

# **ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**



**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΕΞΕΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ  
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ  
ΠΟΛΕΙΣ ΜΕΣΑΙΟΥ ΜΕΓΕΘΟΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ  
ΠΕΡΙΟΔΟ 1989 – 1999.**

**(Οι περιπτώσεις του Βόλου, των Ιωαννίνων και της Καβάλας)**

Επιβλέπων καθηγητής  
Λαλένης Κωνσταντίνος

**ΓΑΤΣΟΥΛΙΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**

Βόλος  
Φεβρουάριος 2001



# ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΞΕΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ  
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΣΕ  
ΠΟΛΕΙΣ ΜΕΣΑΙΟΥ ΜΕΓΕΘΟΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ  
ΠΕΡΙΟΔΟ 1989 – 1999.

(Οι περιπτώσεις του Βόλου, των Ιωαννίνων και της Καβάλας)

Επιβλέπων καθηγητής  
Λαλένης Κωνσταντίνος

ΓΑΤΣΟΥΛΙΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Βόλος  
Φεβρουάριος 2001

## Περίληψη

Η διπλωματική εργασία με τίτλο 'Εξέταση και ανάλυση των εγκεκριμένων τροποποιήσεων πολεοδομικών σχεδίων σε πόλεις μεσαίου μεγέθους της Ελλάδας κατά την περίοδο 1989-1999 : οι περιπτώσεις του Βόλου των Ιωαννίνων, και της Καβάλας' αποτελεί μία προσπάθεια αξιολόγησης των αποτελεσμάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων στις αναφερόμενες πόλεις.

Στόχοι της μελέτης είναι ο εντοπισμός των επιπτώσεων που έχουν οι τροποποιήσεις στα πολεοδομικά σχέδια, ο προσδιορισμός των αιτιών που τις προκάλεσαν και η αξιολόγηση του τρόπου λειτουργίας των εμπλεκόμενων φορέων (και ως προς τις τυπικές διαδικασίες αλλά και ως προς το εάν οι ενέργειές τους συμπλέουν με την κείμενη νομοθεσία και νομολογία). Τα δεδομένα συλλέχθηκαν από τους πρωτότυπους φακέλους του αρχείου των αρμόδιων υπηρεσιών με επιτόπια έρευνα (αποδελτίωσης σε ερωτηματολόγια) και αξιολογήθηκαν με την βοήθεια ηλεκτρονικού υπολογιστή (βάση δεδομένων). Παράλληλα, διενεργήθηκε έρευνα στο νομικό πλαίσιο που διέπει τις τροποποιήσεις των πολεοδομικών σχεδίων ώστε να καταστεί δυνατή η αξιολόγηση του σύννομου ή όχι των αποφάσεων της διοίκησης.

Το πρώτο συμπέρασμα της έρευνας είναι ότι και στις τρεις πόλεις εγκρίθηκε μεγάλο ποσοστό τροποποιήσεων που επιδεινώνει την ποιότητα του πολεοδομικού περιβάλλοντος (ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους κοινόχρηστους χώρους). Πολλές τροποποιήσεις βρίσκονται εκτός του πνεύματος και του γράμματος του νόμου, ενώ η συντριπτική τους πλειοψηφία αφορά σε εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων. Ιδιαίτερα για την πόλη της Καβάλας, τα αποτελέσματα της επεξεργασίας των στοιχείων έδειξαν ότι το εργαλείο των τροποποιήσεων χρησιμοποιήθηκε καταχρηστικά, αλλάζοντας την μορφή του πολεοδομικού σχεδίου. Επίσης, εντοπίστηκαν αρκετές τροποποιήσεις οι οποίες, είτε ήταν μη σύμφωνες με το υπάρχον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Καβάλα), είτε εγκρίθηκαν κατά παράβαση αρμοδιοτήτων (Βόλος).

Τέλος, εντοπίστηκαν σοβαρά προβλήματα στον τρόπο λειτουργίας των αρμόδιων υπηρεσιών ενώ διαπιστώθηκε πως σε μεγάλο βαθμό (ιδιαίτερα στην Καβάλα) η τοπική αυτοδιοίκηση ενέκρινε τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων όχι με πολεοδομικά κριτήρια αλλά με γνώμονα μικροπολιτικά οφέλη.

# Περιεχόμενα

	Σελ.
<b>Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup> Εισαγωγή</b>	
1.1 Το αντικείμενο και οι στόχοι της διπλωματικής εργασίας.	2
1.2 Οι λόγοι για τους οποίους επιλέχθηκαν οι πόλεις Καβάλα, Βόλος, Ιωάννινα και ο καθορισμός της χρονικής περιόδου την οποία καλύπτει η συλλογή στοιχείων.	3
1.3 Πόλεις μεσαίου μεγέθους.	5
<b>Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup> Θεσμικό πλαίσιο.</b>	
2.1 Πολεοδομικές αρμοδιότητες υπηρεσιών σε ότι αφορά στις τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων.	8
2.2 Διαδικασία έγκρισης τροποποιήσεων εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων.	15
2.3 Κριτήρια τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων.	21
<b>Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup> Η μεθοδολογία συλλογής και επεξεργασίας των στοιχείων.</b>	
3.1 Η συλλογή των στοιχείων.	28
3.2 Η επεξεργασία των στοιχείων.	31
<b>Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup> Η περίπτωση της Καβάλας.</b>	
4.1 Πολεοδομικό ιστορικό Καβάλας.	37
4.2 Ανάλυση των τροποποιήσεων.	42
4.3 Συμπεράσματα	51
<b>Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup> Η περίπτωση του Βόλου.</b>	
5.1 Πολεοδομικό ιστορικό Βόλου.	54
5.2 Ανάλυση των τροποποιήσεων.	57
5.3 Συμπεράσματα	64
<b>Κεφάλαιο 6<sup>ο</sup> Η περίπτωση των Ιωαννίνων.</b>	
6.1 Πολεοδομικό ιστορικό Ιωαννίνων.	67
6.2 Ανάλυση των τροποποιήσεων.	70
6.3 Συμπεράσματα	77
<b>Κεφάλαιο 7<sup>ο</sup> Συμπεράσματα</b>	
7.1 Συγκριτική αξιολόγηση των πόλεων και συμπεράσματα για τις επιπτώσεις και τα αίτια των εγκεκριμένων τροποποιήσεων.	80
7.2 Συμπεράσματα ως προς την λειτουργία των αρμόδιων φορέων που εμπλέκονται στην διαδικασία τροποποίησης σχεδίου πόλεως.	85
<b>Βιβλιογραφία</b>	88
<b>Νομοθεσία - Νομολογία</b>	91
<b>Παράρτημα</b>	93

## Κατάλογος Πινάκων

Πίνακες	Τίτλος	Σελ.
Πίνακας 4.1	Ιδιότητα των αιτούντων / Χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το εντοπισμένο ή μη αυτών (Καβάλα)	43
Πίνακας 4.2	Πίνακας κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων - αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Καβάλας.	44
Πίνακας 4.3	Κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Καβάλας .	48
Πίνακας 5.1	Ιδιότητα των αιτούντων / Χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το εντοπισμένο ή μη αυτών (Βόλος)	57
Πίνακας 5.2	Πίνακας κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων - αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Βόλου.	59
Πίνακας 5.3	Κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Βόλου .	62
Πίνακας 6.1	Ιδιότητα των αιτούντων / Χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το εντοπισμένο ή μη αυτών (Ιωάννινα)	70
Πίνακας 6.2	Πίνακας κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων - αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Ιωαννίνων.	72
Πίνακας 6.3	Κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Ιωαννίνων .	74
Πίνακας 7.1	Πίνακας καταγραφής των εγκεκριμένων τροποποιήσεων σε πόλεις μεσαίου μεγέθους της Ελλάδας κατά την περίοδο 1989-1999.	80

## Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διαγράμματα	Τίτλος	Σελ.
Διάγραμμα 6.1	Ποσοστιαία κατανομή των απορριφθέντων αιτήσεων τροποποίησης πολεοδομικού σχεδίου Ιωαννίνων ανά φορέα που έδωσε την πρώτη αρνητική εισήγηση (1989-1999).	75
Διάγραμμα 7.1	Συγκριτικό διάγραμμα της ποσοστιαίας κατανομής των τροποποιήσεων ως προς τα είδη των συμφερόντων που εξυπηρέτησαν.	81
Διάγραμμα 7.2	Συγκριτικό διάγραμμα ποσοστιαίας κατανομής των επιπτώσεων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων.	82
Διάγραμμα 7.3	Συγκριτικό διάγραμμα των επιπτώσεων που είχαν οι τροποποιήσεις στις πόλεις: Ιωάννινα, Καβάλα, Βόλος.	83

# **Κεφάλαιο 1°**

## **Εισαγωγή**

### **1.1 Το αντικείμενο και οι στόχοι της διπλωματικής εργασίας.**

Η διπλωματική αυτή εργασία φιλοδοξεί να διερευνήσει τον τρόπο με τον οποίο αξιοποιήθηκε ένα από τα θεσμοθετημένα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού, οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως. Για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων επιλέχθηκε μέθοδος της συλλογής στοιχείων για τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις των πολεοδομικών σχεδίων των μεσαίου μεγέθους πόλεων της Καβάλας, του Βόλου και των Ιωαννίνων, για την περίοδο 1989 - 1999.

Στόχοι της εργασίας, είναι να εξαχθούν συμπεράσματα για το είδος και τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων που εγκρίθηκαν, να απαντηθούν ερωτήματα ως προς τα αίτια που προκάλεσαν τις τροποποιήσεις και να ελεγχθεί το κατά πόσο αυτές ανταποκρίνονται στις επιταγές της υπάρχουσας νομοθεσίας και νομολογίας. Επίσης, το παρόν πόνημα, αξιοποιώντας τα στοιχεία που συλλέχθηκαν, προσπαθεί να διερευνήσει την λειτουργία των εμπλεκόμενων φορέων ως προς την τήρηση της κείμενης νομοθεσίας αλλά και του πλαισίου αρμοδιοτήτων που διέπουν τις τροποποιήσεις εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων.

Η επιλογή του θέματος αλλά κυρίως των στόχων και της μεθοδολογίας που ακολουθήθηκε, έγινε με σκοπό να παρουσιαστούν συμπεράσματα που προέρχονται από συλλογή πρωτογενών στοιχείων και όχι από εμπειρική ή ιστορική αξιολόγηση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Είναι αλήθεια ότι υπάρχει σχετική βιβλιογραφία σε ότι αφορά την αξιολόγηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, του θεσμικού πλαισίου που τον διέπει και του τρόπου που αυτός εφαρμόζεται. Ο αριθμός των μελετών όμως, οι οποίες αξιολογούν εκφάνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού βάση πρωτογενών στοιχείων και προσθέτουν δεδομένα προς περαιτέρω αξιοποίηση τους από την επιστημονική κοινότητα, είναι δυσανάλογα μικρός σε σχέση με τις θεωρητικές μελέτες που έχουν δημοσιευτεί για το εν λόγω ζήτημα. Θέλουμε να ελπίζουμε ότι με την ερευνα που διενεργήθηκε, ενδεχομένως να συμβάλλουμε (με την παρουσίαση αντικειμενικών στοιχείων), στον εμπλουτισμό -έστω και κατ' ελάχιστο- της επιστημονικής γνώσης επί του θέματος.



## **1.2 Οι λόγοι για τους οποίους επιλέχθηκαν οι πόλεις Βόλος, Καβάλα, Ιωάννινα και ο καθορισμός της χρονικής περιόδου την οποία καλύπτει η συλλογή στοιχείων.**

Η χρονική περίοδος για την οποία συλλέχθηκαν στοιχεία (1989-1999) σχετίζεται με τρεις παράγοντες. Ο πρώτος έχει να κάνει με το γεγονός ότι από τα πολεοδομικά σχέδια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης είχαν στην πλειοψηφία τους εγκριθεί μέχρι το 1989 και επομένως με την συλλογή των στοιχείων μπορούμε να εξάγουμε συμπεράσματα για τα πιθανά προβλήματα που εμφανίστηκαν στην προσπάθεια αυτή. Ο επόμενος παράγοντας ο οποίος και έθεσε το άνω όριο της περιόδου, αφορά στην απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας το 1999 με την οποία κρίθηκαν αντισυνταγματικές η αρμοδιότητες τροποποίησης σχεδίων πόλεως που κατείχαν οι Νομάρχες και τα Δημοτικά Συμβούλια. Τέλος, μέσα σε αυτήν την περίοδο συντελέστηκε μία ριζική αλλαγή στην διάρθρωση της δημόσιας διοίκησης η οποία δεν είναι άλλη από την δημιουργία του 2<sup>ου</sup> βαθμού τοπικής αυτοδιοίκησης και η αναδιάρθρωση του χάρτη των δήμων και κοινοτήτων με το σχέδιο «Καποδίστριας».

Η επιλογή μεσαίου μεγέθους πόλεων, οφείλεται στο γεγονός ότι αυτής της κατηγορίας οι πόλεις έχουν το απαιτούμενο κρίσιμο μέγεθος και παρουσιάζουν έντονο πολεοδομικό ενδιαφέρον. Είναι οι πλέον αναπτυσσόμενες οικιστικά πόλεις, αποτέλεσαν διαχρονικά πεδίο εφαρμογής σχεδόν του συνόλου των μέτρων πολεοδομικού σχεδιασμού και διαθέτουν οργανωμένες πολεοδομικές υπηρεσίες. Με λίγα λόγια μπορούν να αποτελέσουν τον καθρέφτη της πολεοδομικής ιστορίας της χώρας. Πέρα όμως από τα παραπάνω οι πόλεις μεσαίου μεγέθους αποτελούν τους πυρήνες περιφερειακής ανάπτυξης, βρίσκονται ακόμη υπό πολεοδομική διαμόρφωση και δέχονται πιέσεις από την αστυφιλία, την αυθαίρετη δόμηση.

Η επιλογή των συγκεκριμένων πόλεων έχει να κάνει με το γεγονός ότι και οι τρεις συμπεριλήφθηκαν σε οικιστικές πολιτικές όπως η ΚΕΠΑ, ενώ η σπουδαιότητα τους (από πολεοδομική άποψη) αναγνωρίζεται και από το γεγονός ότι ανήκουν στην ομάδα των πόλεων για τις οποίες ο νέος οικιστικός νόμος προβλέπει ρυθμιστικά σχέδια. Ένας άλλος παράγοντας είναι ότι σε προκαταρκτική έρευνα που διενεργήθηκε, εξασφαλίστηκε η διαθεσιμότητα των στοιχείων. Οι πόλεις αυτές, αντιπροσωπεύουν κατά την άποψή μας τρεις διαφορετικούς τύπους μεσαίων πόλεων της Ελλάδος.

- Ο Βόλος παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων (Ηράκλειο, Πέτρα, Λάρισα), αποτελεί εθνικού επιπέδου αναπτυξιακός πυρήνας, και διαθέτει έντονο πολεοδομικό παρελθόν. Επίσης, ένα επιπλέον ενδιαφέρον στοιχείο, είναι ότι η πόλη του Βόλου είναι μια νέα πόλη η οποία δημιουργήθηκε ουσιαστικά με ρυμοτομικά σχέδια εξαρχής.
- Τα Ιωάννινα είναι η έδρα μιας από τις πιο φτωχές περιφέρειες της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ενδεχομένως αντιπροσωπεύει το αστικό κέντρο της «περιφέρειας» της Ελλάδας. Ταυτόχρονα όμως, εξαιτίας των παραπάνω, είναι και ένα χαρακτηριστικό

παράδειγμα πόλης η οποία δέχεται το βάρος των προσπαθειών της ανάπτυξης ευρύτερης περιοχής της ενώ αποτελεί ουσιαστικά το μοναδικό μεγάλο οικονομικό κέντρο της περιφέρειας της. Το τελευταίο δημιουργεί έντονες αλληλεπιδράσεις με το περιβάλλον οικιστικό δίκτυο που εκδηλώνεται με εσωτερική μετανάστευση, με συγκέντρωση εμπορικών λειτουργιών και με αναμενόμενες οικιστικές πιέσεις. Από ιστορική άποψη τα Ιωάννινα είναι μία από τις παλαιότερες πόλεις της σύγχρονης Ελλάδας με ότι συνεπάγεται αυτό για το είδος του πολεοδομικού ιστού και τα προβλήματα που αυτός αντιμετωπίζει.

- Η πόλη της Καβάλας είναι ένα δυναμικό αστικό κέντρο, το μεγαλύτερο της περιφέρειάς της. Αποτελεί συγκοινωνιακό κόμβο, προσελκύει τουρισμό και διαθέτει αξιόλογα παραδοσιακά στοιχεία παράγοντες που επιφέρουν πιέσεις υπερεκμετάλλευσης γης. Είναι μια πόλη με έντονα αστικό περιβάλλον ενώ διαθέτει το δεύτερο σε μέγεθος εξαγωγικό λιμάνι της χώρας. Τέλος, η καβάλα δέχθηκε έντονη επίδραση πληθυσμιακών ρευμάτων που εκφράστηκε με εισροή μεγάλου αριθμού προσφύγων (τα προσφυγικά κύματα αρχίζουν από τις αρχές του 1900), γεγονός που επέφερε μεγάλες αλλαγές στο οικιστικό της περιβάλλον και κατέστησε αναγκαίες πολεοδομικές παρεμβάσεις

### 1.3 Πόλεις μεσαίου μεγέθους.

Η ταξινόμηση των αστικών κέντρων στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης φαίνεται πως δεν ανταποκρίνεται στα ελληνικά δεδομένα. Σύμφωνα με την κατάταξη που χρησιμοποιείται σε αυτές (βάση πληθυσμιακών κριτηρίων), μεγάλες πόλεις θεωρούνται αυτές που έχουν πληθυσμό πάνω από 250.000, μεσαίου μεγέθους αυτές που έχουν πληθυσμό μεταξύ 100.000 – 250.000 και μικρά αστικά κέντρα αυτές με πληθυσμό κάτω από 100.000.

Στην Ελλάδα, η δομή του συστήματος αστικών κέντρων είναι εντελώς διαφορετική, παρουσιάζοντας μια ιεραρχία τύπου πυραμίδας με την Αθήνα να βρίσκεται στην κορυφή της. Ο πληθυσμός της Πρωτεύουσας είναι τόσο διογκωμένος<sup>1</sup> σε σχέση με τις υπόλοιπες πόλεις ώστε αποτελεί από μόνη της την πρώτη βαθμίδα της ταξινόμησης. Στην δεύτερη βαθμίδα υπάρχει μόνο ένα αστικό κέντρο η Θεσσαλονίκη. Σύμφωνα με την παραπάνω ταξινόμηση, μόνο τέσσερις πόλεις αντιστοιχούν στα μεσαίου μεγέθους αστικά κέντρα, η Πάτρα, το Ηράκλειο, η Λάρισα και ο Βόλος. Σε ένα χαμηλότερο επίπεδο της τάξης των 50.000 με 100.000 κατοίκων εμφανίζονται μόνο πέντε αστικά κέντρα, η Καβάλα, τα Ιωάννινα, η Χαλκίδα, τα Χανιά και η Σέρρες.

Ερευνητικές εργασίες (“Οι μεσαίου μεγέθους πόλεις και η κοινωνικοοικονομική και περιβαλλοντική ανάπτυξη στις περιφέρειες των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων”, Παπαγιάννης Θ., 1994:Προσάρτημα Ι) έχουν προσδιορίσει ότι για τα δεδομένα του ελληνικού αστικού δικτύου, οι πόλεις με πληθυσμό από 35.000 έως 100.000 κατοίκους -σε συνδυασμό και με κριτήρια που θα δούμε παρακάτω- θα πρέπει να θεωρούνται αστικά κέντρα μεσαίου μεγέθους. Η κατάταξη αυτή προκύπτει από το ότι η Ελλάδα παρουσιάζει χαμηλό βαθμό αστικοποίησης και από το γεγονός ότι εάν εξαιρεθούν τα δύο μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη), το μέσο πληθυσμιακό μέγεθος ανά πόλη είναι περίπου 35.000 κάτοικοι.

Το πληθυσμιακό όμως μέγεθος, δεν αποτελεί και το μόνο κριτήριο ώστε να χαρακτηριστεί μία πόλη ως αστικό κέντρο μεσαίου μεγέθους. Ο ρόλος που παίζει μία τέτοια πόλη σε οικονομικό, αναπτυξιακό και βιομηχανικό επίπεδο και η επιρροές της στις μεταφορές, στο εμπόριο και στο κοινωνικό – πολιτιστικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής, είναι πρωταρχικής σημασίας.

Συνυπολογίζοντας, το πληθυσμιακό κριτήριο, τον αναπτυξιακό δυναμισμό και τις επιρροές σε περιφερειακό επίπεδο, χαρακτηρίζονται ως πόλεις μεσαίου μεγέθους η Καβάλα, τα Ιωάννινα, η Καλαμάτα, η Κοζάνη, η Αλεξανδρούπολη, το Αγρίνιο, η Σέρρες, τα Τρίκαλα, τα Χανιά, η Ρόδος και η Λαμία. Αυτές οι πόλεις μαζί με τα τέσσερα μεγάλα αστικά κέντρα (Πάτρα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος) αποτελούν τους κύριους πόλους περιφερειακής ανάπτυξης.

Πιο αναλυτικά, για τις πόλεις που εξετάζουμε στο παρόν πόνημα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι αποτελούν σημαντικότετους αναπτυξιακούς πόλους με επιρροή σε επίπεδο που κυμαίνεται από περιφερειακό (Ιωάννινα, Καβάλα) έως εθνικό (Βόλος). Ειδικότερα, η Καβάλα και τα Ιωάννινα αποτελούν τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα των περιφερειών τους, συγκεντρώνουν

<sup>1</sup> Έχει πάνω από 3 εκατομμύρια κατοίκους και συγκεντρώνει το 53,7% του αστικού πληθυσμού της χώρας.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης υπηρεσίες επιπέδου περιφέρειας, και διαθέτουν πολύ αξιόλογο δυναμικό υποδομών (και οι δύο διαθέτουν αεροδρόμιο, τα Ιωάννινα έχουν Πανεπιστήμιο και η Καβάλα διαθέτει σημαντικότερο εξαγωγικό λιμάνι). Το ειδικό βάρος των Ιωαννίνων αυξάνει ακόμη περισσότερο από το γεγονός ότι αποτελεί ουσιαστικά το μόνο αστικό κέντρο αυτού του επιπέδου στην Περιφέρεια Ηπείρου. Για το πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου δεν υπάρχει ιδιαίτερος λόγος να ειπωθούν πολλά, αφού είναι δεδομένο ότι ανήκει στην κατηγορία των μεγάλων αστικών κέντρων και είναι γνωστή η σημασία του ως αναπτυξιακού πυρίνα της χώρας.

Κλείνοντας το κεφάλαιο αυτό, αναφέρουμε ως ενδεικτικό του ρόλου και της βαρύτητας των πόλεων αυτών, το γεγονός ότι συμπεριλαμβάνονται στην ομάδα των έξι αστικών συγκροτημάτων (Πάτρα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος, Καβάλα, Ιωάννινα) για τα οποία ο νέος οικιστικός νόμος προβλέπει ρυθμιστικά σχέδια και το ότι το 1979 επιλέχθηκαν ως Κέντρα Εντατικής Περιφερειακής Ανάπτυξης (Κ.Ε.Π.Α.).

## **Κεφάλαιο 2° Θεσμικό Πλαίσιο**

## **2.1 Πολεοδομικές αρμοδιότητες υπηρεσιών σε ότι αφορά στις τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων**

Το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Υ.Χ.Ο.Π.) το σημερινό δηλαδή Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., από την σύστασή του έως και το 1968 συγκέντρωνε ουσιαστικά όλες τις αρμοδιότητες που αφορούν στην εκπόνηση, έγκριση, τροποποίηση και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων<sup>1</sup>. Η ανάγκη όμως αποσυμφόρησης των κεντρικών υπηρεσιών, αύξησης της ταχύτητας λήψης αποφάσεων και αξιοποίησης της καλύτερης γνώσης του χώρου και των προβλημάτων του από τις περιφερειακές υπηρεσίες, οδήγησε στην έκδοση μίας σειράς νόμων και προεδρικών διαταγμάτων με τα οποία μεταβιβάστηκαν αρμοδιότητες στους Νομάρχες σε θέματα έγκρισης, τροποποίησης και αναθεώρησης πολεοδομικών σχεδίων.

Με τον Α.Ν. 314/1968 (ΦΕΚ47 Α/1968), όπως αυτός αντικαταστάθηκε (στα άρθρα του 2 και 3) από το Ν.Δ. 1018/1971(ΦΕΚ220 Α/1971), μεταβιβάστηκαν στους Νομάρχες αρμοδιότητες έγκρισης, τροποποίησης και αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, επιβολής όρων δόμησης, αναστολής οικοδομικών εργασιών και χορήγησης οικοδομικών αδειών σε οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 5.000 κατοίκους. Επίσης με τα παραπάνω στους Νομάρχες παραχωρήθηκαν αρμοδιότητες για την έγκριση τροποποιήσεων ρυμοτομικών σχεδίων σε οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 20.000 κατοίκους. Από τις παραπάνω αρμοδιότητες εξαιρέθηκαν οι περιοχές «τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας και τέως Δήμου Θεσσαλονίκης», η παραλιακή ζώνη Βουλιαγμένης-Σουνίου, οι λουτροπόλεις και οι αρχαιολογικοί χώροι. Παράλληλα ο υπουργός Δημοσίων έργων (ο σημερινός Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.) είχε την δυνατότητα με απόφασή του να εξαιρεί από τις παραπάνω αρμοδιότητες Νομάρχη ορισμένες περιοχές για ειδικούς λόγους οποίοι και θα αναφέρονταν στην απόφασή του.

Με το άρθρο 33 του Ν 1337/83 συμπληρώθηκαν οι δύο παραπάνω νόμοι, δίνοντας την δυνατότητα στον υπουργό να μεταβιβάσει με Προεδρικά Διατάγματα επιπλέον αρμοδιότητες στους Νομάρχες αλλά και στα Δημοτικά / Κοινοτικά Συμβούλια. Σε εκτέλεση του άρθρου αυτού, εκδόθηκε το Π.Δ. 443/83 (ΦΕΚ 165Α/1983) που καταργήθηκε από το Π.Δ. 183 (ΦΕΚ 70 Α της 5-6-1986) με το οποίο σε συνδυασμό με την παράγραφο 15 του άρθρου 2 του Ν. 1512/85 (ΦΕΚ

<sup>1</sup> Άρθρο 2 παράγραφος ε του Ν. 1032/1980 (ΦΕΚ 57 Α)

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης 4Α/1985), διαμορφώνεται το συνολικό πλαίσιο πολεοδομικών αρμοδιοτήτων που ίσχυε μέχρι το 1999 (όπου και ανατράπηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας).

Οι αρμοδιότητες αυτές που αφορούν στις τροποποιήσεις εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων έχουν ως εξής:

*α). Για τους νομάρχες και τους νομάρχες διαμερισμάτων (εκτός από τη περιοχή τέως διοικήσεως Πρωτευούσης και τέως δήμου Θεσσαλονίκης) με απόφασή τους εγκρίνεται:*

1. Για οικισμούς μέχρι 5.000 κατοίκους, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις σχεδίων, καθορισμός και τροποποίηση όρων δόμησης χωρίς περιορισμούς.
2. Για οικισμούς από 5.001 μέχρι 20.000 κατοίκους, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις σχεδίων, καθορισμός και τροποποίηση όρων δόμησης με περιορισμούς οι οποίοι κατατάσσονται με τις εξής διακρίσεις: α) Εάν υπάρχει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ η τροποποίηση και ο καθορισμός των όρων δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι αντίθετος με τις διατάξεις και τις κατευθύνσεις αυτού. Ειδικότερα η αύξηση των συντελεστών δόμησης επιτρέπεται εφόσον δεν γίνεται υπέρβαση του μέσου συντελεστή δόμησης της πολεοδομικής ενότητας του Γ.Π.Σ. Επίσης εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου<sup>1</sup> δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται οι χρήσεις γης ούτε να αυξάνονται οι συντελεστές δόμησης. β) Εάν δεν υπάρχει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται η αύξηση των ισχυόντων συντελεστών δόμησης για όλες τις χρήσεις πλην των χώρων που προορίζονται για ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και κοινής ωφελείας κτιρίων. Τέλος από την παραπάνω αρμοδιότητα εξαιρούνται ανεξαρτήτως ύπαρξης Γ.Π.Σ. τροποποιήσεις που αφορούν στην μείωση του εύρους των οδών του βασικού οδικού δικτύου, στον καθορισμό χώρων ανέγερσης περιφερειακών νοσοκομείων, Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων, ΤΕΙ, κτιρίων Πρεσβειών και Υπηρεσιών Υπουργείων.

<sup>1</sup> Ο ορισμός του βασικού οδικού δικτύου δίνεται από το άρθρο 3 του Π.Δ. 183/1986 (ΦΕΚ 70Α της 5-6-1986) και για μεν τις περιοχές με εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο νοείται εκείνο που χαρακτηρίζεται στους χάρτες που συνοδεύουν το Γ.Π.Σ., ως ελεύθερες ή ταχείς λεωφόροι και ως αρτηρίες. Για πόλεις όπου δεν έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. ως βασικό οδικό δίκτυο νοείται: α) Για τον νομό Αττικής οι δρόμοι οι οποίοι φαίνονται στα 7 διαγράμματα κλίμακας 1:20000 που συνοδεύουν το Π.Δ.414/1980 (ΦΕΚ113/Α). β) Για τους υπόλοιπους νομούς οι εθνικοί δρόμοι κατά το τμήμα που εμπίπτει εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και που καθορίζεται με απόφαση Νομάρχη.

3. Τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και τροποποιήσεις όρων δόμησης σε οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 20000 κατοίκους με περιορισμούς. Συγκεκριμένα οι τροποποιήσεις αυτές δεν πρέπει να αντίκεινται στις διατάξεις και κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ), ούτε να μειώνεται το εύρος των οδών του βασικού οδικού δικτύου. Εφόσον δεν υπάρχει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. και πάλι δεν επιτρέπεται η μείωση του εύρους των οδών του βασικού οδικού δικτύου. Επίσης από την παραπάνω αρμοδιότητα εξαιρούνται τροποποιήσεις που αφορούν στον καθορισμό χώρων ανέγερσης περιφερειακών νοσοκομείων, Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων, ΤΕΙ, κτιρίων Πρεσβειών και Υπηρεσιών Υπουργείων.
4. Οι κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 38 του Ν.1337/83 τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις σχεδίων οικισμών που έχουν κυρωθεί σύμφωνα με την αγροτική νομοθεσία, καθώς και τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις οικισμών στους οποίους αναφέρονται οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 29 του Ν.Δ. 3958/1959 (που έχουν δημιουργηθεί με προσωρινές διανομές και για τους οποίους δεν έχουν κυρωθεί τα οριστικά σχέδια, καθώς και οικισμών που στην περιοχή τους έχει γίνει αναδασμός με την αγροτική νομοθεσία, εφόσον στον αναδασμό αυτό περιλαμβάνονται εκτάσεις που χαρακτηρίζονται οικόπεδα).<sup>1</sup> Τα παραπάνω ισχύουν και για τους οικισμούς του νομού Αττικής<sup>2</sup>.

*β). Για τις περιοχές τέως διοικήσεως Πρωτεύουσας και τέως δήμου Θεσσαλονίκης (αρμοδιότητες νομαρχών διαμερισμάτων) με απόφαση Νομάρχη εγκρίνονται:*

1. Τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις σχεδίου ανεξαρτήτως πληθυσμού με περιορισμούς και προϋποθέσεις που ισχύουν και για την παραπάνω παράγραφο Α.
2. Τροποποίηση και καθορισμός όρων δόμησης ανεξαρτήτως πληθυσμού με τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις που ισχύουν στην παράγραφο Α.

<sup>1</sup> Τα παραπάνω θεσπίζονται με το Π.Δ. της 2-4/ 14-5-1985 (ΦΕΚ 225Δ) 'Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Νομάρχες για την έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων καθώς και όρων και περιορισμών δόμησης αγροτικών οικισμών.'

<sup>2</sup> Σύμφωνα με τις «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων.» που εξέδωσε το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. το 1988.



γ). Στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. παραμένουν όλες οι αρμοδιότητες οι οποίες σύμφωνα με τα παραπάνω δεν ανήκουν στους Νομάρχες και δεν έχουν παραχωρηθεί με Π.Δ. σε δημάρχους. Ειδικότερα:

1. Τροποποιήσεις που αφορούν στην μείωση του εύρους των οδών του βασικού οδικού δικτύου.
2. Καθορισμός χώρων για ανέγερση περιφερειακών νοσοκομείων, Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων, ΤΕΙ, κτιρίων Πρεσβειών και Υπηρεσιών Υπουργείων.
3. Τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων που θίγουν διατηρητέα κτίρια ή το άμεσο περιβάλλον τους η παραδοσιακά στοιχεία υπαίθριου εξοπλισμού.
4. Η παραλιακή ζώνη Βουλιαγμένης – Σουνίου.
5. Αρχαιολογικοί χώροι.
6. Για όσες περιοχές έχει γνωμοδοτήσει μέχρι 5/6/1986 το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
7. Κατάργηση, τροποποίηση, καθορισμός ΖΕΠ, ΖΑΑ, ΖΕΚ, ΖΕΕ.
8. Ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων:
  - i. Εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου.
  - ii. Κτιρίων Πανεπιστημίων, περιφερειακών νοσοκομείων, ΤΕΙ, κτιρίων Πρεσβειών και Υπηρεσιών Υπουργείων.
  - iii. Παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων.
  - iv. Παραλιακής ζώνης Βουλιαγμένης – Σουνίου.
  - v. Αρχαιολογικών χώρων.

Όλες οι παραπάνω αρμοδιότητες που μεταβιβάστηκαν στους Νομάρχες δεν ισχύουν για πόλεις ή οικισμούς για τους οποίους η έγκριση των τροποποιήσεων και των όρων δόμησης γίνεται με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 33 του Ν.1337/83. Τέτοιες αρμοδιότητες αποκτούν τα δημοτικά συμβούλια μόνο εφόσον εκδοθεί για κάθε ένα δήμο ξεχωριστά, Προεδρικό Διάταγμα (μετά από πρόταση του Υπουργού) στο οποίο θα αναφέρονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες αυτές. Σε γενικές γραμμές ότι ισχύει για τις πολεοδομικές αρμοδιότητες των Νομαρχών ισχύει και για τα δημοτικά συμβούλια απλώς υπάρχει μία περαιτέρω αναβάθμιση του 1<sup>ου</sup> βαθμού αυτοδιοίκησης όπου αυτός

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης έχει «οργανώσει κατάλληλη τεχνική υπηρεσία»<sup>1</sup>. Για αυτόν τον λόγο στο κεφάλαιο αυτό ότι αναφέρεται στους νομάρχες θα ισχύει και για τα δημοτικά συμβούλια στα οποία έχουν παραχωρηθεί αρμοδιότητες τροποποίησης πολεοδομικού σχεδίου.

Οι γενικές αρχές σύμφωνα με τις οποίες πρέπει να ασκούνται οι αρμοδιότητες (τροποποίησης σχεδίων) των νομαρχών καθορίζονται από την κείμενη νομοθεσία. Βασικά νομοθετήματα αυτής είναι: το Ν.Δ. της 17-7-1923 και το κεφάλαιο II του Π.Δ. της 3-4-1929 (ΓΟΚ) που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 31 του Ν. 1557/85. Έτσι σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 1, το άρθρο 70 παράγραφος 1 του Ν.Δ. της 17-7-1923 και το άρθρο 21 του ΓΟΚ 1929, κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξη της. Στα παραπάνω πλαίσια περιλαμβάνονται και τα ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα, τα οποία όμως δεν μπορούν να αποτελέσουν αποκλειστικά έρεισμα της ρυμοτομικής διαρρυθμίσεως (Σ.τ.Ε. 2687 / 82). Επίσης σύμφωνα με την απόφαση Σ.τ.Ε. 2687 /82 οι κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να προβλέπονται κατά το δυνατόν ευρύτεροι ενόψει των μελλοντικών αναγκών της πόλης , (από απόψεως συγκοινωνίας, αισθητικής, υγιεινής) γι' αυτό και ο περιορισμός ή η κατάργηση των χώρων αυτών για κάλυψη κοινής πολεοδομικής αποκλειστικής ανάγκης, επιτρέπεται σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις και με τη διπλή προϋπόθεση ότι η ανάγκη αυτή δεν μπορεί να καλυφθεί με άλλο τρόπο και ότι ο περιορισμός του κοινόχρηστου χώρου δεν είναι αντίθετος προς τις γενικότερες πολεοδομικές ανάγκες.

Το 1994 όμως, εκδόθηκε ο νόμος 2218/94 (ΦΕΚ Α 90/13.6.1994) με τίτλο "Ίδρυση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, τροποποίηση διατάξεων για την πρωτοβάθμια αυτοδιοίκηση και την περιφέρεια και άλλες διατάξεις" και εν συνεχεία οι τροποποιητικοί αυτού ν. 2240/1994, 2307/1995 και 2396/1996. Οι νόμοι αυτοί δημιουργούν την δευτεροβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση (αιρετή) η οποία κληρονομεί από τις παλαιές νομαρχίες τις υπηρεσίες τους, αλλά και τις προαναφερθείσες πολεοδομικές αρμοδιότητες. Τα παραπάνω νομοθετήματα εξετάστηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας το οποίο με τις αποφάσεις του 377/98, 2217/99, 2218/99, 2219/99 ερμήνευσε ως αντισυνταγματικές και αντιβαίνοντες στο άρθρο 24

<sup>1</sup> Παράγραφος 3 άρθρου 33 του νόμου 1337.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
παράγραφος 2 του Συντάγματος τις πολεοδομικές αρμοδιότητες των νομαρχών.  
Συγκεκριμένα, το Σ.τ.Ε. αναφέρει στην 2218/99 απόφασή του:

«Ειδικότερα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος ανατίθεται ευθέως στο κράτος η αρμοδιότητα της χωροταξίας και της πολεοδομίας για όλο τον εθνικό χώρο, προκειμένου να επιτευχθεί κατά τρόπο ενιαίο η ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών και η καλλίτερη δυνατή διαβίωση των ανθρώπων. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή ο χωροταξικός και ο πολεοδομικός σχεδιασμός, στον οποίο όμως δεν περιλαμβάνεται και η εφαρμογή του σχεδίου (πράξεις αναλογισμού, πράξεις εφαρμογής, έκδοση οικοδομικών αδειών) ανατίθεται αποκλειστικώς στο Κράτος (βλ. Σ.τ.Ε. 563/1979, 2774/1998 Π.Ε. 2/1996, 508/1997), το οποίο, ασκώντας την νομοθετική εξουσία, οφείλει να θεσπίζει εκάστοτε το πλαίσιο των κανόνων δικαίου που ρυθμίζουν τα αντικείμενα αυτά, κατά την άσκηση δε της διοικητικής του λειτουργίας (κεντρικής ή περιφερειακής) υποχρεούται να καταρτίζει τα κατά την επιστήμη της χωροταξίας και πολεοδομίας ενδεικνύόμενα σχέδια (χωροταξικά σχέδια και σχέδια πόλεων).»

...» Επειδή, με το άρθρο 1 του Α.Ν. 314/1968 (φ. 47) προεβλέφθη, υπό προϋποθέσεις η δυνατότητα εγκρίσεως, τροποποιήσεως κ.λπ. του σχεδίου πόλεως με απόφαση του νομάρχου. Με το άρθρο 33 παρ.2 του Ν. 1337/1983 (φ. 33) παρεσχέθη στη διοίκηση η εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικών διαταγμάτων, με τα οποία θα μετεβιβάζετο στους νομάρχες, υπό προϋποθέσεις και περιορισμούς, η αρμοδιότητα τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως. Βάσει των διατάξεων αυτών εξεδόθη το υπ' αριθμ. 183/1986 Π. Δ/γμα (φ. 70) με τίτλο "έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους νομάρχες". Στο άρθρο 1 παρ. 1 εδ. α αυτού προβλέπεται αρμοδιότητα των νομαρχών για έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων άνω των 20.000 κατοίκων. Οι διατάξεις όμως αυτές είχαν υπ' όψει τους, ως εκ του χρόνου εκδόσεώς των, τους νομάρχες ως όργανα της περιφερειακής διοικήσεως του Κράτους, που είχε ως χώρο αναφοράς τον νομό. Ως εκ τούτου ήταν σύμφωνες με τις παρατεθείσες συνταγματικές διατάξεις, οι οποίες κατά τα εκτεθέντα αναθέτουν στο κράτος την αποστολή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Μετά την ισχύ όμως του ν. 2218/94, με τον οποίο ο νομάρχης έπαυσε να είναι όργανο του κράτους και κατέστη όργανο οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως β' βαθμού (της νομαρχιακής αυτοδιοικήσεως), οι διατάξεις αυτές είναι ανίσχυρες ως

*αντισυνταγματικές, καθ' όσον, όπως ήδη εξετάθη, οι αρμοδιότητες της χωροταξίας και της πολεοδομίας πρέπει να ασκούνται αποκλειστικώς από την κρατική διοίκηση (κεντρική ή περιφερειακή).»*

Οι παραπάνω αποφάσεις του Σ.τ.Ε. καθιστούν σχεδόν όλες τις αποφάσεις που λήφθηκαν (έγκρισης ή τροποποίησης πολεοδομικού σχεδίου) από την ημερομηνία εκλογής ενός νομάρχη και μετά, εν δυνάμει ακυρωτέες (εάν προσβληθούν στο Σ.τ.Ε.), ενώ τα ίδια ισχύουν και για ανάλογες αποφάσεις των Δημοτικών Συμβουλίων των Δήμων στους οποίους παραχωρήθηκαν με Π.Δ. οι εν λόγω αρμοδιότητες με προεδρικό διάταγμα. Μετά από όλα αυτά, με το άρθρο 29 του Ν.2831/2000 και την εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 32737/8697/84/2000, μεταβιβάστηκαν οι αρμοδιότητες αυτές στην περιφερειακή διοίκηση και ειδικότερα στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας<sup>1</sup>. Βέβαια αυτό δεν σημαίνει ότι επιλύθηκε το πρόβλημα γιατί τα εν λόγω εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και οι τροποποιήσεις αυτών παραμένουν έκθετα σε προσβολή τους στο Σ.τ.Ε. και συνεπώς είναι δυνατή η παρακώλυση ή η διακοπή της οικιστικής ανάπτυξης της χώρας. Ένα δεύτερο πρόβλημα που ανακύπτει είναι ότι η διαδικασία έγκρισης ή τροποποίησης πλέον, είναι εξαιρετικά χρονοβόρα λόγω του φόρτου εργασίας των υπηρεσιών της περιφέρειας. Τέλος να σημειώσουμε ότι με την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί φαίνεται πως εάν δεν υπάρξει συνταγματική ρύθμιση θα πρέπει να ξαναεκπονηθούν από την αρχή και να εγκριθούν από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, όλα τα πολεοδομικά σχέδια, σχέδια επέκτασης, αναθεώρησης και τροποποίησης αυτών των τελευταίων ετών. Αυτό σημαίνει καθυστέρηση τουλάχιστο πέντε ετών στην πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας. Με τα παραπάνω δεν κρίνουμε βεβαίως την ορθότητα των αποφάσεων του Σ.τ.Ε. ή την πρακτική της νομοθετικής εξουσίας<sup>2</sup>, αλλά προσπαθούμε να διαπιστώσουμε τις επιπτώσεις αυτών στην πολεοδομική εξέλιξη της χώρας.

<sup>1</sup> Αντίστοιχα, γνωμοδοτεί το ΣΧΟΠ της Περιφέρειας και όχι αυτό του Νομού.

<sup>2</sup> Το να ψηφίζονται δηλαδή νόμοι οι οποίοι έχουν σοβαρές πιθανότητες να κριθούν αντισυνταγματικοί στο Σ.τ.Ε. και αυτό μάλιστα εν γνώση της πολιτικής εξουσίας.

## **2.2 Διαδικασία έγκρισης τροποποιήσεων εγκεκριμένου πολεοδομικών σχεδίων.**

Πριν παρουσιάσουμε την διαδικασία έγκρισης τροποποιήσεων πολεοδομικών σχεδίων θα πρέπει να διαχωρίσουμε τις τροποποιήσεις σε δύο κατηγορίες τις εντοπισμένες<sup>1</sup> και τις μη εντοπισμένες. Οι εντοπισμένες τροποποιήσεις είναι αυτές που αφορούν σε ένα ορισμένο τμήμα του σχεδίου πόλεως και όχι σε ολόκληρη την περιοχή του σχεδίου (οπότε έχουμε αναθεώρηση του σχεδίου) ή σε πολλά οικοδομικά τετράγωνα. Έτσι τροποποίηση που αφορά διάνοιξη οδού ή πεζοδρόμου, κατάργηση οδού μεταξύ δύο οικοδομικών τετράγωνων, ή μετατόπιση οδού που αφορά λίγα οικοδομικά τετράγωνα είναι εντοπισμένη τροποποίηση. Όταν έχουμε τροποποιήσεις που αφορούν σε πολλά οικοδομικά τετράγωνα τότε έχουμε μη εντοπισμένες τροποποιήσεις (Σ.τ.Ε. 3997/87). Η διάκριση αυτή γίνεται γιατί στις εντοπισμένες τροποποιήσεις δεν αρκεί η δημοσιοποίηση τους και η γενική πρόσκληση των ενδιαφερόμενων μέσω της τοιχοκόλλησης της στα δημοσιότερα μέρη της πόλεως (όπως γίνεται για τις μη εντοπισμένες τροποποιήσεις), αλλά επιβάλλεται η ατομική πρόσκληση των άμεσα ή έμμεσα θιγόμενων (ιδιοκτήτες ακινήτων της περιοχής). Το παραπάνω είναι σημαντικό γιατί εάν παραληφθεί η διαδικασία της ατομικής προσκλήσεως και ο ενδιαφερόμενος δεν υποβάλλει ένσταση<sup>2</sup> τότε η παράληψη αυτή αποτελεί λόγο ακύρωσης της τροποποίησης του σχεδίου.

Επίσης σε ότι αφορά την χρονική στιγμή κατά την οποία μπορεί να γίνει αποδεκτή μία αίτηση τροποποίησης θα πρέπει να πούμε ότι μέχρι την έκδοση του Ν. 2508/97 υπήρχε μια ασάφεια. Το σίγουρο είναι ότι δεν υπήρχε χρονικός περιορισμός εκπορευόμενος από νόμο και επομένως μπορούσε να κατατεθεί αίτηση τροποποίησης την επομένη της έγκρισης (έκδοσης ΦΕΚ) του πολεοδομικού σχεδίου. Από τις συστάσεις της εγκυκλίου του ΥΠΕΧΩΔΕ 73838/4288/20-11-1987 για μη αποδοχή τροποποιήσεων- εκ μέρος της διοικήσεως -κατά την φάση της σύνταξης της Πράξεως Εφαρμογής, συμπεραίνουμε ότι η τότε νομοθεσία επέτρεπε την έγκριση τροποποιήσεων αμέσως μετά την έγκριση και δημοσίευση στο ΦΕΚ της

<sup>1</sup> Οι λέξη εντοπισμένη πρωτοεμφανίζεται ως «εντετοπισμένη» στην παρ. 2 του άρθρου 21 του Π.Δ. της 3-4-1929 (ΦΕΚ 155Α/1929) 'περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους' που διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ).

<sup>2</sup> Εάν ο ενδιαφερόμενος δεν έχει ενημερωθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες, αλλά υποβάλλει ένσταση κατά της απόφασής του Δ.Σ. του Δήμου, τότε δεν γίνεται δεκτή πιθανή προσφυγή του στο Σ.τ.Ε. με το επιχείρημα της παράληψης ουσιώδους τύπου τις διαδικασίας από την διοίκηση, γιατί η ένσταση αποδεικνύει ότι ο σκοπός της διαδικασίας (η ενημέρωση) έχει επιτευχθεί.(Σ.τ.Ε. 3198/83)

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης πολεοδομικής μελέτης. Το παραπάνω άλλαξε με τον Ν. 2508 ο οποίος απαγορεύει οποιαδήποτε τροποποίηση πριν περάσει μία πενταετία από την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου κάτι που ισχύει όμως για τα πολεοδομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τον νόμο αυτό (αρθ.7 παρ.5).

Περνώντας τώρα στην διαδικασία που ακολουθείται για την έγκριση μίας τροποποίησης, πρέπει να πούμε ότι αυτή κινείται αρχικά από τον δήμο μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου (μπορεί όμως να κινηθεί και από τον Νομάρχη). Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει την αίτηση του στην αρμόδια τεχνική υπηρεσία του δήμου μαζί με τεχνική έκθεση μηχανικού ή υπομηχανικού (που δικαιολογεί τους λόγους για τους οποίους επιβάλλεται η τροποποίηση) και με τοπογραφικό διάγραμμα (εις τριπλούν) κλίμακας 1:500 ή 1:1000 το οποίο είναι υπογεγραμμένο από τον μηχανικό και στο οποίο παρουσιάζεται σωστά η πραγματική υφιστάμενη κατάσταση<sup>1</sup> (κάτι που απαιτεί αποτύπωση στο έδαφος και όχι αντιγραφή από υπάρχουσα πινακίδα) αλλά και η πρόταση της τροποποίησης<sup>2</sup> (αναλυτικές οδηγίες υπάρχουν στις εγκυκλίους 1/61, 8/75 και τα άρθρα 18 και 19 του Π.Δ. της 3-4-1929 όπως και στις οδηγίες και προδιαγραφές για τις τροποποιήσεις και επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων που εξέδωσε το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. το 1988).

Στην συνέχεια η τεχνική υπηρεσία του δήμου διενεργεί έλεγχο της πληρότητας του φακέλου και της ακρίβειας του τοπογραφικού και εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο. Το δημοτικό συμβούλιο λαμβάνει απόφαση με την οποία θα δικαιολογεί την προτεινόμενη τροποποίηση ή την απόρριψη της αιτήσεως. Βεβαίως η τεχνική υπηρεσία του δήμου μπορεί από μόνη της να προτείνει τροποποίηση του σχεδίου στο δημοτικό συμβούλιο (την εισήγηση της στο δημοτικό συμβούλιο την κάνει συνήθως ο αντιδήμαρχος). Εφόσον ληφθεί θετική απόφαση δημοτικού συμβουλίου τότε αυτή τοιχοκολλάται στο δημοτικό κατάστημα και σε εμφανή μέρη της πόλης (εάν πρόκειται για οικισμό μέχρι 5000 κατοίκους) και δημοσιεύεται (εάν πρόκειται για οικισμό με 5000 και πάνω κατοίκους) σε δύο τουλάχιστο τοπικές εφημερίδες (μια

<sup>1</sup> Να σημειώσουμε εδώ ότι ενδεχόμενη παράλειψη ενός κτίσματος στο τοπογραφικό διάγραμμα θα μπορούσε να προκαλέσει την ακύρωση της τροποποίησης στο Σ.τ.Ε. ιδιαίτερα εάν αυτό θίγεται με την τροποποίηση.

<sup>2</sup> Κατά το άρθρο 2 παράγραφος 3 και 70 παράγραφος 1 του Ν.Δ. 1923 θεσπίζεται ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας τροποποίησης πολεοδομικού σχεδίου, η αποτύπωση στο συνοδευτικό της απόφασεως διάγραμμα, των υφιστάμενων οικοδομών, οδών, ιδιοκτησιών κλπ, ώστε να παρέχεται πλήρης της υφιστάμενης πραγματικής κατάσταση. Η τυχόν παράλειψη στοιχείων της πραγματικής κατάστασης από τα διαγράμματα δεν επιφέρει ακυρότητα μόνο στην περίπτωση που «δεν δύναται κατά τεκμήριο να ασκήσει επιρροή επί της προκριθείσης ρυθμίσεως ώστε να ανακύπτει πλημμέλεια της διαδικασίας» (Σ.τ.Ε. 5334/87 – 1451/79), ή εφόσον προκύπτει από τον φάκελο ότι η Διοίκηση «ετέλει εν γνώση της υπάρξεως των παραληφθέντων στοιχείων» (Σ.τ.Ε. 3166/86).

πρωινή και μία απογευματινή) δύο συνεχόμενες φορές<sup>1</sup>, ενώ εάν δεν υπάρχουν τέτοιες δημοσιεύεται σε αυτές που κυκλοφορούν περισσότερο. Επίσης εάν πρόκειται για εντοπισμένη τροποποίηση η απόφαση κοινοποιείται με δικαστικό επιμελητή στους άμεσα ή έμμεσα θιγόμενους.

Εντός προθεσμίας 15 ημερών οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να καταθέσουν ενστάσεις κατά της αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου οι οποίες και κρίνονται από αυτό με αντίστοιχη έκδοση απόφασης περί απορρίψεως ή όχι αυτών. Ακολούθως ο φάκελος διαβιβάζεται στην αρμόδια υπηρεσία της νομαρχίας (Πολεοδομική υπηρεσία) η οποία ασκεί έλεγχο πληρότητας του φακέλου, ακρίβειας του τοπογραφικού και σχηματίζει άποψη την οποία και εισηγείται στο Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) του νομού. Το Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδοτεί προς τον αρμόδιο φορέα που θα λάβει την εγκριτική απόφαση και αναλόγως αυτός είναι ή ο Νομάρχης ή το Δημοτικό Συμβούλιο<sup>2</sup>. Αν και είναι δυνατό να συμβεί, σπανίως ο Νομάρχης ή το δημοτικό συμβούλιο λαμβάνει εγκριτική περί τροποποίησης σχεδίου πόλης απόφαση εάν το Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδοτεί αρνητικά. Εδώ θα πρέπει να σημειώσουμε ότι εάν η πρόταση του δήμου υποστεί ουσιώδεις μεταβολές από το Σ.Χ.Ο.Π., τότε θα πρέπει να ζητηθεί η άποψη του δήμου επ' αυτών με νέα απόφαση δημοτικού συμβουλίου. Επίσης εάν την αρμοδιότητα έγκρισης την έχει το Δημοτικό Συμβούλιο, τότε το Σ.Χ.Ο.Π. θα πρέπει να κοινοποιήσει την γνωμοδότησή του στο Δημοτικό Συμβούλιο εντός δύο μηνών από την στιγμή που θα περιέλθει σε αυτό η σχετική μελέτη, ειδάλως το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να λάβει τελική απόφαση χωρίς την γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π.. Με την έκδοση απόφασης περί εγκρίσεως της τροποποίησης έχουμε αποστολή της μαζί με τα σχετικά διαγράμματα<sup>3</sup> στο Εθνικό Τυπογραφείο και δημοσίευση της στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ). Τέλος γνωστοποιείται η έκδοση του ΦΕΚ στους άμεσα ενδιαφερόμενους με κοινοποίηση δικαστικού επιμελητή (εφόσον πρόκειται για εντοπισμένη τροποποίηση).

Όταν η πρωτοβουλία τροποποίησης του σχεδίου ανήκει στην διοίκηση, νομάρχης μπορεί να προβεί σε έκδοση της σχετικής απόφασης, ύστερα όμως από την σύμφωνη γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. και χωρίς την γνώμη του δημοτικού συμβουλίου,

<sup>1</sup> Εάν δεν υπάρχουν τοπικές εφημερίδες τότε δημοσιεύεται σε αυτές με την μεγαλύτερη κυκλοφορία.

<sup>2</sup> Βλέπε Κεφάλαιο αρμοδιοτήτων.

<sup>3</sup> Υπήρχε η απόφαση Γ4δ/15883/1903/8-2-88 του Υπουργού Προεδρίας και της Κυβερνήσεως και αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ώστε να μην δημοσιεύονται στο ΦΕΚ τα διαγράμματα που αφορούσαν πολεοδομικές παρεμβάσεις αλλά η απόφαση αυτή κρίθηκε αντισυνταγματική με την Σ.τ.Ε. 489/91. Αυτή η «ιστορία» οδήγησε σε ακύρωση αρκετών πολεοδομικών σχεδίων εκείνη την περίοδο.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

εφόσον η προθεσμία που του χορηγήθηκε για την έκδοση της σχετικής γνωμοδότησης πέρασε άπρακτη (Σ.τ.Ε. 1150/82, 4545/83). Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δύο μήνες (άρθ. 27 Ν. 1065/85)<sup>1</sup>

Η απόφαση Νομάρχη μπορεί να προσβληθεί ενώπιον του Υπουργού με προσφυγή εντός 60 ημερών από την δημοσίευσή της στο ΦΕΚ εάν πρόκειται για μη εντοπισμένη τροποποίηση και εντός 30 ημερών από την δημοσίευση της απόφασης στο ΦΕΚ εάν πρόκειται για εντοπισμένη και ο ενδιαφερόμενος δεν θίγεται άμεσα από αυτή. Στην ειδική περίπτωση εντοπισμένης τροποποίησης κατά την οποία ο ενδιαφερόμενος θίγεται άμεσα από αυτήν τότε η προθεσμία των 30 ημερών αρχίζει από την ημερομηνία κατά την οποία του επιδόθηκε με δικαστικό επιμελητή το ΦΕΚ της απόφασης (Σ.τ.Ε. 3963/78, 1496/80, 2695/82, 4803/87). Εάν περάσει άπρακτη περίοδος 60 ημερών από την ημέρα προσφυγής στον Υπουργό τότε αυτή θεωρείται ότι απορρίφθηκε σιωπηρά (σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 3200/55), ενώ εντός 60 ημερών από την απόρριψη της προσφυγής στον υπουργό οι αιτούντες μπορούν να προσφύγουν στο Σ.τ.Ε. κατά της απορρίψεως του Υπουργού και κατά της απόφασης του Νομάρχη. Στο τέλος του κεφαλαίου αυτού παρατίθενται δύο διαγράμματα ροής όπου φαίνεται η διαδικασία τροποποίησης σχεδίου όταν την αρμοδιότητα έγκρισης την έχει ο Νομάρχης και όταν την έγκρισης αρμοδιότητα έχει το Δημοτικό Συμβούλιο.

Το 1999 το Σ.τ.Ε. με τις αποφάσεις 377/98, 2217/99, 2218/99, 2219/99 ερμήνευσε ως αντισυνταγματικές και αντιβαίνοντες στο άρθρο 24 παράγραφος 2 του συντάγματος τις πολεοδομικές αρμοδιότητες των Νομαρχών και Δημοτικών Συμβουλίων. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα η αρμοδιότητα έγκρισης τροποποίησης εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου να μεταβιβαστεί στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας (Γ.Γ.Π.) οπότε η παραπάνω διαδικασία αλλάζει. Συγκεκριμένα μετά την έγκριση – πρόταση από το Δημοτικό Συμβούλιο και την κρίση τυχών ενστάσεων ο φάκελος μεταβιβάζεται στο ΣΧΟΠ της περιφέρειας -και όχι σε αυτό της Νομαρχίας- το οποίο και γνωμοδοτεί στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας. Εδώ θα έπρεπε ίσως να σημειώσουμε ότι ενώ το ΣΧΟΠ της Νομαρχίας διορίζεται από τον Νομάρχη, αυτό της Περιφέρειας διορίζεται από τον Υπουργό και όχι από τον Γ.Γ.Π. (το γεγονός αυτό καθιστά το περιφερειακό ΣΧΟΠ λιγότερο ελεγχόμενο και επιρρεπές σε πιέσεις τοπικών παραγόντων). Παρακάτω παρατίθενται διαγράμματα ροής της διαδικασίας

<sup>1</sup> Εγκύκλιος 117/20-6-1986 «Έγκριση τροποποιήσεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους νομάρχες» Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., αριθμός πρωτοκόλλου 48407/1834.



Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
έγκρισης τροποποιήσεων ανάλογα με τον φορέα που έπαιρνε ή παίρνει την τελική  
εγκριτική απόφαση.

Τέλος στα πλαίσια του κεφαλαίου αυτού, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν και  
τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που πρέπει να περιλαμβάνει κάθε φάκελος που  
υποβάλλεται για τελική έγκριση στον αρμόδιο φορέα. Αυτά είναι:

- Η αίτηση του ενδιαφερόμενου που ζητά την τροποποίηση του σχεδίου. Εφόσον η διαδικασία κινείται από την τεχνική υπηρεσία του δήμου δεν είναι υφίσταται αίτηση αλλά απλώς η έκθεση της υπηρεσίας που ζητά και δικαιολογεί την τροποποίηση.
- Το τοπογραφικό διάγραμμα εις διπλούν σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000. Επί των διαγραμμάτων αυτών πρέπει να φαίνεται το υφιστάμενο ρυμοτομικό και με διακεκομμένες γραμμές η πρόταση τροποποίησης και να σημειώνονται με αρίθμηση τα ακίνητα των ιδιοκτησιών που υπέβαλλαν ενστάσεις.
- Η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου εις διπλούν με την οποία δικαιολογείται πλήρως η προτεινόμενη τροποποίηση του σχεδίου.
- Σε περίπτωση οικισμών που έχουν πληθυσμό κάτω από 5000 κατοίκους, απαιτούνται αποδεικτικά τοιχοκολλήσεως της πράξης και του σχεδίου που την συνοδεύει στο δημοτικό κατάστημα και τα δημοσιότερα μέρη του οικισμού.
- Σε περίπτωση οικισμών 5000 κατοίκων και άνω πρέπει να υπάρχουν αποκόμματα της σχετικής πράξης, που σε περίληψη έχει δημοσιευθεί σε δύο φύλλα τοπικών εφημερίδων μίας πρωινή και μίας απογευματινής δύο φορές σε συνέχεια. Εάν δεν υπάρχουν τοπικές, πρέπει να δημοσιευθούν σε αυτές που κυκλοφορούν περισσότερο στην περιοχή.
- Σε περίπτωση εντοπισμένης τροποποίησης, τα αποδεικτικά κοινοποίησης της απόφασης του δήμου (σύμφωνα με τους όρους της πολιτικής δικονομίας) στους άμεσα ή έμμεσα θιγόμενους.
- Οι τυχόν ενστάσεις που θα υποβληθούν κατά της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου.
- Η νέα απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που αποφαινεται αιτιολογημένα επί των υποβληθέντων ενστάσεων.
- Η γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π.
- Η βεβαίωση του Δημάρχου στην οποία θα αναφέρεται αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια και αν ρυμοτομούνται οικοδομές που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια βάση του ισχύοντος σχεδίου.
- Η έκθεση δια της οποίας δικαιολογείται πλήρως η ρύθμιση που προτείνεται.

Σε περίπτωση που ο φάκελος δεν είναι πλήρης πέραν του ότι γίνεται προβληματική η λήψη των σχετικών αποφάσεων της διοίκησης, αυτές ακυρώνονται εάν υπάρξει προσφυγή στο Σ.τ.Ε. Επίσης το κριτήριο της δημοσιοποίησης θεωρείται ουσιώδες από το Σ.τ.Ε. ακόμη και σε ότι αφορά στη δημοσίευση των συνοδευτικών της απόφασης διαγραμμάτων στο ΦΕΚ. Απαραίτητη δε, είναι η αιτιολόγηση της τροποποίησης (σύμφωνα με κριτήρια που θα παρουσιάσουμε παρακάτω) όπως είναι και η αιτιολόγηση τις απόρριψης των πιθανών ενστάσεων από το Δημοτικό Συμβούλιο. Επίσης άκυρη είναι οποιαδήποτε απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου στην οποία μετείχε (στη συζήτηση του θέματος ή στην κατάρτιση της απόφασης) δημοτικός σύμβουλος, ο οποίος είτε ο ίδιος είτε συγγενής του ως τον δεύτερο βαθμό εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, έχει υλικό συμφέρον από την τροποποίηση του σχεδίου (άρθρο 90 του Π.Δ. 76/85, Σ.τ.Ε. 2041/88, εγκύκλιος 65/88 Διευθύνσεως Νομοθετικού ΥΠΕΧΩΔΕ). Τέλος, εάν έχει περάσει διάστημα μεγαλύτερο της τριετίας μεταξύ της οριστικής εγκριτικής απόφασης και της αρχικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, τότε η οριστική απόφαση καθίσταται άκυρη (βλέπε σκεπτικό των Σ.τ.Ε.:1926/74 – 2226/67 – 2664/87).

### **2.3 Κριτήρια τροποποίησης πολεοδομικού σχεδίου.**

Στο κεφάλαιο αυτό θα παρουσιάσουμε τις βασικές αρχές και τα κριτήρια που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εξέταση ή έγκριση μιας τροποποίησης ενός πολεοδομικού σχεδίου. Τα κριτήρια αυτά είναι αποτυπωμένα στην κείμενη νομοθεσία και νομολογία και δεν αποτελούν συμβουλευτικές οδηγίες για τα όργανα της διοικήσεως αλλά δεσμευτικοί – περιοριστικοί κανόνες, επομένως μπορεί να ισχυριστεί κανείς<sup>1</sup> ότι τροποποιήσεις που αντιβαίνουν σε αυτά μπορούν να χαρακτηριστούν παράνομες.

Το πλαίσιο που διέπει τις τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων τίθεται από το άρθρο 3 του Ν.Δ. της 17/7/1923 «Περί σχεδίων πόλεως κλπ» και από τις Εγκυκλίους 1/1961 και 8/1975 αλλά και από το Π.Δ. 183/86 και τον Ν. 1512/85 που καθορίζουν τις αρμοδιότητες (άρα και τους περιορισμούς) των φορέων που εμπλέκονται στην όλη διαδικασία. Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι οι τροποποιήσεις εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου (και οι εντοπισμένες) πρέπει να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος (από την άποψη πολεοδομικών λόγων) καθώς και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλεως, η οποία συνίσταται κυρίως στη δημιουργία ή επαύξηση κοινοχρήστων χώρων (Σ.τ.Ε.:2475/82, 1402/84). Επίσης οι τροποποιήσεις αυτές πρέπει να δικαιολογούνται από κάποια κοινή ανάγκη που ανάγεται στην υγιεινή, την ασφάλεια, την κυκλοφορία, την αισθητική, την εναρμόνιση με το περιβάλλον, την διατήρηση παραδοσιακού χαρακτήρα κλπ. Επιπλέον για τις εντοπισμένες τροποποιήσεις απαιτείται και ειδική αιτιολόγηση. (Σ.τ.Ε. 3691/87, 1288/84, 2475/82 κ.α.) Κάθε τροποποίηση λοιπόν πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στην θεραπεία των πολεοδομικών αναγκών της πόλης. Ειδικότερα για τους κοινόχρηστους χώρους, ο περιορισμός ή η κατάργησή τους επιτρέπεται σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις για την κάλυψη κοινής πολεοδομικής ανάγκης και με την διπλή προϋπόθεση, ότι η ανάγκη αυτή δεν μπορεί να καλυφθεί με άλλο τρόπο, και η μείωση του κοινοχρήστου χώρου δεν είναι αντίθετη προς τις γενικότερες πολεοδομικές ανάγκες (Σ.τ.Ε. 780/82).

---

<sup>1</sup> Η τελική ερμηνεία των νόμων και του σύννομου των πράξεων της διοικήσεως είναι υπόθεση της δικαστικής εξουσίας.

Στα πλαίσια των παραπάνω περιλαμβάνονται κατά το δυνατόν και τα ιδιωτικά δικαιά και συμφέροντα<sup>1</sup> μη δυνάμενα όμως από μόνα τους να αποτελέσουν αποκλειστικό έρεισμα ρυμοτομικής διαρρύθμισης και εφόσον δεν αντίκεινται στην έννοια της κοινής ανάγκης (δεν βρίσκονται δηλαδή σε αντίθεση με τα γενικότερα συμφέροντα) (Σ.τ.Ε. 2173/86, 527/85, 2627/82, 2687/82 κ.α.). Πέρα από τις γενικές αρχές που αναφέρθηκαν παραπάνω παρακάτω παρουσιάζουμε ειδικότερα και αναλυτικότερα τα κριτήρια έγκρισης προτάσεων τροποποίησης από την διοίκηση:

**1. Κριτήρια για την αποδοχή πρότασης τροποποίησης που αφορά σε χαρακτηρισμό χώρου.**

- 1.1. Η προτεινόμενη χρήση του χώρου να μην είναι ασυμβίβαστη με τις λοιπές υφιστάμενες χρήσεις στην γειτονιά, το ευρύτερο περιβάλλον και το χαρακτήρα της περιοχής (π.χ. σχολείο και νοσοκομείο, ή νεκροταφείο και αθλητικές εγκαταστάσεις είναι ασυμβίβαστες χρήσεις).
- 1.2. Οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης στην περιοχή να μην απαγορεύουν την προτεινόμενη χρήση.
- 1.3. Η τοπική κυκλοφορία και η ύπαρξη τυχόν μεγάλων αξόνων – αρτηριών να μην παρακωλύουν την λειτουργία (π.χ. άξονας ταχείας κυκλοφορίας που διαχωρίζει το σχολικό κτίριο από την εξυπηρετούμενη περιοχή κατοικίας) και την ασφαλή προσπέλαση.
- 1.4. Η διαμόρφωση του εδάφους να μην παρουσιάζει χαρακτηριστικά που παρεμποδίζουν την ανάπτυξη των προτεινόμενων εγκαταστάσεων (π.χ. έντονες κλίσεις ρέματα κ.α.)
- 1.5. Το μέγεθος και το σχήμα του οικοπέδου να προσφέρεται για άρτια και λειτουργική οργάνωση του κτιριολογικού προγράμματος του κτιρίου.
- 1.6. Η θέση του να είναι οργανική στον οικισμό που εξυπηρετεί και όπου είναι δυνατόν ή επιβάλλεται από την χρήση του, να έχει αυτοτέλεια δηλαδή να μην αποτελεί τμήμα ΟΤ αλλά ανεξάρτητο ΟΤ.
- 1.7. Επειδή συχνά σε ήδη διαμορφωμένες και πυκνοδομημένες περιοχές είναι δύσκολο να εξευρεθούν χώροι που να πληρούν όλα τα παραπάνω κριτήρια, «κατ' οικονομία» γίνονται δεκτές προτάσεις με τις οποίες ικανοποιούνται τα βασικότερα από αυτά κατά περίπτωση, κατά την κρίση του μελετητή.

<sup>1</sup> Στις «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων» του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 1988, αναφέρεται πως μία τροποποίηση δεν θα πρέπει να υπαγορεύεται από ιδιωτικό συμφέρον (σελίδα 4).

- 1.8. Αποχαρακτηρισμοί κοινοχρήστων χώρων ή χώρων κοινωφελών λειτουργιών δεν είναι επιθυμητοί και συνήθως δεν πρέπει να γίνονται αποδεκτοί, διότι υπάρχει έλλειψη τέτοιων χώρων και η απομείωσή τους είναι πολύ επιζήμια και δεν βελτιώνει τις συνθήκες ζωής των κατοίκων. Ειδικότερα χώροι κοινής ωφελείας όπως σχολεία, βρεφονηπιακοί σταθμοί, παιδικές χαρές, μπορούν να αποχαρακτηρίζονται αν ο φορέας προτείνει συγχρόνως για χαρακτηρισμό αντίστοιχο χώρο για την κάλυψη των αναγκών της περιοχής (κατά το ΥΠΕΧΩΔΕ 1988). Σε αυτήν την παράγραφο θα πρέπει να επισημανθεί και η εγκύκλιος 15/75 του Υ.Δ.Ε. με την οποία γίνεται αυστηρή σύσταση στους δήμους και κοινότητες να μην εισηγούνται τροποποιήσεις που αφορούν καταργήσεις κοινόχρηστων χώρων. Επίσης σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 37 του Ν.Δ. 17-7-1923 απαγορεύεται απολύτως η διάθεση των απαλλοτριωθέντων ακινήτων προς σκοπούς διάφορους απ' αυτούς που προορίστηκαν από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Εξάλλου ως γνωστόν οι χώροι κοινής ωφελείας κηρύσσονται απαλλοτριωτέοι με ειδική πράξη του φορέα ο οποίος και αποζημιώνει τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Εάν κάθε φορά δημιουργείται στην αρχή χώρος πρασίνου ή πλατεία- τον οποίο βεβαίως αποζημιώνουν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες -και στην συνέχεια με τροποποίηση ο χώρος αυτός χαρακτηρίζεται κοινωφελής, τότε ο δήμος δεν αποζημιώνει κανέναν γιατί ο χώρος αποζημιώθηκε από τους παρόδιους. Αυτός ο τρόπος απόκτησης κοινωφελών χώρων είναι μεμπτός και δεν επιτρέπεται για λόγους ηθικής τάξεως και χρηστής διοίκησης (Ρωμαλιάδης, 1991: 132-133).
- 1.9. Κατά τον χαρακτηρισμό ενός ιδιωτικού ακινήτου ως χώρου ανέγερσης κτιρίου κοινής ωφελείας, δεν εξετάζεται από την διοίκηση σε ποιόν ανήκει το ακίνητο, ούτε η τυχόν ύπαρξη ακινήτων του δημοσίου ή άλλων οργανισμών με τα οποία θα ήταν δυνατό να καλυφθεί η συγκεκριμένη ανάγκη, ούτε εάν υπάρχει η δυνατότητα ευρέσεως χώρου μέσω αγοράς ακινήτου ή οικειοθελούς παραχώρησης τέτοιου από τρίτο (Σ.τ.Ε.157/82). Τέλος σύμφωνα με την Σ.τ.Ε.1931-2/82 δεν «επιβάλλεται ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας» για τον καθορισμό χώρων κοινής ωφελείας, η παραπάνω διαπίστωση υπάρξεως χώρων του Δημοσίου ή Δήμου κλπ.

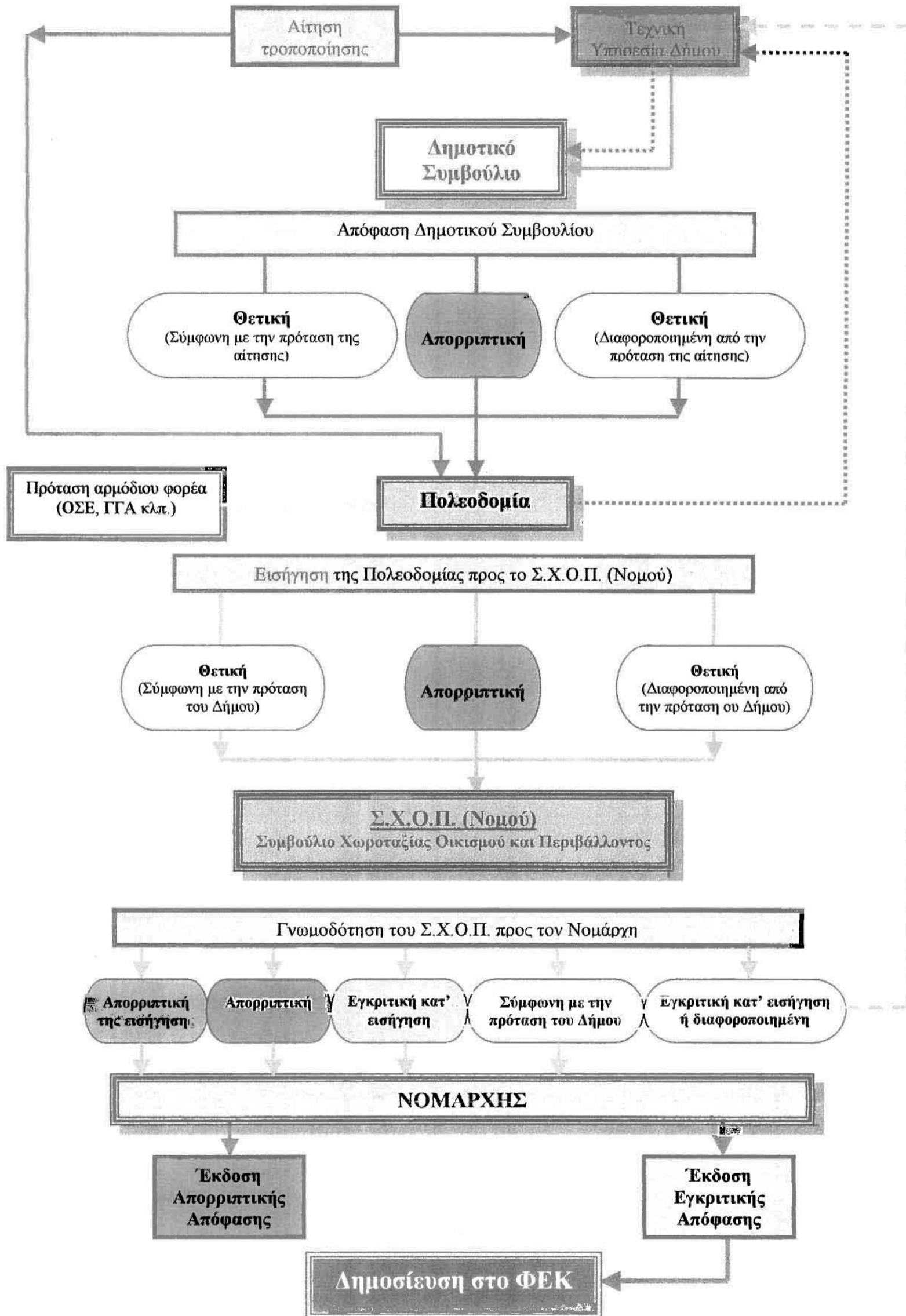
**2. Κριτήρια για την αποδοχή πρότασης που αφορά σε τροποποίηση οικοδομικών τετραγώνων, ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και όρων δόμησης.**

- 2.1. Οι κοινόχρηστοι χώροι, δηλαδή οι πλατείες, οι οδοί, πεζόδρομοι και οι διευρύνσεις αυτών δεν πρέπει να απομειώνονται ή να καταργούνται.
- 2.2. Ειδικά τα προκήπια, τα οποία αν και είναι ιδιωτικοί χώροι, αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου και βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής και υγιεινής, δεν πρέπει για καμία αιτία (εξυπηρέτηση μεμονωμένων συμφερόντων) να μειώνονται ή να καταργούνται.
- 2.3. Δεν είναι δυνατόν να γίνει μείωση πλάτους οδού με τροποποίηση του σχεδίου προκειμένου να τακτοποιηθεί παρακείμενο μη άρτιο οικόπεδο.
- 2.4. Η θέσπιση ειδικών όρων δόμησης θα πρέπει να έχει σαν στόχο αφενός μεν την καλύτερη ένταξη των κτιριακών όγκων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και αφετέρου την μη δημιουργία συνθηκών δυσμενέστερων από αυτές που επιβάλλονται από τον ισχύον ΓΟΚ.
- 2.5. Σε ότι αφορά στην αύξηση συντελεστή δόμησης αυτή δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τον μέσο συντελεστή δόμησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Αυτό συνδυάζεται με τους περιορισμούς αρμοδιοτήτων που αναφέρθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο.



1. Με τον όρο υπηρεσία εννοούμε την πολεοδομική υπηρεσία του Δήμου.
2. Το Δ.Σ. είναι το Δημοτικό Συμβούλιο.
3. Το ΣΧΟΠ είναι το Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.
4. Κ.Χ. είναι οι κοινόχρηστοι χώροι.

**Διάγραμμα ροής της διαδικασίας τροποποίησης σχεδίου πόλεως όπως εφαρμόζοταν όταν την αρμοδιότητα έγκρισης τροποποιήσεων την είχε ο Νομάρχης.**



Πηγή: Ίδια επεξεργασία



**Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup>**  
**Η μεθοδολογία συλλογής και**  
**επεξεργασίας των στοιχείων.**

### 3.1 Η συλλογή των στοιχείων.

Στα πλαίσια της παρούσης διπλωματικής εργασίας μεταβήκαμε στις πόλεις Καβάλα, Βόλο και Ιωάννινα και συλλέξαμε τα στοιχεία που θα παρουσιαστούν παρακάτω στα αντίστοιχα κεφάλαια. Η συλλογή των στοιχείων για την πόλη της Καβάλας, πραγματοποιήθηκε από τους πρωτότυπους φακέλους του αρχείου της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του νομού (την αρμοδιότητα έγκρισης τροποποιήσεων είχε ο Νομάρχης Καβάλας). Από τους πρωτότυπους φακέλους του αρχείου της αντίστοιχης υπηρεσίας της νομαρχίας Ιωαννίνων συλλέχθηκαν και τα στοιχεία των τροποποιήσεων της πόλης των Ιωαννίνων. Τέλος σε ότι αφορά την πόλη του Βόλου, τα στοιχεία συλλέχθηκαν από το αρχείο της πολεοδομικής υπηρεσίας του δήμου Βόλου αφού εκεί βρισκόταν και οι πρωτότυποι φάκελοι.

Για όλες τις πόλεις των οποίων οι τροποποιήσεις εξετάζονται, αποδελτιώθηκαν οι πρωτότυποι φάκελοι των τροποποιήσεων σε ερωτηματολόγιο, υπόδειγμα του οποίου υπάρχει στο παράρτημα. Η καταγραφή των στοιχείων καλύπτει την περίοδο από την 1-1-1989 έως την 31-12-1999. Θα πρέπει να τονιστεί ότι όλα τα στοιχεία που συλλέχθηκαν και που παρουσιάζονται επεξεργασμένα στα παρακάτω κεφάλαια, προέρχονται από το επίσημο αρχείο των προαναφερθέντων υπηρεσιών και όχι από ήδη επεξεργασμένες πηγές, ώστε να επιτυγχάνεται πιστότητα και εγκυρότητα των πρωτογενών δεδομένων.

Όπως αναφέρθηκε ήδη τα στοιχεία καταγράφηκαν με την μέθοδο της αποδελτιώσης σε ερωτηματολόγιο. Πιο συγκεκριμένα το ερωτηματολόγιο αποτελείται από δύο τμήματα, το ένα αφορά σε στοιχεία του πολεοδομικού σχεδίου επί του οποίου κατατέθηκε η αίτηση τροποποίησης και το άλλο αφορά στα στοιχεία της αίτησης και την πορεία της προς την έγκριση. Αναλυτικά τα στοιχεία που αποδελτιώθηκαν είναι:

#### A. Στοιχεία για το πολεοδομικό σχέδιο επί του οποίου κατατέθηκε η αίτηση τροποποίησης:

1. Περιγραφή μελέτης: είναι η ονομασία και η περιοχή στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη.
2. Ημερομηνία ανάθεσης της μελέτης στους μελετητές.
3. Ημερομηνία έγκρισης του πολεοδομικού σχεδίου.
4. Ο φορέας έγκρισης της μελέτης.
5. Η επιβλέπουσα υπηρεσία κατά την εκπόνηση της μελέτης.
6. Η ομάδα των μελετητών που εκπόνησαν την μελέτη.

**B. Στοιχεία της αίτησης τροποποίησης του πολεοδομικού σχεδίου.**

1. Ο αριθμός πρωτοκόλλου της αίτησης.
2. Η ιδιότητα του αιτούντα (ιδιώτης, τεχνική υπηρεσία, δημόσιος οργανισμός κλπ)
3. Η ημερομηνία κατάθεσης της αίτησης.
4. Η τοποθεσία του σχεδίου επί της οποίας ζητείται η τροποποίηση.
5. Η επικαλούμενοι λόγοι για τους οποίους ζητείται η τροποποίηση (αναγραφόμενοι στην αίτηση και στην συνοδευτική τεχνική έκθεση).
6. Η πρόταση τροποποίησης όπως αυτή διατυπώνεται στην αίτηση και στα διαγράμματα αυτής και η τελικώς εγκεκριμένη από τον αρμόδιο φορέα πρόταση όπως αποτυπώνεται στο Φ.Ε.Κ. αλλά και στα αντίστοιχα διαγράμματα.
7. Το ιστορικό της αίτησης έως την έγκρισή της. Συγκεκριμένα εάν εγκρίθηκε ή απορρίφθηκε από το δημοτικό συμβούλιο, την πολεοδομία, το Σ.Χ.Ο.Π. του νομού, τον Νομάρχη και τέλος από τον Υπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και το Σ.τ.Ε. (εφόσον υπήρξε προσφυγή). Επίσης για κάθε φορέα καταγράφηκε η ημερομηνία και ο αριθμός της απόφασης – γνωμοδότησης.
8. Τέλος κρατήθηκαν σημειώσεις για το σκεπτικό ορισμένων φορέων (κυρίως Σ.Χ.Ο.Π.) και για ενστάσεις ιδιωτών όπου αυτές υπήρχαν μέσα στον φάκελο.

Για την πόλη του Βόλου και των Ιωαννίνων καταγράφηκε το σύνολο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων (142 και 60 αντίστοιχα) της περιόδου 1989 – 1999. Αντίθετα για την πόλη της Καβάλας αποδελτιώθηκε το 25% των εγκεκριμένων τροποποιήσεων (115 κατανεμημένες σε όλα τα έτη) και αυτό γιατί ο συνολικός αριθμός των τροποποιήσεων που εγκρίθηκαν την περίοδο αυτή φτάνει τις 466 αριθμός που μας ανάγκασε να διενεργήσουμε δειγματοληψία.

Εκτός από την αποδελτίωση των τροποποιήσεων, ζητήσαμε και μας παραχώρησαν συνεντεύξεις η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του νομού Ιωαννίνων κα Κουμπούρη Σαταμάτα. Συνέντευξη μας παραχώρησαν και η νυν αλλά και η αμέσως προηγούμενη Προϊσταμένη του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών και Εφαρμογής Σχεδίου της Νομαρχίας Καβάλας κα Υψηλού Ε. και κα Συροπούλου Α. και ο αντιδήμαρχος Βόλου κατά τμήμα της περιόδου που εξετάζουμε Βέργης Μ. Αντίστοιχη διαδικασία ακολουθήθηκε και στον δήμο Βόλου όπου μιλήσαμε με την υπεύθυνη υπάλληλο για τις τροποποιήσεις σχεδίου πόλης της πολεοδομικής υπηρεσίας του δήμου Βόλου, κα Καραϊσκού. Τέλος συμμετείχαν σε συζητήσεις και ενημερώσεις όλοι σχεδόν οι υπάλληλοι των γραφείων των υπηρεσιών που ήταν επιφορτισμένες με τις τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων.

Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί, ότι με τηλεφωνική επικοινωνία με τις πολεοδομίες των δήμων της Πάτρας, του Ηρακλείου, της Λάρισας και της Αλεξανδρούπολης, συγκεντρώθηκαν στοιχεία για το σύνολο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των πολεοδομικών σχεδίων των δήμων αυτών κατά την περίοδο 1989-1999. Τα στοιχεία αυτά δεν είναι διασταυρωμένα από εμάς, αλλά αποτελούν πληροφορίες που μας έδωσαν οι αρμόδιοι υπάλληλοι των υπηρεσιών αυτών.



### 3.2 Η επεξεργασία των στοιχείων.

Μετά την αποδελτίωση των τροποποιήσεων στα ερωτηματολόγια, δημιουργήθηκε βάση δεδομένων σε ηλεκτρονικό υπολογιστή με την βοήθεια του προγράμματος Microsoft Office Excel. Με ερωτήματα της βάσης δεδομένων κατηγοριοποιήθηκαν και ομαδοποιήθηκαν τα στοιχεία και δημιουργήθηκαν οι πίνακες και τα διαγράμματα που παρουσιάζονται στα παρακάτω κεφάλαια.

Η ανάλυση των στοιχείων κινήθηκε γύρω από τέσσερις κυρίως άξονες. Αυτοί αντιπροσωπεύουν και τα βασικά ερωτήματα θέσαμε εξαρχής. Ποίοι είναι αυτοί που ζήτησαν τις τροποποιήσεις και πόσες από τις τροποποιήσεις ήταν εντοπισμένες και πόσες όχι; Τί επιπτώσεις επέφεραν οι τροποποιήσεις στα πολεοδομικά σχέδια και ποίοι ήταν οι λόγοι για τους οποίους ζητήθηκαν οι τροποποιήσεις;

Για να απαντήσουμε στο ερώτημα της ιδιότητας των αιτούντων των τροποποιήσεων, κατηγοριοποιήσαμε τους αιτούντες στις εξής κατηγορίες:

- **Ιδιώτες:** πρόκειται για μεμονωμένα φυσικά πρόσωπα ή ομάδες τέτοιων.
- **Τοπική αυτοδιοίκηση:** πρόκειται για τις υπηρεσίες των δήμων και των νομαρχιών.
- **Δημόσιοι οργανισμοί:** στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται οργανισμοί του δημοσίου, του ευρύτερου δημοσίου τομέα και πρόσωπα δημοσίου δικαίου (πχ νοσοκομεία, πανεπιστήμια ΔΕΗ κλπ).
- **Σύλλογοι πολιτών - μη κυβερνητικές οργανώσεις:** εδώ περιλαμβάνονται σύλλογοι πολιτών και μη κυβερνητικές οργανώσεις όπως σύλλογοι ποντίων, το WWF κλπ.

Σε ότι αφορά το εντοπισμένο ή όχι των τροποποιήσεων οι τροποποιήσεις κατηγοριοποιήθηκαν σε εντοπισμένες και μη εντοπισμένες συμφώνα με τον ορισμό που δίνεται από την νομοθεσία και που διατυπώθηκε στο 2<sup>ο</sup> κεφάλαιο.

Για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις επιπτώσεις που επέφεραν οι τροποποιήσεις στα πολεοδομικά σχέδια, αλλά και για τον έλεγχο των τροποποιήσεων ως προς το σύμφωνο αυτών με την κείμενη νομοθεσία, κατηγοριοποιήσαμε και ομαδοποιήσαμε τις εγκεκριμένες προτάσεις των τροποποιήσεων δημιουργώντας τον πίνακα κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων / αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων. Οι αναγραφόμενες στον πίνακα αυτό κατηγορίες προέκυψαν μετά από την εξέταση των προτάσεων και των διαγραμμάτων των εγκεκριμένων

τροποποιήσεων. Η λογική με την οποία ομαδοποιήθηκαν σχετίζεται με το εάν έχουμε ή όχι, μείωση των κοινοχρήστων, των κοινωφελών και των μη δομήσιμων χώρων της πόλης.

Η επιλογή αυτή έγινε γιατί στη κείμενη νομοθεσία και κυρίως νομολογία θεωρείται ότι η βελτίωση του πολεοδομικού περιβάλλοντος συνίσταται κυρίως στη δημιουργία ή επαύξηση κοινοχρήστων χώρων (Σ.τ.Ε.:2475/82, 1402/84), ενώ όλες οι εγκύκλιοι και τα προεδρικά διατάγματα που καθορίζουν τις αρμοδιότητες έγκρισης τροποποιήσεων πολεοδομικών σχεδίων συναρτούν τα κριτήρια αποδοχής των προτάσεων τροποποίησης με το εάν μειώνουν ή όχι τους κοινόχρηστους χώρους. Βέβαια υπάρχουν και τροποποιήσεις οι οποίες δεν μπορούν να ενταχθούν στην παραπάνω λογική και αυτές αφορούν σε τροποποίηση των όρων δόμησης. Τέλος θα πρέπει να σημειώσουμε ότι ένας άλλος παράγοντας που συμμετέχει στην διαμόρφωση των κατηγοριών (εκεί που δεν είναι σαφές) είναι και το εάν εξυπηρετούν ιδιωτικά ή όχι συμφέροντα.

Κάτι που θα πρέπει να τονιστεί είναι ότι η ανάλυση των επιπτώσεων δεν έγινε με βάση τις τροποποιήσεις αλλά με τα εγκεκριμένα αιτήματα – προτάσεις που αυτές περιελάμβαναν. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πολλές τροποποιήσεις προέβαλλαν περισσότερα του ενός αιτήματα. Επίσης, ορισμένες κατηγορίες δεν υπάρχουν σε όλες τις πόλεις αφού οι περιπτώσεις στις οποίες αναφέρονται δεν εμφανίστηκαν. Η κατηγορίες επιπτώσεων ανά ομάδα είναι:

**Μείωση ΚΧ–ΚΦ:** είναι η ομάδα κατηγοριών με τις οποίες μειώνεται η επιφάνεια κοινόχρηστων ή κοινωφελών ή μη δομήσιμων χώρων της πόλης.

- Μείωση πλάτους δρόμου ή πεζοδρόμου: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις των τροποποιήσεων οι οποίες με μετατοπίσεις οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών μειώνουν το πλάτος των οδών ή των πεζοδρόμων.
- Κατάργηση δρόμου ή πεζοδρόμου: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις των τροποποιήσεων με τις οποίες καταργούνται δρόμοι οι πεζόδρομοι.
- Μετατροπή ΚΧ σε δομήσιμο χώρο: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις των τροποποιήσεων με τις οποίες καταργούνται ή μειώνονται κοινόχρηστοι χώροι (πλην των οδών και των πεζοδρόμων) και μετατρέπονται σε ιδιωτικά δομήσιμους χώρους.
- Κατάργηση ή μείωση προκηπίου: η κατηγορία αυτή αφορά σε κατάργηση ή μείωση της επιφάνειας προκηπίων.
- Απογαρκτηρισμός ΚΦ: η κατηγορία αυτή αφορά σε απογαρκτηρισμό κοινωφελών χώρων και την μετατροπή τους σε ιδιωτικά δομήσιμο χώρο.

**Αύξηση ΚΧ-ΚΦ-μη δομήσιμου χώρου:** είναι η ομάδα κατηγοριών με τις οποίες αυξάνεται η επιφάνεια κοινόχρηστων ή κοινωφελών ή μη δομήσιμων χώρων της πόλης.

- Δημιουργία δρόμου – πεζοδρόμου: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις τροποποίησης με τις οποίες δημιουργούνται νέοι δρόμοι ή πεζόδρομοι.
- Δημιουργία / αύξηση προκηπίου: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις τροποποίησης με τις οποίες δημιουργούνται ή επαυξάνονται η επιφάνειες προκηπίων.
- Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις τροποποίησης με τις οποίες επεκτείνονται σε μήκος ή σε πλάτος δρόμοι (συμπεριλαμβανομένου και των πεζοδρομίων αυτών) ή πεζόδρομοι.
- Μετατροπή δομήσιμου χώρου σε ΚΧ: η κατηγορία αυτή αφορά σε χαρακτηρισμό δομήσιμης επιφάνειας (είτε ιδιωτικής είτε δημόσιας) σε κοινόχρηστο χώρο.
- Αλλαγή χρήσης γης για ανέγερση κτιρίων κοινωφελών σκοπών (ΚΦ): εδώ εντάσσονται οι προτάσεις τροποποίησης με τις οποίες χαρακτηρίζεται δομήσιμος χώρος ως χώρος ανέγερσης κτιρίων κοινωφελών σκοπών.
- Δημιουργία ΑΧ-ΚΧ σε μη ρυμοτομούμενο τμήμα: η κατηγορία αυτή αφορά σε χαρακτηρισμό (με πρωτοβουλία ιδιώτη) ιδιωτικής δομήσιμης επιφάνειας ως ακάλυπτο χώρο – κοινόχρηστο χώρο σύμφωνα με το άρθρο 12 παράγραφος 6 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ).

**Διατήρηση ΚΧ-ΚΦ-μη δομήσιμου χώρου:** είναι η ομάδα κατηγοριών με τις οποίες διατηρείται - προστατεύεται κοινόχρηστος ή κοινωφελής ή μη δομήσιμος χώρος.

- Αναγνώριση προϋφιστάμενου δρόμου / παρόδου / πεζοδρόμου / του 1923 ως: οδό / πεζόδρομο: στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι προτάσεις τροποποίησης με τις οποίες αναγνωρίζεται οδός ή πεζόδρομος ή οδός προϋφιστάμενη του 1923, ως οδός ή πεζόδρομος. Η κατηγορία αυτή αν και τυπικά συνιστά αύξηση των κοινοχρήστων χώρων σε σχέση με αυτούς που προβλέπει το ρυμοτομικό σχέδιο, στην ουσία απλώς διατηρεί τους ήδη διαμορφωμένους δρόμους, δηλαδή δεν συνιστά πραγματική αύξηση των κοινοχρήστων.
- Αλλαγή θέσης ΚΧ: οι προτάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν στην μετατόπιση κοινόχρηστων χώρων χωρίς να επέρχεται μείωση της επιφάνειας αυτών.
- Μετατόπιση / στροφή Δρόμου-πεζοδρόμου: οι προτάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν στην μετατόπιση ή στροφή οδών ή πεζοδρόμων χωρίς να επέρχεται μείωση της επιφάνειας αυτών.
- Μετατροπή δρόμου σε πεζόδρομο: αφορά σε πεζοδρομήσεις οδών.
- Δημιουργία ΑΧ-ΚΧ σε ρυμοτομούμενη έκταση: αφορά σε χαρακτηρισμό (με πρωτοβουλία ιδιώτη) ρυμοτομημένης ιδιωτικής επιφάνειας ως ακάλυπτο χώρο – κοινόχρηστο χώρο σύμφωνα με το άρθρο 12 παράγραφος 6 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ).

- Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου σε προσκυρωτές από ιδιώτες εκτάσεις: οι προτάσεις τροποποίησης που εντάσσονται στην κατηγορία αυτή αφορούν σε μετατοπίσεις ρυμοτομικών ή οικοδομικών γραμμών σε διαμορφωμένα τμήματα δημόσιων οδών ή πεζοδρόμων προς αποφυγή προσκύρωσης τους από τρίτους.
- Μετατροπή μιας ΚΦ χρήσης σε μία άλλη ΚΦ: αφορά σε αλλαγή χαρακτηρισμού μίας χρήσης κοινωφελών σκοπών σε μία άλλη επίσης κοινωφελών σκοπών.
- Μετατροπή ΚΧ σε ΚΦ: αφορά σε χαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων ως κοινωφελών .

Όροι δόμησης: είναι η ομάδα κατηγοριών με τις οποίες τροποποιούνται οι όροι δόμησης εκτός από τις περιπτώσεις μείωσης ή αύξησης προκηπίου.

- Αύξηση συντελεστή δόμησης για ιδιωτικούς σκοπούς: αφορά σε αύξηση του συντελεστή δόμησης από τον οποίο επωφελούνται ιδιώτες.
- Αύξηση συντελεστή δόμησης για κοινωφελείς σκοπούς: αφορά σε αύξηση του συντελεστή δόμησης από τον οποίο εξυπηρετείται η ανέγερση κτιρίων κοινωφελών σκοπών.
- Αύξηση συντελεστή κάλυψης: αφορά σε αύξηση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης (για την οικοδόμηση οικοπέδων).
- Αύξηση μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών: αφορά σε αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους ανέγερσης οικοδομών.
- Κατάργηση στοάς: Αφορά σε κατάργηση στοάς.
- Απογαρκτηρισμός ΖΟΕ (τοπικά): έχει να κάνει με αλλαγή χρήσης γης της Ζ.Ο.Ε. και μετατροπή της σε οικοδομήσιμο χώρο.
- Μείωση ελαχίστου προσώπου οικοπέδου: αφορά σε μείωση του ελαχίστου μήκους πλευράς που εφάπτεται σε δρόμο, που θα πρέπει να έχει ένα οικόπεδο ώστε να μπορεί να οικοδομηθεί (αρτιότητα κατά πρόσωπο).
- Μείωση εμβαδού αρτιότητας: αφορά σε μείωση του ελάχιστου εμβαδού που θα πρέπει να έχει ένα οικόπεδο ώστε να μπορεί να οικοδομηθεί.
- Απογαρκτηρισμός διατηρητέου κτιρίου: αφορά σε μετατοπίσεις ή καταργήσεις ρυμοτομικών γραμμών οι οποίες περιβάλλουν χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίρια.

Κλείνοντας το κεφάλαιο αυτό θα αναφερθούμε και στην επεξεργασία των στοιχείων για την εξαγωγή συμπερασμάτων σε ότι αφορά τα αίτια που επικαλούνται οι αιτούντες των τροποποιήσεων. Όπως και για τις επιπτώσεις η ανάλυση έγινε με βάση τα αίτια – λόγους τα οποία επικαλούνται οι αιτούντες στις αιτήσεις και τεχνικές εκθέσεις τους. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι σε κάθε αίτηση οι επικαλούμενοι λόγοι ήταν περισσότεροι από ένας και έτσι το σύνολο των αιτιών – επιχειρημάτων είναι μεγαλύτερο από το σύνολο των τροποποιήσεων. Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα αποτελέσματα του πίνακα που προκύπτει για κάθε πόλη, δεν αποτελούν δικές μας εκτιμήσεις για τα πραγματικά αίτια, αλλά για λόγους αντικειμενικότητας,



αποτελούν απλή καταγραφή των επιχειρημάτων – αιτιών τα οποία προέβλεψαν οι αιτούντες στις αιτήσεις του και τις τεχνικές εκθέσεις που τις συνόδευαν. Τέλος όλες οι πόλεις δεν εμφανίζουν τα ίδια επιχειρήματα. Ο πίνακας που περιλαμβάνει τα στοιχεία αυτά για κάθε πόλη ξεχωριστά ονομάζεται πίνακας κατηγοριοποίησης των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων και περιλαμβάνει συνολικά για όλες τις πόλεις τα παρακάτω αίτια-επιχειρήματα.

**Επιχειρήματα που προβλήθηκαν από τους αιτούντες των τροποποιήσεων:**

- ✓ Εξυπηρέτηση κοινωφελών αναγκών.
- ✓ Μη ρυμοτόμηση οικοδομών.
- ✓ Αποφυγή προσκύρωσης δημόσιων εκτάσεων.
- ✓ Κανένας.
- ✓ Κοινωνικοί -οικονομικοί λόγοι (επίκληση οικονομικής αδυναμίας, ή έλλειψης άλλης ακίνητης περιουσίας, ή το ότι είναι άπορος πολύτεκνος, ανάπηρος, βαριά άρρωστος κλπ).
- ✓ Αντικειμενική αδυναμία εφαρμογής του σχεδίου (πχ. λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους).
- ✓ Απόκτηση αρτιότητας κατά εμβαδόν.
- ✓ Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι άδικος ή του υπερβολικός ή δεν εξυπηρετεί τίποτε.
- ✓ Βελτίωση κυκλοφοριακού.
- ✓ Άρση ασυμφωνιών - διόρθωση τοπογραφικού υποβάθρου.
- ✓ Δεν δημιουργεί πρόβλημα στο Πολεοδομικό Σχέδιο ή δεν αντίκειται στο ΓΠΣ.
- ✓ Απόκτηση προσώπου από οικοδομές ή ιδιοκτησίες.
- ✓ Βελτίωση πολεοδομικού περιβάλλοντος.
- ✓ Επίκληση ύπαρξης προηγούμενου ανάλογης τροποποίησης.
- ✓ Αποφυγή αποζημιώσεων εκ μέρους του δήμου.
- ✓ Αυξάνονται οι Κ.Χ.
- ✓ Αποφυγή διενέξεων με τους γείτονες.
- ✓ Βελτίωση συνθηκών κατοίκησης.
- ✓ Αύξηση δομήσιμης επιφάνειας ή βελτίωση γεωμετρίας αυτής, χωρίς μείωση ρυμοτόμησης (περιπτώσεις καταργήσεως προκηπίων ή μετατόπισης οδών).
- ✓ Ώστε να υπάρξει αποδέσμευση από την υπάρχουσα χρήση γης (πχ αλλαγή της χρήσης γης από εμπόριο σε γενική κατοικία).

**Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup>**  
**Η περίπτωση της Καβάλας**

#### 4.1 Πολεοδομικό ιστορικό Καβάλας<sup>1</sup>

Η πόλη της Καβάλας υφίσταται ιστορικά από τον 7<sup>ο</sup> αιώνα με το όνομα Νεάπολις έχοντας ιστορία 2700 χρόνων. Χτισμένη στην χερσόνησο της Παναγιάς (η Νεάπολις) αποτελούσε φυσικό οχυρό και δέσποζε στον μοναδικό δρόμο που ένωνε ανατολή και δύση. Από εκεί άλλωστε περνούσε και η Εγνατία οδός. Επί Βυζαντίου η πόλη μετονομάστηκε σε Χριστούπολη και εξακολούθησε να παίζει ρόλο σημαντικού συγκοινωνιακού κόμβου μέχρι του 1391 όπου καταλήφθηκε από τους τούρκους και καταστράφηκε εντελώς. Το 1520 η πόλη ξαναχτίστηκε στην ίδια θέση με το όνομα Καβάλα.

Η Καβάλα αρχίζει να ανθίζει τον 18<sup>ο</sup> αιώνα όταν η περιοχή κατέλαβε την πρώτη θέση στην Ελλάδα στο καπνεμπόριο και την καπνοκαλλιέργεια. Ο κλάδος αυτός υπήρξε καθοριστικός στην παραπέρα κοινωνικοοικονομική εξέλιξη της πόλης αφού όλοι οι παραγωγικοί τομείς στηριζόταν σ' αυτόν (καλλιέργεια, επεξεργασία και εμπορία καπνού). Η μορφή της δε, αλλάζει εντελώς με την άφιξη των προσφύγων της Μικρασιατικής καταστροφής το 1922, οπότε έχουμε ραγδαία αύξηση του πληθυσμού, αλλά και της πραγματικής έκτασης της πόλης (από τους 23.000 κατοίκους κατά την εποχή της απελευθέρωσης από τους τούρκους το 1913, καταγράφονται 40.000 το 1928). Η κρίση της δεκαετίας του '30 αλλά κυρίως, η μετά τον πόλεμο στροφή στα αμερικανικά καπνά οδηγεί την πόλη στην παρακμή<sup>2</sup>.

Η Καβάλα δέχθηκε έντονες επιδράσεις μεταναστευτικών ρευμάτων οι οποίες, πέρα από τους πρόσφυγες του '22 που εγκαταστάθηκαν στην πόλη, είχαν να κάνουν αφενός με κίνηση πληθυσμών από τον Νομό της Καβάλας προς πόλη και αφετέρου με μεταναστευτική ροή από την πόλη της Καβάλας στην Αθήνα και την Θεσσαλονίκη.

Σε ότι αφορά στην πολεοδομική εξέλιξη της Καβάλας, θα πρέπει να σημειωθεί, ότι το πρώτο πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο που γνώρισε η πόλη ήταν το φερμάνι του Σουλτάνου περί το 1864. Αυτό αφορούσε στην επέκταση του βασικού οικισμού της

<sup>1</sup> Το κεφάλαιο αυτό βασίζεται κυρίως σε εισήγηση του Κ. Λαλένη 'Πολεοδομική πρακτική σε πόλεις μεσαίου μεγέθους στην Ελλάδα . Η περίπτωση της Καβάλας.', Βόλος, 1997. Και στην μελέτη του γραφείου Παπαγιάννη 'Οι μεσαίου μεγέθους πόλεις και η κοινωνικό- οικονομική και περιβαλλοντική ανάπτυξη στις περιφέρειες των ευρωπαϊκών κοινοτήτων: μελέτη περίπτωσης της Καβάλα', Ευρωπαϊκό Ίδρυμα για την Βελτίωση των συνθηκών Διαβίωσης και Εργασίας, Αθήνα, 1994.

<sup>2</sup> Η κρίση του κλάδου του καπνού (ο οποίος συνιστούσε μονοκαλλιέργεια) είχε σαν αποτέλεσμα την άνοδο της ανεργίας στο 40% (στις αρχές του '60) και στην συνέχεια την μετανάστευση.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
συνοικίας Παναγιά προς την δυτική κυρίως πλευρά (στο σημερινό λιμάνι), ενώ απέτρεπε την οικοδόμηση διώροφων και πάνω κτιρίων από μη Τούρκους. Η οικοδομική δραστηριότητα άρχισε το 1866 με το χτίσιμο των πρώτων καπναποθηκών και την εκκλησία του Α. Ιωάννη έξω από τα τείχη του αρχικού οικισμού. Η επόμενη σημαντική επέκταση της Καβάλας πραγματοποιήθηκε με την άφιξη των προσφύγων το 1923. Οι πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν γύρω από την υπάρχουσα πόλη καταλαμβάνοντας τα περιβάλλοντα άγονα υψώματα που αποτελούσαν δημόσιες εκτάσεις. Στις κατοικίες του όμως δεν υπήρχε καθόλου κοινωνικός εξοπλισμός.

Το πρώτο σχέδιο της Καβάλας εκπονήθηκε το 1929 από τον Ρώσο υπομηχανικό Ρουδομέτωφ και περιελάμβανε επιφάνεια 4500 στρεμμάτων. Η αύξηση όμως του πληθυσμού και η άνθηση του καπνεμπορίου, οδήγησε σε επέκταση του πολεοδομικού ιστού προς τις παρυφές του Συμβόλου όρους και της Λεκάνης. Τα παραπάνω επέφεραν το 1936 τον καθορισμό νέου ορίου της πόλης και την έγκριση το 1939<sup>1</sup> νέου σχεδίου πόλης με ουσιαστικές αλλαγές σε σχέση με το προηγούμενο.

Μέχρι το 1958 παρατηρείται μια σταδιακή επέκταση των κατοικιών έξω και γύρω από τα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου οι οποίες ήταν αυθαίρετες και καταλάμβαναν χώρο ίσο με αυτό του υπάρχοντος σχεδίου δημιουργώντας μια ζώνη η οποία ονομάστηκε «Περίγραμμα». Το 1958 λοιπόν, με απόφαση Νομάρχη η ζώνη αυτή χαρακτηρίστηκε ως οικισμός προ του 1923 και επομένως άνοιξε ο δρόμος για δόμησή της χωρίς σχέδιο. Το 1962 μια προσπάθεια έκδοσης ρυμοτομικού σχεδίου για την περιοχή αυτή δεν προχώρησε αν και κατά την περίοδο αυτή (δεκαετία του 60), ολοκληρώθηκε η κατασκευή των λιμενικών έργων της Καβάλας με τα οποία επιχωματώθηκε σε μεγάλο βάθος η παραλία και δημιουργήθηκε του μοναδικό επίπεδο τμήμα της πόλης στο οποίο και αναπτύχθηκε το κέντρο της.

Την δεκαετία '70 εμφανίζεται έντονη οικοδομική δραστηριότητα και σε συνδυασμό με το μέτρο της αντιπαροχής έχουμε αντικατάσταση πολλών κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής με πολυώροφες οικοδομές. Επίσης το 1973 ανατίθεται -από το Νομαρχιακό Ταμείο Καβάλας- Ρυθμιστική Μελέτη για την πόλη και την ευρύτερη περιοχή της η οποία παραλήφθηκε το 1976. Οι αρχές της μελέτης αυτής, επιχειρήθηκε ανεπιτυχώς να περάσουν στο ρυμοτομικό και στους όρους δόμησης της πόλης. Η αποτυχία οφείλεται και στο ότι το 1979 η Καβάλα επιλέχθηκε σαν Κέντρο Εντατικής Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΚΕΠΑ). Η σχετική μελέτη ανατέθηκε από τη

<sup>1</sup> Π.Δ. της 11-3-1939 ΦΕΚ 98Α/1939

Γενική Διεύθυνση Οικισμού του Υ.Δ.Ε. και αφορούσε στην οργάνωση του χώρου της ευρύτερης περιοχής της καβάλας με πληθυσμιακό στόχο 200.000 κατοίκων το έτος 2.000 και στην προσαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου στον νόμο 947/79. Η μελέτη, (αν και από τις πρωτοπόρες στον ελλαδικό χώρο) επέφερε καθυστέρηση στην εκπόνηση μελετών επέκτασης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου που θα ανακούφιζαν την πόλη από την πυκνή δόμηση και τις υψηλές αξίες γης - διαμερισμάτων (Λαλένης Κ., 1997: 4). Η μελέτη αναθεώρησης του σχεδίου άρχισε το 1980 αλλά πριν προλάβει να εγκριθεί, απαιτούσε αναθεώρηση γιατί τα αρχικά δεδομένα της μελέτης είχαν αλλοιωθεί από την έντονη οικοδομική δραστηριότητα του τέλους της δεκαετίας του '70. Τέλος άλλη μια ρυμοτομική μελέτη, αυτή τη φορά για το «Περίγραμμα», δεν εγκρίθηκε γιατί καθυστέρησε στις διαδικασίες και στο μεταξύ ψηφίστηκε ο νέος οικιστικός νόμος 1337/83.

Πριν αναφερθούμε στην σύγχρονη φάση της πολεοδομικής εξέλιξης της Καβάλας θα πρέπει να αναφερθούμε στο πρόγραμμα οικιστικής ανάπτυξης της Καλαμίτσας το οποίο ανέλαβε αρχικά η ΔΕΠΟΣ και στην συνέχεια η Κοινοπραξία Δήμου Καβάλας – ΔΕΠΟΣ. Το πρόγραμμα στηρίχθηκε στην παραχώρηση 3000 στρεμμάτων με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Γεωργίας και Δημοσίων Έργων, η μελέτη συντάχθηκε το 1980 σύμφωνα με το νόμο 947/79 και η υλοποίηση άρχισε το 1985. Έχουν αξιοποιηθεί 760στρ. από τα οποία 322 για οικοδομική επιφάνεια και 438 για κοινόχρηστες και κοινωφελείς επιφάνειες ενώ προβλέπεται να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες 4000 νέων οικιστών και 3000 παλαιών σε προϋπάρχουσες κατοικίες. Χωρίς να θέλουμε να επεκταθούμε, είναι αναγκαίο να επισημάνουμε ότι το πρόγραμμα αυτό δημιούργησε Τράπεζα Γης για τον δήμο Καβάλας (ο οποίος με ανταλλαγές οικοπέδων μπορούσε πλέον να δράσει προς πολεοδομική εξυγίανση του πυκνού ιστού της πόλης). Με την Τράπεζα Γης επίσης, νομιμοποιήθηκε και αποκαταστάθηκε ιδιοκτησιακά ένας μεγάλος αριθμός αστέγων καταπατητών με ομαλή διαδικασία<sup>1</sup>.

Η τελευταία φάση πολεοδομικής εξέλιξης της πόλης είναι εποχή της επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), κατά την οποία και προκηρύχθηκαν το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καβάλας και η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Αναθεώρησης. Η μελέτες ξεκίνησαν στο τέλος του 1983 και παρουσίασαν μεγάλη καθυστέρηση, (λόγω της δυστοκίας των υπηρεσιών του υπουργείου να

<sup>1</sup> Η καταπατημένη γη ελευθερώθηκε και οι καταπατητές περιορίστηκαν σε ένα άρτιο οικόπεδο που αγόρασαν, με μικρότερο του αντικειμενικού, τιμήματος.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης επιλέξουν ομάδα μελετητών<sup>1</sup>). Ενώ το ΓΠΣ βρισκόταν στην φάση της ανάλυσης, αποφασίστηκε να προωθηθεί προς έγκριση η παλιά ρυμοτομική μελέτη για το «Περίγραμμα» (του γραφείου Παπαγιάννη). Η μελέτη αυτή εγκρίθηκε με αποτέλεσμα να γίνει δυνατή η παραχώρηση 2500 περίπου οικοπέδων του δημοσίου στους καταπατητές τους. Το ΓΠΣ εγκρίθηκε το 1986 και οι πολεοδομικές μελέτες επέκτασης και αναθεώρησης το 1989. Οι επεκτάσεις προς τα δυτικά αφορούν στην περιοχή Καλαμίτσας όπου έχει εκπονηθεί και εγκριθεί Πράξη εφαρμογής (1994) για έκταση 700 στρεμμάτων, ενώ αντίστοιχα για την δυτική πλευρά της πόλης έχει εγκριθεί επέκταση στην περιοχή του Περιγιαλιού (με την αντίστοιχη πράξη εφαρμογής).

Το 1994 μετά από προσφυγή ιδιώτη στο Σ.τ.Ε., η Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης ακυρώθηκε κάτι που γνωστοποιήθηκε στην Διεύθυνση Πολεοδομίας του Νομού το 1996! Η ακύρωση οφειλόταν στο γεγονός ότι στο ΦΕΚ δεν δημοσιεύτηκαν τα διαγράμματα του σχεδίου. Ο δήμος προσπάθησε να επιτύχει επανέγκριση του σχεδίου χωρίς να ακολουθηθεί η τυπική διαδικασία εκπόνησης εξαρχής νέας μελέτης, αλλά με απλή ενημέρωση των υπαρχόντων πινακίδων του σχεδίου με τις τροποποιήσεις της περιόδου 91-97 χωρίς επιτυχία.

Σήμερα το πολεοδομικό συγκρότημα της Καβάλας είναι αναπτυγμένο ως ταινία με μήκος 15χλμ. και βάθος 1-2χλμ. Η δομή του πολεοδομικού ιστού καθορίζεται ουσιαστικά από την μορφολογία του εδάφους και την γειτνίαση βουνού και θάλασσας. Η καθ' αυτού πόλη είναι μονοκεντρική και απλώνεται αμφιθεατρικά στις παρυφές των γύρω ορεινών όγκων, σε έδαφος με έντονες κλίσεις (10-50%). Η αμφιθεατρική αυτή διάταξη των οικοδομών πέρα από την χαρακτηριστική εικόνα που προσδίδει στην πόλη, παρέχει θέα προς την θάλασσα από όλα σχεδόν τα σημεία της και μετριάζει τις επιπτώσεις της πυκνής δόμησης και της έλλειψης ελεύθερων χώρων.

Οι μισές περιοχές κατοικίας της πόλης, είναι αποτέλεσμα αυθαίρετης δόμησης η οποία νομιμοποιήθηκε αργότερα και δεν διαθέτουν ορθολογική δομή αφού δημιουργήθηκαν de facto χωρίς προγραμματισμό και σχεδιασμό. Πολλές συνοικίες της πόλης έχουν σοβαρά προβλήματα ποιότητας ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, χαρακτηριστική είναι άλλωστε η διαπίστωση ότι: «στερούνται σχεδόν τελείως τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων και

<sup>1</sup> Τελικά επιλέχθηκε η μίξη ομάδας ντόπιων μελετητών με το γραφείο 'Παπαγιάννη' (Αθήνα), που όμως δεν επιβίωσε αφού οι ντόπιοι μελετητές στην πορεία των μελετών αποσύρθηκαν και η μελέτη συνεχίστηκε με τους μελετητές από την Αθήνα.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης παρουσιάζουν ιδιαίτερα υποβαθμισμένο τεχνητό περιβάλλον» (Λαλένης Κ. 1997: 5). Εξάλλου οι ελεύθεροι χώροι είναι συγκεντρωμένοι στο κέντρο (περί τα 50 εκτάρια) στο οποίο και βρίσκονται όλες οι κεντρικές λειτουργίες. Το πρόβλημα έλλειψης ελευθέρων χώρων σκιαγραφείται και από την ενδεικτική αναφορά στοιχείων<sup>1</sup> όπως:

- Η αναλογία τετραγωνικών μέτρων αθλητικών εγκαταστάσεων ανά κάτοικο είναι 0,5 ενώ το σύνολό τους δεν φτάνει ούτε το 10% της απαιτούμενης επιφάνειας.
- Η περιοχές κατοικίας παρουσιάζουν υψηλή πυκνότητα με τιμές 100-230 κατ./Ha Bruto και 300 κατ./Ha Netto στο οικοδομικό τετράγωνο. Σε μερικές δε συνοικίες, φτάνει τα 550/1700.
- Ο δείκτης στο σύνολο των ελευθέρων επιφανειών για την Καβάλα είναι 2,61, μικρότερο και από την Αθήνα (2,93) και την Θεσσαλονίκη (3,73).

Από τα στοιχεία που παρατίθενται γίνεται φανερό ότι η Καβάλα έχει σοβαρά προβλήματα σε ότι αφορά του ελεύθερους και κοινόχρηστους χώρους και επομένως θα ανέμενε κανείς μια έντονη προσπάθεια του δήμου για βελτίωση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ιδιαίτερα σε αυτόν τον τομέα. Όπως θα δούμε όμως παρακάτω (στην ανάλυση των εγκεκριμένων τροποποιήσεων), τα στοιχεία δείχνουν αποτελέσματα που κινούνται προς την αντίθετη κατεύθυνση.

---

<sup>1</sup> Τα στοιχεία προέρχονται από την μελέτη του γραφείου Παπαγιάννη 'Οι μεσαίου μεγέθους πόλεις και η κοινωνικό- οικονομική και περιβαλλοντική ανάπτυξή στις περιφέρειες των ευρωπαϊκών κοινοτήτων: μελέτη περίπτωσης της Καβάλα'.

## 4.2 Ανάλυση των τροποποιήσεων

Η εκτεταμένη αναφορά στο πολεοδομικό ιστορικό της Καβάλας που έγινε στο προηγούμενο κεφάλαιο, οφείλεται στο γεγονός ότι στην πόλη αυτή εγκρίθηκαν κατά το διάστημα 1988 – 1999 549 τροποποιήσεις του πολεοδομικού της σχεδίου, αριθμός εξαιρετικά υψηλός για τα ελληνικά δεδομένα<sup>1</sup>. Η αρμοδιότητα έγκρισης των τροποποιήσεων κατά την περίοδο αυτή ανήκε στον Νομόρχη Καβάλας και επομένως η πολεοδομικές υπηρεσίες της νομαρχίας ήταν οι κατά το νόμο υπεύθυνες για την διαχείριση και επίβλεψη των διαδικασιών τροποποίησης. Στα πλαίσια της περιόδου 1989 – 1999 που αφορούν την διπλωματική εργασία μεταβήκαμε στην Νομαρχία Καβάλας όπου και καταγράψαμε δειγματοληπτικά από τους πρωτότυπους φακέλους του αρχείου της Διεύθυνσης Πολεοδομίας τα στοιχεία που θα παρουσιαστούν παρακάτω.

Από το 1989 έως το 1999 εγκρίθηκαν με απόφαση Νομόρχη 466 τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως της Καβάλας από τις οποίες καταγράφηκε δείγμα 115 τροποποιήσεων. Το δείγμα αυτό αντιπροσωπεύει το 25% των εγκεκριμένων τροποποιήσεων. Δυστυχώς, δεν υπήρξε η δυνατότητα συλλογής δεδομένων από αιτήσεις οι οποίες απορρίφθηκαν, το μόνο στοιχείο που διαθέτουμε για αυτές είναι η εκτίμηση του πρώην αντιδημάρχου της Καβάλας Μ. Βέργη ο οποίος σε συνέντευξη που μας παραχώρησε προσδιορίζει ένα 30% του συνόλου (από το 1988) των αρχικών αιτήσεων να έχει απορριφθεί σε διάφορα στάδια. Για τον αριθμό των αιτήσεων που απορρίφθηκαν στο επίπεδο του Νομόρχη δεν υπάρχουν στοιχεία, αλλά εκτιμήσεις από τους υπεύθυνους υπαλλήλους της υπηρεσίας που προσδιορίζουν τον συνολικό αριθμό των πρωτοκολλημένων αιτήσεων έως το 1997 σε 690.

Για τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις το πρώτο που εξετάστηκε ήταν η ιδιότητα των αιτούντων των τροποποιήσεων. Ο πίνακας 4.1 λοιπόν που ακολουθεί, απαντά στο ερώτημα ποιος ζήτησε τις τροποποιήσεις του σχεδίου. Φαίνεται καθαρά ότι η πλειοψηφία των αιτούντων είναι ιδιώτες με ποσοστό 65% κάτι που αρχικά δημιουργεί υποψίες για το είδος των συμφερόντων που εξυπηρετήσαν αυτές. Επίσης στον ίδιο πίνακα καταγράφεται και ο χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το αν πρόκειται για εντοπισμένες ή όχι. Βλέπουμε πως η συντριπτική πλειοψηφία (98%) αφορά σε εντοπισμένες τροποποιήσεις και μόλις το 2% είναι μη εντοπισμένες.



Πίνακας 4.1

Ιδιότητα των αιτούντων		
Κατηγορία αιτούντων	Τροποποιήσεις	Ποσοστό
Ιδιώτες	76	65,05%
Τοπική αυτοδιοίκηση	32	28,16%
Δημόσιοι οργανισμοί	5	4,85%
Σύλλογοι πολιτών - μη κυβερνητικές οργανώσεις	2	1,94%
<b>Σύνολο</b>	<b>115</b>	<b>100,00%</b>
Χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το εντοπισμένο ή μη αυτών		
Χαρακτήρας	Τροποποιήσεις	Ποσοστό
Εντοπισμένες	113	98,06%
Μη εντοπισμένες	2	1,94%
Πηγή: ίδια επεξεργασία <b>Σύνολο</b>	<b>115</b>	<b>100,00%</b>

(που θα σήμαινε προγραμματισμένο και ορθολογικό σχεδιασμό), αλλά αποσπασματικά και κατακερματισμένα. Εξάλλου η αναθεώρηση του πολεοδομικού σχεδίου της Καβάλας το 1998 (όπως αναφέρουμε στο προηγούμενο κεφάλαιο) ουσιαστικά απλώς ενημέρωσε εκ των υστέρων τα σχεδιαγράμματα με τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις.

Ποιο είναι όμως το περιεχόμενο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων, σε τι αφορούν αυτές; Το να δοθεί μία απάντηση στο ερώτημα αυτό μας οδήγησε στο να κατηγοριοποιήσουμε τις προτάσεις των εγκεκριμένων τροποποιήσεων με βάση τις αλλαγές που αυτές επέφεραν στους κοινόχρηστους χώρους, τους όρους δόμησης και τις λοιπές χρήσεις γης του πολεοδομικού σχεδίου. Δεν θα επεκταθούμε στην ανάλυση και την μεθοδολογία επιλογής και επεξεργασίας των κατηγοριών αφού αυτό έχει γίνει σε άλλο κεφάλαιο. Θα υπενθυμίσουμε όμως ότι η ανάλυση έγινε με βάση τις εγκεκριμένες προτάσεις κάθε τροποποίησης και αυτό γιατί κάθε αίτηση τροποποίησης πολλές φορές ζητούσε περισσότερες της μίας επεμβάσεις στο πολεοδομικό σχέδιο.

Ο πίνακας 4.2 που ακολουθεί, δίνει μια αναλυτική και σαφή εικόνα για τις επιπτώσεις που επέφεραν οι τροποποιήσεις στο πολεοδομικό σχέδιο και κατά συνέπεια στο δομημένο περιβάλλον της πόλης της Καβάλας. Μόλις το 13,24% του δείγματος αφορούσε στην αύξηση των Κ.Χ., Κ.Φ. και γενικά των μη δομήσιμων χώρων της πόλης. Το μεγαλύτερο μέρος αυτού του ποσοστού (5,88%) έχει να κάνει με δημιουργία ή αύξηση πρασιάς κάτι που επιφέρει μικρή μόνο βελτίωση, στην μείωση της καλυπτόμενης από κτίρια επιφάνειας και στον καλύτερο ηλιασμό και αερισμό των κτιρίων. Οι νέοι κοινόχρηστοι χώροι που δημιουργήθηκαν αποτελούν

Τα παραπάνω στοιχεία σε συνδυασμό με το πλήθος των εγκεκριμένων τροποποιήσεων μπορούν να οδηγήσουν στο συμπέρασμα ότι, ενώ κατά την εν λόγω δεκαετία είχαμε μία εκτεταμένη αλλαγή του πολεοδομικού σχεδίου της Καβάλας, αυτή δεν συντελέστηκε συνολικά

## Πίνακας 4.2

<b>Πίνακας κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων - αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων της Καβάλας. (Ποσοστά επί του συνόλου των αιτημάτων του δείγματος)</b>		
Δείγμα: 115 Τροποποιήσεις (25%) / 136 αιτήματα	<b>Αιτήματα</b>	<b>Ποσοστό</b>
<b>Μείωση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Μείωση πλάτους δρόμου ή πεζοδρόμου	36	26,47%
Κατάργηση δρόμου ή πεζοδρόμου	15	11,03%
Μετατροπή ΚΧ σε δομήσιμο χώρο	11	8,09%
Κατάργηση ή μείωση προκηπίου	9	6,62%
<b>Σύνολο</b>	<b>71</b>	<b>52,21%</b>
<b>Αύξηση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Δημιουργία δρόμου - πεζοδρόμου	2	1,47%
Δημιουργία / αύξηση προκηπίου	8	5,88%
Διαπλάτυνση επέκταση οδού ή πεζοδρόμου	5	3,68%
Μετατροπή δομήσιμου χώρου σε ΚΧ	1	0,74%
Δημιουργία ΑΧ-ΚΧ σε μη ρυμοτομούμενο τμήμα	2	1,47%
<b>Σύνολο</b>	<b>18</b>	<b>13,24%</b>
<b>Διατήρηση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Αναγνώριση προϋφιστάμενου δρόμου / παρόδου / πεζοδρόμου / του 1923 ως: οδό / πεζόδρομο	2	1,47%
Αλλαγή θέσης ΚΧ	1	0,74%
Μετατόπιση / στροφή Δρόμου-πεζοδρόμου	3	2,21%
Μετατροπή δρόμου σε πεζόδρομο	2	1,47%
Δημιουργία ΑΧ-ΚΧ σε ρυμοτομούμενη έκταση	6	4,41%
Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου σε προσκυρωτές από ιδιώτες εκτάσεις	23	16,91%
Μετατροπή μιας ΚΦ χρήσης σε μία άλλη ΚΦ	2	1,47%
<b>Σύνολο</b>	<b>39</b>	<b>28,68%</b>
<b>Όροι δόμησης</b>		
Αύξηση συντελεστή δόμησης για κοινωφελείς σκοπούς	1	0,74%
Αύξηση συντελεστή κάλυψης	1	0,74%
Μείωση ελαχίστου προσώπου οικοπέδου	1	0,74%
Μείωση εμβαδού αρτιότητας	1	0,74%
Αποχαρακτηρισμός διατηρητέου κτιρίου	4	2,94%
<b>Σύνολο</b>	<b>8</b>	<b>5,90%</b>
	<b>Σύνολο</b>	<b>136</b>
		<b>100%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία

μόνο το 2,21% του δείγματος (1,47% + 0,74%) και προέρχονται από δημιουργία Α.Χ.-Κ.Χ. και Κ.Χ. με πρωτοβουλία ιδιωτών. Τέλος ένα ποσοστό 3,68% αφορά σε διαπλατύνσεις δρόμων ή πεζοδρόμων και πεζοδρομήσεις.

Περνώντας τώρα στις τροποποιήσεις που είχαν σαν αποτέλεσμα την διατήρηση των Κ.Χ., Κ.Φ., και των μη δομήσιμων χώρων, βλέπουμε ότι αυτές συνιστούν ένα ποσοστό της τάξης του 28,68%. Η συντριπτική πλειοψηφία με 16,91% ανήκει στην κατηγορία των διαπλατύνσεων οδών ή πεζοδρόμων σε προσκυρωτέα από ιδιώτες

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

τμήματα. Οι διαπλατύνσεις αυτές δεν συνιστούν πραγματική αύξηση της επιφάνειας των δρόμων, αλλά προστατεύουν τους ήδη διαμορφωμένους δημοτικούς χώρους (ασφαλτοστρωμένους, πλακόστρωτους, διαμορφωμένα σκαλοπάτια) οι οποίοι δεν συμπεριλήφθηκαν από τους μελετητές στο οδικό δίκτυο του πολεοδομικού σχεδίου και βρέθηκαν να αποτελούν τμήματα προκηπίων. Οι τροποποιήσεις αυτές έγιναν μετά από αίτηση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου αφού όμως πρώτα είχε ενημερωθεί εγγράφως από την Πολεοδομία του Νομού ότι κατατέθηκε αίτηση προσκύρωσης τέτοιου τμήματος από ιδιώτη. Αυτή όμως η κατηγορία τροποποιήσεων παρουσιάζεται στατιστικά συγκεντρωμένη κατά 90% στα έτη 1989 και 1990. Αυτό σημαίνει ότι η προβολή των ποσοστών της σε όλη την δεκαετία αλλοιώνει τον πίνακα 2 προς μία πιο θετική εικόνα<sup>1</sup>. Μια άλλη κατηγορία η οποία παρουσιάζει ενδιαφέρον είναι αυτή που αφορά στη δημιουργία Α.Χ. – Κ.Χ. (ακάλυπτοι χώροι – κοινόχρηστοι χώροι) σε ρυμοτομούμενη έκταση. Αυτή έρχεται 6<sup>η</sup> σε μέγεθος ποσοστού στο σύνολο των κατηγοριών και αποτελεί εξαιρετικό παράδειγμα κατάχρησης κινήτρων που δίνει η νομοθεσία ώστε να αυξηθούν οι ακάλυπτοι – κοινόχρηστοι χώροι. Συγκεκριμένα πολλοί ιδιώτες εκμεταλλεύτηκαν το άρθρο 12 παράγραφος 6 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ) περί παραχώρησης σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων. Σύμφωνα με την παράγραφο αυτή, οι ιδιώτες μπορούν να παραχωρούν τμήμα ιδιοκτησίας τους στα πλαίσια δημιουργίας δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλείστηκα για πεζούς με αντάλλαγμα την αύξηση της επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας, που αναλογεί στο εμβαδόν του χώρου του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο, κατά 50%.

Με αυτήν την διαδικασία οι αιτούντες επιτύγχαναν όχι μόνο την μη απώλεια οικοπέδου (από την ρυμοτόμηση), αλλά και την προσμέτρηση της παραχωρούμενης επιφάνειας κατά 150% στον υπολογισμό της συνολικής δόμησης του οικοπέδου<sup>2</sup>. Ταυτόχρονα η τροποποίηση «δεν συνιστούσε μείωση κοινοχρήστων χώρων» και οι υπηρεσίες την έκριναν θετικά. Βεβαίως κανένας από τους χώρους που χαρακτηρίστηκαν έτσι δεν εντασσόταν σε δευτερεύον δίκτυο ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αλλά αποτελούσαν τμήματα οδών. Αυτό σε συνδυασμό με την μεγάλη έκταση που πήρε το φαινόμενο (έγκρισης τέτοιων τροποποιήσεων) στην

<sup>1</sup> Εάν δεν ληφθεί υπόψη το έτος 1990 τότε το ποσοστό των τροποποιήσεων που μείωσαν του ΚΧ φτάνει περίπου το 61%.

<sup>2</sup> Εάν παραχωρηθεί για παράδειγμα επιφάνεια 100μ<sup>2</sup> τότε για τον υπολογισμό της συνολικά δομήσιμης επιφάνειας της ιδιοκτησίας, προσμετράτε το εμβαδόν της απομένουσας επιφάνειας συν το εμβαδόν της παραχωρούμενης επιφάνειας προσαυξημένο κατά 50% δηλαδή 150μ<sup>2</sup> και πολλαπλασιάζεται με τον ισχύον συντελεστή δόμησης.

Καβάλα, ανάγκασε την Περιφέρεια με έγγραφό της προς την Πολεοδομία του νομού, να χαρακτηρίσει λανθασμένη την απόφαση Νομάρχη με την οποία εγκρίνει τροποποίηση αυτής της κατηγορίας αφού όπως αναφέρει «χώροι Α.Χ. – Κ.Χ. μπορούν να εντάσσονται μόνο σε δευτερεύον δίκτυο πεζοδρόμων και όχι σε τμήματα οδών». Μετά από αυτήν την παρέμβαση, η κατάχρηση των διατάξεων του ΓΟΚ σταμάτησε. Τέλος θα πρέπει να επισημανθεί ότι η γνώση της ύπαρξης τέτοιων διατάξεων από τόσο μεγάλο αριθμό ιδιωτών (μη ειδικούς στην πλειοψηφία τους) και η τόσο καλή εκμετάλλευσή τους (είναι χαρακτηριστική η επιχειρηματολογία των συνοδευτικών τεχνικών εκθέσεων), δημιουργεί υποψίες για τον τρόπο λειτουργίας μέρους του τεχνικού δυναμικού της Καβάλας. Επίσης είναι ξεκάθαρο ότι οι υπάλληλοι της πολεοδομίας, το ΣΧΟΠ του Νομού -με τις θετικές εισηγήσεις τους- και ο Νομάρχης με αυτές του τις αποφάσεις, παραβίαζαν, και το πνεύμα, και το γράμμα του νόμου.

Η παραπάνω όμως περίπτωση κακής εφαρμογής του νόμου φαίνεται να αποτελεί δευτερεύουσας σημασίας εάν εξετάσουμε τις επιπτώσεις που είχαν οι τροποποιήσεις στην μείωση των κοινοχρήστων χώρων της πόλης. Περισσότερες από τις μισές τροποποιήσεις (52,21%) αφορούσαν στην μείωση ή κατάργηση κοινοχρήστων ή ακάλυπτων χώρων. Η εξαίρεση που προβλέπει η νομοθεσία για μείωση κοινοχρήστων (πάντα για την εξυπηρέτηση κοινή πολεοδομικής ανάγκης), στην πόλη της Καβάλας έγινε κανόνας και μάλιστα -όπως θα δούμε και παρακάτω- για την εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων. Τα ποσοστά του πίνακα 2 είναι εύγλωττα, έχουμε καταργήσεις-μειώσεις πλατιών και μετατροπή τους σε ιδιωτικά δομήσιμο χώρο, κατά συρροή μειώσεις διατομών δρόμων-πεζοδρόμων και αύξηση της επιφάνειας που μπορεί να καλυφθεί από κτίρια μέσω μειώσεων των προβλεπόμενων προκηπίων. Εάν αναλογιστούμε ότι μόνο το 13,24% των αιτήσεων αφορά σε πραγματική αύξηση των κοινοχρήστων και γενικά ακάλυπτων χώρων και ότι η Καβάλα έχει έντονο πρόβλημα έλλειψης τέτοιων χώρων, τότε συνειδητοποιούμε ότι το πολεοδομικό περιβάλλον της Καβάλας όχι μόνο δεν αναβαθμίστηκε ποιοτικά αλλά υποβαθμίστηκε από την πλειοψηφία των τροποποιήσεων που εγκρίθηκαν. Δυστυχώς δεν ήταν δυνατόν να εξάγουμε ισοζύγιο κοινοχρήστων χώρων που δημιουργήθηκαν και που καταργήθηκαν, γιατί δεν υπάρχει σύστημα GIS στον δήμο της Καβάλας με το οποίο θα μπορούσαμε να συγκρίνουμε το αρχικό πολεοδομικό σχέδιο με αυτό όπως διαμορφώθηκε με τις τροποποιήσεις. Μετά όμως από την ανάγνωση των πρωτότυπων φακέλων και των διαγραμμάτων τους, εκτιμούμε

εμπειρικά ότι οι καταργούμενοι ή μειούμενοι κοινόχρηστοι χώροι και δρόμοι<sup>1</sup>, είναι σε έκταση τουλάχιστο δέκα φορές περισσότεροι από αυτούς που δημιουργήθηκαν. Τέλος κατά την εξέταση των τροποποιήσεων που καταγράφηκαν βρέθηκαν και δύο που με απόφαση νομάρχη μειώθηκε το πλάτος οδού χαρακτηρισμένης από το ΓΠΣ Καβάλας ως αρτηρία, περίπτωση για την οποία ο Νομάρχης δεν έχει αρμοδιότητα να λάβει απόφαση.

Στον τομέα των τροποποιήσεων των όρων δόμησης δεν επικρατεί καλύτερη κατάσταση. Μόλις το 0,74% των τροποποιήσεων αφορούσαν σε εξυπηρέτηση κοινωφελών σκοπών, ενώ παρατηρούνται αποχαρακτηρισμοί διατηρητέων κτιρίων, τα οποία φαινόταν μεν στο σχέδιο αλλά κατά την κατάθεση της αίτησης τροποποίησης δεν υπήρχαν (είχαν γκρεμιστεί)<sup>2</sup>. Τέλος οι μειώσεις του εμβαδού αρτιότητας και του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου για ανέγερση οικοδομής, αφορούν κυρίως την Δ.Ε.Π.Ο.Σ. και όχι τον κύριο ιστό της πόλης.

Το επόμενο ερώτημα που γεννάται είναι οι λόγοι για τους οποίους οι αιτούντες ζήτησαν την τροποποίηση του σχεδίου πόλης. Στην προσπάθεια να δοθεί απάντηση σε αυτό το ερώτημα, κατηγοριοποιήσαμε την αναγραφόμενη -στις αιτήσεις και τεχνικές εκθέσεις των φακέλων των τροποποιήσεων- επιχειρηματολογία. Τα αποτελέσματα φαίνονται στον πίνακα 4.3 από τον οποίο γίνεται εμφανής η αποκάλυπτα μη σύμφωνη με την προβλεπόμενη από την νομοθεσία επιχειρηματολογία. Εδώ θα πρέπει να σημειώσουμε ότι ο πίνακας 3 δεν περιλαμβάνει δικές μας εκτιμήσεις για τα πραγματικά κίνητρα των αιτούντων, αλλά είναι πιστή αντιγραφή των επιχειρημάτων τους. Αυτό σημαίνει ότι ο πίνακας δεν αποτυπώνει απολύτως την πραγματικότητα αφού πολλές φορές οι ιδιώτες αποκρύπτουν τα πραγματικά τους κίνητρα, ενώ αρκετές είναι και οι φορές που αλλοιώνουν ή υπερβάλλουν για την πραγματική κατάσταση. Παρολαυτά, δημιουργεί εντύπωση η αποκάλυπτη επίκληση επιχειρημάτων που παραπέμπουν στην αποκλειστική εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων αλλά και η καθολική έλλειψη επιχειρηματολογίας σε μερικούς φακέλους. Ένα από τα συνηθέστερα επιχειρήματα ιδιωτών (ιδίως στις περιπτώσεις που ζητούσαν μείωση της ρυμοτόμησης της ιδιοκτησίας τους) ήταν: η κακή οικονομική τους κατάσταση ή κακή τους υγεία ή

<sup>1</sup> Αναφερόμαστε στους δρόμους και πεζόδρομους που προέβλεπε το πολεοδομικό σχέδιο και όχι μόνο στους οι υλοποιημένους.

<sup>2</sup> Το εάν υπήρχαν ή όχι και το εάν είχαν γκρεμιστεί νόμιμα δεν το γνωρίζουμε.

Πίνακας 4.3

<b>Κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων της Καβάλας.</b>		
Δείγμα: 115 αιτήσεις / 139 αίτια	Αίτια	Ποσοστό
Αποφυγή προσκύρωσης δημόσιων εκτάσεων	25	17,99%
Μη ρυμοτόμηση οικοδομών	19	13,67%
Το οικόπεδο θίγεται υπέρμετρα ή εντελώς από ρυμοτόμηση	16	11,51%
Κανένας	11	7,91%
Κοινωνικοί -οικονομικοί λόγοι	10	7,19%
Αντικειμενική αδυναμία εφαρμογής του σχεδίου (πχ. λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους)	9	6,47%
Απόκτηση αρτιότητας κατά εμβαδόν	7	5,04%
Εξυπηρέτηση κοινωφελών αναγκών	7	5,04%
Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι άδικος ή του υπερβολικός ή δεν εξυπηρετεί τίποτε	6	4,32%
Βελτίωση κυκλοφοριακού	5	3,60%
Άρση ασυμφωνιών - διόρθωση τοπογραφικού υποβάθρου	5	3,60%
Δεν δημιουργεί πρόβλημα στο Πολεοδομικό Σχέδιο ή δεν αντίκειται στο ΓΠΣ	5	3,60%
Απόκτηση προσώπου από οικοδομές ή ιδιοκτησίες	4	2,88%
Βελτίωση πολεοδομικού περιβάλλοντος	3	2,16%
Επίκληση ύπαρξης προηγούμενου ανάλογης τροποποίησης	2	1,44%
Αποφυγή αποζημιώσεων εκ μέρους του δήμου	2	1,44%
Αυξάνονται οι Κ.Χ.	2	1,44%
Αποφυγή διενέξεων με τους γείτονες	1	0,72%
	<b>Σύνολο</b>	<b>139 100,00%</b>

πηγή: ίδια επεξεργασία

ακόμη και το γεγονός ότι ήταν πολύτεκνοι. Επίσης μια πολύ μεγάλη κατηγορία τροποποιήσεων έγινε ώστε να μην ρυμοτομηθούν πολυώροφες οικοδομές.

Πραγματικά το 13,67% των αιτημάτων αφορούσε στην μη ρυμοτόμηση οικοδομών κάτι που δημιουργεί την εντύπωση πως οι μελετητές της πολεοδομικής μελέτης εργάστηκαν σε μη ενημερωμένα υπόβαθρα. Αυτός ήταν και ο λόγος των περισσότερων τροποποιήσεων σύμφωνα με τον πρώην αντιδήμαρχο Καβάλας και τοπογράφο μηχανικό Μ. Βέργη. Όπως ο ίδιος μας είπε, οι μελετητές χρησιμοποίησαν υπόβαθρα του 1974 για να δημιουργήσουν τα σχέδια του 1989! Επίσης κατά την περίοδο εκείνη συντελέστηκε και η έκρηξη του φαινομένου της αντιπαροχής κάτι που ασφαλώς μετέβαλε δραστικά τα αρχικά δεδομένα της μελέτης. Είναι χαρακτηριστική η επιχειρηματολογία μίας εγκεκριμένης αίτησης τροποποίησης<sup>1</sup> στην οποία ιδιώτης θεωρεί αδύνατη την διάνοιξη μίας οδού γιατί αυτή ρυμοτομεί κερκίδες γηπέδου.

Βεβαίως δεν θα πρέπει να ξεχνάμε ότι δεν επιβλήθηκε αναστολή των οικοδομικών εργασιών κατά την περίοδο εκπόνησης της μελέτης με αποτέλεσμα την

<sup>1</sup> Η τροποποίηση εγκρίθηκε με απόφαση Νομάρχη 9349 στις 10/8/1993.

δημιουργία τετελεσμένων γεγονότων από την ανέγερση νεόδμητων πολυώροφων οικοδομών. Εξάλλου οι ρυμοτομούμενες οικοδομές που εμφανίζονται στις τροποποιήσεις είναι στην συντριπτική τους πλειοψηφία νέες και πολυώροφες.

Το αποτέλεσμα της επεξεργασίας των στοιχείων μας δείχνει ότι το 67% των εγκεκριμένων τροποποιήσεων είχε σαν αποκλειστικό έρεισμα την εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων και μόλις το 33% αποσκοπούσε στην εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος όπως αυτό ορίζεται από την κείμενη νομοθεσία και νομολογία (βλέπε κεφάλαιο 2<sup>ο</sup>). Η διαπίστωση αυτή θέτει σοβαρά ερωτηματικά για την νομιμότητα των πράξεων της διοίκησης (σε όλα τα εμπλεκόμενα επίπεδα) και καθιστά νομικά μετέωρες τις τροποποιήσεις. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι όλες σχεδόν οι προσφυγές -κατά αποφάσεων Νομάρχη που τροποποιούσαν το σχέδιο πόλης- στο Σ.τ.Ε. και στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. δικαιώθηκαν. Επιπλέον επιβεβαίωση όλων των παραπάνω έρχεται να δώσει -σε συνέντευξη που μας παραχώρησε- η διευθύντρια του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδίου Ε. Υψηλού<sup>1</sup>, η οποία δεν διστάζει να ομολογήσει ότι όχι μόνο η πλειοψηφία των εγκεκριμένων τροποποιήσεων «δεν ήταν απαραίτητη», αλλά και ότι «δεν βελτίωσαν το πολεοδομικό σχέδιο». Επίσης εκτιμά ότι ο μεγάλος αριθμός των τροποποιήσεων οφείλεται στα μη ενημερωμένα υπόβαθρα στα οποία δούλεψαν οι μελετητές και ότι ο Δήμος προωθούσε συστηματικά αιτήσεις από θιγόμενους ιδιοκτήτες που ζητούσαν μείωση της ρυμοτόμησης της ιδιοκτησίας τους. Πιστεύει δε, ότι η υπηρεσία (Πολεοδομία Νομαρχίας) βρισκόταν κατά την περίοδο εκείνη υπό την πίεση του Νομάρχη και την δημοτικών αρχόντων οι οποίοι για λόγους εξυπηρέτησης πελατειακών σχέσεων και μικροπολιτικών συμφερόντων προωθούσαν «μη σύννομες τροποποιήσεις».

Εδώ θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η πολεοδομία ήταν ο μόνος από τους εμπλεκόμενους φορείς ο οποίος επέφερε διορθώσεις στις προτάσεις με αντιπροτάσεις, σε ποσοστό 3,88%. Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι το δημοτικό συμβούλιο υπερψήφισε αυτούσιες τις υποβληθείσες αιτήσεις<sup>2</sup>, ενώ δεν προκύπτει από κανένα έγγραφο των φακέλων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων που καταγράφηκαν, η οποιαδήποτε προσπάθεια του Δήμου να περιορίσει τις μειώσεις των κοινοχρήστων

<sup>1</sup> Η κυρία Ε. Υψηλού δεν ήταν προϊστάμενη του τμήματος κατά την περίοδο 1989-1999 στην οποία εξετάζουμε τις τροποποιήσεις της Καβάλας. Ήταν όμως υπάλληλος της υπηρεσίας στο τμήμα αυτό.

<sup>2</sup> Αναφερόμαστε πάντα στις εγκεκριμένες τροποποιήσεις και όχι σε αυτές που απορρίφθηκαν. Για τις απορριφθείσες αιτήσεις τροποποίησης ο κ. Μ. Βέργης εκτιμά ότι αποτελούσαν περί το 30% επί του συνόλου των αιτήσεων.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

χώρων που ζητούσαν οι «θιγόμενοι» ιδιώτες. Σε ότι αφορά τώρα τον βαθμό «σύμπνοιας» και «αλληλοκατανόησης» των υπηρεσιών του δήμου και της Νομαρχίας έχουμε να αναφέρουμε ότι στις 115 τροποποιήσεις που καταγράψαμε μόνο σε 4 από αυτές υπήρξε διαφωνία μεταξύ των φορέων γνωμοδότησης και του Νομάρχη. Σε μία από αυτές, που αφορούσε μείωση κοινοχρήστου χώρου και ταυτόχρονα χαρακτηρισμό χώρου ως ΑΧ – ΚΧ (αίτηση από ιδιώτη), η εισήγηση της πολεοδομίας προς το ΣΧΟΠ ήταν αρνητική, η γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ προς το νομάρχη ήταν αρνητική (με το σκεπτικό ότι μειώνονται οι ΚΧ) και η απόφαση του Νομάρχη ήταν εγκριτική της προτάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου! Οι άλλες τρεις «διαφωνίες» αφορούσαν σε αρνητική εισήγηση της πολεοδομίας (γιατί προτείνονταν μείωση ΚΧ) και σε θετική γνωμοδότηση αντίστοιχα του ΣΧΟΠ με το σκεπτικό ότι δεν δημιουργείται πρόβλημα στην εφαρμογή του σχεδίου (για μία από αυτές) και χωρίς σκεπτικό για τις άλλες δύο.

Επίσης η αιτιολόγηση των γνωμοδοτήσεων της τεχνικής υπηρεσίας του δήμου, της Πολεοδομίας και του Σ.Χ.Ο.Π. ήταν ελλιπέστατες και στην καλύτερη των περιπτώσεων επαναλάμβαναν τα επιχειρήματα του αιτούντα. Αυτό αποτελεί ακόμη μια παρέκκλιση από την νομολογία στην οποία ορίζεται σαφώς ότι για τις εντοπισμένες τροποποιήσεις<sup>1</sup> απαιτείται ειδική αιτιολόγηση. (Σ.τ.Ε. 3691/87, 1288/84, 2475/82κ.α.). Εξάλλου όπως φαίνεται και από τον πίνακα 3, αλλά και σε συνδυασμό αυτού με το νομικό πλαίσιο που αναπτύχθηκε νωρίτερα, η αιτιολόγηση που προέβαλλαν οι αιτούντες ήταν στην πλειοψηφία των τροποποιήσεων μη σύμφωνη με τον νόμο.

<sup>1</sup> Όπως είδαμε παραπάνω οι εντοπισμένες τροποποιήσεις αποτελούσαν την συντριπτική πλειοψηφία στην Καβάλα (98%).



### 4.3 Συμπεράσματα

Στην πόλη της Καβάλας την περίοδο 1989-1999 το πρωτεύον εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού, η εκπόνηση πολεοδομικών μελετών, υποκαταστάθηκε από το δευτερεύον δηλαδή τις τροποποιήσεις των πολεοδομικών σχεδίων. Και αυτό συνέβη με τρόπο επιβλαβή για την ίδια την πόλη και του κατοίκους της. Η μεγάλη πλειοψηφία των εγκεκριμένων τροποποιήσεων ικανοποίησε αποκλειστικά ιδιωτικά συμφέροντα σε βάρος του γενικού συμφέροντος κατά παράβαση και του πνεύματος και του γράμματος του νόμου. Το πρόβλημα όμως, δεν είναι μόνο ποιοτικό ή μόνο νομικό, είναι και ποσοτικό. Οι 466 τροποποιήσεις που εγκρίθηκαν κατά την εν λόγω περίοδο (549 συνολικά από το 1988), ουσιαστικά αλλοιώνουν σε πολύ μεγάλο βαθμό το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης και επιφέρουν μεγάλη μείωση των κοινοχρήστων και των μη δομήσιμων χώρων της. Το συνολικό αποτέλεσμα των τροποποιήσεων αυτών σίγουρα είναι αρνητικό για το πολεοδομικό περιβάλλον της πόλης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αντί να προστατέψει την πόλη προώθησε και στήριξε διεκδικήσεις ιδιωτικών συμφερόντων εις βάρος των οδών και των κοινόχρηστων χώρων της πόλης. Σε συνέντευξη που μας παραχώρησε η Ε.Υψηλού μας τόνισε την πειστική επιρροή του Δημάρχου προς τους εμπλεκόμενους φορείς. Η Πολεοδομία και το Σ.Χ.Ο.Π. του Νομού αντί να εφαρμόσουν τους νόμους, το αυτονόητο δηλαδή, στην καλύτερη περίπτωση δεν τους έλαβαν καθόλου υπόψη και τέλος το τελευταίο επίπεδο της διαδικασίας, ο Νομάρχης, με πολλές από τις αποφάσεις του νομιμοποίησε και ικανοποίησε παράνομες διεκδικήσεις ιδιωτικών συμφερόντων.

Σίγουρα η δημιουργία της παραπάνω κατάστασης έχει να κάνει εν μέρη και με αστοχία της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης αναθεώρησης. Τα τοπογραφικά υπόβαθρα που χρησιμοποίησαν οι μελετητές δεν ήταν ενημερωμένα, ενώ κατά την διάρκεια της εκπόνησης της μελέτης, η έκδοση οικοδομικών αδειών συνεχιζόταν κανονικά. Τέλος φαίνεται πως αποχώρηση των ντόπιων μελετητών από την ομάδα εργασίας είχε επιπτώσεις σε ότι αφορά το βαθμό γνώσης και ανάλυσης των πολεοδομικών δεδομένων της Καβάλας.

Το γεγονός ότι ο μισός πολεοδομικός ιστός της κεντρικής Καβάλας (το «Περίγραμμα») έχει δομηθεί αρχικά αυθαίρετα, ως οικισμός προ του 1923 και τέλος νομιμοποιήθηκε με πολεοδομικό σχέδιο, είναι πιθανό να έχει κάνει αποδεκτή την

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

νοοτροπία της αυθαιρεσίας σε μερίδα κατοίκων της καβάλας και να την έχει εθίσει σε χρήση εξωθεσμικών λύσεων των πολεοδομικών και ιδιοκτησιακών της προβλημάτων. Εξάλλου ο υψηλός βαθμός εμπλοκής ιδιωτικών συμφερόντων που παρατηρήθηκε, σε συνδυασμό με τον μεγάλο αριθμό παράτυπων πράξεων της διοίκησης, δημιουργούν υποψίες πιθανής εκμετάλλευση των τροποποιήσεων για μικροπολιτικούς σκοπούς (εξυπηρέτηση πελατειακών σχέσεων) ή ακόμη και υποψίες για περιπτώσεις οικονομικής διαφθοράς. Για τα τελευταία δεν διαθέτουμε στοιχεία, αλλά στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης μελέτης είμαστε υποχρεωμένοι να εξετάζουμε κάθε ενδεχόμενο και ως τέτοια τα αναφέρουμε, όχι ως δεδομένα γεγονότα. Εξάλλου ο Δήμαρχος της πόλης διατηρούσε την θέση του επί 16 συνεχόμενα έτη, ενώ μηχανικός του Δήμου, με άδεια του δημάρχου, διατηρούσε ιδιωτικό γραφείο με το οποίο προωθούσε τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως προς όφελος ιδιωτών με αντάλλαγμα την ανάθεση της οικοδομικής άδειας από τους ενδιαφερόμενους ιδιώτες που επιθυμούσαν να ανεγείρουν οικοδομή.

Είναι σαφές μετά από όλα τα παραπάνω, ότι οι τροποποιήσεις πολεοδομικού σχεδίου στην Καβάλα λειτούργησαν σε μεγάλο ποσοστό ως μηχανισμός νομιμοποίησης και ικανοποίησης παράνομων διεκδικήσεων ιδιωτικών συμφερόντων

**Κεφάλαιο 5°**  
**Η περίπτωση του Βόλου**

### 5.1 Πολεοδομικό ιστορικό Βόλου

Ο αρχικός οικισμός που «γέννησε» τον Βόλο βρισκόταν περικλειστος εντός ενός τουρκικού φρουρίου (παλιού βυζαντινού κάστρου), που βρισκόταν κοντά στην θάλασσα και σε ύψος πίσω από το σημερινό λιμάνι του Βόλου. Ο οικισμός που τότε είχε και το όνομα «Γόλος», κατοικούνταν από 150 περίπου τουρκικές οικογένειες και λίγες εβραϊκές, ενώ δεν υπήρχαν καθόλου έλληνες. Από το 1830 δημιουργήθηκε ένα μικρό προάστιο, τα «Παλιά Μαγαζεία», που εξυπηρετούσε τις ανάγκες της σκάλας (του λιμανιού) κυρίως σε ότι αφορά τις εξαγωγές σιτηρών της Θεσσαλίας. Ο οικισμός αυτός συνίστατο κυρίως σε αποθήκες και κατοικίες τις οποίες ενοικίαζαν οι τούρκοι σε πηλιορείτες εμπόρους. Η άνοδος όμως του διεθνούς εμπορίου στη Θεσσαλία κατέστησε ανεπαρκείς τις εγκαταστάσεις του λιμανιού και το 1841 ζητήθηκε από τον Σουλτάνο -με ιδιωτική πρωτοβουλία- η ανέγερση νέα πόλης στην παραλία ανατολικά του κάστρου. Ο Σουλτάνος έδωσε την έγκριση του και έστειλε μηχανικό της Πύλης ο οποίος χάραξε το σχέδιο της νέας πόλης κατά μήκος της παραλίας, αφού όμως, φρόντισε να αφήσει αδόμητη μία ζώνη πλάτους 600μ μεταξύ του κάστρου και της νέας πόλης. Ο πολεοδομικός ιστός ήταν στην ουσία δύο παράλληλοι προς την παραλία δρόμοι με λίγους στενούς καθέτους.

Με την απελευθέρωση της Θεσσαλίας το 1881 και με τα μεγάλα έργα υποδομής που υλοποιήθηκαν στην χώρα, η πόλη μετασχηματίστηκε σταδιακά σε βιομηχανικό κέντρο (το δεύτερο της χώρας μετά τον Πειραιά). Τα έτη 1882 και 1883 συντάχθηκε και εγκρίθηκε τμηματικά το σχέδιο της πόλης του Βόλου (ΦΕΚ 89/29-8-1889 και ΦΕΚ181/5-5-1883) το οποίο περιέλαβε 225 εκτάρια, έκταση πολύ μεγαλύτερη από την ήδη δομημένη. Με το σχέδιο αυτό ενοποιήθηκε ο ιστός του κάστρου με αυτόν της «νέας πόλης». Το σχέδιο ήταν ένας ορθογώνιος κάναβος με περιορισμένες προβλέψεις για κοινωνικό εξοπλισμό, χωροθετούσε στην παλιά αδόμητη ζώνη τους Θεσσαλικούς Σιδηροδρόμους (ανατολικά του κάστρου), διαπλάτυνε τις προβλήτες του λιμανιού και οριοθετούσε την γραμμή της προκυμαίας. Το 1887 με το Διάταγμα «περί εγκρίσεως διαγράμματος ευθωρίας του εν φρουρίω της πόλεως του Βόλου χώρου» (ΦΕΚ 272/2-10-1887) και το 1888 με το Διάταγμα «περί εγκρίσεως διαγράμματος τροποποιούντος το σχέδιον του φρουρίου της πόλεως του Βόλου» (ΦΕΚ 20/19-1-1888), ρυμοτομήθηκε πλήρως η συνοικία του κάστρου σε κανονικά

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
ορθογώνια οικοδομικά τετράγωνα, μπαζώθηκε η περιμετρική τάφος και γκρεμίστηκαν (ένα χρόνο αργότερα) τα τείχη.

Η πόλη συνεχώς αναπτυσσόταν και από 5.000 κατοίκους το 1881 φτάνει σύμφωνα με την απογραφή του 1907 τους 23.500. Ο ιστός επεκτάθηκε με δημιουργία νέων οικιστικών ζωνών στην περιφέρεια του σχεδίου, οι οποίες κατοικήθηκαν από τους λιγότερο εύπορους μετανάστες (που προήρθαν από τον θεσσαλικό κάμπο). Στην απογραφή του 1920 καταγράφονται 30.046 κάτοικοι, αριθμός που και με την έλευση των προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής (περίπου 12.000) εκτινάσσεται στους 47.872 κατοίκους στην απογραφή του 1928. Η έλευση των προσφύγων πέρα από την ώθηση που έδωσε στην οικονομία της πόλης, επέφερε αλματώδη ανάπτυξη του πολεοδομικού ιστού. Οι πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν τις παρυφές του τότε πολεοδομικού ιστού αλλά και στην περιοχή Ξυροκάμπου (οι μισοί από τους αυτούς) οποίοι υπό την επίβλεψη της Επιτροπής Αποκαταστάσεως Προσφύγων δημιούργησαν τον σημερινό οικισμό με το όνομα Ν. Ιωνία.

Με το Προεδρικό Διάταγμα της 5-7-1930 (ΦΕΚ 102Α/30) αναθεωρήθηκε ολόκληρο το υπάρχον πολεοδομικό σχέδιο της πόλης, το οποίο και επεκτάθηκε έως τους χειμάρρους Κραυσίδα και Άναυρο και τις οδούς Σ. Μκρυγιάννη και Εθνικής Αντιστάσεως. Ένα χρόνο δε, πριν τον Β'Π.Π. εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και ο οικισμός της Ν. Ιωνίας, ο οποίος το 1947 με το Βασιλικό Διάταγμα της 29-5-1947 (ΦΕΚ 103Α/47) ανακηρύχθηκε σε ξεχωριστό δήμο.

✧ Το 1955 έπληξαν την πόλη του Βόλου καταστροφικοί σεισμοί με αποτέλεσμα εκτεταμένες ζημιές στο κτιριακό δυναμικό της πόλης (ξαναχτίστηκε το 70% των κτιρίων). Η ευκαιρία όμως που δημιουργήθηκε για αναδιάρθρωση του σχεδίου και για αύξηση των ελεύθερων και κοινωφελών χώρων δεν αξιοποιήθηκε. Η πόλη ανοικοδομήθηκε πάνω στο παλιό σχέδιο με ταχύτατους ρυθμούς. Ενώ με το Βασιλικό Διάταγμα της 11-6-1956 (ΦΕΚ 144Α/56) αναθεωρήθηκε το σχέδιο και εντάχθηκαν σε αυτό οι συνοικίες των Α. Αναργύρων, της Νεάπολης, της Χιλιαδούς, του Καραγάτς και της Νέας Δημητριάδας. ✧

Η επόμενη φάση της πολεοδομικής εξέλιξης της πόλης του Βόλου έρχεται με την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης οπού και έχουμε την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πόλης (ΦΕΚ 718Δ' /31-7-87) και τις εντάξεις στο

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
σχέδιο της συνοικίας Αϊβαλιώτικα<sup>1</sup>, των Νέων Παγασών<sup>2</sup>, των Βορείων Συνοικιών<sup>3</sup>  
και την επέκταση του σχεδίου της Νεάπολης και των Νέων Αναργύρων<sup>4</sup>.

Η προσπάθεια αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδίου (την μελέτη ανέλαβε το Γραφείο Θ. Παπαγιάννη) ενώ έφτασε στο στάδιο της κατάθεσης των οριστικών προτάσεων το 1992, τελικά δεν εγκρίθηκε και επομένως το πολεοδομικό σχέδιο του Βόλου παραμένει μη αναθεωρημένο από το 1956 έως σήμερα. Ο δήμος Βόλου έχοντας επίγνωση των συνεπειών της μη αναθεώρησης του σχεδίου από το 1956, προσπάθησε να περάσει τις γενικές αρχές της μελέτης αναθεώρησης στο υπάρχον πολεοδομικό σχέδιο. Η προσπάθεια επικεντρώθηκε κυρίως σε ότι αφορά τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και υλοποιήθηκε σταδιακά μέσω του εργαλείου των τροποποιήσεων σχεδίου πόλεως.

<sup>1</sup> Π.Δ. της 26-8-1986 ΦΕΚ 719Δ'/3-1-1986

<sup>2</sup> Π.Δ. της 15-1-1988 ΦΕΚ 77Δ'/3-2-1988

<sup>3</sup> Π.Δ. της 15-12-1986 ΦΕΚ 275Δ'/27-3-1987

<sup>4</sup> Π.Δ. της 15-12-1986 ΦΕΚ 54Δ'/5-2-1987

## 5.2 Ανάλυση τροποποιήσεων

Ο δήμος Βόλου διαθέτει οργανωμένη Τεχνική Υπηρεσία από το 1981 οπότε και μεταβιβάστηκαν σε αυτόν αρμοδιότητες πολεοδομικών εφαρμογών<sup>1</sup> με το ΠΔ της 14-2-1981 (ΦΕΚ 48 Α΄/26-2-1981). Το 1989, με το Π.Δ. της 26/5/1989 (ΦΕΚ 343Δ΄/2-6-1989<sup>2</sup>), μεταβιβάστηκαν στο Δημοτικό Συμβούλιο του δήμου Βόλου, αρμοδιότητες έγκρισης τροποποιήσεων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως για τα εντός των διοικητικών ορίων του δήμου πολεοδομικά σχέδια,. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε από τον δήμο σε ότι αφορά τις τροποποιήσεις του πολεοδομικού σχεδίου, παρουσιάζει την ιδιαιτερότητα ότι κάθε τροποποίηση που επέφερε μείωση κοινοχρήστων χώρων ή τροποποίηση των όρων δόμησης, αποστέλλονταν για τελική έγκριση στον Νομόρχη Μαγνησίας και όχι στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Κατά την περίοδο 1989 – 1999 εγκρίθηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο και τον Νομόρχη 142 τροποποιήσεις και απορρίφθηκαν 36 αιτήσεις τροποποίησης του πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Βόλου. Στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας, καταγράφηκε το σύνολο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων από τους πρωτότυπους φακέλους του αρχείου της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του δήμου Βόλου με την μέθοδο τις αποδελτίωσης όπως αυτή περιγράφεται στο 3<sup>ο</sup> κεφάλαιο.

Πίνακας 5.1

Ιδιότητα των αιτούντων			
Κατηγορία αιτούντων	Τροποποιήσεις	Ποσοστό	
Ιδιώτες	104	73,24%	
Τοπική αυτοδιοίκηση	26	18,31%	
Δημόσιοι οργανισμοί	11	7,75%	
Σύλλογοι πολιτών - μη κυβερνητικές οργανώσεις	1	0,70%	
<b>Σύνολο</b>	<b>142</b>	<b>100,00%</b>	
Χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το εντοπισμένο ή μη αυτών			
Χαρακτήρας	Τροποποιήσεις	Ποσοστό	
Εντοπισμένες	135	95,07%	
Μη εντοπισμένες	7	4,93%	
Πηγή: ίδια επεξεργασία	<b>Σύνολο</b>	<b>142</b>	<b>100,00%</b>

αυτό δεν είχε τις ίδιες συνέπειες με αυτές τις Καβάλας.

Από την επεξεργασία των στοιχείων (πίνακας 5.1) προκύπτει ότι η πλειοψηφία των εγκεκριμένων τροποποιήσεων ζητήθηκε από ιδιώτες σε ποσοστό 73,24% ενώ σχεδόν το σύνολο τους αφορά σε εντοπισμένες τροποποιήσεις (95,07%). Παρολαυτά όπως θα δούμε και παρακάτω το γεγονός

<sup>1</sup> α) Έκδοση οικοδομικών αδειών, β) χαρακτηρισμός αυθαιρέτων και επιβολή συνεπειών και διοικητικών ποινών, γ) εφαρμογή του αρ. 124 του Ν.Δ. 8/1973 (περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κλπ).

<sup>2</sup> Στ ο παράρτημα παρατήθεται το Π.Δ. της 26/5/89.

Οι μη εντοπισμένες τροποποιήσεις (4,93%) αφορούν κυρίως πεζοδρομήσεις στο κέντρο του Βόλου και δευτερευόντως μεταβολή των όρων δόμησης. Οι δε πεζοδρομήσεις, πραγματοποιήθηκαν με πρωτοβουλία του δήμου κι πιο συγκεκριμένα της Τεχνικής Υπηρεσίας και της Επιτροπής Πολεοδομικών και Ρυμοτομικών Θεμάτων.

Το αποτελέσματα των εγκεκριμένων τροποποιήσεων φαίνονται στον πίνακα 5.2 που ακολουθεί, όπου και παρουσιάζονται σε κατηγορίες οι εγκεκριμένες προτάσεις – αιτήματα των τροποποιήσεων<sup>1</sup>. Σε αντίθεση με την Καβάλα όπου το 52% των αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων έχουν σαν αποτέλεσμα την μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, στον Βόλο αυτά αντιπροσωπεύουν το 23,37% του συνόλου. Η μείωση του πλάτους των οδών και πεζοδρόμων έχει το μεγαλύτερο ποσοστό και οφείλεται κυρίως στην προσπάθεια ιδιωτών να μειώσουν την ρυμοτόμηση των ιδιοκτησιών τους (9,94%) ή και να αποφύγουν την ρυμοτόμηση οικοδομών (11,18%).

Για τους ίδιους λόγους έχουμε και καταργήσεις ή μειώσεις κοινοχρήστων σε ποσοστό 5,98% ενώ οι μειώσεις προκηπίων αποτελούν το 3,26%. Η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του Π.Δ. με το οποίο μεταβιβάστηκε η αρμοδιότητα τροποποίησης πολεοδομικού σχεδίου στο δημοτικό Συμβούλιο, ορίζει σαφώς ότι δεν επιτρέπεται να μειώνεται το πλάτος των προκηπίων. Παρολαυτά, το δημοτικό συμβούλιο ενέκρινε 6 τροποποιήσεις αυτού του είδους. Σε ότι αφορά στις δύο τροποποιήσεις που επέφεραν αποχαρκτηρισμό κοινωφελών χώρων, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι αφορούν περιπτώσεις ιδιωτών οι οποίοι δεν αποζημιώθηκαν από τον δήμο για την δέσμευση των ιδιοκτησιών τους (για περισσότερα από 8 χρόνια) και σύμφωνα με την κείμενη νομολογία (περί άρσεως αναγκαστικής απαλλοτρίωσης) δήμος αναγκάστηκε να δεχθεί τον αποχαρκτηρισμό. Οι παραπάνω προαναφερθείσες μειώσεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων αντισταθμίζονται (στατιστικά τουλάχιστον) από τις προσπάθειες του δήμου για αύξηση των χώρων αυτών.

Οι αυξήσεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων αντιπροσωπεύουν το 24,46% του συνόλου των εγκεκριμένων αιτημάτων και ξεπερνούν το αντίστοιχο ποσοστό των μειώσεων. Φαίνεται πως ο Δήμος Βόλου επέδειξε ευαισθησία σε αιτήματα χαρακτηρισμού χώρων ως κοινωφελών (10,33%) αν και θα πρέπει να πούμε ότι περί το 25% των τροποποιήσεων αυτών κινήθηκε με δική του πρωτοβουλία.

<sup>1</sup> Η ανάλυση έγινε με βάση τις εγκεκριμένες προτάσεις – αιτήματα των φακέλων των τροποποιήσεων γιατί κάθε τροποποίηση πολλές φορές ζητούσε την έγκριση περισσότερων του ενός αιτημάτων.



Πίνακας 5.2

<b>Πίνακας κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων - αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων Βόλου. (Ποσοστά επί του συνόλου των αιτημάτων του δείγματος)</b>		
Δείγμα: 142 Τροποποιήσεις (100%) / 184 αιτήματα	Αιτήματα	Ποσοστό
<b>Μείωση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Μείωση πλάτους δρόμου ή πεζοδρόμου	22	11,96%
Κατάργηση δρόμου ή πεζοδρόμου	2	1,09%
Μετατροπή ΚΧ σε δομήσιμο χώρο	11	5,98%
Κατάργηση ή μείωση προκηπίου	6	3,26%
Αποχαρακτηρισμός ΚΦ	2	1,09%
<b>Σύνολο</b>	<b>43</b>	<b>23,37%</b>
<b>Αύξηση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Δημιουργία δρόμου - πεζοδρόμου	2	1,09%
Δημιουργία / αύξηση προκηπίου	7	3,80%
Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου	13	7,07%
Μετατροπή δομήσιμου χώρου σε ΚΧ	4	2,17%
Αλλαγή χρήσης γης για ανέγερση κτιρίων κοινωφελών σκοπών (ΚΦ).	19	10,33%
<b>Σύνολο</b>	<b>45</b>	<b>24,46%</b>
<b>Διατήρηση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Αναγνώριση προϋφιστάμενου δρόμου / παρόδου / πεζοδρόμου / προ του 1923, ως: οδό / πεζόδρομο	54	29,35%
Αλλαγή θέσης ΚΧ	1	0,54%
Μετατόπιση / στροφή Δρόμου-πεζοδρόμου	11	5,98%
Μετατροπή δρόμου σε πεζόδρομο	13	7,07%
Δημιουργία ΑΧ-ΚΧ σε ρυμοτομούμενη ιδιοκτησία	1	0,54%
Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου σε προσκυρωτές εκτάσεις	3	1,63%
<b>Σύνολο</b>	<b>83</b>	<b>45,11%</b>
<b>Όροι δόμησης</b>		
Αύξηση συντελεστή δόμησης για ιδιωτικούς σκοπούς	1	0,54%
Αύξηση συντελεστή δόμησης για κοινωφελείς σκοπούς	2	1,09%
Αύξηση συντελεστή κάλυψης	3	1,63%
Αύξηση μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών	3	1,63%
Κατάργηση στοάς	3	1,63%
Αποχαρακτηρισμός ΖΟΕ (τοπικά)	1	0,54%
<b>Σύνολο</b>	<b>13</b>	<b>7,07%</b>
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>184</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Παρολαυτά, και κατά παράβαση των αρμοδιοτήτων του, ο Νομάρχης Μαγνησίας αποφάσισε να χαρακτηρίσει σε δύο περιπτώσεις χώρους για ανέγερση κτιρίων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Επίσης με απόφαση Νομάρχη (απόφαση 2338/97, ΦΕΚ960Δ/7-11-97) και χωρίς έκδοση προεδρικού διατάγματος, τροποποιήθηκε η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου τοπικά με καθορισμό όρων δόμησης και αλλαγή χρήσης γης από γεωργική γη (3α), σε οικιστική περιοχή (3β) και χαρακτηρισμό του χώρου

(11,6 στρέμματα) ως χώρο ανέγερσης σχολείου. Το σχολείο έχει χτιστεί, και ως αποτέλεσμα άκυρης απόφασης Νομάρχη (η τροποποίηση Ζ.Ο.Ε. είναι εκτός αρμοδιοτήτων Νομάρχη) είναι αυθαίρετο.

Με πρωτοβουλία του δήμου, κινήθηκε και το σύνολο των υπόλοιπων τροποποιήσεων που επέφεραν αύξηση των κοινόχρηστων χώρων, με χαρακτηριστικότερη κατηγορία, αυτή της επέκτασης ή διαπλάτυνσης οδών ή πεζόδρομων (7,07%). Σε ότι αφορά δε, στα προκήπια, ένα 3,80% των εγκεκριμένων προτάσεων των τροποποιήσεων επέφερε αύξηση του πλάτους και της επιφάνειας τους. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο πολύ υψηλό ποσοστό αναγνώρισης υφιστάμενων οδών. Είναι φανερό ότι κάθε φορά που γινόταν αποδεκτή αίτηση αναγνώρισης υφιστάμενης οδού, η πολεοδομία του δήμου –με την χάραξη νέων οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών- επέβαλλε όπου ήταν δυνατόν<sup>1</sup> προκήπια.

Το φαινόμενο του πολύ μεγάλου αριθμού (54) των εγκεκριμένων αιτημάτων αναγνώρισης υφιστάμενων οδών (29,35%), εξηγείται από το ότι από το 1956 το πολεοδομικό σχέδιο της πόλης του Βόλου δεν αναθεωρήθηκε. Έτσι ιδιοκτησίες και οικοδομές με νόμιμη άδεια, που κατά κανόνα βρίσκονται στο εσωτερικό οικοδομικών τετραγώνων και αποκτούν «πρόσωπο» μέσω παραχωρημένων σε κοινή χρήση ιδιωτικών παρόδων, βάση του σχεδίου καθίστανται μη άρτιες και οικοδομήσιμες κατά πρόσωπο, αφού οι πάροδοι αυτοί δεν φαίνονται στα διαγράμματα του σχεδίου.

Η παραπάνω κατηγορία αναγνώρισης οδών, συμβάλλει καθοριστικά στην διαμόρφωση του συνολικού ποσοστού της ομάδας των τροποποιήσεων, που είχαν σαν αποτέλεσμα την διατήρηση των πραγματικών κοινόχρηστων, κοινωφελών και γενικά μη δομήσιμων χώρων της πόλης. Η ομάδα αυτή κατέχει με διαφορά το μεγαλύτερο ποσοστό, το οποίο ενδοομαδικά φτάνει στο 45,11%. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι το 7,07% που καταλαμβάνει η κατηγορία μετατροπής δρόμων σε πεζοδρόμους (13 τροποποιήσεις συνολικά), δεν αντικατοπτρίζει τις πραγματικές αλλαγές που αυτή επέφερε στον ιστό και το κυκλοφοριακό σύστημα της πόλης. Αρκεί να αναφερθεί ότι με μία μόνο τροποποίηση μετατράπηκαν τμήματα 19 οδών της πόλης σε πεζοδρόμους. Οι τροποποιήσεις αυτές πραγματοποιήθηκαν με πρωτοβουλία του δήμου και δημιούργησαν ένα οργανωμένο δίκτυο πεζοδρόμων που κατά την άποψή μας επέδρασε θετικά στο πολεοδομικό περιβάλλον της πόλης.

<sup>1</sup> Η δυνατότητα επιβολής προκηπίων, όπως μας επισήμανε υπάλληλος της πολεοδομίας του δήμου, περιορίζονταν από την τυχόν ύπαρξη οικοδομών των οποίων οι όψεις εφάπτονταν στο όριο της προς αναγνώριση οδού.

Σχετικά με τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις όρων δόμησης, έχουμε να σημειώσουμε ότι δύο από αυτές είναι μη εντοπισμένες και αφορούν στον οικοδομικό συνεταιρισμό των δημοσίων υπαλλήλων στην θέση Σωρός και στον τομέα II της περιοχής Αϊβαλιώτικα. Οι κάτοικοι του οικισμού Σωρός ζήτησαν την αύξηση του συντελεστή δόμησης από 0,3 σε 0,4 και την αύξηση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης από 30% σε 40% κάτι που εγκρίθηκε με απόφαση Νομάρχη (απόφαση 7377/93, ΦΕΚ603/10-6-96). Αντίστοιχα, οι κάτοικοι του τομέα II στα Αϊβαλιώτικα ζήτησαν την αύξηση της κάλυψης από 30% σε 50%. Και στις δύο περιπτώσεις το επιχείρημα ήταν το άδικο του πολεοδομικού σχεδιασμού σε σχέση με άλλες περιοχές. Όλες σχεδόν οι υπόλοιπες τροποποιήσεις όρων δόμησης, πλην των παραπάνω και αυτών που αφορούν σε κατάργηση στοάς, είναι τροποποιήσεις για ανέγερση κτιρίων κοινωφελών σκοπών (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Διεύθυνση Συγκοινωνιών κλπ) και είναι σύμφωνες με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Κλείνοντας θα πρέπει να σημειώσουμε ένα ποσοστό 1,63% αφορά σε αποχαρακτηρισμό στοάς και μάλιστα όλες οι περιπτώσεις έχουν να κάνουν με στοές οι οποίες ρυμοτομούν μετόπες υπαρχόντων διώροφων και τριώροφων κτιρίων.

Αναφορικά με την επιχειρηματολογία και τους επικαλούμενους λόγους που παρουσιάστηκαν στις εγκεκριμένες τροποποιήσεις του πολεοδομικού σχεδίου του Βόλου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η ανάλυση και κατηγοριοποίησή τους, έγινε με βάση το κάθε αίτιο / επιχείρημα που παρουσιάζει η κάθε μία από αυτές. Η επιλογή αυτή έγινε γιατί οι τροποποιήσεις πολλές φορές επικαλούνται περισσότερα του ενός επιχειρήματα. Επίσης, πρέπει να τονιστεί ότι στην προσπάθειά μας για μέγιστη δυνατή αντικειμενικότητα, η κατηγοριοποίηση δεν βασίστηκε σε δικές μας εκτιμήσεις για τα πραγματικά αίτια, αλλά βασίστηκε σε αυτά που αναγράφονται στις αιτήσεις και τις τεχνικές εκθέσεις των φακέλων. Τα αποτελέσματα της επεξεργασίας αυτών των στοιχείων παρουσιάζονται στον πίνακα 5.3.

Από αυτόν τον πίνακα, βλέπουμε ότι ο πιο συχνός λόγος για τον οποίο ζητήθηκαν οι τροποποιήσεις είναι αυτός της απόκτησης προσώπου από ιδιοκτησίες ή υπάρχουσες οικοδομές (33,54%). Αυτό είναι και αναμενόμενο, αφού ήδη έχουμε δει ότι 29,35% των αιτημάτων αφορούσε σε αναγνωρίσεις υφισταμένων οδών (πίνακας 5.2). Μάλιστα, όλες οι αναγνωρίσεις οδών (54 τροποποιήσεις) ζητήθηκαν από ιδιώτες για τον παραπάνω ακριβώς λόγο. Στον πίνακα 5.3 όμως, αντικατοπτρίζεται και η προσπάθεια του δήμου να αυξήσει τους κοινωφελείς χώρους και να βελτιώσει το πολεοδομικό περιβάλλον της πόλης (συνολικό ποσοστό 20,5%).

Πίνακας 5.3

<b>Κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων του Βόλου.</b>		
Δείγμα: 142 Τροποποιήσεις (100%) / 161 αίτια	Αίτια	Ποσοστό
Απόκτηση προσώπου από οικοδομές ή ιδιοκτησίες	54	33,54%
Εξυπηρέτηση κοινωφελών αναγκών	23	14,29%
Μη ρυμοτόμηση οικοδομών	18	11,18%
Το οικόπεδο θίγεται υπέρμετρα ή εντελώς από ρυμοτόμηση ή καθίσταται προσκυρωτέο	16	9,94%
Βελτίωση πολεοδομικού περιβάλλοντος	10	6,21%
Κανένας	7	4,35%
Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι άδικος ή υπερβολικός ή δεν εξυπηρετεί τίποτε	5	3,11%
Αύξηση δομήσιμης επιφάνειας ή βελτίωση γεωμετρίας αυτής, χωρίς μείωση ρυμοτόμησης (μείωση πρασιάς)	4	2,48%
Αποφυγή προσκύρωσης δημόσιων εκτάσεων	4	2,48%
Κοινωνικό-οικονομικοί λόγοι	4	2,48%
Επίκληση ύπαρξης προηγούμενου ανάλογης τροποποίησης	4	2,48%
Άρση ασυμφωνιών - διόρθωση τοπογραφικού υποβάθρου	3	1,86%
Βελτίωση κυκλοφοριακού	2	1,24%
Βελτίωση συνθηκών κατοίκησης	2	1,24%
Δεν δημιουργεί πρόβλημα στο Πολεοδομικό Σχέδιο ή δεν αντίκειται στο ΓΠΣ	2	1,24%
Ωστε να υπάρξει αποδέσμευση από την υπάρχουσα χρήση γης	2	1,24%
Απόκτηση αρτιότητας κατά εμβαδόν	1	0,62%
	<b>Σύνολο</b>	<b>161</b>
		<b>100,00%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Εκτός από τους απολύτως σύμφωνους με την νομοθεσία και νομολογία επικαλούμενους λόγους, εγκρίθηκαν τροποποιήσεις οι οποίες επικαλούνται αυθαίρετα επιχειρήματα. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι αυτές των κατηγοριών που αφορούν σε υπέρμετρη ρυμοτόμηση<sup>1</sup> ή σε κοινωνικοοικονομικούς λόγους (ο αιτών είναι άπορος ή δεν έχει άλλη ακίνητη περιουσία ή είναι πολύτεκνος ή είναι ανάπηρος κλπ) ή ακόμη και σε επίκληση του άδικου πολεοδομικού σχεδιασμού. Μια άλλη κατηγορία επιχειρημάτων που παρουσιάζει ενδιαφέρον, είναι αυτή της επίκλησης ύπαρξης προηγούμενου. Πιο συγκεκριμένα, ενώ δεν γινόταν αποδεκτές τροποποιήσεις που επέφεραν κατάργηση στοάς, το 1999 εγκρίθηκε με απόφαση Νομάρχη μία αίτηση τροποποίησης που καταργούσε τοπικά στοά. Μετά την έγκριση αυτής της τροποποίησης, οι ιδιώτες των οποίων οι αιτήσεις (περί καταργήσεως στοάς) είχαν απορριφθεί, επανήλθαν με νέες αιτήσεις και με το επιχείρημα ότι έχει εγκριθεί ήδη τέτοια τροποποίηση, με αποτέλεσμα να γίνουν αποδεκτές οι αιτήσεις τους. Εκείνο που είναι άξιο απορίας είναι το ερώτημα, τι ήταν αυτό που αρχικά

<sup>1</sup> Το σύνολο των τροποποιήσεων που εγκρίθηκε με αυτό το επιχείρημα αφορά σε σχέδια που υλοποιήθηκαν με τον νόμο 1337/83 βάση του οποίου το ποσοστό εισφοράς σε γη είναι αυστηρώς καθορισμένο και οι όποιες διαφορές επιλύονται με την πράξη εφαρμογής.

άλλαξε την στάση της διοίκησης αλλά και με ποια λογική η διοίκηση «διορθώνει» ένα λάθος της με επιπλέον λάθη. Μήπως αυτό συνέβη στο όνομα της ισότητας των πολιτών, γιατί εάν ισχύει αυτό τότε νομιμοποιούνται όλες οι παράνομες διεκδικήσεις για τις οποίες υπάρχει έστω και ένα προηγούμενο αποδοχής. Τέλος, και στον Βόλο εγκρίθηκαν τροποποιήσεις οι οποίες δεν περιείχαν, ούτε στην αίτηση, ούτε στην τεχνική έκθεση καμία αιτιολόγηση.

Σε ότι αφορά στην πληρότητα των φακέλων και στην τήρηση των διαδικασιών θα πρέπει να αναφερθεί ότι για το μεν πρώτο, ένα ποσοστό της τάξης 70% των φακέλων που αφορούσαν αιτήσεις ιδιωτών, δεν περιείχαν τεχνική έκθεση. Για το δε δεύτερο, έχουμε να πούμε ότι στο σύνολο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων τηρήθηκαν οι προβλεπόμενες από τον νόμο διαδικασίες και ιδιαίτερα αυτές που ικανοποιούν το κριτήριο της δημοσιοποίησης.

Εξετάζοντας τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις της πόλης του Βόλου ως προς το εάν είχαν ως αποκλειστικό έρεισμα την ικανοποίηση ιδιωτικών και μόνο συμφερόντων, καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι το 33,10% των τροποποιήσεων ανήκει στην παραπάνω περίπτωση. Σύμφωνα λοιπόν με την κείμενη νομοθεσία και νομολογία, το ένα τρίτο των τροποποιήσεων είναι ελεγχόμενης νομιμότητας ως προς την πλευρά αυτή. Στο ποσοστό αυτό δεν περιλαμβάνονται ασφαλώς οι τροποποιήσεις με τις οποίες αναγνωρίστηκαν οδοί γιατί αν και αποσκοπούσαν στην απόκτηση προσώπου από ιδιοκτησίες, ταυτόχρονα αύξαναν (επί του σχεδίου) τους κοινόχρηστους χώρους και επομένως εξυπηρετούσαν και κοινές πολεοδομικές ανάγκες.

### 5.3 Συμπεράσματα

Μετά την ανάλυση του συνόλου των εγκεκριμένων τροποποιήσεων του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου μπορούμε να πούμε ότι ο μηχανισμός των τροποποιήσεων λειτούργησε κατά τα τρία τέταρτα των τροποποιήσεων θετικά για το πολεοδομικό περιβάλλον της πόλης. Από ποιοτική άποψη οι τροποποιήσεις αύξησαν τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Ο δήμος επέδειξε ευαισθησία στην εξυπηρέτηση κοινωφελών αναγκών, ενώ αξιοποίησε και προστάτευσε αρχιτεκτονικούς αξιόλογα κτίρια της πόλης. Παράλληλα, μέσω των τροποποιήσεων οργανώθηκε ένα δίκτυο πεζοδρόμων το οποίο άλλαξε την λειτουργική, κυκλοφοριακή και αισθητική μορφή του πολεοδομικού ιστού. Σίγουρα το περιβάλλον της πόλης έγινε πιο ανθρώπινο και καλύτερα προσαρμοσμένο στις ανάγκες των πεζών.

Πέρα όμως από εργαλείο σχεδιασμού, οι τροποποιήσεις στο δήμο βόλου χρησιμοποιήθηκαν και για την προστασία αρκετών μη δομημένων χώρων της πόλης. Εάν δεν εγκρίνονταν οι τροποποιήσεις που αφορούσαν αναγνωρίσιες υφιστάμενες οδών, είναι σχεδόν βέβαιο ότι μεγάλο μέρος αυτών θα γινόταν δομήσιμος χώρος<sup>1</sup>. Εδώ βέβαια εντοπίζεται και μία βασική αδυναμία του πολεοδομικού σχεδίου της πόλης (ιδιαίτερα στο βόρειο και κεντρικό τμήμα αυτού). Το πολεοδομικό ιστορικό της πόλης δίνει την εξήγηση του φαινομένου των πολλών αναγνωρίσεων οδών. Το σχέδιο του βόλου δεν έχει αναθεωρηθεί από το 1956 και επομένως προβλήματα όπως το παραπάνω είναι λογικό να εμφανιστούν σε μία περίοδο 43 ετών. Ένα άλλο συμπέρασμα που μπορεί να εξαχθεί είναι ότι, όντας εβρισκόμενος ο δήμος Βόλου σε αδυναμία επικαιροποίησης και αναδόμησης του υπάρχοντος σχεδίου (μέσω της αναθεώρησης αυτού), υποκατέστησε το κύριο εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού, τις πολεοδομικές μελέτες δηλαδή, με αυτό της τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων. Έτσι εφάρμοσε μέσω τροποποιήσεων τις κατευθυντήριες αρχές της μη εγκεκριμένης μελέτης αναθεώρησης, ιδιαίτερα αυτές που αφορούσαν στους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ελεύθερους χώρους της πόλης.

Παρόλα όμως τα θετικά που διαπιστώθηκαν παραπάνω, το ένα τέταρτο των εγκεκριμένων αιτημάτων των τροποποιήσεων αφορούσε σε μείωση κοινοχρήστων και μη δομήσιμων χώρων. Επίσης, το ένα τρίτο των τροποποιήσεων είχε σαν

<sup>1</sup> Τα μη άρτια κατά πρόσωπο οικόπεδα πιθανότατα θα αγοράζονταν σε χαμηλές τιμές από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων που θα είχαν πρόσωπο και θα οικοδομούνταν μαζί με τις μη αναγνωρισμένες παρόδους.

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης αποκλειστικό έρεισμα την εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων αντιτιθέμενων στο γενικότερο συμφέρον. Τα παραπάνω συνιστούν παραβάσεις και του πνεύματος και του γράμματος του νόμου και εκθέτουν ως προς την λειτουργία τους την πολεοδομία του δήμου, το δημοτικό συμβούλιο, το ΣΧΟΠ του νομού και κυρίως τον Νομόρχη Μαγνησίας<sup>1</sup>. Το ενθαρρυντικό στα παραπάνω, είναι ότι από ποσοτική άποψη το πλήθος αυτού του είδους των τροποποιήσεων είναι σχετικά μικρό. Αυτό δεν ισχύει όμως και για τις δύο περιπτώσεις τροποποίησης των όρων δόμησης στον οικισμό Σωρός και στον τομέα II της περιοχής Αϊβαλώτικα. Εκεί έχουμε αύξηση των συντελεστών δόμησης και κάλυψης στο σύνολο της έκτασής τους. Δεν μπορούμε να γνωρίζουμε τα κριτήρια με τα οποία εγκρίθηκαν αυτές οι τροποποιήσεις, το σίγουρο όμως είναι ότι η επιχειρηματολογία<sup>2</sup> που αναπτύχθηκε από τους ενδιαφερόμενους δεν μπορεί να δικαιολογήσει την αναίρεση του αρχικού σχεδιασμού.

Σε ότι αφορά στα αυτονόητα, δηλαδή την τήρηση του νόμου σχετικά με τις αρμοδιότητες, διαπιστώνεται ότι υπήρξαν προβλήματα. Αυτά συνίστανται σε χαρακτηρισμούς χώρων ως χώρων ανέγερσης πανεπιστημιακών κτιρίων με απόφαση Νομόρχη. Βεβαίως αυτό αποτελεί αρμοδιότητα του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και σε καμία περίπτωση του Νομόρχη. Ένα ακόμη παράδειγμα της διοικητικής αυθαιρεσίας είναι αυτό της τροποποίησης τοπικά των χρήσεων γης της Ζ.Ο.Ε. και ο χαρακτηρισμός χώρου αυτής ως χώρο ανέγερσης σχολείου χωρίς έγκριση πολεοδομικού σχεδίου και χωρίς έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, αλλά με απόφαση Νομόρχη.

Κλείνοντας θα θέλαμε να επισημάνουμε, ότι στις συνεντεύξεις που μας παραχώρησαν οι υπάλληλοι<sup>3</sup> του τμήματος Εφαρμογής Σχεδίου (το οποίο είναι και αρμόδιο για τις τροποποιήσεις), μας τόνισαν πως κατά το διάστημα 1989 –1999, το να γνώριζε προσωπικά ο ενδιαφερόμενος τον δήμαρχο ή των Νομόρχη έπαιξε σημαντικό ρόλο στην «τελική διευθέτηση» του ζητήματός του.

<sup>1</sup> Όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς εισηγήθηκαν θετικά για τις τροποποιήσεις που τελικά εγκρίθηκαν και αφορούσαν μειώσεις κοινοχρήστων και οδών (δεν υπήρξαν διαφωνίες μεταξύ των φορέων).

<sup>2</sup> Η επιχειρηματολογία αναφέρεται το κεφάλαιο 5.2

<sup>3</sup> Συνεντεύξεις μας παραχώρησε η κυρία Καραϊσκου, υπεύθυνη για τις τροποποιήσεις σχεδίου πόλεως στην Διεύθυνση Πολεοδομίας του δήμου Βόλου.

**Κεφάλαιο 6°**  
**Η περίπτωση των Ιωαννίνων**



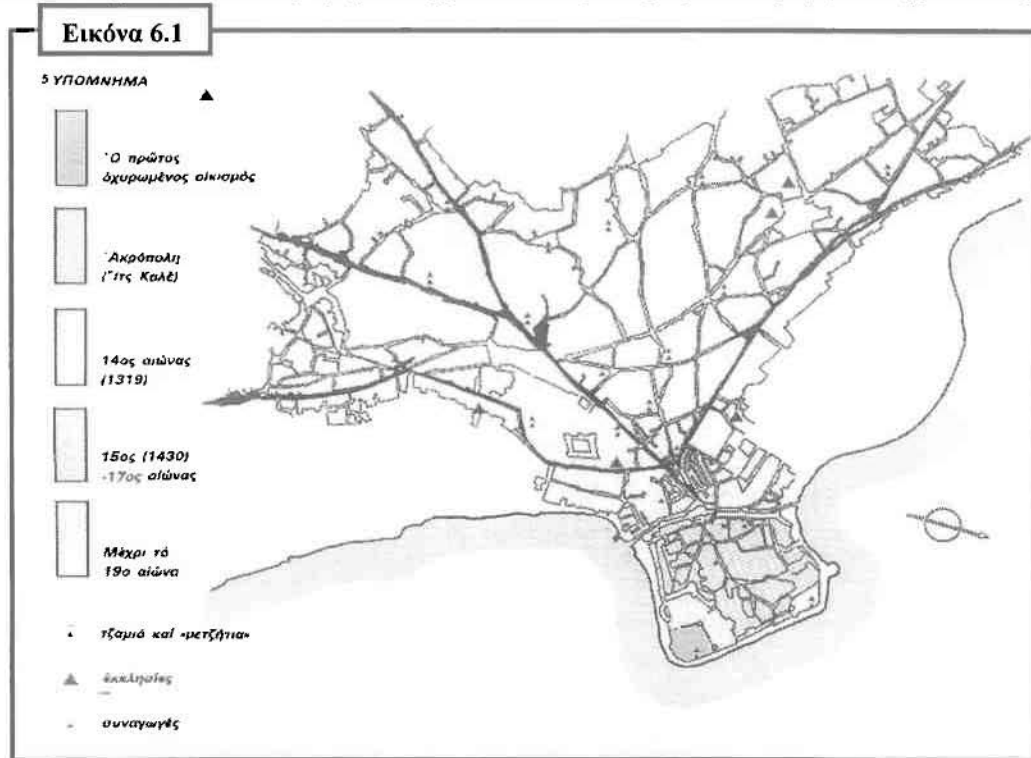


### 6.1 Πολεοδομικό ιστορικό Ιωαννίνων

Η πόλη, των Ιωαννίνων, πρωτεύουσα του ομώνυμου νομού είναι χτισμένη στο κέντρο πεδινής λεκάνης στις δυτικές όχθες της λίμνης Παμβώτιδας. Το λεκανοπέδιο αυτό περιβάλλεται από υψηλούς ορεινούς όγκους όπως η οροσειρά Μιτσικέλι, το Ξεροβούνι, η Ολίτσικα και η Κούρεντα. Για την εποχή κατά την οποία δημιουργήθηκε ο πρώτος οικιστικός πυρήνας της πόλης δεν υπάρχουν μαρτυρίες. Το σίγουρο όμως είναι, ότι ο πρώτος οικισμός δημιουργήθηκε στο τμήμα της όχθης της λίμνης όπου σχηματίζεται μία βραχώδης χερσόνησος εντός κάστρου. Η πρώτη ιστορική αναφορά για την ύπαρξη των Ιωαννίνων πιθανόν να ανήκει στον Βυζαντινό ιστορικό Προκόπιο ο οποίος αναφερόμενος σε πόλεις και οχυρά τα οποία ανοικοδόμησε ή ανακαίνισε ο αυτοκράτορας Ιουστινιανός (527-526 στην Ήπειρο, περιγράφει μία τοποθεσία που μοιάζει με τα Ιωάννινα.

Με βάση τις υπάρχουσες ιστορικές αναφορές, ο πρώτος οχυρωμένος οικισμός τοποθετείται στην νοτιοανατολική ακρόπολη του κάστρου (Ιτς Καλέ). Η αμέσως επόμενη φάση εξέλιξης της πόλης είναι η επέκταση της μέχρι τα όρια του σημερινού κάστρου (χρυσόβουλο του 1319). Μετά την τουρκική κατάληψη της πόλης (1430) ο ιστός επεκτείνεται και εκτός του κάστρου όπου δημιουργούνται τουρκοί «μαχαλάδες». Σε τουρκικό φορολογικό κατάστιχο του έτους 1564 τα Ιωάννινα καταγράφονται ως πόλη με 1300 σπίτια που υπολογίζεται ότι αντιστοιχούν σε πληθυσμό (1300x5=) 6500 κατοίκους.

Από το 1611 οι χριστιανοί εκδιώκονται σταδιακά από το κάστρο με αποτέλεσμα οι μεν εύποροι να κατοικήσουν τις βορειοδυτικές περιοχές της εκτός κάστρου πόλης, ενώ οι λιγότερο εύποροι να εγκατασταθούν στις παραλίμνιες περιοχές Σιαράβα και Λειβαδιώτη. Το 1670 σύμφωνα με τον τούρκο περιηγητή Εβλία Τσελεμπί, στα Ιωάννινα καταγράφονται 4000 σπίτια (περίπου 20.000 κάτοικοι). Τριάντα περίπου χρόνια αργότερα (1702) Γάλλος προξενικός πράκτορας γράφει ότι τα Ιωάννινα είναι μια πόλη «τόσο μεγάλη όσο σχεδόν και η Μασσαλία» και ότι είναι αξιόλογο εμπορικό κέντρο. Η πόλη συνεχώς επεκτείνονταν έως τις αρχές του 19<sup>ου</sup> αιώνα και με την δημιουργία τεσσάρων νέων μαχαλάδων (Ζεδεδιέ, Καραβατιά, Λούτσα μικρή και Λακώμματα) έφτασε σε έκταση που διατήρησε σχεδόν μέχρι το 1960. Στην εικόνα 6.1 που ακολουθεί μπορεί κανείς να δει την πολεοδομική επέκταση της πόλης έως τις αρχές του 19<sup>ου</sup> αιώνα.



Πηγή: Ρογκότη-Κυριοπούλου Δ., (1999) 'Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική: ΓΙΑΝΝΙΝΑ', Αθήνα: Καλλιτεχνική βιβλιοθήκη, εκδόσεις

Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης εγκρίθηκε το 1934 και ουσιαστικά περιελάμβανε τον ήδη δομημένο ιστό και το 1954 με το Β.Δ. της 6-10-1954 (ΦΕΚ 267Α'/21-10-1954) αναθεωρήθηκε και επεκτάθηκε. Το 1971 επεκτάθηκε βορειοδυτικά στην περιοχή Αμπελοκήπων (Β.Δ. 10-7-1971 ΦΕΚ 128Δ'/1971) ενώ το 1978 πραγματοποιήθηκε τροποποίηση των όρων δόμησης του υπάρχοντος σχεδίου. Η νέα περίοδος στην πολεοδομική εξέλιξη της πόλης είναι αυτή της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) που εγκαινιάσθηκε με την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της πόλης. Το σχέδιο αυτό εντόπισε στην περιφέρεια της πόλης την ανάπτυξη ζωνών αυθαίρετης δόμησης. Οι περιοχές αυτές βρίσκονται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, στις περιοχές πρασίνου δυτικά από την πόλη (Καλλιθέα, Αγ. Τριάδα, Δροσιά), προς τα νότια (Νέο Συρράκο) και στα νοτιοανατολικά της πόλης (Λασπότοπος, Βρυσούλα). Είναι χαρακτηριστικό ότι έχουν αναγνωριστεί ως πυκνοδομημένες περιοχές αυθαίρετων έκταση ίσης με το 25% του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλης ενώ η διάσπαρτη και αραιοδομημένη έκταση είναι πολύ μεγαλύτερων διαστάσεων. Τέλος εντοπίζεται ελλιπής τεχνική υποδομή (ιδιαίτερα σε ότι αφορά στην αποχέτευση), υποεξυπηρέτηση κοινωφελών αναγκών (κυρίως στις περιφερειακές οικιστικές περιοχές) και ανεπάρκεια σε ελεύθερους χώρους και πράσινο (τόσο σε επίπεδο γειτονιάς όσο και σε επίπεδο πόλης).

Με την έγκριση του Γ.Π.Σ. άνοιξε ο δρόμος για επεκτάσεις του σχεδίου με τις οποίες εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης οι περιοχές Σταυράκι (Δροσιά – Ζευγάρια – Τσιφλικόπουλο – Πεντέλη) το 1986<sup>1</sup>, οι Λόφος Βελισσαρίου – Κιάφα - Ν. Συράκο – Λασπότοπος – Βοτανικός – Βρυσούλα το 1987<sup>2</sup>, η Καλλιθέα - Αγ. Τριάδα το 1985<sup>3</sup>, η Νέα Ζωή (Περάματος – Μελάνδρα Μαρμάρων) το 1989<sup>4</sup> και η περιοχή Μπουνταλάδες το 1990<sup>5</sup>. Στην ουσία δηλαδή, εντάχθηκαν στο σχέδιο όλες σχεδόν οι περιοχές αυθαίρετης δόμησης και ικανοποιήθηκε με το παραπάνω η ζήτηση για οικιστικές περιοχές. Ανεξάρτητα από το εάν οι εκτεταμένες επεκτάσεις του πολεοδομικού σχεδίου είναι δικαιολογημένες ή όχι, φαίνεται πως η ένταξη των ήδη δομημένων περιοχών στο σχέδιο επέδρασε θετικά σε ότι αφορά την πολεοδομική οργάνωση και την βελτίωση του κοινωνικού εξοπλισμού αυτών των περιοχών.

<sup>1</sup> Π.Δ. της 17-2-1986 (ΦΕΚ 62Δ'/18-2-1986) και τα συμπληρωματικά με το Π.Δ. της 19-6-1992 (ΦΕΚ 667Δ'/9-7-1992).

<sup>2</sup> Π.Δ. της 28-5-1987 (ΦΕΚ 635Δ'/3-7-1987) και αναθεώρηση Λασπότοπου με την Απόφ. Νομάρχη 6640/29-9-94 και Βρυσούλας Απόφ. Νομάρχη 1873/1-4-96 (ΦΕΚ 394Δ'/19-4-1996).

<sup>3</sup> Π.Δ. της 24-4-1985 (ΦΕΚ 203Δ'/8-5-1985) και τα συμπληρωματικά με το Π.Δ. της 4-10-1989 (ΦΕΚ 618Δ'/9-10-89).

<sup>4</sup> Π.Δ. της 13-4-1989 (ΦΕΚ 245Δ'/27-4-1989), συμπληρωματικά με το Π.Δ. της 4-10-1989 (ΦΕΚ 618Δ'/9-10-1989) και αναθεώρηση με την Αποφ. Νομάρχη 6107/23-9-93 (ΦΕΚ 1307Δ'/6-10-1993)

<sup>5</sup> Π.Δ. της 23-11-1990 (ΦΕΚ 714Δ'/24-12-1990).

## 6.2 Ανάλυση των τροποποιήσεων του Δήμου Ιωαννίνων

Κατά την περίοδο 1989 – 1999 την αρμοδιότητα έγκρισης τροποποιήσεων εγκεκριμένων σχεδίων πόλης του δήμου Ιωαννίνων κατείχε ο νομάρχης Ιωαννίνων. Συνολικά εγκρίθηκαν 60 τροποποιήσεις του πολεοδομικού σχεδίου ενώ απορρίφθηκαν 79 αιτήσεις τροποποίησης. Στα πλαίσια του παρόντος πονήματος συλλέχθηκε με την μέθοδο της αποδελτίωσης σε ερωτηματολόγια το σύνολο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων, ενώ συγκεντρώθηκαν στοιχεία και για την πορεία των απορριφθέντων τροποποιήσεων. Η άντληση των δεδομένων σε ότι αφορά τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις, πραγματοποιήθηκε από τους πρωτότυπους φακέλους της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Ιωαννίνων, η οποία και μας παραχώρησε τα επιπλέον στοιχεία για τις απορριφθείσες αιτήσεις.

**Πίνακας 6.1**

<b>Ιδιότητα των αιτούντων</b>		
Κατηγορία αιτούντων	Τροποποιήσεις	Ποσοστό
Ιδιώτες	48	80,00%
Τοπική αυτοδιοίκηση	10	16,67%
Σύλλογοι πολιτών - μη κυβερνητικές οργανώσεις	2	3,33%
<b>Σύνολο</b>	<b>60</b>	<b>100,00%</b>
<b>Χαρακτήρας των τροποποιήσεων ως προς το εντοπισμένο ή μη αυτών</b>		
Χαρακτήρας	Τροποποιήσεις	Ποσοστό
Εντοπισμένες	55	91,67%
Μη εντοπισμένες	5	8,33%
<b>Σύνολο</b>	<b>60</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία

οποίες αποτελούν το 91,67% του συνόλου.

Οι μη εντοπισμένες τροποποιήσεις, αφορούσαν δύο περιπτώσεις, την επίλυση ασυμφωνιών που παρουσιάστηκαν μετά την αναθεώρηση του πολεοδομικού σχεδίου των Ιωαννίνων και την αύξηση του μέγιστου επιτρεπτού ύψους των οικοδομών. Τα προβλήματα ασυμφωνιών παρουσιάστηκαν κυρίως στις περιοχές Κιάφα, Συράκο και Βελισάριο και οφείλονται<sup>1</sup> στις μεταφορές υποβάθρων των πινακίδων των υπάρχοντων σχεδίων στις πινακίδες του αναθεωρημένου σχεδίου (σε διαφορετική κλίμακα). Η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου μετά από πολλές τροποποιήσεις που ζήτησαν ιδιώτες για την άρση αυτών των ασυμφωνιών αντιμετώπισε το πρόβλημα όπου παρουσιάστηκε συνολικά με μη εντοπισμένες τροποποιήσεις. Παρολαυτά, όπως

Καταρχήν, ερευνήθηκε η ιδιότητα των αιτούντων και η φύση ως προς το εντοπισμένο ή όχι των εγκεκριμένων τροποποιήσεων. Τα αποτελέσματα της έρευνας που παρουσιάζονται στον πίνακα 6.1 δείχνουν ότι η συντριπτική πλειοψηφία (80%) των αιτούντων ήταν ιδιώτες. Το ίδιο ισχύει και για τις εντοπισμένες τροποποιήσεις οι

<sup>1</sup> Σύμφωνα με συνέντευξη που μας παραχώρησε η Προϊσταμένη τη Διεύθυνσης Πολεοδομίας του νομού Ιωαννίνων κυρία Κουμπούρη Σταμάτα.

θα δούμε και παρακάτω ποσοστό τέτοιων τροποποιήσεων εγκρίθηκαν μετά από αίτηση ιδιωτών.

Σε ότι αφορά στις περιπτώσεις των μη εντοπισμένων τροποποιήσεων με τις οποίες αυξήθηκε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ανέγερσης οικοδομών, θα πρέπει να σημειωθεί ότι αυτές εντοπίζονται στην περιοχή του Βοτανικού (τομείς ΠΑ1, ΠΒ1 και ΧVII). Η διαδικασία κινήθηκε μετά από ομαδικές αιτήσεις ιδιωτών αλλά και από την Τεχνική Υπηρεσία του δήμου και επέφεραν αύξηση του ύψους κατά ένα μέτρο (από τα 7,5μ στα 8,5μ). Ο λόγος για τον οποίο εγκρίθηκαν αυτές οι τροποποιήσεις είναι ότι στην επιφάνεια του εδάφους της περιοχής παρουσιάζονται πολύ υψηλές τιμές υγρασίας με αποτέλεσμα να υποβαθμίζονται οι συνθήκες κατοίκησης.

Οι επιπτώσεις που επέφεραν οι εγκεκριμένες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό σχέδιο των Ιωαννίνων παρουσιάζονται κατηγοριοποιημένες στον πίνακα 6.2 που ακολουθεί. Εξαιτίας του γεγονότος ότι πολλές φορές οι εγκεκριμένες τροποποιήσεις παρουσιάζουν περισσότερες της μίας επιπτώσεις, η ανάλυση και κατηγοριοποίηση τους έγινε με βάση τις επιπτώσεις αυτές καθαυτές γι' αυτόν τον λόγο στον πίνακα 6.2 το σύνολο των επιπτώσεων είναι μεγαλύτερο του συνολικού αριθμού των τροποποιήσεων.

Από τον πίνακα αυτό, φαίνεται πως με ποσοστό 44,44% η ομάδα των κατηγοριών μείωσης των κοινοχρήστων και αδόμητων χώρων δίνει το στίγμα των χαρακτηριστικών των περισσότερων τροποποιήσεων και των συμφερόντων που αυτές εξυπηρέτησαν στην πόλη των Ιωαννίνων. Μάλιστα τα εγκεκριμένα αιτήματα μείωσης πλάτους δρόμων ή πεζοδρόμων είναι με διαφορά η πολυπληθέστερη κατηγορία του πίνακα με ποσοστό 30,86%, ενώ είναι και αυτή που συμβάλλει καθοριστικά στην διαμόρφωση του συνολικού ποσοστού της κατηγορίας της (69,44% ενδοομαδική συμμετοχή). Αντίθετα οι καταργήσεις δρόμων ή πεζοδρόμων αποσπούν χαμηλό ενδοομαδικό ποσοστό (11,11%) αλλά σεβαστό ποσοστό επί του συνόλου των κατηγοριών (4,94%). Ακριβώς το ίδιο ποσοστό λαμβάνει και η κατηγορία κατάργησης ή μείωσης προκηπίου η οποία φαίνεται να είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις καταργήσεις οδών.

Αντίθετα με την παραπάνω ομάδα κατηγοριών, αυτή της αύξησης των κοινοχρήστων και αδόμητων χώρων, έχει συνολικό ποσοστό μόνο 16,05%. Φαίνεται πως ο δήμος και οι δημότες Ιωαννίνων δεν θεωρούν ότι υπάρχει η ανάγκη αύξησης των κοινοχρήστων χώρων και οι συνολικές παρεμβάσεις τους περιορίζονται (εάν εξαιρέσουμε την δημιουργία ή αύξηση προκηπίων) σε μόλις το 8,64% των

Πίνακας 6.2

<b>Πίνακας κατηγοριοποίησης των αποτελεσμάτων - αιτημάτων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Ιωαννίνων. (ποσοστά επί του συνόλου των αιτημάτων του δείγματος)</b>		
Δείγμα: Το σύνολο των εγκεκριμένων τροποποιήσεων (60) / 81 αιτήματα	Αριθμός Αιτημάτων	Ποσοστό
<b>Μείωση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Μείωση πλάτους δρόμου ή πεζοδρόμου	25	30,86%
Κατάργηση δρόμου ή πεζοδρόμου	4	4,94%
Μετατροπή ΚΧ σε δομήσιμο χώρο	3	3,70%
Κατάργηση ή μείωση προκηπίου	4	4,94%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>44,44%</b>
<b>Αύξηση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Δημιουργία δρόμου - πεζοδρόμου	2	2,47%
Δημιουργία / αύξηση προκηπίου	6	7,41%
Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου	3	3,70%
Μετατροπή δομήσιμου χώρου σε ΚΧ	1	1,23%
Αλλαγή χρήσης γης για ανέγερση κτιρίων κοινωφελών σκοπών (ΚΦ).	1	1,23%
<b>Σύνολο</b>	<b>13</b>	<b>16,05%</b>
<b>Διατήρηση ΚΧ - ΚΦ - μη δομήσιμου χώρου</b>		
Αναγνώριση προϋφιστάμενου δρόμου / παρόδου / πεζοδρόμου / του 1923 ως: οδό / πεζόδρομο	6	7,41%
Μετατόπιση / στροφή Δρόμου-πεζοδρόμου	13	16,05%
Μετατροπή δρόμου σε πεζόδρομο	3	3,70%
Διαπλάτυνση / επέκταση οδού ή πεζοδρόμου σε προσκυρωτές εκτάσεις	1	1,23%
Μετατροπή ΚΧ σε ΚΦ	2	2,47%
<b>Σύνολο</b>	<b>25</b>	<b>30,86%</b>
<b>Όροι δόμησης</b>		
Αύξηση συντελεστή δόμησης για ιδιωτικούς σκοπούς	1	1,23%
Αύξηση συντελεστή δόμησης για κοινωφελείς σκοπούς	1	1,23%
Αύξηση μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών	5	6,17%
<b>Σύνολο</b>	<b>7</b>	<b>8,64%</b>
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>81</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία

εγκεκριμένων αιτημάτων. Εξάλλου η κατηγορία που αφορά στην δημιουργία ή αύξηση προκηπίων (7,41%) είναι άμεσα συνδεδεμένη με αυτήν της αναγνώρισεως υφιστάμενων οδών. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί η επιβολή προκηπίων σε αναγνωριζόμενες οδούς οφείλεται κατά κύριο λόγο σε διορθωτικές παρεμβάσεις της πολεοδομίας του νομού (σε 5 από τις 6 εγκεκριμένες τροποποιήσεις) και όχι στην τεχνική υπηρεσία του δήμου.

Η ομάδα κατηγοριών που κατέχει το δεύτερο σε μέγεθος ποσοστό (30,86%) στον πίνακα 6.2. είναι αυτή της διατήρησης κοινοχρήστων κοινωφελών ή μη δομήσιμων χώρων. Περισσότερα από τα μισά εγκεκριμένα αιτήματα αυτής της ομάδας κατηγοριών αφορούν σε μετατόπιση και στροφή δρόμων. Το αυξημένο ποσοστό αυτής της κατηγορίας (16,05%) οφείλεται στο πρόβλημα των ασυμφωνιών που παρουσιάστηκαν με την αναθεώρηση του σχεδίου. Έτσι υλοποιημένοι κυρίως

δρόμοι παρουσιάζονταν στο σχέδιο μετατοπισμένοι (μετατοπισμένες ήταν και οι ιδιοκτησίες) με αποτέλεσμα να προκληθούν αρκετές τροποποιήσεις οι οποίες ζήτησαν την διόρθωση του σχεδίου ώστε να αρθούν οι ασυμφωνίες και να αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση στα διαγράμματα του σχεδίου χωρίς να υπάρχουν μειώσεις κοινοχρήστων χώρων ή οδών.

Μια άλλη ενδιαφέρουσα κατηγορία της εν λόγω ομάδας είναι η μετατροπές κοινοχρήστων σε κοινωφελείς χώρους (ποσοστό 2,47%). Αν και οι περιπτώσεις που εμφανίστηκαν ήταν μόνο δύο, θα πρέπει να σταθούμε στο γεγονός ότι πρακτική της μετατροπής κοινοχρήστων σε κοινωφελούς χώρους εντοπίστηκε μόνο στα Ιωάννινα. Αυτός ο τρόπος απόκτησης κοινωφελών χώρων είναι μεμπτός και δεν επιτρέπεται για λόγους ηθικής τάξεως και χρηστής διοίκησης (Ρωμαλιάδης 1991). Η παραπάνω άποψη στηρίζεται στο ότι, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 37 του Ν.Δ. 17-7-1923 απαγορεύεται απολύτως η διάθεση των απαλλοτριωθέντων ακινήτων προς σκοπούς διάφορους απ' αυτούς που προορίστηκαν από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Επιπλέον ως γνωστόν οι χώροι κοινής ωφελείας κηρύσσονται απαλλοτριωτέοι με ειδική πράξη του φορέα ο οποίος και αποζημιώνει τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Εάν κάθε φορά δημιουργείται στην αρχή χώρος πρασίνου ή πλατεία -τον οποίο βεβαίως αποζημιώνουν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες- και στην συνέχεια με τροποποίηση ο χώρος αυτός χαρακτηρίζεται κοινωφελής, τότε ο δήμος δεν αποζημιώνει κανέναν γιατί ο χώρος αποζημιώθηκε από τους παρόδιους ιδιοκτήτες.

Τα εγκεκριμένα αιτήματα των τροποποιήσεων που αφορούν στους όρους δόμησης καταλαμβάνουν το 8,64% επί του συνόλου αυτών. Την συντριπτική πλειοψηφία στην ομάδα αυτή κατέχει η κατηγορία αύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους ανέγερσης οικοδομών με 6,17% (ενδοομαδικό ποσοστό 71,43%). Τα αίτια των τροποποιήσεων αυτών έχουν ήδη παρουσιαστεί παραπάνω (υψηλή υγρασία) θα πρέπει όμως να τονιστεί, ότι η αυξήσεις του ύψους δεν επέφεραν επιβάρυνση του πολεοδομικού περιβάλλοντος αφού το μέγιστο ύψος αυξήθηκε σε όλες τις περιπτώσεις μόνο κατά ένα μέτρο (δεν επέτρεψε δηλαδή την ανέγερση επιπλέον ορόφων), ενώ βελτίωσαν σημαντικά τις συνθήκες κατοίκησης της περιοχής Βοτανικού (στην οποία και χωροθετείται και το σύνολο αυτών των τροποποιήσεων).

Η ανάλυση των εγκεκριμένων τροποποιήσεων πέρα από τις επιπτώσεις τους στο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης των Ιωαννίνων, απέδωσε στοιχεία και για τους λόγους εξαιτίας των οποίων αυτές εγκρίθηκαν. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον πίνακα 6.3 που ακολουθεί και αφορούν στην αναγραφόμενη επιχειρηματολογία

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης των αιτούντων (για λόγους αντικειμενικότητας δεν συνιστούν δικές μας εκτιμήσεις για τα πραγματικά αίτια που πιθανόν να υποκρύπτονται, αλλά αντιγραφή και ομαδοποίηση των αναγραφόμενων επιχειρημάτων στις αιτήσεις και τεχνικές εκθέσεις των φακέλων). Η ανάλυση πραγματοποιήθηκε με τρόπο αντίστοιχο του πίνακα 6.2, δηλαδή, σε επίπεδο προβαλλόμενου αιτίου – επιχειρήματος και όχι τροποποίησης (κάθε τροποποίηση περιείχε περισσότερα του ενός επιχειρήματα).

Πίνακας 6.3

<b>Κατηγοριοποίηση των επιχειρημάτων και των αιτιών των αιτούντων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων των Ιωαννίνων .</b>		
Δείγμα: 60 Τροποποιήσεις (100%) / 97 αίτια	Αίτια	Ποσοστό
Το οικόπεδο θίγεται υπέρμετρα ή εντελώς από ρυμοτόμηση ή καθίσταται προσκυρωτέο	25	25,77%
Άρση ασυμφωνιών - διόρθωση τοπογραφικού υποβάθρου	13	13,40%
Μη ρυμοτόμηση οικοδομών	12	12,37%
Ιδιωτικοί κοινωνικό-οικονομικοί λόγοι	10	10,31%
Βελτίωση συνθηκών κατοίκησης	6	6,19%
Αύξηση δομήσιμης επιφάνειας ή βελτίωση γεωμετρίας αυτής, χωρίς μείωση ρυμοτόμησης	6	6,19%
Απόκτηση προσώπου από οικοδομές ή ιδιοκτησίες	6	6,19%
Βελτίωση κυκλοφοριακού	5	5,15%
Εξυπηρέτηση κοινοφελών αναγκών	4	4,12%
Δεν δημιουργεί πρόβλημα στο Πολεοδομικό Σχέδιο ή δεν αντίκειται στο Γ.Π.Σ.	3	3,09%
Απόκτηση αρτιότητας κατά εμβαδόν	2	2,06%
Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι άδικος ή υπερβολικός ή δεν εξυπηρετεί τίποτε	2	2,06%
Αποφυγή προσκύρωσης δημόσιων εκτάσεων	1	1,03%
Κανένας	2	2,06%
	<b>Σύνολο</b>	<b>97 100,00%</b>

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

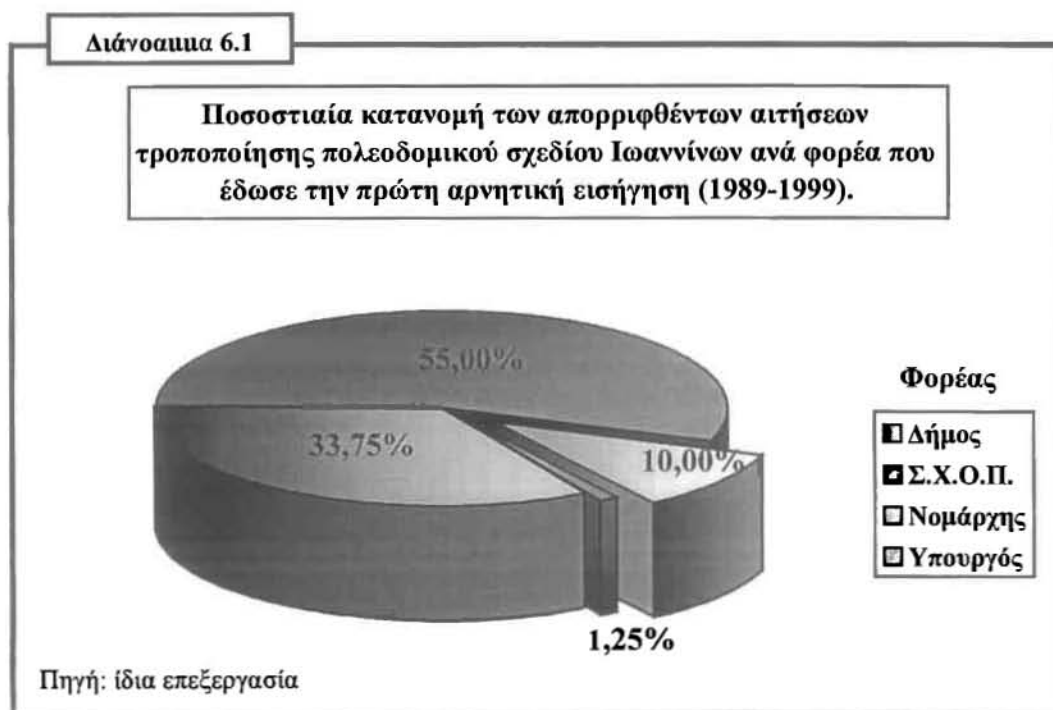
Το υψηλό ποσοστό που καταλαμβάνουν οι κατηγορίες της υπέρμετρης ρυμοτόμησης, της μη ρυμοτόμησης οικοδομών και των κοινωνικοοικονομικών λόγων (48,45%), έρχονται σε πλήρη συμφωνία με τα αποτελέσματα του πίνακα 6.2 όπου το 44,44% των εγκεκριμένων αιτημάτων αφορούσαν σε μειώσεις κοινοχρήστων και μη δομήσιμων χώρων. Είναι φανερό ότι οι ενδιαφερόμενοι ζητούσαν μειώσεις κοινοχρήστων χώρων χωρίς περιστροφές στην επιχειρηματολογία τους ακόμη και εάν είναι σαφές, ότι με αυτή δεν θεμελιωναν έρεισμα -σύμφωνο με την κείμενη νομοθεσία- έγκρισης τέτοιου είδους τροποποιήσεων.

Οι “θιγόμενοι” από το πολεοδομικό σχέδιο ιδιώτες δεν προσπάθησαν καν να συγκαλύψουν τα πραγματικά αίτια αλλά αντιθέτως επέδειξαν αφοπλιστική ειλικρίνεια. Το γεγονός όμως αυτό, αφαιρεί και την παραμικρή δυνατότητα της διοίκησης να δικαιολογήσει τις ενέργειες της (ως προς το σύννομο αυτών) για ένα



μεγάλο ποσοστό τροποποιήσεων που αυτή τελικώς ενέκρινε. Γενικότερα, συγκρίνοντας τους πίνακες 6.2 και 6.3, φαίνεται πως υπάρχει σε μεγάλο βαθμό αντιστοιχία επιχειρημάτων με τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων και επομένως μπορούμε να πούμε ότι εμφανίζεται ειλικρίνεια ως προς τα αίτια των εγκεκριμένων τροποποιήσεων στην πόλη των Ιωαννίνων. Τέλος, από την ανάλυση και αξιολόγηση όλων των στοιχείων φαίνεται ότι το 53,33% των εγκεκριμένων τροποποιήσεων, έχει ως έρεισμα την αποκλειστική εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων αντιτιθέμενων προς το γενικότερο συμφέρον.

Κλείνοντας το κεφάλαιο αυτό θα παρουσιάσουμε στοιχεία και για την πορεία των τροποποιήσεων που απορρίφθηκαν σε διάφορα στάδια της διαδικασίας. Τα στοιχεία αυτά μας παραχώρησε η Διεύθυνση Πολεοδομίας του νομού Ιωαννίνων (δεν συλλέχθηκαν από εμάς) και αφορούν στο σύνολο των απορριφθέντων αιτήσεων τροποποίησης (79) κατά την περίοδο 1989 – 1999. Τα αποτελέσματα της επεξεργασίας φαίνονται στο διάγραμμα 6.1 όπου παρουσιάζεται η συμμετοχή του κάθε φορέα<sup>1</sup> στην απόρριψη<sup>2</sup> των αρχικών αιτήσεων. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί,



ότι όσες αιτήσεις έχουν απορριφθεί σε ένα επίπεδο (πχ Σ.Χ.Ο.Π.), έχουν απορριφθεί σε όλα τα επόμενα (πχ Νομάρχης) και εγκριθεί από το προηγούμενο (πχ δημοτικό συμβούλιο). Επίσης όλες οι αιτήσεις που απορρίφθηκαν, υποβλήθηκαν από ιδιώτες.

<sup>1</sup> Για τις εισηγήσεις της πολεοδομίας προς το Σ.Χ.Ο.Π. δεν υπήρξαν στοιχεία.

<sup>2</sup> Με τον όρο έχουν απορριφθεί εννοούμε ότι έχουν λάβει αρνητική εισήγηση – γνωμοδότηση αφού μόνο ο Νομάρχης με απόφασή του απορρίπτει τελικώς μία αίτηση.

Το τελευταίο στοιχείο, σε σύγκριση με τα στοιχεία που εμείς συλλέξαμε αλλά και τις εκτιμήσεις των υπαλλήλων της Πολεοδομίας της νομαρχίας, μας προδιαθέτει να συμπεράνουμε ότι η φύση των απορριφθέντων αιτήσεων κατά πάσα πιθανότητα εξυπηρετούν κυρίως ιδιωτικά συμφέροντα και ότι ορθώς απορρίφθηκαν.

Από το διάγραμμα 6.1 φαίνεται πως οι πλειοψηφία των απορριφθέντων αιτήσεων (65%) ανακόπηκε στους ελεγκτικούς μηχανισμούς της νομαρχίας και όχι στο δημοτικό συμβούλιο. Εάν όντως οι εν λόγω αιτήσεις απορρίφθηκαν ορθώς, τότε δημιουργεί ερωτηματικά το γεγονός ότι το δημοτικό συμβούλιο Ιωαννίνων απέρριψε μόνο το 33,75% αυτών. Φαίνεται δηλαδή, ότι το δημοτικό συμβούλιο λειτούργησε εν μέρει και ως προωθητικός μηχανισμός αυτών των αιτήσεων και ενδεχομένως εάν αυτό είχε την αρμοδιότητα έγκρισης τότε το ποσοστό μείωσης κοινοχρήστων χώρων ίσως να ήταν υψηλότερο. Ενδιαφέρον επίσης στοιχείο είναι ότι σε μία περίπτωση υπήρξε προσφυγή ενώπιον του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. κατά εγκριτικής περί τροποποίησης απόφασης του Νομάρχη η οποία και δικαιώθηκε.

### 6.3 Συμπεράσματα

Η ανάλυση των στοιχείων των εγκεκριμένων τροποποιήσεων του πολεοδομικού σχεδίου της πόλης των Ιωαννίνων, δείχνει ότι ποιοτικά επέφεραν επιπτώσεις που προσεγγίζουν σε μεγάλο βαθμό αυτές της πόλης της Καβάλας. Έχουμε δηλαδή, κακή εφαρμογή ή και παράβαση της νομοθεσίας και νομολογίας στις μισές περίπου εγκεκριμένες τροποποιήσεις. Και στα Ιωάννινα η μεγαλύτερη ομάδα τροποποιήσεων αφορούσε σε μειώσεις κοινοχρήστων χώρων.

Οι τροποποιήσεις όμως που εγκρίθηκαν, δεν οφείλονται μόνο σε μη σωστές ενέργειες της διοίκησης, οφείλονται εν μέρει και σε ελλείψεις του πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις που αφορούν στην αύξηση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών, θα μπορούσαν να αποφευχθούν εάν αντιμετωπίζονταν εξ αρχής από τους μελετητές οι προβληματικές κλιματολογικές συνθήκες (υψηλή υγρασία) της περιοχής Βοτανικού. Επίσης, το υψηλό ποσοστό των τροποποιήσεων για λόγους άρσης ασυμφωνιών (μετατοπίσεις οδών) θα μπορούσε να μειωθεί σημαντικά με προσεκτικότερη τεχνική επεξεργασία των υποβάθρων. Παρολαυτά, θα μπορούσαμε να πούμε ότι το «εργαλείο» των τροποποιήσεων σχεδίου πόλεως στις συγκεκριμένες περιπτώσεις λειτούργησε ως έπρεπε, επιλύοντας και καλύπτοντας ανεπάρκειες του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ένας άλλος παράγοντας που συνετέλεσε αρνητικά στην διαδικασία έγκρισης τροποποιήσεων που μείωσαν τους κοινόχρηστους και μη δομήσιμους χώρους της πόλης των Ιωαννίνων, είναι το γεγονός ότι ο δήμος δεν λειτούργησε ως θεσμικό ανάχωμα και προώθησε πολλές από αυτές τις τροποποιήσεις. Δεν μπορούμε όμως να παραβλέψουμε το γεγονός ότι υπήρξε προσπάθεια σε επίπεδο νομαρχίας να περιοριστούν αυτού του είδους οι τροποποιήσεις, κάτι που φαίνεται και από το ότι σε αυτό το επίπεδο απορρίφθηκε το 65% του συνόλου των απορριφθέντων αιτήσεων. Εξάλλου τα Ιωάννινα είναι η μόνη πόλη στην οποία οι απορριφθείσες αιτήσεις τροποποίησης ήταν περισσότερες<sup>1</sup> από τις εγκεκριμένες.

Όλα τα παραπάνω έχουν να κάνουν με την ποιοτική πλευρά της ανάλυσης και όχι με την ποσοτική. Είναι τόσο μικρός ο συνολικός αριθμός των τροποποιήσεων που εγκρίθηκαν κατά την περίοδο 1989-1999 στην πόλη των Ιωαννίνων (60), ώστε να μην μπορούμε να συγκρίνουμε την περίπτωση της πόλης αυτής με αυτή του Βόλου (142) και κυρίως της Καβάλας(466). Ιδιαίτερα σε σχέση με την Καβάλα (οπού και

<sup>1</sup> Οι αιτήσεις που απορρίφθηκαν είναι το 56,84% του συνόλου των κατατεθειμένων.(Βόλος 20,23%, Καβάλα 30%)

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης εντοπίζονται ποιοτικές ομοιότητες), οι επιπτώσεις στους κοινόχρηστους χώρους είναι ουσιαστικά αμελητέες. Εδώ δεν μπορούμε να μιλήσουμε για συστηματική εκμετάλλευση του μηχανισμού των τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων από ιδιωτικά, οικονομικά και μικροπολιτικά συμφέροντα αντίστοιχα αυτών που εμφανίστηκαν στην Καβάλα. Η πιθανότερη αιτία κατά την άποψή μας που οδήγησε στην μερική καταστρατήγηση του νόμου (32 περιπτώσεις) από τις αρμόδιες υπηρεσίες, έχει να κάνει περισσότερο με επίδειξη υπερβολικής κοινωνικής ευαισθησίας των υπηρεσιών παρά σε οργανωμένο κύκλωμα εξυπηρέτησης ιδιωτικών και πολιτικών συμφερόντων. Εξάλλου τι πολιτικοοικονομικά οφέλη μπορούν να επιφέρουν 32 μεμονωμένες περιπτώσεις σε μία πόλη του μεγέθους των Ιωαννίνων;

Βεβαίως τα παραπάνω δεν αναιρούν σε καμία περίπτωση το γεγονός ότι οι μισές εγκεκριμένες τροποποιήσεις του πολεοδομικού σχεδίου των Ιωαννίνων, εγκρίθηκαν κατά παράβαση της κείμενης νομοθεσίας. Αυτό εκθέτει την διοίκηση και τους φορείς της, οι οποίοι υποτίθεται ότι πρώτα απ' όλα λειτουργούν με γνώμονα το αυτονόητο, την εφαρμογή της νομοθεσίας και να διασφαλίζουν το συμφέρον του συνόλου των πολιτών.

## **Κεφάλαιο 7° Συμπεράσματα**

### 7.1 Συγκριτική αξιολόγηση των πόλεων και συμπεράσματα για τις επιπτώσεις και τα αίτια των εγκεκριμένων τροποποιήσεων.

Οι τροποποιήσεις που εγκρίθηκαν στην Καβάλα, στον Βόλο και στα Ιωάννινα, παρουσιάζουν σοβαρές διαφορές και ως προς το είδος τους και ως προς το συνολικό τους μέγεθος. Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων τροποποιήσεων της Καβάλας βρίσκεται σε άλλη τάξη μεγέθους σε σχέση με την πόλη του Βόλου και των Ιωαννίνων. Το γεγονός αυτό μας οδήγησε στο να συλλέξουμε<sup>1</sup> στοιχεία και για τις εγκεκριμένες τροποποιήσεις και των άλλων πόλεων μεσαίου μεγέθους της Ελλάδας, ώστε να μπορεί να υπάρξει ένα μέτρο σύγκρισης και να διαπιστωθεί εάν η Καβάλα αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα ή όχι. Τα αποτελέσματα της έρευνας παρουσιάζονται στον πίνακα 7.1.

**Πίνακας 7.1**

<b>Πίνακας καταγραφής των εγκεκριμένων τροποποιήσεων σε πόλεις μεσαίου μεγέθους της Ελλάδας κατά την περίοδο 1989-1999.</b>		
<b>Πόλεις</b>	<b>Συνολικός αριθμός τροποποιήσεων</b>	<b>Πληθυσμός δήμου<sup>2</sup> 1991</b>
Καβάλα	466	58.025
Βόλος	142	77.192
Ιωάννινα	60	56.699
Λάρισα	550	113.090
Αλεξανδρούπολη	80	38.220
Πάτρα	175	153.344
Ηράκλειο	50	116.178

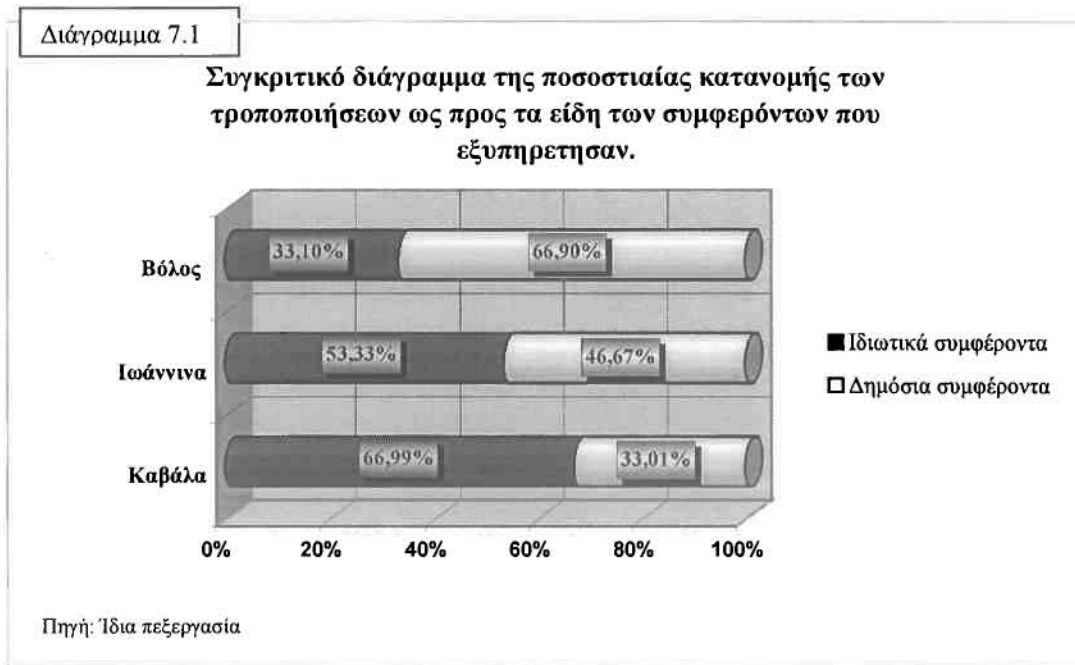
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Από τον παραπάνω πίνακα γίνεται φανερό ότι στην Καβάλα και τη Λάρισα έχει εγκριθεί πολλαπλάσιος αριθμός τροποποιήσεων σε σχέση με τις άλλες πόλεις. Η διαφορά είναι τόσο μεγάλη ώστε μας επιτρέπει να μιλήσουμε για εξαιρέσεις του κανόνα, και τουλάχιστο για την Καβάλα, για κατάχρηση του εργαλείου των τροποποιήσεων. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι εάν επεκτείναμε την περίοδο καταγραφής έως το 1988, τότε ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων τροποποιήσεων στην Καβάλα φτάνει στις 549.

<sup>1</sup> Τα στοιχεία συλλέχθηκαν τηλεφωνικά από τις πολεοδομικές υπηρεσίες των εν λόγω δήμων.

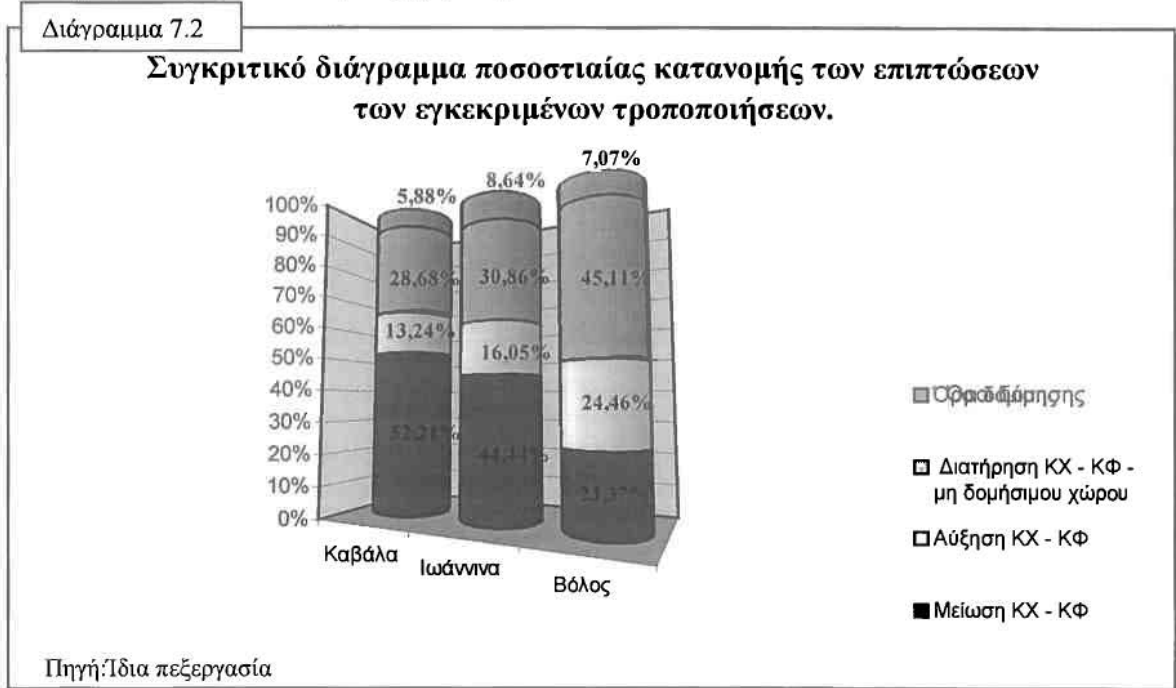
<sup>2</sup> Οι πληθυσμοί αναφέρονται στην απογραφή του 1991 και τα στοιχεία προέρχονται από την συνοπτική στατιστική επετηρίδα (1994) της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος.

Οι επιπτώσεις των τροποποιήσεων στις εξεταζόμενες πόλεις θα πρέπει να προσεγγιστούν από δυο διαφορετικές οπτικές γωνίες, την ποιοτική και την ποσοτική. Ως προς την ποιοτική πλευρά το συμπέρασμα που βγαίνει είναι ότι έχουμε αποτυχία του μηχανισμού της τροποποίησης σχεδίων πόλεως να προστατεύσει το πολεοδομικό περιβάλλον της πόλης, από μεμονωμένα ή οργανωμένα οικονομικά συμφέροντα ιδιωτικών (διάγραμμα 7.1). Οι μειώσεις κοινοχρήστων χώρων προς όφελος ιδιωτών στην Καβάλα και τα Ιωάννινα αποτελούν τις μισές εγκεκριμένες τροποποιήσεις όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 7.2. Η «εξαίρεση» που προβλέπει η νομοθεσία, στην προκειμένη περίπτωση μεταβλήθηκε σε κανόνα χωρίς όμως να έχουμε ούτε και την στοιχειώδη εκπλήρωση των προϋποθέσεων που απαιτεί ο νόμος ώστε να μπορούμε να μιλάμε και για εξαίρεση.



Τα πολύ μεγάλα ποσοστά των δυσμενών επιπτώσεων που παρουσιάζουν τα Ιωάννινα και η Καβάλα, δίνουν την πλασματική εντύπωση, πως οι υπηρεσίες και οι αρμόδιοι φορείς της πόλης του Βόλου λειτούργησαν με τρόπο που θα μπορούσε να «δικαιολογηθεί», αφού «μόνο» το ένα τέταρτο των εγκεκριμένων αιτημάτων τροποποίησης σχεδίου πόλης επέφερε μειώσεις στους κοινόχρηστους χώρους και «μόνο» το ένα τρίτο των τροποποιήσεων εξυπρέτησε ιδιωτικά συμφέροντα! Η αυστηρή όμως ερμηνεία της νομοθεσίας, νομολογίας και εγκυκλίων περί τροποποιήσεων σχεδίου πόλεως, ουσιαστικά καθιστά παράνομες και καταχρηστικές

όλες τις τροποποιήσεις<sup>1</sup> (δηλαδή τα αντίστοιχα ποσοστά που φαίνονται στο διάγραμμα 7.2), οι οποίες μειώνουν αδικαιολόγητα και χωρίς υποκατάσταση, κοινοχρήστους και ελεύθερους χώρους των πόλεων αυτών.



Εξετάζοντας τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων σε σχέση με την ποσοτική τους διάσταση, θα πρέπει να τονίσουμε ότι στην πόλη της Καβάλας έχουμε ουσιαστική αλλοίωση του εγκεκριμένου σχεδίου. Το διάγραμμα 7.3 αποτυπώνει πλήρως την διαφορά της Καβάλας<sup>2</sup> με τις άλλες πόλεις και το εκτεταμένο της απομείωσης των κοινοχρήστων χώρων της. Στη Καβάλα έχουμε μια de-facto ακύρωση του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου και δημιουργία νέου, όχι όμως με κριτήρια πολεοδομικής φύσης, αλλά με τα κριτήρια της αγοράς γης, της εξυπηρέτησης ιδιωτικών συμφερόντων και τέλος (στην ιεραρχία κριτηρίων) την προστασία υλοποιημένων κοινοχρήστων χώρων. Αντίθετα οι πραγματικές επιπτώσεις στην επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων των Ιωαννίνων και του Βόλου δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αλλοίωσαν το σχέδιο. Αυτό οφείλεται στον μικρό αριθμό των τροποποιήσεων για τα Ιωάννινα και στο χαμηλό ποσοστό που καταλαμβάνει η ομάδα

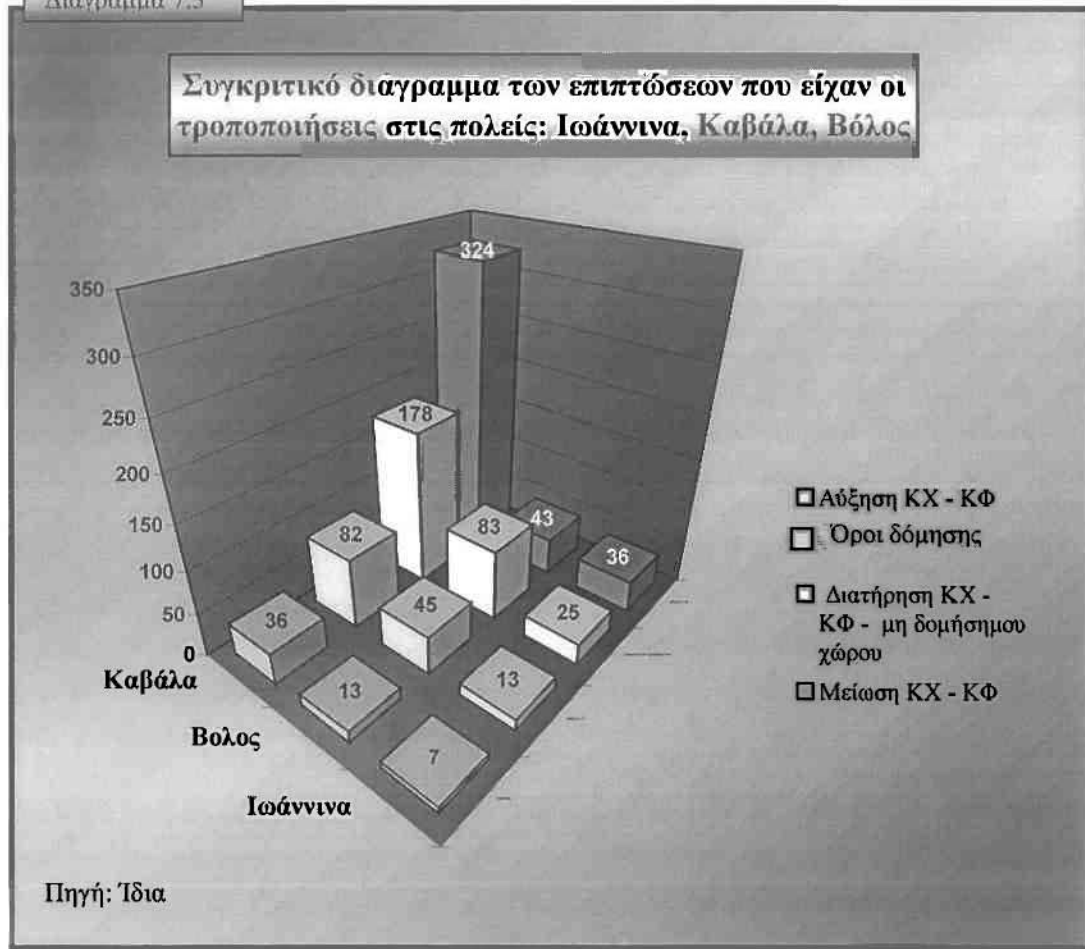
<sup>1</sup> Και τις αντίστοιχες αποφάσεις με τις οποίες εγκρίθηκαν οι τροποποιήσεις αυτές.

<sup>2</sup> Στο διάγραμμα 7.3 φαίνονται οι απόλυτοι αριθμοί των εγκεκριμένων αιτημάτων ανά ομάδα κατηγοριών. Για την Καβάλα επειδή πραγματοποιήθηκε δειγματοληψία, έγινε προβολή των αντίστοιχων ποσοστών των κατηγοριών των εγκεκριμένων αιτημάτων στο συνολικό αριθμό αιτημάτων του συνόλου των αιτήσεων. Το σύνολο των αιτημάτων προκύπτει στατιστικά πολλαπλασιάζοντας τον συνολικό αριθμό των τροποποιήσεων με το πηλίκο των αιτημάτων του δείγματος προς τον αριθμό των τροποποιήσεων του δείγματος (πχ για την αύξηση κοινοχρήστων: ποσοστό αύξησης κοινοχρήστων x συνολικός αριθμός τροποποιήσεων x (αιτήματα δείγματος / πλήθος τροποποιήσεων δείγματος) = συνολικός αριθμός αιτημάτων αύξησης κοινοχρήστων)



Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης των κατηγοριών μείωσης κοινοχρήστων για τον Βόλο. Στην πόλη του Βόλου όμως, είχαμε μία αξιοσημείωτη αύξηση των κοινωφελών χώρων ενώ υπήρξε οργανωμένη προσπάθεια δημιουργίας δικτύου πεζοδρόμων.

Διάγραμμα 7.3



Και στις τρεις πόλεις που εξετάσαμε φαίνεται πως σημαντικό τμήμα των τροποποιήσεων προκλήθηκε από ελλείψεις και ασυμφωνίες πολεοδομικών σχεδίων. Αυτός είναι και ο επόμενος λόγος για τον οποίο εγκρίθηκαν τροποποιήσεις στις εν λόγω πόλεις, η διόρθωση δηλαδή, ή συμπλήρωση ή επικαιροποίηση των ήδη υπαρχόντων σχεδίων (αναγνωρίσεις οδών, πεζοδρομήσεις, κλπ). Τέλος ένα επιπλέον αίτιο υπήρξε η δυσκολία και το χρονοβόρο της εκπόνησης και έγκρισης πολεοδομικών μελετών (το σχέδιο του κεντρικού τμήματος του Βόλου δεν έχει αναθεωρηθεί ακόμη από το 1956, ενώ η εκπόνηση του πολεοδομικού σχεδίου αναθεώρησης-επέκτασης της Καβάλας απαιτήσε περισσότερα από 6 χρόνια).

Συνοπτικά οι λόγοι για τους οποίους εγκρίθηκαν οι τροποποιήσεις στην Καβάλα, τον Βόλο και τα Ιωάννινα είναι:

- Η εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων σε βάρος του γενικότερου συμφέροντος. Αυτό το αίτιο είναι άμεσα συνδεδεμένο με τη πρακτική και λειτουργία των εμπλεκόμενων φορέων τα οποία θα εξετάσουμε παρακάτω.
- Η διόρθωση, η συμπλήρωση ελλείψεων και τεχνικών προβλημάτων και η επικαιροποίηση των υπαρχόντων πολεοδομικών σχεδίων.
- Η βελτίωση ως προς τον κοινωνικό εξοπλισμό των πολεοδομικών σχεδίων.

Κλείνοντας το υποκεφάλαιο αυτό, θα θέλαμε να επισημάνουμε τον τρόπο με τον οποίο αξιοποιήθηκε το εργαλείο των τροποποιήσεων πολεοδομικών σχεδίων ως μέσο πολεοδομικού σχεδιασμού από τις πόλεις που εξετάστηκαν. Συγκεκριμένα:

- Στην καβάλα οι τροποποιήσεις χρησιμοποιήθηκαν ως μέσο αντικατάστασης και παράκαμψης του υπάρχοντος πολεοδομικού σχεδιασμού προς όφελος ιδιωτικών συμφερόντων.
- Στον Βόλο το εργαλείο των τροποποιήσεων αξιοποιήθηκε κυρίως ως μέσο εφαρμογής των προτάσεων της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης, η οποία δεν εγκρίθηκε ποτέ. Υποκατέστησε δηλαδή τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Στα Ιωάννινα οι τροποποιήσεις λειτούργησαν αφενός ως εργαλείο διόρθωσης των υπαρχόντων πολεοδομικών σχεδίων και αφετέρου ως μέσο εξυπηρέτησης μεμονωμένων ιδιωτικών συμφερόντων.

## **7.2 Συμπεράσματα ως προς την λειτουργία των αρμόδιων φορέων που εμπλέκονται στην διαδικασία τροποποίησης σχεδίου πόλεως.**

Πέρα από τις επιπτώσεις των εγκεκριμένων τροποποιήσεων στα πολεοδομικά σχέδια των πόλεων της Καβάλας, του Βόλου και των Ιωαννίνων, είμαστε σε θέση να εξάγουμε συμπεράσματα και για την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας που ακολουθήθηκε κατά την περίοδο 1989-1999, αλλά και για την ορθή ή όχι λειτουργία των εμπλεκόμενων φορέων.

Τα πολύ υψηλά (Καβάλα, Ιωάννινα) έως υψηλά (Βόλος) ποσοστά αδικαιολόγητης (νομικά) μείωσης κοινοχρήστων χώρων, αλλά και ο σημαντικός αριθμός αποφάσεων τροποποίησης σχεδίου οι οποίες βρισκόταν εκτός των αρμοδιοτήτων των φορέων που τις ενέκριναν (Καβάλα, Βόλος), δεν μπορεί παρά να μας οδηγήσουν στο συμπέρασμα, ότι σε ένα μεγάλο βαθμό ο μηχανισμός τροποποιήσεων και η κατανομή αρμοδιοτήτων απέτυχε. Το πρόβλημα εντοπίζεται σε δύο επίπεδα, αυτό των θεσμικών φορέων του 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> βαθμού τοπικής αυτοδιοίκησης και αυτό των ελεγκτικών μηχανισμών των διευθύνσεων πολεοδομίας των κατά τόπους νομαρχιών.

Σε ότι αφορά τους θεσμικούς φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης, το δημοτικό συμβούλιο και τον Νομάρχη δηλαδή, εντοπίζεται μια προσπάθεια εξυπηρέτησης ιδιωτικών συμφερόντων με αντίτιμο την συγκέντρωση ψήφων. Σε όλες της υπηρεσίες τις οποίες επισκεφτήκαμε, οι υπάλληλοι μας επαναλάμβαναν το πρόβλημα των πελατειακών σχέσεων όπως αυτό υπεισέρχονταν στις τροποποιήσεις πολεοδομικών σχεδίων. Το φαινόμενο αφορά κυρίως τους δήμους και ακόμη περισσότερο τον δήμο Καβάλας. Οι συνεντεύξεις που μας δόθηκαν μιλούν καθαρά για πιεστική επιρροή του Δημάρχου Καβάλας προς τους άλλους φορείς. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο Δήμαρχος Καβάλας βρισκόταν στην θέση του επί 16 συνεχόμενα χρόνια. Φαίνεται πως στην Καβάλα στήθηκε μηχανισμός τροποποιήσεων με οικονομικά και πολιτικά οφέλη<sup>1</sup>. Αντίστοιχα, στις άλλες πόλεις ενώ υπάρχει υψηλό ποσοστό τροποποιήσεων αντιτιθέμενων προς το πνεύμα και το γράμμα του νόμου, δεν μπορούμε να μιλήσουμε για οργανωμένα συμφέροντα (εξάλλου οι απόλυτοι αριθμοί δεν συγκρίνονται με αυτούς της Καβάλας). Αυτό που συνέβη, έχει να κάνει πιθανότατα με προσωπικές σχέσεις (και προσωπικές χάρες) των ενδιαφερόμενων με τον Δήμαρχο – Αντιδήμαρχο

<sup>1</sup> Μηχανικός του Δήμου διατηρούσε με άδεια του Δημάρχου ιδιωτικό γραφείο, το οποίο προωθούσε τροποποιήσεις με αντάλλαγμα την ανάληψη εκπόνησης οικοδομικής άδειας της υπό ανέγερσης οικοδομής στην ιδιοκτησία για την οποία ζητούνταν η τροποποίηση.

και τον Νομόρχη. Τέλος, προκαλεί εντύπωση το γεγονός ότι στον Βόλο και την Καβάλα υπήρξαν και παραβάσεις αρμοδιοτήτων έγκρισης τροποποιήσεων, με αποτέλεσμα να ληφθούν αποφάσεις οι οποίες είναι αυθαίρετες, άκυρες και εν τέλει καταχρηστικές.

Εκτός από τους παραπάνω θεσμικούς παράγοντες, εμφανίζεται παθογένεια και στους ελεγκτικούς και συμβουλευτικούς μηχανισμούς εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού. Θα ήταν πολύ δύσκολο ένας νομάρχης ή ένα δημοτικό συμβούλιο να λάβει εγκριτική απόφαση περί τροποποίησης σχεδίου πόλης, εάν προηγουμένως η πρόταση τροποποίησης είχε λάβει αρνητική εισήγηση της πολεοδομίας του νομού ή του δήμου και κυρίως αρνητική γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π. του νομού. Όπως φαίνεται από τα στοιχεία που συλλέχθηκαν όλες σχεδόν οι αποφάσεις τροποποίησης λήφθηκαν με την σύμφωνη γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. Ενώ σε λίγες περιπτώσεις οι πολεοδομίες των νομών μετρίαζαν τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων σε λιγότερο επώδυνες για το πολεοδομικό περιβάλλον. Επομένως, εντοπίζεται προβληματική και πιθανόν εξαρτημένη λειτουργία των γνωμοδοτικών οργάνων της αυτοδιοίκησης, αφού αυτά συμμετείχαν ουσιαστικά στην προώθηση των τροποποιήσεων. Εδώ και πάλι θα πρέπει να γίνει διάκριση μεταξύ της Καβάλας και των άλλων πόλεων και ιδιαίτερα με τα Ιωάννινα, όπου η πολεοδομία του νομού λειτούργησε ως σοβαρός ανασχετικός παράγοντας έναντι τροποποιήσεων που εξυπηρετούσαν ιδιωτικά συμφέροντα (στο επίπεδο της πολεοδομίας ανακόπηκε το 65% των απορριφθέντων αιτήσεων και το 37% του συνόλου των κατατεθειμένων αιτήσεων).

Η ανάλυση των στοιχείων έδειξε ότι ο ελλιπής και μη έγκαιρος πολεοδομικός σχεδιασμός, μπορεί να προκαλέσει σοβαρά προβλήματα τα οποία στις εν λόγω πόλεις επιχειρήθηκε να λυθούν με τροποποιήσεις των σχεδίων. Οι ανεπάρκειες του πολεοδομικού σχεδιασμού εντοπίζονται στο χρονοβόρο της εκπόνησης και έγκρισης των πολεοδομικών μελετών, στην μη ύπαρξη ενημερωμένων τοπογραφικών υποβάθρων και ενδεχομένως στην μη αξιοποίηση σύγχρονων τεχνολογικών μέσων (σχεδιαστικά προγράμματα CAD, GIS κλπ) με αποτέλεσμα προβλήματα στην εφαρμογή και ακρίβεια των σχεδίων. Βεβαίως εκτός από τα παραπάνω, εντοπίζεται πρόβλημα και σε ότι αφορά την ίδια την έγκριση ενός πολεοδομικού σχεδίου με χαρακτηριστικό παράδειγμα την περίπτωση του Βόλου, όπου ενώ η μελέτη αναθεώρησης του σχεδίου έφτασε στο στάδιο των προτάσεων, τελικά δεν εγκρίθηκε ποτέ.

Μετά από όλα τα παραπάνω, θα μπορούσε κανείς να συμφωνήσει με την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας που έκρινε αντισυνταγματική την μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στον πρώτο και δεύτερο βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης(αιρετής). Είναι σαφές ότι υπάρχει ανάγκη αποσύνδεσης των υπηρεσιών από τα πελατειακά συμφέροντα των εκάστοτε τοπικών αρχόντων και αυτό μπορεί να επιτευχθεί με πλήρη χωρική αποσύνδεση και διοικητική ανεξαρτητοποίηση των μηχανισμών ελέγχου και εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι από τότε που μεταβιβάστηκε η αρμοδιότητα τροποποίησης σχεδίου πόλεως στους Γενικούς Γραμματείς των Περιφερειών, δεν εγκρίθηκε ούτε μία αίτηση τροποποίησης μείωσης κοινοχρήστων χώρων για την πόλη του Βόλου από την Περιφέρεια Θεσσαλίας.

Κλείνοντας θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει πρόβλημα στην συνειδητοποίηση της ανάγκης διατήρησης και επαύξησης των κοινοχρήστων χώρων από πλευράς των πολιτών. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός, ότι δεν συναντήσαμε ενστάσεις πολιτών κατά τροποποιήσεων που μείωναν τους κοινόχρηστους χώρους. Εξάλλου, κατά τα λεγόμενα της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Νομού Ιωαννίνων, «όλοι οι πολίτες θέλουν τους κοινόχρηστους χώρους αρκεί αυτοί να μην χωροθετούνται στις ιδιοκτησίες τους».

## Βιβλιογραφία

- Αποστολάτος Γερ. και Αναγνωστόπουλος Α. , (1988), 'Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.*
- Γιαννακούρου Γ., (1992), 'Μορφές νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων στην ελληνική πολεοδομική διοίκηση', ΤΟΠΟΣ, 4: 113-133.*
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βόλου, (1987), Βόλος.*
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ιωαννίνων, (1985), Ιωάννινα.*
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καβάλας, (1988), Καβάλα.*
- Δημόγλου Α., (επ) (1999), 'Βόλος ένας αιώνας: Από την ένταξη στο ελληνικό κράτος (1881)έως τους σεισμούς (1955)', Βόλος: Δημοτικό Κέντρο Ιστορίας και Τεκμηρίωσης Βόλου.*
- Κουτσόπουλος Κ., (1982), 'Ο γόρδιος δεσμός στον καθορισμό χρήσεων γης: Η πολιτεία και οι ιδιοκτήτες', Επιστημονικό Διήμερο: Πολιτική Γης, ΠΣΔΑΤΜ, Αθήνα 12-13/10/1982.*
- Λαλένης Κ., (1997), 'Πολεοδομική πρακτική σε πόλεις μεσαίου μεγέθους στην Ελλάδα. Η περίπτωση της Καβάλας', Ημερίδα: Θεωρία, τεχνικές παρέμβασης, πρακτική και διαδικασία στην πολεοδομία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος 4/6/1997.*
- Νομαρχία Θεσσαλονίκης Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, (1988), 'Νομοθεσία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό', Θεσσαλονίκη: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.*

- Οικονόμου Δ.*, (1999), 'Πολιτικές αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα', στο: Οικονόμου Δ. Πετράκος Γ. Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής, , Βόλος : 413-447, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας-Εκδόσεις Gutenberg.
- Οικονόμου Δ.*, (1999), 'Πολιτική γης και εφαρμογή πολεοδομικών σχεδίων', στο: Οικονόμου Δ. Πετράκος Γ. Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής, Βόλος : 413-447, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας-Εκδόσεις Gutenberg.
- Παπαγιάννης Θ. και Συνεργάτες*, (1994), 'Οι μεσαίου μεγέθους πόλεις και η Κοινωνικό-οικονομική και περιβαλλοντική ανάπτυξη στις περιφέρειες των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων: Μελέτη περίπτωσης Καβάλας', Ευρωπαϊκό Ίδρυμα για την Βελτίωση των Συνθηκών Διαβίωσης και Εργασίας, Αθήνα.
- Πυργιώτης Γ.*, (επ) (1997), Μελέτη-έρευνα πολιτικής γης στην Ελλάδα. Δεύτερη έκθεση. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Αθήνα.
- Ρογκότη - Κυριοπούλου Δ.*, (1999), 'Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική: ΓΙΑΝΝΙΝΑ', Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα.
- Ρόζος Ν.*, (1994), Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού, Αθήνα-Κομοτηνή: Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Ρωμαλιάδης Α.*, (1991), 'Πολεοδομικές ρυθμίσεις ακινήτων εντός και εκτός σχεδίων πόλεων', Αθήνα.
- Ρωμαλιάδης Α.*, (1991), 'Ερωτήσεις - απαντήσεις σε θέματα τροποποιήσεων - επεκτάσεων σχεδίων πόλεων', Αθήνα.

Σκουρής Β., (1991), 'Χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο', Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Σπηλιωτόπουλος (επ.), 'Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου', Αθήνα, 1993, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Τάχος Α., (1985), 'Ελληνικό διοικητικό Δίκαιο', Θεσσαλονίκη.

Χορομίδης Κ., (1994), 'Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού', Θεσσαλονίκη.

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1984), 'Χωροταξία – Πολεοδομία', Β', Θεσμοί, Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1983), 'Το σχέδιο πόλεως μετά το νέο νόμο 1337/1983', Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.



## Νομοθεσία - Νομολογία

<b>Νόμοι, Αναγκαστικοί Νόμοι, Νομοθετικά Διατάγματα</b>
N.Δ. της 17/7/1923
N.3200/1955
A.N.314/1968
A.N. 1018/1971
N.947/1979
N.1337/1983
N.1558/1985
N.1577/1985 (ΓΟΚ)
N.1512/1985
N.1065/1985
N.2218/1994
N.2240/1994
N.2307/1995
N.2396/1996
N.2508/1997
N.2831/2000 (ΓΟΚ)
N.2508/1997
<b>Προεδρικά Διατάγματα</b>
Π.Δ. της 3.4.1929 (ΓΟΚ)
Π.Δ. 414/1980 (ΦΕΚ113/Α)
Π.Δ. 443/1983 (ΦΕΚ 165Α/1983)
Π.Δ. της 2-4/ 14-5-1985 (ΦΕΚ 225Δ)
Π.Δ. 183/1986 (ΦΕΚ 70Α της 5-6-1986)
<b>Εγκύκλιοι</b>
εγκ. 1/1961
εγκ. 8/1975
εγκ.117/20-6-1986
εγκ. 65/1988
εγκ. 84/2000

<b>Αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας</b>	
2226/67	1288/84
1926/74	527/85
3963/78	2173/86
1451/79	3166/86
1496/80	2664/87
157/82	3691/87
780/82	3997/87
1150/82	4803/87
1931/82	5334/87
1932/82	2041/88
2475/82	489/91
2627/82	377/98
2687/82	2217/99
2695/82	2218/99
4545/83	2219/99
1402/84	

## Παράτημα

## Δελτίο καταγραφής Αίτησης Τροποποίησης Πολεοδομικού Σχεδίου

A/A: \_\_\_\_\_

Πόλη:

### A. Στοιχεία Πολεοδομικού σχεδίου επί του οποίου κατατίθεται η αίτηση.

Περιγραφή Μελέτης \_\_\_\_\_ Ημ/νια Ανάθεσης: .../.../..... Ημ/νια Έγκρισης: .../.../.....

Νομικό Πλαίσιο - Καθεστώς εκπόνησης μελέτης.

Φορέας έγκρισης μελέτης

Επιβλέπων

Μελετητής

--	--	--

### B. Στοιχεία της αίτησης τροποποίησης του Πολ. Σχεδίου.

1. Αριθμός Πρωτοκόλλου

2. Ο αιτούμενος

4. Τοποθεσία

6. Επικαλούμενοι λόγοι τροποποίησης

3. Ημ/νια Κατάθεσης: .../.../.....

5. Αρχικός φορέας αποδοχής αίτησης

7. Πρόταση τροποποίησης

#### 8. Ιστορικό Αίτησης

Φορέας	Απόφαση - Γνωμοδότηση		Ημερομηνία		Σκεπτικό Απόφασης
	Έγκριση	Απόρριψη	Κατάθεσης	Απόφασης	
<b>Δήμος</b>			.../.../.....	.../.../.....	1
Πολεοδομία			.../.../.....	.../.../.....	2
Σ.Χ.Ο.Π.			.../.../.....	.../.../.....	3
<b>Νομάρχης</b>			.../.../.....	.../.../.....	4
<b>Υπουργός</b>			.../.../.....	.../.../.....	5
<b>ΣτΕ</b>			.../.../.....	.../.../.....	6
			.../.../.....	.../.../.....	7

Παρατηρήσεις:



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
2 ΙΟΥΝΙΟΥ 1989

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ  
343

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

#### ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Κήρυξη ως αναδασωτέας εκτάσεως 112 μ<sup>2</sup> στη θέση «Ιπίτη» του Δήμου Παιανίας του Νομού Αττικής. .... 1

Κήρυξη ως αναδασωτέας εκτάσεως 1,800 στρεμ. στη θέση «Ιπίτη» του Δήμου Παιανίας του Νομού Αττικής. .... 2

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

##### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Τροποποίηση του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Π. Δ/τος «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Α' 538/1978). .... 3

Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων πολεοδομικών εφαρμογών στο δήμο Σερρών. .... 4

Έγκριση τροποποιήσεων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου Βόλου. .... 5

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

##### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Μελεάγρου αρ. 7 και Μιμνέρμου αρ. 1 στο δήμο Αθηναίων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δομησης. ... 6

Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Καισαριανής (ν. Αττικής). .... 7

### ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

1069

Κήρυξη ως αναδασωτέας εκτάσεως 112 μ<sup>2</sup> στη θέση «Ιπίτη» του Παιανίας του Νομού Αττικής.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3200/55 «περί Διοικητικής Αποκσεως», όπως αυτές τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα.

2. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 1147/1972 «περί Διοικήσεως μ Πρωτευούσης» σε συνδυασμό με τις όμοιες του 711/72 Β.Δ.

3. Τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 117 του Συντ/τος τ ρας.

4. Τις διατάξεις του Ν. 998/79 «περί προστασίας των Δας των Δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» και ειδικότερα:

α) Του άρθρου 41 παρ. 1.

β) Του άρθρου 38 παρ. 1.

5. Τις διαταγές του Υπουργείου Γεωργίας:

α) 160417/1180/8.7.80 «περί οδηγιών για τις αναδε εκτάσεις. β) 182447/3049/24.9.80.

6. Την αριθ. 2139/8.5.89 πρόταση του Δασαρχείου Πεντέλ τικά με την κήρυξη ως αναδασωτέας, της αναφερομένης στο θέι σεως, αποφασίζουμε:

Κηρύσσουμε αναδασωτέα, με σκοπό τη διατήρηση του χαί της δασικής έκτασης, της οποίας η δασική βλάστηση καταστρό παράνομη εκχέρωση κλπ. ώστε να αποκλεισθεί η διάθεση της - προορισμό τη δημόσια δασική έκταση, εμβαδού χιλίων εκατέ (1120) τετραγωνικών μέτρων που βρίσκεται στη θέση «Ιπίτη» φέρειας του Δήμου Παιανίας Νομού Αττικής και προσδιορίζετο στοιχεία: Α - Β - Γ - Δ - Α όπως φαίνονται στο συνημμένο διάγγρ οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αποφάσεως αυτής και έ

Ανατολικά: Με δημόσια δασική έκταση.

Δυτικά: Με δημόσια δασική έκταση.

Βόρεια: Με δημόσια δασική έκταση.

Νότια: Με δημόσια δασική έκταση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα τής Κυβε (άρθρο 41 παρ. 1 Ν. 998/79).

Αγία Παρασκευή, 19 Μαΐου 1989

Ο Νομάρχης

ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΑΒΑΛΑΝΟΣ

ρητού Δημοσίων Έργων».

3. Όπου απαιτείται γνώμη «Αρχιτεκτονικής Επιτροπής» κατά την άσκηση των πιο πάνω αρμοδιοτήτων, αυτή παρέχεται από την αρμόδια κατά τόπο Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

#### Άρθρο 6.

1. Με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων που έχουν σύμφωνα με τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις οι δημοτικές ή κοινοτικές αρχές, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και ο αρμόδιος νομάρχης μπορούν πάντοτε με τα όργανα που ορίζονται απ' αυτούς, να ασκήσουν επιθεώρηση στην τεχνική υπηρεσία του δήμου για τις αρμοδιότητες που μεταβιβάζονται με το παρόν διάταγμα.

2. Η έκθεση επιθεώρησης διαβιβάζεται πάντοτε στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στο νομάρχη και στο δήμαρχο ο οποίος είναι υποχρεωμένος να την ανακοινώσει στο δημοτικό συμβούλιο.

#### Άρθρο 7.

1. Διαδικασίες οι οποίες έχουν αρχίσει και αφορούν αρμοδιότητες που μεταβιβάζονται με το παρόν διάταγμα και οι οποίες εκκρεμούν την ημέρα έναρξης ισχύος του, στην Πολεοδομική Υπηρεσία ή σε συμβούλιο ή σε επιτροπές κλπ. συνεχίζονται και τελειώνουν από την ίδια υπηρεσία, με τη διαδικασία που ισχύει μέχρι την ημέρα έναρξης ισχύος του παρόντος διατάγματος.

2. Στο πρώτο στάδιο εφαρμογής του παρόντος από την τεχνική υπηρεσία του δήμου, οι αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες παρέχουν κάθε βοήθεια σ' αυτή για την καλύτερη άσκηση των αρμοδιοτήτων που μεταβιβάζονται.

#### Άρθρο 8

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει ένα μόνο μήνα από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 26 Μαΐου 1989

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
**ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ**

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙ/ΝΤΟΣ ΧΩΡ/ΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ  
**Α. ΑΘ. ΤΣΟΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ ΜΑΝΟΛΗΣ ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΑΚΙΣ**

(5)

Έγκριση τροποποιήσεων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου Βόλου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 33 (παρ. 3) και 34.

2. Τις διατάξεις του ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα το άρθρο 23 και του άρθρου 4 του π.δ. 137/1986 «Συγκρότηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Τάξης στο Υπουργείο Δημόσιας Τάξης» (ΦΕΚ 51/Α/86).

3. Τις διατάξεις του άρθρου 9 του π.δ/τος 437/1985 «Καθορισμός και ανακατανομή των Υπουργείων» (ΦΕΚ 157/Α).

4. Την υπ' αριθ. 273/1987 απόφαση του δημοτικού συμβουλίου Βόλου από την οποία προκύπτει ότι έχει οργανώσει κατάλληλη τεχνική υπηρεσία.

5. Τις υπ' αριθ. 657/1986, 369/1988 και 694/1988 και 135/1989 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1

1. Στο δήμο Βόλου η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως γίνεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 33 του ν. 1337/1983. Η τροποποίηση ενεργείται σύμφωνα

με την ισχύουσα σχετική νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται ανάλογα. Εσής από το δημοτικό συμβούλιο γίνεται η αναστολή των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν.δ. 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων» ως ισχύει κατά την άσκηση των πιο πάνω αρμοδιοτήτων του

2. Η τροποποίηση του σχεδίου δεν επιτρέπεται να είναι αντίθετη τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.) σύμφωνα με το ν. 1337/1983 ή να μειώνει τη συνολική επιφάνεια των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων στην ίδια πολεοδομική ενότητα και στο σύνολο της πόλης ή το εύρος των οδών του βασικού οδικού δικτύου της περιοχής. Εάν δεν υπάρχει εγκεκριμένο γενικό πολεοδομικό σχέδιο, εξαιρούνται από την αρμοδιότητα του δήμου τροποποιήσεις που αφορούν τη μείωση του εύρους των οδών του βασικού οδικού δικτύου της περιοχής καθώς και στη μείωση κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων. Με όμοια απόφαση μπορεί να επιβάλλεται ή τροποποιείται προκχωρίς μείωση του πλάτους του.

3. Ως βασικό οδικό δίκτυο κατά την προηγούμενη παράγραφο νοείται εκείνο που χαρακτηρίζεται στους χάρτες που συνοδεύουν το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ως ελεύθερες ή ταχείες λεωφόροι και ως αρτηρίες. Εάν δεν έχει εγκριθεί γενικό πολεοδομικό σχέδιο ως βασικό οδικό δίκτυο νοούνται οι εθνικοί δρόμοι κατά το τμήμα που εμπίπτει εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και που καθορίζεται με απόφαση του Νομάρχης κατόπιν εισηγήσεως των αρμοδίων Νομαρχιακών Υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

#### Άρθρο 2.

1. Οι προβλεπόμενες από την παρ. 1 του άρθρου 1 διοικητικές πράξεις εκδίδονται ύστερα από γνωμοδότηση του συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού στο οποίο εισηγείται Προϊστάμενος της Τεχνικής Υπηρεσίας του δήμου.

2. Η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, κοινοποιείται στο δημοτικό συμβούλιο μέσα σε δύο μήνες από τότε που θα περιέλθει σ' αυτό η σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία, το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να εγκρίνει να απορρίψει την τροποποίηση του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του συμβουλίου Χωροταξίας.

3. Το άρθρο 152 του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα (π.δ. 76, 1985) (ΦΕΚ 27/Α) έχει εφαρμογή και για τις αποφάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος.

#### Άρθρο 3.

Από το άρθρο 1 εξαιρούνται:

α) Η έγκριση τροποποιήσεων εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά τμήματα της πόλης ή τροποποιήσεων που θίγουν διατηρητέα κτίρια ή το άμεσο περιβάλλον τους ή παραδοσιακά στοιχεία υπαίθριου εξοπλισμού.

β) Η έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων για καθορισμό χώρων ανέγερσης κτιρίων υπερτοπικής σημασίας, όπως κτιρίων πανεπιστημιακών ιδρυμάτων, ΤΕΙ, περιφερειακών ή νομαρχιακών νοσοκομείων με την έννοια του άρθρου 8 του ν. 1397/1983 «Εθνικό σύστημα υγείας» (ΦΕΚ 143/83), κτιρίων πρεσβειών, υπηρεσιών υπουργείων και νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

γ) Θέματα τροποποιήσεων εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι τη δημοσίευσή του παρόντος το κεντρικό συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

#### Άρθρο 4

Στο δήμο Βόλου αποδίδεται ποσοστό 35% του προϊόντος της κρατικής που προβλέπεται από την παράγραφο 3 του άρθρου 2 του ΚΗ/1974 ψηφίσματος όπως ισχύει.

#### Άρθρο 5.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει ένα μήνα από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 26 Μαΐου 1989

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
**ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ**

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙ/ΝΤΟΣ ΧΩΡ/ΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ  
**Α. ΑΘ. ΤΣΟΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ ΜΑΝΟΛΗΣ ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΑΚΙΣ**

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών

2319/1999 ΣΤΕ (278370)

Αριθμός 2319/1999

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Ε'

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 28 Απριλίου 1999 με την εξής σύνθεση: Σ. Σαρηβαλάσης, Σύμβουλος της Επικρατείας, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος, που είχε κώλυμα, Σ. Ρίζος, Α. Θεοφιλοπούλου, Σύμβουλοι, Μ. Καραμανώφ, Αικ. Χριστοφορίδου, Πάρεδροι. Γραμματέας ο Β. Μαντζουράνης.

Δ ι α να δικάσει την από 10 Απριλίου 1996 αίτηση:

τ ω ν : ..... οι οποίοι παρέστησαν με τον δικηγόρο Χρ. Παπαδημητρίου (Α.Μ. 3672), που τον διόρισαν με πληρεξούσιο,

κ α τ ά ..... η οποία δεν παρέστη.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες ζητούν να ακυρωθεί η υπ' αρ. 21/168/96 απόφαση του Νομάρχη Πιερίας (ΦΕΚ/Δ'/131/12-2-1996) και κάθε άλλη σχετική πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Στη δίκη παρέστησαν: 1) ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την Β. Δούσκα, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και 2) ο Υπουργός Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, με τον Ηλία Δροσογιάννη, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του Εισηγητή Συμβούλου Σ. Ρίζου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο δικηγόρων τωναϊτούντων, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και τους αντιπροσώπους των Υπουργών, οι οποίοι ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου κ α ι

Είδε τα σχετικά έγγραφα και εσκέφθη κατά το Νόμο

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινομένης αιτήσεως κατεβλήθησαν τα νόμιμα τέλη και το παράβολο (αριθμοί γραμματίων 1952005-6/1996 και 3120220,7346491/1996).

2. Επειδή, με την ως άνω αίτηση ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθμ. 21/168/96/22.1.1996 αποφάσεως του (κατά το άρθρο 4 ν. 2218/94) αιρετού Νομάρχου Πιερίας (ΦΕΚ Δ' 131/12.2.1996), με την οποία ενεκρίθη η τροποποίηση των χρήσεων γης του σχεδίου πόλεως Κατερίνης, ούτως ώστε να επιτρέπεται η παραμονή επ' αόριστον σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες της πόλεως των υφισταμένων συνεργείων αυτοκινήτων και μοτοσικλετών. Η προσβαλλόμενη απόφαση απεδέχθη εν προκειμένω τις μνημονευόμενες στην παρ. 6 του προοιμίου της υπ' αριθμ. 197/1.9.1994 και 292/28.12.1994 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Κατερίνης, με τις οποίες, κατ' αποδοχή αιτήματος του συλλόγου επισκευαστών οχημάτων νομού Πιερίας, προετάθη η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, ώστε να παραμείνουν τα ως άνω συνεργεία στις θέσεις τους, έστω κι αν οι χρήσεις αυτές αντίκεινται στις ρυθμίσεις των ισχυουσών για την πόλη πολεοδομικών μελετών.

3. Επειδή, η υπόθεση είχε παραπεμφθεί στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου με την 377/1997 απόφαση του Τμήματος για να κριθούν ορισμένα συνταγματικής φύσεως ζητήματα. Με την 3441/1998 απόφασή της η Ολομέλεια έκρινε ότι με τον ν.2218/1994, με τον οποίο ιδρύθηκαν οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ως Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοικήσεως β' βαθμού δεν περιορίζονται οι αρμοδιότητες του Κράτους (και δη των περιφερειακών του υπηρεσιών) σε τέτοιο βαθμό ώστε να υπάρχει αντίθεση του νόμου αυτού (και των τροποποιητικών αυτού ν. 2240/1994 και 2307/1995) προς τις διατάξεις 101 και 102 του Συντάγματος. Περαιτέρω εκρίθη ότι θα εξετάζεται εκάστοτε *in concreto* αν συγκεκριμένη αρμοδιότητα από τις μεταφερόμενες στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις ανήκει σε εκείνες οι οποίες επιτρέπεται κατά το Σύνταγμα να μεταφέρονται στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως β' βαθμού (νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις) ή σε εκείνες οι οποίες ανατίθενται από το Σύνταγμα στο Κράτος ως αποκλειστικές του αρμοδιότητες



(κεντρική ή περιφερειακή διοίκηση). Μετά την κρίση των ως άνω ζητημάτων η υπόθεση ανεπέμφθη στο Ε' Τμήμα για τελική εκδίκαση.

4. Επειδή, νομίμως χωρεί η συζήτηση και χωρίς την παράσταση της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Πιερίας, καθ' όσον σε αυτήν εκοινοποιήθη η πράξη του Προέδρου του Ε' Τμήματος περί ορισμού εισηγητού και δικασίμου καθώς και η ως άνω αναπεμπτική απόφαση της Ολομελείας (βλ. τα από 24/12/1998 αποδεικτικά επιδόσεως του αρμοδίου δικαστικού επιμελητή).

5. Επειδή, στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής: "1. ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωσις της Χώρας, η διαμόρφωσις, η ανάπτυξις, η πολεοδόμησις και η επέκτασις των πόλεων και των οικιστικών περιοχών, τελεί υπό την ρυθμιστικήν αρμοδιότητα και τον έλεγχον του Κράτους επί τω τέλει της εξυπηρετήσεως της λειτουργικότητος και αναπτύξεως των οικισμών και της εξασφαλίσεως των καλλιτέρων δυνατών όρων διαβιώσεως". Εξ άλλου στο άρθρο 101 του Συντάγματος ορίζεται ότι: "1. Η διοίκησις του Κράτους οργανούται κατά το αποκεντρωτικόν σύστημα. 3. Τα περιφερειακά κρατικά όργανα έχουν γενικήν αποφασιστικήν αρμοδιότητα επί των υποθέσεων της περιφέρειας των...", στο δε άρθρο 102 ότι: "1. Η διοίκησις των τοπικών υποθέσεων ανήκει εις τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως, των οποίων την πρώτην βαθμίδα αποτελούν οι δήμοι και οι κοινότητες. Αι λοιπαί βαθμίδες ορίζονται δια νόμου 2. ... 3. ... 5. Το Κράτος ασκεί εποπτεία επί των οργανισμών της τοπικής αυτοδιοικήσεως...". Από τον συνδυασμό των ανωτέρω συνταγματικών διατάξεων προκύπτουν τα εξής: Το ισχύον Σύνταγμα εκκινεί από την σαφή διάκριση μεταξύ Κράτους και οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως. Το Κράτος έχει κατ' αρχήν γενική αρμοδιότητα διοικήσεως των υποθέσεων της χώρας, σε αυτήν δε περιλαμβάνεται και η εποπτεία επί των οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως, των οποίων η αρμοδιότητα περιορίζεται στη διοίκηση των υποθέσεων που έχουν τοπικό χαρακτήρα, και ανακύπτουν στα χωρικά τους πλαίσια, χωρίς να έχουν επιρροή στη λοιπή χώρα ή στα εθνικά συμφέροντα. Ειδικότερα δε με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος ανατίθεται ευθέως στο Κράτος η αρμοδιότητα της χωροταξίας και της πολεοδομίας για όλο τον εθνικό χώρο, προκειμένου να επιτευχθεί κατά τρόπο ενιαίο η ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών και η καλλίτερη δυνατή διαβίωση των ανθρώπων. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή ο χωροταξικός και ο πολεοδομικός σχεδιασμός, στον οποίο προδήλως δεν περιλαμβάνεται και η εφαρμογή του σχεδίου (πράξεις αναλογισμού, πράξεις εφαρμογής, έκδοση οικοδομικών αδειών) ανατίθεται αποκλειστικώς στο Κράτος (βλ. Σ.τ.Ε. 563/1979, 2774/1998, Π.Ε. 2/1996, 508/1997), το οποίο, κατά μεν την άσκηση της νομοθετικής εξουσίας, οφείλει να θεσπίζει εκάστοτε το πλαίσιο των κανόνων δικαίου που ρυθμίζουν τα αντικείμενα αυτά, κατά την άσκηση δε της διοικητικής του λειτουργίας (κεντρικής ή περιφερειακής) υποχρεούται να καταρτίζει τα κατά την επιστήμη της χωροταξίας και πολεοδομίας ενδεικνύόμενα σχέδια (χωροταξικά σχέδια και σχέδια πόλεων). Την αποστολή του αυτή υποχρεούται το Κράτος να εκπληρώνει βάσει ορθολογικών και επιστημονικών κριτηρίων, αποκλείοντας επιρροές εκ μέρους ιδιωτικών συμφερόντων, και χρησιμοποιώντας ενιαίο κριτήριο, που αποκλείει τον κίνδυνο διασπάσεως της ενότητας του σχεδιασμού στο χώρο. Στην κεντρική όμως Διοίκηση επιφυλάσσεται, κατά τα ήδη κριθέντα (Σ.τ.Ε. 5935/1996, 2009/1997, 2775, 3692/1998 και Π.Ε. 491/1996, 377/1997 κ.ά.) η αρμοδιότητα καταρτίσεως των πολεοδομικών σχεδίων που είναι δυνατόν να θίξουν ευπαθή οικοσυστήματα ή που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς, αρμοδιότητα που πρέπει να ασκείται με Προεδρικά Διατάγματα. Δεν είναι συνεπώς επιτρεπτό στο Κράτος να μεταβιβάζει καθ' οιονδήποτε τρόπο (δηλ. είτε με τυπικό νόμο είτε με κανονιστικές διοικητικές πράξεις) την άσκηση όλων ή μερικών από τις αρμοδιότητες του αυτές

στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως οιοδήποτε βαθμού (α' ή β' βαθμίδος, δήμους, κοινότητες, νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις), οι οποίες άλλωστε δεν θα ηδύναντο να χαρακτηρισθούν ως τοπικές υποθέσεις κατά το άρθρο 102 παρ. 1Α του Συντάγματος. Διότι από τη φύση τους οι σχεδιασμοί αυτοί, αφορώντες την μορφή των οικισμών και έχοντας ποικίλες επιδράσεις στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον έχουν σημασία που δεν περιορίζεται στον χώρο των Ο.Τ.Α. αλλά εκτείνεται σε ολόκληρο τον εθνικό χώρο.

6. Επειδή, με το άρθρο 1 του Α.Ν. 314/1968 (φ. 47) προεβλέφθη, υπό προϋποθέσεις η δυνατότητα εγκρίσεως, τροποποιήσεως κ.λπ. του σχεδίου πόλεως με απόφαση του νομάρχου. Με το άρθρο 33 παρ. του 2 ν.1337/1983 (φ. 33) παρεσχέθη στη διοίκηση η εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικών διαταγμάτων, με τα οποία θα μετεβιβάζετο στους νομάρχες, υπό προϋποθέσεις και περιορισμούς, η αρμοδιότητα τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως. Βάσει των διατάξεων αυτών εξεδόθη το υπ' αριθμ.183/1986 Π. Δ/γμα (φ. 70) με τίτλο "έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους νομάρχες". Στο άρθρο 1 παρ. 1 εδ. α αυτού προβλέπεται αρμοδιότητα των νομαρχών για έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων άνω των 20.000 κατοίκων. Οι διατάξεις όμως αυτές είχαν υπ' όψει τους, ως εκ του χρόνου εκδόσεώς των, τους νομάρχες ως όργανα της περιφερειακής διοικήσεως του Κράτους, που είχε ως χώρο αναφοράς τον νομό. Ως εκ τούτου ήταν σύμφωνες με τις παρατεθείσες συνταγματικές διατάξεις, οι οποίες κατά τα εκτεθέντα αναθέτουν στο κράτος την αποστολή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Μετά την ισχύ όμως του ν.2218/94, βάσει του οποίου ο νομάρχης έπαυσε να είναι όργανο του κράτους και κατέστη όργανο οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως β' βαθμού (της νομαρχιακής αυτοδιοικήσεως), οι διατάξεις αυτές είναι ανίσχυρες ως αντισυνταγματικές, καθ' όσον, όπως ήδη εξετέθη, οι αρμοδιότητες της χωροταξίας και της πολεοδομίας πρέπει να ασκούνται αποκλειστικώς από την κρατική διοίκηση (κεντρική ή περιφερειακή).

7. Επειδή, η προσβαλλομένη απόφαση, με την οποία ετροποποιήθη το σχέδιο πόλεως Κατερίνης, εξεδόθη από τον Νομάρχη Πιερίας, ο οποίος είχε εκλεγεί ως όργανο της νομαρχιακής αυτοδιοικήσεως βάσει των διατάξεων του ν.2218/94 και δεν ήταν πλέον περιφερειακό όργανο του Κράτους. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα η απόφαση αυτή είναι ακυρωτέα ως εκδοθείσα από αναρμόδιο, κατά το Σύνταγμα όργανο. Δ ι ά τ α ύ τ α

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Ακυρώνει την υπ' αριθμ. 21/168/96/22.1.1996 απόφαση του Νομάρχου Πιερίας (ΦΕΚ Δ 131/12.2.1996).

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Επιβάλλει στο Δημόσιο και στην Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Πιερίας, κατ'ισομοιρία, την δικαστική δαπάνη του αιτούντος ανερχόμενη σε πενήντα έξ χιλιάδες (56.000) δραχμές.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα την 24η Μαΐου 1999

Ο Προεδρεύων Σύμβουλος

Ο Γραμματέας

Σ. Σαρηβαλάσης

Β. Μαντζουράνης

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στις 5 Ιουλίου  
1999.

Η Πρόεδρος

του Α' Τμήματος Διακοπών

Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος

Αθ. Τσαμπάση

Γ, Σακελλαρίου

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το  
ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την  
αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας  
Δυνάμεως να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

Η εντολή πιστοποιείται με την σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα .....

.....

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος

Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/2000 (1)

Σχέδια πόλεων. Προϋποθέσεις τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Μη νόμιμη η τροποποίηση όταν περιορίζεται στην μείωση ή κατάργηση κοινόχρηστου χώρου. Ακύρωση της προσβαλλόμενης απόφασης δημοτικού συμβουλίου με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση σχεδίου πόλεως σε οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία επέρχεται μετατόπιση ρυμοτομικών γραμμών, με αποτέλεσμα τη μείωση κοινόχρηστου χώρου, παιδικής χαράς.

Α.Β.

Αριθμός 2146/1999

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Ε΄

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 24ην Μαρτίου 1999 με την εξής σύνθεση : Σ. Σαρηβαλάσης, Σύμβουλος της Επικρατείας, Προεδρεύων σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος που είχε κώλυμα, Ν. Ρόζος, Αθ. Ράντος, Σύμβουλοι, Δ. Αλεξανδρής, Μ. Κωνσταντινίδου, Πάρεδροι. Γραμματέας ο Β. Μαντζουράνης.

Διὰ να δικάσει την από 4ης Αυγούστου 1998 αίτησιν:

Των : ..... οι οποίοι δεν παρέστησαν, αλλά ο δικηγόρος που υπογράφει την αίτηση νομιμοποιήθηκε με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο,

κατὰ των : ..... ο οποίος δεν παρέστη και 2) ..... ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Δημ. Καραλή (Α.Μ. 4008), που τον διόρισε με απόφαση η Δημορχιακή Επιτροπή.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες ζητούν να ακυρωθεί η 90/1998 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τρικάλων περί τροποποίησης του σχεδίου της πόλεως των Τρικάλων στην Πολεοδομική Ενότητα "ΚΕΡΑΜΑΡΙΑ - ΑΛ. ΜΠΑΡΑΣ".

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της Εισηγητού, Παρέδρου Μ. Κωνσταντινίδου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του Δήμου, ο οποίος ζήτησε την απόρριψη της υπό κρίση αιτήσεως.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση, το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου

Είδε τα σχετικά έγγραφα και

εσκέφθη κατά το νόμο

1. Επειδή για την άσκηση της κρινομένης αιτήσεως έχουν καταβληθεί τα κατά νόμο τέλη και το παράβολο (υπ' αριθ. 9252064, 9252065/1998 διπλότυπα Δ.Ο.Υ. Δικαστικών Εισπράξεων Αθηνών, υπ' αριθ. 1006053/1998 ειδικό έντυπο παραβόλου).

2. Επειδή με την αίτηση αυτή οι αιτούντες, φερόμενοι ως κύριοι ακινήτου στο οικοδομικό τετράγωνο Γ.1428 της Πολεοδομικής Ενότητας "ΚΕΡΑΜΑΡΙΑ - ΑΛ. ΜΠΑΡΑΣ" του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Τρικάλων, ζητούν εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς την

ακύρωση της υπ' αριθ. 90/25.5.1998 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Τρικάλων (ΦΕΚ Δ 396/16.6.1998), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Τρικάλων στο ως άνω οικοδομικό τετράγωνο κατά το μέρος που με αυτή επέρχεται μετατόπιση ρυμοτομικών γραμμών στα Ο.Τ. Γ1428, Γ1431 και Γ1427 με αποτέλεσμα τη μείωση κοινοχρήστου χώρου "παιδικής χαράς" στο Ο.Τ. Γ1431.

3. Επειδή, όπως παγίως γίνεται δεκτό, η κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως επιτρέπεται μόνον εφ' όσον με αυτήν εξυπηρετείται πολεοδομικής φύσεως ανάγκη και συντρέχουν προς τούτο τα κατά νόμο κριτήρια. Η εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνεται υπ' όψιν μόνον επιβοηθητικώς και εφ' όσον κατά τα λοιπά συντρέχουν τα κατά τα ανωτέρω κριτήρια. Εξ άλλου με την τροποποίηση αυτή μπορεί να επιχειρείται αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων, υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται συνολικώς μείωση αυτών. Δεν είναι δε ως εκ τούτου νόμιμη η τροποποίηση όταν περιορίζεται στην μείωση ή κατάργηση κοινοχρήστου χώρου.

4. Επειδή εν προκειμένω από τα στοιχεία του φακέλου (σχεδιάγραμμα το οποίο συνοδεύει την προσβαλλόμενη πράξη, υπ' αριθ. 363/1997 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τρικάλων επί της οποίας στηρίχθηκε η επίδικη τροποποίηση) προκύπτει ότι η τροποποίηση του σχεδίου καθ' ο μέρος μετατοπίζονται οι ρυμοτομικές γραμμές στα Ο.Τ. Γ1428, Γ1431 και Γ1427, με αποτέλεσμα τη μείωση κοινοχρήστου χώρου "παιδικής χαράς" στο Ο.Τ. Γ1431 στηρίζεται προεχόντως σε κριτήρια εξυπηρέτησεως ιδιωτικών συμφερόντων και ειδικότερα στην εξεύρεση απαραίτητης εκτάσεως η οποία θα προσκυρωθεί στην ευρισκόμενη στο Ο.Τ. Γ. 1428 ιδιοκτησία Αποστόλου Αναγνώστου, με αποτέλεσμα τη μείωση κοινοχρήστου χώρου "παιδικής χαράς" η οποία, όπως προκύπτει από το από 6.7.1993 Π.Διάταγμα "Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων VII (Κεραμαριά) και VIII (Μπάρα - Αλώνια Μπάρας) του Δήμου Τρικαίων (Ν. Τρικάλων)" (ΦΕΚ Δ' 918), προβλέπεται εντός του Ο.Τ. Γ 1431. Υπό τα δεδομένα όμως αυτά η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι, κατά το μέρος που με αυτή μετατοπίζονται οι ρυμοτομικές γραμμές στα Ο.Τ. Γ 1428, Γ 1431 και Γ 1427, νόμιμη, εφ' όσον η επίδικη ρύθμιση όχι μόνο δεν γίνεται για πολεοδομικούς λόγους και μάλιστα ειδικά αιτιολογημένους αλλά άγει και σε μείωση του κοινοχρήστου χώρου, ο οποίος προβλέπεται εντός του Ο.Τ. Γ 1431! Για το λόγο επομένως αυτό πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση και να ακυρωθεί κατά το μέρος αυτό η προσβαλλόμενη απόφαση.

**Δ ι ά τ α ύ τ α**

Δέχεται την αίτηση.

Ακυρώνει την 90/25.5.1998 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Τρικάλων (ΦΕΚ Δ 396), κατά το μέρος που με αυτή μετατοπίζονται οι ρυμοτομικές γραμμές και επέρχεται μείωση κοινοχρήστου χώρου.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Επιβάλλει εις βάρος του Δημοσίου τη δικαστική δαπάνη των αιτούντων η οποία ανέρχεται στο ποσό των δεκατεσσάρων χιλιάδων (14.000) δραχμών.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 19 Απριλίου 1999

Ο Προεδρεύων Σύμβουλος      Ο Γραμματέας

Σ. Σαρηβαλάσης      Β. Μαντζουράνης

Και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 28ης Ιουνίου 1999.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος      Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος

Μιχ. Δεκλερής      Γ. Σακελλαρίου

**Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/1998 (1) Β4**

Σχέδια πόλεων. Η τροποποίηση σχεδίου πόλεως που αποβλέπει σύμφωνα με το νόμο στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος πρέπει να είναι ειδικά αιτιολογημένη, ιδίως όταν πρόκειται για εντοπισμένη τροποποίηση.

Απαλλοτριώση ακινήτου του αιτούντα για τη δεύρυνση της πλατείας της κοινότητας. Η μετατροπή του ακινήτου αυτού σε κοινόχρηστο χώρο δεν υπαγορεύεται από κάποια πολεοδομική ανάγκη.

Δεκτή η αίτηση ακύρωσης.

Ε.Ο.

Αριθμος 1444/1998

**ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ Ε'**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του την 5η Νοεμβρίου 1997, με την εξής σύνθεση : Μ. Δεκλερής, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του Ε' Τμήματος, Αγγ. Θεοφιλοπούλου, Αθ. Ράντος, Σύμβουλοι, Μ. Κωνστα- ντινίδου, Β. Αραβαντινός, Πάρεδροι. Γραμματέας η Γ. Σακελλαρίου, Γραμματέας του Ε' Τμήματος.

Δ ι ά να δικάσει την από 26 Ιουνίου 1989 αίτηση :

τ ο υ Παναγιώτη Δήμιτσα, κατοίκου Μενιδίου Αιτωλοακαρ- νανίας, ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Περικλή Παπαγεωργίου (Α.Μ. 270), που τον διόρισε με πληρεξούσιο,

κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δη- μοσίων Έργων, ο οποίος παρέστη με τον Β. Σουλιώτη, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους,

κ α ι κατά της παρεμβαίνουσας Κοινότητας Μενιδίου, η οποία δεν παρέστη.

Με την αίτηση αυτή ο αιτών ζητεί να ακυρωθούν : α) η υπ' αριθμ. 42690/23.5.1989 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροτα- ξίας και Δημοσίων Έργων, β) η υπ' αριθμ. 6947/17.10.1983 απόφαση του Νομάρχη Αιτωλοακαρνανίας και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της Εισηγητού, Παρέδρου Μ. Κωνσταντινίδου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αι- τούντος, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και τον αντιπρόσωπο του Υπουργού, ο οποίος ζήτησε την απόρριψη της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου,

Ε ί δ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α κ α ι ε σ κ έ φ θ  
η κ α τ ά τ ο ν ό μ ο

1. Επειδή για την άσκηση της κρινομένης αιτήσεως έχουν καταβληθεί τα

νόμιμα τέλη και το παράβολο (657649, 657650/1989 διπλό- τυπα Δ.Ο.Υ. Δικαστικών Εισπράξεων Αθηνών, 1212538, 2211108/1989 ειδικά γραμμάτια παραβόλου).

2. Επειδή με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση : 1) της υπ' αριθ. 6947/17-10-1983 αποφάσεως του Νομάρχη Αιτωλοακαρνανίας (ΦΕΚ Δ' 691) με την οποία τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Κοι- νότητας Μενιδίου Αιτωλοακαρνανίας, με τη μετατροπή σε κοινόχρηστο του χώρου που βρίσκεται παραπλεύρως της κεντρικής πλατείας της Κοι- νότητας αυτής και ο οποίος φέρεται ότι ανήκει στον αιτούντα, έτσι ώστε να διευρυνθεί η πλατεία αυτή και 2) της υπ' αριθ. 42690/2177/23-5-1989 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέως του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕΧΩΔΕ), με την οποία απορρίφθηκε προσφυγή του αιτούντος κατά της ανωτέρω Νομαρχιακής αποφάσεως.

3. Επειδή η παρεμβαίνουσα Κοινότητα Μενιδίου δεν νομι- μοποιήθηκε με έναν από τους τρόπους που ορίζει το άρθρο 27 του προεδρικού διατάγματος 18/1989 (ΦΕΚ 8). Συνεπώς η παρέμβαση πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη.

4. Επειδή, κατά την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η τροποποίηση σχεδίου πόλεως, η οποία αποβλέπει σύμ- φωνα με το νόμο στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και, πρέπει να υπαγορεύεται από πολεοδομικούς λόγους που ανάγονται στην υγιεινή, ασφάλεια, κυκλοφορία, οικονομία και αισθητική, καθώς και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλεως (άρθρ. 1 και 70 παρ. 1 του ν.δ/τος 17-7- 1923, ΦΕΚ 228, άρθρ. 21 παρ. 2 εδ. α του π.δ/τος της 3/22-4-1929, ΦΕΚ 135, που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 1577/1985 ΦΕΚ 210), πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη από της ως άνω απόψεως, ιδία όταν πρόκειται περί εντοπισμένης τροποποιήσεως@ώστε να είναι εφικτός ο ακυρωτικός έλεγχος της ορθής ασκήσεως της δια- κριτικής εξουσίας της Διοικήσεως, η αιτιολογία δε αυτή μπορεί να προ- κύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου (ΣτΕ 5247/1996, 1996/1994, 1985/1994 κ.ά.).

5. Επειδή εν προκειμένω από τα στοιχεία του φακέλου προ- κύπτουν τα ακόλουθα : Ο αιτών, ιερέυς το έτος 1950 ανήγειρε στον οι- κισμό Μενιδίου - Βάλτου του Νομού Αιτωλοακαρνανίας και μέσα σε χώρο που περιλαμβάνετο στο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού (το οποίο είχε εγκριθεί με το από 27-8-1948 Β. Διάταγμα ΦΕΚ Α' 220) για το σκοπό της αποκαταστάσεως προσφύγων και πολεμοπαθών της περιοχής) διόροφη οι- κοδομή, στην οποία κατοικεί έκτοτε μετά της οικογενείας του. Προηγου- μένως, είχε παραχωρηθεί στον αιτούντα, ως δικαιούχο στεγαστικής συν- δρομής, από την τότε αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Οικισμού και ανοικοδομήσεως, το επίδικο ακίνητο, 458 τ.μ., σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.Δ. 1042/1949 και Β.Δ. 20/2366/1950, ενώ η ανέγερση της κατοικίας του έγινε υπό την άμεση εποπτεία, αρωγή και επίβλεψη της αρμοδίας Νομαρχιακής Επιτροπής Στεγάσεως και Ανοικοδομήσεως, του τότε Υπουργείου Οικισμού. Το έτος 1962, κατά την εφαρμογή επί του εδάφους του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Μενιδίου που είχε δη- μιουργηθεί με το από 27-8-1948 προαναφερθέν Β. Διάταγμα, διαπιστώθηκε ότι ο παραχωρηθείς από τη Διοίκηση στον αιτούντα χώρος για την ανέγερση της οικίας του, προεβλέπετο από το ρυμοτομικό σχέδιο ως κοι- νόχρηστος. Κατόπιν αυτού συνετάγη το από 14-11-1962 πρωτόκολλο κατεδαφίσεως της οικίας του αιτούντος το οποίο δεν εκτελέσθηκε. Με την



Τ.Υ. 146148/25-4-1977 απόφαση του Νομάρχη Αιτωλοακαρνανίας (ΦΕΚ Δ' 155), τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού Μενιδίου - Βάλτου Αιτωλοακαρνανίας, ως προς το τμήμα εκείνο στο οποίο είχε ανεγερθεί η οικία του αιτούντος, και χαρακτηρίστηκε το τμήμα αυτό ως οικοδομήσιμο. Με την ίδια απόφαση καθορίστηκαν και οι όροι δομήσεως του οικοδομικού αυτού τετραγώνου. Αποφάσεις του ίδιου Νομάρχη οι οποίες ακολούθησαν και εκδόθηκαν με σκοπό την εκ νέου τροποποίηση του σχεδίου του οικισμού στο ίδιο τμήμα και την ενσωμάτωσή του στην παρακείμενη πλατεία, ή ακυρώθηκαν κατόπιν προσφυγών του αιτούντος ή ανακλήθηκαν από την ίδια τη Διοίκηση. Με την υπ' αριθ. 6947/17-10-1983 προσβαλλόμενη απόφαση του Νομάρχη Αιτωλοακαρνανίας τροποποιήθηκε εκ νέου το ρυμοτομικό σχέδιο της Κοινότητας Μενιδίου με τη μετα-τροπή σε κοινόχρηστο χώρο του ακινήτου του αιτούντος. Τέλος, κατόπιν της 2462/1993 αποφάσεως της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, υποχρεώθηκαν οι αρμόδιες διοικητικές αρχές να προβούν στις νόμιμες ενέργειες για την έκδοση τίτλου κυριότητας για την επίδικη οικία του αιτούντος (υπ' αριθμ. 4475/17-5-1994 παραχωρητήριο).

6. Επειδή, υπό την ανωτέρω πλοκή των πραγματικών περιστατικών, η προσβαλλόμενη ρύθμιση, με την οποία το ακίνητο, εξ ου και η από μακρού χρόνου και με κρατική αρωγή ανεγερθείσα οικία του αιτούντος μετατρέπεται σε κοινόχρηστο χώρο, δεν προκύπτει ότι υπογορευείται από πολεοδομική τινα ανάγκη. Με τα δεδομένα αυτά η εν λόγω ρύθμιση δεν είναι νόμιμη και για το λόγο αυτό, βασιμώς προσβαλλόμενο με την κρινόμενη αίτηση, πρέπει να ακυρωθεί, παρέλκει δε ως αλυσιτελής η έρευνα των λοιπών λόγων ακυρώσεως.

7. Επειδή, κατόπιν αυτών η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να απορριφθεί η ασκηθείσα παρέμβαση.

Διὰ τὰ ὑ τ α

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Απορρίπτει την ασκηθείσα παρέμβαση.

Ακυρώνει : 1) την υπ' αριθ. 6947/17-10-1983 απόφαση του Νομάρχη Αιτωλοακαρνανίας (ΦΕΚ Δ' 691), 2) την υπ' αριθ. 42690/2177/23-5-1989 απόφαση του Γενικού Γραμματέως του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με το αιτιολογικό.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου στον αιτούντα.

Επιβάλλει συμμέτρως εις βάρος του Δημοσίου και της παρεμβαινούσης τη δικαστική δαπάνη του αιτούντος που ανέρχεται στο ποσό των είκοσι οκτώ χιλιάδων (28.000) δραχμών.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 11 Δεκεμβρίου 1997 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 15ης Μαΐου 1996.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος

Μ. Δεκλερής

Γ. Σακελλαρίου

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

Η εντολή πιστοποιείται με τη σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα, .....

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος

**Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/1997 (1) Β9**

Πολοδομική νομοθεσία. Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης. Απαραίτητη η δημοσίευση των διαγραμμάτων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Τα σχέδια πόλεων και οι πολοδομικές μελέτες αποτελούν γενικές ατομικές διοικητικές πράξεις και τα διαγράμματα αποτελούν ουσιώδες στοιχείο των πράξεων αυτών, οι οποίες για να αποκτήσουν νόμιμη υπόσταση πρέπει να συνδημοσιεύονται, έστω και σε φωτομίκρυνση. Οι διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 22 του Ν. 1735/1987 και της αριθμ. Γ4Δ/15883/1903/1988 υπουργικής απόφασης αντίκεινται στο Σύνταγμα, αφού προβλέπουν διάφορο τρόπο δημοσιότητας. Περιστατικά. Απορρίπτεται η αίτηση ακύρωσης.

B.K.

**Αριθμός 1075/1996**

**ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ Ε'**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 11η Οκτωβρίου 1995 με την εξής σύνθεση : Κ.Γ. Χαλαζωνίτης, Σύμβουλος της Επικρατείας, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος και του αρχαιότερου του Συμβούλου που είχαν κώλυμα, Ι. Μαρή, Κ. Μενουδάκος, Σύμβουλοι, Αικ. Χριστοφορίδου, Β. Καμπίτση, Πάρεδροι, Γραμματέας ο Βασ. Μαντζουράνης.

Δ ι α να δικάσει την από 17 Οκτωβρίου 1990 αίτηση:

τ ω ν 1) ....., κατοίκου Πειραιώς, ο οποίος δεν παρέστη, 2) ..... κατοίκου Γλυφάδας, 3).... κατοίκου Αττικής, κλπ. , οι οποίοι παρέστησαν με τον δικηγόρο Θεοδ. Καμπέρη ( Α.Μ. 11892 ), που τον διόρισαν με πληρεξούσιο.

κ α τ ά 1) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων ( ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ ). που παρέστη με την Βασιλική Δούσκου, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και 2) του Δήμου Νικαίας, ο οποίος δεν παρέστη.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες ζητούν να ακυρωθεί η υπ'αριθμ. 239/1990 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Νικαίας, (ΦΕΚ 429 Τεύχος Δ', με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Νικαίας που περικλείεται από τους δρόμους Βαλαωρίτου-Θουκυδίδου-Ιπποκράτους.

Η εκδίκαση άρχισε την ανάγνωση της εκθέσεως της Εισηγήτριας, Παρέδρου Β. Καμπίτση.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο των αιτούντων που παρέστησαν, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και την αντιπρόσωπο του Υπουργού, που ζήτησε την απόρριψή της.



Μετά τη δημόσια συνεδρίαση, το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη.

Είδε τα σχετικά έγγραφα και

εσκέφθη κατά τον νόμο

1. Επειδή, για την άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως κατεβλήθησαν τα νόμιμα τέλη (υπ' αριθμ. 4281080, 4281081/1990 διπλότυπα Δ.Ο.Υ. Δικαστικών Εισπράξεων Αθηνών) και το παράβολο (υπ' αριθμ. 1253534, 2325620/1990 ειδικά έντυπα παραβόλου).

2. Επειδή με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθμ. 239/1990 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου Νικαίας, με την οποία εγκρίθηκε τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Νικαίας, συνισταμένη, μεταξύ άλλων, στον χαρακτηρισμό ως χώρου πρασίνου ακινήτου, κειμένου μεταξύ των οδών Βαλαωρίτου, Θουκυδίδου και Ιπποκράτους και φερομένου ως ανήκοντος στους αιτούντες.

3. Επειδή, το δικόγραφο της υπό κρίση αιτήσεως υπογράφεται από δικηγόρο ως πληρεξούσιο των αιτούντων. Κατά την συζήτηση όμως στο ακροατήριο, ο πρώτος των αιτούντων δεν παρέστη διά πληρεξουσίου δικηγόρου, ούτε εμφανίσθηκε, για να δηλώσει, ότι εγκρίνει την άσκηση του ενδίκου μέσου, δεν προσήχθη δε ως προς αυτόν εντός της ταχθείσης προθεσμίας συμβολαιογραφική πράξη περί παροχής πληρεξουσιότητας στον υπογράφοντα το δικόγραφο δικηγόρο. Συνεπώς, η αίτηση είναι απορριπτέα ως προς αυτόν ως απαράδεκτη κατ' άρθρο 27 παραγρ. 2 του π.δ. 18/1989 ( Α 8 ).

4. Επειδή, τα διαγράμματα, τα οποία συνοδεύουν τις διοικητικές πράξεις, με τις οποίες εγκρίνεται, τροποποιείται ή επεκτείνεται ρυμοτομικό σχέδιο και επιβάλλονται όροι και περιορισμοί δομήσεως, καθώς και περιορισμοί χρήσεως κατά τα άρθρα 3, 9, 11, 29 και 70 του ν.δ. 17-7/16.8.1923 " Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών " ( Α 228 ) πρέπει να συνδημοσιεύονται με αυτές στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με το άρθρο 1 του ν. δ/τος 3879/1958 ( Α 186 ) προεβλέφθη η δημοσίευση των διαγραμμάτων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως σε φωτοσμίκρυνση. Ήδη, μετά την υπ' αριθμ. Γ4δ/15883/1903/8.2.1988 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως και του Αναπληρωτού Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ( Β 142 ), η οποία εκδόθηκε βάσει της εξουσιοδοτήσεως του άρθρου 22 παραγρ. 7 του ν. 1735/1987 ( Α 195 ), επιβάλλονται σωρευτικώς ως συστατικοί τύποι ολοκλήρωσεως της διαδικασίας εκδόσεως των κατ' άρθρο 22 παραγρ. 7 του ν. 1735/1987 πράξεων, αφ' ενός μεν η δημοσίευση του κειμένου αυτών στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αφ' ετέρου η ανάρτηση των συνοδευόντων αυτό διαγραμμάτων, επί ορισμένο χρόνο, σε εμφανές μέρος της εκδόσεως την οικεία πράξη υπηρεσίας, καθοριζόμενο από την ίδια την πράξη, καθώς και η καταχώρηση των διαγραμμάτων

τούτων σε ειδικό μητρώο και η ένθεσή τους προς φύλαξη σε ειδικό αρχείο της προαναφερθείσης υπηρεσίας ώστε να είναι προσιτά στο κοινό.

5. Επειδή, τα σχέδια πόλεων ( άρθρα 1 και 2 του ν. δ/τος της 17-7/16-8-1923 ) ή οι πολεοδομικές μελέτες ( άρθρο 6 του ν. 1337/1983 ) κατά το μέρος τους, το οποίο συνίσταται στον καθορισμό μιάς περιοχής ως οικιστικής, καθώς και τον καθορισμό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, αποτελούν γενικές ατομικές διοικητικές πράξεις. Οι ρυθμίσεις αυτές, καθώς και οι κηρυσσόμενες συνεπεία αυτών, κατά τα άρθρα 30 και επ. του ν. δ/τος της 17-7/16.8.1923, απαλλοτριώσεις, οι οποίες έχουν σοβαρές επιπτώσεις σε συνταγματικώς προστατευόμενα δικαιώματα, και ιδίως στο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αλλά και στο περιβάλλον, αποτελούν δε προϋπόθεση για την θέσπιση κανόνων δικαίου, δηλαδή των όρων δομήσεως και χρήσεως των εντεταγμένων στα σχέδια αυτά οικοπέδων, έχουν ως βάση την χάραξη των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών στα διαγράμματα, τα οποία συνοδεύουν τις σχετικές διοικητικές πράξεις, που γίνονται κατανοητές μόνο με την παραπομπή στα διαγράμματα αυτά. Συνεπώς, τα ανωτέρω διαγράμματα αποτελούν ουσιώδες στοιχείο των προαναφερθεισών γενικών ατομικών διοικητικών πράξεων, και, ως εκ τούτου, για να αποκτήσουν νόμιμη υπόσταση οι πράξεις αυτές, πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να δημοσιεύονται με αυτές και τα οικεία διαγράμματα έστω και σε φωτομίκρυνση, όπως ορίζει το άρθρο 1 του ν.δ. 3879/1958. Εν όψει δε του ότι αυτός είναι ο μόνος πρόσφορος, κατά το Σύνταγμα, τρόπος δημοσιότητας, οι διατάξεις της παραγρ. 7 του άρθρου 22 του ν. 1735/1987 και της υπ'αριθμ. Γ4δ/15883/1903/8.2.1988 κανονιστικής υπουργικής αποφάσεως, οι οποίες προβλέπουν διάφορο, μη πρόσφορο, τρόπο δημοσιότητας, δεν συμπορεύονται προς το Σύνταγμα και είναι ανίσχυρες ( ΣτΕ Ολομ. 488/1991, 1314/1993, 2557/1993, 1807/1995 κ.α. ).

6. Επειδή, η προσβαλλομένη πράξη δεν έχει δημοσιευθεί προσηκόντως, κατά τα ήδη εκτεθέντα, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα, και συνεπώς δεν απέκτησε νόμιμη υπόσταση, δεδομένου, ότι το σχεδιάγραμμα, το οποίο την συνοδεύει, δεν έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ( βλ. την δεύτερη παράγραφο του άρθρου 1 της προσβαλλομένης πράξεως, εν συνδυασμό προς τα υπ'αριθμ. 19692/26.5.1995 και 37939/10.10.1995 έγγραφα του Δήμου Νικαίας προς το Συμβούλιο της Επικρατείας ). Εν όψει όμως της φύσεως της πράξεως αυτής και των κατά νόμο συνεπειών της, αλλά και για λόγους ασφαλείας του δικαίου, πρέπει η πράξη αυτή να ακυρωθή εν τω συνόλω της, αν και ανυπόστατος. Συνεπώς, πρέπει να γίνη δεκτή η υπό κρίση αίτηση για τον προαναφερθέντα λόγο, ερευνώμενο αυτεπαγγέλτως, παρέλκει δε ως αλυσιτελής η έρευνα των υπολοίπων λόγων ακυρώσεως.

Δια ταύτα

Απορρίπτει την αίτηση ως προς τον πρώτο εκ των αιτούντων.

Δέχεται την αίτηση ως προς τους λοιπούς αιτούντες

Ακυρώνει την υπ'αριθμ. 239/1990 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Νικαίας, κατά το σκεπτικό

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου

Επιβάλλει εις βάρος του πρώτου εκ των αιτούντων τη δικαστική δαπάνη του Δημοσίου, η οποία ανέρχεται στο ποσό των δέκα τεσσάρων χιλιάδων ( 14. 000 ) δραχμών.

Επιβάλλει εις βάρος του Δημοσίου την δικαστική δαπάνη των λοιπών αιτούντων, η οποία ανέρχεται στο ποσό των είκοσι οκτώ χιλιάδων δραχμών ( 28.000).

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα την 18η Οκτωβρίου 1995

Ο Προεδρεύων Σύμβουλος      Ο Γραμματέας

Κ.Γ. Χαλαζωνίτης      Β. Μαντζουράνης

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 28ης Φεβρουαρίου 1996.

Ο Πρόεδρος του Ε'Τμήματος      Η Γραμματέας του Ε'Τμήματος

Μ. Δεκλερής      Γ. Σακελλαρίου

Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/1997 (1) **B7**

Κατάργηση κοινόχρηστου χώρου (πεζόδρομου). Απόρριψη της αιτήσεως για την κατάργηση από τον Νομόρχη. Η κατά τις διατάξεις του νδ της 17.7/16.8.1923 τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως επιτρέπεται μόνον εφόσον με αυτήν εξυπηρετείται πολεοδομικής φύσεως ανάγκη και συντρέχουν προς τούτο τα κατά το νόμο κριτήρια. Η εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνεται υπόψιν μόνον επιβοηθητικά και εφόσον κατά τα λοιπά συντρέχουν τα κατά τα άνω κριτήρια. Με την τροποποίηση αυτή μπορεί να επιχειρείται αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων υπό τον όρο ότι δεν επέρχεται τελικά μείωση αυτών. Μη νόμιμη η τροποποίηση όταν περιορίζεται στην κατάργηση κοινοχρήστου χώρου.  
Ε.Ο.

**Αριθμός 5233/1996**

**ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ Ε'**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 29η Μαΐου 1996, με την εξής σύνθεση : Ι. Τζεβελεκάκης, Σύμβουλος της Επικρατείας, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος, που είχε κώλυμα, Γ. Δεληγιάννης, Αγγ. Θεοφιλοπούλου, Σύμβουλοι, Αθ. Ράντος, Μ. Κωνσταντινίδου, Πάρεδροι. Γραμματέας ο Β. Μαντζουράνης.

Δ ι ά να δικάσει την από 29 Μαρτίου 1995 αίτηση :

τ ω ν : 1) ..... , 2) ..... , 3) ..... , 4) ..... , 5) ..... , 6) ..... , 7) ..... , 8) ..... , 9) ..... , 10) ..... , 11) ..... , 12) ..... , 13) ..... , 14) ..... , 15) ..... , κατοίκων Νάουσας, πάροδος Μαλάμου αριθμός 2, οι οποίοι παρέστησαν με τον δικηγόρο Αθανάσιο Καραλέκα (Α.Μ. 8803), που τον διόρισαν με πληρεξούσιο, 16) ..... , κατοίκου Νάουσας, πάροδος Μαλάμου αριθμός 2, ο οποίος δεν παρέστη, 17) ..... , 18) ..... , 19) ..... , 20) ..... , 21) ..... , 22) ..... , 23) ..... , 24) ..... , κατοίκων Νάουσας, πάροδος Μαλάμου αριθμός 2, οι οποίοι παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Αθανάσιο Καραλέκα, που τον διόρισαν με πληρεξούσιο, 25) ..... , κατοίκου Νάουσας, πάροδος Μαλάμου αριθμός 2, ο οποίος δεν παρέστη, 26) ..... , κατοίκου Νάουσας, πάροδος Μαλάμου αριθμός 2 και 27) ..... , κατοίκων Νάουσας, πάροδος Μαλάμου αριθμός 2, ο οποίος παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Αθανάσιο Καραλέκα, που τον διόρισε με πληρεξούσιο,

κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος παρέστη με την Β. Δούσκα, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες ζητούν να ακυρωθούν : 1) η υπ' αριθμ. 2045/1995 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "περί απορρίψεως της προσφυγής Κωνσταντίνου Ταούλα, Ειρήνης Φουνταλή, Αν. Αγιαννίδη, κλπ., 2) η υπ' αριθμ. 2033/12.10.1994 απόφαση του Νομόρχη Ημαθίας "περί μη εγκρίσεως τροποποιήσεως του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Νάουσας στο Ο.Τ. 70" και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του Εισηγητού, Παρέδρου Αθ. Ράντου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο των αιτούντων, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και την αντιπρόσωπο του Υπουργού, η οποία ζήτησε την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου.

Είδε τα σχετικά έγγραφα και εσκέφθη κατά το νόμο

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινομένης αιτήσεως έχουν καταβληθή τα, κατά νόμο, τέλη και το παράβολο (γραμμάτια υπ' αριθ. 767959, 767960 έτους 1995 της ΔΟΥ Δικαστικών Εισπράξεων Αθηνών και ειδικά έντυπα παραβόλου υπ' αριθ. 2633493, 6237072, σειρά Α' του αυτού έτους).

2. Επειδή, με το από 10.7/29.9.1986 π.δ/γμα (Δ' 878) αναθεωρήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Ναούσης Ημαθίας, μεταξύ δε άλλων ο ακάλυπτος χώρος της επί της παρόδου Μαλάμου και Ζαφειράκη πολυκατοικίας, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) Γ. 70, κύριοι διαμερισμάτων της οποίας είναι οι αιτούντες, ρυμοτομήθηκε από διαμπερή πεζόδρομο. Οι αιτούντες δεν προσέβαλαν το διάταγμα αυτό, αλλά εξήτησαν μεταγενεστέρως, το 1993, με αίτησή των προς το Δημοτικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) Ναούσης, την εκ νέου τροποποίηση, στο Ο.Τ. αυτό, του σχεδίου και την κατάργηση του πεζοδρομίου. Το αίτημα αυτό έγινε δεκτό, μετά από ευνοϊκή εισήγηση της Διευθύνσεως Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Ναούσης, από το Δ.Σ., το οποίο, με τις υπ' αριθ. 288/1993 και 43/1994 αποφάσεις του, ενέκρινε την τροποποίηση και προώθησε το θέμα στον Νομάρχη για την έκδοση της σχετικής πράξεως. Υπέρ της προτεινομένης τροποποίησης ετάχθη, με την εισήγησή του προς το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) νομού Ημαθίας, και το Τμήμα Πολεοδομίας και Π.Ε. της Νομαρχίας, το Συμβούλιο όμως αυτό, με το υπ' αριθ. 10/24.8.1994 πρακτικό του, εγνωμοδότησε υπέρ της απορρίψεως του αιτήματος με την αιτιολογία ότι αυτό αντίκειται στην διάταξη του άρθρου 12 παρ. 6 του ΓΟΚ (ν. 1577/1985) η οποία δεν επιτρέπει την κατάργηση χώρων που έχουν ήδη χαρακτηρισθή ως κοινόχρηστοι με την συμπερίληψή των σε δίκτυο ακαλύπτων χώρων. Η γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτή από τον Νομάρχη ο οποίος, με την υπ' αριθ. πρωτ. 2033/12.10.1994 απόφασή του, δεν ενέκρινε την τροποποίηση. Κατά της απόφασεως αυτής οι αιτούντες άσκησαν ενώπιον του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ προσφυγή, η οποία απερρίφθη με την υπ' αριθ. πρωτ. 2045/392/25.1.1995 εντολή Υπουργού εκδοθείσα απόφαση του Γενικού Γραμματέως του Υπουργείου. Με την κρινομένη αίτηση, οι αιτούντες ζητούν την ακύρωση της νομαρχιακής και της υπουργικής αποφάσεως.

3. Επειδή, οι εκ των αιτούντων Κωνστ. Ζώγιος και Κωνστ. Κιαχίδης δεν νομιμοποίησαν κατά ένα από τους οριζόμενους στο άρθρο 27 του π.δ/τος 18/1989 τρόπους τον δικηγόρο που υπογράφει το δικόγραφο της αιτήσεως, η οποία πρέπει, συνεπώς, να απορριφθή ως προς αυτούς, κατά την ανωτέρω διάταξη, ως απαράδεκτη.

4. Επειδή, οι λοιποί αιτούντες, φερόμενοι ως κύριοι αυτοτελών διαμερισμάτων της οικοδομής που έχει ανεγερθή στο ρυμοτομηθέν ακίνητο,



μετ' εννόμου συμφέροντος στρέφονται κατά των προσβαλλομένων πράξεων παραδεκτώς ομοδικούντες. Εξ άλλου, η νομαρχιακή πράξη είναι εκτελεστή δεδομένου ότι με αυτήν απορρίπτεται οριστικώς, με ειδική αιτιολογία, μετά τήρηση ειδικής διοικητικής διαδικασίας και έκδοση προπαρασκευαστικών πράξεων, το αίτημα προς τροποποίηση του σχεδίου.

5. Επειδή, όπως παγίως γίνεται δεκτό, η κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως επιτρέπεται μόνον εφ' όσον με αυτήν εξυπηρετείται πολεοδομικής φύσεως ανάγκη και συντρέχουν προς τούτο τα κατά νόμω κριτήρια. Η εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνεται υπ' όψιν μόνον επιβοηθητικώς και εφ' όσον κατά τα λοιπά συντρέχουν τα κατά τα ανωτέρω κριτήρια. Εξ άλλου, με την τροποποίηση αυτή μπορεί να επιχειρείται αναδιάταξη των κοινοχρήστων χώρων, υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται συνολικώς μείωση αυτών. Δεν είναι δε ως εκ τούτου νόμιμη η τροποποίηση όταν περιορίζεται στην κατάργηση κοινοχρήστου χώρου.

6. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, το αίτημα νέας τροποποιήσεως του σχεδίου στηριζόταν, κατά τα ήδη εκτεθέντα, προεχόντως σε κριτήρια εξυπηρέτησεως του συμφέροντος των αιτούντων, αφού, κατά τους ισχυρισμούς των, με την αρχική τροποποίηση εμειούτο σημαντικώς η αξία της ιδιοκτησίας των, η δε ζητηθείσα τροποποίηση θα είχε, εν πάση περιπτώσει, ως αποτέλεσμα την κατάργηση κοινοχρήστου χώρου και την μετατροπή του σε οικοδομήσιμο. Υπό τα δεδομένα αυτά και εν όψει των εκτεθέντων στην προηγούμενη σκέψη, νομίμως ο Νομάρχης αρνήθηκε την ικανοποίηση του αιτήματος τροποποιήσεως του σχεδίου με την αιτιολογία ότι δεν είναι επιτρεπτή η κατάργηση κοινοχρήστων χώρων, οι δε περί του εναντίου προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι.

7. Επειδή, αβασίμως προβάλλεται ότι η απόρριψη του αιτήματος από τον Νομάρχη δεν ήταν νόμιμη αφού δεν παρεσχέθη στους αιτούντες η δυνατότητα να εκθέσουν τις απόψεις των ενώπιον του ΣΧΟΠ και του Νομάρχου, δεδομένου ότι η διαδικασία τροποποιήσεως του σχεδίου εκινήθη με αίτησή των, υπέβαλαν δε, εν πάση περιπτώσει, πριν από την έκδοση της νομαρχιακής αποφάσεως και μετά την γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ, άλλη αίτηση προς τον Νομάρχη με την οποία ζητούσαν, εκθέτοντες αναλυτικώς τις απόψεις των, την αναπομπή της υποθέσεως στο ΣΧΟΠ.

8. Επειδή, τέλος, οι λόγοι ακυρώσεως που στρέφονται κατά του μη εν προκειμένω προσβαλλομένου διατάγματος τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1986 και των γενομένων με αυτό πολεοδομικών διαρρυθμίσεων πρέπει να απορριφθούν, για τον λόγο αυτόν, ως απαράδεκτοι.

#### Δ ι ά τ α ύ τ α

Απορρίπτει την κρινομένη αίτηση.

Διατάσσει την κατάπτωση του παραβόλου.

Επιβάλλει εις βάρος των αιτούντων την δικαστική δαπάνη του Δημοσίου, η οποία ανέρχεται στο ποσό των δέκα τεσσάρων χιλιάδων (14.000) δραχμών.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 27 Ιουνίου 1996

Ο Προεδρεύων Σύμβουλος Ο Γραμματέας

Ι. Τζεβελεκάκης Β. Μαντζουράνης

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 30ης Οκτωβρίου 1996.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος

Μ. Δεκλερής Γ. Σακελλαρίου

## Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/1997 (1)

Ρυμοτομική νομοθεσία. Οι τροποποιήσεις εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως πρέπει να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος από άποψη πολεοδομικών λόγων και να δικαιολογούνται από κάποια κοινή ανάγκη αναφορικά με την υγιεινή, την ασφάλεια, την κυκλοφορία, την αισθητική. Η αιτιολογία της τροποποίησης μπορεί να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλλου που συνοδεύουν την τελική εγκριτική ή απορριπτική της τροποποίησης πράξη. Είναι μεν επιτρεπτό να συνεκτιμώνται και παράγοντες που ανάγονται στην υφισταμένη πραγματική κατάσταση και το μέγεθος των ρυμοτομικών βαρών, οι παράγοντες όμως αυτοί πρέπει να λαμβάνονται υπόψη μόνο επιβοηθητικώς και δεν μπορούν να στηρίζουν αυτοτελώς ρυμοτομική διαρρύθμιση. Περιστατικά. Νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη η προσβαλλόμενη απορριπτική απόφαση. Απορρίπτεται η αίτηση ακύρωσης.

Σ.Μ.

Αριθμός 747/1996

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Ε

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 12η Απριλίου 1995 με την εξής σύνθεση : Ι. Τζεβελεκάκης, Σύμβουλος της Επικρατείας, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος, που είχε κώλυμα, Σ. Ρίζος, Α. Θεοφιλοπούλου, Σύμβουλοι, Ι. Μαντζουράνης, Β. Αραβαντινός, Πάρεδροι. Γραμματέας ο Β. Μαντζουράνης.

Δ ι α να δικάσει την από 23 Μαΐου 1988 αίτηση :

τ ο υ Στέφανου Ευθ. Παπαδόπουλου, κατοίκου Προχώματος Θεσσαλονίκης, ο οποίος δεν παρέστη, αλλά ο δικηγόρος που υπογράφει την αίτηση νομιμοποιήθηκε με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο,

κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος παρέστη με την Β. Δούσκα, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Με την αίτηση αυτή ο αιτών ζητεί να ακυρωθεί η υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/35567/86/1576/29.8.1987 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του Εισηγητή, Παρέδρου Β. Αραβαντινού.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε την αντιπρόσωπο του Υπουργού, η οποία ζήτησε την απόρριψη της υπό κρίση αιτήσεως.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του Δικαστηρίου.

Ε ί δ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α

κ α ι ε σ κ έ φ θ η κ α τ ά τ ο ν ν ό μ ο

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινομένης αιτήσεως έχουν καταβληθεί τα νόμιμα τέλη (4522299/1988 διπλότυπο εισπράξεως του Ταμείου Δικαστικών Εισπράξεων Θεσσαλονίκης) και το παράβολο (966018, 2002618/1988 ειδικά γραμμάτια παραβόλου).

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται παραδεκτώς η ακύρωση της ΔΠ/ΠΜ/35567/86/1576/29.8.1987 αποφάσεως του Νομάρχου Θεσσαλονίκης, με την οποία απερρίφθη πρόταση του Κοινοτικού Συμβουλίου Προχώματος Θεσσαλονίκης περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της οικείας Κοινότητας στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 77 και 78 διά της καταργήσεως υφισταμένης οδού, επί της οποίας έχει πρόσωπο ακίνητο φερόμενο να ανήκει στον ήδη αιτούντα.

3. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 1 Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ." (Α' 228) και του άρθρου 21 παρ. 2 του ΓΟΚ του έτους 1929 (διατηρηθέντος σε ισχύ με τους μεταγενέστερους ΓΟΚ και για το χρόνο εκδόσεως της προσβαλλομένης με το άρθρο 31 παρ. 3 του ΓΟΚ 1985), οι τροποποιήσεις εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι εντετοπισμένες, πρέπει ν' αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος από άποψη πολεοδομικών λόγων και να δικαιολογούνται από κάποια κοινή ανάγκη που ν' ανάγεται στην υγιεινή, ασφάλεια, κυκλοφορία, αισθητική κ.λπ. Η αιτιολόγηση της τροποποιήσεως κατά τα προεκτεθέντα καθιστά εφικτό τον ακυρωτικό έλεγχο της ορθής ασκήσεως της διακριτικής εξουσίας της Διοικήσεως, πλην η αιτιολογία μπορεί να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλλου που συνοδεύουν την τελική πράξη που εγκρίνει ή απορρίπτει προτεινόμενη τροποποίηση (γνωμοδότηση δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, γνωμοδότηση κεντρικού ή περιφερειακού Συμβουλίου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εισήγηση αρμόδιας υπηρεσίας). Εξάλλου, είναι μεν επιτρεπτό να συνεκτιμώνται με τα πολεοδομικά κριτήρια και παράγοντες που ανάγονται στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και το μέγεθος των ρυμοτομικών βαρών, πλην οι παράγοντες αυτοί πρέπει να λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς και δεν μπορούν να στηρίζουν ρυμοτομική διαρρύθμιση αυτοτελώς και ασυνδέτως προς τις επιδιωκόμενες από το νόμο πολεοδομικές ανάγκες, διότι η θεραπεία αυτών προέχει έναντι της προστασίας των ιδιωτικών συμφερόντων (ΣτΕ 527/1985, 2173/1986, 2875/1989, 1815/1990 κ.α.).

4. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλλου, το Κοινοτικό Συμβούλιο Προχώματος Θεσσαλονίκης με τις 9 και 20/1985 αποφάσεις του επρότεινε κατά πλειοψηφία την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 77 και 78 διά της καταργήσεως της μεταξύ τους υφισταμένης οδού. Στις εν λόγω αποφάσεις διαλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, (βλ. 20/1985) ότι η κατασκευή της επιδίκου οδού "θίγει τα συμφέροντα αυτών που δήθεν θα εξυπηρετούσε και γιατί από την κατάργηση αυτής ενώ δεν θίγονται κανενός τα συμφέροντα οφελείται η Κοινότητα, η οποία δεν θα πληρώσει τη σχετική αποζημίωση που θα απαιτηθεί για την διάνοιξη του δρόμου αυτού, τέλος γιατί με την κατάργηση του δρόμου αυτού δεν δημιουργείται κανένα κυκλοφοριακό πρόβλημα". Στην από 27.8.1986 όμως σχετική εισήγηση προς το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) Θεσσαλονίκης προτείνεται η απόρριψη της προτεινόμενης τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου γιατί, μεταξύ άλλων, "με την ενοποίηση των Ο.Τ. 77 και 78 δημιουργείται Ο.Τ. του οποίου η μεγαλύτερα πλευρά έχει μήκος 200 μ. περίπου (Ανατολική πλευρά) . . . δημιουργείται κυκλοφοριακό πρόβλημα στα προς την ανατολική πλευρά του οικισμού Ο.Τ. (δεν υφίσταται πλέον οδός προσπέλασης προς το Δυτικό τμήμα του οικισμού) . . . η κατάργηση της οδού σημαίνει μείωση των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού και από την μελέτη του όλου φακέλλου



## Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/1997 (1)

Πολοδομική νομοθεσία. Η πολιτεία οφείλει να φροντίζει για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τον ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό με σκοπό τη διαμόρφωση πόλεων και οικισμών που θα διασφαλίζουν στον άνθρωπο καλύτερη διαβίωση. Βασικό στοιχείο του ορθολογικού σχεδιασμού αποτελεί η πρόβλεψη και διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων και χώρων πρασίνου και η διατήρηση των χώρων αυτών. Ο νομοθέτης μπορεί να προβαίνει σε αναδιάταξη των χώρων αυτών, αλλά δεν επιτρέπεται η μείωση της έκτασής τους, η ρύθμιση δε αυτή υπόκειται στον έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή. Χαρακτηρισμός οικοπέδων ως παιδικών χαρών και παιδικού σταθμού. Αποχαρακτηρισμός των κοινοχρήστων αυτών χώρων και χαρακτηρισμός τους σε οικοδομήσιμους χώρους. Η ρύθμιση αυτή αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Περιστατικά. Δεκτή η αίτηση ακύρωσης.

Κ.Ι.

Αριθμός 5203/1996

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Ε

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 24η Ιανουαρίου 1996, με την εξής σύνθεση : Κ. Γ. Χαλαζωνίτης, Σύμβουλος της Επικρατείας, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος και του αρχαιότερου του Συμβούλου, που είχαν κώλυμα, Γ. Δεληγιάννης, Ι. Μαρή, Σύμβουλοι. Ν. Ρόζος, Ι. Μαντζουράνης, Πάρεδροι. Γραμματέας ο Β. Μαντζουράνης.

Δ ι ά να δικάσει την από 10 Μαΐου 1994 αίτηση :

τ η ς Κοινότητας Δροσιάς Νομού Αττικής, η οποία παρέστη με τον δικηγόρο Δημ. Χριστοφιλόπουλο (Α.Μ. 4462), που τον διόρισε με απόσπασμα αποφάσεώς του το Κοινοτικό Συμβούλιο,

κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων, ο οποίος παρέστη με την Β. Δούσκα, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Με την αίτηση αυτή η αιτούσα Κοινότητα ζητεί να ακυρωθεί η υπ' αριθ. 4468/1388/94/2-3-1994 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής "Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δροσιάς στα Ο.Τ. 103 και Ο.Τ. 104" (ΦΕΚ 241/16-3-1994 τ. Δ).

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του Εισηγητή, Συμβούλου, Γ. Δεληγιάννη.

Κατόπιν, το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο της αιτούσης Κοινότητας, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και την αντιπρόσωπο του Υπουργού, που ζήτησε την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση, το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου,

Είδε τα σχετικά έγγραφα και

## εσκέφθη κατά το Νόμο

1. Επειδή η κρινόμενη αίτηση ασκείται, σύμφωνα με το νόμο, ατελώς και χωρίς την καταβολή παραβόλου.

2. Επειδή με την αίτηση αυτή η Κοινότητα Δροσιάς Αττικής ζητεί εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς την ακύρωση της υπ' αριθ. 4468/1388/93/94/2-3-1994 (ΦΕΚ 241/16-3-1994 τ. Δ) αποφάσεως του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Δροσιάς στα οικοδομικά τετράγωνα 103 και 104 με τον αποχαρακτηρισμό των χώρων παιδικής χαράς στο Ο.Τ. 103 και του χώρου παιδικού σταθμού στο Ο.Τ. 104 και τον χαρακτηρισμό τους σε οικοδομήσιμους χώρους.

3. Επειδή στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής : "1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα. . . . 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η δια-μόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργική κότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης". Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών επιβάλλεται στην πολιτεία αφ' ενός μεν η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αφ' ετέρου δε ο ορθολογικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός με σκοπό την διαμόρφωση πόλεων και οικισμών σύμφωνα με τις αρχές και τα πρότυπα της πολεοδομικής επιστήμης και της αρχιτεκτονικής για να διασφαλίζονται στον άνθρωπο οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. λτσι η συνταγματική προστασία περιλαμβάνει τόσο το φυσικό όσο και το "οικιστικό" ή "αστικό" περιβάλλον από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Βασικό στοιχείο του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί η πρόβλεψη και διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων και χώρων πρασίνου, η έκταση, το εύρος και η διάταξη των οποίων αποτελεί προϋπόθεση της θεραπείας των κοινών αναγκών, της λειτουργικότητας και της αισθητικής των πόλεων και παράγοντα καθοριστικό της εν γένει φυσιογνωμίας των. Η ανάγκη της προστασίας των χώρων αυτών, που στις σύγχρονες μεγαλουπόλεις αποτελούν το αναγκαίο για την υγεία των ανθρώπων υποκατάστατο του φυσικού περιβάλλοντος, καθίσταται επιτακτικότερη λόγω της σημαντικής μειώσεως των από την απρογραμματίστη και άναρχη δόμηση σε όλες σχεδόν τις ελληνικές πόλεις και της φανεράς ή συγκαλυμμένης φαλκίδευσης της εκτάσεως των για την επίτευξη άλλων δημόσιων σκοπών συνεπεία του μεγάλου κόστους των απαλλοτριώσεων στη σύγχρονη πόλη. Η διατήρηση των χώρων αυτών αποτελεί πρωταρχικό όρο για την προστασία του αστικού περιβάλλοντος έτσι ώστε και η ελάχιστη μείωσή του να συνιστά ανεπίτρεπτη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος. Συνεπώς μπορεί μεν ο νομοθέτης στα πλαίσια οικιστικών αναπλάσεων να προβαίνει σε αναδιάταξη των ως άνω χώρων αλλά με τον απαρέγκλιτο όρο ότι από την ανάπλαση αυτή δεν θα μειώνεται ούτε στο ελάχιστο η έκταση των κοινοχρήστων χώρων, η ρύθμιση δε αυτή υπόκειται στον πλήρη έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή. λτσι είναι μεν θεμιτή η μετατροπή κοινόχρηστου εκτάσεως σε οικοδομήσιμο χώρο στα πλαίσια ρυμοτομικής διαρρύθμισης υπό τον όρο όμως ότι οικοδομήσιμος χώρος ίσης έκτασης θα μετατραπεί σε κοινόχρηστο. Και μάλιστα ενώ για τον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου αρκεί η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις κείμενες

διατάξεις, για την μετατροπή οικοδομήσιμου χώρου σε κοινόχρηστο απαιτείται επί πλέον και η συντέλεση της οικείας απαλλοτριωτικής πράξης (Σ.τ.Ε. 2242/1994).

4. Επειδή εν προκειμένω με την υπ' αριθ. 21770/Π-497/9-8-1990 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 461 τ. Δ), το κείμενο της οποίας αναδημοσιεύθηκε με συνδημοσίευση των σχετικών διαγραμμάτων με την υπ' αριθ. 34932/Π.1120/21-12-1992 απόφαση του ίδιου Νομάρχη (ΦΕΚ 1391 τ. Δ) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της αιτούσας Κοινότητας. Μεταξύ των ρυθμίσεων της αναθεώρησης αυτής περιλαμβάνονταν και ο χαρακτηρισμός δύο οικοπέδων στο Ο.Τ. 103 ως παιδικών χαρών και εν ός οικοπέδου στο Ο.Τ. 104 ως χώρου παιδικού σταθμού. Οι ιδιοκτήτες των χώρων αυτών Δημήτριος Δελόπουλος, Αλεξάνδρα Παπαδοπούλου και Παναγιώτα Παπαδοπούλου με τις από 26-2-1993 και 25-1-1993 αιτήσεις των προς την Νομαρχία Ανατολικής Αττικής ζήτησαν τον αποχαρακτηρισμό των ως άνω χώρων και την μετατροπή των σε οικοδομήσιμους χώρους. Με τις αιτήσεις αυτές αμφισβήτησαν την καταλληλότητα των οικοπέδων των για την εξυπηρέτηση των ως άνω πολεοδομικών σκοπών και υπέδειξαν άλλα καταλληλότερα, κατ' αυτές, οικόπεδα, μεταξύ των οποίων και ένα οικόπεδο του Προέδρου της Κοινότητας Δροσιάς Νικολάου Μαργάρα. Το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής με τις από 8-4-1993, 16-9-1993, 27-1-1994 και 10-2-1994 γνωμοδοτήσεις του τάχθηκε υπέρ της μετατροπής των επίδικων χώρων σε οικοδομήσιμους, με την αιτιολογία ότι δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τις πολεοδομικές ανάγκες για τις οποίες προορίζονται γιατί είναι μικρής επιφάνειας, διάσπαρτοι και σε πολύ κοντινές θέσεις ενώ υπάρχουν συνεχόμενοι ελεύθεροι χώροι που η Κοινότητα μπορεί να αξιοποιήσει για τους ως άνω σκοπούς. Το Κοινοτικό Συμβούλιο Δροσιάς με τις υπ' αριθ. 112 και 175/1993 αποφάσεις του αντιτάχθηκε στον αποχαρακτηρισμό των επίδικων χώρων με τις σκέψεις ότι η επιλογή τριών διάσπαρτων χώρων εξυπηρετεί καλύτερα τους ως άνω πολεοδομικούς σκοπούς λόγω ευχερέστερης πρόσβασης και παρακολούθησης των παιδιών. Ειδικότερα η επιφάνεια του χώρου που επιλέχθηκε για την δημιουργία παιδικού σταθμού (316,8 τ.μ.) είναι αρκετή για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού δεδομένου ότι με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης μπορεί να ανεγερθεί κτίριο 200 τ.μ. Ενιαίος χώρος παιδικής χαράς - παιδικού σταθμού δεν ενδείκνυται λειτουργικά γιατί δεν πρέπει να παίζουν τα παιδιά της περιοχής στον χώρο του παιδικού σταθμού, που προορίζεται για τα μικρά παιδιά. Στη συνέχεια ο Νομάρχης υιοθετώντας τις σκέψεις του Σ.Χ.Ο.Π. προέβη με την προσβαλλόμενη απόφαση στον αποχαρακτηρισμό των επίδικων χώρων χωρίς όμως αναδιάταξη των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Με τα δ εδομένα αυτά η προσβαλλόμενη απόφαση κατά το μέρος της που προέβη στον αποχαρακτηρισμό των κοινόχρηστων χώρων χωρίς αναδιάταξη των αντιστρατεύεται τις προστατευτικές του περιβάλλοντος διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν και για τον λόγο αυτό είναι μη νόμιμη. Κατά το μέρος της που αφορά στον παιδικό σταθμό είναι πλημμελώς αιτιολογημένη αφού περιορίζεται στα κριτήρια του εμβαδού και της διασποράς του επίδικου χώρου, σε σχέση με τους άλλους δύο χώρους των παιδικών χαρών, που εκτιμήθηκαν από την Διοίκηση με τον προηγούμενο χαρακτηρισμό χωρίς να παραθέτει άλλα περιστατικά και δεδομένα από το συνδυασμό των οποίων να προκύπτει η ακαταλληλότητα του εν λόγω χώρου για την θεραπεία του ως άνω κοινωφελούς σκοπού εν όψει και του αντίθετου σκεπτικού των γνωμοδοτήσεων του Κοινοτικού Συμβουλίου της αιτούσας. Συνεπώς πρέπει να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη απόφαση στο

σύνολό της, σύμφωνα με όσα βασίμως προβάλλει η αιτούσα. Περαιτέρω εφ' όσον η Διοίκηση προβεί σε αναδιάταξη των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων πρέπει να λάβει υπ' όψει και να εκτιμήσει τους χώρους που υπέδειξαν οι ιδιοκτήτες των επίδικων οικοπέδων.

5. Επειδή πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση.

Διὰ τὰ ὑτά

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Ακυρώνει την υπ' αριθ. 4468/1388/93/94/2-3-1994 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 241 τ. Δ), σύμφωνα με το σκεπτικό.

Επιβάλλει εις βάρος του Δημοσίου την δικαστική δαπάνη της αιτούσας που ανέρχεται στο ποσό των είκοσι οκτώ χιλιάδων (28.000) δραχμών.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα την 1η Φεβρουαρίου 1996

Ο Προεδρεύων Σύμβουλος      Ο Γραμματέας

Κ. Γ. Χαλαζωνίτης      Β. Μαντζουράνης

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 30ης Οκτωβρίου του ίδιου έτους.

Ο Πρόεδρος του Ε Τμήματος      Η Γραμματέας του Ε Τμήματος

Μ. Δεκλερής      Γ. Σακελλαρίου





# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 102

18 Φεβρουαρίου 1999

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ****ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ****ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

- Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου στο Καστέλλι Χανίων για αρχαιολογικούς σκοπούς ..... 1
- Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου στην Κόνιτσα Ιωαννίνων για αρχαιολογικούς σκοπούς ..... 2
- Εφαρμογή του άρθρου 1 του Ν. 653/77 για το έργο: «Αρτηρία Δυτικής εισόδου πόλεως Δράμας» ..... 3

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ****ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

- Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου όρων δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου «12ης Π.Ε.» του Δήμου Αρτέμιδος ..... 4
- Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου του οικισμού του προϋφισταμένου του 1923 του Δήμου Θάσου, στο Ο.Τ. 30, Ν. Καβάλας ..... 5
- Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης του Βόλου στο Ο.Τ. Γ2 ..... 6
- Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης του Βόλου στο Ο.Τ. 1565 στις Βόρειες Συνοικίες ..... 7

αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων προς συντήρηση ή ανεύρεση αρχαιοτήτων».

3. Το από 13.7.1998 απόσπασμα πρακτικού από τη συνεδρίαση με αριθ. 35/27.5.1998 του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου.

4. Την 1107147/1239/0006Α/4.10.1996 (ΦΕΚ 922/7.10.1996 τ.Β') κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, σχετικά με ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Οικονομικών, αποφασίζουμε:

Κηρύσσουμε την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για την ανάδειξη, συντήρηση και προστασία του αρχαιολογικού χώρου Καστελλίου έκτασης συνολικού εμβαδού 97 μ<sup>2</sup> που βρίσκεται επί της οδού Κανεβάρο στο Καστέλλι Χανίων και εικονίζεται με κλίμακα 1:50 και με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από 31.10.94 και με Α/Α 2670 κτηματολογικό διάγραμμα-πίνακα, το οποίο έχει συντάξει ο Ε. Μπαμπαγιάωγη και έχει θεωρήσει η Προϊσταμένη Αποτυπώσεων και Συντηρήσεως Κτιρίων του ΤΑΠΑ Ιφιγένεια Γεωργοπούλου Ντ. Αμίκο, στις 30.11.1994.

Στην έκταση που απαλλοτριώνεται προβάλλει δικαιώματα κυριότητας ο Νικόλαος Πρωτοπαπαδάκης.

Η απαλλοτρίωση κηρύσσεται υπέρ του Δημοσίου και με δαπάνη του Ταμείου Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 2 Φεβρουαρίου 1999

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Γ. ΔΡΥΣ

ΕΥΑΓΓ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

**ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ****ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

- Αριθ. 1005191/455/0010 (1)
- Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου στο Καστέλλι Χανίων για αρχαιολογικούς σκοπούς.

**ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ****ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Β. Δ/τος 139/1971 «περί της αρμοδιότητας των νομαρχών προς κήρυξη αναγκαστικών πινων απαλλοτριώσεων».

2. Τις διατάξεις του άρθρου 1 Νόμου ΒΡΞΖ/1893 «περί

- Αριθ. 1005450/460/0010 (2)

Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου στην Κόνιτσα Ιωαννίνων για αρχαιολογικούς σκοπούς.

**ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ****ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Β. Δ/τος 139/1971 «περί της αρμοδιότητας των νομαρχών προς κήρυξη αναγκαστικών πινων απαλλοτριώσεων».

Αριθ. 2300

(7)

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης του Βόλου στο Ο.Τ. 1565 στις Βόρειες Συνοικίες.

## Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του από 17.7.23 Ν.Δ. «περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους» όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα.
2. Τις διατάξεις του Ν. 3200/55 «περί διοικητικής αποκεντρώσεως» όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το Ν.Δ. 532/70.
3. Τις διατάξεις του Α.Ν. 314/68 όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το Ν.Δ. 1018/71.
4. Τις διατάξεις του υπ' αριθμ. 183/86 Π. Δ/τος.
5. Τον Οργανισμό Εσωτερικής Υπηρεσίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας (ΦΕΚ 391 Β'/11.5.95).
6. Το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Βόλου.
7. Την υπ' αριθμ. 117/98 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου με την οποία γνωμοδοτεί για την συγκεκριμένη τροποποίηση.
8. Την υπ' αριθμ. 20/10.12.98 θέμα 2ο γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Μαγνησίας που είναι σύμφωνη με την πρόταση του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου, αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου στο Ο.Τ. 1565 στις Βόρειες Συνοικίες και συγκεκριμένα για τη μετατόπιση των Ο.Γ. και Ρ.Γ. στη νότια πλευρά του Ο.Τ. με σκοπό την αύξηση του Ο.Τ. με την προσκύρωση 10.56 τ.μ., διότι πρόκειται για μικρή μετατόπιση των Ο.Γ. και Ρ.Γ. έτσι ώστε να προσαρμόζεται με τις αντίστοιχες του Ο.Τ. 1557.

Η πρόταση αυτή φαίνεται αναλυτικότερα στο πρωτότυπο τοπογραφικό διάγραμμα με κλίμακα 1:500, που έχει θεωρηθεί από το Δ/ντή ΠΕ.ΧΩ.ΠΕ στις ... και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της απόφασης αυτής.

Από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου Βόλου.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και ισχύει από την ημερομηνία δημοσίευσης. Αμέσως μετά τη δημοσίευση της παρούσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ακριβές αντίγραφο του πρωτότυπου τοπογραφικού διαγράμματος που την συνοδεύει θα αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του Τμήματος Κτηματολογίου και Τοπογραφικών Εφαρμογών του Νομού Μαγνησίας, στην οδό Ιωλκού 76 επί 15ήμερον για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι.

Βόλος, 1 Φεβρουαρίου 1999

Ο Νομάρχης  
ΠΑΝ. ΣΚΟΤΙΝΙΩΤΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ  
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

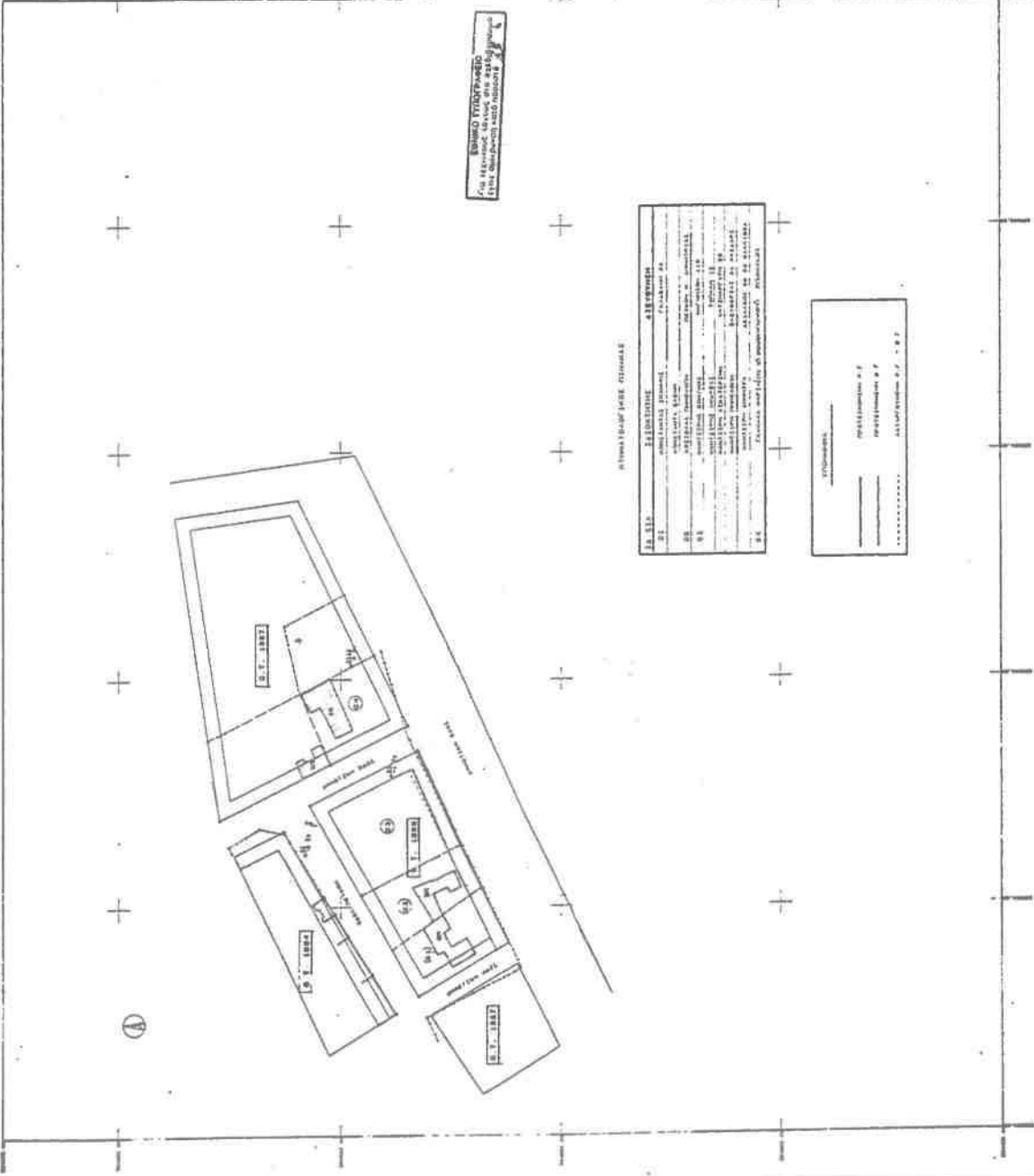
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΘΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ  
ΠΟΛΗΣ ΒΟΛΟΥ ΣΤΟ ΟΤ 1565 ΣΤΙΣ ΒΟΡΕΙΕΣ  
ΣΥΝΟΡΜΙΕΣ

ΣΧΗΜΑ 1/Μ  
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ 10/1/85  
Ρ.Π.Σ. 23.1.85

ΜΑΝΩΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ  
ΠΕΡΙΣΤΡΟΦΗ ΜΗΝΙΑΣ III  
Εγκρίθηκε την προαναφερθείσα και έγκριση του ρυθμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 1565 στις Βορειές Συνορμίες της πόλης Βόλου με απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Βόλου της 10-5-85 με διακήρυξη του υπ. υπουργού Μεταστάσεων και Πολιτισμού της 17-5-85 με την οποία προσαρτήθηκε με τις συζητήσεις του ΟΤ 1565 η πρόταση αυτή και έγινε αναλυτική έγκριση της απόφασης του Δ.Σ. του Δήμου Βόλου της 10-5-85 με απόφαση της επιτροπής της αυτοδιοίκησης της πόλης Βόλου της 15-5-85.

ΕΤΕΡΩΣ ΔΕΚΛΗΡΩΝΕΤΑΙ ΤΗ ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΩΝ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΒΟΛΟΥ ΤΗΣ 15-5-85

ΒΙΒΛΙΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΙΚΟ  
ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΤΥΠΟΓΡΑΦΙΚΟ  
ΕΝΤΑΥΤΑΙ ΤΟ ΚΑΤΑΝΟΜΗΤΟ



ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ

1. ΣΤΑ	ΣΥΜΦΩΝΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
21	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ	ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ
22	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
23	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
24	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
25	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

ΕΠΙΣΤΑΣΗ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ 10/1/85  
Ρ.Π.Σ. 23.1.85

TΣΠ  
9-2-98  
\* Ζητήσι  
D

Αιζήμεν

1. Γιώργος Κωνσταντίνου Μωυτίστην  
(Μακρυτήτων 119. Βόλος)
2. Ανδρέα Μωυτίστην  
Λτοπάκη 2. Βόλος)
3. Αριστέριος Μωυτίστην  
(Χάρκωρη 59 - Βόλος)
4. Πρωτόκλητος Μωυτίστην  
(Ελευθερίου 34. Χαϊδάρι  
Αθήνα)
5. Δημήτριος Μωυτίστην  
(Αχιλλέως 56-58. Καλλιθέα  
Αθήνα).

Προς το τ.π. υ. π.ε. Δ. Βόλου

Παρακαλούμε να τροποποιηθεί  
το ρυμοτομικό σχέδιο στο ο.τ. 1565  
της συνοικίας \* Νέα Δημοκρατίας \*  
όπως αυτό αναλυτικά φαίνεται στο  
τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει  
την αιζήμεν.

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΛΕΣΕΩΣ  
Αρ. Πρωτ. Π. 112  
9-2-98  
ΣΥΓΓΡΑΜΜΑΤΑΡΧΗΣ

Βόλος 3.9.98.

Με εκτίμησιν

- 1) Κωνσταντίνος
- 2) Αλέξανδρος
- 3) Αντ. Μανθάνης
- 4) Τηλεμάχος
- 5) Δημήτριος

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σύμφωνα με την Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης σαν ιδιοκτησία Μαντζίρη ( ιδιοκτησία με κτηματολογικό αριθμό 090901) στο Ο.Τ. 1565 του ρυμοτομικού σχεδίου της Ν. Δημητριάδας του Δ. Βόλου απομένει έκταση ίση με  $892,97 - 303,53 = 589,44$  τ.μ.. Αυτό σημαίνει ότι με βάση τα όρια αρτιότητας δε μπορεί το τελικό οικόπεδο να κατατμηθεί σε δύο άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αφού αυτά θα έπρεπε να έχουν εμβαδό ίσο με 300 τ.μ. το καθένα. Για να εκπληρωθεί ο σκοπός αυτός θα πρέπει το εμβαδό των 589,44 τ.μ. να αυξηθεί κατά  $600 - 589,44 = 10,56$  τ.μ.

Επειδή η μορφή του Ο.Τ. 1565 δεν είναι η ίδια με αυτή που εγκρίθηκε με την πρώτη ανάρτηση του ρυμοτομικού σχεδίου παραθέτουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στις 6-10-1988 με έγγραφο της Τοπογραφικής Υπηρεσίας καθορίστηκαν οι οικοδομικές γραμμές του Ο.Τ. 1565 όπως αυτές απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που σας συνυποβάλλουμε. Με βάση το διάγραμμα αυτό συντάχθηκε διάγραμμα διανομής οικοπέδων όπου το συνολικό εμβαδό του Ο.Τ. 1565 ανέρχονταν σε 1333,75 τ.μ. γεγονός που επέτρεπε αυτό να τεμαχισθεί σε τέσσερα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα. Επιπρόσθετα στο τοπογραφικό αυτό υπάρχει έγγραφη και υπογεγραμμένη βεβαίωση του μελετητή της Πράξης Εφαρμογής Νικολάου Σαλαγιάννη ότι θα ληφθεί υπόψη στην σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής και ότι η κατάτμησή του σε άρτια οικόπεδα (προφανώς τα εικονιζόμενα) δε δημιουργεί πρόβλημα.

- Στις 2-3-94 κατατέθηκε πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 1565 επειδή νέος μετά το 1988 σχεδιασμός διαπλάτυνε τον πεζόδρομο στο Β.Α. μέρος του Ο.Τ. από 3,00 μ. σε 6,00 μ.. Η απάντηση του Δημοτικού Συμβουλίου ήταν αρνητική. Στο μεταξύ διάστημα μέχρι την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής το Ο.Τ. 1565 απομειώθηκε σε εμβαδό έτσι ώστε το τελικό εμβαδό του να ισούται με 1193,36 τ.μ. γεγονός που δεν επέτρεπε πλέον την κατάτμησή του σε τέσσερα άρτια οικόπεδα των 300,00 τ.μ. τουλάχιστον.

Κατόπιν αυτών μειώθηκε σημαντικά η τελική αξία του εναπομείναντος οικοπέδου ιδιοκτησίας Μαντζίρη αφού για να πουληθούν δύο οικόπεδα θα πρέπει να συσταθεί κάθετη συνιδιοκτησία και είναι γνωστό ότι η κάθετη συνιδιοκτησία δημιουργεί επιφύλαξη στους αγοραστές και φυσικά τελικά μειώνει την αντικειμενική αξία του οικοπέδου τουλάχιστον κατά ποσοστό 15%.

Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται η μετατόπιση της ρυμοτομικής γραμμής στο Ο.Τ. 1565 κατά τον τρόπο που φαίνεται στο διάγραμμα που συνοδεύει την τεχνική έκθεση σε κλίμακα 1 : 500 σε τρόπο ώστε:

Α. Οι συνεχόμενες Ρ.Γ. του Ο.Τ. 1565 και 1557 να ευθυγραμμίζονται έναντι της τεθλασμένης μορφής την οποία παρουσιάζουν σήμερα.

Β. Η μετατόπιση της Ρ.Γ. κατά 0,92 μ. προς τον δεκαεξάμετρο περιφερειακό δρόμο με βάση την παραπάνω συνέχεια των Ρ.Γ. να μη δημιουργεί πρόβλημα απομείωσης του δρόμου αυτού.

Γ. Να προσκυρωθεί τριγωνικό τμήμα της μετατόπισης της Ρ.Γ. που είναι ίσο με 10,56 τ.μ. από την ιδιοκτησία Μαντζίρη.

Δ. Να αποκατασταθεί κατά το ελάχιστο δυνατόν η μορφή του οικοπέδου η οποία αρχικά είχε υπογραφεί και βεβαιωθεί από την Υπηρεσία και τον μελετητή της Π.Ε. ώστε η οικονομική ζημία έστω και μετά την πάροδο αρκετά μεγάλου χρονικού διαστήματος (από την κύρωση της Π.Ε. μέχρι σήμερα) να ελαχιστοποιηθεί με τη προσφερόμενη δυνατότητα κατάτμησης της τελικής ιδιοκτησίας σε δύο οριακά άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα.

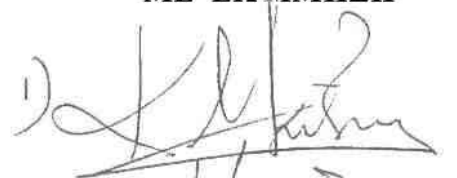


Σημειώνουμε εδώ ότι η πρότερη υπεσχημένη κατάσταση δημιουργούσε πλεόνασμα τετραγωνικών μέτρων σε κατάτμηση σε τέσσερα οικόπεδα ενώ εδώ θα αναγκασθούμε να αγοράσουμε τα 10,56 τ.μ. από το Δήμο ώστε να έχουμε πλέον την οριακή κατάτμηση των 300,00 τ.μ..

Με την πεποίθηση ότι η πρότασή μας είναι δίκαιη και τεχνικά εύλογη και δε δημιουργεί πρόβλημα στον γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής πιστεύουμε στη θετική αντιμετώπιση του σοβαρού προβλήματός μας.



ΝΙΚΟΛΑΟΣ Κ. ΜΑΝΤΖΙΡΗΣ  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

- 1) 
- 2) 
- 3) 
- 4) 
- 5) 

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΓΡ/ΣΜΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ  
ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Ταχ.Διεύθυνση: Πλατεία Ρ.Φεραίου  
Πληροφορίες : Αθανασία Πατεράκη  
Τηλέφωνο : 20-860

ΤΣΜ  
12-5-98  
Ε.Ζ.Ζ.  
Φ

Βόλος 14 Μαΐου 1998

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 117  
ΗΜΕΡ. ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ 15.5.98

Π ρ ο ς

Την Πολιτοδουλία Μαγνησίας  
Μαγνησίας

Ε Ν Τ Α Υ Θ Α

Αριθμ.Πρωτ. 5589

Αριθμ.Διεκ. 1087

Αποστέλλεται  
η με αριθμό 117/98

Α π ό φ α σ η

"Τροποποίηση σχεδίου πόλης στο Ο.Τ.  
1565 στις Β.Συνοικίες (Ν.Δημητριάδα)"

Σας στέλνουμε το συνημμένο  
αντίγραφο της με αριθμ 117/98 απο-  
φασής του Δημοτικού Συμβουλίου  
σε δύο αντίτυπα, καθώς και αποδει-  
κτικό δημοσίευσης αυτής και παρα-  
καλούμε για τις σχετικές ενέργειές σας.

ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΙΤΣΙΩΡΗΣ

## ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΠΙΝΑΚΑ

Στο Βόλο σήμερα την **6 Μαΐου 1998** ο υπογεγραμμένος Δημοτικός Κλητήρας Δημήτριος Οικονόμου ύστερα από παραγγελία του Δημάρχου Βόλου κ. **ΔΗΜΗΤΡΗ ΠΙΤΣΙΩΡΗ** δημοσίευσα με τοιχοκόλληση στον πίνακα δημοσιεύσεων του Δήμου Βόλου, πίνακα με τα αναγραφόμενα θέματα της με αριθμ. **4821/23-4-1998** ημερήσιας διάταξης της **4ης τακτικής συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου** της **29ης Απριλίου 1998** και των αποφάσεων που έχουν παρθεί.-

Συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως εξής:

**Ο ΚΛΗΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ**

**ΟΙ ΜΑΡΤΥΡΕΣ**

Βεβαιώνεται η γνησιότητα των πιο πάνω υπογραφών.

Βόλος αθημερόν

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΟΛΟΥ**



**ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΙΤΣΙΩΡΗΣ**



ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ : ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΠΙΣΠΑΣ

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: ΓΙΑΝΝΗΣ ΚΑΡΑΚΑΝΑΣ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Μ.Βλιώρας, Ν.Γαϊτανίδης, Γ.Δανηλόπουλος, Μ.Ζιάκας, Μ.Καλογερόπουλος, Ι.Κλείτσας, Δ.Κουτσός, Θ.Κουντουράς, Γ.Κουρτίνας, Α.Κρεμαστάς, Χ.Μαλακασιώτης, Π.Μαρκάκης, Σ.Μητσικώστας, Κ.Μήτρου, Γ.Μουλάς, Ε.Μπαξεβανίδου, Γ.Οικονόμου, Γ.Πατελοδήμος, Γ.Πανταζής, Ε.Ρέππου, Ν.Σταφυλάς, Τ.Στρατηγόπουλος και Δ. Τιλελής .

ΑΠΟΝΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Αν και κλήθηκαν νόμιμα και εμπρόθεσμα με την αριθμ.4821/23-4-98 πρόσκληση του Προέδρου είναι οι κ.κ Ν.Γκατζής, Ρ.Ζήση, Ε.Καπούλας, Λ.Κυριάκου, Γ.Λαρισσιός, και Θ.Πλιάκας.

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από τα πρακτικά της 4ης τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου της 29ης Απριλίου 1998.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία.

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ.117/98

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

“Τροποποίηση σχεδίου πόλης στο Ο.Τ.  
1565 στις Β.συνοικίες (Ν.Δημητριάδα)

Ο κ. Πρόεδρος εισηγούμενος το Ζ2 θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του Δημοτ. Συμβουλίου την εισήγηση της υπηρεσίας με αρ.πρωτ.2056/7-4-98.



ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ Σχεδίου Πόλης  
Τ. Δ/ση : Τοπία 12  
Ταχ. Κωδ. : 380 01  
Πληροφ. : κ. Ζιζιή  
Τηλέφ. : 210 17.  
Fax : 0421-33678

Βόλος 7-4- 1998  
Αριθμ. Πρωτ. 2056

ΠΡΟΣ:

κ. Αντιδήμαρχο  
κ. Γ. Δανηλόπουλο

ΚΟΙΝ. :

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. 1565 στις  
Βόρειες Συνοικίες (Ν. Δημητριάδα).

ΣΧΕΤ.: Αίτηση κ. Κ., Α., Αικ., Π., Δ. Μαντζιρη με αρ.πρωτ. 752/9-2-98.

με την παραπάνω αίτηση ζητήθηκε η σύμφωνη του Ο.Ι.  
 1565 με την μετεπίλυση των Ο.Γ και Ρ.Γ στη νότια ηφαιρά  
 του Ο.Τ., έτσι ώστε να δυνάται η ιδιοκτησία των αιτούντων  
 να κατατηθεί σε δύο άρθρα επί οικοδομήσιμα οικοπέδα,  
 με την προεπιρρωή 10,56 τ.μ.

Η υπηρεσία προτείνει να γίνει δεκτό το αίτημα επειδή  
 πρόκειται για μικρή μετεπίλυση των Ο.Γ και Ρ.Γ που είναι  
 δυνατή να γίνει αφού έτσι προσαρμόζεται με τις αντίστοι-  
 χες του Ο.Τ. 1557.

Παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στο Δ.Σ.

Θωρηκώδε  
 ο Δε υδωτης  
 Λαζάρου Καταρίνα  
 Τοπογράφος Μηχ/κος

ο Προϊστάμενος  
 Τμήματος Σχεδίου Νο7ης  
 Κων/νος Παλαυσταδίου  
 Τοπογράφος Μηχ/κος

Η Εισηγήτρια  
 Κατερίνα Ζυζι  
 Αρχιτέκτων.

- Αρχειοθέτηση:
1. Φ.14
  2. Φ.Υπόθεσης
  3. Κ. Ζυζι

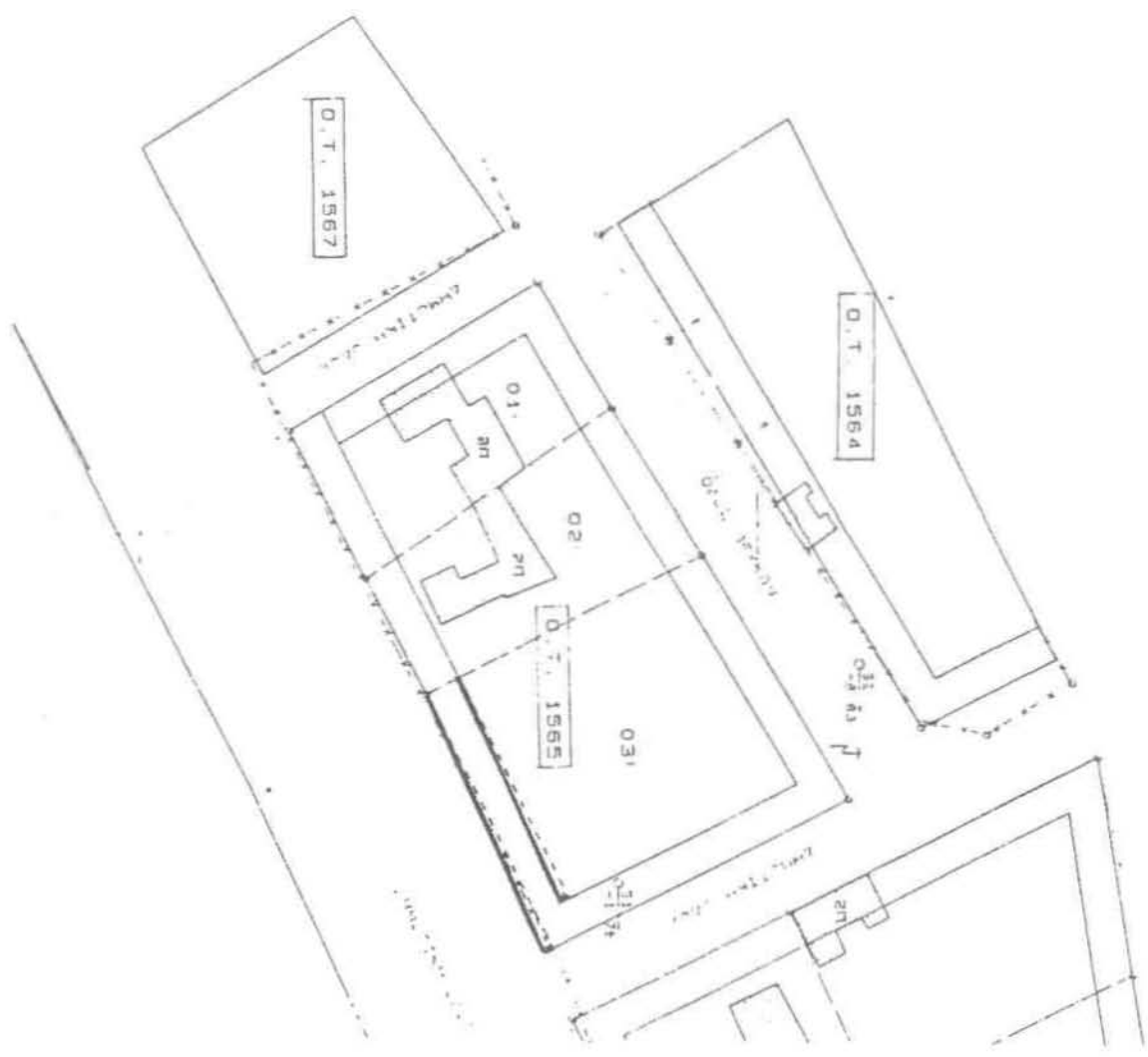
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
 ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ  
 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

- ΜΕΛΗ
- 1) Γ. ΔΑΝΗΛΟΠΟΥΛΟΣ
  - 2) ~~.....~~
  - 3) Μ. ΒΛΙΣΡΑΣ
  - 4) Ε. ΠΡΟΓΓΙΔΟΥ
  - 5) Ε. ΣΟΝΤΖΟΥ
  - 6) Φ. ΓΙΑΜΑΚΟΥ

- 7) Α. ΘΕΟΧΑΡΟΠΟΥΛΟΣ
- 8) Κ. ΦΛΑΜΠΟΥΡΗΣ
- 9) Κ. ΠΑΠΑΒΥΣΤΑΘΙΟΥ
- 10) Γ. ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ
- 11) Β. ΖΑΦΕΙΡΙΔΗΣ

Συνεδρίαση της 2-4-1998.  
 ΘΕΜΑ: Τροποποίηση... σχεδίου... αρ.μ. στο Ο.Τ. 1565... 614...  
 ... Βόρειες... Συγκινη... (Ν... Δωμητριάδα).....  
 ΣΧΕΤ 2) Αίτηση... κ. κ., Α., Αικ., Π., Δ. Μαντζιρ. με αρ. πρωτ. 75.2/4-2-98.  
 Δ) Εισηγμαι. υπηρεσίας... με... αρ. πρωτ... 2056/7-4-98.....

Η Επιτροπή μετά από μελέτη του θέματος αποφασίζει:  
 ... σύμφωνη... με... την... εισήγηση... της... υπηρεσίας.....



1217  
9-2-98  
K. Z...

ΑΙΤΗΣΗ

- Των κ. κωνσταντίνου Ηωστίου  
(Μακρυμάνου 114, Βολος)
1. Ανδρική Ηωστίου  
(Λτονα 2η 2. Βολος)
  2. Αριστέριος Ηωστίου  
(Χάρσιου 5η - Βολος)
  3. Πωλεστήριος Ηωστίου  
(Γραβιέρου 3η Χαίβαρι  
Αθήνα)
  4. Δημήτριος Ηωστίου  
(Αχιλλέου 56-58 Καλλιθέα  
Αθήνα).

Προς το π.τ.μ. ο.π.τ. Δ. Βολου

Παρακαλούμε να τροποποιηθεί  
το ρυμοτομικό σχέδιο στο Ο.Τ. 1565  
της μεσοκώμης «Νέα Δημοκρατία» +  
όπου αυτό αναλυτικά φαίνεται στο  
Τυπ. Σχέδιο Διαγράμμισης που συνημμένη  
είναι αιτήσεως.

9-2-98

Βόλος 3.9.98.

Με αριθμό

- 1) Χιλιάρης
- 2) Χιλιάρης
- 3) Αντ. Μαντζιρίνη
- 4) Χιλιάρης
- 5) Χιλιάρης

Και πρότείνει την λήψη σχετικής απόφασης.

### ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Εχοντας υπόψη την αρ.πρ.2056/98 εισήγηση της Υπηρεσίας, το από 8-4-98 πρακτικό Ε.Π.Ρ.Θ., την αρ.752/98 αίτηση των κληρονόμων Κων. Αν.Αικ. Πην. Δημ. Μαντζιρίνη και μετά από διαλογική συζήτηση .

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση σχ.πόλης στο Ο.Τ. 1565 και προτείνει να γίνει δεκτή η αύξηση του Ο.Τ. με την μετατόπιση της Ο.Γ και Ρ.Γ. στη Νότια πλευρά με την προσκύρωση 10,56 τ.μ. διότι πρόκειται για μικρή μετατόπιση των Ο.Γ. και Ρ.Γ. έτσι ώστε να προσαρμόζεται με τις αντίστοιχες του Ο.Τ. 1557 όπως φαίνεται στο συνημμένο σχέδιο.

Και αναθέτει τις περαιτέρω ενέργειες στον κ. Δήμαρχο.-

Η απόφαση αυτή πήρε τον αριθμό 117/98

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΤΑ ΜΕΛΗ  
ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Βόλος 4 Μαΐου 1998  
ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ  
Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
ΠΡΟΓΡ/ΣΜΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ  
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΠΑΤΕΡΑΚΗ



ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Βεβαιώνεται ότι με την προτεινόμενη με την υπ' αριθ. 117/98  
Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου  
κόλης Βόλου στο Ο.Τ. 1565 που περιχλείεται από τους δρόμους  
αυτούς, για Βόρειες βωσιμίες και συγκεκριμένα  
με την μετατόπιση της Ο.Γ και Ρ.Γ. στη νότια πλευρά του  
Ο.Τ. και την αύξηση του με την προσάρτηση 10,56 τ.μ.  
στον αιτούντα την τροποποίηση,  
δεν θίγονται άρτια οικοπέδα καθιστάμενα μη άρτια, ούτε θίγονται οι-  
κοδομές που έχουν κτισθεί με νόμιμη άδεια.



/L/37/

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

Βόλος, 12 - 6 - 98  
Αριθ. πρωτ. 3414.

ΠΡΟΣ : Τις Εφημερίδες  
"Πρώτη"  
"Θεσσαλία"

Παρακαλούμε να δημοσιεύσετε την παρακάτω ανακοίνωση για  
δύο (2) συνεχείς ημέρες.

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Ο Δήμαρχος Βόλου ανακοινώνει ότι :  
Το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου με την υπ' αριθ. 117 /1998 απόφασή του  
προτείνει την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου κόλης στο Ο.Τ.  
1565 στη Ν. Δημητριάδα (Βόρειες Συναίικες)  
και συγκεκριμένα  
την μετατόπιση της Ο.Γ. και Ρ.Γ. στη νότια άκρη  
του Ο.Τ. επί την προεξώμα 10,56τ.μ. επιφάνειας, έτσι  
ώστε να προσαρμόζονται αυτές με τις αντίστοιχες του Ο.Τ. 1557.

Καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να περάσουν από τα γραφεία της  
υπηρεσίας, που στεγάζονται στην οδό Τοπάλη 12 με Δημητριάδος στον  
3ο όροφο (τηλ. 21697), τις εργάσιμες ημέρες και ώρες για να υποβάλ-  
λουν τυχόν ενστάσεις τους σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την τελευ-  
ταία δημοσίευση της ανακοίνωσης αυτής.



/Z/40/

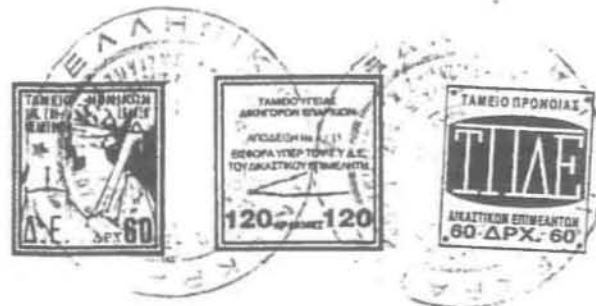
ΒΑΣΙΛΗΣ Κ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΒΟΛΟΥ

ΧΑΤΖΗΑΡΓΥΡΗ 57-τηλ. 33665

Μεσοδία



ΑΡΙΘΜΟΣ ΒΑΕ 5180

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΔΟΣΗΣ

Στο βολο σήμερα στις (27) Είκοσι επτά του μήνα Ιουλίου του έτους 1998. ώρα Δευτέρα περί ώρα 14.00 υποβλήθηκε Βασιλ. Κ. Αναγνωστοπούλου Δικαστικός Επιμελητής του Πρωτοδικείου Βολού Χατζηαργύρη 57. με γραπτή παραγγελία του Αντιπρχου Βολού Γεωργίου Δαυιδίου του υπαρχ Βολού Γ/νση Πολεοδομίας Τμήμα Σχεδίου Πόλης, για να καταχωρηθεί στην Γέννη Κωδικοποίηση κατοικία Βολού, οδός Εκθαβάνη 50, που από 12-6-98 και με αριθμ. πρωτ. 3414 ΑΝΑΦΟΡΩΣΗ του πρωτ. προς τη δεύτερη, το περιεχόμενο της οποίας ακριβώς όπως παραπάνω και στην πρώτη σελίδα για να λάβει χώρα και για τις νόμιμες διαδικασίες.

Επέδωσα την παραπάνω Ανακοίνωση στην ίδια στην κατοικία της στην οδό Εκθαβάνη 50 στο Βολο όπως μου είχε.

Και με πίστωση συντάξα τη παρούσα έκθεση που διαβουήθηκε, βεβαιώθηκε και υπογράφηκε νόμιμα.-

Η Μεσοδία Ο Δικαστικός Επιμελητής

Γεωργίου





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Δ/ση Περιβάλλοντος Χωροταξίας  
& Πολεοδομικών Εφαρμογών  
Τμήμα Κτηματολογίου &  
Τοπογραφικών Εφαρμογών

Ταχ. Δ/ση : Ελ. Βενιζέλου 76  
Πληροφορίες :  
Τηλ. : 47623 - 47622  
Fax : 47623

Δ' Νομ. Δομ.  
9-2-99 Βόλος  
Τ.Σ.Π.  
10.2.99  
1. / 2. /

1999.

Αριθ. Πρωτ. ...2300

ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ  
ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

### Α Π Ο Φ Α Σ Η

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΔΙΕΥΞΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Αριθ. Πρωτ. Π. 650  
Ημερ. Παραλαβής 10.2.99

Αριθμ. Πρωτ. ΤΚ. 2300.

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου  
πώλης του Βόλου στο Ο.Τ. 1565 στις Βόρειες Συνοικίες

### Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Εχοντας υπόψη:

- 1) Τις διατάξεις του από 17/7/23 Ν.Δ. "περί εκκλίσεων πώσεων και υψών του υδάτου" όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα.
- 2) Τις διατάξεις του Ν. 3200/55 "περί διοικητικής αποκλειστικότητας" όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το Ν.Δ. 532/70.
- 3) Τις διατάξεις του Α.Ν. 314/68 όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το Ν.Δ. 1018/71.



- 4) Τις διατάξεις του υπ' αριθμ. 183/86 Π.Δ/τος.
- 5) Του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας της Νομαρχίας Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας (ΦΕΚ 391 Β'/11-5-95)
- 6) Το εχyuευριγμένο ρυμοτομικό σχέδιο Βόλου.
- 7) Την υπ' αριθμ. 117/98 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου με την οποία γυωμοδοτεί για την εχyuευριγμένη τροποποίηση.
- 8) Την υπ' αριθμ. 20/10-12-98 θέμα 23 γυωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Μαγνησίας που είναι σύμφωνη με την πρόταση του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου.

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Εχyuερνούμε την τροποποίηση του εχyuευριγμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου στο Ο.Τ. 1565 στις Βόρειες συνοικίες και εχyuευριγμένα για την μετατόπιση των Ο.Γ. 5' Ρ.Γ. στην νότια πλευρά του Ο.Τ με σκοπό την αύξηση του Ο.Τ. με την προβύραση 10.56 τ.μ., όπως πρόνείται για μισρή μετατόπιση των Ο.Γ. 5' Ρ.Γ. έτσι ώστε να προσαρμόζεται με τις αντίστοιχες του Ο.Τ. 1557.

Η πρόταση αυτή φαίνεται αναλυτικότερα στο γραπτό τοπογραφικό διάγραμμα με κλίμακα 1:500, που έχει θεωρηθεί από τον Δ/την Π.Ε.Χ.Ο.Π.Ε. της , και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της απόφασης αυτής.

Από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκύπτει και δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου Βόλου.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της

Κυβερνήσεως και ισχύει από την ημερομηνία δημοσίευσής.  
Λέξεως μετά την δημοσίευσή της παράσης στην Εφη-  
μερίδα της Κυβερνήσεως, αριθμός αιτήσεως του πρωτο-  
τύπου τοπογραφικού διαγράμματος που την συνοδεύει θα  
αναρτηθεί στον Πίνακα ανακοινώσεων του Τμήματος Κτη-  
ματολογίου και Τοπογραφικών Εφαρμογών του Νομού Μαγνη-  
σίας, στην οδό Ιωλυσίου 76 επί 15 ημερών για να λά-  
βουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι.

Βόλος 1/2/99

Συνημμένα:

- Ένα τοπογραφικό διάγραμμα  
σε κλίμακα 1:500

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Παν. Σουσιωνίτης

Κοινοποίηση:

✓ Δήμο Βόλου (με διάγραμμα)

Εσωτ. διαγωγή:

- φ.5.11.
- Χρον. αρχείο
- κ. Ελένη Βοϊτζού.
- κ. Ελένη Ιωακείνη.



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

24-1-99  
Προκώστα Βασιλική  
Τεχ. Δου Έσων



O.T. 1564

52  
-8.83

ΟΔΟΣ ΠΕΥΚΩΝ

03

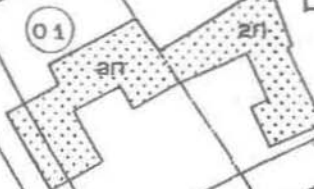
02

O.T. 1565

01

O.T. 1567

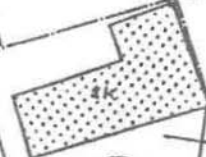
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ





O.T. 1557

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ



04

S112  
0.00

S1  
-1.76

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ



15 - ημέ-  
ληλη  
θου

οι αλ-  
πείνει  
στους  
σύνο-  
μορεί  
ρά του  
ού μέ-  
; Στρα-  
μηθεύο-  
υτερικό

μοί που  
| βόρεια  
πιφυλα-  
ελεσμα-  
ς τους,  
ματυπώ-  
εις ανα-

Σ

μεγιστων  
15 - ημέ-  
από 11ης  
πείας του  
φασία την  
ής οικοδο-  
ικού εμβα-  
ζμένης στο  
ύμφωνα με  
(μή εκκινή-  
0.000) δέκα  
τόν 3% επί  
ηματικό πο-  
Ναού τις ερ-

ρα των δύο κρατών.

Όμως η Συμμαχία φαίνεται να είναι αποφασισμένη να κάνει κάποια βήματα, τα οποία θα εξαναγκάσουν τις αντιμαχόμενες πλευρές να ξεκινήσουν διάλογο, ενώ δεν υπάρχει καμία απολύτως διαρροή για τα υπό εξέταση ΝΑΤΟικά σχέδια.

Η δήλωση του εκπρόσωπου του Λευκού Οίκου κ. Μάικ Μακέρνι ότι "ΗΠΑ και ΝΑΤΟ συνεργάζονται σε δύο επίπεδα για την επίλυση της κρίσης στο Κόσοβο" και όπου χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι πλέον του τομέα της διπλωματίας εξετάζονται και στρατιωτικές εκτιμήσεις φανερώνει την απογοήτευση της Δύσης από τις όποιες προσπάθειες κατέβαλαν οι ειδικοί μεσολαβητές της με σκοπό την αποφυγή της εξάπλωσης των συγκρούσεων και την προώθηση μιας διπλωματικής λύσης.

Η δήλωση του επικεφαλής της πολωνικής διπλωματίας κ. Γκέρμεκ σύμφωνα με την οποία "η χώρα του θα επιθυμούσε να μετάσχει σε πιθανή στρατιωτική παρέμβαση του ΝΑΤΟ στο Κόσοβο σε περίπτωση που θα υπάρξει εξουσιοδότηση από τον ΟΗΕ" έγινε σε μία χρονική στιγμή που το ΝΑΤΟ μελετά τα σενάρια που έχει έτοιμα από καιρό και προβλέπουν στρατιωτική "παρουσία" του στην περιοχή.

Σύμφωνα μάλιστα με την αλβανική τηλεόραση, το ΝΑΤΟ σε πρόσφατη συνεδρίαση του εξέτασε τέσσερις διαφορετικές εκδοχές ανάπτυξης και χρήσης των δυνάμεων του στην περιοχή.

Η ίδια η αλβανική κυβέρνηση δείχνει να παρακολουθεί "μουδιασμένη" τις τρέχουσες εξελίξεις, αναμένοντας ίσως να αποσφηνιστεί η στάση που θα τηρηθεί από την διεθνή κοινότητα, ενώ ταυτόχρονα στο εσωτερικό της χώρας αντιμετωπίζει προβλήματα με την αντιπολίτευση η οποία και επιχειρεί όξυνση της κατάστασης που επικρατεί στο πολιτικό προσκήνιο.

και μοναχικό άνθρωπο, γράφει σήμερα η Χέραλντ του Μαϊάμι, επικαλούμενη δηλώσεις του πατέρα του.

Ο πατέρας Γουέστον φέρεται να δήλωσε ότι ο γιος του δεν είχε δουλέψει από τη δεκαετία του 80 και ζούσε με τα λεφτά της πρόνοιας. Πηγαينوερχόταν μεταξύ της Μοντάνα, όπου έφαχνε για χρυσό και του πατρικού σπιτιού στο Ιλινόις.

Ο Γουέστον ήταν γνωστός στις ομοσπονδιακές υπηρεσίες ασφαλείας και εθεωρείτο "ελάχιστα απειλητικός" για τον πρόεδρο Κλίντον. "Προφανώς είναι ηλίθιος...απ' όσο γνωρίζω είχε γράψει απειλητικές επιστολές σε διάφορους αξιωματούχους και ίσως και στον πρόεδρο Κλίντον", δήλωσε ο Στένι Χόγερ, δημοκρατικός βουλευτής από το Μέριλαντ.

Οι άνθρωποι που γνώριζαν τον Γουέστον από το γυμνάσιο λένε ότι δεν είχε ποτέ ανάμειξη σε περιεργες δραστηριότητες και ότι στη συνέχεια παρέμεινε ένας μοναχικός τύπος. Ένας γείτονας φέρεται να δήλωσε επίσης ότι ήταν ακίνδυνος άνθρωπος, αλλά πρόσθεσε ότι "δεν ήταν το πιο σταθερό και προσγειωμένο άτομο".

Ο Γουέστον τσακώθηκε με τον πατέρα του την περασμένη Πέμπτη γιατί είχε πάρει το όπλο και σκότωνε τις γάτες της γειτονιάς. Από την ημέρα εκείνη έφυγε από το σπίτι. Ο ίδιος δεν οπλοφορούσε αλλά ο πατέρας του είχε ένα 38αρι Σμθ εντ Γουέστον το οποίο λείπει από το σπίτι και είναι αυτό που σύμφωνα με τις αρχές χρησιμοποίησε ο δράστης.

Το σπίτι των Γουέστον σε απομακρυσμένη περιοχή της Μοντάνα βρίσκεται κοντά σ' αυτό που ζούσε ο "Γιουναμπόμπερ" Τεντ Καζίνσκι, ανέφερε δημοσιογράφος της τηλεόρασης ABC και πρόσθεσε ότι και ο Καζίνσκι είχε μεγαλώσει στο Ιλινόις, όπως και ο Γουέστον.

## ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

### ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Ο Δήμαρχος Βόλου ανακοινώνει ότι:

Το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου με την υπ' αριθ. 117/1998 απόφαση του προτείνει την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. 1565 στη Ν. Δημητριάδα (Βόρειες Σινοικίες) και συγκεκριμένα τη μετατόπιση της Ο.Γ. και Ρ.Γ. στην νότια πλευρά του Ο.Τ. και την προσκύρωση 10,56 τ.μ. επιφάνειας, έτσι ώστε να προσαρμίζονται αυτές με τις αντίστοιχες του Ο.Τ. 1557.

Καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να περάσουν από τα γραφεία της υπηρεσίας, που στεγάζονται στην οδό Τοπάλη 12 με Δημητριάδος στον 3ο όροφο (τηλ. 21697), τις εργάσιμες ημέρες και ώρες για να υποβάλουν τυχόν ενστάσεις τους σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την τελευταία δημοσίευση της ανακοίνωσης αυτής.

**Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΓΙΩΡΓΟΣ ΔΑΝΗΛΟΠΟΥΛΟΣ**



ρισσεύουν κατα-  
ργικά στις λοιπές  
με τη σειρά των

ργισμό των θέσε-  
ποσοστού 20%  
α οι θέσεις που  
σεύουν μετά την  
μή, προστιθενται  
η σειρά των κατη-  
α

ς ανήλικα τέκνα.  
έχρι 25 ετών πολυ-  
ενειών (ασχέτως  
άγαμα ή έγγαμα)  
οκλείονται τα μεγα-  
ας.

ακούν και έχουν  
συζύγου η ενήλι-  
του τέκνου ή αδελ-  
α ηθικά ή ψυχοσω-  
ματα με αναπηρία

ουν την επιμέλεια  
ονέα ή αδελφού μη  
ργω παθήσεως ή  
τως άνω των 78  
εξυπηρετηθεί.

ακίας 18-28 ετών,  
ρι υποψήφιοι άνω

οτι στην τεταρτη  
εμπτη κατηγορία  
ται κατά περίπτωση,  
ερομηνίας γέννη-  
οι πέρα του αριθ-  
σοσλαμβανομένων  
των τριών πρώτων  
της αντίστοιχης

οτι επι ίσων πρου-  
υποψήφιοι με ορι-  
λες ιδιότητες, οι  
νται συγκεκριμένα  
11 του άρθρου 21  
0/1994 (ο άνεργος να  
εί λόγω καταργήσε-  
ών η νομικών προ-  
παρ. 1 του άρθρου  
2190/1994, ο γονέας  
αριά ή ηθικά ή ψυχο-  
ροβλήματα ποσο-  
ρίας 67% και άνω,  
ού έχει την επιμέλεια  
τέκνων και είναι άγα-  
ε, ή διαζευγμένος ή  
τα τέκνα θυμάτων  
τέκνα συνταξιο-  
ων αναπήρων πολέ-  
κνα αναπήρων και

θυμάτων πολέμου άμαχου πλη-  
θυσμού, και τα τέκνα τραυμα-  
τιών ή πολεμιστών της ζώνης  
των πρόσσω), προτάσσονται.

Οι μακροχρονίως άνεργοι υπο-  
ψήφιοι προτάσσονται εντός της  
ομάδας εντοπιότητας και της  
κατηγορίας κριτηρίων που ανή-  
κουν και προσλαμβάνονται  
εφόσον στην αντίστοιχη ομάδα  
εντοπιότητας και κατηγορία κρι-  
τηρίων αναλογεί θέση.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να  
υποβάλουν αίτηση στα γραφεία  
της Κοινότητάς μας εντός της  
προθεσμίας δέκα (10) ημερών,  
που αρχίζει την επομένη μέρα  
της τελευταίας δημοσίευσης  
της παρούσας σε τοπικές εφη-  
μερίδες ή της ανάρτησής της  
στο χώρο ανακοινώσεων του  
Κοινοτικού Καταστήματος.

Οι ενδιαφερόμενοι μαζί με την  
αίτησή τους πρέπει να υποβά-  
λουν τα εξής δικαιολογητικά.

Κυρωμένο φωτοαντίγραφο των  
δύο όψεων της αστυνομικής  
ταυτότητας.

Υπεύθυνη δήλωση του Ν.  
1599/1986 ότι δεν έχουν κώλυ-  
μα κατά το άρθρο 22 του Υπαλ-  
ληλικού Κώδικα: α) ότι δεν  
έχουν καταδικαστεί για κακούρ-  
γημα και δεν έχουν, λόγω κατα-  
δίκης, στερηθεί τα πολιτικά  
τους δικαιώματα έστω και αν  
έχει λήξει ο χρόνος που ορίστη-  
κε για τη στέρηση, β) ότι δεν  
έχουν καταδικασθεί για κλοπή,  
υπεξαίρεση (κοινή και στην υπη-  
ρεσία), απάτη, εκβίαση, πλαστο-  
γραφία, απιστία δικηγόρου,  
δωροδοκία ή δωροληψία, κατα-  
πίσηση, παράβαση καθήκοντος,  
συκοφαντική δυσφήμιση ή  
εγκλήματα κατά των ηθών ή το  
νόμισμα, γ) ότι δεν είναι  
υπόδικοι και δεν έχουν παρα-  
πεμφθεί με τελεσίδικο βούλευμα  
για κακούρηγμα ή για πλημέλη-  
μα της προηγούμενης περίπτω-  
σης έστω και αν το αδίκημα  
παραγράφηκε, δ) ότι δεν υπάρ-  
χει κώλυμα από απαγόρευση ή  
δικαστική αντίληψη.

Υπεύθυνη δήλωση του Ν.  
1599/1986 στην οποία να δηλώ-  
νουν αν το αμέσως προηγούμε-  
νο δωδεκάμηνο, που συμπληρώ-  
νεται κατά την τελευταία ημέρα

της προθεσμίας υποβολής των  
αιτήσεων έχουν απασχοληθεί  
σε δημόσια υπηρεσία ή νομικό  
πρόσωπο του άρθρου 14 παρ. 1  
του Ν. 2190/1994 με την  
ιδιότητα του εποχιακού υπαλλη-  
λου ή για την καλυψη περιοδι-  
κών ή πρόσκαιρων αναγκών η  
όχι. Σε περίπτωση που έχουν  
απασχοληθεί να δηλώνουν την  
υπηρεσία στην οποία απασχολή-  
θηκαν και την ακριβή χρονική  
διάρκεια της απασχόλησης  
(έναρξη και λήξη).

Τα δικαιολογητικά τα οποία πρέ-  
πει να υποβάλουν οι υποψήφιοι  
για υπαγωγή τους σε ομάδα  
εντοπιότητας και σε κατηγορίες  
κριτηρίων αναφέρονται σε  
επεξηγηματικό σημείωμα  
(ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II) που αποτελεί  
αναπόσπαστο μέρος της  
παρούσας.

#### ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ

Περίληψη της παρούσας να  
δημοσιευθεί σε δύο (2) ημερή-  
σιες ή εβδομαδιαίες τοπικές  
εφημερίδες της έδρας του  
Νομού Μαγνησίας και να αναρ-  
τηθεί ολόκληρη στο χώρο ανα-  
κοινώσεων του κοινοτικού κατα-  
στήματος Αγριάς.

#### ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να  
υποβάλουν στο ΑΣΕΠ ενστά-  
σεις κατά της ανακοινώσεως  
μέσα σε αποκλειστική προθε-  
σμία, η οποία λήγει μετά την  
πάροδο δέκα (10) ημερών από  
την ανάρτηση της ανακοίνωσης  
ή από την τελευταία δημοσιο-  
ποίησή της, εφόσον η τελευταία  
δημοσίευση γίνει μετά την ανάρ-  
τηση.

Επίσης μπορούν να υποβάλουν  
ενστάσεις κατά των πινάκων  
κατάταξης μέσα σε αποκλειστι-  
κή προθεσμία, η οποία λήγει  
μετά την πάροδο δέκα (10) ημε-  
ρών από την ανάρτησή τους.  
Για την υποβολή ένστασης  
απαιτείται η καταβολή στο  
Δημόσιο Ταμείο παραβόλου  
πέντε χιλιάδων (5.000) δραχ-  
μών.

Ο Πρόεδρος της Κοινότητας  
Παναγ. - Νίκηφ. Σκοπελίτης



### ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

Αριθ. Πρωτ. 3414/2472

#### ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Ο Δήμαρχος Βόλου ανακοινώ-  
νει ότι:

Το Δημοτικό Συμβούλιο Βόλου  
με την υπ' αριθ. 117/1998  
απόφασή του προτείνει την  
τροποποίηση του εγκεκριμέ-  
νου σχεδίου πόλης στο Ο.Τ.  
1565 στη Ν. Δημητριάδα  
(Βόρειες Συνοικίες) και συγκεκρι-  
μενά την μετατόπιση της  
Ο.Γ. και Ρ.Γ. στη νότια πλευρά  
του Ο.Τ. και την προσκώρωση  
10,56 τ.μ. επιφάνειας, έτσι  
ώστε να προσαρμόζονται  
αυτές με τις αντίστοιχες του  
Ο.Τ.1557.

Καλούνται οι ενδιαφερόμενοι  
να περάσουν από τα γραφεία  
της υπηρεσίας, που στεγάζο-  
νται στην οδό Τοπάλη 12 με  
Δημητριάδος στον 3ο όροφο  
(τηλ. 21697), τις εργάσιμες  
ημέρες και ώρες για να υπο-  
βάλουν τυχόν ενστάσεις τους  
σε δεκαπέντε (15) ημέρες  
από την τελευταία δημοσίευση  
της ανακοίνωσης αυτής.

Βόλος 12-6-98

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΓΙΩΡΓΟΣ ΔΑΝΗΛΟΠΟΥΛΟΣ



### ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΥΔΡΕΥΣΗΣ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ

#### ΔΙΑΚΟΠΗ ΝΕΡΟΥ

Την Δευτέρα 27 Ιουλίου θα  
γίνει διακοπή νερού στα οικο-  
δομικά τετράγωνα που περι-  
κλείονται από τις οδούς **Ιωλ-  
κού - Βλαχογιάννη - Πηλίου -  
Ψυχάρη** από 09.00 έως 14.00  
λόγω απαραίτητων εργασιών  
στο Δίκτυο Υδρεύσεως της εν  
λόγω περιοχής.

ΑΠΟ ΤΗ ΔΕΥΑΜΒ