτόχρονα μέλος και του διοικητικού και του εποπτικού συμβουλίου. Τα μέλη που εξέρχονται από το ΔΣ δεν μπορούν να εκλεγούν μέλη του Εποπτικού Συμβουλίου πριν την εκκαθάριση της διαχείρισης και την απαλλαγή τους από κάθε ευθύνη.

Αρμοδιότητες: Το Επ.Σ ασκεί τον έλεγχο και την εποπτεία των πράξεων και ενεργειών του ΔΣ. Έχει δικαίωμα να λαμβάνει γνώση των ιβλίων, των εγγράφων και οποιοδήποτε άλλων στοιχείων του συνεταιρισμού, να ελέγχει το περιεχόμενο του ταμείου, να διενεργεί λογιστικό και διαχειριστικό έλεγχο, να παρακολουθεί τις εργασίες του συνεταιρισμού και να ζητά πληροφορίες για την πορεία των υποθέσεών του. Για κάθε διαχειριστική περίοδο συντάσσει έκθεση, την οποία υποβάλλει στη γεική συνέλευση. Έχει την υποχρέωση να παρίσταται στη γενική συνέλευση και έχει τη δυνατότητα να συγκαλεί έκτακτη γενική συνέλευση.

Αποζημίωση των μελών του Διοικητικού και του Εποπτικού Συμβουλίου: Τα μέλη του ΔΣ και του Επ.Σ δεν μπορούν για οποιοδήποτε λόγο να παίρνουν μισθό ή αποζημίωση,

εκτός από τα οδοιπορικά και την ημερήσια αποζημίωση για υπηρεσίες εκτός της έδρας του συνεταιρισμού.

Γενική Συνέλευση των Μελών

Γενικά: Η Γεν. Συνέλευση των μελών του συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανο και αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά στον συνεταιρισμό.

Το ΔΣ συγκαλεί τακτική συνέλευση στις περιπτώσεις που προβλέπει το καταστατικό και έκτακτη όταν επιβάλλεται για το συμφέρον του συνεταιρισμού καθώς και όταν ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 του συνόλου των μελών του συνεταιρισμού. Επίσης έκτακτη γεν. Συνέλευση συγκαλείται όταν αυτό ζητηθεί από το Εποπτικό Συμβούλιο, τον αρμόδιο Ειρηνοδίκη, το ΥΠΕΧΩΔΕ ή τους εκκαθαριστές σε περίπτωση λύσης του συνεταιρισμού. Το Εποπτικό συμβούλιο μπορεί να ζητήσει Γεν. Συνέλευση όταν το απαιτεί το συμφέρον του συνεταιρισμού, όταν πρόκειται να ληφθεί απόφαση αντικατάστασης των τακτικών και αναπληρωματικών μελών του ΔΣ και Επ.Σ. καθώς και όταν πρόκειται να ανακοινωθούν τα πορίσματα ασκηθέντος ελέγχου. Ο Ειρηνοδίκης της έδρας του Συνεταιρισμού μπορεί να ζητήσει συνέλευση όταν το διοικητικό συμβούλιο αρνηθεί τη σύγκληση έκτακτης συνέλευσης.

Οι αρμοδιότητες της Γεν. Συνέλευσης είναι:

- Ασκει έλεγχο για τις πράξεις και παραλείψεις του Δ.Σ και του Επ. Σ. Και μπορεί να ανακαλεί ή να κυρώσει έκπτωτα τα συμβούλια αυτά ή τα μέλη τους
- Εκλέγει επιτροπές για τη μελέτη ειδικών θεμάτων
- Αποφασίζει την παράταση της διάρκειας του συνεταιρισμού ή τη διάλυσή του, την προσχώρηση σε ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή την αποχώρησή του απ' αυτή
- Αποφασίζει τον τρόπο και τις διαδικασίες για οποιασδήποτε μορφής συνεργασία με δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς
- Αποφασίζει την αγορά ή την πώληση έκτασης γης, το είδος και τη μορφή της οικιστικής της αξιοποίησης καθώς και τη σύναψη δανείου για την εκπλήρωση του σκοπού του συνεταιρισμού,
- Αποφασίζει για την απόδοση τακτικών εισφορών από τα μέλη και την επιβολή εισφορών για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών

- Αποφασίζει για οποιοδήποτε θέμα που δεν υπάγεται στις αρμοδιότητες κάποιου άλλου οργάνου του συνεταιρισμού
- Αποφασίζει για την εγγραφή ή διαγραφή μελών

ΟΣ Απόδημων Ελλήνων

Δικαίωμα σύστασης ΟΣ αυτής της κατηγορίας έχουν όλοι όσοι έχουν ελληνική ιθαγένεια ή καταγωγή και διαμένουν μόνιμα στο εξωτερικό τουλάχιστον για τρία χρόνια. Προϋπόθεση για τη σύστασή του είναι η κοινή αίτηση από τουλάχιστον 10 άτομα. Η έδρα τους βρίσκεται στην Ελλάδα όμως μπορεί να λειτουργεί σε διαφορετικό τόπο από την έδρα τους. Για του ΟΣ που θα εκπληρώσουν το σκοπό τους σε περιοχές εκτός Ν. Αττικής και Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης παρέχονται επιπλέον τα παρακάτω κίνητρα:

- α) Δικαίωμα να αποκτούν έκταση κατά προτεραιότητα στην περίπτωση που Δημόσιοι φορείς εκποιούν εκτάσεις ιδιοκτησίας τους κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη
- β) Προτεραιότητα για τη σύσταση Εταιρίας Μικτής Οικονομίας για οικιστική ανάπτυξη σε περίπτωση που ενδιαφέρεται και κάποιος άλλος ΟΣ
- γ) Προτεραιότητα στην έγκριση πολεοδομικής μελέτης και της εφαρμογής του σχεδίου στο έδαφος από τις υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ
- δ) Κίνητρα που προβλέπονται από το Ν.1337/83 (ΖΕΕ κλπ)

Σημαντικό στοιχείο που πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί αποτελεί το γεγονός ότι από τη δημοσίευση του Π.Δ 93/1987, η εποπτεία και ο έλεγχος των ΟΣ περνά αποκλειστικά στο ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ πριν ανήκε στο Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο ήταν αρμόδιο για κάθε είδους συνεταιρισμό ελέω της έλλειψης διακριτής νομοθεσίας. Επίσης, φαίνεται ότι η έννοια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού έχει απασχολήσει ιδιαίτερα τους νομοθέτες και γι' αυτό στο παρόν ΠΔ τέθηκαν το πλαίσιο και όλες οι ασφαλιστικές δικλείδεςπροκειμένου να μην υπάρχουν προβλήματα και στρεβλώσεις στο θεσμό. Παρ' όλα αυτά, όπως θα δούμε και παρακάτω πολλοί ΟΣ διαλύθηκαν λόγω προβλημάτων που παρουσίασαν οι διοικήσεις τους.



7315

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 741

7 Ιουλίου 1993

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Εγκριση όρων δόμησης νέου Νοσοκομείου στην περιοχή ΚΕΒΟΠ Χαϊδάρι 1
- Εγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης της ανόδου των ορίων και εκτός συγκεκριμένου σχεδίου περιοχής καθύψους και επέκτασης του οικισμού Άνω Ζερβοχωρίου του Δήμου Ειρηνοπόλεως 2
- Τροποποίηση του άρθρου 2 της με αριθμ. απόφασής μας 8278/88 «περί καθορισμού ορίων διατήρησης και κατόπταξης σε κατηγορία του οικισμού Κάτω Γατζέας της Κοινότητας Αγ. Γεωργίου Νηλείας» 3

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Αριθ. ΟΙΚ 12394/838 (1)
- Εγκριση όρων δόμησης νέου Νοσοκομείου στην περιοχή ΚΕΒΟΠ Χαϊδάρι.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 4/75 της 17.7.1923, όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 70.
2. Τις διατάξεις του Α.Ν. 314/1968 (ΦΕΚ 47/Α), όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το υπ' αριθμ. 1018/71 Ν. Δ/γμα (ΦΕΚ 220/Α) και με την παρ. 3 του άρθρου 34 του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α).
3. Τις διατάξεις του υπ' αριθμ. 183/1986 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 70/Α).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 23Α' του Ν. 1558/1985 όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992.

5. Την υπ' αριθμ. 17/1993 (Φύλλο 160) γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος Νομού Δυτικής Αττικής, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1α

Εγκρίνονται οι παρακάτω όροι δόμησης για την ανέγερση του νέου Νοσοκομείου σε τμήμα του χώρου στρατοπέδου ΚΕΒΟΠ Δήμου Χαϊδαρίου δηλαδή:

Κάλυψη 30%

Σ.Δ. 0,80

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 35 μ.

Απόσταση κτιρίων από όρια: 20 μ.

Δυνατότητα οικοδόμησης περισσότερων του ενός κτιρίων.

Άρθρο 2α

Από την απόφαση αυτή δεν προκαλείται δαπάνη που επιβαρύνει τον κρατικό είτε τον δημοτικό προϋπολογισμό.

Άρθρο 3α

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την ημερομηνία δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 2 Ιουνίου 1993

Ο Νομάρχης
ΑΘ. ΜΠΟΥΡΑΣ

4. ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 52

Α.Π.:Οικ. 37963.12172/29.12.1997

"Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 24 παρ.18 του Ν. 2508/97 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη" για την προώθηση θεμάτων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών".

Ι. Στην παρ.18 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 προβλέπεται ότι για την χωροθέτηση εκτάσεων Οικοδομικών Συνεταιρισμών ισχύουν αναλογικά οι διατάξεις των παρ.3 και παρ.4 του ίδιου άρθρου για δε την πολεοδόμησή τους το Π.Δ.93/87.

Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό με την παρ.1 του άρθρου 17 του Π.Δ.93/87, προϋπόθεση για τη χωροθέτηση Οικοδομικών Συνεταιρισμών είναι η πρόβλεψη της οικιστικής χρήσης Α ή Β κατοικίας μέσα σε ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή Απόφαση γενικών κατευθύνσεων.

Η διάταξη αυτή με την επιφύλαξη της μεταβατικής διάταξης του εδαφ.2 της παρ.18 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 αφορά:

- τους νέους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς που πρόκειται να συσταθούν καθώς και εκείνους που παρ' όλο ότι έχουν συσταθεί με τις ισχύουσες (Π.Δ.93/87) ή προγενέστερες διατάξεις θέλουν να επιλέξουν άλλον ΟΤΑ προς υλοποίηση του σκοπού τους τροποποιώντας το αντίστοιχο άρθρο του καταστατικού τους.

- τους παλιούς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, εκείνους που είχαν συσταθεί μέχρι την 16.01.84 ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ-17/84, των οποίων οι εκτάσεις που κατέχουν και θέλουν να πολεοδομήσουν ή είχαν συσταθεί μέχρι την 16-1-84 ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ.17/84, των οποίων οι εκτάσεις που κατέχουν και θέλουν να πολεοδομήσουν ή που θέλουν να αγοράσουν στον ΟΤΑ που προβλέπει το καταστατικό τους δεν εμπίπτουν σε περιοχή με εγκεκριμένη οικιστική χρήση εντός ΓΠΣ ή ΖΟΕ (εγκεκριμένα με το Ν. 1337/83) και δεν έχουν Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ για οικιστική καταλληλότητα.

Η διάταξη αυτή συνεπάγεται ότι μετά την δημοσίευση του Ν. 2508/97, με την επιφύλαξη των μεταβατικών διατάξεων, δεν μπορεί να ισχύει η διαδικασία χωροθέτησης που προβλέπεται στο Π.Δ.93/87 με σύνταξη και απαδοχή έκθεσης σκοπιμότητας για τη σύσταση νέων Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή με την Απόφαση Υπουργού για χωροθέτηση και οικιστική καταλληλότητα για τους παλιούς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.

Ειδικότερα, οι ενέργειες που απαιτούνται σύμφωνα με τις νέες διατάξεις είναι οι εξής:

Α. Εφ' όσον υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή Γενικών Κατευθύνσεων σύμφωνα με το Ν. 2508/97 απαιτούνται:

1. Για τη σύσταση Οικοδομικού Συνεταιρισμού ή την τροποποίηση καταστατικού ως προς την περιοχή εγκατάστασής του.
Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας να εισηγηθεί την έγκριση των παραπάνω σχεδίων Υπηρεσίας ότι στη διοικητική περιφέρεια του ΟΤΑ στον οποίο προστίθενται να συσταθούν και να αποκτήσουν έκταση Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, έχουν καθοριστεί περιοχές για οικιστική χρήση (Α και Β κατοικίας) από τα σχέδια αυτά. Εφ' όσον η απάντηση είναι θετική προχωρά η διαδικασία σύστασης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού ή τροποποίησης του καταστατικού του.

Επίσης η βεβαίωση απαιτείται και για παλιούς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς (ήδη συσταμένους), που δεν έχουν Απόφαση χωροθέτησης και οικιστικής

καταλληλότητας με τις προϊσχύουσες διατάξεις, προκειμένου να ζητήσουν την οικιστική καταλληλότητα έκτασης για αγορά και πολεοδόμηση της σύμφωνα με την παρακάτω παρ.2.

2. Για την αγορά και την πολεοδόμηση εκτάσεων προκειμένου οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί (νέοι ή παλιοί) να προβούν στην αγορά έκτασης και να προωθήσουν την πολεοδομική τους μελέτη ή να πολεοδομήσουν έκταση που ήδη κατέχουν απαιτείται η έκδοση Απόφασης για την οικιστική καταλληλότητα της έκτασης.

Κατά τα λοιπά επίσης ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 17 παρ.6 του Π.Δ.93/87.

Β. Μέχρι να εγκριθούν τα προαναφερόμενα στην παρ. Α' σχέδια διευκρινίζεται ότι δυνατότητα προώθησης θεμάτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών υπάρχει μόνο στις παρακάτω περιπτώσεις:

1. Για την σύσταση Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή την τροποποίηση καταστατικού ως προς την περιοχή εγκατάστασης τους. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί οι οποίοι επιθυμούν να συσταθούν και να αποκτήσουν έκταση στα διοικητικά όρια ενός ΟΤΑ πριν προβούν σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια υποβάλλουν αίτηση: (α) στην Δ/νση Πολεοδομίας του Νομού, προκειμένου να πληροφορηθούν αρμοδίως αν υπάρχουν ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΖΟΕ (σύμφωνα με το Ν. 1337/83) με εγκεκριμένες χρήσεις Α και Β κατοικίας ανάλογα με το σκοπό του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, στην γεωγραφική περιφέρεια του ΟΤΑ ή (β) στην Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ για τη δυνατότητα ίδρυσης Οικοδομικού Συνεταιρισμού στα διοικητικά όρια του ΟΤΑ, με βάση προγενέστερη έκθεση σκοπιμότητας του άρθρου 4 του Π.Δ.93/87, τα προγραμματικά μεγέθη της οποίας να μην έχουν κορεστεί και να μην έχει εκπνεύσει η πενταετία για την οποία αυτή έχει εγκριθεί. Εφ' όσον η απάντηση είναι θετική προχωρά η διαδικασία σύστασης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού ή τροποποίησης του καταστατικού του.

2. Αγορά και πολεοδόμηση εκτάσεων. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί οι οποίοι σκοπεύουν να αγοράσουν έκταση στον ΟΤΑ που προβλέπει το καταστατικό τους και να την πολεοδομήσουν ή να πολεοδομήσουν έκταση την οποία ήδη κατέχουν, πρέπει να ακολουθήσουν κατ' αρχήν την διαδικασία της παρ.Β1.

Στην περίπτωση που υπάρχουν εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΖΟΕ με εγκεκριμένες χρήσεις Α και Β κατοικίας οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί μπορούν να προβούν στην αγορά της έκτασής τους στις περιοχές που προβλέπονται για την υλοποίηση του σκοπού τους και να προωθήσουν την πολεοδομική τους μελέτη.

Στην περίπτωση που υπάρχει εγκεκριμένη έκθεση σκοπιμότητας και η προς αγορά ή προς πολεοδόμηση έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού βρίσκεται μέσα στην καθοριζόμενη κατάλληλη περιοχή, οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί πρέπει να υποβάλλουν φάκελο για την έκδοση Απόφασης οικιστικής καταλληλότητας σύμφωνα με το άρθρο 17 του Π.Δ.93/87 και μετά να προβούν στην αγορά έκτασης και στην πολεοδόμηση όπως προβλέπεται στο Δ/γμα αυτό.

Γ. Στις περιοχές που περιλαμβάνονται στις ρυθμίσεις των Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης ισχύουν ειδικότερα οι διατάξεις του άρθρου 15 παρ.2.1.1 του Ν. 1515/85 και του άρθρου 14 παρ.3.1.2 του Ν. 1561/85 αντίστοιχα.

Συγκεκριμένα εξετάζονται περιπτώσεις παλαιών Οικοδομικών Συνεταιρισμών όταν οι εκτάσεις τους βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων ή αναπλάσεων. Επίσης δεν εγκρίνεται η σύσταση νέων Οικοδομικών Συνεταιρισμών εκτός εάν οι εκτάσεις τους αφορούν τις περιοχές επεκτάσεων και αναπλάσεων.

II. Μεταβατικές Διατάξεις.

Με την παρ.18 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 εισάγεται μεταβατική διάταξη με την οποία ρυθμίζονται θέματα Οικοδομικών Συνεταιρισμών οι οποίοι είχαν ξεκινήσει την

διαδικασία χωροθέτησης για την έκτασή τους πριν από την δημοσίευση του Ν.2508/97.

Σύμφωνα με την διάταξη αυτή οι υπό σύσταση Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί οι οποίοι είχαν υποβάλλει φάκελο για την αποδοχή της κατά το άρθρο 4 παρ.Ι.1 του Π.Δ.93/87 έκθεσης σκοπιμότητας μέχρι την δημοσίευση του Ν. 2508/97 μπορούν να προχωρήσουν στην διαδικασία χωροθέτησής τους με τις προϊσχύουσες διατάξεις (άρθρο 4, 17 και άρθρο 18 του Π.Δ.93/87 σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του Ν. 1337/83).

Για τους προϋφιστάμενους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς που και με το Π.Δ.93/87 ρυθμίζονται μεταβατικά, και οι οποίοι δεν είχαν υποχρέωση, να υποβάλλουν έκθεση σκοπιμότητας για την αγορά ή πολεοδόμηση έκτασης που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του ΟΤΑ που προβλέπεται από το καταστατικό τους, αλλά να υποβάλλουν φάκελο μόνο για την οικιστική καταλληλότητα και χωροθέτηση της έκτασής τους δεν αναφέρεται ρητά ότι αντιμετωπίζονται μεταβατικά.

Όμως επισημαίνεται ότι αυτοί οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί (παλιοί) οι οποίοι κατελήφθησαν από τις διάφορες νομοθετικές μεταρρυθμίσεις και οι οποίοι για να αποκτήσουν νομίμως την έκτασή τους τήρησαν όλες τις προϋποθέσεις της κατά καιρούς προβλεπόμενης διαδικασίας για την απόκτηση και χωροθέτηση, δεν είναι δυνατόν να εκλαμβάνονται σαν πρωτοεμφανιζόμενοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί εφ' όσον έχουν με τις ενέργειές τους αποκτήσει τεκμήρια νομιμότητας.

Θεωρούμε λοιπόν ότι η παράλειψη της ρητής αναφοράς οφείλεται στην αυτονόητη και λογική σκοπιμότητα της πραγματικής έννοιας της μεταβατικότητας.

Επομένως και οι παλιοί Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί οι οποίοι είχαν υποβάλλει φάκελο για την οικιστική καταλληλότητα της έκτασής τους μέχρι την δημοσίευση του Ν.2508/97 μπορούν να προχωρήσουν με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

5.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Κ.Α
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/νση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23

Αθήνα 21 / 9/2012

Αρ. Πρωτ. 46452

ΠΡΟΣ : Δ/νσεις Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού
Επικράτειας (για ενημέρωση των Πολεοδομικών
Υπηρεσιών χωρικής τους αρμοδιότητας.)

ΚΟΙΝ. : Γραφείο Γενικής Δ/ντριας Πολεοδομίας
κ. Α.Μουρμούρη

ΘΕΜΑ: Επίλυση πολεοδομικών προβλημάτων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών και της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΑΡΑΤΑΣΗ)

Στο πλαίσιο της προσπάθειας που έχει αναλάβει το Υπουργείο ΠΕΚΑ, για την επίλυση των πολεοδομικών προβλημάτων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών και της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης που άπτονται στο ΥΠΕΚΑ, στις 10/09/2012 εκδόθηκε δελτίο τύπου για τη συμπλήρωση και αποστολή στοιχείων μέχρι την Κυριακή 23/09/2012 από τους ενδιαφερόμενους.

Η προθεσμία αποστολής των στοιχείων, παρατείνεται μέχρι την Παρασκευή 05/10/2012.

Επίσης γνωστοποιούμε στους ενδιαφερόμενους ότι, αν δεν έχουν άμεσα διαθέσιμες ορισμένες από τις πληροφορίες (στοιχεία) που ζητείται να συμπληρωθούν, είναι δυνατό να γίνει σχετική μνεία με την αποστολή του ερωτηματολογίου, ώστε τα στοιχεία που λείπουν να αναζητηθούν, μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας από τις Υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ.

Η αποστολή του πίνακα θα γίνεται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση d.androulaki@prv.ypeka.gr.

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής:

Α) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που διαθέτουν εγκεκριμένο Ρυμ. Σχέδιο, ακόμα και με προγενέστερες του Π.Δ93/1987 διατάξεις πρέπει να αποστείλουν στοιχεία, προκειμένου να καταγραφούν στοιχεία που αφορούν στο βαθμό

υλοποίησης του ρυμ. σχεδίου (υλοποίηση των έργων υποδομής καθώς και ανωδομής)

Β) Οι ενδιαφερόμενοι φορείς που διαθέτουν περισσότερες της μιας εκτάσεις συμπληρώνουν ένα κοινό ερωτηματολόγιο (για όλες τις εκτάσεις αλλά με ξεχωριστή αναφορά για την κάθε μία έκταση)

Παρακαλούμε για την ανταπόκριση σας, με όσα στοιχεία διαθέτετε, εντός της νέας προθεσμίας (05/10/2012).

Οι πολεοδομικές υπηρεσίες στις οποίες απευθύνεται το παρόν έγγραφο παρακαλούνται για την παροχή στοιχείων στους ενδιαφερόμενους φορείς και την αποστολή στοιχείων που τυχόν έχουν στη διάθεσή τους .

Ε.Δ

Δ.Π.Σ

ΤΜΗΜΑ Β

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ,
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΓΗΣ
ΤΜΗΜΑ Δ'

Αθήνα, 2-7-2015

Αρ. Πρωτ.: 29613

Ταχ. Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23
FAX : 210
Πληροφορίες : Ε. Κρητικού
Τηλέφωνο : 213-1515313

ΑΠΟΦΑΣΗ

Κοιν: Όπως Πίνακας Κοινοποιήσεων

ΘΕΜΑ : Συγκρότηση Ομάδας Εργασίας για την συλλογή στοιχείων με σκοπό την πλήρη καταγραφή των Οικοδομικών Συνεταιρισμών του Νομού Αττικής.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π. Δ/γματος 100/27-8-2014 (Α' 167) «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής».
2. Το γεγονός ότι κρίνεται σκόπιμη η πλήρης καταγραφή των Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Αποφασίζουμε

- A.** Συγκροτούμε Ομάδα Εργασίας από τους παρακάτω υπαλλήλους της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης και της Δ/νσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών.
1. Γκόγκα Μαρία, Αρχιτέκτονα Μηχ/κό της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης
 2. Παπαθανασίου Ευαγγελία, Τοπογράφο Μηχ/κό της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης
 3. Ασπρογέρακα Ευάγγελο, Τοπογράφο Μηχ/κό της Δ/νσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών
- B.** Έργο της ομάδας εργασίας είναι, η πλήρης καταγραφή των Οικοδομικών Συνεταιρισμών του Νομού Αττικής και ειδικότερα για καθένα:
- Το εμβαδόν της έκτασής του.
 - Τα ειδικά προβλήματα αυτού, όπως δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, ζώνες προστασίας κλπ.

- Η πρόβλεψη του Ρυθμιστικού Σχεδίου ή Γ.Π.Σ. εγκεκριμένου ή μη για την περιοχή του και αν εμπίπτει σε εγκεκριμένη ΖΟΕ.
- Το πολεοδομικό του καθεστώς.
- Τυχόν εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις Ευρωπαϊκών και Ελληνικών Δικαστηρίων, σχετικά με το νομικό καθεστώς της έκτασής του.

Το έργο της Ομάδα Εργασίας, θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα τριών μηνών.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ

Πίνακας Κοινοποιήσεων

1. Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
και Τράπεζα Γης
2. Δ/νση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών
και Περιαστικών Περιοχών

ΓΕΝΙΚΑ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ		
	ΦΟΡΕΑΣ (Οικοδ. Συνεταιρισμός / Ιδιωτ. Πολεοδόμηση)		
	ΕΚΤΑΣΗ (στρέμματα)		
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ (Ναι / Όχι)	
		ΕΤΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ	
		ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (α' κατοικία / β' κατοικία)	
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ	
	ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ	ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (α' κατοικία / β' κατοικία)	
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	
ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		
	ΔΗΜΟΣ		
	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		
	ΠΕΡΙΟΧΗ		
	ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΕΡΠΟ (Εφόσον είναι εντός ΠΕΡΠΟ)		
	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ: Χ (ΕΓΣΑ '87) *		
	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ: Υ (ΕΓΣΑ '87) *		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ		
	Δ/ΝΣΗ		
	ΤΗΛΕΦΩΝΟ		
	FAX		
	EMAIL		

ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ (πρo 2001) (Ναι / Όχι)		
	ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ παρ. 6 άρθρ. 24 Ν. 2508/97 (Ναι / Όχι)		
	ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (Αναφορά σχετικού ΦΕΚ)		
	ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ (Ναι / Όχι)		
	ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΙΑΓ/ΤΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Διανομή Μερίδων) (Ναι / Όχι)		
	ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ (Ναι / Όχι)		
	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΞΕΛΙΞΗΣ (Επιγραμματική αναφορά των προβλημάτων στα οποία οφείλεται η μη ολοκλήρωση της διαδικασίας)		
ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (Ναι / Όχι)		
	ΕΤΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ		
	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ	Έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου	
		Ολοκλήρωσης βασικών έργων υποδομής	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΝΩΔΟΜΗΣ (%)		

* Για τη συμπλήρωση των πεδίων της γεωγραφικής θέσης του ακινήτου θα πρέπει να γίνει χρήση της υπηρεσίας θέασης ορθοφωτογραφιών της Κτηματολογίου Α.Ε.
(<http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>).

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ: Στην υπηρεσία αυτή επιλέγοντας Νομό και ΟΤΑ (Δήμοι / Κοινότητες προ Καποδίστρια) γίνεται μετάβαση στην ευρύτερη περιοχή και κατόπιν με τα κατάλληλα εργαλεία ο χρήστης μπορεί να εντοπίσει την περιοχή ενδιαφέροντος.

Με τη μετακίνηση του σταυρονήματος – κέρσορα στη θέση, όπου χωροθετείται η έκταση, αναγράφονται οι ζητούμενες συν/νες (Χ,Υ) εντός ειδικού πλαισίου πάνω αριστερά. Στα πεδία του παρόντος θα πρέπει να συμπληρωθούν οι τιμές χωρίς δεκαδικά πχ Χ: 489300 και Υ: 4217400.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4 Εφαρμογή ΠΕΡΠΟ στην Ελληνική Επικράτεια από το 1997-σήμερα

Α/Α	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ	ΘΕΣΗ	ΟΤΑ	ΝΟΜΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΘΕΣΗΣ	ΕΤΟΣ	ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΓΚ. ΜΠΕ	ΦΕΚ	ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΕΡΠΟ
1	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Ε.Α.Σ. ΣΥΝ.ΠΕ"	ΠΕΖΟΥΛΙΑ ΒΙΛΑΣ	Δ.ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ	1999	ΟΧΙ	237Δ/8-4-1999	ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
2	"ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΕΡΓΑΤΙΚΩΝ & ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ"	ΒΕΡΒΕΡΟΝΤΑ	Δ.ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ	1999	ΟΧΙ	737Δ/7-10-1999	ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
3	"ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΗΠΕΙΡΟΥ"	"ΦΡΑΞΥΛΑ" ΚΑΝΑΛΙ	Δ.ΖΑΛΟΓΓΟΥ	ΠΡΕΒΕΖΗΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ	2000	ΟΧΙ	66Δ/9-2-2000	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
4	"ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΙ ΑΕΤΟΙ"	"ΜΑΖΟΓΕΡΕ-ΒΕΛΑΤΟΥΡΙ-ΑΡΑΠΑΚΙ"	Δ.ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ (115 ΣΤΡ.)	2000	ΟΧΙ	214Δ/17-3-2000	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
5	"ΛΙΜΕΝΕΡΓΑΤΩΝ ΠΟΛΕΩΣ ΡΟΔΟΥ ΣΥΝ.ΠΕ	"ΜΕΓΓΑΒΛΗ" Ή "ΑΓ.ΑΠΟΣΤΟΛΟΙ"	Δ.ΡΟΔΟΥ	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	ΣΕ ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΕΓΚ. ΣΧ. ΡΟΔΟΥ	2003	ΟΧΙ	922Δ/29-8-2003	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
6	"ΤΕΚΤΩΝ"	"ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΛΙΜΙΩΝΑ"	Δ.ΜΑΛΕΣΙΝΑΣ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ	2004	ΝΑΙ	156Δ/28-2-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
7	"ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΤΜΟΑ-ΥΠΕΧΩΔΕ ΣΥΝ.ΠΕ"	"ΚΡΩΤΗΡΙ" ΑΕΤΟΥ	Δ. ΚΑΡΥΣΤΟΥ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΟΜΟΡΟ ΜΕ ΑΛΛΟΥ ΟΣ	2004	ΝΑΙ	188Δ/5-3-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
8	"ΙΑΤΡΩΝ Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΣΥΝ.ΠΕ"	ΑΡΟΛΙΘΟΣ-ΑΣΠΑΛΘΙΑ-ΚΕΡΑΤΙΑ	Δ. ΓΟΥΒΩΝ	Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΕΛΑΙΑΣ	2004	ΝΑΙ	249Δ/5-3-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
9	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΙΚΑ"	"ΒΙΣΤΡΙΤΣΑ"	Δ.ΙΣΤΙΑΙΑΣ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΠΛΗΣΙΟΝ ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ ΟΣ	2004	ΝΑΙ	251Δ/5-3-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
10	"ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΕΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ"	"CASA DEI PINI"	Δ.ΡΟΔΟΥ	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	ΠΛΗΣΙΟΝ ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ	2004	ΝΑΙ	252Δ/5-3-2004	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
11	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑ"	"ΞΕΜΑΡΤΙ"	Δ. ΑΜΑΡΥΝΘΙΟΥ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΟΡΕΙΝΟΣ	2004	ΟΧΙ	263Δ/5-3-2004	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
12	"ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΟΤ-ΣΥΝ.ΠΕ"	"ΚΟΚΚΙΝΗ ΛΟΥΤΣΑ"	Δ. ΕΠΙΔΑΥΡΟΥ	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ	2004	ΝΑΙ	266Δ/5-3-2004	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
13	ΕΛ.ΔΑ	"ΒΙΣΤΡΙΤΣΑ"	Δ.ΙΣΤΙΑΙΑΣ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΠΛΗΣΙΟΝ ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥ	2004	ΝΑΙ (26-2-2010)	269Δ/5-3-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
14	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΟΛΛΕΓΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ (Π.Ο.ΣΥ.Π.Κ.Α)"	"ΣΚΟΡΠΟΝΕΡΙΑ" ΛΟΥΚΙΣΣΙΩ Ν"	Δ.ΑΝΘΗΔΩΝΑΣ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ	2004	ΝΑΙ	271Δ/5-3-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ

15	"ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΩΝ Ν. ΕΒΡΟΥ"	ΠΑΡΑΛΙΑ ΠΕΤΡΩΤΩΝ	Δ.ΣΑΠΩΝ	ΡΟΔΟΠΗΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (76,14 στρ.)	2004	ΝΑΙ (10-11-2011)	275Δ/5-3-2004	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
16	"ΔΑΣΚΑΛΩΝ & ΝΗΠΙΑΓΩΓΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ"	"ΠΕΛΕΚΗΤΑ"	Δ. ΓΟΥΒΩΝ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΓΟΥΒΩΝ	2004	ΝΑΙ (2-2-2012)	280Δ/5-3-2004	ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
17	"ΟΙ ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΕΣ"	"ΚΡΟΪΜΑΔΙ-ΖΟΥΜΠΕΡΙ"	ΜΑΡΜΑΡΙΟΥ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΣΕ ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΕΩΣ 200Μ ΜΕ ΘΕΑ	2004	ΟΧΙ	1089Δ/24-11-2004	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
18	ΕΝΩΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥΠΑΛΛΗΛΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ "Ο ΜΕΓΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ"	"ΤΟΠΟΛΙΑΝΗ" ΛΙΤΟΧΩΡΟ	ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ	ΠΙΕΡΙΑΣ	ΣΕ ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΕΩΣ 200Μ ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	2005	ΟΧΙ	1116Δ/14-10-2005	ΑΔΟΜΗΤΟΣ- ΜΕ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
19	"ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΕ ΔΑΣΚΑΛΩΝ & ΝΗΠΙΑΓΩΓΩΝ Ν. ΡΕΘΥΜΝΗΣ"	"ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ" ΑΡΜΕΝΩΝ	ΡΕΘΥΜΝΗΣ	ΡΕΘΥΜΝΗΣ	ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΑΡΜΕΝΩΝ	2006	ΟΧΙ	27ΑΑΠ/2-10-2006	ΑΔΟΜΗΤΟΣ- ΜΕ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
20	"ΥΠΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ & ΑΣΤΥΦΥΛΑΚΩΝ Τ. ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ ΠΟΛΕΩΣ"	"ΚΑΜΠΟΣ" ΑΓ. ΣΕΡΑΦΕΙΜ	ΜΩΛΟΥ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ	2007	ΝΑΙ	438ΑΑΠ/14-9-2007	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
21	"ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΚΡΗΤΗΣ (ΟΣΣΑΥΚ-ΣΠΕ)	"ΧΩΡΑΦΑΚΙΑ"	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ	ΧΑΝΙΩΝ	ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ (1992) ΙΔΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ,ΣΕ ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ (175,9 ΣΤΡ.)	2008	ΟΧΙ	182ΑΑΠ/21-5-2008	ΑΔΟΜΗΤΟΣ Ο ΝΕΟΣ- ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ Ο ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΣ
22	ΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΝΑΥΤΙΚΟΥ Π.Π.Ο.Σ.Α.Ε.Ν	"ΠΕΤΡΟΘΑΛΑΣΣΑ"	ΕΡΜΙΟΝΗΣ	ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (274,58 ΣΤΡ.)	2011	ΑΕΠΟ 3-10-2011	707Δ/15-7-1994	ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ
23	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑΣ "Η ΕΣΤΙΑ"	"ΑΝΘΗΔΩΝΑ" ΛΟΥΚΙΣΙΑ	ΧΑΛΚΙΔΑΣ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ- ΟΜΟΡΟΣ ΜΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΞΙΜΑΔΑ	2012	ΑΕΠΟ 6-10-2006	214ΑΑΠ/14-6-2012 ΚΑΤΑΡΓΕΙΤΑΙ Η 110ΑΑΠ/24-3-2008	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
24	ΚΑΘΗΓΗΤΩΝ "ΑΓΓΕΛΟΒΡΑΧΟΣ ΣΥΝ.ΠΕ"	ΑΓ.ΠΕΛΑΓΙΑ	Δ.ΜΑΛΕΒΙΖΙΟΥ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (178,77 στρ.)	2013	ΑΕΠΟ 8-6-2011	48ΑΑΠ/25-2-2013	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
25	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΙΚΑ ΛΑΜΙΑΣ	"ΚΟΝΑΚΙ" ΓΛΥΦΑΣ	ΣΤΥΛΙΔΑΣ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΣΕ ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΚΟΝΤΑ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΛΙΑ (82,12 στρ.)	2013	ΑΕΠΟ 6-12-2010	187ΑΑΠ/30-5-2013	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
26	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑΣ "Ο ΠΑΝ"	"ΛΕΥΚΕΣ" ΑΓ.ΣΕΡΑΦΕΙΜ	ΜΩΛΟΥ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (195 ΣΤΡ.)	2013	ΑΕΠΟ 22-9-2009	191ΑΑΠ/30-5-2013	ΣΧΕΔΟΝ ΑΔΟΜΗΤΟΣ

27	ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΣ ΣΥΝ/ΣΜΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ Π.Ε.	"ΞΑΝΘΟΥΛΙΑΝΑ"	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ	ΧΑΝΙΩΝ	ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ (104,2 ΣΤΡ.)	2013	ΑΕΠΟ 4-2-2011	438ΑΑΠ/5-12-2013	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
28	ΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ & ΑΝΘΥΠΑΣΠΙΣΤΩΝ ΧΩΡ. ΜΗΧ. & ΥΠΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΟΖΑΝΗΣ & ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ Β. ΕΛΛΑΔΑΣ	"ΚΡΙΑΡΙΤΣΙ" ΣΥΚΙΑΣ	ΣΥΘΩΝΙΑΣ	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (5.428 ΣΤΡ.)	2011	ΑΕΠΟ 21-9-2011	1188Δ/11-9-1993	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
29	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΜΠΟΡΩΝ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	"ΑΜΠΕΛΕΙΑ" ΜΠΙΖΑΝΙΟΥ	ΙΩΑΝΝΙΤΩΝ	ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ (141,7 ΣΤΡ.)	2013	ΑΕΠΟ 24-10-2013	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
30	ΑΣΤΙΚΟΣ ΟΣ "ΜΥΓΔΩΝΙΑ" ΣΥΝ. ΠΕ	"ΛΙΒΑΔΑΚΙ"	ΘΕΡΜΗΣ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΠΕΔΙΝΟΣ (51,3 ΣΤΡ.)	2013	ΑΕΠΟ 2-12-2013	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
31	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΑΕΡΟΠΩΡΩΝ Π.Α. ΛΑΡΙΣΑΣ ΟΜΑΔΑ Α	"ΣΑΡΛΙΚΙΩΣΤΡΑΤΑ"	ΚΙΛΕΛΕΡ	ΛΑΡΙΣΑΣ	ΠΕΔΙΝΟΣ (136,07 ΣΤΡ.)	2014	ΑΕΠΟ 7-1-2014	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
32	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΠΕΧΩΔΕ και ΜΕΛΩΝ ΤΕΕ/ΤΑΚ	"ΚΑΛΑΜΑΥΚΑ-ΑΡΑΠΗ ΚΕΦΑΛΙ"	ΓΟΥΒΩΝ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ (126,12 ΣΤΡ.)	2015	ΑΕΠΟ 6-2-2014	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
33	ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΦΗΜΕΡΙΩΝ ΙΕΡΑΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΟΡΩΝΟΥ "Ο ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ"	"ΒΑΡΔΙΑΚΙ" ΣΤΑΥΡΟ	ΧΑΝΙΩΝ	ΧΑΝΙΩΝ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (101,93 ΣΤΡ.)	2014	ΑΕΠΟ 21-2-2014	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
34	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΟΤΕ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	"ΝΗΣΑ" ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ	ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΛΑΣΙΘΙΟΥ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (291,85 ΣΤΡ.)	2014	ΑΕΠΟ 18-3-2014	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
35	ΕΜΠΟΡΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	"ΝΗΣΑ-ΑΓΟΡΑΣΤΗ" ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ	ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΛΑΣΙΘΙΟΥ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (628,56 ΣΤΡ.)	2014	ΑΕΠΟ 18-3-2014	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
36	ΘΕΣΣΑΛΟΡΟΥΜΕΛΙΩΤΩΝ & ΦΙΛΩΝ Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	"ΕΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ"	ΓΟΥΒΩΝ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (64,90 ΣΤΡ.)	2014	ΑΕΠΟ 22-4-2014	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ
37	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΕΗ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	"ΠΑΧΕΙΑ ΑΜΜΟΣ"	ΓΟΥΒΩΝ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ (284,32 ΣΤΡ.)	2015	ΑΕΠΟ 3-10-2011	ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ	ΑΔΟΜΗΤΟΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Η ιδιωτική πολεοδομία στην Ελλάδα:
Η περίπτωση των Οικοδομικών
Συνεταιρισμών στην Μαγνησία"

Σύνταξη - Επιμέλεια: Μαριάνθη Γκίκα, Πολιτικός Μηχανικός
Επίβλεψη: Ηλίας Μπεριάτος, Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ -
Μαριλένα Παπαγεωργίου, Εντεταλμένη Λέκτορας ΤΜΧΠΠΑ

Χάρτης 2.1

Νομοί με σχέδιο γενικών
κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ

Υπόμνημα

Επιφάνεια ΠΕΡΠΟ (km²) / νομό

	Χωρίς Δεδομένα
	0,909 - Ν. Ρεθύμνης
	1,685 - Ν. Ροδόπης
	1,745 - Ν. Μαγνησίας
	2,600 - Ν. Αργολίδας
	2,860 - Ν. Χανίων
	3,490 - Ν. Αιτωλοακαρνανίας
	6,400 - Ν. Φθιώτιδας
	6,500 - Ν. Λασιθίου
	7,100 - Ν. Ευβοίας
	8,663 - Ν. Πρέβεζας
	16,400 - Ν. Ηρακλείου
	Σύνορα

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ87
Κλίμακα: 1: 5.000.000



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Η ιδιωτική πολεοδομία στην Ελλάδα:
Η περίπτωση των Οικοδομικών
Συνεταιρισμών στην Μαγνησία"

Σύνταξη - Επιμέλεια: Μαριάνθη Γκίκα, Πολιτικός Μηχανικός
Επίβλεψη: Ηλίας Μπεριάτος, Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ -
Μαριλένα Παπαγεωργίου, Εντεταλμένη Λέκτορας ΤΜΧΠΠΑ

Χάρτης 2.2

Πλήθος Οικοδομικών
Συνεταιρισμών ανά νομό
στην Επικράτεια από το
1997 έως σήμερα

Υπόμνημα

Πλήθος ΟΣ / νομό

	Χωρίς Δεδομένα
	1
	2 - 3
	4
	5 - 7
	Σύνορα



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Η ιδιωτική πολεοδομία στην Ελλάδα:
Η περίπτωση των Οικοδομικών
Συνεταιρισμών στην Μαγνησία"

Σύνταξη - Επιμέλεια: Μαριάνθη Γκίκα, Πολιτικός Μηχανικός
Επίβλεψη: Ηλίας Μπεριάτος, Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ -
Μαριλένα Παπαγεωργίου, Εντεταλμένη Λέκτορας ΤΜΧΠΠΑ

Χάρτης 2.3

Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί
στην Επικράτεια από το
1997 έως σήμερα

Υπόμνημα

- Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί
- Νομοί
- Σύνορα

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ87
Κλίμακα: 1: 5.000.000



A/A	Όνομα Συνεταιρισμού
1	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Ε.Α.Σ. ΣΥΝ.ΠΕ"
2	"ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΕΡΓΑΤΙΚΩΝ & ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ"
3	"ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΗΠΕΙΡΟΥ"
4	"ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΙ ΑΕΤΟΙ"
5	"ΑΙΜΕΝΕΡΓΑΤΩΝ ΠΟΛΕΩΣ ΡΟΔΟΥ ΣΥΝ.ΠΕ"
6	"ΤΕΚΤΩΝ"
7	"ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΤ.ΜΟΑ-ΥΠΕΧΩΔΕ ΣΥΝ.ΠΕ"
8	"ΙΑΤΡΩΝ Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΣΥΝ.ΠΕ"
9	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΙΚΑ"
10	"ΑΙΓΥΠΤΙΩΤΕΣ ΑΔΕΛΦΑΝΗΣΟΥ"
11	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑ"
12	"ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΟΤ-ΣΥΝ.ΠΕ"
13	ΕΛ.ΔΑ
14	"ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΟΛΛΕΓΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ (Π.Ο.Σ.Υ.Π.Κ.Α.)"
15	"ΤΕΧΝΙΚΩΝ Ν. ΕΒΡΟΥ"
16	"ΔΑΣΚΑΛΩΝ & ΝΗΠΙΑΓΩΓΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ"
17	"ΟΙ ΦΥΣΙΟΛΑΤΡΕΣ"
18	ΕΝΩΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ"
19	"ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΕΔΑΚΑΛΩΝ & ΝΗΠΙΑΓΩΓΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ"

A/A	Όνομα Συνεταιρισμού
20	"ΥΠΑΙΣΙΟΜΑΤΙΚΩΝ & ΑΣΤΥΦΥΛΑΚΩΝ Τ. ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ ΠΟΛΕΩΣ"
21	"ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΚΡΗΤΗΣ (ΟΕΣ ΑΥΚ-ΣΠΕ)"
22	ΑΣΙΩΜΑΤΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΝΑΥΤΙΚΟΥ Π.Π.Ο.Σ.Α.Ε.Ν.
23	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑΣ "Η ΕΣΤΙΑ"
24	ΚΑΘΗΗΤΩΝ "ΑΙΤΕΛΑΘΡΑΧΟΣ ΣΥΝ.ΠΕ"
25	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΙΚΑ ΛΑΜΙΑΣ
26	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑΣ "Ο ΠΑΝ"
27	ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΣ ΣΥΝΣΜΟΣ ΚΑΤ'ΑΝΑΛΩΤΩΝ Π.Ε.
28	ΑΣΙΩΜΑΤΙΚΩΝ & ΑΝΘΥΠΑΣΠΕΤΩΝ ΧΩΡ. ΜΗΧ. & ΥΠΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΟΖΑΝΗΣ & ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ
29	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΕΜΠΟΡΩΝ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
30	ΑΣΤΙΚΟΣ ΟΣ "ΜΥΤΩΔΩΝΙΑ" ΣΥΝ. ΠΕ
31	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΑΕΡΟΠΟΡΩΝ Π.Α. ΔΑΡΙΑΣ ΟΜΑΔΑ Α
32	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΠΕΧΩΔΕ και ΜΕΛΩΝ Τ.Ε.Ε./Τ.Α.Κ
33	ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΦΗΜΕΡΙΩΝ ΠΕΡΑΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΟΡΩΝΟΥ "Ο ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ"
34	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΟΤΕ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
35	ΕΜΠΟΡΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
36	ΘΕΣΣΑΛΟΡΟΥΜΕΛΙΩΤΩΝ & ΦΙΛΩΝ Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
37	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΚΑΤ'ΕΛΛΗΝΕΣ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Information Centre - University of Thessaly

167.114.110.212