

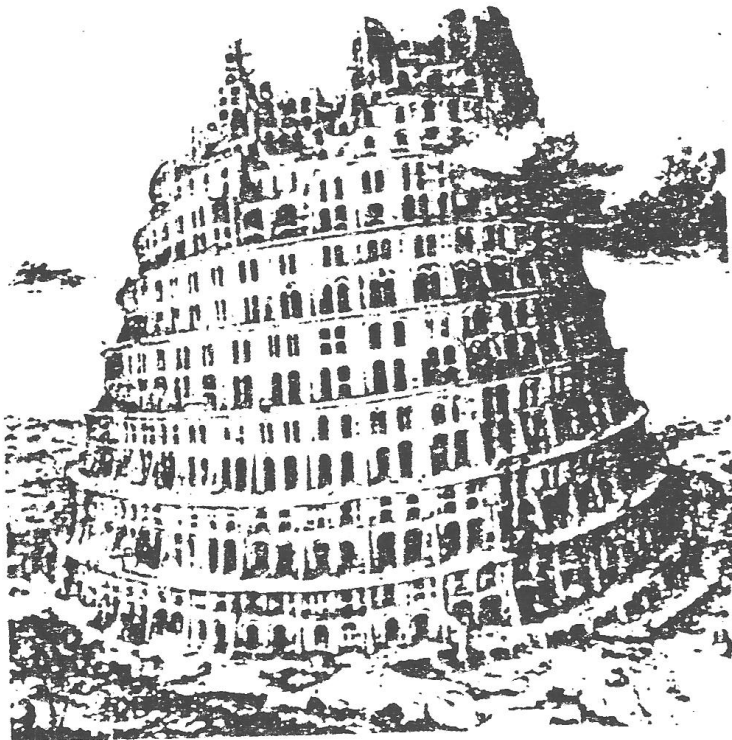
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ



## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Αλίκη Χατζοπούλου

Ομότιμη Καθηγήτρια ΕΜΠ



ΑΘΗΝΑ 2015



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

## ΠΟΛΥΕΘΝΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Αλίκη Χατζοπούλου

Ομότιμη Καθηγήτρια ΕΜΠ

ΑΘΗΝΑ 2015

**Τίτλος:** Πολεοδομικό Δίκαιο (e-book (PDF))

**Εκδότης:** Αλίκη Χατζοπούλου, Λυκαβηττού 32, 10673 Αθήνα

**Εξώφυλλο:** Πίνακας του BRUEGEL «Ο Πύργος της Βαβέλ»

Απαγορεύεται η αναπαραγωγή του παρόντος βιβλίου ή μέρους αυτού με οποιοδήποτε μέσο, μηχανικό ή ηλεκτρονικό, χωρίς την έγγραφη εξουσιοδότηση του συγγραφέα.

ISBN: 978-960-93-7723-2

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΡΟΛΕΓΟΜΕΝΑ</b>	11
<b>ΣΥΝΤΜΗΣΕΙΣ</b>	17
<b>ΜΕΡΟΣ Α</b>	
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΙΔΕΟΛΟΓΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ (Φυσικό, δομημένο, πολιτιστικό)</b>	21
1. Ο ρόλος των κανόνων του δικαίου στη διευθέτηση του χώρου.	21
2. Οι ρίζες της Πολεοδομίας και του Πολεοδομικού Δικαίου. Η Αρχαία Ελληνική πόλη	23
3. Η Ελληνιστική πόλη	26
4. Η Ρωμαϊκή πόλη	27
5. Η Βυζαντινή πόλη	28
6. Η Οθωμανική πόλη	30
7. Η Νεοελληνική πόλη	31
7.1. Από την ίδρυση του σύγχρονου ελληνικού κράτους έως τη Μικρασιατική καταστροφή	31
7.2 Από τη Μικρασιατική καταστροφή έως το 1975	33
7.3 Οι μεταπολεμικές ανασυγκροτήσεις και η συμβολή του μοντέρνου κινήματος	35
7.4. Η συνειδητοποίηση των σφαλμάτων, η μεταμοντέρνα σκέψη, οι νέες ανάγκες	36
7.5 Από το 1975 έως το 2014	37
7.6 Νεότερη νομοθεσία – Εποχή των μνημονίων	48
Σχόλια	52
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΟΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ ΓΙΑ ΜΙΑ ΟΛΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ – Η ΑΕΙΦΟΡΑ ΠΟΛΗ</b>	53
<b>ΙΩΣΗΦ ΣΤΕΦΑΝΟΥ, ΟΜΟΤΙΜΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΕΜΠ</b>	
Εισαγωγή	53
1. Περί τόπου	53
2. Περί χαρακτήρα	54
3. Περί φυσιογνωμίας	54
4. Περί τοπίου	57
5. Οι διάφορες μορφές τοπίων	57
6. Οπτικό τοπίο	58
7. Οσμητικό τοπίο	59
8. Τοπίο αφής	62

9. Ακουστικό τοπίο	64
10. Γευστικό τοπίο	67
11. Το πρόβλημα της σημείωσης. Καταγραφή – ερμηνεία – αξιολόγηση	69
12. Περί φέρουσας ικανότητας ενός τόπου	71
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ</b>	<b>77</b>
1. Η έννοια του μνημείου και η εξέλιξή του	77
2. Η έννοια της προστασίας του μνημείου και η εξέλιξή της	79
3. Το θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία	81
4. Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτήρια (άρθ. 6 ΓΟΚ). Προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς	87
4.1 Αντικείμενα χαρακτηρισμού	88
4.2 Διαδικασία χαρακτηρισμού	89
4.3 Εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης, αναστολή οικοδομικών εργασιών	90
4.4 Ανακατασκευή διατηρητέων κτηρίων	90
4.5 Διαδικασία για την έκδοση οικοδομικής άδειας για επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια	91
Σχόλια	92
5. Προστασία της Βιομηχανικής Κληρονομιάς- Βιομηχανική Αρχαιολογία	94
5.1. Η Βιομηχανική Κληρονομιά κατά τη χάρτα της «Διεθνούς Επιτροπής για τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς»	94
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ</b>	<b>99</b>
Εισαγωγή	99
1. Αντικείμενο χωροταξικού δικαίου – Χωροταξία – Χωροταξική πολιτική	99
2. Αντικείμενο πολεοδομικού δικαίου – Πολεοδομία – Πολεοδομική πολιτική	102
3. Χωροταξία – Πολεοδομία – Αρχιτεκτονική – Κτηριοδομία	104
4. Χρήσεις γης	105
4.1. Επιστημονική προσέγγιση του διαχωρισμού των χρήσεων γης	106
4.2. Νομοθετικός καθορισμός των χρήσεων γης	107
4.3. Νέα νομοθεσία ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική αναβάθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη»	109
4.3.1. Κατοικία	109
4.3.2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς	110
4.3.3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου	110

4.3.4. Πολεοδομικό κέντρο	110
4.3.5. Λοιπές χρήσεις	111
4.4. Νομολογιακή ερμηνεία των διατάξεων των χρήσεων γης	112
Σχόλια	115
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΠΗΓΕΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ</b>	117
Εισαγωγή	117
1. Ανάλυση και ερμηνεία των άρθρων του Συντάγματος	118
1.1. Άρθρο 24 – Σχόλια	118
1.2. Άρθρο 18 – Σχόλια	123
1.3. Άρθρο 17 – Σχόλια	124
2. Ευρωπαϊκή και εθνική πολιτική στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού	127
2.1. Ευρωπαϊκή πολιτική	127
2.2. Η εθνική νομοθεσία για το περιβάλλον – Ο ν. 1650/1986, όπως έχει τροποποιηθεί	132
2.2.1. Διάκριση των έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες	133
2.2.2. Προστατευτέα στοιχεία	136
2.2.3. Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)	137
2.2.4. Φάσεις. Περιεχόμενο	138
2.2.5. Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων	139
2.2.6. Οι διαδικασίες χορήγησης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων	140
2.2.7. Περιεχόμενα φακέλου ΠΠΑ	141
2.2.8. Ελάχιστα περιεχόμενα φακέλου ΜΠΕ	142
2.2.9. Διαδικασία Ελέγχου των ΜΠΕ	143
2.2.10. Δημοσιότητα	143
2.2.11. Επιβολή προστίμων	144
3. Οι αρχές που διέπουν την προστασία του περιβάλλοντος σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο	145
3.1. Ευρωπαϊκό επίπεδο	145
3.2. Εθνικό επίπεδο	147
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	153
Εισαγωγή	153
<b>ΠΕΡΙΟΔΟΣ Α΄</b>	153
Το νδ 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών»: το πρώτο συστηματικό πολεοδομικό νομοθέτημα	

1. Έννοια – Περιεχόμενο – Περιοχές εντός και εκτός σχεδίου	153
2. Έγκριση – Τροποποίηση – Αναθεώρηση σχεδίου πόλεως – Αρμόδια όργανα	157
3. Νομική φύση των πολεοδομικών σχεδίων	159
Σχόλια	160
<b>ΠΕΡΙΟΔΟΣ Β΄</b>	
Τα νομοθετημένα μέσα και εργαλεία του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού μετά το Σύνταγμα του 1975	
Εισαγωγή	162
1. Γενική Πολεοδομική Μελέτη οικιστικής περιοχής	163
1.1 Έννοια και περιεχόμενο οικιστικής περιοχής	163
Σχόλια	164
2. Από τα Χωροταξικά Σχέδια και Προγράμματα στα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και επιστροφή στα Χωροταξικά Πλαίσια	165
Εισαγωγή	165
2.1. Πλαίσια Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	165
Εισαγωγή	165
2.2.1. Περιεχόμενο του νόμου	166
3. Νέα Νομοθεσία – η εποχή των Μνημονίων ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη»	167
Εισαγωγή – Συστήματα σχεδιασμού	167
3.1 Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια	168
3.1.2. Αρμόδια όργανα	169
3.2. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια	169
3.2.1. Στόχοι και περιεχόμενο	169
3.2.2. Αρμόδια όργανα	170
3.2.3. Δεσμευτικότητα Χωροταξικών Πλαισίων	170
Σχόλια – Νομολογία	171
4. Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ)	173
Εισαγωγή	173
4.1. Τα ΡΣ Αθήνας, Θεσσαλονίκης	175
4.2. Νεότερο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας	176
Εισαγωγή	176
4.2.1. Ορισμός – Στρατηγικοί Στόχοι – Συμπαγής πόλη – Πεδίο εφαρμογής	176
4.2.2. Οικιστικό δίκτυο και Δίκτυο Πολεοδομικών Κέντρων	178
4.2.3. Οργάνωση αξόνων και πόλων ανάπτυξης	178
4.2.4. Αρχιτεκτονική κληρονομιά	178
4.2.5. Παράκτιος χώρος	178



4.2.6. Προστασία φυσικού Περιβάλλοντος	179
4.2.7. Ενεργειακό σύστημα της Πρωτεύουσας	179
4.2.8. Αττικό τοπίο	180
4.2.9 Πρωτογενής, δευτερογενής και τριτογενής τομέας	180
4.2.10. Τουρισμός	180
4.2.11. Οργανισμός ΡΣΑ (ΟΡΣΑ)	180
Σχόλια	181
5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)	182
5.1. Χωρική εμβέλεια	182
5.2. Περιεχόμενο ΓΠΣ	183
6. Η εποχή των μνημονίων. Νέος νόμος 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη»	184
6.1. Ρυθμιστικός Σχεδιασμός - Τοπικά Χωρικά Σχέδια – Περιεχόμενο	184
6.2. Εκπόνηση, έγκριση, αναθεώρηση και τροποποίηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων. Αρμόδια όργανα	186
6.3. Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης	187
Σχόλια	187
6.4. Δεσμευτικότητα ΤΧΣ	187
7. Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ)	188
8. Ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής (ΡΣΕ)	188
9. Πράξεις εφαρμογής	189
9.1. Περιεχόμενο-Εισφορά σε γη	189
9.2. Σύνταξη – Έγκριση	192
9.3. Συνέπειες της κύρωσης και μεταγραφής της πράξης εφαρμογής	193
9.4. Εισφορά σε χρήμα	195
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ</b>	197
Εισαγωγή	197
1. Αντικείμενο	198
2. Τρόπος διαμόρφωσης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων	199
2.1. Αυτοαποζημίωση από τους παρόδιους ιδιοκτήτες	200
2.1.1. Εντός σχεδίου της πόλης	200
2.1.2. Εκτός σχεδίου της πόλης	200
2.2. Κοινοχρησία μακρού χρόνου	201
2.3. Χρησικτησία του Δήμου	201
2.4. Αναγκαστική απαλλοτρίωση για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων	201
Εισαγωγή	201

2.4.1. Κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης	202
2.4.2. Συντέλεση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης	202
2.4.3. Ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης	204
2.4.4. Τακτοποίηση – Προσκύρωση	205
Σχόλια	209
3. Η προστασία των ακτών	209
3.1. Έννοιες και ορισμοί	210
3.2. Περιορισμοί του δικαιώματος της κυριότητας	211
Σχόλια	213
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΕΠΕΜΒΑΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ</b>	<b>215</b>
Εισαγωγή	215
1. Κτηματική ομάδα	216
2. Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)	217
2.1 Περιεχόμενο – Σκοπός	217
2.2. Διαδικασία χαρακτηρισμού περιοχής ως ΖΕΠ	217
2.3. Συνέπειες	218
2.4. Ανάδοχοι φορείς ΖΕΠ – Εταιρείες μικτής οικονομίας	219
2.5. Διαδικασία ανάθεσης – Σύμβαση – Κτήση ακινήτων	219
2.6. Διοίκηση – Διαχείριση	220
Σχόλια	220
3. Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)	221
3.1. Περιεχόμενο – Σκοπός	221
3.2. Χαρακτηρισμός περιοχής ως ΖΑΑ – Διαδικασία – Συνέπειες	221
3.3. Φορείς αστικού αναδασμού	222
Σχόλια	223
4. Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)	223
4.1 Περιεχόμενο – Σκοπός – Καθορισμός – Αρμόδια όργανα	223
5. Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)	224
5.1. Περιεχόμενο – Σκοπός – Καθορισμός ΖΟΕ	224
5.2. Συνέπειες	224
Σχόλια	224
6. Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο (ΟΤ)	225
6.1 Προϋποθέσεις χαρακτηρισμού	225
6.2 Συνέπειες	226
Σχόλια	226
7. Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων	226

Σχόλια	227
8. Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)	227
8.1. Φύση – Σύσταση	227
8.2. Σκοπός	227
9. Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) – Πράσινο Ταμείο	227
10. Το δικαίωμα προτίμησης	228
Σχόλια	228

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΑΝΑΠΛΑΣΗ – ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ**

Εισαγωγή	231
1. Αντικείμενο ανάπλασης – Σκοπός	231
2. Περιοχές ανάπλασης	231
3. Περιεχόμενο ανάπλασης	232
4. Χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως αναπλάστεας	232
5. Φορείς ανάπλασης και αρμοδιότητές τους	233
6. Διαδικασία για την ανάπλαση μιας περιοχής. Προκαταρκτική πρόταση	234
7. Πρόγραμμα ανάπλασης – Περιεχόμενο	235
8. Μελέτη ανάπλασης	235
9. Τρόπος κτήσης των ακινήτων από τον φορέα ανάπλασης	235
10. Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων	236
10.1. Δικαίωμα προτίμησης	236
10.2. Χορήγηση κινήτρων για ειδικές παρεμβάσεις	236
10.3. Χρηματοδοτικά μέσα – Ειδικά κίνητρα	238
11. Ειδικότερες μορφές ανάπλασης	239
11.1. Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών	239
11.1.1. Διαδικασία – Αρμόδιοι φορείς	239
11.1.2. Εκτίμηση νέων ακινήτων – Καθορισμός της αξίας νέων και παλαιών ακινήτων	241
11.2. Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εντός εγκεκριμένων σχεδίων ή οικισμών προ του 1923	241
11.2.1. Χαρακτηριστικά προβληματικών περιοχών	241
11.2.2. Χαρακτηρισμός και υπαγωγή περιοχών σε ειδικές ρυθμίσεις	241
11.2.3. Συνέπειες υπαγωγής	242
11.3. Εξασφάλιση σημαντικών κοινοχρήστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεων	243
11.3.1. Αντικείμενο – Ειδική εισφορά	243

11.3.2. Συμμετοχή ΟΤΑ και ιδιωτών. Διαδικασία καθορισμού της ειδικής εισφοράς	243
11.3.3. Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων ακινήτων από τρίτους	245
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>	247
Εισαγωγή	247
1. Περιεχόμενο της μεταφοράς	248
2. Βαρυνόμενα ακίνητα	248
3. Προσδιορισμός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστού. (ΖΥΣ) Προϋποθέσεις για την έγκριση της	249
4. Περιεχόμενο μελέτης ΖΥΣ	249
5. Δικαίωμα -Τίτλος Μεταφοράς Σ.Δ	250
6. Πραγματοποίηση της ΜΣΔ - Περιορισμοί	250
7. Περιβαλλοντικό ισοζύγιο, Τράπεζα γης, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης	251
Εισαγωγή	251
7.1. Τράπεζα γης	252
7.2. Αρμόδιος φορέας ΜΣΔ	252
7.3. Πηγές προσφοράς Σ.Δ	253
7.4. Ακίνητα υποδοχής	254
7.5. Καθορισμός ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής Σ.Δ οικοδομικών συνεταιρισμών	254
Σχόλια	254
<b>ΜΕΡΟΣ Β</b>	
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11. ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΝΟΚ)</b>	257
Εισαγωγή	257
1. Νεωτερισμοί και στόχοι του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού	258
Σχόλια	260
2. Περιεχόμενα και σύνθεση του ΝΟΚ	261
3. Ρυθμίσεις του ΓΟΚ / ΝΟΚ ως προς τη δόμηση ενός οικοπέδου	261
3.1. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα	262
3.2. Χρήση κτηρίου	263
3.3 Καθορισμός ιδεατού στερεού	264
3.4. Θέση του κτηρίου στο οικόπεδο	265
3.5. Κάλυψη του οικοπέδου	266
3.6. Συντελεστής δόμησης	266
3.7. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής	267
3.8. Κατασκευές πάνω από το κτήριο	268

3.9. Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου	268
3.10. Λοιπές ρυθμίσεις του ΝΟΚ	269
Σχόλια	269
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12. ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>	271
1. Σκοπός – Αντικείμενο	271
2. Εξαιρέσεις από τη υποχρέωση της άδειας δόμησης. Ειδικές αδειοδοτήσεις	271
3. Δικαιούμενοι να υποβάλλουν αίτηση για χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης	272
4. Αρμόδιες αρχές για την έκδοση άδειας δόμησης	273
5. Δικαιολογητικά	274
6. Σχέδια – Μελέτες	274
7. Έλεγχος δικαιολογητικών – Χορήγηση έγκρισης δόμησης, έκδοση άδειας δόμησης	275
8. Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης	276
9. Αναθεωρήσεις	276
9.1. Μετά τη λήξη της χρονικής ισχύος	276
9.2. Κατά τη διάρκεια της ισχύος	276
9.3. Πότε δεν απαιτείται αναθεώρηση	277
10. Έλεγχος της εφαρμογής των οικοδομικών εργασιών – Ποινές εις βάρος των μηχανικών	278
11. Επίβλεψη οικοδομικών εργασιών – Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων μηχανικών	279
12. Ελεγκτές δόμησης. Μητρώο Ελεγκτών δόμησης. Σύσταση Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΔΕΝ)	280
13. Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων	280
14. Αμοιβές μηχανικών	281
15. Ταυτότητα κτηρίων	282
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ</b>	285
Εισαγωγή	285
1. Περιεχόμενο υποχρέωσης	287
2. Καθορισμός υποχρέωσης	288
3. Αντικείμενα υποχρέωσης	288
4. Ειδικές ρυθμίσεις	288
5. Εναλλακτικές δυνατότητες	289
6. Απαλλαγές	289
7. Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κάτω από κοινόχρηστους και κοινωφελείς	290

χώρους

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ</b>	291
Εισαγωγή	291
1. Αντικείμενο (τι είναι αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση)	291
Σχόλια	292
2. Ιστορική εξέλιξη της νομοθεσίας της αυθαίρετης δόμησης	293
3. Νεότερες εξελίξεις – Εποχή των μνημονίων	296
Σχόλια	299
3.1. Οι ημιυπαίθριοι χώροι και η τακτοποίησή τους	299
3.2. Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος	301
Σχόλια	302
3.3. Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης-Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»	303
3.3.1 Απαγόρευση δικαιοπραξιών	303
3.3.2. Κατηγορίες αυθαιρέτων, υπαγωγή στον νόμο	304
3.3.3 Ηλεκτρονική Διαδικασία	305
3.4. Συνέπειες της ισχύος του νόμου για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις -Ρύθμιση της αναστολής και εξαίρεση από την κατεδάφιση	306
3.4.1.Εξαιρέσεις από την αναστολή	306
3.4.2 Εξαίρεση από την κατεδάφιση	306
3.5.Διαδικασία χαρακτηρισμού ως αυθαιρέτου	307
3.6 Διαδικασία καθορισμού ειδικού προστίμου	308
3.7. Ποινές	308
3.8. Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλουμένων αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων	309
3.9. Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων	309
<b>Ελληνική βιβλιογραφία</b>	311
<b>Ξενόγλωσση βιβλιογραφία</b>	331
<b>Ευρετήριο</b>	337

## ΠΡΟΛΕΓΟΜΕΝΑ

Το πρώτο βιβλίο του Πολεοδομικού Δικαίου εκδόθηκε το 1982 υπό τη μορφή πανεπιστημιακών σημειώσεων με τίτλο «Τεχνικό Δίκαιο, Μέρος Α Πολεοδομικό – Δομικό Δίκαιο». Το Β Μέρος αφορούσε τα Δημόσια έργα. Και τα δύο είχαν ως σκοπό τη βοήθεια των φοιτητών του ΕΜΠ στο μάθημα «Στοιχεία Δικαίου και Τεχνική Νομοθεσία» που διδασκόταν και εξακολουθεί να διδάσκεται σχεδόν σε όλες τις Σχολές του Ιδρύματος. Ίσως να ήταν οι πρώτες σημειώσεις και όχι μόνον για φοιτητές στο αντικείμενο αυτό στη χώρα μας, που επεδίωκαν να δώσουν μια συνολική, συνοπτική και κατανοητή εικόνα της τότε ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ακολούθησαν τέσσερις επανεκδόσεις, έως το 1997, με την επιδίωξη να είναι κάθε φορά βελτιωμένες και ενημερωμένες, λόγω άλλωστε της παραγωγής πλούσιου νομοθετικού έργου που αφορά τη διευθέτηση του χώρου από τότε μέχρι σήμερα. Το 2000 αποφασίστηκε από την Επιτροπή των Πανεπιστημιακών Εκδόσεων του ΕΜΠ η έκδοση ενός νέου και εμπλουτισμένου με τα δεδομένα εκείνης της εποχής βιβλίου με τίτλο «Πολεοδομικό Δίκαιο». Στόχος ήταν να απευθύνεται τόσο στους φοιτητές όσο και στους επιστήμονες που ασχολούνται με τη διευθέτηση του χώρου και να είναι δυνατή η διάθεσή του στην ελεύθερη αγορά. Ήταν μεγάλη τιμή και χαρά για μένα αυτή η επιλογή της Επιτροπής των Πανεπιστημιακών εκδόσεων.

Στο τέλος του 2012 και μετά τις ραγδαίες οικονομικές εξελίξεις στη χώρα μας αλλά και τις νομοθετικές, ιδίως σε αντικείμενα που αναφέρονται στην ανάπτυξη και το σχεδιασμό του χώρου και την εκμετάλλευση του εγγείου παράγοντα, έκρινα ότι τα δεδομένα έχουν αλλάξει σημαντικά και επιβάλλουν την έκδοση ενός νέου βιβλίου με τον ίδιο τίτλο «Πολεοδομικό Δίκαιο» αλλά με μεγαλύτερες φιλοδοξίες. Επιδιώκω να επισημάνω την επίδραση των διαφόρων κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών και αναγκών που επικρατούν στον τόπο μας και έχουν συμβάλει στη διαμόρφωση του νέου θεσμικού πλαισίου, αλλά και την επίδραση των ρευμάτων στους κλάδους της επιστήμης και της τέχνης σε ευρωπαϊκό επίπεδο, στη διαμόρφωση του χώρου και ιδίως της πόλης. Παράλληλα θα αναφερθώ κατά το δυνατόν στην ταυτόχρονη εξέλιξη και τον ρόλο του δικαίου για την αντιμετώπιση των νέων προβλημάτων των πόλεων και του χώρου σε μια παγκοσμιοποιημένη ανθρωπότητα με τα σύγχρονα ζητήματα, της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής συνοχής, της εξοικονόμησης ενέργειας, της προστασίας του περιβάλλοντος και των νέων μορφών της σύγχρονης πολεοδομίας και αρχιτεκτονικής. Η αναφορά όμως στο παρόν πρέπει να συνοδεύεται και με μία αναφορά στο παρελθόν, διότι πάντα το παρελθόν χαρίζει γνώσεις και εμπειρίες τόσο για το σήμερα όσο και το αύριο.

Επειδή όμως η νέα νομοθεσία είναι χειμαρρώδης και πολλές φορές αντιφατική, έκρινα ότι κάπου έπρεπε να σταματήσω την έρευνα «των νόμων και των

προφητών». Το χρονικό σημείο που επέλεξα είναι η ψήφιση του νέου πολεοδομικού σχεδιασμού με το ν. 4315/2014 που τροποποιεί τον ν.1337/1083 σε πολύ σημαντικά θέματα.

Παράλληλα, επειδή το βιβλίο αυτό απευθύνεται κυρίως σε φοιτητές μηχανικούς, περιλαμβάνει συνοπτικά την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και τις επιδράσεις που αυτή έχει υποστεί από τη συμμετοχή μας στο ευρωπαϊκό γίνεσθαι, αλλά και στα διεθνή fora. Σημαντική είναι επίσης η επίδραση της νομολογίας, ειδικότερα εκείνης του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία παρουσιάζει μάλλον διχασμένες απόψεις. Από τη μια πλευρά ανοίγεται στο μέλλον, ερμηνεύοντας τους νόμους και τις κανονιστικές πράξεις με ευρύτητα και όραμα, και από την άλλη δείχνει διστακτικότητα και προσκόλληση στην προηγούμενη νομολογία του και στο γράμμα του νόμου. Σκέφτηκα να μην επιβαρύνω το βιβλίο με την πλούσια αλλά και πολλές φορές επαναλαμβανόμενη νομολογία του ΣτΕ και να αναφερθώ στις σημαντικότερες, κατά τη γνώμη μου, αποφάσεις του, παλαιότερες ή και πιο σύγχρονες, αυτές που κυρίως έχουν όραμα και καθιέρωσαν νέες αρχές.

Το βιβλίο αποτελείται από δύο μέρη. Το Α' μέρος αναφέρεται στην εξέλιξη των κανόνων του πολεοδομικού δικαίου και εκείνου της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, καθώς και στην ερμηνεία των κανόνων που ισχύουν σήμερα, ενώ το Β' μέρος αφορά σε εκείνους τους κανόνες που έχουν σχέση κυρίως με τη δόμηση και εκμετάλλευση των ακινήτων στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το Α μέρος περιέχει έντεκα Κεφάλαια.

Το Κεφάλαιο 1 αναφέρεται συνοπτικά στην εξέλιξη της ιδεολογίας του δικαίου που αφορά στην πόλη και την επίδραση των κανόνων του, στη διαμόρφωση και τη φυσιогνωμία της κατά τις διάφορες εποχές, ξεκινώντας από την αρχαία ελληνική πόλη και μέσα από τη διαδρομή του χρόνου και μέσα από τις σημαντικότερες φάσεις της ελληνικής ιστορίας καταλήγει στη σημερινή εποχή.

Στο Κεφάλαιο 2 επιδιώκεται να ερμηνευθεί η εξέλιξη αυτή και η επίδραση των διαφόρων ιδεολογιών που έχουν επικρατήσει στην πολεοδομία και την αρχιτεκτονική. Θίγεται η συμβολή του μοντέρνου κινήματος, η συνειδητοποίηση των σφαλμάτων του και η μεταμοντέρνα σκέψη. Προσεγγίζονται επίσης οι νέες ανάγκες και οι σύγχρονες αντιλήψεις που έχουν δημιουργηθεί με επιστέγασμα την επιδίωξη της αειφόρου πόλης μέσα από μια «ολιστική» πολεοδομική προσέγγιση, ώστε να ικανοποιούνται οι σκοποί της αειφορίας και παράλληλα να αναδεικνύονται οι ποιότητες του τόπου και του τοπίου. Συγγραφέας αυτού του κεφαλαίου είναι ο συνάδελφός μου, ομότιμος καθηγητής Ιωσήφ Στεφάνου, πολεοδόμος αρχιτέκτων με ειδικότητα στην ψυχολογία του χώρου και στις ποιοτικές του παραμέτρους.



Το Κεφάλαιο 3 αφορά στην εξέλιξη της νομοθεσίας για την προστασία της αρχιτεκτονικής και της βιομηχανικής κληρονομιάς και επισημαίνεται η επίδραση από την ευρωπαϊκή και τη διεθνή νομοθεσία όπως και από τις ανάλογες πολιτικές. Επίσης, επειδή οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα διατηρητέα κτήρια αποτελούν στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, στο κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνεται και η προστασία που παρέχει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός στα στοιχεία αυτά.

Στο Κεφάλαιο 4 επιδιώκεται να επισημανθεί το αντικείμενο του χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου, ερευνώνται οι σχέσεις μεταξύ χωροταξίας-πολεοδομίας, χωροταξικού-πολεοδομικού δικαίου, χωροταξικής-πολεοδομικής πολιτικής και επισημαίνονται οι σχέσεις ιεραρχίας μεταξύ χωροταξίας, πολεοδομίας, αρχιτεκτονικής και κτηριοδομίας. Τέλος το κεφάλαιο αυτό κλείνει με τις χρήσεις γης, αντικείμενο που άπτεται τόσο του χωροταξικού, όσο και του πολεοδομικού σχεδιασμού και δικαίου.

Επειδή πλέον οι πηγές που χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου δεν διαμορφώνονται μόνο από την εθνική έννομη τάξη, αλλά και την ευρωπαϊκή, τις διεθνείς πολιτικές και συμβάσεις, το κεφάλαιο 5 διακρίνεται σε τρεις ενότητες. Η πρώτη ερμηνεύει τις πηγές του εθνικού δικαίου, κυρίως τις διατάξεις του Συντάγματος και τη σχετική με αυτές νομολογία του ΣτΕ. Η δεύτερη ασχολείται με την εθνική και ευρωπαϊκή πολιτική και νομοθεσία στα θέματα προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και η τρίτη με τις αρχές που έχουν διαμορφωθεί από την επιστήμη και τη νομολογία σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Το Κεφάλαιο 6 είναι ίσως δυσανάλογα μεγάλο σε σχέση με τα υπόλοιπα κεφάλαια, διότι κατά τη γνώμη μου αποτελεί μία ενότητα, δεδομένου ότι αφορά στην εξέλιξη του συνόλου των πιο σημαντικών κανόνων πολεοδομικού δικαίου που έχουν παίξει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση του ελλαδικού χώρου και στην ανάπτυξή του. Το πρώτο καθοριστικό νομοθέτημα ήταν το ν.δ. 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» με το οποίο διαμορφώθηκε και κτίσθηκε όλη η Ελλάδα μέχρι την ψήφιση του τότε νέου πολεοδομικού ν.1337/1983, σε πολλές μάλιστα περιπτώσεις εξακολουθεί να εφαρμόζεται ακόμα και σήμερα. Ακολουθούν οι μεταγενέστεροι βασικοί νόμοι που ψηφίσθηκαν κατ' επιταγή του Συντάγματος 1975/2001. Στο Κεφάλαιο αυτό η εξέλιξη διακρίνεται σε τρεις περιόδους. Εκείνη που αρχίζει με το ως άνω πρώτο συστηματικό νομοθέτημα μέχρι την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, σημαντικό χρονόσημο για την ελληνική πολεοδομία και το πολεοδομικό δίκαιο. Η δεύτερη ακολουθεί την κατά χρόνο ψήφιση των κυριότερων μεταγενέστερων νομοθετημάτων, χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού έως το ν.2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» και πραγματεύεται τα νομοθετημένα μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως και τα νομοθετημένα εργαλεία πολεοδομικών επεμβάσεων. Η τρίτη αναφέρεται στη δύσκολη περίοδο της

Χώρας μας την εποχή των μνημονίων και των καινοτομιών θετικών ή αρνητικών, που επιδιώκουν να φέρουν στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το Κεφάλαιο 7 πραγματεύεται τον ρόλο του δημόσιου χώρου της πόλης και τους τρόπους δημιουργίας των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της. Ένας από τους κύριους τρόπους είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και οι διοικητικές διαδικασίες της τακτοποίησης και προσκύρωσης που συνήθως την ακολουθούν και για λόγους μεθοδολογικούς αναφέρονται στο κεφάλαιο αυτό.

Η Επεμβατική Πολεοδομία, Κεφάλαιο 8, η οποία για πρώτη φορά απαντάται στο ν.δ. του 1923, με τη μορφή της κτηματικής ομάδας, έχει από τότε αποκτήσει διάφορες μορφές και εκδηλώνεται είτε με ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό και οργανωμένη δόμηση, είτε με ολοκληρωμένο σχεδιασμό και τη χορήγηση κινήτρων ή τέλος μόνο με τη χορήγηση κινήτρων.

Η Ανάπλαση – Ανασυγκρότηση – Πολεοδομική Αναμόρφωση, κυρίως σε υποβαθμισμένες περιοχές εντός του σχεδίου της πόλης, Κεφάλαιο 9, συνιστούν τις σημαντικότερες αυτή την εποχή μορφές επεμβατικής πολεοδομίας με στόχο τη δημιουργία της «συνεκτικής πόλης», το κανονιστικό πλαίσιο της οποίας καθιερώνεται πλέον αρκετά συστηματικά από τον ν.2508/97.

Το τελευταίο Κεφάλαιο 10 του Α Μέρους αναφέρεται στον πολύπαθο θεσμό της Μεταφοράς του Συντελεστού Δόμησης και στις περιπέτειές του με αποτέλεσμα ουσιαστικά την αχρηστία του, παρά το γεγονός ότι συνιστά διεθνώς ένα σημαντικό μέσο για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής και την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Το Μέρος Β του βιβλίου, Κεφάλαιο 11, αρχίζει με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, που συνιστά κλάδο του Οικοδομικού Δικαίου αλλά και δεσμό μεταξύ του Πολεοδομικού Δικαίου και εκείνου της εκμετάλλευσης του εγγείου παράγοντα. Η αναφορά και η ερμηνεία του εστιάζονται στις κύριες ρυθμίσεις του, διότι για την ερμηνεία του συνόλου των διατάξεών του είναι αναγκαία η συγγραφή ενός ολόκληρου βιβλίου, λόγω της πολυπλοκότητάς τους.

Το Κεφάλαιο 12 αναφέρεται στις Άδειες Δόμησης - Οικοδομικές άδειες, τη φύση, τον τύπο τους, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες διαδικασίες για την έκδοσή τους και το Κεφάλαιο 13 στους Χώρους Στάθμευσης, που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Το τελευταίο Κεφάλαιο 14 αφορά στο μεγάλο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, με ό,τι αυτό συνεπάγεται, που έχει δημιουργηθεί όχι απλώς με την ανοχή της

Πολιτείας, αλλά πολλές φορές και με τη συνδρομή της, π.χ. τελευταία ρύθμιση για την «τακτοποίηση» των ημιυπαίθριων χώρων και την τακτοποίηση των αυθαιρέτων. Ίσως, όταν δεν μπορείς για πολλούς λόγους να ανατρέψεις έναν εθιμικό κανόνα, έστω και παράνομο, όπως είναι η αυθαίρετη δόμηση, προσπαθείς να τον εκμεταλλευτείς με την πρόφαση της «πράσινης ανάπτυξης» και του «πράσινου ισοζυγίου».

Το βιβλίο είναι εμπλουτισμένο με νομολογία των δικαστηρίων, κυρίως του Συμβουλίου της Επικρατείας αλλά και του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως και με αποφάσεις του Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου.

Αρχικοί αποδέκτες του βιβλίου είναι οι φοιτητές του ΕΜΠ στους οποίους επιδιώκει να δώσει συνοπτικές αλλά ουσιαστικές γνώσεις των κανόνων δικαίου που αφορούν στη διευθέτηση και τον σχεδιασμό του χώρου, χωρίς να υπεισέρχεται στις επιμέρους ρυθμίσεις, που μάλλον απογοήτευση θα τους προκαλούσαν, σχολιάζοντας όμως τα προβλήματα που δημιουργούνται κατά την εφαρμογή και ερμηνεία αυτών των κανόνων. Επίσης απευθύνεται και παρέχει χρήσιμες πληροφορίες και ιδέες σε όλους τους επιστήμονες που ασχολούνται με τα θέματα του προγραμματισμού και σχεδιασμού του χώρου, όπως και σε εκείνους που θεραπεύουν τη Θέμιδα και αντιμετωπίζουν προβλήματα με την ερμηνεία και εφαρμογή των σχετικών κανόνων δικαίου.

Θέλω να ευχαριστήσω θερμώς τον συνεργάτη μου Αγησίλαο Οικονόμου ως πανεπιστημιακού υποτρόφου στη θέση του Δικαίου στο ΕΜΠ για τη συμπαράσταση και συμβολή του τόσο στην έρευνα όσο και στη συγγραφή αυτού του βιβλίου.

Στην προηγούμενη έκδοση είχα απεικονίσει στο εξώφυλλο τον Πύργο της Βαβέλ για να επισημάνω ότι, παρά το γεγονός ότι το θεσμικό πλαίσιο σε γενικές γραμμές δίνει τη δυνατότητα ορθού σχεδιασμού, στις πόλεις μας βασιλεύει μια άναρχη και ακατάστατη πολεοδόμηση και μια κραυγαλέα αρχιτεκτονική πολυγλωσσία, συνέπεια της πολυνομίας, της γραφειοκρατίας και των ασαφών και επικαλυπτόμενων αρμοδιοτήτων, όπως και άλλων παραγόντων που συνοψίζονται κυρίως στο πολιτικό κόστος. Δυστυχώς θα παραμείνει ο Πύργος της Βαβέλ στο εξώφυλλο, διότι παρά τις κάποιες σημαντικές βελτιώσεις του νομοθετικού πλαισίου, η πραγματική κατάσταση δεν έχει αλλάξει. Ας μη ξεχνάμε «πάντων μέτρον ο άνθρωπος».

Αθήνα Ιούλιος 2015

Αλίκη Χατζοπούλου

Ομ. Καθηγήτρια ΕΜΠ



## ΣΥΝΤΜΗΣΕΙΣ

ΑΑ	Αναγκαστική απαλλοτρίωση	ν.	νόμος
ΑΕ	Ανώνυμη Εταιρεία	Ν.Α.	Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση
ΑΚ	Αστικός Κώδικας	ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΑΠ	Άρειος Πάγος	νδ	νομοθετικό διάταγμα
απ.	απόφαση	ΝΣΚ	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
ΑΠΑΣ	Ανώτατο Πολεοδομικό Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο	ΝοΒ	Νομικό Βήμα (περιοδικό)
Αριθμ.	Αριθμός	ΝΠΔΔ	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Άρθ.	Άρθρο	ΝΠΙΔ	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
βλ.	βλέπε	Οδ.	Οδηγία
βδ	βασιλικό διάταγμα	παρ.	παράγραφος
ΓΔΚ	Γενικός Διαρθρωτικός Κανονισμός	πδ	προεδρικό διάταγμα
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός	ΠΕ	Πρακτικό Επεξεργασίας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο	ΠΠΕΑ	Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση
ΓΠΧΣ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού	ΠΠΕ	Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΔΕ	Δημόσια Έργα	ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΔΕΚ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων	ΠΕΓ	Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς
ΔΕΕ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκής Ένωσης	ΠΚ	Ποινικός Κώδικας
ΔΕΠΟΣ	Δημοσία Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στεγάσεως	ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη
ΔιοικΕφ	Διοικητικό Εφετείο	ΠΟΤΑ	Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΔΤ	Διαρθρωτικά Ταμεία	Πρωτ.	Πρωτοδικείο
εγκ.	εγκύκλιος	ΠΥΣΔΟ	Περιοχή Υποδοχής Συντελεστού Δόμησης
εδ.	εδάφιο	ΠΧΠ	Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια
ΕΔΔ	Επιθεώρηση του Δημοσίου Δικαίου και του Διοικητικού Δικαίου περιοδικό)	ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση	ΡΣΑ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

ΕΖΥΣ	Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστού Δόμησης	ΡΣΕ	Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής
ΕΧΣ	Ειδικά Χωρικά Σχέδια	ΡΣΘ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης
ΕΚ	Ευρωπαϊκή Κοινότητα	ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
Ελλ.Δικ.	Ελληνική Δικαιοσύνη (περιοδικό)	ΣΔΙΤ	Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα
ΕΜΠ	Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο	ΣΠΜΕ	Σύλ. Πολ. Μηχ. Ελλάδας
ΕΟΚ	Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα	ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΕΠΜ	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη	ΣυνΘΕΕ	Συνθήκη Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΕΣΠΑ	Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς	ΣυνΘΕΚ	Συνθήκη Ευρωπαϊκής Κοινότητας
ΕΔΔΑ	Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου	ΣυνΘΕΟΚ	Συνθήκη Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας
ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου	ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτής Πόλης
ΕΣΧΑΔΑ	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων	ΣΧΟΠ	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΕΣΧΑΣΕ	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων	ΣΕ	Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
ΕΤΕΡΠΣ	Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων	ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος
Εφ.	Εφετείο	Τεχν. Χρον.	Τεχνικά Χρονικά
ΕΧΠ	Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια	Το Σ.	Το Σύνταγμα (περιοδικό)
ΕΧΣ	Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια	ΤΧΣ	Τοπικά Χωρικά Σχέδια
ΖΑΑ	Ζώνη Αστικού Αναδασμού	ΥΑ	Υπουργική Απόφαση
ΖΑΣ	Ζώνες Αγοράς Συντελεστού	ΥΔΕ	Υπουργείο Δημοσίων Έργων
ΖΕΠ	Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας	ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΖΕΕ	Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης	ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
ΖΕΚ	Ζώνες Ειδικών Κινήτρων	ΥΧΟΠ	Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΖΟΕ	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου	ΦΕΚ	Εφημερίδα της Κυβέρνησης
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης		

ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΜΣΔ	Μεταφορά Συντελεστού Δόμησης





Α' ΜΕΡΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΙΔΕΟΛΟΓΙΑΣ  
ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ  
ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ  
(Φυσικό, δομημένο, πολιτιστικό)

1. Ο ρόλος των κανόνων του δικαίου στη διευθέτηση του χώρου.

Σύμφωνα με τον κλασικό ορισμό «Πολοδομία είναι η σύνθετη επιστήμη, αλλά και η τέχνη, η οποία ασχολείται με τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της πόλης, δηλαδή με τη στο χώρο και χρόνο συντονισμένη ανάπτυξη και συγκρότηση της πόλης ως οικονομικής, κοινωνικής, τεχνολογικής οντότητας και ως έργου τέχνης».

Σύμφωνα με τη θεωρητική προσέγγιση του Πλάτωνα, παράμετροι της ιδανικής πόλης είναι «η **πολιτειακή** ευρυθμία, η οικονομική και πληθυσμιακή ισορροπία και η ηθική τάξη».

Συγκρίνοντας τη ρήση του Πλάτωνα με τον σύγχρονο ορισμό της πολοδομίας, διαπιστώνουμε ότι το περιεχόμενο και ο σκοπός της είχε ήδη συλληφθεί και διατυπωθεί πριν από αιώνες. Υπάρχει δηλαδή ταυτότητα εννοιών και σκοπών.

Οι παράμετροι της ιδανικής πόλης-κράτους, δηλαδή η πολιτειακή ευρυθμία, η οικονομική και πληθυσμιακή ισορροπία και η ηθική τάξη επιτυγχάνονται με την στο χώρο και χρόνο, συντονισμένη ανάπτυξη και συγκρότηση της πόλης ως οικονομικής, κοινωνικής, τεχνολογικής οντότητας και ως έργο τέχνης δηλαδή με τη δημιουργία και ανάπτυξη των δομών της πόλης.

Ο Πλάτων, θεωρεί ως πρώτη παράμετρο **την πολιτειακή ευρυθμία** που σημαίνει την καλή λειτουργία των θεσμών του Κράτους και των μηχανισμών του, την ύπαρξη και διαμόρφωση υγιών δομών και συνειδητών πολιτών, ώστε η πολιτική βούληση να εκφράζει τη θέληση της πλειοψηφίας του λαού και να του εξασφαλίζει την ασφάλεια από κινδύνους εξωτερικούς, εσωτερικούς και φυσικούς.

Αυτή η πολιτειακή ευρυθμία είναι η γενεσιουργός βάση της πολοδομίας, διότι της επιτρέπει να εκφρασθεί σε πλαίσια δημοκρατίας και ελευθερίας, να διατυπώσει τις ιδεολογίες της, να εφαρμόσει απερίσπαστα τις τεχνικές της και να αναπτύξει τις τέχνες της.

Από την άλλη πλευρά, κάτω από τέτοιες συνθήκες και δυνατότητες η πολοδομία προσφέρει, με τη σειρά της, τις χωρικές και οργανωτικές προϋποθέσεις της εύρυθμης λειτουργίας των θεσμών και των πολιτών, και παράλληλα εκφράζει στον χώρο και συγκεκριμενοποιεί τη βαθύτερη ιδεολογία αυτής της πολιτικής βούλησης, η οποία εκδηλώνεται μέσα από το εκάστοτε πολιτειακό καθεστώς. Επίσης, προσφέρει το θεωρητικό υπόβαθρο και την εμπειρία από τις δικές της τεχνικές, ώστε να αποτελεί ένα ισχυρό μέσο στα χέρια της πολιτικής εξουσίας για την εξασφάλιση και προβολή της ευρυθμίας και ταυτόχρονα τον δείκτη της<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Η επίδραση των κανόνων δικαίου στο δομημένο περιβάλλον και στη φυσιογνωμία της πόλης» (παράδειγμα η κλασική Αθήνα). Αρχαιολογία, τεύχος 79, Ιούνιος 2001.

Οι κλειστές ή ανοικτές πόλεις, οι συγκεντρωτικές ή διαχέουσες, οι πολυκεντρικές ή μονοκεντρικές, οι εξειδικευμένες ή πολλών δραστηριοτήτων, όπως και τα συστήματα των πόλεων δεν είναι παρά εκφράσεις αντίστοιχων ιδεολογιών, πολιτειακών και κοινωνικών συστημάτων, όπως και πολιτικών επιλογών.

Ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της πολιτειακής ευρυθμίας παίζουν τα δημόσια έργα διότι συνιστούν μια έντονη παρέμβαση στον χώρο, με οικονομικές, κοινωνικές, πληθυσμιακές, χωροταξικές, περιβαλλοντικές και άλλες επιπτώσεις.

Απαραίτητα στοιχεία της πολιτειακής ευρυθμίας είναι η εφαρμογή των κανόνων του δικαίου και ιδιαίτερα εκείνων που αφορούν στον χώρο, η δίκαιη και ορθολογική κατανομή του εδαφικού αγαθού, του οικονομικού πλούτου και του πληθυσμού, η ορθή οργάνωση των λειτουργιών και δραστηριοτήτων στον χώρο και τον χρόνο.

Αυτά συνιστούν τους βασικούς παράγοντες για την επίτευξη της κοινωνικής, οικονομικής και πληθυσμιακής ισορροπίας, και συμβάλλουν στη διαμόρφωση της ηθικής τάξης.

Τέλος, επειδή οι ανάγκες του ανθρώπου σε σχέση με τον χώρο δεν είναι μόνο ποσοτικές, αλλά και ποιοτικές, η πολεοδομία καλείται να προστατεύσει τις ποιότητες του χώρου –φυσικό και δομημένο περιβάλλον– την αισθητική του και την ιδιαίτερη φυσιογνωμία κάθε τόπου<sup>2</sup>.

Οι νόμοι και γενικότερα οι κανόνες δικαίου εκφράζουν και μέσα από αυτούς εκφράζονται οι εθνολογικές, θρησκευτικές, πολιτιστικές, πολιτειακές, κοινωνικές, οικονομικές συνθήκες και οι ιδιαιτερότητες κάθε οργανωμένης κοινωνίας. Όλα αυτά τα στοιχεία απεικονίζονται και στον χώρο, ως ιδιαιτερότητες της μορφής και συνθέτουν τη φυσιογνωμία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, δημιούργημα του ανθρώπου μέσα στον χρόνο στο επίπεδο του πολιτισμού του, και με την αξιοποίηση των φυσικών δεδομένων. Δηλαδή, υπό την επίδραση ενός συγκεκριμένου, αλλά εξελισσόμενου πολιτισμού, ο οποίος αναπτύσσεται με τη βοήθεια ενός συγκεκριμένου και παραλλήλως εξελισσόμενου δικαίου συστήματος, παράγεται κάποιο ανθρωπογενές περιβάλλον στον χώρο και στον χρόνο, στο οποίο έχουν αποτυπωθεί οι μνήμες του παρελθόντος, το παρόν και το όραμα για το μέλλον.<sup>3</sup> Το όραμα αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο μέσω των νόμων, διότι «η γαρ η τάξις νόμος» σύμφωνα με τον Αριστοτέλη<sup>4</sup>.

Από τα ως άνω αλλά και αυτά που θα ακολουθήσουν υποστηρίζεται η άποψη ότι ο όρος πολεοδομία είναι ένας πολύ ευρύς όρος, δεν περιέχει απλώς τη δόμηση της πόλης αλλά την εγκαθίδρυση και ανάπτυξη όλων των αναγκαίων δομών, λειτουργιών και ενεργών δυνάμεων της ώστε να αποτελεί πυρήνα πολιτισμού και να συντελεί στην ανάπτυξή του<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. και συνεργάτες «Η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης», Σπουδαστήριο Πολεοδομικής Σύνοψης ΕΜΠ & ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 2000.

<sup>3</sup> Stefanou J., Hatzopoulou-Tzika A., «Approche pluridisciplinaire de l'espace, vers une anthropologie des lieux», Recueil des textes sur l'anthropologie des lieux, εκδ. ΕΜΠ, Αθήνα, 1995.

<sup>4</sup> 1287 α18 και 1274 β38

<sup>5</sup> Παράβαλε άποψη Αραβαντινού «Πολεοδομικός σχεδιασμός», β' έκδ. αναθεωρημένη, έκδ. Συμμετρία, Αθήνα 2007, σ. 25-28. και Παπαργηγόριου Βλάσ. «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., σ.10 επ. Αθήνα 2009.

## 2. Οι ρίζες της Πολεοδομίας και του Πολεοδομικού Δικαίου. Η Αρχαία Ελληνική πόλη.

Η λέξη πολεοδομία προέρχεται από την ελληνική λέξη «πόλις», δηλαδή τον πυρήνα γύρω από τον οποίο αναπτύχθηκε ο πολιτισμός<sup>6</sup>. Φορέας και προϋπόθεση για τη δημιουργία μιας ιδεολογίας με θρησκευτικό, πολιτικό ή δικαϊκό περιεχόμενο είναι η κοινωνία της πόλης. Με τη διαδικασία ίδρυσης της πόλης αρχίζει η δημιουργία της κοινωνίας, ο πολιτισμός και η ιστορία της ανθρωπότητας.

Για να δημιουργηθεί και να ζήσει η πόλη ως «τόπος», δηλαδή για να αναπτυχθούν οι ενεργές κοινωνικές λειτουργίες της, τίθενται κανόνες δικαίου. Οι πρώτοι επιστεύετο ότι προέρχονταν από τη θεϊκή εξουσία, με την εξέλιξη όμως και οργάνωση της κοινωνίας ακολουθούν οι γραπτοί κανόνες της ανθρώπινης εξουσίας.

Στην αρχαία Ελλάδα οι λέξεις «πόλις», «πολίτης», «πολιτική», «πολιτεία», «πολιτισμός» έχουν κυρίως ιδεολογικό περιεχόμενο.

«Πόλις» σημαίνει όχι απλώς μια οικοδομική οντότητα αλλά η σύνθεση όλων των συνεπιδρώντων κοινωνικών παραγόντων. «Πόλις» είναι ο τόπος στον οποίο, με τη συνδρομή των γραπτών και αγραφών, θεϊκών ή ανθρώπινων κανόνων δικαίου, δημιουργείται η συλλογική συνείδηση των πολιτών.

«Πολίτης»-«συμπολίτης» είναι το ενεργό μέλος μιας ενεργού σοσιαλιστικής κοινωνίας.

«Πολιτική» είναι η κοινωνική λειτουργία των συμπολιτών να διοικούν υπεύθυνα, σύμφωνα με τους νόμους και τις δημόσιες υποθέσεις της πόλης.

«Πολιτεία» είναι το σύνολο των αστικών λειτουργιών και οι νόμοι που τις διέπουν.

«Πολιτισμός», οι πνευματικές, πολιτιστικές λειτουργίες, οι οποίες προέκυψαν από την επικράτηση και ανάπτυξη όλων των λειτουργιών της πόλης<sup>7</sup>.

Η πόλη είναι ο «τόπος» με «Λόγο» και «Μύθο»<sup>8</sup>, είναι το «περιέχον», μέσα στο οποίο δημιουργείται και αναπτύσσεται η συνείδηση και η προσωπικότητα του ανθρώπου, ο ιδεολογικός χαρακτήρας της ζωής, δημιουργείται η συλλογική συνείδηση των πολιτών, έκφραση της οποίας είναι ο πολιτισμός μιας πόλης, που διαφοροποιείται ανάλογα με τους κανόνες δικαίου του πολιτεύματός της και την ιδεολογία των πολιτών της (π.χ. ο πολιτισμός της Αθήνας ήταν διαφορετικός από εκείνον της Σπάρτης, και αυτό αποτυπώνονταν και στις «χωρικές εκφράσεις» τους). Η δομή της πόλης εξαρτάται από το πολίτευμά της, την ιδεολογία των πολιτών της, τον ιδεολογικό χαρακτήρα της ζωής και τους κανόνες δικαίου που τη διέπουν.

Οι πρώτες αρχές της πολεοδομίας τέθηκαν από τους αρχαίους Έλληνες από τον 8ο ως τον 6ο π.Χ. αιώνα και αφορούσαν κυρίως στις νέες πόλεις των αποίκων. Οι παλαιές πόλεις είχαν κτισθεί άναρχα και προσθετικά, χωρίς την επιβολή κανόνων, ενώ οι νέες στις αποικίες δομούνται με οργανωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό που επέβαλλε κανόνες δικαίου.

Στην αρχαία ελληνική πόλη ο χώρος διακρίθηκε σε **ιερό**, **δημόσιο** και **ιδιωτικό** με κύριο χαρακτηριστικό, μέχρι την εμφάνιση του υποδάμειου συστήματος, την άναρχη ανάπτυξη του ιδιωτικού χώρου γύρω από τους πρώτους και ειδικότερα από την

<sup>6</sup> για την αρχαία ελληνική πόλη βλ. Fustel de Coulange Η Αρχαία Πόλη», εκδ. ΕΡΜΟΣ, Αθήνα 1991.

<sup>7</sup> Δεσποτόπουλος Ι., «Η ιδεολογική δομή των πόλεων», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 1997, σ. 20.

<sup>8</sup> Stefanou J., Hatzopoulou-Tzika A., «Approche...», όπ. αν.

ακρόπολη. Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί η πόλη των Αθηνών, η ίδρυση της οποίας οφείλεται σε ένα όραμα, εκείνο της ειρήνης, της ευτυχίας και της προόδου που συμβολίζει η ελιά, την οποία χάρισε η θεά Αθηνά στους κατοίκους της περιοχής, και όχι το αλμυρό νερό του θεού Ποσειδώνα, σύμβολο του πολέμου και της υλικής δύναμης. Ειδικότερα, στην αρχαία Αθήνα, ο δημόσιος χώρος, που αποτελούνταν κυρίως από το κέντρο της, αποτέλεσε αντικείμενο μιας προσπάθειας αστικού σχεδιασμού σύμφωνα με επιταγές θρησκευτικών, πολιτικών και φιλοσοφικών κανόνων, καθώς η Ακρόπολη περιελάμβανε κτήρια κυρίως θρησκευτικού περιεχομένου με προεξάρχοντα τον Παρθενώνα και γύρω από αυτόν δημόσια κτήρια αναγκαία για την εξυπηρέτηση των θεσμών του δημοκρατικού πολιτεύματος, όπως η Αγορά και ο Άρειος Πάγος. Η ιεράρχηση των οργάνων της Αθηναϊκής Δημοκρατίας γύρω από τον Ιερό βράχο της Ακρόπολης ήταν αποτέλεσμα της κλίμακας των αξιών της ιδεολογίας της πόλης. Μετά από τη θεϊκή εξουσία (το Ναό της Αθηνάς), έπεται η λαϊκή εξουσία (η Εκκλησία του Δήμου), απέναντι από την οποία βρίσκεται η δικαστική εξουσία (ο Άρειος Πάγος)<sup>9</sup>. Αντίθετα, ο ιδιωτικός χώρος χαρακτηριζόταν από αναρχία, μεγάλη πυκνότητα κατοικιών, έλλειψη καλών εγκαταστάσεων ύδρευσης και αποχέτευσης, λίγους ελεύθερους χώρους, στενούς καμπύλους δρόμους, κατά μήκος των οποίων ανοίγονταν αρκετά εργαστήρια, ακανόνιστα οικοδομικά τετράγωνα και από σπίτια μονώροφα ή διώροφα από λασπότουβλα στηριζόμενα σε πέτρινη βάση<sup>10</sup>, με τις πόρτες να ανοίγουν προς τα έξω, δυσχεραίνοντας την κυκλοφορία<sup>11</sup>. Αυτή η ελεύθερη πολεοδόμηση της Αθήνας καλείται «αττικόν παράδοξον»<sup>12</sup> και ήταν αποτέλεσμα της ανάπτυξης της πόλης με βάση πρώιμους οικισμούς ή προϊστορικές ακροπόλεις που γνώρισαν μια σημαντική αύξηση στην αρχαϊκή εποχή, κατά την οποία νέα κτήρια κατασκευάστηκαν δίπλα ή επάνω στα παλιά, ενώ ταυτόχρονα διατηρήθηκαν οι παλιοί δρόμοι και τα μονοπάτια στον περίβολο των τειχών. Η δόμηση αυτή είχε ως αποτέλεσμα τον μετασχηματισμό της Αθήνας, αλλά και άλλων οικισμών ή ακροπόλεων σε πόλεις<sup>13</sup> με ακτινωτό, ομόκεντρο ή ακτινωτό-ομόκεντρο σχέδιο προσανατολισμένο προς το κέντρο τους<sup>14</sup>, αλλά και την υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος.

Ως αντίδραση στην πολεοδόμηση αυτή, αναπτύχθηκαν θέσεις υπέρ της προστασίας του περιβάλλοντος και της αισθητικής της πόλης από φιλοσόφους, όπως ο Αριστοτέλης, ο Θουκυδίδης, ο Δημοσθένης, ο Πλάτωνας, ο Ιπποκράτης, ο Ιππόδαμος ο Μιλήσιος και ο Φαλέας ο Χαλκηδόνιος. Κεντρικός άξονας των θέσεων αυτών αποτέλεσε η φιλοσοφία του μέτρου και της πλαστικής πειθαρχίας της φύσης στο πλαίσιο μιας διαλεκτικής σχέσης αλληλεξάρτησης μεταξύ του περιβάλλοντος, του ανθρώπου και του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, με την αισθητική να

<sup>9</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Η επίδραση...», όπ. αν. Για την εξέλιξη των αρχαίων πόλεων βλ. Αναλυτικά Γερασίμου Στ. «Η συμβολή του πολεοδομικού δικαίου και του δικαίου του περιβάλλοντος στη διαμόρφωση των άλλων κανόνων δικαίου». Διδακτορική Διατριβή ΕΜΠ, Αθήνα 2005.

<sup>10</sup> Δημητριάδης Ε.Π., «Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας», εκδ. Αφοι Κυριακίδη Α.Ε., Θεσσαλονίκη 1995, σ. 97.

<sup>11</sup> Lavedan P., «Histoire de l'Urbanisme», εκδ. Laurens, Παρίσι 1926, σ. 113.

<sup>12</sup> Travlos J., «Athènes au fils du temps», εκδ. Cuenot, Μπολόνια, 1972.

<sup>13</sup> Φωκά Ι., Βαλαβάνης Π., «Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία», εκδ. Κέδρος, Αθήνα 1992, σ. 23.

<sup>14</sup> Δημητριάδης Ε.Π., όπ. αν., σ. 47.

αποβλέπει στην ψυχαγωγία και την παιδεία των πολιτών<sup>15</sup>. Ενδεικτικά, ο Πλάτων προτάσσει, όπως προαναφέρθηκε, την «ευσχημοσύνη», την «ευαρμοσσία» και την «ευρυθμία» της πόλης «ιν'ώσπερ εν υγιεινώ τόπω οικούντες οι νέοι από παντός ωφελούνται... ή προς όψιν ή προς ακοήν, ώσπερ αύρα φέρουσα από χρηστών τόπων υγείαν»<sup>16</sup>. Εξάλλου, στους «Νόμους» συνιστάται η κατασκευή των κατοικιών σε υψηλούς χώρους, ώστε αυτές να σχηματίζουν με τις παρακείμενες κατοικίες μια ευθεία γραμμή εκατέρωθεν των δρόμων της πόλης. Σημειωτέον ότι η πρόκληση πλημμύρας από οικοδομικές κατασκευές που εμπόδιζαν ή περιόριζαν τη φυσική ροή του νερού τιμωρούνταν από το Αττικό Δίκαιο και τυποποιούνταν ως βλάβη ξένης ιδιοκτησίας<sup>17</sup>.

Στο πλαίσιο αυτών των αντιλήψεων, τελειοποιήθηκε από τον Ιππόδαμο τον Μιλήσιο το πολεοδομικό σύστημα, με το οποίο οι Έλληνες δομούσαν κυρίως τις αποικίες τους ήδη από τον 8ο έως τον 6ο αι. π.Χ. Το σύστημα βασιζόταν σε συνάρτηση των τεσσάρων σημείων του ορίζοντα και συνεπαγόταν κατ αρχήν ορθογώνια σύνθεση, δηλαδή διαξωνικό σχέδιο, προσανατολισμένο προς τα έξω προς τα τέσσερα σημεία του ορίζοντα και τετράγωνο ή ορθογώνιο περίγραμμα<sup>18</sup>. Ειδικότερα, σχεδιάστηκε μια πόλη με κάθετα τεμνόμενους δρόμους, ώστε να δημιουργούνται ίσα οικόπεδα προς ανοικοδόμηση κατοικιών, με τις διοικητικές υπηρεσίες συγκεντρωμένες στην Αγορά και με διαχωρισμό των χρήσεων γης για την ανάπτυξη του εμπορίου και των χώρων λατρείας σε κοντινές προς την Αγορά περιοχές<sup>19</sup>. Αυτό το ήδη υπάρχον πολεοδομικό σύστημα, το οποίο εξελίχθηκε σταδιακά με το πέρασμα των αιώνων, ονομάσθηκε Ιπποδάμειο, διότι τελειοποιήθηκε από τον Ιππόδαμο τον Μιλήσιο, ο οποίος θεωρείται ότι έζησε και έδρασε τον 5ο π.Χ. αιώνα.

Κατά την παράδοση, αλλά και σύμφωνα με ιστορικές πληροφορίες, ο Ιππόδαμος είναι ο πολεοδόμος της Ρόδου και του Πειραιά. Οι δύο αυτές πόλεις παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά και διαθέτουν πολεοδομικά σχέδια, στα οποία περιλαμβάνονται όλες οι μέχρι τότε κατακτήσεις της ελληνικής πολεοδομίας.

Ειδικότερα, οι πόλεις αυτές διαθέτουν οικιστικές ζώνες για ιδιωτικές κατοικίες, ζώνες δημόσιων λειτουργιών, που περιλαμβάνουν τις αγορές και τα ιερά των θεών, και ζώνες στρατιωτικού ή εμπορικού χαρακτήρα. Αυτή η διάκριση των χρήσεων επιβεβαιώνεται από ένα πολύτιμο αρχαιολογικό εύρημα στον Πειραιά. Σε διάφορα σημεία βρέθηκαν στη θέση τους «όροι», δηλαδή μαρμάρινες στήλες με επιγραφές που σημάδευαν τα όρια ανάμεσα σε οδούς και περιοχές διαφορετικού χαρακτήρα, γεγονός που αποδεικνύει τη χάραξη διαφόρων ζωνών στο έδαφος. Το ιπποδάμειο οδικό σύστημα έχει ως κριτήριο τη διευκόλυνση της επικοινωνίας μεταξύ των σημαντικών τομέων της πόλης, αλλά και την παρεμπόδιση της προσέγγισης των εισβολέων στη

<sup>15</sup> Παναγοπούλου-Μπέκα Γ., «Το έννομο αγαθό περιβάλλον. Προβλήματα εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας», εκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1992, σ. 39-43.

<sup>16</sup> Πλάτωνας, «Πολιτεία», III, E-401D.

<sup>17</sup> Δημοσθένης, Κατά Καλλικλή, 55, 1.

<sup>18</sup> Δημητριάδης Ε.Π., όπ. αν., σ. 47-48.

<sup>19</sup> Φωκά Ι., Βαλαβάνης Π., όπ. αν., σ. 97.

ζώνη κατοικίας κοντά στα τείχη, προς το κέντρο της πόλης<sup>20</sup>. Ο Ιππόδαμος, ως μαθητής του Πυθαγόρα, χρησιμοποίησε τα μαθηματικά και τη γεωμετρία στον σχεδιασμό των πόλεων, συστηματοποιώντας τις ήδη υπάρχουσες πολεοδομικές αρχές. Γι' αυτό θεωρείται ως ο πρώτος συστηματικός πολεοδόμος της αρχαιότητας. Η κύρια συμβολή του είναι ο οργανωτικός σχεδιασμός της πόλης και η διαίρεση των μερών της, με βάση αυστηρά προκαθορισμένες αναλογίες, σε ζώνες συγκεκριμένων λειτουργιών. Το υποδάμειο σχέδιο εφαρμόστηκε για πρώτη φορά στη Μίλητο, υποβοηθούμενο αφενός από την απουσία ακρόπολης, λόγω του εξαιρετικά δυσπρόσιτου και υπερυψωμένου φυσικού τοπίου της πόλης και αφετέρου από την προηγηθείσα ολοκληρωτική καταστροφή της πόλης από τους Πέρσες το 494 π.Χ.<sup>21</sup> Στη συνέχεια, αυτή η μορφή πολεοδομικού σχεδιασμού εφαρμόστηκε στις λουπές αποικίες, τις ελληνιστικές και τις ρωμαϊκές πόλεις.

### 3. Η Ελληνιστική πόλη

Η εδραίωση της πρώτης πολυπολιτισμικής αυτοκρατορίας μετέβαλε την κοινωνική, οικονομική και φιλοσοφική αντίληψη του αρχαιοελληνικού κόσμου, αφενός με τη συνύπαρξη στις πόλεις γηγενών και Ελλήνων και αφετέρου με την επικράτηση της κοσμοπολίτικης αντίληψης των στωικών που πρότεινε τον άνθρωπο-πολίτη του κόσμου να δέχεται την οικουμενική πολιτεία ως τη μοναδική μορφή πολιτικής κυριαρχίας<sup>22</sup>. Ωστόσο, στη νέα ιστορική πραγματικότητα των πολυπολιτισμικών πόλεων με συνδυατικό σημείο αναφοράς τον ελληνικό πολιτισμό, πολίτες αναγορεύονταν σχεδόν αποκλειστικά τα μέλη των Μακεδόνων και λοιπών Ελλήνων, ενώ η γη ανήκε σε αυτούς ή τον βασιλιά και στους εργάτες τους.

Στο πλαίσιο αυτό, η τέχνη, που εξελίχθηκε σε εικαστική γλώσσα του μισού περίπου κόσμου, προσαρμόστηκε στο ως άνω φιλοσοφικό πλαίσιο, αποκτώντας έναν πιο εκλεπτυσμένο αστικό χαρακτήρα. Επιτεύχθηκε μια προσαρμογή των ρυθμών και της ευρηματικότητας της ελληνικής τέχνης στην κλίμακα, τις παραδόσεις και τη χλιδή των ανατολικών βασιλείων. Η εξέλιξη αυτή συνέβαλε στη μεταβολή της φυσιογνωμίας της πόλης στην ανατολική Μεσόγειο η οποία κατά την Ελληνιστική περίοδο παρουσίασε μια διαφορετική αρχιτεκτονική σε σχέση με την προγενέστερη εποχή. Οι κατοικίες των πλουσίων στην Πέλλα, την πρωτεύουσα των Μακεδόνων, είχαν μεγαλύτερες διαστάσεις, διέθεταν μαρμάρινες στοές γύρω από τις αυλές και τα δάπεδα ήταν διακοσμημένα με μωσαϊκά. Αυτός ο τύπος κατοικίας κυριάρχησε την Ελληνιστική περίοδο σε όλη την ανατολική Μεσόγειο<sup>23</sup>. Στη νέα αυτή πραγματικότητα προτιμήθηκε ο κορινθιακός ρυθμός, καθώς η πολυτέλειά του άρμοζε περισσότερο στα πολυδάπανα οικοδομήματα που κατασκευάζονταν σε τεράστια κλίμακα στις νέες πόλεις της Ανατολής<sup>24</sup>.

Ακολουθώντας το γενικότερο κλίμα της εποχής, η πολιτική για το δομημένο

<sup>20</sup> Πάπυρος ΛΑΡΟΥΣ, Britannica, σ. 57, Mumford L., "La cité à travers l'histoire", εκδ. Seuil, Παρίσι 1964.

<sup>21</sup> Δημητριάδης Ε. Π., όπ. αν., σ. 91-93.

<sup>22</sup> Κωσταράς Γ. Φ., «Φιλοσοφική προπαιδεία», 5η έκδοση, Αθήνα 1998, σ. 250.

<sup>23</sup> Φωκά Ι., Βαλαβάνης Π., όπ. αν., σ. 29.

<sup>24</sup> Gombrich E.H., «Το χρονικό της Τέχνης», εκδ. Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης, Αθήνα 1994, σ. 108.

περιβάλλον προσανατολίστηκε προς την επέκταση των πόλεων, ιδίως των μεγάλων αστικών κέντρων, τα οποία προσέλαβαν πλέον αυτοκρατορική διάσταση, παραμένοντας ωστόσο συμμετρικά και τυποποιημένα σύμφωνα με τις επιταγές του υποδάμειου συστήματος<sup>25</sup>. Ενδεικτικά, στην Αλεξάνδρεια κατασκευάστηκαν επτά παράλληλες λεωφόροι οι οποίες τέμνονταν από πολλούς κάθετους δρόμους. Κάθε λεωφόρος είχε στο μέσον μια νησίδα πλάτους ενός μέτρου για δενδροφύτευση, χωρίζοντάς τες κατά μήκος σε δύο λωρίδες, μία λιθόστρωτη για τους ιππείς, και μία στρωμένη με συμπαγές μείγμα από χώμα και χαλίκια για τις άμαξες και τα άρματα. Η κεντρική δε λεωφόρος είχε πλάτος 31 μέτρα. Επιπλέον, στα πλάγια των δρόμων κατασκευάζονταν στοές, σχηματίζοντας συνεχείς κιονοστοιχίες για την κυκλοφορία των πεζών. Ομοίως, στρωμένοι με πλάκες μαρμάρου, ήταν και οι κεντρικοί δρόμοι στην Έφεσο<sup>26</sup>. Τέλος, κατά την ελληνιστική περίοδο εντοπίστηκε για πρώτη φορά το ενδιαφέρον για τη συλλογή και διαφύλαξη των θησαυρών του παρελθόντος<sup>27</sup>.

#### 4. Η Ρωμαϊκή πόλη

Η πολεοδόμηση της ρωμαϊκής πόλης, προήλθε από τη σύνθεση στοιχείων της ελληνικής πολεοδομίας των αποικιών και αυτής των αρχαίων ιταλικών πολιτισμών<sup>28</sup>.

Η ρωμαϊκή πόλη διατήρησε το υποδάμειο σύστημα, αυξάνοντας τη διατομή των δύο κεντρικών δρόμων, ανατολής-δύσης (*decumanus maximus*) και βορρά-νότου (*cardo maximus*), στη διασταύρωση των οποίων τοποθετείται η ρωμαϊκή Αγορά (*forum*) που συμβόλιζε το κέντρο της πόλης, στη Ρώμη μάλιστα το κέντρο του κόσμου<sup>29</sup>.

Εξάλλου, ο συνδυασμός του μνημειακού χαρακτήρα και της μεγάλης κλίμακας των οικοδομημάτων με έμφαση στη λειτουργικότητα και τη σπάταλη διακόσμηση τόνιζαν τη μηδαμινότητα της ύπαρξης του ατόμου μπροστά στο στρατιωτικό και οργανωτικό μεγαλείο του αυτοκρατορικού κρατικού μηχανισμού<sup>30</sup>. Ενδεικτικά, θα μπορούσαμε να αναφερθούμε στην κατασκευή και τοποθέτηση στηλών, όπως συνέβαινε και με τους Ασσύριους, με παραστάσεις σε μορφή χρονικού των πολέμων και των ρωμαϊκών στρατιωτικών θριάμβων, προβάλλοντας την αφηγηματική σαφήνεια και την ακριβή απόδοση των λεπτομερειών<sup>31</sup>. Τον ίδιο σκοπό εξυπηρετούσε η κατασκευή αψίδων των θριάμβων και έφιππων ανδριάντων, ενώ τα πλακόστρωτα *foři* με τις κιονοστοιχίες, οι ναοί και οι αυτοκρατορικές αυλές είχαν ως κύριο μέλημα τη διαιώνιση του ονόματος του αυτοκράτορα κατασκευαστή. Επιπλέον, με τη Ρώμη εμφανίστηκε για πρώτη φορά

<sup>25</sup> Φυρνώ-Τζόρνταν Ρ., «Η ιστορία της Αρχιτεκτονικής», έκδ. Υποδομή, Αθήνα 1981, σ. 64

<sup>26</sup> Φωκά Ι., Βαλαβάνης Π., όπ. αν., σ. 24.

<sup>27</sup> Τροβά Ε., «Το πολιτιστικό περιβάλλον κατά το Σύνταγμα του 1975/86/2001», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2003, σ. 44 επ.

<sup>28</sup> «Atlas historique», εκδ. Perrin, Παρίσι, 1987, σ. 83.

<sup>29</sup> Φυρνώ-Τζόρνταν Ρ., όπ. αν., σ. 61-73.

<sup>30</sup> Για περισσότερα σχετικά με την κλίμακα ως σύστημα ψυχο-μετρικών συσχετισμών βλ. Στεφάνου Ιωσήφ και Ιουλία, «Μια πιθανή μέθοδος αισθητικής αξιολόγησης της φυσιογνωμίας ενός τόπου», «Η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης», εκδ. Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης ΕΜΠ, Αθήνα 2000, σ. 47.

<sup>31</sup> Gombrich E.H., όπ. αν., σ. 121-122.

η έννοια της πόλης-πρωτεύουσας με τους αναρίθμητους τύπους κτηρίων που συγκροτούν μια πόλη, όπως ανάκτορα, θέατρα, ναοί, βασιλικές, βιβλιοθήκες, επαύλεις, αλλά και μεγάλες περιοχές κακοφτιαγμένες για τα λαϊκά στρώματα με πολυκατοικίες κακής κατασκευής, και πολύ μικρούς χώρους κατοικίας<sup>32</sup>. Λόγω της σημασίας της, η Ρώμη παρουσίαζε υπερπληθυσμό και κυκλοφοριακή συμφόρηση ώστε να υποχρεωθούν οι αυτοκράτορες να καθιερώσουν «δακτύλιο» για τις άμαξες, όπως π.χ. ο Ιούλιος Καίσαρ απαγόρευσε στους κατοίκους της Ρώμης τις μετακινήσεις των αμαξών από τις 6 το πρωί μέχρι τις 4 το απόγευμα, θέσπισε αυστηρές ποινές για αδικαιολόγητη μεγάλη ταχύτητα και τραυματισμού πεζών. Τα μέτρα αυτά επεκτάθηκαν και σε άλλες πόλεις. Επίσης, επί Ανδριανού επεβλήθησαν μέτρα για την ηχορύπανση που περιόριζαν τον αριθμό των καροτσιών που επιτρεπόταν να εισέλθουν στη Ρώμη.

Επομένως, είναι δυνατόν να υποστηριχθεί ότι η ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης-πρωτεύουσας και ο μνημειακός χαρακτήρας της ρωμαϊκής πόλης αποτέλεσαν τους βασικούς στόχους της πολιτικής για το δομημένο περιβάλλον, η οποία οδήγησε σε μια μεγαλειώδη πολεοδομία, ενώ συχνά ο οικισμός αναπτυσσόταν γύρω από το *forum*, ακολουθώντας ως επί το πλείστον ένα ιπποδάμειο σύστημα<sup>33</sup> με τα εξής κύρια χαρακτηριστικά: **α)** την αξονικότητα που οδηγούσε στον σχηματισμό ενός τετραγώνου, αποτέλεσμα της κάθετης τομής των δύο βασικών αξόνων *cardo* (B-N) και *decumanus* (A-Δ), **β)** την τετραγωνικότητα, με αποτέλεσμα το ορθογώνιο σχήμα των εξωτερικών ορίων της πόλης, κατά τα πρότυπα του τετράγωνου αμυντικού συστήματος, **γ)** την εστιακότητα με κεντρικό σημείο του σχεδιασμού το σημείο τομής των δύο αξόνων, σύμβολο της στρατιωτικής πειθαρχίας και της αυτοκρατορικής δύναμης, σε αντίθεση με τη δημοκρατική κατανομή του ελληνικού ιπποδάμειου συστήματος, **δ)** τη στρατικοποίηση με την ίδρυση στρατιωτικών φρουρίων-κάστρων (στρατοπέδων), τα οποία εξελίσσονταν αργότερα σε πυρήνες οικισμών και **ε)** την ατυπικότητα, χάρη στην ύπαρξη διαφοροποιήσεων, όπως η ανάπτυξη και άλλων αξόνων εκτός του βασικού σταυρού ή η μετάθεση της κύριας τομής των αξόνων σε σχέση με το κέντρο του οικισμού, ανάλογα με τις τοπικές συνθήκες.

Τέλος, θα πρέπει να τονισθεί ο ιδιαίτερος ρόλος της πόλης στην περιφέρεια ως κέντρου της τοπικής επαρχίας και μέσου εκρωμαϊσμού της, στο πλαίσιο μιας περιφερειακής αστικής οργάνωσης που διευκόλυνε τη μετάδοση εξωτερικών επιρροών και τη μετακίνηση ανθρώπων και προϊόντων<sup>34</sup>.

### 5. Η Βυζαντινή πόλη

Στη Βυζαντινή περίοδο η τέχνη υπηρέτησε τον ελληνοχριστιανικό χαρακτήρα του Κράτους, συνθέτοντας στοιχεία από την αρχαιοελληνική, την ελληνιστική και τη ρωμαϊκή τέχνη. Το στοιχείο της ρωμαϊκής αρχιτεκτονικής που έπαιξε πρωταγωνιστικό ρόλο στη Βυζαντινή περίοδο ήταν ο ρωμαϊκός τρούλος, η χρήση του οποίου καθιερώθηκε στις εκκλησίες. Μετά μάλιστα από την επίλυση του δομικού προβλήματος κατασκευής κυκλικών τρούλων πάνω από τετράγωνους χώρους ήταν

<sup>32</sup> Φυρνώ-Τζόρνταν Ρ., *όπ. αν.*, σ. 64-65.

<sup>33</sup> Δημητριάδης Ε.Π., *όπ. αν.*, σ. 113-114.

<sup>34</sup> Δημητριάδης Ε. Π., *όπ. αν.*, σ. 102.



δυνατό το άνοιγμα των πλευρών του τετραγώνου με τόξα, οδηγώντας σε άλλα τετράγωνα, κάθε ένα εκ των οποίων μπορούσε να συνεχίζει με ένα δεύτερο και να σκεπάζεται με τον δικό του τρούλο. Με τον τρόπο αυτό η διάταξη των χώρων έγινε πιο ευέλικτη, καθώς συνδυάζονταν ο κεντρικός χώρος, η κόγχη με τεταρτοσφαίριο και τα κλίτη με θόλους<sup>35</sup>. Εκτός όμως από τον μοναδικό κεντρικό τρούλο στον οποίο υποτάσσονταν όλοι οι άλλοι χώροι, όπως τα κλίτη και οι κόγχες<sup>36</sup>, ο σχεδόν ισοσκελής ελληνικός σταυρός, καλυπτόμενος με τρούλους αποτέλεσε το δεύτερο στοιχείο της τυπικής βυζαντινής κάτοψης<sup>37</sup>.

Η βυζαντινή πολεοδόμηση χαρακτηρίστηκε γενικώς από την έλλειψη αυστηρής διάταξης, την απουσία ενός ολοκληρωμένου σχεδίου πόλεως και τη χρησιμοποίηση της κτιριολογικής κληρονομιάς των προκατόχων πόλεων<sup>38</sup>. Στο πλαίσιο αυτό προωθήθηκε μια πολιτική αποκέντρωσης της πόλης, η οποία συνοδεύτηκε από την κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών κτηρίων στο επίπεδο της γειτονιάς. Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το στοιχείο αυτό είναι ένα από τα χαρακτηριστικά της σύγχρονης πόλης που παρατηρείται ήδη στη Βυζαντινή εποχή. Ωστόσο, η ανοικοδόμηση δεν ήταν τυχαία, καθώς, αφενός αυτή έπρεπε να είναι σύμφωνη με ορισμένους κτιριοδομικούς κανόνες και αφετέρου στον αστικό ιστό υπήρχαν ευδιάκριτες περιοχές με αποκλειστικές ή μικτές χρήσεις<sup>39</sup>.

Επιπλέον, κανόνες προστασίας του δομημένου, του πολιτιστικού, αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος είχαν ήδη θεσπισθεί από την πρώιμη βυζαντινή περίοδο. Ενδεικτικά, σύμφωνα με διάταξη του αυτοκράτορα Ζήνωνα (474/475 και 476-491), η οποία μνημονεύεται ρητώς στις Νεαρές 63 και 165 του Ιουστινιανού και έμμεσα στη Νεαρά 113 του Λέοντος του Σοφού, προβλεπόταν ο εξωτερικός «καλλωπισμός» κεντρικών καταστημάτων στην Κωνσταντινούπολη<sup>40</sup>. Στο ίδιο πνεύμα και με σκοπό τη μη αλλοίωση της αισθητικής μορφής των επιμέρους οικοδομημάτων και κατ' επέκταση του συνόλου της πόλης, είχε επιτραπεί η μεταφορά μαρμάρων από μια οικοδομή σε άλλη στην ίδια πόλη, μόνο αν η έκτασή της μεταφοράς δεν παραμόρφωνε την πρόσοψη του αρχικού κτίσματος<sup>41</sup>. Κρατική μέριμνα είχε επίσης

<sup>35</sup> Φυρνώ-Τζόρνταν Ρ., όπ. αν., σ. 98-99.

<sup>36</sup> Το στοιχείο αυτό σε μεγάλη κλίμακα είναι ορατό στον ναό της Αγίας Σοφίας στην Κωνσταντινούπολη.

<sup>37</sup> Φυρνώ-Τζόρνταν Ρ., όπ. αν., σ. 102-103.

<sup>38</sup> Δημητριάδης Ε. Π., όπ. αν., σ. 51.

<sup>39</sup> Ενδεικτικά στη Θεσσαλονίκη του 14ου αιώνα διακρίνεται το Διοικητικό κέντρο της πόλης, αποτελούμενο από την περιοχή των βυζαντινών ανακτόρων, το οποίο συνόρευε με το εμπορικοπολιτιστικό κέντρο, όπου βρίσκονταν η μεγάλη αγορά (ΝΔ) και το στάδιο (ΒΔ). Στη συνέχεια, ακολουθούσε το οικονομικό κέντρο με το λιμάνι. Η περιοχή της «Άνω Πόλης» περιελάμβανε πολλές εκκλησίες και μονές, ενώ στα όρια αυτής προς την περιφέρεια της πόλης υπήρχε μια περιοχή αδόμητη. Τέλος, τα χριστιανικά νεκροταφεία ήταν συγκεντρωμένα προς την έξοδο της πόλης Δημητριάδης Ε. Π., όπ. αν., σ. 211.

<sup>40</sup> «Καλλωπίζεσθαι τα τοιαύτα οικήματα ήτοι εργαστήρια μαρμάρους έξωθεν, ώστε κάλλος μεν διδόναι τη πόλει, ψυχαγωγίην δε τοις βαδίζουσι» (C. 8. 10. 12. 6 b). Η διάταξη αυτή του Ζήνωνος περιλήφθηκε, με συνοπτική διατύπωση, και στα «Βασιλικά» (58. 12. 23) και από εκεί στη Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών (Κ 9. 43), μαρτυρώντας τη σημασία της και στους επόμενους αιώνες. Τρωιάνος Σ. Ν., «Η προστασία του περιβάλλοντος στο Βυζάντιο», Νόμος+Φύση 1995, τόμος 2, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, σ. 349-371. Για τη Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών βλ. Ζέπος Ι και Π., «Jus graecoromanum», Αθήναι 1931 (ανατύπ. Αελεν 1962), τ. Ε, σ. 240, Τρωιάνος Σ., «Οι πηγές του βυζαντινού δικαίου», Αθήνα-Κομοτηνή 1986, σ. 122 επ.

<sup>41</sup> Πρόκειται για διάταξη του ρωμαίου αυτοκράτορα Σεβήρου Αλέξανδρου του έτους 222, η οποία περιλήφθηκε στα

προβλεφθεί για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Σύμφωνα με τον Θεοδοσιανό Κώδικα, παλιά οικοδομήματα τα οποία χαρακτηρίζονταν ως «ευγενή έργα» (*opera nobilia*) απολάμβαναν ιδιαίτερης προστασίας όχι μόνο για λόγους αισθητικής, αλλά και χάρη στην πολιτιστική τους σημασία. Είναι χαρακτηριστική η διάταξη του ίδιου κώδικα με την οποία δινόταν προτεραιότητα στην επισκευή ή την αναστήλωση παλιών μνημείων έναντι της ανέγερσης νέων<sup>42</sup>. Εντούτοις, πολλές από τις σχετικές διατάξεις του Θεοδοσιανού Κώδικα δεν διατηρήθηκαν στον Ιουστινιάνειο ούτε στην κωδικοποίηση της μεσοβυζαντινής εποχής, εξαιτίας κυρίως της μετατροπής πολλών αρχαίων ναών σε χριστιανικούς τόπους λατρείας, καθώς και της γενικότερης αποστροφής της Εκκλησίας προς τα μνημειώδη ειδωλολατρικά οικοδομήματα της αρχαιότητας<sup>43</sup>. Αντίθετα, με τη σταδιακή επικράτηση του χριστιανισμού, εφαρμόστηκε μια έντονη πολιτική ανάδειξης και προστασίας της χριστιανικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Το βάρος δόθηκε στην κατασκευή εκκλησιών, όπως η Αγία Σοφία ή η Αγία Ειρήνη στην Κωνσταντινούπολη, και Παλατιών, συμβόλων του κλέους της αυτοκρατορικής εξουσίας, όπως το Παλάτι του Πορφυρογέννητου στην Κωνσταντινούπολη<sup>44</sup>.

### 6. Η Οθωμανική πόλη

Στην Οθωμανική αυτοκρατορία οι αρχές του παραδοσιακού θεοκεντρικού Ισλάμ εκφράστηκαν, τόσο στην απολυταρχική μορφή του πολιτεύματος, όσο και στην οθωμανική τέχνη, καθώς αναπτύχθηκαν μόνο οι τέχνες που υποστηρίχθηκαν από τη θρησκεία, με κριτήριο τη συνεισφορά τους στην κατασκευή και διακόσμηση μεγαλεπήβολων τζαμιών με εμφανή την επίδραση της βυζαντινής αρχιτεκτονικής.

Στο πλαίσιο αυτό, ο αστικός χώρος διακρίθηκε σε δημόσιο και ιδιωτικό με την υπαγωγή του πρώτου στην αρμοδιότητα της κυβέρνησης και του δεύτερου σε εκείνη των εθνοκρησκευτικών κοινοτήτων (*millet*). Σε ό,τι αφορά στον δημόσιο χώρο, η έμφαση της Πολιτείας δινόταν στην κατασκευή του μεγάλου κεντρικού τζαμιού και της κεντρικής αγοράς, σε αντίθεση με τη χωροθέτηση του διοικητικού κέντρου, η θέση του οποίου δεν ήταν σταθερή. Συνήθως παρατηρούνταν ένας ατρακτοειδής σχηματισμός του δικτύου των δρόμων, ενώ το κέντρο της πόλης προσεγγιζόταν έμμεσα και πολλαπλά με τη διαδοχική διαίρεση των εισερχόμενων στην πόλη αρτηριών σε δύο κλάδους, ώστε να σχηματίζεται τελικώς ένα πλέγμα στενών και καμπύλων δρόμων, που αποτελούσαν τον πολεοδομικό ιστό<sup>45</sup>. Σε αντίθεση με τα ισχύοντα για τον δημόσιο χώρο, ο ιδιωτικός σχεδιαζόταν από τις εθνοκρησκευτικές κοινότητες, με αποτέλεσμα την άναρχη δόμηση και τη διαμόρφωση ενός περίπλοκου αστικού ιστού,

---

«Βασιλικά». (B. 58.11.2) «Πραγματείας χάριν ουκ ώφελον τα οικήματα καταστρέφεσθαι και τα μάρμαρα αποσπάζσθαι. Από οίκου μέντοι εις έτερον οίκον μετεφέρειν έξεστιν, εν ω μη σώος εστιν' επει' κεκώλυται δια την ευκομίαν της πόλεως και την πρόσοψιν».

<sup>42</sup> Θεοδοσιανός Κώδικας, 15.1.29.

<sup>43</sup> Τρωιάνος Σ. Ν., όπ.αν. σ. 349-371.

<sup>44</sup> Φυρνών-Τζόρνταν Ρ., όπ. αν., σ. 106.

<sup>45</sup> Τσακόπουλος Π., «Τρίπολη: Πολεοδομική, μορφολογική μελέτη της μετάβασης από την οθωμανική στη νεοελληνική πόλη», «Πρακτικά του Διεθνούς Συμποσίου Ιστορίας. Νεοελληνική Πόλη. Οθωμανικές κληρονομίες και Ελληνικό Κράτος», εκδ. Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού, Α Τόμος, Αθήνα 1985, σ. 297 επ.

όπου συχνά ο δρόμος αποτελούσε προέκταση της ιδιωτικής αυλής<sup>46</sup>. Ενδεικτική είναι η πολεοδομία της εβραϊκής συνοικίας της Θεσσαλονίκης κατά τον 17ο και 18ο αιώνα, με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός περιπεπλεγμένου ιστού με αδιέξοδα και κρυφές εξόδους, στοές υποβαστάζουσες κτήρια και περιφρόνηση κάθε σχεδίου ή οικοδομικής γραμμής<sup>47</sup>.

### 7. Η Νεοελληνική πόλη

#### 7.1. Από την ίδρυση του σύγχρονου ελληνικού κράτους έως τη Μικρασιατική καταστροφή

Μετά την ίδρυση του σύγχρονου ελληνικού Κράτους, κατά την περίοδο της απόλυτης μοναρχίας και του νεοκλασικισμού, εκπονήθηκαν τα πρώτα σχέδια των Αθηνών με κυρίαρχο πνεύμα την ανάδειξη του κλασικού ιδεώδους. Όπως η αρχαία Αθήνα, η σύγχρονη Αθήνα, ως πρωτεύουσα της νεότερης Ελλάδας, αναβίωσε χάρη σε ένα όραμα, εκείνο του πατέρα του βασιλέως Όθωνος, του Λουδοβίκου της Βαυαρίας, ο οποίος είχε γράψει στον γιο του «Τίποτε δεν είναι ακατόρθωτο. Όλες οι ελλείψεις μπορούν να αποκατασταθούν σύντομα. Το πιο επείγον είναι να τεθούν τα θεμέλια του ελληνικού κράτους, και τα θεμέλια αυτά είναι η Αθήνα». Άρχισαν λοιπόν να εκπονούνται σχέδια, προκειμένου να μεταμορφωθεί ο μικρός οικισμός των 3000 κατοίκων της Αθήνας σε πρωτεύουσα του νέου ελληνικού κράτους. Το πρώτο σχέδιο των Σταμ. Κλεάνθη και Ε. Schaubert προέβλεπε φαρδείς και ελεύθερους για μελλοντική επέκταση δρόμους, τη διάνοιξη μεγάλων αρτηριών μέσα από την παλιά πόλη, τις οδικές αρτηρίες, Σταδίου, Πειραιώς και Αθηνάς, μεγάλες πλατείες και την απαλλοτρίωση μεγάλων εκτάσεων γύρω από την Ακρόπολη για την εκτέλεση ανασκαφών και την αποκάλυψη μέρους της αρχαίας πόλης. Αυτό ήταν το όραμα για μια πρωτεύουσα του 19ου αιώνα. Εντούτοις, οι Αθηναίοι δεν ήταν έτοιμοι να συμμερισθούν αυτό το όραμα και η υλοποίησή του, κυρίως λόγω των εκτεταμένων απαλλοτριώσεων και των αυξανόμενων στεγαστικών αναγκών, προσέκρουσε στις αντιδράσεις των κατοίκων<sup>48</sup>. Στη συνέχεια, το 1834 έγινε αποδεκτό το σχέδιο του Leo von Klenze, το οποίο χωρίς να διαφέρει επί της αρχής από το προγενέστερο, προχώρησε σε ορισμένες τροποποιήσεις του σχεδίου των Κλεάνθη και Schaubert, με σημαντικότερη τη μεταφορά των Ανακτόρων από τη σημερινή πλατεία Ομονοίας απέναντι από την Ακρόπολη, στην κορυφή του μεγάλου τριγώνου που δημιουργούσαν οι τρεις βασικές οδικές αρτηρίες: Ερμού, Πειραιώς και Σταδίου. Τελικώς, επικράτησε η πρόταση του F. von Gaertner, με τη χωροθέτησή των Ανακτόρων στην ανατολική γωνία του εν λόγω τριγώνου και τη δημιουργία μπροστά από αυτά στον άξονα της οδού Ερμού, της πλατείας Συντάγματος. Η μη εφαρμογή του σχεδίου του Klenze οφείλεται στο έντονο πρόβλημα στέγασης των δημοσίων υπηρεσιών μετά τη βιαστική

<sup>46</sup> Για περισσότερα βλ. Γερασίμου Σ., «Η συμβολή των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών ρυθμίσεων στη διαμόρφωση του Δικαίου», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2007, σ. 76-83.

<sup>47</sup> Nehama J., «Histoire des Israélites de Salonique», t. VI, VII, εκδ. Communauté Israélite de Thessalonique, Θεσσαλονίκη 1978, σ. 19, 381-419.

<sup>48</sup> Οι αρχιτέκτονες Κλεάνθης και Schaubert πίστευαν, όπως οι ίδιοι έγραψαν, ότι το πολεοδομικό σχέδιό τους για την Αθήνα, «θα ήταν εφάμιλλον της αρχαίας δόξης και λαμπρότητας της πόλεως ταύτης και άξιο του αιώνας εις τον οποίον ζώμεν».

μεταφορά των αρχών από το Ναύπλιο στην Αθήνα<sup>49</sup>, καθώς και στον περιορισμό της έκτασης των δρόμων, των πλατειών και της περιοχής των ανασκαφών, υπό την πίεση των αιτημάτων των κατοίκων. Τα επόμενα σχέδια –Σταυρίδη (1860), Hoffman (1908), Mawson (1911)– περισσότερο αποσκοπούσαν στην ικανοποίηση αναγκών και πειστικών αιτημάτων, παρά διαμόρφωναν ένα συγκεκριμένο όραμα για την πόλη.

Η πολεοδομία εκείνη την εποχή ταυτίζεται με τη δόμηση. Η επέμβαση του κράτους στον τομέα του εδάφους συνίσταται κυρίως σε αστυνομικές μάλλον παρά πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες αναφέρονται στην κατασκευή των κτιρίων ως αυτοτελών στοιχείων, στην εξασφάλιση όρων υγιεινής, αλλά δεν αντιμετωπίζει την πόλη στο σύνολό της. Επίσης, η εμπορευματική αξία της γης είναι μικρή και οι οικοδομές μονώροφες ή διώροφες. Το όραμα εκείνης της εποχής συρρικνώνεται στην κάλυψη βασικών αναγκών στέγασης με απλά κτήρια κτισμένα με παραδοσιακή αρχιτεκτονική. Όμως, υπάρχει ένα πολύ σημαντικό νομοθέτημα, το β.δ. της 3/15 Απριλίου 1835 «περί υγιεινής οικοδομής των πόλεων και κωμών»<sup>50</sup>, το οποίο καθορίζει τη μορφή των σχεδίων των πόλεων που εγκρίνονται κατά τη διάρκεια του 19ου αιώνα. Προβλέπει την εφαρμογή του υποδάμειου πολεοδομικού συστήματος με πλάγιες οδούς προς τα τέσσερα σημεία του ορίζοντος, ώστε να φωτίζονται όλα τα σημεία της πόλης και να κυκλοφορεί ο αέρας. Επιπλέον, με το σύστημα αυτό διευκολύνονται η υγιεινή, η κυκλοφορία και η εγκατάσταση των βασικών δικτύων υποδομής. Εκτός από αυτά τα πρακτικά θέματα, σηματοδοτείται και η αναγέννηση της ελληνικής πόλης του νεοσύστατου κράτους και η διαφοροποίησή της από τις παλαιότερες πόλεις που διαμορφώθηκαν κατά τον καιρό της τουρκοκρατίας<sup>51</sup>. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, σχεδιάστηκαν πολλές νέες πόλεις, όπως η Πάτρα και η Σπάρτη. Επίσης, την εποχή εκείνη αποκτούν πολεοδομικά σχέδια ορισμένες πόλεις, όπως η Αθήνα, η Ερμούπολη (1842), το Ναύπλιο, (1834), η Μονεμβασιά (1836), η Ναύπακτος (1898), η Θήβα (1850) και η Καλαμάτα (1860), λόγω της σημασίας που αυτές είχαν για το νεοσύστατο ελληνικό Κράτος. Τέλος, ο ν. ΣΚΒ «περί εκτέλεσεως των σχεδίων των πόλεων και κωμών του βασιλείου» (1867) προβλέπει ρυθμίσεις για την υπόλοιπη Ελλάδα.

Σε αντίθεση με την απουσία τολμηρών μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης στην Παλιά Ελλάδα, στις πόλεις της Βορείου Ελλάδας που αποτελούσαν ακόμα τμήμα της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας υλοποιήθηκε, υπό την επίδραση του μεταρρυθμιστικού κινήματος Τανζιμάτ, μια σειρά μέτρων επεμβατικής πολεοδομίας, μεταξύ των οποίων συμπεριελήφθη ο ορθογωνικός σχεδιασμός. Η πορεία αυτή, όμως ανεκόπη από τους νικηφόρους βαλκανικούς πολέμους (1912-1913) που ακολούθησαν, με αποτέλεσμα να διπλασιαστούν η έκταση του ελληνικού Κράτους, ο πληθυσμός του και συνεπώς η πρωτεύουσά του. Το γεγονός όμως το οποίο αλλάζει δραματικά τη φυσιογνωμία των αστικών κέντρων της χώρας και ειδικότερα της Αθήνας και συμβάλλει αποφασιστικά στη διαμόρφωση της πολεοδομικής νομοθεσίας είναι η καταστροφή της Μικράς Ασίας. Ενάμιση εκατομμύριο περίπου πρόσφυγες μεταναστεύουν στον ελλαδικό χώρο

<sup>49</sup> «Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα», εκδ. Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα 1967, σ. 17-18. Για την πολεοδομική εξέλιξη της Αθήνας βλ. Μπίρη Κ., «Αι Αθήναι», έκδ. Μέλισσα, Αθήνα, 1996. Γέροντα Δ., «Ιστορία του Δήμου Αθηναίων» (1835-1971), έκδ. Δήμου Αθηναίων, Αθήνα, 1972.

<sup>50</sup> Βλ. β.δ. «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών», ΦΕΚ 19 της 15/27.5.1835.

<sup>51</sup> Παπαργηγόριου Β., «Πολεοδομία» εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2007, σ. 84

των πέντε εκατομμυρίων κατοίκων και το μεγαλύτερο ποσοστό τους εγκαθίσταται στα αστικά κέντρα. Σε αυτούς πρέπει να προστεθούν και οι πρόσφυγες από τη Ρωσία μετά τη ρωσική επανάσταση<sup>52</sup>.

### 7.2 Από τη Μικρασιατική καταστροφή έως το 1975

Για την αντιμετώπιση των νέων προβλημάτων επιδιώκεται η ανασυγκρότηση των αστικών περιοχών, η δημιουργία υποδομών με οργανωμένα ρυμοτομικά-πολεοδομικά σχέδια, εκσυγχρονίζεται η Δημόσια Διοίκηση και διαμορφώνεται η τεχνογνωσία για τη λειτουργική οργάνωση του χώρου<sup>53</sup>. Για την επίτευξη των σκοπών αυτών ψηφίζονται οι πρώτοι πολεοδομικοί νόμοι, σημαντικοί και σημαδιακοί, διότι ακόμα και σήμερα ο χώρος διαμορφώνεται εν μέρει και κτίζεται σύμφωνα με αυτούς.

Το 1923 ψηφίζεται το νδ «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών», νόμος πρωτοποριακός για την εποχή του, αλλά ακόμα και τώρα, δεδομένου ότι από τότε είχε προβλέψει την επεμβατική πολεοδομία (σήμερα ενεργό πολεοδομία) και τη συμμετοχή των πολιτών, η οποία δυστυχώς εξακολουθεί να παραμένει η ίδια μέχρι τις ημέρες μας. Είναι πάντως γεγονός ότι η πόλη δεν εντάσσεται σε έναν ευρύτερο πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, αλλά επιδιώκεται η ικανοποίηση των αναγκών της, οι οποίες συνίστανται κυρίως στην προστασία της μικροϊδιοκτησίας, χαρακτηριστικό της ελληνικής γης ακόμα μέχρι και σήμερα, στην ασφάλεια, την υγιεινή των κτηρίων και την ορθολογική διάταξη των χώρων (ιδιόκτητων και κοινόχρηστων).

Ένα πολύ σημαντικό εργαλείο για την επίτευξη των στόχων του σχεδιασμού που καθιερώθηκε από τότε και ισχύει μέχρι σήμερα είναι η διακριτική ευχέρεια που έχει ο Υπουργός κατά τη διάρκεια της εκπόνησης ενός πολεοδομικού σχεδίου να διατάξει την αναστολή οικοδομικών αδειών ή εργασιών για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, προκειμένου να μη δημιουργηθούν πραγματικές καταστάσεις και τετελεσμένα γεγονότα, δύσκολα αναστρέψιμα και αντίθετα προς το υπό εκπόνηση σχέδιο.

Το 1928 δημοσιεύεται το διάταγμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός ζώνης των πόλεων κ.λπ. ανεγέρσεως οικοδομών». Οι περιορισμοί που αυτό θέτει για τη δόμηση εκτός σχεδίου αναιρούνται εν μέρει κατά το πέρασμα των χρόνων με την έκδοση κανονιστικών πράξεων, που είτε επιτρέπουν τη δόμηση κατά μήκος των οδικών δικτύων (τη γνωστή γραμμική ανάπτυξη), είτε θεσπίζουν παρεκκλίσεις (π.χ. ξενοδοχεία). Η απαγόρευση της δόμησης εκτός του σχεδίου της πόλης, με την εξαίρεση ορισμένων αναγκαίων κατασκευών, δεν έχει ακόμα και σήμερα θεσμοθετηθεί.

Με τα δύο αυτά διατάγματα ο χώρος διακρίνεται: i) σε περιοχές εντός σχεδίου της πόλης, δηλαδή σε εκείνες που έχουν όρους για τη δόμησή τους, δυνατότητες διαφόρων χρήσεων και έργα υποδομής, ii) σε περιοχές εκτός σχεδίου, για τις οποίες υπάρχουν περιορισμοί και δεσμεύσεις, τόσο ως προς τη δυνατότητα δόμησης, δεδομένου ότι δεν διαθέτουν έργα υποδομής, όσο και ως προς τις χρήσεις που πρέπει να είναι σύμφωνες με τη φύση αυτών των περιοχών (αγροτικές, κτηνοτροφικές βιοτεχνικές, κ.α.) και να μην αστικοποιούνται και iii) σε περιοχές προ του 1923. Το

<sup>52</sup> Πολύζος Γ., «Οι Έλληνες της Μικράς Ασίας τεράστια οικονομική δύναμη. Η πολεοδομική διαμόρφωση με την προσφυγική πλημμυρίδα», Οικ. Ταχ., 26/4/73.

<sup>53</sup> Μέλισσας Δ. «Θεμελιώδη Ζητήματα του Δικαίου της Χωροταξίας», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2002.

αποτέλεσμα της μη ορθής εφαρμογής και ερμηνείας αυτού του νόμου είναι ορατό δια γυμνού οφθαλμού και λέγεται «αυθαίρετη δόμηση».

Το πλέγμα των διατάξεων αυτών των νόμων αποσκοπεί στην κάλυψη των αναγκών της εποχής εκείνης, περιέχει όμως και το όραμα της μελλοντικής ανάπτυξης και διαμόρφωσης του χώρου, θέτοντας τις πρώτες βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας (π.χ. βιομηχανικές περιοχές, κτηματική ομάδα). Η εφαρμογή των νόμων, όμως, είναι κυρίως θέμα ερμηνείας τους και στους συγκεκριμένους νόμους δόθηκε στενή ή κακή ερμηνεία, με αποτέλεσμα να μην αναδειχθούν όλες οι δυνατότητες που αυτοί έδιναν ή και να μην εφαρμοστούν σωστά.

Το 1929 δημοσιεύονται ο πρώτος ΓΟΚ και ο νόμος 3741 «περί οριζοντίου ιδιοκτησίας», ο οποίος, αν και δεν περιλαμβάνεται στην πολεοδομική νομοθεσία, διότι δεν αναφέρεται στη διευθέτηση του χώρου, παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωσή του, δεδομένου ότι σε αυτόν έχει βασισθεί η ανοικοδόμηση των ελληνικών πόλεων με το σύστημα της αντιπαροχής και η εντατική εκμετάλλευση του αστικού χώρου<sup>54</sup>.

Την εποχή εκείνη η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος δεν αποτελεί αντικείμενο νομοθετικής ρύθμισης, ενώ η αρχιτεκτονική κληρονομιά προστατεύεται από τον ν. 5351/32 «περί αρχαιοτήτων» που αφορά στα αρχαία μνημεία και τον ν. 1469/50 «περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830», που αναφέρεται σε οικοδομήματα και μνημεία τα οποία χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης ή έχουν ιστορική σπουδαιότητα, όπως επίσης και στους τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. (βλ. αναλυτικά κεφ. 3).

Οι δύο μεγάλοι πόλεμοι στην Ευρώπη και τα κινήματα που είχαν αρχίσει να εκδηλώνονται από τις αρχές του 20ού αιώνα είχαν σημαντικές συνέπειες σε όλους τους κλάδους της επιστήμης και της τέχνης. Λόγω των τεράστιων υλικών ζημιών και των οικονομικών και κοινωνικών προβλημάτων που είχαν δημιουργηθεί, για την επίλυσή τους καθιερώνεται μια πιο ολιστική προσέγγιση των επιστημών του χώρου.

Στη χώρα μας, η πολεοδομία ως επιστημονική συστηματική προσέγγιση εκδηλώνεται με την εκπόνηση των Ρυθμιστικών Σχεδίων της περιοχής της Αθήνας (δεκαετία του 1960) αλλά και άλλων πόλεων, με τη δημοσίευση του νδ 1003/1971 «περί ενεργού πολεοδομίας» και του νδ 1262/1972 «περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών». Τα νομοθετήματα αυτά επιδιώκουν την αντιμετώπιση της πόλης ως συνόλου, και όχι μεμονωμένα, όπως συνέβαινε με την ισχύουσα νομοθεσία, και καθιερώνουν την ενεργό επέμβαση του Κράτους, είτε με οργανωμένη δόμηση, είτε με ενιαίο σχεδιασμό. Κανένα από τα ως άνω ρυθμιστικά σχέδια δεν εγκρίθηκε και η εφαρμογή των ως άνω νόμων ήταν αποσπασματική.

Όσον αφορά στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ήδη το 1972 ανατίθεται η μελέτη για την προστασία του παραδοσιακού κέντρου της Αθήνας, την Πλάκα, η πρώτη μορφή ανάπλασης οικισμού στη χώρα μας και μάλιστα με κανονιστικούς όρους δόμησης. Το 1973 εισάγονται στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) διαδικασίες και προδιαγραφές προστασίας και διατήρησης παραδοσιακών αρχιτεκτονικών συνόλων και κτηρίων. Είναι η πρώτη προσπάθεια για τη διεύρυνση του αντικειμένου και του περιεχομένου της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Την ίδια εποχή πραγματοποιείται και η καταγραφή και αξιολόγηση των σημαντικότερων παραδοσιακών οικισμών και ιστορικών κέντρων της χώρας με την

<sup>54</sup> Για τους λόγους που συνέβαλαν στη θέσπιση της οριζοντίου ιδιοκτησίας στη μεσοπολεμική Αθήνα βλ. Μαρμαρά Μ., «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας», εκδ. Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ, Αθήνα, 1990.

κήρυξη 421 οικισμών ως παραδοσιακών<sup>55</sup>.

### 7.3 Οι μεταπολεμικές ανασυγκροτήσεις και η συμβολή του μοντέρνου κινήματος

Μετά τους δύο μεγάλους πολέμους και ειδικότερα μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο, οι πόλεις της Ευρώπης είναι κατεστραμμένες και η ύπαιθρος έχει ερημωθεί. Η ισχυρή παρέμβαση της Πολιτείας είναι αναγκαία για να αντιμετωπισθούν οι καταστροφές των πόλεων και της υπαίθρου, η ένδεια των πολιτών και η ανασυγκρότηση του Κράτους. Εκείνη την εποχή εμφανίζεται και η επιστήμη της Χωροταξίας, η οποία έχει ως στόχο την οργάνωση και ορθή κατανομή των ανθρώπινων δραστηριοτήτων μέσα σε συγκεκριμένα γεωγραφικά όρια, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τους φυσικούς πόρους, τις απαιτήσεις των κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών και την προστασία του περιβάλλοντος. Η Χωροταξία μπορεί να χαρακτηριστεί ως η χωρική έκφραση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού.

Το μοντέρνο κίνημα, που είχε ξεκινήσει στις αρχές του 20ού αιώνα ως επαναστατικό κατά των κατεστημένων μορφών του 19ου στις τέχνες, καθώς και στις επιστήμες του χώρου, επηρέασε την πολεοδομία και τη χωροταξία προς μια πολιτική για να λυθούν τα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα. Το Κράτος αναγκάζεται, από τα πράγματα, να αναλάβει ενεργότερο και άμεσο ρόλο στη διευθέτηση του χώρου, και την παροχή κατοικίας. Τα δύσκαμπτα και μεγάλης κλίμακας ρυθμιστικά σχέδια, οι ριζικές αναπλάσεις, οι νέες πόλεις, τα τεράστια οικοδομικά συγκροτήματα, τα σπίτια-μηχανές, κατά τον Le Corbusier, για να στεγαστεί πλήθος ανθρώπων, αποσκοπούν κυρίως στην ποσοτική παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος, εξαφανίζουν τις ιδιομορφίες και τις ποιότητές του, συμπιέζουν τον άνθρωπο ως άτομο, επιβάλλοντάς του μια κοινότυπη αισθητική και μια ομοιομορφία στον τρόπο ζωής του. Η κοινοτυπία αυτή, η οποία εξυπηρετεί τις ανάγκες μιας τυποποιημένης κοινωνίας, έχει ως συνέπεια την εξαφάνιση του ατόμου μέσα στη μάζα. Οι πολιτικές αυτές οδήγησαν στη θέσπιση ενός Πολεοδομικού Δικαίου, όμοιου σχεδόν σε όλες τις χώρες του κόσμου, αδιάφορου έναντι των ιδιομορφιών του κάθε τόπου που του εξασφάλιζαν την ιδιαίτερη φυσιογνωμία του. Αντίθετα, το δίκαιο αυτό απέβλεπε στον ομοιόμορφο σχεδιασμό και την ποσοτική κατανομή του χώρου, την υπερεκμετάλλευση του εδαφικού αγαθού, δεν αποσκοπούσε στην ικανοποίηση των ποιοτικών αναγκών των ανθρώπων έναντι του χώρου που συμβάλλει στη δημιουργία της ποιότητας ζωής<sup>56</sup>.

Οι συνέπειες που προκλήθηκαν είναι η συγκέντρωση μεγάλου και συνεχώς αυξανόμενου ποσοστού του πληθυσμού της γης στα αστικά κέντρα, κυρίως στις μεγάλες πόλεις, με αποτέλεσμα την εξαθλίωσή του, την εμπορευματοποίηση της γης και την υπερεκμετάλλευσή της από την άλογη και άναρχη δόμηση και παράλληλα την αστυφιλία, που συνέβαλε στην ερήμωση της υπαίθρου. Από την άλλη πλευρά η ομοιόμορφη οικοδόμηση των πόλεων, ανεξαρτήτως των συνθηκών του τόπου, των συμπεριφορών και συνηθειών των ανθρώπων, οδήγησε στην καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος, στη δημιουργία άσημου και ανθυγιεινού δομημένου χώρου και στην εξαφάνιση των ιδιαιτεροτήτων των τόπων.

<sup>55</sup> πδ της 13/11/1978 «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

<sup>56</sup> Stefanou J., Hatzopoulou-Tzika A., «Approche...», όπ. αν.

#### 7.4. Η συνειδητοποίηση των σφαλμάτων, η μεταμοντέρνα σκέψη, οι νέες ανάγκες

Στη δεκαετία του 1960 τα πράγματα αρχίζουν να αλλάζουν. Οι μεγάλες κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές της περιόδου αυτής επηρεάζουν τον χαρακτήρα και την πορεία του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Το Κράτος με τις ρυθμιστικές αρμοδιότητές του χρησιμοποιεί τον σχεδιασμό για την άσκηση των διαφόρων πολιτικών του, κοινωνικών, οικονομικών, περιβάλλοντος, ο οποίος δεν αντιμετωπίζονται πλέον μόνο ως τεχνική διαδικασία παραγωγής σχεδίων, αλλά ως τρόπος για τη λήψη αποφάσεων (decision making). Επιστήμονες από άλλους επιστημονικούς χώρους, κυρίως κοινωνιολόγοι, οικονομολόγοι, αρχίζουν να ασχολούνται με τη μελέτη των αστικών προβλημάτων. Διαπιστώνεται η πολυπλοκότητα και η αλληλεξάρτηση των διαφόρων παραγόντων που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την πόλη και διατυπώνονται οι πρώτες αντιρρήσεις ως προς τον εφαρμοζόμενο μαζικό σχεδιασμό. Πάρα ταύτα, την εποχή εκείνη σε όλη την Ευρώπη εξακολουθούν να κτίζονται πολυώροφα κτήρια και τεράστια οικιστικά συγκροτήματα, με συνέπεια να αλλάζει τελείως η φυσιογνωμία των πόλεων και να καταστρέφεται ο πολεοδομικός ιστός τους, ενώ παράλληλα αναπτύσσονται γύρω από αυτές αστικές περιοχές χωρίς σαφή όρια, ιδιαίτερο χαρακτήρα και φυσιογνωμία.

Κατά τη δεκαετία του 1970, στον πολιτικό σχεδιασμό και προγραμματισμό προστίθενται νέοι παράγοντες, όπως η προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, η εξοικονόμηση ενέργειας και η απαίτηση του ανθρώπου για καλύτερη ποιότητα ζωής. Παράλληλα, τα κοινωνικά, πολιτικά, οικονομικά και άλλα προβλήματα που έχουν προκληθεί από τη μαζικοποίηση των ατόμων απαιτούν άμεση αντιμετώπιση.

Υπό την πίεση αυτών των δεδομένων, η ιδεολογία των επιστημών του χώρου αρχίζει να μεταστρέφεται. Έχει γίνει πλέον συνείδηση ότι ο χώρος, η γη μας, ο ωραιότερος πλανήτης του σύμπαντος που είναι αγαθό ορισμένο και μη ανανεώσιμο, αλλά αναγκαίο για τη συνέχιση της ανθρωπότητας, καταστρέφεται από τις ανθρώπινες δραστηριότητες και συμπεριφορές και πρέπει να προστατευθεί.

Αρχίζουν λοιπόν και διατυπώνονται κανόνες δικαίου, σε διεθνές αλλά και εθνικό επίπεδο, για την προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού, δομημένου και πολιτιστικού, και την εξασφάλιση των ποιοτήτων του.

Πράγματι, οι ανάγκες του ανθρώπου σε σχέση με τον χώρο δεν είναι μόνο ποσοτικές, αλλά και ποιοτικές. Οι συγκεκριμένες ποιότητες του χώρου, δηλαδή το φυσικό περιβάλλον –ποτάμια, θάλασσες, βουνά, λόφοι κ.α.– όπως και το δομημένο περιβάλλον –κτήρια, μνημεία, τόποι πολιτισμού, ναοί, εκκλησίες– μετατρέπουν τον χώρο σε τόπο, διαμορφώνουν την αισθητική και την ψυχολογική του απόδοση<sup>57</sup>. Αυτές οι ιδιότητες είναι εκείνες που θεραπεύουν τις ανάγκες των ανθρώπων και δίνουν ποιότητα στη ζωή τους. Η προστασία του περιβάλλοντος είναι η πλέον σημαντική παράμετρος για την ποιότητα αυτή, αλλά και για το μέλλον του πλανήτη μας. Η άκρατη οικονομική ανάπτυξη δεν αποτελεί μοναδικό στόχο, αλλά αρχίζουν να διατυπώνονται απόψεις ότι η προστασία του περιβάλλοντος και η οικονομική ανάπτυξη μπορούν και πρέπει να αποτελέσουν κοινό στόχο<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> Στεφάνου Ι., «Προσεγγίσεις στην αντιληπτική δομή του χώρου», Αρχαιολογία, τεύχος 12/8/84.

<sup>58</sup> Το 1987 η Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη με την εκθεσή της, την ονομαζόμενη Brundtland Report, εισάγει για πρώτη φορά σε νομικό κείμενο την έννοια της «αειφορίας», η οποία θεμελιώνεται στην τριλογία, περιβάλλον ακμαίο, οικονομία παραγωγική και κοινωνία υγιής και σταθερή.



Οι ενεργειακές κρίσεις αφύπνισαν την Ευρώπη από την ευδαιμονία της εισαγόμενης ενέργειας και, προκειμένου να επιτευχθεί εξοικονόμηση ενέργειας και απεξάρτηση κατά το δυνατόν από το πετρέλαιο, η Ευρώπη στράφηκε προς άλλους τρόπους παραγωγής, τις γνωστές ήπιες μορφές ενέργειας (ηλιακή, αιολική κ.λπ.). Τα νέα δεδομένα είχαν επιδράσεις, τόσο στον πολεοδομικό σχεδιασμό, όσο και στον αρχιτεκτονικό. Στον πρώτο, αναθεωρήθηκαν οι απόψεις για τις χρήσεις γης και τον απόλυτο διαχωρισμό τους, κυρίως κατοικίας-εργασίας, που απέτυχε για πολλούς λόγους, μεταξύ των οποίων είναι η κατασπατάληση της ενέργειας λόγω των μεγάλων καθημερινών μετακινήσεων και η ρύπανση του περιβάλλοντος εξ αιτίας αυτών. Παράλληλα, η αρχιτεκτονική ανέπτυξε νέες μεθόδους σχεδιασμού, ώστε να μπορεί να εκμεταλλεύεται τον ήλιο, τον αέρα, τη θερμοκρασία –παθητική αρχιτεκτονική, ηλιακά σπίτια, βιοκλιματική αρχιτεκτονική– και νέα υλικά.

Τέλος, η προστασία των μνημείων, που είχε αρχίσει να καθιερώνεται από τις αρχές του 19ου αιώνα, διευρύνεται, τόσο ως προς το αντικείμενο της προστασίας, όσο και ως προς το περιεχόμενό της, επιδιώκοντας να συμπεριλάβει σχεδόν το σύνολο της πολιτιστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, διότι έγινε συνείδηση στους λαούς ότι η ταυτότητά τους αποδεικνύεται στο παρόν και δικαιωνίζεται στο μέλλον από τη συμβολή τους στον πολιτισμό και στα μνημεία στα οποία αυτός αποτυπώνεται<sup>59</sup>.

Η μεταμοντέρνα σκέψη δείχνει ένα μεγαλύτερο σεβασμό στον άνθρωπο ως άτομο, όπως και στα στοιχεία του περιβάλλοντος.

Αυτή η μεταστροφή στην ιδεολογία αποτυπώνεται και στις νομοθεσίες των Κρατών και ειδικότερα στους κανόνες δικαίου που αναφέρονται στη διευθέτηση του χώρου και την προστασία του περιβάλλοντος.

Στην Ευρώπη, τα μεγάλης κλίμακας ρυθμιστικά σχέδια αντικαθίστανται με μικρότερης κλίμακας, πλέον ευέλικτα, στην εφαρμογή των οποίων επιδιώκεται η ενεργότερη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα και των πολιτών, ενώ το Κράτος αρχίζει να αποσύρεται στα ρυθμιστικά του καθήκοντα. Παράλληλα, επιδιώκεται η αποκέντρωση των κρατικών εξουσιών και η παροχή πολεοδομικών αρμοδιοτήτων, και οικονομικών πόρων στους Οργανισμούς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ενώ τα τελευταία χρόνια μεγαλώνει η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα.

### 7.5 Από το 1975 έως το 2014

Το 1974 η Ελλάδα μόλις έχει απαλλαγεί από το καταπιεστικό καθεστώς της δικτατορίας και τη διεθνή απομόνωση και πλέον επηρεάζεται από τις διεθνείς άσεις, ενώ το 1981 εντάσσεται στην τότε Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα, που σημαίνει ότι αποκτά υποχρεώσεις να ακολουθεί κοινή πολιτική με τα άλλα κράτη-μέλη.

**Το Σύνταγμα του 1975**, επιδιώκοντας την προστασία του περιβάλλοντος και την επίτευξη ενός ευρύτερου ορθολογικού σχεδιασμού, πρώτο στον κόσμο, στο άρθρο 24 καθιερώνει το περιβάλλον ως έννομο προστατευτέο αγαθό, ανάγει την ποιότητα ζωής σε νομική έννοια και υποχρεώνει το Κράτος να τα προστατεύει. Προβλέπει για πρώτη φορά δύο διαδοχικά στάδια σχεδιασμού, τον χωροταξικό σχεδιασμό και προγραμματισμό και στη συνέχεια τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος τίθεται υπό τη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους<sup>60</sup>. Επιβάλλει την εισφορά σε

<sup>59</sup> Διεθνές Συνέδριο του Άμστερνταμ 1975

<sup>60</sup> Τάχος Α., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, τ. 5, «Δίκαιο Προστασίας του Περιβάλλοντος», έκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Θεσσαλονίκη 1987.

γη και σε χρήμα, δίνοντας και την κοινωνική διάσταση της ένταξης στο σχέδιο της πόλης, όπως άλλωστε το είχε καθιερώσει και το νδ του 1923<sup>61</sup>. Τέλος, δίνει εξουσιοδότηση στον νομοθέτη να προβλέψει άλλον τρόπο αποζημίωσης σε περιπτώσεις δεσμεύσεων της ατομικής ιδιοκτησίας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Σημαντικές διατάξεις για τον σχεδιασμό και ειδικότερα για να τονισθεί η ανάγκη ότι αυτός πρέπει να αποβλέπει στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας είναι επίσης εκείνες του άρθρου 79, παρ.8 που ορίζουν ότι τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης εγκρίνονται από την Ολομέλεια της Βουλής και του άρθρου 106, παρ. 1, τα οποία αναθέτουν τον προγραμματισμό και συντονισμό της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας στο Κράτος, ώστε να εξασφαλίζει την οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας και την εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 17 καθιερώνονται ο κοινωνικός χαρακτήρας της ιδιοκτησίας και η δυνατότητα απαλλοτριώσεων για έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας, ευρύτερων ζωνών. Η διάταξη αυτή διευκολύνει την άσκηση χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής και την εκτέλεση μεγάλων έργων, διότι δίνει τη δυνατότητα δημιουργίας αποθεμάτων γης (βλ. Κεφ. 5).

Τέλος, το άρθρο 18 αναφέρεται αφενός στον χωροταξικό σχεδιασμό σε σχέση με τις πλουτοπαραγωγικές πηγές της χώρας, μεταλλεία, ορυχεία κ.λπ. και αφετέρου στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ορίζοντας ότι με νόμο μπορεί να επιβληθεί αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών, εφόσον η ανοικοδόμησή τους ή ορισμένων από αυτών δεν είναι δυνατή σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης ή με αυτούς που πρόκειται να ισχύσουν. Ανάλογη ρύθμιση υπήρχε στο νδ του 1923 με τις διατάξεις της τακτοποίησης των οικοπέδων για πολεοδομικούς σκοπούς.

Κατ' εφαρμογήν του Συντάγματος ψηφίσθηκαν νόμοι και λήφθηκαν μέτρα νομοθετικού και διοικητικού περιεχομένου. Από αυτούς θα αναφερθούν οι σημαντικότεροι κατά την κρίση μου, εκείνοι δηλαδή που έχουν εισάγει νέες έννοιες και τρόπους σχεδιασμού στον ελληνικό χώρο, χωρίς βεβαίως να είναι δυνατόν να υποστηριχθεί ότι ήσαν τέλειοι και έχουν παράγει τα αναμενόμενα αποτελέσματα.

Το 1976 ψηφίζεται ο πολύ σημαντικός ν. 360/76 «**περί χωροταξίας και περιβάλλοντος**», που αναφέρεται στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθορίζει για πρώτη φορά το περιεχόμενό τους, διευρύνοντας τόσο το αντικείμενο, όσο και την έκταση της προστασίας και προβλέποντας τις διαδικασίες και τα αρμόδια όργανα.

Επίσης ο νόμος αυτός καθιερώνει ένα σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού και προγραμματισμού, ορίζει την έννοια και το περιεχόμενο των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων και καθορίζει τα αρμόδια όργανα. Δυστυχώς ο νόμος αυτός είχε την τύχη πολλών πρωτοποριακών νόμων του ελληνικού κράτους, δηλαδή την πλημμελή και, τέλος, τη μη εφαρμογή του.

Το 1978 το τότε Υπουργείο ΧΟΠ, τώρα ΥΠΕΚΑ, εκδίδει το πρώτο διάταγμα (19/10/78) με το οποίο χαρακτηρίζονται, όπως προαναφέρθηκε, ως παραδοσιακοί 400 περίπου οικισμοί της χώρας, καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ειδικοί μορφολογικοί όροι και επιβάλλεται ο έλεγχος από τις Επιτροπές Ενασκήσεως

---

<sup>61</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Θεσμικά Πλαίσια Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών», ΥΔΕ, 1972.

Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Πρωτοποριακός είναι επίσης ο ν. 947/79 «**περί οικιστικών περιοχών**». Αυτός εγκαταλείπει ως αντικείμενο πολεοδομικού σχεδιασμού μόνο την πόλη και καθιερώνει την οικιστική περιοχή ως μια έκταση προς οικοδόμηση και ανάπτυξη. Αυτή όμως πρέπει να συγκεντρώνει τέτοιες συνθήκες ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες διαβίωσης της οργανωμένης κοινωνικής ζωής και τις παραγωγικές δραστηριότητες των ανθρώπων. Προβλέπει δύο φάσεις σχεδιασμού, χρήσεις γης, δυνατότητα ανάπτυξης ή ανάπλασης μιας οικιστικής περιοχής με κανονιστικούς όρους δόμησης, ή με επεμβατικούς, δηλαδή με την ενεργό πολεοδομία ή τον αστικό αναδασμό. Ο νόμος αυτός δεν εφαρμόστηκε, αφενός από την αντίδραση των πολιτών, δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως οικιστικής θα δημιουργούσε την υποχρέωση σε αυτούς να καταβάλουν την εισφορά σε γη και σε χρήμα, και, κατά τα συνήθως συμβαίνοντα στη χώρα μας, την αλλαγή της πολιτικής ηγεσίας.

Ακολούθησε ο ν. 880/79 «**περί καθορισμού ανωτάτου ορίου Σ.Δ. εισαγωγής του θεσμού Μεταφορά Συντελεστή Δομήσεως (ΜΣΔ) και άλλων διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας**», ο οποίος καθιέρωσε, κατά την αμερικανική και αγγλική θεωρία και πρακτική, το δικαίωμα εκμετάλλευσης της ανάπτυξης της γης από τους ιδιοκτήτες, με τη δυνατότητα μεταφοράς αυτών των δικαιωμάτων σε άλλο ακίνητο, εφόσον για διάφορους λόγους η Πολιτεία δεν τους επιτρέπει να εκμεταλλευθούν τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία τους. Κύριος στόχος του νόμου αυτού ήταν να προστατεύσει τα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, χωρίς να είναι αναγκαία η απαλλοτρίωση μετά από προηγούμενη και πλήρη χρηματική αποζημίωση, καθιερώνοντας άλλον τρόπο αποζημίωσης, δυνατότητα που έδινε το Σύνταγμα (άρθ. 24 παρ. 6). Οι περιπέτειες και η τύχη αυτού του νόμου είναι γνωστές. Κρίθηκε, με σωρεία αποφάσεων του ΣτΕ μετά από 10 χρόνια εφαρμογής του ως αντισυνταγματικός<sup>62</sup>, ψηφίσθηκαν οι νόμοι 2300/1995 και 3044/2002, διατάξεις των οποίων κρίθηκαν ομοίως ως αντισυνταγματικές<sup>63</sup>. Οι κρίσεις αυτές του Ανωτάτου Διοικητικού Δικαστηρίου οφείλονται στην κακή εφαρμογή και ερμηνεία του θεσμού της μεταφοράς του ΣΔ από τη Διοίκηση και τους διοικούμενους. Οι αιτιάσεις εστιάζονται κυρίως στο γεγονός της εφαρμογής του και σε στοιχεία που δεν περιλαμβάνονται στην αρχιτεκτονική κληρονομιά, όπως η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, για τα οποία δεν υπήρχε συνταγματική εξουσιοδότηση, και στο γεγονός ότι η Πολιτεία αρνείται να αντιμετωπίσει την εφαρμογή της μεταφοράς στα πλαίσια του γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά θέτει επί μέρους πολεοδομικά κριτήρια (βλ. Κεφ. 10).

Επίσης, το 1979 η Πολιτεία, συνειδητοποιώντας το οξύτατο πρόβλημα στάθμευσης των αυτοκινήτων, που ήδη είχε αρχίσει να δημιουργείται, αποφάσισε να παρέμβει με πλέγμα διατάξεων, που να επιβάλλουν την κατασκευή χώρων στάθμευσης στις νεοανεγειρόμενες – κυρίως– οικοδομές με τον ν. 960/1979 «**περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων**» (βλ. Κεφ.13).

Με τον ν. 1032/80 «**περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος**», συγκεντρώθηκαν όλες οι σχετικές αρμοδιότητες στο Υπουργείο αυτό

<sup>62</sup> ΣτΕΟΛ. 1071-74/1994.

<sup>63</sup> ΣτΕ 4572-73/1996, ΣτΕΟΛ 2366/2007, ΣτΕ 3274/2008.

και στις αποκεντρωμένες υπηρεσίες του και συγκροτήθηκαν τα Συμβούλια Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος ως γνωμοδοτικά όργανα του Υπουργού ή του αρμοδίου περιφερειακού οργάνου.

Το 1980 δημοσιεύθηκε το **πδ 81/80** το οποίο αναφέρεται στις χρήσεις γης, και σύμφωνα με τον ν. 947/78 «περί οικιστικών περιοχών» τις διακρίνει σε γενικές και ειδικές. Την εποχή εκείνη είχε αρχίσει η μεταστροφή του πολεοδομικού σχεδιασμού από τον απόλυτο διαχωρισμό των χρήσεων, κυρίως μεταξύ κατοικίας και εργασίας, εξ αιτίας των προβλημάτων που έχουν ήδη αναφερθεί στην ανάμιξη των χρήσεων. Το διάταγμα αυτό καταργήθηκε από το **πδ 23/87 «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»**, που συνδέεται με την εφαρμογή των ΓΠΣ. Σε αυτά οι χρήσεις γης καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής σε 9 κατηγορίες και σύμφωνα με την ειδική σε 27 κατηγορίες. Στη χώρα μας δεν έχει ισχύσει, εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις (βλ. Φιλοθέη, Ψυχικό), ο απόλυτος διαχωρισμός των χρήσεων, και γενικότερα η παράδοση και η νοοτροπία μας αλλά και η νομοθεσία μας είναι στραμμένες προς τη «συνεκτική πόλη» με όλες τις αναγκαίες χρήσεις, εκτός από τις οχλούσες. Αυτή η μίξη των χρήσεων φαίνεται άλλωστε και από την περιγραφή τους στο ως άνω πδ. Η ανάμιξη όμως αυτή που κατ' αρχήν είναι θετική, μπορεί να έχει και αρνητικά αποτελέσματα, δηλαδή να οδηγήσει στην αναίρεση της γενικής χρήσης που είναι και η επιδιωκόμενη για την ορθή λειτουργία της περιοχής, αλλοιώνοντας τον προορισμό της. Αυτό παρατηρείται συνήθως στις περιοχές γενικής κατοικίας, όπου τελικά επικρατούν τα καταστήματα και τα γραφεία και σταδιακά εξαφανίζεται η κατοικία. Εξαιρέσεις από τον γενικό κανόνα των χρήσεων επιτρέπονται σε ορισμένες περιπτώσεις, π.χ. στους παραδοσιακούς οικισμούς.

**Το 1983 ψηφίσθηκε ο σημαντικότερος οικιστικός νόμος μετά το πδ του 1923, ο ν. 1337/83 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»**, (ο οποίος ουσιαστικά κατάργησε τον ν. 947, εκτός από τις διατάξεις για την ενεργό πολεοδομία), και ρύθμισε τον τρόπο επέκτασης και ένταξης στο σχέδιο της πόλης των νέων περιοχών, ενώ οι παλαιές περιοχές εξακολουθούν να διέπονται από τις ρυθμίσεις του νδ 1923 περί σχεδίων πόλεως. Αυτός καθιερώνει τρία στάδια πολεοδομικού σχεδιασμού: **α)** το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), δηλαδή τη γενική πρόταση για την πολεοδομική οργάνωση και ανάπτυξη μιας περιοχής, η οποία πρέπει να διατυπώνεται, σύμφωνα με το ΣτΕ, μετά από εκτίμηση των οικιστικών αναγκών και των προβλεπομένων επιπτώσεων της πολεοδομικής ρύθμισης στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, **β)** την Πολεοδομική Μελέτη, που θα εφαρμόζει και θα πραγματοποιεί τις επιταγές και τις προβλέψεις του ΓΠΣ, και τέλος **γ)** τις πράξεις εφαρμογής σε κλίμακα οικοπέδων για τον καθορισμό των οφειλομένων εισφορών σε γη και σε χρήμα. Σημαντική διάταξη είναι εκείνη που χορηγεί εξουσιοδότηση στον Υπουργό να μεταβιβάζει πολεοδομικές αρμοδιότητες στους ΟΤΑ, αν αποδεδειγμένως διαθέτουν τις κατάλληλες πολεοδομικές υπηρεσίες. Με βάση αυτή την εξουσιοδότηση, πολλοί ΟΤΑ απέκτησαν αρμοδιότητες για την έκδοση αδειών οικοδομής, όπως και πολεοδομικού σχεδιασμού. Η τελευταία όμως κρίθηκε αντισυνταγματική από το ΣτΕ με την ερμηνεία ότι η αρμοδιότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα με το Σύνταγμα ασκείται μόνον από το Κράτος<sup>64</sup>.

Παράλληλα, η ηγεσία του Υπουργείου οργάνωσε την εποχή εκείνη την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) και σύμφωνα με τον νόμο αυτόν, ανέθεσε την

<sup>64</sup> ΣτΕΟΛ 3661/2005. Βλ. επίσης ΣτΕ 2982-3/2009, 4410/2010.

εκπόνηση των ως άνω σχεδίων πολλών νέων περιοχών. Επίσης, με τον νόμο αυτόν καθιερώνονται για την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, όπως και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, αλλά και για την ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών, διάφορα πολεοδομικά εργαλεία-ζώνες, και ειδικότερα οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) και οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ). Στις περιοχές αυτές επεμβαίνει το Κράτος είτε με ενιαίο σχεδιασμό είτε με τη χορήγηση κινήτρων. Οι σημαντικότερες από αυτές είναι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) διότι μέχρι πρόσφατα, παρά την ύπαρξη θεσμικού πλαισίου, η χωροταξική πολιτική του Κράτους ασκούνταν σε μεγάλο βαθμό μέσω αυτών.

Το 1985 τρεις νέοι νόμοι έρχονται να εκσυγχρονίσουν ακόμα περισσότερο την ελληνική πολεοδομική νομοθεσία.

Ο ν. 1577/85 «**περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού**», ο οποίος συνιστά τη μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής παρέμβασης και διαφέρει από τους προηγούμενους, διότι αφορά πλέον όχι μόνο τον τρόπο δομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου, και τη δόμηση του κτηρίου, αλλά τα συνδέει με το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκουν, ως ελάχιστη πολεοδομική ενότητα του αστικού χώρου. Αυτή πρέπει να εναρμονίζεται με τον ευρύτερο χώρο, ώστε να υπάρχει ενιαία αισθητική διαμόρφωσή και να αναδεικνύεται η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του. Ο νέος λοιπόν ΓΟΚ, ακολουθώντας τις απόψεις της ελευθερίας του δημιουργού, καταργεί τα προϋφιστάμενα οικοδομικά συστήματα, ορίζει ότι κάθε κτήριο ή εγκατάσταση πρέπει να ικανοποιεί τις ανάγκες της αισθητικής και να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, καθορίζει και διευρύνει τα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτηρίων και επιβάλλει τον πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό έλεγχο από τις Επιτροπές Άσκησης Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

Ψηφίσθηκαν επίσης οι ν. 1515/85 και 1561/85 οι οποίοι θεσμοθέτησαν τα Ρυθμιστικά Σχέδια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αντιστοίχως, και τα σχετικά προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος αυτών των μητροπολιτικών περιοχών. Επίσης, ίδρυσαν τους ανάλογους Οργανισμούς και τις Εκτελεστικές Επιτροπές τους, που είναι αρμόδιες να αποφαινούνται για τις πολεοδομικές ρυθμίσεις της περιοχής τους. Τα ΡΣ είναι ο ενδιάμεσος κρίκος μεταξύ των ΓΠΣ και του χωροταξικού σχεδιασμού.

Το 1986 ψηφίσθηκε ο ν. 1650/86 «**για την προστασία του περιβάλλοντος**» με τον οποίο **εναρμονίσθηκε η Ελλάδα προς την κοινοτική νομοθεσία**. Ο νόμος αυτός αφορά την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και διακρίνει τα έργα και τις δραστηριότητες σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον. Για την πρώτη, που είναι πιθανόν να προκαλέσει σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον απαιτείται προέγκριση χωροθέτησης<sup>65</sup> και Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και κατά την κρίση της αρχής ενδεχομένως και για τη δεύτερη, ενώ για την τρίτη απαιτείται μόνο η υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών. Ο νόμος αυτός ασχολείται επίσης με την προστασία της φύσης και του τοπίου και προβλέπει την εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών για την προστασία τους.

Το 1990 δημοσιεύθηκε η ΚΥΑ 69269/5387/24-10-1990 με την οποία η ελληνική

<sup>65</sup> Η προέγκριση χωροθέτησης αντικαταστάθηκε με την αναθεώρηση του σχετικού νόμου με τον 3010/2002 από τη διαδικασία προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης του προτεινόμενου έργου ή της δραστηριότητας.

νομοθεσία προσαρμόσθηκε στη σχετική κοινοτική οδηγία (85/337/ΕΟΚ) «Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), καθορισμός περιεχομένου Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΜΠ), και λοιπές συναφείς διατάξεις σύμφωνα με το ν. 1650/86» ψηφίσθηκαν και άλλοι νόμοι, οι οποίοι άλλοτε προσπαθούν να βελτιώσουν τους υφιστάμενους και άλλοτε να τους αναιρέσουν, επιδιώκοντας την ικανοποίηση πιεστικών αιτημάτων, που δεν έχουν σχέση πάντα με την ορθή πολεοδομική διευθέτηση και δόμηση του χώρου, αλλά και με άλλα κριτήρια.

Για την προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου, γίνονται διεθνείς συνδιασκέψεις, διατυπώνονται πολιτικές, υπογράφονται συνθήκες σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο, με στόχο τον περιορισμό της ρύπανσης, την προστασία όλων των φυσικών και πολιτιστικών στοιχείων και την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής των ανθρώπων. Ενδεικτικά αναφέρονται η Διεθνής Σύμβαση της Παγκόσμιας Κληρονομιάς (1972), η Σύμβαση της Γρανάδας (1995), η Διεθνής Διάσκεψη του Ρίο (1992), του Κιότο (1997), της Χάγης (2000), της Βόννης (2001), του Γιοχάνεσμπουργκ (2002), του Μπαλί (2008), της Μπανγκόκ (2009) και της Κοπεγχάγης (2009).

Η ΕΚ ήδη με την Ενιαία Πράξη το 1986 και μετά με τη συνθήκη του Μάαστριχτ (άρθρα 130R, 130S, 130T και 128 αντιστοίχως της Συνθήκης του Μάαστριχτ για την ΕΕ, 1992) και του Άμστερνταμ (1997), έχει αποκτήσει θεσμικές αρμοδιότητες, τόσο για την προστασία του περιβάλλοντος, όσο και για την προστασία του πολιτισμού και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Έτσι, μετά από πολυετείς διαπραγματεύσεις και συναινήσεις μεταξύ των Κρατών-μελών, η ΕΚ διατυπώνει τους όρους της και τις πολιτικές της για μια διευρωπαϊκή χωροταξική πολιτική, την προστασία του περιβάλλοντος, την ανάθεση των δημοσίων έργων<sup>66</sup> και τη χωροθέτησή τους, καθώς και την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, χρησιμοποιώντας για τον σκοπό αυτό τους χρηματοδοτικούς της μηχανισμούς.

Το δίλημμα, οικονομική ανάπτυξη ή προστασία του περιβάλλοντος στον ανεπτυγμένο κόσμο, έχει αντικατασταθεί από τις πιο σύγχρονες αντιλήψεις για την «αιεφόρο ή βιώσιμη ανάπτυξη» που σημαίνει ότι το όραμα πλέον δεν είναι αυτή καθεαυτή η οικονομική ανάπτυξη, αλλά μέσω αυτής η επιδίωξη της ποιότητας ζωής, η εξασφάλιση των φυσικών πόρων για τις σημερινές αλλά και τις μελλοντικές γενιές. Οι τρεις πυλώνες της αειφορίας είναι η οικονομική ανάπτυξη, η προστασία του περιβάλλοντος και η κοινωνική συνοχή.

Στα πλαίσια αυτών των πολιτικών ο αναπτυξιακός σχεδιασμός της χώρας και εν μέρει και ο χωροταξικός πραγματοποιείται μέσα από τις διαπραγματεύσεις της Ελλάδας με την ΕΕ για τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης (ΚΠΣ). Ειδικότερα, η χώρα μας έχει εκπονήσει, αφενός Σχέδια Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΠΑ) και αφετέρου Επιχειρησιακά Προγράμματα, στο πλαίσιο κάθε Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς (ΕΣΠΑ) με το οποίο προσδιορίζεται ο αναπτυξιακός προγραμματισμός της χώρας, διασφαλίζονται η σύμπνοια των εθνικών στόχων με τις ευρωπαϊκές στρατηγικές κατευθύνσεις και η συνδρομή των ΚΠΣ και των Διαρθρωτικών Ταμείων της ΕΕ<sup>67</sup>. Σε αυτά έχουν ενταχθεί και τα μεγάλα έργα, όπως το αεροδρόμιο των

<sup>66</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Δημόσια Έργα», εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2009, κεφ 3, τόμος Β', σ. 390-423.

<sup>67</sup> Για περισσότερα βλ. Μαραγκάκης Α., «Το νομοθετικό πλαίσιο αναπτυξιακού προγραμματισμού δημοσίων έργων και λοιπών δράσεων. Χρηματοδότηση έργων από το Γ' ΚΠΣ 2000-2006 (2008) και το Δ' ΚΠΣ 2007-2013 (2015)»,

Σπάτων, το Μετρό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, οι μεταφορές σύμφωνα με την πολιτική της ΕΕ για τα διευρωπαϊκά δίκτυα, η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων, η ανάπλαση ιστορικών κέντρων και έργα εξυγίανσης (βιολογικοί καθαρισμοί, ΧΥΤΑ).

Το κοινωνικό, οικονομικό και πολιτικό γίνεσθαι, τόσο στον διεθνή χώρο όσο και στον ευρωπαϊκό, εξελίσσεται, η παγκοσμιοποίηση είναι προ των πυλών, η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης καθιερώνεται όλο και περισσότερο και η προστασία του περιβάλλοντος καθίσταται όλο και πιο επιτακτική, όπως και εκείνη της εξοικονόμησης της ενέργειας. Παράλληλα, στη χώρα μας τα παραδοσιακά προβλήματα (αυθαίρετα, εκτός σχεδίου δόμηση, κυκλοφοριακό κ.α) σε ένα μεγάλο βαθμό δεν επιλύονται, ενώ η Κοινότητα με τις πολιτικές της και τους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς της επηρεάζει όλο και περισσότερο τη διαμόρφωση του χώρου, με συνέπεια την ανάγκη για την τροποποίηση και συμπλήρωση της υφιστάμενης νομοθεσίας.

Σημαντικό ρόλο στην ανάγκη αυτή παίζει και η νομολογία του ΣτΕ, η οποία επηρεάζει έμμεσα αλλά ενεργά τη νομοθεσία και την πολιτική, επιδιώκοντας την ορθή ερμηνεία του Συντάγματος και των νόμων. Κυρίαρχη ιδέα της νομολογίας είναι ότι μετά το Σύνταγμα του 1975 απαγορεύεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος με οποιαδήποτε έννοια. Το Κράτος είναι υποχρεωμένο να λαμβάνει μέτρα που να αναβαθμίζουν το περιβάλλον και να μη λαμβάνει μέτρα με τα οποία επέρχεται υποβάθμιση του περιβάλλοντος, φυσικού, δομημένου και πολιτιστικού<sup>68</sup>.

Στο πλαίσιο αυτό, θεσπίζονται από το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο οι αρχές του **«πολεοδομικού κεκτημένου»**, του **«περιβαλλοντικού κεκτημένου»** ως ατομικά δικαιώματα, όπως επίσης και η έννοια της **«φέρουσας ικανότητας»** του τόπου και ειδικότερα των μικρών νησιών, κυρίως για την αντιμετώπιση της άναρχης ανοικοδόμησης αυτών των ευαίσθητων οικοσυστημάτων<sup>69</sup>. Έτσι, το 1997 ψηφίζεται ο ν. 2508 **«βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»**, ο οποίος τροποποιεί και συμπληρώνει τον ν. 1337/83.

Σκοπός του νόμου είναι να διαμορφώσει μια νέα αντίληψη για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, με στόχο την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών για την επίτευξη καλλίτερων όρων διαβίωσης μέσα στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης. Όραμά του είναι η επίτευξη της **«μη ρυπαίνουσας πόλης»**, δηλαδή εκείνης που όχι μόνο δεν ρυπαίνει αλλά έχει και τις δυνατότητες να προλαβαίνει την τυχόν ρύπανση της υπαίθρου<sup>70</sup>. Ο νόμος, ακολουθώντας τις νέες τάσεις της πολεοδομίας για τη δημιουργία **«συνεκτικής πόλης»**, την αναβάθμιση των ιστορικών κέντρων και την επάνοδο του κόσμου σε αυτά, καθώς και την ανάμιξη των χρήσεων για λόγους περιβαλλοντικούς, ενεργειακούς, κοινωνικής συνοχής, αποσκοπεί όχι πλέον στις εντάξεις ή επεκτάσεις του σχεδίου και τη δημιουργία νέων οικισμών, αλλά στον καθολικό σχεδιασμό των ήδη υπαρχόντων αστικών κέντρων, επεκτείνοντας την εφαρμογή των ΓΠΣ και σε αυτά, καταργώντας τα παλιά πολεοδομικά σχέδια που ίσχυαν. Επιπλέον, εισάγει τον σχεδιασμό του μη αστικού χώρου υπό ορισμένες

---

Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Δημόσια Έργα, τ. Β΄, εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2007, σ. 465-550.

<sup>68</sup> Πάγια νομολογία του ΣτΕ, βλ. απ. ΟΛ. 3661/05.

<sup>69</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος. Εγκόλπιο Βιωσίμου Αναπτύξεως» (Νόμος+Φύση1), εκδ. Α. Σάκκουλα, Αθήνα, 1996.

<sup>70</sup> Βλ. Εισηγητική Έκθεση του νόμου.

προϋποθέσεις (ΣΧΟΟΑΠ). Δυστυχώς όμως, δεν καταργεί το μεγάλο πρόβλημα της ελληνικής γης που ονομάζεται «εκτός σχεδίου δόμηση». Επίσης, δεν έχει απαλλαγεί από τις δυσκίνητες και μακροχρόνιες διαδικασίες των σταδίων του σχεδιασμού οι οποίες, σε συνδυασμό με τη γραφειοκρατική και δυσκίνητη Διοίκηση, τελικά καθιστούν τα σχέδια ανεπίκαιρα και συνεπώς ανεφάρμοστα.

Το 1999 ψηφίζεται ο ν. 2742 «**χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις**». Ο νόμος αυτός στην Εισηγητική του Έκθεση αναγνωρίζει ότι μέχρι σήμερα ο σχεδιασμός στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, στις οποίες αυτός αποτελούσε έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες για την άσκηση οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής, αναπτύχθηκε χωρίς να υπάρχει ένα δεσμευτικό πλαίσιο ρυθμίσεων για τον χωροταξικό προγραμματισμό των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, λειτουργιών και έργων, παρά το γεγονός ότι από τη δεκαετία του 1970 υπήρχε ο ν. 360/76 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος», όπως και ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών». Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι έλειψε η αναγκαία πολιτική βούληση για την εφαρμογή τους. Άλλωστε, οι νόμοι αυτοί είναι πλέον ξεπερασμένοι και δεν ανταποκρίνονται στους νέους στόχους της χωροταξικής πολιτικής. Και βεβαίως, κάτω από την πίεση της ΕΕ και προκειμένου να εφαρμοσθούν οι πολιτικές της και να εισπραχθούν από τη χώρα μας τα αντίστοιχα ποσά από τα Διαρθρωτικά Ταμεία, είχαν ανατεθεί ήδη αρκετές Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες, στα πλαίσια των ΜΟΠ και άλλων προγραμμάτων, που κάλυπταν κυρίως τις νησιωτικές και παράκτιες περιοχές της χώρας. Αλλά επειδή υπάρχει ανάγκη να εξασφαλισθεί η προώθηση μιας ολοκληρωμένης χωροταξικής στρατηγικής για τον ελληνικό χώρο, προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, ο σύγχρονος νομοθέτης στον νόμο αυτόν προβλέπει το **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** (εθνικό χωροταξικό), το οποίο εξειδικεύεται με τα **Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** (ειδικά Χωροταξικά) και συνοδεύονται από το σχετικό πρόγραμμα δράσης για την εφαρμογή τους.

Σε περιφερειακό επίπεδο εκπονούνται για κάθε Περιφέρεια τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης<sup>71</sup>.

Ο νόμος αναφέρεται μεταξύ των άλλων στη δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης για την αντιμετώπιση της ανεργίας, στην ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και στην καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού, στόχοι οι οποίοι δεν ανάγονται μόνο στον φυσικό σχεδιασμό, αλλά και στον οικονομικό και κοινωνικό, και πρώτη φορά αναφέρονται ρητώς σε νόμο, προκειμένου να αντιμετωπισθούν οι νέες ανάγκες και τα κοινωνικά προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί –πρόσφυγες, εργάτες– κυρίως στα αστικά κέντρα και τις πόλεις, βασικό θέμα που απασχολεί αυτή τη στιγμή και την ΕΕ, στο πλαίσιο της διαμόρφωσης της μορφής των πόλεων στον 21ο αιώνα.

Το 2000 ψηφίσθηκε ο ν. 2831 ο οποίος τροποποίησε τον ΓΟΚ του 1985, με στόχο τη συμπλήρωση και βελτίωση του προηγούμενου, ώστε να αποτελέσει ένα ενιαίο και λειτουργικό νομοθέτημα που να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικές, τεχνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες και συνθήκες. Κατά την προσαρμογή αυτού του νόμου ελήφθησαν υπόψη κυρίως η νομολογία του ΣτΕ, οι ρυθμίσεις και τα κίνητρα του ν. 1512/1985 για τη χρησιμοποίηση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας στα κτήρια, οι

<sup>71</sup> Έως το 2009 όλες οι Περιφέρειες της χώρας πλην της Αττικής διέθεταν Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.



νέες απαιτήσεις για τη μετακίνηση ατόμων με ειδικές ανάγκες, οι δεσμεύσεις της χώρας από την ΕΕ και οι σχετικές κατευθύνσεις της τελευταίας και τέλος οι διεθνείς συμβάσεις και οδηγίες για την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως η Σύμβαση της Γρανάδας<sup>72</sup>.

Προκειμένου να καλυφθούν οι νέες ανάγκες, καθορίζεται το περιεχόμενο των παθητικών και ενεργητικών ηλιακών συστημάτων θέρμανσης ή δροσισμού και τα βιοκλιματικά κτήρια.

Ένα πολύ σημαντικό άρθρο των ΓΟΚ/85-2000 είναι εκείνο που αναφέρεται στην **προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς**, διότι **διευρύνει** το αντικείμενό της, εισάγοντας και νέα προστατευτέα στοιχεία, όπως είναι οι αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα «ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία», τα μεμονωμένα στοιχεία π.χ. οι κρήνες, τα πλακόστρωτα, οι χρήσεις κ.α. ως διατηρητέα. Επίσης, επιβάλλει την ανακατασκευή των διατηρητέων κτηρίων που έχουν καταστραφεί από βίαια συμβάντα ή βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμορροπίας στην αρχική τους μορφή. Τέλος, ο αναθεωρημένος ΓΟΚ προβλέπει τη συγκρότηση στο ΥΠΕΧΩΔΕ του Ανώτατου Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου (ΑΠΑΣ) με γνωμοδοτικές αρμοδιότητες σε θέματα αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Από τη ροή των εξελίξεων σε όλους τους τομείς σε παγκόσμιο επίπεδο και προφανώς και στη χώρα μας, και επειδή πολλά από τα προβλήματα του χώρου, παρά τις ρυθμίσεις που περιείχε το Σύνταγμα του 1975, έγιναν ακόμα εντονότερα, κρίθηκε αναγκαία η αναθεώρησή του, ώστε να δοθούν ορθότερες και πλέον σύγχρονες κατευθύνσεις στον κοινό νομοθέτη. Συνοπτικά οι σημαντικότερες νέες ρυθμίσεις του αναθεωρημένου άρθρου 24 του Συντάγματος κατοχυρώνουν την έννοια της αειφορίας και ανάγουν την προστασία του περιβάλλοντος σε ατομικό δικαίωμα του κάθε πολίτη.

Το 2002 τροποποιήθηκε ο ν. 1650/86 «για την προστασία του περιβάλλοντος» από το νόμο 3010/2002 «εναρμόνιση του νόμου 1650/85 με τις οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61, διαδικασία οριοθέτησης και ρύθμισης θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις», και ακολούθησαν σχετικές αποφάσεις για την προσαρμογή της νομοθεσίας μας προς τις οδηγίες που αφορούν την κατάταξη των έργων, το περιεχόμενο των ΜΠΕ, τη διαδικασία για την εκπόνησή τους με έμφαση στη συμμετοχή του κοινού κατά τη διαδικασία για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων κ.λπ. Σημαντική για την ολοκληρωμένη ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στον σχεδιασμό του χώρου είναι η **οδηγία 42/2001/ΕΚ** που εισάγει στην έννομη τάξη μας, τη **Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση** και επιβάλλει τη **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** κατά την εκπόνηση και πριν από την έγκριση ενός σχεδίου ή προγράμματος, όπως χωροταξικού, πολεοδομικού, ή σχετικών προγραμμάτων, δεδομένου ότι αναμφιβόλως επηρεάζουν τόσο το παρόν όσο και το μέλλον της συγκεκριμένης περιοχή όσο και των γειτονικών της.

Σκοπός αυτών των τροποποιήσεων του νόμου αλλά και των αποφάσεων είναι να προσαρμοσθεί η εθνική νομοθεσία προς τις νέες οδηγίες της ΕΕ. Επιπλέον, καθορίζεται η απλούστευση των διοικητικών διαδικασιών για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων, παράγοντας ανασταλτικός για τις επενδύσεις, η συμπλήρωση και εξειδίκευση των προδιαγραφών των ΜΠΕ, προκειμένου να αποφευχθούν στο μέλλον οι συχνές ακυρώσεις διοικητικών πράξεων από το ΣτΕ με αποτέλεσμα την

<sup>72</sup> Η σύμβαση της Γρανάδας κυρώθηκε με τον ν. 2039/92

καθυστέρηση σημαντικών έργων. Επίσης, για τον ίδιο λόγο διευρύνεται η ενεργός συμμετοχή των πολιτών στις ΣΜΠΕ από το στάδιο της διαβούλευσης για τη λήψη των αποφάσεων μέχρι το πέρας της διαδικασίας.

Το 2001 και εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 ψηφίσθηκε ο ν. 2947/01 «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις», ο οποίος αφορούσε την ανάπτυξη της Αθήνας και του Πειραιά, την ανάδειξη των ιστορικών τους κέντρων και γενικότερα τη βελτίωση της εικόνας των πόλεων. Επίσης προέβλεπε τις αναπλάσεις του περιβάλλοντος χώρου των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων.

Το 2008, δηλαδή εννέα χρόνια μετά την ψήφιση του ν. 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» εγκρίθηκε από την Ολομέλεια της Βουλή το πρώτο **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της χώρας**, (ΦΕΚ 128, τ.Α) το οποίο έλαβε υπόψη του εκτός από από τα σχετικά εθνικά κείμενα και εκείνα της ΕΕ, όπως το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς 2007-2013, το Επικαιροποιημένο Πρόγραμμα Σταθερότητας, το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου, κ.λπ. Σκοπός του είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αιεφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου για τα επόμενα 15 χρόνια και συνιστά κατά νόμο τη βάση αναφοράς για τον συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και την ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο έδωσε στρατηγικές κατευθύνσεις οι οποίες χαρακτηρίστηκαν από την αρμόδια επιστημονική κοινότητα άτολμες και από έλλειψη οράματος για τη χώρα. Κατά την άποψη μάλιστα των μελετητών οι τολμηρές προτάσεις της μελέτης, όπως ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, η απεξάρτηση των νησιών από την Αθήνα και η διοικητική αναδιάρθρωση της απαλείφθηκαν<sup>73</sup>.

Έως το 2009 έχουν εγκριθεί τρία Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, εκείνα για τη Βιομηχανία, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και για τον Τουρισμό, το οποίο παρά το γεγονός ότι δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ, ξεσήκωσε θύελλα αντιδράσεων, ιδίως όσον αφορά την εκμετάλλευση των μικρών νησιών με αποτέλεσμα να μην εφαρμοσθεί αλλά να παγώσει, ενώ εκκρεμεί εν σχεδίο εκείνο για τον Ορεινό και τον Παράκτιο χώρο.

Επίσης, στη διαμόρφωση του χώρου επιδρούν και οι νόμοι για την Τοπική Αυτοδιοίκηση (α΄ και β΄ βαθμού) που αποκτά πλέον πιο ουσιαστικές αρμοδιότητες στον σχεδιασμό του χώρου και την προστασία του περιβάλλοντος και εκείνοι για την οργάνωση και διοίκηση των Περιφερειών.

Η τροποποίηση του Συντάγματος του 2001 προβλέπει ρητώς ότι η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων ανήκει στους ΟΤΑ και ότι συντρέχει υπέρ αυτών τεκμήριο αρμοδιότητας.

Κατά τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν.3463/06) «οι κοινοτικές αρχές διευθύνουν και ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας...». Χορηγούνται λοιπόν σε αυτές πολλές αρμοδιότητες στους τομείς:

α) της ανάπτυξης, όπως π.χ. την προστασία, αξιοποίηση και εκμετάλλευση των

<sup>73</sup> βλ. συνέντευξη Ράνιας Κλουτσινιώτη, μέλους της μελετητικής επιστημονικής ομάδας στο περιοδικό ΟΙΚΟ, Απρίλιος 2008.

τοπικών φυσικών πόρων και περιοχών, των ήπιων ή ανανεώσιμων πηγών ενέργειας καθώς και την κατασκευή, συντήρηση και διαχείριση των σχετικών έργων και καταστάσεων.

β) του περιβάλλοντος, όπως π.χ. την εκπόνηση τοπικών προγραμμάτων για την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού αρχιτεκτονικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στο πλαίσιο των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών, τη μελέτη, διαχείριση και εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής και πολιτιστικής ανάπτυξης, τη λήψη μέτρων για την αποκατάσταση των περιοχών της περιφέρειας, κυρίως όπου εγκαθίστανται μονάδες επεξεργασίας αποβλήτων, τη συμμετοχή τους σε θέματα πολεοδομίας, χωροταξίας και χρήσεων γης, όπως αυτή προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

γ) της ποιότητας ζωής και εύρυθμης λειτουργίας των πόλεων και των οικισμών, όπως την εξασφάλιση και βελτίωση των τεχνικών υποδομών στις πόλεις και τα χωριά, τη ρύθμιση της κυκλοφορίας, τον καθορισμό των πεζοδρόμων, τον προσδιορισμό ειδικότερων όρων για την ίδρυση και εγκατάσταση καταστημάτων, επιχειρήσεων και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων της δικαιοδοσίας τους, που επηρεάζουν το φυσικό, πολιτιστικό και αρχιτεκτονικό περιβάλλον καθώς και την αισθητική φυσιογνωμία και τις εν γένει λειτουργίες της πόλης, επιδιώκοντας την προστασία και αναβάθμιση των πόλεων και των οικισμών.

Αρμοδιότητες επίσης χορηγούνται στον τομέα της απασχόλησης, της κοινωνικής προστασίας και αλληλεγγύης, της παιδείας, του πολιτισμού (προστασία μουσείων, αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων και ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού), του αθλητισμού και της πολιτικής προστασίας. Επίσης, οι ΟΤΑ ασκούν, σε τοπικό επίπεδο, αρμοδιότητες κρατικού χαρακτήρα που τους έχουν ανατεθεί για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών (αποκλειστικές αρμοδιότητες), όπως π.χ. τήρηση ληξιαρχικών βιβλίων, δημιουργία και συντήρηση κοιμητηρίων, αφαίρεση άδειας από τις οικοδομές για τη μη εξόφληση ασφαλιστικών εισφορών στο ΙΚΑ και χορήγηση αδειών διαφήμισης, επιγραφών κ.λπ.

Πάντως, τόσο ο Κώδικας για τους Δήμους και τις Κοινότητες όσο και η ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία αλλά και η νομολογία του ΣτΕ δεν χορηγούν στους ΟΤΑ δυνατότητες ουσιαστικής παρέμβασης στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά εξακολουθούν να τους απονέμουν κυρίως γνωμοδοτικές αρμοδιότητες και να τους μεταβιβάζουν περιορισμένες εξουσίες.

Όσον αφορά στην Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση, ο ν. 2305/97 «Περί Διοίκησης, Οργάνωσης, Στελέχωσης της Περιφέρειας, Ρύθμισης θεμάτων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις», όπως έχει τροποποιηθεί, επέφερε σημαντικές αλλαγές στο σύστημα οικονομικού προγραμματισμού και χωροταξικού σχεδιασμού. Προβλέπεται ένα πλήρες σύστημα οργάνωσης Περιφερειών «για τον σχεδιασμό, τον προγραμματισμό και συντονισμό της περιφερειακής ανάπτυξης» και για την εκπόνηση μεσοχρονίων, εθνικών, περιφερειακών νομαρχιακών και τοπικών προγραμμάτων. Το καθένα από αυτά καταρτίζεται στα πλαίσια του άλλου από τα αντίστοιχα για κάθε επίπεδο όργανα.

Το 2010 ψηφίζεται ο ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» που αλλάζει τον διοικητικό χάρτη της χώρας, τα όργανα και τις αρμοδιότητες τους.

Χωρίζει τον ελλαδικό χώρο σε 7 Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, που υποκαθιστούν τις προϋφιστάμενες Περιφέρειες, και 13 αιρετές Περιφέρειες που συνιστούν τον δεύτερο

βαθμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης και συνιστά ευρύτερους δήμους δια της συνενώσεως περισσότερων Δήμων (πρώτος βαθμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις συνιστάται Γενική Γραμματεία στην οποία προϊστάται μετακλητός υπάλληλος με τον τίτλο Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ειδικότερα, με τον ως άνω νόμο προβλέπεται ότι στις αρμοδιότητες των αποκεντρωμένων διοικήσεων ανήκουν:

- Όλες οι κρατικές υποθέσεις οι οποίες ασκούνταν μέχρι σήμερα από τις διοικητικές περιφέρειες και λόγω της φύσης τους ή για συνταγματικούς λόγους δεν μπορεί να μεταφερθούν στην περιφερειακή αυτοδιοίκηση και παραμένουν στην κρατική διοίκηση, π.χ. χωροταξία-πολεοδομία, περιβαλλοντική πολιτική, δασική και μεταναστευτική πολιτική.

- Εντάσσονται όσες κρατικές αρμοδιότητες σταδιακά αποκεντρώνονται, επειδή δεν είναι απαραίτητο να ασκούνται από την κεντρική διοίκηση.

- Εντάσσονται, όπου αυτό κριθεί σκόπιμο, και οι καθ' ύλην αποκεντρωμένες υπηρεσίες των υπουργείων.

Με τη νέα αυτή διοικητική αρχιτεκτονική, στη θέση των υπαρχουσών ως τότε δεκατριών διοικητικών περιφερειών συγκροτούνται

**α)** Επτά αποκεντρωμένες διοικήσεις, που καλύπτουν ευρύτερες χωρικές ενότητες.

**β)** Δεκατρείς (13) αιρετές Περιφέρειες (Β' βαθμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης) στις οποίες περιέρχονται οι αρμοδιότητες των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων που καταργούνται και προϊστάται σε αυτές αιρετός Περιφερειάρχης. Στην ευρύτερη περιοχή Αττικής και Θεσσαλονίκης δημιουργούνται δύο, κατ' αντιστοιχία, Περιφέρειες, με μητροπολιτικές λειτουργίες.

Οι Περιφέρειες αναλαμβάνουν:

- Τις υπηρεσίες και αρμοδιότητες των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων, εκτός από εκείνες που μεταφέρονται στους Δήμους.

- Σημαντικές αρμοδιότητες που ασκούνταν πριν από την κρατική περιφέρεια, με εξαίρεση όσες πρέπει να εξακολουθούν να παραμείνουν στα αποκεντρωμένα όργανα του κράτους, χάριν της ενότητας, της κρατικής πολιτικής σε ολόκληρη την Επικράτεια, όπως τα θέματα χωροταξίας-πολεοδομίας, δασικής και μεταναστευτικής πολιτικής.

**γ)** Τέλος συνιστώνται 325 νέοι μεγάλοι Δήμοι, οι οποίοι υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των παλαιών Δήμων και Κοινοτήτων που συνενώνονται. Επίσης υπεισέρχονται αυτοδικαίως από την έναρξη λειτουργίας τους, και χωρίς άλλη διατύπωση, σε όλα τα ενοχικά και εμπράγματα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των παλαιών δήμων και κοινοτήτων, στα οποία περιλαμβάνονται και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από διεθνείς συνεργασίες.

Ως προς τα θέματα πολεοδομίας, έχουν αρμοδιότητες για εντοπισμένες πολεοδομικές εφαρμογές και χορηγούν εγκρίσεις και άδειες δόμησης.

### 7.6 Νεότερη νομοθεσία – Εποχή των μνημονίων.

Από το 2008 άρχισε η οικονομική κρίση να μπαίνει στη ζωή μας, υπεγράφησαν οι συνθήκες μεταξύ της Ελλάδος, των ευρωπαϊκών εταίρων μας και του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου προκειμένου να μας χορηγήσουν δάνεια για να ανταπεξέλθουμε στις οικονομικές μας ανάγκες και στις δανειοληπτικές μας υποχρεώσεις. Παράλληλα όμως μας επέβαλαν και πολλούς όρους και προϋποθέσεις, όπως η αναδιάρθρωση της Δημοσίας Διοίκησης, η πάταξη της γραφειοκρατίας και της διαφθοράς, των μακρών και ατελεύτητων διαδικασιών, με στόχο τον εκσυγχρονισμό

και εξορθολογισμό της δημοσίας Διοίκησης, την οικονομία στους πόρους, την εξεύρεση χρημάτων και την οικονομική ανάπτυξη.

Στα πλαίσια αυτά τροποποιήθηκε και η πολεοδομική νομοθεσία που αφορά στην εκμετάλλευση του εγγείου παράγοντος που πάντα έχει παίξει τον κυριότερο ρόλο στην ανάπτυξη και οικονομία της χώρας, τον σχεδιασμό του αστικού και περιαστικού χώρου αλλά και του ευρύτερου σε κλίμακα χωροταξίας.

Το Κράτος αντιμετωπίζοντας οξύτατα οικονομικά προβλήματα σκέφτηκε διάφορους τρόπους για την εξοικονόμηση χρημάτων και επειδή η πολιτική των αυθαιρέτων ήταν μάλλον φοροεισπρακτική και αποσκοπούσε λιγότερο στη μη ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού και την τιμωρία των αυθαιρετούντων, προχώρησε σε μια συνολική ρύθμιση της αυθαίρετης δόμησης ξεκινώντας από την τακτοποίηση και όχι νομιμοποίηση για 40 χρόνια της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε υφιστάμενα κτήρια με τον ν. 3843/2010 «Ημιυπαίθριοι χώροι, κ.λπ. υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσεις, μητροπολιτικές περιοχές και άλλες διατάξεις», επιτρέποντας την τακτοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων και τις αλλαγές χρήσεων άλλων χώρων σε υφιστάμενα κτήρια έναντι της καταβολής χρημάτων με διαδικασία ηλεκτρονική μέσω του ΤΕΕ. Παράλληλα, προκειμένου να αποφευχθούν μεταγενέστερες αυθαιρεσίες, καθιέρωσε την ηλεκτρονική ταυτότητα του κτηρίου που ακολουθεί το κτήριο σε όλη του τη ζωή και αποδεικνύει τη νομιμότητά του, όπως άλλωστε και η άδεια δόμησης.

Στο ίδιο πνεύμα, δηλαδή την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών για 30 χρόνια έναντι της καταβολής χρημάτων είναι και ο ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με τη δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις». Για την αμερόληπτη κρίση των υπηρεσιών και τη συντόμευση των διαδικασιών το υπουργείο σε συνεργασία με το ΤΕΕ καθιέρωσε την υπαγωγή των επίσης την ηλεκτρονική διαδικασία και για την αποφυγή μελλοντικών αυθαιρεσιών επανέλαβε την ανάγκη της σύνταξης της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου, τους τακτικούς περιοδικούς ελέγχους ανάλογα με την χρήση των κτηρίων από τους επιθεωρητές δόμησης, ιδιώτες μηχανικούς και όρισε επίσης τον μοναδικό κωδικό του ιδιοκτήτη.

Παράλληλα επειδή οι ρυθμίσεις αυτές κινδυνεύουν από τυχόν κρίση των δικαστηρίων και κυρίως του ΣτΕ ως αντισυνταγματικές, όπως προκύπτει και από τον τίτλο του επιδιώκει να συνδυάσει την τακτοποίηση των αυθαιρέτων με τη δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου, θεσπίζοντας δράσεις μέσω των οποίων μπορεί να επιτευχθεί αυτό, όπως, κατεδαφίσεις ετοιμόρροπων κτηρίων, δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, κ.λπ.

Επίσης το 2011 ψηφίσθηκε ο ν. 4030 «περί εκδόσεως οικοδομικών αδειών» ο οποίος σε συνδυασμό με το άρθρο 4 του ΝΟΚ καθιερώνει **δύο στάδια έλεγχου**, το πρώτο στάδιο της έγκρισης άδειας δόμησης η οποία πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης του αιτούντος και το δεύτερο στάδιο στο οποίο χορηγείται η άδεια δόμησης.

Ο νόμος αυτός καθιερώνει την ευθύνη των επιβλεπόντων μηχανικών ανά τομέα επίβλεψης και το Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων στο οποίο είναι καταγεγραμμένοι οι ως άνω μηχανικοί με έναν μοναδικό αριθμό, η δήλωση του οποίου είναι απαραίτητη για την έγκριση και την άδεια δόμησης. Καθιερώνει επίσης τους Ελεγκτές δόμησης και συνιστά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας από ελεύθερους ανεξάρτητους επαγγελματίες μηχανικούς.

Το 2012 τροποποιήθηκε ο ισχύων ΓΟΚ /2000 με τον ν. 4067/2012, (ΝΟΚ), με σκοπό να αντιμετωπίσει την εξέλιξη των συγχρόνων δεδομένων, όπως η κλιματική αλλαγή, η

ανάγκη εξοικονόμησης ενέργειας, η συνεκτική πόλη, η υποβάθμιση των κέντρων των πόλεων αλλά και του περιβάλλοντος και εισάγει ορισμένες καινοτομίες, όπως ο σχεδιασμός με περιβαλλοντικά κριτήρια και πράσινες παραμέτρους, η απόσυρση παλαιών κτηρίων ενεργοβόρων κ.ά. Ο ΝΟΚ προσπαθεί να εκσυγχρονισθεί ώστε να μπορεί να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας.

Το 2014 ψηφίσθηκε ο ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» εισάγει **τέσσερα συστήματα σχεδιασμού**, τον **χωρικό** σχεδιασμό, τον **στρατηγικό χωρικό** σχεδιασμό, τον **ρυθμιστικό χωρικό** σχεδιασμό και τον **ειδικό** σχεδιασμό που αναφέρεται στους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων, ως περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης, όπως τα εγκεκριμένα σχέδια δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων.

Τα νομοθετημένα μέσα για τον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό είναι τα εθνικά **Χωροταξικά Πλαίσια**, τα **Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια**, που αντικαθιστούν τα Γενικά, Περιφερειακά και Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Για τον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό είναι τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια που έχουν αντικαταστήσει τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα ΣΧΟΟΑΠ, η πολεοδομική μελέτη καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε από τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Τέλος προβλέπονται και Ειδικά Χωρικά Σχέδια για τη χωρική ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων και αφορούν τους οργανωμένους υποδοχείς.

### Σχόλια

Έχουν αναπτυχθεί πολλές θεωρίες για τον χωρικό σχεδιασμό, αλλά υπάρχει ανάγκη επαναπροσδιορισμού του ρόλου του σχεδιασμού μια και οι πόλεις είναι ζώντες και εξελισσόμενοι οργανισμοί και παρουσιάζουν πολύπλοκα προβλήματα, οι ανάγκες των ανθρώπων αλλά και των διαφόρων κοινωνικών ομάδων ποικίλλουν και αυξάνουν λόγω της μεγάλης κινητικότητας των λαών και της παγκοσμιοποίησης και τα προβλήματα του περιβάλλοντος καθίστανται όλο και πιο έντονα. Στόχος είναι η επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία εισάγει πλέον σε τρεις στόχους, την οικονομική ανάπτυξη, την προστασία του περιβάλλοντος και την κοινωνική συνοχή και βεβαίως τη διαφύλαξη του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων και για τις μελλοντικές γενεές.

Δεν αμφισβητείται ότι ο σχεδιασμός αποτελεί ένα καίριο εργαλείο για την άσκηση της πολιτικής –πολεοδομικής, κοινωνικής, οικονομικής, περιβαλλοντικής– και αποτελεί τρόπο λήψης αποφάσεων, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που επιδιώκει μέσα από μια ορθολογική διαδικασία, η οποία πρέπει να προσεγγίζει τον χώρο από μια σύγχρονη ανθρωπιστική άποψη. Η σύγχρονη πολεοδομία, είτε με τη μορφή της κανονιστικής και πολύ περισσότερο με εκείνη της επεμβατικής, ανήκει πλέον στις κοινωνικές και πολιτικές επιστήμες, επιδιώκοντας τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και τη βιώσιμη ανάπτυξη, όχι μόνο με τον φυσικό σχεδιασμό, αλλά με τον κοινωνικό, οικονομικό, πολιτιστικό, πολιτισμικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό, και με μια ολιστική προσέγγιση, «άνθρωπος-χώρος». Αυτό μπορεί να επιτευχθεί σε συνεργασία με τις άλλες κοινωνικές, πολιτικές ανθρωπιστικές επιστήμες.

Διαβάζοντας αυτή την ιστορική αναδρομή της ελληνικής νομοθεσίας που αναφέρεται στη διευθέτηση του χώρου και στην προστασία του περιβάλλοντος, είναι δυνατόν να καταγραφούν οι ακόλουθες τάσεις:

- Ένταξη της χωροταξικής νομοθεσίας στον γενικότερο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό και προγραμματισμό στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.
- Εκσυγχρονισμός της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας και εμπλουτισμός της με σύγχρονες μεθόδους και μέσα σχεδιασμού, χωρίς αυτή να μπορέσει να αποστασιοποιηθεί από τις «αμαρτίες» του παρελθόντος, όπως π.χ. η παράνομη κατάτμηση, η αυθαίρετη δόμηση, η νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση, η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και η ένταξή τους στο σχέδιο της πόλης.
- Χορήγηση δυνατοτήτων για την άσκηση πολιτικής γης, ως μία από τις σημαντικότερες παραμέτρους της οικονομικής ανάπτυξης, της αποκέντρωσης και της προστασίας του περιβάλλοντος, στο πλαίσιο της αειφορίας.
- Εξέλιξη του παρεμβατικού ρόλου του κράτους, όχι πλέον παντοδύναμου αλλά καθοριστικά συνεργαζόμενου με άλλους φορείς στη λήψη των αποφάσεων.
- Προσπάθεια για τη διεύρυνση της καθιέρωσης συμμετοχικών διαδικασιών, ειδικότερα όσον αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος και την κατασκευή των μεγάλων έργων.
- Επιδίωξη συντονισμού των διαφόρων δημοσίων φορέων σχεδιασμού και εφαρμογής, αποφυγή αλληλεπικαλύψεων των αρμοδιοτήτων τους.
- Εκχώρηση από το Κράτος αρμοδιοτήτων σχεδιασμού και προγραμματισμού προς τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ και Β΄ βαθμού, δηλαδή τους ΟΤΑ και την Περιφέρεια, με στόχο την ενεργότερη συμμετοχή της, κυρίως επιτελική, μέσα στα πλαίσια της εθνικής πολιτικής.

Τα αποτελέσματα όμως δεν έχουν δικαιώσει τους επιδιωκόμενους σκοπούς, όπως φαίνεται από την πραγματικότητα που βιώνουμε, παρά το γεγονός ότι υπάρχει βελτίωση.

Τα αίτια είναι πολλά και διάφορα και δεν οφείλονται κυρίως στις ελλείψεις του θεσμικού πλαισίου, αλλά στην πολυπλοκότητα και τις αντιφατικότητες που αυτό παρουσιάζει, στην έλλειψη οργανωμένης και «χρηστής διοικήσεως», στον κατακερματισμό και τις διαπλεκόμενες αρμοδιότητες, αλλά και στα συμφέροντα, στην έλλειψη ανάλογης εκπαίδευσης των πολιτών και, τέλος, στην κακή εφαρμογή των κανόνων δικαίου ή στη μη εφαρμογή τους. Το φαινόμενο της μη εφαρμογής των νόμων κατατρώχει τον τόπο μας από παλαιά, για να θυμηθούμε τη ρήση του Ροΐδη ότι «ένας νόμος είναι αναγκαίος, εκείνος που θα επιβάλλει την εφαρμογή των κειμένων νόμων».





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΟΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ ΓΙΑ ΜΙΑ ΟΛΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ - Η ΑΕΙΦΟΡΑ ΠΟΛΗ.

Ιωσήφ Στεφάνου  
Ομότιμος Καθηγητής ΕΜΠ

#### Εισαγωγή

Στις αρχές του 20ού αιώνα, το μοντέρνο κίνημα είχε δώσει έναν αέρα αισιοδοξίας για τον τρόπο που επρόκειτο να αντιμετωπίζεται πλέον η παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος, τόσο στην κλίμακα της αρχιτεκτονικής, όσο και σ' αυτήν της πολεοδομίας. Οι ιστορικές συγκυρίες όμως που χαρακτήρισαν τον αιώνα αυτόν μέχρι τα μέσα του, με την έκρηξη δύο παγκοσμίων πολέμων ίσως να είναι η βασική αιτία της παταγώδους αποτυχίας του περίφημου αυτού κινήματος και στους δύο τομείς. Έτσι, ενώ στην περίοδο αυτή της ιστορίας της Αρχιτεκτονικής της Πολεοδομίας και γενικότερα της κατασκευαστικής δραστηριότητας αναδείχτηκαν ορισμένοι αστέρες πρώτου μεγέθους, τα συνολικά αποτελέσματα άρχισαν να δέχονται αυστηρότερες κριτικές ήδη από τις αρχές του δεύτερου μισού του αιώνα αυτού. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πέραν των ιστορικών συνθηκών μάλλον υπήρχαν εγγενείς αδυναμίες στην ίδια την ιδεολογία αυτού του κινήματος.

Ήδη, ξεκινώντας, χρησιμοποιήσαμε τον προσφιλή για τους «μοντέρνους πολεοδόμους» όρο: **παραγωγή** του δομημένου περιβάλλοντος. Η διαδικασία δηλαδή σύλληψης, έκφρασης και πραγματοποίησης δομημένου περιβάλλοντος, αντιμετωπίστηκε εξ αρχής ως διαδικασία παραγωγής και όχι ως δημιουργία. Ο κλασικός πλέον αφορισμός του LeCorbusier, ενός των κορυφαίων αν όχι του κορυφαίου εκφραστή αυτού του πνεύματος, ότι το σπίτι είναι μια «μηχανή του κατοικείν» (machine a habiter) είναι χαρακτηριστική. Και δεν είναι το μόνο παράδειγμα. Η μοντέρνα σκέψη στήριξε την λογική της στην αντιμετώπιση των ποσοτήτων και όχι των ποιοτικών στοιχείων που θα χρησιμοποιούσαν οι πολεοδόμοι στις μελέτες τους για τη μοντέρνα πόλη. Μέσα σ' αυτό το πνεύμα οι ανθρώπινες ομάδες μετασηματίστηκαν, προκειμένου να γίνει δυνατή η αποτελεσματική και γρήγορη απάντηση στα πιεστικά προβλήματα, σε ανθρώπινες μάζες. Οι όροι: μαζικά μέσα μεταφοράς, μαζικά μέσα επικοινωνίας ή πληροφόρησης αντικαθιστούν τους όρους: κοινωνικά μέσα κ.λπ.

#### 1. Περί τόπου

Υπό τις συνθήκες αυτές και υπό την κυριαρχία του παραπάνω ιδεολογικού κλίματος ο χώρος κυριάρχησε στο ενδιαφέρον των σχετικών επιστημόνων ως ένα ποσοτικό αγαθό κυρίως οικονομικής φύσης αφού η αξία του έγκειτο πλέον στη δυνατότητα της περιεκτικότητας και της διαθεσιμότητας για χρήση από ορισμένες λειτουργίες.

Πράγματι ο χώρος αυτός καθ' εαυτός είναι μια γεωμετρική έννοια μετρήσιμη σε

τρεις βασικές διαστάσεις της Ευκλείδειας γεωμετρίας με ύψος, πλάτος, μήκος.

Αντίθετα, ο όρος **τόπος**<sup>1</sup> τον οποίο η μοντέρνα σκέψη αγνόησε επιδεικτικά αναφέρεται σ' ένα χώρο με αμέτρητες διαστάσεις πέραν των προαναφερθεισών γεωμετρικών, διαστάσεις κοινωνικές, πολιτικές, οικονομικές, πολιτιστικές κ.λπ. αλλά και ιδεολογικές, συναισθηματικές και φυσικά χρονικές. Διαστάσεις δηλαδή που συμπυκνώνουν τόσο τα χαρακτηριστικά όσο και την ιστορική πορεία αλλά και την ιδεολογική και συναισθηματική εσοδεία των κοινωνικών ομάδων και των ατόμων που ζουν σ' αυτόν ή τον χρησιμοποιούν ή έζησαν και τον διαμόρφωσαν στους διάφορους καιρούς του.

### 2. Περί χαρακτήρα

Ο τόπος εμφανίζει **χαρακτήρα** ο οποίος συγκροτείται από το σύνολο των διαζόντων χαρακτηριστικών των μορφών κάθε είδους που τον αφορούν, και από την στιγμή που έχει πλέον μια οντότητα μπορούμε να μιλάμε και για φυσιογνωμία.

Χαρακτήρας και φυσιογνωμία, λοιπόν, αφορούν στον τόπο, εμφανίζονται όμως ως το αποτέλεσμα της συνολικής, και γιατί όχι, συλλογικής αντίληψης που αυτός ο τόπος προσφέρει στους κατοίκους, τους επισκέπτες, τους χρήστες, τους εραστές του. Τούτη όμως η συνολική αντίληψη, τούτη η πραγματική συναισθηματική και ιδεολογική εικόνα που ένας τόπος προσφέρει δεν είναι τίποτα άλλο από αυτό που ονομάζουμε τοπίο<sup>2</sup>.

Βέβαια, η δυτική παράδοση και ιδιαίτερα αυτή του τομέα της τέχνης, μας κληροδότησε την ιδέα ότι τοπίο είναι η απεικόνιση μιας «θέας» και μάλιστα αυτής ενός φυσικού τοπίου. Είναι άλλωστε γνωστές οι περίφημες «συνταγές», τόσο για τις τεχνικές προοπτικής κ.λπ. όσο και για τα στοιχεία που θα έπρεπε να συγκροτούν το θεματικό περιεχόμενο ενός «καλού τοπίου». Στον αιώνα μας, όμως, ιδίως μετά την ενασχόληση των επιστημόνων με την εικόνα του τόπου και την κυριαρχία τους στην περιοχή αυτή, έναντι των καλλιτεχνών, ως τοπίο, πλέον, δεν θεωρείται η απεικόνιση της αντιληπτικής εικόνας ενός τόπου αλλά η αντιληπτική εικόνα αυτή καθαυτή.<sup>3</sup>

Χώρος, τόπος, τοπίο, γενική χωρική συνθήκη ο χώρος, συγκεκριμένος, βιωμένος με δικά του χαρακτηριστικά, ο τόπος, εικόνα-αντίληψη που εμφανίζει το σύνολο των χαρακτηριστικών του τόπου σε μια ενιαία αντίληψη –τον χαρακτήρα– το τοπίο.

### 3. Περί φυσιογνωμίας

Η Φυσιογνωμία αφορά την μοναδικότητα, την ταυτότητα, ακόμα την προσωπικότητα ενός τόπου, όπως αυτή διατυπώνεται και εμφανίζεται μέσα από τα χαρακτηριστικά του τοπίου του. Έτσι εύκολα μπορούμε να καταλάβουμε γιατί δικαιούμαστε να μιλάμε π.χ. για ελληνικό χαρακτήρα ενός τόπου, για χαρακτήρα ορεινό ή νησιώτικο, βιομηχανικό ή τουριστικό, όχι όμως, και για ελληνική φυσιογνωμία σε έναν οικισμό. Η φυσιογνωμία αφορά την ίδια την οντότητα, γι' αυτό ξεκινάμε από το όνομα. Έχει

<sup>1</sup> Ιωσ. Στεφάνου, "Η Ψυχολογία των τόπων. Από τον πραγματικό χώρο στον φανταστικό τόπο" Institut Français d'Athènes Αθήνα 1994.

<sup>2</sup> J. Stefanou, Etudes des paysages – vers une Iconologie de l'image (Doctorat d'Etat) Univ. de Strasbourg I 1980.

<sup>3</sup> Ιωσήφ. και Ιουλία Στεφάνου, Το αστικό τοπίο, εκδ. Τομέα Πολεοδομίας Χωροταξίας Αθήνα 1989.

ασφαλώς να κάνει με τον χαρακτήρα –και στα ανθρώπινα πρόσωπα το ίδιο δεν ισχύει;– δεν μπορεί όμως να συγχέεται μ’ αυτόν. Και αυτό γιατί η φυσιογνωμία δεν μπορεί να μοιραστεί, να κατηγοριοποιηθεί, να τυπολογηθεί. Η φυσιογνωμία αναφέρεται αποκλειστικά στην μοναδικότητα της οντότητας ενός τόπου, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από το τοπίο του, μέσα από αυτό που προσφέρει η αντιληπτική του εικόνα.

Εδώ, επομένως, δικαιολογείται και η χρήση του όρου «συνολική εικόνα»<sup>4</sup>, αφού κάθε μορφή αντίληψης: όραση, ακοή, αφή, όσφρηση, γεύση, όπως και η συναισθηματική και η λογική αντίληψη των στοιχείων ενός τόπου, δίνουν τη δική τους συγκομιδή ως συνεισφορά στη διαμόρφωση, την αντίληψη και στη συνέχεια τη γνώση και βίωση του τόπου αυτού. Είναι γνωστές οι έρευνες στις μέρες μας για το ρόλο π.χ. των «ακουστικών» τοπίων ή για την αξία των οσμητικών αποδόσεων ενός τόπου. Έτσι όταν μιλάμε για την αισθητική φυσιογνωμία μιας πόλης θα πρέπει να διακρίνουμε ότι:

**α.** Ο όρος αισθητική με τη σύγχρονη σημασία του θεωρείται ως η ψυχολογική και η σημαντική ερμηνεία των στοιχείων<sup>5</sup> που συγκροτούν το αισθητικό αντικείμενο του τοπίου της πόλης αυτής.

**β.** Η φυσιογνωμία, σύμφωνα με τις θεωρητικές θέσεις που προηγήθηκαν, αναφέρεται στη οντότητα της συγκεκριμένης πόλης, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από το σύνολο των ιδιαζόντων χαρακτηριστικών της. Η Φυσιογνωμία είναι στην κυριολεξία η γνώση που σχηματίζουμε για τη φύση μιας οντότητας.

Κι εδώ χρειάζεται μια περαιτέρω διευκρίνιση. Όταν αναφερόμαστε στην οντότητα μιας πόλης, αναφερόμαστε όχι στον αφηρημένο χώρο, την έκταση που καταλαμβάνει, αλλά στην ίδια την έννοια της χώρας όπως αυτή δίνεται στον Πλατωνικό Τίμαιο και ξαναπροβάλλεται σήμερα μέσα από τις εργασίες σύγχρονων διανοητών όπως ο Derrida, Χώρα=Τόπος+Μύθος+Λόγος<sup>6</sup>.

Η χρονική διάσταση, το τότε, το τώρα, το μετά επηρεάζει λοιπόν σημαντικά την Φυσιογνωμία της πόλης. Ίσως, εδώ, θα πρέπει να αναφερθούμε στην αντιστοιχία των όρων χώρος, τόπος, τοπίο και στον χρόνο. Από την αφηρημένη συνθήκη του χρόνου, η ανθρώπινη παρουσία και δραστηριότητα σε όλα τα επίπεδα εμφανίζει τον «καιρό», την «εποχή». Αντίστοιχος του χωρικού «τόπου» ο χρονικός «καιρός» δίνει στο «τότε» την αίγλη του «μύθου» και του «λόγου» και όπως προστρέχουμε στο τοπίο για να περιγράψουμε την «εικόνα του τόπου», το «χρονικό» και το «χρονογράφημα» είναι τα αναλογικά εκείνα στοιχεία που περιγράφουν τον «καιρό», την συγκεκριμένη ιστορική εποχή.

Όσα μέχρις εδώ αναπτύχθηκαν ορίζουν τις βασικές κατευθύνσεις αλλά και σηματοδοτούν γενικότερα το στίγμα μιας έρευνας πάνω στον χαρακτήρα και την φυσιογνωμία της πόλης. Βέβαια, η προσέγγιση του τόπου, του λόγου και του μύθου μιας μεγαλόπολης δεν είναι καθόλου εύκολο πράγμα. Όμως η συστηματική ανάλυση και ερμηνεία ενός τοπίου και η συσχέτισή του με όλα εκείνα τα ιδεολογικά και συναισθηματικά (μυθολογικά) δηλαδή πολιτιστικά στοιχεία που το συνοδεύουν είναι απαραίτητη προϋπόθεση στην όποια προσπάθεια εντοπισμού αυτού του χαρακτήρα

<sup>4</sup> K. Lynch, *The image of the city*. M.I.T. press Boston Mass. 1962.

<sup>5</sup> A. Moles, *Théorie d' information et perception esthétique*. Ed. DENOEL/GONTHIER Paris 1972.

<sup>6</sup> J. Derrida, *Khora*. Ed. Gallilee Paris 1993.

και ανάδειξης της φυσιογνωμίας μιας πόλης<sup>7</sup>.

Με δεδομένη την προτεραιότητα της αισθητικής κρίσης, η όποια έρευνα για τη φυσιογνωμία της πόλης ξεκινά με την ανάλυση της αισθητικής ποιότητάς της. Στην συστηματική καταγραφή, ερμηνεία και αξιολόγηση των φυσικών και ανθρωποποίητων μορφημάτων που σχηματίζουν την οπτική εικόνα της πόλης, θα προστεθούν όλα εκείνα τα μορφήματα (ήχοι, οσμές, γεύσεις, αφές κ.ά.) που προσφέρουν οι υπόλοιπες αισθήσεις, καθώς και όλες εκείνες οι εντυπώσεις ψυχολογικής ή ιδεολογικής προέλευσης που ολοκληρώνουν την αντίληψη του τόπου. Και εφόσον δεχόμαστε ότι ουσιαστικά το αστικό τοπίο είναι αυτό που τελικά κρίνεται ως αισθητικό αντικείμενο για την αξιολόγηση ενός τόπου, και αφού αυτό το τοπίο δεν είναι τίποτε άλλο από την αντιληπτική προσφορά αυτού του τόπου, είμαστε υποχρεωμένοι να ασχοληθούμε με την ανάγνωση της αντιληπτικής του δομής.

Οι μέθοδοι προσέγγισης και διερεύνησης της αντιληπτικής δομής ενός τόπου, τα τελευταία χρόνια, έχουν αποτελέσει αντικείμενο σειράς ερευνών και είναι πολύ γνωστές. Ενδεικτικά, αναφέρονται τα βασικά μορφήματα<sup>8</sup> τα οποία συγκροτούν μια τέτοια δομή αλλά και μερικά ιδιαιτέρως σημαίνοντα στοιχεία που βοηθούν στην κατανόησή της, όπως ο εντοπισμός των φωτεινών και σκιερών αντιληπτικά ενοτήτων, η ανάδειξη της διαφοράς των φυσικών από τις ψυχολογικές αποστάσεις, οι ισχυροί πόλοι αναγνωρισιμότητας κ.ά. Όλα αυτά, όπως και στην περίπτωση της αισθητικής ανάλυσης θα πρέπει να ερευνηθούν τόσο στην κλίμακα ολόκληρης της πόλης όσο και σε κλίμακες των επί μέρους τόπων της, κέντρου, γειτονιάς και αλλού. Τέλος, μια τρίτη κατηγορία στοιχείων που παρεμβαίνουν στη διαμόρφωση του χαρακτήρα και ανάδειξη της φυσιογνωμίας είναι αυτά που αναφέρονται στις χρήσεις και λειτουργίες. Μετά από την αισθητική και αντιληπτική διερεύνηση των κελυφών η ίδια έρευνα επάνω στον τρόπο λειτουργίας και στη χρήση τους ολοκληρώνει την προσέγγιση του τόπου.

Όλα τα παραπάνω οδηγούν στον εντοπισμό των βασικών ποιοτήτων που χαρακτηρίζουν μια πόλη, όπως την αναγνωσιμότητα, την αναγνωρισιμότητα, τον προσανατολισμό, την προσπελασιμότητα, την αίσθηση, την προστασία, την ασφάλεια, την ιστορικότητα, και μια σειρά ακόμα ποιοτήτων που αφορούν στις ιδεολογικές και μυθολογικές διαστάσεις της πόλης<sup>9</sup>.

Ο λόγος και ο μύθος αφορούν πλέον στο έλλογο στοιχείο, στον ανθρώπινο παράγοντα. Με τη δική τους ανάλυση και ερμηνεία που συνεπάγεται όχι μόνο αναφορά στην ποίηση, στη λογοτεχνία, την τέχνη, την κοινωνική και θρησκευτική έκφραση της πόλης αλλά και τη χρησιμοποίηση μιας σειράς ψυχομετρικών μεγεθών, είναι δυνατή η ποιοτική αξιολόγηση της πόλης. Ο βαθμός πρωτοτυπίας, η ποικιλία των στοιχείων, ο βαθμός πυκνότητας του πραγματικού, η δύναμη της επιβολής, η ικανότητα δημιουργίας έντονων εικόνων, η συνειρμική απόδοση, ο βαθμός συμβολισμού. Ο βαθμός εξύψωσης, ο βαθμός ευαισθησίας, πολυπλοκότητας, πληροφόρησης, η ικανότητα μεταφοράς (είναι σαν) η ιεραρχία των στοιχείων, η ενότητα της αντιληπτικής δομής, ο βαθμός κοινοτυπίας, ο βαθμός ιδιοποίησης, οδηγούν στον χαρακτηρισμό του τοπίου μιας πόλης σε μια αισθητική κατηγορία.<sup>10</sup> Η

<sup>7</sup> Θ. Τερκενλή. *Το πολιτισμικό τοπίο. Γεωγραφικές προσεγγίσεις*. Εκδ. Παπαζήση Αθήνα 1996.

<sup>8</sup> Kevin Lynch. *The image of the city* Γαλλική έκδοση *L' image de la cite* Ed. Dunod Paris 1969.

<sup>9</sup> J. Stefanou *Le paysage touristique et la carte postale* Univ. L. Pasteur Strasbourg 1978.

<sup>10</sup> Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης. *Υποστήριξη της Πολεοδομικής Σύνθεσης (Urban Design) με ευφυείς*

αισθητική αυτή κρίση αναφέρεται πια στην οντότητα της πόλης, όπως την ταυτότητά της και τον μοναδικό τρόπο που αυτή εκφράζεται.

Από τη στιγμή λοιπόν που η πόλη κρίνεται ως αισθητικό αντικείμενο, μέσω του αστικού τοπίου της, είμαστε υποχρεωμένοι να μελετήσουμε όλες τις μορφές και τις εκφράσεις αυτού του τοπίου προκειμένου να εντοπίσουμε, να αξιολογήσουμε, να προστατεύσουμε και να αναδείξουμε την ιδιαίτερη και μοναδική φυσιογνωμία της.

#### 4. Περί τοπίου

Κάθε πόλη ως ξεχωριστή «χώρα» με τον δικό της λόγο και μύθο, μέσω του τοπίου της μπορεί να βιωθεί με την ανάγνωση της μορφολογικής, συναισθηματικής και ιδεολογικής εικόνας της<sup>11</sup>. Έτσι, η κάθε μορφή αντίληψης, δηλαδή η όραση, η ακοή, η γεύση, η αφή, η οσμή, όπως επίσης και η αισθητική και λογική αντίληψη των στοιχείων μιας πόλης καθώς και η χρονική διάσταση, συνεισφέρουν, η καθεμία ξεχωριστά και με το δικό τους τρόπο στη διαμόρφωση, την κατανόηση και στη συνέχεια, τη γνώση της. Γιατί, ένας τόπος πόλης δεν χαρακτηρίζεται μόνο από τα μορφολογικά του στοιχεία που γίνονται αντιληπτά με την όραση και φυσικά δεν αναγνωρίζεται μόνο από αυτά. Πολλές φορές, για παράδειγμα, η μορφολογία του ακουστικού τοπίου<sup>12</sup> είναι τόσο σημαντική που επιβάλλεται στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας του. Ο άνθρωπος, δηλαδή, αναγνωρίζει τον τόπο, όχι μόνο με την όραση αλλά χρησιμοποιώντας όλες τις αισθήσεις του.

Με την όραση, ο άνθρωπος αντιλαμβάνεται όλα τα μορφήματα, φυσικά και ανθρωποποίητα. Όμως, δεν είναι μόνο αυτά που συνθέτουν τη φυσιογνωμία ενός τόπου και ας είναι τα επικρατέστερα. Τα ακούσματα, έχουν κι αυτά τη δική τους συνεισφορά στην διαμόρφωση της αντίληψης για τη φυσιογνωμία του τόπου. Οι ιδιαίτερες οσμές συμβάλουν κι αυτές με το δικό τους τρόπο στη σύνθεση αυτή ενώ οι γεύσεις και οι αφές βοηθούν στην ολοκλήρωσή της. Ή μήπως θα μπορούσε να ισχυριστεί κάποιος πως άτομα με προβλήματα όρασης (μειωμένης ή ανύπαρκτης) για παράδειγμα, είναι καταδικασμένα να μην αντιλαμβάνονται τη φυσιογνωμία ενός τόπου; Αντίθετα, έχοντας σε υπερδιέγερση και με μεγάλη οξύτητα τις άλλες αισθήσεις, είναι σε θέση να κατανοήσουν ποιότητες σπάνιες και ακριβές που ένας τόπος προσφέρει.

Ακόμα και γεμάτος με εικαστικές μορφές, χωρίς ακούσματα, οσμές, γεύσεις και αφές, ο τόπος δεν υφίσταται. Μπορεί να είναι άψυχος, χωρίς καμιά ζωντάνια και κενός χώρος. Μια εικόνα που μπορεί να λειτουργήσει ως σκηνικό αλλά ποτέ ως χώρος ζωής και δημιουργίας. Ο συνδυασμός ύπαρξης όλων αυτών των στοιχείων που αντιλαμβάνεται ο άνθρωπος σε έναν τόπο με τη χρήση των πέντε αισθήσεων του, μαζί με την συναισθηματική και ιδεολογική απόδοσή τους, δημιουργεί την φυσιογνωμία.

#### 5. Οι διάφορες μορφές τοπίων

Αναφέρθηκε προηγουμένως ότι **τοπίο** είναι η συνολική αντίληψη, η πραγματική,

---

*μηχανισμούς λήψης αποφάσεων. Υπό εκπόνηση Έρευνα Προγραμ. Αρχιμίδης 2000-01.*

<sup>11</sup> Ι. Στεφάνου, Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης, *Η φυσιογνωμία της Ελληνικής πόλης*, Ε.Μ.Π, Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αθήνα 2000.

<sup>12</sup> Stefanou Joseph, Stefanou Danae, Διεθνές συνέδριο Ακουστικής Πανεπιστήμιο Πατρών 30.9.2002.

συναισθηματική και ιδεολογική εικόνα που ένας τόπος προσφέρει<sup>13</sup>. Ο άνθρωπος, με κάθε μία από τις πέντε αισθήσεις που διαθέτει, αντιλαμβάνεται και ένα μέρος του χώρου του, και αποδίδει στο καθένα ξεχωριστά, ιδεολογία και συναίσθημα. Με βάση αυτό μπορεί κανείς να πει πως ένας τόπος μπορεί να εμπεριέχει πολλά τοπία. Μάλιστα τα περισσότερα τοπία είναι αυτά που εμπλουτίζουν τον τόπο και του δίνουν μεγαλύτερη αξία.

Μέσα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά όλων αυτών των τοπίων του, διατυπώνεται και εμφανίζεται η μοναδικότητα, η ταυτότητα, ακόμα και η προσωπικότητα ενός τόπου<sup>14</sup>, δηλαδή η φυσιογνωμία του. Ένα από τα βασικά συμπεράσματα της έρευνας με τίτλο «Η Φυσιογνωμία της Ελληνικής πόλης», που εκπονήθηκε στο Εργαστήριο της πολεοδομικής σύνθεσης, είναι η διατύπωση των αισθητικών αξιών, στη βάση των οποίων κρίνεται η φυσιογνωμία ενός τόπου και γίνεται δυνατή η ανάγνωση της αντιληπτικής του δομής<sup>15</sup>.

Οι αισθητικές αυτές αξίες αναφέρονται σε όλες τις αισθήσεις (οπτική, ακουστική, γευστική, οσμητική, αφή), διαμορφώνουν και χαρακτηρίζουν ανάλογα τα διάφορα τοπία, όπως το οπτικό, το ακουστικό, το οσμητικό, το γευστικό και αυτό της αφής, οδηγούν δε στην αξιολόγηση της φυσιογνωμίας της πόλης. Έτσι, επιχειρώντας μια πρώτη διατύπωση περιγραφής των διαφόρων αυτών διαστάσεων του τοπίου, των διαφόρων δηλαδή ειδών εντυπώσεων που χαρακτηρίζουν έναν τόπο, παρατηρούμε ότι η αυτοτέλειά τους είναι τέτοια που δεν μας επιτρέπει ακόμα και να χρησιμοποιήσουμε την έκφραση «διάφορες μορφές τοπίου». Η ορολογία, άλλωστε, είναι ήδη καθιερωμένη στη διεθνή επιστημονική κοινότητα και υπάρχουν πλέον ερευνητικές προσπάθειες που στρέφονται αποκλειστικά προς το οσμητικό, το γευστικό, το απτικό τοπίο, κυρίως όμως, μετά το οπτικό προς το ακουστικό τοπίο.<sup>16</sup>

### 6. Οπτικό τοπίο

Το οπτικό τοπίο αναφέρεται στην κύρια αίσθηση του ανθρώπου, την όραση, και είναι αυτό που σήμερα έχει αναλυθεί και ερευνηθεί περισσότερο. Οι μορφές και οι εικόνες συντίθενται και γίνονται υπαρκτές με την αντίληψη της όρασης. Είναι ίσως το σημαντικότερο τοπίο, αλλά από μόνο του δεν μπορεί να αποδώσει τη φυσιογνωμία ενός τόπου. Μελέτες και έρευνες που έχουν γίνει έχουν καταστήσει σαφές ότι όταν πλέον μιλάμε για περιβάλλον, φυσικό ή αστικό, εννοούμε όλα τα είδη τοπίου που το συνθέτουν. Εν τούτοις, τόσο για τους εικαστικούς καλλιτέχνες τοπιογράφους, όσο και για τους επιστήμονες, όπως τους γεωγράφους που πρώτοι αντιμετώπισαν επιστημονικά το θέμα, τοπίο είναι πάντα μια οπτική ενότητα.<sup>17</sup>

Στο οπτικό τοπίο ανήκουν οι φυσικές και ανθρωποποίητες μορφές. Το φυσικό ανάγλυφο, η χλωρίδα και η πανίδα είναι στοιχεία που σε πρώτη φάση συνθέτουν το

<sup>13</sup> Ιωσ. και Ιουλία Στεφάνου, "Το αστικό τοπίο" *Σημειώσεις μαθήματος Πολεοδομικής Σύνθεσης ΕΜΠ 1983*.

<sup>14</sup> Βλ. 10.

<sup>15</sup> Ι. Στεφάνου, "Προσεγγίσεις στην αντιληπτική δομή του χώρου", περιοδ. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ, Νο 12, Αύγουστος 1996.

<sup>16</sup> Cecile de Prado "Les paysages sonores". *Compte rendu du colloque Intern. La sensibilisation du paysage, de la perception à la protection*. Segovia Mai 2000.

<sup>17</sup> P. George, *Les méthodes de la Géographie*. Ed. PUF Paris 1970.

οπτικό τοπίο ενός τόπου. Φυσικά, είναι δυνατή η ύπαρξη και άλλων τοπίων μέσα σ' αυτό. Η μυρωδιά ενός φυτού της χλωρίδας που χαρακτηρίζει τον τόπο, δημιουργεί από μόνη της ένα οσμητικό τοπίο εξίσου σημαντικό και ιδιαίτερο. Οι θερμοκρασιακές διαφοροποιήσεις αποτελούν χαρακτηριστικό του τοπίου αφής, ενώ οι προσφερόμενοι από τα φυσικά αυτά στοιχεία ήχοι διαμορφώνουν το ακουστικό πλαίσιο του τοπίου.

Η Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία, ανήκουν στα ανθρωποποίητα στοιχεία του ανθρώπινου περιβάλλοντος και σε πρώτη φάση δημιουργούν το οπτικό τοπίο. Όμως όταν ο άνθρωπος κληθεί να βιώσει ένα πολεοδομικό σύνολο, διαπιστώνει την ύπαρξη και άλλων αισθητικών εμπειριών τις οποίες αντιλαμβάνεται μέσω των υπόλοιπων αισθήσεων του πλην της όρασης. Ήχοι, οσμές, γεύσεις και αφές ολοκληρώνουν το παζλ της συνολικής φυσιογνωμίας της πόλης.

Όλες οι μέχρι τώρα Έρευνες τόσο από τους ασχολούμενους με την αισθητική των τόπων, όσο και από τους ασχολούμενους με τη λειτουργική απόδοσή τους σε μεγάλη κλίμακα, όπως οι γεωγράφοι της αντίληψης ή οι γεωγράφοι της συμπεριφοράς, έχουν ιδιαίτερα αναλύσει και μελετήσει τη μορφή, τη δομή και τη λειτουργία σε όλα τα επίπεδα αυτού του τοπίου, του εικονικού. Οι πολυετείς Έρευνες πάνω στις διάφορες σημειολογικές και εικονολογικές ερμηνείες και αισθητικές αποδόσεις του τόπου αφορούν το τοπίο αυτό.<sup>18</sup> Στα ίδια βέβαια πλαίσια κινήθηκαν και όλες οι σχολές των *paysagistes* των δεκαετιών '60 έως και '70, της εποχής δηλαδή που συνειδητοποίησε την αξία του τοπίου για την ποιοτική απόδοση των τόπων

### 7. Οσμητικό τοπίο

Το οσμητικό τοπίο είναι σημαντικό ποιοτικό στοιχείο στην διαμόρφωση της αντίληψης της φυσιογνωμίας του τόπου. Είναι, άλλωστε, γνωστό ότι οι οσμές παίζουν σπουδαίο ρόλο στη ζωή του ανθρώπου, ιδιαίτερα δε στον ερωτικό τομέα. Πολλές στιγμές της ζωής συνδέονται με οσμές και μνήμες που ξυπνούν με την όσφρηση κάποιου αρώματος.

Οι οσμές, που διεγείρουν τον άνθρωπο και συνδέονται στενά με τη μνήμη του, πολλές φορές υπάρχουν απλώς στο υποσυνείδητο ώσπου ένα ερέθισμα να τις διεγείρει πάλι. Έτσι, ένας βασικός διαχωρισμός για την καταγραφή μιας οσμής, ωραίας ή άσχημης, γίνεται ανάλογα με το αν η εμπειρία, που θα συνδεθεί με καθεμιά οσμή, είναι ευχάριστη ή δυσάρεστη. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Γερμανίας όπου για πολλά χρόνια οι άνθρωποι δεν άντεχαν να μυρίζουν οποιαδήποτε αρωματική νότα θύμιζε χλώριο, επειδή στη διάρκεια του πολέμου οι βομβαρδισμένες περιοχές καθαρίζονταν με χλωρίνη. Ένα λευκαντικό με χλώριο θα ξανάφερνε στο νου μνήμες πολέμου. Έτσι οι αρωματοποιοί εταιριών που δημιουργούσαν καθαριστικά προϊόντα, έφτιαξαν μια πολύ έντονη μυρωδιά. Από την άλλη, οι βιομηχανίες ειδών καλλωπισμού βάζουν μυρωδικό στα σαμπουάν για να κάνουν τη ζωή πιο ευχάριστη όπως πολύ σωστά διαφημίζουν. Τα μαλλιά θα καθάριζαν εξίσου καλά και χωρίς μυρωδικό αλλά αυτό είναι που φτιάχνει τη διάθεση.

Άλλωστε η επιστήμη της αρωματοποιίας έχει φτάσει σε τέτοιο σημείο, που θεωρείται ότι υπάρχει άρωμα για κάθε τύπο ανθρώπου ξεχωριστό. Το ιδιαίτερο άρωμα αντιπροσωπεύει και εκφράζει τον χαρακτήρα και την προσωπικότητα του

<sup>18</sup> J. Stefanou, *Etudes des paysages. Vers une Iconologie expérimentale de l' image*, Thèse de doctorat d'Etat. Université de Strasbourg I 1980.

ανθρώπου ή και την φυσιογνωμία του, με τον ίδιο τρόπο που τα λουλούδια ή κάθε είδους μυρωδιές, δημιουργούν το οσμητικό τοπίο, βασικό στοιχείο της φυσιογνωμίας ενός τόπου. Σε μεγάλα αρωματοποιία γίνονται ερωτήσεις και σκιαγράφημα για τις συνήθειες ή τον χαρακτήρα του επίδοξου αγοραστή-χρήστη. Ακόμα και τα χρώματα που συνηθίζει να φορά ο καθένας, είναι ένα βασικό στοιχείο, όπου το καθένα από αυτά ταιριάζει με κάποιο άρωμα ή τύπο αρώματος συγκεκριμένο. Αντίστοιχα, θα μπορούσε να ισχυριστεί κανείς πως ένας πολεοδόμος ή χωροτάκτης, οφείλει να γνωρίζει το οσμητικό τοπίο ενός τόπου για να χωροθετήσει με τον καλύτερο τρόπο τις καταλληλότερες λειτουργίες και χρήσεις γι' αυτόν.

Οι οσμές, ευχάριστες ή δυσάρεστες, πολλές φορές με υποκειμενική αντίληψη αφού μπορούν για κάποιους να προκαλούν ευχαρίστηση ή δυσαρέσκεια, ανάλογα με το βαθμό ευκρίνειάς τους ή ακόμα ανάλογα την εξάπλωση, την προέλευση ή την έντασή τους, αποτελούν σημαντικό στοιχείο της αντίληψης της φυσιογνωμίας μέσα από την διαμόρφωση του οσμητικού τοπίου.

Με τον ίδιο τρόπο που μπορεί να θεωρηθεί ότι ένα παραδοσιακό σπίτι είναι στοιχείο της φυσιογνωμίας ενός παλαιού και ιστορικού οικισμού, η ιδιαίτερη χλωρίδα που πλημμυρίζει με οσμές τον τόπο δημιουργεί το οσμητικό τοπίο. Με την όσφρηση αναγνωρίζει κανείς τα αρώματα και τις μυρωδιές ενός τόπου, που είναι ιδιαίτερες. Πως είναι δυνατό να μη καταλάβει κανείς το περιβάλλον, όταν νοιώθει τη μυρωδιά του φαγητού που η κάθε νοικοκυρά ετοίμασε ή την ευωδιά του γιασεμιού ή του βασιλικού που έχει στη γλάστρα της; Οι οσμές είναι από τις εντυπώσεις εκείνες που μένουν πολύ δυνατά χαραγμένες στη μνήμη του ανθρώπου και το ιδιαίτερο οσμητικό τοπίο είναι αναγνώσιμο και αναγνωρίσιμο.

Περιοχές ολόκληρες αποτυπώνονται στη μνήμη μας με μια μυρωδιά, όπου ακόμα και με κλειστά μάτια ή αδρανοποιώντας και αποκλείοντας τις υπόλοιπες αισθήσεις, μόνο με την όσφρηση μπορεί κανείς να αναγνωρίσει τον τόπο. Έχουν γίνει σχετικά τέτοια πειράματα<sup>19</sup> όπου οι μετέχοντες χωρίς να βλέπουν ή να ακούν μπορούσαν να εντοπίσουν το στίγμα της θέσης που βρίσκονταν μέσα στην πόλη. Σε παλαιότερα πειράματά μας στο Ναύπλιο, από τις οσμητικές εντυπώσεις που διαμορφώνονταν, οι μετέχοντες ήταν σε θέση να γνωρίζουν τη θέση τους, αφού ο Ψαρομαχαλάς ευωδίαζε από αρώματα γιασεμιών, μπουγαρινιών και λεμονανθών, ενώ το κέντρο της πόλης παρουσίαζε δυσοσμία λόγω αποχετευτικών προβλημάτων. Αντίστοιχα, η παραλία με τα εστιατόρια και την γευστική οσμητική ποικιλία οδηγούσε σε ακριβή συμπεράσματα εντοπισμού της θέσης.

Το οσμητικό τοπίο μπορεί να αποτελέσει σημαντική πηγή πληροφοριών για ένα τόπο. Τέτοιο οσμητικό τοπίο μπορεί να θεωρηθεί αυτό που δημιουργείται για παράδειγμα στους κάμπους της Μεσσηνίας στην Πελοπόννησο κατά την περίοδο συγκομιδής της ελιάς, όπου η γνωστή μυρωδιά των ελαιотριβείων δεν αφήνει περιθώρια λάθους εκτίμησης για την ενασχόληση των κατοίκων και για την οικονομία της περιοχής.

Σημαντική παράμετρος για το οσμητικό τοπίο είναι η μονιμότητα ή η περιοδικότητα εμφάνισης του. Πολλές φορές, το οσμητικό τοπίο ενός τόπου, δεν είναι μόνιμο για ένα τόπο αλλά εμφανίζεται περιοδικά σε σχέση με το χρόνο. Όπως για παράδειγμα η μυρωδιά του μούστου κατά την εποχή του τρύγου σε οινοπαραγωγικές περιοχές ή οι χαρακτηριστικές οσμές των Χριστουγεννιάτικων γλυκισμάτων κατά την περίοδο των

<sup>19</sup> Ι. Στεφάνου, "Σημειολογική διερεύνηση του χαρακτήρα της ιστορικής πόλης. Εφαρμογή στο Ναύπλιο", Έρευνα Π.Α.Ι., Ναύπλιο 1975.



εορτών στους παραδοσιακούς οικισμούς<sup>20</sup>. Όταν για παράδειγμα περνάει κανείς από τις τεράστιες εκτάσεις με εσπεριδοειδή στην Κορινθία κατά το φθινόπωρο, θα νοιώσει έντονα την ύπαρξη του συγκεκριμένου οσμητικού τοπίου με τη μυρωδιά των ανθών των εσπεριδοειδών. Σε άλλη εποχή του χρόνου το οσμητικό τοπίο με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά δεν υφίσταται, αλλά πιθανόν να έχει παραχωρήσει προσωρινά τη θέση του σε κάποιο άλλο με άλλα χαρακτηριστικά. Ο παράγοντας χρόνος, λοιπόν, είναι μια από τις παραμέτρους εκείνες που πρέπει να διερευνηθούν σε σχέση με τις μυρωδιές ενός τόπου.

Μπορεί το οσμητικό τοπίο να μην έχει ακόμα ερευνηθεί σε βάθος όπως το οπτικό, αλλά υφίσταται και επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό ακόμα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Πέρα από τους άλλους παράγοντες (υγιεινής, ρύπανσης, κ.ά.), οι οσμές ενός τόπου απωθούν συγκεκριμένες χρήσεις γης ή και το αντίθετο. Την εποχή της ανάπτυξης της Ερμούπολης, τον 19ο αιώνα, η μυρωδιά των βυρσοδεψείων που είχαν αναπτυχθεί δυτικά της πόλης απομάκρυνε την περιοχή της κατοικίας στα ανατολικά. Ακούσια ή εκούσια το οσμητικό τοπίο, το αντιλαμβάνεται ο άνθρωπος με διάφορους τρόπους και επηρεάζεται όχι μόνο συναισθηματικά και ιδεολογικά, αλλά αυτό του καθορίζει επίσης τη συμπεριφορά και την πρακτική του.

Αυτό όμως που λείπει δεν είναι η ικανότητα να αντιληφθεί κάποιος κάθε λογής μυρωδιές αλλά η ενθάρρυνση να μιλήσει κανείς για την προσωπική του σχέση με αυτές. Το λεξιλόγιο που λείπει κάνει δύσκολη τη περιγραφή και καταγραφή της κάθε οσμής, με αποτέλεσμα να καταφεύγουμε συχνά στη μεταφορά και την παρομοίωση. Τα περισσότερα γλωσσικά συστήματα απευθύνονται στο αφτί και το μάτι γι' αυτό αντίθετα με τις εικόνες και τα μουσικά κομμάτια, οι οσμές δεν έχουν κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και συχνά αδυνατούμε να αποδώσουμε ακόμα και τις πιο γνώριμες.

Οι πρώτες προσπάθειες καταγραφής του οσμητικού τοπίου μπορούν να οδηγήσουν σε χάρτη σαν αυτό των χρήσεων γης, όπου καταγράφοντας τις περιοχές με πράσινο, τις περιοχές με βιομηχανία, ή τις περιοχές διάθεσης αποβλήτων, αυτόματα καταγράφονται σε γενικές γραμμές και οι ιδιαιτερότητες του οσμητικού τοπίου των περιοχών αυτών.

Ίσως, όμως, θα πρέπει να αναζητηθούν βασικές αρχές σε τομείς που έχουν ήδη σημειώσει σημαντική πρόοδο στη σημείωση και τη καταγραφή.<sup>21</sup> Η αρωματοποιία έχει να επιδείξει ιδιαίτερες μεθόδους και τρόπους καταγραφής και περιγραφής των διαφόρων αρωμάτων, γνωστούς στους ειδικούς των αρωμάτων. Για τους αρωματοποιούς, η σύνθεση των αρωμάτων γίνεται με τέσσερα, πέντε ή και εκατοντάδες συστατικά που ονομάζονται "νότες". Στην αρωματοποιία χρησιμοποιούνται περίπου 2.000 νότες, πολλές από τις οποίες είναι απλώς παραλλαγές του ίδιου θέματος. Υπάρχουν ελαφρές, σπιρτόζες νότες όπως το λεμόνι ή το κίτρο, βαριές και ρητινώδεις, γλυκές νότες ξύλου, τονωτικές νότες από βότανα όπως η λεβάντα και ο βασιλικός. Υπάρχουν γύρω στις 20 νότες τριαντάφυλλου (βουλγάρικο, τουρκικό, γαλλικό ή ροδινόλη). Για ένα χημικό, πάλι, τα αρώματα είναι μίγματα ελαίων σε οινόπνευματικό διάλυμα 75-95%.

Όμως η λεκτική αντιμετώπιση και καταγραφή του οσμητικού τοπίου είναι η πλέον διαδεδομένη. Οι λεκτικές περιγραφές αυτές γραμματικώς άλλοτε είναι επίθετα,

<sup>20</sup> Βασιλαρά Α, «Ο ρόλος του οσμητικού τοπίου στην ανάδειξη και απεικόνιση της Φυσιογνωμίας του τόπου. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2012.

<sup>21</sup> Stefanou J, Vassilara A, "Non visual aspects .....Landscape, odour Landscape", Journal SDCT Sustainable Development, Culture Traditions, Athens, vol.2/2013.

άλλοτε ρήματα ή άλλοτε εκφράσεις ολόκληρες που συνήθως παραπέμπουν σε τόπους που η μυρωδιά τους είναι χαρακτηριστική και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της φυσιογνωμίας τους.

Μέσα από μια μικρή έρευνα, τα επικρατέστερα επίθετα που συνοδεύουν τα αρώματα είναι: αποπνικτικό, λουλουδάτο, πλούσιο, σέξι, πιπεράτο, γλυκό, πικρό, ξινό, πληθωρικό, βαρύ, ελαφρύ, σπιρτόζο, ρητινώδες, τονωτικό, κομψό, αισθησιακό, ζεστό, γλυκερό, εξωτικό, υπνωτικό κ.ά. Επίσης χρησιμοποιούνται και ρήματα όπως: αιχμαλωτίζει, προκαλεί, διεγείρει, σαγηνεύει, κυριεύει κ.ά. Κυρίως όμως, οι χαρακτηρισμοί αναφέρονται στην προέλευση του αρώματος, όπως: μυρίζει ορχιδέα, λεβάντα, λεμόνι, τριαντάφυλλο, κίτρο, γιασεμί, εσπεριδοειδή, κρασί, καρύδα κ.ά.

Στο αστικό και φυσικό περιβάλλον, ο συνηθέστερος τρόπος περιγραφής του οσμητικού τοπίου είναι λεκτικός και με βάση την προέλευση της μυρωδιάς που αποδίδει με γενικότητα και όχι ακρίβεια το περιεχόμενο. Έτσι, ένας δρόμος μπορεί να μυρίζει λουλούδια, φαγητό, περιττώματα κ.ά. Το οσμητικό τοπίο γίνεται πιο συγκεκριμένο και αναγνωρίσιμο όταν είναι μόνιμο, οπότε και γίνεται αναπόσπαστο στοιχείο της φυσιογνωμίας του συγκεκριμένου τόπου.

Όμως πέρα από την εμπειρική αυτή προσέγγιση του οσμητικού τοπίου που όπως είδαμε ακόμη γίνεται κυρίως με λεκτικούς χαρακτηρισμούς και πέρα από την μερική αντιμετώπισή του από τους επιστήμονες (κυρίως μόνο για λόγους αποφυγής της ενόχλησης από αυτό) είναι απαραίτητη η επιστημονική διερεύνηση του οσμητικού τοπίου και η διατύπωση ενός συστηματικού τρόπου καταγραφής ερμηνείας και αξιολόγησής του.<sup>22</sup>

### 8. Τοπίο αφής

Η αφή είναι μια αίσθηση που επηρεάζει σημαντικά τον ψυχισμό του ανθρώπου. Η χειραψία σ' έναν χαιρετισμό δεν καθιερώθηκε τυχαία. Η επαφή των χεριών πέρα από την αίσθηση της ζεστασιάς δίνει και την αίσθηση της οικειότητας. Κατά την Ελληνική Μυθολογία ο Ανταίος έπαιρνε τη δύναμή του μόνο κατά την επαφή του με τη μάνα γη.

Τα υλικά επηρεάζουν τόσο πολύ τον ψυχισμό των ανθρώπων που σε πολλές περιπτώσεις ειδικοί μελετητές χρησιμοποιούν υλικά θερμά ή ψυχρά, προκειμένου να πετύχουν την αντίδραση που επιθυμούν. Σε πείραμα που έχει γίνει όταν ελεγγύσαν τρία διαφορετικά υλικά για τους πάγκους της υποδοχής ξενοδοχείων, όπου υπογράφοντας κανείς να τους ακουμπά, παρατηρήθηκε ότι σε αυτούς που ήταν από ξύλο επέλεξαν οι περισσότεροι να ακουμπήσουν για να υπογράψουν. Σε αυτούς που ήταν από μάρμαρο λιγότεροι, και σε αυτούς που ήταν από χάλυβα ακόμα πιο λίγοι. Αυτό δείχνει την προτίμηση για το θερμότερο υλικό, που στην προκειμένη περίπτωση αποδείχτηκε το ξύλο. Με βάση τέτοιου είδους πειράματα, φάνηκε η γενικότερη σχέση του ανθρώπου και η εξάρτησή του από τα υλικά που τον περιβάλλουν και από την επαφή που έχει με αυτά.

Οι διάφοροι ειδικοί λοιπόν που καλούνται να σχεδιάσουν τον τόπο, δεν μπορούν να μένουν απαθείς μπροστά στην ανάγκη του ανθρώπου να αγγίζει τον τόπο στον οποίο κατοικεί. Είναι η εσωτερική αυτή ανάγκη που έχει ο άνθρωπος να αγγίξει τον

<sup>22</sup> Βασιλαρά Α. «Το οσμητικό τοπίο» Πρακτικά Συνεδρίου Αρχιτεκτονική τοπίου, «Εκπαίδευση, Έρευνα και Εφαρμοσμένο Έργο» τ. ιι Θεσσαλονίκη, Μάρτιος 2005. Βασιλαρά Α. «Σημείωση και μεταγραφή του οσμητικού τοπίου» Διδακτορική διατριβή ΕΜΠ 2010.

βράχο ή τον κορμό ενός δέντρου όταν βρίσκεται στο φυσικό περιβάλλον ή να αγγίξει τα αντικείμενα ή την επίπλωση του αστικού του περιβάλλοντος. Είναι η αίσθηση που έχει κανείς όταν περνά από δρόμους που οι μαρμαρόπλακες γλιστράνε, που ακουμπά –καμιά φορά λόγω στενότητας δρόμου ή λόγω εσωτερικής ανάγκης– τα σαρδελωτά επιχρίσματα των τοίχων. Νοιώθει κανείς τη ζωή, μέσα από το άγγιγμα των σοβάδων, το πέρασμα του χρόνου όταν καμιά φορά ξεφλουδίζει τις στρώσεις από τα απανωτά ασβεστόματα σε ένα παραδοσιακό νησιώτικο οικισμό. Η αίσθηση, λοιπόν της αφής δημιουργεί εντυπώσεις για το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του τόπου.

Η πόλη εκείνη που λόγω ιδιαίτερων συνθηκών (ρύπανση, μόλυνση, ταχύτητα κινήσεων κ.ά.), απωθεί τον κάτοικο να την αγγίξει, είναι καταδικασμένη να μείνει ξένη και απρόσωπη για αυτόν. Γιατί το τοπίο που δημιουργείται από την αντίληψη της αίσθησης της αφής είναι εξίσου σημαντικό με τα άλλα. Η σωματική επαφή του ανθρώπου με τον τόπο του είναι αυτή που δημιουργεί ισχυρότερους δεσμούς και καθιστά το τοπίο αναγνώσιμο και αναγνωρίσιμο. Είναι χαρακτηριστικές οι περιπτώσεις ατόμων όπου κάτω από ιδιαίτερες συνθήκες κατά τις οποίες υπολειπονται ή λείπουν οι άλλες αισθήσεις, μπορούν, όχι μόνο να προσανατολιστούν άψογα, αλλά και να αντιληφθούν το χώρο στον οποίο βρίσκονται χρησιμοποιώντας μόνο την αφή.

Το τοπίο λοιπόν αυτό που γίνεται αντιληπτό μέσα από την **αφή** είναι πολύ σημαντικό στην διαμόρφωση της φυσιογνωμίας ενός τόπου και στην αντίληψή της, γι' αυτό και η λεγόμενη ματιέρα είναι πια κοινό μέλημα των αρχιτεκτόνων, σύγχρονων και παραδοσιακών, που δημιουργούν ή δημιουργήσαν δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση και προσοχή στα υλικά που χρησιμοποιούν. Η ματιέρα επηρεάζει πάντα ένα έργο και σ' αυτήν δίνει ιδιαίτερη σημασία ο κάθε δημιουργός που θέλει να δώσει ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα στο έργο του γνωρίζοντας ότι η υφή των υλικών είναι σημαντικότερο μέσο έκφρασης της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας.

Ένας δρόμος σε ένα αστικό σύνολο, αποκτά ξεχωριστή υπόσταση και είναι πολύ διαφορετικός όταν βρίσκεται στην Αθήνα, σ' ένα χωριό στα Ζαγόρια, σ' ένα χωριό στην Πάρο ή στην Ερμούπολη της Σύρου. Αυτό συμβαίνει γιατί η αίσθηση του βαδίσματος πάνω σε τσιμεντένιες πλάκες, πάνω σε χώμα, σε μαρμαρόπλακες ή σε γρανιτένιους κυβόλιθους αντίστοιχα είναι πολύ διαφορετική σε κάθε περίπτωση. Το ίδιο πλούσιο σε εμπειρίες αφής είναι και το άγγιγμα σε τοίχους των τεσσάρων οικιστικών συνόλων, τόσο διαφορετικών φυσιογνωμικά, που προαναφέρθηκαν. Το μάρμαρο ή το τσιμέντο της Αθήνας, η πέτρα του Ζαγοροχωρίου, το σαρδελωτό ασβεστωμένο επίχρισμα του οικισμού της Πάρου και ο σοβάς του Νεοκλασικού της Ερμούπολης δίνουν ποικίλες εντυπώσεις αφής και δημιουργούν διαφορετικά και μοναδικά τοπία αφής.

Το ίδιο συμβαίνει με την αίσθηση της θερμοκρασίας. Το κλίμα αναφέρεται συχνά ως κυριότερος παράγοντας για τη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας ενός τόπου. Το ήπιο και ευχάριστο εύκρατο κλίμα της Αθήνας και των άλλων Ελληνικών πόλεων θεωρούνται από τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματά τους.

Όμως τι γίνεται με την καταγραφή της αφής; Είναι τόσο μεγάλη η σημασία του τοπίου αφής που καθιστά απαραίτητη τη διαμόρφωση ενός συστήματος επικοινωνίας το οποίο να είναι άμεσα αντιληπτό από τον καθένα, χρησιμοποιώντας τους ιδιαίτερους κώδικες, έτσι που να δίνει όλα τα στοιχεία του ιδιαίτερου τοπίου, ενός τόπου. Να μπορεί κανείς χρησιμοποιώντας για έναν τέτοιο χάρτη, να έχει πλήρη γνώση και να μπορεί να "οδηγηθεί" στο αισθαντικό περιβάλλον του τόπου με σαφήνεια και ακρίβεια. Έως τώρα η καταγραφή του τοπίου αυτού γίνεται αποσπασματικά και μόνο με λεκτικές περιγραφές οι οποίες μάλιστα είναι φτωχές

μπροστά στον πλούτο εντυπώσεων που δίνει η αίσθηση της αφής.

Σε μια μικρή έρευνα που έγινε<sup>23</sup> καταγράφηκαν ορισμένα επίθετα που αποδίδονται στην αίσθηση της αφής και χαρακτηρίζουν τις ποιότητές της. Έτσι έχουμε: σκληρό-μαλακό, κρύο-ζεστό, τραχύ-λείο, απαλό, μαλακό, κολλώδες, ξηρό, ρευστό-στερεό-υγρό κ.ά. Πολλές φορές η αίσθηση της αφής αποδίδεται με παρομοιώσεις αισθήσεων κοινώς γνωστών και στερεότυπων. Έτσι έχουμε: σαν βαμβάκι, σαν μετάξι, σαν βράχος, σαν άμμος κ.ά. Άλλες φορές κάποια υλικά και μόνο το όνομά τους είναι ενδεικτικό της αφής τους. Τέτοια είναι: το ξύλο, το τζάμι, το μάρμαρο, το σίδηρο κ.ά.

Η οπτική καταγραφή των υλικών, η μόνη που ως τώρα γίνεται, είναι μέσα από τους γεωλογικούς χάρτες, όπου το κάθε υλικό ανάλογα με την σκληρότητα ή την υφή του, καταγράφεται στο σημείο ή την περιοχή που εντοπίζεται με ράστερ (επικάλυψη), ορισμένου σχεδίου ή σχημάτων συγκεκριμένων και διαφοροποιημένων από τα υπόλοιπα. Η μέθοδος αυτή παρουσιάζει προβλήματα αφού η αναπαράσταση αυτή, εκφράζει μόνο τα σημεία που ανήκουν στο επίπεδο μιας κάθετης ή οριζόντιας διατομής.

Μόνο με την δημιουργία ενός συστήματος σημείωσης θα μπορέσει το τοπίο της αφής να καταγραφεί, ώστε να καταστεί δυνατή η ερμηνεία και η αξιολόγηση των ερεθισμάτων που δεχόμαστε μέσω της αφής και που εμφανίζουν τη φυσιολογία σε έναν τόπο.

### 9. Ακουστικό τοπίο

Ήδη αναφερθήκαμε στη σημασία του ακουστικού τοπίου. Η εντύπωση του **ακουστικού τοπίου** δίνει ποιοτική αξία σ' ένα τόπο. Χαρακτηριστικές οι συζητήσεις ή τα "κουτσομπολιά" των χωριανών σ' ένα νησιώτικο παραδοσιακό οικισμό, η μελωδία των λεκτικών ιδιωμάτων, που κάνουν τον τόπο ιδιαίτερο και ξεχωριστό.

Ο θόρυβος, που είναι και αυτός μια μορφή ήχου, δημιουργεί ηχητικά τοπία σ' ένα αστικό σύνολο με πολλαπλές αιτίες. Ο μεγάλος αριθμός των αυτοκινήτων είναι ένας παράγοντας αυξημένου θορύβου. Τα αεροδρόμια και οι σιδηρόδρομοι, τα έργα οδοποιίας, τα οχήματα καθαριότητας ή η ύπαρξη βιομηχανιών σε μια πόλη, είναι καθοριστικοί παράγοντες για τη διαμόρφωση περιβάλλοντος θορύβου με τις όποιες συνέπειες έχει αυτό. Συνήθως ο θόρυβος έχει αρνητική έννοια και έχει συνδυαστεί με την ενόχληση.

Και μέσα στο σπίτι, ο θόρυβος, δεν είναι μικρότερης σημασίας για την ανθρώπινη ζωή. Οι θόρυβοι που μεταφέρονται μέσω του αέρα, όπως η ομιλία, η τηλεόραση, που προκαλούνται από μετακινήσεις ή από ηλεκτρικές συσκευές, δημιουργούν τα δικά τους ακουστικά τοπία μόνιμα, περιστασιακά ή περιοδικά. Οι θόρυβοι σε χώρους εργασίας, επίσης μπορεί να είναι ενοχλητικοί ή όχι, όταν είναι κανείς προετοιμασμένος να τους ακούσει ή όταν τους έχει συνηθίσει. Τα τηλέφωνα, τα κινητά οι εκτυπωτές, ο ήχος του πληκτρολογίου, το φαξ, το κλιματιστικό, οι συνάδελφοι που κουβεντιάζουν μπορούν να κάνουν ένα χώρο ιδιαίτερα ενοχλητικό.

Το ηχητικό τοπίο είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με τη φυσιολογία ενός τόπου, γιατί είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με τον άνθρωπο και τον ψυχισμό του, που άλλωστε αυτός είναι και ο υπεύθυνος για το συναισθηματικό και ιδεολογικό δέσιμο του ανθρώπου με τον τόπο του. Το παράδειγμα του θορύβου είναι χαρακτηριστικό. Ο θόρυβος

<sup>23</sup> βλ. 18.

επηρεάζει τη ζωή του, την υγεία του αλλά και το περιβάλλον στο οποίο ζει. Τα προβλήματα ακοής είναι από τα πιο συνηθισμένα. Η αύξηση της πίεσης είναι επίσης ένα σημαντικό πρόβλημα, όταν η έκθεση σε έναν απρόσμενο θόρυβο μεγάλης έντασης μπορεί να οδηγήσει σε ταχυκαρδία και άλλες μυϊκές συσπάσεις λόγω του φόβου που προκαλεί. Ο θόρυβος επίσης μπορεί να επηρεάσει την ποιότητα και την ποσότητα του ύπνου του ανθρώπου με ότι συνεπάγεται αυτό. Τα ατυχήματα είναι μια ακόμα αρνητική συνέπεια του θορύβου. Είναι χαρακτηριστικό ότι τα εργατικά ατυχήματα είναι περισσότερο συχνά όταν ο θόρυβος στο περιβάλλον εργασίας ξεπερνά τα 95 dB. Οι ήχοι που δεν είναι σταθεροί και αναμενόμενοι επηρεάζουν τη συμπεριφορά και τη ψυχική διάθεση του ατόμου.

Ο ήχος σ' ένα τόπο δεν είναι απαραίτητα πάντα κακός και δεν εκφράζεται μόνο με την έννοια της "ηχορύπανσης" και του θορύβου. Υπάρχει και ο "καλός" ήχος αυτός που είναι αναπόσπαστο στοιχείο ενός τόπου και είναι άξιος διατήρησης και αναγνώρισης. Γιατί τα ακούσματα ενός τόπου αποτελούν μέρος της πολιτιστικής του ταυτότητας και κληρονομιάς.

Ο ήχος αυτός που διαμορφώνει το "ακουστικό τοπίο"<sup>24</sup> μπορεί να προέρχεται από τα τραγούδια ενός τόπου, από το γλωσσικό ιδίωμα των κατοίκων, το κελάδημα των πουλιών, τη φωνή των ζώων της συγκεκριμένης πανίδας που εμφανίζεται στον τόπο, τις καμπάνες της εκκλησίας, τη μουσική των μαγαζιών, τον ήχο του καραβιού στο λιμάνι κ.α. Ήχοι απλοί, συνηθισμένοι που όταν παράγονται με συγκεκριμένο τρόπο και συγκεκριμένη διαφοροποίηση, δίνουν στον τόπο ένα χαρακτήρα ιδιαίτερο και μοναδικό. Άλλωστε, έχουν γίνει πειράματα<sup>25</sup> όπου οι συμμετέχοντες με κλειστά τα μάτια και μόνο από διαφορετικούς ήχους και θορύβους, αντιλαμβάνονταν το σημείο της πόλης στο οποίο βρίσκονταν την κάθε στιγμή.<sup>26</sup> Ο ήχος λοιπόν με το ηχητικό τοπίο που δημιουργεί, αποτελεί σημαντικό στοιχείο της φυσιογνωμίας ενός τόπου και γι' αυτό θα πρέπει να αποτελεί αντικείμενο έρευνας σε μελέτες της Αρχιτεκτονικής και Πολεοδομίας.

Παρατηρώντας το κέντρο της αγοράς τριών πόλεων όπως για παράδειγμα του Καΐρου, της Αθήνας και της Στοκχόλμης διαπιστώνεται η διαφορετική φυσιογνωμία του κάθε κέντρου ξεχωριστά. Όμως δεν είναι μόνο οι μορφολογικές διαφοροποιήσεις που δίνουν την ιδιαίτερη υπόσταση σε κάθε πόλη. Το ηχητικό τοπίο της κάθε μίας από αυτές συμβάλλει ουσιαστικά στην διαμόρφωση της ξεχωριστής φυσιογνωμίας τους. Το ηχητικό τοπίο του κέντρου της αγοράς της Αθήνας είναι πολύ διαφορετικό από αυτό της πολύβουης ανατολίτικης πόλης και από αυτό της ήσυχης, έως παγωμένης για τα δικά μας δεδομένα, πόλης του Βορά. Στο σημείο βέβαια αυτό τίθεται ένα άλλο θέμα προς διερεύνηση για το ποιο μπορεί να θεωρηθεί σημείο εκκίνησης του χαρακτηρισμού ησυχίας και θορύβου, εφόσον οι παράμετροι που συμμετέχουν στη διαβάθμιση είναι πολλές και διαφορετικά τα κριτήρια αξιολόγησής τους.

Για την παράμετρο ενοχλητικότητα, υπάρχουν πολλοί παράγοντες που καθορίζουν το βαθμό της. Τέτοιοι παράγοντες μπορεί να είναι: το ενδιαφέρον του δέκτη ως προς την πληροφορία που δίνει ο ήχος, η ψυχολογική και ψυχοσωματική κατάστασή του, η

<sup>24</sup> Augouaerd J.F. *Les paysages sonores. Rencontre sur les medias non visuels*. Lisboa Portugal Avril 1992.

<sup>25</sup> Ι. Στεφάνου, βλ. (1).

<sup>26</sup> Α. Παπαγεωργίου-Βενετάς, "Η αισθητική αντίληψη της πόλης", Πρακτικά Σεμιναρίου Εργ. Πολεοδ. Ερευνών Ε.Μ.Π (ανέκδοτο) 1970.

κουλτούρα του δηλαδή το πως είναι συνηθισμένος, ο χρόνος κ.ά. Για παράδειγμα η ησυχία της πόλης του Βορά που για τους κατοίκους της είναι μια επιθυμητή και συνηθισμένη κατάσταση, για τους κατοίκους μιας Μεσογειακής πόλης που το ταμπεραμέντο του χαρακτήρα τους είναι διαφορετικό, η ησυχία αυτή μπορεί να είναι έως και ενοχλητική. Άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν την ενόχληση, όπως η ώρα της ημέρας, η δυνατότητα ελέγχου της πηγής θορύβου, αλλά ακόμα και τα καιρικά φαινόμενα, διαφοροποιούν το βαθμό και την ένταση της ενόχλησης.

Το ηχητικό τοπίο υπάρχει οπουδήποτε υπάρχει ήχος<sup>27</sup>. Μέχρι σήμερα στο ακουστικό τοπίο και στις μελέτες γύρω από αυτό, περιλαμβάνονταν μόνον ο θόρυβος και αυτός με την έννοια της ηχορύπανσης. Πράγματι, οι προσπάθειες καταγραφής και ανάλυσης των θορύβων σε σχέση με τον τόπο και ιδιαίτερα του θορύβου των αυτοκινήτων, έδωσαν ενθαρρυντικά αποτελέσματα σχετικά με τον αστικό σχεδιασμό. Όμως στο θέμα της καταγραφής των ποιοτικών ήχων και όλων αυτών που συνθέτουν το ακουστικό τοπίο ενός τόπου, είναι ανύπαρκτη κάθε προσπάθεια.

Ποικίλοι είναι και οι παράγοντες εκείνοι που αξιολογούν ένα ηχητικό τοπίο σαν ποιοτικό ή μη. Χαρακτηριστικό το παράδειγμα του ηχητικού τοπίου που δημιουργείται στο διάλειμμα των μαθητών ενός σχολείου. Οι φωνές των παιδιών, που σαν “τιτίβισμα” πουλιών ξεχύνονται, δημιουργούν ένα ηχητικό τοπίο με ξαφνική εμφάνιση και μικρή σχετικά χρονική διάρκεια. Η ησυχία που ακολουθεί το διάλειμμα των παιδιών κάνει το ηχητικό τοπίο του διαλείμματος ακόμα πιο ακριβό, μοναδικό και ποιοτικό. Το τοπίο της σιωπής, το άδειο δηλαδή από ακούσματα τοπίο, έχει την ίδια αισθητική αξία με το αντίστοιχο άδειο και άρα προσβάσιμο στην όποια δημιουργική φαντασία εικονικό τοπίο.<sup>28</sup> Η ίδια η ηχογόνος πηγή, η χρονική διάρκεια καθώς η αντίθεση αλλά κι η συναισθηματική απόδοση αποτελούν κριτήρια αξιολόγησης.<sup>29</sup>

Πολλά θα μπορούσαν να είναι τα χαρακτηριστικά εκείνα στοιχεία που αξιολογούν ως ποιοτικό, ένα ηχητικό τοπίο,<sup>30</sup> όπως για παράδειγμα, η εγγύτητα, η ζωντάνια του ήχου, το βάθος ή η έντασή του. Πολλά εξαρτώνται από τον ίδιο το χώρο όπως η δυνατότητα αντανάκλασης του ήχου που δίνει μία άλλη παράμετρο ποιοτικής αξιολόγησης. Η ευκρίνεια, η εγγύτητα και η στιλπνότητα, η διάχυση αλλά και η μίξη του ήχου με άλλους είναι παράμετροι επιμέρους που διαφοροποιούν ένα ηχητικό τοπίο ακόμα και όταν η ηχογόνος πηγή είναι η ίδια. Είναι όπως η χροιά της κάθε ανθρώπινης φωνής που την κάνει διαφορετική ακόμα και όταν η ένταση αλλά και το περιεχόμενο του λόγου είναι το ίδιο. Ή όπως όταν ένας οξύς θόρυβος είναι πιο ενοχλητικός από έναν βαθύ της ίδιας έντασης.

Τέτοιες παράμετροι ποιοτικής διαφοροποίησης του ηχητικού τοπίου<sup>31</sup> θα

<sup>27</sup> Αχτίδα Μ. “Ο ήχος στην αρχιτεκτονική και στην πολεοδομία” Σπουδαστική διάλεξη ΕΜΠ Αθήνα 1993.

<sup>28</sup> Ι. Στεφάνου, “Ψυχολογία του ήχου” Σεμινάριο Συνεχιζόμενης εκπαίδευσης στην Ψυχολογία του χώρου. ΕΜΠ Αθήνα 1996.

<sup>29</sup> J. Stefanou *La dimension sociale de l'espace et la contribution d' Abraham Moles*. Colloque Internat. Hommage à Abraham Moles Sorbonne Paris 1993. Revue de l' Association Internat. De Micropsychologie.

<sup>30</sup> Στεφάνου Δανάη, Μουσικό Περιβάλλον/ Περιβαλλοντική Μουσική: Από τη Σύνοψη στην Οικολογία. Έργα και Ιδέες για το περιβάλλον. Πρακτικά Α΄ Διεπιστημονικού Συνεδρίου Επιστήμης και Τέχνης. Πανεπιστήμιο Αιγαίου. Σύρος 1-3 Οκτωβρίου 2004.

<sup>31</sup> Α. Sotiropoulou, *Objective judgement in Concert Halls in relation to current room acoustic criteria*. University of London. Bartlett School of Architecture 1982.

μπορούσαν επίσης να είναι, ο συγχρονισμός, η υφή, η ύπαρξη ή η απουσία ηχούς, το χρώμα ή η ομοιομορφία του ήχου. Το δυναμικό επίσης ενός ήχου μπορεί να αποτελέσει κριτήριο προσδιορισμού της ποιότητάς του. Στην έννοια αυτή της δυναμικότητας του ήχου, συμπεριλαμβάνεται η ένταση, ο όγκος, η υπόσταση, η ηχηρότητα, επίσης δίνονται πληροφορίες για το πόσο σθεναρός και γεμάτος είναι ένας ήχος.

Όμως πέρα από τα ποιοτικά κριτήρια που μπορούν να τεθούν για την αξιολόγηση ενός ήχου και κατά συνέπεια ενός ηχητικού τοπίου, δεν πρέπει να παραλείπονται και αυτά που αφορούν τα φυσικά δεδομένα ενός ήχου. Το μήκος κύματος, η ταχύτητα, η συχνότητα, το ύψος και η περιοδικότητα, είναι χαρακτηριστικά που δίνουν μια πρώτη και γενική εικόνα της διαφορετικότητας του κάθε τοπίου.

Όλα τα παραπάνω ποιοτικά κριτήρια μαζί με τα φυσικά θα πρέπει να συνδυάζονται ταυτόχρονα προκειμένου να συμβάλλουν στην αξιολόγηση ηχητικού τοπίου. Όμως, όλα αυτά τα ποιοτικά κριτήρια για την αξιολόγηση των ακουστικών τοπίων<sup>32</sup> είναι αυθαίρετα και χωρίς υπόσταση, εφόσον δεν υπάρχει ένα σύστημα σημείωσης που να τα τοποθετεί μ' ένα συγκεκριμένο κώδικα καταγραφής. Η έλλειψη ενός τέτοιου συστήματος για όλα τα τοπία πλην των οπτικών, κάνει αδύνατη την ερμηνεία και αξιολόγηση τους.

### 10. Γευστικό τοπίο

Η γεύση είναι μια ακόμα από τις αισθήσεις εκείνες που μπορούν να κάνουν ένα τόπο ξεχωριστό. Είναι η αίσθηση που έχει κανείς όταν γεύεται εδέσματα που συνηθίζονται σ' έναν τόπο μόνο. Με ευκολία αναφέρεται κανείς στο όνομα του τόπου όταν αναγνωρίσει με τη γεύση του, τη συγκεκριμένη τοπική κουζίνα. Δεν είναι λίγες οι φορές εκείνες που ένας τόπος έχει συνδέσει το όνομά του ή έχει γίνει γνωστός, με κάποιο έδεσμα. Γιατί λοιπόν, να μη θεωρηθεί και το **γευστικό τοπίο** στοιχείο της φυσιογνωμίας ενός τόπου;

Το γευστικό τοπίο φαίνεται εξίσου σημαντικό με τα άλλα και δημιουργεί εντυπώσεις που και αυτές μένουν βαθιά χαραγμένες στη μνήμη του ανθρώπου. Το γευστικό τοπίο είναι σημαντικά αναγνωρίσιμο, ωστόσο δεν είναι τόσο διαδεδομένη η αναγνωσιμότητά του.

Πολλές φορές ολόκληρες πόλεις ή περιοχές χαρακτηρίζονται από ένα είδος φαγητού που συνειρμικά αυτό φέρνει στο νου εικόνες της περιοχής.

Η Αράχοβα ή το Μέτσοβο, για παράδειγμα, είναι συνδυασμένα με την κρεατοφαγία, ενώ τα νησιά με την ψαροφαγία. Σε έρευνες που έγιναν και στην αναζήτηση των πέντε πρώτων λέξεων που έρχονται στο νου στο άκουσμα του ονόματος μιας πόλης, υπήρξε μεγάλο ποσοστό απαντήσεων που αναφέρονταν σε χαρακτηριστικά φαγητά της περιοχής. Τα Φάρσαλα, άραγε είναι για κάτι άλλο πιο γνωστά παρά για τον χαλβά τους, ή μήπως η Ερμούπολη Σύρου δεν είναι αδιάρρηκτα συνδεδεμένη με τα λουκούμια της; Η Αλσατία της Γαλλίας είναι τόσο γνωστή για τα αλλαντικά της που σε όλες σχεδόν τις τουριστικές καρτ-ποστάλ, αποτυπώνεται αυτό το γευστικό της τοπίο, που είναι αυτό που κάνει την Αλσατία τόσο διαφορετική και μοναδική. Είναι δηλαδή το γευστικό τοπίο, αυτό που συμβάλλει στην ιδιαίτερη

<sup>32</sup> Stefanou Danae, "Placing the musical Landscape Spatiality, Performance and the primacy of experience" Phd. Thesis Univ. of London 2004.

φυσιогνωμία του τόπου.<sup>33</sup>

Έτσι, με την επίσκεψη σε ένα τέτοιο τόπο με έντονο γευστικό τοπίο δεν αποκομίζει κανείς εμπειρίες που ανταποκρίνονται μόνο στην όραση αφού η αίσθηση της γεύσης μπορεί να μετέχει εξίσου σημαντικά. Η έκφραση "...πάμε εκεί, να δούμε αυτό... ή να δοκιμάσουμε αυτό" που έχει να κάνει με το οπτικό τοπίο, περισσότερο γνωστό, σε περιπτώσεις τόπων με έντονο γευστικό τοπίο, γίνεται, "...πάμε εκεί να φάμε αυτό...". Είναι αναγκαία η ικανοποίηση όλων των αισθήσεων, ωστόσο το μέσο ικανοποίησης για την κάθε αίσθηση είναι διαφορετικό. Όπως διαφορετική είναι και η αξία του κάθε τοπίου. Ας μην ξεχνάμε ότι η λέξη γούστο που χαρακτηρίζει τις προσωπικές αισθητικές προτιμήσεις για κάθε είδους αισθητικό αντικείμενο προέρχεται ακριβώς από τη γεύση. Ίσως γιατί το ίδιο όργανο που εξυπηρετεί τη γεύση, η γλώσσα, χρησιμεύει για την έκφραση του λόγου.<sup>34</sup>

Το γευστικό λοιπόν, τοπίο είναι αναπόσπαστο στοιχείο της φυσιогνωμίας ενός τόπου και εξίσου άξιο διατήρησης, προστασίας, ανάδειξης και ανάπτυξης, όσο και ένα παραδοσιακό σπίτι. Για το λόγο αυτό, είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός συστήματος καταγραφής και αποτύπωσης του γευστικού τοπίου. Όσο ανέφικτη και να ακούγεται η αποτύπωση της γεύσης, το παράδειγμα των degustateurs και η μέθοδος της κατάταξης των κρασιών με βάση τη γεύση τους, δείχνει πως είναι δυνατή η δημιουργία γευστικού χάρτη ή ημερολογίου.

Οι degustateurs, επαγγελματίες στο είδος τους δηλαδή την ανάγνωση της γεύσης και ιδιαίτερα δημοφιλείς σε οινοπαραγωγικές χώρες, όπως η Γαλλία, έχουν τη γνώση εκείνη που με τη δοκιμή, τους επιτρέπει την αναγνώριση με μεγάλη λεπτομέρεια, διαφόρων ποικιλιών κρασιών. Η αναγνώριση φτάνει σε σημείο εξακρίβωσης της χρονολογίας ή της προέλευσης των κρασιών και επιτυγχάνεται με την επαφή του κρασιού με τη γλώσσα. Για την εξακρίβωση άλλων επιπλέον πληροφοριών του κρασιού, συμμετέχουν και άλλες αισθήσεις, όπως είναι η όσφρηση, το χρώμα κ.ά.

Η αίσθηση της γεύσης ως τώρα έχει μόνο λεκτικό τρόπο καταγραφής. Οι περιγραφές και καταγραφές των γεύσεων γίνεται με επίθετα, όπως: πλούσια γεύση, δροσερή, ελαφριά γεύση, αρμονική, μαλακή, λεπτή, μεστή πληθωρική, ζωηρή, αρωματική κ.ά. Άλλες φορές η γεύση καθορίζεται από την προέλευση ή τα συστατικά. Έτσι έχουμε γεύση μπαχαρικών, φράουλα, μήλο, βύσσινο, νεράντζι, βανίλια κ.α. Όμως, οι περιγραφές αυτές, πέρα από εκείνες που αναφέρονται στην προέλευση, δεν είναι ευρέως γνωστές και αποτελούν κώδικα συνεννόησης μόνο των ειδικών. Παραμένει ζητούμενο η δημιουργία ενός συστήματος επικοινωνίας ευρέως γνωστού και διαθέσιμου προς χρήση για κάθε ενδιαφερόμενο. Ο σπουδαίος ρόλος του γευστικού τοπίου, στην αντίληψη της φυσιогνωμίας ενός τόπου, είναι αναμφισβήτητος.<sup>35</sup> Απομένει στην επιστήμη να ασχοληθεί με την αναζήτηση τρόπων καταγραφής του τοπίου αυτού, ώστε να είναι δυνατή η ερμηνεία και η αξιολόγησή του και γιατί όχι η διατήρηση, η αναπαραγωγή, η προσαρμογή και κατάλληλη διαχείριση του.

<sup>33</sup> J. Stefanou, *La Carte Postale et le paysage touristique*. Université Louis Pasteur Strasbourg 1978.

<sup>34</sup> Gillo Dorfles, Σε αναζήτηση του χαμένου γούστου. Βάσει ποιών κριτηρίων το κοινό και οι κριτικοί αποφασίζουν για την επιτυχία ή όχι ενός έργου τέχνης. Καθημερινή της Κυριακής 19/11/2000.

<sup>35</sup> Ν.Ε Καραπιδάκη, Μονοπάτι από τον ουρανό στον ουρανό. Διεθνές συμπόσιο Αφύπνιση των αισθήσεων και προσωπικές προτιμήσεις 11ος-15ος αιώνας Ε.Ι.Ε Νοεμβρ. 2000.



### 11. Το πρόβλημα της σημείωσης. Καταγραφή – ερμηνεία – αξιολόγηση.

Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν είναι ανάγκη να βρεθεί σύστημα σημείωσης και των άλλων μορφών τοπίων πέρα από του οπτικού. Ενός συνόλου δηλαδή, οργανικά συνδεδεμένων σημείων ή συμβόλων που να χρησιμοποιείται για να επιτευχθεί η επικοινωνία, όπως ακριβώς συμβαίνει στην ομιλούμενη γλώσσα, στην γραπτή ή τη γλώσσα των χειρονομιών.<sup>36</sup> Όπως ακριβώς επιτυγχάνεται η επικοινωνία μεταξύ των σχεδιαστών με την ανάπτυξη του γραμμικού σχεδίου για την αποτύπωση της ορατής πραγματικότητας που αποτελεί ένα κτίσμα, με τον ίδιο τρόπο θα πρέπει να αναπτυχθεί ένα σύστημα αποτύπωσης της ακουστικής, της οσμητικής, της γευστικής ή αισθαντικής πραγματικότητας του τόπου.

Για το λόγο ότι τα ερεθίσματα που έχουν να κάνουν με τις άλλες μορφές αντίληψης, εκτός από την όραση, είναι αρκετά περίπλοκα, η σημείωση πρέπει να είναι τέτοια ώστε να επιτρέπει την ερμηνεία τους σε τρία επίπεδα. Το πρώτο επίπεδο θα φορά την περιγραφή τους, το δεύτερο τη λειτουργική τους σημασία και το τρίτο την ιδεολογική και συναισθηματική τους απόδοση.<sup>37</sup> Η καταγραφή για παράδειγμα των ηχητικών ερεθισμάτων μπορεί να γίνει με βάση κανόνες και νόμους της φυσικής (ένταση, συχνότητα κ.ά.) αλλά η ψυχολογική καταγραφή με βάση την ερμηνεία και την αντίληψη του ανθρώπου χρήστη.<sup>38</sup>

Το μεταγλωσσικό σύστημα χωρικής σημείωσης πρέπει να περιλαμβάνει την κατάταξη των ερεθισμάτων (ήχων, οσμών, γεύσεων, αφών), ανάλογα με: την συγκεκριμένη τυπολόγηση που θα βρεθεί (φυσικά, τεχνητά κ.ά.), τα χωρικά δεδομένα (σχέσεις με το περιβάλλον, τόπος κ.ά.), τη χρονοανάλυση (διάρκεια, ρυθμός, συνέχεια, περιοδικότητα κ.ά.), το είδος (μέσο επικοινωνίας, περιεχόμενο κ.ά.), την ένταση (έντονος, χαμηλός, κ.ά.), τη μορφή (συζήτηση, ανακοίνωση, κάλεσμα, ενημέρωση, προειδοποίηση κ.ά.), αλλά και τη βαθμολόγηση και αξιολόγηση των ερεθισμάτων με βάση τα φυσικά τους χαρακτηριστικά, αλλά και με βάση τον ψυχολογικό και αισθαντικό παράγοντα (π.χ. βαθμός ευαρέσκειας κ.ά.).

Μετά την συστηματική σημείωση όλων αυτών των διαφορετικών ερεθισμάτων που αντιλαμβάνεται ο άνθρωπος μέσω των αισθήσεών του, μπορεί να δημιουργηθεί ένα σύστημα, μια μεταγλώσσα, που θα μπορεί κανείς, χρησιμοποιώντας την να αποκωδικοποιήσει και να οδηγηθεί έτσι στην “ανάγνωση” την “αναγνώριση” και την εκτίμηση των ήχων, των οσμών, των γεύσεων, και των αφών, όπως σήμερα συμβαίνει με την ανάγνωση των μορφών.

Η χρήση του θα είναι τέτοια όπως του κειμένου που διαβάζεται με τη χρήση των γραμμάτων και με τους κώδικες σύνταξής τους ή με το χάρτη, που “διαβάζονται”, για παράδειγμα, οι δρόμοι μιας πόλης, ή όπως με τις νότες “διαβάζεται” η μουσική. Ήδη, υπάρχουν χάρτες εκπληκτικής λεπτομέρειας που αποδίδουν ένα μέρος του τοπίου αφής, αυτό των θερμοκρασιών. Οι χάρτες αυτοί (αεροθερμογραφίες) παρουσιάζουν τη μορφή σχεδόν φωτογραφίας, μόνο που αντί για διαφοροποιήσεις φωτός δείχνουν διαφοροποιήσεις θερμοκρασίας.

<sup>36</sup> Joel Swerdlow, Περιοδικό “NATIONAL GEOGRAPHIC”, Άρθρο “Η δύναμη της γραφής”, Αύγουστος 1999.

<sup>37</sup> Ι. Στεφάνου, *Στοιχεία Σημειολογίας* ΕΜΠ 1978.

<sup>38</sup> Νίκη Ψάλλη, Περιοδικό “Vita”, Άρθρο “Θόρυβος”, Ιούνιος 1999, τεύχος 26.

Έτσι, μπορεί να δημιουργηθεί χάρτης σαν ένα σύστημα επικοινωνίας που θα καλύπτει την αποτύπωση των αισθητικών δεδομένων, με τον ίδιο τρόπο που μια εικόνα ή ένα μορφολογικό στοιχείο ικανοποιεί το χρήστη, χρησιμοποιώντας την όρασή του στο επίπεδο που αυτά τα δεδομένα τα αντιλαμβάνεται κανείς χωρίς να έχει την άμεση εμπειρία στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Η αναζήτηση και καταγραφή των ερεθισμάτων θα γίνει μέσα από όλα τα δομικά στοιχεία που οργανώνουν το χώρο και συγκροτούν τον τόπο: στη φύση, στον άνθρωπο, στα πολιτισμικά στοιχεία, στα κτιστά κελύφη, στα λοιπά στοιχεία του τόπου. Επειδή το θέμα είναι σύνθετο και αφορά στοιχεία χώρου, χρόνου, συμπεριφορών, οι μεθοδολογίες καταγραφής τους θα πρέπει να αναζητήσουν την συνδρομή των τεχνικών και μεθόδων τόσο των Ανθρωπίνων επιστημών όσο και των επιστημών του Χώρου, ώστε οι τελικώς προτεινόμενοι τρόποι σημείωσης να είναι εύχρηστοι, προσιτοί, κατανοητοί και φιλικοί και στο ίδιο το κοινό που θα έρχεται σε επαφή με την φυσιογνωμία του τόπου.

Από όλα τα παραπάνω γίνεται φανερή η ανάγκη καταγραφής και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συνθέτουν τη φυσιογνωμία, έτσι ώστε οι παραδοσιακοί οικισμοί, και όχι μόνο, αλλά κάθε λογής οικιστικά σύνολα άξια προστασίας να μπορούν να διασωθούν ουσιαστικά και όχι ως σκηνικά.

Τέλος, συμπερασματικά μπορούμε να πούμε πως η κάθε μορφή παρέμβασης πρέπει να γίνεται με γνώμονα το γεγονός ότι χρήζουν προστασίας, σχεδιασμού, ανάπτυξης και ανάδειξης ή ακόμα και αναβάθμισης όχι μόνο τα οπτικά, αλλά και τα άλλης μορφής τοπία. Τα κάθε μορφής έργα ανάπτυξης και σχεδιασμού δεν πρέπει να αποκλείουν τις άλλες μορφές τοπίων και να ασχολούνται μόνο με αυτό της όρασης. Η απομόνωση της χλωρίδας, για παράδειγμα, που συντελεί στην ανάπτυξη του οσημητικού τοπίου ή της πανίδας που συντελεί στην ανάπτυξη του ηχητικού τοπίου δεν μπορεί να κάνει εποικοδομητικό ένα σχεδιασμό ή κάθε μορφής ανάπτυξης. Είναι απαραίτητο να γίνει αξιολόγηση των θετικών και αρνητικών στοιχείων της κάθε μορφής τοπίου ώστε η τελική εικόνα του τόπου να είναι ολοκληρωμένη και ικανή να φιλοξενήσει τον άνθρωπο – χρήστη.

Όμως αυτό, για να γίνει κανόνας και εργαλείο σχεδιασμού και ανάπτυξης πρέπει να αναπτυχθούν τα συστήματα σημείωσης των τοπίων αυτών, ώστε αυτά να είναι καταγράψιμα, μετρήσιμα και τελικά αξιολογήσιμα. Η επιστήμη στο στάδιο αυτό οφείλει να βρει το ανάλογο σύστημα σημείωσης ώστε να είναι κοινώς αποδεκτό και κατανοητό. Η δυνατότητα καταγραφής, εγγραφής, αναγνώρισης και ερμηνείας των επιμέρους δομικών στοιχείων της φυσιογνωμίας σ' όλες τις εκφράσεις της αλλά και η δυνατότητα αναπαραγωγής και διαχείρισης τους, μπορεί να συμβάλλει ουσιαστικά στην προστασία των αστικών συνόλων αλλά και στο σωστότερο σχεδιασμό τους, έτσι που αυτά να αποτελέσουν ζωτικά σύνολα ικανά να κατοικηθούν από ανθρώπους που χρειάζονται την ικανοποίηση όλων των αισθήσεών τους.

Όλες αυτές οι ποιότητες που ανταποκρίνονται στις αισθήσεις και γίνονται αντιληπτές από αυτές, αποτελούν χαρακτηριστικά στοιχεία της φυσιογνωμίας ενός τόπου. Οι αισθήσεις μας δίνουν όλα εκείνα τα εφόδια ώστε να γίνεται αντιληπτή και κατανοητή η ιδιαιτερότητα ενός τόπου, να του δίνουν συγκεκριμένη ταυτότητα και να αναδεικνύουν την οντότητά του. Θεωρείται πλέον απαραίτητο, στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης που συντελείται, ιδιαίτερα με το πέρασμα στη νέα χιλιετία, ο κάθε τόπος να διατηρήσει και να διαφυλάξει τη φυσιογνωμία του όπως αυτή αναδεικνύεται μέσα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Κλειδί στην όλη προσπάθεια για τη διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσιογνωμίας των τόπων αποτελεί ο σεβασμός αυτού

που ονομάζεται φέρουσα ικανότητα ενός τόπου και του τοπίου του σε όλα τα επίπεδα, υλικό, ψυχικό και ιδεολογικό.

### 12. Περί φέρουσας ικανότητας ενός τόπου

Φέρουσα ικανότητα ενός τόπου είναι **η εν δυνάμει ικανότητά του να αντεπεξέρχεται σε ανάγκες, απαιτήσεις ή πιέσεις χωρίς να θίγονται οι πολιτιστικές του αξίες, οι φυσικοί του πόροι και εν γένει η δυνατότητα αειφορίας του**<sup>39</sup> Με βάση τον παραπάνω ορισμό θα πρέπει να δεχθούμε ότι η φέρουσα ικανότητα ενός τόπου αναφέρεται ασφαλώς σε συγκεκριμένα ποσοτικά μεγέθη αλλά και σε αντίστοιχες ποιοτικές διαστάσεις του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντός του. Η φέρουσα ικανότητα αναφέρεται επίσης τόσο την χωρητικότητα όσο και στην χρονικότητα. Έχει δηλαδή να κάνει με τις διάφορες εκτάσεις και χρονικές διάρκειες που διαθέτει ο τόπος, με τη χωρητικότητα, τη διαθεσιμότητα, την παραγωγικότητα και την αποδοτικότητά του αλλά και τις αντοχές του.

Όλα, όσα αναφέρθηκαν οδηγούν στο συμπέρασμα ότι θα πρέπει, προκειμένου να αναζητηθεί η φέρουσα ικανότητα ενός τόπου, να εντοπισθεί το «κατώφλι» και το «ανώφλι» ανάμεσα στα οποία μπορεί να κινηθεί αυτή σε κάθε τομέα. Πράγματι, οποιαδήποτε δραστηριότητα χρήσης, εκμετάλλευσης ή αξιοποίησης κινείται κάτω από το προαναφερόμενο κατώφλι, όχι μόνο δεν αξιοποιεί τους αντίστοιχους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους ενός τόπου, αλλά κινδυνεύει να οδηγήσει την αδράνεια, να υποβαθμίσει ή να φθείρει και αλλοιώσει τους πόρους αυτούς. Το ίδιο συμβαίνει, όπως είναι ευνόητο, για κάθε μία από τις παραπάνω δραστηριότητες που θα προσπαθήσουν να κινηθούν ξεπερνώντας το ανώφλι της φέρουσας ικανότητας του συγκεκριμένου τόπου. Είναι προφανές ότι στις περιπτώσεις κλειστών τόπων αυστηρά οριοθετημένων, όπως είναι τα νησιά, όπου η διερεύνηση των ορίων σε οποιοδήποτε τομέα είναι δύσκολη έως αδύνατη, τα προαναφερθέντα ανώτατα και κατώτατα επίπεδα αντοχής και απόδοσης δεν έχουν παρά ελάχιστα περιθώρια μετακίνησης προκειμένου να μειωθούν ή να αυξηθούν αυτά. Και τούτο δεν οφείλεται μόνο σε άμεσους πρακτικούς λόγους, όπως το περιορισμένο εκτάσεων ή οι αυστηρές χρονικότητες αλλά και σε έμμεσους παράγοντες κυρίως ιδεολογικής ή συναισθηματικής τάξεως<sup>40</sup>.

Ήδη η νομολογία του Ε τμήματος του ΣτΕ, χρησιμοποιεί τον όρο φέρουσα ικανότητα ως θεμελιώδη αρχή για την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης ιδιαίτερα για τα νησιώτικα οικοσυστήματα προκειμένου για παρεμβάσεις χωροταξικής ή και πολεοδομικής κλίμακας. Όμως η χρήση του όρου, παρόλο που κατευθύνει προς μια πραγματική εφαρμογή της βιώσιμης ανάπτυξης σε καθημερινά θέματα περιβαλλοντικής διαχείρισης, επιβάλλει την άμεση διερεύνηση και οριοθέτηση του περιεχομένου του με τρόπο συστηματικό και κοινά αποδεκτό ώστε να αποφευχθούν λανθασμένες ή αόριστες ερμηνείες του.

Έτσι από οικολογικής άποψης ή φέρουσα ικανότητα αφορά τον μέγιστο αριθμό των ειδών που ένα οικοσύστημα μπορεί να υποστηρίξει κατά τη διάρκεια της εποχής του

<sup>39</sup> Στεφάνου Ιωσήφ, "Η φέρουσα ικανότητα ενός τόπου στην προστασία και ανάδειξη της φυσιογνωμίας του", ομιλία στα πλαίσια του Ελευθ. Πανεπιστημίου. Αίθουσα Φίλων του Λαού. Αθήνα, Μάιος 2004.

<sup>40</sup> Moles Abraham, Rohmer Elisabeth, "Labyrinthes du vecu. L' espace: matière d' actions" ed. Librairie des Méridiens- Paris 1982.

έτους με τις δυσμενέστερες συνθήκες ή τη μέγιστη βιομάζα που μπορεί να συντηρήσει ένα, ή ακόμα τον μέγιστο αριθμό ζώων που βόσκουν και που μια περιοχή μπορεί να συντηρήσει χωρίς επιδείνωση<sup>41</sup>. Είναι προφανές ότι ο ορισμός αυτός επικεντρώνεται στην ιδέα της πεπερασμένης χωρητικότητας και αντοχής των διαφόρων οικοσυστημάτων, παράγων που θεωρείται πρωταρχικός για την εξασφάλιση της ισορροπίας των οικοσυστημάτων αυτών. Εδώ θα πρέπει να τονίσουμε το γεγονός ότι δεν πρέπει να παραβλέψουμε πως το ανθρώπινο οικοσύστημα που τόσο συχνά ξεχνιέται από τους φανατικούς οικολόγους είναι το πρώτο και κυριότερο που θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη. Ο ίδιος ο όρος Οικολογία αναφέρεται σε μια οικολογική αντίληψη<sup>42</sup> που ξεκινά από μια λογική των συνθηκών και προϋποθέσεων του ανθρώπινου κατοικείν, αφού ο οίκος είναι ανθρώπινη σύλληψη για τη διαβίωση του ατόμου ή της άμεσης συγγενικής του ομάδας της οικογένειας, προσφέροντας ταυτόχρονα προστασία αλλά και εστία, απαραίτητες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη τόσο της ατομικής όσο και της ομαδικής συλλογικής συνείδησης. Ως προς αυτό λοιπόν υπερέχει πολύ της φωλεάς.

Από το πρίσμα του τουρισμού, ο ορισμός της φέρουσας ικανότητας ενός τουριστικού προορισμού<sup>43</sup> εντοπίζεται στον μέγιστο αριθμό επισκεπτών που ο προορισμός αυτός μπορεί να δεχτεί στην χρονική στιγμή των δυσμενέστερων συνθηκών (μήνες αιχμής), ώστε να μην βλάπτεται η διασφάλιση αειφορίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και ο βαθμός ικανοποίησης από την ποιότητα των παρεχομένων προς τον επισκέπτη υπηρεσιών.

Ήδη οι όροι «ποιότητα» και «ικανοποίηση» βάζουν στο παιχνίδι και άλλους παράγοντες που δεν μπορούν να περιοριστούν στα υλικά ποσοτικοποιημένα και μετρήσιμα μεγέθη. Αυτό μας οδηγεί στη σκέψη πως όταν μιλάμε για τη φέρουσα ικανότητα ενός χώρου μπορούμε άνετα να αναφερόμαστε σε μεγέθη χωρητικότητας σε δυνατότητες περιεκτικότητας κ.λπ. όταν όμως αναφερόμαστε στην φέρουσα ικανότητα ενός τόπου<sup>44</sup> τα πράγματα δεν είναι τόσο απλά.

Κατ' αρχήν ακόμα και σε επίπεδο φυσικών πόρων η ισορροπία ενός οικοσυστήματος δεν είναι στατική. Είναι δυναμική και έχει την τάση αλλά και σ' ένα βαθμό την ικανότητα, να επανέρχεται μετά την αρχική διατάραξη. Έτσι αφήνει περιθώρια αμοιβαίων προσαρμογών<sup>45</sup>. Η παραβίαση όμως του ορίου της φέρουσας ικανότητας αποσταθεροποιεί τα συστήματα γιατί συνεπάγεται μη αναστρέψιμες καταστάσεις. Πέρα δηλ. από τα όρια (ανώφλι και κατώφλι) της φέρουσας ικανότητας του συγκεκριμένου οικοσυστήματος δεν υπάρχει δυνατότητα επανόδου και επέρχεται η καταστροφή.

Σεβασμός στην αρχή της φέρουσας ικανότητας από πλευράς καθαρά οικολογικής

<sup>41</sup> Ζιάκα Γιολάντα, "Η αρχή της φέρουσας ικανότητας και τα νησιωτικά οικοσυστήματα", εφημ. Άποψη, 1.10.2004.

<sup>42</sup> Μητούλα Ρ. – Στεφάνου Ι. – Τσουδερός Ι., "Ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός των πόλεων και η Ευρωπαϊκή του διάσταση", ΕΜΠ, Αθήνα 2000.

<sup>43</sup> Ι. Χατζηγεωργίου - Λουτσίδου Λένα "Ο ορεινός τουρισμός". Εισήγηση στο Συνέδριο "Βιώσιμη ανάπτυξη σε περιοχές μαζικού τουρισμού της Μεσογείου", Ηράκλειο Κρήτης, 23-27.11.06.

<sup>44</sup> Στεφάνου Ιουλίτσα και Ιωσήφ, "Η περιγραφή της εικόνας της πόλης", Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 1999.

<sup>45</sup> Δεγληρής Μιχαήλ, "Η δωδεκάδελτος του περιβάλλοντος", Εγκόλπιο βιώσιμου αναπτύξεως, εκδ. Σάκουλα, Αθήνα 1996.

λοιπόν σημαίνει κατ' αρχήν να εντοπισθούν και να διακριθούν τα συνήθη και ευαίσθητα οικοσυστήματα τα οποία δεν μπορούν να δεχτούν παρά μόνο ήπιες μορφές παρέμβασης. Τέτοια συστήματα είναι αναμφισβήτητα τα νησιά. Ακολούθως μπαίνει η υποχρεωτική θεσμοθέτηση μέτρων και μεθόδων για τη μέτρηση αυτής της φέρουσας ικανότητας κάτι που όπως θα δειχθεί στη συνέχεια είναι ιδιαίτερα λεπτό και δύσκολο.

Τέλος, τίθεται το θέμα της αρχής της σταθερής κατάστασης για τα φυσικά συστήματα της ατμόσφαιρας και της λιθόσφαιρας, οι φυσικοί παράμετροι των οποίων θα πρέπει να διατηρούνται σε όρια τέτοια, ώστε να αποφεύγεται η ρύπανση και μόλυνση των εδαφών των υδάτινων πόρων και του αέρα. Όπως είναι προφανές σε θέματα φυσικών πόρων τα πράγματα είναι πιο συγκεκριμένα και επομένως μετρήσιμα. Το ύψος των ανεκτών ρύπων, το μέγεθος εκμετάλλευσης των πόρων ακόμα και η δυνατότητα και ο βαθμός επαναφοράς τους στις καταστάσεις ισορροπία τους είναι μεγέθη μετρήσιμα. Τι γίνεται όμως όταν παρεμβαίνουν παράγοντες συναισθηματικής και ιδεολογικής τάξης;

Όπως τονίσαμε και προηγουμένως η ικανότητα σε αντοχές, σε παραγωγικότητα, σε χωρητικότητα ή σε ανταπόκριση σε πιέσεις ενός χώρου δεν καλύπτουν τις ανάγκες του ίδιου χώρου όταν αυτός εκλαμβάνεται ως «τόπος», πολύ δε περισσότερο όταν μιλάμε για τη φέρουσα ικανότητα του «τοπίου» του δηλ. της συνολικής, συλλογικής εντύπωσης που αυτός ο τόπος προσφέρει (οπτικό ακουστικό, οσμητικό κ.λπ. τοπίο μαζί με όλο το μυθολογικό του υπόβαθρο και τις λογικές του δημιουργίες).

Το ΣτΕ στις αποφάσεις του χρησιμοποιεί πλέον τον όρο της φέρουσας ικανότητας διευρύνοντας το περιεχόμενο όχι μόνο στις ποσοτικές, χωρικές και φυσικές εν γένει παραμέτρους αλλά και στις ψυχολογικές και ιδεολογικές. Σε συγκεκριμένες για παράδειγμα αποφάσεις του είτε κατά την εξέταση του Π.Δ. του σχετικού με τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου στους Δήμους Νάξου και Δρυμαλίας<sup>46</sup> αλλά και του αντίστοιχου της Μυκόνου<sup>47</sup>. Τονίζει «... σημαντικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος είναι τα ευπαθή και ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα μικρά νησιά, τα οποία χαρακτηρίζονται από την **ενότητα και λιτή συμμετρία του τοπίου τους** και τη στενή αλληλεξάρτηση των ανθρωπογενών συστημάτων (δημογραφικού, πολιτιστικού, κοινωνικο-οικονομικού κ.λπ.) και του φυσικού περιβάλλοντος με συνέπεια να είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε εξωγενείς παρεμβάσεις....»

Από τα παραπάνω γίνεται αμέσως κατανοητή η επείγουσα ανάγκη διερεύνησης και διατύπωσης αξιόπιστων επιστημονικών μεθόδων με τις οποίες θα οριοθετείται, θα κρίνεται και θα αξιολογείται (πως θα τολμούσαμε να πούμε και θα μετράται;) η φέρουσα ικανότητα ενός τόπου σε σχέση με τις αντοχές και δυνατότητες και του ίδιου του τοπίου του<sup>48</sup> ως φυσικο-πολιτιστικού πόρου.

Για να γίνει πιο κατανοητό αυτό θα αναφερθούμε σε συγκεκριμένα παραδείγματα. Το πρώτο έχει να κάνει με τη φέρουσα ικανότητα μιας παρθένας ακτής. Η ύπαρξη τέτοιων ακτών ακόμα και στα μικρά και απομακρυσμένα νησιά αρχίζει να σπανίζει. Εν

<sup>46</sup> Συνεδρίαση ΣτΕ 535/2002 Επεξεργασία Σχεδίου Διατάγματος Καθορισμού ΖΟΕ Δήμου Νάξου και Δρυμαλίας (Ν. Κυκλάδων).

<sup>47</sup> Συνεδρίαση 636/2002 Επεξεργασία Σχεδίου Διατάγματος Καθορισμού ΖΟΕ Δήμου Μυκονίων νήσου Μυκόνου και νησίδων Αγ. Γεωργίου, Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια (Ν. Κυκλάδων).

<sup>48</sup> Xirogiannis G. Stefanou J. Glykas. M. "A Fuzzy cognitive map approach to support urban design", Expert systems with applications. No 26 ed. PERGAMON, USA 2004.

τούτοις η επιθυμία βίωσης μιας τέτοιας εμπειρίας σε μοναδική επαφή με την παρθένα φύση της ακτής και την αποκλειστικότητα μιας προσωπικής σχέσης με την επίσης παρθένα θάλασσα, εμπειρία συναισθηματικά και νοητικά φορτισμένη με έντονο ερωτισμό, αποτελεί όνειρο, επιδίωξη και προσδοκία κάθε ανθρώπου.

Αναρωτιόμαστε λοιπόν αν η δική μας γενιά, η οποία έζησε και ονειρεύτηκε ένα τέτοιο βίωμα, έχει το δικαίωμα να το στερήσει από τα παιδιά ή τα εγγόνια μας; Ασφαλώς όχι. Επίσης θα πρέπει να σκεφθούμε πως αν ένας τόπος εκτίθεται και εν πάση περιπτώσει διατίθεται για χρήση, σήμερα πολλές φορές και για κατάχρηση, στους κατοίκους ή τους επισκέπτες του, δε θα πρέπει για την ίδια του την αξιοπρέπεια ή για την ίδια του την ανάγκη να διατηρήσει τη φυσιογνωμία και την ταυτότητά του, να διαφυλάξει μερικά σημεία του άθικτα;

Κατά καιρούς έχουν επιχειρηθεί διάφοροι μέθοδοι<sup>49</sup> και τρόποι για να μετρηθεί ποσοτικά η χωρητικότητα σε κολυμβητές μιας ακτής. Μέσα από μια σειρά πολύπλοκων και μαθηματικών πράξεων έχουν φτάσει σε αριθμητικά δεδομένα. Έτσι, για παράδειγμα, για μια αμμώδη ακτή πλάτους 50μ. τα διεθνή στάνταρ δέχονται 0,20 εκ. λωρίδας αμμουδιάς ανά λουόμενο, που σημαίνει ότι σε μια ανάλογη ακτή 100μ. μήκους, η φέρουσα ικανότητα φθάνει τους 500 λουόμενους. Ένας τέτοιος αριθμός όμως ασφαλώς και δεν ανταποκρίνεται στο ελάχιστο στην προηγούμενη ονειρική εικόνα που περιγράψαμε, Σ' αυτήν την εικόνα ανάλογα με την ηλικία και την οικογενειακή κατάσταση του καθενός οι αριθμοί που θα καλύψουν τα ανώτατα και κατώτατα όρια της φέρουσας ικανότητας της ίδιας ακτής θα κυμαίνονται από το 0 έως το 2 (ζεύγος) ή το 6 (οικογένεια ή παρέα). Αντίθετα αν η ίδια αυτή ακτή καταφέρει να κερδίσει τον τίτλο της κοσμοπολίτικης πλαζ, τότε οι απαιτήσεις της για πυκνότητα αυξάνουν και στην περίπτωση αυτή η φέρουσα ικανότητα μπορεί να κυμαίνεται από 500 έως και 1500.

Ένα δεύτερο παράδειγμα μπορεί να δείξει το ρόλο που παίζουν και τα ιδεολογικά κριτήρια στον προσδιορισμό της φέρουσας ικανότητας, όταν υπάρχει ισχυρή ιδεολογική φόρτιση σε ένα τόπο. Θα αναφερθούμε στο παράδειγμα ενός συγκεκριμένου νησιού πλήρως «ανεκμετάλλευτου» σήμερα, της Γυάρου. Τόσο το Υπουργείο Αιγαίου, όσο και η Τοπική Αυτοδιοίκηση αποφάσισαν να το αξιοποιήσουν ως Ιερό Τόπο προσκυνήματος στην μνήμη όλων εκείνων των Ελλήνων που στη δύσκολη εποχή του εμφυλίου σπαραγμού μαρτύρησαν στο άγριο και αφιλόξενο αυτό νησί. Διάφορες ιδέες και μελέτες είδαν το φως της δημοσιότητας σε σχέση με το τι θα έπρεπε να γίνει για την ανάδειξη αυτού του ιστορικού τόπου<sup>50</sup>. Και εδώ μπαίνει το κρίσιμο πάλι ερώτημα της φέρουσας ικανότητας ενός τέτοιου τόπου που ασφαλώς δεν έχει να κάνει με τις φυσικές αντοχές και δυνατότητες του συγκεκριμένου νησιού αλλά με τις συναισθηματικές και ιδεολογικές εκείνες αντοχές που ο ξεχωριστός ρόλος, τον οποίο καλείται να υπηρετήσει το νησί, απαιτεί εκτός από την αυστηρή αναστήλωση και αποκατάσταση των εγκαταστάσεων των κολαστηρίων και τον ευπρεπισμό του εγκαταλελειμμένου νεκροταφείου. Μπορεί οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση ιδίως εγκαταστάσεις αναψυχής και εξυπηρέτησης των επισκεπτών να σταθεί χωρίς να βλάψει τον ίδιο τον προσορισμό της όλης προσπάθειας; Ξενοδοχείο, αναψυκτήριο, μικρά καταστήματα ενθυμίων κ.λπ. δε θα μετατρέψουν αυτόματα, όσο μικρά και

<sup>49</sup> ΚΕΠΕ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ, Αθήνα 1972.

<sup>50</sup> Βρυχέα Άννα, "Μελέτη αποκατάστασης ιστορικού τόπου Γυάρου", Αθήνα 2002.

διακριτικά και αν είναι, τον προσκυνητή σε τουρίστα; Τον άνθρωπο που πάει να διαλογισθεί επάνω στην ίδια την έννοια της ελευθερίας, της ανεξαρτησίας και της δημοκρατίας ή στις έννοιες της διχόνοιας και της μισαλλοδοξίας δεν θα τον στερήσει από τη δυνατότητα μιας άμεσης αντίληψης της σκληρότητας του ξένου, του τρομακτικού και του τραγικού του μοναδικού αυτού τόπου που η μετατροπή του σε τουριστικό νησί το απομακρύνει τελείως από την ίδια την έννοια του εθνικού μνημείου; Εδώ λοιπόν η φέρουσα ικανότητα αυτού του νησιού είναι μηδενική. Οποιαδήποτε πρόθεση αλλοιώνει την έννοια του ερημονησιού κολαστηρίου και το μετατρέπει σε ευπρεπή επισκέψιμο νησί, ικανό να προκαλέσει ερεθίσματα για «αξιοποίηση» και ανάπτυξη κάποιων μικρών ακτών ή άλλων σημείων του.

Από όλα τα παραπάνω γίνεται πλήρως κατανοητή η άμεση συσχέτιση της φέρουσας ικανότητας με την ανάγκη ενός λεπτομερούς και συστηματικού χωροταξικού σχεδιασμού τόσο σε εθνικό όσο και σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Μόνο όταν έχει επιλεγεί, προκαθοριστεί και θεσμοθετηθεί ο ρόλος κάθε περιοχής, κάθε τόπου ή ακόμα κάθε σημείο τους, μόνο τότε είναι δυνατή η αναζήτηση και οριοθέτηση της φέρουσας ικανότητάς του με βάση το ρόλο αυτό.

Ολοκληρώνοντας θα πρέπει να τονίσουμε ότι ο όρος φέρουσα ικανότητα ιδίως σ' ότι αφορά όχι μόνο τον χώρο και τα φυσικά δεδομένα μετρήσιμα και ποσοτικοποιούμενα σε αριθμητικά μεγέθη, αλλά σ' ότι αφορά τον τόπο και το τοπίο όπου η ικανότητα αυτή αφορά τις αντοχές των ποιοτήτων τους χρειάζεται ιδιαίτερη διερεύνηση για να συγκεκριμενοποιηθεί. Μέθοδοι όπως αυτές που κατά καιρούς έχουμε χρησιμοποιήσει με την βοήθεια ψυχομετρικών μεγεθών ή της ανάλυσης του νοηματικού περιεχομένου των τόπων, η αναζήτηση, ανάλυση, εκτίμηση, ερμηνεία του Λόγου και του Μύθου που κάθε τόπος παράγει, μπορούν πολλά να προσφέρουν προς την κατεύθυνση αυτή.

Μόνο έτσι μπορεί η φέρουσα ικανότητα να χρησιμοποιηθεί ως ακλόνητο επιχείρημα στις αποφάσεις, τόσο τις δικαστικές όσο και τις διοικητικές.





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

**ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ  
ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ  
ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

**1. Η έννοια του μνημείου και η εξέλιξή του**

Η έννοια του μνημείου έχει περάσει από διάφορες φάσεις προσδιορισμού του περιεχομένου της. Έτσι, στην αρχή το μνημείο ταυτιζόταν με το αρχαίο. Με την πάροδο του χρόνου οι πολιτιστικές έννοιες ευρύνονται, οι κοινωνικές απαιτήσεις αλλάζουν και η έννοια διευρύνεται. Ως **μνημείο** είναι δυνατόν να χαρακτηριστεί το στοιχείο εκείνο που το κοινωνικό σύνολο φορτίζει με ιστορικές μνήμες, αναφέρεται σε όλες τις ανθρώπινες εκφράσεις, είτε αυτές εμφανίζονται ως μορφές στο χώρο, είτε ως συντεταγμένες και σημεία αναφοράς στο χρόνο, είτε ως συγκεκριμένες και **οριοθετημένες συμπεριφορές**. Έτσι η παράσταση μιας αρχαίας τραγωδίας στην Επίδαυρο, η αναβίωση του εθίμου των αναστεναριών του Λαγκαδά, η 28η Οκτωβρίου, ως κοινωνικές συμπεριφορές, είναι στοιχεία φορτισμένα με ιστορική μνήμη, κοινά παραδεκτά και αναγνωρίσιμα από ένα κοινωνικό σύνολο.

Όμως ως μνημεία μπορούν να θεωρηθούν και ορισμένες **άυλες ανθρώπινες εκδηλώσεις**, όπως η μουσική, ο χορός, ακόμα και τα ταπεινά αλλά παραδοσιακά πανηγύρια που ανάγονται στην ακουστική και κινητική εμπειρία του ανθρώπου. Τα έργα του Μπετόβεν, του Μότσαρτ, του Μπαχ, η φωνή της Μαρίας Κάλλας, είναι μνημεία της ανθρώπινης ακουστικής εμπειρίας, όπως ο χορός του Νιζίνσκυ και του Νουρέγιεφ, της αντίστοιχης κινητικής.

Βέβαια έχει καθιερωθεί η συνήθεια και συνειρμικά συνδέεται η έννοια του μνημείου με κάποιο κτήριο ή γλυπτό, φτιαγμένο ειδικά, τις περισσότερες φορές, για να αποτελέσει σημείο χωροχρονικής αναφοράς ή που διαμορφώθηκε από τη χρήση και τις συνθήκες ως τέτοιο. Αυτό αιτιολογείται από το γεγονός ότι οι πράξεις, οι κινήσεις, οι ήχοι, και πολλές φορές τα τοπία, συνδέονται άμεσα με το ρυθμό του χρόνου και με το αέναο κύλισμά του, όμως δεν είναι στοιχεία με συνεχή παρουσία μέσα στη ζωή μας<sup>1</sup>. Τα άυλα μνημεία είναι στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς ενώ εκείνα με την υλική μορφή είναι στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Τα μνημεία, σε οποιαδήποτε μορφή τους, υλική και άυλη, επιτελούν δύο κύριους σκοπούς, αφενός προάγουν τη γνώση, την παιδεία και την ανθρώπινη μνήμη και αφετέρου λειτουργούν ως συνδετικός κρίκος μεταξύ του παρελθόντος και του μέλλοντος. Το σύνθημα του Διεθνούς Συνεδρίου του Άμστερνταμ το 1975 ήταν «ένα μέλλον για το παρελθόν σας»<sup>2</sup> ή ενδεχομένως ορθότερα, κατά τη γνώμη μου «ένα παρελθόν για το μέλλον σας». Αυτό το παρελθόν είναι αναγκαίο για το μέλλον της ανθρωπότητας διότι από τα ίχνη, τα ερείπια, τα αρχιτεκτονικά μνημεία, τα βιομηχανικά κτήρια ή ακόμα και τις βιομηχανικές περιοχές, που ανακαλύπτει ο

<sup>1</sup> Στεφάνου Ι., «Η έννοια του μνημείου και η σημασία της προστασίας του». Εισήγηση στο Συνέδριο Αρχαιολογικής Εταιρείας με θέμα: «Η προστασία των μνημείων», Αθήνα 1984.

<sup>2</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Ένα μέλλον για το παρελθόν, ένα παρελθόν για το μέλλον μας», το Βήμα 1975. Για την έννοια του μνημείου βλ. επίσης ΣτΕ 591/2014.

άνθρωπος κάθε εποχής και που ανάγονται σε προηγούμενες γενεές μαθαίνει για τις συνθήκες εκείνης της εποχής, τις κοινωνικές, πολιτειακές, πολιτικές, θρησκευτικές, δικαιοτικές, εργασιακές, οικιστικές, τεχνολογικές που επικρατούσαν από το απώτερο παρελθόν της ανθρωπότητας μέχρι τη σύγχρονη εποχή του.

Από τα πρώτα χρόνια της σύστασης του Ελληνικού Κράτους έγιναν προσπάθειες για τη νομοθετική προστασία των αρχαίων μνημείων.<sup>3</sup> Το σημαντικότερο νομοθέτημα εκείνης της εποχής είναι ο ν. 5351/32 «περί αρχαιοτήτων».<sup>4</sup>

Κύριο αντικείμενο προστασίας είναι τα αρχαία μνημεία και εκείνα της αρχαιότητας εποχής του χριστιανισμού και του μεσαιωνικού ελλητισμού. Επίσης, τα παλαιότερα του 1830 καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία και οικοδομήματα.

Το αντικείμενο της προστασίας, όμως, διευρύνεται μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, διότι άρχισε να γίνεται κατανοητό ότι για τους λαούς δεν έχουν αξία μόνον τα μνημεία της τέχνης και οι αρχαιολογικοί χώροι αλλά και κάθε αυθεντικό δείγμα της δομημένης πολιτιστικής τους κληρονομιάς, της παραδοσιακής ή της λαϊκής τους αρχιτεκτονικής. Ήδη στη Χάρτα των Αθηνών (CIAM 1933) είχε διατυπωθεί ότι «οι αρχιτεκτονικές αξίες πρέπει να διασωθούν, είτε πρόκειται για μεμονωμένα κτίσματα είτε για ολόκληρους αστικούς πυρήνες, με την προϋπόθεση ότι θα εξασφαλίζονται υγιεινές συνθήκες διαβίωσης για τους κατοίκους». Στη Βενετία, στο δεύτερο συνέδριο των αρχιτεκτόνων και αναστηλωτών ιστορικών μνημείων το 1964 ορίζεται ότι «η έννοια του ιστορικού μνημείου δεν αφορά μόνον τη μεμονωμένη αρχιτεκτονική δημιουργία αλλά και το αστικό ή αγροτικό τοπίο ή σύνολο, ως μαρτυρία πολιτισμού».

Στη χώρα μας έχει ήδη γίνει αντιληπτό ότι η ιστορία δεν σταματάει στο 1830, ότι υπάρχουν αξιόλογα πολιτιστικά αγαθά και στις νεώτερες εποχές, ψηφίζεται ο ν. 1469/50 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830», ο οποίος επεκτείνει την προστασία, διευρύνοντας το αντικείμενο:

α) Σε οικοδομήματα και μνημεία μεταγενέστερα του 1830, τα οποία χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης ή έχουν ιστορική σπουδαιότητα.

β) Σε τόπους ιστορικούς και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Αυτοί οι νόμοι, για την εφαρμογή των οποίων αρμόδιο ήταν το Υπουργείο Πολιτισμού, αν και μέχρι πολύ πρόσφατα συνιστούσαν τα κύρια εργαλεία προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, είχαν περιορισμένο αντικείμενο και περιεχόμενο, διότι αποσκοπούσαν κυρίως στη μουσειακή προστασία του αξιόλογου κτηρίου και δεν προέβλεπαν τη δυνατότητα επέμβασης στον περιβάλλοντα χώρο, σε ιστορικά ή πολεοδομικά σύνολα ή παραδοσιακούς οικισμούς, οι οποίοι προστατεύονταν μόνο μέσω του αρχιτεκτονικού ελέγχου των κελυφών.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Το 1929 δημοσιεύτηκε ο ν. 4212/29 «περί κυρώσεως του από 23 Μαρτίου 1929 ΝΔ περί χαρακτηρισμού ως αρχαιολογικού χώρου τμήματος της πόλεως Αθηνών». Το 1834, ο L. von Mauger, μέλος της αντιβασιλείας του Όθωνα, φρόντισε να εκδοθεί νόμος, σύμφωνα με τον οποίο οργανώθηκε για πρώτη φορά η Αρχαιολογική Υπηρεσία του Κράτους και καθορίστηκε η προστασία των αρχαιοτήτων.

<sup>4</sup> Το 1889 εκδόθηκε ο ν. ΒΧΜΣΤ (24/27 Ιουλίου) περί αρχαιοτήτων και το 1932 ο ν. 5351/23/28/ 3/1932 (ΦΕΚ Α 93). Οι νόμοι αυτοί, όπως και ορισμένοι άλλοι, κωδικοποιήθηκαν με το πδ της 9/24 Αυγ. 1932 «περί κωδικοποιήσεως των διατάξεων του ν. 5351 ως και των εν ισχύι σχετικών διατάξεων των ν. ΒΧΜΣΤ, 2447, 491, 4823 και του νδ της 12/16 Ιουν. 1926 εις εν ενιαίον κείμενον νόμου, φέρον τον αριθμ. 5351 και τον τίτλον «περί αρχαιοτήτων».

<sup>5</sup> Άρθ. 47 ΓΟΚ/55. Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Το νομοθετικό πλαίσιο για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς», Τεχν. Χρον. 8-9/76, σ. 83.

Στην προστασία λοιπόν της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς άρχισε να συμβάλλει και η πολεοδομική νομοθεσία. Ο ΓΟΚ /1955 ορίζει ότι πρέπει να επιβάλλονται περιορισμοί σε οδούς και περιοχές ιδιαίτερης αξίας λόγω του φυσικού, αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος ή της ιστορικής ή αρχαιολογικής, τουριστικής σημασίας ή του εν γένει χαρακτήρα τους. Οι διατάξεις αυτές βρίσκονταν σε αρμονία με το πνεύμα της Ευρωπαϊκής Μορφωτικής Σύμβασης<sup>6</sup>, της πρώτης διακρατικής συμφωνίας για πολιτιστικά θέματα, η οποία είχε υπογραφεί το 1954 στο Παρίσι στους κόλπους του Συμβουλίου της Ευρώπης, και με την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη κλήθηκαν μεταξύ άλλων να λάβουν μέτρα προστασίας των αγαθών της ευρωπαϊκής πολιτιστικής αξίας.

Τέλος, κατά την πρώτη περίοδο Καραμανλή απαγορεύτηκε η κατασκευή στοών σε **μνημειακά κτήρια**<sup>7</sup>.

Με τον ΓΟΚ/1973, εισάγονται για πρώτη φορά διαδικασίες και προδιαγραφές προστασίας και διατήρησης παραδοσιακών αρχιτεκτονικών συνόλων και κτηρίων (άρθ. 78).

Το 1972 ανατίθεται η μελέτη για την προστασία του παραδοσιακού κέντρου της Αθήνας, της Πλάκας, η οποία αρχίζει να εφαρμόζεται μετά το 1975. Για την αποτελεσματική προστασία της ιδρύθηκε το Γραφείο της Πλάκας, ειδική Υπηρεσία του τότε ΠΕΧΩΔΕ και εκδόθηκαν διατάγματα τα οποία – κτήριο προς κτήριο – απαγορεύουν την κατεδάφιση και προβλέπουν ειδικούς όρους δόμησης και χρήσης, όπως και εκτεταμένες πεζοδρομήσεις.<sup>8</sup>

## 2. Η έννοια της προστασίας του μνημείου και η εξέλιξή της

Το περιεχόμενο της προστασίας όμως εξελίσσεται. Στην **πρώτη** περίοδο επιδιώκεται η αποτροπή της υλικής καταστροφής του κτίσματος και η αποκατάστασή του στην παλαιά μορφή. Στη **δεύτερη** περίοδο επιδιώκεται η αναζωογόνηση του μνημείου (μεμονωμένου κτίσματος με τον περιβάλλοντα αυτό χώρο) ή του ιστορικού συνόλου, η απόδοση σε αυτό κάποιας χρήσης ή λειτουργίας και η οργανική του ένταξη στον άμεσο και ευρύτερο χώρο που το περιβάλλει. **Η καλύτερη διατήρηση είναι η απόδοση ζωής μέσα στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού.** Στη φάση αυτή φάνηκε πως είναι αναγκαίο η προστασία να αποτελέσει αντικείμενο του γενικότερου σχεδιασμού του χώρου και να ενταχθεί στις διευθετήσεις των ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων, είτε με τους όρους της κανονιστικής πολεοδομίας, είτε με εκείνους της επεμβατικής και κυρίως με τη μορφή της ανάπλασης.

Διεθνώς έχουν αναπτυχθεί διάφοροι τύποι παρέμβασης για την προστασία, ανάδειξη και ανάπλαση των ιστορικών κέντρων και των παραδοσιακών οικισμών, με κριτήριο την ιδεολογία και τη νοοτροπία που επικρατεί σε αυτούς, όπως βεβαίως και την κάλυψη των αναγκών:

**α)** Μουσειακή προστασία που αφορά νεκρά ιστορικά ή παραδοσιακά κελύφη και καταλήγει συνήθως στη δημιουργία ενός οικισμού ή «χωριού μουσείου», π.χ. χωριό

<sup>6</sup> Η σύμβαση αυτή κυρώθηκε από τη χώρα μας με το νδ 4194/1961, ΦΕΚ Α', 166/1961.

<sup>7</sup> βδ 20/22 Ιουν. 1961.

<sup>8</sup> «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών», Ζήβας Δ., Τραυλός Ζ., Μάνδικας Π., Λαμπίρη-Δημάκη Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Παπτάς Π., Υπηρεσία Οικισμού ΡΣΑ ΥΔΕ, Αθήνα, 1972. Ζήβας Δ., «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών. Το παρόν και το μέλλον της Πλάκας», ΥΔΕ, Αθήνα 1977.

στη Βαρκελώνη.

β) Επιβεβλημένη απλή προστασία οικισμών ή συνόλων, δηλαδή με τον χαρακτηρισμό τους ως προστατευτέων τίθεται μια σειρά απαγορευτικών διατάξεων, χρήσεων και οικοδομικών περιορισμών, τους οποίους επιβάλλει το Κράτος που απλώς αναλαμβάνει τη διατήρηση και αποκατάσταση μερικών δημοσίων κτηρίων (π.χ. Πλάκα, Ύδρα, Βενετία).

γ) Ξενοδοχειοποίηση παραδοσιακών συνόλων, με τη μετατροπή τους σε τουριστικά συγκροτήματα. Διατηρείται η εξωτερική μορφή των κτηρίων, ενώ το εσωτερικό τους εκσυγχρονίζεται, ώστε να παρέχεται στους πελάτες κάθε σύγχρονη άνεση (π.χ. το νησί του Αγίου Στεφάνου).

δ) Προστατευτέοι τομείς (Secteurs sauvegardés). Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως προστατευτέας σημαίνει ενεργό συμμετοχή του Κράτους στον σχεδιασμό και στην εφαρμογή της προστασίας, από κοινού, κατά κανόνα, με ιδιωτικές επιχειρήσεις για παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας.

Ακριβώς λόγω του μεγέθους της επέμβασης επιβάλλεται η εκκένωση της περιοχής από τους κατοίκους της, η καθαίρεση των αχρήστων στοιχείων, η αποκατάσταση των αξιολόγων και ενδεχομένως η ανέγερση νέων οικοδομημάτων, συνήθως μικρής κλίμακας. Το σύστημα αυτό εφαρμόστηκε με αρκετή επιτυχία στη Γαλλία (Magaïs, Rouen κ.λπ.), δημιούργησε όμως και ορισμένα κοινωνικοπολιτικά προβλήματα, διότι πολλές φορές αλλάζει η κοινωνική δομή της περιοχής. Στο Magaïs π.χ. μετά την ανάπτυξή του, το κόστος ζωής ανέβηκε τόσο, ώστε δεν ήταν πλέον δυνατόν για τους παλαιούς κατοίκους να επανέλθουν στις κατοικίες τους. Αυτές αγοράστηκαν από ανθρώπους με υψηλότερο εισόδημα, με αποτέλεσμα η υποβαθμισμένη αυτή περιοχή να μετατραπεί σε πλούσια αστική (αστική επανάχρηση 1970-1985).

ε) Στους ως άνω τύπους παρεμβάσεων η ιδεολογία είναι κυρίως η προστασία και η ανάπτυξη των κελύφων, ενώ οι χρήστες τους έρχονται σε δεύτερη μοίρα ή δεν λαμβάνονται καθόλου υπόψη.

Για την αντιμετώπιση αυτών των κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων, η θεωρία αλλά και η πράξη επιδιώκουν πλέον την επανακατάκτηση (reconquête) και επαναχρησιμοποίηση του μνημείου ή του προστατευτέου οικισμού από τους παλαιούς κατά το δυνατόν κατοίκους.

Στον τελευταίο τύπο παρέμβασης, ο οποίος είναι και ο πιο σύγχρονος, παράλληλα με την αξιολόγηση των κελύφων, ώστε να αναδειχθούν τα πλεονεκτήματά τους και η φυσιογνωμία τους, γίνεται και αξιολόγηση των αναγκών των χρηστών του τόπου, σε ιδεολογικό, ψυχολογικό και πρακτικό επίπεδο, ώστε να μπορούν να δοθούν νέες χρήσεις στα κτήρια, οι οποίες αφενός θα τα αναδεικνύουν και αφετέρου θα λαμβάνουν υπόψη τις ανάγκες και τις συνήθειες των κατοίκων της περιοχής, ώστε να είναι δυνατή η επανεγκατάστασή τους. Με τον τρόπο αυτόν επιδιώκεται η ανάπτυξη των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών περιοχών (friches industrielles) και όχι μόνον<sup>9</sup>.

Ήδη από τον 19ο αιώνα αντικείμενο προστασίας έχει αποτελέσει και η βιομηχανική κληρονομιά, όπως αναλύεται παρακάτω.

<sup>9</sup> Βλ. αναλυτικά Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Νικολαΐδου Σ., «Αστική Ανάπτυξη – Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία», ΤΕΕ, Αθήνα, 1995, Κεφ. Α' Γνωσιολογία της ανάπτυξης.

### 3. Το θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία

Παράλληλα με την εξέλιξη της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς άρχισε η συνειδητοποίηση ότι η Γη, «ο ωραιότερος πλανήτης του Κόσμου», καταστρέφεται και πρέπει να προστατευθεί. Τα προβλήματα που δημιουργούνται στο φυσικό περιβάλλον από την άλογη εκμετάλλευση της γης, την κατασπατάληση των φυσικών πόρων, την αλόγιστη εκβιομηχάνιση των περιοχών και την υπέρμετρη εκμετάλλευση των αστικών περιοχών πρέπει να αντιμετωπισθούν πλέον από την έννομη τάξη και η προστασία του φυσικού αλλά και του δομημένου περιβάλλοντος να γίνει αντικείμενο έννομης προστασίας.

Σύμφωνα με αυτήν την ιδεολογία, το Σύνταγμα του 1975-2001 στο άρθρο 24 προστατεύει το περιβάλλον, φυσικό, πολιτιστικό, και καθιερώνει την προστασία των μνημείων, των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων. Επιπλέον, δίνει εξουσιοδότηση στον κοινό νομοθέτη να λαμβάνει μέτρα περιοριστικά της ιδιοκτησίας ως προς τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος, το οποίο ορίζει ως προϋπόθεση για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης την καταβολή προηγούμενης και πλήρους αποζημίωσης.<sup>10</sup>

Τα στοιχεία αυτά προστατεύονται από **δύο πλέγματα διατάξεων** εκείνο της ειδικής νομοθεσίας για την προστασία των μνημείων, κυρίως τον αρχαιολογικό νόμο, ν. 3028/2002, και από τις κανονιστικές πράξεις της γενικότερης χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ο πρώτος σχετικός νόμος 360/76 «περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» αναφέρθηκε στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και καθόρισε για πρώτη φορά το περιεχόμενό τους, διευρύνοντας τόσο το αντικείμενο όσο και τις δυνατότητες προστασίας. Έτσι, προστατεύονταν όλα τα ανθρωπογενή στοιχεία του πολιτισμού και γενικότερα η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας. Είχε προβλέψει μάλιστα τη δυνατότητα επιβολής περιορισμών ή κανόνων – για ορισμένο αλλά ακόμα και για αόριστο χρόνο – στη δημιουργία ή ανάπτυξη κάποιων δραστηριοτήτων και λειτουργιών ή ακόμα στη χρήση του χώρου σε συγκεκριμένες περιοχές ή ζώνες, σύμφωνα προς τα εγκεκριμένα Χωροταξικά Σχέδια και προγράμματα ή τα Ρυθμιστικά Σχέδια, όπως και μέτρων και περιορισμών για την αποκατάσταση και βελτίωσή τους.

Επίσης, έως την έγκριση των αντιστοίχων σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος, ήταν δυνατόν να επιβάλλονται περιορισμοί στη χρήση του χώρου και στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε περιοχές και ζώνες της χώρας, το πολύ για δύο χρόνια. Στο τέλος της δεκαετίας του 1970, παράλληλα με το Υπουργείο Πολιτισμού γίνεται συναρμόδιο στα θέματα προστασίας και το τότε ιδρυθέν Υπουργείο ΧΟΠ (μεταγενέστερα ΠΕΧΩΔΕ και σήμερα ΥΠΕΚΑ), και εκδίδει το πρώτο διάταγμα της 19/10/78, γνωστό ως «διάταγμα των τετρακοσίων». Με αυτό χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί 400 περίπου οικισμοί της χώρας, καθορίζονται ειδικοί όροι και

<sup>10</sup> Για το περιεχόμενο και τη συνταγματική προστασία του περιβάλλοντος βλ. Τροβά Ε., «Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατά το Σύνταγμα του 1975/86», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1992. Βλ ΣτΕ 2128/2014 σύμφωνα με την οποία οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας χάριν της προστασίας των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι δυνατόν να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς του άρθ. 17 και δημιουργούν υποχρέωση αποζημίωσης υπέρ του θιγομένου ιδιοκτήτη όταν δεσμεύουν ουσιαστικά την ιδιοκτησία του κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας.

περιορισμοί δόμησης, ειδικοί μορφολογικοί όροι, και επιβάλλεται ο έλεγχος από τις Επιτροπές Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (σήμερα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής). Μέχρι τώρα ο αριθμός των χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών έχει πολλαπλασιαστεί.

Ακολουθούν ορισμένα σημαντικά νομοθετήματα, τα οποία επιδιώκουν να ισχυροποιήσουν το νομοθετικό πλαίσιο της προστασίας:

- Ο οικιστικός νόμος (ν. 1337/83), στον οποίο τίθενται οι προϋποθέσεις και ορίζονται οι διαδικασίες για την εκπόνηση και έγκριση ειδικών μελετών που αφορούν σε παραδοσιακά σύνολα, οικισμούς, και προβλέπονται τα πολεοδομικά εργαλεία προστασίας, που είναι οι διάφορες ζώνες, όπως οι ΖΕΕ, ΖΕΚ, ΖΟΕ, Ανάπλασης.
- Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ/85), όπως τροποποιήθηκε το 2000, στον οποίο προβλέπεται η διαδικασία χαρακτηρισμού οικισμών ή τμημάτων τους ως παραδοσιακών και κτηρίων ή και αξιόλογων στοιχείων ως διατηρητέων (άρθ. 4).
- Το πδ της 28/4/88 «περί διατήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης αρχιτεκτονικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτηρίων», το οποίο προβλέπει αυστηρές κυρώσεις για τις αυθαίρετες καταστροφές, αλλοιώσεις, κατεδαφίσεις διατηρητέων και παραδοσιακών κτισμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών.

Ο ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» τροποποιεί και συμπληρώνει το ν. 1337/83 καθιερώνει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο για την ανάπτυξη, αναμόρφωση, ανασυγκρότηση προβληματικών περιοχών ιδίως η τελευταία αφορά τόσο υποβαθμισμένες περιοχές, που δεν είναι δυνατόν να βελτιωθούν με τους συνήθεις τρόπους πολεοδομικού σχεδιασμού και περιγράφει τη διαδικασία του.

Παρατηρείται ότι η Πολιτεία, επιδιώκοντας την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την εντάσσει στην πολεοδομική νομοθεσία, ώστε να συνιστά παράμετρο πολεοδομικού σχεδιασμού, καθιερώνει την προστασία των παραδοσιακών οικισμών, τη δυνατότητα επιβολής αυστηρότερων όρων δόμησης και τον περιορισμό χρήσεων, και προβλέπει την ανάπτυξη χώρων. Εξάλλου, η τάση αυτή εξακολουθεί να χαρακτηρίζει τις πολιτικές διευθέτησης του χώρου, όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί μετά την αναθεώρηση του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου (ν. 2508/97, 2742/99 αντιστοίχως).

Παράλληλα, το Κράτος χορηγεί κίνητρα, όπως χαμηλότοκα δάνεια για την επισκευή διατηρητέων κτηρίων, φορολογικές απαλλαγές κ.ά. Το σημαντικότερο όμως από αυτά, ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστού δόμησης ατύχησε. (βλ. αναλυτ. Κεφ. 10).

Εκτός όμως από τη στροφή της νομοθεσίας και της νομολογίας, ειδικότερα του ΣΤΕ, η οποία ερμηνεύει διασταλτικά τις συνταγματικές διατάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, παρατηρείται και μια μεταστροφή της κοινής γνώμης προς την κατεύθυνση αυτή. Οι Έλληνες ανακαλύπτουν ότι η ιστορία τους δεν τελειώνει με την πτώση του Βυζαντίου και ότι υπάρχει μια εξέλιξη που πρέπει να προστατευθεί χάριν της ιστορικής συνέχειας του Έθνους. Επίσης έχει γίνει αντιληπτό ότι η διατήρηση και η προστασία των ιστορικών, λαογραφικών και παραδοσιακών στοιχείων εκτός του ότι συνιστούν πόλους ανάπτυξης του τουρισμού, είναι και στοιχεία της συνέχειας της ιστορίας και του πολιτισμού μιας χώρας.

Εν τω μεταξύ, εκτός από το Υπουργείο Πολιτισμού και το ΥΠΕΧΩΔΕ, σημαντικός φορέας προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ήταν ο ΕΟΤ, ο οποίος στα πλαίσια της ανάπτυξης του τουρισμού, ενός από τους πιο αξιόλογους οικονομικούς πόρους της χώρας μας, έχει διασώσει πολλά στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με τα

διάφορα προγράμματα ανάπλασης παλαιών οικισμών, π.χ. Βάθεια στη Μάνη, Οία στη Σαντορίνη, κ.ά.<sup>11</sup>

Επιπλέον, οι ΟΤΑ πόλεων και παραδοσιακών οικισμών, σε συνδυασμό με τους ως άνω κυρίως φορείς, ασχολήθηκαν με την ανάπλαση ιστορικών κέντρων όπως της Άνω Πόλης της Θεσσαλονίκης και της Παλιάς Πόλης της Ρόδου. Ειδικότερα, στην περιοχή των Αθηνών υπήρξαν τα μεμονωμένα προγράμματα ανάπλασης των Εξαρχείων, του Μεταξουργείου, του Θησείου και του Ψυρρή.

Το 1997 συστάθηκε από τα Υπουργεία Πολιτισμού και ΠΕΧΩΔΕ το νομικό πρόσωπο του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα με επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας» (ΕΧΑ Α.Ε),<sup>12</sup> η οποία με αφορμή την ανάπλαση και ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων της πρωτεύουσας προέβη στη μεγαλύτερη πολεοδομική παρέμβαση που έχει γνωρίσει η πόλη των Αθηνών με στόχο την αστική ανάπλαση και ανάδειξη της φυσιογνωμίας της<sup>13</sup>.

Σε διεθνές επίπεδο, στη δεκαετία του '80 η ευαισθητοποίηση της ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, συνδυαζόμενη με τον σταθερό προσανατολισμό των κυβερνήσεων στην υλοποίηση των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης στα πλαίσια της ΕΚ, είχε ως αποτέλεσμα την υπογραφή το 1985 της **Σύμβασης της Γρανάδας** «Για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης», η οποία κυρώθηκε από το ελληνικό Κοινοβούλιο με τον ν. 2039/92<sup>14</sup>. Στη σύμβαση αυτή εκφράστηκε η σύγχρονη, περισσότερο διευρυμένη, έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, στην οποία εντάσσονται τρεις κατηγορίες ακίνητων αγαθών, σημαντικών λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος: τα μνημεία, τα αρχιτεκτονικά σύνολα και οι τόποι. Ειδικότερα:

**α)** ως «**μνημείο**» νοείται «κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους»,

**β)** ως «**αρχιτεκτονικά σύνολα**» ορίζονται τα «ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών, τα οποία κρίνονται σημαντικά λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος». Επιπλέον, τα ως άνω σύνολα πρέπει να είναι συναφή μεταξύ τους «ώστε να σχηματίζουν ενότητες, οριοθετούμενες τοπογραφικά» και

**γ)** ως «**τόποι**» θεωρούνται τα «σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης, εν μέρει κτισμένα, τα οποία αποτελούν εκτάσεις τόσο χαρακτηριστικές και ομοιογενείς, ώστε να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά». Τα εν λόγω έργα θεωρούνται σημαντικά λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή

<sup>11</sup> ΕΟΤ «Εκθεση έργων αξιοποίησης παραδοσιακών οικισμών 1975-1990», Αθήνα, 1990.

<sup>12</sup> ΦΕΚ 909/15.10.97.

<sup>13</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ., «Κριτική θεώρηση του νομικού πλαισίου του χωροταξικού σχεδιασμού», Εισήγηση στο Διήμερο της Ρόδου «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός», 26-27 Νοεμβρίου 2004, Περδικ 1/2005, σ. 55-61.

<sup>14</sup> ΦΕΚ 61/Α/13.4.92. βλ. ΣτΕ 3349/2014 σύμφωνα με την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη στη σύμβαση της Γρανάδας υποχρεούνται να λαμβάνουν θετικά μέτρα για την προστασία της και να απέχουν από κάθε ενέργεια που αμέσως ή εμμέσως τη βλάπτει.

τεχνικού τους ενδιαφέροντος<sup>15</sup>. Επίσης, θεσπίστηκαν υποχρεωτικές κοινές διαδικασίες και καθιερώθηκαν διάλογοι επικοινωνίας και συνεργασίας των ευρωπαϊκών κρατών σε θέματα προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Λίγα χρόνια αργότερα, το 1992 με το άρθρο 128 της Συνθήκης του Μάαστριχτ, η διατήρηση και προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ευρωπαϊκής σημασίας αναδείχθηκαν σε πεδίο ενδιαφέροντος της ΕΕ<sup>16</sup>.

Στην **ιδρυτική συνθήκη της Ευρωπαϊκής Κοινότητας**<sup>17</sup>, όπως τροποποιήθηκε με τις **συνθήκες του Μάαστριχτ**<sup>18</sup>, του **Άμστερνταμ** (1997)<sup>19</sup> και της **Νίκαιας** (2001)<sup>20</sup>, περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς που έχουν άμεση εφαρμογή στις έννομες τάξεις των κρατών-μελών. Ειδικότερα, στο άρθρο 3 (π) προβλέπεται η συμβολή της δράσης της ΕΕ στην ανάπτυξη των πολιτισμών των κρατών-μελών. Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 87.3 (δ) θεωρούνται ότι συμβιβάζονται με την κοινή αγορά οι χορηγούμενες υπό οποιαδήποτε μορφή ενισχύσεις από τα κράτη-μέλη ή με κρατικούς πόρους, όταν στοχεύουν στην προώθηση του πολιτισμού και της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς. Δεν θα πρέπει όμως να αλλοιώνονται οι όροι συναλλαγών και ανταγωνισμού στην ΕΕ σε βαθμό αντίθετο προς το κοινό συμφέρον. Τέλος, στο άρθρο 151 του τίτλου XII, αφιερωμένο στον πολιτισμό, διατυπώνεται η συμβολή της ΕΕ στην ανάπτυξη των πολιτισμών των κρατών-μελών με σεβασμό στην εθνική και περιφερειακή πολυμορφία τους και με προβολή της κοινής πολιτιστικής κληρονομιάς.

Εξάλλου, σύμφωνα με την **αρχή της επικουρικότητας**, η δράση της ΕΕ, με στόχο την ενθάρρυνση της συνεργασίας των κρατών-μελών **υποστηρίζει και συμπληρώνει** τη δράση των τελευταίων στους ακόλουθους τομείς:

- α)** βελτίωση της γνώσης και της διάδοσης του πολιτισμού και της ιστορίας των ευρωπαϊκών λαών,
- β)** διατήρηση και προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ευρωπαϊκής σημασίας,
- γ)** μη εμπορικές πολιτιστικές συναλλαγές και
- δ)** καλλιτεχνική και λογοτεχνική δημιουργία, συμπεριλαμβανομένου και του οπτικοακουστικού τομέα.

Για την υλοποίηση αυτών των στόχων το Συμβούλιο θεσπίζει δράσεις ενθάρρυνσης και διατυπώνει συστάσεις με πρόταση της Επιτροπής, αποφασίζοντας ομόφωνα σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 251 της ως άνω συνθήκης.

Επίσης το 2002 υπογράφηκε η **«Ευρωπαϊκή Σύμβαση του τοπίου»** για την προστασία και ανάδειξη του τοπίου δηλαδή μιας περιοχής, όπως γίνεται αντιληπτή από τον άνθρωπο και ο χαρακτήρας του είναι αποτέλεσμα της δράσης και της

<sup>15</sup> Σύμβαση της Γρανάδας, άρθρο 1.

<sup>16</sup> Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., κ.α. «Πρότυπη Πολεοδομική Αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης. Πιλοτική Εφαρμογή στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό της Ερμούπολης Σύρου». Έρευνα, Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης ΕΜΠ, εκδ. Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων-Δήμος Ερμούπολης, Σύρος 2001, σ. 60-63.

<sup>17</sup> ΣυνθεΟΚ 1957. Βλ. και ν. 945/1979 «Προσχώρηση της Ελλάδος στις Ευρωπαϊκές Οικονομικές Κοινότητες και Τελική Πράξις», ΦΕΚ Α, 170/79.

<sup>18</sup> Η συνθήκη αυτή κυρώθηκε από τη χώρα μας με τον ν. 2077/1992, ΦΕΚ Α, 136/1992.

<sup>19</sup> Η άνω συνθήκη κυρώθηκε από το ελληνικό Κράτος με τον ν. 2691/1999, ΦΕΚ Α, 235/1999.

<sup>20</sup> Η εν λόγω συνθήκη κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον ν. 3001/2002, ΦΕΚ Α, 73/2002.



αλληλοεπίδρασης των φυσικών ή και ανθρωπογενών παραγόντων.

Για τον εναρμονισμό της ελληνικής νομοθεσίας περί προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με τις διεθνείς και ευρωπαϊκές ρυθμίσεις εκδόθηκαν ορισμένοι σημαντικοί νόμοι από τον έλληνα νομοθέτη:

- ο ν. 1892/90 «**Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις**»<sup>21</sup>, σε αντικατάσταση του ν. 1262/82 «Για την παροχή κινήτρων ενίσχυσης της Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Χώρας». Σύμφωνα με αυτόν οι δαπάνες επισκευής διατηρητέων κτηρίων θεωρήθηκαν ως παραγωγικές επενδύσεις. Ειδικότερα, σε αυτήν την κατηγορία περιελήφθησαν: α) οι δαπάνες επισκευής, αποκατάστασης και μετατροπής διατηρητέων παραδοσιακών οικιών ή κτηρίων σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές μονάδες εντός ή εκτός παραδοσιακών ή διατηρητέων οικισμών, β) οι δαπάνες ανακαίνισης παραδοσιακού χαρακτήρα ξενοδοχειακών μονάδων ή προστατευτέων από ειδικό νομικό καθεστώς όρων δόμησης και γ) οι δαπάνες ανακαίνισης διατηρητέων παραδοσιακών ή ιστορικών κτηρίων από μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα με σκοπό τη μετατροπή τους σε αναγκαίους χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών,
- ο ν. 2947/2001 «**Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις**»<sup>22</sup> με τον οποίο προβλέφθηκαν έργα με αντικείμενο α) την ανάκτηση και ανάπλαση του παράκτιου μετώπου της Αθήνας β) τις αναπλάσεις των πυλών εισόδου προς την πόλη, γ) την ανάδειξη των ιστορικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά, δ) τις αναπλάσεις στον περιβάλλοντα χώρο των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων και ε) τις δράσεις βελτιώσεως της εικόνας της πόλης, όπως ο φωτισμός, ο χρωματισμός όψεων κτηρίων και οι φυτεύσεις<sup>23</sup> και
- Τέλος, 60 χρόνια μετά το νόμο 5351/1932 «Περί αρχαιοτήτων» και 30 χρόνια μετά το νόμο για τα μεταγενέστερα του 1830 μνημεία, ψηφίστηκε 3028/2002 «**Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς**»<sup>24</sup>, με τον οποίο καταργήθηκαν οι ως άνω προϊσχύοντες νόμοι.

Με αυτόν επιδιώκεται η εφαρμογή των επιταγών του Συντάγματος, των διεθνών συνθηκών και της νομολογίας του ΣτΕ στα θέματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επίσης, διευρύνεται το αντικείμενο της πολιτιστικής κληρονομιάς, ώστε να καλύπτει το σύνολο των πολιτιστικών αγαθών, μεμονωμένων ή συνόλων, στην ελληνική επικράτεια από την αρχαιότητα έως σήμερα.

Στην έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιελήφθησαν ακόμα και μνημεία άλλων πολιτισμών που θεωρούνται σημαντικά για την ελληνική πολιτιστική κληρονομιά και ιστορία, ενώ για πρώτη φορά προστατεύονται άυλα πολιτιστικά αγαθά<sup>25</sup>, όπως τα πανηγύρια και τα τραγούδια. Ειδικότερα, προσδιορίστηκε το αντικείμενο της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, το οποίο αποτελείται από τα μνημεία, τους αρχαιολογικούς χώρους και τους ιστορικούς τόπους:

<sup>21</sup> ΦΕΚ Α, 101/90.

<sup>22</sup> ΦΕΚ Α, 228/2001.

<sup>23</sup> Εισηγητική έκθεση του ν. 2947/2001, όπ. αν.

<sup>24</sup> ΦΕΚ Α, 153/2002. Αυτός συμπληρώθηκε από τον ν.3658/2008 «Διεύθυνση Τεκμηρίωσης και Προστασίας Πολιτιστικών Αγαθών» ΦΕΚ Α.

<sup>25</sup> ν. 3028/2002, όπ. αν., άρθρο 3.

**α)** Τα μνημεία διακρίθηκαν σε αρχαία και νεότερα, ακίνητα και κινητά. Τα αρχαία μνημεία ή αρχαία ανάγονται στους προϊστορικούς, αρχαίους, βυζαντινούς και μεταβυζαντινούς χρόνους έως το 1830, με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων περί κινητών μνημείων<sup>26</sup>. Τα νεότερα μνημεία είναι μεταγενέστερα του 1830, και διακρίνονται σε δύο κατηγορίες. Στα πολιτιστικά αγαθά που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων ετών και εκείνα που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών και χαρακτηρίζονται ως μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής και ιδιαίτερης για τη δεύτερη κατηγορία, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, ενώ τα νεότερα μνημεία είναι μεταγενέστερα του 1830. έως τα τελευταία 100 χρόνια

**β)** Ως **αρχαιολογικοί χώροι** νοούνται εκτάσεις στην ξηρά, στη θάλασσα, στις λίμνες και τους ποταμούς, στις οποίες περιέχονται ή υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται αρχαία μνημεία ή αποτέλεσαν ή υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσαν από τους αρχαιότετους χρόνους έως και το 1830 μνημειακά, οικιστικά ή ταφικά σύνολα. Στους αρχαιολογικούς χώρους περιελήφθη και το απαραίτητο ελεύθερο περιβάλλον, που επιτρέπει την ιστορική, αισθητική και λειτουργική σύνθεση των σωζόμενων μνημείων. Τέλος,

**γ)** Οι **ιστορικοί τόποι** αποτελούνται από εκτάσεις στην ξηρά, τη θάλασσα, τις λίμνες και τους ποταμούς, οι οποίες αποτέλεσαν ή για τις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσαν τον χώρο εξαιρετών ιστορικών ή μυθικών γεγονότων ή εκτάσεις όπου περιέχονται ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία ή σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης μεταγενέστερα του 1830. Η προστασία των μνημείων αυτών, τα οποία συνιστούν χαρακτηριστικούς και ομοιογενείς χώρους δυνάμενους να οριοθετηθούν τοπογραφικά, επιβάλλεται λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής τους σημασίας<sup>27</sup>.

Επιπλέον, με τον εν λόγω νόμο διευρύνθηκε το περιεχόμενο της προστασίας και ενσωματώθηκαν νέες λειτουργίες που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες συνθήκες, όπως η χρήση του μνημείου και η ένταξή του στην κοινωνική ζωή, ενώ θεσμοθετήθηκε το Εθνικό Αρχείο Μνημείων με σκοπό την καταγραφή όλων των αξιόλογων μνημείων. Ταυτοχρόνως, ρυθμίστηκαν θέματα σχετικά με την ιδιοκτησία και την κατοχή των μνημείων σε νέα βάση, εισήχθησαν διαδικασίες διαφάνειας για τις ανασκαφές και τις συνακόλουθες δημοσιεύσεις, προβλέφθηκε η συγκρότηση Συμβουλίου Μουσείων για τη χάραξη μουσειακής πολιτικής και καθιερώθηκαν νέα ειδικά ποινικά αδικήματα που αφορούν στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Συνοψίζοντας, θα μπορούσε να λεχθεί ότι η εξέλιξη της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς χαρακτηρίζεται από μια πορεία διαρκούς διευρύνσεως του αντικειμένου και του περιεχομένου της προστασίας. Η έννοια της προστασίας επεκτάθηκε από τα αρχαία μνημεία, στον περιβάλλοντα χώρο τους, σε οικιστικά σύνολα και σε ιστορικά τοπία και επιδιώκεται πλέον ένταξη του μνημείου στη σύγχρονη ζωή και η επανάχρησή του.

Η συνεχής αυτή διεύρυνση των είναι εμφανής στην ελληνική νομοθεσία, με

<sup>26</sup> ν. 3028/2002, όπ. αν., άρθρο 20.

<sup>27</sup> ν. 3028/2002, όπ. αν., άρθρο 2.

κορωνίδα τον πρόσφατο αρχαιολογικό νόμο 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς»<sup>28</sup>.

#### 4. Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτήρια (άρθ. 6 ΓΟΚ). Προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς

Αναφορικά με την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς από τους **πολεοδομικούς κανόνες**, όπως έχει ήδη αναφερθεί με τον ΓΟΚ του 1955 προβλέφθηκε για πρώτη φορά η δυνατότητα επιβολής περιορισμών σε οδούς ή περιοχές οικισμών ιδιαίτερης αξίας λόγω του φυσικού ή αρχιτεκτονικού τους περιβάλλοντος είτε λόγω της ιστορικής, αρχαιολογικής ή τουριστικής τους σημασίας ή λόγω του εν γένει χαρακτήρα τους (π.χ. κεντρικές πλατείες και αρτηρίες)<sup>29</sup>.

Με τον ΓΟΚ/1973 καθιερώνονται διαδικασίες και προδιαγραφές προστασίας και διατήρησης παραδοσιακών αρχιτεκτονικών συνόλων και κτηρίων (άρθ. 78).

Ο ΓΟΚ 1985/2000 με τίτλο «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής κληρονομιάς» περιέχει σχετικές ρυθμίσεις με τις οποίες διευρύνεται το αντικείμενο της προστασίας και καθορίζονται γενικοί όροι και δυνατότητες προστασίας των οικιστικών συνόλων και του ευρύτερου περιβάλλοντός τους, των μεμονωμένων διατηρητέων κτηρίων αλλά και των μεμονωμένων στοιχείων ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που βρίσκονται εκτός προστατευτέων οικισμών, π.χ. κρήνες, λιθόστρωτα, όπως και φυσικών σχηματισμών που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τέτοιων οικισμών. Η προστασία αυτή αποβλέπει στη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας των ως άνω στοιχείων, τα οποία τίθενται υπό ειδικό νομικό καθεστώς<sup>30</sup>.

Ο νέος ΓΟΚ (ΝΟΚ) στο άρθρο 6 με τον ίδιο τίτλο (ν. 4067/2012) αναφέρεται ρητώς στα προστατευτέα αντικείμενα της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, και στις διεθνείς συνθήκες στις οποίες αυτά αναλύονται και από τις οποίες προστατεύονται διεθνώς. Ορίζει λοιπόν ότι η **«Αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία** ως αναλύονται στο άρθρο 1 του ν. 2039/1992 (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και το άρθρο 1 του ν. 1126/1981 (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς. Παρίσι 1972)».

Στη συνέχεια αναφέρεται στην **«ακίνητη φυσική κληρονομιά η οποία περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία** ως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν. 1126/1981» (άρθ. 1 παρ.1,2) που κύρωσε τη Σύμβαση της ΟΥΝΕΣΚΟ.<sup>31</sup>

Σε αυτήν διακρίνονται τα αντικείμενα της **πολιτιστικής κληρονομιάς** από εκείνα της **φυσικής**. Το **τοπίο** ως αντικείμενο της πρώτης ορίζεται ως έργο του ανθρώπου ή

<sup>28</sup> Γερασίμου Σ., «Η συμβολή των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών ρυθμίσεων στη διαμόρφωση του Δικαίου», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2007, σ. 146-160.

<sup>29</sup> ΓΟΚ 1955, άρθ. 47.

<sup>30</sup> ΣτΕ 2513/09 η οποία αναφέρεται στο περιεχόμενο της προστασίας ενός διατηρητέου και 887/08 που αφορά γενικότερα το περιεχόμενο της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

<sup>31</sup> Βλ. & ν.3378/85 Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της Αρχαιολογικής Κληρονομιάς, (αναθεωρημένη Valetta-Malta 15-1-1992.

συνδυασμός έργων του ανθρώπου και της φύσης. Σε αυτό εντάσσονται και εκτάσεις, περιλαμβανομένων και των αρχαιολογικών χώρων, οι οποίες έχουν παγκόσμια αξία από άποψη ιστορική, αισθητική, εθνολογική και ανθρωπολογική. Ως **φυσική κληρονομιά** θεωρούνται «τα φυσικά τοπία ή ακριβώς καθορισμένες εκτάσεις παγκοσμίου αξίας από την άποψη της επιστήμης, της ανάγκης διατήρησης ή του φυσικού κάλλους

#### 4.1 Αντικείμενα χαρακτηρισμού

Ο ΝΟΚ επαναλαμβάνει την αιτιολογική βάση της ιδιαίτερης προστασίας ορισμένων περιοχών και αντικειμένων του προϊσχύοντος ΓΟΚ τα οποία τα εμπλουτίζει ακολουθώντας τις διεθνείς συνθήκες. Δίνει εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΚΑ ή στον κατά περίπτωση αρμόδιο Υπουργό όπως με πδ και μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου να προστατεύονται και να επιβάλλονται ειδικοί μορφολογικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και χρήσεων γης με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, λαογραφικής κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, χαρακτηρίζοντας

**α)** Ως παραδοσιακά προστατευτέα σύνολα, οικισμούς ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών

**β)** Ως ζώνες ιδιαιτέρου κάλλους, χώρους, τόπους ή, τοπία, ή και φυσικούς σχηματισμούς που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμούς φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα εντός ή εκτός οικισμών.

**γ)** Προκειμένου για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών, ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφανείας των κοινοχρήστων χώρων.

Αυτό το τελευταίο είναι μια σημαντική νέα διάταξη που εισάγεται, δηλαδή η προστασία του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών με τροποποίηση του σχεδίου έστω και με συνέπεια τη μείωση των κοινοχρήστων χώρων η οποία απαγορευόταν από τη νομολογία του ΣτΕ, σύμφωνα με την πάγια νομολογία του δικαστηρίου<sup>32</sup>. Η κάμψη αυτού του κανόνα πρέπει να θεωρηθεί συνταγματικώς ανεκτή μόνο στο μέτρο που συμβάλει στην πραγματοποίηση του ίδιου ή άλλου παρεμφερούς συνταγματικού σκοπού και πάντοτε ύστερα από προσεκτική στάθμιση της επιδείνωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που εξ ορισμού συνεπάγεται η μείωση των κοινοχρήστων χώρων, με τις αναγκαιότητες που η μείωση αυτή εξυπηρετεί» Οι προϋποθέσεις που θέτει το ΣτΕ για την εφαρμογή αυτής της διάταξης είναι αρκετά δύσκολες και η διατύπωση της αρκετά γενική.

**δ)** Ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτήρια, τμήματα κτηρίων, συγκροτήματα κτηρίων, στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου (π.χ. αυλές, κήποι, θυρώματα, κρήνες), καθώς και<sup>33</sup> μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων (π.χ. πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες) εντός ή εκτός

<sup>32</sup> ΣτΕ 2980/2005, ΠΕ 290/2011, 141/2007.

<sup>33</sup> Βλ. ΣτΕ 1109/2000 & 3660/2000.

οικισμών ως διατηρητέων.

ε) Επίσης, ως διατηρητέα μπορεί να χαρακτηριστεί η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα, εντός ή εκτός οικισμών. Και το τυχόν όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με τον χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο.

#### 4.2 Διαδικασία χαρακτηρισμού

Για τις τρεις πρώτες περιπτώσεις α, β, γ, απαιτείται προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού, όπως επίσης και του Υπουργείου Πολιτισμού, εφόσον τα υπό χαρακτηρισμό προστατευτέα στοιχεία βρίσκονται σε περιοχές αρμοδιότητάς του, σύμφωνα με τον ν. 3028/02 «Περί προστασίας των αρχαιοτήτων».

Το διάταγμα αυτό εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του αρμόδιου Υπουργείου, γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση που θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεων γης. Αν δεν προβλέπονται τέτοιοι όροι ο χαρακτηρισμός των Ζωνών Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους μπορεί να γίνει με υπουργική απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.

Με το διάταγμα αυτό εγκρίνεται ειδική πολεοδομική μελέτη και ειδικός κανονισμός που θέτουν περιορισμούς στη δόμηση και στις χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις γενικές και ειδικές ισχύουσες διατάξεις, όπου δε απαιτούνται οι εγκρίσεις και των δυο φορέων, δηλαδή του ΥΠΠΟ και του Υπουργείου ΠΕΚΑ, η μία δεν υποκαθιστά την άλλη. Όταν πρόκειται για προστασία μνημείου εκδίδεται κοινό διάταγμα των δύο ως άνω υπουργών, καινοτομία του νέου αρχαιολογικού νόμου. (άρθ. 10).

Εμφανές παράδειγμα προστατευόμενου οικισμού στον οποίο συνυπάρχουν αρμοδιότητες των δύο Υπουργείων είναι ο παραδοσιακός οικισμός της Πλάκας. Ο καθορισμός των όρων δόμησης, χρήσεων γης και των αρχιτεκτονικών και δομικών στοιχείων των κτηρίων ανάγεται στην αρμοδιότητα του ειδικού γραφείου της Πλάκας, υπηρεσία του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ για την προστασία των αρχαίων μνημείων και του περιβάλλοντος χώρου, αρμόδιο είναι το Υπουργείο Πολιτισμού.

Τα προαναφερόμενα κτήρια και λοιπά στοιχεία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα με απόφαση του Υπουργού μετά από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΚΑ ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Με την απόφαση αυτή μπορεί να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί στη δόμηση και χρήση κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων και να επεκτείνεται η προστασία στον περιβάλλοντα αυτού χώρο, εφόσον αυτός κρίνεται αναγκαίος για την ανάδειξη του κτηρίου.<sup>34</sup>

Η αιτιολογημένη αυτή έκθεση πρέπει να αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο Δήμο, οι οποίοι εντός 5 ημερών από τη λήψη της πρέπει να την αναρτήσουν στο δημοτικό κατάστημα και να δημοσιεύσουν πρόσκληση προς τους ενδιαφερομένους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού (ουσιαστικές προϋποθέσεις της διαδικασίας).<sup>35</sup>

<sup>34</sup> ΣτΕ 4418/97 ΣτΕ 864/08 σύμφωνα με την οποία οι περιορισμοί που επιβάλλονται είναι συνταγματικά ανεκτοί.

<sup>35</sup> ΣτΕ 2142/99, 1524/08, μη τήρηση αυτού τους ουσιαστικούς τύπου συνιστά ακυρότητα της εκδιδόμενης πράξης. Βλ. Γνωμοδ. Του ΝΣΚ κατά την οποία η μη τήρηση του συνόλου των διατάξεων του άρθ. 6/ΝΟΚ καθιστά πλημелή και μη νόμιμη την απόφαση χαρακτηρισμού ως διατηρητέου. Βλ. ΑΠ 735/2013 κατά την οποία δεν είναι επιτρεπτή η αυτούσια διανομή διατηρητέου ακινήτου με σύσταση οροφκτικής διότι το ακίνητο είναι διατηρητέο ως ενιαίο

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης.<sup>36</sup> Αν ο δήμος δεν τηρήσει τα προαναφερόμενα, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νομίμως μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την αποστολή της έκθεσης σε αυτούς.

Η ως άνω διαδικασία μπορεί να παραληφθεί, εφόσον η έκθεση αυτή κοινοποιηθεί απ' ευθείας στον ενδιαφερόμενο, ο οποίος και μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίησή της. Με υπουργική απόφαση χαρακτηρίζεται και μια χρήση ως διατηρητέα, π.χ. θερινού κινηματογράφου.

### 4.3 Εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης, αναστολή οικοδομικών εργασιών.

Προκειμένου να συνταχθεί πολεοδομική μελέτη ή και ειδικός κανονισμός δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί να αναστέλλεται για τουλάχιστον ένα χρόνο στο σύνολο της περιοχής ή ακόμα και σε ένα μεμονωμένο ακίνητο, η έκδοση οικοδομικών αδειών, όπως και κάθε εργασία για την ανέγερση νέων κτηρίων, κατεδάφιση, επισκευή, προσθήκη ή αλλαγή στην εξωτερική εμφάνιση και διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού ή να επιβάλλονται ειδικοί όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών<sup>37</sup>.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και αυτό τεκμηριώνεται.

Επιπλέον, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής δίνεται η δυνατότητα κατάταξης σε κατηγορίες των προς διατήρηση κτηρίων με ανάλογα κριτήρια αξιολόγησης ώστε να επιτευχθεί ο καθορισμός γενικών αρχών για την προστασία τους, η ενιαία αντιμετώπιση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η μείωση με αυτόν τον τρόπο των κινδύνων αλλοίωσής τους, λόγω υποκειμενικών αντιλήψεων για τον τρόπο προστασίας.<sup>38</sup>

### 4.4 Ανακατασκευή διατηρητέων κτηρίων

Η Πολιτεία αποβλέπει στη διασφάλιση της μορφής των διατηρητέων κτηρίων και για το λόγο αυτό με τον ν. 1892/90 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» χαρακτηρίζει τις δαπάνες επισκευής τους ως παραγωγικές επενδύσεις.<sup>39</sup>

Ο νέος ΓΟΚ διασφαλίζει την ανακατασκευή διατηρητέων κτηρίων που έχουν καταστραφεί από βίαια συμβάντα, όπως σεισμοί ή πυρκαγιές, που βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν είναι δυνατόν να σωθούν με ηπιότερα μέσα, μετά από λεπτομερή μελέτη αποτύπωσης και φωτογραφικής και άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης στην

---

σύνολο.

<sup>36</sup> ΣτΕ 2268/08 σύμφωνα με την οποία η πράξη για την κήρυξη ενός ακινήτου ως διατηρητέου είναι κατά το πρώτο σκέλος της ατομική διοικητική πράξη και κατά το δεύτερον, δηλαδή της επιβολής των ειδικών όρων κανονιστική πράξη.

<sup>37</sup> ΣτΕ 661/09.

<sup>38</sup> Αιτιολογική έκθεση στο σχέδιο νόμου «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985».

<sup>39</sup> πδ 28/4/88 «Περί διατήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης αρχιτεκτονικών και στατικών διατηρητέων κτηρίων».

αρχική τους μορφή, ώστε να είναι δυνατή η συνέχεια της ιστορικής μνήμης των πόλεων και των οικισμών.<sup>40</sup>

Εξάλλου, σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ, σε περίπτωση κατά την οποία με την έκθεση αυτοψίας περί επικινδύνως ετοιμόρροπης οικοδομής διατάσσεται η κατεδάφιση ενός μόνο τμήματος κτηρίου, είναι δυνατόν να κριθεί ως διατηρητέο το τμήμα που θα απομείνει μετά την κατεδάφιση. Η κρίση όμως αυτή πρέπει να στηρίζεται αποκλειστικώς στα μορφολογικά και λοιπά στοιχεία του εν λόγω τμήματος του κτηρίου.<sup>41</sup>

Τέλος διευρύνεται η δυνατότητα για έλεγχο των κατεδαφίσεων και σε περιοχές που θα καθορίζει κατά περίπτωση ο αρμόδιος Υπουργός προκειμένου να διατηρηθεί και να αναδειχθεί το παραδοσιακό κτηριακό απόθεμα της χώρας, στα πλαίσια του άρθρου 24 του Συντάγματος «περί προστασίας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».<sup>42</sup>

#### **4.5 Διαδικασία για την έκδοση οικοδομικής άδειας για επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια**

Για την πραγματοποίηση κάθε επισκευής, ανακατασκευής, προσθήκης, κατεδάφισης σε διατηρητέο κτήριο και για την έκδοση της σχετικής άδειας δόμησης απαιτείται σύμφωνη έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή και του ΥΠΠΟ, εφόσον βρίσκεται σε περιοχή επιρροής του. Η ίδια έγκριση απαιτείται και για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε όμορα ακίνητα του διατηρητέου και είναι δυνατόν να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης σε αυτά, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της φυσιογνωμίας του διατηρητέου.

Επίσης, αν το κτίριο φέρει τέτοια στοιχεία που να μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, κάθε αίτηση άδειας για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη παραπέμπεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΠΟ, εφόσον βρίσκεται σε περιοχή επιρροής του. Πρέπει να κριθεί ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει περίπτωση να χαρακτηριστεί το κτίριο ως διατηρητέο, οπότε και χορηγείται η σχετική άδεια δόμησης. Στην αντίθετη περίπτωση ο σχετικός φάκελος με τις αιτιολογημένες εκθέσεις αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου.

Από την κοινοποίηση της ως άνω έκθεσης, για τον χαρακτηρισμό ενός κτηρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση σε αυτό, τουλάχιστον για ένα χρόνο, και οικοδομικές εργασίες που έχουν ξεκινήσει με νόμιμη οικοδομική άδεια διακόπτονται. Η άδεια χορηγείται πλέον όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτηρίου ως διατηρητέου.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Αιτιολογική έκθεση, όπ. αν., ΣτΕ 2516/09, επιδιώκεται η λήψη ηπιότερων μέτρων από την κατεδάφιση.

<sup>41</sup> ΣτΕ. 2827/1993. Χριστοφιλόπουλος Δ. «Το Δίκαιο της Δόμησης. Τόμος Γ. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα, 2000, σ. 257.

<sup>42</sup> Αιτιολογική έκθεση, όπ. αν.

<sup>43</sup> Βλ. και ν. 3028/2002, άρθ. 6, παρ.10, σύμφωνα με τον οποίο σε νεότερα μνημεία παλαιότερα των 100 ετών, ακόμα και αν δεν έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία, απαιτείται έγκριση της υπηρεσίας, η οποία θεωρείται ότι έχει χορηγηθεί αν μέσα σε 4 μήνες από τη γνωστοποίηση του ενδιαφερομένου δεν συντελεστούν διατυπώσεις δημοσιότητας της εισήγησης για το χαρακτηρισμό του ακινήτου.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Τα νέα στοιχεία που εισάγονται λόγω της νέας θεώρησης του ΝΟΚ για την εξοικονόμηση της ενέργειας είναι ότι στα διατηρητέα κτήρια μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού. Επίσης σε ήδη κηρυγμένα κτήρια ή αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος που έχουν ανεγερθεί προ της ισχύος του κανονισμού θερμομόνωσης επιτρέπεται εν όλω ή εν μέρει η μη εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ, μετά από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

#### Σχόλια<sup>44</sup>

Η έως σήμερα αντιμετώπιση της ανάπτυξης και ανάπτυξης των παραδοσιακών οικισμών από την Πολιτεία, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ποσοτική και άμεσα συνδεδεμένη με την τουριστική εκμετάλλευση. Αφετηρία αποτέλεσε το πρόγραμμα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, που ξεκίνησε το φθινόπωρο του 1975, με βασικούς στόχους τη διατήρηση και αποκατάσταση αξιόλογων διατηρητέων κτηρίων, καθώς και την ανάπτυξη οικιστικών συνόλων της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής<sup>45</sup>. Λίγα χρόνια αργότερα, το 1978, 421 οικισμοί της χώρας κηρύχθηκαν ως παραδοσιακοί υποκείμενοι σε ιδιαίτερη προστασία<sup>46</sup>. Έκτοτε, η τουριστική αξιοποίηση των παραδοσιακών οικισμών εξακολουθεί να συνιστά τον κύριο προσανατολισμό για την ανάπτυξή τους, ενώ τον χειμώνα αποκλειστική ενασχόληση των εναπομεινάντων κατοίκων παραμένει συνήθως η κτηνοτροφία<sup>47</sup>. Ωστόσο, η επιτυχής εφαρμογή αυτής της προσέγγισης έχει ήδη αρχίσει να κάνει ορατά τα όρια και τις αδυναμίες της, καθώς ο μόνιμος πληθυσμός των περισσότερων παραδοσιακών οικισμών διαρκώς μειώνεται.

Έχει δημιουργηθεί επομένως ένα κομβικό εξελικτικό σημείο σε σχέση με την ακολουθούμενη πολιτική, καθώς κρίνεται ευκατὰ μια στροφή προς μια ανθρωποκεντρική ποιοτική προσέγγιση των αναπλάσεων των εν λόγω οικισμών με κεντρικά στοιχεία τη διαφορετικότητα μεταξύ νησιωτικών<sup>48</sup> και ορεινών ηπειρωτικών<sup>49</sup>

---

<sup>44</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ., «Σκέψεις για την πραγματοποίηση ενός οράματος ενοποίησης των παραδοσιακών οικισμών», Φιλελεύθερη έμφαση, Τριμηνιαία επιθεώρηση του Ινστιτούτου Δημοκρατίας Κωνσταντίνος Καραμανλής, Ιούλιος-Σεπτέμβριος 2007, σ. 102-114.

<sup>45</sup> Τα ως άνω κτίρια διαμορφώθηκαν σε ξενώνες ή σε κτίρια κοινής χρήσης, όπως μουσεία, εστιατόρια, κοινοτικά γραφεία ή εργαστήρια χειροτεχνίας. Αρχικώς, εντάχθηκαν στο εν λόγω πρόγραμμα οι οικισμοί Βάθεια, Βυζίτσα, Μεστά, Οία, Πάπιγκο και Φισκάρδο και στη συνέχεια συμπεριλήφθηκαν και μεμονωμένα κτίρια σε άλλες περιοχές, όπως η Αρεόπολη, η Αρναία, οι Κορυσχάδες, η Μακρυνίτσα, οι Μηλιές και τα Ψαρρά. Το εγχείρημα αυτό βραβεύτηκε μάλιστα από την Eurora Nostra. Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., «Αστική Ανάπλαση», εκδ. ΤΕΕ, Αθήνα 1995, σ. 203-210.

<sup>46</sup> πδ 13/11/1978. «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομής των οικοπέδων αυτών».

<sup>47</sup> <http://www.syrako.gr/main.htmh>, επίσημη ιστοσελίδα του Συρράκου. Συνέντευξη με μέλη της Κοινότητας Συρράκου.

<sup>48</sup> Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί η λειτουργία σε εθελοντική βάση του Δικτύου Αειφόρων Νήσων Αιγαίου (ΔΑΦΝΗ) με βασικό στόχο τη σταδιακή εφαρμογή μιας ολοκληρωμένης αειφόρου διαχείρισης στα νησιά του Αιγαίου [http://www.itia.ntua.gr/dafni/doc/dafni\\_theory.pdf](http://www.itia.ntua.gr/dafni/doc/dafni_theory.pdf).

<sup>49</sup> Hatzopoulou A., Gerasimou S., «Sustainable Cooperation of Balkan Mountainous Traditional Settlements», 50 Years of European Union-Research Monograph, University of Rijeka, University of Ljubljana, University of Antwerpen, Centre d'Etudes sur le Développement International et les Mouvements Economiques et Sociaux (CEDIMES), Rijeka 2008, σ. 469-476.

βλ. επίσης, Hatzopoulou A., Gerasimou S., «Sustainable Development of Greek Mountainous Traditional



οικισμών, αλλά και μεταξύ αυτών των ιδίων με στόχο τη διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης. Θα μπορούσε λοιπόν να προταθεί η δημιουργία δύο παράλληλων δικτύων παραδοσιακών οικισμών. Το ένα να αφορά τους νησιωτικούς και το δεύτερο τους ορεινούς ηπειρωτικούς, λαμβάνοντας υπόψη τους αναπτυξιακούς στόχους της ευρωπαϊκής περιφερειακής πολιτικής και της πολιτικής συνοχής. Ειδικότερα, τα ως άνω δίκτυα θα πρέπει να επιδιώκουν:

- α)** την ανάπτυξη της πρωτογενούς παραγωγής,
- β)** τον συντονισμό των χρήσεων γης,
- γ)** τη βελτίωση των μεταφορικών και οικονομικών υποδομών,
- δ)** την προώθηση της δικτύωσης και συνεργασίας στους τομείς του πολιτισμού, της γεωργίας και του τουρισμού, ιδίως μεταξύ γειτονικών ή κοντινών οικισμών. Ειδικότερα, η τουριστική αξιοποίηση έχει αρχίσει να έχει ως επίκεντρο την προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού, όπως ο αγροτουρισμός, η ορειβασία και η αναρρίχηση,
- ε)** την ενίσχυση και ανάδειξη της τοπικής πολιτιστικής ταυτότητας με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία και ανάδειξη των πανηγυριών, δεδομένης της θεσμικής προστασίας που χαίρουν πλέον τα άνω άυλα πολιτιστικά αγαθά με τον νέο νόμο για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς<sup>50</sup>,
- στ)** την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και
- ζ)** την αποτροπή των πολεοδομικών επεκτάσεων και την κίνηση της διαδικασίας για την εκπόνηση τοπικών χωρικών σχεδίων σε ευρύτερες περιοχές που περιλαμβάνουν παραδοσιακούς οικισμούς, με σκοπό την προστασία, χωροθέτηση και υλοποίηση των ως άνω αναπτυξιακών δυνατοτήτων.

Για την αποτελεσματική λειτουργία των προτεινόμενων δικτύων, θα ήταν σκόπιμη η σύσταση ενός κεντρικού συντονιστικού οργάνου για το κάθε προαναφερόμενο δίκτυο με βασικές αποστολές:

- α)** την καταγραφή των προστατευτέων παραδοσιακών οικισμών, αλλά και εκείνων που χρήζουν άμεσης προστασίας,
- β)** τη διατύπωση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης που αντιπροσωπεύουν τους ενδιαφερόμενους οικισμούς οικισμών,
- γ)** την ίδρυση και συνεργασία κέντρων έρευνας και μελέτης των παραδοσιακών ορεινών οικισμών με αντικείμενα την αναγνώριση των παραδοσιακών τεχνικών και υλικών, την τέχνη της λιθοδομής και επεξεργασίας της πέτρας, τις δυνατότητες χρησιμοποίησης υλικών φιλικών προς το περιβάλλον με τη βοήθεια των νέων τεχνολογιών και τέλος τη συντήρηση των μνημείων. Τα κέντρα αυτά θα μπορούσαν να διαθέτουν, τόσο μια εκπαιδευτική – ερευνητική κατεύθυνση όσο και μια επαγγελματική, αξιοποιώντας τον γηγενή πληθυσμό,
- δ)** τη χρήση νέων τεχνολογιών, όπως το Διαδίκτυο, ώστε να ενισχυθεί περαιτέρω η επιχειρηματικότητα και η εργασία εξ αποστάσεως και
- ε)** την αναζήτηση ευρωπαϊκών αναπτυξιακών προγραμμάτων με σκοπό την εξασφάλιση της χρηματοδότησης των ως άνω πρωτοβουλιών από τα Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά Ταμεία και το Ταμείο Συνοχής.

---

Settlements», Transactions on Environment and Development, τεύχος 9, τόμος 2, Σεπτέμβριος 2006, ISSN 1790-5079, σ. 1226-1229.

<sup>50</sup> ν. 3028/2003 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», άρθρο 3. ΦΕΚ Α, 453.

Ιδιαίτερα σημαντική για την επιτυχή έκβαση της εν λόγω πρότασης είναι δυνατόν να θεωρηθεί η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα και κυρίως των τοπικών επιχειρήσεων και επαγγελματικών ενώσεων, λειτουργώντας συμπληρωματικά με τους δημόσιους φορείς. Με τον τρόπο αυτό, θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν καλύτερα οι δυνατότητες του θεσμικού πλαισίου περί ΣΔΙΤ<sup>51</sup>.

Δεδομένης μάλιστα της συνύπαρξης όλων των προαναφερθέντων παραγόντων, θεσμικών, κοινωνικών, οικονομικών, πολιτικών κ.α., των κοινών προβλημάτων, αλλά και της συγγένειας των φυσικών, μορφολογικών, πολιτιστικών, κοινωνικών και οικονομικών χαρακτηριστικών μεταξύ των ευρωπαϊκών και ιδιαίτερα των μεσογειακών παραδοσιακών οικισμών, η σύσταση και λειτουργία παρόμοιων δικτύων θα μπορούσε να προσλάβει μια ευρύτερη διάσταση, συνενώνοντας παραδοσιακούς οικισμούς στα κράτη-μέλη της Μεσογείου υπό την εποπτεία κεντρικών συντονιστικών οργάνων σε ευρωπαϊκό πλέον επίπεδο.

Η δημιουργία παρόμοιων δικτύων για τους νησιωτικούς και ορεινούς ηπειρωτικούς παραδοσιακούς οικισμούς των Μεσογειακών χωρών της ΕΕ θα μπορούσε να συμβάλει στη συνειδητοποίηση από τους Ευρωπαίους των κοινών πολιτιστικών και βιωματικών τους στοιχείων και στη σφυρηλάτηση της ευρωπαϊκής ταυτότητας, σηματοδοτώντας μια ολιστική αντιμετώπιση του συνόλου αυτών των στοιχείων της ευρωπαϊκής κληρονομιάς.

#### 5. Προστασία της Βιομηχανικής Κληρονομιάς- Βιομηχανική Αρχαιολογία

5.1. Η Βιομηχανική Κληρονομιά κατά τη χάρτα της «Διεθνούς Επιτροπής για τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς», δηλαδή την παγκόσμια οργάνωση που αντιπροσωπεύει τη βιομηχανική κληρονομιά και είναι ειδικός σύμβουλος του ICOMOS στα θέματα αυτά, είναι τα κατάλοιπα του βιομηχανικού πολιτισμού που έχουν ιστορική, τεχνολογική, κοινωνική, αρχιτεκτονική ή επιστημονική αξία

Αυτά τα κατάλοιπα αποτελούνται από κτήρια και μηχανήματα, εργαστήρια, μύλους και εργοστάσια, μεταλλεία, χώρους μεταποίησης και διύλισης, χώρους φύλαξης και αποθήκευσης, τόπους όπου παράγεται, μεταφέρεται και χρησιμοποιείται ενέργεια, μεταφορές με όλη την υποδομή τους. Επίσης στη βιομηχανική κληρονομιά περιλαμβάνονται και οι χώροι που χρησιμοποιούνταν για κοινωνικές δραστηριότητες, σχετικές με τη βιομηχανία όπως η στέγαση, η θρησκευτική λατρεία και η εκπαίδευση.

Η κυρίως ενδιαφέρουσα περίοδος αρχίζει από την αρχή της βιομηχανικής επανάστασης, στο δεύτερο ήμισυ του 18 αιώνα έως σήμερα, ενώ η βιομηχανική αρχαιολογία ασχολείται και με τις πρώτες προ-βιομηχανικές και πρωτο-βιομηχανικές ρίζες, όπως και αντλεί γνώσεις από τη μελέτη της εργασίας και των τεχνικών εργασίας που περιλαμβάνονται στην ιστορία της τεχνολογίας.

5.2. Για την προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς, έχει αναπτυχθεί η βιομηχανική αρχαιολογία στη Μεγάλη Βρετανία μετά τον Β Παγκόσμιο Πόλεμο, κατά τη δεκαετία του 1950, όταν άρχισε η αποβιομηχάνιση της χώρας που άφηνε πίσω της σωρούς ερείπια για τα οποία η χώρα αυτή, ως πρωτοπόρος της βιομηχανικής επανάστασης, έκρινε ότι ήταν ενδιαφέροντα και αποφάσισε να τα προστατεύσει, καθιερώνοντας τον όρο Βιομηχανική κληρονομιά και Βιομηχανική Αρχαιολογία, δανειζόμενη τους όρους από την πολιτιστική κληρονομιά. Σύμφωνα όμως με τις

<sup>51</sup> ν. 3389/2005 «Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα», ΦΕΚ Α', 232/05.

πηγές, οι αρχές της Βιομηχανικής Αρχαιολογίας βρίσκονται πολύ παλαιότερα και μάλιστα κυρίως στον τομέα των ορυχείων με τον όρο «αρχαιολογία των ορυχείων»,

Ο Theodor Haupt, διευθυντής ορυχείου και από τους πρωτοπόρους στην εξαγωγή μεταλλευμάτων στην Ιταλία στη δεκαετία του 1860 επιχείρησε να αξιοποιήσει την πολιτιστική ιστορική εξέλιξη των ορυχείων για την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικών με τα εκμεταλλεύσιμα κοιτάσματα. Γράφει ότι «η αρχαιολογία των ορυχείων μπορεί να αναπληρώσει την έλλειψη ιστορικών δεδομένων, όμως η ύπαρξη αυτών δεν μπορεί να υποκαταστήσει τη μη διεξαγωγή αρχαιολογικών ερευνών. Υποστήριξε, όπως και άλλοι επιστήμονες που είχαν ασχοληθεί με την ιστορία των ορυχείων, «ότι από τα παλιά ορυχεία, τα ερείπια και τα ευρήματα μπορεί να συναγάγει κανείς ασφαλή συμπεράσματα και έτσι σε κάποιες περιπτώσεις η βιομηχανική αρχαιολογία μπορεί να καλύψει στην πράξη ικανοποιητικά την έλλειψη ιστορίας, αν και οι ιστορικές ειδήσεις δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως υποκατάστατο του αρχαιολογικού υλικού.»

Ο όρος βιομηχανική αρχαιολογία είχε ως στόχο να τοποθετηθούν δίπλα στα μνημεία του εθνικού πολιτισμού και τα σημαντικά μνημεία της τεχνικής πολιτιστικής εξέλιξης, θεωρούμενα ότι συμβάλλουν στην ολοκλήρωσή και ανάδειξή του.

Τι είναι όμως η βιομηχανική αρχαιολογία. «Είναι η συστηματική διερεύνηση όλων των υλικών πηγών του βιομηχανικού παρελθόντος, από την προϊστορία ως και το παρόν».<sup>52</sup> Από αυτόν τον ορισμό προκύπτει ότι η βιομηχανική αρχαιολογία είναι ένας ιστορικός κλάδος που ασχολείται με υλικές πηγές πληροφοριών και με την ερμηνεία τους.

Ο όρος όμως της Βιομηχανικής Αρχαιολογίας έχει πλέον διευρυνθεί όπως προκύπτει από τον ορισμό της Χάρτας της Διεθνούς Επιτροπής για τη διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς σύμφωνα με τον οποίον «Βιομηχανική Αρχαιολογία είναι η διεπιστημονική μέθοδος μελέτης όλων των μαρτυριών, υλικών και άυλων, των τεκμηρίων, των τεχνουργημάτων, της στρωματογραφίας και των κατασκευών, των ανθρωπίνων οικισμών και των φυσικών και αστικών τοπίων που δημιουργήθηκαν για ή από τη βιομηχανική διεργασία. Χρησιμοποιεί αυτές τις πιο κατάλληλες μεθόδους έρευνας για να διευρύνουν την κατανόηση του βιομηχανικού παρελθόντος και παρόντος.» Δηλαδή η βιομηχανική αρχαιολογία προσπαθεί με βάση τα τεχνικά μνημεία, να περιγράψει την ιστορία της βιομηχανικής εξέλιξης, όπως η επιστήμη εκείνη που έχοντας τα μνημεία τέχνης ως βάση, καταγράφει την ιστορία της τέχνης.

Σύμφωνα με την αντίληψη της βιομηχανικής αρχαιολογίας η θεώρηση του μνημείου ως φορέα πληροφοριών είναι σημαντική, αλλά και αναγκαία αφού σε αυτό βρίσκεται το σύνολο των επιδράσεων του πολιτισμού και του περιβάλλοντος.

Η βιομηχανική κληρονομιά, ακολουθώντας την πρακτική της προστασίας των πολιτιστικών αγαθών, γνώρισε τη μουσειακή προστασία ήδη από το 1794 με τη δημιουργία του Conservatoire National des Arts et Metiers στο Παρίσι από τον Αβάντ Henri Gregoire, το οποίο στην αρχή της βιομηχανικής επανάστασης ιδρύθηκε ως δημόσιος χώρος για την κατάθεση και φύλαξη των νέων μηχανών που κατασκευάζονταν στη Γαλλία με σκοπό την τελειοποίηση της εθνικής βιομηχανίας μέσω της δημοσιοποίησης των εφευρέσεων ως εργαλείο αναπτυξιακής πολιτικής.<sup>53</sup>

Με την αλματώδη πρόοδο της τεχνολογίας και τον ενθουσιασμό του ανθρώπου

<sup>52</sup> Rainer Slotta, «Εισαγωγή στη βιομηχανική αρχαιολογία» σ.14 Πολιτιστικό Τεχνολογικό ίδρυμα ETBA.

<sup>53</sup> Αγριαντώνη Χ. «Βιομηχανική Αρχαιολογία και Κληρονομιά. Επικοινωνίες και εντάσεις» ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ και ΤΕΧΝΕΣ.42, 89

για αυτήν, ο θεσμός των μουσείων «επιστημών και τεχνολογίας» αναπτύχθηκε τον επόμενο αιώνα στην Ευρώπη και την Αμερική με εκπαιδευτικό κυρίως χαρακτήρα ως τόποι επίδειξης των θαυμάτων της επιστήμης και της τεχνικής χωρίς όμως άμεσο χρηστικό χαρακτήρα. Επίσης, επειδή η βιομηχανική κληρονομιά θεωρήθηκε ως παρεμφερής ή και συμπληρωματικός κλάδος της πολιτιστικής κληρονομιάς, διευρύνοντας το αντικείμενό της, χρησιμοποιεί τις ίδιες μεθόδους έρευνας και μελέτης, όπως την ανασκαφή και κυρίως τον εντοπισμό στοιχείων και υλικών στον χώρο, και ακολούθησε παράλληλη πορεία προς αυτήν. Ήδη στα τέλη του 19ου αρχές του 20ου αιώνα άρχισαν να διευρύνονται τα αντικείμενα της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, συμπεριλαμβάνοντας, εκτός των μεμονωμένων κτισμάτων, ολόκληρους αστικούς πυρήνες, (CIAM Χάρτα των Αθηνών 1933), όπως τα αστικά ή αγροτικά τοπία και εξελίχθηκε το περιεχόμενο της προστασίας δανείστηκε την ορολογία της, και έτσι καθιερώθηκαν τα πρώτα βιομηχανικά μνημεία, στη συνέχεια τα διατηρητέα κτήρια, τα βιομηχανικά τοπία και περιοχές.

Ακολουθώντας τη μεθοδολογία της προστασίας και διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, καθιερώθηκε στην Αγγλία που είναι η γενέτειρα χώρα της βιομηχανικής αρχαιολογίας, το αντίστοιχο σύστημα αποτίμησης ή αξιολόγησης και καταγραφής, τα κριτήρια επιλογής, καθώς και το είδος και ο βαθμός προστασίας που θα παρέχεται.<sup>54</sup>

Όμως η βιομηχανική αρχαιολογία συνέβαλε στην εξέλιξη της προστασίας γενικότερα διότι, ακολουθώντας τις συγγενικές της επιστήμες αρχαιολογία, ιστοριογραφία, ανθρωπολογία καθιέρωσε και άλλα κριτήρια επιλογής εκτός από τις αισθητικές αξίες που συνόδευαν την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, αποδεσμεύτηκε από την έννοια του μνημείου και του τεχνικού επιτεύγματος και από μια αυστηρά « τεχνική ιστορία των τεχνικών» και μελετά την καθημερινότητα, στις κοινές κατασκευές και στα τεχνουργήματα.

Σήμερα πλέον, όπως προκύπτει και από τον ορισμό της, μελετά, ερευνά και προστατεύει τα βιομηχανικά τοπία και σύνολα, τα συμπλέγματα παραγωγικών εγκαταστάσεων, τις γραμμές παραγωγής, τις διασυνδέσεις με τον ευρύτερο χώρο, τις εργατικές κατοικίες, τις μετακινήσεις ανθρώπων και τις μεταφορές υλικών, όπως και τα απλά βιομηχανικά αντικείμενα, τα οποία πολλές φορές αντιμετωπίζει και ως έργα τέχνης.<sup>55</sup>

Επί πλέον η βιομηχανική αρχαιολογία ξεπέρασε και αυτή τη μουσειακή προστασία και τη διάσωση και έχει φτάσει στην επανάχρηση. Η ήπια και φιλική προσαρμογή και επανάχρηση μπορεί να είναι ένας κατάλληλος και οικονομικός τρόπος για την εξασφάλιση της επιβίωσης των βιομηχανικών εγκαταστάσεων και τοπίων. Λαμπρό παράδειγμα για τη χώρα μας αποτελεί το Τεχνολογικό Πάρκο του Λαυρίου, ένας μοναδικός τόπος ιστορίας και μνήμης από την αρχαιότητα ως σήμερα, που δημιούργησε το ΕΜΠ στο χώρο των εγκαταστάσεων της Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου, ο Μύλος Χαζηγιαννάκη-Αλτιμάζτη στη Θεσσαλονίκη, η αποκατάστασή του βραβεύτηκε από την Europa Nostra κ.α Επίσης, τις τελευταίες δεκαετίες παράλληλα με τη βιομηχανική αρχαιολογία, αναπτύχθηκε και ο κλάδος της διαχείρισης της κληρονομιάς με στόχο να ενταχθεί η κληρονομιά ως οικονομικό αγαθό στις οικονομίες των χωρών. Η ανάπτυξη αυτού του κλάδου καλλιεργήθηκε και βοηθήθηκε από τη αλλαγή των νέων πολεοδομικών απόψεων για την επιστροφή στην πόλη, τη συνεκτική πόλη και την προστασία και ανάδειξη των ιστορικών κέντρων των

<sup>54</sup> AlfreyZ.-PutnamT. «Η βιομηχανική κληρονομιά» σελ.231 Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ

<sup>55</sup> Αργιαντώνη όπ.αν.σ,45,46

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

πόλεων, ως πολιτιστικό και δομημένο περιβάλλον με κύριο πολεοδομικό εργαλείο την ανάπλαση των αστικών και περιαστικών περιοχών. Επίσης έχει συμβάλλει και η τροποποίηση του τουριστικού προϊόντος με τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού μεταξύ των οποίων είναι τα ταξίδια με πολιτιστικούς στόχους μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και ο βιομηχανικός τουρισμός.

Η Διαχείριση της Κληρονομιάς δανείστηκε στρατηγικές και πρακτικές από τον επιστημονικό κλάδο της Διαχείρισης των επιχειρήσεων, όπως η διοίκηση, η προώθηση των προϊόντων, αντιμετωπίζοντας πλέον τη βιομηχανική κληρονομιά όχι μόνον ως πολιτιστική και ιστορική αξία αλλά και ως οικονομικό πόρο που μπορεί να συμβάλλει στην ανάπτυξη μιας περιοχής και της οικονομίας της. Σημαντικό ρόλο σε αυτό παίζουν τα διάφορα μονοθεματικά μουσεία που έχουν αναπτυχθεί σε πολλές περιοχές της Χώρας, όπως π.χ. το Μουσείο της Ελιάς στη Σπάρτη από την Τράπεζα Πειραιώς και πολλά άλλα.<sup>56</sup>

#### **Σχόλια**

Απ' όσα έχουν αναφερθεί παραπάνω προκύπτει ότι υπάρχει μία αλληλοεπίδραση και διαδραστικότητα μεταξύ της πολιτιστικής και βιομηχανικής κληρονομιάς. Και η μεν πρώτη μεταλαμπάδευσε τις προσεγγίσεις της και τις πρακτικές της στη δεύτερη και αυτή εμπλούτισε την πρώτη με νέα αντικείμενα και νέες μεθόδους, ώστε να αναδειχθούν όλες οι διαστάσεις της προστασίας και των δύο, οι πρακτικές διαστάσεις, οι συναισθηματικές, οι ιδεολογικές, οι οικονομικές, οι θεσμικές και οι κοινωνικές.

---

<sup>56</sup> Καραβασίλη Μαρίνα «Η διαχείριση της βιομηχανικής κληρονομιάς στην Ελλάδα .Εικοσάχρονη εμπειρία και σύγχρονες προοπτικές στη συγκρότηση πολιτιστικών πόρων»



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

## ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

**Εισαγωγή**

Στο κεφάλαιο αυτό θα προσδιορισθούν τα αντικείμενα του χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου, το περιεχόμενο και ο σκοπός τους.

Επειδή, όμως, τόσο το χωροταξικό όσο και το πολεοδομικό δίκαιο συνιστούν το νομικό περιεχόμενο της χωροταξίας και της ακολουθούμενης χωροταξικής πολιτικής, όπως και της πολεοδομίας και της πολεοδομικής πολιτικής αντιστοίχως, και προσδιορίζουν τα μέσα, τις διαδικασίες και τα αρμόδια όργανα, κρίνεται σκόπιμο να καταβληθεί μια προσπάθεια οριοθέτησης αυτών των εννοιών, ώστε να καταστεί πιο κατανοητό το περιεχόμενό τους.

Η χωροταξία και η πολεοδομία ανήκουν κατ' αρχήν στις επιστήμες που ασχολούνται με τον φυσικό σχεδιασμό, έχουν όμως αποκτήσει ευρύτερο περιεχόμενο και θεωρούνται ως επιστήμες που αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των φυσικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών, οικονομικών, πολιτικών, πολιτιστικών, δικαιοδικών και άλλων συνθηκών που επικρατούν τόσο στον συγκεκριμένο τόπο, όσο και στους γειτονικούς<sup>1</sup>. Και τούτο διότι το αντικείμενό τους είναι ο χώρος και ειδικότερα στην πολεοδομία η πόλη, το αστικό και περιαστικό περιβάλλον, έννοιες ζωντανές και εξελισσόμενες με πολύπλοκο και πολυσύνθετο περιεχόμενο, ο σχεδιασμός των οποίων επηρεάζει αλλά και επηρεάζεται από τις ως άνω συνθήκες. Στόχος αυτών των δύο κλάδων είναι ο καθορισμός αρχών και αξιών για την επίτευξη ενός ορθολογικού σχεδιασμού του χώρου, και μέσω αυτού η εξεύρεση λύσεων μεταξύ των διαφόρων αντιτιθεμένων συμφερόντων και ανισοτήτων, κυρίως κοινωνικοοικονομικών, που απεικονίζονται και στον χώρο, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθώς και η ανάδειξη της ποιότητας ζωής στο πλαίσιο της αειφορίας. Οι δύο αυτοί κλάδοι με τις ειδικές επιστημονικές και τεχνικές γνώσεις και μεθόδους τις οποίες διαθέτουν και με τη βοήθεια και άλλων αναγκαίων επιστημονικών κλάδων, χαράσσουν πολιτικές για την επιδιωκόμενη και ορθολογική ανάπτυξη του χώρου δομημένου ή μη και συντρέχουν την Πολιτεία στην άσκηση των καθηκόντων της<sup>2</sup>.

**1. Αντικείμενο χωροταξικού δικαίου – Χωροταξία – Χωροταξική πολιτική**

Αντικείμενο του χωροταξικού δικαίου είναι η χωροταξία, οι δε κανόνες τους οποίους θέτει αποσκοπούν στην άσκηση χωροταξικής πολιτικής.

Ως προς το περιεχόμενο της χωροταξίας υπάρχουν διάφοροι ορισμοί, οι οποίοι βεβαίως δεν συμπίπτουν μεταξύ τους, διότι ο καθορισμός και η γνώση του αντικειμένου της, δηλαδή ο «χώρος», είναι μια πολύ ζωτική, πολύπλοκη και πολυσήμαντη έννοια και η σύλληψή της εξαρτάται από το πρίσμα υπό το οποίο κάθε

<sup>1</sup> Αραβαντινός Α., «Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», εκδ. Συμμετρία, β' έκδ. αναθεωρημένη, Αθήνα, 2007.

Μέλισσας Δ., «Θεμελιώδη Ζητήματα του Δικαίου της Χωροταξίας», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2002.

<sup>2</sup> Καυκαλάς Γ. «Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης και θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές» Κριτική 2004, Παπαπετρόπουλος Α. Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη» εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2009.

επιστήμη τον αντιμετωπίζει.

Η χωροταξία ως επιστήμη εμφανίσθηκε πολύ πρόσφατα, μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, με μια περιοριστική αντίληψη, επικεντρωμένη στην καλύτερη διαμόρφωση των προϋπαρχόντων αστικών κέντρων. Επρόκειτο, σύμφωνα με ένα τμήμα της θεωρίας για μια διευρυμένη μορφή πολεοδομησης. Στη συνέχεια γεννήθηκε η ιδέα της περιφερειακής αξιοποίησης, αποβλέποντας στην ορθολογικότερη εκμετάλλευση του συνόλου των παραγωγικών πηγών μιας χώρας, ειδικότερα των ανεπαρκώς αναπτυγμένων περιφερειών προς όφελος μιας περιφερειακής εξισορρόπησης σε εθνικό επίπεδο. Σε ένα τρίτο στάδιο, ως βάση του χωροταξικού σχεδιασμού τέθηκε η περιφερειακή ανάπτυξη, με σκοπό την ορθολογική αξιοποίηση του χώρου και την άριστη χρήση των πλουτοπαραγωγικών πόρων της χώρας για μια ανάπτυξη οικονομική, ορθολογική και βιώσιμη<sup>3</sup>.

Έχει γίνει δεκτό ότι «η πρώτη κλασική οριοθέτηση της χωροταξίας είναι αυτή που προέρχεται από τον διαχωρισμό του προγραμματισμού σε δύο μέρη: τον οικονομικό και κοινωνικό προγραμματισμό που παίρνει τη μορφή του συνολικού εθνικού ή περιφερειακού προγράμματος, και τον χωροταξικό, φυσικό σχεδιασμό που είναι η ποιοτική και ποσοτική αναγωγή και έκφραση του πρώτου στον χώρο. Τα δύο αυτά τμήματα είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένα και αλληλεξαρτώμενα, ώστε να μπορεί να υποστηριχθεί ότι η χωροταξία έχει άμεση σχέση με τον οικονομικό και κοινωνικό προγραμματισμό».

Δηλαδή η χωροταξία έχει ως περιεχόμενο την **οργάνωση και ορθή κατανομή των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων μέσα σε συγκεκριμένα γεωγραφικά όρια** –ευρύτερα, π.χ. διεθνής περιφέρεια, ή στενότερα, π.χ. περιοχή Αθηνών– λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τους φυσικούς πόρους και τις απαιτήσεις της οικονομικής ζωής<sup>4</sup>.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι δυνατόν να διακριθεί σε διαπεριφερειακό (διανεμητικός κατά βάση), με κύρια επιδίωξη την εξομάλυνση των αντιθέσεων και αντιφάσεων των περιφερειών και σε ενδοπεριφερειακό (αναπτυξιακός κατά βάση) με στόχο την άρση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων. Ωστόσο, η επιτυχής έκβαση της χωροταξικής πολιτικής προϋποθέτει την εκπόνηση του ενδοπεριφερειακού σχεδιασμού στο πλαίσιο του διαπεριφερειακού<sup>5</sup>.

Είναι, λοιπόν, δυνατόν η χωροταξία να χαρακτηριστεί ως **η χωρική έκφραση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού σε συνδυασμό με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**. Θα πρέπει επίσης να τονισθεί η ενέργεια του χρόνου μέσα στον χώρο, διότι παράλληλα με τις χωρικές κατανομές του προγραμματισμού υπάρχουν και οι χρονικές κατανομές. Η καθιέρωση παραλλήλων ή επαλλήλων χρήσεων ενός χώρου πολλαπλασιάζει τις δυνατότητές του, διότι οποιαδήποτε ρύθμιση στον χώρο αναφέρεται σε συγκεκριμένο χρόνο, όπως και οποιαδήποτε εκμετάλλευση, αξιοποίηση ή προστασία του επιτυγχάνεται μέσα σε ορισμένα χρονικά διαστήματα και για ορισμένες χρονικές περιόδους<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Ρόζος Ν., «Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή, 1994, σ. 256.

<sup>4</sup> Γετίμης Π., «Αστική ανάπτυξη και πολιτική», σε: Π. Γετίμης, Γρ.Καυκαλάς, Ν. Μαραβέγιας (επιμ.), «Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη και πολιτική», εκδ. Θεμέλιο 1994, σ.307-333.

<sup>5</sup> Ρόζος Ν., όπ.αν. σ. 26,28

<sup>6</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα, Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», Παν. Εκδ. ΕΜΠ, Αθήνα 2000.



Σύμφωνα με τα παραπάνω, η χωροταξία εντάσσεται στους πρωταρχικούς σκοπούς του σύγχρονου κοινωνικού κράτους, γιατί διαμορφώνει το παρόν και (οφείλει να) προγραμματίζει το μέλλον<sup>7</sup>.

Σκοπός της χωροταξίας είναι η καλύτερη αποδοτικότητα του συγκεκριμένου χώρου σε κάποιο συγκεκριμένο χρόνο, προς όφελος της βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης του και της ποιότητας ζωής των κατοίκων του. Η ποιότητα ζωής περιλαμβάνει τον κοινωνικό προγραμματισμό και συνοχή, την αισθητική και ψυχολογική απόδοση του χώρου, την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, όπως και τη διάσωση των πολιτιστικών ιδιαιτεροτήτων κάθε τόπου<sup>8</sup>.

Ως **χωροταξική πολιτική** νοείται το σύνολο των κρατικών δραστηριοτήτων που αποβλέπουν στην πραγμάτωση των ανωτέρω στόχων.

**Το περιεχόμενο της χωροταξικής πολιτικής** συνίσταται στον προγραμματισμό και συντονισμό αφενός των κρατικών επεμβάσεων και αφετέρου της ιδιωτικής δραστηριότητας στα πεδία της πολεοδομίας, της περιφερειακής οικονομικής ανάπτυξης, της αγροτικής πολιτικής, της διαμόρφωσης και επέκτασης των συγκοινωνιακών δικτύων, της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος<sup>9</sup>. Η πολιτική αυτή πρέπει να εναρμονίζεται με το κοινωνικό γίνεσθαι του συγκεκριμένου χώρου και με την ιδιαίτερη φυσιογνωμία του, στην οποία εμπεριέχονται τόσο οι μορφές μέσα σ' αυτόν όσο και το έμπυχο υλικό του.

Συνοψίζοντας όλα όσα προαναφέρθηκαν, είναι δυνατόν να λεχθεί ότι η **χωροταξία είναι η διαδικασία προβολής μιας πολιτικής σε συγκεκριμένο χώρο για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα**, και τούτο διότι η πολιτική βούληση προηγείται, αφού αυτή προσδιορίζει τις κατευθύνσεις οποιουδήποτε σχεδιασμού και προγραμματισμού, οικονομικού ή κοινωνικού, τον οποίο η χωροταξία καλείται να αποτυπώσει στον χώρο<sup>10</sup>.

Είναι βεβαίως προφανές ότι η ιδεολογία της **χωροταξικής πολιτικής** προκύπτει από την κυρίαρχουσα πολιτική ιδεολογία του συγκεκριμένου τόπου στον συγκεκριμένο χρόνο και ό,τι αυτόν εκφράζει.

Το **χωροταξικό δίκαιο** με τη σειρά του θέτει κανόνες, οι οποίοι έχουν ως σκοπό την άσκηση χωροταξικής πολιτικής, και προσδιορίζει τα μέσα και τους φορείς για την άσκηση αυτή.

Σύμφωνα με αυτό, φορείς άσκησης της χωροταξικής πολιτικής είναι κυρίως το Κράτος, και σε συμβουλευτικό σχεδιασμό οι ΟΤΑ, α' και β' βαθμού και άλλα ΝΠΔΔ. Όμως, η χωροταξική πολιτική επηρεάζει και τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι ορισμένοι στόχοι της ανάγονται στο πεδίο δράσης του ή και εξαρτώνται από αυτόν.

Τα **νομοθετημένα μέσα σχεδιασμού** τα οποία καθιερώνει το εθνικό χωροταξικό δίκαιο για την άσκηση χωροταξικής πολιτικής ήταν τα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα οποία αντικαταστάθηκαν με τον ν. 4269/2014: «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – βιώσιμη ανάπτυξη» και

<sup>7</sup> Σκουρής Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Θεσσαλονίκη, 1991, σ. 28.

<sup>8</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Στεφάνου Ι., «Ανθρωπολογία του χώρου. Η εμφάνιση μιας νέας επιστήμης», ΠΥΡΦΟΡΟΣ Νο 6 1993, σ. 11.

<sup>9</sup> Σκουρής Β., όπ.αν., σ. 29.

<sup>10</sup> Βλ. επίσης Glasson J., Marshall T., «Regional Planning», Routledge, Abingdon, 2007, Madiot Y., le Mestre, «Aménagement du territoire», Armand Colin 4e édition, Paris, 2001.

αναφέρονται σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και σε ειδικούς τομείς της οικονομικής δραστηριότητας (βιομηχανία, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, τουρισμός, ορεινός και παράκτιος χώρος).

Παράλληλα, στη χώρα μας, υπάρχει μια αυξανόμενη και καθοριστική επίδραση των ευρωπαϊκών πολιτικών σε θέματα περιφερειακής ανάπτυξης και των πόλεων στην άσκηση της χωροταξικής πολιτικής. Οι πολιτικές αυτές θεμελιώνονται στους Κανονισμούς χρηματοδότησης έργων και δράσεων για την εκτέλεση των έργων από τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης. Ο νέος κανονισμός του Συμβουλίου της ΕΚ Δ/83/2006 (ΕΛ 210, 31-7-2006), που αναφέρεται στο Δ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (2007-2013) και ονομάζεται «Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς» (ΕΣΠΑ) καθορίζει το γενικό πλαίσιο για τα διαρθρωτικά ταμεία στη Δ' προγραμματική περίοδο. Παράλληλα, είχε καταρτιστεί από το ΥΠ.ΟΙ.Ο νόμος για τη «Διαχείριση των πόρων» του Δ' ΚΠΣ (2007-2013).<sup>11</sup> Ειδικότερα, το Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας καταστρώνει τα εθνικά πενταετή προγράμματα, τα οποία εγκρίνονται από τη Βουλή, και εγκρίνει τα περιφερειακά προγράμματα, τα οποία ετοιμάζουν οι Γενικές Γραμματείες των Περιφερειών της χώρας.

Επίσης, η διαδικασία αυτή βασίζεται στους αναπτυξιακούς νόμους που ορίζουν κίνητρα για επενδύσεις στις περιφέρειες της χώρας, όπως και στους νόμους για την τοπική αυτοδιοίκηση και για τη διοικητική αποκέντρωση<sup>12</sup>. Ήδη έχει εγκριθεί και το ΕΣΠΑ για το 2014-2020 σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό της Ε.Ε. 1303/2013 για την ως άνω προγραμματική περίοδο, ο οποίος για πρώτη φορά αναφέρεται και στο θέμα της αποτελεσματικότητας όπως και της απάτης στις διαρθρωτικές δράσεις.

## 2. Αντικείμενο πολεοδομικού δικαίου – Πολεοδομία – Πολεοδομική πολιτική

**Αντικείμενο** του πολεοδομικού δικαίου είναι η πολεοδομία, οι κανόνες δε τους οποίους θέτει αποσκοπούν στην άσκηση πολεοδομικής πολιτικής.

**Πολεοδομία** είναι η σύνθετη επιστήμη και τέχνη, η οποία ασχολείται με τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της πόλης, δηλαδή με την συντονισμένη στον χώρο και χρόνο ανάπτυξη και συγκρότηση της πόλης ως κοινωνικής, οικονομικής και τεχνολογικής οντότητας και ταυτοχρόνως ως έργου τέχνης<sup>13</sup>. Από τον ανωτέρω ορισμό προκύπτει ότι αν και η πολεοδομία ανήκει στις επιστήμες του φυσικού σχεδιασμού, έχει εξελιχθεί σε μια πολυκλαδική επιστήμη, η οποία ασχολείται με τη διευθέτηση της πόλης, την οποία θεωρεί ως ζώντα και εξελισσόμενο οργανισμό, με στόχο τη συντονισμένη και αρμονική ανάπτυξή της.

Αν η πόλη, κατά τον Lefèbvre, είναι η προβολή μιας κοινωνίας στον χώρο, η πολεοδομία είναι η τέχνη αυτής της προβολής και ταυτόχρονα η επιστήμη για την ανάλυση και την ερμηνεία της<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> Ο ως άνω κανονισμός αντικατέστησε τον Γενικό Διαρθρωτικό Κανονισμό 1260/1999 του Συμβουλίου της 21-6-1999 περί γενικών διατάξεων για τα διαρθρωτικά ταμεία ΕΕΛ 161, 26-6-1999.

<sup>12</sup> βλ. αναλυτικά Γιαννακούρου Γ., «Η Χωροταξία στην Ευρωπαϊκή Ένωση Πολιτικές και Ευρωπαϊκή διακυβέρνηση», έκδ. Παπαζήση Αθήνα 2008, Γιαννακούρου Γ., «Towards a European Spatial Planning Policy: theoretical dilemmas and institutional implications», European Planning Studies, 4 (5), σ. 595-613.

<sup>13</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», ΕΜΠ, Αθήνα, 2000, σ.46-47.

<sup>14</sup> Lefèbvre H., «Le droit à la ville», εκδ. Anthropos, Paris, 1968. Στεφάνου Ι., «Στοιχεία Πολεοδομικής Σύθεσης», έκδ. Τομέα Πολεοδομίας Χωροταξίας, Αθήνα, 1996.

Όμως, τόσο ως τέχνη όσο και ως επιστήμη, η πολεοδομία προϋποθέτει κανόνες, τους οποίους ακολουθώντας το κοινωνικό σύνολο θα υλοποιήσει στον χώρο το όραμά του για την «πόλη του». Αυτοί οι κανόνες είναι το αντικείμενο του πολεοδομικού δικαίου<sup>15</sup>. Ο **πολεοδομικός**, όπως άλλωστε και ο **χωροταξικός σχεδιασμός**, διεξάγεται σε **δύο βασικά στάδια**. Αυτό της **ανάλυσης** που αναφέρεται στην περιγραφή της πραγματικής κατάστασης και στη γνώση του προβλήματος που συνιστά το αντικείμενο του σχεδιασμού και εκείνο της **σύνθεσης**, στην οποία χρησιμοποιείται η γνώση του προηγούμενου σταδίου προκειμένου να εξευρεθεί η βέλτιστη επιδιώξιμη και δυνάμενη να πραγματοποιηθεί λύση. **Τρεις μορφές πολεοδομικού σχεδιασμού** είναι δυνατόν να διακριθούν: Η πρώτη αφορά τη χωροθέτηση και οργάνωση μεμονωμένων στοιχείων και λειτουργιών ενός οικισμού, όπως τα σχολεία, τα νοσοκομεία, η κυκλοφορία, ο τουρισμός ή η βιομηχανία. Πρόκειται επομένως για έναν **τομεακό σχεδιασμό**. Αντιθέτως, με τον **καθολικό, ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό** καλύπτεται ο οικισμός στο σύνολό του και από όλες τις απόψεις, ενσωματώνοντας τις επιμέρους τομεακές προσεγγίσεις. Τέλος, με τον **παράλληλο σχεδιασμό**, επισημαίνονται και ερευνώνται οι βασικές λειτουργίες του οικισμού ως να επρόκειτο για παράλληλους τομεακούς σχεδιασμούς, οι οποίοι συνδυαζόμενοι μεταξύ τους οδηγούν σε μια σύνθετη πρόταση<sup>16</sup>.

Το Πολεοδομικό Δίκαιο θέτει κανόνες, οι οποίοι διέπουν τον προγραμματισμό και σχεδιασμό των πόλεων, και γενικότερα του αστικού και περιαστικού χώρου, και προσδιορίζει τα μέσα και τους φορείς για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής.

Οι κανόνες αυτοί είναι δύο ειδών:

**α) Κανονιστικοί ή ρυθμιστικοί**, οι οποίοι δίνουν το πλαίσιο και θέτουν τους όρους της πολεοδομικής διαμόρφωσης των οικισμών, και ρυθμίζουν τη δόμηση και την οικονομική εκμετάλλευσή τους. Αυτοί καθορίζουν, ως νομοθετημένα μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού, τα Ρυθμιστικά, τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια πρώην Γενικά Πολεοδομικά, τα Σχέδια Οργάνωσης Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτής Πόλης, τις Πολεοδομικές Μελέτες, τα Πολεοδομικά και Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, όπως επίσης και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια.

**β) Επεμβατικοί**, οι οποίοι ρυθμίζουν την ενεργό συμμετοχή και παρέμβαση του Κράτους στη διευθέτηση του χώρου που εκδηλώνεται με τον ενιαίο σχεδιασμό και πολλές φορές την οργανωμένη δόμηση ή απλώς τη χορήγηση οικονομικών κινήτρων και αποσκοπεί στην ανάπτυξη ή ανάπλαση μιας περιοχής –ενεργός πολεοδομία, αστικός αναδασμός, ZEE, ZEK<sup>17</sup>.

Η πολεοδομική νομοθεσία συνιστά ένα ισχυρό εργαλείο της Πολιτείας για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής, η οποία επιδιώκει τον προγραμματισμό και σχεδιασμό του αστικού χώρου με στόχο την ορθολογική και συγκροτημένη ανάπτυξη της πόλης, τη διαμόρφωση και προστασία της αισθητικής της και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, και γενικότερα την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων. Παράλληλα, η

<sup>15</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Ιστορική αναδρομή του θεσμικού πλαισίου του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα». Πρακτικά συνεδρίου «Ένα όραμα για την Αθήνα», Αθήνα, Νοέμβριος 1996, ελεύθερες τοποθετήσεις, σ. 207.

<sup>16</sup> Αραβαντινός Α., όπ. αν., σ. 56-57.

<sup>17</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., όπ. αν., Αθήνα, 2000, σ. 137.

Πολιτεία με την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής αποβλέπει σε στόχους κοινωνικούς, οικονομικούς κ.ά.<sup>18</sup>

Στην πολεοδομική νομοθεσία περιλαμβάνονται επίσης και κανόνες, οι οποίοι αναφέρονται στον τρόπο, στους όρους δόμησης και στην μορφολογία των κτηρίων, δηλαδή οικοδομικοί ή κτηριοδομικοί κανόνες. Αυτοί αποσκοπούν κυρίως στην ασφάλεια, την αισθητική των κτηρίων, στην εξοικονόμηση ενέργειας σήμερα, όπως και στην υγιεινή διαβίωση σε αυτά (αερισμός, ηλιασμός, φωτισμός).

Το πολεοδομικό δίκαιο αποτελεί κλάδο του διοικητικού δικαίου, δεδομένου ότι κύριος σκοπός του είναι η προστασία και εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου, αλλά συνδέεται και με άλλους κλάδους του δικαίου, όπως το δίκαιο του περιβάλλοντος, το φορολογικό δίκαιο, το κοινοτικό δίκαιο, το αστικό δίκαιο<sup>19</sup>.

Το πολεοδομικό δίκαιο ενέχει αντιθέσεις εξαιτίας των αντικειμένων τα οποία κυρίως επηρεάζει, δηλαδή την ατομική ιδιοκτησία που προστατεύεται από το Σύνταγμα, και παράλληλα την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος που επιβάλλει δεσμεύσεις σε αυτήν.

### 3. Χωροταξία – Πολεοδομία – Αρχιτεκτονική – Κτηριοδομία

Η χωροταξία, κατά κανόνα, έχει ως αντικείμενο ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες, νομούς, περιφέρειες ή και το σύνολο του εθνικού χώρου, όπως και την ένταξή του στην ευρύτερη διεθνή περιφέρειά του.

Αντικείμενο της πολεοδομίας είναι η πόλη, ο οικισμός, ο αστικός και περιαστικός χώρος, που περιλαμβάνονται στις ευρύτερες περιοχές του χωροταξικού σχεδιασμού.

Συνέπεια αυτού είναι ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός έχει ευρύτερους και γενικότερους στόχους και θέτει γενικές κατευθύνσεις. Συνεπώς, ο τρόπος και η μορφή έκφρασής του παραμένουν σε ένα επιτελικό επίπεδο, χωρίς δεσμευτικές λεπτομέρειες για τις κατώτερες κλίμακες παρέμβασης.

Οι στόχοι του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι πιο συγκεκριμένοι και μπορούν να διατυπωθούν με μεγαλύτερη σαφήνεια και ακρίβεια, πρέπει όμως να είναι σύμφωνοι προς τις κατευθύνσεις που θέτει ο χωροταξικός σχεδιασμός και να εξειδικεύουν τις χωροταξικές επιλογές<sup>20</sup>.

Βεβαίως, σε σχέση προς τον χωροταξικό σχεδιασμό, ο πολεοδομικός, ενώ είναι λεπτομερής, είναι αντίστοιχα αρκετά γενικός και αφηρημένος ως προς τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, δηλαδή τον σχεδιασμό σε κλίμακα κτηρίου ή ακόμη και συγκροτήματος κτηρίων, όπου εφαρμόζονται οι κανόνες του οικοδομικού-κτηριοδομικού δικαίου. Εξάλλου, το πολεοδομικό δίκαιο αποβλέπει στον προγραμματισμό και σχεδιασμό για την ανάπτυξη και διευθέτηση του αστικού και περιαστικού χώρου, ενώ οι διατάξεις του οικοδομικού δικαίου αποβλέπουν στον τρόπο εκμετάλλευσης και δόμησης των ακινήτων<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Στεφάνου Ι., Νικολαΐδου Σ., «Αστική Ανάπλαση», ΤΕΕ, Αθήνα, 1995, σ. 155.

<sup>19</sup> Γερασίμου Σ., «Η συμβολή των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών ρυθμίσεων στη διαμόρφωση του Δικαίου», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2007.

<sup>20</sup> Σκουρής Β., όπ. αν., σ. 30

<sup>21</sup> Σκουρής Β., όπ. αν., σ. 189.

Η αποδοχή αυτής της ιεράρχησης είναι ιδιαίτερα σημαντική και απαραίτητη, ενώ η παράλειψή της έχει οδηγήσει σε αποτυχημένες προσπάθειες σποραδικών και μεμονωμένων επεμβάσεων.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, θεωρητικώς τουλάχιστον, προϋποθέτει την ύπαρξη ενός χωροταξικού σχεδιασμού, τις κατευθύνσεις του οποίου είναι υποχρεωμένος να ακολουθήσει, προκειμένου να ενταχθεί σε ένα ενιαίο αναπτυξιακό πρόγραμμα.

Με την ίδια ακριβώς λογική ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός ενός κτηρίου δεν νοείται να μη λαμβάνει υπόψη τα δεδομένα του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής στην οποία αυτό θα ανεγερθεί και να μην ακολουθεί τους κανόνες του οικοδομικού κανονισμού που ισχύουν για αυτή.

Βεβαίως, εξυπακούεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός μιας περιφέρειας είναι υποχρεωμένος να εντάσσεται σε έναν ευρύτερο εθνικό σχεδιασμό, αλλά και αυτός πάλι με την σειρά του πρέπει να λαμβάνει υπόψη του τα δεδομένα της διεθνούς περιφέρειας στην οποία ανήκει.

Επίσης, ως προς τον παράγοντα χρόνο και τις ανάγκες που προκύπτουν από τη διαφοροποίηση των κλιμάκων προσέγγισής του, είναι φανερό πως ένας ετήσιος χωροταξικός προγραμματισμός εντάσσεται στον αντίστοιχο πενταετή, ενώ αυτός με τη σειρά του υπακούει σε ένα πολυετές (π.χ. 10ετές-15ετές κ.λπ.) προοπτικό σχέδιο ανάπτυξης<sup>22</sup>.

### 4. Χρήσεις γης

#### Εισαγωγή

Ως χρήση γης νοείται ο τρόπος λειτουργικής χρησιμοποίησης τμήματος εδάφους ή κτισμάτων ή έργων υποδομής, ώστε να εκπληρώνει την αναμενόμενη λειτουργία και συνεπώς συνδέεται σε ευρύτερη κλίμακα με τον χωροταξικό και σε μικρότερη με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Οι συνθήκες που επικρατούν σε ένα χώρο κατά τη διαδρομή του χρόνου, κοινωνικές, οικονομικές, πληθυσμιακές, πολιτειακές, παραγωγικές, αισθητικές, αποτυπώνονται μέσω των χρήσεων και λειτουργιών του στο έδαφος ή στα κτήρια, μετατρέποντας τον χώρο αυτό σε τόπο με ένα συγκεκριμένο χαρακτήρα. Παλαιότερα αυτό συνέβαινε συνήθως χωρίς την ύπαρξη πολεοδομικών ρυθμίσεων, αλλά μέσω της μακροχρόνιας ύπαρξης και λειτουργίας τους στον χώρο αυτό, δημιουργώντας εθιμικούς κανόνες δικαίου εγκατάστασης και πρακτικές. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν διάφορες συνοικίες, όπως είναι τα Λαδάδικα στη Θεσσαλονίκη ή το Μεταξουργείο στην Αθήνα.

Από τις λειτουργίες μιας περιοχής προκύπτει τόσο η ιστορία της όσο και η ονοματοδοσία της, και αυτές συνιστούν μέσω του ιστορικού χρόνου ερμηνευτικά εργαλεία των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών που τις δημιούργησαν και της εξέλιξής τους. Αυτές ως εκφράσεις της ανθρώπινης δραστηριότητας συναρτώνται με τις διαχρονικές μετακινήσεις των ανθρώπων και των εμπορευμάτων, την εξέλιξη των μεταφορών και τον κυκλοφοριακό σχεδιασμό, την παροχή υπηρεσιών κ.λπ. με συνέπεια να μετεξελίσσονται, ακολουθώντας την πορεία του ανθρώπου. Για

<sup>22</sup> Για την ιστορική εξέλιξη της πολεοδομίας στον 20ο αιώνα βλ. επίσης Jacqot H., Priet F., «Droit de l'Urbanisme», éd. Dalloz, Paris 2001, σ. 19-45, Burgel G., «La ville contemporaine de la Seconde Guerre mondiale à nos jours», στο Pinol J.-L., « Histoire de l'Europe urbaine», éd. du Seuil, Paris 2003, σ. 555-807.

παράδειγμα, ο δρόμος του μεταξιού μέσω του οποίου μετέφεραν τα караβάνια το μετάξι από την Κίνα στην Ευρώπη για αρκετούς αιώνες, μια διεθνής για τον τότε γνωστό κόσμο χρήση γης, έπαψε να υπάρχει για πολλούς ιστορικούς λόγους μεταξύ των οποίων και η εξέλιξη των μεταφορών<sup>23</sup>.

#### 4.1. Επιστημονική προσέγγιση του διαχωρισμού των χρήσεων γης.

Ο αυστηρός διαχωρισμός των χρήσεων προήλθε από τις θεωρητικές θέσεις που αναπτύχθηκαν στις αρχές του 20ού αιώνα από τους οπαδούς του μοντέρνου κινήματος, οι οποίοι θεώρησαν ότι για να επιβληθεί κάποια τάξη στην οργάνωση της χωρικής για τα τότε δεδομένα μεγαλούπολης, ήταν απαραίτητη η εφαρμογή ενός συστήματος zoning. Η Χάρτα των Αθηνών, προϊόν του πρώτου Διεθνούς Συνεδρίου Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής που έγινε στην Αθήνα (CIAM) το 1931 αποτέλεσε από τη δεκαετία του '30 το θεωρητικό στήριγμα αυτών των θέσεων.

Ήδη όμως από τις αρχές του δεύτερου μισού του προηγούμενου αιώνα, τόσο η πρακτική όσο και η ισχυρή κριτική που δέχτηκαν οι απόψεις του μοντέρνου κινήματος στον τομέα της πολεοδομίας και της αρχιτεκτονικής απέδειξαν ότι η κυριαρχία του zoning είχε ήδη ξεπεραστεί, ενώ νέες θεωρητικές προσεγγίσεις της πόλης προσανατολισμένες πλέον προς την κατεύθυνση της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης απαιτούν **ανάμειξη** των χρήσεων.

Οι νέες αυτές θέσεις, στηριζόμενες κυρίως σε κριτήρια κοινωνικά, (κοινωνική συνοχή), πολιτιστικά (ανάδειξη και προστασία των ιστορικών κέντρων των πόλεων), οικονομικά (εξοικονόμηση πόρων), περιβαλλοντικά (προστασία του περιβάλλοντος), ενεργειακά (εξοικονόμηση ενέργειας), κ.λπ. εναρμονίζονται πολύ περισσότερο στα σύγχρονα δεδομένα «της **συνεκτικής πόλης**» στην οποία συνυπάρχουν όλες οι αναγκαίες χρήσεις για την επίτευξη των ως άνω στόχων, με μόνη εξαίρεση τις οχλούσες χρήσεις. Επιπλέον η σύγχρονη πόλη εξυπηρετείται και με εξελιγμένες τεχνολογίες άγνωστες κατά την εποχή της Χάρτας των Αθηνών.

Η σημερινή έννομη τάξη, όπως άλλωστε και η συλλογική συνείδηση είναι σταθερά προσανατολισμένες προς την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος, στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, την οποία εντάσσουν και προτάσσουν σε οποιαδήποτε θεωρία, πολιτική ή πρακτική ανάπτυξης. **Ο όρος αειφόρα ή βιώσιμη ανάπτυξη σημαίνει να επιδιώκεται και να επιτυγχάνεται ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας του περιβάλλοντος, και ειδικότερα να επιτυγχάνεται οικονομική ανάπτυξη, προστασία του περιβάλλοντος και κοινωνική συνοχή. Η σύγχρονη τεχνολογία παρέχει μέσα και τρόπους για την επίτευξη των σκοπών αυτών.**

Σήμερα, λοιπόν, η πολεοδομία, καθώς και όλες οι συνδράμουσες αυτήν επιστήμες, προσπαθεί με γνώμονα πάντοτε τη βιωσιμότητα και την αειφορία ενός τόπου σε όλους τους τομείς να αντιμετωπίσει την πόλη «**ολιστικά**» και να ξανασυνδέσει με αυτό τον τρόπο τον διαρραγέντα κοινωνικο-πολιτιστικό ιστό, εξασφαλίζοντας ένα περιβάλλον με ανθρώπινες υλικές, συναισθηματικές και ιδεολογικές διαστάσεις. Προς αυτή την κατεύθυνση η μεταμοντέρνα και η σύγχρονη εν συνεχεία πολεοδομική θεωρία απελευθέρωσαν την ανάμειξη των χρήσεων από την ακαμψία των θεωρητικών

<sup>23</sup> βλ. αναλυτικά Μέλισσα Δ. «Οι χρήσεις γης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» εκδ.Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2007. Βλ. επίσης Randolph J., «Environmental Land Use Planning and Management», Island Press, Washington, 2003, Berke Philip R., Godschalk David R, «Urban Land Use Planning», Fifth Edition, University of Illinois Press, Illinois, 1986.

θέσεων του zoning, υποστηρίζοντας τη δυνατότητα των πολλαπλών ευκαιριών στην ανάπτυξη και λειτουργία της πόλης.

#### 4.2. Νομοθετικός καθορισμός των χρήσεων γης

Το νδ του 1923 «περί σχεδίων πόλεων» είχε καθιερώσει τις βασικές πρώτες χρήσεις γης, ορίζοντας ότι το σχέδιο της πόλης, τότε ρυμοτομικό, πρέπει να αναφέρει τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και οικοδομήσιμους χώρους.

Ως προς τους τελευταίους είχε δοθεί εξουσιοδότηση με το άρθρο 11 του πδ: **α)** να καθορίζονται οι χρήσεις των κτηρίων, συνδέοντας έτσι εμμέσως χρήσεις οικοδομής-οικοπέδου ανάλογα με τη θέση, τις διαστάσεις και την εν γένει διάταξή τους, απαγορεύοντας την χρήση ορισμένων κατηγοριών επικινδύνων και ανθυγιεινών οικοδομών, **β)** να απαγορεύεται για λόγους κοινωνικών αναγκών σε περιοχές της πόλης, η χρήση κτηρίων για ορισμένους σκοπούς, όπως νοσοκομεία και κλινικές κοντά σε κέντρα αναψυχής, κ.λπ.

Τέλος, το ως άνω νδ είχε προβλέψει την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων και αποθηκών εντός ή εκτός της πόλης, υπό την προϋπόθεση εξασφάλισης των όρων υγιεινής και ασφάλειας ή για ορισμένους κοινωνικούς σκοπούς. Άλλωστε, αρκετές φορές τα ρυμοτομικά σχέδια αναφέρονταν και σε άλλες χρήσεις γης, δεδομένου ότι υπήρχαν ειδικές διατάξεις για ειδικές κατηγορίες αστικών χρήσεων, π.χ. νοσοκομεία, ξενοδοχεία κ.ά. Αυτές όμως απέβλεπαν κυρίως στον έλεγχο του τρόπου οικοδόμησης και στην εξασφάλιση κάποιων προϋποθέσεων, με στόχο να μειωθούν οι κίνδυνοι και οι οχλήσεις, τόσο για το συγκεκριμένο κτήριο όσο και για τα γειτονικά κτήρια, και όχι στην επιβολή χρήσεων στον χώρο της πόλης<sup>24</sup>.

Στις εκτός σχεδίου της πόλης περιοχές εξακολουθεί να επιτρέπεται η ελεύθερη χρήση γης, εκτός αν πρόκειται για περιοχές ειδικής προστασίας π.χ. αρχαιολογικοί χώροι, δασικές εκτάσεις, ή άλλης ειδικής ρύθμισης π.χ. αιγιαλός, παραλία, ή ο σχεδιασμός τους έχει αποτελέσει αντικείμενο ειδικής νομοθετικής ρύθμισης, π.χ. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών.

Ο κανόνας ήταν ότι κάθε χρήση μπορεί να αναπτυχθεί ελευθέρως οπουδήποτε, εφόσον δεν υπάγεται σε ειδικό κανονιστικό καθεστώς, είτε η περιφέρεια στην οποία αφορά, είτε αυτή η συγκεκριμένη χρήση και ότι με την επιβολή του σχεδίου της πόλης τα οικοπέδα πρέπει να αποκτήσουν μια προκαθορισμένη χρήση. Τα γενικά πολεοδομικά κριτήρια για την επιβολή των διαφόρων χρήσεων ήταν κυρίως η υγιεινή, η ασφάλεια, η αισθητική και η αντιμετώπιση των κοινωνικών αναγκών.<sup>25</sup> Η νομολογία του ΣτΕ και πριν από το Σύνταγμα του 1975/2000 είχε κρίνει ως υποχρεωτική την επιβολή των χρήσεων γης με βάση τα ανωτέρω κριτήρια στις εντός σχεδίου περιοχές ή στους προς πολεοδόμηση ήδη υφιστάμενους οικισμούς.

Ο καθορισμός των χρήσεων γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό έχει ως σκοπό να απεικονίσει στα νομοθετημένα μέσα σχεδιασμού τις χρήσεις των επιφανειών του οικισμού και γενικότερα να παρουσιάσει την κατανομή και την τοπολογική ένταξη των διαφόρων πολεοδομικών ή άλλων λειτουργιών π.χ. αστική, αγροτική ή βιομηχανική χρήση, στον χώρο. Δεν υπάρχει καμία αμφιβολία ότι ο καθορισμός των χρήσεων γης προστατεύει την αρχιτεκτονική κληρονομιά, το αστικό πράσινο και το φυσικό

<sup>24</sup> Αραβαντινός, Α., όπ. αν., σ. 141-165.

<sup>25</sup> Μέλισσας Δ, όπ.αν. σ.16.

περιβάλλον.

Ο όρος «**χρήση γης**» ως πολεοδομική έννοια απαντάται στον ν. 1262/72 για τα ΡΣ και στο ν. 947/78 «περί οικιστικών περιοχών», ο οποίος αναφερόταν σε γενικές και ειδικές χρήσεις. Κατ' εξουσιοδότηση αυτού του νόμου εκδόθηκε το πδ 81/80, στο οποίο διακρίνονταν 6 μεγάλες κατηγορίες γενικών χρήσεων και οι υποδιαίρεσεις τους ως ειδικές χρήσεις. Το αξιοσημείωτο ήταν ότι το διάταγμα αυτό καθόριζε ανώτατες τιμές αριθμού ορόφων, ποσοστού κάλυψης και συντελεστού δόμησης ανά χρήση

Το διάταγμα αυτό καταργήθηκε από το πδ της 23/2/87 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» που συνδέεται με την εφαρμογή των ΓΠΣ, στα οποία διατυπώνεται η **γενική πολεοδομική λειτουργία** των περιοχών, καθώς και η **ειδική πολεοδομική λειτουργία** τους.<sup>26</sup>

Οι χρήσεις γης στα ΓΠΣ καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής σε 9 **κατηγορίες** και σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία σε 27 **υποκατηγορίες**. Οι χρήσεις αυτές πρέπει να είναι συμβατές με τη γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής, να την ενισχύουν ή να την συμπληρώνουν και κυρίως να μην έρχονται σε αντίθεση με αυτήν.

Παρατηρείται μια ανάμειξη των χρήσεων, σε αντίθεση με τη λογική του απολύτου διαχωρισμού που επικρατούσε πριν από μερικά χρόνια και είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία υπνουπόλεων και την ερήμωση των κέντρων των πόλεων τις νύχτες. Επίσης, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας συνέβαλλαν στο γεγονός της αναγκαιότητας της ανάμειξης των χρήσεων. Αυτή η ανάμειξη όμως είναι δυνατόν να έχει αρνητικά αποτελέσματα, δηλαδή να οδηγήσει στην αναίρεση της γενικής χρήσης, η οποία είναι η επιδιωκόμενη για την ορθή λειτουργία της περιοχής, αλλοιώνοντας τον προορισμό της, δεδομένου ότι υπάρχει μια ανταγωνιστικότητα μεταξύ των χρήσεων. Αυτό παρατηρείται συχνά στις περιοχές γενικής κατοικίας, όπου επιτρέπεται και η εγκατάσταση καταστημάτων, γραφείων και άλλες συναφείς χρήσεις, με αποτέλεσμα πολλές φορές να εξαφανίζεται η κατοικία, δηλαδή ο πρωταρχικός προορισμός της περιοχής και να επικαλύπτεται από κάποια άλλη, η οποία στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή π.χ. της έγκρισης του ΓΠΣ ή της πολεοδομικής μελέτης προσφέρει μεγαλύτερη γαιοπρόσοδο στους ιδιοκτήτες, διότι οι χρήσεις γης παίζουν ίσως τον σημαντικότερο ρόλο στον προσδιορισμό της αξίας της γης.

Για την αποφυγή αυτής της κατάστασης, το διάταγμα προβλέπει ότι είναι δυνατόν από την πολεοδομική μελέτη της περιοχής να απαγορεύονται ορισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις ή να επιτρέπονται υπό όρους και προϋποθέσεις ή, τέλος, να αφορούν μόνο σε τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και σε ορόφους κτηρίων. Σε πολλά κράτη, εφόσον είναι επιθυμητή η συνύπαρξη των χρήσεων ορίζεται ένα ποσοστό της γενικής χρήσης και ποσοστά για τις λοιπές χρήσεις για κάθε μία χωριστά και στο σύνολό τους, ώστε να είναι ελεγχόμενες και να επέρχεται ισορροπία μεταξύ της γενικής χρήσης και των λοιπών. Η λύση αυτή παρουσιάζει προβλήματα ως προς τον εξειδικευμένο γεωγραφικό προσδιορισμό της. Ο χώρος αναφοράς της θα είναι όλη η περιοχή, ένα μέρος της, το οικοδομικό τετράγωνο και γενικότερα είναι δυνατόν να δημιουργήσουν νομικά προβλήματα άνισης μεταχείρισης, προστασίας της ιδιοκτησίας<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> ΦΕΚ 166Δ/87

<sup>27</sup> Αραβαντινός, Α., όπ. αν., σ. 141-165.



Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής καθορίζονται οι ακόλουθες χρήσεις:

1. Αμιγής κατοικία, όπου επιτρέπονται εκτός της κατοικίας μικρά καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, σχολεία, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, π.χ. Ψυχικό, Φιλοθέη.
2. Γενική κατοικία. Στις περιοχές αυτές η ανάμειξη των χρήσεων είναι εντονότερη, διότι επιτρέπονται εκτός της κατοικίας και γραφεία, τράπεζες, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και άλλες χρήσεις, οι οποίες απαγορεύονται στην περιοχή της αμιγούς κατοικίας, π.χ. πλατεία Κολωνακίου.
3. Πολεοδομικά κέντρα –κεντρικές λειτουργίες πόλης– τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς, όπου υπάρχει πλήρης ανάμειξη των χρήσεων.
4. Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και τεχνικό πάρκο (χαμηλή και μέση όχληση).
5. Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση).
6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός-αναψυχή.
8. Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο.
9. Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις.

Οι λειτουργίες, οι οποίες επιτρέπονται σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική κατηγορία της περιοχής, όπως άλλωστε και το περιεχόμενο των ως άνω χρήσεων, αναφέρονται λεπτομερώς στο διάταγμα. Ειδικότερα, όσον αφορά στις ευρύτερες περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, επιτρέπονται και άλλες χρήσεις εκτός από τις αναφερόμενες στο πδ εφόσον αυτές κρίνονται απαραίτητες για την πραγματοποίηση των στόχων των ΡΣ και των Προγραμμάτων Προστασίας του Περιβάλλοντος.

### 4.3. Νέα νομοθεσία ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική αναβάθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη»

Ο νέος νόμος εγκαταλείπει τη διάκριση για τον διαχωρισμό των χρήσεων σε γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής και σε ειδική πολεοδομική λειτουργία και αποβλέπει όπως αναφέρεται στην Αιτιολογική του Έκθεση στον «επανασχεδιασμό των κατηγοριών των χρήσεων γης προκειμένου να ανταποκρίνονται στα σύγχρονα δεδομένα», στον επαναπροσδιορισμό των επιτρεπομένων χρήσεων σε κάθε κατηγορία προκειμένου να επιτελέσουν τον πολεοδομικό τους στόχο», στην επίλυση των χρόνιων προβλημάτων που ανέκυψαν κατά την εφαρμογή του υφισταμένου θεσμικού πλαισίου και στην οικονομική δραστηριότητα των χρήσεων, τις οποίες τις αντιστοιχεί μάλιστα με τους κωδικούς αριθμούς δραστηριότητας (ΚΑΔ) όπως προκύπτουν από τις διατάξεις των διαδικασιών αδειοδότησης και αναφέρονται στην εκάστοτε Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων. Η αντιστοίχιση αυτή γίνεται υπό μορφή πίνακα που αναρτάται στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ είτε σε ειδική βάση δεδομένων του ίδιου υπουργείου. Οι κατηγορίες των χρήσεων γης είναι οι ακόλουθες:

4.3.1. **Κατοικία** (Κ1), άρθ. 15, όπου επιτρέπεται η χρήση κατοικίας. Παρατηρείται ότι η διάκριση μεταξύ αμιγούς κατοικίας και γενικής κατοικίας καταργείται. Προβλέπεται όμως ότι στις περιοχές πρώην αμιγούς κατοικίας στις οποίες είχαν προβλεφθεί με ειδικά διατάγματα να επιτρέπονται επί πλέον χρήσεις (κοινόχρηστες, κοινοφελείς, αναψυχής), σε περίπτωση αναθεώρησης του σχεδίου είναι δυνατόν να μείνουν όπου ήδη ευρίσκονται, είτε να μετακινηθούν σε άλλη θέση, εφόσον καταργούνται η ήδη

υπάρχουσες και είναι δυνατόν να επαναπροσδιορισθεί και το αντικείμενο τους για την διασφάλιση των αναγκών των κατοίκων της περιοχής, ακόμα μάλιστα και να επιλέγουν χρήσεις της κατηγορίας πολεοδομικού κέντρου.(ΠΚ) Για τις λοιπές περιοχές που δεν υπάρχουν ειδικά διατάγματα ο νόμος θέτει ορισμένες προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως κατοικίας Κ1, ειδικότερα από τις χρήσεις τις ήδη υπάρχουσες και το ποσοστό των κτισμένων οικοπέδων. Σε κάθε περίπτωση σε περιοχές προς πολεοδόμηση δεν μπορούν να χαρακτηρισθούν ως περιοχές κατοικίας Κ1 εφόσον έχουν πρόσωπο επί των εθνικών, επαρχιακών και κυρίων δημοτικών οδών.

**4.3.2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2).** Η πρώτη προϋπόθεση που θέτει ο νόμος για τον χαρακτηρισμό αυτόν της περιοχής είναι να υπάρχει κατοικία τουλάχιστον 50% ανά κτήριο και προβλέπει τις ακόλουθες χρήσεις, με τις σχετικές υποδιαιρέσεις τους, θέτοντας ορισμένες προϋποθέσεις, ως προς τη συνολική επιφάνεια δόμησης ή και εκμετάλλευσης και τις δυνατότητες υπέρβασής της, η οποία πρέπει να προβλέπεται από το Ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και είναι:

1. Η κοινωνική πρόνοια
2. Η εκπαίδευση
3. Η άθληση
4. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
5. Θρησκεία
4. Γραφεία
5. Εμπορικά καταστήματα
6. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
7. Στάθμευση
8. Περίθαλψη
9. Αρτοποιεία

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό χρήσεων γης, οικόπεδα δεν είναι δυνατόν να χαρακτηρισθούν ως περιοχές επιπέδου γειτονιάς Κ2 εφόσον έχουν πρόσωπο σε πρωτεύουσες αρτηρίες ή σε βασικό οδικό δίκτυο, Επίσης σε περιοχές εκτός σχεδίου εφόσον τα γήπεδα έχουν πρόσωπο επί εθνικών, επαρχιακών και κυρίων δημοτικών οδών.

### **4.3.3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου, ΜΚ (άρθ.17)**

Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται όλες οι χρήσεις των περιοχών κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2 και επί πλέον υπό ορισμένες προϋποθέσεις άλλες 15 χρήσεις, χωρίς να τίθεται όριο χρήσης κατοικίας ανά κτήριο. Επίσης με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατόν να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης ορισμένων ρητώς αναφερομένων χρήσεων ή να απαγορεύεται τελείως η εγκατάσταση τους προκειμένου να εξυγιανθούν πολεοδομικά οι επιβαρυμένες περιοχές.

### **4.3.4. Πολεοδομικό κέντρο ΠΚ άρθ. 18**

Προβλέπονται 22 χρήσεις υπο ορισμένους όρους και προϋποθέσεις και επαναλαμβάνεται η διάταξη ότι για ορισμένες χρήσεις π.χ. πρατήρια, κ.λπ. είναι δυνατόν να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης ή να απαγορεύεται η ίδια η εγκατάσταση με στόχο την εξυγίανση της περιοχής

#### 4.3.5. Λοιπές χρήσεις.

Το άρθρο 19 αφορά στον **Τουρισμό** και την **αναψυχή** (ΤΑ) αναφέροντας 20 υποκατηγορίες χρήσεων και το άρθρο 20 ρυθμίζει τις Εγκαταστάσεις Κοινής Ωφέλειας (ΚΩ) με 6 υποκατηγορίες χρήσεων.

Το άρθρο 21 ασχολείται με τους Ελεύθερους Χώρους και το αστικό πράσινο (ΠΡ) και τους διακρίνει: **α)** σε κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τους ορίζει ως χώρους για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων και αναφέρει ενδεικτικά τους οδούς ήπιας κυκλοφορίας πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους πλατείες κ.λπ. Προβλέπει επίσης ότι στις πλατείες και τους χώρους πρασίνου επιτρέπονται περιορισμένης έκτασης χώροι εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτησή τους όπως και η κατασκευή υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από τον σχεδιασμό. **β)** Σε ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου που ευρίσκονται εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, προβλέπονται από τον σχεδιασμό και θεωρούνται ως χώροι για τη δημιουργία πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής για τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος. Σε αυτούς επιτρέπονται λειτουργίες και δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες όπως και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών, εφόσον προβλέπονται από τον σχεδιασμό

Το άρθρο 22 αφορά στο **Χονδρικό Εμπόριο**, (ΧΕ) προβλέποντας 17 χρήσεις, το 23 στις **Εγκαταστάσεις** μέσων μαζικής μεταφοράς (ΜΜΜ) απαριθμώντας 16 συγκεκριμένες χρήσεις και αναφερόμενο γενικώς σε κάθε συναφή με τις ως άνω εγκαταστάσεις χρήση.

Το άρθρο 24 αφορά στις «Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας» (ΑΥ) προβλέποντας 11 χρήσεις όπως και κάθε συναφή με τις αστικές υποδομές εγκαταστάσεις, το 25 τις «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» με 28 χρήσεις, συμπληρώνοντας ότι στις περιοχές αυτές μπορούν να χωροθετούνται Επιχειρηματικά Πάρκα Β και Γ και ειδικού τύπου Ενδιαμέσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΒΕΠΟ).

Το άρθρο 26 δίνει οδηγίες για τον τρόπο εξυγίανσης των χρήσεων στους ήδη υπάρχοντες οργανωμένους υποδοχείς (ΒΕ).

Το άρθρο 27 αφορά τις χρήσεις που επιτρέπονται στο Τεχνολογικό Πάρκο και στην Τεχνόπολη (ΤΠ) όπου μεταξύ των άλλων προβλέπεται μόνον τριτοβάθμια Εκπαίδευση και Ερευνητικά κέντρα, αλλά και Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων και Κέντρα Τεχνολογικής Υποστήριξης Επιχειρήσεων

Το άρθρο 28 ασχολείται με τα Εμπορευματικά Κέντρα (ΕΚ) στα οποία επιτρέπονται όλες οι χρήσεις του χονδρικού εμπορίου καθώς και οι υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού κέντρου και αναφέρεται σε 3 επιπλέον χρήσεις, δίνει επίσης διακριτική ευχέρεια κατά τον σχεδιασμό να επιλέγονται χρήσεις από τις παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης Τεχνολογικού Πάρκου ανάλογα με τη επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και εφόσον οι χρήσεις αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους.

Στο άρθρο 29 αναφέρονται οι Εγκαταστάσεις Υψηλής Όχλησης (ΥΟ) με 28 υποκατηγορίες και δυνατότητα εγκατάστασης Επιχειρηματικών Πάρκων τύπου Α σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.

Στο άρθρο 30 αναφέρονται οι περιοχές εντός των ορίων οικισμών μικρότερο των 2000 κατοίκων η προ του 1923 (ΟΙ). Επιτρέπεται η υπέρβαση της συνολικής επιφάνειας δόμησης εφόσον αυτό προβλέπεται από το εγκεκριμένο Ειδικό Χωρικό

Σχέδιο και υπό ορισμένες προϋποθέσεις, όπως η προβολή, προώθηση και επεξεργασία τοπικών προϊόντων, η εγκατάσταση χρήσεων που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα πλεονεκτήματα του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Επίσης σε αξιόλογους παραλιακούς τουριστικούς παραδοσιακούς οικισμούς επιτρέπονται χρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο αυτό και έχουν σχέση με οχήματα και βεβαίως εφόσον προβλέπονται από το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο.

Το άρθρο 31 ασχολείται με περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων (ΙΧ), όπως Στρατιωτικές εγκαταστάσεις, κοιμητήρια και χώροι αποτέφρωσης νεκρών, φυλακές, κ.λπ. και με απόφαση του ΥΠΕΚΑ μπορούν να προβλεφθούν και επιπλέον χτήσεις που εξυπηρετούν τις ως άνω χρήσεις. Τέλος το άρθρο 32 ορίζει ποιες χρήσεις επιτρέπονται στο κύριο Οδικό Δίκτυο (ΚΟΔ).

#### 4.4. Νομολογιακή ερμηνεία των διατάξεων των χρήσεων γης

Κατά τη νομολογία του ΣτΕ οι χρήσεις γης συνιστούν στοιχεία της ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας, όπως επιβάλλεται από το άρθρο 24 του Συντάγματος και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού. Αυτές, σε συνάρτηση και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικισμού εξασφαλίζουν τη λειτουργικότητα του, με στόχο τον πλέον πρόσφορο τρόπο θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών με αντικειμενικά κριτήρια, που αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική, αλλά και στη λειτουργικότητα των πόλεων και των οικισμών.<sup>28</sup>

Η **έλλειψη όμως διαμόρφωσης κάποιων κριτηρίων αξιολόγησης και ταξινόμησης** κατά τον καθορισμό των χρήσεων γης σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία δημιουργεί πολλά προβλήματα στη Διοίκηση κατά τον καθορισμό των ειδικών χρήσεων γης στα ΓΠΣ και στις Πολεοδομικές μελέτες, αφήνοντας σε αυτήν την ευχέρεια για αναιτιολόγητη και χωρίς πολεοδομικά κριτήρια απόφαση καθορισμού χρήσεων.<sup>29</sup> Πολλές φορές μάλιστα εκδίδονται αντιφατικές αποφάσεις μεταξύ των διαφόρων υπηρεσιών της, όπως π.χ. προκειμένου για τους ιδιωτικούς φορείς Παροχής Υπηρεσιών Πρωτοβάθμιας Υγείας, η μεν Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του τότε ΥΠΕΧΩΔΕ, θεμελιώνοντας την άποψή της στις διατάξεις του Κτηριοδομικού Κανονισμού, θεώρησε ότι υπάγονται στην ειδική πολεοδομική λειτουργία, χρήσεις γραφείων. Αντιθέτως, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού τούς κατέταξε στην ειδική πολεοδομική λειτουργία, στα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών. Παρόμοια παραδείγματα υπάρχουν και άλλα.

Σε κάθε περίπτωση, δημιουργείται **ανασφάλεια δικαίου και έλλειψη εμπιστοσύνης** στον πολίτη, που σε πολλές περιπτώσεις προστρέχει για την ερμηνεία τους στον δικαστή, ο οποίος δρα διορθωτικώς και ειδικότερα στο ΣτΕ. Αυτό, αρμόδιο μέχρι πρόσφατα για την ακύρωση των παράνομων οικοδομικών αδειών, παρουσιάζει πλούσια νομολογία, δείχνοντας όμως μια σχετική διστακτικότητα στο να ερμηνεύσει διασταλτικώς τις διατάξεις των χρήσεων.<sup>30</sup> Δεδομένης μάλιστα της εξέλιξης της πολεοδομικής θεωρίας σε σχέση με τη συνεκτική πόλη, της τεχνολογίας και της παγκοσμιοποίησης, τα δικαστήρια (και ειδικότερα τα Διοικητικά Εφετεία, αρμόδια πλέον για την ακύρωση των παράνομων αδειών δόμησης) πρέπει να

<sup>28</sup> ΣτΕ 3059/2009

<sup>29</sup> Μέλισσας Δ., όπ. αν., σ. 49 συν. Παπαρηγορίου Β., «Πολεοδομία» (Εισαγωγή, Θεσμοί, πολιτική), εκδ. Σάκκουλα Α. Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2009.

<sup>30</sup> ΣτΕ 912/08

αντιμετωπίσουν δυναμικότερα και με ευρύτητα την ερμηνεία των κανόνων δικαίου, όχι μόνον των χρήσεων αλλά και γενικότερα των πολεοδομικών διατάξεων, διότι το δίκαιο είναι ένας ζων και εξελισσόμενος οργανισμός, όπως άλλωστε και η πόλη και πρέπει να ακολουθεί και θεραπεύει τις ανάγκες της.

Από την **έρευνα της νομολογίας του ΣτΕ** είναι δυνατόν να εξαχθούν μερικά ενδιαφέροντα συμπεράσματα τόσο για τον γενικά ισχύοντα κανόνα όσο και για τις τυχόν εξαιρέσεις του.

Κατ' αρχήν, σύμφωνα με την αρχή του πολεοδομικού και περιβαλλοντικού κεκτημένου που απαγορεύει την υποβάθμιση του περιβάλλοντος επιδιώκεται η κατηγοριοποίηση τυποποίηση των χρήσεων σε **ευμενέστερες** και **δυσμενέστερες** και επιτρέπονται μόνον οι πρώτες.<sup>31</sup> Συγκεκριμένα, ορίζεται ότι σε κάθε κατηγορία χρήσεων επιτρέπονται μόνον οι εκεί αναφερόμενες, με τη δυνατότητα της Διοίκησης κατά τον σχεδιασμό μιας περιοχής να επιλέγει μία μόνον χρήση αλλά και να αφαιρεί ορισμένες χρήσεις από τις επιτρεπόμενες, εφόσον δεν παραβιάζεται η πολεοδομική λειτουργία της περιοχής. Επί πλέον, εντός της ίδιας κατηγορίας χρήσεων δεν επιτρέπεται να ανατρέπεται ή να παραβιάζεται η κυρία χρήση της περιοχής.

Εκτός αυτών των γενικών ισχυόντων κανόνων, το δικαστήριο έκρινε ειδικότερα ορισμένες περιπτώσεις με ευρύτητα, **επικαλούμενο και άλλους κανόνες και αρχές του δικαίου**. Έτσι, σύμφωνα με απόφαση<sup>32</sup> που αφορούσε την ανάκληση οικοδομικής άδειας καταστήματος σνακ-μπαρ σε περιοχή εκτός σχεδίου της Μεσσηνίας, επειδή το μεταγενέστερο εγκεκριμένο ΓΠΣ όριζε ως χρήση «αστικό πράσινο – ελεύθερος χώρος», το δικαστήριο έκρινε ότι η άδεια ως προς αυτόν τον λόγο ήταν νόμιμη, εφόσον πριν από την ισχύ του ΓΠΣ δεν υπήρχαν καθορισμένες χρήσεις στη συγκεκριμένη περιοχή διότι ήταν εκτός σχεδίου.

Αλλά και όταν μετά την έγκριση του ΓΠΣ ή της πολεοδομικής μελέτης που περιέχουν διαφορετικές χρήσεις από τις υφιστάμενες, χωρίς να υπάρχει μεταβατική διάταξη ή ειδική πρόβλεψη, τότε οι υφιστάμενες νόμιμες χρήσεις εξακολουθούν να ισχύουν, είτε απεριόριστα είτε όσο είχε προβλέψει το προγενέστερο νομικό καθεστώς<sup>33</sup>. Η κρίση αυτή θεμελιώνεται σε μια από τις βασικές αρχές του Κράτους δικαίου που είναι η αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης, σύμφωνα με την οποία μεταγενέστερες μεταβολές του κανονιστικού πλαισίου δεν πρέπει να πλήττουν νόμιμα ήδη διαμορφωμένα δικαιώματα.

Επίσης το δικαστήριο έκρινε<sup>34</sup> ότι «επιτρέπεται η διατήρηση των υφισταμένων χρήσεων αν από 31/12/2003 δυνάμει κανονιστικής πράξης επήλθε μεταβολή ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε ορισμένη περιοχή, μόνον αν οι προϋφιστάμενες και εφεξής απαγορευόμενες χρήσεις ήταν νόμιμες».

Σύμφωνα με τη νομολογία αυτή οι χρήσεις γης που είχαν καθορισθεί πριν από την 6-3-1987, έναρξη ισχύος του ως άνω διατάγματος, δεν θίγονται μετά την ημερομηνία αυτή και εξακολουθούν να ισχύουν, χάριν της ασφαλείας του δικαίου και της εμπιστοσύνης των πολιτών, υπό την προϋπόθεση ότι δεν υποβαθμίζουν σοβαρά το

<sup>31</sup> Σημαντικές οι ΣτΕ 8-10//1988 στις οποίες διατυπώθηκαν οι ως άνω αρχές και μεταξύ άλλων ΣτΕ 312004, 3059/2009, 3500/2009

<sup>32</sup> ΣτΕ 2235/2000

<sup>33</sup> ΣτΕ 2414/1999, 2196/2006

<sup>34</sup> ΣτΕ 3610/2007

φυσικό, πολιτιστικό και δομημένο περιβάλλον, σύμφωνα με την αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου. Βεβαίως, επειδή δεν υπάρχουν πολεοδομικά κριτήρια για τον καθορισμό των χρήσεων, όταν η νέα χρήση αναιρεί την προηγούμενη, που ήταν πιο ευνοϊκή για τον διοικούμενο, ως δυσμενής ατομική διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου, πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς.

Άλλωστε, για τον λόγο της **ασφάλειας του δικαίου, της προστασίας και της εμπιστοσύνης των πολιτών** και σε κάθε περίπτωση επειδή από τις χρήσεις γης μπορεί να θιγεί ακόμα και ο πυρήνας της ιδιοκτησίας, η οποία προστατεύεται από το Σύνταγμα, ο ν. 2508/1997 στην παρ. 9 του άρθρου 4 όπως αυτή έχει αντικατασταθεί από την παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 2545/1997, ρητώς ορίζει ότι «Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο δεν ισχύουν στις περιοχές Γ.Π.Σ εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου». Επί πλέον, το συγκεκριμένο διάταγμα της 23.2/6.3.1987 ορίζει στο προτελευταίο του άρθρο «Χρήσεις γης που έχουν καθορισθεί με εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια πριν από την ισχύ του παρόντος βάσει των διατάξεων του πδ 81/80 εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίσθηκαν».

Εξ άλλου, σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ 3500/09 «Με το άρθρο 24 του Συντάγματος ο κοινός νομοθέτης και η κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση υποχρεούνται να ρυθμίσουν τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση τον ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, ουσιαδώς στοιχείο του οποίου είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης. Δεν επιτρέπεται η επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπομένης χρήσεως, εκτός αν αυτή επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού μετά από στάθμιση και ουσιαστική εκτίμηση του νομοθέτη υποκειμένη σε δικαστικό έλεγχο».

Επίσης, σύμφωνα με την 197/05 απόφαση ΣτΕ που αφορούσε στο κέντρο της Αθήνας «Η χρήση που καθορίζει το ΓΠΣ ως κυρίαρχη για την συγκεκριμένη περιοχή δεν κατισχύει εν πάση περιπτώσει ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων που είχαν προηγουμένως θεσπισθεί για συγκεκριμένες περιοχές και οδούς» και συγκεκριμένως του πδ της 12-19.9.1975 «περί καθορισμού των χρήσεων των οικοδομών επί των Λεωφόρων Βασιλίσσης Σοφίας και Βασιλέως Κωνσταντίνου, της Ηρώδου του Αττικού και της μεταξύ αυτών περικλειομένης περιοχής της πόλεως των Αθηνών», που απαγορεύει την κατασκευή πολυκινηματογράφου.

Από την ενδεικτικώς αναφερόμενη πάγια νομολογία του ΣτΕ<sup>35</sup> προκύπτει ότι ο

<sup>35</sup> Βλ. και το ΠΕ 522/1996 το ΣτΕ θεώρησε παράνομη την προσθήκη της μερικότερης χρήσης της εμπορικής έκθεσης σε περιοχή γενικής κατοικίας με το σκεπτικό ότι η εμπορική έκθεση ανήκει στην ξεχωριστή πολεοδομική λειτουργία «πολεοδομικό κέντρο-κεντρική λειτουργία της πόλης –τοπικό κέντρο συνοικίας– γειτονιά». Βλ. επίσης ΠΕ 287/1996 (:σε περιοχή γενικής κατοικίας το ποσοστό της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας για τις μερικότερες χρήσεις πρέπει να ορίζεται ρητώς και να μην υπερβαίνει το 40% αυτής). Η λειτουργικότητα κάθε οικισμού, δηλαδή η ικανότητά του να λειτουργεί, συναρτάται προς το είδος της λειτουργίας του και καθορίζει την πολεοδομική φυσιογνωμία του, καθιστώντας τον ικανό να φέρει τα αντίστοιχα προς αυτήν βάρη, τα οποία δεν μπορεί να επιρρίπτει σε άλλους οικισμούς. ΣτΕ 2299/1996, Ολ. 6070/1996. Βασικός παράγων της λειτουργίας του οικισμού είναι ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης εντός αυτού, οι οποίες πρέπει να είναι σύμφωνες με τη λειτουργία του και να την εξυπηρετούν. Η μεταβολή της λειτουργίας του οικισμού, η οποία συνεπάγεται και μεταβολή των όρων διαβίωσης εντός αυτού, επιτρέπεται μετά την ισχύ του Συντάγματος να γίνει με νόμο ή με διοικητική πράξη μόνο προκειμένου να βελτιωθούν οι όροι αυτοί. Επομένως, δεν είναι επιτρεπτή ούτε η έμμεση μεταβολή της λειτουργίας ενός οικισμού εφόσον συνεπάγεται επιδείνωση των όρων διαβίωσης σε αυτόν και η οποία μπορεί να γίνει με παρεμπόδιση της λειτουργικότητάς του και ειδικότερα με τη νόθευση των υφιστάμενων και σύμφωνων προς τη λειτουργία του χρήσεων ή την προσθήκη σε αυτές άλλων που δεν συνάδουν ως προς τη λειτουργία του. Για τον λόγο αυτό, οποιαδήποτε επέκταση του οικισμού είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται επί το

πολεοδομικός σχεδιασμός, ο οποίος περιλαμβάνει και τον καθορισμό των χρήσεων γης πρέπει να γίνεται με ορθολογικά κριτήρια, σύμφωνα με την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, σε κάθε δε περίπτωση απαγορεύεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος αλλά επιβάλλεται η αναβάθμιση του (περιβαλλοντικό κεκτημένο).

Οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ είναι δεσμευτικές, και αυτό πρέπει κατ' αρχήν να επιλέγεται για κάθε περιοχή μια κατηγορία χρήσεων, αλλά σε κάθε περίπτωση οι υπάρχουσες χρήσεις πριν από την έναρξη της ισχύος του ΓΠΣ, εφόσον είναι νόμιμες και ειδικές και δεν υποβαθμίζουν το περιβάλλον, εξακολουθούν να υφίστανται και τούτο χάριν της ασφάλειας του δικαίου και της δημιουργίας εμπιστοσύνης στους πολίτες. Ακόμα μάλιστα επιτρέπεται και η επί το δυσμενέστερο μεταβολή εφόσον το επιβάλλουν εξαιρετικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος<sup>36</sup>.

### Σχόλια

Ο κανόνας είναι ότι οι χρήσεις γης και οι λειτουργίες τους πρέπει να αναφέρονται στα νομοθετημένα μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλ. στα ΡΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ (νυν Τοπικά και Ειδικά Χωρικά Σχέδια), και πιο λεπτομερώς στις πολεοδομικές μελέτες (νυν Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής). Επειδή όμως δεν υπάρχουν πάντα αυτά ή καθυστερεί η εκπόνησή τους, ορισμένες φορές εκπονούνται **ειδικά σχέδια χρήσης εδάφους**, στα οποία περιέχονται και στοιχεία σχετικά με το πλαίσιο των όρων δόμησης, τον οικοδομικό πλούτο του οικισμού και άλλες χρήσιμες πληροφορίες. Σε ορισμένα μάλιστα κράτη υπάρχουν σχέδια κατάληψης του εδάφους (Plan d'occupation du sol) και σχέδια χρήσης του εδάφους (Plan d'utilisation). Τα πρώτα αναφέρονται στην κατάληψη του χώρου, δηλαδή στην απλή γεωγραφική κατανομή των χρήσεων, ενώ τα δεύτερα αφορούν στις λειτουργικές μορφές και εκφράσεις των διαφόρων λειτουργιών που καταλαμβάνουν τον χώρο. Ήδη στη χώρα μας εκπονούνται πολεοδομικές μελέτες χρήσεων γης, όπως και μελέτες πολεοδομικής αναβάθμισης τμημάτων της πόλης.

Πολλές φορές υπάρχουν λειτουργίες οι οποίες εφαρμόζονται σε χώρους κατελημμένους από άλλες γενικές χρήσεις, πρόκειται δηλαδή για χρήσεις επικάλυψης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση θα πρέπει να διαφοροποιηθούν οι χρήσεις βάσης που έχουν χωροθετηθεί σε ορισμένες εκτάσεις από τις χρήσεις επικάλυψης, οι οποίες είναι δυνατό να επεκτείνονται σε ευρύτερες περιοχές. Ο όρος έχει ήδη χρησιμοποιηθεί στην Ελλάδα από τη δεκαετία του 1970<sup>37</sup>, σήμερα μάλιστα είναι περισσότερο από ποτέ επίκαιρος, ιδίως με την ανάγκη εφαρμογής της βιώσιμης ανάπτυξης και τη μορφή ήπιων μορφών έκφρασης των διαφόρων λειτουργιών. Για παράδειγμα, οι επιδιώξεις του σύγχρονου τουρισμού για ήπιες εκδηλώσεις (αγροτικός, περπατητικός, πολιτιστικός) εφαρμόζονται κατ' αρχήν στις τουριστικές περιοχές, αλλά πολλές φορές επεκτείνονται και σε περιοχές άλλων υφισταμένων χρήσεων π.χ. σε δάση, αγρούς κ.λπ. Αυτές οι χρήσεις επικάλυψης συμβάλλουν άλλωστε σημαντικά στη χρονοκατανομή των χρήσεων. Επίσης, οι χρήσεις γης συνιστούν σημαντικό πολεοδομικό εργαλείο για την άσκηση όχι μόνον πολεοδομικής πολιτικής αλλά και για την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, δεδομένου ότι η κατάλληλη χωροθέτησή τους γύρω από τα

---

δυσμενέστερο η λειτουργία του. ΣτΕ 554/2000, ΔΕΦΑΘ 713/2004 (Τμ. Β').

<sup>36</sup> ΣτΕ 3500/09

<sup>37</sup> Στεφάνου, Ι., «Μεθοδολογία χωροταξικού σχεδιασμού», Προοπτικό σχέδιο ανάπτυξης της Ελλάδος, ΚΕΠΕ 1972.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

προστατευτέα στοιχεία συμβάλλει, όχι μόνον στην προστασία τους, αλλά και στην ανάδειξή τους.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΠΗΓΕΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ  
ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**Εισαγωγή**

Οι κυριότερες πηγές του χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου είναι το Σύνταγμα, οι νόμοι και οι διοικητικές κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί για την εφαρμογή τους ή κατ' εξουσιοδότησή τους (διατάγματα, αποφάσεις υπουργών, κ.λπ.), όπως και η νομολογία των δικαστηρίων και κυρίως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ).

Παράλληλα, επειδή δεν έχει έως σήμερα διαμορφωθεί σε ευρωπαϊκό επίπεδο ειδικό δίκαιο πολεοδομίας, όπως έχει ήδη αναφερθεί, εφαρμόζονται και οι πολιτικές της ΕΕ, που αφορούν την περιφερειακή πολιτική και εκείνη της προστασίας του περιβάλλοντος οι σχετικοί κανονισμοί και οι οδηγίες, όπως επίσης και η νομολογία του ΔΕΚ, εντάσσοντας τις πολεοδομικές ή και χωροταξικές ρυθμίσεις στα πλαίσια αυτών των πολιτικών.

Στο παρελθόν, το οικιστικό περιβάλλον στη χώρα μας προστατευόταν από τις διατάξεις του αστικού δικαίου<sup>1</sup> και εκείνες του πολεοδομικού δικαίου.

Οι κυρίως πολεοδομικές διατάξεις αναφέρονταν στη διάκριση των χώρων σε κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ιδιόκτητους, με στόχο τη λειτουργικότητα του οικισμού, ενώ οι περισσότερες περιείχαν κυρίως κτηριοδομικές ρυθμίσεις που αφορούσαν στις προϋποθέσεις και στον τρόπο κατασκευής και εκμετάλλευσης των κτηρίων, με στόχο την ασφάλεια και τις υγιεινές συνθήκες διαβίωσης σε αυτά (ηλιασμό, φωτισμό, αερισμό).

Η έννοια του πολεοδομικού σχεδιασμού εξαντλείτο στην επί μέρους και αποσπασματική διαμόρφωση των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, όπως και των ιδιοκτησιών. Γι' αυτό και τα σχέδια ονομάζονταν ρυμοτομικά σχέδια και δεν αντιμετώπιζαν την πόλη στο σύνολό της, στο παρόν και στο μέλλον, και το οικιστικό περιβάλλον ως αντικείμενο προστασίας.

Ο συνταγματικός νομοθέτης του 1975, προσπαθώντας να αντιμετωπίσει την ανάγκη προστασίας του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και παράλληλα την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, έθεσε ορισμένους συνταγματικούς κανόνες και καθόρισε τα συνταγματικά πλαίσια μέσα στα οποία πρέπει να αποφασίζει η νομοθετική, να δρα η εκτελεστική και να κρίνει η δικαστική εξουσία.

Με την τροποποίηση του Συντάγματος το 2001 τα νέα σημαντικά στοιχεία που προστέθηκαν είναι ότι η προστασία του περιβάλλοντος, ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να συντελούνται στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, όπως επίσης ότι η προστασία του περιβάλλοντος από κοινωνικό δικαίωμα καθιερώνεται και ως ατομικό δικαίωμα του καθενός και συνεπώς η προσβολή του δημιουργεί έννομο συμφέρον προσφυγής στα δικαστήρια.

Για ορισμένους μάλιστα από τους συνταγματικούς κανόνες έχει γίνει δεκτό κατά την ερμηνεία τους ότι δεσμεύουν με άμεσο τρόπο τους φορείς της εκτελεστικής εξουσίας και περιορίζουν τη διακριτική ευχέρεια της νομοθετικής εξουσίας<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Μαστρογαμβράκη Α., «Τινά περί της νομικής προστασίας του περιβάλλοντος», ΝοΒ 23,1205. Καράκωστας Ι., «Περιβάλλον και Δίκαιο», έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2η έκδοση, Αθήνα-Κομοτηνή 2006.

<sup>2</sup> Σκουρής Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Θεσσαλονίκη 1991, σ. 35.

Αυτοί οι συνταγματικοί κανόνες είναι οι ακόλουθοι:

- 1) Το άρθρο 24, το οποίο περιλαμβάνεται στο δεύτερο μέρος του Συντάγματος με τον τίτλο «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα». Αυτό καθιερώνει την προστασία του φυσικού, δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος και θέτει υπό τον έλεγχο και τη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, την ανάπτυξη και πολεοδόμηση των οικισμών.
- 2) Το άρθρο 18 παρ. 1,2,4 και 7. Οι τρεις πρώτες παράγραφοι έχουν σχέση με τον χωροταξικό σχεδιασμό, ενώ η τέταρτη με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- 3) Το άρθρο 17, το οποίο αφορά στην προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας και τους περιορισμούς της, καθώς και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- 4) Το άρθρο 79 παρ. 8, το οποίο προβλέπει ότι τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης εγκρίνονται από την Ολομέλεια της Βουλής, όπως ο νόμος ορίζει.
- 5) Το άρθρο 106 παρ. 1, το οποίο ορίζει ότι το Κράτος προγραμματίζει και συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα της χώρας, ώστε να εξασφαλίζεται η οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας.

### 1. Ανάλυση και ερμηνεία των άρθρων του Συντάγματος

#### 1.1. Άρθρο 24 – Σχόλια

Το άρθρο αυτό, θεμελιώδες για την προστασία του περιβάλλοντος, πρέπει να ερμηνευθεί σε συνδυασμό με άλλες διατάξεις του Συντάγματος, όπως οι 106 παρ. 1, 79 παρ 8 που αφορούν στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και των άρθρων 101 και 102 που αναφέρονται στη διοικητική οργάνωση της, διότι ασκούν άμεση επιρροή στην εφαρμογή του.

α) Καθιερώνει την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ως υποχρέωση του Κράτους και ως ατομικό δικαίωμα του καθενός. Επιβάλλει λοιπόν στο Κράτος να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα για τη διαφύλαξή του στο πλαίσιο της αειφορίας. Ταυτοχρόνως αναγνωρίζει ρητώς το έννομο συμφέρον καθενός να προσφεύγει στη Δικαιοσύνη και μάλιστα στο ΣτΕ και να ζητά την προστασία του περιβάλλοντος με αίτηση ακυρώσεως κατά πράξεων της Διοίκησης, βλαπτικών για το περιβάλλον. Η διάταξη αυτή ακολουθεί, διευρύνει και δίνει συνταγματικό έρεισμα στη νομολογία του ΣτΕ, η οποία είχε ερμηνεύσει διασταλτικά την έννοια του εννόμου συμφέροντος προκειμένου για αιτήσεις ακυρώσεως κατά πράξεων που υποβαθμίζουν το περιβάλλον. Είναι δυνατόν να λεχθεί ότι παρομοιάζεται με τη «λαϊκή αγωγή του Ρωμαϊκού δικαίου»<sup>3</sup>.

Ως περιβάλλον νοείται τόσο το φυσικό όσο και το ανθρωπογενές, είτε με τη μορφή του οικιστικού είτε με τη μορφή του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Συνεπώς, σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, το περιβάλλον με οποιαδήποτε μορφή του συνιστά έννομο αγαθό συνταγματικώς προστατευτέο, διότι το οικιστικό περιβάλλον, το οποίο συνίσταται από στοιχεία φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, δεν μπορεί να αποχωρισθεί από την οικολογική ύλη<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Παπαρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2007, σ. 61-67.

<sup>4</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», έκδ.ΕΜΠ, Αθήνα 2000. Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Συνταγματική προστασία της αισθητικής του περιβάλλοντος», ΝοΒ 1989, σ. 1017.

β) Προστατεύει τον δασικό πλούτο της χώρας και απαγορεύει τη μεταβολή του προορισμού των δημοσίων δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την εθνική οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη χρήση χάριν του δημοσίου συμφέροντος και δίνει εξουσιοδότηση στον νομοθέτη να ορίσει τα σχετικά με την προστασία των δασών. Στο τέλος μάλιστα του άρθρου ακολουθεί ερμηνευτική δήλωση για τον ορισμό του δάσους και της δασικής έκτασης.

γ) Στην παρ. 2, εξειδικεύοντας την προστασία, το Σύνταγμα αναφέρεται στη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, στη διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδομηση των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών και αναθέτει στο Κράτος τη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται καλύτεροι όροι διαβίωσης. Από τα ως άνω προκύπτει ότι σκοπός του συνταγματικού νομοθέτη είναι ο εξορθολογισμός του σχεδιασμού του χώρου με τη θεωρία και τα τεχνικά μέσα τα οποία διαθέτουν η χωροταξία και η πολεοδομία.

Στη συνέχεια ορίζεται ότι οι σχετικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Με την προσθήκη της διάταξης αυτής επιδιώκεται ο περιορισμός του εύρους του ακυρωτικού ελέγχου από το ΣτΕ, δεδομένου ότι οι τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις εκφεύγουν από την ακυρωτική αρμοδιότητά του. Παρά ταύτα, το δικαστήριο, έχοντας καθιερώσει το περιβαλλοντικό και πολεοδομικό κεκτημένο, κρίνει τον εαυτόν του αρμόδιο να ερμηνεύει τις ως άνω επιλογές και σταθμίσεις κατ' εφαρμογήν της αρχής της προφύλαξης του περιβάλλοντος, πολιτιστικού και δομημένου<sup>5</sup>.

Η ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων αυτών, οι οποίες αναφέρονται στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, πρέπει να συνδυασθεί με εκείνη του άρθρου 106 παρ. 1, το οποίο καθορίζει ότι το Κράτος έχει την ευθύνη του προγραμματισμού και συντονισμού της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας, με στόχο την οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας και του άρθρου 79 παρ. 8, που προβλέπει ότι τα προγράμματα της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης εγκρίνονται από την Ολομέλεια της Βουλής. Δεδομένου ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός αποβλέπει στην απεικόνιση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού στον χώρο και πρέπει να είναι ενιαίος, υπάγεται στην αρμοδιότητα των κεντρικών οργάνων του Κράτους. Επίσης, οι διατάξεις αυτές πρέπει να συνδυασθούν και με εκείνες του άρθρου 101 παρ. 1 του Συντάγματος που ορίζουν ότι η διοίκηση του Κράτους οργανώνεται σύμφωνα με το αποκεντρωτικό σύστημα και ότι τα περιφερειακά όργανα του Κράτους έχουν αποφασιστική αρμοδιότητα για τις υποθέσεις της Περιφέρειάς τους (παρ. 2), ενώ η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων, σύμφωνα με το άρθρο 102, ανήκει στους ΟΤΑ α' και β' βαθμού και συντρέχει υπέρ αυτών τεκμήριο αρμοδιότητας. Συνεπώς, ο πολεοδομικός σχεδιασμός ανήκει αποκλειστικά στην αποφασιστική αρμοδιότητα του Κράτους, καθώς σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ αυτός δεν συνιστά τοπική υπόθεση, δεδομένου ότι επηρεάζει από κάθε πολεοδομική άποψη (συγκοινωνιακά, προστασία περιβάλλοντος, φυσικού και δομημένου, οικιστικά, αισθητικά κ.λπ.) τη διευθέτηση του χώρου των γειτονικών οικισμών. Η αρμοδιότητα

<sup>5</sup> ΣτΕ 3050/2004, βλ. και σχόλιο στο Νόμος+Φύση 2004, [www.nomos-physis.org.gr](http://www.nomos-physis.org.gr), επίσης Γερασίμου Σ., «Η συμβολή των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών ρυθμίσεων στη διαμόρφωση του Δικαίου, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007, σ. 255-257.

των ΟΤΑ α' και β' βαθμού περιορίζεται στην έκδοση και έγκριση των πράξεων εφαρμογής και των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων και βεβαίως διατηρούν τις γνωμοδοτικές αρμοδιότητες τους<sup>6</sup>.

Κατά την ερμηνεία αυτών των διατάξεων το ΣτΕ δημιούργησε την έννοια του **περιβαλλοντικού και πολεοδομικού κεκτημένου, σύμφωνα με τα οποία επιβάλλεται η αρχή ότι μετά την ισχύ του Συντάγματος του 1975 δεν επιτρέπεται υποβάθμιση του περιβάλλοντος με οποιαδήποτε έννοια.**

Κριτήρια για την αναβάθμιση είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση καλύτερων όρων διαβίωσης<sup>7</sup>, δηλαδή η επίτευξη ορθολογικού σχεδιασμού. Κριτήρια για την υποβάθμιση είναι η επιδείνωση των όρων διαβίωσης και η καταστροφή ή αλλοίωση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος. **Αναλύοντας τα κριτήρια αυτά, καθιερώνεται η ποιότητα ζωής ως έννομο προστατευτέο αγαθό.** Σε αυτήν εμπεριέχεται και η ψυχολογική και αισθητική απόδοση του χώρου, δηλαδή οι αισθητικές, ψυχολογικές, συναισθηματικές και άλλες εντυπώσεις που προκαλεί ένας τόπος στον χρήστη του. Τα στοιχεία αυτά έχουν άμεση σχέση με την εξέλιξη και ανάπτυξη της προσωπικότητας του ανθρώπου και με τον τρόπο με τον οποίο αυτός δημιουργεί σε ένα συγκεκριμένο χώρο και χρόνο<sup>8</sup> και συνεπώς η προσβολή του περιβάλλοντος συνιστά προσβολή της προσωπικότητας του ανθρώπου η οποία προστατεύεται από τις σχετικές διατάξεις του Α.Κ. άρθρο 57.

Για την προστασία της ιδιαίτερης αισθητικής του κάθε τόπου, το ΣτΕ έκρινε ότι η προστασία συνεπάγεται την ανάγκη διατήρησης της φυσιογνωμίας των περιοχών και των αισθητικών τους ιδιομορφιών<sup>9</sup>.

Συνεπώς, αν και το Σύνταγμα αναφέρεται χωριστά στις έννοιες φυσικό, οικιστικό (σχεδιασμός και πολεοδόμηση των οικισμών) και πολιτιστικό περιβάλλον, οι έννοιες αυτές είναι εμπλεκόμενες και αλληλοεπηρεαζόμενες και έτσι αντιμετωπίζονται από τη νομολογία του ΣτΕ.

Οι κρατικές αρχές είναι υποχρεωμένες να μη λαμβάνουν μέτρα υποβάθμισης του περιβάλλοντος και, αν τυχόν έχουν ληφθεί, να μη τα εφαρμόζουν, ως αντισυνταγματικά. Νόμος ο οποίος δεν είναι σύμφωνος με τα συνταγματικά κριτήρια είναι αντισυνταγματικός και δεν πρέπει να εφαρμόζεται<sup>10</sup>.

Σύμφωνα με την απόφαση 10/88 του ΣτΕ, η οποία έκρινε ορισμένες διατάξεις του ΓΟΚ/85 ως αντισυνταγματικές, όταν ο νομοθέτης αποφασίζει να τροποποιήσει τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις έχει καθήκον να βελτιώσει τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων. Συνεπώς περιεχόμενο των νέων τούτων ρυθμίσεων, προκειμένου περί οικισμών που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, δεν μπορεί σε καμιά περίπτωση να είναι η επιδείνωση του υφιστάμενου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Άρα τα νομοθετημένα μέσα σχεδιασμού, (Εθνικά χωροταξικά Πλαίσια Περιφερειακά

<sup>6</sup> Ειδικότερα, βλ. ΣτΕ 2317/1999, 150/2000, 1227/2000, με τις οποίες κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές οι διατάξεις του πδ 183/1986 που ανέθεταν πολεοδομικές αρμοδιότητες στους νομάρχες κατ'εξουσιοδότηση του άρθρου 33 του ν. 1337/1983. Βλ. επίσης ΣτΕ 1242/2000, 1492/2000, 2306/2000, 3989/2001, 1425/2002, ΣτΕ Ολ. 3661/2005.

<sup>7</sup> ΣτΕ 150/1990. Βλ. επίσης ΣτΕ 104/1998 και 153/2003.

<sup>8</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Στεφάνου Ι., «Ανθρωπολογία του χώρου», ΠΥΡΦΟΡΟΣ, τ. 21, 1993, σ. 91.

<sup>9</sup> ΣτΕ., Π.Ε. 478/88 (πάγια νομολογία).

<sup>10</sup> ΣτΕ 585/78, 1876/80, κ.ά., παγία νομολογία του ΣτΕ.

Χωροταξικά Πλαίσια, Ρυθμιστικά Σχέδια Γενικά πολεοδομικά σχέδια, τώρα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, Πολεοδομικές Μελέτες τώρα Ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής), όπως και τα νομοθετημένα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού (διάφορες ζώνες, ΖΕΕ, ΖΕΚ) και οι οικοδομικοί κανονισμοί που εκπονούνται ή τροποποιούνται μετά την ισχύ του Συντάγματος του 1975, πρέπει να μη έχουν ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, φυσικού ή δομημένου. Δηλαδή, η αλλαγή χρήσεων των δασών (περιβαλλοντικό κεκτημένο) ή η μείωση των ελεύθερων χώρων, του πρασίνου κ.λπ. (πολεοδομικό κεκτημένο)<sup>11</sup> να μην υπερβαίνουν τη φυσική φέρουσα ικανότητα του τόπου.

Παρατηρείται, λοιπόν, ότι η νομολογία δημιουργεί την έννοια του περιβαλλοντικού και πολεοδομικού κεκτημένου<sup>12</sup>, και εκείνη της φέρουσας ικανότητας ενός τόπου<sup>13</sup>. Η τήρηση των αρχών αυτών «υπόκειται στον οριακό έλεγχο του δικαστή, που οφείλει βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσον υποβαθμίζεται το περιβάλλον»<sup>14</sup>. Μπορεί να κρίνει μια διάταξη ως αντισυνταγματική και μη εφαρμοστέα, αν η εφαρμογή της συνιστά υποβάθμιση του περιβάλλοντος (αρχή της προφύλαξης) ή αν πιθανολογείται ότι μπορεί να οδηγήσει σε υποβάθμιση του περιβάλλοντος (αρχή της πρόληψης)<sup>15</sup>.

δ) Στις παραγράφους 3-5 το Σύνταγμα εισάγει την έννοια της «οικιστικής περιοχής» και καθιερώνει την υποχρέωση των ιδιοκτησιών, που βρίσκονται μέσα σε μια περιοχή η οποία πρόκειται να αναγνωρισθεί ως οικιστική, να διαθέτουν στον οικείο φορέα χωρίς αποζημίωση τμήμα έκτασης της ιδιοκτησίας τους για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (**εισφορά σε γη**) και να συμμετέχουν στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων (**εισφορά σε χρήμα**). Με τις διατάξεις αυτές δίνεται εξουσιοδότηση στον νομοθέτη να επιβάλει με νόμο την εισφορά σε γη και σε χρήμα. Με βάση αυτή τη συνταγματική εξουσιοδότηση ψηφίσθηκε ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών», όπως επίσης και ο ν. 1337/83 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», ο οποίος τον διαδέχθηκε και ουσιαστικά τον κατήργησε, εκτός από τις διατάξεις για την ενεργό πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό. Τέλος, ο ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», με τη σειρά του αντικατέστησε τον ν. 1337/83 και έχει επεκτείνει τον πολεοδομικό σχεδιασμό των δύο σταδίων (ΓΠΣ, ΠΜ) σε όλους τους οικισμούς, καταργώντας τα πολεοδομικά σχέδια του πδ 1923 και για τις εντός σχεδίου περιοχές.

ε) Με την παράγραφο 4 εξουσιοδοτείται ο νομοθέτης να προβλέψει την **αναγκαστική συμμετοχή των ιδιοκτητών** περιοχής χαρακτηριζομένης ως **οικιστικής στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της**, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, παίρνοντας ως **αντιπαροχή** ακίνητα ίσης αξίας ή τμήματα κατ' όροφον ιδιοκτησιών

<sup>11</sup> Σιούτη Γ., «Σχόλια στην υπ' αριθμ. 10/88 απόφαση του ΣτΕ για την αντισυνταγματικότητα του ΓΟΚ», Το Σ, 14, 1988, σ. 1145.

<sup>12</sup> Σκουρής Β., Τάχος Α., όπ. αν., σ. 41.

<sup>13</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος. Εγκόλιμο Βιωσίμου Αναπτύξεως» (Νόμος+Φύση 1), εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 1996.

<sup>14</sup> ΣτΕ 106/1991 Ολ.

<sup>15</sup> ΣτΕ 3849/2005.

μέσα στην περιοχή.

Κατά την επιστήμη και τη νομολογία, ο συνταγματικός νομοθέτης με τις διατάξεις αυτές εισάγει **τον θεσμό του αστικού αναδασμού**<sup>16</sup>.

Στην παρ. 5 του άρθρου 24 καθιερώνεται η δυνατότητα επεκτάσεως της εφαρμογής των ως άνω αναφερομένων ρυθμίσεων και σε ήδη υφιστάμενες οικιστικές περιοχές. Και βεβαίως το Σύνταγμα δεν εννοεί τις οικιστικές περιοχές που πρόκειται να δημιουργηθούν μετά την ισχύ του, αλλά τις περιοχές που ήδη είχαν ενταχθεί στο σχέδιο της πόλης σύμφωνα με το ν.δ 1923 «περί σχεδίων πόλεων» και είναι αναγκαία η ανάπλασή τους με τη μορφή της εξυγίανσης ή της αναβάθμισής τους.

**στ) Προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς**

Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου 24 καθιερώνεται η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και δίνεται η δυνατότητα στον νομοθέτη να λαμβάνει περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας για την επίτευξη αυτής της προστασίας και να ορίζει διαφορετικό τρόπο και είδος αποζημίωσης των ιδιοκτητών από εκείνον της απαλλοτρίωσης του άρθρου 17.

Κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος επιβάλλεται στο Κράτος η **διατήρηση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών περιοχών και της ιδιοτυπίας τους**, και συνεπώς η τροποποίηση των σχετικών όρων δόμησης πρέπει να τείνει στη διασφάλιση του αποτελέσματος αυτού<sup>17</sup>. Εξάλλου, σε άλλο πρακτικό επεξεργασίας διατάγματος, το ΣτΕ γνωμοδοτεί ότι οι παραδοσιακές περιοχές και τα στοιχεία τελούν υπό την προστασία του Κράτους, με την έννοια ότι αυτό υποχρεούται να λαμβάνει μέτρα αποβλέποντα στην παγίωση του χαρακτήρα τους, τα οποία θα εξασφαλίζουν τη διηνεκή προστασία τους, για να διατηρηθεί έτσι η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας και για τις μελλοντικές γενεές<sup>18</sup>.

Με το ίδιο σκεπτικό το ΣτΕ έκρινε ότι η Διοίκηση δεν υποχρεούται να ανακαλέσει τον χαρακτηρισμό αρχαιολογικού χώρου μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την κήρυξή του, διότι η διάταξη του άρθρου 51 του ν. 5351/32 (αυτοδίκαιη αποδέσμευση μετά την πάροδο διετίας από την κήρυξη) είναι αντισυνταγματική, δεδομένου ότι το Σύνταγμα καθιερώνει την υποχρέωση διαρκούς προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς<sup>19</sup>.

Το άρθρο 24 παρ. 6 δίνει εξουσιοδότηση στον κοινό νομοθέτη να ψηφίσει νόμο, ο οποίος θα προβλέπει μέτρα περιοριστικά της ιδιοκτησίας, όπως και άλλο, δηλαδή διαφορετικό τρόπο και είδος αποζημιώσεως των ιδιοκτητών από την προηγούμενη και πλήρη αποζημίωση του άρθρου 17 του Συντάγματος.

Για την προστασία όμως της πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά παράλληλα και της ατομικής ιδιοκτησίας, η νομολογία του ΣτΕ δέχεται ότι όταν δεσμεύεται ουσιαστικά η ιδιοκτησία κατά τον προορισμόν της χάριν του πολιτιστικού περιβάλλοντος, το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος δημιουργεί υποχρέωση αποζημίωσης του θιγομένου

<sup>16</sup> ΣτΕ Ολ 2149/1986. Σκουρής Β., Τάχος Α., όπ. αν., σ. 37. Χατζοπούλου-Τζίκα Α. «Αι δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας του Ν.Δ. 1003/71 περί ενεργού πολεοδομίας αποτελούν νομίμους περιορισμούς της κυριότητας». Το Σ. 1975, σ. 698, όπου τον παραλληλίζει προς τις συμβάσεις της αντιπαροχής του ιδιωτικού δικαίου.

<sup>17</sup> ΠΕ 478/88 ΣτΕ.

<sup>18</sup> ΠΕ 28/1991 ΣτΕ. Σχετικά με την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς βλ. επίσης ΣτΕ ΕΑ 175/2007, ΣτΕ 130/2007, 466/2009, 828/2009, 2340/2009.

<sup>19</sup> ΣτΕΟλ 1146/86.

ιδιοκτήτη. Δέχθηκε επίσης ότι η ως άνω προστασία πηγάζει απευθείας από το Σύνταγμα και δεν εξαρτάται από την έκδοση του ειδικού νόμου που προβλέπεται από το άρθρο 24 παρ. 6.<sup>20</sup>

Σε μεταγενέστερη απόφασή του σχετική με τη συνταγματικότητα του άρθρου 32 του ν. 1337/83 (υποχρέωση των ιδιοκτητών για την αποκατάσταση των διατηρητέων) το ΣτΕ έκρινε ότι οι διατάξεις του άρθρου 24 έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας του άρθρου 17. Δεν μπορεί όμως να εκτείνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να θίγουν το ελάχιστο ανεκτό όριο των εξουσιών της ιδιοκτησίας, όπως διαμορφώνεται ενόψει του σκοπού του άρθρου 24 και της φύσης του προστατευομένου αγαθού, διότι τότε δημιουργείται υποχρέωση αποζημίωσης του θιγομένου ιδιοκτήτη που θα καθορισθεί από τα αρμόδια δικαστήρια. Σύμφωνα με τη σκέψη αυτή, η υποχρέωση των δαπανών αποκατάστασης των διατηρητέων ακινήτων, όπως επιβάλλεται από το άρθρο 32 του ν. 1337/83 στους ιδιοκτήτες, είναι σύμφωνη με το Σύνταγμα, εφόσον αυτές δεν υπερβαίνουν ένα εύλογο όριο κατά την κρίση του δικαστή. Όταν όμως οι δαπάνες υπερβαίνουν αυτό το εύλογο όριο, τότε πηγάζει απευθείας από το άρθρο 24 παρ. 6 αξίωση του ιδιοκτήτη ή νομέα του ακινήτου για συμμετοχή σε αυτές του Δημοσίου ή του οικείου ΟΤΑ, το ποσόν της οποίας θα καθορισθεί από τον δικαστή<sup>21</sup>. Παρατηρείται λοιπόν ότι το ΣτΕ, προκειμένου για την προστασία των πολιτιστικών αγαθών, έχει προχωρήσει ακόμα και στην άμεση εφαρμογή του άρθρου 24, παρ. 6 του Συντάγματος.

Η θέση αυτή δημιουργεί διάφορα νομικά προβλήματα, διότι είναι γνωστόν ότι η ύπαρξη επιφυλάξεως νόμου στο Σύνταγμα και η άρνηση ή αδιαφορία του νομοθέτη να τηρήσει τον σχετικό νόμο καθιστά τη διάταξη ανενεργή.

Η μεταφορά του Σ.Δ θεμελιώνεται απευθείας στην παρ. 6 του άρθρου 24, η οποία με στόχο την προστασία των διατηρητέων κτηρίων και αποσκοπώντας να δώσει κίνητρο στους ιδιοκτήτες, ώστε να μην αποφεύγουν τον χαρακτηρισμό του ακινήτου τους ούτε να επιδιώκουν τον αποχαρακτηρισμό του, επιτρέπει τη μεταφορά του υπολειπόμενου Σ.Δ, που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί εξαιτίας του χαρακτηρισμού του ακινήτου ως διατηρητέο (βαρυνόμενο), σε άλλο ακίνητο (ωφελούμενο), με τη χορήγηση τίτλου μεταφοράς<sup>22</sup>.

## 1.2. Άρθρο 18 – Σχόλια

Οι διατάξεις του άρθρου 18 έχουν σχέση με τον χωροταξικό αλλά και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, διότι:

α) Στην παράγραφο 1 δίνεται εξουσιοδότηση στον νομοθέτη να ρυθμίσει τα της ιδιοκτησίας και διάθεσης των μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών ρεόντων και υπογείων υδάτων και του υπογείου εν γένει πλούτου.

β) Στην παράγραφο 2 δίνεται εξουσιοδότηση στον νομοθέτη να ρυθμίσει τα της ιδιοκτησίας, εκμετάλλευσης και διαχείρισης των λιμνοθαλασσών και μεγάλων λιμνών, ως και τη διάθεση των εκτάσεων οι οποίες προκύπτουν από την αποξήρασή τους.

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι πρόκειται για τον εθνικό πλούτο, η διάθεση

<sup>20</sup> ΣτΕ 811/78.

<sup>21</sup> ΣτΕ Ολ. 1098/87.

<sup>22</sup> ΣτΕ 3893/91, 6070/96 Ολ.

και η εκμετάλλευση του οποίου πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τον προγραμματισμό και συντονισμό του Κράτους με στόχο την εξασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας. Κατά τον προγραμματισμό αυτόν, το Κράτος, σύμφωνα με το άρθρο 106 του Συντάγματος, πρέπει να λαμβάνει όλα τα επιβαλλόμενα μέτρα για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου – της ατμόσφαιρας, των υπογείων ή υποθαλάσσιων κοιτασμάτων – και για την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης.

Το Σύνταγμα αναφέρεται στην υποχρέωση του Κράτους για τον οικονομικό προγραμματισμό, χωρική έκφραση του οποίου συνιστά το χωροταξικό σχέδιο και πρόγραμμα.

Συνεπώς, οι νόμοι οι οποίοι πρόκειται να εκδοθούν κατ' επιταγήν των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 18 πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τούς στόχους του χωροταξικού σχεδιασμού και προγραμματισμού. Αλλά και αν ακόμα δεν υπάρχει τέτοιος σχεδιασμός κατά την ψήφιση του νόμου, οι πραγματικές καταστάσεις οι οποίες θα δημιουργηθούν κατά την εφαρμογή του θα επηρεάσουν τυχόν μελλοντικό χωροταξικό αλλά και οικονομικό προγραμματισμό.

γ) Η παράγραφος 4 του άρθρου 18 έχει σχέση με τη γενικότερη διευθέτηση του χώρου. Σύμφωνα με αυτήν επιτρέπεται με ειδική διαδικασία, που θα καθορισθεί από τον νόμο, ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων με σκοπό την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους και γενικότερα η λήψη μέτρων είτε για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης της ιδιοκτησίας είτε για τη διευκόλυνση της μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας.

δ) Η παράγραφος 7 αναφέρεται απευθείας στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ορίζοντας ότι με νόμο μπορεί να καθιερωθεί η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχομένων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών, εφόσον η αυτοτελής ανοικοδόμηση όλων ή ορισμένων από αυτές δεν ανταποκρίνεται στους όρους δόμησης που ισχύουν ή πρόκειται να ισχύσουν στην περιοχή. Ο νόμος όμως αυτός δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί και συνεπώς η διάταξη αυτή μένει ανενεργή. Η διάταξη αυτή περιέχει ρύθμιση παρόμοια με εκείνη της κτηματικής ομάδος για πολεοδομικούς σκοπούς του ν.δ. 17/7/23 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών».

Το Σύνταγμα, τόσο με τις διατάξεις για τον αστικό αναδασμό όσο και με αυτές για την αναγκαστική συνιδιοκτησία, επιδιώκει να διευρύνει τους τρόπους άσκησης πολεοδομικής πολιτικής και να δώσει περισσότερα μέσα παρέμβασης στο Κράτος, κυρίως όταν αυτό θέλει να ασκήσει επεμβατική πολιτική, για λόγους πολεοδομικούς, κοινωνικούς, όπως π.χ. ενεργό πολεοδομία, εξυγίανση ή ανάπλαση μιας περιοχής.

### 1.3. Άρθρο 17 – Σχόλια

α) Το άρθρο 17 αναφέρεται στην προστασία της ιδιοκτησίας από το Κράτος, τονίζεται όμως για πρώτη φορά ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτήν «δεν δύναται να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος». Επίσης αναγνωρίζεται ο κοινωνικός χαρακτήρας της ιδιοκτησίας με τους περιορισμούς που επιβάλλονται σε αυτήν.

Η κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας και η κάμψη της απόλυτης εξουσίας του προσώπου επί του πράγματος, όπως είχε καθιερωθεί από το Ρωμαϊκό Δίκαιο, είχε θεσπισθεί ήδη από το Σύνταγμα της Βαϊμάρης, το οποίο όριζε ότι «η ιδιοκτησία υποχρεοί» και έχει γίνει γενικώς αποδεκτή. Συνέπεια της κοινωνικοποίησης της ιδιοκτησίας είναι η εξέλιξη της πολεοδομίας από παθητική και ρυθμιστική σε



δυναμική και ενεργό<sup>23</sup>. Έτσι ο συνταγματικός νομοθέτης, όπως προκύπτει άλλωστε και από την ανάλυση των άρθρων 24 και 18, καθιερώνει πλέον ρητώς υποχρεώσεις ανοχής ορισμένων επιβαρυντικών ή οικονομικά ζημιογόνων ενεργειών εις βάρος της ιδιοκτησίας, χάριν του κοινωνικού συμφέροντος.<sup>24</sup> Αντικείμενο της προστασίας δεν είναι μόνον το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αλλά και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα, π.χ. υποθήκη.

β) Στη συνέχεια το άρθρο 17 θεσπίζει διατάξεις για την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Σύμφωνα με αυτές, **αναγκαστική απαλλοτρίωση επιβάλλεται μόνο για λόγους δημοσίας ωφέλειας, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και για τη συντέλεσή της προηγείται πάντα η καταβολή πλήρους αποζημίωσης.** Αυτή ορίζεται από τα πολιτικά δικαστήρια και πρέπει να ανταποκρίνεται προς την αξία του απαλλοτριουμένου ακινήτου κατά τον χρόνο της συζήτησης της υπόθεσης ενώπιον των δικαστηρίων. Τυχόν μεταβολή της αξίας, η οποία έχει συμβεί στην αξία του ακινήτου εξαιτίας της δημοσίευσης της πράξης της απαλλοτρίωσης, δεν λαμβάνεται υπόψη

Μέχρι την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001, η αποζημίωση ήταν μόνο χρηματική, μετά όμως από αυτήν μπορεί να είναι και εις είδος, εφόσον συμφωνεί ο δικαιούχος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης-ανταλλαγής της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου ίσης αξίας με το απαλλοτριούμενο ακίνητο. Η αποζημίωση μπορεί να ορισθεί και προσωρινά, οπότε αν ο δικαιούχος θέλει να την εισπράξει μπορεί να υποχρεωθεί από το δικαστήριο σε παροχή εγγύησης.

Μέχρι την καταβολή της αποζημίωσης όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη διατηρούνται ακέραια και δεν επιτρέπεται η κατάληψη του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου να εκτελεσθούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας, είναι δυνατή με ειδική απόφαση του Εφετείου και εφόσον προβλέπεται από την απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης του Υπουργικού Συμβουλίου, η κατάληψη και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρον της καταβολής ευλόγου τμήματος της αποζημίωσης, κατά την αντικειμενική αξία του ακινήτου, όχι μικρότερου του 70% και ειδικού ομολόγου για το υπόλοιπο από τον καταλαμβάνοντα υπέρ του δικαιούχου.

Αν η ορισθείσα αποζημίωση δεν καταβληθεί μέσα σε ενάμιση χρόνο από τη δημοσίευση της απόφασης του δικαστηρίου, η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

Επίσης το Σύνταγμα ορίζει ότι, προκειμένου για την εκτέλεση έργων κοινής ωφελείας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας, ο νόμος μπορεί να επιτρέψει την αναγκαστική απαλλοτρίωση μεγαλύτερων εκτάσεων από τις αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο νόμος αυτός θα πρέπει να προβλέπει τον τρόπο διάθεσης ή χρησιμοποίησης των επί πλέον εκτάσεων. Αυτή η διάταξη του Συντάγματος διευκολύνει την άσκηση χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής, διότι είναι δυνατόν να εξασφαλισθούν πράσινοι ελεύθεροι χώροι, όπως και την εκτέλεση μεγάλων δημοσίων έργων, δίνοντας τη δυνατότητα δημιουργίας αποθεμάτων γης (τράπεζα γης) στο Δημόσιο.

γ) Τέλος, προκειμένου για έργα κοινής ωφέλειας, επιτρέπει τη διάνοιξη υπογείων σηράγγων κάτω από ιδιοκτησίες, χωρίς αποζημίωση, εφόσον δεν παραβλάπτεται η

<sup>23</sup> Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Θεσμική μελέτη Ρ.Σ. Αθηνών», τ.Α., σ.15, ΥΔΕ, 1972.

<sup>24</sup> Δαγτόγλου Π., «Γενικό Διοικητικό Δίκαιο», έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 1984, σ. 532, 533.

συνήθης εκμετάλλευση του κτηρίου. Με τη διάταξη αυτή κάμπτεται ο απόλυτος χαρακτήρας της κυριότητας, ο οποίος, σύμφωνα με το άρθρο 1001 του Αστικού Κώδικα (ΑΚ), «εφόσον νόμος δεν ορίζει άλλως, εκτείνεται εις τον υπέρ και υπό το έδαφος χώρον». Με τη ρύθμιση αυτή η Πολιτεία έχει τη δυνατότητα εκτέλεσης μεγάλων υπογείων έργων, π.χ. METRO, όπως επίσης και δημιουργίας υπόγειας πολεοδομίας (URBANISME SOUTERRAINE).

Η απαλλοτρίωση κινητών συντελείται με την καταβολή της αποζημίωσης και την παράδοση του πράγματος με τη σύνταξη σχετικού πρωτοκόλλου.

Η νομολογία, ερμηνεύοντας τις συνταγματικές διατάξεις, αποδέχεται ότι το Σύνταγμα έχει προσδώσει στην ιδιοκτησία κοινωνική λειτουργία ή κοινωνικό προορισμό, χάριν του οποίου επιβάλλονται ορισμένοι περιορισμοί, που καθορίζουν το περιεχόμενό της<sup>25</sup>. Αυτοί οι περιορισμοί ή «προσδιορισμοί» του περιεχομένου της ιδιοκτησίας είναι σύμφωνοι με τις συνταγματικές εγγυήσεις για την προστασία της ιδιοκτησίας, «εάν θεσπίζονται βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και υπό την προϋπόθεσιν ότι διά τούτων δεν αφανίζεται ή δεν καθίσταται η ιδιοκτησία αδρανής εν σχέσει με τον προορισμόν της».

Έτσι, κατά την πάγια νομολογία του ΣτΕ, «διά των διατάξεων του Συντάγματος ουδόλως αποκλείεται η εκ λόγων κοινωνικής ανάγκης ή γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος θέσπιση υπό του νομοθέτου περιορισμών της χρήσεως, καρπώσεως και εν γένει εκμεταλλεύσεως της ιδιοκτησίας, εφόσον οι περιορισμοί αυτοί δεν εξικνούνται επί τοσούτον, ώστε δι' αυτών να αναιρείται η έννοια της ιδιοκτησίας ή η εκμετάλλευση αυτής»<sup>26</sup>.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι προστατεύεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της, ο οποίος αποκτά περιεχόμενο και μορφή με τον σχεδιασμό του χώρου μέσα στον χρόνο. Οι περιορισμοί οι οποίοι τίθενται από τον σχεδιασμό δεν πρέπει να αφανίζουν το δικαίωμα αυτό, διότι τότε πρέπει να ακολουθήσει αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Ως προς το θέμα του προορισμού της ακίνητης ιδιοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, η νομολογία δέχεται ότι περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης και οικοδόμησης των οικοπέδων, ενώ «οι εκτός σχεδίου περιοχές έχουν ως εκ της φύσεώς τους προορισμό την αγροτική και όχι την οικοδομική εκμετάλλευση»<sup>27</sup>.

Εξάλλου, σύμφωνα με τη νομολογία του ίδιου δικαστηρίου, το Σύνταγμα δεν επιβάλλει την προστασία ή τη διατήρηση<sup>28</sup> της αγοραίας αξίας των ακινήτων, και το δικαίωμα δόμησης δεν συνιστά αναγκαίο περιεχόμενο της κυριότητας. Κάθε ακίνητο έχει τις κατά τον προορισμό του χρήσεις, οι οποίες συνδέονται με τις συνθήκες της περιοχής –φυσικές, οικονομικές, κοινωνικές– και εξαρτώνται από τις επιπτώσεις που μπορεί να έχουν στην προστασία των μνημείων, των ιστορικών και παραδοσιακών οικισμών και του φυσικού περιβάλλοντος<sup>29</sup>.

<sup>25</sup> Α.Π. 1/1982 ΝοΒ 30/1982, σ. 1240. ΣτΕ 1029/1985.

<sup>26</sup> ΣτΕ 1968/74 Ολ. Το Σ.1, 1975, σ. 698. Σκουρής Β., όπ. αν., σ. 40, υπ. 9, όπου παρατίθεται σχετική νομολογία και βιβλιογραφία.

<sup>27</sup> Βλ. και το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ) απόφαση της 6/12/2007 στην προσφυγή 14216/2993 της εταιρείας Ζάντε Μαραθωνήσι ΑΕ κατά της Ελλάδος. Βλ. αναλυτικά Κεφ. Ε, μέρος Α.

<sup>28</sup> ΣτΕ 695/1986 Ολ.

<sup>29</sup> ΣτΕ 1518/80, 1907-1910/80, 2932/80, 1525/81, 696/86, 797 /87, 799/87.

Ως προς τη σχέση μεταξύ των διατάξεων του άρθρου 24 για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και του δικαιώματος της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17, η πρόσφατη νομολογία του ΣτΕ δέχεται ότι οι περιορισμοί που επιβάλλονται στην ιδιοκτησία σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 24 συνιστούν θεμιτούς περιορισμούς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και δεν παραβιάζουν το άρθρο 17. Το ΣτΕ θεμελιώνει αυτήν την άποψη στη σκέψη ότι οι κανόνες του άρθρου 24, ως ειδικοί, κατισχύουν των γενικών εγγυήσεων του άρθρου 17, σύμφωνα με την αρχή «ο ειδικός νόμος κατισχύει του γενικού»<sup>30,31</sup>.

### **2. Ευρωπαϊκή και εθνική πολιτική στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.**

#### **2.1. Ευρωπαϊκή πολιτική**

Σημαντικός στόχος της χωροταξικής αλλά και της πολεοδομικής πολιτικής είναι η προστασία του περιβάλλοντος.

Η έννοια της προστασίας του περιβάλλοντος στη σύγχρονη εποχή εμφανίζεται στα μέσα της δεκαετίας του '70 ως αντίδραση στη γενική άποψη που επικρατούσε ότι η προστασία του περιβάλλοντος ήταν αντίθετη με την οικονομική ανάπτυξη και στην εφαρμογή πολιτικών που προωθούσαν την οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με τις επιταγές για την εκβιομηχάνιση των κοινωνιών.

Η έλλειψη ουσιαστικής πρόνοιας για τη διαφύλαξη της φύσης, αλλά και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς οδήγησε σε μια σώρευση προβλημάτων σε σχέση με την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και συνακόλουθα στη διατύπωση της **Διακήρυξης της Στοκχόλμης (1972)** στο πλαίσιο του ΟΗΕ με την οποία αφενός ετέθη, σε ένα γραπτό μη δεσμευτικό ωστόσο νομικό κείμενο, η οικουμενική διάσταση των οικολογικών προβλημάτων και αφετέρου διατυπώθηκαν δράσεις και προτάσεις για τη βελτίωση και προστασία του περιβάλλοντος. Ακολούθησαν και άλλες συναντήσεις σε διεθνές επίπεδο με το ίδιο αντικείμενο, όπως εκείνη των ευρωπαίων ηγετών στο Παρίσι (1972).

Καταλυτική υπήρξε εξάλλου η επίδραση των πρώτων ενεργειακών κρίσεων που αντιμετώπισε η Δύση τη δεκαετία του εβδομήντα, σηματοδοτώντας την αναζήτηση νέων τρόπων για την οικονομική ανάπτυξη. Την ίδια περίοδο υπό την πίεση των ως άνω εξελίξεων και ελλείψει σχετικών διατάξεων από την ιδρυτική συνθήκη της ΕΟΚ εγκρίνεται και το πρώτο πρόγραμμα δράσης της τότε ΕΟΚ για το περιβάλλον.

Η προστασία του περιβάλλοντος, αρχικά στον αντίποδα της τότε φιλοσοφίας περί οικονομικής ανάπτυξης, επαναδιατυπώνεται τη δεκαετία του 1980 στο πλαίσιο πάλι των Ηνωμένων Εθνών, ώστε να αποτελέσει ένα νέο πρότυπο οικονομικής ανάπτυξης.

Ειδικότερα, με την Έκθεση της Παγκόσμιας Επιτροπής για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (Brundtland Report 1987) εισάγεται για πρώτη φορά σε νομοθετικό κείμενο η έννοια της αειφορίας η οποία, όπως έχει γίνει πλέον αποδεκτό, εμπεριέχει την προστασία του περιβάλλοντος, την οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή.

---

<sup>30</sup> ΣτΕ 695/1986, βλ. Σκουρή Β., όπ. αν., σ. 41. Παυλόπουλος Π., «Δικαστικός έλεγχος της συνταγματικότητας των νόμων ή δικαστικός έλεγχος της νομιμότητας του Συντάγματος», ΝοΒ 36, 1988, σ. 13.

<sup>31</sup> Γενικά για την αναγκαστική απαλλοτρίωση βλ. Χορομίδη Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», έκδ. β', 1989. Επίσης του ιδίου, «Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού», Θεσσαλονίκη, 2002.

Σταδιακά η αειφόρος ανάπτυξη αναδεικνύεται σε κύριο μοχλό των ευρωπαϊκών πολιτικών για την ανάπτυξη τόσο των περιφερειών της Ένωσης με τη μείωση των διαφορών ανάμεσά τους όσο και των πόλεων.

Παράλληλα, ενώ η ιδρυτική συνθήκη της ΕΟΚ δεν χορηγούσε αρμοδιότητες στην Κοινή Αγορά σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, και οι σχετικές δράσεις της Κοινότητας εκδηλώνονταν μέσω διαφόρων προγραμμάτων που δεν ήταν δεσμευτικές πράξεις αλλά κατευθυντήριες οδηγίες, οι μεταρρυθμιστικές συνθήκες κάνουν ρητή αναφορά στις αρμοδιότητες της Κοινότητας σε περιβαλλοντικά θέματα.

Σύμφωνα με το πρωτεύον ευρωπαϊκό δίκαιο, υπάρχουν δράσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκδηλώνονται μέσω του παραγωγού ευρωπαϊκού δικαίου – οδηγιών, κανονισμών αλλά και προγραμμάτων. Αυτές αναφέρονται στο φυσικό περιβάλλον, το αστικό περιβάλλον – ατμόσφαιρα, νερό, θόρυβος, απόβλητα στοιχεία, τα οποία επηρεάζουν την ποιότητα ζωής – και στο πολιτιστικό περιβάλλον, ιδίως στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης και στην προστασία των μεγάλων αστικών κέντρων, όπου κυρίως είναι συγκεντρωμένος ο πολιτιστικός και καλλιτεχνικός πλούτος<sup>32</sup>.

Στην **Ενιαία Πράξη** (1986-1987)<sup>33</sup> προστίθεται για πρώτη φορά ιδιαίτερος τίτλος, αφιερωμένος στο περιβάλλον που προβλέπει κοινοτική δράση για την προστασία του περιβάλλοντος, στην οποία πρέπει να περιλαμβάνεται και η δυνατότητα ανάλογης δράσης εντός των αστικών κέντρων.

Στην **Πράσινη Βίβλο** για το **Αστικό Περιβάλλον**, 1990, αναφέρεται ότι ως πρωταρχικός στόχος για δράση με σκοπό τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος είναι η κάθε μεμονωμένη πόλη. Για τη βελτίωση αυτή όμως απαιτείται κοινή δράση και συνεργασία σε εθνικό και κοινοτικό επίπεδο. Στο τελευταίο είναι σημαντικό οι πολιτικές κατά τομείς να λαμβάνουν υπόψη τα προβλήματα των αστικών περιοχών και να συγκλίνουν σε μια κοινοτική στρατηγική για τις ευρωπαϊκές πόλεις.

Η αναγκαιότητα για μια ολοκληρωμένη προσέγγιση του αστικού περιβάλλοντος εκδηλώνεται και στο τέταρτο πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον (1987-1992). Σε αυτό προβλέπεται ότι πρέπει να εξετάζεται η δυνατότητα χορήγησης πόρων από τα ευρωπαϊκά διαρθρωτικά ταμεία (και ιδίως το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης) για την εφαρμογή εκτεταμένων περιβαλλοντικών προγραμμάτων σε αστικά κέντρα. Η ίδια πολιτική ισχύει και στο πέμπτο πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη. Παρά ταύτα όμως, για τον σχεδιασμό του αστικού χώρου δεν έχει διατυπωθεί δεσμευτική πολιτική.

Η Συνθήκη του Μάαστριχτ (1992-1993)<sup>34</sup> επαναλαμβάνει τους ίδιους στόχους, δηλαδή τη διατήρηση, προστασία και βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, την προστασία της υγείας των προσώπων, τη συνετή και ορθολογική χρήση των φυσικών πόρων, και προσθέτει την προώθηση σε διεθνές επίπεδο μέτρων για την αντιμετώπιση των περιφερειακών ή παγκοσμίων περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ορίζει επίσης ότι «η πολιτική της Κοινότητας στον τομέα του περιβάλλοντος αποβλέπει σε υψηλό επίπεδο προστασίας και λαμβάνει υπόψη την ποικιλομορφία των καταστάσεων στις

<sup>32</sup> Για περισσότερα βλ. Ίδρυμα Μαραγκοπούλου για τα Δικαιώματα του ανθρώπου, «Η προστασία του περιβάλλοντος στο δίκαιο και στην πράξη», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2008, σ. 84-99.

<sup>33</sup> Η ως άνω πράξη υπεγράφη την 17 και 18/2/86 και τέθηκε σε ισχύ την 1η/7/87.

<sup>34</sup> Κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον ν.277/92, ΦΕΚ Α 136/92.

διάφορες περιοχές της Κοινότητας», όπως και ότι «η Ένωση σέβεται την εθνική ταυτότητα των κρατών-μελών, την πολιτιστική και γλωσσική πολυμορφία, καθώς και την εθνική και περιφερειακή πολυμορφία των κρατών-μελών».

Η συνθήκη του Άμστερνταμ (1997-1999)<sup>35</sup> επαναλαμβάνει ότι μεταξύ των σκοπών της ΕΚ είναι η προστασία και βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής, και γι' αυτό πρέπει να υπάρχει κοινή ευρωπαϊκή πολιτική<sup>36</sup>.

Το 2001 στο Γκαίτεμποργκ της Σουηδίας διατυπώθηκε η Ευρωπαϊκή Στρατηγική για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη με σαφή προσθήκη και εξειδίκευση της περιβαλλοντικής διάστασης.<sup>37</sup>

Σε διακήρυξη που συνοδεύει τη συνθήκη της Νίκαιας (2001-2002)<sup>38</sup> γίνεται αναφορά στην προώθηση της αειφόρου ανάπτυξης από τα μέλη της Ένωσης (διακήρυξη για το άρθρο 175 της συνθήκης για την ΕΚ).

Τέλος, η συνθήκη της Λισσαβόνας (2007-2009)<sup>39</sup>, η οποία κατήργησε την ΕΚ και μετέφερε τις αρμοδιότητές της στην ΕΕ, αποτελούμενη πλέον από δύο κείμενα<sup>40</sup>, κάνει ρητή αναφορά στη δέσμευση της Ένωσης για την εφαρμογή της αειφορίας (άρθ. 2, παρ. 3).

Η ευρωπαϊκή περιβαλλοντική πολιτική θεμελιώνεται **στις αρχές της προφύλαξης, της προληπτικής δράσης, της επανόρθωσης των καταστροφών του περιβάλλοντος καταρχήν στην πηγή, όπως και στην αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει»**. Επίσης, καθιερώνεται ότι οι ανάγκες για την προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στον καθορισμό και στην εφαρμογή των άλλων πολιτικών της Ένωσης.

Για την προστασία του περιβάλλοντος στην κοινοτική έννομη τάξη ισχύει **η αρχή της επικουρικότητας** που καθιερώθηκε από την Ενιαία Πράξη, και σύμφωνα με την οποία «η Κοινότητα δρα εφόσον οι στόχοι μπορούν να επιτευχθούν καλύτερα σε κοινοτικό επίπεδο από ότι στο επίπεδο των κρατών-μελών». Επίσης, ισχύει η αρχή της αναλογικότητας σύμφωνα με την οποία τα μέτρα τα οποία λαμβάνονται δεν πρέπει να είναι υπέρμετρα αλλά ανάλογα προς το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα.

Σημαντικότερη και άμεση είναι η επίδραση της ΕΕ στον χωροταξικό σχεδιασμό διότι, όπως έχει ήδη λεχθεί, ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι στενά συνδεδεμένος με την περιφερειακή ανάπτυξη και τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, ο οποίος πλέον πραγματοποιείται μέσα από τις διαδικασίες διαπραγμάτευσης μεταξύ ΕΕ και Ελλάδας για τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης (ΚΠΣ)<sup>41</sup>.

<sup>35</sup> Η συνθήκη αυτή υπεγράφη τον Ιούνιο 1997, τέθηκε σε ισχύ τον Μάιο του 1998 και κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον ν. 2961/99, ΦΕΚ 671 Α' /12.3.99.

<sup>36</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ., Ντούγια Ε., «Δημόσια Έργα και Περιβάλλον», Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Δημόσια Έργα», τόμος Β', εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα 2007, σ. 390-397.

<sup>37</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος. Αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης». Νόμος + Φύση 1995, τ 2 έκ. Αντ. Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτηνή 1995 σ 282-347. Βλ. και ΣτΕ 3525/99, 1567/05.

<sup>38</sup> Η συνθήκη αυτή κυρώθηκε με τον ν.3001/02, ΦΕΚ 73 Α/8.4.02.

<sup>39</sup> Η Ελλάδα κύρωσε την ως άνω συνθήκη στις 11/6/2008 (ν. 3671/2008, ΦΕΚ 129 Α') και τέθηκε σε ισχύ την 1/12/2009.

<sup>40</sup> Πρόκειται για τη Συνθήκη για την ΕΕ και τη Συνθήκη για τη Λειτουργία της ΕΕ.

<sup>41</sup> Ευρωπαϊκή Ένωση, «Περιφερειακή Πολιτική και Συνοχή. Οδηγός καινοτόμων δράσεων της περιφερειακής ανάπτυξης», Λουξεμβούργο, 1995.

Πρόκειται για χρηματοδοτικά μέσα, τα οποία χρησιμοποιούνται για να προωθήσουν τους στόχους για τη σύγκλιση που είχαν τεθεί από τη συνθήκη του Μάαστριχτ και συγκεκριμενοποιήθηκαν από αυτήν.

Έτσι, μέσω του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης και του Ταμείου Συνοχής αρχίζει να διαμορφώνεται η διευρωπαϊκή χωροταξική πολιτική, εκδήλωση της οποίας αποτελεί το Κοινοτικό Στρατηγικό Σχέδιο «Ευρώπη 2000, προοπτικές ανάπτυξης του κοινοτικού εδάφους» (1991) με στόχο να συνδράμει τις αρμόδιες αρχές στη λήψη αποφάσεων και να αποτελέσει μια πρόσθετη συμβολή της Επιτροπής τόσο στην ανάπτυξη της αρχής της οικονομικής και κοινοτικής συνοχής όσο και στην ολοκλήρωση της κοινής αγοράς. Το 1994 ακολουθεί το «Ευρώπη 2000+, συνεργασία για τη ρύθμιση του κοινοτικού χώρου», το οποίο έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου στο Εδιμβούργο το 1992 για την προώθηση της διεθνικής, διασυνοριακής και διαπεριφερειακής συνεργασίας. Σύμφωνα με τις αρχές τις αναφερόμενες σε αυτά, αρχίζει η διαδικασία εκπόνησης ενός στρατηγικού σχεδίου για τον ελληνικό χώρο, δηλαδή ενός εθνικού χωροταξικού σχεδίου<sup>42</sup>.

Εξάλλου, σύμφωνα με την «AGENDA 21», η οποία ψηφίσθηκε στη Διεθνή Διάσκεψη για το περιβάλλον στο Ρίο το 1992 και αναφέρεται στα ευαίσθητα οικοσυστήματα – μεταξύ των οποίων σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ περιλαμβάνονται και τα μικρά νησιά των Κυκλάδων–, απαιτείται η εκπόνηση ειδικών χωροταξικών σχεδίων που πρέπει να διασφαλίζουν την «ήπια ανάπτυξη» δηλαδή:

α) Να προστατεύουν απολύτως και να μην εκθέτουν σε κίνδυνο το φυσικό κεφάλαιο και τα οικοσυστήματα των νησιών.

β) Να προβλέπουν και να επιβάλλουν εκείνες μόνον τις μορφές ανάπτυξης που είναι συμβατές με αυτόν τον σκοπό και να ελέγχουν ακόμα και την ανέγερση τουριστικών μονάδων, διότι ο τουρισμός αποτελεί «κυρίαν απειλή αποσταθεροποιήσεως». Τα ως άνω είναι σύμφωνα τόσο με το άρθρο 24 του Συντάγματος, όσο και με την AGENDA 21, η οποία συνιστά έννομο πλαίσιο δράσης της εθνικής τάξης<sup>43</sup>.

Το Γ΄ Κ.Π.Σ για την περίοδο 2002-2007 (2008) ήταν το μεγαλύτερο σε ύψος

Τσέτσης Σ., «Προς μια ευρωπαϊκή χωροταξική πολιτική», έκδ. Παπαζήση, Αθήνα, 1996.

<sup>42</sup> Βασενχόβεν Λ., «Πολεοδομικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα», ΠΥΡΦΟΡΟΣ, τ. 21 Οκτ.-Δεκεμ. 1995, σ. 11. Σύμφωνα με το πρόγραμμα CORINE LAND COVER, και χάρη στις φωτογραφίες που πάρθηκαν από δορυφόρο, δημιουργήθηκε μια βάση δεδομένων για τις χρήσεις γης και τις μεταβολές τους στο σύνολο του εδάφους της Ενώσεως. Ήγιναν 44 ταξινομήσεις της καλύψεως του εδάφους και σε συνδυασμό με παρόμοιες βάσεις δεδομένων – πρ. ΕΠ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΚΛΙΜΑ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ– θα είναι πιο εύκολος ο σχεδιασμός, η αξιολόγηση και η παρακολούθηση των χωροταξικών πολιτικών με κύριο στόχο την αειφόρο ανάπτυξη.

<sup>43</sup> Βλ. ΣτΕ, ΠΕ 16/1996. ΠΕ 355/1999, με το οποίο το ΣτΕ επέστρεψε στο ΥΠΕΧΩΔΕ ως αντισυνταγματικό, παράνομο και αντίθετο στη Συνθήκη του Μάαστριχτ σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο προέβλεπε την ίδρυση νέου οικισμού, με ιδιωτική πολεοδόμηση στην Άνδρο. Το ΣτΕ αναφέρει στο σχετικό πρακτικό ότι «η οικιστική ανάπτυξη των μικρών νησιών πρέπει να είναι πάντοτε ήπια και να συνδέεται άμεσα με τη διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα και του νησιώτικου ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος του τοπίου. Προεχόντως, η οικιστική ανάπτυξη δεν μπορεί να παραβιάζει “τη φέρουσα ικανότητα των νησιών” ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων». Σύμφωνα με τις απόψεις του ΣτΕ οι οικιστικές πιέσεις για απόκτηση α΄ ή β΄ κατοικίας ή για τουριστικούς σκοπούς πρέπει να διοχετεύονται στους ήδη υπάρχοντες οικισμούς, εφόσον το επιτρέπει «η φέρουσα ικανότητά τους». Στην περίπτωση αυτή είναι ανεπίτρεπτη η ίδρυση νέων οικισμών. Αν η δυνατότητα αυτή έχει εξαντληθεί τότε πρέπει να εξετασθεί, αν, ενόψει της εξελίξεως του δημογραφικού προβλήματος, υπάρχουν περιθώρια για την επέκταση αυτών των οικισμών και πάντοτε υπό την προϋπόθεση του σεβασμού των ορίων της «φέρουσας ικανότητας». Καταλήγει δε το ΣτΕ ότι η απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων στα νησιά πρέπει να γίνεται με την χρήση του θεσμού της επέκτασης, όπου αυτή είναι δυνατή, και σε καμιά περίπτωση με την ίδρυση νέων οικισμών από συνεταιρισμούς ή ιδιώτες (ιδιωτική πολεοδόμηση).

πρόγραμμα ενίσχυσης της χρηματοδότησης των δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων στη χώρα μας μετά το σχέδιο Marshal, πριν περίπου μισό αιώνα. Το πρόγραμμα χρηματοδοτείται κυρίως από τον προϋπολογισμό της ΕΚ με συμμετοχή της χώρας από τους εθνικούς πόρους και τέλος από τη συμμετοχή ιδιωτικών πόρων. Το νομικό πλαίσιο για τη διαχείριση των πόρων του αποτελούσε ο Γενικός Διαρθρωτικός Κανονισμός 1260/1999 από πλευράς ΕΕ και ο ν. 2860/2000 «Διαχείριση, παρακολούθηση και έλεγχος του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 251 Α) από πλευράς εθνικού δικαίου. Μετά την εκπνοή τού ως άνω προγράμματος και για την προγραμματική περίοδο 2007-2013 (2015), εγκρίθηκε το Δ΄ ΚΠΣ που ονομάζεται επίσημα «Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς» (ΕΣΠΑ) και δημοσιεύθηκε ο νέος Κανονισμός 1083/2006/ΕΚ<sup>44</sup> που καθορίζει το γενικό πλαίσιο για τα Διαρθρωτικά Ταμεία για την τέταρτη προγραμματική περίοδο, αναθεωρώντας τους στόχους τους, το πλαίσιο πολιτικών και άλλα θέματα. Από εθνικής πλευράς έχει καταρτισθεί το αντίστοιχο Πλαίσιο Αναφοράς με τον ν. 3614/2007 «Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς – Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 267 Α). Ήδη έχει εγκριθεί το ΕΣΠΑ για το 2014-2020 σύμφωνα με το γενικό κανονισμό της ΕΕ 1303/2013 για την ως άνω νέα προγραμματική περίοδο, ο οποίος συγκεκριμένα αναφέρεται και στο θέμα της καταπολέμησης της απάτης στις διαρθρωτικές δράσεις.

Τα προγράμματα αυτά αφορούν στο Εθνικό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα το οποίο συντάσσεται από το Υπουργείο Οικονομίας και εγκρίνεται από τη Βουλή. Αυτό εξειδικεύεται σε επιχειρησιακά προγράμματα, είτε τομεακά (βιομηχανία, περιβάλλον, γεωργία, τουρισμός και άλλα) είτε περιφερειακά για κάθε μία από τις περιφέρειες της χώρας. Στα προγράμματα αυτά έχουν ενταχθεί και τα μεγάλα έργα, ιδίως των μεταφορών που έχουν σχεδιασθεί σύμφωνα με την πολιτική της ΕΕ για τα διευρωπαϊκά δίκτυα.

Από τα ανωτέρω είναι αρκετά σαφές ότι η αναπτυξιακή πολιτική της χώρας εξαρτάται πλέον από την ευρωπαϊκή πολιτική, δεδομένου ότι η εθνική συμμετοχή στις χρηματοδοτήσεις των ΚΠΣ δεσμεύει το σύνολο των δημοσίων επενδύσεων. Επίσης η προστασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος πρέπει πλέον να υπακούει στις κοινοτικές πολιτικές και αρχές.

Από το παράγωγο κοινοτικό δίκαιο σημαντική είναι η οδηγία 85/337/ΕΟΚ του Συμβουλίου για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον, η οποία καθιερώνει την υποχρέωση σύνταξης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) για τα μεγάλα έργα τόσο του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα.<sup>45</sup> Οι διατάξεις αυτής της οδηγίας δεν υπάρχει αμφιβολία ότι παίζουν σημαντικό ρόλο στην άσκηση πολεοδομικής πολιτικής, κυρίως στη χωροθέτηση των μεγάλων δημοσίων έργων, όπως επίσης και στον χωροταξικό σχεδιασμό<sup>46</sup>.

<sup>44</sup> Του Συμβουλίου της 11ης Ιουλίου 2006 περί καθορισμού γενικών διατάξεων για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο και το Ταμείο Συνοχής και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθμ.1260/1999.

<sup>45</sup> Για την προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 85/337/ΕΟΚ έχει εκδοθεί η κοινή Υπουργική Απόφαση 69269/5387/24-10-1990 (ΦΕΚ Β 687) «Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) καθορισμός περιεχομένου Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ) και λοιπές συναφείς διατάξεις σύμφωνα με τον ν. 1650/1986 για την προστασία του περιβάλλοντος», η οποία έχει πλέον τροποποιηθεί.

<sup>46</sup> Βλ. και ΣτΕ 2759/94, η οποία ακύρωσε την ανάθεση της εκτροπής του Αχελώου, διότι δεν είχε εκπονηθεί πλήρης

Στο πλαίσιο του κτηριοδομικού δικαίου σημαντικό ρόλο παίζουν οι οδηγίες για την τυποποίηση και πιστοποίηση των δομικών προϊόντων που αποβλέπουν στην κατάργηση των τεχνικών εμποδίων στο ενδοκοινοτικό εμπόριο και στην ανάπτυξη του ελεύθερου ανταγωνισμού, όπως επίσης και οι τεχνικές προδιαγραφές, οι οποίες πρέπει να μνημονεύονται στα κείμενα γενικού περιεχομένου ή στα τεύχη δημοπράτησης κάθε σύμβασης.<sup>47</sup>

Μεγάλη ώθηση στην υπόθεση για την προστασία του περιβάλλοντος έδωσε και η νομολογία του ΔΕΚ, αρκετά πλούσια στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος. Πρόκειται κυρίως για αποφάσεις του δικαστηρίου, οι οποίες καταδίκασαν κράτη-μέλη που δεν είχαν προσαρμοσθεί με τις κοινοτικές οδηγίες για το περιβάλλον. Εξάλλου, κατά την παγία νομολογία του ΔΕΚ «τα κράτη-μέλη υποχρεούνται να μη θίγουν με την εθνική τους νομοθεσία είτε την πλήρη και ομοιόμορφη εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου είτε τις έννομες συνέπειες των πράξεων που θεσπίζονται προς εκτέλεσή του, και δεν πρέπει να λαμβάνουν ή να διατηρούν σε ισχύ μέτρα ικανά να εξαιρέσουν την πρακτική αποτελεσματικότητα των εν λόγω κανόνων»<sup>48</sup>.

Εξάλλου, εφόσον προσβάλλεται το έννομο συμφέρον των πολιτών των κρατών-μελών, αυτοί έχουν δικαίωμα να προσφύγουν στα εθνικά δικαστήρια αλλά και σε κοινοτικά όργανα (Επιτροπή, Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο), σε περίπτωση άρνησης ή καθυστέρησης του κράτους να λάβει τα αναγκαία μέτρα για την προσαρμογή της εθνικής του νομοθεσίας με τις κοινοτικές ρυθμίσεις ή σε περίπτωση κακής εφαρμογής τους<sup>49</sup>.

## **2.2. Η εθνική νομοθεσία για το περιβάλλον – Ο ν. 1650/1986, όπως έχει τροποποιηθεί<sup>50</sup>**

Το ελληνικό Σύνταγμα στο άρθρο 24<sup>51</sup> ανάγει το περιβάλλον σε υπέρτατο αγαθό, που επιβάλλεται να προστατεύεται, τόσο από το κράτος όσο και από τους πολίτες. Η προστασία του αποτελεί όχι μόνον υποχρέωση του κράτους αλλά και δικαίωμα του κάθε πολίτη, αφού αυτή συγκαταλέγεται στα θεμελιώδη ατομικά δικαιώματα, και η υποβάθμισή του συνιστά προσβολή της προσωπικότητας σύμφωνα με τα άρθρα 57 και 59 ΑΚ και με την Ευρωπαϊκή Συνθήκη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ). Εξάλλου, με βάση την ως άνω συνταγματική επιταγή προβλέπεται η λήψη ιδιαίτερα

---

περιβαλλοντική μελέτη, ακολούθησαν και πολλές άλλες ακυρώσεις με διαφορετικούς λόγους και σήμερα που γράφεται αυτό το βιβλίο η εκτροπή δεν έχει υλοποιηθεί. Επίσης βλ. την ΣτΕ 1040/93, η οποία ακύρωσε την υπουργική απόφαση για τη διάνοιξη της περιφερειακής λεωφόρου Υμηττού.

<sup>47</sup> Βλ. ενιαία οδηγία 2004/18/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου «περί συντονισμού των διαδικασιών συνάψεως δημοσίων συμβάσεων, προμηθειών και υπηρεσιών», η οποία κατήργησε όλες τις προηγούμενες οδηγίες και με την οποία προσαρμόστηκε η ελληνική έννομη τάξη με το πδ 60/2007.

<sup>48</sup> Χριστιανός Β., «Η συμβολή του ΔΕΚ στην εφαρμογή της πολιτικής του περιβάλλοντος. Η περίπτωση των ομαδικών προσφυγών», Νόμος + Φύση, σ.1, 1995.

<sup>49</sup> Βλ. Καλλία-Αντωνίου Α., «Οι υποχρεώσεις της Ελλάδος και τα δικαιώματα των Ελλήνων πολιτών από την κοινοτική νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1987, και «Ελληνική και Κοινοτική νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1988.

<sup>50</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ., Ντούγια Ε., όπ. αν., σ. 397-408.

<sup>51</sup> Σύνταγμα της Ελλάδας και Διεθνείς Συμβάσεις, Δίκαιο και Οικονομία, εκδ. Π. Ν. Σάκκουλα, 2η έκδοση, Αθήνα 2005.



προληπτικών ή κατασταλτικών μέτρων για την επίτευξη της σκοπούμενης προστασίας, αποβλέποντας στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και αποκλείοντας την υποβάθμισή του.

Προκειμένου να προσαρμοστεί η ελληνική νομοθεσία στην προαναφερόμενη οδηγία 85/337/ΕΟΚ και σε συμφωνία με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, ψηφίσθηκε ο νόμος πλαίσιο 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος»<sup>52</sup>, ο οποίος τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τον ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του ν. 1650/85 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61, διαδικασία οροθέτησης και ρύθμισης θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις»<sup>53</sup> και αργότερα με τον ν. 4014/2011

Στο ως άνω νομοθετικό πλαίσιο διατυπώνεται για πρώτη φορά στην ελληνική έννομη τάξη ο ορισμός του περιβάλλοντος και συναφών με αυτό εννοιών. Ειδικότερα, ως **περιβάλλον** «νοείται το σύνολο των φυσικών και ανθρωπογενών παραγόντων και στοιχείων που βρίσκονται σε αλληλεπίδραση και επηρεάζουν την οικολογική ισορροπία, την ποιότητα της ζωής, την υγεία των κατοίκων, την ιστορική και πολιτιστική παράδοση και τις αισθητικές αξίες».

Η **προστασία του περιβάλλοντος** αναφέρεται «στο σύνολο των ενεργειών που έχουν ως στόχο την πρόληψη της υποβάθμισης του περιβάλλοντος ή την αποκατάσταση, βελτίωση ή τη διατήρηση του»<sup>54</sup>.

Γενικά, η περιβαλλοντική προσβολή μπορεί να εκφράζεται ως «**καταστροφή**», «**μόλυνση**», «**ρύπανση**», «**βλάβη**» και «**υποβάθμιση**», με αποτέλεσμα την άμεση ή έμμεση δυσμενή αλλοίωση των στοιχείων και των δραστηριοτήτων που περιβάλλουν τον άνθρωπο<sup>55</sup>.

### 2.2.1. Διάκριση των έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες

Παρά το γεγονός ότι ο ορισμός του περιβάλλοντος αναφέρεται τόσο στο φυσικό όσο και στο ανθρωπογενές, ο νόμος ρυθμίζει κυρίως την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Για τον σκοπό αυτό θεσπίζονται θεμελιώδεις κανόνες, καθιερώνονται κριτήρια και μηχανισμοί<sup>56</sup> και τίθενται ειδικότεροι στόχοι και τομείς που πρέπει να προστατευθούν.

Επιπλέον, για την επίτευξη του στόχου της προστασίας σε σχέση με τις ανθρώπινες δραστηριότητες ο νόμος είχε **διακρίνει τα έργα και τις δραστηριότητες σε τρεις κατηγορίες**<sup>57</sup>. **Κριτήρια** για την κατάταξη αυτή ήταν: **α)** η ένταση, το είδος και το μέγεθος των επιπτώσεων του έργου ή της δραστηριότητας στο περιβάλλον, **β)** το είδος και η ποσότητα των ρύπων που εκπέμπονται, καθώς και κάθε άλλη δυσμενής επίδραση στο περιβάλλον, **γ)** η δυνατότητα πρόληψης της παραγωγής ρύπων από την εφαρμοζόμενη παραγωγική διαδικασία και **δ)** ο κίνδυνος σοβαρού ατυχήματος και η

<sup>52</sup> ΦΕΚ 160 Α'/16-10-1986.

<sup>53</sup> ΦΕΚ 91 Α'/25-4-2002.

<sup>54</sup> ν. 1650/1986, άρθρ 2.

<sup>55</sup> Τάχος Α., «Δίκαιο Προστασίας του Περιβάλλοντος», εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 1998, σ. 21.

<sup>56</sup> ν. 1650/86, άρθ. 1, παρ. 1.

<sup>57</sup> ν. 1650/86, άρθ. 3.

ανάγκη επιβολής περιορισμών για την προστασία του περιβάλλοντος<sup>58</sup>.

Στην **πρώτη (Α΄) κατηγορία** περιλαμβάνονται έργα και δραστηριότητες, που λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της έκτασής τους είναι πιθανόν να προκαλέσουν **σοβαρές επιπτώσεις** στο περιβάλλον. Σε αυτές τις περιπτώσεις επιβάλλονται κατά περίπτωση με την έγκριση των **περιβαλλοντικών όρων, εκτός** από τους **γενικούς όρους** και τις προδιαγραφές, **ειδικοί όροι** και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος. Πρέπει να σημειωθεί ότι για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων των έργων και δραστηριοτήτων της πρώτης κατηγορίας απαιτείται υποβολή **Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)**.

Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων χορηγείται με κοινή απόφαση του υπουργού ΠΕΚΑ και του συναρμόδιου υπουργού, ενώ για ορισμένα έργα ή δραστηριότητες της εν λόγω κατηγορίας είναι δυνατή η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας<sup>59</sup>.

Για νέα έργα και δραστηριότητες ή για τη μετεγκατάσταση, τον εκσυγχρονισμό, την επέκταση ή την τροποποίηση υφιστάμενων έργων ή δραστηριοτήτων της ως άνω κατηγορίας, εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις σημειωθείσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις, απαιτείται μαζί με την αίτηση για τη χορήγηση περιβαλλοντικών όρων και η υποβολή **Προμελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΠΠΕ)**. Επί της προμελέτης αυτής η αρμόδια για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων αρχή προβαίνει σε **Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση (ΠΠΕΑ)**<sup>60</sup>.

Η **δεύτερη (Β΄) κατηγορία** αναφέρεται σε έργα και δραστηριότητες οι οποίες, **χωρίς να προκαλούν σοβαρές επιπτώσεις** στο περιβάλλον, πρέπει να υπόκεινται σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κανονιστικές διατάξεις. Για τα έργα και τις δραστηριότητες αυτής της κατηγορίας απαιτείται αίτηση του ενδιαφερομένου με υποβολή, είτε **Περιβαλλοντικής Έκθεσης**, με την οποία να τεκμηριώνεται η συμμόρφωση με τις διατάξεις που αφορούν στην προστασία του περιβάλλοντος, είτε Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ανάλογα με την κατηγορία του έργου (Β3, Β4) επί των οποίων εκδίδεται **ΠΠΕΑ**<sup>61</sup>. Αυτή αποτελεί κατ' αρχήν άποψη της Διοίκησης (γνωμοδότηση) ως προς τη θέση, το μέγεθος, το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία, τα γενικά τεχνικά χαρακτηριστικά, τη χρήση των φυσικών πόρων, τη σωρευτική δράση με άλλα έργα, την παραγωγή αποβλήτων, τη ρύπανση και τις οχλήσεις, καθώς και τον κίνδυνο ατυχημάτων, ιδίως από τη χρήση ουσιών ή τεχνολογίας<sup>62</sup>. Για την εν λόγω προκαταρκτική εκτίμηση λαμβάνονται υπόψη οι γενικές

<sup>58</sup> ν. 1650/1986, άρθ. 3. Εισηγητική έκθεση ν. 3010/2002, επί του άρθ. 1.

<sup>59</sup> ν. 1650.1986, άρθ. 4, παρ. 2.

<sup>60</sup> ν. 1650.1986, άρθ. 4, παρ. 6, εδ. α. Σύμφωνα με τη ΣτΕ 4564/2005, με αφορμή τον εκσυγχρονισμό και την επέκταση χώρου διάθεσης απορριμμάτων σε περιοχή που ανήκει στα διοικητικά όρια του Δήμου Άνω Λιοσίων, αποφασίστηκε ότι για την τροποποίηση υφιστάμενου έργου ή έργου δραστηριότητας της Α΄ κατηγορίας απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων, ύστερα από υποβολή σχετικής μελέτης, εκτός αν η Διοίκηση βεβαιώσει ότι δεν επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις στο περιβάλλον. Επί προσθέτως, η πράξη αυτή πρέπει να είναι αιτιολογημένη.

<sup>61</sup> ν. 1650/1986, άρθ. 4, παρ. 3.

<sup>62</sup> Εισηγητική έκθεση ν. 3010/2002, επί του άρθ. 2. Με τον νόμο αυτό τροποποιήθηκαν οι ρυθμίσεις του ν. 1650/1986 σχετικά με την προέγκριση χωροθέτησης. Ειδικότερα, αυτή αντικαταστάθηκε με την ΠΠΕΑ του προτεινόμενου έργου ή της δραστηριότητας.

και ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις από υφιστάμενα σχέδια, η περιβαλλοντική ευαισθησία της περιοχής, τα χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ο διασυννοριακός τους χαρακτήρας, τα οφέλη για την εθνική οικονομία, τη δημόσια υγεία, το εν γένει δημόσιο συμφέρον και οι θετικές επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής<sup>63</sup>. Η προμελέτη αυτή, είτε γίνεται δεκτή, οπότε εκδίδεται και δημοσιοποιείται μια θετική γνωμοδότηση σύμφωνα με την οποία ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης ή ο αρμόδιος φορέας καλείται να υποβάλει ΜΠΕ για έγκριση περιβαλλοντικών όρων, είτε απορρίπτεται με την έκδοση αρνητικής απόφασης, δηλαδή εκτελεστής πράξης, με την οποία γνωστοποιείται στον ενδιαφερόμενο ότι δεν είναι δυνατή η πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας, όπως προτάθηκε<sup>64</sup>. Επομένως, με την ΠΠΕΑ δεν προεξοφλείται πλέον η εκτέλεση του έργου, όπως συνέβαινε με την προέγκριση χωροθέτησης<sup>65</sup>.

Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα έργα και τις δραστηριότητες της εν λόγω κατηγορίας χορηγείται με απόφαση του Περιφερειάρχη.

Τέλος, στην **τρίτη (Γ') κατηγορία** είχαν περιληφθεί έργα και δραστηριότητες που προκαλούν **ιδιαίτερα μικρό κίνδυνο** ή υποβάθμιση ή όχληση του περιβάλλοντος και απαιτείται η **υποβολή δικαιολογητικών** τα οποία να τεκμηριώνουν τη συμμόρφωση με τις σχετικές με την προστασία του περιβάλλοντος διατάξεις (έργα υψηλής, μέσης και χαμηλής όχλησης αντίστοιχα).

Ο έλεγχος των δικαιολογητικών αυτών και η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του πρωτοβάθμιου οικείου ΟΤΑ<sup>66</sup>.

Αν ένα έργο δεν υπάγεται σε μια από τις προβλεπόμενες κατηγορίες και εφόσον η αδειοδοτούσα αρχή θεωρεί ότι λόγω των επιπτώσεών του αυτό θα έπρεπε να καταταγεί στην πρώτη ή τη δεύτερη, διαβιβάζεται από την ως άνω αρχή η αίτηση του ενδιαφερόμενου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, προκειμένου να κριθεί αν πράγματι το έργο πρέπει να καταταγεί σε μια από αυτές τις κατηγορίες με τις ανάλογες συνέπειες. Επίσης, για την αποτελεσματικότερη προστασία του περιβάλλοντος είναι δυνατόν η **κατάταξη** των έργων να **διαφοροποιείται** κατά περιοχή ή ανάλογα με τον φυσικό αποδέκτη των ρύπων και οχλήσεων, αφού ληφθούν υπόψη τα εγκεκριμένα χωροταξικά ή ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα, τα γενικά πολεοδομικά σχέδια, οι χρήσεις γης ή και άλλες κανονιστικές διατάξεις που αφορούν στην προστασία του περιβάλλοντος.

Συνεπώς, για τη χορήγηση άδειας κατασκευής, λειτουργίας και εγκατάστασης, τροποποίησης εγκαταστάσεων και εκσυγχρονισμού των ως άνω έργων ή δραστηριοτήτων **αναγκαία προϋπόθεση σε όλες τις κατηγορίες** είναι η **έγκριση περιβαλλοντικών όρων**. Για την έγκριση αυτή υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο προς την αρμόδια αρχή αίτηση, στην οποία περιλαμβάνονται οι προτάσεις του για την υλοποίηση του έργου ή της δραστηριότητάς του. Η απόφαση **έγκρισης**

<sup>63</sup> ν. 1650.1986, άρθ. 4, παρ. 6, εδ. α, β και δ.

<sup>64</sup> ν. 1650/1986, άρθ. 4, παρ. 6, εδ. γ. Σιούτη Γλ. Π., «Εγχειρίδιο Δικαίου Περιβάλλοντος», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα- Κομοτηνή 2003, όπ. αν., σ. 154-155.

<sup>65</sup> Για περισσότερα βλ. Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν., σ. 109-115 και Σιούτη Γλ. Π., «Εγχειρίδιο...», όπ. αν., σ. 152-169.

<sup>66</sup> ν. 1650/1986, άρθ. 4, παρ. 4.

**περιβαλλοντικών όρων** συνιστά εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, η οποία ισχύει για ορισμένο χρονικό διάστημα και αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση των λοιπών διοικητικών πράξεων που απαιτούνται για την πραγματοποίηση συγκεκριμένου έργου, όπως η άδεια οικοδομής από την Πολεοδομία και η άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας από το Υπουργείο Ανάπτυξης. Με αυτή θεσπίζονται ειδικοί όροι και προϋποθέσεις κατασκευής και λειτουργίας του έργου και δεν χρειάζεται να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης<sup>67</sup>. Η ως άνω απόφαση προσβάλλεται με αίτηση ακύρωσης από κάθε τρίτο που έχει έννομο συμφέρον και σε περίπτωση ακύρωσής της καθίστανται ακυρωτές όλες οι μεταγενέστερες διοικητικές πράξεις, όπως η ανάθεση εκτέλεσης ΔΕ, δεδομένου ότι η αρμόδια διοικητική αρχή δεν μπορεί να εκδώσει την κύρια πράξη χωρίς την προηγούμενη έγκριση των περιβαλλοντικών όρων. Με την προκείμενη απόφαση η Διοίκηση μπορεί να επιβάλλει προϋποθέσεις, περιορισμούς και διαφοροποιήσεις για τη δημιουργία των έργων ή δραστηριοτήτων ιδίως ως προς τη θέση, το μέγεθος, το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία, τα γενικά και τα τεχνικά χαρακτηριστικά<sup>68</sup>.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι ΠΠΕΑ **δεν απαιτείται** στις θεσμοθετημένες βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές, στα βιομηχανικά πάρκα και στις ναυπηγοεπισκευαστικές περιοχές, σύμφωνα με την ισχύουσα σχετική νομοθεσία, στις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.), στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση προβλέπεται από νόμο ή εγκεκριμένο χωροταξικό ή πολεοδομικό ή ρυθμιστικό σχέδιο, σε περιοχές όπου εντοπίζονται κοιτάσματα μεταλλευτικών ορυκτών, βιομηχανικών ορυκτών και μαρμάρων και στις μεταλλευτικές και λατομικές περιοχές που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία<sup>69</sup>, απαιτείται όμως η υποβολή ΜΠΕ για το συγκεκριμένο έργο.

### 2.2.2. Προστατευτέα στοιχεία

Τα **στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος** με τα οποία ασχολείται ρητώς ο νόμος, επιβάλλοντας τη λήψη μέτρων για την προστασία τους, είναι **α)** η ατμόσφαιρα, τα νερά, το έδαφος, **β)** η διαχείριση των στερεών αποβλήτων και η συσκευασία των προϊόντων, **γ)** ο θόρυβος, **δ)** η παρακολούθηση των φυσικών αποδεκτών, η λειτουργία και συντήρηση των εγκαταστάσεων επεξεργασίας αποβλήτων **ε)** η προστασία από τη ραδιενέργεια, **στ)** η Φύση και το Τοπίο που διακρίνονται σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης, περιοχές προστασίας της φύσης, εθνικά πάρκα, προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί, προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου, περιοχές οικoανάπτυξης. Για τον χαρακτηρισμό αυτών των περιοχών, την τεκμηρίωση της σημασίας τους και τη σκοπιμότητα των προτεινομένων μέτρων προστασίας τους επιβάλλεται η σύνταξη **Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ)**<sup>70</sup>.

Επίσης, στο άρθρο 24 του ν. 1650/86 προβλέπονται **Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.)**, δηλαδή **θαλάσσιες εκτάσεις και χερσαίες περιοχές** που είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του

<sup>67</sup> ΣτΕ ΟΛ. 2511/02.

<sup>68</sup> ν. 1650/86, άρθ. 4., παρ. 1, εδ. β.

<sup>69</sup> ν. 1650/1986, άρθ. 4, παρ. 6, εδ. στ., ΣτΕ 2639/2009.

<sup>70</sup> Χατζοπούλου Α., «Στοιχεία Δικαίου. Εθνικό και Ευρωπαϊκό Δίκαιο», εκδ. ΕΜΠ, Αθήνα 2004, σ. 68-69.

χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα.

Τέλος, με διάταγμα μπορεί να χαρακτηρίζονται περιοχές ως **Ζώνες Ειδικών Περιβαλλοντικών Ενισχύσεων**, εφόσον οι φυσικοί αποδέκτες τους παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά προβλήματα. Στις ζώνες αυτές καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί χρήσεων γης και πρόγραμμα μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, εκτός από τους ισχύοντες γενικούς περιορισμούς. Σε ανταπόδοση μπορούν να δοθούν οικονομικά κίνητρα.

### 2.2.3. Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)

Για την εφαρμογή αυτού του νόμου που εισήγαγε τον θεσμό της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον είχε εκδοθεί η κοινή υπουργική απόφαση (ΚΥΑ) 69269/5387/1990<sup>71</sup> «Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) και λοιπές συναφείς διατάξεις, σύμφωνα με τον ν. 1650/1986». Εξάλλου, στην απόφαση αυτή καθορίζεται και το περιεχόμενο των και προαναφερόμενων **Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών**, οι οποίες αποβλέπουν στην προστασία φυσικών περιοχών.

Η ως άνω απόφαση τροποποιήθηκε με πολλές υπουργικές αποφάσεις που κατατάσσουν τα έργα και τις δραστηριότητες σε κατηγορίες και καθορίζουν το περιεχόμενο των ΜΠΕ και των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ), όπως και τη διαδικασία, τη δημοσιότητά τους και τη συμμετοχή των πολιτών προκειμένου να υλοποιηθούν οι επιταγές του νόμου και της ευρωπαϊκής νομοθεσίας.<sup>72</sup>

Οι μελέτες αυτές συνιστούν έναν θεσμό για τη συνεχή παρακολούθηση των ανθρωπογενών επιπτώσεων στο περιβάλλον, διότι εκπονούνται όχι μόνον κατά τη φάση του σχεδιασμού του έργου στο προκαταρκτικό στάδιο της λήψης της απόφασης για την υλοποίησή του (**προληπτικός έλεγχος**), αλλά και περιοδικά κατά τη λειτουργία του. Συνεπώς, ελέγχεται η καταλληλότητα των υφιστάμενων όρων σε σχέση με την πραγματική κατάσταση που έχει δημιουργηθεί και λαμβάνεται υπόψη η εξέλιξη της τεχνολογίας για την προστασία του περιβάλλοντος (**κατασταλτικός έλεγχος**).

Από την άποψη του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, σημαντικό ενδιαφέρον παρουσιάζει η οδηγία 2001/42/ΕΚ, η οποία επιβάλλει την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων και προβλέπει

<sup>71</sup> ΦΕΚ 678 Β' /25-10-1990.

<sup>72</sup> ΗΠ 11014/703/Φ104 «Διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (Ε.Π.Ο.) σύμφωνα με το άρθ. 4 του ν. 1650/1986 (Α' 160) όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 2 του ν. 3010/2002...» (ΦΕΚ 332 Β' / 20-03-2003). ΗΠ 15393/2332/2002 «Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. «άρθρο 1 του Ν.3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν.1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.ά (Α' 91). ΦΕΚ 1022 Β' /5-08-2002, η οποία με τη σειρά της τροποποιήθηκε στη συνέχεια (ΕΥΠΕ 129079 (ΦΕΚ Β' 1409 13.9.2004), ΥΑ 145799 (ΦΕΚ 1002 Β' /18.7.2005) και ΥΑ Η.π.13588/725/2006 (ΦΕΚ 383 Β' /2006) και ΥΑ 141270/24.6-15.7.2009 (ΦΕΚ Β' 1411/15.7.2009), και ΗΠ 37111/2021/2003 «Καθορισμός τρόπου ενημέρωσης και συμμετοχής του κοινού κατά τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των έργων και δραστηριοτήτων σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του ν. 3010/2002»(ΦΕΚ 1391Β' /29-09-2003.).

Επίσης, είχε εκδοθεί η ΚΥΑ 11105/1993, η οποία αντικαταστάθηκε με την ΚΥΑ 95209/1994 και τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 82743/1995. Οι ως άνω αποφάσεις αναφέρονται στη μεταβίβαση των αρμοδιοτήτων για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων ορισμένων έργων της πρώτης κατηγορίας στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, εκτός από τα οδικά έργα της Περιφέρειας Αττικής.

την υποβολή ορισμένων έργων από το στάδιο του σχεδιασμού τους σε περιβαλλοντική εκτίμηση. Ειδικότερα, προβλέπει την εκπόνηση περιβαλλοντικής μελέτης σε έργα μεγάλης κλίμακας, σε σχέδια και προγράμματα στους τομείς του αστικού ή αγροτικού χωροταξικού σχεδιασμού, της χρήσης γης, της ενέργειας, των μεταφορών, της διαχείρισης αποβλήτων και υδάτων, της βιομηχανίας, των τηλεπικοινωνιών, της γεωργίας, της δασοκομίας, της αλιείας και του τουρισμού. Επιπλέον, με τα ως άνω σχέδια πρέπει να διαμορφώνεται το πλαίσιο για μεταγενέστερες εγκρίσεις ειδικών έργων και για τη θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων, με πιθανές επιπτώσεις στους προστατευόμενους τόπους, δυνάμει της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ<sup>73</sup>.

Η οδηγία 2001/42/ΕΚ<sup>74</sup> ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη<sup>75</sup> και η προβλεπόμενη από αυτήν μελέτη όπως και η προβλεπόμενη από αυτή περιβαλλοντική εκτίμηση, ονομάστηκαν Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση, αντίστοιχα.

Η μελέτη αυτή διαρθρώνεται σε τέσσερις άξονες:

- Στην εκπόνηση της μελέτης των επιπτώσεων
- Στη διεξαγωγή διαβουλεύσεων ακόμα και διασυνοριακών, δεδομένου ότι η ρύπανση δεν γνωρίζει σύνορα
- Στη συνεκτίμηση των ανωτέρω και την εξαγωγή συμπερασμάτων και τέλος
- Στην παροχή των πληροφοριών σχετικά με τις αποφάσεις που θα ληφθούν.

Οι καινοτομίες που εισήγαγε η οδηγία αυτή αναφέρονται: **α)** στην εκτίμηση των επιπτώσεων όχι μόνο πριν από ένα μεμονωμένο έργο αλλά και πριν από την έγκριση ενός νέου προγράμματος έργων και **β)** στην ουσιαστική συμμετοχή του κοινού σε όλη τη διαδικασία για την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του προγράμματος και όχι μόνο στην αρχή της διαδικασίας έγκρισης μιας ΜΠΕ, όπως στις λοιπές.

#### 2.2.4. Φάσεις. Περιεχόμενο

Αν και έχουν αναπτυχθεί διάφορες **μεθοδολογίες** για την εκπόνηση των ΜΠΕ, παρατηρείται ότι σε γενικές γραμμές η σύνταξη μιας τέτοιας μελέτης διεξάγεται σε **τρεις** φάσεις:

Κατά την πρώτη φάση, επιδιώκεται ο **αρχικός εντοπισμός** των πιθανών επιπτώσεων του έργου ή της δραστηριότητας και προσδιορίζονται οι δυνατές εναλλακτικές λύσεις.

Στη συνέχεια, η μελέτη υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή και μέσω **δημοσιότητας** ζητείται η άποψη όσων επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την εκτέλεση του συγκεκριμένου έργου (ΟΤΑ, ιδιώτες, κ.λπ.).

Τέλος, μετά την έγκριση της μελέτης και την πραγματοποίηση του έργου, διεξάγεται **τακτικός έλεγχος** της κατάστασης του περιβάλλοντος

Στο **περιεχόμενο** των ΜΠΕ περιλαμβάνονται τουλάχιστον:

- α)** περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας με πληροφορίες για τον χώρο εγκατάστασης, τον σχεδιασμό και το μέγεθός του.
- β)** περιγραφή των στοιχείων του περιβάλλοντος που ενδέχεται να θιγούν σημαντικά

<sup>73</sup> Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο του περιβάλλοντος», έκδ. Σάκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2005, σ.91-92.

<sup>74</sup> ΕΕΕΚ L197/21-07-01.

<sup>75</sup> ΚΥΑ 107017/5.9.06 ΕΥΠΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ/οικ.βλ.στΕ απ.3649/09, που αναφέρεται ειδικότερα στο περιεχόμενο της οδηγίας.

από το προτεινόμενο έργο ή τη δραστηριότητα.

γ) εντοπισμός και αξιολόγηση των βασικών επιπτώσεων στο περιβάλλον.

δ) περιγραφή των μέτρων για την πρόληψη, μείωση ή αποκατάσταση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον.

ε) σύνοψη των κύριων εναλλακτικών λύσεων και υπόδειξη των κύριων λόγων της επιλογής της προτεινομένης λύσης.

στ) απλή (μη τεχνική) περίληψη του συνόλου της μελέτης.

ζ) σύντομη αναφορά των ενδεχόμενων δυσκολιών που προέκυψαν κατά την εκπόνηση της μελέτης<sup>76</sup>.

Οι ΜΠΕ δεν αποτελούν απλές τεχνικές εκθέσεις, τυπικές καταγραφές με βάση τα δεδομένα, αλλά λαμβάνοντας υπόψη και τις μεταβλητές του χώρου, του χρόνου και της βαρύτητας του αποτελέσματος, **προχωρούν σε αξιολογικές κρίσεις**, στηριζόμενες στην επιστημονική περιγραφή και καταγραφή, στη μεθοδολογία και στην πρόβλεψη, στοιχεία που είναι καθοριστικά για να οδηγήσουν στα συμπεράσματα των ως άνω μελετών. Πρόκειται, επομένως, για ένα νομοθετημένο μέσο εκτίμησης, αξιολόγησης σχεδιασμού και διαχείρισης των περιβαλλοντικών κινδύνων με αντικείμενο την αναγνώριση, την πρόβλεψη και την εκτίμηση των επιπτώσεων των έργων που μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το περιβάλλον. Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται μέσα από την όσο το δυνατόν καλύτερη ποιότητα των πληροφοριών που συλλέγονται, έτσι ώστε να εμφανίζονται οι πιθανές επιπτώσεις, να αξιολογούνται και να παρουσιάζονται οι εναλλακτικές λύσεις στους υπεύθυνους αλλά και στους χρήστες. Για τον λόγο αυτό, άλλωστε η συμμετοχή τους στην ως άνω διαδικασία είναι καθοριστική, αφού στην πραγματικότητα εκείνοι είναι τελικοί χρήστες του υπό παραγωγή έργου και δέκτες των επιπτώσεων<sup>77</sup>.

### 2.2.5. Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων

Ο ν.1650/1986 όπως και ο ν.310/2002 τροποποιήθηκαν με το ν.4010/2011 ο οποίος κατέταξε τα έργα και τις δραστηριότητες σε δύο πλέον κατηγορίες, την Α και τη Β. Οι αποφάσεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του νόμου, διέκριναν και κατέταξαν τα έργα και τις δραστηριότητες στις 2 ως άνω κατηγορίες. Με την απόφαση ΦΕΚ 209/Α/21.9.2011, προσδιορίστηκαν για την **πρώτη και τη δεύτερη κατηγορία** 12 ομοειδείς ενότητες (**ομάδες**).

Οι ομάδες αυτές είναι οι ακόλουθες:

- Έργα χερσαίων και εναέριων μεταφορών
- Υδραυλικά έργα
- Λιμενικά έργα
- Συστήματα περιβαλλοντικών υποδομών
- Εξορυκτικές δραστηριότητες
- Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτηριακού τομέα,

<sup>76</sup> Χατζοπούλου Α., «Στοιχεία...», όπ. αν., σ. 70.

<sup>77</sup> Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ΣτΕ 3094/2005 αναφορικά με την απόφαση του Νομάρχη Δωδεκανήσου επανακαθορισμού της υφιστάμενης λατομικής περιοχής στη θέση Βαθεία Λαγκάδα της περιοχής Ξηροκάμπου της νήσου Λέρου. Ειδικότερα, κρίθηκε ότι κατά τον καθορισμό μιας λατομικής περιοχής πρέπει να εξετάζονται η αναγκαιότητα του εν λόγω καθορισμού, οι εναλλακτικές λύσεις, οι ενδεχόμενες συγκρούσεις χρήσεων γης και η καταλληλότητα των υποψήφιας περιοχών από την άποψη των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Το ίδιο ισχύει και για την τροποποίηση του υφιστάμενου σχεδιασμού λατομικών περιοχών, ανεξάρτητα από το εάν η τροποποίηση κινείται από τη Διοίκηση αυτεπαγγέλτως ή μετά από αίτηση ιδιώτη.

αθλητισμού και αναψυχής

- Κτηνοτροφικές και Πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις
- Υδατοκαλλιέργειες
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις και συναφείς εγκαταστάσεις
- Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας
- Μεταφοράς ενέργειας, καυσίμων και χημικών ουσιών
- Ειδικά έργα και δραστηριότητες

Οι κατηγορίες αυτές διακρίνονται σε υποκατηγορίες.

Με την κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων στις ως άνω ομάδες διευκολύνεται:

α) ο καθορισμός των προδιαγραφών για τις προμελέτες και τις μελέτες των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και

β) ο έλεγχος και η αξιολόγηση των μελετών αυτών από τις αρμόδιες αρχές.

#### 2.2.6. Οι διαδικασίες χορήγησης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων

Σύμφωνα με τον ν.4010/2011 για τα έργα της πρώτης (Α) κατηγορίας προϋπόθεση για την άδεια κατασκευής, λειτουργίας και εγκαταστάσεως ή μετεγκαταστάσεως, τροποποιήσεις εγκαταστάσεων και εκσυγχρονισμό των ως άνω έργων ή δραστηριοτήτων, είναι η περιβαλλοντική αδειοδότηση, με την έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων (ΑΕΠΟ) για την προστασία του περιβάλλοντος.

Με την ΑΕΠΟ επιβάλλονται προϋποθέσεις, όροι, περιορισμοί και διαφοροποιήσεις για την πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας, ιδίως ως προς τη θέση, το μέγεθος, το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία και τα γενικά τεχνικά χαρακτηριστικά. Επίσης, επιβάλλονται τυχόν αναγκαία επανορθωτικά ή προληπτικά μέτρα και δράσεις παρακολούθησης των περιβαλλοντικών μέσων και παραμέτρων ή και αντισταθμιστικά μέτρα.

Οι όροι αφορούν κατά σειρά προτεραιότητας στην αποφυγή ή ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων ή στην επανόρθωση ή αποκατάσταση του περιβάλλοντος. Σε περιπτώσεις όπου, παρά την εφαρμογή όλων των ανωτέρω όρων, διαπιστώνονται επιπτώσεις στο περιβάλλον και εφόσον αυτές αξιολογηθούν ως σημαντικές, δύναται να επιβάλλονται συμπληρωματικά αντισταθμιστικά μέτρα ή και τέλη<sup>78</sup>.

Για την έκδοση απόφασης έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων απαιτείται υποβολή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).

Εάν το έργο υπάγεται στην κατηγορία Α1, ο φορέας του έργου έχει τη δυνατότητα να υποβάλλει φάκελο Προκαταρκτικού Προσδιορισμού Περιβαλλοντικών Απαιτήσεων (ΠΠΠΑ) πριν την υποβολή της ΜΠΕ προκειμένου να γνωμοδοτήσει, η αρμόδια υπηρεσία για τα στοιχεία τα σχετικά με το περιεχόμενο της ΜΠΕ (νέο στοιχείο που δεν προβλεπόταν στους προηγούμενους νόμους. Αντί της ΠΠΠΑ απαιτείτο προμελέτη).

Ο φορέας του έργου έχει τη δυνατότητα διενέργειας δημόσιου διαλόγου αναφορικά με τα τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας πριν την γνωμοδότηση της υπηρεσίας (Η διαδικασία αυτή προτείνεται και στην σχετική ευρωπαϊκή νομοθεσία).

Η γνωμοδότηση της υπηρεσίας, κατά το στάδιο της ΠΠΠΑ προσδιορίζει αιτιολογημένα τα ακόλουθα στοιχεία σχετικά με το περιεχόμενο της ΜΠΕ:

α) τις δέσμες των εναλλακτικών λύσεων,

<sup>78</sup> Παρ.7, άρθρου2, Ν.4014-2011.



- β) τις ειδικές μελέτες ανά κατηγορία επίπτωσης που κρίνεται αναγκαίο να εκπονηθούν και τις κατευθύνσεις σχετικά με τη μεθοδολογία και τα χαρακτηριστικά των μελετών,
- γ) τα θέματα στα οποία θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα κατά την εξέταση των επιπτώσεων,
- δ) τον κατάλογο των φορέων των οποίων ζητείται η γνώμη και τις προτάσεις για τη διαβούλευση,
- ε) τις ενδεχόμενες ειδικότερες κατευθύνσεις σχετικά με το περιεχόμενο της ΜΠΕ και τα απαιτούμενα στοιχεία,
- στ) παράρτημα με όλες τις διατυπωθείσες γνώμες, οι όροι θα πρέπει να είναι:
  - α) Συμβατοί με την ισχύουσα περιβαλλοντική ή άλλη νομοθεσία και το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.
  - β) Επαρκείς για την περιβαλλοντική προστασία.
  - γ) Άμεσα συσχετιζόμενοι με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα και τις επιπτώσεις του.
  - δ) Δίκαιοι και αναλογικοί με το μέγεθος και το είδος του έργου ή της δραστηριότητας.
  - ε) Ακριβείς, εφικτοί, δεσμευτικοί και ελέγξιμοι.

Η θετική γνωμοδότηση ΠΠΠΑ ή αρνητική απόφαση υπογράφεται από τον Γενικό Διευθυντή Περιβάλλοντος. Στη συνέχεια υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία η μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) με τις απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού, της δασικής υπηρεσίας και άλλες, ανάλογα με το είδος του έργου. Η ΜΠΕ δημοσιοποιείται με τη διαδικασία της διαβούλευσης και μετά και από τις γνωμοδοτήσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και φορέων της Διοίκησης, αξιολογούνται και σταθμίζονται οι γνωμοδοτήσεις και απόψεις του κοινού και συντάσσεται η ΑΕΠΟ, εφόσον προηγουμένως έχει ζητηθεί η γνώμη της Διεύθυνσης Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για το σύνολο των έργων.

Οι ΜΠΕ αποτελούν ένα από τα πιο σημαντικά εργαλεία προληπτικού χαρακτήρα εκτιμήσεως των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από έργα και δραστηριότητες στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και συνακόλουθα ένα ουσιώδες εργαλείο διαχείρισεως και προστασίας του.

Οι ΜΠΕ συνιστούν ένα θεσμό για τη συνεχή παρακολούθηση των ανθρωπογενών επιπτώσεων στο περιβάλλον, διότι εκπονούνται κατά τη φάση σχεδιασμού του έργου και πριν από τη λήψη απόφασης για την υλοποίηση του, αλλά και περιοδικά κατά τη λειτουργία του, ώστε να ελέγχεται η καταλληλότητα των υφιστάμενων όρων, σε σχέση με την πραγματική κατάσταση που έχει δημιουργηθεί, και την εξέλιξη της τεχνολογίας για την προστασία του περιβάλλοντος.

Για **έργα (Β) κατηγορίας** η διαδικασία για την περιβαλλοντική αδειοδότηση ελέγχει εάν ισχύουν οι Πρότυπες Περιβαλλοντικές Προδιαγραφές (ΠΠΔ) από την αρμόδια υπηρεσία που χορηγεί την άδεια λειτουργίας. Αν δεν απαιτείται άδεια λειτουργίας ελέγχεται από την αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος της Περιφέρειας.

#### 2.2.7 Περιεχόμενα φακέλου ΠΠΠΑ (Ν.4014/11)

Ο φάκελος ΠΠΠΑ περιλαμβάνει τουλάχιστον τις παρακάτω πληροφορίες:

- α) Συνοπτική περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας και της σκοπιμότητάς του, με έμφαση σε θέματα εκπομπών και συστημάτων επεξεργασίας, συνοδευόμενη από

τοπογραφικό διάγραμμα.

β) Συνοπτική περιγραφή των εναλλακτικών λύσεων, ιδίως ως προς τη θέση, το μέγεθος και την τεχνολογία αυτών, συμπεριλαμβανομένης της μηδενικής λύσης, που θα εξεταστούν στο στάδιο της ΜΠΕ.

γ) Συνοπτική πρόταση σχετικά με τα κύρια περιβαλλοντικά θέματα της ΜΠΕ που προτίθεται να καταθέσει, τις προτεινόμενες μεθοδολογίες εκτίμησης των επιπτώσεων, την έκταση της περιοχής μελέτης εντός της οποίας θα γίνει η εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων, το χρονικό ορίζοντα εκτίμησης των επιπτώσεων αυτών και τις προτάσεις για εξειδικευμένες μελέτες που θα χρειαστεί να εκπονηθούν και να υποβληθούν κατά το στάδιο της ΜΠΕ.

Η εξειδίκευση των προδιαγραφών του περιεχομένου, καθώς και των τυχόν απαιτούμενων δικαιολογητικών του φακέλου ΠΠΠΑ καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

### 2.2.8 Ελάχιστα περιεχόμενα φακέλου ΜΠΕ

1) Επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή του έργου ή της δραστηριότητας.

2) Περιγραφή της θέσης του έργου, του σχεδιασμού και των τεχνικών χαρακτηριστικών του συνόλου του έργου κατά τα στάδια της κατασκευής και της λειτουργίας. Επίσης, την περιγραφή των κυριότερων χαρακτηριστικών των μεθόδων κατασκευής, τη φύση και τις ποσότητες των χρησιμοποιούμενων υλικών, καθώς και την περιγραφή των προβλεπόμενων τύπων και ποσότητας καταλοίπων και εκπομπών, ιδίως στα νερά, ατμόσφαιρα, έδαφος, θόρυβο, δονήσεις, ακτινοβολίες, που αναμένεται να προκύψουν από την κατασκευή και λειτουργία του προτεινόμενου έργου ή της δραστηριότητας.

3) Περιγραφή και αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων, ιδίως ως προς τη θέση, το μέγεθος ή/και την τεχνολογία αυτών, συμπεριλαμβανομένης της μηδενικής λύσης, που εξετάστηκαν από τον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας και παρουσίαση των κύριων λόγων της επιλογής της προτεινόμενης λύσης σχετικά με τις επιπτώσεις στο περιβάλλον.

4) Περιγραφή των στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που ενδέχεται να θιγούν σημαντικά από το προτεινόμενο έργο ή δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ειδικότερα του πληθυσμού, της πανίδας, της χλωρίδας, των οικοτόπων, του εδάφους, του νερού, του αέρα, των κλιματικών παραγόντων, των υλικών αγαθών, μεταξύ των οποίων η αρχιτεκτονική, πολιτιστική και αρχαιολογική κληρονομιά, το τοπίο, καθώς και η περιγραφή της αλληλεπίδρασης των στοιχείων αυτών.

5) Περιγραφή, εκτίμηση και αξιολόγηση των πιθανά σημαντικών επιπτώσεων που το προτεινόμενο έργο ή δραστηριότητα ενδέχεται να προκαλέσει στο περιβάλλον από τη χρήση των φυσικών πόρων, την εκπομπή ρυπαντών, τη δημιουργία οχλήσεων και τη διάθεση των αποβλήτων, το σύνολο των δεδομένων και την περιγραφή των μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν για την πρόβλεψη και εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, με αναφορά στην αξιοπιστία των μεθόδων, καθώς και επισήμανση των ενδεχόμενων δυσκολιών που προέκυψαν κατά τη συλλογή των απαιτούμενων πληροφοριών.

6) Αναλυτική περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται για να αποφευχθούν, μειωθούν, αποκατασταθούν και αντισταθμιστούν οι σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις του έργου ή της δραστηριότητας στο περιβάλλον.

7) Σχέδιο περιβαλλοντικής διαχείρισης που θα εφαρμοστεί για τη διασφάλιση της αποτελεσματικής προστασίας του περιβάλλοντος και εφαρμογής των προτεινόμενων μέτρων, το οποίο θα περιλαμβάνει και το προτεινόμενο πρόγραμμα παρακολούθησης. Το πρόγραμμα παρακολούθησης στην εφαρμογή του οποίου δεσμεύεται ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας περιλαμβάνει τουλάχιστον:

- τις παραμέτρους, τα στοιχεία και τους δείκτες του περιβάλλοντος που παρακολουθούνται,
- τις μεθόδους, τον τόπο, τον χρόνο και τη συχνότητα καταγραφής,
- τα μέτρα διασφάλισης της ποιότητας και αξιοπιστίας των καταγραφών,
- το χρονοδιάγραμμα ενημέρωσης του ΗΠΜ,

8) Μη τεχνική περιήληψη των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στην ΜΠΕ.

9) Εξειδικευμένες μελέτες οι οποίες τυχόν προέκυψαν κατά το στάδιο της διαδικασίας ΠΠΑ (εφόσον ακολουθήθηκε) και παρατίθενται σε παράρτημα της ΜΠΕ.

### 2.2.9. Διαδικασία Ελέγχου των ΜΠΕ

#### **Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Α**

1. Για τα έργα υποκατηγορίας Α1 αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων της υποκατηγορίας Α1 είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Για τα έργα της υποκατηγορίας Α2 αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων είναι η οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της.

#### **Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Β**

Τα έργα ή δραστηριότητες κατηγορίας Β δεν ακολουθούν τη διαδικασία εκπόνησης ΜΠΕ αλλά υπόκεινται σε **Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ)**.

Τα ανωτέρω έργα οι δραστηριότητες, αναλόγως «του είδους τους, υπάγονται αυτοδικαίως σε ΠΠΔ, με ευθύνη της αρμόδιας υπηρεσίας που χορηγεί την άδεια λειτουργίας και κατόπιν σχετικής δήλωσης του μελετητή ή του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας. Αν το έργο ή η δραστηριότητα δεν λαμβάνει άδεια λειτουργίας, τότε υπάγεται σε ΠΠΔ με ευθύνη της αρμόδιας υπηρεσίας περιβάλλοντος της Περιφέρειας. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, που εκδίδονται εντός εννέα μηνών από τη δημοσίευση του νόμου, καθορίζονται οι προβλεπόμενες ΠΠΔ, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

Οι ΠΠΔ αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των απαιτούμενων, κατά περίπτωση, αδειών που προβλέπονται για την κατασκευή, εγκατάσταση ή λειτουργία του εν λόγω έργου ή δραστηριότητας.

### 2.2.10. Δημοσιότητα

Η ενημέρωση και συμμετοχή του κοινού γίνεται με την δημόσια διαβούλευση. Συγχρόνως δημιουργείται Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο (ΗΠΜ) πληροφοριών που αφορούν στη διαδικασία έκδοσης, ανανέωσης, τροποποίησης, καθώς και στην παρακολούθηση της εφαρμογής των ΑΕΠΟ και ΠΠΔ, το οποίο τηρείται στο Υπουργείο

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Στο ΗΠΜ καταχωρίζονται όλες οι ενέργειες και πληροφορίες καθ' όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση, ανανέωση ή τροποποίηση ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ, καθώς επίσης και το σύνολο των πληροφοριών που αναφέρονται στην πέραν αυτών περιβαλλοντική επίδοση ενός έργου ή μιας δραστηριότητας κατά τη διάρκεια του συνολικού κύκλου ζωής, συμπεριλαμβανομένων των αποτελεσμάτων τυχόν περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων.

Με την έναρξη της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης, όλα τα έργα κατηγορίας Α ή Β, στο πλαίσιο του ΗΠΜ, λαμβάνουν αυτόματα **ένα μοναδικό χαρακτηριστικό αριθμό που καλείται Περιβαλλοντική Ταυτότητα (ΠΕΤ)**, ο οποίος παραμένει αμετάβλητος, ακόμη και σε περίπτωση ανανέωσης, τροποποίησης ή κατάργησης της αντίστοιχης ΑΕΠΟ ή των ΠΠΔ ή αλλαγής του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας. Η ΠΕΤ περιλαμβάνει κάθε περιβαλλοντική πληροφορία που αφορά στο έργο είτε πριν από την έκδοση της ΑΕΠΟ ή την υπαγωγή σε ΠΠΔ είτε μετά από αυτές και το συνοδεύει, σε όλο τον κύκλο ζωής του<sup>79</sup>. Η ως άνω ΚΥΑ αντικαταστάθηκε στη συνέχεια με την Υπουργική Απόφαση 1649/45/2014 όπου αναφέρεται στην εξειδίκευση των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και τρόπου ενημέρωσης του κοινού και συμμετοχής του ενδιαφερόμενου κοινού στη δημόσια διαβούλευση κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α.

#### 2.2.11. Επιβολή προστίμων

Προβλέφθηκε η επιβολή προστίμου στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που προκαλούν οποιαδήποτε ρύπανση ή άλλη υποβάθμιση του περιβάλλοντος ή παραβαίνουν τις διατάξεις του ν. 1650/1986. Πρόκειται για μια διοικητική κύρωση, ανεξάρτητη από την αστική ή ποινική ευθύνη του ρυπαίνοντα, η οποία επιβάλλεται ύστερα από εισήγηση, είτε των υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για την έγκριση της ίδρυσης, της λειτουργίας ή της πραγματοποίησης των έργων και δραστηριοτήτων, είτε των κλιμακίων Ελέγχου Ποιότητας Περιβάλλοντος<sup>80</sup>. Το ύψος του ως άνω προστίμου κυμαίνεται από διακόσες χιλιάδες (200.000<sup>81</sup>) ευρώ ως δυο εκατομμύρια (2.000.000) και για τον καθορισμό του συνυπολογίζονται η σοβαρότητα και η συχνότητα της παράβασης, η υποτροπή, το ύψος υπέρβασης των θεσμοθετημένων ορίων εκπομπών, καθώς και η παραβίαση των περιβαλλοντικών όρων.<sup>82</sup>

<sup>79</sup> Άρθ. 18. Ηλεκτρονική διαχείριση διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

<sup>80</sup> Τα ως άνω κλιμάκια παρέχουν στοιχεία, πληροφορίες και υποβάλλουν τις προτάσεις τους στην Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (πρώην Ειδικό Σώμα Ελεγκτών για την Προστασία του Περιβάλλοντος), η οποία τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και του οικείου περιφερειάρχη. Η υπηρεσία αυτή έχει ως αποστολή την προστασία του περιβάλλοντος από τις καταστροφές του δασικού πλούτου, τις καταπατήσεις των δημόσιων εκτάσεων, τις παράνομες κατατμήσεις της γης, τις αυθαίρετες κατασκευές, τις παράνομες επεμβάσεις στα ρέματα, στον αιγιαλό, στη ζώνη παραλίας και σε κάθε άλλη παράνομη δραστηριότητα, που μπορεί να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον (νερό, αέρα και έδαφος). Επίσης, ασκεί τον έλεγχο για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, στις περιπτώσεις που αυτοί επιβάλλονται σε έργα και δραστηριότητες ν. 2242/1994 «Πολιοδότηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε ΖΟΕ, κ.λπ.» (ΦΕΚ 162 Α'), όπως έχει τροποποιηθεί, άρθ. 4, παρ. 2. <http://www.minenv.gr/eyep/profil/reports.html>, επίσημη ιστοσελίδα της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος.

<sup>81</sup> ΦΕΚ 209/Α/21.9.2011.

<sup>82</sup> ν. 1650/86, άρθρ. 30, παρ. 1.

### 3. Οι αρχές που διέπουν την προστασία του περιβάλλοντος σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο

Οι ευρωπαϊκές και εθνικές αρχές για την προστασία του περιβάλλοντος έχουν διατυπωθεί αρχικώς από τη νομική θεωρία ή και τη νομολογία τόσο των ευρωπαϊκών δικαστηρίων όσο και των εθνικών, επηρεάζοντας στη συνέχεια τη νομοθετική και την εκτελεστική εξουσία.

#### 3.1. Ευρωπαϊκό επίπεδο

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο αξίζει να αναφερθούν οι αρχές της πρόληψης, της προφύλαξης, του υψηλού επιπέδου προστασίας, η αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει», καθώς και οι αρχές της αειφόρου ή βιώσιμης ανάπτυξης, της ενσωμάτωσης και της επικουρικότητας.

Σύμφωνα με την **αρχή της πρόληψης ή της προληπτικής δράσης**<sup>83</sup> τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης οφείλουν να λαμβάνουν τα κατάλληλα μέτρα, προκειμένου να προλαμβάνονται ενδεχόμενοι κίνδυνοι για τη δημόσια υγεία, την ασφάλεια και το περιβάλλον<sup>84</sup>. Αξίζει να αναφερθεί ότι η εν λόγω αρχή αφενός περιλαμβάνει εκείνες της έγκαιρης και σφαιρικής εκτίμησης και της διαβάθμισης των επιπτώσεων και αφετέρου λειτουργεί ως προληπτικό μέτρο για την αποφυγή περιβαλλοντικών ζημιών. Υπό αυτό το πρίσμα ιδιαίτερο βάρος πρέπει να δίνεται στην αποφυγή ή πρόληψη δυσμενών για το περιβάλλον επιβαρύνσεων. Μια έμπρακτη εφαρμογή της αρχής αυτής θα μπορούσε να θεωρηθεί η αναγκαιότητα της έκδοσης διοικητικής άδειας και ειδικότερα της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων<sup>85</sup>.

**Η αρχή της προφύλαξης** καθιερώνει μια περαιτέρω προστασία του περιβάλλοντος, καθώς, σε αντίθεση με την αρχή της πρόληψης που αποβλέπει μόνο στην αποτροπή επικείμενων κινδύνων με την εφαρμογή αμυντικών μέτρων, με αυτήν επιδιώκεται η πρόληψη και απώτερων κινδύνων, κάτω ακόμα του κατωφλίου επικινδυνότητας, μέσω θετικών μέτρων που επιβάλλουν συγκεκριμένη προληπτική δράση<sup>86</sup>. Επομένως, επίκληση της αρχής της προφύλαξης μπορεί να γίνεται όταν τα δυνητικώς επικίνδυνα αποτελέσματα ενός φαινομένου, ενός προϊόντος ή μιας διεργασίας έχουν καθοριστεί μεν μέσω μιας επιστημονικής και αντικειμενικής αξιολόγησης, από την οποία ωστόσο δεν επιτρέπεται ο προσδιορισμός του κινδύνου με επαρκή βεβαιότητα<sup>87</sup>. Επιχειρείται έτσι μια αντικειμενικοποίηση του περιβαλλοντικού κινδύνου με τη συνδρομή περιβαλλοντικών προτύπων (Standards)<sup>88</sup>.

<sup>83</sup> Η ως άνω αρχή καθιερώθηκε ρητώς σε ευρωπαϊκό επίπεδο στο άρθρ. 191, παρ. 2 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της ΕΕ και σε εθνικό στο άρθρ. 24 του Συντάγματος.

<sup>84</sup> Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο του Περιβάλλοντος», εκδ. Σάκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2005, σ. 47.

<sup>85</sup> Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν. σ. 47.

<sup>86</sup> Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν. σ. 47-48.

<sup>87</sup> Ανακοίνωση της Επιτροπής της 2ας Φεβρουαρίου 2000 για την προσφυγή στην αρχή της προφύλαξης.

<sup>88</sup> Η αρχή της προφύλαξης διατυπώθηκε για πρώτη φορά στη Διακήρυξη της Στοκχόλμης, το 1972, ενώ σε

Κατά την αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει» ο ρυπαίνων και όχι το κοινωνικό σύνολο πρέπει να αναλαμβάνει την ευθύνη και το κόστος της περιβαλλοντικής ζημίας και ειδικότερα της αποφυγής και της εξάλειψής της. Τα σημαντικά στοιχεία αυτής της αρχής συνιστούν η ευθύνη του ρυπαίνοντα και γενικότερα κάθε πολίτη για τη διαφύλαξη του περιβάλλοντος και η αιτιώδης συνάφεια μεταξύ του ρυπαίνοντα και της προκληθείσας βλάβης. Η αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει» τίθεται σε εφαρμογή στο στάδιο κατά το οποίο διαπιστώνεται ότι έχει συντελεστεί με οποιονδήποτε τρόπο μια προσβολή του περιβάλλοντος και συνεπώς συνδυάζεται με εκείνη της πρόληψης, καθώς η τελευταία εφόσον λειτουργήσει ικανοποιητικά μπορεί να αποδυναμώσει την πρώτη<sup>89</sup>.

Με τη σειρά της η αρχή του υψηλού επιπέδου προστασίας αποβλέπει στη συνεχή βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος στην ΕΕ<sup>90</sup>.

Ιδιαίτερη έχει αποδειχθεί η συμβολή της αρχής της αειφόρου ή βιώσιμης ανάπτυξης στην περιβαλλοντική και χωροταξική-πολεοδομική πολιτική<sup>91</sup>. Ως αειφόρος καλείται η ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες της παρούσας γενεάς, χωρίς να διακυβεύεται η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να αξιοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες<sup>92</sup>. Επομένως, η διαχείριση και η εκμετάλλευση των φυσικών πόρων πρέπει να μεριμνά ώστε να διασφαλίζεται η διατήρησή τους και προς χάρη των επόμενων γενεών<sup>93</sup>. Ο ευρωπαϊός νομοθέτης επιδιώκει μια ισορροπία ανάμεσα στους τρεις πυλώνες της αειφορίας: της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής συνοχής και της

---

ευρωπαϊκό επίπεδο υιοθετήθηκε από τη Συνθήκη του Μάαστριχ για την ΕΕ (άρθ. 130 Ρ, παρ. 2) και αναφέρεται πλέον στο άρθ. 191, παρ. 2 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της ΕΕ. Επιπλέον, έχει κατοχυρωθεί και σε άλλα διεθνή κείμενα, όπως η Διακήρυξη του Ρίο των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη, 1992, και το Πρωτόκολλο της Καραθιένης για το εμπόριο των γενετικά τροποποιημένων οργανισμών του 2000. Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν., σ. 49. Τέλος, έχει αναγνωριστεί παράλληλα από την ευρωπαϊκή νομολογία, σύμφωνα με την οποία τα ευρωπαϊκά όργανα μπορούν να λαμβάνουν μέτρα προστασίας με βάση την αρχή της προφύλαξης, δίχως να υποχρεούνται να αναμένουν να αποδειχθούν πλήρως η ύπαρξη και η σοβαρότητα των ενδεχόμενων κινδύνων. (ΔΕΚ 05.05.98, C-180/96, Ηνωμένο Βασίλειο κατά Επιτροπής, Συλλ. 1998, I-2265, σκέψη 99, ΠΕΚ 16.07.98, T-199/96, Bergaderm και Gourpil κατά Επιτροπής, Συλλ. 1996, II-2805, σκέψη 66 και ΠΕΚ 11.09.02, T-70/99, Alpharma Inc., σκέψη 36).

<sup>89</sup> Η αρχή αυτή διατυπώθηκε για πρώτη φορά, το 1972, σε κατευθυντήριες αρχές του ΟΟΣΑ, στη συνέχεια αναφέρθηκε στην προαναφερόμενη Διακήρυξη του Ρίο (αρχή 16) και κατοχυρώθηκε σε ευρωπαϊκό επίπεδο με τις αρχές της πρόληψης και της προφύλαξης στο άρθ. 191, παρ.2 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της ΕΕ. Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν., σ. 63-65. Παράλληλα, έχει υιοθετηθεί από την ευρωπαϊκή νομολογία. Ενδεικτικά, θα μπορούσε να αναφερθεί η απόφαση του ΔΕΚ Standley (C-293/1997, 29-04-1999.), σύμφωνα με την οποία η εν λόγω αρχή θα πρέπει να εφαρμόζεται παράλληλα με εκείνη της αναλογικότητας, δηλαδή τα επιβαλλόμενα στους παραβάτες μέτρα θα πρέπει να είναι ανάλογα με το μέγεθος της προσβολής, που επέφεραν στο περιβάλλον. Σε εθνικό επίπεδο αυτή έχει υιοθετηθεί από τον ν. 1650/86 με την καθιέρωση της αντικειμενικής ευθύνης του ρυπαίνοντα, ο οποίος μπορεί να απαλλαγεί από την ευθύνη του για αποζημίωση, μόνον εφόσον αποδείξει ότι η ζημία οφείλεται σε ανωτέρα βία ή σε σκόπιμη ενέργεια τρίτου (ν. 1650/1986, άρθ. 29).

<sup>90</sup> Η γενική αυτή ευρωπαϊκή αρχή που ερείδεται στα άρθ. 191, παρ. 2 και 114, παρ. 3 και 169, παρ. 1 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της ΕΕ.

<sup>91</sup> Η αρχή αυτή συμπεριλήφθηκε για πρώτη φορά στην έκθεση Brundtland, έχει κατοχυρωθεί θεσμικά σε ευρωπαϊκό επίπεδο στο προοίμιο και στο άρθ. 21 παρ. 2 της Συνθήκης για την ΕΕ, όπως αυτή ισχύει μετά τη συνθήκη της Λισαβώνας, καθώς και στο άρθ. 11 Συνθήκης για τη Λειτουργία της ΕΕ. Επίσης, η εφαρμογή της αρχής αυτής συνεπικουρείται από εκείνη της ενσωμάτωσης.

<sup>92</sup> Διακήρυξη του Ρίο των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη, 1992.

<sup>93</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος. Αρχές της Βιωσίμου Αναπτύξεως», Νόμος+Φύση 1995, τόμος 2, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1995, σ. 282-347.

περιβαλλοντικής προστασίας. Όμως, η αναζήτηση αυτής της ισορροπίας είχε ως αποτέλεσμα την υιοθέτηση από το ευρωπαϊκό δίκαιο μιας χαλαρής προσέγγισης της βιώσιμης ανάπτυξης (weak sustainability), σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται η οριακή υποκατάσταση του φυσικού κεφαλαίου με τεχνητό, ενώ θα πρέπει να αποφεύγονται οι ανεπανόρθωτες βλάβες στο περιβάλλον<sup>94</sup>.

Σύμφωνα με την αρχή της **ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στις πολιτικές της Ένωσης**, η πολιτική της ΕΕ και των κρατών μελών σε κάθε τομέα της αρμοδιότητάς της, θα πρέπει να διαμορφώνεται, αξιολογώντας τις απαιτήσεις για την προστασία του περιβάλλοντος<sup>95</sup>. Με την αρχή αυτή που αποσκοπεί κυρίως στην προώθηση της αειφορίας επιχειρείται μια ολιστική προσέγγιση της προστασίας του περιβάλλοντος, γεγονός που καθίσταται επιβεβλημένο, αφενός λόγω του εύρους, των ιδιαιτεροτήτων και της ετερογένειας των πολιτικών της Ένωσης και αφετέρου εξαιτίας της ανάγκης για αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος<sup>96</sup>.

Τέλος, σύμφωνα με την **αρχή της επικουρικότητας**<sup>97</sup>, στους τομείς που δεν υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της ΕΕ αυτή επεμβαίνει μόνον εάν και στον βαθμό που οι στόχοι της προβλεπόμενης δράσης, αφενός είναι αδύνατον να επιτευχθούν επαρκώς από τα κράτη-μέλη και αφετέρου μπορούν να υλοποιηθούν καλύτερα σε κοινοτικό επίπεδο, δεδομένων των διαστάσεων ή των αποτελεσμάτων της εν λόγω δράσης. Με την αρχή αυτή επιδιώκεται η μέγιστη αποτελεσματικότητα των ευρωπαϊκών πολιτικών, λαμβάνοντας συγχρόνως υπόψη τις ιδιαιτερότητες των περιφερειών της Ένωσης.

### 3.2. Εθνικό επίπεδο

Σε εθνικό επίπεδο αξίζει να υπογραμμισθεί ο ρόλος που διαδραμάτισε η νομολογία του ΣτΕ, αναπληρώνοντας συχνά την αδυναμία της Διοίκησης να προσαρμοστεί στα επιβαλλόμενα από την ευρωπαϊκή πολιτική και στα διεθνώς παραδεδεγμένα. Οι ως άνω αρχές υιοθετήθηκαν και συχνά εξειδικεύθηκαν από την εθνική νομολογία. Από την έως τώρα εξέλιξη της εθνικής νομολογίας στον τομέα του περιβάλλοντος κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί η κεντρική θέση της **αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης**<sup>98</sup>, στην οποία το ΣτΕ αναφέρθηκε για πρώτη φορά ρητώς στην υπόθεση Πετρόλα<sup>99</sup>. Στη συνέχεια, το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο την εφήρμοσε συνδυαστικά με την αρχή

<sup>94</sup> Καραγεώργου Β., «Η αειφόρος ανάπτυξη ως βάση της σύγχρονης περιβαλλοντικής πολιτικής-Βασικοί άξονες και εργαλεία με βάση τα νέα δεδομένα», ΠερΔικ 3/2004, σ. 324-333.

<sup>95</sup> Η αρχή αυτή διατυπώθηκε για πρώτη φορά στο πλαίσιο της Ενιαίας Ευρωπαϊκής Πράξης (1986), στο άρθρο 130Π παρ. 2 τελ. εδάφιο. Βλ επίσης ΔΕΚ C-240/83 (ADBHU), C-17/90 (της 7.11.1991), C-62/88 (της 29.3.1990, Ελλάδα κατά Συμβουλίου), C-405/92 (της 24.11.1993, Mondiet).

<sup>96</sup> Περισσότερα για την ολιστική προσέγγιση του δικαίου με άξονα την προστασία του περιβάλλοντος βλ. Γερασίμου Σ., «Ολιστική προσέγγιση του Δικαίου με άξονα την προστασία του περιβάλλοντος», ΠερΔικ 1/2007, σ. 45-51.

<sup>97</sup> Η αρχή αυτή, η οποία δεν αποτελεί μια ειδική αρχή του δικαίου του περιβάλλοντος, αλλά μια γενική ευρωπαϊκή, εντάχθηκε για πρώτη φορά στην Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη στο σχετικό με το περιβάλλον κεφάλαιο, στο άρθρ. 130 Π, και έχει ενσωματωθεί στο άρθρ. 5, παρ. 1 της Συνθήκης για την ΕΕ, όπως ισχύει μετά τη συνθήκη της Λισαβώνας. Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν., σ. 63.

<sup>98</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος...», όπ. αν., σ. 282-347.

<sup>99</sup> ΣτΕ 53/1993, ΕΑ 4/1992.

της πρόληψης στην εκτροπή του ποταμού Αχελώου<sup>100</sup> και ακολούθως τη συνέδεσε με δραστηριότητες, όπως η διάνοιξη τμήματος της Εγνατίας οδού, η μεταφορά ρεύματος υψηλής τάσης σε μικρά νησιά, η ίδρυση βιομηχανικών μονάδων, η μεταλλευτική και εν γένει η εξορυκτική δραστηριότητα, καθώς και η διαχείριση των δασικών οικοσυστημάτων<sup>101</sup>. Ωστόσο, ο δικαστικός έλεγχος της τήρησης της αειφορίας καθίσταται ιδιαίτερα δυσχερής, δεδομένης της ελαστικότητας και της μεταβλητότητας της έννοιας αυτής ανάλογα με τις εκάστοτε αντιλήψεις και την τεχνολογική εξέλιξη. Πρόκειται για έλεγχο ορίων, ο οποίος περιορίζεται σε έλεγχο νομιμότητας και όχι ουσίας. Αυτή εξάλλου είναι και η θέση της νεότερης νομολογίας του ΣτΕ<sup>102</sup>, από την οποία συνάγεται ότι ο έλεγχος ουσίας της τήρησης της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης εξέρχεται των ορίων του ακυρωτικού ελέγχου λόγω των απαιτούμενων εξειδικευμένων επιστημονικών-τεχνικών γνώσεων<sup>103</sup>.

Εκτός όμως από την βιώσιμη ανάπτυξη, το ΣτΕ καθιέρωσε στην εθνική έννομη τάξη τις **αρχές του περιβαλλοντικού κεκτημένου, της φέρουσας ικανότητας, της ήπιας ανάπτυξης των ευπαθών οικοσυστημάτων και του χωροταξικού σχεδιασμού**. Με την εξαίρεση της πρώτης, οι προαναφερόμενες αρχές θεωρούνται συνιστώσες της γενικότερης αρχής της αειφορίας<sup>104</sup>.

Σύμφωνα με την **αρχή του περιβαλλοντικού κεκτημένου**, πρέπει να καταβάλλεται προσπάθεια να αποφεύγεται η περαιτέρω επιδείνωση του περιβάλλοντος, έτσι ώστε, εάν δεν είναι δυνατή η βελτίωσή του, να διατηρείται τουλάχιστον το υπάρχον status quo<sup>105</sup>. Άρα, επιτρέπονται μόνον μέτρα που αναβαθμίζουν το περιβάλλον και απαγορεύεται κάθε υποβάθμισή του.

Η αρχή αυτή, συνδυαζόμενη με εκείνη της προφύλαξης, χαράσσει τα κατώτερα

<sup>100</sup> ΣτΕ 2760/1994.

<sup>101</sup> ΣτΕ 2731/1997, 2805/1997, 4207/1997, 637/1998, 772/1998, 2818/1997, 2755/94, 2537/96, και 3478/2000. Η νομολογιακή εισαγωγή και ανάπτυξη της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης-αειφορίας συνοδεύτηκε από μια ανάλογη νομοθετική πρωτοβουλία με την ψήφιση του ν. 2508/1997 «Για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθμίσεις» και του ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη». Η εξέλιξη αυτή επηρέασε και τον αναθεωρητικό νομοθέτη, με αποτέλεσμα τη ρητή αναφορά της αειφορίας στο αναθεωρημένο, το 2001, δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Διευρύνθηκε, κατά συνέπεια, η περιβαλλοντική οπτική γωνία του Συντάγματος, καθώς η αειφορία αποτελεί πλέον και τυπικά μια προβλεπόμενη από αυτό αρχή. Σύμφωνα με την αναθεωρημένη διάταξη, «για τη διαφύλαξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας». Η κατοχύρωση σε συνταγματικό επίπεδο της αρχής της αειφορίας συνιστά αναμφισβήτητα μια σημαντική τομή στην έννομη τάξη, καθώς, αφενός επηρεάζεται η ερμηνεία άλλων συνταγματικών αρχών, όπως η ελευθερία της οικονομικής δραστηριότητας, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και η διασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης και αφετέρου συνεπάγονται περιορισμοί των πολιτικών και ιδιωτικών δραστηριοτήτων στο μέτρο που αυτές επιφέρουν υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ικανή να θέτει σε κίνδυνο την ανάπτυξη των επόμενων γενεών και την ικανότητα των φυσικών πόρων κάλυψης των παρούσων αναγκών.

<sup>102</sup> ΣτΕ 3478/2000.

<sup>103</sup> Μενουδάκος Κ., «Η αναθεώρηση του Συντάγματος και η βιώσιμη ανάπτυξη», Το άρθρο 24 του Συντάγματος μετά την αναθεώρησή του». Πρακτικά ημερίδας, Νόμος+Φύση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2002, σ. 31-55. Γερασίμου Σ., όπ. αν., σ. 187-188. Για περισσότερα για τη βιώσιμη ανάπτυξη βλ. και ΣτΕ 3478/2000, 613/2002, όπως και Cluzet A., «Ville libérale, ville durable?», L'aube, Le Moulin du Château, 2007.

<sup>104</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος...», όπ. αν., σ. 282-347.

<sup>105</sup> ΣτΕ Ολ. 10/1988.



όρια της ρύπανσης του περιβάλλοντος<sup>106</sup>. Αντίστοιχα, προκειμένου να προστατευθεί το δομημένο περιβάλλον, έχει αναγνωρισθεί από το ΣτΕ η αρχή του πολεοδομικού κερτημένου<sup>107</sup>.

Ως **φέρουσα ικανότητα** καλείται ο αριθμός των ειδών ή μονάδων είδους που μπορούν να συντηρηθούν επ' άπειρον από ένα οικοσύστημα χωρίς υποβάθμισή του. Σύμφωνα με την εν λόγω αρχή<sup>108</sup>, με την κατασκευή και τη διαχείριση των ανθρωπογενών συστημάτων δεν πρέπει να παραβιάζεται η φέρουσα ικανότητά τους, όπως και εκείνη των επηρεαζόμενων οικοσυστημάτων, χερσαίων, υδάτινων ή θαλάσσιων<sup>109</sup>.

Η αρχή της φέρουσας ικανότητας εφαρμόζεται κυρίως στην ανάπτυξη τουριστικών περιοχών ή ευαίσθητων οικοσυστημάτων. Μάλιστα, για τα νησιά των Κυκλάδων η νομολογία του ΣτΕ έκρινε ότι η οικιστική, τουριστική και γενικά η οικονομική ανάπτυξη πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και του νησιωτικού ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου, χωρίς να παραβιάζεται η φέρουσα ικανότητα αυτών ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων. Στο πλαίσιο αυτό, αναγκαίος όρος για την προστασία των νησιών θεωρήθηκε η εκπόνηση ειδικών χωροταξικών σχεδίων, που να διέπονται από την ως άνω αρχή<sup>110,111</sup>.

Στο πλαίσιο της **αρχής της ήπιας ανάπτυξης ευπαθών οικοσυστημάτων**, ήπια θεωρείται η ανάπτυξη η οποία δεν επιφέρει μεγάλη επιβάρυνση και ένταση του περιβάλλοντος, είτε λόγω της εξόρυξης φυσικών πόρων είτε λόγω χρήση ή λόγω αποβλήτων<sup>112</sup>. Η αρχή αυτή βασίζεται στη διάκριση των οικοσυστημάτων σε συνήθη και ευπαθή ή ευαίσθητα, στα οποία ανήκουν τα δάση, τα μικρά νησιά και οι ακτές<sup>113</sup>.

Κατ' εφαρμογή της αρχής αυτής, απαγορεύτηκε από τη νομολογία του ΣτΕ η οικιστική ανάπτυξη των δασών ή των δασικών εκτάσεων, καθώς και η κατασκευή και λειτουργία νεκροταφείων, βιομηχανιών, κοινωφελών ιδρυμάτων και πάγιων εγκαταστάσεων παιδικών κατασκηνώσεων<sup>114</sup>. Στο ίδιο πνεύμα, αποφασίστηκε από το ΣτΕ, αφενός ότι οι οικιστικές ρυθμίσεις στις ακτές ως θέμα εθνικής σημασίας ανήκουν στην αρμοδιότητα του αρχηγού της εκτελεστικής εξουσίας και όχι της Τοπικής

<sup>106</sup> Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο...», όπ. αν., σ. 61.

<sup>107</sup> ΣτΕΟΛ. 10/1988, 1159/1989 και 3688/1990. Βλ. επίσης ΣτΕ 3208/1998, 1260/1999, 2397/2000, 2169/2006, ΓνωμΝΣΚ ΟΛ. 322/2006.

<sup>108</sup> Η αρχή της φέρουσας ικανότητας υιοθετήθηκε από την ελληνική έννομη τάξη στις αρχές της δεκαετίας του '90 (ΠΕ 246, 586/1992, ΣτΕ 2844/1993) και έκτοτε συνιστά το απαραβίαστο όριο της ανάπτυξης των οικοσυστημάτων και ιδίως του δομημένου περιβάλλοντος. Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος...», όπ. αν., σ. 282-347.

<sup>109</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος...», όπ. αν., σ. 282-347.

<sup>110</sup> ΣτΕ 2479/2003 σχετικά με τον καθορισμό ΖΟΕ στις Κυκλάδες.

<sup>111</sup> Για περισσότερα σχετικά με τη φέρουσα ικανότητα βλ. ΣτΕ 2508/1997, 4634/1997, ΣτΕ ΠΕ 273/1998, 68/1999, ΣτΕ 1588/1999, 2569/2004, ΣτΕΟΛ. 705/2006, ΣτΕ 1508/2008, ΣτΕΟΛ. 1543/2008, ΣτΕ 2980/2009.

<sup>112</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος...», όπ. αν., σ. 282-347.

<sup>113</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάδελτος...», όπ. αν., σ. 282-347. ΣτΕ 2993/1998, 3346/1999, 2425/2000, 2980/2009 και ΓνωμΝΣΚ 237/2008.

<sup>114</sup> ΠΕ 314/1995, 105/1993.

Αυτοδιοίκησης και αφετέρου ότι τα τεχνικά έργα στις ακτές επιτρέπονται μόνο για λόγους δημόσιου συμφέροντος, εντασσόμενα σε έναν ευρύτερο σχεδιασμό<sup>115</sup>. Επί πλέον, με την ίδια νομολογία προστατεύεται το αισθητικό κάλλος των ακτών. Τέλος, σχετικά με τις τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους απαγορεύτηκε η ανθρώπινη παρέμβαση σε όσες έχουν περιορισμένη έκταση, ενώ σε εκείνες με μεγάλη έκταση επετράπη ήπια οικιστική ανάπτυξη, όπως η ομαλή δημογραφική εξέλιξη προϋφιστάμενων οικισμών αλλά όχι η δημιουργία νέων<sup>116</sup>.

Τέλος, η **αρχή του χωροταξικού σχεδιασμού** συνίσταται στη λειτουργική διαίρεση και κατανομή του χώρου ανάλογα με τις δραστηριότητες κατά τομείς παραγωγής, τη διάρθρωση των χρήσεων, τους προστατευτέους φυσικούς ή αρχαιολογικούς χώρους, τα εθνικά συγκοινωνιακά και λοιπά δίκτυα και σύμφωνα με τη γενικότερη κοινωνική, οικονομική και διοικητική υποδομή της χώρας. Μέσω της αρχής αυτής επιδιώκεται ο συνολικός σχεδιασμός του χώρου, ώστε να επιτευχθεί η ισορροπία μεταξύ της προστασίας του περιβάλλοντος και της οικονομικής ανάπτυξης, δεδομένου ότι το χωροταξικό σχέδιο συνιστά την αποτύπωση των επιδιώξεων του οικονομικού προγραμματισμού στον χώρο. Για την ορθή εφαρμογή των ως άνω στόχων και την εύρυθμη ανάπτυξη των οικιστικών συνόλων οι κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού θα πρέπει να υιοθετούνται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Στην ως άνω αρχή εμπεριέχεται και η αρχή της χωρονομίας, όπως αυτή έχει αναπτυχθεί από τη θεωρία<sup>117</sup>.

Η αρχή αυτή χρησιμοποιήθηκε από τη νομολογία του ΣτΕ, αφενός για την προσωρινή αποδοχή της χρήσης των θεσμοθετημένων μέσων πολεοδομικού σχεδιασμού για την άσκηση χωροταξικής πολιτικής, όπως οι ΖΟΕ και τα ΓΠΣ, και αφετέρου ως μοχλός πίεσης της εκτελεστικής εξουσίας προκειμένου να θεσμοθετηθούν και να υλοποιηθούν αμιγώς χωροταξικά μέσα σχεδιασμού<sup>118</sup>. Αρχικά, δόθηκε από το ΣτΕ στο Κράτος μια εύλογη προθεσμία χάριτος για τη σύνταξη χωροταξικών σχεδίων κατά την οποία η νομολογία δεχόταν την κατάρτιση πολεοδομικών σχεδίων προκειμένου να μην επέλθει στασιμότητα στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας<sup>119</sup>. Σταδιακά, όμως, η στάση του ΣτΕ μεταβλήθηκε με αποτέλεσμα αυτό να μη δέχεται πλέον τις ευκαιριακές «σημειακές» χωροθετήσεις ανθρωπογενών συστημάτων, όπως οικισμών, ιχθυοτροφείων ή λατομείων, αξιώνοντας ένα χωροταξικό σχεδιασμό σε επίπεδο νομού με την απεικόνιση των χωροταξικών δεδομένων και επιλογών της Διοίκησης επί χάρτου, υποβαλλόμενου στο ΣτΕ<sup>120</sup>.

<sup>115</sup> ΣτΕΟΛ. 3661/2005.

<sup>116</sup> ΠΕ 307/1995.

<sup>117</sup> Δεκλερής Μ., «Ο Δωδεκάεδλος...», όπ. αν., σ. 282-347. Βλ επίσης ΣτΕΟΛ. 2486/2006.

<sup>118</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ., «Κριτική θεώρηση του νομικού πλαισίου του χωροταξικού σχεδιασμού», ΠερΔικ 1/2005, σ. 55-61.

<sup>119</sup> ΠΕ 304/1994.

<sup>120</sup> ΠΕ 586/1992, ΣτΕ 2844/1993, 2435/1993. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ΣτΕ 2752/2005, σύμφωνα με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση ακυρώσεως κατά πράξης του νομαρχιακού συμβουλίου Κυκλάδων σχετικά με την κατασκευή παράκαμψης της περιφερειακής οδού της πόλης της Τήνου. Με την προσβαλλόμενη απόφαση εγκρίθηκε η απαλλοτρίωση έκτασης για να κατασκευαστεί τμήμα οδού σε θέση διαφορετική από εκείνη που είχε εγκριθεί με το αρχικό γενικό πολεοδομικό σχέδιο, χωρίς να έχει προηγηθεί τροποποίησή του. Σύμφωνα με το ΣτΕ, ο καθορισμός της θέσης ενός έργου από το γενικό πολεοδομικό σχέδιο δεσμεύει οριστικά τη Διοίκηση και σε περίπτωση κατά την οποία αυτή επιθυμεί να μεταβάλλει τη χωροθέτηση του έργου πρέπει να ακολουθήσει τη διαδικασία τροποποίησης του

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Εξάλλου, σύμφωνα με το ως άνω σκεπτικό, η νομολογία του ανώτατου ακυρωτικού δικαστηρίου εναντιώθηκε στη διαδικασία της προέγκρισης χωροθέτησης<sup>121</sup>, με αποτέλεσμα αυτή να αντικατασταθεί νομοθετικά, όπως έχει ήδη αναφερθεί, με την ΠΠΕΑ.

---

γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

<sup>121</sup> ΣτΕ 304/1993, 425/2001.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

**ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ  
ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

**Εισαγωγή**

Η εξέλιξη αυτή έχει ήδη αναπτυχθεί περιληπτικά αλλά αρκετά ολοκληρωμένα στο Κεφάλαιο Α΄ του βιβλίου. Ειδικότερα, μετά την ίδρυση του νέου ελληνικού κράτους, περιγράφεται και σχολιάζεται όλη η πορεία των βασικών νομοθετημάτων του θεσμικού πλαισίου μέχρι σήμερα, ώστε ο αναγνώστης και ειδικότερα ο φοιτητής να αποκτήσει μια σχετικώς πλήρη εικόνα της εξέλιξης και της διάρθρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας, χωρίς να υπεισέρχεται σε ειδικότερες ρυθμίσεις και εφαρμογές, που μάλλον σύγχυση θα του προκαλούσαν και απογοήτευση. Στο παρόν κεφάλαιο θα παρουσιασθούν αναλυτικότερα και θα σχολιασθούν τα σημαντικότερα από αυτά τα νομοθετήματα κατά χρονολογική σειρά.

Το Κεφάλαιο αυτό διακρίνεται σε δύο περιόδους. Στην πρώτη αναλύεται και σχολιάζεται η περίοδος από το 1923 όταν ψηφίσθηκε ο πρώτος πολεοδομικός νόμος για την διευθέτηση του χώρου της ελληνικής επικράτειας, και το δεύτερο αφορά την εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975/2001, και εκτείνεται μέχρι το τέλος του 2014.

**ΠΕΡΙΟΔΟΣ Α΄**

**Το νδ 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών»: το πρώτο συστηματικό πολεοδομικό νομοθέτημα**

**1. Έννοια – Περιεχόμενο – Περιοχές εντός και εκτός σχεδίου**

Την εποχή που ψηφίσθηκε το ως άνω νομοθέτημα, η χώρα μας ήταν αγροτική, κτηνοτροφική, με πόλεις και κωμοπόλεις μεσαίου και μικρού μεγέθους, που οι περισσότερες εξελίσσονταν χωρίς σχέδιο, με ορισμένες εξαιρέσεις πόλεων, με μικρούς κλήρους και κατοικίες που δεν εξασφάλιζαν τους όρους υγιεινής και ασφάλειας, με οικογενειακή οικονομία και πολύ χαμηλό επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης και με μία βιομηχανία στα σπάργανα. Επί πλέον, το ελληνικό Κράτος έπρεπε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα των προσφύγων μετά την Μικρασιατική καταστροφή και τέλος την εσωτερική πολιτική διχόνοια. Η ήδη υπάρχουσα νομοθεσία ήταν αποσπασματική, διάσπαρτη και σε κάθε περίπτωση δεν μπορούσε να λύσει τα προβλήματα της εποχής και να προγραμματίσει το μέλλον της χώρας.

Πάρα ταύτα, αυτό συνιστά το πρώτο συστηματικό πολεοδομικό νομοθέτημα της χώρας μας, ήταν πρωτοποριακό για την εποχή του, διότι περιέχει πολλές διατάξεις κανονιστικής αλλά και ενεργού πολεοδομίας, όπως και χωροταξικού σχεδιασμού και αποβλέπει στον σχεδιασμό του συνόλου της χώρας, διακρίνοντας αυτήν σε περιοχές: **α)** εντός σχεδίου πόλεως **β)** εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών του 1923 **γ)** σε οικισμούς προ του 1923 χωρίς σχέδιο πόλεως.

**α) εντός σχεδίου** για την ανάπτυξη των οποίων προβλέπεται η εκπόνηση σχεδίου

πόλεως με πυρήνα την πόλη ή τον οικισμό ως μιας ενότητας και τη δόμησή τους σύμφωνα με το σχέδιο αυτό,

β) σε περιοχές **εκτός σχεδίου**, και εκτός οικισμών προ του 1923, στις οποίες καταρχήν απαγορεύεται η δόμηση, εκτός από ορισμένες χρήσεις και υπό προϋποθέσεις, δεδομένου ότι πρόκειται για γεωργική, αγροτική ή δασική περιοχή και για να διαφυλαχθεί η πρωτογενής παραγωγή, και ο φυσικός πλούτος της χώρας<sup>1</sup>. Για την προστασία των περιοχών αυτών καθιερώνονται διάφορα μέτρα, όπως η μη αναγνώριση ή η απαγόρευση δημιουργίας ιδιωτικών οδών με αποτέλεσμα την κατάτμηση των εκτάσεων και τη μεταβίβασή τους σε μικρότερα τεμάχια. Κάθε τέτοια μεταβίβαση είναι αυτοδικαίως άκυρη. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει προκειμένου για οδούς που έχουν αναγνωρισθεί ή σχηματισθεί σε καλλιεργούμενα ακίνητα και είναι αναγκαίες για την μεταφορά των προϊόντων. Αίρεται μάλιστα έξ υπαρχής αν οι συγκεκριμένοι δρόμοι εγκριθούν από αρμόδιο όργανο ή η περιοχή ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως<sup>2</sup>. Τέλος, απαγορεύεται η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στις περιοχές εκτός του σχεδίου, ώστε να αποφεύγεται η πυκνή δόμηση και η εν τοις πράγμασι κατάτμησή τους<sup>3</sup>.

Επίσης, κατ' εξαίρεση, το νδ 17/7/1923 είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί και σε περιοχές εκτός σχεδίου, περιοριστικά αναφερόμενες από τον νόμο για κοινωνικούς λόγους όταν πρόκειται για:

- ρυμοτομικό σχέδιο το οποίο αφορά στον καθορισμό χώρων για την ανέγερση κοινωφελών κτηρίων.
- ρυμοτομικό σχέδιο που αφορά στην εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του Δημοσίου ή Δημοσίων φορέων, ΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ, κ.ά.
- ρυμοτομικό σχέδιο που αναφέρεται στη μεταφορά οικισμών, οι οποίοι έχουν πληγεί από σεισμούς ή κατολισθήσεις ή μεταφέρονται από αρχαιολογικούς χώρους.
- οικισμούς που δημιουργήθηκαν από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας.

Είναι φανερό ότι με τις διατάξεις αυτές επιδιώκεται να δημιουργηθεί τεκμήριο απαγόρευσης της δόμησης των εκτός σχεδίων περιοχών, με εξαίρεση κατασκευές σχετικές με τον προορισμό τους και για την εκμετάλλευσή τους, π.χ. αποθήκες, ελαιοτριβεία κ.λπ. Σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα άρχισε η παράνομη, αλλά και η νόμιμη καταστρατήγησή του. Η παράνομη ονομάζεται **«αυθαίρετη δόμηση»** και η νόμιμη **«εξαιρέσεις από τον κανόνα»**, με σημαντικότερη από τις εξαιρέσεις αυτές τη θέσπιση κανονιστικών πράξεων που επιτρέπουν την εκτός σχεδίου δόμηση, δίνοντας αρτιότητα και όρους δόμησης, ανεξάρτητα από τη χρήση του κτηρίου και πολλές φορές αντίθετες προς τον φυσικό προορισμό των συγκεκριμένων εδαφών<sup>4</sup>. Αλλά υπάρχουν και ειδικές εξαιρέσεις από τον κανόνα, όπως π.χ. η δόμηση «παρά τας εθνικές και επαρχιακές οδούς», η γνωστή «γραμμική ανάπτυξη των οικισμών» κατά

<sup>1</sup> Άλλες διακρίσεις είναι οι οικισμοί οι υφιστάμενοι πριν από το 1923 με ή χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, οι οικισμοί μέχρι 500 κατοίκους, οι παραθεριστικοί οικισμοί, εντός ΖΟΕ για δεύτερη κατοικία, οι οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους. Ως οικισμός θεωρείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο το οποίο αναφέρεται στην τελευταία απογραφή με πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους, ανεξάρτητα αν ο Δήμος ή η Κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους (πδ 20/8-30/8/1985 άρθ. 1β).

<sup>2</sup> ν. 1448/1950 «περί ερμηνείας διατάξεων τωνών του από 17/7/1923 νδ», αρ.14.

<sup>3</sup> ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις», άρθ. 6, παρ. 2.

<sup>4</sup> κ.β.π.ν. Κεφάλαιο Η άρθ. 162 επόμενα.

μήκος του οδικού και σιδηροδρομικού δικτύου σε όλη την ελληνική επικράτεια, η θέσπιση της οποίας εξυπηρετούσε τις ανάγκες της εποχής<sup>5</sup>. Αυτή αποσκοπούσε να δώσει κίνητρα για την ανάπτυξη της επαρχίας που είχε ερημωθεί μετά τον Εμφύλιο Πόλεμο, την εγκατάσταση των προσφύγων, που είχαν συρρεύσει στις μεγάλες πόλεις κ.λπ., αλλά εξακολουθεί να ισχύει ακόμα παρά το γεγονός ότι οι ανάγκες αυτές έχουν εκλείψει.

Το ΣτΕ, ακολουθώντας πιστά την αρχική ρύθμιση και πρόθεση του νομοθέτη, έχει καθιερώσει το αμάχητο τεκμήριο ότι, η εκτός σχεδίου δόμηση είναι παράνομη και αυθαίρετη, δεδομένου ότι δεν προσιδιάζει προς τον προορισμό των εκτός σχεδίων ακινήτων που είναι «ως εκ της φύσεως τους», η αγροτική, κτηνοτροφική ή δασική εκμετάλλευση, και αυτή έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος. Το τεκμήριο όμως αυτό αμφισβητήθηκε από τον Άρειο Πάγο, ο οποίος σε υπόθεση καθορισμού πλήρους αποζημίωσης απαλλοτρίωσης ακινήτου εκτός σχεδίου, έκρινε ότι για τον καθορισμό της μπορεί να λαμβάνεται υπόψη και «ο δευτερεύων προορισμός του ακινήτου» που μπορεί να είναι η δόμησή του υπό τους όρους του νόμου<sup>6</sup>.

Άλλωστε και το Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων της ΕΣΔΑ έχει κρίνει ότι η νομολογία του ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία ο προορισμός κάθε ακινήτου που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως δεν μπορεί να είναι άλλος παρά η αγροτική, κτηνοτροφική ή δασική εκμετάλλευση, εισάγει ένα γενικό και αφηρημένο αμάχητο τεκμήριο εξαιρετικής αυστηρότητας και δεν επιτρέπει στον δικαστή να κρίνει κάθε συγκεκριμένη περίπτωση χωριστά, ανάλογα με το δίκαιο που ίσχυε πριν από την επιβολή των απαγορεύσεων. Στις περιπτώσεις που η σχετική νομοθεσία προβλέπει γεωργική εκμετάλλευση, ο προορισμός του ακινήτου είναι πράγματι αυτός. Αν όμως αυτή επέτρεπε πριν από την επιβολή των περιορισμών την οικοδομησιμότητα ενός γηπέδου, ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να μη λάβει υπόψη του αυτό το στοιχείο, επικαλούμενος αυτό το τεκμήριο, το οποίο ως αμάχητο είναι πολύ αυστηρό και έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Αυτό κατοχυρώνει το δικαίωμα σεβασμού της ιδιοκτησίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου<sup>7</sup>. Η Πολιτεία όμως δίνει δικαίωμα δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, συνεπώς η καθιέρωση αυτού του αμάχητου τεκμηρίου σημαίνει, ή πλήρη αποστέρηση του δικαιώματος της χρήσης και εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας με επακόλουθα απαλλοτρίωση και καταβολή πλήρους αποζημίωσης σύμφωνα με τις συνταγματικές επιταγές ή κατάργηση νομοθετικά της εκτός σχεδίου δόμησης, που είναι εξ άλλου και πηγή της αυθαίρετης δόμησης. Αυτή είναι η μεγάλη πληγή της χώρας μας, η οποία στην ουσία καταργεί και αναιρεί το Σύνταγμα, τη δικαιοσύνη και κάθε χωροταξικό ή πολεοδομικό σχεδιασμό.

**γ) σε οικισμούς προ του 1923 χωρίς σχέδιο πόλεως.** Οι τελευταίοι οικισμοί έχουν ήδη οικοδομηθεί και διαμορφωθεί ως ενιαίο οικιστικό σύνολο, χωρίς όμως σχέδιο και δίνεται η δυνατότητα να επιβληθούν όροι και προϋποθέσεις με τους οποίους θα

<sup>5</sup> νδ 3/17.12.1925 που τροποποίησε το άρθρο 17 του 1923.

<sup>6</sup> Α.Π. 594/2005.

<sup>7</sup> Βλ. Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ) απόφαση της 6/12/2007 στην προσφυγή 14216/2993 της εταιρείας Ζάντε Μαραθωνήσι ΑΕ κατά της Ελλάδος, και απόφαση της 21/2/2008 στην προσφυγή 35332/13.9.95 της εταιρείας «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχείων Κρήτης». βλ. και ΣτΕ 3224/2009, η οποία ακολουθεί το σκεπτικό της απόφασης του ως άνω δικαστηρίου, μεταβάλλοντας την προηγούμενη νομολογία του.

επιτρέπεται η δόμηση.

Οι περιοχές εντός και εκτός σχεδίου διαχωρίζονται μεταξύ τους από τη ζώνη των πόλεων, δηλαδή την περιοχή γύρω από το σχέδιο της πόλης, όπου και εκεί επιβάλλονται ειδικοί όροι δόμησης. Σκοπός αυτής της ζώνης ήταν να διαφυλαχθεί ο περιαστικός χώρος για μελλοντική επέκταση του σχεδίου. Ο ρόλος αυτής της ζώνης, με το ν. 1337/83, έχει δοθεί στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).

Ο βασικός αυτός νόμος αποτελείται από επτά κεφάλαια, τα οποία περιέχουν κανόνες δικαίου που αφορούν στο περιεχόμενο, στη σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή των Σχεδίων πόλεων ή Ρυμοτομικών Σχεδίων ή Πολεοδομικών Σχεδίων, με τη συμμετοχή των πολιτών και την υποβολή ενστάσεων, στους περιορισμούς που επιβάλλονται από αυτά για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής και κανονικής ανάπτυξης των πόλεων, κωμών και συνοικισμών, στις τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις, προκειμένου τα οικόπεδα να γίνουν άρτια και οικοδομήσιμα, στις απαλλοτριώσεις των ακινήτων για την εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, στις κτηματικές ομάδες, (επεμβατική πολεοδομία), στον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών, την υποχρέωση έκδοσης άδειας οικοδομής και γενικά σε ό,τι έχει σχέση με την εφαρμογή του σχεδίου της πόλης.

Σύμφωνα με τον νόμο, κάθε πόλη και οικισμός του Κράτους πρέπει να διαρρυθμίζεται και να αναπτύσσεται με βάση ορισμένο εγκεκριμένο σχέδιο, το οποίο πρέπει να εξασφαλίζει τις προβλεπόμενες ανάγκες ανάπτυξης και τους όρους υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής<sup>8</sup>.

Για τους παραπάνω λόγους επιτρέπεται η επιβολή όρων στις εργασίες δόμησης και περιορισμών στα οικόπεδα και στις οικοδομές που ανεγείρονται ή επισκευάζονται<sup>9</sup>.

Οι περιορισμοί αυτοί επιβάλλονται με διάταγμα που συνοδεύει το σχέδιο και, σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ, συνιστούν νόμιμους περιορισμούς της κυριότητας, εφόσον βεβαίως δεν φτάνουν στο σημείο να αναιρούν την οικονομική εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας.

Στο νομοθέτημα αυτό προβλέπονται η επιβολή περιορισμών-προσδιορισμών της ιδιοκτησίας στη δόμηση και εκμετάλλευση των οικοπέδων και στον έλεγχό της, με στόχο την εξασφάλιση αερισμού, ηλιασμού και φωτισμού των κτηρίων και υγιεινές συνθήκες διαβίωσης.

Παράλληλα, τίθενται οι πρώτοι κανόνες χρήσεων γης, διακρίνοντας την πόλη σε χώρους: α) κοινόχρηστους β) κοινωφελείς γ) ιδιόκτητους και δ) αρχαιολογικούς όπως:

**α)** Τις οδούς, τις πλατείες, τους κοινόχρηστους κήπους, τις πρασιές και τα άλση και γενικά τους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινή χρήση (κοινόχρηστοι χώροι).

**β)** Τα αναγκαία οικόπεδα για την ανέγερση δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτηρίων και την εκτέλεση οποιουδήποτε άλλου έργου κοινής ωφέλειας (κοινωφελείς χώροι).

**γ)** Τους οικοδομήσιμους χώρους και γενικά τη χρησιμοποίηση κάθε θέσης για ορισμένο κοινωνικό σκοπό<sup>10</sup>.

**δ)** τους αρχαιολογικούς χώρους οι οποίοι προστατεύονται τόσο από την

<sup>8</sup> άρθ. 1.

<sup>9</sup> άρθ. 9.

<sup>10</sup> άρθ. 2, παρ. 1



πολεοδομική νομοθεσία όσο και από την ειδική νομοθεσία για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Επίσης, επιβάλλονται περιορισμοί στις χρήσεις των κτηρίων και συνεπώς, εμμέσως και των οικοπέδων, όπως και στην ανέγερση βιομηχανικών κτηρίων σε ορισμένα τμήματα, εντός ή εκτός του σχεδίου της πόλης (βιομηχανικά τμήματα, Θριάσιο Πεδίο)<sup>11</sup>.

Τέλος, με διατάγματα είναι δυνατό να κανονίζεται το είδος των χρήσεων των οικοδομών, π.χ. απαγόρευση καταστημάτων στη Λεωφόρο Β. Σοφίας, απαγόρευση χρήσης κτηρίων για ορισμένους σκοπούς σε συγκεκριμένα τμήματα της πόλης, π.χ. νοσοκομεία κοντά σε κέντρα αναψυχής κ.λπ.<sup>12</sup>

Παρατηρείται λοιπόν ότι από τότε το σχέδιο της πόλης καθόριζε σε γενικές γραμμές τις χρήσεις γης, και περιείχε και σπέρματα χωροταξικού σχεδιασμού<sup>13</sup>.

Τα σχέδια αυτά ονομάζονταν αρχικώς ρυμοτομικά, διότι αναφέρονταν κυρίως στον διαχωρισμό μεταξύ κοινόχρηστων, κοινωφελών και ιδιόκτητων χώρων, καθώς και στον τρόπο εκμετάλλευσης των οικοπέδων και γενικώς ήταν μικρότερης κλίμακας.

Με την εξέλιξη όμως της νομοθεσίας και για την κάλυψη των αυξανόμενων πολεοδομικών αναγκών των πόλεων, ο ρόλος τους διευρύνθηκε, εμπλουτίστηκαν με περισσότερα στοιχεία – όπως οι όροι δόμησης, οι οποίοι αφορούν όχι μόνον συγκεκριμένους ιδιοκτήτες αλλά μια ευρύτερη κατηγορία ανθρώπων, συγκοινωνιακά δίκτυα, έργα ύδρευσης κ.λπ.<sup>14</sup>, θέτουν κανονιστικούς κανόνες δικαίου και ονομάζονται πλέον πολεοδομικά σχέδια.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο καθορίζει με λεπτομέρειες, σε κλίμακα οικισμού ή τμήματός του ή ζώνης ειδικής χρήσης ή μεμονωμένου σημείου και σε κάθε συγκεκριμένη θέση, τις χρήσεις γης και την έντασή τους, τους επιβαλλόμενους όρους και περιορισμούς, τους κοινόχρηστους χώρους, την τυχόν ειδική διαρκή χρήση και γενικά κάθε θέμα που προβλέπεται από τις διατάξεις του νδ του 1923 «περί σχεδίων πόλεων» και του ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών».

Τέλος, ο ΓΟΚ/2000 στο άρθρο 2 ορίζει ως «εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δομήσεως, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη οικισμού».

Μετά την καθιέρωση από το Σύνταγμα των δυο φάσεων σχεδιασμού, ΓΠΣ, Πολεοδομική μελέτη, το πολεοδομικό σχέδιο ή το σχέδιο πόλεως αποτελεί τμήμα της πολεοδομικής μελέτης, εκπονείται και εγκρίνεται μαζί με αυτή τις περισσότερες φορές και έχει την ίδια νομική φύση.

## 2. Έγκριση – Τροποποίηση – Αναθεώρηση σχεδίου πόλεως – Αρμόδια όργανα

---

<sup>11</sup> άρθ. 12.

<sup>12</sup> άρθ. 11.

<sup>13</sup> βλ. και Παπαργηγόριου Β. «Πολεοδομία» εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2007, σ. 124, Μέλισσα Δ. «Οι χρήσεις γης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2007, σ. 18 επ.

<sup>14</sup> κ.β.π.ν. άρθ. 152.

Παρά το γεγονός ότι πλέον σύμφωνα με τις νεότερες διατάξεις για το σύνολο των Δήμων απαιτείται η υλοποίηση των τριών φάσεων σχεδιασμού, ένας αριθμός κωμοπόλεων και οικισμών της χώρας δεν έχει ακόμη ΓΠΣ ή δεν έχει προχωρήσει ακόμα η εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, αλλά εξακολουθούν να ισχύουν σε αυτούς τα «σχέδια πόλεως». Για το λόγο αυτό κρίνεται ότι είναι σκόπιμο να αναφερθεί η διαδικασία για την εκπόνηση, έγκριση, τροποποίηση και αναθεώρησή τους, που άλλωστε την επαναλαμβάνει ο σύγχρονος νομοθέτης με ελάχιστες διαφοροποιήσεις, προκειμένου για την πολεοδομική μελέτη, της οποίας, όπως έχει ήδη αναφερθεί, το πολεοδομικό σχέδιο συνιστά στοιχείο της.

Η πρόταση για την εκπόνηση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ενός σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικού σχεδίου μπορεί να προέρχεται είτε από το Υπουργείο ΠΕΚΑ είτε από τον Περιφερειάρχη ή από τον ΟΤΑ της περιοχής ή τέλος μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, φυσικού ή νομικού προσώπου της περιοχής. Ο ν. 2218/94 «ίδρυση Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, τροποποίηση διατάξεων για την πρωτοβάθμια αυτοδιοίκηση και την περιφέρεια και άλλες διατάξεις», όπως είχε τροποποιηθεί, είχε χορηγήσει στους αιρετούς νομάρχες πολεοδομικές αρμοδιότητες εντός της περιφέρειάς τους. Το ΣτΕ όμως έκρινε ότι ο αιρετός νομάρχης δεν είναι αρμόδιος για: **α)** την εκπόνηση και έγκριση ΓΠΣ και ΠΜ, **β)** τον καθορισμό ΖΟΕ, **γ)** τον καθορισμό ορίων οικισμών, **δ)** την τροποποίηση των σχεδίων πόλεων και την έγκρισή τους, και γενικώς για κάθε ρυθμιστική αρμοδιότητα, στις οποίες περιλαμβάνεται και η έκδοση αδειών οικοδομής. Και τούτο διότι οι ως άνω αρμοδιότητες ανήκουν σύμφωνα με το Σύνταγμα στο Κράτος, σε κεντρικά ή αποκεντρωμένα όργανα και όχι στους αιρετούς Νομάρχες. Αυτοί είναι αρμόδιοι για την επίβλεψη εφαρμογής και εκτέλεσης των πολεοδομικών, ρυθμιστικών και άλλων σχεδίων των οικισμών της περιφέρειάς τους<sup>15</sup>. Κατά την επεξεργασία διατάγματος με το οποίο μεταβιβάζονται αρμοδιότητες στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, το ΣτΕ με το υπ' αριθμόν 80/96 πρακτικό επεξεργασίας του έκρινε ότι αυτός αποτελεί κρατικό περιφερειακό όργανο και συνεπώς είναι δυνατόν να μεταβιβαστούν σε αυτόν ορισμένες πολεοδομικές αρμοδιότητες, όπως η έγκριση για τη χωροθέτηση και την οικιστική καταλληλότητα εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών<sup>16</sup>, η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας εκτάσεων<sup>17</sup>, η έγκριση ΓΠΣ, η προέγκριση για τη χωροθέτηση έργων και δραστηριοτήτων για τα οποία είναι αρμόδιος να εγκρίνει τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων<sup>18</sup>.

Το σχέδιο εκτίθεται με το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα στο Δημαρχείο ή στο κοινοτικό κατάστημα για 15 ημέρες και ειδοποιείται το κοινό με τοιχοκολλήσεις σε εμφανή σημεία και με δημοσιεύσεις στον ημερήσιο τύπο ή με ατομικές προσκλήσεις, όταν πρόκειται για εντοπισμένες τροποποιήσεις μικρής κλίμακας.

Μέσα στην προθεσμία αυτή οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση των στοιχείων και αν διαφωνούν να υποβάλουν εγγράφως ενστάσεις.

Το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, αφού συζητήσει τις ενστάσεις, οφείλει να διαβιβάσει στο Υπουργείο ΠΕΚΑ ή στον Περιφερειάρχη το σύνολο του φακέλου μαζί

<sup>15</sup> ΣτΕ 376-377/97 κ.λπ.

<sup>16</sup> άρθ. 17 πδ 93/87.

<sup>17</sup> άρθ. 28 παρ. 1 και άρθ. 29 παρ. 1 ν. 1947/91.

<sup>18</sup> ΚΥΑ 69269 /90, πρβλ. ΣτΕ 888/97.

με τις ενστάσεις και τη γνωμοδότησή του, η οποία είναι μόνον συμβουλευτική, που σημαίνει ότι ο Υπουργός μπορεί να απορρίπτει ή να τροποποιεί τα σχέδια που προτείνουν τα ως άνω Συμβούλια.

Ο Υπουργός μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου ΧΟΠ ή κατ' αντιστοιχία του περιφερειακού Συμβουλίου ΧΟΠ αποφασίζει για τις ενστάσεις και την έγκριση της τροποποίησης. Αν όμως η διαδικασία κινείται από τη Διοίκηση και υπάρχει αντίθετη πρόταση του ΟΤΑ ή αυτός δεν απαντήσει μέσα στην προθεσμία που έχει οριστεί, τότε απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου.

**Το πολεοδομικό σχέδιο ή η τροποποίηση του, σε οποιαδήποτε κλίμακα εφόσον περιέχει διατάξεις κανονιστικού χαρακτήρα που επιβάλλουν όρους δόμησης σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, δεν συνιστά τοπική υπόθεση ούτε εντοπισμένη τροποποίηση και εγκρίνεται με διάταγμα το οποίο υπόκειται σε επεξεργασία από το ως άνω δικαστήριο, υπογράφεται από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.<sup>19</sup> Ο εντοπισμένος χαρακτήρας κρίνεται ανάλογα με την έκταση που καταλαμβάνει η ρύθμιση<sup>20</sup> και εφόσον δεν συνιστά σημαντική πολεοδομική παρέμβαση για το συγκεκριμένο οικιστικό σύνολο<sup>21</sup>. Είναι υποχρεωτική η συνδημοσίευση των σχετικών διαγραμμάτων προκειμένου να αποκτήσουν νομική υπόσταση, διότι έτσι εξασφαλίζεται με έγκυρο και αντικειμενικό τρόπο η γνώση τους από τους ενδιαφερόμενους πολίτες<sup>22</sup>. Επίσης πρέπει να συνοδεύονται από αιτιολογική έκθεση για την αναγκαιότητα της τροποποίησης, ειδικά σε σχέση με τους ισχυρισμούς και τις ενστάσεις που έχουν υποβληθεί<sup>23</sup>.**

### 3. Νομική φύση των πολεοδομικών σχεδίων

Σύμφωνα με το νδ της 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» το σχέδιο της πόλης είναι δυνατόν να διαμορφώνεται είτε με σχέδια τα οποία οριοθετούν και διαχωρίζουν τους κοινόκτητους, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους από τους ιδιόκτητους και οικοδομήσιμους χώρους<sup>24</sup>, είτε με σχέδια στα οποία «επιτρέπεται διά λόγους υγιεινής, ασφάλειας γενικώς της πόλεως, οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιασδήποτε όρων κατά τας εν γένει εργασίας δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτού ανεγειρομένων και επισκευαζομένων οικοδομών, είτε εν ταις πόλεσι είτε εκτός τούτων»<sup>25</sup>, ή τέλος με σχέδια τα οποία περιέχουν και τις δύο ρυθμίσεις.

<sup>19</sup> ΣτΕ 888/10.

<sup>20</sup> ΣτΕ Ολ 3979/09.

<sup>21</sup> ΣτΕ 133/2014.

<sup>22</sup> ΣτΕ Ολ. 488/91, Σκουρής Β., Σκουρής Β., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, τ.4/1 «Χωροταξικό και Πολεοδομικό», έκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1991, σ. 79.

<sup>23</sup> Χορομίδης Κ., «Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού», β' έκδ. πλήρως αναθεωρημένη, Θεσσαλονίκη 2002, σ. 540 επ.

<sup>24</sup> νδ 17/7/1923 άρθ. 2.

<sup>25</sup> άρθ. 9, παρ. 1

Στη διάκριση αυτή θεμελιώνεται και η παγία νομολογία του ΣτΕ, προκειμένου να αποφανθεί για τη νομική φύση των σχεδίων πόλεων. Κατά το ΣτΕ, εφόσον τα σχέδια της πρώτης κατηγορίας απλώς καθορίζουν τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους –οδούς, πλατείες κ.λπ.–, τα οικοπέδα και τις σχέσεις κάθε οικοπέδου προς αυτούς, και ορίζουν επιπλέον αν είναι ή δεν είναι οικοδομήσιμο, τα σχέδια αυτά δεν αναφέρονται συνολικώς στα εν λόγω οικοπέδα, αλλά εκτιμούν τη διακεκριμένη κατάσταση και σχέση του κάθε οικοπέδου και απευθύνονται ατομικώς στους ιδιοκτήτες της περιοχής τους. Συνεπώς τα σχέδια αυτά δεν έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, αλλά εντάσσονται στις «ατομικές διοικητικές πράξεις γενικού περιεχομένου» και για την έγκρισή τους εκδίδεται διάταγμα ατομικού περιεχομένου ή αρκεί έκδοση απόφασης του αρμοδίου οργάνου, (Υπουργού ΠΕΚΑ, Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή τέλος και Δημάρχου εφόσον η τροποποίηση συνιστά τοπική υπόθεση (περιορισμένης εμβέλειας ρυμοτομικά σχέδια)<sup>26</sup>.

Τα σχέδια όμως της δεύτερης κατηγορίας, τα οποία ορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης, κατά την πάγια νομολογία του ΣτΕ, δεν απευθύνονται ατομικώς στους ιδιοκτήτες, αλλά έχουν γενικό και αφηρημένο περιεχόμενο και συνεπώς θεσπίζουν κανόνες δικαίου και για την έγκρισή τους απαιτείται διάταγμα.

Τόσο η απόφαση όσο και το διάταγμα πρέπει να δημοσιεύονται στο ΦΕΚ σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο<sup>27</sup>.

### Σχόλια

Η διάκριση μεταξύ των σχεδίων με κανονιστικό χαρακτήρα και ατομικό χαρακτήρα, εκτός του ότι παρουσιάζει θεωρητικό ενδιαφέρον, έχει και πρακτικές επιπτώσεις, δεδομένου ότι ισχύουν διαφορετικοί κανόνες μεταξύ των κανονιστικών και ατομικών διοικητικών πράξεων για την έκδοση, τη δικαστική προσβολή και την ανάκλησή τους.

Θα αναφερθούν οι σημαντικότερες διαφορές συνοπτικά.

α) Οι κανονιστικές πράξεις, οι οποίες περιβάλλονται τον τύπο του προεδρικού διατάγματος, πριν υπογραφούν από τον αρμόδιο Υπουργό και τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, υπόκεινται σε επεξεργασία από το ΣτΕ, δηλαδή υπόκεινται σε προληπτικό έλεγχο νομιμότητας, διαδικασία η οποία δεν απαιτείται για τις ατομικές διοικητικές πράξεις γενικού περιεχομένου<sup>28</sup>. Συνεπώς, τα διατάγματα των σχεδίων

<sup>26</sup> Βλ. Σπηλιωτόπουλο Ε., «Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου», εκδ. Α. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2005. ΣτΕ 4067/1980, 3096 και 4803/1987, 488/1991 πρόσφατη νομολογία, η οποία επιβεβαιώνει παλαιότερη χωρίς σημαντικές αποκλίσεις.

<sup>27</sup> Την άποψη αυτή της νομολογίας του ΣτΕ απηχεί το πδ 842/80 «περί απλουστεύσεως της διαδικασίας κατά την έκδοση διοικητικών τινών πράξεων ατομικού χαρακτήρος επί αντικειμένων αρμοδιότητος Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος», το οποίο ορίζει ότι, σε θέματα εγκρίσεως, επεκτάσεως και τροποποιήσεως ρυμοτομικών σχεδίων πόλεως για τα οποία απαιτείται η έκδοση διατάγματος ατομικού χαρακτήρα (άρθρα 1-5, 7, 29 και 70), στο εξής αρκεί η έκδοση αποφάσεων του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και η δημοσίευσή τους στο ΦΕΚ. Επίσης κατά το άρθρο 12 παρ. 5 ν. 1647/86 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας κ.ά.», τα «θέματα εγκρίσεως τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, καθορισμού ζωνών οικιστικού ελέγχου κατά τις διατάξεις του ν. 1337/83, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 1512/85, τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων, τροποποιήσεως και καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης και αναστολής οικοδομικών εργασιών, για τη ρύθμιση των οποίων απαιτείται έκδοση πδ/των, ρυθμίζονται εφεξής με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύονται στο ΦΕΚ». Οι διατάξεις αυτές ως προς τον καθορισμό ΖΟΕ και όρων και περιορισμών δομήσεως κρίθηκαν από το ΣτΕ ως αντισυνταγματικές (ΣτΕ Ολ. 4950/85, 101/87 με το ως άνω αναφερόμενο σκεπτικό). ΣτΕ, Ολ. 3661/05.

<sup>28</sup> άρθρ. 95, παρ. 16' Σύνταγμα και άρθρ. 15, συν. πδ 18/89 «Περί Συμβουλίου Επικρατείας».

πόλεων τα οποία έχουν κανονιστικό χαρακτήρα υπόκεινται σε προληπτικό έλεγχο νομιμότητας από το ΣτΕ. Επίσης, είναι δυνατός ο παρεμπόδιος έλεγχος από τα δικαστήρια.

β) Η δημοσίευση των κανονιστικών πράξεων στο ΦΕΚ αποτελεί συστατικό στοιχείο της έκδοσής τους<sup>29</sup>, αλλά και χρονικό σημείο έναρξης της προθεσμίας για την προσβολή της πράξης με αίτηση ακύρωσης<sup>30</sup>.

Οι ατομικές διοικητικές πράξεις διακρίνονται σε:

1) δημοσιευτές και 2) κοινοποιητές. Η προθεσμία για την άσκηση αίτησης ακύρωσης στις πρώτες αρχίζει από τη δημοσίευσή τους, ενώ στις δεύτερες από την κοινοποίηση τους ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο βέβαιη γνώση του περιεχομένου τους. Όμως πολλές αποφάσεις του ΣτΕ δέχονται ως κρίσιμο χρονικό σημείο για την έναρξη της προθεσμίας τη δημοσίευση του πδ για την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στο ΦΕΚ –ατομικό και όχι κανονιστικό διάταγμα– όταν επιβαρύνονται πολλές ιδιοκτησίες, ο αριθμός των οποίων είναι άγνωστος στη Διοίκηση, όπως και η ταυτότητα των δικαιούχων που έχουν έννομο συμφέρον για την προσβολή του διατάγματος με σκοπό την ακύρωσή του.<sup>31</sup>

γ) Οι γενικές αρχές που διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων αφορούν τις ατομικές και όχι τις κανονιστικές πράξεις της Διοίκησης.<sup>32</sup>

δ) Οι κανονιστικές πράξεις δεν είναι ανάγκη να αιτιολογούνται, εκτός αν αυτό απαιτείται ρητώς από τον νόμο. Συνεπώς τα πολεοδομικά διατάγματα τα οποία θέτουν όρους δόμησης και περιορισμούς δεν είναι αναγκαίο να αιτιολογούνται. Υπάρχουν όμως και αντίθετες αποφάσεις, οι οποίες υποστηρίζουν ότι οι λόγοι θέσπισης των όρων δόμησης και της τυχόν διαφορετικής μεταχείρισης των ακινήτων κατά τομείς πρέπει να αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση του αρμοδίου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος<sup>33</sup>.

Εξάλλου, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 25/1982 απόφαση του ΣτΕ<sup>34</sup>, οι συγκεκριμένοι περιορισμοί δόμησης μπορούν να γίνουν αποδεκτοί «μόνον εφόσον δικαιολογούνται πλήρως εξ ειδικών πολεοδομικών λόγων, οι οποίοι και πρέπει να προκύπτουν εκ των στοιχείων, εις τα οποία εστηρίχθη η έκδοση του οικείου διατάγματος».

Επίσης, άλλη απόφαση του ΣτΕ ορίζει ότι οι περιορισμοί πρέπει να στηρίζονται σε πολεοδομικά κριτήρια των οποίων η χρήση πρέπει να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της κανονιστικής πράξης που επιβάλλει περιορισμούς.<sup>35</sup>

Αντίθετα, υπάρχουν και αποφάσεις οι οποίες δέχονται ότι ο καθορισμός των όρων

<sup>29</sup> Άρθ. 1, παρ. 1.β και γν. 301/1976 «περί της εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως δημοσιευομένης ύλης κ.λπ.»

<sup>30</sup> Βλ. νομολογία ΣτΕ για την προθεσμία άσκησης αίτησης ακύρωσης κατά της άδειας οικοδομής και Σπηλιωτόπουλο, όπ.αν., αριθμ. 464.

<sup>31</sup> ΣτΕ 3094/1968, 810/1963, 1145/1854-1855 και 2787/967, 797, 1821 και 3452/1979, 1096, 1615, 2135 και 3731/1980, 2780/1986, 3996 και 4803/1987.

<sup>32</sup> Βλ. Σκουρή Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», έκδ. Σάκκουλα ΑΕ, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1991 σ. 77 έπ.

<sup>33</sup> Βλ. Δεληγιάννη Γ., «Σκέψεις για την έννοια και τον δικαστικό έλεγχο των κανονιστικών πράξεων», ΣτΕ Ι, σ. 604-605, όπου αναλύεται η σχετική νομολογία.

<sup>34</sup> ΝοΒ 31, 1983 σ. 726 και παρατηρήσεις Ρώτη Ν.

<sup>35</sup> ΣτΕ 1503/1992.

δόμησης αποτελεί κανονιστική ρύθμιση και συνεπώς δεν είναι αναγκαία η αιτιολογία τους.<sup>36</sup>

Στην επιστήμη όμως, αρχίζει να δημιουργείται η τάση ένταξης όλων των σχεδίων πόλεων στις κανονιστικές πράξεις, διότι τα σχέδια αυτά, ακόμα και με τον απλό διαχωρισμό σε οικοδομήσιμους, κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, αφενός επιβάλλουν σημαντικές δεσμεύσεις στην ατομική ιδιοκτησία και αφετέρου περιέχουν κανόνες υπερατομικής οικιστικής συμπεριφοράς και δράσης, η παράβαση των οποίων επισύρει ποινές και δημιουργεί την αυθαίρετη δόμηση.<sup>37</sup>

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ Β´

#### Τα νομοθετημένα μέσα και εργαλεία του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού μετά το Σύνταγμα του 1975

##### Εισαγωγή

Οι έννοιες «χωροταξία», «χωροταξικά σχέδια και προγράμματα», «ρυθμιστικά σχέδια», «περιβάλλον», «ποιότητα ζωής» ήταν μέχρι τη δεκαετία του '70 άγνωστες στην ελληνική νομοθεσία, χωρίς νομικό περιεχόμενο και νομική υπόσταση.

Με το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 απέκτησαν νομική υπόσταση, αλλά γενική και αφηρημένη. Για τη συγκεκριμενοποίηση και εφαρμογή της συνταγματικής επιταγής εκδόθηκαν νόμοι που προσπαθούν να προσδιορίσουν τις παραπάνω έννοιες, να οριοθετήσουν τη νομική έκτασή τους, τις συνέπειες τους, να ιδρύσουν όργανα και να καθιερώσουν διαδικασίες αναγκαίες για την εφαρμογή τους.

**Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, τα μέσα για τον χωροταξικό σχεδιασμό είναι τα Χωροταξικά Σχέδια και Προγράμματα τα οποία με τον ν. 4269/1999 μετονομάστηκαν σε Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και με τον ν. 4269/2013 σε Χωροταξικά Σχέδια σε εθνική και περιφερειακή κλίμακα.**

**Για τον πολεοδομικό σχεδιασμό προβλέπονται τα Ρυθμιστικά Σχέδια, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια τώρα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα ΣΧΟΟΑΠ, που με τον καινούργιο νόμο καταργήθηκαν, όπως επίσης, οι Πολεοδομικές Μελέτες και τα Πολεοδομικά Σχέδια και επανήλθαν πάλι τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής και παρέμειναν τροποποιημένες οι Πράξεις Εφαρμογής.<sup>38</sup>**

Η νομική φύση αυτών των δράσεων του Κράτους, οι οποίες δεν εντάσσονται στις κλασικές μορφές των δραστηριοτήτων της Διοίκησης με την έννοια της διοικητικής πράξης, έχει δημιουργήσει προβλήματα ως προς τον νομικό χαρακτηρισμό τους.

Η κυριαρχική Διοίκηση εκφράζεται στις έννομες σχέσεις της είτε με τις κανονιστικές διοικητικές πράξεις είτε με τις ατομικές διοικητικές πράξεις. Με τις πρώτες, η Διοίκηση, μετά από νομοθετική εξουσιοδότηση και μέσα στα όρια της, θεσπίζει γενικούς και απρόσωπους κανόνες δικαίου, ενώ με τις δεύτερες θέτει ατομικούς κανόνες δικαίου.<sup>39</sup>

<sup>36</sup> ΣτΕ Ολ. 695-696/1985.

<sup>37</sup> Βλ. Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Γνωμοδότηση «για την εφαρμογή των γενικών ρυθμίσεων του ΓΟΚ 1985 σχετικά με τη θέση του κτηρίου, τον συντελεστή δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και το ποσοστό καλύψεως», ΕΔ ΔΔ τ.4, 1987, σ. 337.

<sup>38</sup> ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη».

<sup>39</sup> Σπηλιωτόπουλος Ε., «Εγχειρίδιον Διοικητικού Δικαίου», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1991, σ. 100.

Τέτοιου είδους κανόνες δικαίου και κυρίως κανονιστικής φύσης θέτει και το χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο. Επιπλέον, όμως, η δράση της Διοίκησης, όταν επεμβαίνει στον χώρο με τα προγράμματα, τα σχέδια και τις μελέτες, έχει χαρακτήρα προγραμματικό, συντονιστικό και κατευθυντήριο, δεδομένου ότι εκπονεί ή αναθέτει την εκπόνηση προγραμμάτων, μελετών και σχεδίων, τα εφαρμόζει και τα συντονίζει για το δημόσιο συμφέρον.

Συνεπώς, πρόκειται για νέα κατηγορία ενεργειών της Διοίκησης, οι οποίες ενέχουν τα χαρακτηριστικά της κυριαρχικής διοίκησης, δηλαδή την επιβολή κανόνων δικαίου, η παράβαση των οποίων οδηγεί σε ακυρότητα των διοικητικών πράξεων –π.χ. ακύρωση ρύθμισης πολεοδομικής μελέτης η οποία δεν είναι σύμφωνη με τα προβλεπόμενα από το Ρυθμιστικό Σχέδιο–, αλλά παράλληλα φέρουν και στοιχεία της ρυθμιστικής διοίκησης, δηλαδή η δράση της έχει χαρακτήρα προγραμματικό, κατευθυντήριο και διαπλαστικό.<sup>40</sup>

### 1. Γενική Πολεοδομική Μελέτη οικιστικής περιοχής (ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών»)

#### 1.1. Έννοια και περιεχόμενο οικιστικής περιοχής

Ο όρος «οικιστική περιοχή» εμφανίστηκε ως νομική πολεοδομική έννοια στο άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975. Για την εφαρμογή της συνταγματικής επιταγής ψηφίσθηκε ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών». Σκοπός αυτού του νόμου είναι ο εκσυγχρονισμός της πολεοδομικής νομοθεσίας για μια ισόρροπη και συντονισμένη οικιστική ανάπτυξη, η οποία θα εξασφαλίζει κατά το δυνατόν τη σύμμετρη λειτουργική εξυπηρέτηση όλων των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων, κοινωνικών, οικονομικών, παραγωγικών, και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με στόχο την καλύτερη ποιότητα ζωής.

Ως «οικιστική περιοχή» χαρακτηρίζεται έκταση γης, η οποία εξαιτίας της θέσης, της ιδιομορφίας του εδάφους και των συνθηκών που επικρατούν σε αυτήν και στην ευρύτερη περιοχή, κρίνεται κατάλληλη για οικοδόμηση και εξυπηρέτηση της διαβίωσης της οργανωμένης κοινωνικής ζωής και παραγωγικής δραστηριότητας του ανθρώπου, σύμφωνα με τις γενικές αρχές της πολεοδομίας και αν τυχόν υπάρχει του χωροταξικού σχεδιασμού.<sup>41</sup>

Περιοχές με ειδική νομοθετική ρύθμιση που αποκλείει την χρήση τους για οικιστικούς σκοπούς, π.χ. αρχαιολογικοί χώροι, βιομηχανικές περιοχές, δεν είναι δυνατόν να χαρακτηρισθούν ως οικιστικές.<sup>42</sup> Σε κάθε περίπτωση αποκλείεται ο χαρακτηρισμός αυτός εφόσον θα ήταν επιβλαβής για την εθνική οικονομία, το φυσικό ή πολιτιστικό περιβάλλον.

Καθορίζονται για πρώτη φορά ρητώς χρήσεις γης οι οποίες διακρίνονται σε γενικές και ειδικές, που είναι υποδιαίρεση των γενικών.<sup>43</sup> Για τον προσδιορισμό τους,

<sup>40</sup> Για τη διάκριση μεταξύ κυριαρχικής, παροχικής και ρυθμιστικής διοίκησης, βλ. Δαγτόγλου Π., «Γενικό Διοικητικό Δίκαιο α'», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1977, σ. 24 επ., έκδ. 1997.

<sup>41</sup> άρθ. 2, παρ. 1 και άρθ. 7, παρ. 1.

<sup>42</sup> άρθ. 2, παρ. 3.

<sup>43</sup> άρθ. 3, παρ. 2.

σύμφωνα με την νομοθετική εξουσιοδότηση, είχε εκδοθεί το πδ 81/80 το οποίο, επηρεασμένο από τις τότε ακόμα ισχύουσες διεθνείς απόψεις ακολούθησε τον διαχωρισμό των χρήσεων γης (zoning), δηλαδή προέβλεπε σε διαφορετικές περιοχές την χωροθέτηση της κατοικίας, της εργασίας, της διασκέδασης, κ.λπ.

Είναι δυνατόν να προβλέπονται ειδικές απαγορεύσεις και υποχρεώσεις σχετικές με την προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, την ασφάλεια ή τη λειτουργικότητα των οικοδομών ή για άλλους πολεοδομικούς λόγους.

Επίσης ο νόμος, για πρώτη φορά, προβλέπει τη δυνατότητα δημιουργίας αποθέματος γης με απαλλοτρίωση για μελλοντικούς πολεοδομικούς σκοπούς. Και τέλος, σύμφωνα με την επιταγή του Συντάγματος, επιβάλλει στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται μέσα στην οικιστική περιοχή εισφορά σε γη, για τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, και σε χρήμα για την κάλυψη της δαπάνης κατασκευής τους.

Παρατηρείται ότι η έννοια της οικιστικής περιοχής και συνεπώς και το πεδίο εφαρμογής αυτού του νόμου είναι ευρύτερο εκείνου του πδ 1923 που ο πυρήνας του είναι η πόλη. Διακρίνει τον χώρο όχι πλέον σε εντός και εκτός σχεδίου αλλά σε περιοχές: **α)** που είναι κατάλληλες για πολεοδόμηση στις οποίες μπορεί να αναπτυχθούν κατοικίες αλλά και άλλες αναγκαίες κοινωνικές και οικονομικές δραστηριότητες. Μπορεί ακόμα να περιλαμβάνουν και δημόσια ή ιδιωτικά δάση ή δασικές εκτάσεις, που μετατρέπονται σε άλση, πάρκα, κήπους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, υπό τον όρο ότι θα διατηρηθεί ο δασικός τους χαρακτήρας και θα προστατεύονται σύμφωνα με τη νομοθεσία περί δασών. Επιτρέπει μάλιστα το 1/10 της έκτασής τους να οικοδομηθεί υπό πολύ αυστηρούς όρους. **β)** στον φυσικό χώρο που δεν οικοδομείται, αλλά έχει ως προορισμό την πρωτογενή παραγωγή π.χ. λατομεία, γεωργική γη κ.λπ., είτε σε εκείνον που ως εκ του προορισμού του παραμένει σε φυσική κατάσταση, π.χ. δάση. Οι τελευταίες περιοχές όπως και εκείνες που ρητώς εξαιρεί λόγω άλλων ειδικών ρυθμίσεων δεν υπόκεινται στις διατάξεις του αλλά συνιστούν αντικείμενο χωροταξικού σχεδιασμού.<sup>44</sup>

Πριν χαρακτηριστεί μια περιοχή ως οικιστική πρέπει να συνταχθεί από τον επισπεύδοντα Γενική Πολεοδομική Μελέτη η οποία θα προτείνει και τους τρόπους ανάπτυξης της περιοχής. Αυτοί μπορεί να είναι είτε Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), είτε Αστικού Αναδασμού είτε με κανονιστικούς όρους δόμησης, για τους οποίους εκπονούνται οι ανάλογες Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες.

### Σχόλια

Οι καινοτομίες και οι προχωρημένες ρυθμίσεις που επεδίωξε ο νόμος αυτός να φέρει στον πολεοδομικό σχεδιασμό, επηρεασμένος κυρίως από τη γαλλική νομοθεσία, είναι προφανείς, όμως και αυτός, όπως και ο σχεδόν σύγχρονός του ν. 360/76 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος», ατύχησε. Δεν υπήρξε πολιτική βούληση εφαρμογής του και η κοινή γνώμη δεν ήταν ώριμη για τις ως άνω ρυθμίσεις και κυρίως για την επιβολή των εισφορών και μείωση της επιφάνειας των οικοπέδων. Έτσι με την ψήφιση του ν. 1337/83, οι διατάξεις του ν. 947/79 αδρανοποιήθηκαν, και τούτο διότι ο νέος νόμος δεν κατάργησε ρητώς τον προηγούμενο, ορίζει όμως ότι «οι διατάξεις του ν. 947/79 δεν εφαρμόζονται στις περιοχές επεκτάσεων πολεοδομικών σχεδίων, στις προβλεπόμενες από τον νόμο, εκτός από τις περιοχές όπου ρητά γίνεται παραπομπή

<sup>44</sup> Χριστοφλόπουλος Δ., «Πολεοδομική Νομοθεσία», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 1980, σ. 2.



σε αυτές». Και ρητή αναφορά γίνεται στις περιπτώσεις ανάπτυξης ή ανάπλασης περιοχών με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό. Επομένως οι συνέπειες θα αναπτυχθούν στα σχετικά κεφάλαια για τις ΖΕΠ και ΖΑΑ (βλ. Κεφ. «Επεμβατική Πολεοδομία»).

### 2. Από τα Χωροταξικά Σχέδια και Προγράμματα στα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και επιστροφή στα Χωροταξικά Πλαίσια (ν.360/1976,2742/1999,/4269/2014)

#### Εισαγωγή

Ο ν. 360/76 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» κατ' επιταγήν του άρθρου 24 του Συντάγματος καθιέρωσε πρώτος ένα σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού και προγραμματισμού, ορίζοντας την έννοια και το περιεχόμενο των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων, προβλέποντας περισσότερα και αλληλεξαρτώμενα στάδια, και καθορίζοντας τα αρμόδια όργανα. Ειδικότερα, το χωροταξικό σχέδιο αποτελείτο από ένα σύνολο κειμένων και σχεδίων, τα οποία εξέφραζαν τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις της ακολουθητέας χωροταξικής πολιτικής μέσα στα πλαίσια των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Παράλληλα, το χωροταξικό πρόγραμμα περιελάμβανε ένα σύνολο κειμένων και σχεδίων, με τα οποία καθορίζονταν οι παρεμβάσεις που απαιτούνταν για την εφαρμογή του αντίστοιχου χωροταξικού σχεδίου, οι φάσεις πραγματοποίησης και χρηματοδότησής τους και τα απαραίτητα θεσμικά, οικονομικά και διοικητικά μέτρα για τον σκοπό αυτό.

Τέλος, είχαν προβλεφθεί χωροταξικά σχέδια είτε για ολόκληρη τη χώρα (εθνικό χωροταξικό σχέδιο) είτε για συγκεκριμένη περιφέρεια (περιφερειακό χωροταξικό σχέδιο) ή, για συγκεκριμένο τομέα παραγωγής, δραστηριότητας, λειτουργίας, υποδομής της περιοχής, π.χ. ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως είναι τα μικρά νησιά (ειδικό χωροταξικό σχέδιο). Ωστόσο, ο νόμος αυτός, πρωτοποριακός για την εποχή του, παρέμεινε ανενεργός, με αποτέλεσμα σχεδόν ως το τέλος του 20ού αιώνα η χωροταξική πολιτική να ασκείται με βάση τρεις άξονες: α) την περιφερειακή πολιτική της ΕΕ, β) τους πολεοδομικούς νόμους και τα πολεοδομικά εργαλεία, που αυτοί προβλέπουν, ανεπαρκούς αποτελεσματικότητας και περιορισμένης εμβέλειας, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως υποκατάστατα του χωροταξικού σχεδιασμού όπως οι ΖΟΕ<sup>45</sup> και γ) τις Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες.

#### 2.1. Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ν. 2742/1999)

##### Εισαγωγή

Οι πιέσεις προς την Πολιτεία για τον εξορθολογισμό της χωροταξικής πολιτικής, κυρίως από τη νομολογία του ΣτΕ<sup>46</sup> και από την ΕΕ, στο πλαίσιο της συλλογικής δράσης και κοινής ευθύνης των κρατών-μελών για τη διαμόρφωση και αποτελεσματική εφαρμογή του χωροταξικού σχεδιασμού, των πολιτικών της περιφερειακής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος<sup>47</sup> οδήγησαν στην καθιέρωση από τη νομολογία της αρχής

<sup>45</sup> ΣτΕ 2844/93, 2665/01, 1163/02, 602/02.

<sup>46</sup> ΣτΕ 2844/93, 2665/01, 1163/02, 602/02.

<sup>47</sup> Βλ. Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ), προς τη χωρικά ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη της ΕΕ.

του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού.<sup>48</sup> Αυτό είχε ως συνέπεια την ψήφιση και εφαρμογή του δεύτερου χωροταξικού νόμου 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη», εναρμονίζοντας το χωροταξικό θεσμικό πλαίσιο με τις σύγχρονες ευρωπαϊκές κατευθύνσεις σχετικά με τη διευθέτηση του χώρου, στα πλαίσια της αιεφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.<sup>49</sup>

### 2.2.1. Περιεχόμενο του νόμου

Ο νόμος αυτός αποτελείται από πέντε θεματικές και λειτουργικές ενότητες και ισάριθμα κεφάλαια. Στο κεφάλαιο Α ορίζονται οι στόχοι οι κατευθύνσεις και η γενικότερη φιλοσοφία του, στο κεφάλαιο Β, τα όργανα του χωροταξικού σχεδιασμού, και ειδικότερα η σύνθεση, οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αιεφόρου Ανάπτυξης, όπως και του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης που αποτελεί συμβουλευτικό όργανο με ευρεία κοινωνική και επιστημονική εκπροσώπηση. Στο κεφάλαιο Γ προβλέπονται τα νομοθετημένα μέσα χωροταξικού σχεδιασμού και η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισής τους, τα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης σε εθνικό, περιφερειακό και τομεακό επίπεδο, Στο κεφάλαιο Δ ορίζονται τα μέσα και οι μηχανισμοί για την εφαρμογή, τον έλεγχο και την υποστήριξη του εν λόγω σχεδιασμού και ειδικότερα ο τρόπος χαρακτηρισμού και οριοθέτησης των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, για γεωργία, βιομηχανία, κ.λπ. (ΠΟΑΔΠ), των Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων, με έμφαση στις παραμεθόριες και νησιωτικές περιοχές, καθώς και το περιεχόμενο, οι στόχοι και η διαδικασία κατάρτισης των Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων, (ΣΟΑΠ) για τις υποβαθμισμένες περιοχές κ.λπ. Επίσης προσδιορίζονται το περιεχόμενο και η λειτουργία των μηχανισμών χρηματοδότησης και του Εθνικού Δικτύου Πληροφοριών για τον Χωροταξικό Σχεδιασμό. Τέλος το κεφάλαιο Ε, αναφέρεται στις γενικές κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση, διοίκηση των προστατευόμενων περιοχών, συνόλων και στοιχείων της φύσης και του τοπίου, τροποποιώντας το άρθρο 21 του ν. 1650/1986 και προβλέποντας τη συγκρότηση, τις αρμοδιότητες και τους πόρους φορέων διαχείρισης. των προστατευόμενων περιοχών, π.χ. το Δέλτα του Έβρου, η Λίμνη Κερκίνη και οι εθνικοί δρυμοί Πρεσπών και Πάρνηθας, Τέλος, περιλαμβάνονται μεταβατικές, καταργούμενες και τελικές διατάξεις του χωροταξικού, πολεοδομικού και περιβαλλοντικού θεσμικού πλαισίου (κεφ. ΣΤ').

**Κατά την εκπόνηση των σχεδίων αυτών και πριν από την έγκρισή τους, απαιτείται, σύμφωνα με την οδηγία 2001/42/ΕΚ, εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων μεγάλης εμβέλειας με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), εκτός αν διαπιστωθεί ότι έχουν τηρηθεί οι διατυπώσεις διαβούλευσης με τις οικείες δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται**

<sup>48</sup> Βλ. Σιούτη Γ., «Βασικές αρχές του χωροταξικού ελέγχου στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας», ΠερΔικ 1/94, σ.9 επ.

<sup>49</sup> Πικραμένος Μ., «Ο νέος νόμος για τον χωροταξικό σχεδιασμό», Νόμος και Φύση, 3/99, σ.705-716. Βλ. επίσης Παπαετρόπουλο Α., «Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη» (διδακτορική διατριβή), εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη 2009.

από τη σχετική ΚΥΑ.<sup>50</sup>

Επίσης, τα ως άνω νομοθετημένα μέσα χωροταξικού σχεδιασμού αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον αυτή κρίνεται αναγκαία μετά από την αξιολόγησή τους που διενεργείται από το Υπουργείο ΠΕΚΑ.

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης το οποίο τέθηκε σε ισχύ μόλις το 2008, δηλαδή 10 χρόνια μετά την ψήφιση του νόμου που το καθιέρωνε αποτελούσε ένα σύνολο κειμένων ή και διαγραμμάτων στο οποίο αναφέρονταν οι στρατηγικές επιλογές και προτεραιότητες της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και ειδικότερα: **α)** καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου, **β)** αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και **γ)** προσδιορίζονται, με προοπτική δεκαπέντε ετών, οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Επίσης τέθηκαν σε ισχύ και Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού, όπως και ορισμένα ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, π.χ. για τα καταστήματα κρατήσεων, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, για τη βιομηχανία και για τον Τουρισμό. Το τελευταίο λόγω των σφοδρών αντιδράσεων που προκάλεσε, δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ στην τελική του μορφή, υποτίθεται το Καλοκαίρι του 2014 και αμέσως άρχισαν νέες αντιδράσεις, ιδίως όσον αφορά στη χρήση και εκμετάλλευση των παραλιών από τους επιχειρηματίες, επενδυτές επιχειρηματίες ξενοδόχους και τα δικαιώματα τα οποία τους δίδονται εν ονόματι της ανταγωνιστικότητας και επιχειρηματικότητας.

### 3. Νέα Νομοθεσία – η εποχή των Μνημονίων ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη»

#### Εισαγωγή – Σύστημα Σχεδιασμού

Ο νόμος αυτός, 4269/2014 με τίτλο «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» διακρίνει το σύστημα του χωρικού σχεδιασμού σε **τέσσερις κατηγορίες**.

**Α)** Στο σύστημα του **χωρικού σχεδιασμού** το οποίο αφορά το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία, αναφέρονται, στην αποστολή και το περιεχόμενό τους. Ο Χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε **εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο** και διακρίνεται ανάλογα με το περιεχόμενό του σε **στρατηγικό ή ρυθμιστικό και σε σχεδιασμό οργανωμένων υποδοχών δραστηριοτήτων**.

**Β)** Στον **στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό**, στον οποίο υπάγονται τα:

- **Εθνικά χωροταξικά πλαίσια**
- **Περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια**

<sup>50</sup> Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, L 197/21. Η οδηγία αυτή ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την ΚΥΑ 107017/5.9.2006 ΕΥΠΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ/οικ., η οποία στο πνεύμα της εν λόγω οδηγίας ονομάζει την προβλεπόμενη σε αυτή Περιβαλλοντική Μελέτη, Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και την περιβαλλοντική εκτίμηση Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση βλ. ΣτΕ 3649/09.

Με αυτόν τίθενται με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων μεσοπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου. Επίσης τίθενται οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, εκείνων της άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και τέλος των περιοχών προστασίας σε εθνική ή και περιφερειακή κλίμακα. Ο σχεδιασμός αυτός είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και ειδικότερες ρυθμίσεις αμέσου εφαρμογής με σκοπό την χωρική οργάνωση και ανάπτυξη των παραπάνω περιοχών. Στον στρατηγικό σχεδιασμό υπάγονται, τα **Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια**.

Γ) Στον **ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό** στον οποίο υπάγονται τα:

- **Τοπικά χωρικά σχέδια**
- **Ειδικά χωρικά σχέδια**
- **Ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής**

Με αυτά καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γενει εκμετάλλευση του εδάφους σε εκτός ή εντός περιοχές.

Δ) Ο τρίτος είναι ο ειδικός σχεδιασμός και αναφέρεται στους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων, ως περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης, όπως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, (ΠΟΤΑ), τα Επιχειρηματικά Πάρκα, τα Ειδικά σχέδια χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) και άλλα. Παρατηρείται ότι ο νομοθέτης ακολουθώντας τις επιταγές του Συντάγματος καθορίζει την ιεραρχική σειρά των σταδίων σχεδιασμού και των σχετικών μέσων που κάθε υποκείμενο στάδιο οφείλει να συμμορφώνεται και να εναρμονίζεται με τα υπερκείμενα στάδια.

### 3.1 Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια

Τα νομοθετημένα μέσα χωροταξικού σχεδιασμού είναι τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΕΧΠ), τα οποία αποτελούνται από διαγράμματα και σύνολο κειμένων στα οποία καθορίζονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο και ειδικότερα **α)** η χωρική οργάνωση των κυρίων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων πυλών και συνδέσεων της χώρας **β)** η χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της χώρας, επίσης **γ)** των πόλεων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα των τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας **δ)** των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας **ε)** η χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική αναπτυξιακή, κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές ζώνες και τέλος αποσκοπούν **στ)** στην προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας.

Τα ΕΧΠ συνοδεύονται από προγράμματα ενεργειών και προτεραιοτήτων στα οποία εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους καθώς και οι φορείς εφαρμογής του.

Δεδομένων των ως άνω στόχων, το Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο **αποτελεί την αποτύπωση του οικονομικού προγραμματισμού στον χώρο και συνεπώς τη βάση**

αναφοράς, τον συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του Κράτους, των δημοσίων νομικών προσώπων και των ΟΤΑ, όπως και των ιδιωτών, που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Για την επίτευξη αυτών των στόχων οι περισσότεροι των οποίων περιλαμβάνονται στην Εθνική Χωροταξική Στρατηγική ή τα Αναπτυξιακά Σχέδια και πραγματοποιούνται μέσω των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης και τώρα του ΕΣΠΑ, πρέπει να ακολουθούν την ευρωπαϊκή πολιτική και να συνδέονται κατά την κατάρτισή τους με αυτή, με στόχο και τους τρεις πυλώνες της βιωσιμότητας, οικονομική ανάπτυξη, κοινωνική συνοχή και προστασία περιβάλλοντος.<sup>51</sup>

### 3.1.2. Αρμόδια όργανα

Το Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο καταρτίζεται από το ΥΠΕΚΑ, σε συνεργασία με άλλα αρμόδια Υπουργεία και οργανισμούς του ευρύτερου δημοσίου τομέα. Ειδικότερα, με κοινή απόφαση των ως άνω Υπουργών συνιστώνται επιτελικές Επιτροπές Παρακολούθησης της κατάρτισης των εκπονουμένων Πλαισίων στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του ΥΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργείου. Για τον σκοπό αυτό λαμβάνονται υπόψη οι διεθνείς, ευρωπαϊκές, διακρατικές και διασυνοριακές ή διαπεριφερειακές δράσεις, συνεργασίες και υποχρεώσεις της χώρας, καθώς και οι ιδιαιτερότητες και ανάγκες κάθε περιοχής του εθνικού χώρου.

Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι το Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο εναρμονίζεται με το εθνικό πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, τον προγραμματισμό για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Για την εκπόνηση του ΕΧΠ είναι αναγκαία η διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, οι σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εγκρίνονται με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ μαζί με τα ΕΧΠ και δημοσιεύονται στο ΦΕΚ.

## 3.2. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. (ΠΧΠ) (άρθ. 6)

### 3.2.1. Στόχοι και περιεχόμενο

Αποτελούνται από σύνολο κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού του περιφερειακού χώρου, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξή του στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο.

Ειδικότερα, τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια υποδεικνύουν τις κατευθύνσεις για:

- α) Την ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών χαρακτηριστικών κάθε περιφέρειας του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, ιδίως της γεωργίας, του τουρισμού και του ορυκτού πλούτου.
- β) Τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων, ιδίως αυτών που επηρεάζουν σημαντικά τη φυσιογνωμία της Περιφέρειας.
- γ) Τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος.

<sup>51</sup> βλ Παπαετρόπουλο Α. «Η διασύνδεση των χωροταξικών σχεδίων του Ν. 2742/1999 με τον στόχο της βιώσιμης ανάπτυξης του εθνικού και περιφερειακού χώρου» ΠερΔικ. 2/2009 τ.48 σ. 254.

δ) Τη χωρική οργάνωση του περιφερειακού αστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη και οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου.

ε) Την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, καθώς, και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος κάθε περιφέρειας.

στ) Τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα όπως οι περιοχές ειδικών χωρικών παρεμβάσεων και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.

ζ) Στα ΠΧΠ περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς, όπως και τα εγκεκριμένα σχέδια δημοσίων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας. Αυτά αναφέρονται σε ειδικό παράρτημα με κείμενα και διαγράμματα και κατευθύνσεις ανά δήμο που αφορούν την πραγματοποίηση των ως άνω στόχων. Επίσης συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα, προγράμματα, οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα των εργασιών, όπως επίσης και κατευθύνσεις, επισημάνσεις ή αντιδράσεις προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Για την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των ΕΧΠ τα οποία μπορούν να εξειδικεύουν ή να συμπληρώνουν, εφόσον αυτό προβλέπεται από αυτά, οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής, τα Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, τα Προγράμματα Δημοσίων Επενδύσεων της Περιφέρειας, τα Προγράμματα Περιφερειακής Ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας. Ειδικότερα, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, καθορίζονται οι προδιαγραφές για τη σύνταξη των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

### 3.2.2. Αρμόδια όργανα<sup>52</sup>

Τέλος, τα εν λόγω πλαίσια εκπονούνται από το ΠΕΚΑ, μετά από ενημέρωση της Περιφέρειας και προηγούμενη γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται και για τα Εθνικά Χωροταξικά Σχέδια (βλ. προηγούμενη παράγραφο) με ταυτόχρονη διαδικασία Στρατηγικής Εκτίμησης και η ΣΜΠΕ δημοσιεύεται μαζί με την εγκριτική υπουργική απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

Το ΥΠΕΚΑ τα παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή τους και για τον λόγο αυτόν συντάσσει ανά πενταετία εκθέσεις παρακολούθησης στις οποίες αναφέρεται ο τρόπος εφαρμογής τους, τα προβλήματα που αντιμετωπίζει όπως και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεων του στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού.

### 3.2.3. Δεσμευτικότητα Χωροταξικών Πλαισίων

Τα Χωροταξικά Σχέδια και Προγράμματα εκφράζουν στον συγκεκριμένο χώρο (εθνικό, περιφερειακό, τοπικό) και χρόνο την αναπτυξιακή και οικονομική πολιτική της Πολιτείας, συνιστούν δηλαδή τη χωρική της έκφραση.

Σύμφωνα με τον ν. 360/76<sup>53</sup> όλες οι κανονιστικές ή ατομικές πράξεις, οι οποίες

<sup>52</sup> ν. 1622/86 «Τοπική Αυτοδιοίκηση – Περιφερειακή Ανάπτυξη – Δημοκρατικός Προγραμματισμός», ΦΕΚ Α' 93/14-7-1986, όπως τροποποιήθηκε.

<sup>53</sup> άρθρ. 7 παρ. 2.

ρυθμίζουν θέματα σχετικά με τη χωροταξία, πρέπει «επί ποινή απολύτου ακυρότητας να είναι σύμφωνες, μεταξύ των άλλων, προς τις διατάξεις του παρόντος νόμου και τα εγκριθέντα χωροταξικά σχέδια και προγράμματα» (π.χ. άδεια εγκατάστασης βιομηχανίας).

Εξάλλου, εντός πέντε ετών από την έγκριση του χωροταξικού σχεδίου και προγράμματος πρέπει να αναθεωρηθούν και να τροποποιηθούν υποχρεωτικώς τα εγκεκριμένα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, τυχόν αντίθετες διατάξεις σχεδίων καθίστανται απολύτως άκυρες<sup>54</sup>.

Στον ν. 2742/99 στο άρθρο 9 με τίτλο «Συνέπειες της έγκρισης των πλαισίων του Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» ορίζεται ότι όλα τα νομοθετημένα μέσα και εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού «οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων και, αν αυτά ελλείπουν, προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού ή των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων». Επίσης, ορίζεται ότι, εάν τα ως άνω σχέδια είναι εγκεκριμένα κατά την έναρξη ισχύος του νόμου, «επιβάλλεται να τροποποιηθούν ή να αναθεωρηθούν με τη διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις που τα διέπουν, προκειμένου να εναρμονισθούν προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών και Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης».

Ο νομοθέτης, λοιπόν, δεν θεωρεί ότι τα χωροταξικά σχέδια και προγράμματα θέτουν απλώς γενικές κατευθυντήριες οδηγίες για τη σύνταξη των μελετών και σχεδίων του πολεοδομικού σχεδιασμού ή ακόμη και για την έκδοση κανονιστικών ή ατομικών διοικητικών πράξεων, αλλά δίνει δεσμευτικό χαρακτήρα στα σχέδια αυτά. Αυτό έχει ως συνέπεια η παράβασή τους να οδηγεί σε ακυρότητα των αντιθέτων διοικητικών πράξεων.<sup>55</sup> Επιπλέον, η βούληση του νομοθέτη προκύπτει και από το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 2508/97 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις», σύμφωνα με το οποίο η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας εναρμονίζονται υποχρεωτικά με τις αρχές και τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού και χωροταξικού σχεδιασμού που συγκεκριμενοποιείται με τον ν. 2742/99.

### Σχόλια – Νομολογία

Το ΣτΕ με παλαιότερες αποφάσεις είχε δεχθεί ότι «η σύνταξις γενικότερας χωροταξικής μελέτης περί του προσφόρου τρόπου χρήσεως και αναπτύξεως της γης υποδεικνύεται από τον συνταγματικό νομοθέτη ως μακροπρόθεσμος προγραμματισμός, ο οποίος δεν αναστέλλει τας εν τω μεταξύ επιβαλλομένας εκ τοπικών συνθηκών ειδικάς πολεοδομικάς ρυθμίσεις, ιδίως όταν αυτά υπαγορεύονται εξ ανάγκης εγκαίρου επεμβάσεως προς προστασίαν του φυσικού περιβάλλοντος ή ελέγχου της οικοδομικής δραστηριότητας».<sup>56</sup>

Επίσης το ΣτΕ είχε κρίνει ότι δεν υπάρχει κώλυμα εφαρμογής της κείμενης

---

<sup>54</sup> άρθ. 7 παρ. 3, 4.

<sup>55</sup> άρθ. 48 πδ 18/1989 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το Συμβούλιο της Επικρατείας». Βλ. και Σκουρή Β., όπ.αν., σ. 66.

<sup>56</sup> ΣτΕ 696/86 (Πύλος).

νομοθεσίας αν πρόκειται για την ίδρυση βιομηχανικών μονάδων ή για την εκτέλεση άλλων τεχνικών έργων, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί χωροταξική μελέτη της μείζονος περιοχής, η οποία θα καθορίζει τις προστατευτέες παραδοσιακές περιοχές και θα προσδιορίζει τις βιομηχανικές ζώνες, τους οικισμούς, τους τουριστικούς και άλλους χώρους, διότι, καταλήγει το δικαστήριο, «αντίθετος άποψις θα επέφερε μέχρι της συντάξεως τιαύτης μελέτης οικονομική στασιμότητα της χώρας, όπερ προδήλως δεν έγκειται εις τας προθέσεις του συνταγματικού νομοθέτου».<sup>57</sup>

Σε μεταγενέστερες όμως αποφάσεις του ΣτΕ παρατηρείται μια μεταστροφή της νομολογίας του, η οποία αποσκοπεί να υποχρεώσει την Εκτελεστική Εξουσία να εφαρμόσει το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο για τον σχεδιασμό και προγραμματισμό του χώρου σε δύο επίπεδα (Χωροταξικό – Πολεοδομικό σχεδιασμό).<sup>58</sup>

Έκρινε λοιπόν ότι «η χωροταξική διάρθρωση της χώρας έχει αναχθεί σε κανόνα του συνταγματικού δικαίου. Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού (24) απευθύνονται επιταγές στον κοινό ή κανονιστικό νομοθέτη να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και την πολεοδομική διευθέτηση της χώρας, με κριτήρια ορθολογικού σχεδιασμού για την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και αναπτύξεως των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως»<sup>59</sup> «και σύμφωνα με την ιδιομορφία, τη φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής».<sup>60</sup>

Ανάλογες σκέψεις διατυπώνονται και στο ΠΕ 498/93 σχεδίου πδ με τίτλο «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και συναφείς ρυθμίσεις» σύμφωνα με το οποίο «...ο σχεδιασμός των πόλεων συνιστά αντικείμενο ελέγχου, κάθε δε διαδικασία πολεοδόμησης οικισμού πρέπει να χωρεί σε δυο στάδια, του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού του οικισμού, και ο σχεδιασμός αυτός γίνεται ενόψει χωροταξικών και πολεοδομικών κριτηρίων αντιστοίχως, από όργανα του κράτους ή υπό την άμεση εποπτεία και τον έλεγχό του».<sup>61</sup>

Εξάλλου, στο ΠΕ του σχεδίου διατάγματος 16/1996, που αφορούσε τροποποίηση του ισχύοντος πολεοδομικού διατάγματος στη νήσο Σύρο, γνωμοδότησε ότι «προκειμένου να γίνει οποιαδήποτε τροποποίηση υπάρχουσας πολεοδομικής καταστάσεως στα μικρά νησιά, τα οποία θεωρεί ως ευαίσθητα οικοσυστήματα, είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση η εκπόνηση ειδικού χωροταξικού σχεδίου, η παράλειψη αυτής ελέγχεται από τον ακυρωτικό δικαστή μετά την πάροδο του προς τούτο απαιτουμένου ευλόγου χρόνου, μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου. Προκειμένου να μη δημιουργηθούν τετελεσμένα γεγονότα, η Διοίκηση οφείλει, με την έναρξη διαδικασίας καταρτίσεως του χωροταξικού σχεδίου, να διατάσσει αναστολή οικοδομικών εργασιών. Η παράλειψη αυτή ελέγχεται επίσης από τον ακυρωτικό δικαστή μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου».

Από τις ως άνω σκέψεις προκύπτει το συμπέρασμα ότι το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο θεώρησε ότι ήδη είχε περάσει αρκετός χρόνος από την ψήφιση του

<sup>57</sup> ΣτΕ 810-811/77. Σκουρής Β., – Τάχος Α., «Η προστασία του περιβάλλοντος στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας», με αναφορά στη νομολογία του ΔΕΚ, έκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1988, σ. 360.

<sup>58</sup> ΣτΕ Ολ. 2606/86, 150/90, 3183/97, 3688/99 (ενδεικτική νομολογία).

<sup>59</sup> ΣτΕ Ολ. 150/90, ΣτΕ 104/98.

<sup>60</sup> ΣτΕ 1567/05.

<sup>61</sup> ΣτΕ Ολ. 3661/05.



Συντάγματος και οι διατάξεις του ν. 360/76 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» έχουν μείνει για μακρό χρονικό διάστημα ανενεργές και ανεφάρμοστες. Η Διοίκηση λοιπόν πρέπει να εξαναγκασθεί προς την κατεύθυνση της ορθής εφαρμογής του Συντάγματος αλλά και της Κοινοτικής νομοθεσίας, η οποία πλέον αποτελεί εσωτερικό δίκαιο. Σύμφωνα λοιπόν με τη νομολογία του ΣτΕ ο χωροταξικός σχεδιασμός ή η χωρονομία<sup>62</sup> συνιστά συνταγματική αρχή ελεγκτέα από το Δικαστήριο.

#### 4. Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ)

##### Εισαγωγή

Στην Ελλάδα τα πρώτα ΡΣ δημοσιεύονται μετά τη λήξη του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου, χωρίς ωστόσο να υιοθετούνται. Πρόκειται για το «Σχέδιο Ανασυγκροτήσεως Πρωτευούσης», του Κ. Μπίρη (1945), το ΡΣ για το Λεκανοπέδιο Αθηνών του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως (1947, Γραφείο Χωροταξικών και Πολεοδομικών Μελετών Κ. Δοξιάδη) και εκείνο της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων (ΥΔΕ, 1954).

Στη συνέχεια, τη δεκαετία του '60, παρατηρείται μια έντονη επιστημονική παρέμβαση στον χώρο της χωροταξίας και της πολεοδομίας από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος και γενικότερα εκ μέρους των τότε πολεοδόμων-χωροτακτών. Στο πλαίσιο αυτού του πνεύματος αρχίζει να εκπονείται το πρώτο συστηματικό ΡΣ για την Αθήνα από τη Διεύθυνση Πολεοδομικών Μελετών της Υπηρεσίας Οικισμού του ΥΔΕ, υπό τον πολεοδόμο Π. Βασιλειάδη (1962). Η εκπόνηση του σχεδίου αυτού, το οποίο τελικά δεν εγκρίνεται, συνεχίζεται με ευθύνη της Διεύθυνσης ΡΣ Αθηνών του ΥΔΕ και ολοκληρώνεται το 1978. Σημειωτέον ότι με το εν λόγω σχέδιο ως χώρος της ευρύτερης πρωτεύουσας ορίζεται το Λεκανοπέδιο Αθηνών και το Θριάσιο Πεδίο, εξαιρουμένων των Μεσογείων<sup>63</sup>.

Παράλληλα, στις αρχές της δεκαετίας του '70 συντάσσεται από το γραφείο Κ. Δοξιάδη το «Χωροταξικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Περιοχής Πρωτευούσης» με χώρο αναφοράς το σύνολο του νομού Αττικής. Ειδικότερα, το σχέδιο αυτό ανατέθηκε από το Υπουργείο Συντονισμού και Προγραμματισμού το 1972 και παραδίδεται το 1976<sup>64</sup>, αλλά ουδέποτε εγκρίθηκε. Αξίζει ωστόσο να επισημανθεί ότι η σύγχρονη μορφή της Αθήνας προσομοιάζει με εκείνη του σχεδίου Δοξιάδη, αναφορικά μάλιστα με την ανάπτυξη δύο κεντρικών οδικών αξόνων, ενός κατά μήκος του κέντρου προς τον βορρά (δυναμική ανάπτυξη) και ενός άλλου κάθετου προς αυτόν<sup>65</sup>.

Συγχρόνως, η Πολιτεία προκειμένου να καλυφθεί η πραγματική κατάσταση ανάγκης για τη σύνταξη χωροταξικών και ρυθμιστικών σχεδίων δημοσιεύει το νδ 1262 της 27 Οκτωβρίου-Νοεμβρίου 1972 «περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών»<sup>66</sup>, με το

<sup>62</sup> Δεκλερής Μ «Ο Δωδεκάεδλος του Περιβάλλοντος. Αρχές της Βιώσιμης Αναπτύξεως» Νόμος + Φύση 1995, τ. 2 έκ. Αντ. Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτινή 1995 σ. 282-347. Βλ. και ΣτΕ 3525/99, 1567/05.

<sup>63</sup> Είχαν προηγηθεί δύο σημαντικές μελέτες που είχαν ανατεθεί από την Πολιτεία, το Προοπτικό Σχέδιο Οικονομικής Αναπτύξεως και το Χωροταξικό Σχέδιο της Χώρας.

<sup>64</sup> Αραβαντινός Α., «Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», εκδ. Συμμετρία, β΄ έκδοση αναθεωρημένη, Αθήνα 2007, σ. 243-244.

<sup>65</sup> Δοξιάδης Κ. Α., «Κείμενα Σχέδια Οικισμοί», εκδ. Ίκαρος, Αθήνα 2006, σ. 432-436.

<sup>66</sup> ΦΕΚ Α 194.

οποίο μεταξύ άλλων προβλέπονται για πρώτη φορά στην ελληνική έννομη τάξη τα χωροταξικά, τα ρυθμιστικά και τα πολεοδομικά σχέδια, καθώς και η μεταξύ τους σχέση<sup>67</sup>. Με τον νόμο αυτό εισάγονται επομένως τα ΡΣ ως σχέδια που διευθετούν την ευρύτερη αστική και περιαστική περιοχή, όπως εξάλλου συνέβαινε ήδη στις ΗΠΑ, στο Ηνωμένο Βασίλειο και στη Γαλλία (Master Plans, Development Plans, Schémas Directeurs αντίστοιχα)<sup>68</sup>. Εντούτοις, το νδ δεν καθιερώνει ΡΣ με τη σημερινή μορφή τους, αλλά απλά διαγράμματα χρήσεων γης. Αυτό παραμένει ανενεργό και σιωπηρά καταργήθηκε, καθώς το περιεχόμενό του (χρήσεις γης) περιλαμβάνεται κατ' αρχήν στην πολεοδομική μελέτη της οικιστικής περιοχής του ν. 947/79 και στη συνέχεια στα ΓΠΣ του ν. 1337/83<sup>69</sup>.

Η αντίληψη όμως εξορθολογισμού των πολιτικών διευθέτησης του χώρου επηρέασε τον νομοθέτη της μεταπολιτευτικής περιόδου και υιοθετήθηκε γενικότερα από αυτόν. Ειδικότερα, στη μεταπολιτευτική περίοδο, το 1978, η Διεύθυνση Οικισμού του ΥΔΕ αναθέτει την εκπόνηση ενός νέου σχεδίου για την Αθήνα, το «Σχέδιο Πλαίσιο Πρωτεύουσα 2000», το οποίο ολοκληρώνεται ένα χρόνο αργότερα. Δεκαοκτώ σημεία του –κύριοι στόχοι– εγκρίνονται με υπουργική απόφαση<sup>70</sup> και θεσμοθετείται η διαίρεση της Αττικής σε εννέα διαμερίσματα για τα οποία αναθέτονται σχετικές μελέτες σε ιδιωτικά γραφεία<sup>71</sup>.

Την ίδια χρονιά (1979) ψηφίζεται και ο πρώτος πολεοδομικός νόμος της μεταπολιτευτικής περιόδου, 974/79 «περί οικιστικών περιοχών»<sup>72</sup>, με τον οποίο προβλέπεται η εκπόνηση Γενικής Πολεοδομικής Μελέτης, η οποία, κατά μία άποψη, υπερκαλύπτει το περιεχόμενο και τον ρόλο των ΡΣ και επομένως ουσιαστικά τα καταργεί.<sup>73</sup> Σημειωτέον ότι τον Απρίλιο του ίδιου έτους δημοσιεύεται η «Πρόταση Οργανώσεως Περιοχής Πρωτεύουσας», η οποία, αν και δεν θεσμοθετήθηκε, επηρέασε το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας που ακολούθησε. Ενδεικτικά, μπορούν να αναφερθούν η θέση του νέου αεροδρομίου και η Αττική οδός<sup>74</sup>. Εντούτοις, η πολιτική αλλαγή το 1981 σήμανε την εγκατάλειψη του εν λόγω εγχειρήματος. Έχει όμως προηγηθεί ο ν. 1032/80 «περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος»<sup>75</sup>, με τον οποίο τα ΡΣ διατηρούνται ως μέσον σχεδιασμού, με το σκεπτικό ότι στην περιοχή ενός ΡΣ είναι δυνατόν να υπάρχουν μια ή περισσότερες

<sup>67</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ., «Κριτική θεώρηση του νομικού πλαισίου του χωροταξικού σχεδιασμού», Περδικ 1/2005, σ. 55-65.

<sup>68</sup> Καρύδης Δ. Ν., «Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας», εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα 2006. σ. 289-292.

<sup>69</sup> ΦΕΚ Α 33. Αραβαντινός Α., όπ. αν., σ. 103.

<sup>70</sup> Απόφαση ΕΣΧΠ, «περί σχεδίου-πλαισίου ρυθμίσεων ευρύτερης περιοχής πρωτεύουσας», 23/3/1979 (ΦΕΚ 1021Β/6/11/1979).

<sup>71</sup> Αραβαντινός Α., όπ. αν., σ. 248.

<sup>72</sup> ΦΕΚ Α 169.

<sup>73</sup> Χριστοφιλόπουλος Δ., «Χωροταξία-Πολεοδομία», τεύχος Β' «περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος», Θεσμός, Αθήνα, 1984, σ. 102.

<sup>74</sup> Καρύδης Δ. Ν., όπ. αν., σ. 292.

<sup>75</sup> ΦΕΚ Α 57.

οικιστικές περιοχές, όπως είναι επίσης δυνατόν να υπάρχουν και περιοχές οι οποίες δεν μπορούν να χαρακτηρισθούν ως οικιστικές.

Παρά την ύπαρξη του ως άνω θεσμικού πλαισίου, τα μόνα ΡΣ που εκπονούνται και τίθενται σε ισχύ τη δεκαετία του 80, αυτά της περιοχής των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης, δεν ακολουθούν τις διαδικασίες του ως άνω θεσμικού πλαισίου, αλλά ψηφίζονται από τη Βουλή ως τυπικοί νόμοι<sup>76</sup>, με το αιτιολογικό ότι αφορούν μητροπολιτικές περιοχές μεγάλης σπουδαιότητας με οξύτατα προβλήματα.

Πρόκειται για ένα διαφορετικό τύπο σχεδίων τα οποία συνιστούν περισσότερο «δομικά σχέδια έκφρασης» χωροταξικής πολιτικής, στόχων και κατευθύνσεων σε συνάρτηση με παρεμβάσεις στρατηγικής σημασίας. Τα βασικά σχέδια που τα συνοδεύουν αποτελούν διαγράμματα έκφρασης της πολιτικής στον χώρο και όχι ρητά σχέδια χρήσεων γης<sup>77</sup>. Δηλαδή επιδιώκουν να καθορίσουν τη δομή, οργάνωση και ανάπτυξη των μητροπολιτικών περιοχών που αφορούν και προσδιορίζουν αφενός τους στόχους, τις κατευθύνσεις και τα μέτρα πολιτικής για τη χωροταξική και πολεοδομική εξέλιξη των πόλεων και αφετέρου το σύστημα δομικών παρεμβάσεων στρατηγικής σημασίας στον αστικό, περιαστικό και εξωαστικό χώρο για την εφαρμογή της πολιτικής με στόχο την ανάπτυξη των εν λόγω αστικών συστημάτων.

### 4.1. Τα ΡΣ Αθήνας, Θεσσαλονίκης

Τα ΡΣ της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης ψηφίσθηκαν με τον ν. 1515/85 το πρώτο και τον ν. 1561/85 το δεύτερο και εφαρμόζουν επομένως για πρώτη φορά στον ελληνικό χώρο και στην εθνική έννομη τάξη έναν κατευθυντήριο επιτελικό σχεδιασμό μεταξύ του χωροταξικού και του ευρύτερου πολεοδομικού. Έως τα τέλη της δεκαετίας του '90, ο πρώτος εκφράζεται με τα χωροταξικά σχέδια, που στην πράξη όμως δεν εφαρμόστηκαν, και με πολεοδομικά εργαλεία, με κυριότερο τις ΖΟΕ ως υποκατάστατο χωροταξικού σχεδιασμού. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός εκδηλώνεται μέσω των ΓΠΣ. Επί πλέον, τα ΡΣ των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης συνοδεύονται από ένα Πρόγραμμα Προστασίας του Περιβάλλοντος (ΠΠΠ), με βασικούς στόχους την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και της προστασίας του τοπίου<sup>78</sup>. Έτσι θεσμοθετείται για πρώτη φορά ένα ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο για την προστασία και ανάδειξη της φυσιογνωμίας των ευρύτερων περιοχών της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης<sup>79</sup>. Τέλος, το 1997 με τον ν. 2508 περί «Βιωσίμου οικιστικής αναπτύξεως πόλεων και οικισμών...»<sup>80</sup> προβλέπεται αφενός η εκπόνηση ΡΣ και ΠΠΠ για την ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των αστικών συγκροτημάτων της Πάτρας, του Ηρακλείου Κρήτης, της Λάρισας, του Βόλου, της Καβάλας και των Ιωαννίνων και αφετέρου η δυνατότητα εκπόνησης ΡΣ και ΠΠΠ

<sup>76</sup> ν. 1515/1985 (ΦΕΚ Α 18) και 1561/1985 (ΦΕΚ Α 148) αντίστοιχα.

<sup>77</sup> Αραβαντινός Α., όπ. αν., σ. 249.

<sup>78</sup> ν. 1515/85, όπ. αν., άρθ. 2 και 1561/85, όπ. αν., άρθ. 1.

<sup>79</sup> Γερασίμου Σ., «Η συμβολή των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών ρυθμίσεων στη διαμόρφωση του Δικαίου», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2007, σ. 177-178.

<sup>80</sup> ΦΕΚ Α 124. Βλ. επίσης Hatzopoulou A., Gerasimou S., «L'aménagement urbain de la ville d'Athènes: évolution et perspectives», «XVIII Colloque Fédérateur» με θέμα «Comment rendre le développement plus durable?», Institut Cedimes, Πανεπιστήμιο της Σορβόνης, Παρίσι 21-23 Μαΐου 2008.

και σε άλλες περιοχές στο μέλλον, με γνώμονα κριτήρια, όπως ο μητροπολιτικός τους χαρακτήρας και το μέγεθος του πληθυσμού. Η δυνατότητα αυτή καταργήθηκε με τον ν.4269/2014.

### 4.2. Νεότερο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ν. 4277/2014)

#### Εισαγωγή

Κατά τη διάρκεια αυτών των 25 χρόνων ο ν. 1515/1986 για το ΡΣ της Αθήνας, που ίσχυε, υπέστη ορισμένες τροποποιήσεις μέσω ad hoc νομοθετικών ρυθμίσεων για να καλύψουν επίκαιρες τότε ανάγκες κυρίως μέσω των νόμων 2052/1992<sup>81</sup> και 2730/1999<sup>82</sup> για τα Ολυμπιακά έργα και του ν. 3481/2008<sup>83</sup> για τη διπλή ανάπλαση, η οποία μετά την ακυρωτική απόφαση του ΣτΕ δεν πραγματοποιήθηκε.

Τη στιγμή που γράφεται αυτό το βιβλίο έχει έρθει το πλήρωμα του χρόνου, έχουν συμβεί σημαντικές εξελίξεις από κάθε άποψη, χωρικές, κοινωνικές, οικονομικές και πολλές άλλες στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, ενώ οι ενδιάμεσες νομοθετικές τροποποιήσεις έχουν αλλοιώσει μέρος της στοχοθεσίας του ΡΣ/1985 και παράλληλα κάθε τόσο προστίθενται νέες τομεακές ρυθμίσεις που επηρεάζουν άμεσα τον χωρικό σχεδιασμό και στην πραγματικότητα τον καταργούν. Από την άλλη πλευρά τα προβλήματα της πόλης της Αθήνας και του λεκανοπεδίου γενικότερα έχουν φτάσει σε οριακό κρίσιμο σημείο και πρέπει να αντιμετωπισθεί η υποβάθμιση του κέντρου της πόλης αλλά και των συνοικιών της. Στην αρχή από τους πολυάριθμους μετανάστες και μετά από την οικονομική κρίση. Έτσι ψηφίσθηκε ο νέος νόμος για το ΡΣ Αθήνας Αττικής (ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις») για να καλύψει τα κρίσιμα θέματα για τη χωρική οργάνωση και την αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Αττικής με έναν ολιστικό και ορθολογικό σχεδιασμό όπως τουλάχιστον εξαγγέλλεται στην Αιτιολογική Έκθεση του νόμου.

#### 4.2.1. Ορισμός – Στρατηγικοί Στόχοι – Συμπαγής πόλη – Πεδίο εφαρμογής

«Σύμφωνα με τον ορισμό του νόμου το νέο ΡΣ της Αθήνας είναι το σύνολο των στόχων, κατευθύνσεων πολιτικής, προτεραιοτήτων, των μέτρων και προγραμμάτων που προβλέπονται από τον νόμο αυτόν ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της περιοχής και την προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης». Διατυπώνονται στρατηγικές επιλογές, για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής, οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής και περιλαμβάνονται κατευθύνσεις για την ολοκλήρωση του εθνικού αναπτυξιακού προγραμματισμού για την Αττική και τον προσδιορισμό του ρόλου της σε εθνικό και διεθνές πλαίσιο. Αυτό επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της περιφέρειας Αττικής σύμφωνα με τον ν. 2742/1999, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Πεδίο εφαρμογής του είναι το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής<sup>84</sup> και η νήσος

<sup>81</sup> ΦΕΚ Α 18

<sup>82</sup> ΦΕΚ Α 130

<sup>83</sup> ΦΕΚ Α 162

<sup>84</sup> βλ. άρθρ. 3 παρ. 3 ν. 3852/2010.

Μακρόνησος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το ΡΣΑ βασίζεται σε προβολές πληθυσμιακών και οικονομικών μεγεθών και αναπτυξιακών προβλέψεων έως το έτος 2021 και οι στρατηγικοί στόχοι εντάσσονται στα πλαίσια της εθνικής και ευρωπαϊκής χωρικής πολιτικής.

Αυτοί οι στρατηγικοί στόχοι συντάσσονται στις παρακάτω τρεις ενότητες συμπληρωματικών στρατηγικών στόχων και αναφέρονται αναλυτικά με όραμα και μεγαλοστομία αλλά οι εφαρμογές τους θα είναι πολύ δύσκολες έως ανέφικτες.

**Στόχος (α)** «Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων» (άρθ. 4).

**Στόχος (β)** «Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή» (άρθ. 5).

**Στόχος (γ)** «Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση της κατανομής πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη» (άρθ. 6).

Από την αναφορά των στόχων γίνεται κατανοητό ότι αυτοί περιλαμβάνουν όλων των ειδών τα μέτρα, οικονομικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά, κ.λπ. και έτσι δικαιολογείται η διάταξη που ορίζει ότι το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σχετική νομοθεσία.

**Το πρότυπο της χωρικής οργάνωσης της Αττικής που διαμορφώνεται βάσει των στρατηγικών στόχων για την Περιφέρεια, αποσκοπεί στην πραγματοποίηση των αρχών της συμπαγούς πόλης ή άλλως της συνεκτικής πόλης, σύμφωνα με τις αρχές της σύγχρονης σύλληψης της Πολεοδομίας και δίνει βαρύτητα τόσο στον αστικό, όσο και στον εξωαστικό χώρο για την αντιμετώπισή τους ως συμπληρωματικών συνιστωσών ενός ενιαίου λειτουργικού χώρου.**

Ο νόμος αναφέρεται στην χωροταξική οργάνωση του χώρου της Αττικής που τη διαμορφώνει σε **χωρικές ενότητες**, π.χ. χωρική ενότητα Αθήνα-Πειραιά, Μητροπολιτικό κέντρο Αθήνας κ.ά., και **υποενότητες** και μέσα σε αυτές προβλέπει **άξονες προτεραιότητας και πόλους ανάπτυξης**, προβλέποντας διάφορα μέτρα, πάσης σχεδόν φύσης (άρθ. 7). Ορίζεται επίσης ότι για την υποστήριξη της ισόρροπης ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής προωθείται η **πολυκεντρική δομή ενός Οικιστικού Δικτύου Πολεοδομικών Κέντρων μητροπολιτικής, ευρείας και τοπικής εμβέλειας**, τα οποία βασίζονται στην συμπληρωματικότητα, στην πολλαπλότητα των δραστηριοτήτων στη διαφύλαξη της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας και στην αξιοποίηση των συνεργειών.

Για την ανάπτυξη αυτών των κέντρων επιδιώκεται η ενίσχυση των **κέντρων πυρήνων των δήμων**, η αποθάρρυνση της ανάπτυξης των κεντρικών λειτουργιών ανά άξονες και η αποφυγή της χωροθέτησης ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακας σε περιοχές εκτός κέντρου και σε αδόμητη περιοχή για λόγους προστασίας των κέντρων, ορθής διαχείρισης του εδαφικού πόρου και της κυκλοφορίας. Γενικότερα η **οικιστική ανάπτυξη και η πολεοδομική οργάνωση επιδιώκεται να διοχετεύεται μέσα από τις υφιστάμενες πόλεις και οικισμούς και να αποφεύγεται η κατάληψη αστικού και περιαστικού χώρου, και οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων και οι νέες αναπτύξεις προβλέπονται περιορισμένες, εκτός αν τεκμηριώνεται η αναγκαιότητά τους.** Οι επεκτάσεις αυτές πρέπει να είναι συμβατές με τον χωροταξικό ρόλο κάθε χωρικής ενότητας και να πραγματοποιείται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες-γειτονίες με

την εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για κοινωνική και τεχνική υποδομή. Επιδιώκεται επίσης η ολοκληρωμένη διαχείριση του εξωαστικού χώρου και ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης με την εκπόνηση σχεδίων χρήσεων γης, καθορισμό όρων δόμησης και όρων προστασίας. Ορίζεται επίσης ότι βασικό πυλώνα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣ θα αποτελέσουν οι ολοκληρωμένες **αναπλάσεις** με στόχο την αναγέννηση του υφισταμένου αστικού τοπίου και περιλαμβάνεται στον νόμο και παράρτημα με την τυπολογία των αναπλάσεων. Επίσης για την επίτευξη των στόχων του ΡΣΑ προβλέπονται και μητροπολιτικές παρεμβάσεις δηλαδή προγράμματα πολιτειακού χαρακτήρα σε ζωτικής σημασίας εκτάσεις του αστικού χώρου και καθορίζονται τα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχουν αυτές.

### 4.2.2. Οικιστικό δίκτυο και Δίκτυο Πολεοδομικών Κέντρων. (άρθ. 10)

Το Οικιστικό Δίκτυο οργανώνεται σε **τρία ιεραρχικά επίπεδα, Μητροπολιτικά Κέντρα, Αθήνας-Πειραιά, Διαδημοτικά Κέντρα ευρείας Ακτινοβολίας, Δημοτικά Κέντρα.** (άρθ. 10). Επίσης προβλέπεται η δυνατότητα χωροθέτησης νέων περιοχών κεντρικών λειτουργιών μέσα στον αστικό ιστό ή σε περιοχές με απαξιωμένες και ανενεργές αστικές χρήσεις.

### 4.2.3. Οργάνωση αξόνων και πόλων ανάπτυξης. (άρθ. 11)

Προβλέπεται η συγκρότηση και η ενίσχυση πλέγματος αναπτυξιακών αξόνων και πόλων με στρατηγικό χαρακτήρα που εκτείνεται σε όλες τις χωρικές ενότητες και αποτελεί τον βασικό σκελετό για τη χωρική διάρθρωση των οικονομικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων. **Οι αναπτυξιακοί άξονες διαρθρώνονται σε άξονες διεθνούς και εθνικής εμβέλειας, σε Αναπτυξιακούς άξονες μητροπολιτικής ακτινοβολίας και σε Αναπτυξιακούς άξονες ενδοπεριφερειακής σημασίας. Οι βασικοί πόλοι ανάπτυξης διακρίνονται σε πόλους διεθνούς και εθνικής εμβέλειας, σε μητροπολιτικούς πόλους, στη συνέχεια αναφέρεται και σε άλλου είδους πόλους, όπως π.χ. τον Ερευνητικό-Εκπαιδευτικό πόλο Ζωγράφου-Αγία Παρασκευή και τους κατονομάζει.**

### 4.2.4. Αρχιτεκτονική κληρονομιά (άρθ. 15)

Το ΡΣ επιδιώκει την εναρμόνιση της προστασίας της με εκείνη των φυσικών πόρων, την οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή, αναγνωρίζοντας τη σημασία του πολιτισμού ως πόρου ανάπτυξης και πεδίου προώθησης νέων μορφών επιχειρηματικής δραστηριότητας και απασχόλησης. Για τον σκοπό αυτόν προβλέπει την εκπόνηση μελετών και τη λήψη μέτρων για την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και μάλιστα στο Παράρτημα V αναφέρει προγράμματα και προτεραιότητες. Επίσης, εκτός από την υπάρχουσα πολιτιστική κληρονομιά, επιδιώκει και τη δημιουργία νέας για την ανάδειξη της Αθήνας-Αττικής ως σύγχρονης πολιτιστικής πρωτεύουσας με τη χωροθέτηση πολιτιστικών χρήσεων και υποδομών με εγκαταστάσεις διεθνούς εμβέλειας και με πολιτιστικές εκδηλώσεις (άρθ. 15).

### 4.2.5. Παράκτιος χώρος

Στο άρθρο 16 προβλέπεται επίσης ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός και διαχείριση του **παράκτιου χώρου** της Αττικής με την εκπόνηση από τον Οργανισμό της Αθήνας Σχέδιο-Πλαίσιο Ολοκληρωμένης διαχείρισης των ακτών της Αττικής (ΣΟΔΑΑ), το οποίο μπορεί να αναφέρεται είτε στη στενή ζώνη δημόσιου χαρακτήρα (κρίσιμη ζώνη), είτε

σε ευρύτερες ζώνες επιρροής του παράκτιου χώρου (δυναμική ζώνη) είτε και στις δύο. Τα σχέδια αυτά εκπονούνται κατά χωρικές ενότητες και περιέχουν κατευθύνσεις προς τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού.

### 4.2.6. Προστασία φυσικού Περιβάλλοντος

Στο άρθρο 17 τίθενται στόχοι για την προστασία του περιβάλλοντος, στο 18 για την προστασία του φυσικού χώρου και της βιοποικιλότητας και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.

Στο 19 προβλέπονται ο σχεδιασμός και η διαχείριση των ελεύθερων χώρων πρασίνου στον αστικό και περιαστικό χώρο που συνιστούν δομικό στοιχείο για την οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου. Ειδικότερα προβλέπεται η δημιουργία ενός **πράσινου τόξου** και ειδικότερα αναφέρεται η σύνδεση του κέντρου της Αθήνας με την Πάρνηθα, τον Υμηττό και το Αιγάλεω, σε συνδυασμό με διάφορες άλλες παρεμβάσεις, όπως πεζοδρομήσεις, φυτεύσεις, που να συμβάλλουν στις αλλαγές του μικροκλίματος. Στο δίκτυο αυτό θα ενταχθούν κατά το δυνατόν όλοι οι αξιόλογοι χώροι, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι κ.λπ., μητροπολιτικά πάρκα, αλλά και φυσικοί σχηματισμοί και η ανάδειξη υποβαθμισμένων φυσικών στοιχείων. Για την υλοποίηση του πράσινου τόξου προβλέπεται η υποχρέωση από τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού να καταγράφουν και προστατεύουν τα στοιχεία που μπορούν να περιληφθούν στο πράσινο τόξο. Προωθούνται επίσης ειδικότερες μελέτες σχεδιασμού πλέγματος πρασίνου, που εντάσσονται σε ολοκληρωμένα προγράμματα ανάκτησης και διαχείρισης του αστικού χώρου. Επίσης κατά τον σχεδιασμό του πλέγματος πρασίνου είναι δυνατή η ένταξη στο σχέδιο πόλεως περιοχών εκτός σχεδίου με σκοπό την ενσωμάτωσή τους σε αυτό, την κατοχύρωση του κοινόχρηστου ή δημόσιου χαρακτήρα τους και την δημιουργία αναχώματος προς την αστική επέκταση.

Το άρθρο 20 αναφέρεται στη διαχείριση των υδάτων και προβλέπεται Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής ποταμών, των υδάτων του διαμερίσματος της Αττικής, καθώς και των γειτονικών προς αυτήν διαμερισμάτων ή άλλων που σχετίζονται με το υδροδοτικό σύστημα της Αθήνας. Επίσης προβλέπονται δράσεις για την καλύτερη αξιοποίηση των υδάτων και την προστασία τους από τη ρύπανση, όπως και ειδικό πρόγραμμα προστασίας και αποκατάστασης υγροτόπων, που ιεραρχούνται σε 3 επίπεδα προτεραιότητας. Τέλος, προβλέπεται η κατάταξη και οριοθέτηση των υδατορεμάτων.

Το άρθρο 21 αφορά στις περιβαλλοντικές υποδομές και την παρακολούθηση της κατάστασης του περιβάλλοντος και **προβλέπει την εκπόνηση προγραμμάτων στρατηγικής χαρτογράφησης θορύβου και χαρακτηρισμού ήσυχων περιοχών**. Επίσης αυτό αναφέρεται στην περιβαλλοντική ασφαλή διαχείριση των υγρών αποβλήτων, στη μείωση της παραγωγής στερεών αποβλήτων μέσω της πρόληψης ή μείωσης της χρήσης φυσικών πόρων μέσω της επαναχρησιμοποίησης και ανακύκλωσης των αποβλήτων ως πρώτων ή βοηθητικών υλών.

### 4.2.7. Ενεργειακό σύστημα της Πρωτεύουσας

Στη συνέχεια το ίδιο άρθρο αφορά στο ενεργειακό σύστημα της Πρωτεύουσας, ενθαρρύνεται η εγκατάσταση ΑΠΕ, η επέκταση της χρήσης του φυσικού αερίου, ορίζεται πού εγκαθίστανται κατά προτεραιότητα τα φωτοβολταϊκά για την ηλιακή ενέργεια και που απαγορεύονται, με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας κατά 20%.

Παράλληλα, σύμφωνα και με τον ΝΟΚ προβλέπονται μέτρα για την ανακαίνιση κτηρίων για την περιβαλλοντική αναβάθμισή τους και μέτρα για την κατασκευή κτηρίων χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης.

### 4.2.8. Αττικό τοπίο

Στο άρθρο 22 με τίτλο «**Αττικό Τοπίο**» προβλέπεται η εκπόνηση Στρατηγικού Προγράμματος Προστασίας και Διαχείρισης του Αττικού Τοπίου, η κατάρτιση καταλόγου αξιολογών τοπίων για την ένταξή τους στο Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών. Το άρθρο 23 αναφέρεται στην ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής (γεωργία, κτηνοτροφία, υλικά) προβλέπεται ο καθορισμός Γεωργικών Περιοχών Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ).

### 4.2.9 Πρωτογενής, δευτερογενής και τριτογενής τομέας

Το επόμενο άρθρα 24-25 αναφέρονται στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα για την χωρική στρατηγική και την οικονομική ανάπτυξη της Περιφέρειας και για την ανάπτυξη του Δευτερογενούς Τομέα και παραπέμπει κυρίως στις ρυθμίσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία. Το άρθ. 26 αφορά στην Οργάνωση του Χονδρικού Εμπορίου και της εφοδιαστικής αλυσίδας και προβλέπει σύστημα επιχειρηματικών πάρκων, που πρέπει να συνδυάζεται με ένα σύστημα ολοκληρωμένων και συνδυασμένων μεταφορών. Το άρθρο 27 αφορά στην οργάνωση των δραστηριοτήτων του λιανικού εμπορίου, οι οποίες γίνονται κατά προτεραιότητα εντός της πόλης σε συνάρτηση με τους αναπτυξιακούς πόλους και τα κέντρα των πόλεων όλων των βαθμίδων με στόχο την ισόρροπη ανάπτυξη της Περιφέρειας.

### 4.2.10. Τουρισμός

Στο άρθρο 28 αναφέρεται στο φλέγον θέμα του τουρισμού παραπέμποντας στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.

Το επόμενο Κεφάλαιο Ζ, άρθρα 29-32, αφορά στην ασφάλεια και την προστασία στο σύστημα μεταφορών και μετακινήσεων.

### 4.2.11. Οργανισμός ΡΣΑ (ΟΡΣΑ)

Στη συνέχεια το Κεφάλαιο Η περιλαμβάνει διατάξεις για την εφαρμογή του ΡΣΑ. Η αρμοδιότητα του νέου ΡΣΑ ανήκε στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας με την επωνυμία ΟΡΣΑ που είχε ιδρυθεί με τον ν. 1515/85. Με την κατάργηση όμως αυτού του ΡΣ η ως άνω αρμοδιότητα μεταφέρεται στο Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας-Αττικής<sup>85</sup> και υπάγεται στη Διεύθυνση Χωροταξίας της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ. Κάθε αρμοδιότητα της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ μεταφέρεται στο Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού<sup>86</sup>. Ο ΟΡΣΑ με τους συναρμόδιους φορείς παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων του νέου ΡΣΑ, τις δυσλειτουργίες και τα προβλήματα που παρουσιάζονται και συντάσσει ανά διετία εκθέσεις στις οποίες

<sup>85</sup> ν. 4250/2014.

<sup>86</sup> ν. 4250/2014 άρθ. 12 παρ. 5 περ. ε.



αναφέρεται ο βαθμός και ο τρόπος εφαρμογής του ΡΣΑ συσχετιζόμενες με τις δράσεις των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και φορέων. Σε αυτές υποδεικνύονται οι ενέργειες και κάθε μέτρο που πρέπει να ληφθούν, καθώς και εκείνες που δεν εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ και προτείνεται η λήψη επανορθωτικών μέτρων. Οι εκθέσεις αυτές υποβάλλονται στην Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΣΑ για αξιολόγηση και τα πορίσματά τους αποστέλλονται σε όλους τους συναρμόδιους φορείς και πρέπει να λαμβάνονται υπόψη από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς κατά τη λήψη μέτρων για την εφαρμογή του ΡΣΑ. Ο ΟΡΣΑ είναι υποχρεωμένος να καταρτίζει ολοκληρωμένο πρόγραμμα δράσης στο οποίο θα εξειδικεύονται οι αναγκαίες ενέργειες του Οργανισμού και όλων των αρμοδίων φορέων για την επίτευξη των στόχων του ΡΣΑ, να ορίζει τομείς προτεραιότητας και για κάθε έναν από αυτούς εξειδικευμένα σχέδια δράσης. Το πρόγραμμα αυτό εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μετά από γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής. Για το πρόγραμμα αυτό καταρτίζονται από τον ΟΡΣΑ ανά διετία εκθέσεις εφαρμογής που λαμβάνονται υπόψη για τη συνολική αξιολόγηση της εφαρμογής του νέου ΡΣΑ, καθώς και των πρόσθετων σχεδίων δράσης. Τα σχέδια του προγράμματος δράσης έχουν ως αντικείμενο τη παρέμβαση στη χωρική οργάνωση, στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, στα μέτρα πολιτικής και στις υποδομές που είναι αναγκαίες για την επίτευξη των στόχων του προγράμματος δράσης. Με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής είναι δυνατή και η κατάρτιση προσθέτων σχεδίων δράσεις όταν αυτό επιβάλλεται για την επίτευξη των προγραμμάτων δράσης ή λόγω αλλαγής συνθηκών.

### **Σχόλια**

Τα ΡΣ της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης επιδιώκουν να θέσουν τους βασικούς άξονες για την ανάπτυξη των σχετικών ευρύτερων μητροπολιτικών συγκροτημάτων σε βάθος χρόνου, ώστε ως ενδιάμεσα νομοθετημένα μέσα σχεδιασμού μεταξύ του χωροταξικού και πολεοδομικού, να συμβάλλουν στην εναρμόνιση των επιλογών για τη διευθέτηση του χώρου.

Οι ριζικές αλλαγές που σημειώθηκαν στην πολιτική, οικονομική και κοινωνική ζωή στη χώρα μας, αλλά και στην ΕΕ από τη δεκαετία του '80 έως σήμερα, αλλά και οι νέες ανάγκες που έπρεπε να καλυφθούν, επέφεραν ορισμένες τροποποιήσεις στα ΡΣ των μητροπολιτικών περιοχών π.χ. Ολυμπιακοί αγώνες, διπλή ανάπτυξη του Ελαιώνα και του γηπέδου του Παναθηναϊκού στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, η οποία τελικώς ακυρώθηκε από το ΣτΕ με την απόφαση της Ολομέλειας με αριθμό 3059/09. Όμως, επειδή η πόλη είναι ένας ζων και εξελισσόμενος οργανισμός και η Αθήνα, ειδικότερα το ιστορικό της κέντρο, παρουσιάζει μια σημαντική υποβάθμιση από το 2004 και μετά, αλλά το ίδιο φαινόμενο παρουσιάζεται και στη Θεσσαλονίκη, έγινε πλέον αναγκαία η αναθεώρηση των ΡΣ των δύο μεγαλύτερων πόλεων της χώρας.

Επίσης, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι συμβατά με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους, στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

Η πραγμάτωση αυτών των σκοπών επιδιώκεται με διαδικασίες συμμετοχής και αποκέντρωσης, με την ενεργό συμμετοχή του πολίτη και των κοινωνικών φορέων, καθώς και με την επιμόρφωση, εκπαίδευση και ενημέρωση σε θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού του προσωπικού των δημοσίων υπηρεσιών αλλά και

ιδιωτών.

Επίσης, ο νόμος αυτός επιδιώκει να αντιμετωπίσει σύμφωνα με τη νέα ιδεολογία τα προβλήματα που έχουν ανακύψει από την ερμηνεία και εφαρμογή της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας, αλλά και την πραγματική κατάσταση, η οποία πλέον αλλάζει με ταχύτατους ρυθμούς και επηρεάζεται από πρωτοεμφανιζόμενους παράγοντες, όπως οι νέες τεχνολογίες, η ευρωπαϊκή πολιτική για το περιβάλλον και τον αστικό χώρο, κ.λπ. και βεβαίως η μετανάστευση που έχει αλλοιώσει σε μεγάλο βαθμό το κέντρο της Αθήνας.

### 5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

#### 5.1. Χωρική εμβέλεια

Μετά το ΡΣ σύμφωνα με τον ν. 2508/1997 ακολουθεί το ΓΠΣ το οποίο αποτελεί τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης του αστικού και περιαστικού χώρου, μετά από εκτίμηση των οικιστικών αναγκών και των προβλεπομένων επιπτώσεων της πολεοδομικής ρύθμισης στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον<sup>87</sup>.

Το ΓΠΣ θεσπίσθηκε για πρώτη φορά από τον ν. 1337/83, αφορούσε τις επεκτάσεις του σχεδίου και τις εντάξεις στο σχέδιο οικισμών που στερούνταν σχεδίου και κάλυπτε όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου<sup>88</sup>. Οι εντάξεις ή επεκτάσεις πραγματοποιούνταν κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές).

Με τον ν. 2508/97 επεκτείνεται η χωρική εμβέλεια του ΓΠΣ, το περιεχόμενο και οι συνέπειές του σε σχέση με τον ν. 1337/83, έτσι ώστε η συμβολή του στον πολεοδομικό σχεδιασμό να είναι αποτελεσματικότερη.

Περιφέρεια εφαρμογής του ΓΠΣ είναι ολόκληρη η εδαφική περιφέρεια ενός νέου ΟΤΑ που προέκυψε από τη συνένωση περισσότερων παλαιών<sup>89</sup>, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός, με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή.

Κατ' εξαίρεση, αν το σύνολο των αστικών και περιαστικών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του νέου ΟΤΑ, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού των συνενωθέντων Δήμων και Κοινοτήτων και της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους, και συντρέχουν δυσμενείς συγκοινωνιακές συνθήκες, είναι δυνατόν να συντάσσονται περισσότερα από ένα ΓΠΣ για τους οικισμούς αυτούς και να αφορούν στους αστικούς ή περιαστικούς χώρους τους.

Για το τυχόν λοιπό τμήμα του νέου ΟΤΑ, δηλαδή τον μη αστικό ή περιαστικό χώρο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, εκπονείται ΣΧΟΟΑΠ.

Οι ΟΤΑ στους οποίους δεν έχει επέλθει μεταβολή μπορεί να περιλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ενός νέου ΟΤΑ. Σε διαφορετική περίπτωση εκπονείται ένα τέτοιο σχέδιο μόνο για τη δική τους περιφέρεια<sup>90</sup>.

<sup>87</sup> ΣτΕ 1663/95.

<sup>88</sup> Χορομίδης Κ., όπ. αν., σ. 531 επ.

<sup>89</sup> ν. 2539/97 «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης».

<sup>90</sup> άρθ. 24 ν. 2539/97.

Ο περιαστικός χώρος συγκεκριμενοποιείται σε κάθε περίπτωση από τη μελέτη, η οποία πρέπει να τεκμηριώνει την έκτασή του με συγκεκριμένα στοιχεία.

Ειδικότερα, αν το ΓΠΣ αναφέρεται σε περιοχή εντός ΡΣ, μπορεί να αφορά σε έναν Δήμο ή Κοινότητα, ανεξαρτήτως του πληθυσμού του, και πρέπει να εναρμονίζεται προς τις γενικές κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ΡΣ.

### 5.2. Περιεχόμενο ΓΠΣ (παρ. 3)

Το ΓΠΣ καλύπτει:

- Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές ενός ΟΤΑ ή περισσότερων, δηλαδή εκείνες που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα είτε με τον ν. 1337/83 είτε με την προηγούμενη νομοθεσία, καθώς και τους οικισμούς πριν από το 1923.

- Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση αυτών επιβάλλεται ενόψει μελλοντικών αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι κύριας ή δεύτερης κατοικίας, εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικά πάρκα (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ), τουριστικές ζώνες κ.λπ.

- Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, αλλά λόγω της φύσης τους (ιστορικό ή λαογραφικό ενδιαφέρον, βιότοποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους) ή της θέσης τους απαιτούν ειδική προστασία. Τα προϋφιστάμενα μέτρα προστασίας εντάσσονται στο ΓΠΣ, στο οποίο ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα όρια κατάτμησης και άλλοι περιορισμοί.

- Περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, στις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένων και των ΖΟΕ. Οι σχετικές με αυτές ρυθμίσεις μπορούν να τροποποιηθούν και να επιβληθούν μέτρα μεγαλύτερης προστασίας.

- Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

- Τμήματα των οικισμών, που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης.

Το ειδικότερο περιεχόμενο των νέων ΓΠΣ, όπως άλλωστε και των προηγούμενων, αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα, κ.λπ., καθορίζει το μέγεθος και τα όρια των πολεοδομικών ενότητων, τις χρήσεις γης, και συνιστά την πρόταση για την πολεοδομική οργάνωση, ανάπτυξη ή ανάπλασή τους.

Το περιεχόμενο της πρότασης αυτής δεν διαφέρει από εκείνο του ΓΠΣ του ν. 1337/83. Διευκρινίζεται, όμως, ότι ο μέσος ΣΔ της περιοχής υπολογίζεται και αφορά μόνον στις οικοδομήσιμες εκτάσεις των οικοδομικών τετραγώνων και όχι στη συνολική έκταση της περιοχής, δηλαδή για τον καθορισμό του δεν συνυπολογίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι.

Το ΓΠΣ αποτελείται από χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα στοιχεία και ιδιαίτερα:

**α)** Τα όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας.

**β)** Την υποδιαίρεση της περιοχής σε ζώνες, πυκνοδομημένες,<sup>91</sup> αραιοδομημένες ή αδόμετες.

---

<sup>91</sup> Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως πυκνοδομημένη πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις, το 50% των ιδιοκτησιών να είναι δομημένες και από αυτές το 70% να είναι κτήρια κατοικίας και να υπάρχουν στην περιοχή 50 τουλάχιστον κτήρια εμβαδού τουλάχιστον 40 τ.μ. (άρθ. 42 β.κ.π.ν.).

γ) Τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης.

δ) Τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, που αναφέρεται ειδικότερα:

- στις χρήσεις γης, στα κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας,
- στην πυκνότητα δόμησης και στον μέσο ΣΔ και στις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσεων,
- στην επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντιστοίχων ζωνών και στην εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον,
- στους προστατευτέους χώρους,
- στις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης – ΖΕΕ – δηλαδή στις περιοχές στις οποίες κατά προτεραιότητα διοχετεύονται στεγαστικά δάνεια, ενισχύσεις και, τέλος,
- στους πόρους για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης.

Επίσης το ΓΠΣ είναι δυνατόν να καθορίζει τη χωροθέτηση περιοχών διαφόρων χρήσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών ή άλλων ειδικών στη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου περί την πόλη ή τον οικισμό.

### 6. Η εποχή των μνημονίων. Νέος νόμος 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη»

#### 6.1. Ρυθμιστικός Σχεδιασμός - Τοπικά Χωρικά Σχέδια – Περιεχόμενο

Ο νόμος αυτός<sup>92</sup> στο Μέρος Α3 με τον τίτλο **Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός αναφέρεται στα Τοπικά Χωρικά Σχέδια που αντικαθιστούν τα ΓΠΣ**. Αυτά «αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι **γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβαθμίου ΟΤΑ**».

Αυτά πρέπει να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και να περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των στόχων τους. Καλύπτουν την έκταση μιας ή περισσότερων δημοτικών ενοτήτων ή και το σύνολο του Δήμου ή μπορεί να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο.

Με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα:

**Α) Οι οικιστικές περιοχές**, δηλαδή εκείνες που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου και περιλαμβάνουν όλες τις εντός σχεδίου της πόλεως περιοχές της, όπως και τους οικισμούς προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, καθώς και περιοχές προς πολεοδόμηση για οικιστική χρήση, δηλαδή αυτές που λόγω της φυσικής διαμόρφωσης και λοιπών συνθηκών προσφέρονται για οικιστική επέκταση και ανάπτυξη. Περιλαμβάνονται επίσης και Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης<sup>93</sup> με χρήση πρώτης ή

<sup>92</sup> Για τον νόμο αυτό βλ. Γιαννακούρου Γεωργία «Μια πρώτη συνολική επισκόπηση των αλλαγών στο σύστημα χωροταξίας και πολεοδομικού σχεδιασμού – Σκέψεις και προβληματισμοί», Περιβάλλον και Δίκαιο 1/2015, σ.1.

<sup>93</sup> ν. 2508/2013 άρθ. 24.

δεύτερης κατοικίας, Περιοχές Ειδικής Επιβάρυνσης<sup>94</sup> καθώς και ζώνες συγκέντρωσης δόμησης και υποδοχής Σ.Δ.<sup>95</sup>

Στις ως άνω περιοχές καθορίζονται από τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και διατυπώνεται η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους δηλαδή οι επιτρεπόμενες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο Σ.Δ. και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και εξυπηρετήσεις, δημόσιες υποδομές και δίκτυα. Οι χρήσεις που επιτρέπονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις είναι η κατοικία (Κ1, Κ2, ΜΚ), πολεοδομικό κέντρο τουρισμός – αναψυχή, ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο, χρήσεις Κυρίου Οδικού Άξονα, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και μέσων μαζικής μεταφοράς που αναφέρονται ρητώς στον νόμο αυτόν.

Οι εκτάσεις ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης προβλέπονται πλέον από τον ν.4280/2014 «Εκτάσεις Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης» και αφορούν περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923 ή εκτός οικισμού μέχρι 2.000 κατοίκους. Αυτές πρέπει να ανήκουν σε ένα ή περισσότερα νομικά ή φυσικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, φορείς οικιστικού αναδασμού ή οικοδομικούς συνεταιρισμούς εξ αδιαιρέτου και μπορούν να καθορισθούν ως Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, εφόσον έχουν έκταση τουλάχιστον 50 στρεμμάτων και βρίσκονται στα όρια εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή πρόκειται για περιοχή επέκτασης των ως άνω σχεδίων, με εξαίρεση τους οικιστικούς οικισμούς χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο και να μη περιλαμβάνονται σε περιοχές ειδικού νομικού καθεστώτος σε περιοχές ειδικής προστασίας. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να προβλέπονται από τα ΤΧΣ ή από τα ΕΧΣ για να πολεοδομούνται από τους ενδιαφερόμενους και για την έγκρισή τους απαιτείται προεδρικό διάταγμα και προηγούμενη έγκριση καταλληλότητας.

Στις ως άνω περιοχές καθορίζονται από τα ΤΧΣ τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και διατυπώνεται η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, δηλαδή οι επιτρεπόμενες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο Σ.Δ. και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και εξυπηρετήσεις, δημόσιες υποδομές και δίκτυα. Οι χρήσεις που επιτρέπονται σύμφωνα με ισχύουσες διατάξεις είναι η κατοικία (Κ1, Κ2, ΜΚ), πολεοδομικό κέντρο τουρισμός, αναψυχή, ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο, χρήσεις κυρίου οδικού άξονα, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και μέσων μαζικής μεταφοράς που αναφέρονται ρητώς στο νόμο αυτό.

**Β) Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός και εκτός σχεδίων και εκτός ορίων οικισμών**, που λόγω των υφισταμένων συνθηκών, θέση, χρήσεις, λειτουργίες, χωρικά χαρακτηριστικά κ.λπ. είναι κατάλληλες για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Στις περιοχές αυτές τα ΤΧΣ καθορίζουν τις επιτρεπόμενες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, τον Σ.Δ., καθώς και τους λοιπούς περιορισμούς και όρους δόμησης,

<sup>94</sup> ν. 4178/2013 άρθ. 31.

<sup>95</sup> ν. 4178/2013 άρθ. 31 συν.

αναγκαίους για την ανάπτυξη της περιοχής. Στη συνέχεια ορίζονται ρητώς ποιές ειδικές χρήσεις επιτρέπονται στις περιοχές αυτές (άρθ. 7 παρ. β στοιχ. γγ), και ότι σε αυτές εντάσσονται και τυχόν οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων.

**Γ) Περιοχές προστασίας,** δηλαδή εκείνες οι περιοχές που διαθέτουν ιδιαίτερως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία και πρέπει να προστατευθούν και να αναδειχθούν. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται περιορισμοί ή απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, όπως και στην άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών για λόγους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Σε αυτές υπάγονται επίσης και **εκτάσεις με ειδικά νομικά καθεστάτα προστασίας** όπως είναι ιδίως οι αρχαιολογικοί ή ιστορικού ενδιαφέροντος χώροι, δάση και δασικές εκτάσεις, περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευομένων περιοχών<sup>96</sup>, όπως επίσης και η γη υψηλής παραγωγικότητας.

**Δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης,** δηλαδή εκείνες που βρίσκονται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών της δημοτικής ενότητας και ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Σε αυτές καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχετισμό των χρήσεων ώστε να αποφεύγονται οι συγκρούσεις μεταξύ τους.

## 6.2. Εκπόνηση, έγκριση, αναθεώρηση και τροποποίηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων. Αρμόδια όργανα (παρ. 7, παρ. 5)

**Η κίνηση της διαδικασίας** για τη σύνταξη του ΤΧΣ γίνεται με πρωτοβουλία είτε του οικείου ΟΤΑ είτε του ΥΠΕΚΑ. Η απόφαση αυτή προσδιορίζει τα όρια της περιοχής του ΤΧΣ και δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των ΤΧΣ είναι δυνατόν **να επιβληθεί αναστολή** οικοδομικών αδειών για ορισμένες χρήσεις είτε στο σύνολο της περιοχής είτε σε τμήμα της. Η έγκριση των σχεδίων αυτών γίνεται με διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ, γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ και του Δημοτικού Συμβουλίου, που πρέπει να παρέχονται εντός μηνός από τη λήψη της πρότασης, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται, χωρίς τη σχετική γνώμη. Με το ίδιο διάταγμα εγκρίνονται και όλοι οι όροι και περιορισμοί που επιβάλλονται από τις διατάξεις της ΣΜΠΕ. **Εγκεκριμένες ΖΟΕ περιλαμβάνονται στα ΤΧΣ** και είναι δυνατό με το διάταγμα της έγκρισής του, να τροποποιούνται, εφόσον κρίνεται απαραίτητο για πολεοδομικούς λόγους, και ισχύουν πλέον ως ρυθμίσεις του ΤΧΣ και καταργούνται ως αυτοτελείς ρυθμίσεις. Ομοίως και ρυθμίσεις διατάγματος που έχουν εκδοθεί για τους παραδοσιακούς οικισμούς (άρθ. 4 παρ. 1, ν. 1577/85, ΓΟΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 3 του ν. 2381/2000 ΓΟΚ) και περιλαμβάνονται στο ΤΧΣ μπορούν να τροποποιηθούν ή συμπληρωθούν σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται γι' αυτά.

Την εφαρμογή των ρυθμίσεων του σχεδίου αυτού την αξιολογεί η Αποκεντρωμένη Διοίκηση και για τον σκοπό αυτόν συντάσσει **ανά πενταετία τουλάχιστον αξιολογικές εκθέσεις**, στις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής τους, επισημαίνονται τυχόν προβλήματα και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Οι εκθέσεις αυτές κοινοποιούνται στον Δήμο, την Περιφέρεια και το ΥΠΕΚΑ, προκειμένου να αναθεωρηθούν τα ΤΧΣ ανά πενταετία εφόσον προκύψει ανάγκη από την ως άνω

<sup>96</sup> ν. 3937/2011.

έκθεση. Στο ενδιάμεσο στάδιο είναι δυνατή κατ' εξαίρεση η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους για ορισμένους ρητώς αναφερομένους λόγους. Αναθεωρείται και τροποποιείται όπως εγκρίνεται.

### 6.3. Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

Τα ως άνω σχέδια **καταργήθηκαν από τη νέα νομοθεσία** ρητώς και όπου αναφέρονται νοούνται τα Τοπικά Χωρικά σχέδια του ν. 4269/2012.

Ο προϊσχύων νόμος αναφερόταν<sup>97</sup> στον όρο «**Ανοικτή Πόλη**» που τον όριζε ως το σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή και είναι οργανωμένοι γύρω από ένα μεγαλύτερο οικισμό.

Τα όρια μιας Ανοικτής Πόλης ταυτίζονται καταρχήν με τα όρια του αντιστοίχου νέου διευρυμένου ΟΤΑ, στον οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους και ορίζονται από τη σχετική μελέτη της περιοχής.

Κατ' εξαίρεση, στα ως άνω διοικητικά όρια είναι δυνατόν να οριοθετούνται μέχρι και τρεις Ανοικτές Πόλεις, εφόσον υπάρχουν περισσότερες περιοχές με μεγάλη απόσταση μεταξύ τους και δυσμενείς κυκλοφοριακές συνθήκες.

Για την οργάνωση και διευθέτηση του χώρου κάθε Ανοικτής Πόλης ήταν αναγκαία η εκπόνηση και έγκριση ενός ΣΧΟΟΑΠ, το οποίο εκπονείτο με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιελάμβανε σχέδια, χάρτες, κείμενα, διαγράμματα, «ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων και κατευθύνσεων».

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονταν αναλόγως οι διατάξεις για τα ΓΠΣ του νέου νόμου, όπως και του ν. 1337/83<sup>98</sup>.

### Σχόλια

Είναι προφανές ότι ο νομοθέτης με την καθιέρωση των σχεδίων αυτών είχε επιδιώξει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον έλεγχο της ανάπτυξης της υπαίθρου χώρας με τα χωριά της. Στόχος ήταν με τον σχεδιασμό να θέσει υπό έλεγχο την αυθαίρετη δόμηση στις περιοχές αυτές, ώστε να αποκτήσουν τα αναγκαία έργα υποδομής και παράλληλα να εισπράξει το Δημόσιο από τις ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός του ΣΧΟΟΑΠ την εισφορά σε γη και σε χρήμα για τη δημιουργία αυτών των έργων. Πρόκειται ουσιαστικά για μια νομοθετική νομιμοποίηση των αυθαιρέτων συνοικιών στην εκτός σχεδίου περιοχή με πολεοδομικούς αλλά και εισπρακτικούς λόγους, αθώοτερη σε κάθε περίπτωση της ευθείας και χωρίς προφάσεις τακτοποίησης των αυθαιρέτων του ν. 4030/2014, όπως τροποποιήθηκε. Συνεπώς πλέον η πολιτεία, προκειμένου να προφυλάξει το φυσικό, πολιτιστικό, γεωργικό περιβάλλον, πρέπει να απαγορεύσει ολοσχερώς την εκτός σχεδίου δόμηση.

### 6.4. Δεσμευτικότητα ΤΧΣ

Τα ΤΧΣ έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα για τη Διοίκηση και τους διοικουμένους<sup>99</sup>. Αυτό προκύπτει από τις συνέπειες που επέρχονται με την έγκρισή τους, οι οποίες

<sup>97</sup> ν. 2508/1997.

<sup>98</sup> άρθ. 3, 4, 5.

<sup>99</sup> ΣτΕ 1088/88 ΝοΒ 37, 1989, σ.809, 1094/88, 3103/90.

δημιουργούν υποχρεώσεις και δικαιώματα τόσο για τη Διοίκηση και τους Οργανισμούς Κοινής Ωφέλειας όσο και για τους ιδιώτες, δεδομένου ότι πλέον η δόμηση επιτρέπεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές αυτών των σχεδίων.

### 7. Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) (άρθ. 9)

Ο νέος αυτός νόμος προβλέπει ένα **νέο τύπο σχεδίων** που τα ονομάζει **Ειδικά Χωρικά Σχέδια** για την **οργάνωση και ανάπτυξη περιφερειών** ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, όπως π.χ. οι Ολοκληρωμένες Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), (ν. 2545/1997, άρθ. 29,) οι περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΔΠ) του ν. 1650/1986 άρθ. 24, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του ν. 3894/2010, τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του ν. 1337/1983 άρθ. 26 και μερικά άλλα που αναφέρονται ρητώς στον νόμο. Τα σχέδια αυτά, όπως άλλωστε όλα τα σχέδια, αποτελούν σύνολο κειμένων και σχεδίων στα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Αυτά ιεραρχικώς βρίσκονται **στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια**, οι διατάξεις τους είναι δεσμευτικές για αυτά, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που ρυθμίζονται από αυτά στο σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η τροποποίησή τους, μετά από γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διοίκησης της ενταγμένης περιοχής στο Ειδικό Σχέδιο, και το σχετικό πδ προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργό για το τροποποιούμενο Ειδικό Σχέδιο.

Η διαδικασία εκπόνησής τους ανήκει είτε στο ΥΠΕΚΑ, είτε στον οικείο Δήμο ή στην Περιφέρεια ή τέλος πραγματοποιείται από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, του έργου ή του προγράμματος. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής. Εγκρίνονται με πδ του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

### 8. Ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής (ΡΣΕ)

Όπως η προϊσχύουσα νομοθεσία απαιτούσε για την εφαρμογή του Γ.Π.Σ. και την πολεοδόμηση μιας περιοχής την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, ο νέος νόμος την αντικαθιστά και επιτάσσει τη σύνταξη και έγκριση **Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής. Με αυτό εξειδικεύονται** σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων τους ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. Τα ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής πρέπει να



καλύπτουν το σύνολο των περιοχών των ΤΧΣ ή ΕΧΣ που προορίζονται για πολεοδόμηση, απαραίτητη άλλωστε προϋπόθεση για την εκπόνησή τους, ή τμήματά τους υπό την προϋπόθεση ότι αυτό καθορίζεται ως πολεοδομική ενότητα από τα σχετικά ΤΧΣ ή τα ΕΧΣ.

**Η έναρξη της διαδικασίας** για τη σύνταξή τους γίνεται από τον οικείο Δήμο ή από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ύστερα από σχετική ενημέρωση του Δήμου και εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της μετά από απόφαση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) και εισήγηση της αρμοδίας υπηρεσίας της Περιφέρειας. Η γνώμη αυτή πρέπει να παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία 1 μηνός από τότε που ζητήθηκε, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς αυτήν.

**Πριν εγκριθούν τα Ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής** εκτίθενται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον Δήμο για 20 εργάσιμες ημέρες και ειδοποιείται το κοινό με σχετικές δημοσιεύσεις σε 2 εφημερίδες εθνικής και τοπικής κυκλοφορίας. Στο διάστημα αυτό οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση των στοιχείων και να υποβάλλουν ενστάσεις, στις οποίες ο Δήμος οφείλει να απαντήσει ενός 15 εργάσιμων ημερών μετά τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Αν από το αποτέλεσμα της εξέτασης των ενστάσεων προκύπτει ότι είναι αναγκαία η τροποποίηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων αυτά αναρτώνται εκ νέου για 10 ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την πάροδο των προθεσμιών, αυτά προωθούνται για έγκριση και έχουν τις συνέπειες έγκρισης του σχεδίου της πόλης κατά τις διατάξεις του νδ της 17.7/16.8./1923.

**Με την εγκριτική απόφαση** του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης κυρώνεται και η οικεία πράξη εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτοχρόνως και σε άμεση συσχέτιση με τα ανωτέρω σχέδια, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983.

Η έγκριση των περιοχών που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή διέπονται από ειδικές ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με αυτές. **Η ισχύς των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής είναι για μια πενταετία και απαγορεύεται κάθε τροποποίησή τους στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα**, εκτός αν υπάρξουν εξαιρετικές περιπτώσεις που καθιστούν αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις. Τέλος, το άρθρο αυτό τελειώνει με τη ρητή διάταξη, ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη θεωρείται πλέον το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του νόμου αυτού.

### 9. Πράξεις εφαρμογής (ν. 1337/1983, ν. 4315/2014)

#### 9.1. Περιεχόμενο – Εισφορά σε γη

Ο ν. 4315/2014 τροποποιεί ορισμένα άρθρα του ν. 1337/73 εισάγοντας νέες ρυθμίσεις προκειμένου να αντιμετωπισθούν ορισμένα προβλήματα που έχουν ανακύψει κατά την εφαρμογή του ν. 1337/83. Αντικαθιστά το άρθρο 8 και ορίζει τι σημαίνει ιδιοκτησία για την εισφορά σε γη, τότε και σε ποιές περιπτώσεις οι ιδιοκτησίες αυτές υποχρεούνται σε καταβολή εισφοράς σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινοχρήστων χώρων και γενικώς στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

**Α)** Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται για πρώτη φορά στο σχέδιο πόλης,

**Β)** ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο,

**Γ)** ή που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους,

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Δ) με απόφαση του αρμοδίου για την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οργάνου που εκδίδεται μετά από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στην υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα και ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους.

Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφανείας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της σύμφωνα με τα ακόλουθα:

1. για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%
2. για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. έως 1000 τ.μ. ποσοστό 20%
3. για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τ.μ. έως 2000 τ.μ. ποσοστό 30%
4. για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τ.μ. και μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%
5. για τμήμα ιδιοκτησίας άνω των 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

Αν οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι και εκείνοι που έχουν προκύψει από τις εισφορές σε γη δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΕΧΣ) είναι δυνατή η αναλογική προσαύξηση των ως άνω ποσοστών εντός ορισμένων ορίων μέχρι να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη, χωρίς προηγούμενη απόφαση έγκρισης. Σε κάθε περίπτωση, οι δύο πρώτες περιπτώσεις δεν μπορούν να υπερβούν το 30%, ενώ οι δύο τελευταίες δεν είναι δυνατόν να έχουν μεγαλύτερο ποσοστό από το ανώτατο όριο που προβλέπεται από τον νόμο. Σε κάθε περίπτωση, απαγορεύεται η μείωση των απαραίτητων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που πρέπει να καλύπτουν την ελάχιστη έκταση που προβλέπεται από τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τα σχετικά πολεοδομικά σχέδια.

Εφόσον δεν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση στις ειδικές διατάξεις για τα ειδικά σχέδια, όπως στις Βιομηχανικές περιοχές, (ΒΙΠΕ) τα Επιχειρηματικά πάρκα κ.λπ. η εισφορά σε γη ορίζεται:

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 20%
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας από 1000 έως 4000 τ.μ. ποσοστό ιδιοκτησίας 30% και
3. Για άνω των 4000 τ.μ. ποσοστό ιδιοκτησίας 40%.

Σύμφωνα με το αυτόν τον νόμο, το εμβαδόν για τη συμμετοχή της ιδιοκτησίας υπολογίζεται την 28η Μαΐου 2014. Κατατμήσεις που έγιναν μετά την ως άνω ημερομηνία δεν λαμβάνονται υπόψη και συνεπάγονται την αυτοδίκαιη ακυρότητα της γενομένης μεταβίβασης. Αν όμως διαπιστωθεί κατά την κύρωση της πράξης ότι εσφαλμένα έχουν υπολογισθεί οι υπαίτιες κατατμήσεις, η εισφορά σε γη μετατρέπεται σε χρήμα με διορθωτική πράξη. Σε χρήμα μετατρέπεται επίσης αν το τμήμα γης πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας το οποίο δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία.

Ως ιδιοκτησία θεωρείται το γεωτεμάχιο με την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίου εξ αδιαίρετου. Επαναλαμβάνεται ο ορισμός του ΓΟΚ/ΝΟΚ του οικοπέδου ή γηπέδου.

Στη συνέχεια ορίζει τη σειρά προτεραιότητας που διατίθενται οι ως άνω εισφορές ως εξής:

α) η πρώτη προτεραιότητα είναι η δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ή σκοπών μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β) η δεύτερη για την παραχώρηση οικοπέδων της ίδιας πολεοδομικής ενότητας σε ιδιοκτήτες των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή σε ποσοστά υψηλότερα από αυτά που προβλέπει ο νόμος και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν.

γ) ακολουθεί η δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών της ευρύτερης περιοχής από εκείνη της πολεοδομικής ενότητας, καθώς και η παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενότητων του ίδιου Δήμου μέσα στα πλαίσια του Γ.Π.Σ. των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο από τον νόμο. Αυτό είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός του σχεδίου της πόλης σύμφωνα με το νδ/1923, εφόσον περιλαμβάνονται ή αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου Δήμου και το ζητήσουν οι ιδιοκτήτες τους.

Η εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στο έδαφος πραγματοποιείται με τη **σύνταξη πράξης εφαρμογής**, η οποία καλύπτει το σύνολο της έκτασης ή τμήμα της ή κατ' εξαίρεση μεμονωμένη ιδιοκτησία<sup>100</sup> και μπορεί να γίνει ταυτόχρονα ή σε άμεση συσχέτιση ή μετά από αυτήν. Το παραχωρούμενο οικόπεδο περιέρχεται αυτοδικαίως στον Δήμο.

Ειδικότερα η πράξη εφαρμογής προσδιορίζει:

- α) Τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία ως εισφορά σε γη.
- β) Τα τμήματα γης που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά κατά την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/83.
- γ) Τους χώρους για ρυμοτομούμενα τμήματα και αυτούς που προσδιορίζονται για κοινωφελείς χρήσεις και σκοπούς.
- δ) Την εισφορά σε χρήμα κάθε ιδιοκτησίας.
- ε) Την τακτοποίηση οικοπέδων που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν, εφόσον έχουν τις νόμιμες προϋποθέσεις,<sup>101</sup> αλλιώς την προσκύρωση ή τη συνένωσή τους για τη δημιουργία εξ αδιαιρέτου οικοπέδων, ώστε να συσταθεί οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία,<sup>102</sup> ή την υποχρεωτική ανταλλαγή ίσης αξίας τμημάτων ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας.
- στ) Την τακτοποίηση τμημάτων οικοπέδων που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις, αλλιώς εφαρμόζονται τα αναφερόμενα παραπάνω στην περίπτωση ε.
- ζ) Την τακτοποίηση ή την εφαρμογή των διατάξεων σχετικά με τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, όταν τα τμήματα των ιδιοκτησιών που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για τη δημιουργία τους είναι μεγαλύτερα από την εισφορά ή όταν τα τμήματα της εισφοράς σε γη δεν είναι πολεοδομικώς αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση. Στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατόν να δημιουργηθούν άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα με διαφορετικό σχήμα και σε άλλη θέση.
- η) Την αξιοποίηση της εισφοράς σε γη για τους σκοπούς και τις προτεραιότητες του νόμου με τη συνένωση τμημάτων οικοπέδων ή με την αλλαγή της θέσης, του σχήματος, των διαστάσεων και του εμβαδού τους.

Η πράξη εφαρμογής **συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής**. Εκεί αναφέρονται όλα τα σχετικά στοιχεία για τη

<sup>100</sup> Βλ. Χορομίδη Κ., «Το δίκαιο...», όπ. αν., σ. 683 επ. κατά τον οποίο η πράξη εφαρμογής οφείλει να συμφιλίωσε τα αντιτιθέμενα συμφέροντα δημιουργώντας το «δυνατό δίκαιο ελλείψει του ιδανικού δικαίου».

<sup>101</sup> άρθρ. 36, παρ. 3 νδ 690/48.

<sup>102</sup> ν. 3741/29 «Ιδιοκτησία κατ' ορόφους» και νδ 1024/71 «κάθετη συνιδιοκτησία».

νομική και πολεοδομική κατάσταση των οικοπέδων, δηλαδή εμβαδόν, στοιχεία ιδιοκτητών, όπως και τα τμήματα που αφαιρούνται για την εισφορά σε γη ή μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά ή ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους. **Προβλέπονται επίσης** προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις, συνενώσεις ή υποχρεωτικές ανταλλαγές με ίσης αξίας ακίνητα και γενικά ό,τι απαιτείται για να γίνουν τα οικόπεδα μετά την επιβολή των εισφορών άρτια, οικοδομήσιμα και ισάξια με τα παλαιά, δηλαδή τα υπάρχοντα πριν από τη σύνταξη της ΠΜ. Επίσης επιβάλλεται η εισφορά σε γη να μην καθιστά το οικόπεδο το οποίο θα προκύψει προβληματικό από πολεοδομική άποψη, υπό την έννοια ότι το κτίσμα που μπορεί να ανεγερθεί σε αυτό θα είναι πολεοδομικά κακόγουστο και να στερείται επαρκούς φωτισμού και αερισμού.<sup>103</sup>

Για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων –κύριο στόχο της εισφοράς σε γη– επιτρέπεται μέσα στην περιοχή της ΠΜ (τώρα Τοπικό Χωρικό Σχέδιο) η συνένωση των τμημάτων που προκύπτουν από την εισφορά σε γη, η μετακίνηση σε άλλη θέση και η μεταβολή στο σχήμα, στο μέγεθος και στις διαστάσεις τους. Για τον ίδιο λόγο επιτρέπεται και η μετακίνηση σε άλλη θέση των λοιπών ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής και η μεταβολή στο σχήμα τους<sup>104</sup>. Αν κάποιος ιδιοκτήτης δεν συμφωνεί ότι το νέο ακίνητο που του δίνεται μετά την πράξη εφαρμογής, είναι ισάξιο με την παλαιά του ιδιοκτησία, μπορεί να προσφύγει μέσα σε 6 μήνες στον πολιτικό δικαστή, κατά τη διαδικασία του καθορισμού τιμής μονάδος επί απαλλοτρίωσης, για τον καθορισμό της αξίας των ακινήτων. Η προσφυγή αυτή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα ως προς την εφαρμογή της πράξης για τη λοιπή περιοχή<sup>105</sup>.

## 9.2. Σύνταξη – Έγκριση (άρθ. 12)

Η πράξη εφαρμογής ανατίθεται από τον οικείο ΟΤΑ ή το ΥΠΕΚΑ, συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία και προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία για την έγκριση της ΠΜ. Κατά τη διαδικασία της πράξης εφαρμογής οι ιδιοκτήτες και οι νομείς των ακινήτων καλούνται δύο φορές:

**α)** Κατά τη **σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος** είναι υποχρεωμένοι να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο ΟΤΑ και να προσκομίσουν τίτλους ιδιοκτησίας με τα σχετικά πιστοποιητικά μεταγραφής, κυριότητας, βαρών, διεκδικήσεων και τοπογραφικό διάγραμμα μέσα σε 15 ημέρες από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της σχετικής πρόσκλησης. Η μη υποβολή αυτής της δήλωσης έχει τις εξής συνέπειες:

- Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι αυτοδικαίως και απολύτως άκυρη, εφόσον σε αυτήν δεν έχει επισυναφθεί πιστοποιητικό του σχετικού ΟΤΑ για την υποβολή της δήλωσης.

- Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης και του ως άνω πιστοποιητικού του ΟΤΑ.

Με βάση τα προηγούμενα στοιχεία συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα, ο

<sup>103</sup> ΔιοικΕφ. Χανίων 40/06.

<sup>104</sup> ΣτΕ 623/91.

<sup>105</sup> Γενικά για την επίλυση των δικαστικών διαφορών που δημιουργούνται από τις πράξεις εφαρμογής βλ. Χορομίδη Κ., όπ.αν., σ.453. Βλ. επίσης Χριστοφίλου Δ. «Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης», β' εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007.

κτηματολογικός πίνακας και η πράξη εφαρμογής.

β) Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, ηλεκτρονικά και με δημοσιεύσεις στον τοπικό τύπο και σε μια ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης στην προθεσμία της πρόσκλησης, να λάβουν γνώση του κτηματογραφικού διαγράμματος και του κτηματολογικού πίνακα και να υποβάλουν ενστάσεις, ενεργοποιώντας το συνταγματικό τους δικαίωμα<sup>106</sup>.

Αν οι ιδιοκτήτες όλων των οικοπέδων μιας πολεοδομικής ενότητας συμφωνήσουν για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης ως προς την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και τις τακτοποιήσεις των οικοπέδων, τότε η πράξη εφαρμογής εγκρίνεται με τον τρόπο που έχει συμφωνηθεί, εφόσον βεβαίως δεν παραβιάζονται οι σχετικές διατάξεις του νόμου.<sup>107</sup>

Κατά τον υπολογισμό της εισφοράς σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως συνυπολογίζονται οι επιβαρύνσεις που έχουν ήδη επιβληθεί σε αυτήν.

Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και υπόκειται σε τυπικό έλεγχο από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο οποίος αποφάινεται και για τις ενστάσεις. Η απόφαση αυτή αποτελεί και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη και δεδομένου ότι αφορά εμπράγματα δικαιώματα μεταγράφεται στα οικεία βιβλία των Υποθηκοφυλακείων<sup>108</sup> και στο Κτηματολόγιο.

### 9.3. Συνέπειες της κύρωσης και μεταγραφής της πράξης εφαρμογής

**Με τη μεταγραφή καθίσταται οριστική και αμετάκλητη η πράξη εφαρμογής και επέρχονται ορισμένες μεταβολές και νομικές συνέπειες στις ιδιοκτησίες που αναφέρονται σε αυτήν, εκτός από εκείνες για τις οποίες εκκρεμεί αγωγή αποζημίωσης κατά τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης, στις οποίες οι μεταβολές επέρχονται με την καταβολή της αποζημίωσης.**

α) Οι δικαιούχοι, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα, των οποίων η κυριότητα περιέρχεται σε αυτούς σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής.

Αν έχουν διαμορφωθεί νέα ακίνητα, τα οποία δεν έχουν διατεθεί σε συγκεκριμένα πρόσωπα σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, αυτά καταλαμβάνονται από τον ΟΤΑ και φυλάσσονται από αυτόν μέχρι την οριστική διάθεσή τους για τους σκοπούς για τους οποίους επιβάλλεται η εισφορά σε γη.

β) Για τα νέα ακίνητα δεν ισχύουν οι διατάξεις για τη χρησικτησία, δηλαδή ο διαδραμών χρόνος χρησικτησίας στο παλαιό ακίνητο δεν συνεχίζεται και στο νέο.

γ) Τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων στο παλαιό ακίνητο αποσβέννυνται και μεταφέρονται στο νέο, εκτός από τις πραγματικές δουλείες οι οποίες καταργούνται.

δ) Κάθε διαφορά σχετική με το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, που βεβαιώνεται με δικαστική απόφαση, μετατρέπεται σε χρηματική αποζημίωση.

ε) Σε περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων με την πράξη εφαρμογής, αν προκύψει ότι

<sup>106</sup> άρθ. 20, παρ. 1.2 Συντάγματος.

<sup>107</sup> άρθ. 12, παρ. 8.

<sup>108</sup> Βλ. αναλυτικότερα απ. ΥΠΕΧΩΔΕ 79881/3445 της 6/11/12/1984 «Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης» και Χριστοφλόπουλο Δ., «Πράξη εφαρμογής», όπ. αν.

η αξία του ακινήτου που αποδίδεται τελικά στον ιδιοκτήτη είναι μικρότερη από την αντίστοιχη τιμή που είχε στην αρχική του θέση, ο οικείος ΟΤΑ είναι υποχρεωμένος να καταθέσει τη διαφορά στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Αν αντιθέτως η αξία του νέου ακινήτου είναι μεγαλύτερη του παλαιού, τότε η επιπλέον διαφορά επιβάλλεται στον υπόχρεο κατά τη διαδικασία καθορισμού και είσπραξης της εισφοράς σε χρήμα και εισπράττεται από τον οικείο ΟΤΑ.

στ) Οποιαδήποτε εγκατάσταση –φυτείες, δένδρα κ.λπ.– που υπήρχε νόμιμα σε ιδιοκτησίες που αλλάζουν οι ιδιοκτήτες τους, αποζημιώνεται από τους ΟΤΑ. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς την αξία της αποφαίνεται το αρμόδιο δικαστήριο.

ζ) Αν ο κάτοχος ή νομέας αρνείται να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, μέσα σε 15 ημέρες από την έγγραφη πρόσκληση προς αυτόν, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων<sup>109</sup>.

Κατά την ένταξη στο σχέδιο εκτάσεων για τις οποίες είχαν καθορισθεί όροι δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του νδ του 1923<sup>110</sup> «περί σχεδίων πόλεων» και είχαν διαμορφωθεί κοινόχρηστοι χώροι, προκειμένου να υπολογισθεί η εισφορά σε γη συμψηφίζεται το ποσοστό των ιδιοκτησιών που είχε τότε παραχωρηθεί με συμβολαιογραφική πράξη στους οικείους ΟΤΑ, για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων. Τροποποιήσεις εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, οι οποίες γίνονται μετά τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, δεν συνεπάγονται νέα επιβάρυνση των παρόδιων ιδιοκτητών. Οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες αποκαθίστανται σε αδιάθετα οικόπεδα που έχουν προκύψει από την πράξη εφαρμογής ή αποζημιώνονται από τον ΟΤΑ. Μετά την τροποποίηση συντάσσεται νέα πράξη εφαρμογής. Αν οι ιδιοκτησίες αυτές οφείλουν χρηματική εισφορά, επέρχεται συμψηφισμός κατά το μέρος που καλύπτεται από την οφειλομένη αποζημίωση λόγω νέας ρυμοτομίας<sup>111</sup>.

Στις πυκνοδομημένες περιοχές και για οικόπεδα εμβαδού 500 τ.μ. και άνω εξακολουθεί να εφαρμόζεται το σύστημα της αυτοαποζημίωσης.<sup>112</sup> Ιδιοκτησίες με μεγαλύτερο εμβαδόν, αν με την αυτοαποζημίωση εισφέρουν μικρότερη έκταση από αυτήν που τους αναλογεί με την προοδευτική κλίμακα αυτού του νόμου, υποχρεούνται σε συμπληρωματική εισφορά γης. Στις περιοχές αυτές, αν η ιδιοκτησία ρυμοτομείται και αντί της καταβολής αποζημίωσης παραχωρείται με την πράξη εφαρμογής άλλο ακίνητο, τότε ο οικείος ΟΤΑ υποκαθιστά τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα που έχει έναντι των τρίτων, οι οποίοι είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας.

**Περιοχές ΖΕΠ.** Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτές έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη με την πολεοδομήσή τους σε ποσοστό τουλάχιστον 35%.

Είναι δυνατή και νόμιμη η κατάτμηση οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής, εφόσον

<sup>109</sup> Βλ. αναλυτικά Χορομίδα Κ., όπ.αν., σ. 692 επ.

<sup>110</sup> άρθ. 9 παρ. 2, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 625/1968.

<sup>111</sup> Απ. ΥΠΕΧΩΔΕ 5813/1129/18.2.1993 και άρθ. 5 παρ. 5 ν. 2052/92 που προστέθηκε στο άρθ. 12 παρ. 12 του 1337/83.

<sup>112</sup> Βλ. Κεφ. 7.

εξασφαλίζεται όχι μόνον η αρτιότητα των επί μέρους οικοπέδων που προκύπτουν από αυτήν, αλλά και το αντίστοιχο ποσοστό εισφοράς σε γη που επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις<sup>113</sup>. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 5 έως 12 του ν. 1337/84.

Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης που ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη στην περιοχή. Στην εξ αδιαίρετου συνιδιοκτησία, τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως είχε διαμορφωθεί την 10-3-1982.<sup>114</sup>

Η εισφορά σε γη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής, εκτός αν πρόκειται για **αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία**, και μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να μετατραπεί σε **εισφορά σε χρήμα**, όπως, π.χ. αν το αφαιρούμενο κομμάτι δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμο ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία ή υπάρχει κτήριο που εμποδίζει την εισφορά σε γη. Είναι δυνατόν να συμβεί και το αντίστροφο, δηλαδή η χρηματική εισφορά να μετατραπεί σε εισφορά σε γη.

Οι ιδιοκτησίες του Δημοσίου, ΟΤΑ ή κρατικών νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημοσίου φορέα στον οποίον ανήκουν, θεωρούνται αυτοδικαίως εισφερόμενες για τον σκοπό αυτόν και δεν υπόκεινται σε άλλη εισφορά γης.

Στις εντάξεις ή επεκτάσεις, οι ήδη σχηματισμένοι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν συνυπολογίζονται υπέρ των ιδιοκτησιών κατά τον υπολογισμό της εισφοράς. Αντιθέτως σε αναμορφώσεις πολεοδομικά προβληματικών περιοχών εντός σχεδίου πόλεως, οι υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι συνυπολογίζονται και αφαιρούνται από τις εισφορές των ιδιοκτησιών.<sup>115</sup>

#### 9.4. Εισφορά σε χρήμα (άρθ. 21 ν. 2508/97, άρθ. 2)

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές έκτασης ή επέκτασης οφείλουν να συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στη δαπάνη για την κατασκευή των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Στη συνέχεια ο νόμος ορίζει πως υπολογίζεται η τιμή ζώνης του οικοπέδου στις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας ύλης και για τις περιοχές στις οποίες δεν ισχύει, η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ στο κατάστημα της φορολογικής

<sup>113</sup> άρθ. 25 παρ. 3.

<sup>114</sup> Βλ. ΣτΕ 2058/94, σύμφωνα με την οποία το ύψος των ποσοστών που αφαιρούνται από τις ιδιοκτησίες «δεν υπερβαίνει για κανένα από τα κλιμάκια τα εύλογα όρια, ενόψει και του ότι βρίσκεται σε αντιστοιχία αφενός προς το μέγεθος της αύξησης της αξίας των ιδιοκτησιών, που σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας επέρχεται λόγω της ένταξής τους σε πολεοδομικό σχέδιο, και αφετέρου προς τις εκτάσεις κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων που είναι στοιχειωδώς αναγκαίες, ώστε κατά την πολεοδόμηση των οικισμών να διαμορφώνονται συνθήκες ικανοποιητικές για την διαβίωση των κατοίκων. Κατά συνέπεια η χωρίς αντάλλαγμα αφαίρεση τμήματος της ιδιοκτησίας που προβλέπεται με τις διατάξεις αυτές του ν. 1337/83 για τους παραπάνω λόγους γενικού συμφέροντος δεν έρχεται σε αντίθεση προς την προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η οποία κατοχυρώνεται καταρχήν με το άρθρο 17 του Συντάγματος». Βλ. αναλυτικά Χορομίδη Κ., όπ. αν. σ. 406.

<sup>115</sup> ν. 1337/84, άρθ. 13.

διοίκησης που εξυπηρετεί τον Δήμο ή απευθείας σε αυτόν αν έχει ταμειακή υπηρεσία, και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί δημόσιων εσόδων. Η οφειλομένη εισφορά μπορεί να εισπραχθεί εφάπαξ οπότε υπάρχουν ορισμένες ευεργετικές ρυθμίσεις για τον οφειλέτη ή σε μηνιαίες δόσεις. Είναι δυνατή μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη που θα υποβληθεί εντός 6 μηνών από την έκδοση της πράξης επιβολής της εισφοράς σε χρήμα και αποδοχή της αρμόδιας αρχής αντί της καταβολής της εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται από αυτόν τμήμα ίσης αξίας του οικοπέδου ως εισφορά σε γη, η οποία μπορεί να γίνει μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και αποκλειστικά στις ακόλουθες περιπτώσεις: α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας όσο και η απομένουσα καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας ή β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο, πλατεία ή μεγάλο χώρο πρασίνου ή όμορο κοινωφελή χώρο. Η μετατροπή αυτή γίνεται με διορθωτική πράξη εφαρμογής, και αν αναφέρεται σε αύξηση κοινοχρήστων χώρων απαιτείται και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Επίσης, υποχρεούνται σε εισφορά οι δημόσιοι και δημοτικοί φορείς και τα κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, για τους χώρους που προβλέπονται από την ΠΜ για την ανέγερση κοινωφελών κτηρίων.

Ο νόμος δεν διακρίνει τις περιοχές ανάλογα με την πυκνότητα της δομημένης επιφάνειάς τους, όπως συμβαίνει στην εισφορά σε γη, και επιβάλλει προσδευτική κλιμακωτή εισφορά μόνον ανάλογα με το εμβαδόν της ιδιοκτησίας. Ως εμβαδόν λογίζεται αυτό που απομένει μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη.

Η εισφορά υπολογίζεται επί της οικοπεδικής αξίας κάθε ιδιοκτησίας κατά τον χρόνο της κύρωσης της πράξης εφαρμογής και βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων ως έσοδο του οικείου ΟΤΑ και αποδίδεται σε αυτόν κατά μήνα. Οι ΟΤΑ υποχρεούνται να διαθέσουν τα ποσά της εισφοράς για την εκτέλεση των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων είτε από τους ίδιους είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτούς φορέα. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη.

Είναι δυνατόν, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, αντί της καταβολής της εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται από Επιτροπή, η οποία συγκροτείται σε κάθε αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία και για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης σε κάθε Διεύθυνση Πολεοδομίας.

Ως κριτήρια για την εκτίμηση λαμβάνονται τα σχετικά στοιχεία των οικείων φορολογικών αρχών, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα, όπως και κάθε άλλο στοιχείο που κρίνεται αναγκαίο.

Η σχετική πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα προσβάλλεται με προσφυγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου της Περιφέρειας στην οποία εδρεύει η αρχή που έχει εκδώσει την προσβαλλόμενη πράξη, εντός 20 ημερών από την επομένη της επίδοσης της πράξης.

Σε κάθε πράξη μεταβίβασης εν ζωή, με αντικείμενο ακίνητο που οφείλει εισφορά σε χρήμα σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, πρέπει να επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ ότι έχουν καταβληθεί οι μέχρι τότε οφειλόμενες δόσεις.<sup>116</sup>

<sup>116</sup>Βλ. αναλυτικά Χορομίδα Κ., όπ. αν., σ. 653 επ.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ-  
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ

## Εισαγωγή

Ο δημόσιος χώρος της πόλης συγκροτείται από τους ελεύθερους χώρους, όπως οι δρόμοι, οι πλατείες, οι κήποι, τα πάρκα, τα προαύλια των ναών και λοιπών δημοσίων κτηρίων και οι αρχαιολογικοί χώροι. Είναι οι χώροι, όπου αποτυπώνεται το πολιτιστικό επίπεδο, η αισθητική, η ευαισθησία και οι σχετικές επιλογές μιας δεδομένης κοινωνίας σε ένα συγκεκριμένο οικισμό και σε μια ορισμένη χρονική περίοδο. Στους χώρους αυτούς οι πολίτες και οι επισκέπτες βιώνουν τον παλμό της πόλης, κυκλοφορούν καθημερινά, συγκεντρώνονται, διαδηλώνουν, αναπαύονται και ψυχαγωγούνται. Είναι οι χώροι στους οποίους ο πολίτης μπορεί να αναπτύξει, ανάλογα με τις πολιτικοκοινωνικές συμβάσεις, τον μεγαλύτερο βαθμό ελευθερίας.<sup>1</sup> Παράλληλα ο δημόσιος αστικός χώρος και ειδικότερα οι πλατείες<sup>2</sup> δείχνουν τον πλούτο της πόλης και των κατοίκων της και εκφράζουν την πολιτειακή δομή της και τις κοινωνικοπολιτικές συνθήκες που επικρατούν σε αυτήν. Στην αρχαία Αθήνα π.χ. οι δημόσιοι χώροι είχαν ένα ιδιαίτερο ιδεολογικό και πρακτικό περιεχόμενο, διότι σε αυτούς ήταν εγκατεστημένα και λειτουργούσαν τα όργανα της Δημοκρατίας. Στη ρωμαϊκή αυτοκρατορία οι δημόσιοι χώροι ήταν προορισμένοι να αναδεικνύουν τη δόξα του αυτοκράτορα, στο Μεσαίωνα οι περιορισμένοι δημόσιοι χώροι καθρέφτιζαν την ισχύ των πολιτικών και εκκλησιαστικών αρχών. Στην Αναγέννηση, εποχή επηρεασμένη από την αρχαιοελληνική παιδεία, δόθηκε ιδιαίτερο βάρος στους δημόσιους χώρους και ειδικότερα στις πλατείες, μετά μάλιστα από την εποχή του *baroque* άρχισαν να συνιστούν τον πυρήνα του σχεδιασμού της πόλης, τόσο για λόγους πολεοδομικούς όσο και πολιτικούς, π.χ. η διαμόρφωση του Παρισιού επί Οσμάν, παράδειγμα που ακολουθήθηκε από πολλές ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.<sup>3</sup>

Με την πάροδο του χρόνου εκεί αποτυπώνεται η συλλογική μνήμη της πόλης και των πολιτών. Επομένως, ο δημόσιος χώρος της πόλης διαδραματίζει ένα σημαντικό ρόλο στη διάπλαση της συλλογικής αστικής συνείδησης, αλλά και στην αισθητική καλλιέργεια των χρηστών της πόλης. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αναβάθμισης του δημόσιου χώρου μιας πόλης αποτελεί η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων στην Αθήνα, με τη δημιουργία ενός υπαίθριου «μουσείου», όπου με έναν περίπατο ο χρήστης έρχεται σε επαφή με την ιστορική εξέλιξη και τα μνημεία των σημαντικών πολιτισμών που άνθισαν στην πόλη.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Moles Abraham, *La psychologie de l'espace*, ed. Casterman Paris 1978

<sup>2</sup> Βλ. ειδικότερα «Πλατείες της Ευρώπης. Πλατείες για την Ευρώπη», Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Πολυτεχνική Σχολή και Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Αρχιτεκτονικής Τοπίου, Αριστοτέλειο Παν. Θεσσαλονίκης - Μουσείο Μπενάκη, εκδ. Ζήτη, Θεσσαλονίκη 2009

<sup>3</sup> Στεφάνου Ιω., Στεφάνου Ιουλ., «Περιγραφή της εικόνας της πόλης» Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 1999

<sup>4</sup> Ζήβας Δ. Α., «Ο δημόσιος χώρος της πόλης. Η συγκρότηση, η λειτουργία και η παιδευτική του αποστολή», Πρακτικά Επιστημονικού Συνεδρίου με θέμα «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων, συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου», ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΠΟ, ΕΑΧΑ, Αθήνα 2004, σ. 71-74.

## 1. Αντικείμενο

Οι χώροι της πόλης διακρίνονται σε **δημόσιους**, δηλαδή εκείνους που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον, και σε **ιδιωτικούς**, που αφορούν το ιδιωτικό συμφέρον. Κύριο στοιχείο ενός πολεοδομικού σχεδίου είναι η διάκριση των χώρων της πόλης σε δημόσιους, δηλαδή **κοινόχρηστους**, σε **κοινωφελείς** που ανεξαρτήτως κυριότητας εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον και σε **οικοδομήσιμους** που εξυπηρετούν τα ιδιωτικά συμφέροντα.

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα<sup>5</sup> «κοινής χρήσεως πράγματα είναι ιδίως τα ελευθέρως και αενάως ρέοντα ύδατα, αι οδοί, αι πλατεΐαι, οι αιγιαλοί, οι λιμένες και όρμοι, αι όχθαι πλευσίμων ποταμών, αι μεγάλαι λίμναι και αι όχθαι αυτών». Τα κοινής χρήσης πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν στο Δήμο ή στην Κοινότητα ή εφόσον ο νόμος δεν ορίζει άλλως, ανήκουν στο Δημόσιο.<sup>6</sup>

Τα κοινής χρήσης πράγματα κατά την πολεοδομική νομοθεσία και ειδικότερα τον ΓΟΚ-ΝΟΚ ονομάζονται κοινόχρηστοι χώροι και είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατεΐες, άλση και γενικά οι καθοριζόμενοι από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή όσοι έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο και είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς.<sup>7</sup> Κοινή χρήση σημαίνει το δικαίωμα της ελεύθερης χρησιμοποίησης των χώρων αυτών από άοριστο αριθμό προσώπων σύμφωνα με τον προορισμό τους. Συνεπώς απαγορεύεται κάθε ενέργεια που μπορεί να θέτει εμπόδια στη χρήση αυτή. Ο προορισμός κάθε κοινόχρηστου χώρου προκύπτει από τον νόμο, τον σχεδιασμό της πόλης και τη φύση του. Σε αυτούς απαγορεύεται κάθε εργασία δόμησης και γενικά κάθε προσωρινή ή μόνιμη εγκατάσταση. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται:

**α)** κατασκευές για τη διαμόρφωση του εδάφους τους (σκαλιά, διάδρομοι), τον εξοπλισμό τους (στέγαστρα, παιδικές χαρές), τον εξωραϊσμό τους (συντριβάνια, φανάρια), αλλά και μνημεία και έργα τέχνης μετά από γνώμη του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου. Όλες οι εγκαταστάσεις αυτές πραγματοποιούνται από τον οικείο Δήμο ή μετά από έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς

**β)** οι εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν κοινές ανάγκες, εφόσον για λόγους τεχνικούς ή εξαιτίας του σκοπού τους είναι αναπόφευκτη η τοποθέτησή τους, π.χ. σιδηρόδρομοι, υπόνομοι, αγωγοί ηλεκτρικού ρεύματος κ.λπ.

**γ)** η προσωρινή τοποθέτηση σκευών πλανοδίων μικροεμπόρων, καθισμάτων και τραπεζιών των υπαιθρίων κέντρων αναψυχής με ορισμένους όρους, όπως η επιβολή εισφορών υπέρ του ΟΤΑ ή του Δημοσίου και μετά από έγκρισή τους. Με τους ίδιους όρους επιτρέπεται και η προσωρινή τοποθέτηση οικοδομικών υλικών, ικριωμάτων κ.λπ. και η κατασκευή αρχιτεκτονικών προεξοχών, εξωστών υπό τις νόμιμες προϋποθέσεις.

**δ)** κάτω από τους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων, υπογείων διαβάσεων όπως επίσης και

<sup>5</sup> άρθ. 967 ΑΚ.

<sup>6</sup> άρθ. 968 ΑΚ

<sup>7</sup> άρθ. 153,242 κ.β.π.ν.

καταστημάτων κ.λπ. Όλα αυτά, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου και εφόσον δεν παρακωλύεται η κοινή χρήση των κοινοχρήστων χώρων.<sup>8</sup>

Το δικαίωμα της ελεύθερης χρήσης των κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τον προορισμό τους και μέσα στα πλαίσια της έννομης τάξης συνδέεται με το προστατευόμενο από το Σύνταγμα<sup>9</sup> και τον ΑΚ δικαίωμα της προσωπικότητας<sup>10</sup> και της ελεύθερης ανάπτυξής της, τυχόν δε παρεμβάσεις στους χώρους αυτούς συνιστούν προσβολή της.<sup>11</sup>

Κοινοφελείς είναι οι χώροι του οικισμού που σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας. Από τη διατύπωση των ορισμών προκύπτει ότι κατά το πολεοδομικό δίκαιο κοινόχρηστος είναι ο ελεύθερος χώρος ο οποίος έχει διατεθεί στην κοινή χρήση των πολιτών, ενώ κοινοφελής είναι ο οικοδομήσιμος χώρος, οικόπεδο, ο οποίος έχει συγκεκριμένη χρήση, προορίζεται δηλαδή για την ανέγερση κτηρίου κοινής ωφέλειας, όπως, σχολείο, εκκλησία, κ.λπ. Για να αλλάξει η χρήση των χώρων αυτών πρέπει να τροποποιηθεί το σχέδιο της πόλης.<sup>12</sup> Οικοδομήσιμοι είναι οι χώροι στους οποίους επιτρέπεται καταρχήν η δόμηση, δηλαδή η ανέγερση κτηρίων κάθε επιτρεπόμενης χρήσης σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη και κυρίως κατοικιών.<sup>13</sup>

### 2. Τρόπος διαμόρφωσης των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων

Οι κοινόχρηστοι και οι κοινοφελείς χώροι προβλέπονται από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή από την πολεοδομική μελέτη και θεωρούνται ότι περιήλθαν στην κοινή χρήση από την έγκριση του σχεδίου και τη δημοσίευση των ως άνω στο ΦΕΚ.

Οι χώροι αυτοί, εφόσον δεν αποτελούν δημόσια περιουσία του Κράτους ή των ΟΤΑ, διαμορφώνονται:

α) Με τις πράξεις εφαρμογής και ειδικότερα με την εισφορά σε γη στις εντάξεις ή επεκτάσεις του σχεδίου της πόλης.

β) Με αυτοαποζημίωση από τους παρόδιους ωφελούμενους ιδιοκτήτες, σε περιοχές εντός η εκτός σχεδίου.<sup>14</sup>

<sup>8</sup> άρθ. 246 β.κ.π.ν.

<sup>9</sup> άρθ. 5 παρ. 1 ΑΚ

<sup>10</sup> άρθ. 57, 59, 914, 932 ΑΚ

<sup>11</sup> Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Αστικό Δίκαιο», Βιβλιοθήκη Αστικού και Δικονομικού Δικαίου, έκδ. Α Σάκκουλα, Αθήνα 1986.

<sup>12</sup> Κατ' εξαίρεση των ως άνω πολεοδομικών ρυθμίσεων, για την ανέγερση σχολικών κτηρίων επιτρέπεται στον Υπουργό ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ, ο καθορισμός εντός η εκτός σχεδίου πόλεως χώρων σχολικών κτηρίων Δημοσίας Εκπαιδύσεως κάθε βαθμίδος, πλην της ανωτάτης, ν. 622/77 άρθ. 4 παρ. 2.

<sup>13</sup> άρθ. 2 παρ. 7 ΓΟΚ.

<sup>14</sup> Ως ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες θεωρούνται εκείνοι, των οποίων τα οικόπεδα έχουν ή μπορούν να αποκτήσουν, με τις μεθόδους της τακτοποιήσεως και προσκυρώσεως, πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο. Βλ. αναλυτικά Χριστοφιλόπουλο Δ., «Το σχέδιο πόλεως μετά τον νέο οικιστικό νόμο 1337/83», έκδ. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα, 1983, σ. 183, με αναφορές στη νομολογία του Α.Π. του ΣτΕ και του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου.

γ) Με αναγκαστική απαλλοτρίωση σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου της πόλης διότι η δημιουργία ενός τέτοιου χώρου θεωρείται ως έργο δημόσιας ωφέλειας. Η απαλλοτρίωση εντός του σχεδίου της πόλης για λόγους πολεοδομικούς καλείται και ρυμοτομία.

δ) Με τη θέληση των ιδιωτών, οι οποίοι ζητούν την ένταξη της περιοχής τους στο σχέδιο ή την τροποποίησή του για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, οπότε είναι υποχρεωμένοι να προτείνουν τους κοινόχρηστους χώρους που αφήνουν και παραιτούνται της κυριότητάς τους από αυτούς.

ε) Με την κατάσταση κοινοχρησίας από μακρού χρόνου.

στ) Με χρησικτησία.

### 2.1. Αυτοαποζημίωση από τους παρόδιους ιδιοκτήτες

#### 2.1.1. Εντός σχεδίου της πόλης (άρθ. 290, κ.β.π.ν.)

Οι παρόδιοι ωφελούμενοι ιδιοκτήτες συμμετέχουν στη δαπάνη απαλλοτρίωσης του αναγκαίου χώρου με την καταβολή αποζημίωσης που αναλογεί σε έκταση:

α) 30 μέτρων (15 μέτρα για κάθε πλευρά) για τη διάνοιξη οδών,

β) 20 μέτρων από κάθε μία πλευρά για τη διάνοιξη αλσών, πλατειών, διασταυρώσεων οδών και διευρύνσεων.

Αν το πλάτος της διάνοιξης οδού είναι μεγαλύτερο από 30 μ. ή σε περίπτωση μεγάλων πλατειών που η ωφέλεια είναι μεγαλύτερη και εκτείνεται σε ευρύτερη έκταση, στη δαπάνη για την απόκτηση του εδάφους, ο Δήμος ή η Κοινότητα δικαιούνται να επιβάλλουν ειδική εισφορά στους ωφελούμενους ιδιοκτήτες που βρίσκονται μέσα στις λωρίδες επιρροής. Το υπόλοιπο της δαπάνης βαρύνει τον Δήμο.

Σε καμιά περίπτωση η επιβάρυνση των ιδιοκτητών δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/2 του εμβαδού του επιβαρυνόμενου οικοπέδου μετά την αφαίρεση της πρασιάς ή εκείνου του εμβαδού που έχει απομείνει μετά τη ρυμοτομία, προσκύρωση ή τακτοποίηση. Όταν οι δικαιούχοι αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση είναι και υπόχρεοι για την πληρωμή της, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

#### 2.1.2. Εκτός σχεδίου της πόλης (άρθ. 1, 2, ν. 653/77)

Προκειμένου για διάνοιξη εθνικής οδού πλάτους μέχρι 30 μέτρων, οι παρόδιοι ωφελούμενοι ιδιοκτήτες είναι υπόχρεοι να καταβάλουν, ως συμμετοχή στις δαπάνες απαλλοτρίωσης, αποζημίωση ζώνης πλάτους 30 μέτρων (15 μέτρα η κάθε πλευρά). Η επιβάρυνση αυτή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από το 1/2 του εμβαδού του ακινήτου.

Προκειμένου για διάνοιξη οδών πλατυτέρων από 30 μέτρα, για τα μεν πρώτα 30 μέτρα είναι υπόχρεοι οι άνω ιδιοκτήτες. Για το υπόλοιπο από τα 30 μέτρα πλάτος, και μέχρι 80 μέτρα, συμμετέχουν στη δαπάνη για την απόκτηση του εδάφους οι κύριοι ή οι συγκύριοι των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στις λωρίδες επιρροής. Η δαπάνη κατάληψης πάνω από 80 μέτρα βαρύνει το Δημόσιο. Οι λωρίδες επιρροής χαράσσονται ανά δέκα ίχνη από τις δύο πλευρές και παράλληλα με τον άξονα της οδού. Κάθε μια έχει πλάτος 10 μέτρων, εκτός από την πρώτη που έχει μεγαλύτερο.

Ο τρόπος και η διαδικασία καταμερισμού της αποζημίωσης μεταξύ του Δημοσίου και των παροδίων ιδιοκτητών ρυθμίζεται από το πδ 929/79 «περί της εκτελέσεως του άρθ. 1 του ν. 653/1977 περί υποχρεώσεως των παροδίων ιδιοκτητών για την διάνοιξη

οδών κ.λπ.».

## 2.2. Κοινοχρησία μακρού χρόνου

Κατά το άρθρο 28 του ν. 1337/83 ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματισθεί με οποιονδήποτε τρόπο, έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων, και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι και ανήκουν στον οικείο Δήμο ή στην Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Αν αυτοί καταργηθούν με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται, έστω και αν είναι άρτια οικόπεδα, κατά πρώτο λόγο για να καταστούν άρτια οικόπεδα τα μη άρτια και κατά δεύτερο για να τακτοποιηθούν τα ήδη άρτια, που όμως έχουν ανάγκη τακτοποίησης.<sup>15</sup>

Κατά την ερμηνεία αυτής της διάταξης η κοινοχρησία ως πραγματική κατάσταση, η οποία διατηρήθηκε είτε με τη ρητή ή σιωπηρή βούληση του ιδιοκτήτη είτε με την ανοχή του «επί μακρό χρόνο», συνιστά λόγο μετατροπής της ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο χώρο.<sup>16</sup>

Η έννοια «μακρός χρόνος» αποτελεί εξωνομική αόριστη έννοια, η οποία πρέπει να αιτιολογείται συγκεκριμένα σε κάθε περίπτωση ανάλογα με τις υπόλοιπες συνθήκες.<sup>17</sup>

## 2.3. Χρησικτησία του Δήμου

Αυτή μπορεί να προβληθεί από τον Δήμο, ο οποίος με τα όργανά του ή τους υπαλλήλους του έχει καταλάβει εκτάσεις για την εκτέλεση έργων της αρμοδιότητάς του –δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης– εφόσον παρέλθει άπρακτος ο χρόνος της εικοσαετίας για την έκτακτη χρησικτησία, οπότε παραγράφεται το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να διεκδικήσει το ακίνητό του.

## 2.4. Αναγκαστική απαλλοτρίωση για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων

### Εισαγωγή

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι ένα επαχθές μέσο, τόσο για το Κράτος, διότι υποχρεούται στην καταβολή αποζημίωσης, όσο και για τον πολίτη, διότι αποστερείται της ιδιοκτησίας του αναγκαστικά. Στον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι απαραίτητη για τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων<sup>18</sup> και ακολουθεί πολλές φορές η διαμόρφωση των οικοπέδων με την τακτοποίηση ή την προσκύρωση.

---

<sup>15</sup> άρθ. 3 παρ. 4 νδ 690/48.

<sup>16</sup> Η νομολογία των δικαστηρίων έχει διχασθεί για το αν το άρθρο 28 του ν. 1337 είναι συνταγματικό ή όχι, δεδομένου ότι προβλέπει ότι οι χώροι αυτοί καθίστανται κοινόχρηστοι χωρίς αποζημίωση· βλ. ΣτΕ, 774/87, ΕΔΔΔ 1987, 235, 3222/88 Αρμ. 1988, σ. 916, Εφ. Αθ. 301/85 ΝοΒ 33, 1985 σ. 480, που δέχονται τη συνταγματικότητα της ως άνω διατάξεως υπό όρους, ενώ οι αποφάσεις Εφ. Αθ. 1408/87 ΝοΒ 1988, σ.1457 και Πρωτ. Θεσ. 673/84 Αρμ. 1917, σ. 1086 τη θεωρούν αντισυνταγματική. Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, η διάταξη δεν αντίκειται στη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι η απώλεια της κυριότητας συνδέεται με την υποκειμενική συμπεριφορά του κυρίου του ακινήτου, ο οποίος με τη συναίνεση ή την ανοχή του έχει αποδεχθεί τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του ακινήτου και δεν μπορεί εκ των υστέρων μετά μακρό χρόνο να προβάλει καταχρηστικά δικαιώματα αποζημιώσεως.

<sup>17</sup> Βλ. και Χορομίδη Κ., «Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού», Θεσσαλονίκη, 1994, σ. 423.

<sup>18</sup> άρθ. 276 κ.γ.π.ν.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Συντάγματος, το οποίο προστατεύει την ατομική ιδιοκτησία, επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση όταν: **α)** συντρέχουν λόγοι δημοσίας ωφέλειας, **β)** υπάρχει σχετική πρόβλεψη στον νόμο και **γ)** καταβάλλεται προηγούμενη και πλήρης αποζημίωση, η οποία έχει προσδιορισθεί από τα πολιτικά δικαστήρια. Το νδ της 17/7/23 «περί σχεδίων πόλεων» αποτελεί το βασικό ειδικό νομοθέτημα για τις απαλλοτριώσεις ακινήτων, για την εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, κωμών κ.λπ. και την εξασφάλιση της κανονικής ανάπτυξης και επέκτασής τους. Τα κενά αυτών των ειδικών διατάξεων συμπληρώνονται από τη γενική νομοθεσία για τις απαλλοτριώσεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων.<sup>19</sup>

Οι σημαντικότερες **φάσεις** της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης είναι η **κήρυξη, η συντέλεση και η άρση ή ανάκλησή της**, στις οποίες εφαρμόζονται οι ειδικές ρυθμίσεις του νδ του 1923.

### 2.4.1. Κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Σύμφωνα με το άρθρο 30 του νδ του 1923, ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως των κοινοχρήστων και κοινωφελών εκτάσεων χορηγεί δικαίωμα απαλλοτρίωσης των ακινήτων που καταλαμβάνονται από αυτές, διότι η δημιουργία τους εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον. Εφόσον λοιπόν υπάρχει η πρόβλεψη στον νόμο, είναι δυνατόν να κινηθεί η διαδικασία για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων.

Η κήρυξη είναι εκτελεστή διοικητική πράξη και ρυθμίζεται από τις διατάξεις του νδ του 1923. Κατά την κρατούσα άποψη, στη νομολογία και την επιστήμη ως προς τον τρόπο και τον χρόνο της κήρυξης, θα πρέπει να γίνει **διάκριση** μεταξύ της απαλλοτρίωσης για **λόγους ρυμοτομίας**, δηλαδή της δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων, και εκείνης για λόγους **ανέγερσης κοινωφελών κτηρίων**, δηλαδή κοινωφελών χώρων.

Στην πρώτη περίπτωση, με τη **δημοσίευση της διοικητικής πράξης** για την έγκριση του σχεδίου της πόλης, κηρύσσεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση των εκτάσεων που πρόκειται να μετατραπούν σε κοινόχρηστους χώρους και δεν απαιτείται άλλη πράξη της Διοίκησης. Στην περίπτωση όμως της δημιουργίας **κοινωφελών χώρων**, δεν αρκεί η πρόβλεψή τους από το σχέδιο της πόλης και η έγκρισή του, αλλά για την κήρυξη των αναγκαίων εκτάσεων υπό απαλλοτρίωση **απαιτείται η έκδοση ιδιαίτερης διοικητικής πράξης**. Και αυτό διότι η πρόβλεψη στο εγκεκριμένο σχέδιο έχει συνήθως γενικό χαρακτήρα και δεν αναφέρεται στον φορέα του συγκεκριμένου κοινωφελούς έργου.<sup>20</sup>

### 2.4.2. Συντέλεση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Κατά τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 17 και τον Κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων, η **συντέλεση της απαλλοτρίωσης** με την οποία ολοκληρώνεται η διαδικασία της **επέρχεται με την καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης που έχει προσδιορισθεί από τα πολιτικά δικαστήρια** (Μονομελές Πρωτοδικείο, Εφετείο).

Για τον καθορισμό της τιμής μονάδος και τον υπολογισμό της αποζημίωσης,

<sup>19</sup> ν. 2882/2001, όπως έχει τροποποιηθεί και συμπληρωθεί από τον ν. 2985/2002.

<sup>20</sup> Χριστοφίλοπουλος Δ., «Το σχέδιο πόλεως μετά τον νέο οικιστικό νόμο 1337/83», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1983, σ. 101.

λαμβάνεται υπόψη η αγοραία αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο συζήτησης της υπόθεσης στο δικαστήριο. Όμως, σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, ο **προσδιορισμός της αποζημίωσης** κρίνεται κατά περίπτωση από τον **οικονομικό προορισμό του ακινήτου**, που εξαρτάται από τη φύση του και τη θέση του εντός ή εκτός σχεδίου. Διαφορετική η αξία ενός ακινήτου εντός του σχεδίου της πόλης έστω και αν κατά την ημέρα της συζήτησης είναι αγρός, από εκείνη ενός γηπέδου εκτός του σχεδίου της πόλης, διότι του πρώτου ο προορισμός είναι η οικοδόμηση, ενώ του δεύτερου η κατά τον προορισμό του χρήση είναι άλλου είδους εκμετάλλευση π.χ. γεωργική. Την άποψη του ΣτΕ για το «αμάχητο τεκμήριο» προς την κατά προορισμό χρήση αφενός ο Άρειος Πάγος<sup>21</sup> έχει κρίνει ότι ο δευτερεύων προορισμός ενός γηπέδου είναι η οικοδόμηση και αφετέρου το ΕΔΔΑ έκρινε ότι, εφόσον η Πολιτεία χορηγεί όρους δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, ο προορισμός του αλλάζει και ο ιδιοκτήτης δικαιούται αποζημίωσης.<sup>22</sup>

Μετά την αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος του 2001, επιτρέπεται, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, να καταβάλλεται αποζημίωση **σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου**. Η αξία των ανταλλασσομένων ακινήτων προσδιορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Επίσης, **κατ' εξαίρεση**, προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας, επετράπη με ειδική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου για τον προσδιορισμό (οριστικό ή προσωρινό) της αποζημίωσης η κατάληψη του ακινήτου και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) κήρυξη με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου,  
 β) ειδική απόφαση του Εφετείου που να δίνει τη σχετική άδεια,  
 γ) κατάθεση από τον βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης ευλόγου τμήματος της αποζημίωσης, όχι μικρότερο του 70% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ή της εκτιμώμενης αποζημίωσης,

δ) έκδοση από τον βαρυνόμενο με την κατάληψη του ακινήτου, υπέρ του δικαιούχου, ειδικού ομολόγου για το υπόλοιπο της αποζημίωσης, διάρκειας όχι μεγαλύτερης των 18 μηνών. Αν ο βαρυνόμενος είναι ΝΠΙΔ ή ιδιώτης, τότε αυτός παρέχει αντίστοιχη εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου ιδρύματος. Το ομόλογο και η εγγύηση επιστρέφονται, αν η αποζημίωση καταβληθεί εντός του χρόνου ισχύος τους, αλλιώς εισπράττονται από τον δικαιούχο. Αυτός, υπέρ του οποίου έγινε η απαλλοτρίωση υποχρεούται να ζητήσει τον οριστικό ή προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης σε ένα μήνα από τη γνώση ή κοινοποίηση της απόφασης. Μέχρι τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης απαγορεύεται η κατάληψη του ακινήτου και, αν αυτό γίνει, ο καταληψίας αποβάλλεται με απόφαση του δικαστηρίου.<sup>23</sup>

Αν υπάρχουν αμφισβητήσεις ως προς το δικαίωμα ιδιοκτησίας του δικαιούχου, η αποζημίωση κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ των δικαιούχων και η παρακατάθεση αυτή δημοσιεύεται στο ΦΕΚ. Η αποζημίωση

<sup>21</sup> Α.Π. 594/2005.

<sup>22</sup> Βλ. Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ) απόφαση της 6/12/2007 στην προσφυγή 14216/2993 της εταιρείας Ζαντε Μαραθωνήσι ΑΕ κατά της Ελλάδος, και απόφαση της 21/2/2008 στην προσφυγή 35332/13.9.95 της εταιρείας «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχείων Κρήτης».

<sup>23</sup> Άρθ. 7, 7α «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων».

λαμβάνεται από το Ταμείο με την προσκόμιση από τον δικαιούχο δικαστικής απόφασης που να βεβαιώνει το δικαίωμα της κυριότητάς του.

**Μετά την ολοκλήρωση της συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, επιτρέπεται η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας και η μετατροπή της ιδιωτικής έκτασης σε κοινόχρηστο χώρο.** Ο γενικός αυτός κανόνας ισχύει και στις απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων. Συνεπώς, για να καταστεί ένας χώρος κοινόχρηστος ή κοινωφελής «από της απαλλοτριώσεως του», όπως αναφέρεται στην πολεοδομική νομοθεσία, σημαίνει ότι πρέπει να έχει καταβληθεί ή παρακατατεθεί προηγούμενη και πλήρης αποζημίωση.

Η κατάληψη του απαλλοτριωμένου ακινήτου από τον Δήμο ή την Κοινότητα πριν την καταβολή της αποζημίωσης είναι παράνομη.

**Υπόχρεοι για την καταβολή της αποζημίωσης** στην απαλλοτρίωση για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες, δηλαδή εκείνοι που έχουν πρόσωπο στον νέο δρόμο ή μέσω τακτοποίησης ή προσκύρωσης μπορούν να αποκτήσουν, δεδομένου ότι με τη διάνοιξη αυτών η ιδιοκτησία τους αποκτά μεγαλύτερη αξία, (βλ. αναλυτικά παρ. 2.1.) και συνυπόχρεοι οι ΟΤΑ. Οι τελευταίοι είναι υπόχρεοι για την καταβολή της αξίας των υπερκειμένων πραγμάτων, π.χ. φυτεία, κατασκευές, ενώ οι ιδιοκτήτες είναι συνυπόχρεοι με τους ΟΤΑ για το οικόπεδο-γήπεδο.

### 2.4.3. Ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η ανάκληση κάθε αναγκαστικής απαλλοτρίωσης διακρίνεται σε **αυτοδίκαιη**, δηλαδή αυτή που επέρχεται ευθέως από τον νόμο και είναι συνήθως συνέπεια αρνητικής δράσης της Διοίκησης, π.χ. μη καταβολή αποζημίωσης, και σε **μη αυτοδίκαιη**, για την οποία απαιτείται προηγούμενη ενέργεια των ενδιαφερομένων και πράξη της Διοίκησης, π.χ. όταν δεν χρησιμοποιήθηκε το απαλλοτριούμενο ακίνητο για τον σκοπό που προοριζόταν. Επίσης είναι δυνατή η ανάκληση μη συντελεσμένης απαλλοτρίωσης, αλλά και εκείνης που έχει συντελεσθεί.

**Η απαλλοτρίωση που δεν έχει συντελεσθεί ανακαλείται αυτοδικαίως:**

**α)** Εάν δεν καταβληθεί η αποζημίωση σε διάστημα 1,5 έτους (18 μηνών) από την έκδοση της δικαστικής απόφασης, με την οποία προσδιορίζεται η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση.

**β)** Εάν καταβληθεί η προσωρινή αποζημίωση, αλλά δεν καταβληθεί εμπρόθεσμα (18 μήνες) η οριστική αποζημίωση.

**γ)** Εάν παρέλθει τριετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης χωρίς να καθορισθεί η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση.

**δ)** Ειδικά για ορισμένες περιπτώσεις απαλλοτρίωσης, όπως για αρχαιολογικούς σκοπούς και για ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ΖΕΠ, οπότε δικαιολογείται παρέλευση μεγαλύτερης διάρκειας, αν παρέλθει οκταετία χωρίς να καθορισθεί η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση.

**ε)** Όταν πρόκειται για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως, ο νόμος δεν θέτει χρονικό περιορισμό<sup>24</sup>. Όμως, στην περίπτωση απαλλοτρίωσης για την άμεση εφαρμογή του σχεδίου της πόλης, που συνεπάγεται κατεδάφιση πολλών παλαιών οικοδομών και υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η απαλλοτρίωση ανακαλείται εάν παρέλθει τετραετία αφότου το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε αφέθηκε από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη

<sup>24</sup> άρθ. 36 παρ. 1 ν. 1337/83



στην πλήρη διάθεση του επισπεύδοντος την απαλλοτρίωση<sup>25</sup>. Επίσης και στις ως άνω απαλλοτριώσεις εφόσον διατηρούνται για μακρύ χρονικό διάστημα που υπερβαίνει το εύλογο όριο χωρίς να πραγματοποιηθούν η Διοίκηση είναι υποχρεωμένη να την ανακαλέσει.<sup>26</sup>

στ) Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης που χαρακτηρίστηκε ως κατεπείγουσα, είτε έχει συντελεσθεί είτε όχι, εάν δεν συνταχθούν εμπροθέσμως –στο χρονικό διάστημα που προβλέπει η πράξη απαλλοτρίωσης– το κτηματολογικό διάγραμμα και ο κτηματολογικός πίνακας.

Στις περιπτώσεις αυτοδίκαιας ανάκλησης της απαλλοτρίωσης, η αρμόδια για την κήρυξη αρχή έχει υποχρέωση να εκδώσει πράξη με την οποία βεβαιώνεται η γενομένη ανάκληση σε διάστημα ενός διμήνου από τον οριζόμενο χρόνο υποχρεωτικής ανάκλησης. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Εάν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη –χωρίς δηλαδή να εκδοθεί από τη Διοίκηση η ανακλητική πράξη– κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα να ζητήσει να εκδοθεί δικαστική απόφαση η οποία να βεβαιώνει την ανάκληση της απαλλοτρίωσης.

#### 2.4.4. Τακτοποίηση – Προσκύρωση

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση για πολεοδομικούς λόγους, τις περισσότερες φορές συνδέεται άμεσα με την τακτοποίηση και την προσκύρωση, οι οποίες προβλέπονται στο προαναφερόμενο νδ της 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων...»<sup>27</sup> με σκοπό τα οικοπέδα τα οποία έχουν διαμορφωθεί ή θιγεί από αυτήν να αποκτήσουν την κατάλληλη μορφή στο πλαίσιο της ρυμοτόμησης μιας περιοχής. Η τακτοποίηση συνίσταται στην αναγκαστική μεταβολή του σχήματος και του μεγέθους ενός οικοπέδου, ώστε αυτό να αποκτήσει μια διάταξη που να ανταποκρίνεται καλύτερα στις ανάγκες της πόλης. Επιπλέον, η τακτοποίηση αποτελεί προϋπόθεση για την εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας στο οικόπεδο. Εντούτοις, η τακτοποίηση αποκλείεται σε περίπτωση ύπαρξης ήδη οικοδομών στο εν λόγω οικόπεδο.

Στην προσκύρωση το υπολειπόμενο τμήμα ενός οικοπέδου, εφόσον μετά τη ρυμοτόμηση στερείται του απαιτούμενου εμβαδού ή των απαιτούμενων διαστάσεων ή της κατάλληλης θέσης ή προσώπου επί οδού με αποτέλεσμα να θεωρείται μη οικοδομήσιμο, προσκυρώνεται σε ένα από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα<sup>28</sup>. Τόσο στην τακτοποίηση όσο και στην προσκύρωση οι βαρυνόμενοι ιδιοκτήτες αποζημιώνονται από τους ωφελούμενους<sup>29</sup>.

#### **Α. Τακτοποίηση (κ.β.π.ν. άρθ. 300-301, ΓΟΚ άρθ. 6).**

Πριν από τη δόμηση οποιουδήποτε οικοπέδου και τη χορήγηση της οικοδομικής

<sup>25</sup> κ.β.π.ν. άρθ. 276, παρ. 3

<sup>26</sup> ΣτΕ 1154/2014

<sup>27</sup> κ.β.π.ν., κεφάλαιο Γ, άρθ. 300-309.

<sup>28</sup> Χατζοπούλου Α., «Θεσμικά πλαίσια ρυθμιστικού σχεδίου Αθηνών», Φάση Β, εκδ. Υπουργείο Δημοσίων Έργων - Υπηρεσία Οικισμού, Αθήνα 1971, σ. Δ-37.

<sup>29</sup> νδ 17/7/1923, όπ. αν., άρθρο 42-45.

άδειας πρέπει να ερευνηθεί αν αυτό ή τα γειτονικά του οικόπεδα χρειάζονται τακτοποίηση. Το οικόπεδο, εκτός από τα ελάχιστα όρια εμβαδού, διαστάσεων και θέσης, πρέπει να έχει και **κατάλληλη μορφή για την καλύτερη δομική του εκμετάλλευση, την ορθή διαμόρφωση του κτίσματος και γενικότερα του οικοδομικού τετραγώνου.**

Αν στερείται τα παραπάνω χαρακτηριστικά πρέπει να τακτοποιηθεί υποχρεωτικά με τα όμορα οικόπεδα.

Η **τακτοποίηση** συντελείται με **αναγκαστική ανταλλαγή** εκείνων των τμημάτων των όμορων οικοπέδων που είναι απαραίτητα ώστε το καθένα να αποκτήσει το κατάλληλο σχήμα. Κατάλληλο δε σχήμα αποκτά το οικόπεδο που προκύπτει από την τακτοποίηση, όταν εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου **εγγράφεται** κάτοψη κτηρίου **με ελάχιστη επιφάνεια 50μ<sup>2</sup> και ελάχιστη πλευρά 5μ.** Οι ελάχιστες διαστάσεις του κτηρίου που απαιτείται από την πολεοδομική νομοθεσία να εγγράφονται σε ένα οικόπεδο για να θεωρείται αυτό οικοδομήσιμο νοούνται σε ένα ορθογώνιο σχήμα.

Δεν απαιτείται η εγγραφή της κάτοψης αυτής:

**α)** Όταν αυτό δεν είναι δυνατόν, λόγω σχήματος των οικοπέδων, ύπαρξης κτισμάτων στα όμορα κ.λπ.

**β)** Όταν έχει αρχίσει η διαδικασία και έχει συνταχθεί πράξη τακτοποίησης πριν από την έναρξη του ΓΟΚ/85 (παρ. 1) ή όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του και έχουν καθορισθεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή. Με τον τρόπο αυτό αίρεται το άτοπο άρτια οικόπεδα σε παλιούς οικισμούς να θεωρούνται μη οικοδομήσιμα.<sup>30</sup>

Η τακτοποίηση είναι υποχρεωτική για τον όμορο, υπόκειται όμως σε ορισμένους περιορισμούς:

**α)** δεν επιτρέπεται οικοδομήσιμα οικόπεδα να μετατρέπονται σε μη οικοδομήσιμα εξαιτίας της τακτοποίησης.

**β)** Κατά την τακτοποίηση απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή οικοπέδων που καταλαμβάνονται από οικοδομές, εκτός αν συμφωνούν οι κύριοι των οικοπέδων αυτών.

**γ)** Δεν επιτρέπεται η δόμηση οικοπέδου, έστω και αν δεν παρουσιάζει κανένα πρόβλημα αρτιότητας ή μορφής, εφόσον απαιτείται η τακτοποίηση ενός όμορου του και κατά την κρίση της Αρχής η δόμησή του θα κάνει δυσκολότερη ή αδύνατη την τακτοποίησή του.

Σημειωτέον ότι η τακτοποίηση, η οποία χωρεί σε εφαρμογή ορισμένου ρυμοτομικού σχεδίου, για να είναι σύννομη επιβάλλεται να στηρίζεται στο διάγραμμα που το συνοδεύει<sup>31</sup>. Επίσης, προβλέπεται η ομαδική τακτοποίηση οικοπέδων, η οποία συνίσταται στην ταυτόχρονη τακτοποίηση πολλών παρακείμενων (εφαπτόμενων ή μη) οικοπέδων και διενεργείται με τη σύσταση κτηματικής ομάδας<sup>32</sup>.

Ο θεσμός της τακτοποίησης, ο οποίος αποσκοπεί, αφενός στην αρτιοποίηση των μη άρτιων οικοπέδων και αφετέρου στον κατά το δυνατόν ορθογωνισμό και

<sup>30</sup> Αιτιολογική έκθεση στο σχέδιο νόμου « Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985».

<sup>31</sup> ΣτΕ 1529/1997 Διδικ 12, 635.

<sup>32</sup> κ.β.π.ν., άρθρ. 307.

ευθυγράμμιση των πλευρών τους, ώστε να αναγερθούν άρτιες οικοδομές<sup>33</sup>, υπαγορεύεται τόσο από λόγους δημοσίου συμφέροντος όσο και χάριν της προστασίας της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Για την εφαρμογή της τακτοποίησης παρέχεται ευρεία διακριτική ευχέρεια στη Διοίκηση ως προς τον τρόπο διενέργειάς της. Ειδικότερα, η ουσιαστική εκτίμηση των αρμόδιων οργάνων για τον προσφορότερο τρόπο τακτοποίησης, ως κρίση τεχνικής φύσης, δεν ελέγχεται από τον ακυρωτικό δικαστή. Όμως, η Διοίκηση οφείλει να αιτιολογεί την κρίση της προσηκόντως με αναφορά των πραγματικών δεδομένων και των λόγων που οδήγησαν στην προτεινόμενη λύση, όταν μάλιστα κατά τη διοικητική διαδικασία είχαν προβληθεί συγκεκριμένοι ισχυρισμοί από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Ομοίως, δεν είναι δυνατόν η επιλεγείσα λύση να συνεπάγεται υπέρμετρη επιβάρυνση μιας ιδιοκτησίας προς όφελος άλλης χωρίς αποχρώντα λόγο<sup>34</sup>.

### **Β. Προσκύρωση (κ.β.π.ν. άρθ. 302, ΓΟΚ άρθ. 24)**

Προσκύρωση οικοπέδων συντελείται με σκοπό να καταστούν άρτια οικόπεδα μη άρτια ή να τακτοποιηθούν άρτια οικόπεδα που έχουν ανάγκη τακτοποίησης<sup>35</sup>. Ειδικότερα, προσκύρωση γίνεται όταν:

α) Οικόπεδο άρτιο κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο όμως δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, πρέπει να ερευνηθεί αν με την τακτοποίηση μπορεί να αποκτήσει: i) το κατά κανόνα πρόσωπο ή ii) το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή iii) είναι δυνατή η ανέγερση κτηρίου 50 μ<sup>2</sup> με ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την προϋπόθεση βεβαίως ότι η παραπάνω έλλειψη δεν οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/77. Στην περίπτωση αυτή, όπως και αν δεν είναι δυνατή καμιά από τις παραπάνω λύσεις, τότε το οικόπεδο είναι αναγκαστικά προσκυρωτέο στο όμορο ή τα όμορα<sup>36</sup>.

β) Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του νόμου 1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του νδ 690/48 επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση από το δεύτερο και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του νόμου 1337/83, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό<sup>37</sup>.

γ) Τμήματα αρτίου και οικοδομήσιμου οικοπέδου που δεν επιδέχονται

<sup>33</sup> ΣτΕ 5837/1996 ΔΔΝΝ 29, 495.

<sup>34</sup> ΣτΕ 114/1990 Αρμ 45, 186, ΣτΕ 3/1993 ΔιΔικ 6, 226, ΣτΕ 4797/1997 ΔιΔικ 12, 644, ΣτΕ 1766/1998 ΔΔΝ 2003, 151.

<sup>35</sup> Η διάθεση για άλλο σκοπό των ανωτέρω οικοπέδων από τον Δήμο σε τρίτους είναι άκυρη. Πρόκειται για σχετική ακυρότητα που δικαιούται να προτείνει όποιος έχει έννομο συμφέρον. ΜΠρΗλείας 405/1994 ΝοΒ 43, 413.

<sup>36</sup> ΝΟΚ, άρθ. 7, παρ. 5.

<sup>37</sup> Με τη διάταξη του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 24 του ΓΟΚ/1985 θεωρήθηκαν άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως, εφόσον συγκεντρώνουν τις ελάχιστες απαιτούμενες κατά παρέκκλιση διαστάσεις εμβαδού και προσώπου και είναι δυνατή η ανέγερση μέσα σε αυτά κτηρίου ελάχιστου εμβαδού 25 μ<sup>2</sup> και 50 μ<sup>2</sup> αντίστοιχα, με ελάχιστη πλευρά μήκους 4 μ. και 5 μ. αντίστοιχα. Επίσης, μπορούν να κριθούν ως άρτια και οικοδομήσιμα και τα οικόπεδα που προέρχονται από συνένωση ενός ή περισσότερων μη άρτιων οικοπέδων, ΕφΑΘ 2798/1998 ΕΛΔ 40, 461.

τακτοποίηση αφαιρούνται και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα εφόσον αυτά έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα αναγκαία για να αποκτήσουν το ελάχιστο πρόσωπο κατά κανόνα ή παρέκκλιση<sup>38</sup>. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνον ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου με πράξη της δημόσιας αρχής<sup>39</sup>, η οποία είναι εκτελεστή και μπορεί να ακυρωθεί από τα διοικητικά δικαστήρια.

**δ)** Στην περίπτωση που μετά τη ρυμοτόμηση ένα οικόπεδο παρουσιάζει ελλείψεις σε ένα από τα στοιχεία της κατά κανόνα ή παρέκκλιση αρτιότητάς του ή δεν έχει πλέον την κατάλληλη θέση στερείται πρόσωπο στον δρόμο, τυφλό οικόπεδο, οπότε θεωρείται μη άρτιο και οικοδομήσιμο, και προκειμένου να οικοδομηθεί αυτό ή το όμορό του άρτιο αφαιρείται αναγκαστικά το πρώτο από τον ιδιοκτήτη του και προσκυρώνεται στο γειτονικό οικοδομήσιμο οικόπεδο. Αν όμως αυτό το τυφλό οικόπεδο είναι άρτιο ως προς το εμβαδόν του σύμφωνα με τα παραπάνω, και δεν μπορεί να αποκτήσει πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του 1923, μπορεί να ανεγερθεί υπό ορισμένους όρους με απόφαση του δημάρχου, ο οποίος είναι αρμόδιος να αναγνωρίσει την οδό ως προϋφιστάμενη του 1923.

Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται αν το οικόπεδο έγινε τυφλό από υπαίτια κατάτμηση των δικαιοπαρόχων, ιδιοκτητών του.

Αν παράκινεται περισσότερα από ένα οικόπεδα, τότε είτε προσκυρώνεται το ένα στο άλλο, είτε συνενώνονται για τον σχηματισμό ενός ή περισσότερων οικοδομήσιμων οικοπέδων και δημιουργείται μια ιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου.

Απαγορεύεται να γίνει προσκύρωση:

**α)** Αν το οικόπεδο από το οποίο αφαιρούνται τα τμήματα αυτά καθίσταται μη άρτιο.

**β)** Αν τα τμήματα αυτά είναι δομημένα, εκτός αν συναινεί ο ιδιοκτήτης.

**γ)** Αν η έλλειψη του ελαχίστου προσώπου των οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου.

Αν κατά την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου απομένουν τμήματα μη άρτια και οικοδομήσιμα, το Δημόσιο ή οι ΟΤΑ είναι υποχρεωμένοι να αποζημιώσουν τους ιδιοκτήτες, εκτός αν αυτοί μέχρι την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό προσωρινής τιμής μονάδος δηλώσουν ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση.

### **Γ. Διαδικασία (κ.β.π.ν., άρθ. 305)**

Η τακτοποίηση και η προσκύρωση γίνονται με **πράξη αναλογισμού** του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου είτε μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων είτε αυτεπάγγελτα από την υπηρεσία. Η πράξη αυτή, όπου καθορίζονται με πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα τα οικόπεδα που μεταβάλλονται και οι μεταβολές τους, κοινοποιείται στους ενδιαφερόμενους που έχουν δικαίωμα ένστασης εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Μετά την πάροδο της προθεσμίας και την κρίση επί των τυχόν ενστάσεων, η πράξη κυρώνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία μεταγράφεται και ως εκτελεστή διοικητική πράξη μπορεί να ακυρωθεί από τα Διοικητικά Δικαστήρια. Υπόχρεοι σε αποζημίωση είναι οι ιδιοκτήτες που ωφελούνται από την

<sup>38</sup> ΝΟΚ, άρθ. 7, παρ. 6

<sup>39</sup> ΝΟΚ, άρθ. 7, παρ. 8.

τακτοποίηση ή την προσκύρωση. Αυτοί μπορούν να συμφωνήσουν ελεύθερα για το ύψος της αποζημίωσης, οπότε συντάσσουν συμβολαιογραφική πράξη ανταλλαγής σύμφωνα με την πράξη τακτοποίησης ή προσκύρωσης, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο. Σε περίπτωση διαφωνίας, την αποζημίωση την καθορίζουν τα πολιτικά δικαστήρια, όπως στην απαλλοτρίωση.

### Σχόλια

Ακριβώς επειδή η απαλλοτρίωση συνιστά το πιο επαχθές μέσο για τη Διοίκηση και τους διοικούμενους, ο νομοθέτης επιδίωξε άλλους τρόπους απόκτησης ακινήτων για τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. **Με τη λογική της ανταποδοτικότητας καθιερώθηκε η εισφορά σε γη και σε χρήμα** των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στο σχέδιο της πόλεως, προκειμένου να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι. Επίσης η μεταφορά συντελεστού δόμησης αποσκοπούσε στο ίδιο αποτέλεσμα, δηλαδή στην αποφυγή της απαλλοτρίωσης.

Η απαλλοτρίωση συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κυριότητας και παρουσιάζει χαρακτηριστικά τόσο του Ιδιωτικού όσο και του Δημοσίου Δικαίου. Η στέρηση του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας και η αποζημίωσή της ανάγονται στη σφαίρα του Ιδιωτικού Δικαίου, ενώ χαρακτηριστικά του Δημοσίου Δικαίου είναι η συνδρομή της δημόσιας ωφέλειας και η πράξη της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, η οποία ως εκτελεστή διοικητική πράξη, μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον των Διοικητικών δικαστηρίων. Ο νεότερος νόμος 1337/83<sup>40</sup>, ο οποίος έχει καταργήσει τον χρονικό περιορισμό στις απαλλοτριώσεις που γίνονται για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων γενικά, προκειμένου να διευκολύνει με κάθε τρόπο την εκτέλεσή τους, γεννά προβλήματα συνταγματικότητας.

Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, οι απαλλοτριώσεις κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεως, οι οποίες διατηρούνται για μεγάλο χρονικό διάστημα από της κηρύξεώς τους χωρίς να συντελούνται και οι οποίες κατά την κρίση του δικαστή υπερβαίνουν τα εύλογα χρονικά όρια, δημιουργούν υποχρέωση στη Διοίκηση για την άρση τους. Αποτελούν οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς τη συνταγματική προστασία της, δεδομένου ότι στερούν από τον ιδιοκτήτη την ελευθερία της διάθεσης του ακινήτου κατά την πραγματική του αξία και περιορίζουν την ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευσή του.<sup>41</sup> Με τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης με την οποία κρίνεται ότι συντρέχει υποχρέωση άρσης της απαλλοτρίωσης και μέχρι της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως το ακίνητο δεν θεωρείται οικοδομήσιμο αλλά πολεοδομικός αρρύθμιστο.<sup>42</sup>

### 3. Η προστασία των ακτών

Τα κύρια νομοθετήματα του θεσμικού πλαισίου για την προστασία των ακτών είναι ο ειδικός νόμος 2971/2001 «Αιγιαλός. Παραλία και άλλες διατάξεις», όπως έχει τροποποιηθεί<sup>43</sup>, ο κ.β.π.ν., άρθρο 187, και το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού

<sup>40</sup> άρθ. 36 παρ. 1

<sup>41</sup> ΣτΕ 1154/2014

<sup>42</sup> ΣτΕ 1538/2014

<sup>43</sup> ΦΕΚ Α, 285.

και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό<sup>44</sup>.

Οι καινοτομίες των τροποποιήσεων του ως άνω άρθρου συνίστανται στην κατάρτιση και χρήση για τον καθορισμό του αιγιαλού σύγχρονου ψηφιακού χαρτογραφικού υποβάθρου υψηλής ευκρίνειας και ακρίβειας με ενιαίες προδιαγραφές και μορφή για το μεγαλύτερο τμήμα της επικράτειας, δηλαδή για την ηπειρωτική και νησιωτική ακτογραμμή και όχθες ποταμών, λιμνών περίπου 16.000 χιλιομέτρων και έτσι επιτυγχάνεται η επιστημονική αντικειμενική εκτίμηση και καταγραφή της ακτογραμμής. Επίσης σημαντική είναι η χάραξη επί των υποβάθρων της «Προκαταρτικής Οριογραμμής Αιγιαλού» που έχει διενεργηθεί κατ' εφαρμογή των κριτηρίων του ν. 2971/2001 με ψηφιοποίηση επί των ορθοφωτοχαρτών και χρήση τέτοιου υλικοτεχνικού υποβάθρου ώστε να είναι δυνατόν να κατατάσσονται τα τμήματα των γραμμών σε θεματικές ενότητες ανάλογα με την κατηγορία και τα χαρακτηριστικά της ακτής (ύψος, φυσικό όριο βλάστησης, δόμηση περιοχής, τεχνικά ή λιμενικά έργα κ.λπ.). Με την χρήση αυτού του τεχνικού υποβάθρου ο νόμος επιβάλλει τον καθορισμό της οριστικής οριογραμμής σε σύντομη προθεσμία στο σύνολο της Επικράτειας από τα αρμόδια όργανα και όχι αποσπασματικά όπως γινόταν με την προϊσχύουσα νομοθεσία<sup>45</sup>.

### 3.1. Έννοιες και ορισμοί

Ως **αιγιαλός** ορίζεται η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της θάλασσας.

Η **παραλία** είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό και καθορίζεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρων από την οριογραμμή του αιγιαλού. Αποβλέπει στην εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.

Ως **όχθη των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών** χαρακτηρίζεται η χερσαία ζώνη που τους περιστοιχίζει και βρέχεται από τις μεγαλύτερες αλλά συνήθεις αναβάσεις των υδάτων τους.

Σε αντιστοιχία με την παραλία ορίζεται και η **παρόχθια ζώνη** των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών, η οποία εκτείνεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρων από το προς την ξηρά όριο της όχθης.

Τέλος, ο **λιμένας** περιλαμβάνει τη ζώνη ξηράς και θάλασσας μαζί με τα έργα και τον εξοπλισμό που επιτρέπουν κυρίως την υποδοχή κάθε είδους πλωτών μέσων και σκαφών αναψυχής, την φορτοεκφόρτωση, αποθήκευση, παραλαβή και προώθηση των φορτίων τους, την εξυπηρέτηση επιβατών και οχημάτων και την ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων οι οποίες συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τις θαλάσσιες μεταφορές<sup>46</sup>.

Εκτός από τις άνω ζώνες, ο νομοθέτης ορίζει και δύο άλλες, τον **παλαιό αιγιαλό** και την **παλαιά όχθη, οι οποίες ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου** και καταγράφονται ως δημόσια κτήματα<sup>47</sup>. Ειδικότερα, ο **παλαιός αιγιαλός** είναι η ζώνη

<sup>44</sup> ΚΥΑ 24208, ΦΕΚ Β, 1138/ 11/6/2009.

<sup>45</sup> Παπαθανασόπουλος Α. «Η επιρροή του άρθρου του ν. 4281/2014 στον διοικητικό καθορισμό του αιγιαλού, η θεσμοθέτηση ακτολογίου» Περιβάλλον και δίκαιο 4/2014, σ. 595.

<sup>46</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 1.

<sup>47</sup> ν. 2971.2001, όπ. αν., άρθ. 2.

της ξηράς που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα λόγω φυσικών προσχώσεων ή τεχνικών έργων και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού. Κατ' ανάλογο τρόπο η **παλαιά όχθη** των μεγάλων λιμνών και πλευσίμων ποταμών ορίζεται ως η ζώνη της ξηράς η οποία προέκυψε από τη μετακίνηση της οριογραμμής της όχθης τους<sup>48</sup>.

### 3.2. Περιορισμοί του δικαιώματος της κυριότητας

Ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι **κοινόχρηστα πράγματα** και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται. Λόγω του κοινόχρηστου χαρακτήρα τους οι ως άνω ζώνες έχουν ως κύριο προορισμό τους την **ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση** προς αυτές<sup>49</sup>. Στο πνεύμα αυτό σύμφωνα με τη νομολογία η απόσταση μεταξύ δύο προσβάσεων προς τη θάλασσα συνεκτιμάται μαζί με άλλα κριτήρια, όπως η μορφολογία του εδάφους, η χλωρίδα της περιοχής, η αισθητική του τοπίου και γενικώς η προστασία του περιβάλλοντος σε συνδυασμό πάντα με τις υφιστάμενες ανάγκες εξυπηρέτησης του κοινού για πρόσβαση προς την ακτή (π.χ. ύπαρξη οδών σε μικρή απόσταση που ήδη εξυπηρετούν την εν λόγω πρόσβαση)<sup>50</sup>.

Κατ' εξαίρεση όμως, ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη μπορούν να διατίθενται για κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς, για απλή χρήση η οποία δεν αναιρεί ωστόσο την κοινοχρησία ούτε αλλοιώνει τη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους (π.χ. εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, καθισμάτων, ομπρελών), καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος<sup>51</sup>.

Στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη και την παρόχθια ζώνη δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευασμάτων παρά μόνο για την επιδίωξη των άνω σκοπών. Σε περίπτωση **αυθαίρετων κτισμάτων** στον αιγιαλό ή στην παραλία, αυτά κατεδαφίζονται εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση του σχετικού πρωτοκόλλου κατεδάφισης και ανεξάρτητα από τον χρόνο ανέγερσής τους ή την χρήση τους. Εξαιρούνται ακίνητα που βρίσκονται υπό την προστασία του Υπουργείου Πολιτισμού<sup>52</sup>. Ο νόμος τιμωρεί επίσης με φυλάκιση τουλάχιστον ενός έτους και με διοικητικά πρόστιμα όποιον παράνομα επιφέρει οποιαδήποτε μεταβολή στον αιγιαλό, στην παραλία, στη θάλασσα, στον πυθμένα, στη ζώνη λιμένα, στη μεγάλη λίμνη, στον πλευσίμο ποταμό και στην όχθη ή παρόχθια ζώνη μεγάλης λίμνης ή πλευσίμου ποταμού. Ομοίως, προβλέπονται ποινές για τον υπάλληλο που παρανόμησε και τον τρίτο χρήστη<sup>53</sup>.

Με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Υπουργού Οικονομικών που επικυρώνει την έκθεση και το διάγραμμα του αιγιαλού και παραλίας

<sup>48</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 1.

<sup>49</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 2, παρ. 3.

<sup>50</sup> ΔΕΦΑΘ 599/2004 (τμ. Γ').

<sup>51</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 2, 13.

<sup>52</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 27.

<sup>53</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 29. Βλ. Επίσης ΣτΕ 3483/2003 και ΔΕΦΑΘ 2049/2007.

**απαλλοτριώνονται** για λόγους δημοσίας ωφέλειας τα τυχόν **ιδιωτικά εμπράγματα δικαιώματα** σε ακίνητα της παραλίας, χωρίς άλλη πρόσθετη διαδικασία για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Επιπλέον, από τη δημοσίευση της ως άνω απόφασης οι κύριοι των κτημάτων που καταλαμβάνονται από την παραλία θεωρούνται ότι έλαβαν γνώση για τη δημιουργία της παραλίας και οφείλουν για μια διετία να μην προβούν σε οποιαδήποτε γενικά κατασκευή, βελτίωση, δενδροφύτευση ή άλλη τυχόν προσθήκη στα ακίνητα αυτά. Στο ίδιο πνεύμα ορίζεται από τον νομοθέτη ότι δεν αποζημιώνεται η αύξηση της αξίας των ακινήτων αυτών που οφείλεται σε μία από τις πιο προαναφερόμενες ενέργειες<sup>54</sup>.

Επίσης, ο νομοθέτης έχει θέσει **περιορισμούς ως προς τον καθορισμό της οριογραμμής της παραλίας σε σχέση με τη γραμμή δόμησης**. Έτσι, **α)** σε οικισμούς με σχέδιο πόλεως η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης<sup>55</sup> και **β)** σε παραδοσιακούς οικισμούς δεν μπορεί να υπερβεί τη γραμμή δόμησης, όπως αυτή νομίμως έχει διαμορφωθεί. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση πόλεων και οικισμών που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους και στους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Κατά την έγκριση ή επέκταση σχεδίων πόλεων η γραμμή δόμησης σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει την οριογραμμή της παραλίας με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίσματα και κατασκευές. Τέλος, σε περιοχές εκτός σχεδίου τα διατηρητέα κτίσματα ή κατασκευές εξαιρούνται από τη ζώνη παραλίας<sup>56</sup>. Ωστόσο, τα ως άνω δεν εφαρμόζονται και συνεπώς μπορούν να επανακαθορισθούν τα όρια της παραλίας εάν η ζώνη παραλίας έχει καθορισθεί σύμφωνα με το καθεστώς του προγενέστερου αναγκαστικού νόμου 2344/1940 «Περί αιγιαλού και παραλίας»<sup>57</sup> και με την προϋπόθεση ότι η απαλλοτρίωση για την παραλία δεν έχει συντελεσθεί<sup>58</sup>.

Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 κατά κανόνα **απαγορεύονται οι περιφράξεις** σε ζώνη πλάτους 500 μ. από την ακτή ή την όχθη δημόσιων λιμνών, εκτός αν έχει ορισθεί μεγαλύτερο πλάτος (ΖΟΕ)<sup>59</sup>. Από τη ρύθμιση αυτή εξαιρούνται όμως περιφράξεις αναγκαίες για την προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων, όπως τουριστικές, βιομηχανικές, αθλητικές, στρατιωτικές εγκαταστάσεις και αρχαιολογικοί χώροι μετά από άδεια της αρμόδιας αρχής<sup>60</sup> (π.χ. Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού) και προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ τώρα Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Τέλος, σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό για τις εκτός σχεδίου και τις εκτός ορίων οικισμών

<sup>54</sup> ν. 2971/2001, όπ. αν., άρθ. 7, παρ. 2, 4. Βλ. ΣτΕ 2097/2014 κατά την οποία τα διαγράμματα που συνοδεύουν τον καθορισμό ορίων οικισμών έως 2000 κατοίκων πρέπει να δημοσιεύονται στο ΦΕΚ.

<sup>55</sup> ΣτΕ 2057/2014

<sup>56</sup> ν. 2971.2001, όπ. αν., άρθ. 7, παρ. 5.

<sup>57</sup> ΦΕΚ 154 Α.

<sup>58</sup> ν. 2971.2001, όπ. αν., άρθ. 7, παρ. 6.

<sup>59</sup> Η διάταξη αυτή ισχύει από 14/3/1983, οπότε ετέθη σε ισχύ ο ν. 1337/1983.

<sup>60</sup> κ.β.π.ν., άρθ. 187 «προστασία ακτών».



περιοχές στο σύνολο του παράκτιου χώρου και στα νησιά ορίζεται **ελάχιστη απόσταση** (Ε) από τη γραμμή αιγιαλού πενήντα (50,00 μ.) μέτρων για την τοποθέτηση των **κτισμάτων που εξυπηρετούν υποδομές φιλοξενίας, εστίασης και αναψυχής**. Σε περίπτωση που η υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους (Υ) στο πλησιέστερο στην ακτογραμμή σημείο τοποθέτησης του κτηρίου είναι μικρότερη των δέκα (10,00) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης των κτισμάτων (Ε1) από την ακτογραμμή δίδεται από τη σχέση  $E1=50+(10-Y) \times 5$ . Σε τμήματα με υψομετρική στάθμη του εδάφους μικρότερη των δύο μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κτισμάτων. Επίσης, αναφέρεται ότι ρυθμίσεις σχεδιασμού του χώρου που προβλέπουν μεγαλύτερες αποστάσεις στην τοποθέτηση των κτισμάτων από την ακτογραμμή κατισχύουν της ως άνω διάταξης<sup>61</sup>.

### Σχόλια

Ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη ως κοινόχρηστα πράγματα που ανήκουν στο Δημόσιο βρίσκονται στην άμεση διάθεση κάθε ατόμου για χρήση σύμφωνα με τον προορισμό τους, η οποία συνίσταται στην επαφή του ανθρώπου με τη θάλασσα ή τη λίμνη. Υπό αυτήν την έννοια και ως απόρροια της κοινοχρησίας οι χώροι αυτοί καθίσταται υποχρεωτικά αδόμητοι.

Ειδικά για τον αιγιαλό αξίζει να υπογραμμισθεί ότι στο πλαίσιο της γενικότερης ευαισθητοποίησης για την προστασία του περιβάλλοντος διευρύνθηκε ο προστατευόμενος από τον αιγιαλό χώρος, με αποτέλεσμα να περιληφθούν σε αυτόν εκτός από την αμμώδη λωρίδα γης που περιβάλλει τη θάλασσα, βράχοι, απόκρημνες και μη ακτές, καθώς και το τμήμα που τυχόν προστέθηκε με κρηπιδώματα. Δεν ανήκουν όμως στον αιγιαλό η αμμώδης παραλιακή έκταση που καλύπτεται από χερσαία φυτά ούτε οι χώροι που περιβρέχονται από τα κύματα μετά την εκτέλεση έργων, ούτε η προσαύξηση του υπάρχοντος αιγιαλού συνεπεία προσχώσεων<sup>62</sup>. Σε μια προσπάθεια να διασφαλιστεί η προστασία του, η νομολογία του ΣτΕ οδηγήθηκε στο συμπέρασμα σύμφωνα με το οποίο **ο αιγιαλός δεν δημιουργείται με πράξη της Πολιτείας, αλλά προκύπτει από το φυσικό φαινόμενο της μέγιστης, συνήθους ανάβασης των κυμάτων**<sup>63</sup>. Εξαιτίας όμως των μεταβολών με τον χρόνο των μέγιστων συνήθων αναβάσεων των κυμάτων, ο καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού δεν επιτρέπεται να γίνεται μετά την πάροδο μεγάλου χρονικού διαστήματος από την επιτόπια εξέταση του φαινομένου<sup>64</sup>.

Σε περίπτωση ανυπαρξίας ή ανεπάρκειας του υφιστάμενου αιγιαλού, απαιτείται η δημιουργία από την Πολιτεία παραλίας, τηρουμένης της νόμιμης διαδικασίας<sup>65</sup>. Ανεξάρτητα όμως από τον νομικό χαρακτηρισμό των επιμέρους στοιχείων της

<sup>61</sup> Άρθ. 5, στοιχ. Ε, παρ. 3.

<sup>62</sup> ΣτΕ 4563/1987, 482/1990, 1585/1990, 3143/1992, 3288/2008, Καράκωστας Ι. Κ., «Περιβάλλον...», όπ. αν., σ. 104.

<sup>63</sup> Κατά συνέπεια, η εκδιδόμενη για τον καθορισμό του αιγιαλού σχετική διοικητική πράξη έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα ως προς τη συνδρομή του άνω φυσικού φαινομένου. ΣτΕ 377/2002, 156/1984, 1191/1983.

<sup>64</sup> ΣτΕ 2663-66/1985.

<sup>65</sup> ΣτΕ 377/2002 Τμ. Δ, ΠερΔικ 4/2002, σ. 779-781. Βλ. επίσης ΣτΕ 688/2009, 2446/2002, 1585/1990, 3094/1989, 4342/1986.

παράκτιας ζώνης, η νομολογία του ΣτΕ, επηρεαζόμενη από την τάση για αυξημένη προστασία του περιβάλλοντος στη διεθνή πρακτική, έχει προβεί σε μια συνολική αντιμετώπιση της παράκτιας ζώνης ως ενιαίου οικοσυστήματος. Παρατηρείται επομένως μια αντίθεση με την ακολουθούμενη νομοθετική πρακτική απομόνωσης των στοιχείων του παράκτιου περιβάλλοντος και ένταξής τους σε νοητές ζώνες, ιδίως τον αιγιαλό και την παραλία ή την ακτή<sup>66</sup>. Ειδικότερα, κατά τη νομολογία ο παράκτιος χώρος αντιμετωπίζεται ως ενιαίο οικοσύστημα τόσο ως φυσικό αγαθό, αφού αυτός αποτελεί ένα ευπαθές οικοσύστημα με στενή λειτουργική αλληλεξάρτηση της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης με την αντίστοιχη χλωρίδα και πανίδα, όσο και ως πολιτιστικό, καθώς συνιστά έναν πολύτιμο οπτικό πόρο, λόγω του αισθητικού του κάλλους και της γεωμορφολογίας του<sup>67</sup>. Επομένως, με βάση το άρθρο 24 του Συντάγματος μόνο ήπια ανάπτυξη μπορεί να επιτραπεί, ενώ δραστηριότητες, όπως η εκμίσθωση σκαφών για την πραγματοποίηση θαλάσσιων αθλημάτων, και τεχνικές παρεμβάσεις στις ακτές, όπως η κατασκευή λιμανιού προς εξυπηρέτηση τουριστικών σκαφών, επιτρέπονται μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος στο πλαίσιο ενός ευρύτερου σχεδιασμού εφόσον δεν προσβάλλεται η αισθητική της ακτής<sup>68</sup>.

Επιπλέον, για τη διαφύλαξη της ακεραιότητας του αιγιαλού και της νομιμότητας οποιουδήποτε έργου κοντά στις ακτές προαπαιτείται και κρίνεται αναγκαίος ο διοικητικός καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού<sup>69</sup>, ελλείψει της οποίας το δικαστήριο δύναται να προβεί στον καθορισμό της παρεμπιπτόντως με βάση τα εννοιολογικά στοιχεία του αιγιαλού, όπως αυτά προκύπτουν από το άρθρο 9 του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός. Παραλία και άλλες διατάξεις». Αυτό συμβαίνει συνήθως όταν επίκειται η έκδοση οικοδομικής άδειας για ανοικοδόμηση παραθαλάσσιου ακινήτου. Η ικανοποίηση της σχετικής αίτησης είναι δυνατή μόνο αν διαπιστωθεί ότι με βάση την υφιστάμενη κατάσταση δεν θίγεται ο αιγιαλός<sup>70</sup>. Εντούτοις, η προσωρινή οριοθέτηση κρίνεται ανεπαρκής στις περιπτώσεις που η επικείμενη παραθαλάσσια επέμβαση είναι τεχνικό έργο υποδομής με εκτεταμένη χωρική ανάπτυξη, όπως η διάνοιξη παραλιακής οδού και η διαμόρφωση της παραλίας<sup>71</sup>.

<sup>66</sup> Καράκωστας Ι. Κ., «Περιβάλλον...», όπ. αν., σ. 103.

<sup>67</sup> ΣτΕ 2993/1998 (: ακύρωση διοικητικών πράξεων που επέτρεπαν την εγκατάσταση εξέδρας αναψυχής λουομένων συνδεδεμένης με πλωτή εξέδρα προσδέσεως ταχυπλόων σκαφών στην ακτή των Αγκαθωτών Σύρου), ΠερΔικ 3/1998.

<sup>68</sup> ΠΕ ΣτΕ 668/1995, Νόμος και Φύση 2/1996, σ. 481, ΣτΕ 321/1999, ΠερΔικ 1/1999, σ. 15, Νόμος και Φύση 2/1998, σ. 404.

<sup>69</sup> ΣτΕ 5103/1987, ΣτΕ 3682/1986, ΣτΕ 3143/1992, ΣτΕ 2161/1994.

<sup>70</sup> ΣτΕ 5103/1987.

<sup>71</sup> ΣτΕ 2161/1994, Νόμος και Φύση 2/1995, σ. 449 επ. με σχόλιο Φλώρου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 ΕΠΕΜΒΑΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

### Εισαγωγή

Όπως έχει ήδη αναφερθεί η πολεοδομική νομοθεσία **περιέχει ρυθμιστικού και επεμβατικού χαρακτήρα διατάξεις**. Οι πρώτες καθορίζουν το πλαίσιο, τους όρους σχεδιασμού, διαμόρφωσης και εκμετάλλευσης του χώρου και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις αυτές ενεργεί ο πολίτης και ελέγχει το Κράτος. Αυτές συνιστούν τη ρυθμιστική πολεοδομία, ενώ οι δεύτερες προβλέπουν την ενεργό συμμετοχή του Κράτους στη διευθέτηση του χώρου και συνιστούν την επεμβατική πολεοδομία. Αυτή εκδηλώνεται είτε με ενιαίο σχεδιασμό και οργανωμένη δόμηση –Κτηματική Ομάδα, Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας, Ζώνη Αστικού Αναδασμού και Ζώνες Ανάπλασης– είτε μόνον με ενιαίο σχεδιασμό και τη χορήγηση κινήτρων, οικονομικών, πολεοδομικών, φορολογικών απαλλαγών κ.ά.<sup>1</sup>

Η επεμβατική πολεοδομία έχει ως σκοπό τον ορθό πολεοδομικό σχεδιασμό και διαμόρφωση, την ανάπτυξη, την ανάπλαση και τέλος την προστασία ενός οικισμού ή τμήματός του, που δεν είναι δυνατόν να επιτευχθούν μέσω των διατάξεων της ρυθμιστικής πολεοδομίας λόγω των σημαντικών προβλημάτων που έχουν παρουσιασθεί. Η επεμβατική πολεοδομία συνιστά ένα ισχυρό εργαλείο του Κράτους για την άσκηση πολεοδομικής αλλά και κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής.<sup>2</sup> Αυτή εμφανίσθηκε στη δυτική Ευρώπη μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο ώστε τα κράτη να μπορέσουν να καλύψουν τις πιεστικές ανάγκες για στέγαση των κατοίκων τους και να αντιμετωπίσουν τις καταστροφές του κτηριακού πλούτου των πόλεων τους. Έτσι σχεδιάσθηκαν νέοι οικισμοί γύρω από τις παλιές πόλεις, ενώ οι τελευταίες με τη μεγάλη κλίμακα των παρεμβάσεων και την ενεργό συμμετοχή του δημοσίου τομέα αναπλάσθηκαν και εξυγιάνθηκαν.

Στη χώρα μας ο όρος ενεργός πολεοδομία αναφέρεται για πρώτη φορά τη δεκαετία του 1970 με τον ν. 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας», με δύο μορφές, εκείνη της ανάπτυξης νέων οικισμών και εκείνη της ανάπλασης ή/και ανασυγκρότησης των υποβαθμισμένων περιοχών. Μετά τη ψήφιση του Συντάγματος του 1975, ψηφίζεται ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών», και προβλέπει τη δυνατότητα δημιουργίας ή αναμόρφωσης (ανάπλασης) μιας οικιστικής περιοχής με ενεργό πολεοδομία και στη συνέχεια ο ν. 1337/83, ο οποίος παραπέμπει στον 947/79 για τη ρύθμιση αυτού του θεσμού. Η νομοθεσία εκείνης της εποχής ανταποκρίνεται και καθρεφτίζει τις αρχές και τη μεθοδολογία που είχαν εφαρμοσθεί στις δυτικοευρωπαϊκές χώρες στη δεκαετία του '50. **Ήδη από τη δεκαετία του '70 και πολύ περισσότερο στη δεκαετία του '80, οι θέσεις της πολεοδομίας επηρεασμένες από τα νέα δεδομένα που είχαν παρουσιασθεί, την προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης, την**

<sup>1</sup> Η χορήγηση οικονομικών κινήτρων που είχε προβλέψει ο ως άνω νόμος για τις Ζώνες Ειδικών Κινήτρων, Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης, Ζώνες Υποδοχής ΣΔ και Ζώνες ανάπλασης καταργήθηκαν από τον 4268/2014.

<sup>2</sup> Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου-Τζικά Α., Νικολαΐδου Σ., «Αστική Ανάπλαση – Πολεοδομία, Δίκαιο, Κοινωνιολογία», έκδ. ΤΕΕ 1995.

**εξοικονόμηση της ενέργειας, την αποτυχία του απόλυτου διαχωρισμού των χρήσεων γης αλλά και τη συνεχή υποβάθμιση και ερήμωση των ιστορικών κέντρων των πόλεων έχουν αλλάξει.** Αποσκοπούν πλέον, όχι στην επέκταση των πόλεων ή τη δημιουργία νέων οικισμών, αλλά στην ανάπλαση και εξυγίανση των παλαιών πόλεων και των ιστορικών τους κέντρων, με στόχο την ανάδειξη και προστασία της φυσιογνωμίας τους. Το όραμα πλέον των πολεοδόμων είναι ο σχεδιασμός της «**συνεκτικής πόλης**», της **βιωμένης πόλης μέσα από την ιστορία της και την παράδοσή της με στόχο την ανάπλάσή της**. Ο ν. 2508/97 ακολούθησε αυτές τις τάσεις και, σύμφωνα με την εισηγητική του έκθεση, επιδίωξή του είναι η δημιουργία και ενεργοποίηση του πρώτου ολοκληρωμένου θεσμικού πλαισίου για τις πολεοδομικές αναπλάσεις σε περιοχές εντός του σχεδίου της πόλης, οι οποίες χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές ή πολεοδομικές συνθήκες, αλλά θα έπρεπε να προστεθεί και από οικονομικές ή κοινωνικές συνθήκες, πχ. γειτονιές όπου ζουν οι μειονότητες ή οικονομικοί πρόσφυγες με πολύ χαμηλό οικονομικό επίπεδο.

#### 1. Κτηματική ομάδα (άρθ. 42-51 νδ. 1923)

Η πολεοδομική δυναμική επέμβαση του Κράτους στον χώρο για την εξυπηρέτηση πολεοδομικών, κοινωνικών σκοπών ή για την αντιμετώπιση καταστάσεων ανάγκης είχε νομοθετηθεί ήδη από το νδ του 1923 περί σχεδίων πόλεων, με την καθιέρωση μορφών κτηματικής ομάδας ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό, δηλαδή:

**α) Κτηματική ομάδα για πολεοδομικούς λόγους:** Όταν για οποιονδήποτε λόγο επιβάλλεται η ταυτόχρονη τακτοποίηση παρακείμενων εφαπτόμενων ή όχι οικοπέδων, ο αρμόδιος Υπουργός συνιστά με απόφασή του «κτηματική ομάδα», η οποία αποτελείται από τα τακτοποιητέα και προσκυρωτέα οικοπέδα μετά από αφαίρεση των αναγκαιών τμημάτων για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων. Αυτή η κτηματική ομάδα συνιστά νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, εκπροσωπείται από το Δημόσιο ή τον οικείο ΟΤΑ και βαρύνεται με όλα τα έξοδα σχεδιασμού, αποζημιώσεων κ.λπ.

**β) Κτηματική ομάδα για κοινωνικοοικονομικούς λόγους:** Έχει ως σκοπό τη δίκαιη κατανομή των μεταβολών της αξίας των οικοπέδων, που πρόκειται να προκύψουν από την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή δεν αφαιρούνται οι κοινόχρηστοι χώροι πριν από την τακτοποίηση των οικοπέδων, αλλά προσδιορίζεται η συνολική αναγκαία επιφάνεια αυτών στο σύνολο της κτηματικής ομάδας. Στη συνέχεια, υπολογίζεται το ποσοστό που αναλογεί σε κάθε οικόπεδο για την υλοποίηση των ως άνω κοινοχρήστων χώρων με σχετική πράξη και από το εμβαδόν του κάθε οικοπέδου αφαιρείται το ποσοστό αυτό με τη μορφή εισφοράς σε γη. Πρόκειται για την πρώτη μορφή αστικού αναδασμού στη χώρα μας, και βεβαίως εισφοράς σε γη για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων αλλά και για λόγους κοινωνικούς. Για την εποχή εκείνη ήταν ένα μέτρο πολύ προοδευτικό.

**γ) Κτηματική ομάδα για επείγουσα εφαρμογή του σχεδίου της πόλης:** Αυτή πραγματοποιείται με την αναγκαστική συνένωση των οικοπέδων και τη διανομή στους ιδιοκτήτες νέων οικοπέδων, όπως αυτά προκύπτουν μετά την αφαίρεση των αναγκαιών κοινοχρήστων χώρων και την εκτέλεση των αναγκαιών πράξεων τακτοποιήσεων και αναλογισμού.

Από τη διατύπωση του νόμου φαίνεται ότι η κτηματική ομάδα εφαρμόζεται κυρίως σε περιοχές αδόμητες ή αραιοδομημένες και δεν αφορά ανάπλαση κτηριακού

πλούτου.

Από τις ως άνω μορφές εφαρμόσθηκε η κτηματική ομάδα μόνον σε περιπτώσεις όπου, λόγω φυσικών ή άλλων καταστροφών, δεν υπήρχε λόγος να διατηρηθεί το κτηριακό υλικό της περιοχής, αλλά επιδιωκόταν η πολεοδομικά ορθολογικότερη διανομή του χώρου και μορφή των οικοπέδων.

Με αυτό το είδος της κτηματικής ομάδας ανοικοδομήθηκαν τα Επτάνησα μετά τους σεισμούς του 1952. Για τον σκοπό αυτό είχαν συσταθεί οι Επιτροπές «Κτηματικών Ομάδων» των πόλεων Αργοστολίου, Ληξουρίου, Ζακύνθου, Κερκύρας, Καρπενησίου, Καλαμάτας, Χανίων, Εδέσσης και Καλαβρύτων.

### 2. Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), (άρθ. 23 ν. 2508/97, άρθ. 23-34 ν. 947/79)

#### 2.1 Περιεχόμενο – Σκοπός

Η ενεργός πολεοδομία, με βάση τον πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και την επέμβαση του Κράτους, συνήθως την οργανωμένη δόμηση, αποβλέπει είτε **στη δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων (ανάπτυξη) είτε στην αναμόρφωση και εξυγίανση (ανάπλαση)** υφισταμένων, τα οποία πρέπει να εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και να ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής.

**Ανάπτυξη** είναι το έργο της ενεργού πολεοδομίας, το οποίο με ενιαίο σχεδιασμό και την επέμβαση του Κράτους αποσκοπεί στη δημιουργία νέου οικισμού ή οικιστικής μονάδας, που είτε εντάσσεται στον οργανισμό ενός υπάρχοντος οικισμού είτε ιδρύεται αυτοτελώς και ανεξάρτητα από αυτόν (Villes nouvelles).

**Ανασυγκρότηση ή ανάπλαση** (Renovation urbaine) είναι το έργο της ενεργού πολεοδομίας, το οποίο με ενιαίο σχεδιασμό και την επέμβαση του Κράτους αποσκοπεί στον εκσυγχρονισμό ενός υπάρχοντος οικισμού ή οικιστικής μονάδας, στην πολεοδομική εξυγίανση και προστασία του αισθητικού και ιστορικού χαρακτήρα του. Χρησιμοποιείται συνήθως για την εξυγίανση των παλαιών οικισμών και την πολεοδομική διαμόρφωση των ιστορικών τομέων και πόλεων (îlots insalubres, secteurs sauvegardés). Χαρακτηρίζεται κυρίως από την κατεδάφιση και ανέγερση ορισμένων κτηρίων, τον εκσυγχρονισμό εκείνων που πρέπει να προστατευθούν για λόγους ιδιαίτερου αισθητικού, ιστορικού ή παραδοσιακού ενδιαφέροντος και την πολεοδομική διαμόρφωση της αναπλαστέας περιοχής, με σκοπό την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η ανάπλαση χρησιμοποιείται και για την αναμόρφωση της υπαίθρου χώρας (Renovation rurale).<sup>3</sup>

#### 2.2. Διαδικασία χαρακτηρισμού περιοχής ως ΖΕΠ

Ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) χαρακτηρίζονται περιοχές οι οποίες πρόκειται να αναπτυχθούν ή να αναπλασθούν σύμφωνα με τους ως άνω τρόπους. Οι ζώνες αυτές **πρέπει να προβλέπονται από τον σχεδιασμό της περιοχής** (Τοπικό Χωρικό Σχέδιο, πρώην ΓΠΣ) και να ακολουθούν τις γενικές κατευθύνσεις που αυτά θέτουν. Συνεπώς, δεν είναι δυνατόν να καθορισθεί μια τέτοια ζώνη έξω από τις περιοχές των ως άνω σχεδίων.

Η διαδικασία καθορισμού μιας περιοχής ως ΖΕΠ ή ΖΑΑ μπορεί να αρχίσει είτε μαζί

<sup>3</sup> Για την ιστορική εξέλιξη, την ορολογία και την τυπολογία της ανάπλασης όσο και για το θεσμικό της πλαίσιο, βλ. αναλυτικά, Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Νικολαΐδου Σ., όπ.αν.

με την εκπόνηση του ΓΠΣ και να καθορισθεί το περιγράμματά της είτε μεταγενέστερα με προεδρικό διάταγμα, εγκρίνεται δε με τη σχετική πράξη έγκρισης.

Η κίνηση της διαδικασίας για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως ΖΕΠ μπορεί να γίνει: **α)** από τον Υπουργό ΥΠΕΚΑ, αυτεπαγγέλτως, **β)** μετά από πρόταση του οικείου ΟΤΑ ή δημοτικής επιχείρησης, **γ)** από τη ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή **δ)** μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, που συνοδεύεται από δήλωση της πλειοψηφίας του συνόλου των ιδιοκτητών της περιοχής, οι οποίοι κατέχουν τα 3/4 της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ.

Η διαχείριση των ως άνω προγραμμάτων μπορεί να αναλαμβάνεται είτε από τους ως άνω φορείς, είτε από ΑΕ ή ΕΠΕ, με αποκλειστικό σκοπό την ενεργό πολεοδομία, δηλαδή τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή ανάπλασης ζωνών ενεργού πολεοδομίας και την αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση ορισμένων ακινήτων που βρίσκονται σε αυτές.

Μια περιοχή χαρακτηρίζεται ως ΖΕΠ και οριοθετείται σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής το οποίο αναφέρεται και στην υφιστάμενη κατάσταση της συγκεκριμένης περιοχής και στις προοπτικές για τη μελλοντική της εξέλιξη, στις μορφές και στους όρους της σχεδιαζόμενης οικιστικής αναμόρφωσης ή ανάπτυξης.

Προκειμένου να χαρακτηρισθεί μια περιοχή ως ΖΕΠ απαιτείται εκπόνηση ΜΠΕ, σύμφωνα με την οδηγία 2001/42/ΕΚ, η οποία καθιέρωσε την εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων.<sup>4</sup>

### 2.3. Συνέπειες

Όταν μια περιοχή χαρακτηρισθεί ως ΖΕΠ, επέρχονται οι παρακάτω νομικές συνέπειες:

- Καταχωρείται το διάταγμα χαρακτηρισμού της περιοχής στο κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολόγιο.

- Ταυτόχρονα αναστέλλεται αυτοδικαίως η χορήγηση οικοδομικών αδειών στα ακίνητα της ΖΕΠ, μέχρι την έκδοση του διατάγματος που εγκρίνει την ΠΜ.

Η αναστολή αυτή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη της διετίας, είναι δυνατόν όμως να παραταθεί για έναν ακόμα χρόνο για εξαιρετικούς λόγους, με την έκδοση νέου διατάγματος.

- Ενεργείται κτηματογράφηση της περιοχής για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών – θέσεις, όρια, εμβαδόν– καθώς και για τον προσδιορισμό των οικοδομών ή άλλων εγκαταστάσεων που υπάρχουν σε αυτές.

- Συντάσσεται **κτηματογραφικός χάρτης των επί μέρους ιδιοκτησιών και κτηματολογικός πίνακας των φερομένων ιδιοκτητών**. Αυτοί είναι υποχρεωμένοι μέσα σε τρεις μήνες από τη δημοσίευση του διατάγματος να προσκομίσουν στον φορέα που έχει αναλάβει την κτηματογράφηση τίτλους ιδιοκτησίας, αλλιώς ο πίνακας συντάσσεται με βάση κάθε υφιστάμενο στοιχείο.

Ο χάρτης και ο πίνακας κοινοποιούνται στον οικείο ΟΤΑ, δημοσιεύονται στον ημερήσιο τύπο και παραμένουν στη διάθεση του κοινού για ένα μήνα. **Κατά του κτηματολογικού πίνακα και χάρτη επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον στο κατά τόπον αρμόδιο Μονομελές**

<sup>4</sup> Η οδηγία αυτή ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την ΚΥΑ 107015/5.9.06 ΕΥΠΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ/οικ. που ονομάζει την Περιβαλλοντική Μελέτη ακολουθώντας το πνεύμα της οδηγίας Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και την περιβαλλοντική εκτίμηση Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση.

**Πρωτοδικείο**, το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και η απόφασή του δεν υπόκειται σε ένδικο μέσο.

- Εκπονείται ΠΜ με βάση το πρόγραμμα αναμόρφωσης ή ανάπτυξης της ΖΕΠ, η οποία εγκρίνεται με διάταγμα και ακολουθείται από πολεοδομικό σχέδιο. Είναι δυνατόν στη μελέτη αυτή να προβλέπεται η σύσταση αναγκαστικού συνεταιρισμού από τους ιδιοκτήτες της περιοχής.
- Δημιουργείται η υποχρέωση των ιδιοκτησιών εισφοράς σε γη, μετά την αφαίρεση των ήδη υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων, όπως και σε χρήμα. Η εισφορά για τις ιδιοκτησίες του φορέα καθορίζεται σε ποσοστό 35% της έκτασης.
- Επίσης είναι δυνατόν να προβλέπεται στη σύμβαση με τον ανάδοχο ο συμψηφισμός της εισφοράς σε χρήμα με τις δαπάνες των κοινοχρήστων έργων που αυτός θα κατασκευάσει.
- Είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης κατά κτήρια ιδιοκτησίας στις οικοδομήσιμες εκτάσεις που δημιουργούνται.
- Γεννάται το δικαίωμα προτίμησης επί ίσοις όροις αγοράς ακινήτων υπέρ του Δημοσίου.
- Γεννάται το δικαίωμα απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου για κτήση οικοδομησίμων χώρων, δεδομένου ότι η ΖΕΠ θεωρείται έργο δημόσιας ωφέλειας.

#### 2.4. Ανάδοχοι φορείς ΖΕΠ – Εταιρείες μικτής οικονομίας

Η μελέτη, η εκτέλεση και η διαχείριση των προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας μπορεί: **α)** να αναλαμβάνεται από Δημόσιο Οργανισμό ή τη ΔΕΠΟΣ, **β)** να ανατίθεται απευθείας σε ΟΤΑ ή σε δημοτικές επιχειρήσεις ή τέλος, **γ)** να ανατίθεται μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις σε εταιρεία μικτής οικονομίας, ΑΕ ή ΕΠΕ, οι οποίες συνιστώνται για τον σκοπό αυτό.

Το Δημόσιο, οι ΟΤΑ και η ΔΕΠΟΣ μπορούν να συγκροτούν μεταξύ τους ή μαζί με άλλα ΝΠΔΔ, Τράπεζες, Δημοσίους Οργανισμούς, ιδρύματα, οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή με ενδιαφερόμενες εταιρείες ενεργού πολεοδομίας ή και ιδιώτες – ιδιοκτήτες ακινήτων συγκεκριμένης ΖΕΠ– εταιρείες μικτής οικονομίας, με αποκλειστικό σκοπό τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της ΖΕΠ και ενδεχομένως την αγορά, πώληση ή εκμετάλλευση των ακινήτων της. Οι εταιρείες αυτές αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, στα οποία η συμμετοχή του δημοσίου τομέα δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 34%.

#### 2.5. Διαδικασία ανάθεσης – Σύμβαση – Κτήση ακινήτων

Η πρόσκληση για την υποβολή προτάσεων στηρίζεται στη μελέτη της οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του συνόλου της περιοχής, περιέχει συγκεκριμένους όρους για τη σύνταξη της γενικής προκαταρκτικής μελέτης των έργων που πρόκειται να εκτελεστούν και πρέπει να συνοδεύεται από σχετικές εισηγήσεις.

Μετά την υποβολή των προτάσεων με τις γενικές προκαταρκτικές μελέτες, ακολουθεί η αξιολόγησή τους, η επιλογή της προσφορότερης πρότασης και η σύναψη προσυμφώνου μεταξύ του Υπουργού και του επιλεγέντος νομικού προσώπου.

Με το προσύμφωνο καθορίζονται οι γενικοί όροι για τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης, η προθεσμία υπογραφής της οριστικής σύμβασης, οι όροι για τη σύνταξη των βασικών μελετών των έργων και παρέχονται οι εγγυήσεις για την υπογραφή της οριστικής σύμβασης.

Στη συνέχεια συντάσσεται πρόγραμμα ενεργού πολεοδομίας, με το οποίο

πραγματοποιείται η αναμόρφωση ή ανάπτυξη της ΖΕΠ και εξασφαλίζεται η λειτουργικότητά της. Το πρόγραμμα καθορίζει τον φορέα και την κτηματογράφηση της περιοχής, τη σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, τον τρόπο κτήσης των ακινήτων και άλλα αναγκαία στοιχεία.

Ακολουθούν διαπραγματεύσεις για τον καθορισμό των όρων της οριστικής σύμβασης ανάθεσης του έργου με βάση την πολεοδομική μελέτη. Η σύμβαση συντάσσεται από τον φορέα και εγκρίνεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ μετά από γνωμοδότηση του κεντρικού Συμβουλίου ΧΟΠ νυν ΣΥΠΟΘΑ.

Αν υπάρχει ήδη εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη της ΖΕΠ και συντρέχουν οι λοιποί όροι, είναι δυνατή η άμεση υπογραφή της σύμβασης.

Η ανάθεση των έργων μπορεί να γίνει σταδιακά: **α)** για τη μελέτη, τον σχεδιασμό και την εκτέλεση των έργων υποδομής, **β)** για τη σύνταξη των κτηριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών στους διαμορφωμένους οικοδομήσιμους χώρους βάσει της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

Στη σύμβαση για την ανάθεση του έργου προβλέπονται μεταξύ άλλων: **α)** τα έργα και οι μελέτες, τα οποία πρέπει να εκτελεστούν από τον ανάδοχο, **β)** ο τρόπος επίβλεψης, **γ)** ο τρόπος διάθεσης στον ανάδοχο των αναγκαίων εκτάσεων για την ενεργοποίηση της ζώνης, **δ)** οι προθεσμίες εκτέλεσης των έργων στο σύνολο ή κατά φάσεις, **ε)** οι εγγυήσεις εκτέλεσης, και **στ)** το είδος και το ύψος της αμοιβής ή του ανταλλάγματος που συμφωνείται να χορηγηθεί στον ανάδοχο. Ως εργολαβικό ανταλλάγμα μπορεί να προβλεφθεί η παραχώρηση σε αυτόν της κυριότητας οικοδομήσιμων τμημάτων μέσα στη ΖΕΠ, προκειμένου να τα εκμεταλλευθεί.

Ο ανάδοχος μπορεί να αποκτήσει τις εκτάσεις αυτές:

- Μετά από παραχώρηση από το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου.
- Με ελεύθερες διαπραγματεύσεις έναντι «ειδικώς συμφωνουμένου» τιμήματος ή ανταλλάγματος, το οποίο μπορεί να συνίσταται σε παροχή ίσης αξίας οικοπέδου ή κτηρίου ή διαμερίσματος σε διαιρεμένη κατά κτήρια ή κατ' ορόφους ιδιοκτησία που θα διαμορφωθεί στη ΖΕΠ.
- Με αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- Με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης.

### 2.6. Διοίκηση – Διαχείριση

Η διοίκηση και διαχείριση των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων της ΖΕΠ και γενικά η αντιμετώπιση κάθε γενικού θέματος, με εξαίρεση των αναγομένων στην αρμοδιότητα των ΟΤΑ, ανήκει από κοινού σε όλους τους ιδιοκτήτες και ασκείται με κανονισμούς εγκρινόμενους από τη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών. Μέχρι τη σύνταξη και έγκριση αυτών των κανονισμών, τα παραπάνω θέματα ρυθμίζονται από τον κανονισμό που έχει συντάξει ο ανάδοχος και εγκρίνει το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ.

Στις ΖΕΠ Κομοτηνής και Ξάνθης υπάρχουν τρία επίπεδα διαχείρισης και ένα συμπληρωματικό στη διαχείριση των ΟΤΑ. Έτσι υπάρχει η διαχείριση: **α)** κτηρίων, **β)** κτηρίων με κοινό λεβητοστάσιο, **γ)** οικοδομικών τετραγώνων και **δ)** οργανωμένης επέκτασης για υποβοήθηση του έργου των ΟΤΑ από τους κατοίκους.

### Σχόλια

Η ΖΕΠ συνιστά μια μορφή πολεοδομικής επέμβασης, η οποία μπορεί να αποσκοπεί στην ανάπτυξη ή ανάπλαση ενός οικισμού με οποιοδήποτε περιεχόμενο – προστασία, ανάκτηση κτηριακού πλούτου, εξυγίανση, αναβάθμιση, παροχή στέγης.



Από την ερμηνεία των διατάξεων προκύπτει ότι ο νομοθέτης, αποβλέπει όμως κυρίως σε αραιοδομημένες περιοχές ή σε περιοχές αδόμητες, με κύριο στόχο τη δημιουργία νέων οικισμών. Προβλέπει επίσης και μηχανισμούς που θα μπορούσαν να εφαρμοσθούν για έργα ανάπλασης, όπως η μεταστέγαση και η συμμετοχή των κατοίκων, με τη μέθοδο της αντιπαροχής.<sup>5</sup> Γενικώς, η ενεργός πολεοδομία δεν έχει χρησιμοποιηθεί για έργα ανάπλασης περιοχών. Οι πρώτες εφαρμογές της ήταν εκείνη της «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ΑΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ» και της «ΕΘΝΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΕ», θυγατρικών της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας, και αφορούσαν στη δημιουργία δύο νέων οικισμών στην Ξάνθη και την Κομοτηνή.

Σκοπός ήταν η διευκόλυνση της ανάπτυξης της βιομηχανίας στη Θράκη, της αποσυμφόρησης των δύο πολεοδομικών συγκροτημάτων, της μονιμότερης εγκατάστασης των Ελλήνων που έρχονται από το εξωτερικό, ώστε να επιτευχθεί η ανάπτυξη της περιοχής. Δεν θα σχολιασθούν τα θετικά και αρνητικά στοιχεία αυτής της επιχείρησης, η οποία αναγκάστηκε από οικονομικές συγκυρίες και άλλες εξελίξεις να διαφοροποιηθεί από το αρχικό ζητούμενο, γιατί δεν αφορούν στην παρούσα μελέτη. Πάντως τα θετικά αποτελέσματα, είναι δυνατόν να υποστηριχθεί ότι υπερκαλύπτουν τα αρνητικά.

Πρόσφατο παράδειγμα εφαρμογής ΖΕΠ αποτελεί η μελέτη και κατασκευή του Ολυμπιακού χωριού στο Μαρούσι για τις ανάγκες των Ολυμπιακών αγώνων του 2004, του οποίου οι κατοικίες μετά τη λήξη των αγώνων διενεμήθησαν με κλήρωση σε άστεγες οικογένειες.

### 3. Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ), (άρθ. 23, ν. 2508/97, ν. 947/79)

#### 3.1. Περιεχόμενο – Σκοπός

Ο αστικός αναδασμός είναι το σύνολο των διαδικασιών που αποβλέπουν στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής με την **εισφορά, από όλους τους ιδιοκτήτες, των ιδιοκτησιών τους για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και την παραχώρηση σε αυτούς νέων οικοπέδων ίσης αξίας με τα παλαιά, μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη.**

#### 3.2. Χαρακτηρισμός περιοχής ως ΖΑΑ – Διαδικασία – Συνέπειες

Μια ΖΑΑ πρέπει να περιλαμβάνεται πάντα μέσα σε περιοχή Χωρικού Πολεοδομικού Σχεδίου (πρώην ΓΠΣ) οπότε το περίγραμμά της οριοθετείται στην πρότασή τους και εγκρίνονται με τη σχετική πράξη για την έγκριση των ως άνω σχεδίων.

Αν η κίνηση της διαδικασίας για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως ΖΑΑ αρχίσει μεταγενέστερα από τον Υπουργό ΠΕΚΑ ή μετά από πρόταση **α)** του οικείου ΟΤΑ ή δημοτικής επιχείρησης, **β)** της ΔΕΠΟΣ ή εταιρείας μικτής οικονομίας και **γ)** νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται με δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής, των οποίων οι ιδιοκτησίες καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειάς της απαιτείται να προηγηθεί, από τον φορέα που υποβάλλει την πρόταση, η σύνταξη προγράμματος αναδασμού. Για την έγκριση μιας ΖΑΑ απαιτείται να δημοσιευθεί διάταγμα μετά από

<sup>5</sup> Διεξοδική ανάλυση και ερμηνεία του θεσμού της ενεργού πολεοδομίας κάνει η υπ' αριθμ. 2757/94 απόφαση του ΣΤΕ, επ' ευκαιρία καθορισμού ΖΕΠ στον Χορτιάτη Θεσσαλονίκης.

γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου. Το διάταγμα αυτό καταχωρείται στο κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, στο Κτηματολόγιο, σε ειδικό βιβλίο με τίτλο Ζώνη Αστικού Αναδασμού.

Οι **συνέπειες** χαρακτηρισμού μιας περιοχής ως ΖΑΑ είναι οι ακόλουθες:

- Συγκρότηση αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού όλων των ιδιοκτητών της ΖΑΑ, ως νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου χωρίς εμπορική ιδιότητα, εφόσον αυτό προβλέπεται από το διάταγμα. Οι ιδιοκτήτες της περιοχής μπορούν να συστήσουν εκούσιο συνεταιρισμό, προκειμένου να συνδράμουν τον φορέα στην εκτέλεση του έργου.

- Σύνταξη κτηματολογικού χάρτη και πίνακα, στους οποίους απεικονίζονται οι επί μέρους ιδιοκτησίες με τα χαρακτηριστικά τους και οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες. Αυτοί είναι υποχρεωμένοι μέσα σε 6 μήνες από τη δημοσίευση να προσκομίσουν τίτλους ιδιοκτησίας, αλλιώς ο κτηματολογικός πίνακας συντάσσεται με βάση κάθε νόμιμο στοιχείο.

Ο κτηματολογικός χάρτης και πίνακας κοινοποιούνται στον οικείο ΟΤΑ, δημοσιεύονται στον ημερήσιο τύπο και παραμένουν για ένα μήνα στη διάθεση των ενδιαφερομένων. Αν αυτοί διαφωνούν, μπορούν να ασκήσουν προσφυγή στο κατά τόπον αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο, το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και η απόφαση του δεν υπόκειται σε ένδικο μέσον.

- Σύνταξη και έγκριση της Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (πολεοδομικής μελέτης) με διάταγμα. Σε αυτό μεταξύ των άλλων καθορίζει και το ποσοστό εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών της ζώνης, μετά την αφαίρεση των κοινοχρήστων χώρων που ήδη υπάρχουν. Η εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών των φορέων της ΖΑΑ καθορίζεται σε ποσοστό 35%.

- Εκτίμηση της αξίας των ιδιοκτησιών οι οποίες συνεισφέρονται στον αστικό αναδασμό. Αυτή πραγματοποιείται, με βάση τα στοιχεία της κτηματογράφησης σε συνδυασμό με τις συνθήκες της αγοράς της περιοχής, από Επιτροπή, η οποία συνίσταται για τον σκοπό αυτό. Κάθε αμφισβήτηση για το ύψος της αξίας της ιδιοκτησίας επιλύεται από τα δικαστήρια μετά τη διενέργεια του αναδασμού και αναφέρεται αποκλειστικά στη διαφορά της αξίας μεταξύ του αρχικού και του νέου ακινήτου.

- Εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης και άμεση κατάληψη των ιδιοκτησιών που συμμετέχουν στον αναδασμό.

- Παραχώρηση των νέων ακινήτων, των οποίων η αξία πρέπει να είναι ίση προς την αξία των αρχικών ιδιοκτησιών. Τυχόν ανατίμηση της αξίας της περιοχής υπολογίζεται συνολικά και ωφελεί συμμετρικά όλους τους ιδιοκτήτες αυτής.

Εφόσον υπάρχουν ιδιοκτήτες στους οποίους δεν είναι εφικτή η παραχώρηση αρτίου οικοπέδου, τότε είναι δυνατή η σύσταση οροφοκτησίας, η αναγκαστική συνένωση συνεταιρικών μερίδων για τη δημιουργία αρτίου οικοπέδου και τέλος η αγορά ή η απαλλοτρίωση από το Δημόσιο ή τον συνεταιρισμό.

- Ειδική ρύθμιση των εμπραγμάτων σχέσεων. Για τη μεταβίβαση των νέων ιδιοκτησιών εκδίδεται παραχωρητήριο, πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας, και κάθε εμπράγματο δικαίωμα τρίτου στο παλαιό ακίνητο μεταφέρεται στο νέο, εκτός από τις πραγματικές δουλείες οι οποίες αποσβέννυνται.

### 3.3. Φορείς αστικού αναδασμού

Ο αστικός αναδασμός μιας περιοχής μπορεί να μελετηθεί και να εκτελεσθεί από τους

φορείς που είναι αρμόδιοι για την εκτέλεση προγραμμάτων ΖΕΠ, όπως και από τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό, ή με συνεργασία των ως άνω φορέων.

### Σχόλια

Μέχρι σήμερα δεν έχουν εφαρμοσθεί οι διατάξεις για τον αστικό αναδασμό. Από το περιεχόμενό τους συνάγεται ότι αποβλέπουν στην ανάπλαση και ανάπτυξη κυρίως αδόμητων περιοχών και έχουν έντονο παρεμβατικό χαρακτήρα. Στα ΓΠΣ και στις ΠΜ της ΕΠΑ, είχαν γίνει προτάσεις να αναπτυχθούν περιοχές επεκτάσεων ή εντάξεων με αστικό αναδασμό. Από όσα είναι γνωστά καμιά τέτοια πρόταση δεν έχει εγκριθεί, δεδομένου ότι σύμφωνα με το ΣτΕ ο θεσμός αυτός είναι βαθιά παρεμβατικός και ο νόμος θα έπρεπε να προβλέψει πλήρες διαδικαστικό σύστημα για την εκπόνηση της μελέτης, ώστε να προστατεύονται αποτελεσματικά τόσο η ατομική ιδιοκτησία όσο και το περιβάλλον.<sup>6</sup>

**4. Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ,) Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) άρθ. 22 ν. 2508/97, άρθ. 11 ν. 1337/83)**

#### 4.1 Περιεχόμενο – Σκοπός – Καθορισμός – Αρμόδια όργανα

Οι ΖΕΕ αποσκοπούν στην **ανάπλαση και εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών με την εκτέλεση έργων οικιστικής ανάπτυξης ή ανάπλασης.**

Οι ΖΕΚ αφορούν **συγκεκριμένα τμήματα** μέσα σε πολεοδομημένες περιοχές, προκειμένου να **κατασκευάζονται ή να αναμορφώνονται κτήρια ή τμήματά τους, αναγκαία για την αναβάθμιση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων**, όπως κτήρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λ.π.

Οι ζώνες αυτές καθορίζονται : **α)** σε πολεοδομούμενες περιοχές, οπότε πρέπει να ορίζονται για τον σκοπό αυτόν από το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο και εγκρίνονται με αυτό, **β)** σε περιοχές που έχουν ήδη πολεοδομικό σχέδιο ή **γ)** σε οριοθετημένους οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923. Στις περιπτώσεις αυτές οι ζώνες καθορίζονται είτε από την πολεοδομική μελέτη είτε με διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ και μετά από σχετική πρόταση ή ενημέρωση του οικείου ΟΤΑ.

Με το πδ καθορισμού των ως άνω ζωνών, μπορεί να ορίζεται ως «κίνητρο» ή «ενίσχυση» γι αυτές μεγαλύτερος ΣΔ από τον προβλεπόμενο στην πολεοδομική ενότητα για κτήρια και οικοπέδα με συγκεκριμένες χρήσεις, που είναι επιθυμητό από τη μελέτη να ενισχυθούν στην περιοχή. Σε καμία πάντως περίπτωση ο αυξημένος ΣΔ δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνει τα ανώτατα προβλεπόμενα όρια για τη συγκεκριμένη χρήση και υπόκειται στους προσδιορισμούς που προβλέπονται από τις πιθανές αλλαγές χρήσης.

Επειδή η εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών **συνιστά δημόσια ωφέλεια** και στο διάταγμα καθορισμού ή και σε άλλο διάταγμα, μπορεί να προβλέπεται η χορήγηση οικονομικών κινήτρων, όπως το δικαίωμα προτίμησης, χορήγηση ειδικών κινήτρων, και άλλων, όπως επιδότηση στεγαστικών δανείων. Το Δημόσιο μπορεί να χορηγήσει οικονομική ενίσχυση στους ΟΤΑ ή σε άλλους αρμόδιους φορείς (π.χ. ΟΕΚ) για τη συμμετοχή τους στην εκτέλεση των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων στη ΖΕΕ ή να επιδοτήσει τις συμβάσεις που συνάπτουν με τρίτους.

<sup>6</sup> ΣτΕ Ολ. 2149/1986.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

Η εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπλασης στις ως άνω ζώνες αναλαμβάνεται από τον οικείο ΟΤΑ της αναπλαστέας περιοχής ή, αν αυτή εμπίπτει σε περισσότερες Περιφέρειες ΟΤΑ, από τη Γενική Γραμματεία Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

### Σχόλια

Οι ΖΕΕ αναφέρονται στην οποιασδήποτε μορφής ανάπλαση μιας περιοχής και καθιερώνονται για να δώσουν δυνατότητα άμεσης επέμβασης σε αυτήν, όπως και προτεραιότητα στην παροχή στεγαστικών δανείων και ενισχύσεων.

Οι ΖΕΚ αφορούν ανάπλαση περιορισμένης μορφής, διότι αναφέρονται στην κατασκευή ή αναμόρφωση κτηρίων, δηλαδή στα κελύφη μέσα στον πυρήνα πολεοδομικών ενοτήτων.

## 5. Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), (άρθ. 29 ν. 1337/83)

### 5.1. Περιεχόμενο – Σκοπός – Καθορισμός ΖΟΕ

Ο καθορισμός μιας περιοχής ως ΖΟΕ γύρω από τα όρια του σχεδίου μιας πόλης ή οικισμού αποσκοπεί στην προστασία και στον έλεγχο της περιοχής από πολεοδομική και οικονομική άποψη και στη δημιουργία τράπεζας γης, ώστε να καταστεί ευκολότερη και ελεγχόμενη η μελλοντική επέκταση του σχεδίου.

Ο χαρακτηρισμός ως ΖΟΕ περιοχών κατά μήκος ακτών, λιμνών, κ.λπ. ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας αποσκοπεί στην προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού ή και πολιτιστικού.

Μέχρι την ψήφιση του ν. 4269/2014 οι ΖΟΕ καθορίζονταν με διάταγμα του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του Συμβουλίου του ΟΤΑ και του Νομαρχιακού ή Κεντρικού Συμβουλίου ΣΥΠΟΘΑ, και ορίζονταν οι πόλεις ή οι οικισμοί γύρω από τους οποίους προβλέπονταν ΖΟΕ, όπως και τα όριά τους. Σε περίπτωση επέκτασης του πολεοδομικού σχεδίου θεωρείται ότι η ΖΟΕ επεκτείνεται αντίστοιχα. Ο νέος νόμος 4269/2014 περί χωρικού σχεδιασμού τις κατήργησε και τις ενέταξε στα Τοπικά ή Ειδικά Χωρικά Σχέδια.

### 5.2. Συνέπειες

- Επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί χρήσης γης ή άλλοι όροι και ιδιαίτερα το ελάχιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης.
- Γεννάται το δικαίωμα προτίμησης με τους αυτούς όρους για το Δημόσιο (ρητή παραπομπή στο άρθ. 55 του ν. 947/79).
- Στις εκπονητικές δικαιοπραξίες ακινήτων επισυνάπτεται τοπογραφικό διάγραμμα, υπογεγραμμένο από τους συμβαλλομένους και τους μηχανικούς. Σε αυτό αναγράφονται όλα τα στοιχεία της ταυτότητας του ακινήτου, τα ονόματα των ιδιοκτητών και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι επιτρέπεται η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις.

### Σχόλια

Οι ΖΟΕ αντικαθιστούν τις ζώνες του σχεδίου της πόλης, τις οποίες είχε καθιερώσει το νδ του 1923 με ανάλογους σκοπούς. Επιπλέον, σημαντικός σκοπός των ΖΟΕ μπορεί να

είναι η προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος<sup>7</sup> και η Πολιτεία τις έχει χρησιμοποιήσει πολλές φορές για αυτόν τον σκοπό.

Ο καθορισμός όρων δόμησης των ΖΟΕ δεν αποτελεί τοπική υπόθεση και συνεπώς απαιτείται η έκδοση διατάγματος και όχι απλής υπουργικής απόφασης.<sup>8</sup> Τώρα πλέον, δεδομένου ότι πολεοδομούνται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, εγκρίνονται με διάταγμα όπως και αυτά.

Εξάλλου, μη υπάρχοντος χωροταξικού σχεδιασμού, το κράτος χρησιμοποιούσε τις ζώνες αυτές ως υποκατάστατο αυτού του σχεδιασμού.<sup>9</sup>

**Οι ως άνω Ζώνες συνιστούν νομοθετημένα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού, ενώ τα προβλεπόμενα σχέδια νομοθετημένα μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού.**

### 6. Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο (ΟΤ) (άρθ. 13 ν. 1577/85, ΓΟΚ)

Καταργήθηκε σύμφωνα με τη νέα νομοθεσία δεδομένου ότι είναι αμφίβολο αν είχε ποτέ εφαρμοσθεί.

Για την ενημέρωση όμως των αναγνωστών για την εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας παραθέτουμε ορισμένα βασικά στοιχεία. Ο χαρακτηρισμός ενός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού απέβλεπε:

- Στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, με στόχο την αρμονική ένταξη του ΟΤ στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, την άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργούνται κατά κανόνα από τη μεμονωμένη μελέτη των κτηρίων, την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων και την εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων.
- Στην ανάπλαση του ΟΤ, κυρίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων, την εγκατάσταση ενιαίας κεντρικής θέρμανσης, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και γενικά με επεμβάσεις οι οποίες συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσής τους.

#### 6.1 Προϋποθέσεις χαρακτηρισμού

Για τον χαρακτηρισμό ενός ΟΤ ως ενεργού έπρεπε να συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις:

<sup>7</sup> ΣτΕ 4950-53/95 Ολ., σύμφωνα με την οποία, με το διάταγμα χαρακτηρισμού μιας περιοχής ως ΖΟΕ, ορίζονται: α) Τα όρια των ζωνών προστασίας περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, που περιλαμβάνονται σε αυτήν. β) Οι όροι και οι αναγκαίοι περιορισμοί για την προστασία των συγκεκριμένων αντικειμένων. γ) Το περιεχόμενο κανονισμών ή ειδικών σχεδίων αναπτύξεως και διαχείρισεως και οι αρμόδιες υπηρεσίες για την εφαρμογή τους. Είναι δυνατόν: 1) να συνιστώνται ειδικές Υπηρεσίες που έχουν την έδρα τους κοντά στα προστατευόμενα αντικείμενα με σκοπό την αποτελεσματικότερη προστασία και διατήρησή τους, και επίσης 2) να προβλέπεται η υποχρεωτική σύνταξη μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, προκειμένου για χωροθέτηση ή λειτουργία έργων και δραστηριοτήτων, έστω και αν η μελέτη αυτή δεν απαιτείται σύμφωνα με τον ν. 1650/86 «Για την προστασία του περιβάλλοντος».

<sup>8</sup> ΣτΕ 106/86 παγία νομολογία, πδ 16/30.8.85 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις. Παραθεριστική κατοικία».

<sup>9</sup> Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Στ. «Κριτική Θεώρηση του νομικού πλαισίου του χωροταξικού σχεδιασμού», Εισήγηση στο Διήμερο της Ρόδου «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός», 26-27 Νοεμβρίου 2004, Περδικ 1/2005 σ. 55-61.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

- Έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- Ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο ΟΤ, που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτηρίων.

### 6.2 Συνέπειες

Με την απόφαση χαρακτηρισμού του ΟΤ ως ενεργού επιτρεπόταν να:

- Θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, αλλά χωρίς υπέρβαση του ΣΔ και του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, με στόχο την ενιαία αντιμετώπιση του ΟΤ (ΣΔ, κάλυψη, θέση και μορφή των κτηρίων).
- Επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπτυξη της περιοχής, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Τέλος, για τα οικόπεδα του ΟΤ επιτρέπεται και μεταφορά ΣΔ.

### Σχόλια

Αναμφισβήτητα ο χαρακτηρισμός ενός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού απέβλεπε στην ανάπτυξη μιας περιορισμένης περιοχής και αναφερόταν κυρίως σε επεμβάσεις στο κυρτό πολεοδομικό κέλυφος, δηλαδή στα κτήρια και στον εξοπλισμό τους, με την επιβολή κανονιστικών όρων δόμησης.

## 7. Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων

Με τον προΐσχύοντα ΓΟΚ είχε προβλεφθεί η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου και η κατάλληλη διαμόρφωσή τους για παραχώρηση σε κοινή χρήση, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου. Με την απόφαση αυτή θα καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ενοποιούμενων ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα για την προσπέλαση σε αυτούς. Απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη αυτής της απόφασης δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων. Ο συνολικός αριθμός των ψήφων και η κατανομή τους στους ιδιοκτήτες γίνεται με βάση το εμβαδόν της κάθε ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής της σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου.

Για την εφαρμογή αυτών των διατάξεων απαιτείται η έκδοση διατάγματος, μετά από πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και ΠΕΧΩΔΕ, το οποίο θα ρυθμίζει όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και της κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης, τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων κ.λπ.

Ως κίνητρο μπορεί είτε να χορηγηθεί επιδότηση από το ΕΤΕΡΠΣ για την εκτέλεση των σχετικών έργων είτε να αναληφθεί από αυτό μέρος ή το σύνολο των τόκων των δανείων που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής. Αν κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η διάθεσή τους

στη χρήση όλων των ενοίκων των κτηρίων αυτού του τετραγώνου, τότε δεν είναι αναγκαίο να ακολουθείται η ως άνω διαδικασία, αλλά η ενοποίηση αυτή γίνεται σύμφωνα με τους όρους του ρυμοτομικού σχεδίου.

Επίσης αν προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων αποκλειστικώς για πεζούς, αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, από ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές. Στις περιπτώσεις αυτές αυξάνεται κατά 50% η δομήσιμη επιφάνεια των οικοπέδων που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εντάσσονται στο δίκτυο.<sup>10</sup>

### Σχόλια

Η ως άνω προβλεπόμενη ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων είναι μία μορφή ανάπλασης ενός οικισμού, η οποία εναπόκειται στην πρωτοβουλία των ιδιοκτητών και μάλιστα στην πλειοψηφία του 65% των ψήφων. Αυτή δεν απαιτείται, αν η ενοποίηση προβλέπεται ως υποχρεωτική από το σχέδιο της πόλης. Βεβαίως, τότε οι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα υποβολής ενστάσεων πριν από την έγκριση του σχεδίου.

## 8. Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)

### 8.1. Φύση – Σύσταση

Επρόκειτο για ένα όργανο αρμόδιο για την άσκηση πολεοδομικής και κυρίως κοινωνικής πολιτικής από το Κράτος, νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, δημόσια επιχείρηση, η οποία ανήκε εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο, με έδρα την Αθήνα και δυνατότητα δημιουργίας υποκαταστημάτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Διεπόταν από τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και απολάμβανε διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια υπό την εποπτεία και τον έλεγχο του Κράτους.<sup>11</sup> Με το πδ 158/97 μετατράπηκε σε ΑΕ και από το 2005 υπάγεται στον νόμο που αφορά τις δημόσιες επιχειρήσεις και κοινωφελείς οργανισμούς<sup>12</sup>.

### 8.2. Σκοπός

Γενικά, ο σκοπός της ΔΕΠΟΣ συνίστατο στη δημιουργία ικανοποιητικών πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών, στο πλαίσιο της ασκούμενης οικιστικής, χωροταξικής και κοινωνικής πολιτικής. Ειδικότερα, σκοπός της είναι η οργανωμένη παραγωγή και προσφορά κατοικίας, η δημιουργία δυνατοτήτων στέγασης σε προσιτές τιμές και ικανοποιητικό επίπεδο οικιστικού περιβάλλοντος σε πρόσωπα χαμηλής και μεσαίας περιουσιακής και εισοδηματικής κατάστασης.

## 9. Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) – Πράσινο Ταμείο

<sup>10</sup> Βλ. γενικά Γιαννακούρου Γ., Κάργα Π., Πρωτοψάλτη Γ., «Πειραματική εφαρμογή των θεσμών της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων ενός Ο.Τ. και του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου», Αθήνα, Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 1988.

<sup>11</sup> πδ 811/1980 «περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως και διαμορφώσεως εις ενιαίον κείμενον της περί υφισταμένης νομοθεσίας, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το πδ 56/1980 και 12/1981 και άλλες διατάξεις» ΔΕΚΟ ν.3429/2005.

<sup>12</sup> ΔΕΚΟ ν. 3429/2005

Το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ), το οποίο ιδρύθηκε από τον ν. 1262/1972, αποτελούσε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και<sup>13</sup> είχε ως σκοπό τη χρηματοδότηση του Ρυθμιστικού σχεδίου.

Αυτό το έχει διαδεχθεί με τον ν. 3889/2010 το Πράσινο Ταμείο, το οποίο είναι και αυτό νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με σκοπό την καθιέρωση ενός ολοκληρωμένου και ειδικού συστήματος χρηματοδότησης περιβαλλοντικών παρεμβάσεων που αποβλέπει στην ενίσχυση της ανάπτυξης μέσω της προστασίας του περιβάλλοντος και τη διαφανή διαχείριση των πόρων για την αναβάθμιση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής. Συνιστάται ως συμβουλευτικό όργανο του ΥΠΕΚΑ η Στρατηγική Επιτροπή Περιβαλλοντικής Πολιτικής η οποία εισηγείται στον Υπουργό μέτρα, δράσεις και προγράμματα εθνικού ή τοπικού χαρακτήρα για την προστασία, αναβάθμιση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και αξιολογεί την αποτελεσματικότητα των μέτρων, δράσεων και προγραμμάτων σχετικών με το περιβάλλον που διαχειρίζονται οι υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ ή άλλων υπουργείων ή άλλοι εποπτευόμενοι φορείς

Το Πράσινο Ταμείο έχει πολλές αρμοδιότητες σχετικές με την παρακολούθηση της είσπραξης και απόδοσης των Πράσινων Πόρων, την αξιολόγηση και χρηματοδότηση προγραμμάτων που καταρτίζονται από το ΥΠΕΚΑ και άλλα υπουργεία, οργανισμούς και λοιπά νομικά ή φυσικά πρόσωπα, που έχουν ως στόχο, σύμφωνα με τους καταστατικούς τους σκοπούς, την προστασία, την αναβάθμιση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος. Οι Πράσινοι Πόροι αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 8 του νόμου και οι κυριότεροι είναι εκείνοι που είχε προβλεφθεί να κατατίθενται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, ο προορισμός τους ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις και απαγορεύεται η αλλαγή των σκοπών διάθεσής τους, η μετακίνησής τους ή οποιαδήποτε μεταβολή τους μεταξύ των λογαριασμών του Ταμείου ώστε ο κάθε λογαριασμός να διατίθεται αποκλειστικά για τον ειδικό σκοπό για τον οποίον προορίζεται.

Η διοίκηση του Πράσινου Ταμείου ασκείται από το Διοικητικό του Συμβούλιο που αποτελείται από τον Πρόεδρο και έξι μέλη με τετραετή θητεία και διορίζονται με απόφαση του ΥΠΕΚΑ.

### 10. Το δικαίωμα προτίμησης (ν. 947/79 άρθ. 55)

Ο νομοθέτης, προκειμένου να διευκολύνει την απόκτηση των κοινοχρήστων χώρων και εκείνων που απαιτούνται για την κατασκευή των κοινωφελών έργων σε οικιστικές περιοχές, σε ΖΕΠ και σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις πολεοδόμησης περιοχών, παρέχει στο Δημόσιο και στους ΟΤΑ το δικαίωμα προτίμησης επί ίσοις όροις αγοράς ακινήτων ή ιδανικών μεριδίων ή οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Το δικαίωμα προτίμησης **συνίσταται στην υποχρέωση που έχει κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου μέσα στις ως άνω περιοχές, ο οποίος προτίθεται να το πωλήσει προς**

<sup>13</sup> νδ 1262/1972 (ΦΕΚ Α' 194) «περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών», άρθ. 19 συν. όπως τροποποιήθηκε, β.δ. 266/1973 (ΦΕΚ Α' 194) «περί διοικήσεως και λειτουργίας του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων». Βλ. και άρθ. 56 ν. 947/79 (ΦΕΚ Α' 169) «περί οικιστικών περιοχών», και άρθ. 12 ν. 1032/1980 (ΦΕΚ Α' 57) «περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος», ν. 2242/94 (ΦΕΚ Α' 162) «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», άρθ. 3.



οιονδήποτε τρίτο, να **γνωστοποιήσει αυτήν την πρόθεσή του προς τον «υπέρ ου» το δικαίωμα προτίμησης**, Δημόσιο, ΟΤΑ ή ανάδοχο φορέα, με **έγγραφο δήλωσή** του. Αυτή πρέπει να περιέχει συνοπτική περιγραφή του πωλούμενου ακινήτου, τη μνεία των τίτλων κτήσης του, τα στοιχεία του υποψήφιου αγοραστή και το τίμημα στο οποίο έχει συμφωνηθεί να πραγματοποιηθεί η πώληση.

Οι δικαιούχοι υποχρεούνται να απαντήσουν αν θα ασκήσουν το δικαίωμα προτίμησης και, στη θετική περίπτωση, να καλέσουν τον πωλητή με την ίδια προσφορά τιμήματος για την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης.

Στην αρνητική περίπτωση, ο πωλητής δικαιούται, αλλά δεν υποχρεούται, να πωλήσει το ακίνητό του στον αγοραστή που είχε δηλώσει, με το τίμημα που αναφέρει στη δήλωσή του ή και με μεγαλύτερο.

### Σχόλια

Το δικαίωμα προτίμησης καθιερώθηκε από τον νόμο για την αποφυγή της μακροχρόνιας διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Πρόκειται για δικαίωμα του δημοσίου φορέα και υποχρέωση του ιδιώτη, ο οποίος, εφόσον επιθυμεί να πωλήσει το ακίνητό του, υποχρεούται να το πωλήσει σε συγκεκριμένο αγοραστή. Δεν υπάρχει δηλαδή υποχρεωτική στέρηση της ιδιοκτησίας, όπως στην απαλλοτρίωση, αλλά **εν δυνάμει υποχρεωτικός αγοραστής του ακινήτου**.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Σκουρής Β., Τάχος Α., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, τ. 4/1, «Χωροταξικό και Πολεοδομικό», έκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1991.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

**ΑΝΑΠΛΑΣΗ – ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ –  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ  
ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ**

**Εισαγωγή**

Η ανάπλαση είναι η πιο σύγχρονη μορφή επεμβατικής πολεοδομίας και έχει περάσει από διάφορα στάδια εξέλιξης, από την εποχή της πλήρους εκκαθάρισης του παλαιού κτηριακού πλούτου των μεγάλων σχεδίων (grands projets) στην εποχή της ανασυγκρότησης, εκείνης της άσκησης κοινωνικής πολιτικής και σήμερα αποσκοπεί στην επανακατάκτηση των αστικών κέντρων και ιστορικών πόλεων, κυρίως από τους παλαιούς κατοίκους τους. Η παρέμβαση αυτή μπορεί να αφορά είτε τη ριζική ανάπλαση-εξυγίανση μιας συγκεκριμένης περιοχής της πόλης ή και ακόμα ήπιες επεμβάσεις σε ορισμένες περιοχές. Η ανάπλαση μπορεί να αφορά τόσο τους οικοδομήσιμους χώρους όσο και τους κοινόχρηστους.

**1. Αντικείμενο της ανάπλασης – Σκοπός (άρθ. 8)**

Ο ν. 2508/97 ακολουθώντας την εξέλιξη, καθιερώνει ένα πλέγμα διατάξεων που αφορά τόσο τη **συνολική παρέμβαση σε μια περιοχή, όσο και τις ήπιες επεμβάσεις.**

**Ως «ανάπλαση» θεωρείται η επέμβαση σε μια περιοχή, που περιλαμβάνει το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, όπως προκύπτουν από τη σχετική μελέτη.**

**Σκοπός** αυτής της επέμβασης είναι η βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων και του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και η προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής και γενικότερα η επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης.<sup>1</sup>

**2. Περιοχές ανάπλασης (παρ. 2, 3)**

Ως περιοχές ανάπλασης χαρακτηρίζονται εκείνες οι περιοχές **εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών**, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος. Επειδή όμως αυτά δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπισθούν μόνον με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου της πόλης και των όρων και περιορισμών δόμησης, δηλαδή με τους απλούς κανόνες της ρυθμιστικής πολεοδομίας, **επιβάλλεται ο σχεδιασμός και ο προγραμματισμός συνόλου κατευθυνόμενων μέτρων για την**

<sup>1</sup> Σημαντική απόφαση σχετική με την αν'πλαση είναι η ΣτΕ 3059/09 η οποία ακύρωσε τη διπλή ανάπλαση στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας, γήπεδο του Παναθηναϊκού και στην περιοχή του Βοτανικού.

### επίτευξή του.

Ο νόμος ορίζει τα προβλήματα που πρέπει να συντρέχουν, προκειμένου να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως αναπλαστέα, και αναφέρει ενδεικτικά ορισμένες κατηγορίες προβλημάτων, όπως:

α. Μεγάλες κτηριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

β. Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ριζική αναδιάρθρωσή τους, ανάλογα με τις δυνατότητες και τις προοπτικές της περιοχής.

γ. Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων.

δ. Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

ε. Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.<sup>2</sup>

### 3. Περιεχόμενο ανάπλασης (παρ. 5)

Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, ο νόμος οριοθετεί τη **μορφή** και το **περιεχόμενο** που μπορούν να έχουν οι αναπλάσεις, τόσο ως προς τους **οικοδομήσιμους** όσο και τους **κοινόχρηστους** χώρους.

α. Η **δραστικότερη** μορφή είναι εκείνη που αποσκοπεί στην **ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου**. Αυτή συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

β. **Ηπιότερη** μορφή είναι εκείνη που αφορά στη **βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων** με επεμβάσεις στις χρήσεις, στις όψεις ή στην εσωτερική διαρρύθμιση των κτηρίων. Επεμβάσεις επίσης προβλέπονται και με συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα στα κτήρια, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων, των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κ.λπ.

γ. Η **ακόμα πιο ήπια μορφή ανάπλασης** αποσκοπεί στη βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, όπως και των ακάλυπτων χώρων των ΟΤΑ.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι οι δύο ηπιότερες μορφές επεμβάσεων είναι δυνατόν να συμπεριλαμβάνονται και στην πλέον δραστική, δηλαδή την ανασυγκρότηση μιας δομημένης περιοχής<sup>3</sup>. Επίσης στις δύο πρώτες μορφές ανάπλασης εφόσον υπάρχει ή ανάγκη κάλυψης στεγαστικών αναγκών της περιοχής έχουν χαρακτήρα κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης.

### 4. Χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως αναπλαστέας (παρ. 4)

Κατά κανόνα, μια περιοχή πρέπει να ορίζεται ως αναπλαστέα από το ΡΣ, ή το το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο.

Στην περίπτωση που αυτή δεν έχει καθορισθεί από τα παραπάνω σχέδια, είναι

<sup>2</sup> ΣτΕ 2486/2003, ανάπλαση του οικισμού Λιοσίων.

<sup>3</sup> ν.2508/1997, άρθ. 14.

δυνατός ο καθορισμός της με απόφαση των οργάνων που αναφέρονται στην ακόλουθη παράγραφο, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις των ως άνω σχεδίων της περιοχής.

Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται:

**α.** Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης.

**β.** Πρόγραμμα ανάπλασης.

**γ.** Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής.

Οι προδιαγραφές των ως άνω καθορίζονται με υπουργική απόφαση και είναι δυνατόν να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία μελετών ή τρόπους ανάπλασης<sup>4</sup>.

### 5. Φορείς ανάπλασης και αρμοδιότητές τους (άρθ. 10 παρ. 3-7)

Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος ΟΤΑ. Επίσης, αν η αναπλαστέα περιοχή εμπίπτει στις περιφέρειες περισσότερων από έναν ΟΤΑ ή, αν για οποιονδήποτε λόγο δεν είναι σκόπιμη ή εφικτή η παρακολούθηση του προγράμματος της ανάπλασης, από έναν από τους ως άνω οργανισμούς και τις επιχειρήσεις, φορέας ανάπλασης μπορεί να είναι η οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

Φορείς ανάπλασης ακόμα μπορεί να είναι:

- Δημοτικές επιχειρήσεις, ή Σύνδεσμος Δήμων.
- Φορείς ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού, εφόσον η ανάπλαση πρόκειται να πραγματοποιηθεί με έναν από αυτούς τους τρόπους παρέμβασης.
- Οικοδομικοί συνεταιρισμοί, εφόσον η ανάπλαση αφορά στην περιοχή τους.

Η ανάθεση της σύμβασης για την ανάπλαση στον φορέα γίνεται από τα αρμόδια όργανα για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως αναπλαστέας.

Ο φορέας ανάπλασης έχει αρμοδιότητες:

- **Επιτελικές**, διότι π.χ. έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των σχετικών μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων.
- **Συντονιστικές**, διότι πρέπει να συντονίζει τους φορείς που έχουν αναλάβει την υποχρέωση να εκτελούν τα διάφορα έργα.
- **Γνωμοδοτικές**, διότι γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος της ανάπλασης, όπως και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων, και γενικώς έχει τη συνολική ευθύνη για την εφαρμογή του προγράμματος.

Ο φορέας ανάπλασης ελέγχεται από το όργανο, το οποίο έχει εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση για την ανάπλαση και υποβάλλει σε αυτό ετήσια έκθεση. Σε αυτήν περιέχεται γενική εκτίμηση της πορείας εφαρμογής του προγράμματος, της τήρησης του χρονοδιαγράμματος, αναφέρονται κατά προτεραιότητα τα έργα που πρόκειται να εκτελεστούν τον επόμενο χρόνο, προτείνονται τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την έγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και την τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων.

Αν ο φορέας παύσει να υπάρχει για οποιονδήποτε λόγο ή δεν μπορεί να συνεχίσει το έργο του, οι αρμοδιότητές του «περιέρχονται στον οικείο ΟΤΑ που έχει προκύψει από τη συνένωση άλλων δήμων και κοινοτήτων». Στην περίπτωση που η ανάπλαση έχει και κοινωνικό στεγαστικό χαρακτήρα, ως φορέας υπεύθυνος για την ανάπλαση ορίζεται επιχείρηση πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης.

<sup>4</sup> παρ. 7, 8.

**6. Διαδικασία για την ανάπλαση μιας περιοχής (άρθ. 9 παρ. 2-8).  
Προκαταρκτική πρόταση (άρθ. 9).**

Η προκαταρκτική πρόταση συνοδεύεται από τοπογραφικό σχέδιο με τα όρια της προτεινομένης προς ανάπλαση περιοχής και πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που ορίζει ο νόμος, όπως:

- α)** τη σώρευση των πολεοδομικών προβλημάτων για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως αναπλαστέας, τους τρόπους επέμβασης και πρόβλεψη για τις συνέπειές της.
- β)** Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος ανάπλασης, εκτίμηση του συνολικού κόστους, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών της περιοχής και χρονοδιάγραμμα εργασιών.
- γ)** Τον τρόπο ή περισσότερους εναλλακτικούς τρόπους για την πραγματοποίηση της ανάπλασης και πρόβλεψη για τη συνέχειά της. Αναλόγως με τη μορφή της ανάπλασης μπορεί να απαιτούνται και άλλα στοιχεία όπως στην ανασυγκρότηση συστημικά στοιχεία για τις απόψεις των οικιστών και για τα αποτελέσματα των συμμετοχικών διαδικασιών.

Εφόσον η διαδικασία κινείται από το ΥΠΕΚΑ, **κοινοποιείται η σχετική πρόταση** στους εμπλεκόμενους, κατά περίπτωση, από τους ως άνω αναφερόμενους φορείς, καθώς και στους Οργανισμούς Κοινής Ωφέλειας των οποίων οι δραστηριότητες εκτείνονται στην περιοχή.

Ο οικείος ΟΤΑ υποχρεούται **να δημοσιοποιήσει** ευρύτερα την πρόταση με κάθε πρόσφορο μέσο, όπως είναι οι ανοικτές συγκεντρώσεις και οι ανακοινώσεις από τον έντυπο ή ηλεκτρονικό τύπο, και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και στους Οργανισμούς που έχουν σχέση με την προτεινομένη ανάπλαση.

**Οι απόψεις των φορέων αυτών και του ΟΤΑ πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο μέσα σε δύο μήνες από την αποστολή τους, άλλως συνεχίζεται η πρόοδος της σχετικής διαδικασίας χωρίς αυτές.**

Μετά την πάροδο αυτής της προθεσμίας, η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ αφού εκτιμήσει τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση, την οποία και αποστέλλει στον οικείο ΟΤΑ ή στην αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

Τα ως άνω όργανα μπορούν είτε να εγκρίνουν την προκαταρκτική πρόταση είτε να την απορρίψουν με αιτιολογημένη απόφαση. Μόνο στις περιπτώσεις που η περιοχή αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τόπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η προκαταρκτική μελέτη εγκρίνεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου του οικείου ΟΤΑ και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν συντρέχει περίπτωση. Ανάλογη διαδικασία τηρείται και όταν αυτή κινείται από τους άλλους φορείς, πλην του ΥΠΕΚΑ.

Η **εγκριτική απόφαση της προκαταρκτικής πρότασης** συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστον τον χαρακτήρα, τους βασικούς σκοπούς της ανάπλασης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπομένων παρεμβάσεων, χρονοδιάγραμμα των προβλεπομένων εργασιών, τον φορέα ανάπλασης, όπως επίσης και οποιοδήποτε άλλο αναγκαίο στοιχείο, όπως παροχές τρίτων κ.λπ.

Η εγκριτική απόφαση δημοσιεύεται στο ΦΕΚ και είναι δυνατή η αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης στο σύνολο της περιοχής ή σε τμήμα της, εφόσον αυτές αντιβαίνουν στο περιεχόμενο της προκαταρκτικής πρότασης. Η αναστολή αυτή ισχύει

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

για ένα χρόνο και μπορεί να παραταθεί για ακόμα ένα εφόσον οι εργασίες έχουν προχωρήσει σημαντικά<sup>5</sup>. Επίσης αν πρόκειται για ανάπλαση που προβλέπεται από το ΓΠΣ και έχει κινηθεί η διαδικασία αναστολής, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή αναστολής εφόσον έχει μεσολαβήσει ικανό χρονικό διάστημα και δεν συνεπάγεται υπέρμετρη επιβάρυνση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας<sup>6</sup>.

### 7. Πρόγραμμα ανάπλασης – Περιεχόμενο (άρθ. 10 παρ. 1-2)

Δεύτερο στοιχείο αναγκαίο για την ανάπλαση μιας περιοχής είναι η σύνταξη ενός προγράμματος, το οποίο περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική εκτίμηση, δηλαδή **εγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα** μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών, διαδικασιών, προτεραιοτήτων, όπως και την **οικονομική εκτίμηση**, δηλαδή προϋπολογισμούς των επί μέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο φορέα, εξεύρεση και κατανομή πόρων κ.λπ.

Ειδικότερα, αναφέρεται σε δραστηριότητες όπως είναι η κτηματογράφηση της περιοχής, αν δεν έχει ήδη γίνει, οι τρόποι και τα μέσα πολεοδομικής επέμβασης, η σύνταξη και έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, τα έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, η απόκτηση ακινήτων, η διάθεση από τον φορέα οικοδομήσιμων χώρων ή οικοδομών σε τρίτους κ.ά.

Το πρόγραμμα **είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο**, τη διαχείρισή του έχει ο οικείος ΟΤΑ ή, αν υπάρχει, ο φορέας ανάπλασης υπό την εποπτεία του. Διευκρινίζεται μάλιστα στη συνέχεια ότι για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή του, το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και να αναθεωρείται και μετά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής.

### 8. Μελέτη ανάπλασης (άρθ. 11)

Τέλος για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται **η εκπόνηση μελέτης ανάπλασης, η οποία περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής** και τις σχετικές ειδικές μελέτες αναγκαίες για την εφαρμογή του προγράμματος και ιδίως την οικονομοτεχνική μελέτη, τις κτηριακές μελέτες κ.λπ.

Αυτή είναι δυνατόν **να αναθεωρεί ή να τροποποιεί το εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης**, να καθορίζει τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, τις ζώνες, τα σημεία, τα μέσα επέμβασης, όπως και κάθε αναγκαίο στοιχείο για τον σκοπό της ανάπλασης. Η μελέτη αυτή εγκρίνεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου σύμφωνα με τις διατάξεις για την τροποποίηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων (ΥΠΕΚΑ, Δήμου, Γενικού Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης).

### 9. Τρόπος κτήσης των ακινήτων από τον φορέα ανάπλασης (άρθ. 12, παρ. 1, 2, 8, 9).

Ο φορέας ανάπλασης μπορεί να αποκτήσει τα αναγκαία ακίνητα μέσα στην περιοχή

<sup>5</sup> ΣτΕ 2674/2007 η οποία αποφαινεται ότι στις περιπτώσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή τα οριζόμενα στο άρθρο 159 του ΚΒΠΝ ως προς την επιβολή του μέτρου της αναστολής χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών)

<sup>6</sup> ΣτΕ 2674/2007

με τους ακόλουθους τρόπους:

- Με απαλλοτρίωση, δεδομένου ότι η ανάπλαση μιας περιοχής θεωρείται έργο δημόσιας ωφέλειας.
- Με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης.
- Με χορήγηση αυξημένων ΣΔ, εφόσον πρόκειται για την κτήση κοινοχρήστων χώρων ή χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
- Με ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Το ανταλλάγμα στην περίπτωση αυτή μπορεί να είναι ίσης αξίας οικόπεδο ή κτήριο, ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή και εκτός αυτής. Για την ανταλλαγή αυτή, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις των περιοχών επέκτασης του ιδίου Δήμου. Η ανταλλαγή πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής της περιοχής ή με ειδική πράξη για την παραχώρηση των ιδιοκτησιών.

### 10. Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων (άρθ. 12)

Οι διατάξεις αυτές αναφέρονται στα μέσα επεμβάσεων που είναι δυνατόν να προβλέπονται από την προκαταρκτική πρόταση, το πρόγραμμα και την μελέτη ανάπλασης, προκειμένου να επιτευχθούν οι σκοποί της σε μια περιοχή.

#### 10.1. Δικαίωμα προτίμησης (παρ. 1).

Η προκαταρκτική πρόταση είναι δυνατόν να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή μη, εντός της περιοχής ή σε τμήματά της, ή ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφον ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Αυτά καθορίζονται με ειδική πράξη του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πράξη.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται από την έκδοση της ως άνω πράξης έως την ολοκλήρωση του προγράμματος της ανάπλασης και πάντως εντός δέκα ετών, εφόσον, κατά την κρίση του φορέα ανάπλασης, η κτήση κάποιου συγκεκριμένου ακινήτου θα εξυπηρετήσει την εφαρμογή του προγράμματος.

#### 10.2. Χορήγηση κινήτρων για ειδικές παρεμβάσεις (παρ. 2-6)

Στις περιπτώσεις ανάπλασης είναι δυνατόν να προβλέπονται ζώνες **αποκατάστασης και ανανέωσης του κτηριακού πλούτου, αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελευθέρων χώρων**, με σκοπό τη βελτίωση και αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη (τώρα Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής) που καθορίζει αυτές τις ζώνες και τα όριά τους, είναι δυνατόν να προβλέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων, όπως ισχύουν στις ΖΕΕ και ΖΕΚ.

Επίσης, είναι δυνατόν να προβλέπεται αυξημένος ΣΔ για την κατασκευή κτηρίων ορισμένων χρήσεων, αναγκαίων για την ανάπλαση της περιοχής, όπως: κτήρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, χώρων στάθμευσης. Ο αυξημένος αυτός ΣΔ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0.2, ούτε να προσαυξάνει το συνολικό ΣΔ του ακινήτου πέραν του 2.0.

Αυτός ο ΣΔ μπορεί να ισχύσει και για ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπλασης, αλλά πάντως εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ιδίου ΟΤΑ και μόνον για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη της περιοχής και δεν



έχουν αποζημιωθεί οι πρώην ιδιοκτήτες τους από τον ΟΤΑ. Στην περίπτωση αυτή, ο μέσος ΣΔ στο σύνολο των περιοχών του Δήμου δεν πρέπει να υπερβαίνει τον αντίστοιχο προϋφιστάμενο μέσο ΣΔ.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση «κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης» (ΚΣΕΑ), ο ΣΔ μπορεί να υπερβεί το 2.0, όταν ο υφιστάμενος στην περιοχή ή στην άμεση ζώνη είναι ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το έργο θα καταστεί οικονομικά ασύμφορο εάν ισχύσει ΣΔ 2.0. Αλλά και στην περίπτωση αυτή, ο νέος ΣΔ δεν θα πρέπει να είναι ανώτερος του ήδη ισχύοντος, και ο πραγματοποιούμενος να υπερβαίνει το όριο 3.0.

Για την έγκριση του αυξημένου ΣΔ, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει σχετική αίτηση στον οικείο ΟΤΑ. Ο αυξημένος ΣΔ στο εγκεκριμένο ακίνητο χορηγείται από το Δημοτικό Συμβούλιο με αιτιολογημένη πράξη του και μόνον εφόσον δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής.

Το δικαίωμα για την πραγματοποίηση του αυξημένου ΣΔ γεννάται για τον ιδιοκτήτη μετά την καταβολή από αυτόν στον οικείο ΟΤΑ χρηματικού ποσού, το οποίο σε κάθε περίπτωση πρέπει να καταβληθεί εντός έτους από την ως άνω έγκριση, άλλως αυτή αίρεται αυτοδικαίως.

Για τον υπολογισμό αυτού του ποσού, πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου με τον πρόσθετο ΣΔ, και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου, που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των αντικειμενικών αξιών της περιοχής ενώ σε περίπτωση που δεν έχουν καθοριστεί, βάσει εκτίμησης του αρμόδιου οικονομικού εφόρου.

Το ποσόν αυτό κατατίθεται εφάπαξ, το πολύ εντός έτους από την έκδοση της εγκριτικής πράξης του δημοτικού συμβουλίου, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου ΟΤΑ και διατίθεται στον φορέα ανάπλασης για την απόκτηση των κοινοχρήστων χώρων και εκείνων για τις κοινωφελείς εγκαταστάσεις, σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης.

Το δικαίωμα για τη χορήγηση αυξημένου ΣΔ παύει να υφίσταται αμέσως μετά την ολοκλήρωση της εφαρμογής του προγράμματος, με την έκδοση σχετικής πράξης του οικείου Δημοτικού.

Όσα ποσά δεν απορροφήθηκαν από τον φορέα επιστρέφονται στον οικείο ΟΤΑ και διατίθενται για απαλλοτριώσεις ή για την εκτέλεση έργων υποδομής, κατά προτεραιότητα εντός της αυτής πολεοδομικής ενότητας της περιοχής.

Για την εφαρμογή όλων των ανωτέρω δίνεται νομοθετική εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΚΑ, όπως με απόφασή του καθορίσει τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η χορήγηση του αυξημένου ΣΔ δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής, τους όρους και τους περιορισμούς για τη χορήγησή του, τον τρόπο, τη διαδικασία εφαρμογής, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων, όπως και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Τέλος, προβλέπεται ειδική ρύθμιση μεταφοράς ΣΔ στις περιοχές αναπλάσεων, εφόσον πρόκειται για αδόμητα οικόπεδα στα οποία, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, καθορίζεται χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριων χώρων στάθμευσης ή χώρων υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων<sup>7</sup>.

Αυτό το δικαίωμα της μεταφοράς χορηγείται στους ιδιοκτήτες μετά από σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου και για τον υπολογισμό του μεταφερομένου ΣΔ δεν λαμβάνεται υπόψη αυτός που αντιστοιχεί στο ισόγειο, αλλά η μεταφορά χορηγείται

<sup>7</sup> παρ. 7.

για τον εναπομένοντα ΣΔ των λοιπών ορόφων.

Σε περίπτωση αλλαγής της χρήσης του οικοπέδου, τα δικαιώματα δόμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του ΣΔ για το οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.

### 10.3. Χρηματοδοτικά μέσα – Ειδικά κίνητρα (άρθ. 13)

Με τις διατάξεις αυτές, επιδιώκεται αφενός η συγκέντρωση των αναγκαίων πόρων για την εφαρμογή των εγκεκριμένων προγραμμάτων αναπλάσεων και αφετέρου η χορήγηση κινήτρων στους ιδιώτες για τη συμμετοχή τους στα προγράμματα αυτά.

Ως χρηματοδοτικές πηγές ορίζονται από τον νόμο, όπως π.χ. τα έσοδα των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων, τα οποία διατίθενται κατά προτεραιότητα για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων ανάπλασης που προβλέπονται από τα ως άνω σχέδια. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και πάντως όχι για μεγαλύτερα ποσά από το 1/3 των παραπάνω εσόδων, είναι δυνατόν να διατίθενται για σημειακές παρεμβάσεις, εφόσον περιλαμβάνονται στο ετήσιο πρόγραμμα του ΡΣ ή των γενικών τοπικών σχεδίων. Επίσης ορίζονται άλλοι πρόσθετοι πόροι για τους φορείς ανάπλασης, όπως επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις από ιδιωτικούς ή δημοσίους φορείς, χρηματοδοτήσεις από τον προϋπολογισμό – δημοτικό ή νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, δημοσίων επενδύσεων – δανειοδοτήσεις, έσοδα από τον αυξημένο ΣΔ, πολεοδομικά πρόστιμα κ.λπ.

Το δεύτερο μέρος αυτών των διατάξεων αναφέρεται στα κίνητρα τα οποία χορηγούνται στους ιδιοκτήτες μιας αναπλαστέας περιοχής, προκειμένου να διευκολύνουν την εφαρμογή του προγράμματος<sup>8</sup>.

Ειδικότερα ορίζεται ότι με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, μετά από εισήγηση του φορέα ανάπλασης, είναι δυνατόν να χορηγηθούν απαλλαγές από τα δημοτικά ή κοινοτικά τέλη σε ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης.

Στη συνέχεια προσδιορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες το Δημόσιο, ο ΟΤΑ ή ο φορέας ανάπλασης έχει τη δυνατότητα να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών στεγαστικών δανείων.

Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται περιοριστικά στον νόμο και όλες αφορούν στην αξιοποίηση του υπάρχοντος οικιστικού κτηριακού πλούτου, την ουσιαστική βελτίωση και αναβάθμισή του με κατάλληλες επισκευές, προσθήκες (προσθήκη χώρου δωματίου, κουζίνας ή λουτρού), την εξασφάλιση μόνωσης ή αντοχής παλαιών κτηρίων (ανακαινίσεις όψεων και εσωτερικών χώρων, αποπεράτωση ημιτελών κατασκευών), την εφαρμογή νέων τεχνολογιών, την εξοικονόμηση της ενέργειας ή νέων δομικών υλικών που εντάσσονται στο πλαίσιο του προγράμματος.

Την τεχνική εποπτεία και υποστήριξη των ως άνω σημειακών έργων–προγραμμάτων έχει το ΥΠΕΚΑ και η δαπάνη των επιδοτήσεων βαρύνει τον προϋπολογισμό των Δημοσίων Επενδύσεων ή των ΟΤΑ (α΄ ή β΄ βαθμού) ή τον φορέα ανάπλασης.

Με ΚΥΑ των Υπουργών ΠΕΚΑ και Οικονομικών καθορίζονται η εφαρμογή των διατάξεων για την επιδότηση των επιτοκίων, όπως με απόφαση του ΥΠΕΚΑ οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την αναγνώριση των δικαιούχων και γενικά όλα τα

<sup>8</sup> παρ. 4-9

θέματα που αφορούν στην εφαρμογή και εποπτεία αυτών των προγραμμάτων.

## 11. Ειδικότερες μορφές ανάπλασης.

### 11.1. Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών (άρθ. 14)

**Πρόκειται για την πιο δραστική μορφή ανάπλασης, η οποία επιχειρείται σε περιοχές με προβληματικές οικιστικές συνθήκες, λόγω της παλαιότητας ή της κακής κατάστασης των κτηρίων, της πληθυσμιακής πυκνότητας, όπως π.χ. σύστασης παλαιών προσφυγικών ή εργατικών κατοικιών, ή της εγκατάλειψης και ερείπωσης των κτηρίων, π.χ. παλαιά βιομηχανικά κτήρια.**

Στις περιπτώσεις αυτές, είναι δυνατόν να διενεργηθεί η ανάπλαση της περιοχής με το σύστημα της αντιπαροχής ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατ' όροφον, εφόσον ο οικείος ΟΤΑ ή άλλος φορέας που κινεί τη διαδικασία ανάπλασης, μετά από σχετική διερεύνηση, πιθανολογεί αιτιολογημένα ότι έχει εξασφαλισμένη τη συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον το 65% του συνόλου του εμβαδού των οικοπέδων της περιοχής και τουλάχιστον το 50% των διακεκριμένων ιδιοκτησιών, καταστημάτων, γραφείων ή κατοικιών.

#### 11.1.1. Διαδικασία – Αρμόδιοι φορείς

Η υπό ανασυγκρότηση περιοχή καθορίζεται με την προκαταρκτική πρόταση για την ανάπλαση ή με τις τροποποιήσεις της.

Η διαδικασία για την πραγματοποίηση μιας τέτοιας πρότασης ακολουθεί τις παρακάτω φάσεις:

α) Κτηματογράφηση της περιοχής, σύνταξη σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα από τον φορέα ανάπλασης. Σε αυτά αναφέρονται το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, οι υφιστάμενες σε κάθε κτήριο συνιδιοκτησίες καθώς και οι διαιρεμένες ιδιοκτησίες, οι φερόμενοι ιδιοκτήτες και το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, και τέλος κάθε άλλο αναγκαίο στοιχείο.

β) Σύνταξη – παράλληλα ή αμέσως μετά – της πρότασης ανάπλασης και των ωφελειών που πρόκειται να προκύψουν από αυτήν, είτε ειδικά για τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες είτε γενικά για κοινές κατηγορίες ιδιοκτησιών.

γ) Πρόσκληση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών να λάβουν γνώση των ως άνω στοιχείων, κυρίως των κτηματογραφικών, και να δηλώσουν, μέσα στην προθεσμία που αναφέρεται στην πρόσκληση, αν η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους είναι ορθή ή αν εν τω μεταξύ έχουν επέλθει μεταβολές ως προς τα όρια ή τα ονόματα.

δ) Κατάθεση από τους ιδιοκτήτες των τίτλων τους ή άλλων αποδεικτικών στοιχείων κυριότητας, όπως και κατάθεση υπεύθυνης δήλωσής τους προς τον οικείο ΟΤΑ ότι συμφωνούν για την ανάπλαση.

ε) Έγκριση από το Δημοτικό Συμβούλιο του κτηματογραφικού πίνακα, εφόσον διαπιστώσει ότι υφίσταται συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον το 65% του συνόλου του εμβαδού των ιδιοκτησιών της περιοχής, και τουλάχιστον το 50% των διακεκριμένων ιδιοκτησιών.

στ) Δημοσίευση της απόφασης στο ΦΕΚ. Η δημοσίευσή της συνιστά και την πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της περιοχής.

ζ) Κατάρτιση από τον φορέα ανάπλασης του προγράμματος ανασυγκρότησης της περιοχής, στο οποίο περιλαμβάνονται συνοπτική περιγραφή των εκτελεστέων έργων, πολεοδομικό και κτηριοδομικό πρόγραμμα, τα κτήρια ή τμήματά τους που θα δοθούν

στους ιδιοκτήτες και τα περιερχόμενα στον φορέα κ.λπ.

Το πρόγραμμα συνοδεύεται από σχετική οικονομοτεχνική μελέτη, αναφερόμενη και στον τρόπο χρηματοδότησης του έργου από τη διάθεση των ακινήτων που θα περιέλθουν στον φορέα και από άλλες πηγές. Το πρόγραμμα εγκρίνεται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

η) Καθορισμός από τον φορέα ανάπλασης των νέων ακινήτων που θα δημιουργηθούν από την ανασυγκρότηση. Σύνταξη των απαραίτητων εγγράφων και σχεδίων, στα οποία εμφανίζονται οι πραγματικές και νομικές αλλαγές που θα επέλθουν από τη δημιουργία των νέων ακινήτων, οι τεχνικές τους προδιαγραφές κ.λπ.

Από αυτά προσδιορίζονται τα συγκεκριμένα νέα ακίνητα που θα δοθούν ως αντιπαροχή για καθένα από τα παλαιά ακίνητα με βάση την αξία των ιδιοκτησιών. Κατά τη διαδικασία αυτή, επιδιώκεται η ανταλλαγή ισάξιων κατά το δυνατόν ακινήτων. Τυχόν διαφορές που προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα.

Για τις ιδιοκτησίες στις οποίες προσωρινός δικαιούχος φέρεται ο Δήμος, ή για εκείνους τους ιδιοκτήτες που δεν αποδέχονται την ανταλλαγή ή δεν έχουν ακόμα αναγνωρισθεί, γίνονται κληρώσεις από τον φορέα, μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους.

θ) Όλα τα ως άνω έγγραφα και σχέδια αποστέλλονται στον οικείο ΟΤΑ, όπου παραμένουν για ένα μήνα στη διάθεση των ενδιαφερομένων.

Ο ΟΤΑ υποχρεούται να αναρτήσει σχετική ανακοίνωση στο δημοτικό κατάστημα και να τη δημοσιεύσει με κάθε νόμιμο τρόπο, όπως σε μία τουλάχιστον ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης, στο διαδίκτυο κ.λπ.

Από την τελευταία δημοσίευση αρχίζει να τρέχει η προθεσμία του ενός μηνός μέσα στην οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να καταθέσει στον ΟΤΑ ή στον φορέα ανάπλασης τις παρατηρήσεις ή τυχόν προτάσεις του.

Ο φορέας εξετάζει τις παρατηρήσεις ή προτάσεις, προβαίνει σε τυχόν διορθώσεις των σχετικών εγγράφων ή σχεδίων και μετά τα υποβάλλει όλα στον οικείο Δήμο μαζί με σχετική εισήγησή του. Για την κατάρτιση αυτής της εισήγησης, ο φορέας πρέπει να λάβει υπόψη του και τις γνώμες των ιδιοκτητών της περιοχής, τυχόν τοπικών συλλόγων κ.λπ.

ι) Μετά από την εισήγηση-πρόταση του φορέα, ο οποίος ενεργεί κατ' αμάχητο τεκμήριο για λογαριασμό όλων των ιδιοκτητών, το Δημοτικό Συμβούλιο λαμβάνει απόφαση με την οποία πραγματοποιείται η ανταλλαγή των παλαιών ακινήτων με τα νέα ακίνητα, συνιστώνται οι προβλεπόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες και προσδιορίζονται τα ακίνητα τα οποία περιέρχονται στον φορέα ως εργολαβικό αντάλλαγμα.

Η απόφαση αυτή κατατίθεται σε συμβολαιογράφο, μαζί με τα σχετικά σχέδια και έγγραφα για κατοχύρωση της γνησιότητάς τους. Επίσης, ανακοίνωση της απόφασης αυτής τοιχοκολλάται στο οικείο δημοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μια τοπική εφημερίδα και σε μια ημερήσια της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης, όπως και στο διαδίκτυο.

Από την έκδοση της απόφασης, κάθε νομέας ή κάτοχος παλαιού ακινήτου οφείλει να παραδώσει ελεύθερη τη χρήση του στον φορέα, άλλως εντός 15 ημερών από την έγγραφη πρόσκλησή του και μετά από αίτηση του φορέα αποβάλλεται, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Εντός 6 μηνών από την τελευταία δημοσίευση της ανακοίνωσης της ως άνω απόφασης, όποιος ιδιοκτήτης παλαιού ακινήτου διαφωνεί ως προς το ισάξιο του

παλαιού του ακινήτου με το νέο που του δίνεται με την ανταλλαγή μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια, για τον καθορισμό τιμής μονάδος για τις απαλλοτριώσεις (Μονομελές Πρωτοδικείο των τόπων των ακινήτων).

Η άσκηση της αγωγής αυτής όπως και οι προσφυγές κατά του κτηματολογικού πίνακα δεν αναστέλλουν την περαιτέρω πρόοδο της διαδικασίας.

ια) Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση, εκδίδονται παραχωρητήρια προς τους δικαιούχους, τα οποία αποτελούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας και μεταγράφονται.

Οι ιδιοκτησίες αποδίδονται ελεύθερες κάθε νομικού ελαττώματος και συνεπώς, πραγματικές δουλείες που τυχόν υπάρχουν σε βάρος των παλαιών ακινήτων αποσβέννυνται, ενώ βάρη ή διεκδικήσεις μεταφέρονται στις νέες ιδιοκτησίες. Η μεταφορά αυτή γίνεται με εγγραφή στα οικεία βιβλία (υποθηκών, βαρών κ.λπ.), με μέριμνα του φορέα, και απαλλάσσεται οιασδήποτε επιβάρυνσης.

Η μεταγραφή ιδιοκτησιών αγνώστων ιδιοκτητών γίνεται στη μερίδα του οικείου ΟΤΑ με την ένδειξη «Ακίνητο αγνώστων ιδιοκτητών περιοχής...». Σε περίπτωση μεταγενέστερης διαπίστωσης του ιδιοκτήτη από τον φορέα ή δικαστικής αναγνώρισής του, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο τροποποιεί την απόφασή του περί ανταλλαγής με την ίδια διαδικασία κατά την οποία την είχε λάβει.

Ο ΟΤΑ γίνεται κύριος των ακινήτων των οποίων δεν έχουν αναγνωρισθεί οι ιδιοκτήτες, μετά την παρέλευση του χρόνου της έκτακτης χρησικτησίας και με απόφαση του δικαστηρίου.

### 11.1.2. Εκτίμηση νέων ακινήτων – Καθορισμός της αξίας νέων και παλαιών ακινήτων

Για την εκτίμηση των νέων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, όπως αυτή θα **διαμορφωθεί εξαιτίας της ανάπλασης της περιοχής.**

Η εκτίμηση της αξίας, τόσο των παλαιών ακινήτων όσο και των νέων, γίνεται από την εκτιμητική επιτροπή που προβλέπεται από τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων.

Σε περίπτωση διαφωνίας, ο ιδιοκτήτης εγείρει αγωγή ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων.

### 11.2. Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εντός εγκεκριμένων σχεδίων ή οικισμών προ του 1923 (άρθ. 15)

#### 11.2.1. Χαρακτηριστικά προβληματικών περιοχών (παρ. 1)

Ως «**προβληματικές περιοχές**» εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923 θεωρούνται εκείνες που παρουσιάζουν: **α)** μεγάλες κτηριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, **β)** συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσής τους. Επίσης, εκείνες που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο της πόλης σύμφωνα με το νδ του 1923, αλλά για οποιονδήποτε λόγο δεν έχει γίνει εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής τους. **Ως εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των απαλλοτριώσεων.**

#### 11.2.2. Χαρακτηρισμός και υπαγωγή περιοχών σε ειδικές ρυθμίσεις (παρ. 2)

Η πρόταση για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως προβληματικής και η υπαγωγή της στις ειδικές ρυθμίσεις γίνεται από το ΡΣ, το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (πρώην ΓΠΣ) και εγκρίνεται με την ειδική πολεοδομική μελέτη αναμόρφωσης.

Η πρόταση αυτή είναι δυνατόν να γίνει και μετά την κατάρτιση του ΡΣ, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ή και μετά την κατάρτιση του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, αν από τις υπάρχουσες μελέτες ή κατά την εκπόνησή τους διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού της περιοχής ως προβληματικής, και, βεβαίως, εφόσον η υπαγωγή αυτή είναι σύμφωνη προς τις γενικές κατευθύνσεις των ως άνω σχεδίων.

Αν το ΤΧΣ προβλέπει την αναμόρφωση της περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό, εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις.

### 11.2.3. Συνέπειες υπαγωγής (παρ. 3, 5, 6, 7)

#### α) Πριν από την έγκριση:

Μετά την πρόταση υπαγωγής και πριν από την έγκριση είναι δυνατή, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η **αναστολή της χορήγησης οικοδομικών αδειών** και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει την τριετία, προκειμένου για νέες οικοδομές ή προσθήκες κατ' επέκταση υφισταμένων κτηρίων, με εξαίρεση προσθήκες περιορισμένης επιφάνειας μέχρι 30 τ.μ. που επιβάλλονται για λόγους υγιεινής.

#### β) Μετά την έγκριση:

Μετά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για την αναμόρφωση της περιοχής, το Δημόσιο και ο οικείος ΟΤΑ **ασκούν δικαίωμα προτίμησης**, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 55 του ν. 947/79.

**Επιβάλλεται εισφορά σε γη στις ιδιοκτησίες της υπό αναμόρφωση περιοχής, ενώ δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα.** Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων της εισφοράς σε γη γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1337/83, με βάση τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτήτες κατά την ημέρα της δημοσίευσης της πράξης που προτείνει την περιοχή προς αναμόρφωση. Ο νόμος διακρίνει τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη στις δύο περιπτώσεις:

#### α. Περιοχής με εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως.

Κατά τον υπολογισμόν αυτόν **λαμβάνονται υπόψη οι επιβαρύνσεις** που έχουν επιβληθεί στους ιδιοκτήτες από τη συμμετοχή τους στους ήδη διανοιγμένους κοινόχρηστους χώρους, και από την οφειλόμενη εισφορά αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας που έχουν επιβληθεί από τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά δικαιολογητικά. Αν το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο από τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την εισφορά σε γη, θεωρείται ότι αυτή έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της, άλλως οφείλει τη διαφορά.

#### β. Περιοχής οικισμού προ του 1923.

Σε περιοχές αναμόρφωσης που βρίσκονται **εντός οικισμού προ του 1923**, υπολογίζεται **το σύνολο του εμβαδού των ήδη διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων**, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Το υπόλοιπο επιμερίζεται σύμμετρα προς την υπολογιζόμενη εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας.

### 11.3. Εξασφάλιση σημαντικών κοινοχρήστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεων (άρθ. 16)

Οι διατάξεις του άρθρου αυτού αποσκοπούν στην εξασφάλιση, απόκτηση από τον οικείο ΟΤΑ και διάθεση σε κοινή χρήση σημαντικών κοινοχρήστων χώρων, οι οποίοι προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αλλά λόγω μη συντέλεσης των απαλλοτριώσεων δεν έχουν αποδοθεί στην κοινή χρήση.

#### 11.3.1. Αντικείμενο – Ειδική εισφορά

Ως «**σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι**» θεωρούνται εκείνοι που συνιστούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας στην οποία ανήκουν (κεντρική πλατεία της γειτονιάς ή της πόλης, άλσος ή χώροι πρασίνου) οι οποίοι εξυπηρετούν το μεγαλύτερο τμήμα των οικοδομικών τετραγώνων της γειτονιάς, της συνοικίας ή της πόλης, βασικές οδικές αρτηρίες της πολεοδομικής ενότητας κ.λπ.).

Οι σημαντικοί αυτοί κοινόχρηστοι χώροι έχουν προβλεφθεί από τα εγκεκριμένα σχέδια σύμφωνα με τις διατάξεις του νδ της 17-7/16-8/1923 και για την εξασφάλισή τους επιβάλλεται υπέρ του οικείου ΟΤΑ **εφάπαξ ειδική εισφορά**, η οποία κατανέμεται σε μερίδια στα ακίνητα ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκονται, όπως αυτή προσδιορίζεται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΓΠΣ). Αν από τους χώρους αυτούς ωφελούνται και άλλες πολεοδομικές ενότητες, η εισφορά αυτή κατανέμεται μεταξύ των ακινήτων που βρίσκονται σε αυτές.

Αυτοί οι σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι προσδιορίζονται εφάπαξ για κάθε πολεοδομική ενότητα, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία θεμελιώνεται σε ειδική Έκθεση. Σε αυτήν προεκτιμάται η δαπάνη των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων, ο αριθμός των μεριδίων στα οποία θα επιμερισθεί η εισφορά, καθώς και το πιθανόν ποσόν του κάθε μεριδίου.

Πρόκειται για ειδική ρύθμιση με σκοπό τη διαμόρφωση σημαντικών κοινοχρήστων χώρων σε εντός σχεδίου περιοχές, και δεν έχουν εφαρμογή οι λουιτές σχετικές διατάξεις, όπως εκείνες του νδ του 1923, του α.ν. 5269/31 κ.ά.

#### 11.3.2. Συμμετοχή ΟΤΑ και ιδιωτών. Διαδικασία καθορισμού της ειδικής εισφοράς (παρ. 4)

**Η συμμετοχή του Δήμου** στην επιβάρυνση της απαλλοτρίωσης ανέρχεται στο 5% του **συνόλου** της αξίας των απαλλοτριουμένων ακινήτων και προσδιορίζεται για τη βεβαίωση της εισφοράς από την εκτίμηση της Εκτιμητικής Επιτροπής του νόμου περί Απαλλοτριώσεων και για τις συμπληρωματικές βεβαιώσεις από τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις προσδιορισμού προσωρινής τιμής μονάδος των απαλλοτριουμένων ακινήτων.

Το υπόλοιπο 95% αποτελεί το σύνολο της ειδικής εισφοράς που **επιβαρύνει τους κυρίους ή νομείς** όλων των «αυτοτελών κατοικιών» ή «στεγασμένων χώρων με αυτοτελή χρήση» ή «αδομήτων αλλά αρτίων και οικοδομησίμων οικοπέδων» ή των πολεοδομικών ενότητων που ωφελούνται από τη δημιουργία αυτών των χώρων.

Ως «**αυτοτελής κατοικία**» νοείται κάθε οικοδομή ή τμήμα της, η οποία έχει από την κατασκευή της ως σκοπό να στεγάσει ένα νοικοκυριό, έστω και αν δεν έχει νομικές καθορισθεί ως αυτοτελής διαιρεμένη ιδιοκτησία.

Ως «**στεγασμένος χώρος με αυτοτελή χρήση**» θεωρείται κάθε στεγασμένος χώρος που έχει ως σκοπό, από την κατασκευή του, να χρησιμοποιηθεί ως χώρος εργασίας ή

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

για την άσκηση επαγγέλματος ή για οποιαδήποτε άλλη αυτοτελή χρήση.

Ως «**αδόμητο οικόπεδο**» θεωρούνται όλοι οι αυτοτελείς χώροι μέσα σε οικοδομήσιμα ακίνητα οι οποίοι δεν έχουν κτίσματα ούτε αυτοτελούς κατοικίας ούτε στεγασμένου χώρου.

**Η εισφορά αυτή κατανέμεται σε μερίδια** που επιμερίζονται στους κυρίους ή νομείς ανάλογα με **α)** το εμβαδόν, **β)** τη ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο και **γ)** τη χρήση του.

Οι ζώνες καθορίζονται ανάλογα με την εγγύτητα του ακινήτου στον κοινόχρηστο χώρο που πρόκειται να αποζημιωθεί.

**Ζώνη Α.** Περιλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο προς τον χώρο αυτό και έχει συντελεστή 3.

**Ζώνη Β.** Περιλαμβάνει τα ακίνητα της περιοχής που βρίσκεται μεταξύ των ζωνών Α και Γ και έχει συντελεστή 1,5.

**Ζώνη Γ.** Περιλαμβάνει τα ακίνητα τα οποία, λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνητα των άλλων ζωνών και έχει συντελεστή 1.

Κτήρια ή οικόπεδα ειδικών χρήσεων (ξενοδοχεία, κλινικές, πολυκαταστήματα, μάντρες εμπορίας ανταλλακτικών) επιβαρύνονται, ανεξαρτήτως ζώνης, με συντελεστή ειδικής χρήσης 2. Εξαιρούνται τα κτήρια κοινής ωφέλειας.

Το υπολογιστικό εμβαδόν  $E$  της περιοχής, προκύπτει από το άθροισμα των επί μέρους εμβαδών  $E_1, E_2, \dots$ , όπου  $E = \text{Εμβαδόν ιδιοκτησίας} \times \text{συντελεστή ζώνης} \times \text{συντελεστή χρήσης}$ .

Η συνολική καταβλητέα αποζημίωση ( $\Delta$ ) από τις ιδιοκτησίες διαιρείται με το υπολογιστικό εμβαδόν και δίνει το υπολογιστικό μερίδιο ( $\mu$ ), δηλαδή  $\mu = \Delta / E$ .

Η ειδική εισφορά κάθε ιδιοκτησίας ισούται με το γινόμενο του  $\mu$  επί το εμβαδόν της, πολλαπλασιαζόμενο με τους συντελεστές ζώνης ή ειδικής χρήσης.

Η διαδικασία η οποία ακολουθείται για τον προσδιορισμό και τη βεβαίωση της εισφοράς είναι η ακόλουθη:

- Ο οικείος ΟΤΑ προβαίνει στην απογραφή των βαρυνομένων κατοικιών ή χώρων ή αδομήτων οικοπέδων της πολεοδομικής ενότητας και συντάσσει σχετικό πίνακα, στον οποίο τις αναγράφει, όπως επίσης αναφέρει τους κυρίους ή νομείς τους με τις διευθύνσεις των κατοικιών τους. Στις περιπτώσεις ειδικών χρήσεων με περισσότερα μερίδια, αναγράφεται και η ειδική χρήση.
- Ο (προσωρινός) πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του ΟΤΑ για δύο μήνες, και η τοιχοκόλληση αυτή ανακοινώνεται με δημοσίευση σε δύο τοπικές εφημερίδες, εάν εκδίδονται, και σε μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας και στο διαδίκτυο. Επίσης, σχετική άτυπη ειδοποίηση αποστέλλεται σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα απογραφής, όπως επίσης και στους ενοίκους των υπόχρεων σε εισφορά χώρων, οι οποίοι οφείλουν να την παραδώσουν στους κυρίους ή νομείς.
- Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 60 ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί **να ασκήσει ένσταση** κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας κάθε δικαιολογητικό που έχει σχέση με την ένστασή του. Αν την ένσταση ασκεί ο κάτοχος του ακινήτου, αυτή απορρίπτεται ως απαράδεκτη, εφόσον δεν κατονομάζεται σε αυτήν ο πραγματικός κύριος ή νομέας του ακινήτου.
- Επί των ενστάσεων αποφασίζει το Δημοτικό Συμβούλιο, το οποίο και εγκρίνει τον **οριστικό πίνακα απογραφής**, που τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται, όπως και ο



πρώτος προσωρινός πίνακας απογραφής. Αυτός συνιστά τον **τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς**.

- Στη συνέχεια, για την απαλλοτρίωση των αναγκαίων ακινήτων και τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων, αντί της πράξης αναλογισμού που συντάσσεται σε απαλλοτριώσεις εντός σχεδίου πόλεως<sup>9</sup>, **συντάσσεται κτηματολόγιο και κτηματολογικός πίνακας** από τον οικείο ΟΤΑ, ο οποίος φέρει και τη δαπάνη.

- Μετά την οριστικοποίηση των ως άνω στοιχείων, ο ΟΤΑ ζητά την εκτίμηση της επιτροπής απαλλοτριώσεων και επισπεύδει τη διαδικασία για τη βεβαίωση της εισφοράς και την πραγματοποίηση των απαλλοτριώσεων.

- Η εισφορά βεβαιώνεται μετά την εκτίμηση της επιτροπής και εισπράττεται υπέρ του οικείου ΟΤΑ ως δημοτικό ή κοινοτικό έσοδο. Μετά τον δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων, ο Δήμος αναπροσδιορίζει το ποσόν της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση.

Το ποσόν της συμμετοχής του οικείου ΟΤΑ στη δημιουργία των σημαντικών κοινοχρήστων χώρων ανέρχεται σε ποσοστό 5% του συνόλου της αξίας των απαλλοτριωμένων, φέρει **ιδιαίτερο κωδικό αριθμό** στον προϋπολογισμό του ΟΤΑ και χρησιμοποιείται **αποκλειστικά** για την καταβολή των αποζημιώσεων των χώρων για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς.

Όταν αρχίσει η εισροή εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς, ο Δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο τον προσωρινό καθορισμό της τιμής μονάδος και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο ποσόν της εισφοράς, τις αποζημιώσεις για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και την απόδοση σε κοινή χρήση των χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

### 11.3.3. Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων ακινήτων από τρίτους (άρθ. 17)

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επιδιώκεται η διευκόλυνση των διαδικασιών για την καταβολή των αποζημιώσεων κοινοχρήστων χώρων, που προβλέπονται κυρίως από υφιστάμενα εγκεκριμένα σχέδια, για τους οποίους δεν έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις και συνεπώς υπάρχει κίνδυνος άρσης της απαλλοτρίωσης.

Συγκεκριμένα, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, σε οποιοδήποτε τρίτο, πρόσωπο να προκαταβάλει για λογαριασμό των υπόχρεων την αποζημίωση των ως άνω ακινήτων, προκειμένου να συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

Οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, οι οποίοι είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομουμένου, υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατέθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους, προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας.

Τέλος, δίνεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΚΑ να εκδώσει σχετική απόφαση, η οποία θα καθορίζει τα της εφαρμογής του άρθρου αυτού.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> νδ του 1923

<sup>10</sup> Απ. 32609/1259/23-12-98 (ΦΕΚ 35) Β-26/1/99 «Διαδικασία και τρόπος εφαρμογών των διατάξεων του άρθρου 17, ν. 2508/97».



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

## ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

## Εισαγωγή

Η έννοια της ΜΣΔ είχε εισαχθεί στη χώρα μας, κατά τα πρότυπα πολλών ευρωπαϊκών κρατών, με τον ν. 880/79 «περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» και τα εκτελεστικά του διατάγματα.<sup>1</sup>

Ως στόχο είχε να αποτελέσει έναν άλλο τρόπο αποζημίωσης σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 24, αντικαταθιστώντας την απαλλοτρίωση και την οφειλόμενη από αυτήν αποζημίωση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και κυρίως των διατηρητέων κτηρίων, και χορηγώντας παράλληλα κίνητρα στους ιδιοκτήτες για τη συντήρησή τους. Επίσης, είχε ως στόχο με τον τρόπο αυτόν τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων της πόλης, συνιστώντας ένα ισχυρό μέσο της πολεοδομικής νομοθεσίας για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής αλλά και γενικότερα πολιτικής προστασίας, χωρίς να είναι αναγκαία η εκροή του δημοσίου χρήματος.

Όμως, κατά την εφαρμογή αυτού του θεσμού διαπιστώθηκαν ορισμένες ατέλειες και στρεβλώσεις, με αποτέλεσμα όχι μόνον να μην επιτευχθούν οι ως άνω στόχοι, αλλά να χαρακτηριστεί ο νόμος αυτός ως αντισυνταγματικός από το ΣτΕ επ' ευκαιρία διοικητικών πράξεων που είχαν εκδοθεί με βάση αυτόν.<sup>2</sup> Την ίδια τύχη είχαν και οι επόμενοι, ν. 2145/1993 ν. 2300/95, οι οποίοι κρίθηκαν και αυτοί ως αντισυνταγματικοί, με απόφαση της Ολομέλειας του ανωτάτου δικαστηρίου<sup>3</sup> και το 2002 ψηφίσθηκε ο ν. 3044 που και αυτός έφτασε για κρίση ενώπιον του δικαστηρίου και κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές ορισμένες διατάξεις του με την απόφαση 2366/2007 της Ολομέλειας.

Σύμφωνα με την απόφαση αυτή, η οποία συνοψίζει τις βασικές κρίσεις του δικαστηρίου, επιτρέπεται η ΜΣΔ και στις περιπτώσεις των ρυμοτομουμένων ακινήτων μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος και τις τροποποιήσεις που αυτή πραγματοποίησε των άρθρων 24 και 17, εφόσον βεβαίως οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών αποδέχονται να ικανοποιηθούν με τον τρόπο αυτόν αντί άλλης αποζημίωσης. Η ΜΣΔ σύμφωνα με το Σύνταγμα πρέπει να ενταχθεί στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, και η επιλογή της ζώνης μεταφοράς πρέπει να συνδέεται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της περιοχής και να προσδιορίζεται η ανώτατη επιτρεπόμενη επιβάρυνση της. Για τους ως άνω λόγους, οι ζώνες υποδοχής πρέπει να οριοθετούνται με

<sup>1</sup> Ο θεσμός της ΜΣΔ έχει εισαχθεί στη χώρα μας με τον ν. 880/79 και τα εκτελεστικά του διατάγματα. Χορομίδης Λ. «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού», Θεσσαλονίκη 1994, σ. 204. Σκουρής Β. «Το χωροταξικό πολεοδομικό δίκαιο», έκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1991, σ. 177. Χριστοφίλοπουλος Δ., «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» ΝοΒ 1991, σ. 1027

<sup>2</sup> ΣτΕ 2434/90, κ.ά.

<sup>3</sup> ΣτΕ 6070/96

κανονιστική πράξη, να αποτυπώνονται σε διάγραμμα, να δημοσιεύονται στο ΦΕΚ, ώστε να είναι γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες.

### 1. Περιεχόμενο της μεταφοράς

Η ΜΣΔ είναι σχετικώς νέα έννοια του ελληνικού πολεοδομικού δικαίου και έχει **νομικό** και **τεχνικό** περιεχόμενο.

Το **πρώτο** συνίσταται στη δυνατότητα που δίνει το Κράτος στον ιδιοκτήτη ενός ακινήτου, ο οποίος δεν δικαιούται να εξαντλήσει τον ισχύοντα Σ.Δ της περιοχής στο ακίνητό του, είτε διότι αυτό έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, είτε για πολεοδομικούς σκοπούς, να ζητήσει την αφαίρεση του υπολειπομένου Σ.Δ ή και του συνόλου από αυτό το ακίνητο, προκειμένου αυτός να προστεθεί σε άλλο ακίνητο της ιδιοκτησίας του ή τρίτου. Το ακίνητο από το οποίο αφαιρείται ο Σ.Δ λέγεται **βαρυνόμενο** και **χορηγείται στον ιδιοκτήτη τίτλος δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ**, στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμά του για μεταφορά. Το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά του πρόσθετου Σ.Δ λέγεται **ωφελούμενο**.

Το **τεχνικό** περιεχόμενο της ΜΣΔ είναι η αφαίρεση του Σ.Δ από το βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού στον εκάστοτε ισχύοντα Σ.Δ του ωφελουμένου.

### 2. Βαρυνόμενα ακίνητα (άρθ. 3)

Τα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ ανήκουν στις ως άνω δύο κατηγορίες, δηλαδή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και εκείνης που εξυπηρετεί πολεοδομικούς σκοπούς και ιδίως την απόκτηση από το Κράτος κοινοχρήστων χώρων.

**α)** Ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από το ΥΠΕΚΑ ή η χρήση τους χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τη σχετική πολεοδομική νομοθεσία, όπως και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ/ΝΟΚ, έχουν επιβληθεί περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη διατηρητέων κτηρίων.

**β)** Ακίνητα με οικοδομήματα που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως μνημεία, σύμφωνα με τη νομοθεσία περί αρχαίων και νεωτέρων μνημείων.

**γ)** Ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και υπόκεινται σε περιορισμούς ως προς την εξάντληση του Σ.Δ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, εξαιτίας της σημασίας των ευρημάτων σε αυτά.

Τα ως άνω ακίνητα δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφόσον έχουν χαρακτηριστεί ως τόποι κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Το ίδιο ισχύει για ακίνητα των δύο τελευταίων κατηγοριών, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ, με εξαίρεση τους ΟΤΑ.

Σε όλες τις ως άνω κατηγορίες επιτρέπεται και η μεταφορά του συνόλου του Σ.Δ, εφόσον οι κύριοι ή οι συγκύριοι παραχωρήσουν την κυριότητα του ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο ή στον οικείο ΟΤΑ.

**δ)** Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από το εγκεκριμένο σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι. Στην περίπτωση αυτή αφαιρείται το τμήμα του οικοπέδου που ο ιδιοκτήτης είναι

υποχρεωμένος να εισφέρει ή να αποζημιώσει για τη δημιουργία του κοινοχρήστου χώρου και ο τίτλος μεταφοράς χορηγείται για το υπόλοιπο τμήμα που καταλαμβάνεται από τον κοινόχρηστο χώρο.

### 3. Προσδιορισμός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστού. (ΖΥΣ) Προϋποθέσεις για την έγκριση της

Επιτρέπεται ο καθορισμός ΖΥΣ ύστερα από εκπόνηση ειδικής μελέτης, σε περιοχές που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923 και συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

**α)** Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές προστασίας της φύσης, εθνικά πάρκα περιοχές οικοανάπτυξης<sup>4</sup> ή περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή συνιστούν ζώνες προστασίας παραδοσιακών συνόλων και εκτός των ορίων περιοχών<sup>5</sup>, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

**β)** Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματά τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β` του ν. 2508/97.

**γ)** Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτηρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

**δ)** Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ) από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλευσίμους ποταμούς.

**ε)** Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή<sup>6</sup>.

**στ)** Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλεως με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλεως με τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/91, σχετικά με την τότε ισχύουσα ιδιωτική πολεοδόμηση και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)<sup>7</sup>, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

**ζ)** Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του 20%.

### 4. Περιεχόμενο μελέτης ΖΥΣ

Για την εκπόνηση της μελέτης απαιτείται να μη συντρέχει καμία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, προσδιορίζεται σε αυτήν η εδαφική έκταση της ΖΥΣ μέσα στην ευρύτερη έκταση του Δήμου, όπως επίσης και το ανώτατο συνολικό εμβαδόν που

<sup>4</sup> παρ. 3 άρθ. 18, ν. 1650/1986

<sup>5</sup> ν. 1577/85 (ΓΟΚ), άρθ. 4, παρ. 1β

<sup>6</sup> άρθ. 10 ν. 1337/83, ν. 947/79, άρθ. 18 του ν. 2508/97

<sup>7</sup> άρθ. 24 ν. 2508/97

επιτρέπεται να μεταφερθεί σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων περιοχών, όπως αυτό προκύπτει από τους ισχύοντες ΣΔ της περιοχής, μετά από τη στάθμιση των ακόλουθων στοιχείων:

- α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ να επιτρέπεται από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις καθώς και από τους αναπτυξιακούς στόχους της περιοχής, και αναφέρονται ενδεικτικά η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και οι ιδιαιτερότητες της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός της.
- β) να μην αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής και
- γ) οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι, όπως προβλέπονται από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο να εξακολουθούν να επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

### 5. Δικαίωμα -Τίτλος Μεταφοράς Σ.Δ

Το δικαίωμα της μεταφοράς συνιστάται με την έκδοση της απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ, η οποία εγκρίνει την έκδοση τίτλου ΜΣΔ και δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Ο μεταφερόμενος Σ.Δ αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο και η μεταβίβαση αυτή λειτουργεί ως εμπράγματο βάρος, δεδομένου ότι δεσμεύει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του κυρίου και ακολουθεί το ακίνητο, ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας π.χ. απαλλοτρίωσης.

Στην ως άνω απόφαση προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται, οι οποίες υπολογίζονται μετά την αφαίρεση εκείνων που παραμένουν από εκείνες που μπορούν να πραγματοποιηθούν με βάση τον ισχύοντα Σ.Δ της περιοχής.

**Το δικαίωμα της μεταφοράς ενσωματώνεται στον τίτλο που εκδίδεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ και είναι ονομαστικός, διαιρετός, ελεύθερα μεταβιβάσιμος αποκλειστικά μέσω ηλεκτρονικής μεταβίβασης της Τράπεζας γης.** Στην περίπτωση που έχει εκδοθεί προγενέστερος ονομαστικός τίτλος για την εξαγορά αυτού ή μέρος αυτού, πρέπει να υποβληθεί ηλεκτρονικά νέα αίτηση.

Για κάθε τίτλο που εκδίδεται καταβάλλεται παράβολο 100 ευρώ από τον δικαιούχο υπέρ του Δημοσίου. Όταν πρόκειται για διατηρητέα ακίνητα ή άλλα στοιχεία που έχουν χαρακτηριστεί ως προστατευτέα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, σε ΝΠΔΔ και στους ΟΤΑ, το τίμημα από τη μεταβίβαση του τίτλου διατίθεται αποκλειστικά για έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

### 6. Πραγματοποίηση της ΜΣΔ - Περιορισμοί

**Η πραγματοποίηση της ΜΣΔ συντελείται με την έκδοση απόφασης** του προϊσταμένου της αρμόδιας Διεύθυνσης για τα πολεοδομικά θέματα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην Περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

Με την έκδοση της ως άνω απόφασης **αποσβέννυται το δικαίωμα που έχει ενσωματωθεί στον τίτλο και ο τίτλος ακυρώνεται εν όλω ή εν μέρει**, ανάλογα με την πραγματοποιούμενη μεταφορά, με επισήμειωση σε αυτόν της ακύρωσης και της απόφασης που έχει εγκρίνει τη μεταφορά.

Με την ως άνω απόφαση καθορίζεται ο μεταφερόμενος Σ.Δ από το βαρυνόμενο ως

πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών που επιτρέπεται να κτισθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο καθορισμός αυτός γίνεται αφού ληφθούν υπόψη οι προς μεταφορά επιφάνειες του τίτλου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελουμένου, ο αναγραφόμενος στον τίτλο Σ.Δ και εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελουμένου.

**Από τη μεταγραφή αυτής της απόφασης ο μεταφερόμενος Σ.Δ προστίθεται οριστικώς στο ωφελούμενο ακίνητο.**

Η μεταφορά επιτρέπεται μόνον μέσα σε ΖΥΣ ή σε υπάρχουσα σύμφωνα με τον προϊσχύοντα νόμο ΖΑΣ (Ζώνη Αγοράς ΣΔ) του ιδίου Δήμου ή της Κοινότητας, εκτός αν αυτός υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, οπότε επιτρέπεται και στον όμορο. Αν το ωφελούμενο ακίνητο γειτονεύει με προστατευτέο ακίνητο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας για την προστασία του Υπηρεσίας.

Ο νόμος, ανάλογα με τη χρήση της περιοχής, αμιγούς, γενικής, παραθεριστικής κατοικίας, πολεοδομικού κέντρου, ειδικών χρήσεων ή ειδικά κτήρια όπως και σε περιοχές εντός σχεδίου όπου δεν έχουν καθορισθεί με δεσμευτικό τρόπο οι χρήσεις γης, καθορίζει σε ποσοστά τη μέγιστη επιτρεπόμενη αύξηση σε σχέση με τον ισχύοντα στην περιοχή Σ.Δ.

Επίσης θέτει όρους για το ποσοστό κάλυψης, το ύψος, την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, τους χώρους στάθμευσης του ωφελουμένου ακινήτου, όπως και για τις επιφάνειες που επιτρέπεται να μεταφερθούν από όμορους Δήμους.<sup>8</sup>

Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελουμένου ακινήτου ποσόν ίσον προς 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ υπέρ του Δημοσίου από το οποίο το 50% αποδίδεται στον ΟΤΑ α' βαθμού όπου βρίσκεται το ακίνητο, για την κατασκευή έργων για αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

### **7. Περιβαλλοντικό ισοζύγιο, Τράπεζα γης, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.**

#### **Εισαγωγή**

Ο νομοθέτης προκειμένου να αποφύγει τις τυχόν κρίσεις του ΣτΕ για την αντισυνταγματικότητα του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» επιδιώκει να δημιουργήσει καταστάσεις και κίνητρα για να ισορροπήσει την περιβαλλοντική ζημία και την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής που έχουν ως συνέπεια οι διατάξεις για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων και να μειώσει τις ανατροπές που δημιουργούνται τόσο στον ορθολογικό σχεδιασμό, όσο και στην αντιμετώπιση των αυθαιρετούντων έναντι των συννόμων πολιτών, δηλαδή επιδιώκει να κρατήσει μια ισορροπία για την εφαρμογή του Κράτος δικαίου.

Εξάλλου γνωρίζει ότι υπάρχει μια εκκρεμότητα όσον αφορά στην εφαρμογή της μεταφοράς του Σ.Δ μετά από τις αλληπάλληλες αποφάσεις του ΣτΕ που έκριναν τους αλληπάλληλους νόμους ως αντισυνταγματικούς και επιδιώκει να βρει τρόπο, ώστε να μπορέσει να χρησιμοποιηθεί αυτό το πολεοδομικό εργαλείο και για την επίτευξη πολεοδομικού ισοζυγίου.

<sup>8</sup> άρθ. 5, παρ. 8 επ.

Ορίζει ότι μέσα σε προθεσμία 10 ετών από την έναρξη ισχύος του ν. 4178/2014 πρέπει να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση των ΓΠΣ και των ΣΧΟΟΑΠ ή οποιουδήποτε άλλου τύπου σχεδιασμό και η αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους Δήμους όπου έχουν δηλωθεί αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, σύμφωνα με την ηλεκτρονική καταγραφή μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής στον νόμο. Με τα ανωτέρω σχέδια ή άλλα ισοδύναμου αποτελέσματος μέσα σχεδιασμού καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικιστικών περιοχών οι ζώνες στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση.

Επίσης, κατά την έγκριση ή αναθεώρηση των ως άνω μέσων πολεοδομικού σχεδιασμού σε όλους τους Δήμους που δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, **καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός κάθε πρωτοβάθμιου ΟΤΑ.** Οι ζώνες αυτές πρέπει να συνδέονται λειτουργικά με τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές του ΟΤΑ και είναι δυνατόν να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιαστικά ο ισχύων Σ.Δ. Είναι δυνατόν να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου ή ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του ΟΤΑ, που δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφάνειας των καθοριζομένων ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε ΟΤΑ. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου δεν παρακωλύει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και, αν το ακίνητο ενταχθεί σε αυτόν, το ως άνω πρόστιμο δεν επιστρέφεται ή συμψηφίζεται καθ' οιονδήποτε τρόπο με τις εισφορές σε γη και σε χρήμα.

Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που δεν συμπεριλαμβάνονται αναλυτικά στις ειδικές κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του νόμου, αλλά εντάσσονται στη γενική κατηγορία 5 και βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, μπορούν να διατηρηθούν και να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση, εφόσον ο ιδιοκτήτης αποκτήσει δικαίωμα Σ.Δ ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με την κατηγορία αυθαιρεσίας για την εξισορρόπηση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Το οικοπέδο ή γήπεδο ή τμήμα από το οποίο μεταφέρεται μέσω της Τράπεζας Γης ο Σ.Δ πρέπει να βρίσκεται στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου της αυθαίρετης κατασκευής.

### 7.1. Τράπεζα γης

**Η Τράπεζα γης αποτελεί αποκλειστικά μία ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιωμάτων Σ.Δ, η οποία θα συμβάλλει στην πρόοδο της περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και στην ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.** Σκοπός της είναι η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, η συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των τίτλων δικαιώματος και μεταφοράς Σ.Δ και των αξιών που δημιουργεί το Κράτος μέσα από τις χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις, καθώς και η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και την προστασία και αποκατάσταση κτηρίων πολιτιστικής κληρονομιάς.

### 7.2. Αρμόδιος φορέας ΜΣΔ

Ο αρμόδιος φορέας ο οποίος ορίζεται με πδ από τον ΥΠΕΚΑ ή με νόμο και κατόπιν



ειδικής εξουσιοδότησης και από τους συναρμόδιους φορείς μπορεί όπου απαιτείται:

- α)** Να προβαίνει σε αγορά τίτλων μεταφοράς Σ.Δ, ιδίως από περιοχές που υφίστανται πολεοδομική επιβάρυνση.
- β)** Να μεταβιβάζει τίτλους δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ που έχει αποκτήσει σε ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις, με την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν υπαχθεί στον νόμο για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης ή σε ωφελούμενα ακίνητα εντός Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιώματος Δόμησης.
- γ)** Να προβαίνει σε ταυτόχρονη αγορά και πώληση του δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ ακινήτων που δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή στον ευρύτερο Δημόσιο τομέα, με σκοπό την δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και τη δημιουργία υπέργειων ή υπογείων χώρων στάθμευσης, σε περιοχές όπου υπάρχει υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση.
- δ)** Να προβαίνει σε αγορά ακινήτων ή τμήματός τους που ανήκουν σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς ή Ενώσεις αυτών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία τίτλων δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ. Αυτούς τους τίτλους θα τους παραχωρεί στη συνέχεια στους ως άνω Συνεταιρισμούς ή την Ένωση εντός ακινήτων που χαρακτηρίζονται ως ακίνητα υποδοχής Σ.Δ Οικοδομικών Συνεταιρισμών.
- ε)** Να προβαίνει σε διαχειριστικές πράξεις των δημοσίων ακινήτων μετά από εξουσιοδότηση του αρμόδιου φορέα.
- στ)** Να ανταλλάσσει τον τίτλο μεταφοράς Σ.Δ ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτήρια πολεοδομούμενης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία.

### 7.3. Πηγές προσφοράς Σ.Δ

Για τις ανάγκες δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων σε πολεοδομικές ενότητες, τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων και την οικιστική διαμόρφωση της Χώρας ο νόμος απαριθμεί δυνητικά ορισμένες πηγές δόμησης, με τον ρητό όρο να μην έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον και να μην επέρχεται διατάραξη της λειτουργίας των οικοσυστημάτων.

Αναφέρεται ότι αυτοί μπορεί να είναι:

- α)** Κοινόχρηστοι χώροι που έχουν καθορισθεί σε περιοχές εντός σχεδίου και δεν είναι δυνατόν να αποδοθούν στην κοινή χρήση γιατί ο Δήμος δεν έχει χρήματα να καταβάλει τη σχετική αποζημίωση.
- β)** Υπολειπόμενοι Σ.Δ από διατηρητέα κτήρια, οικόπεδα αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος όπως και από άλλα κτήρια.
- γ)** Πρώην στρατόπεδα τα οποία λόγω μη χρήσης αποδίδονται στην κοινή χρήση.
- δ)** Κτήρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου που πρόκειται να αποσυρθούν.
- ε)** Δημόσιες εκτάσεις ή παλιές υποδομές που συνορεύουν με εγκεκριμένα σχέδια της πόλης και παραμένουν εκτός σχεδίου προκειμένου να περιορισθεί η δόμηση.
- στ)** Παλαιές ή εγκαταλελειμμένες τουριστικές και βιομηχανικές μονάδες σε εκτός σχεδίου περιοχή.
- ζ)** Περιοχές στις οποίες έχει πραγματοποιηθεί ή έχει θεσμοθετηθεί δόμηση, υπάρχει όμως περιβαλλοντική υστέρηση στο ισοζύγιο και χρειάζεται ανάσχεση της δόμησης
- η)** Ακίνητα στα οποία υπάρχουν απαγορεύσεις δόμησης από δημόσιες παρεμβάσεις στον τομέα της γης.
- θ)** Ακίνητα οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων.

#### 7.4. Ακίνητα υποδοχής.

Αυτά είναι δύο κατηγοριών:

**α)** Αυτά που βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός Γενικού Χωρικού Σχεδίου (πρώην ΓΠΣ) και οι οποίες με βάση τον πολεοδομικό τους σχεδιασμό χαρακτηρίζονται ως Ζώνες υποδοχής και συγκέντρωσης Σ.Δ και ο προβλεπόμενος Σ.Δ από τις οικείες διατάξεις είναι μικρότερος του μέσου Σ.Δ της περιοχής.

**β)** Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες υπάγονται στην κατηγορία 5 του άρθρου 9, δηλαδή στις γενικές περιπτώσεις του νόμου, για τις οποίες αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την υπαγωγή τους στον νόμο, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου. Απαιτείται να έχουν καταγραφεί εντός ειδικών ορίων σχεδίων με υπουργική απόφαση του ΥΠΕΚΑ.

#### 7.5. Καθορισμός ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής Σ.Δ οικοδομικών συνεταιρισμών.<sup>9</sup>

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται ότι, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού (τώρα εθνικού χωρικού σχεδίου) με στόχο την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών, αναπτύσσονται και οργανώνονται ζώνες συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης. Στη συνέχεια ο νόμος δίνει εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΚΑ να καθορίζει με πδ:

**α)** τα χαρακτηριστικά των περιοχών των Ζωνών συγκέντρωσης Σ.Δ, ανά περιφερειακή ενότητα της Επικράτειας,

**β)** τον αριθμό, τη δυναμικότητα και το όριο χωρητικότητας κάθε περιοχής,

**γ)** το όριο επιτρεπόμενης συνολικής εκμετάλλευσης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες και να ορίζονται εντός αυτών τα ακίνητα υποδοχής Σ.Δ οικοδομικών συνεταιρισμών,

**δ)** τη διαδικασία έγκρισης για την ανάπτυξη των ζωνών αυτών ως χώρων υποδοχής για τις ανάγκες δημιουργίας της Τράπεζας Γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης,

**ε)** τον τρόπο καθορισμού του δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ εντός των ως άνω ζωνών ή σε ακίνητα υποδοχής Σ.Δ οικοδομικών συνεταιρισμών,

**στ)** την ηλεκτρονική διαδικασία μεταφοράς Σ.Δ, τους απαιτούμενους ελέγχους και τα δικαιολογητικά, όπως και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

#### Σχόλια

Η ΜΣΔ και το νομοθετικό πλαίσιο που την καθιέρωσε απέτυχαν στους σκοπούς που επεδίωκαν, δηλαδή την προστασία των διατηρητέων κτηρίων όπως και τη διευκόλυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά πέτυχαν να δημιουργήσουν σωρεία προβλημάτων, όπως φαίνεται από τις δικαστικές περιπέτειες και τους αλληπάλληλους νόμους που ψηφίστηκαν. Και αυτό οφείλεται σε διάφορους λόγους μεταξύ των οποίων:

- Στην περίπτωση των διατηρητέων κτηρίων, η έλλειψη οιασδήποτε νομικής δέσμευσης του κυρίου του βαρυνομένου να το επισκευάσει μέσα σε συγκεκριμένο

<sup>9</sup> άρθ. 37.

χρονικό διάστημα από τη μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς και της λήψης του τιμήματος, οδηγεί στο αντίθετο αποτέλεσμα από το επιδιωκόμενο. Ο ιδιοκτήτης τις περισσότερες φορές καρπούται το οικονομικό όφελος της μεταφοράς και, μη έχοντας υποχρέωση αποκατάστασης και συντήρησης, αφήνει να καταστρέφεται το διατηρητέο, με συνέπεια την κατεδάφισή του ως επικίνδυνου ετοιμόρροπου.

- Στον μη καθορισμό Ζωνών Αγοράς Συντελεστή Δόμησης (ΖΑΣ), όπως είχε προβλέψει ο νόμος, ή περιοχών υποδοχής μεταφερομένου συντελεστή και προσδιορισμού του αναλογούντος ποσοστού σε σχέση με τον προβλεπόμενο ΣΔ από το πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής, στο πλαίσιο ενός γενικότερου σχεδιασμού. Ελάχιστες ΖΑΣ καθιερώθηκαν, αλλά και αυτές δεν έγιναν γνωστές στο ευρύτερο κοινό και ουδέποτε διασαφηνίσθηκαν με σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα.<sup>10</sup>

- Στην αποσπασματική και ασυντόνιστη εφαρμογή της μεταφοράς, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, η οποία οδήγησε σε ανορθολογικά πολεοδομικά αποτελέσματα και σε αλλοίωση του επιδιωκόμενου σκοπού.

Εξαιτίας αυτών των προβλημάτων, τα οποία δημιουργήθηκαν τόσο κατά την εφαρμογή του ν. 880/79, όσο και του ν. 2300/95, αλλά και των αντιδράσεων των κατοίκων και των ΟΤΑ των περιοχών όπου βρίσκονταν τα ωφελούμενα ακίνητα, κυρίως με την αιτιολογία ότι επιβαρύνεται το περιβάλλον, κατατέθηκαν στο ΣτΕ αιτήσεις για την ακύρωση των διοικητικών πράξεων, με τις οποίες είχαν πραγματοποιηθεί μεταφορές Σ.Δ, με αποτέλεσμα τη σωρεία των ακυρώσεων για λόγους αντισυνταγματικότητας και την ψήφιση του τέταρτου νόμου.<sup>11</sup>

**Οι κύριες αιτιάσεις του ΣτΕ για την αντισυνταγματικότητα των δύο νόμων ήταν ότι επέτρεπαν τη μεταφορά σε περιοχές που δεν έχουν προκαθορισθεί από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και μάλιστα με αντικειμενικά κριτήρια ως ζώνες υποδοχής, αλλά επέτρεπαν τη μεταφορά σε οποιαδήποτε περιοχή χωρίς να ερευνάται αν η υποδεχόμενη τον Σ.Δ μπορεί πολεοδομικά να ανεχθεί τη μεταφορά αυτή. Εξάλλου δεν υπήρχαν θεσμοθετημένα κριτήρια και περιορισμοί που να συνδέονται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της περιοχής που δέχεται τον συντελεστή. Η Διοίκηση, σύμφωνα με το σύστημα του νόμου, εγκρίνει τη μεταφορά με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα του ακινήτου που δέχεται τον μεταφερόμενο Σ.Δ και όχι την καταλληλότητα της βαρυνόμενης περιοχής.<sup>12</sup>**

Επίσης, ήταν επιτρεπτή η ΜΣΔ κατά το Σύνταγμα του 1975, πριν από την αναθεώρηση του 2001 μόνον στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί της ιδιοκτησίας για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως είναι τα διατηρητέα κτήρια, τα έργα τέχνης κ.ά. Η συνταγματικότητα αυτής της μεταφοράς θεμελιώνεται στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, το οποίο για την προστασία των πολιτιστικών στοιχείων εξουσιοδοτεί τον νομοθέτη να προβλέψει άλλον τρόπο αποζημίωσης από εκείνον της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.<sup>13</sup> Η μεταφορά αυτή όμως πρέπει να γίνεται μέσα στα όρια του ιδίου

<sup>10</sup> πδ 23/11/79 με το οποίο καθορίστηκαν στην περιοχή του λεκανοπεδίου ορισμένες ΖΑΣ.

<sup>11</sup> ΣτΕ 2434/90, 1766/91, 1328/93

<sup>12</sup> ΣτΕ 1071-1073/94 ν. 880/79, 6070/96 ν. 2300/95

<sup>13</sup> άρθ. 17 του Σ.

Δήμου, διότι μόνον με την τοπική αυτή σύνδεση καθίσταται δυνατή η εφαρμογή του θεσμού, χωρίς νόθευση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Επιπλέον επιτυγχάνεται η αντιστάθμιση της επιβάρυνσης που υφίσταται ορισμένη περιοχή από τη μεταφορά σε αυτήν Σ.Δ με την ωφέλεια της ίδιας της περιοχής από την ύπαρξη του διατηρητέου κτηρίου, χάριν του οποίου δεν εξαντλήθηκε ο Σ.Δ.

Αντιθέτως, δεν είναι δυνατή η ΜΣΔ για τις άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος, διότι αυτή οδηγεί σε νόθευση του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού και έχει από τη φύση της δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή, δεδομένου ότι συνεπάγεται απόκλιση από τους γενικώς ισχύοντες όρους δόμησης και αύξηση της οικιστικής της πυκνότητας. Άλλωστε ο νομοθέτης έχει προβλέψει άλλους τρόπους δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων, όπως π.χ. την εισφορά σε γη.

Ο τέταρτος νόμος επιδιώκει να ρυθμίσει αυτά τα συνταγματικά προβλήματα, καθιερώνοντας τη μελέτη για τον καθορισμό της ΖΥΣ και θέτοντας πολεοδομικές προϋποθέσεις για αυτόν, όπως είναι ότι το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ της ζώνης να προκύπτει από της χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις της περιοχής και τους αναπτυξιακούς στόχους της, την οικιστική της ανάπτυξη, κ.λπ. Επίσης, επιβάλλει για κάθε τίτλο που εκδίδεται παράβολο υπέρ του αρμοδίου ΝΠΔΔ, όπως και το τίμημα που εισπράττουν οι ΟΤΑ από τα διατηρητέα και τα προστατευτέα πράγματα, να το διαθέτουν αποκλειστικά για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με προτεραιότητα την αποκατάσταση του βαρυνόμενου ακινήτου. Την ίδια ρύθμιση προβλέπει και για τα ακίνητα του Δημοσίου.

Και ο ως άνω νόμος έφθασε ενώπιον του ΣτΕ και μόνον ορισμένες διατάξεις του κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές. Οι σκέψεις του Ανώτατου Διοικητικού Δικαστηρίου αναφέρονται στην εισαγωγή του κεφαλαίου. Πάντως με όλες αυτές τις απαιτήσεις του νόμου, ο θεσμός αυτός έχει ατονήσει, δεδομένου ότι τουλάχιστον αυτή τη στιγμή που γράφεται αυτό το βιβλίο δεν έχει καθορισθεί καμία ΖΥΣ.

## ΜΕΡΟΣ Β

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

## ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΝΟΚ)

## Εισαγωγή

**Ο ΓΟΚ/ΝΟΚ είναι σύνολο διατάξεων που καθορίζουν τα γενικά και συγκεκριμένα μέτρα που αφορούν στην εκμετάλλευση και τη δόμηση των ακινήτων εντός και εκτός σχεδίου της πόλης, όπως και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.** Ειδικότερα σε αυτόν καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται κατά τη δόμηση των ακινήτων, καθώς και τη διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων από άποψη χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας, με στόχο την προστασία του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.<sup>1</sup>

Ο ΓΟΚ/ΝΟΚ συνιστά κλάδο και δεσμό μεταξύ του Πολεοδομικού Δικαίου και εκείνου που αναφέρεται στην εκμετάλλευση του εγγείου παράγοντα. Το Πολεοδομικό Δίκαιο αναφέρεται στον σχεδιασμό της πόλης, ενώ ο ΓΟΚ/ΝΟΚ στον σχεδιασμό των κτηρίων στα οικοπέδα και γήπεδα και μάλιστα ο ν. 1577/85, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 2831/00, αποτελεί τη μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής επέμβασης, με πεδίο αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο, το οικόπεδο και το κτήριο σε σχέση με αυτό, σε αντίθεση με τους προηγούμενους που αναφέρονταν κυρίως στο οικόπεδο (ΓΟΚ 1973, 1955 και 1929). Για τον λόγο αυτόν άλλωστε ο ΓΟΚ/ΝΟΚ περιλαμβάνει και διατάξεις πολεοδομικής φύσης. Επί πλέον ο ΓΟΚ/ΝΟΚ συμπληρώνεται από τον Κτηριοδομικό Κανονισμό ο οποίος αποβλέπει στη ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επί μέρους στοιχεία τους ώστε να είναι σε θέση να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται για μία οικονομικά αποδεκτή διάρκεια ζωής.

Οι κανόνες δικαίου που θέτει ο ΓΟΚ, όπως και γενικότερα εκείνοι της δόμησης, **συνιστούν κανόνες δημοσίου δικαίου και είναι δημόσιας τάξης**, δηλαδή έχουν θεσπισθεί **χάριν του δημοσίου συμφέροντος και δεν μπορούν να τροποποιηθούν με ιδιωτική συμφωνία**. Όμως, επειδή οι κανόνες αυτοί θίγουν τον πυρήνα της ιδιοκτησίας και την εκμετάλλευσή της, αναφέρονται και σε κανόνες του **ιδιωτικού δικαίου** και ειδικότερα του **Εμπράγματος**, όπως π.χ. στην κάθετη συνιδιοκτησία, στις δουλείες, κ.λπ.

Ο ΓΟΚ/ΝΟΚ δίνει τις **μέγιστες επιτρεπόμενες τιμές των παραμέτρων για τη δόμηση ενός οικοπέδου**. Κάθε μεταγενέστερη κανονιστική πράξη δεν μπορεί να καθιερώσει παρά τα ίδια ή μικρότερα μεγέθη, **εκτός** από τις περιπτώσεις προβλεπόμενων από τον νόμο **παρεκκλίσεων ή ρητών ειδικών ρυθμίσεων**, π.χ. προστασία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

<sup>1</sup> βλ. αναλυτικά περί ΓΟΚ, Μπούτου-Λεμπέση Ε., «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός – Κωδικοποίηση και Ανάλυση» Δομική Ενημέρωση Αθήνα 2009, της ίδιας Νέος Οικοδομικός Κανονισμός – Κωδικοποίηση και ανάλυση του ν. 4067/2012, Δομική Ενημέρωση, Αθήνα 2012

Ειδικότερα, η τροποποίηση του ΓΟΚ 1985 με τον ν. 2831/00 αποσκοπούσε στην προσαρμογή στα νέα δεδομένα που είχαν προκύψει εν τω μεταξύ, από τη νομολογία του ΣτΕ και τις σχετικές νέες νομοθετικές ρυθμίσεις που είχαν ληφθεί για την κάλυψη των νέων αναγκών, όπως ήταν και εξακολουθούν να είναι η εξοικονόμηση ενέργειας η προστασία του περιβάλλοντος. Ενδεικτικά αναφέρονται η ανάγκη χρησιμοποίησης ήπιων μορφών ενέργειας στα κτήρια, το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, οι απαιτήσεις για τη διακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, τα προβλήματα της εφαρμογής του παλιού ΓΟΚ και οι νέες διεθνείς ρυθμίσεις για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, οι οποίες λόγω αντικειμένου τους, αναλύονται στο Κεφάλαιο 3.

Οι παράγοντες ψήφησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού **δεν** διαφέρουν ουσιαστικά από εκείνους του προηγούμενου, όσο και να τις αναγγέλλει πανηγυρικά ο ΝΟΚ. Εξακολουθεί να είναι η **κλιματική αλλαγή, η εξοικονόμηση ενέργειας και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος** και ο ΝΟΚ επιδιώκει να αντιμετωπίσει τα φαινόμενα αυτά **εισάγοντας ορισμένες καινοτομίες**, όπως τον σχεδιασμό με περιβαλλοντικά κριτήρια και «πράσινες παραμέτρους», με ενσωμάτωση συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας στα κτήρια. Επίσης προσπαθεί να **προστατεύσει την αστική γη**, η οποία λόγω της συγκέντρωσης του πληθυσμού σε αυτήν υποβαθμίζεται, και **επιδιώκει την κατασκευή λειτουργικών κτηρίων** και την προστασία των φυσικών και διαθεσίμων χώρων της πόλης

### 1. Νεωτερισμοί και στόχοι του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

Ο νέος ΓΟΚ/ΝΟΚ ν. 4067 /2012 σύμφωνα με την αιτιολογική του έκθεση προσπαθεί να αντιμετωπίσει τα σύγχρονα δεδομένα τα οποία εξελίσσονται συνεχώς, όπως η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση του πληθυσμού στις πόλεις και ειδικότερα στις μεγάλες, με συνέπεια την αλλοίωση κυρίως των ιστορικών κέντρων, την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, αλλά και τα παλαιά ενεργοβόρα κτήρια (απόσυρση κτηρίων). **Θεωρεί τα κτήρια ως τεχνητούς οργανισμούς μέσα στον χώρο, που αλληλοεπιδρούν με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον, πλάθουν την αισθητική της πόλης και επιδρούν στη φυσιογνωμία της.** Με αυτή την οπτική πρέπει να αντιμετωπίζονται οι ανάγκες τους για κατανάλωση ενέργειας και πόρων με στόχο την εξοικονόμησή τους, τον περιορισμό των ρύπων και γενικότερα τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής μέσα και έξω από αυτά με την ένταξη στα κτήρια νέων υλικών, τεχνολογιών και δομικών συστημάτων. Επίσης, **πριμοδοτεί με κίνητρα τον σχεδιασμό με φιλοπεριβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.**

Συμπερασματικά ο ΝΟΚ **επιδιώκει να εκσυγχρονισθεί** ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών. Παράλληλα διατηρεί σε ισχύ πολλές από τις διατάξεις του προϊσχύοντος ΓΟΚ και σέβεται τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική δομή της, **επιτρέπει όμως σημαντικές νέες δυνατότητες, λαμβάνοντας υπόψη του το ενεργειακό αποτύπωμα των κτηρίων.** Χαρακτηριστικά αναφέρεται, ότι αυτός περιλαμβάνει αρκετούς **νέους ορισμούς προς αυτή την κατεύθυνση**, όπως τα υπόσκαφα κτήρια, τα φυτεμένα δώματα, οι κατακόρυφοι κήποι, τα διπλά κελύφη με στόχο τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτηρίων και τη βελτίωση της εικόνας της πόλης

και της προστασίας του περιβάλλοντος. Αυτός **δίνει ιδιαίτερη σημασία στη περιβαλλοντική αναβάθμιση των αστικών πυκνοδομημένων και υποβαθμισμένων περιοχών**, καθορίζοντας τα στοιχεία που πρέπει να διαθέτουν, και χορηγώντας τους κίνητρα υπό προϋποθέσεις.

Στο πνεύμα αυτό για την προστασία της αστικής γης και την αναζωογόνηση των πόλεων και την επανάχρηση της πολεοδομημένης γης ο ΝΟΚ:

α) Προβλέπει τις **συνενώσεις** των οικοπέδων ώστε να επιτρέπεται η δημιουργία μεγάλων ενιαίων χώρων πρασίνου σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας, η **αύξηση των ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και η αναβάθμιση της εικόνας της πόλης**. Με τον τρόπο αυτό η άτακτη πολυδιάσπαση των οικοδομικών όγκων που οδηγεί στη διασπορά των ακάλυπτων χώρων και στην άναρχη εικόνα της πόλης στα υφιστάμενα μικρά οικόπεδα θα μειωθεί σημαντικά. Επιπλέον το **μικροκλίμα** της περιοχής θα βελτιωθεί, δεδομένου ότι αυτό **επηρεάζεται από την πολεοδομική οργάνωση, τη ρυμοτομία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και τον φυσικό σχεδιασμό κάθε αστικής περιοχής**.

β) Επίσης, **δίνει μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτηρίου και στην παραγωγή ενδιαφέρουσας ποιοτικής αρχιτεκτονικής**, μορφολογικά και λειτουργικά, με στόχο την αναβάθμιση της ενεργειακής συμπεριφοράς του, ενώ ταυτοχρόνως **διευκολύνει τους ελέγχους των οικοδομών** οι οποίοι αφορούν μόνον την ασφάλεια και υγεία των ανθρώπων, την επιβεβαίωση της εφαρμογής των συγκεκριμένων στοιχείων της μελέτης και τις σχέσεις των κτηρίων με το περιβάλλον.

γ) **Επιδιώκει την περιβαλλοντικώς εναρμονισμένη δόμηση** με στόχο να μην επιβαρύνεται η θερμοκρασία του υπαίθριου αστικού χώρου από τη θερμότητα την οποία αποβάλλουν τα κτήρια, **υποστηρίζει τις παθητικές μεθόδους** που βοηθούν στη βελτίωση της θερμικής άνεσης κατά τη χρήση των κτηρίων.

δ) **Δίνει κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτηρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών**. Σήμερα στον υπολογισμό της επιβάρυνσης που επιφέρεται με τη δόμηση, εκτός από τον ΣΔ και την πυκνότητα του πληθυσμού, πρέπει να **λαμβάνεται υπόψη και το ενεργειακό περιβαλλοντικό αποτύπωμα**, και αυτό οδηγεί σε νέα δεδομένα της αντίληψης του σχεδιασμού.

Στα πλαίσια αυτής της ιδεολογίας ο ΝΟΚ στο άρθρο 10 με τίτλο «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές» **παρέχει πολεοδομικά κίνητρα** στους ιδιώτες υπό ορισμένες προϋποθέσεις, για την επίτευξη ορισμένων αποτελεσμάτων, κρίνοντας ότι αυτά εξυπηρετούν το **δημόσιο συμφέρον**, που ερμηνεύεται ως η **περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής** στις πυκνοδομημένες περιοχές. Επίσης για την επίτευξη των στόχων της περιβαλλοντικής αναβάθμισης της πόλης και υπό ορισμένες προϋποθέσεις επιτρέπει την αύξηση του Σ.Δ. με ταυτόχρονη μείωση του ποσοστού κάλυψης, ώστε να περιορίζεται το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της δόμησης και να αφήνονται **μεγαλύτεροι ελεύθεροι χώροι**. Σύμφωνα με την Εισηγητική έκθεση του ΝΟΚ αυτό δεν συνιστά επιδείνωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, αλλά βελτίωσή της διότι με τα μέτρα αυτά προκύπτουν περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά οφέλη που στοχεύουν σε μια πιο βιώσιμη ανάπτυξη.

Η άσκηση αυτών των κινήτρων **εξαρτάται από την πρωτοβουλία των ιδιοκτητών και θεμελιώνεται κυρίως στο όφελος** που θα προκύψει για αυτούς, κυρίως από το

«δίπολο»<sup>2</sup> «μείωση κάλυψης – έναντι αύξησης συντελεστή δόμησης» δηλαδή από την παραχώρηση – μείωση του ποσοστού κάλυψης έναντι αύξησης του Σ.Δ. Επίσης, προκειμένου ο ιδιοκτήτης να επωφεληθεί από την αύξηση του Σ.Δ. **προβλέπεται** κατά περίπτωση, εκτός από την ποσοστιαία μείωση της κάλυψης, **η απόσυρση κτηρίου κυρίας χρήσης** την οποία ορίζει στο άρθρο 2 παρ. 7 ως «**την κατεδάφιση κτηρίου κυρίας χρήσης ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπομένου κτηρίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και την αντικατάστασή του με κτήριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις**» ή όταν κατασκευάζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να είναι αρκετά περιορισμένο ή σχεδόν μηδενικό το ενεργειακό του αποτύπωμα, όπως και **η παραχώρηση στην κοινή δημόσια χρήση τμήματος του οικοπέδου** που πρέπει να συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου, και γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. **Σε κάθε περίπτωση το αντάλλαγμα για την ποσοστιαία μείωση του ποσοστού κάλυψης είναι η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. και συνακόλουθα δίνεται αύξηση του ύψους ανάλογα με τον νέο αυξημένο Σ.Δ.** Στις ρυθμίσεις αυτές **δεν υπάγονται όλες οι πυκνοδομημένες περιοχές της χώρας, αλλά αναφέρονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως και σε ορισμένες γεωγραφικές περιφέρειες της Χώρας με κριτήρια αμιγώς πληθυσμιακά.** Επίσης **δεν υπάγονται οι παραδοσιακοί οικισμοί ή τα παραδοσιακά τμήματα της πόλης, οι ιστορικοί τόποι και γενικότερα οι προστατευτέοι χώροι, και οι περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας.** Τέλος **δεν υπάγονται τα κατά παρέκκλιση άρτια και βεβαίως τα μη άρτια οικόπεδα, εφόσον προϋπόθεση για την χορήγηση κινήτρων κατά ρητή διατύπωση του νόμου είναι το εμβαδόν τους να είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας.**

Τέλος δίνεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την επέκταση της εφαρμογής αυτών των διατάξεων και σε ορισμένες άλλες περιοχές.

### Σχόλια

**Οι ρυθμίσεις αυτές είναι νέες** και εκφράζουν την προφανή επιθυμία του νομοθέτη να καινοτομήσει για να επιτύχει τους στόχους που προαναγγέλλει, να αλλάξει δηλαδή τον ηλιασμό, φωτισμό και κυρίως τον αερισμό και τις θερμοκρασιακές συνθήκες ορισμένων πυκνοδομημένων περιοχών, έστω και επιλεκτικά, για λόγους περιβαλλοντικούς, εξοικονόμηση ενέργειας, αλλά και αισθητικούς διότι με τον τρόπο αυτόν επεμβαίνει και στη φυσιογνωμία τους. Όμως το κανονιστικό πλαίσιο και οι διαδικασίες που προβλέπει είναι ασαφείς και συγκεχυμένες και κατά την εφαρμογή του, αν εφαρμοσθεί, θα δημιουργήσει πολλά προβλήματα στα οποία θα κληθεί η νομολογία να απαντήσει. Ας μη ξεχνάμε ότι πρόκειται για το ισχυρότερο εμπράγματο δικαίωμα, την **κυριότητα**, και νομίζω ότι ο νομοθέτης για τον λόγο αυτόν και για να αποφύγει άλλη μία περιπέτεια, όπως με τον αστικό αναδασμό ή το δικαίωμα προτίμησης, αλλά ακόμα με τη μεταφορά του Σ.Δ. άφησε την χρήση αυτών των **πολεοδομικών κινήτρων να ρυθμιστεί από τους ιδιώτες με τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς, δηλαδή παροχή κάλυψης = αντιπαροχή Σ.Δ.= κέρδος.** Όμως η διατύπωση των διατάξεων είναι τέτοια που μάλλον θα έχει τα αντίθετα αποτελέσματα. Και αυτό γιατί αν δεν υπάρξει προηγούμενος σχεδιασμός από την Πολιτεία στις αναφερόμενες πυκνοδομημένες περιοχές για τα τμήματά τους που είναι δυνατή πολεοδομικά, περιβαλλοντικά ενεργειακά η άσκηση αυτών των κινήτρων, ώστε να επέλθει αναβάθμιση του περιβάλλοντος, ποιός θα είναι αυτός

<sup>2</sup> Μέλισσας Δ. «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός ν. 4067/2012» εκδ. Σάκκουλα Α.Ε, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2012.



που θα το αποφασίσει, το Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο -γνωμοδοτικό όργανο- οι υπηρεσίες που εκδίδουν την άδεια δόμησης; Το αποτέλεσμα θα είναι το ίδιο με εκείνο της μεταφοράς του Σ.Δ., του αστικού αναδασμού, δηλαδή η μη εφαρμογή τους.

### 2. Περιεχόμενα και σύνθεση του ΝΟΚ.

Ο ΝΟΚ συντίθεται από τρεις ενότητες. Στην **πρώτη** ενότητα, άρθ. 1-6 με τίτλο «**Γενικές διατάξεις**» (τι – πως – ποιος) αναφέρεται στους σκοπούς, τους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και τα διατηρητέα κτήρια.

Στη **δεύτερη**, άρθ. 7-10 με τίτλο «**Οικόπεδα** (το έδαφος) αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις καθώς και στις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.

Στην **τρίτη**, άρθ. 11-26, με τίτλο «**Οικοδομικός Κανονισμός**» (το κτήριο) διατυπώνονται όλα τα άρθρα τα σχετικά με τους όρους δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτηρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλο-περιβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

Ο ΝΟΚ περιέχει πλήθος διατάξεων, από τις οποίες θα αναφερθούν περιληπτικώς οι νέες που επιδιώκουν τους στόχους του και εκείνες που επηρεάζουν σημαντικώς την εκμετάλλευση και δόμηση ενός οικοπέδου.

### 3. Ρυθμίσεις του ΓΟΚ / ΝΟΚ ως προς τη δόμηση ενός οικοπέδου

Ο ΝΟΚ, όπως και οι προηγούμενοι ΓΟΚ, αφορά στον **πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό έλεγχο** των οικοδομών, αν τηρούνται δηλαδή οι διατάξεις της πολεοδομικής μελέτης που ισχύει σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και αναφέρονται στην άδεια δόμησης, έχει δε ως **αντικείμενο το οικοδομικό τετράγωνο, το οικόπεδο και το κτήριο σε σχέση με αυτό, ώστε το τελευταίο να εντάσσεται στον περιβάλλοντα χώρο του**. Ένα οικοδομικό τετράγωνο συντίθεται από **δομήσιμους χώρους**, ιδιωτικούς ή κοινωφελείς και από **ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους**.

Ως προς τα **κτήρια**, για την επίτευξη περιβαλλοντικά εναρμονισμένης δόμησης, υποστηρίζονται οι **παθητικές μέθοδοι για τη βελτίωση της θερμικής τους άνεσης και η χρήση οικολογικών**, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον **τεχνολογιών** και υλικών και παράλληλα δίνονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης τους την αύξηση του Σ.Δ. με στόχο την απελευθέρωση ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και την αύξηση του όγκου, όπως αναφέρεται παρακάτω. **Στις ρυθμίσεις αυτές δεν υπόκεινται τα προστατευτέα μέρη της πόλης.**

Ειδικότερα:

**α)** Συντελεστής όγκου, σε αυτόν προσμετράται ό,τι και στη δόμηση. Για την υποστήριξη όμως του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της αρχιτεκτονικής ελευθερίας, **αυξάνεται λίγο ο επιτρεπόμενος όγκος των κτηρίων**, δεν προσμετρώνται όμως στον συντελεστή οι ανοιχτοί όγκοι που ορίζονται από το εξωτερικό ανάγλυφο του συμπαγούς κελύφους του ή που διατρέχουν διαμπερώς το εσωτερικό του, διότι συμβάλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό, την ενσωμάτωση και εξυπηρέτηση σύγχρονων τεχνολογιών.

β) Ο ισχύων Σ.Δ. είναι δυνατόν να **αυξηθεί σε ειδικές περιπτώσεις** που παρέχονται αντισταθμιστικά περιβαλλοντικά ή κοινωνικά οφέλη και συνεπώς βελτιώνονται οι όροι διαβίωσης. Αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες περιπτώσεις όπως, **η δημιουργία «ενεργειακού κτηρίου»** πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, τα **φυτεμένα δώματα**, τα **υπόσκαφα κτήρια**, οι **συνενώσεις οικοπέδων**, **περιορισμός της κάλυψης**, **χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά**, **διπλά ενεργειακά κελύφη**.

γ) Στον συντελεστή κάλυψης **δεν προσμετρώνται** τα ίχνη των χώρων που **συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού**.

δ) Επιτρέπεται **μεγαλύτερο ύψος κτηρίων** με συνέπεια τη μικρότερη κάλυψη, στις περιοχές που δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και των ελεύθερων χώρων μεταξύ τους και σύμφωνα με συγκεκριμένη διαδικασία. Επίσης **αυξάνεται κατά 0,25 το ύψος** κάθε ορόφου, ώστε να βελτιώνεται ο καλός φυσικός εξαερισμός και φωτισμός των χώρων.

Για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών των κτηρίων οι ανοικτοί από τη μια μόνο πλευρά και κατά ένα ποσοστό της κάτοψης χώροι, εφόσον δεν είναι κοινόχρηστοι προσμετρώνται στον Σ.Δ, ενώ οι στεγασμένοι χώροι που είναι ανοικτοί κατά ένα ποσοστό δεν προσμετρώνται στον Σ.Δ και όγκου, ακόμα και αν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο. Επίσης δεν προσμετρώνται στον Σ.Δ τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανελκυστήρων, ώστε να δημιουργούνται λειτουργικοί χώροι με σωστές προδιαγραφές για τη χρήση τους.

Επιτρέπεται η υπό προϋποθέσεις κύρια χρήση των υπογείων χώρων, εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν αποφέρουν έσοδα από τη χρήση τους. Επιτρέπονται επίσης πατάρια σε ποσοστό 10% του Σ.Δ, εφόσον δεν αποτελούν αυτόνομο χώρο, αλλά εντάσσονται μέσα σε άλλον του οποίου αποτελούν τμήμα του. Αντίστοιχα επιτρέπεται υπό όρους η χρήση σοφитών κάτω από τις στέγες. Τέλος επανέρχονται οι μικρές *cours anglaises* για τον φωτισμό και αερισμό των χώρων.

Ειδικότερα τα στοιχεία του οικοπέδου, τα οποία καθορίζει ο ΓΟΚ/ΝΟΚ είναι:

### 3.1. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα (άρθρ. 7)

Για να οικοδομηθεί ένα οικόπεδο πρέπει να συγκεντρώνει τα **ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση**, η οποία ποικίλλει ανάλογα με την περιοχή, τον χρόνο διαμόρφωσης του οικοπέδου και τις προβλέψεις της πολεοδομικής μελέτης. Έτσι κατά κανόνα **αρτιότητα είναι αυτή που ισχύει κατά τον χρόνο ένταξης της περιοχής στο σχέδιο της πόλης και η κατά παρέκκλιση αφορά στα οικόπεδα που προϋπάρχουν από αυτήν**. Επιπλέον υπάρχουν και **ορισμένες ειδικές περιπτώσεις αρτιότητας**, που εξαρτώνται από τη θέση του οικοπέδου, π.χ. στα ακραία σημεία των ήδη εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, της προέλευσής τους π.χ. προσφυγικά ή μετά από ρυμοτομία.

Για την εξεύρεση της αρτιότητας **ελέγχονται**:

1) τα πραγματικά, υλοποιημένα, γεωμετρικά στοιχεία του οικοπέδου σε σχέση με τον χρόνο δημιουργίας τους και τις διατάξεις που ισχύουν και όχι αυτά των τίτλων,

2) τα οικόπεδα πρέπει να έχουν άρτιο εμβαδόν και πρόσωπο σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, διανοιγμένο σε όλο το μήκος του και σε όλο το πλάτος του δρόμου (εξαιρούνται οι διαπλατύνσεις υφισταμένων οδών σε ρυμοτομικά που είχαν εγκριθεί με το νδ 1923),

3) τα όρια του οικοπέδου με τον κοινόχρηστο χώρο πρέπει να συμπίπτουν με τα εγκεκριμένα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.

4) Επιπλέον, για τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νδ του 1923 «περί σχεδίων πόλεων» κατά την τακτοποίησή τους, εκτός από την εξασφάλιση της κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση αρτιότητας, είναι αναγκαία και η δυνατότητα εγγραφής μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου κτίσματος με πλευρά 5 μ. και εμβαδόν 50 τ.μ. κατά το δυνατόν σε ορθογώνιο σχήμα.

Εκτός από την αρτιότητα, για να οικοδομηθεί ένα οικόπεδο πρέπει να είναι άρτια και τα όμορά του οικόπεδα και να έχει το κατάλληλο σχήμα, κατά κανόνα παραλληλόγραμμο με πρόσωπο και ευθείες κάθετες πλευρές στον κοινόχρηστο χώρο. Το νδ 1923 απαιτούσε και το κατάλληλο βάθος για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα ενός οικοπέδου, όπως ίσχυε αυτό μέχρι τον ΓΟΚ του 1973.<sup>3</sup>

Τέλος, αυτό **να μην έχει πολεοδομικά βάρη**, δηλαδή να μην είναι: **α)** υπό απαλλοτρίωση ή ρυμοτομούμενο και **β)** να μη χρειάζεται τακτοποίηση ή προσκύρωση αυτό ή το όμορό του. Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα απαγορεύεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή λόγω τακτοποίησης. Επειδή συνήθως οι τακτοποιήσεις και οι προσκυρώσεις ακολουθούν τις απαλλοτριώσεις και ειδικότερα τις ρυμοτομικές, απαιτείται και για τις τρεις εκτελεστή διοικητική πράξη, η ανάλυση αυτών γίνεται στο Κεφάλαιο 7 που αναφέρεται στις απαλλοτριώσεις.

### 3.2. Χρήση κτηρίου (άρθ. 5)

**Κτήριο** είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις που προορίζεται για την προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη. Οι χώροι αυτοί διακρίνονται σε κύριους χώρους και σε βοηθητικούς ανάλογα με τον προορισμό τους. **Ειδικά κτήρια** είναι τα κτήρια των οποίων η κυρία χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι κατοικία (άρθ. 2, άρθ. 21).

Κτήρια με περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζονται ως **μικτής χρήσης**, δηλαδή κάθε τμήμα του έχει τη δική του χρήση και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς. Αφού διαπιστωθεί ότι το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, πρέπει να ερευνηθεί ποιες είναι οι **επιτρεπτές χρήσεις** του νέου κτηρίου. Οι χρήσεις αυτές είναι συνάρτηση των χρήσεων γης που επιτρέπονται στην περιοχή και προβλέπονται από το ΓΠΣ ή την πολεοδομική μελέτη και τυχόν κανονισμό της, π.χ. στον παραδοσιακό οικισμό της Πλάκας επιτρέπονται περιοριστικά οι χρήσεις κατοικίας, πολιτιστικών εκδηλώσεων και λειτουργιών. Αντίστοιχες χρήσεις θα έχουν και τα κτήρια της περιοχής.

Ο καθορισμός των χρήσεων γης στον πολεοδομικό κανονισμό έχει ως **σκοπό την απεικόνιση στο σχέδιο των χρήσεων των επιφανειών του οικισμού** και γενικότερα την παρουσίαση της κατανομής και της τοπολογικής ένταξης των διαφόρων πολεοδομικών λειτουργιών στον χώρο. **Οι χρήσεις γης επιβάλλουν θεμιτό περιορισμό στο δικαίωμα της κυριότητας, αναγνωρισμένο από το Σύνταγμα σύμφωνα με τον κοινωνικό προορισμό της και αποκαλούνται «διοικητικές δουλείες».** Η πρώτη διάκριση χρήσεων γης προβλέπεται από το π.δ. του 1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών κ.λπ.

<sup>3</sup> βλ. ΣτΕ απ. 2809/02 Ολ. η οποία κρίνει ως αντισυνταγματικό το άρθ. 6 του ΓΟΚ/75 που κατήγγιζε ως αυτοτελή όρο δόμησης του οικοπέδου το βάθος, διότι η ρύθμιση αυτή έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Εξάλλου, ανάλογα με τη χρήση του κτηρίου επιτρέπονται από τον νόμο ορισμένες παρεκκλίσεις, π.χ. ύψους (άρθ. 15).

Σε κάθε **άδεια δόμησης** θα πρέπει να προσδιορίζεται με σαφήνεια η χρήση του κτηρίου ή της κατασκευής. Για την **αλλαγή** χρήσης είναι απαραίτητη η **έκδοση, η αναθεώρηση ή η έκδοση νέας άδειας** και εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή τον συγκεκριμένο χρόνο που ζητείται η αλλαγή και απαιτείται ενημέρωση της ταυτότητας του ακινήτου.<sup>4</sup>

Κάθε **αλλαγή χρήσης κτηρίου αλλά ακόμα και τμήματος ακινήτου χωρίς νόμιμη άδεια θεωρείται αυθαίρετη και εφαρμόζονται οι διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση ως προς την επιβολή του προστίμου**. Αν όμως έχουν κατασκευασθεί καθ' υπέρβαση δομικές κατασκευές, επιβάλλεται και η κατεδάφισή τους.<sup>5</sup>

Απαγορεύεται η αλλαγή χρήσης η οποία μεταβάλλει επί το δυσμενέστερο το καθεστώς χρήσεων που ίσχυε προηγουμένως, χωρίς να δικαιολογείται η ρύθμιση αυτή σε σχέση με τη λειτουργικότητα του συγκεκριμένου οικισμού.<sup>6</sup> Απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης και των διαστάσεων των κοινοχρήστων χώρων του κτηρίου χωρίς προηγούμενη άδεια, η οποία προκειμένου να εγκριθεί πρέπει να ικανοποιούνται και οι παρεπόμενες υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτήν, π.χ. υποχρέωση δημιουργίας ή αγοράς χώρων στάθμευσης.

**Κατ' εξαίρεση**, η χρήση ενός κτηρίου μπορεί να **τροποποιηθεί χωρίς να είναι αναγκαία η έκδοση άδειας οικοδομής**, εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, όπως να μην αντίκειται στις γενικές και πολεοδομικές διατάξεις ή σε όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής.<sup>7</sup> Σύμφωνα μάλιστα με τον ΝΟΚ που επιδιώκει την αποδέσμευση Διοίκησης και διοικουμένων από τις χρονοβόρες και άνευ ουσιαστικού περιεχομένου διαδικασίες, χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια για ορισμένη χρήση μπορούν να μεταβάλλουν την χρήση αυτή χωρίς την έκδοση της άδειας δόμησης, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής και οι προϋποθέσεις της καλύπτονται από τις προϋποθέσεις των επί μέρους μελετών που απαιτεί η νέα χρήση.

### 3.3 Καθορισμός ιδεατού στερεού (άρθ. 2 παρ. 30 άρθ. 15, παρ. 5)

Ο ΓΟΚ 1985/2000 έχει εισάγει την έννοια του ιδεατού στερεού που είναι το **υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή των κτηρίων και των εγκαταστάσεων του**. Ο μελετητής έχει την ελευθερία να επιλέξει, σε κάθε περίπτωση, τον άριστο συνδυασμό των παραμέτρων για τον σχεδιασμό του κτηρίου και τη δόμηση του οικοπέδου. Το ιδεατό στερεό καθορίζεται:

**α) Στο πρόσωπο του οικοπέδου** από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5μ. x Π, δηλαδή το πλάτος του δρόμου, όπως ορίζεται από το άρθ. 10, «που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ.» από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου,

<sup>4</sup> βλ. αναλυτικά Μπούτου-Λεμπέση, οπ. αν. σ. 159 επίσης της ίδιας.

<sup>5</sup> ΣτΕ 736/99, 538/04.

<sup>6</sup> ΣτΕ 123/07, 3270/05

<sup>7</sup> Αποφ.48669/89, Εγκ.36/00

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα όρια της ως άνω κατακόρυφης επιφάνειας και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5 και

γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται. Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις παραμέτρους, δημιουργείται ένα γεωμετρικό ιδεατό στερεό μέσα στο οποίο οφείλει να τοποθετήσει ο μηχανικός το κτήριο.

Τα ύψη στην πρόσοψη για τον καθορισμό του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικώς διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την Υπηρεσία δόμησης. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, τότε ορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού, ή την υψομετρική μελέτη που συντάσσεται από μηχανικό και εγκρίνεται από την ως άνω υπηρεσία.<sup>8</sup>

Ο Σ.Δ, σε συνδυασμό με τον συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης και το ιδεατό στερεό, ορίζουν τα περιθώρια ανάπτυξης του όγκου της οικοδομής.

#### 3.4. Θέση του κτηρίου στο οικόπεδο (άρθ. 14)

Ο ΝΟΚ, όπως και ο ΓΟΚ 1985/2000, επιτρέπει την ελεύθερη τοποθέτηση του κτηρίου μέσα στο οικόπεδο πάντα μέσα στο ιδεατό στερεό, πρέπει όμως να **διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πρόσβαση των ατόμων με ειδικές ανάγκες.**

Αναφέρεται με σχετικές λεπτομερείς διατάξεις στις διάφορες περιπτώσεις όσον αφορά την απόσταση του κτηρίου π.χ. από το πίσω όριο του οικοπέδου, από το κοινό πλάγιο όριο οικοπέδων, στις περιπτώσεις που εφάπτεται στα όρια του οικοπέδου κτήριο ή το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο κ.λπ.

Ο κανόνας είναι ότι όταν το κτήριο δεν εφάπτεται από τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, πρέπει να απέχει από τα όρια του οικοπέδου ή του κτηρίου απόσταση  $\Delta = 3,00 + 0,10 H$ , ή  $\delta = 2,50 + 0,05 H$ , αναλόγως αν πρόκειται για πλάγιο ή πίσω όριο (όπου και στις δύο περιπτώσεις  $H$  είναι το πραγματοποιούμενο ύψος του κτηρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο Σ.Δ ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που αυτός δεν εξαντλείται). Ορίζει μάλιστα ως ειδική περίπτωση ότι, όταν στο κοινό πλάγιο όριο ομόρων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα με ανοίγματα από την πλευρά αυτή σε απόσταση μεγαλύτερη του 1 μ., το κτήριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστον απόσταση  $\delta$  από το κοινό όριο. Ο κανόνας αυτός δεν ισχύει όταν από την υποχρέωση αυτή δεν εξασφαλίζεται κτήριο με διάσταση 9,0 μ. οπότε το κτήριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$  μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και αν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου το κτήριο εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.

Κατ' εξαίρεση, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων είναι δυνατό να καθορίζονται περιορισμοί για τη θέση του κτηρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

Όταν σε ένα οικόπεδο κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτήρια αυτά πρέπει να απέχουν μεταξύ τους απόσταση  $\Delta$ .

Σε περίπτωση έγκρισης ή επέκτασης σχεδίου πόλεως, η απόσταση του κτηρίου από τα όρια του οικοπέδου επιτρέπεται να είναι μικρότερη του  $\Delta$ , όχι όμως μικρότερη των

<sup>8</sup> Εγγρ. 29058/25.4.91 και Εγγρ.1768/Φ.Α.Α./12.2.90.

2,50 μ. Αυτό ισχύει όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και 8,50 μ. και εφόσον επιβάλλεται η τήρηση της απόστασης του κτηρίου από τα όρια του οικοπέδου.

### 3.5. Κάλυψη του οικοπέδου (άρθ. 2, αριθμ. 4, άρθ. 12)

**Κάλυψη** του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτηρίων των οικοπέδων πάνω σε οριζόντιο επίπεδο, το δε επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης τοποθετείται μέσα σε αυτό μετά την τήρηση όλων των υποχρεωτικών αποστάσεων.

**Ποσοστό κάλυψης** του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου ορίζεται στο 60% **από 70% της επιφάνειάς του**, δηλαδή μειώνεται η δομήσιμη επιφάνεια με σκοπό την απόδοση μεγαλύτερης επιφάνειας φυσικού εδάφους στην πόλη. Σε περιπτώσεις αναθεώρησης ή επέκτασης ή έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίησης των όρων δόμησης περιοχής είναι δυνατόν να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού κάλυψης, εφόσον αιτιολογούνται από τη συγκεκριμένη μελέτη της περιοχής. Για την αντιμετώπιση όμως των περιπτώσεων **μικρών οικοπέδων**, τίθεται ο όρος ότι το ποσοστό κάλυψης μπορεί πάντα να φθάσει το 70%, προκειμένου να κατασκευασθεί αποκλειστικά κτήριο κατοικίας με καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120 τ.μ.<sup>9</sup> Κάθε προηγούμενη διάταξη, γενική ή ειδική, που καθορίζει ποσοστά κάλυψης μικρότερα καταργείται.

Όταν ένα οικόπεδο έχει περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους και εφόσον ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται ως ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

Ορίζονται ρητώς οι επιφάνειες που προσμετρώνται στην κάλυψη του οικοπέδου και εκείνες που δεν προσμετρώνται, όπως τα αίθρια, τα διαμπερή ανοίγματα τα διπλά κελύφη, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους των κτηρίων και τη δυνατότητα δημιουργίας επί μέρους επιφανειών που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς τους.

### 3.6. Συντελεστής δόμησης (άρθ. 2, παρ. 82, άρθ. 11).

**«Είναι ο αριθμός ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή του γηπέδου δίνει τη συνολική επιτρεπομένη επιφάνεια δόμησης.»**

Το άρθρο αυτό θα έπρεπε να συνδυασθεί με το άρθρο 2 παρ. 3 του Κτηριοδομικού Κανονισμού, στο οποίο γίνεται διάκριση μεταξύ **«των χώρων κυρίας χρήσης»** και **«χώρων βοηθητικής χρήσης»**. **Ως κυρίας χρήσης χαρακτηρίζονται** όσοι προορίζονται για την παραμονή ατόμων σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας και για δύο τουλάχιστον ώρες το εικοσιτετράωρο, όλοι οι λοιποί χώροι θεωρούνται βοηθητικής χρήσης π.χ. οι αποθήκες. Ο κανόνας είναι ότι όλοι οι χώροι κυρίας χρήσης προσμετρώνται, ενώ οι βοηθητικοί υπό ορισμένες προϋποθέσεις, όπως π.χ. τα υπόγεια ή οι χώροι στάθμευσης<sup>10</sup> ή το ανοικτό μέρος της πυλωτής δεν προσμετράται ενώ το περίκλειστο προσμετράται (12)

<sup>9</sup> Αιτιολογική έκθεση στο σχέδιο νόμου « Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985»

<sup>10</sup> ΣτΕ 2263

Ο ΓΟΚ/ ΝΟΚ ορίζει ρητά και **περιοριστικά** ποιες είναι εκείνες οι επιφάνειες **που προσμετρώνται στον Σ.Δ** (παρ. 5) και **ποιες όχι** (παρ. 6), τις οποίες καθορίζει με γνώμονα την κατά το δυνατό καλύτερη ενεργειακή απόδοση του κτηρίου και δίνει κίνητρα, όπως το 50% του υπογείου ορόφου κύριας χρήσης, τη θερμομόνωση πάχους μεγαλύτερου των 6 εκ., τα διπλά κελύφη, τους φυτεμένους τοίχους, την επιφάνεια φωτοβολταϊκών συστημάτων κ.ά. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή των όρων δόμησης ο Σ.Δ ορίζεται αριθμητικά. Διευκρινίζεται όμως ότι στις περιπτώσεις που ο Σ.Δ εξάγεται έμμεσα (αριθμός ορόφων × ποσοστό κάλυψης) εξακολουθεί να ισχύει και να υπολογίζεται κατά τον ίδιο έμμεσο τρόπο, μέχρις ότου να καθορισθεί αριθμητικά. Ο Σ.Δ είναι ο βασικός παράγοντας για την εκμετάλλευση ενός οικοπέδου.

### 3.7. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής (άρθ. 2. παρ. 46, άρθ. 15).

Είναι το **ύψος του ανωτάτου επιπέδου του κτηρίου** πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση, εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικώς και περιοριστικώς, και ορίζεται αναλόγως με τον επιτρεπόμενο Σ.Δ της κάθε περιοχής, με παρέκκλιση για τα ειδικά κτήρια.

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου ορίζεται με συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

Σ.Δ.	ΝΟΚ	ΓΟΚ/1985-2000
Για συντελεστή δόμησης έως και 0,4	ύψος 10,75 μ.	10,00 μ.
Για συντελεστή δόμησης έως και 0,8	ύψος 14 μ.	14,00 μ.
Για συντελεστή δόμησης έως και 1,2	ύψος 17,25 μ.	16,00 μ.
Για συντελεστή δόμησης έως και 1,6	ύψος 19,50 μ.	18,00 μ.
Για συντελεστή δόμησης έως και 2,0	ύψος 22,75 μ.	21,00 μ.
Για συντελεστή δόμησης έως και 2,4	ύψος 26 μ.	24,00 μ.

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο από 2,4 και άνω το ύψος ορίζεται στο δεκαπλάσιο του συντελεστή δόμησης και πάντως δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο των 32.00 μ. ενώ με τον παλαιό ΓΟΚ δεν μπορούσε να είναι μεγαλύτερο των 27.00 μ. Επιπλέον δίνει προσαύξηση ύψους και στέγης σε περίπτωση φυτεμένου δώματος.

Επιτρέπονται **παρεκκλίσεις**:

**α)** για τα ειδικά κτήρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με σ.δ. έως 1,2 ως προς το ύψος και τον συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα χωρίς να υπερβαίνουν τα παρακάτω μεγέθη:

- για Σ.Δ έως 0,4 ύψος 13,00 μ.
- για Σ.Δ έως 0,8 ύψος 18,00 μ.
- για Σ.Δ έως 1,2 ύψος 21,00 μ.

**β)** σε περίπτωση προσθήκης καθ ύψος εφόσον το κτήριο έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και δεν έχει εξαντληθεί ο Σ.Δ.

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθορισθεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν.

**Αφετηρία για τη μέτρηση του ύψους των οικοδομών είναι το περιβάλλον έδαφος**, γιατί «το μέγιστο ύψος του κτηρίου μετράται σε κάθε σημείο των όψεών του από την οριστική στάθμη του εδάφους ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική,

δηλ. των επιφανειών που βλέπουν στον κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.<sup>11</sup> Κάθε προηγούμενη διάταξη η οποία επιβάλλει μεγαλύτερα ύψη καταργείται, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου για την έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού (άρθ. 28) και εκείνων του άρθρου 6, όπως παραδοσιακών οικισμών, πλησίον αρχαιολογικών χώρων, αεροδρομίων.

Το **ύψος του κτηρίου σε ορισμένη θέση** (άρθ. 2, παρ. 30) είναι η κατακόρυφη απόσταση από την αφετηρία μέτρησης, δηλαδή την οριστική στάθμη του εδάφους ή του πεζοδρομίου, εφόσον το κτήριο τοποθετείται στην ρυμοτομική γραμμή που συμπίπτει με την οικοδομική ως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση στη θέση αυτή. Το ύψος του κτηρίου υπολογίζεται σε οποιαδήποτε θέση του και το μεγαλύτερο που πραγματοποιείται σε κάποιο σημείο του κτηρίου είναι το **μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του**.

### 3.8. Κατασκευές πάνω από το κτήριο (άρθ. 13)

Ο ΝΟΚ στο άρθρο 19 ορίζει ρητώς ποιες κατασκευές επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό με τις μεγαλύτερες επιτρεπόμενες διαστάσεις τους. Οι κατασκευές αυτές πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους να αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες της άδειας δόμησης.

### 3.9. Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου (άρθ. 2, παρ. 83, άρθ. 13)

Σύμφωνα με την Αιτιολογική έκθεση του νόμου ο επιτρεπόμενος Συντελεστής Όγκου του οικοπέδου προσδιορίζεται ανάλογα με το ύψος των κτηρίων με μικρή αύξηση από τον ΓΟΚ/1985, με σκοπό τη βελτίωση του σχεδιασμού και των εφαρμογών ώστε να αυξάνεται η ενεργειακή απόδοση των κτηρίων.

Είναι ο **αριθμός** ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του κτηρίου που μπορεί να κατασκευασθεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους. Για τον υπολογισμό της κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου, ο ΝΟΚ δίνει δύο τύπους, ο πρώτος αφορά κτήρια ανεξάρτητα από το ύψος τους και είναι (σ.ο.) =5,00 χ (Σ.Δ.) και ο δεύτερος κτήρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8,50 μ. και ειδικά κτήρια και είναι (σ.ο.)=5,5χ(Σ.Δ.) Από τους τύπους αυτούς και δεδομένου ότι ο Σ.Δ. μπορεί να αυξάνεται με σχετική μείωση της κάλυψης είναι εμφανές ότι ο σ.ο. αυξάνεται.

Ο νόμος ορίζει **ρητώς** τους χώρους του κτηρίου που **προσμετρώνται στον Σ.Ο. και εκείνους που δεν προσμετρώνται**. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου σ.ο., λαμβάνεται ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στον Σ.Δ. όπως και ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων ακάλυπτων χώρων προσμετρώνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτόν δεν προσμετρώνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστυλώματα (pilots), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από τη νόμιμη οικοδομική άδεια, και άλλοι χώροι που αναφέρονται ρητώς.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> ΣτΕ 5015/97. Επισημαίνεται ότι ο προσδιορισμός και ο έλεγχος του ιδεατού στερεού πραγματοποιείται από τη στάθμη της οριστικά διαμορφωμένης ρυμοτομικής γραμμής

<sup>12</sup> ΣτΕ 2253/1997, Χριστοφιλόπουλος Δ. «Το Δίκαιο της Δόμησης. Τόμος Γ. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», εκδ.



**3.10. Λοιπές ρυθμίσεις του ΝΟΚ.**

Καταργήθηκε το Ανώτατο Πολεοδομικό Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (ΑΠΑΣ, άρθ. 3 παρ. 3 ΓΟΚ) και πλέον αρμόδιο με γνωμοδοτικές αρμοδιότητες σε θέματα αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι το ανώτατο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τα κατά τόπους Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

Στο άρθρο 17 προβλέπεται μια σειρά ειδικών ρυθμίσεων για κατασκευές και φυτεύσεις στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που πρέπει να μένουν τουλάχιστον κατά τα 2/3 τους χωρίς επίστρωση για να φυτεύονται και πέραν από τη φύτευση δίνεται η δυνατότητα κατασκευής διαφόρων εγκαταστάσεων π.χ. αναβατόρια για ΑΜΕΑ. Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα τροποποίησης της φυσικής στάθμης του εδάφους  $\pm 1$  μ. και, σε οικόπεδα με μεγαλύτερη κλίση του 20%, η στάθμη μπορεί να υποβιβασθεί μέχρι 2 μ. Ρυθμίζονται οι περιπτώσεις που επιτρέπεται η επέκταση των υπογείων ορόφων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτηρίου για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, τα περιφράγματα και άλλα θέματα. Το άρθ. 19 αναφέρεται στην κατασκευή των φυτεμένων δωματίων στα νέα κτήρια και τα υφιστάμενα, το άρθ.20 στις κατασκευές στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους το άρθ.21 στις προσωρινές κατασκευές, το άρθ. 22 στις παρόδιες στοές, ορίζοντας ότι το 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας δόμησης, το άρθ. 24 στα χαμηλά κτήρια. Το άρθ. 25 είναι νέο και δίνει κίνητρα για τη δημιουργία κτηρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, αύξηση του Σ.Δ. κατά 5% για κτήριο ενεργειακής από τον χαρακτηρισμό ενός ΟΤ ως ενεργού (άρθ. 13), την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων ενός ΟΤ (άρθ. 12) κ.ά.<sup>13</sup>

**Σχόλια**

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι οι ως άνω αναφερόμενες παράμετροι δόμησης έχουν διπλή φύση, διότι ως διατάξεις του ΝΟΚ αφορούν στην εκμετάλλευση των οικοπέδων και ειδικότερα ο Σ.Δ στην οικονομική τους απόδοση και παραλλήλως ενέχουν στοιχεία Πολεοδομικού Δικαίου, διότι ασκούν σημαντική επίδραση στην πόλη και στο δομημένο περιβάλλον, διαμορφώνοντας τον χαρακτήρα τους και επηρεάζοντας τη φυσιογνωμία τους. Τέλος, είναι οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τον ηλιασμό, αερισμό και φωτισμό των κτηρίων και τις υγιεινές συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων τους, διαμορφώνοντας συνθήκες βιώσιμης ανάπτυξης.

---

Σάκκουλας, Αθήνα, 2000, σ. 242.

<sup>13</sup> Βλ. αναλυτικά Μπούτου-Λεμπέση όπ.αν. έκδ. 2014.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

## ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

(ΝΟΚ ΑΡΘ. 4, Ν. 4030/2011)

## 1. Σκοπός – Αντικείμενο (άρθ. 1.4)

Η ανέγερση κάθε οικοδομής ή κατασκευής δηλαδή τεχνικού έργου (άρθ.4 παρ. 1 ΝΟΚ) όπως και η εκτέλεση κάθε εργασίας δόμησης που επιτρέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις εντός ή εκτός οικισμού, εντός ή εκτός σχεδίου, υπόκειται ως προς τη μελέτη, την εκτέλεση και την χρήση της στον έλεγχο του Κράτους.

Ο έλεγχος αυτός πραγματοποιείται σε δύο στάδια, στο πρώτο με την έκδοση έγκρισης δόμησης που είναι η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης του αιτούντος και επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης και στο δεύτερο στάδιο εκδίδεται η άδεια δόμησης, η οποία επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.<sup>1</sup>

Η άδεια αποτελεί τον συνδυασμό κρίκο μεταξύ του πολεοδομικού και του οικοδομικού δικαίου, και χορηγείται εφόσον πληρούνται τόσο οι πολεοδομικής φύσης προδιαγραφές όσο και οι οικοδομικές. Αποσκοπεί αφενός στην ορθή εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων και αφετέρου στην τήρηση των κανόνων του ΓΟΚ/ΝΟΚ, του Κτηριοδομικού Κανονισμού από απόψεως υγιεινής και ασφαλείας των κατασκευών, της περιβαλλοντικής και αισθητικής αποδόσεως.<sup>2</sup>

Η άδεια δόμησης ενός κτηρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει, εκτός από την ανέγερση του κτίσματος, τη διαμόρφωση του εδάφους<sup>3</sup>, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτίσματος,<sup>4</sup> καθώς και οποιαδήποτε εργασία για την οποία ο ΝΟΚ δεν προβλέπει διαφορετικό τρόπο αδειοδότησης σύμφωνα με τα παρακάτω. Όλες αυτές οι εργασίες πρέπει να περιλαμβάνονται στη μελέτη της άδειας δόμησης, η οποία ακολουθείται από τα σχετικά σχέδια.

## 2. Εξαιρέσεις από τη υποχρέωση της άδειας δόμησης. Ειδικές αδειοδοτήσεις.

Ο ΝΟΚ, εκτός από τις άδειες δόμησης, προβλέπει τις ακόλουθες διακρίσεις αδειοδότησης:

## α) Εξαιρεί από την έκδοση άδειας δόμησης ορισμένες εργασίες και κατασκευές σε

<sup>1</sup> Ο τρόπος και η διαδικασία για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και έλεγχου των ανεγειρομένων οικοδομών προβλεπόταν από το πδ 8/7/03, κ.β.π.ν. άρθ. 326-343 και από την ΚΥΑ Υφυπουργών ΥΠΕΧΩΔΕ και ΥΠΕΣΔΔΑ 53245/02 «Προϋποθέσεις και διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών συνήθων ή απλών δεδομένων και διαδικασιών εντός πέντε (5) ημερών. Τα ως άνω νομοθετήματα τροποποιήθηκαν από τον ν. 4030/11, όπως έχει τροποποιηθεί.

<sup>2</sup> Σκουρής Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», έκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Θεσσαλονίκη 1991, σ.190.

<sup>3</sup> ΣτΕ 201/97.

<sup>4</sup> ΣτΕ 2435/85.

**κτήρια που υφίστανται νομίμως και απαιτεί για αυτές έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με ορισμένες προϋποθέσεις (παρ. 2).**

Ενδεικτικά αναφέρονται:

- οι γεωτρήσεις νερού σε οικόπεδα ή γήπεδα μετά από έγκριση του Δήμου της περιοχής και της αρμοδίας διεύθυνσης της Περιφέρειας,
- η τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού,
- οι εγκαταστάσεις προσωρινών κατασκευών που συνοδεύονται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας,
- οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους, η κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε ΖΟΕ, κ.λπ.

Η **έγκριση** αυτή εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης μετά **από γραπτή αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του μηχανικού.**

**β)** Ο ΝΟΚ επίσης προβλέπει και ορισμένες εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται **ούτε άδεια δόμησης ούτε έγκριση εργασιών** μικρής κλίμακας (παρ. 3).

Έτσι εξαιρεί από την υποχρέωση έκδοσης αδείας ορισμένες εργασίες π.χ. μικρής έκτασης εσωτερικές κατασκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτηρίου ή τις όψεις του, εσωτερικούς χρωματισμούς, εξωτερικούς χρωματισμούς χωρίς ικριώματα, κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και επιφανειών, τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων κ.λπ.<sup>5</sup>

Για τις εργασίες αυτές απαιτείται έγγραφη ενημέρωση της Υπηρεσίας δόμησης προ 48 ωρών που γνωστοποιείται στο αστυνομικό τμήμα. Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει πολλές εργασίες και είναι ενδεικτική διότι με διάταγμα του αρμοδίου Υπουργού μπορεί να καθορίζονται και άλλες.

**γ)** Τέλος ο ΝΟΚ **προβλέπει** και εργασίες που εκτελούνται **χωρίς άδεια** αλλά σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό που κοινοποιείται στο αστυνομικό τμήμα (παρ. 4).

Αναφέρονται η κατεδάφιση κατασκευών ή κτηρίων που χαρακτηρίζονται ως **επικινδύνως ετοιμόρροπα** σύμφωνα με τις διατάξεις περί **επικίνδυνων οικοδομών** που καθορίζονται απο την αρμόδια ως άνω Υπηρεσία, η **εφαρμογή μέτρων ασφάλειας** σε κτήρια ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί ως επικίνδυνα, όπως και οι εργασίες στον φέροντα οργανισμό του κτηρίου για την άρση του κινδύνου, εφόσον το κτίσμα έχει χαρακτηρισθεί επικινδύνως ετοιμόρροπο, η κατεδάφιση των αυθαιρέτων και επικίνδυνων οικοδομών ή τμημάτων τους. Από αυτές τις ρυθμίσεις εξαιρούνται τα διατηρητέα κτήρια (άρθ. 6, ΓΟΚ).

### **3. Δικαιούμενοι να υποβάλλουν αίτηση για χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης**

Αίτηση για χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης υποβάλλει ο εκτελών το έργο, ο

<sup>5</sup> Απαιτείται για ειδικές περιπτώσεις έγκριση για εργασίες μικρής κλίμακας, ΥΑ 5219/04 και 16095/08.

οποίος κατά κανόνα είναι ο ιδιοκτήτης, ή αυτός του οποίου προκύπτει το δικαίωμά του, σύμφωνα με τα σχέδια και τα πιστοποιητικά που υποβάλλει για να του χορηγηθεί η έγκριση δόμησης ή σύμφωνα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων και το φύλλο ελέγχου και μπορεί να είναι ιδιώτης ή ΝΠΔΔ και σε περιπτώσεις αντιπαροχής ο εργολήπτης.

Αν αυτός στο όνομα του οποίου έχει εκδοθεί η άδεια μεταβιβάσει τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτήν, δεν απαλλάσσεται από την ευθύνη που προβλέπει ο νόμος, παρά μόνον αν η μεταβίβαση αυτή πραγματοποιηθεί με επίσημη πράξη και κοινοποιηθεί στην αρμόδια υπηρεσία.<sup>6</sup> Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι η έκδοση οικοδομικής άδειας **δεν δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα σε εκείνον στο όνομα του οποίου χορηγήθηκε και πρέπει κυρωμένο αντίγραφό της να επισυνάπτεται στα συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας.**<sup>7</sup>

#### 4. Αρμόδιες αρχές για την έκδοση άδειας δόμησης (άρθ. 5).

Η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης χορηγούνται από τις Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων (Υ.ΔΟΜ.), εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις και είναι **διοικητικές πράξεις** που πιστοποιούν και επιτρέπουν στον αιτούντα να **εκτελέσει ένα συγκεκριμένο έργο σε ένα συγκεκριμένο οικόπεδο μέσα σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο**. Ως εκτελεστές διοικητικές πράξεις μπορούν να προσβληθούν με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου από αυτόν που έχει έννομο συμφέρον

Σε ορισμένες περιοχές, όπως π.χ. αρχαιολογικές ή κοντά σε αεροδρόμια, **προαπαιτούμενο** για την έκδοση της άδειας δόμησης είναι η λήψη άδειας από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Επίσης, για ορισμένα κτήρια ή εγκαταστάσεις, τα οποία ορίζονται με υπουργικές αποφάσεις ή και για περιοχές, π.χ. παραδοσιακούς οικισμούς, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, προαπαιτούμενο για την έκδοση της άδειας είναι η υποβολή της γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) κάθε περιφερειακής ενότητας, (πρώην ΣΧΟΠ). Τα τελευταία, κεντρικά και περιφερειακά καταργήθηκαν με τον ν. 4930/2012 και μετά από νομοθετική εξουσιοδότηση αντικαταστάθηκαν από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων στο ΥΠΕΚΑ και τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων στις έδρες των περιφερειακών ενοτήτων με τις ίδιες αρμοδιότητες με τα καταργηθέντα.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και του αρμόδιου, λόγω αντικειμένου, Υπουργού καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων ειδικών έργων, όπως π.χ. στρατιωτικές στους χώρους πολιτικών αεροδρομίων.

Για την ανέγερση ή επισκευή των εκκλησιαστικών κτηρίων, τη σχετική άδεια χορηγεί η εκκλησία, μετά την έγκριση από το κατά τόπο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, ενώ οι αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης έχουν αρμοδιότητα μόνο για την εφαρμογή των όρων δόμησης. Επίσης οι άδειες δόμησης κτηριακών εγκαταστάσεων του ΕΟΤ, του ΟΣΚ και της ΔΕΠΑΝΟΜ για κτήρια που μελετώνται και ανεγείρονται από

<sup>6</sup> Άρθ. 56 νδ 1923.

<sup>7</sup> Άρθ. 17, παρ. 10, ν. 1337/83.

αυτούς.

#### 5. Δικαιολογητικά (άρθ. 3,4)

Τόσο η έγκριση όσο και άδεια είναι έγγραφες, χορηγούνται σε ενιαίο πρότυπο έντυπο, η μορφή και το περιεχόμενο του οποίου καθορίζεται από τη σχετική απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, στην οποία είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος, τα έντυπα με τις δηλώσεις ανάθεσης-ανάληψης (μελέτης-επίβλεψης), φύλλο ελέγχου, προϋπολογισμό του έργου μαζί με υπολογισμό της αμοιβής των μελετητών και επιβλεπόντων, γραμμάτιο κατάθεσης της ως άνω αμοιβής στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

α) Για την χορήγηση της έγκρισης δόμησης πρέπει να υποβάλλεται μελέτη, τοπογραφικό διάγραμμα, και διάγραμμα δόμησης και να συνυποβάλλονται τίτλοι ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο που να αποδεικνύουν τα δικαιώματα κυριότητας του αιτούντος και σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενο κτήριο στοιχεία νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων και εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, εφόσον απαιτούνται.

β) Για την έκδοση της άδειας δόμησης υποβάλλεται η έγκριση δόμησης και, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.ΥΠΟΘΑ. Η αίτηση αυτή ακολουθείται από σχέδια και μελέτες.

#### 6. Σχέδια – Μελέτες

α) Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για ΑΜΕΑ.

β) Στατική μελέτη.

γ) Μελέτες Η/Μ εγκαταστάσεων

δ) Μελέτη ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου.

ε) Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης του έργου.

στ) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.

ζ) Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.

η) Μελέτη αερίου καυσίμου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου.

θ) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού στην οποία αναφέρεται ότι:

1) Οι μελέτες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις γενικές και πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.

2) Οι διαστάσεις των σχεδίων και τα στοιχεία των μελετών ταυτίζονται με τις διαστάσεις και τα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων έχει εκδοθεί η έγκριση δόμησης.

3) Οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν.

4) Έλεγχος των μελετών και εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, όταν απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, π.χ. ΥΠΠΟ αν πρόκειται για αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό

κέντρο, έγκριση για οικοδόμηση κοντά σε ρέματα, γειτνίαση με αερολιμένα κ.λπ.

5) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης και η μεταγραφή της ή το αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

6) Περιβαλλοντική έγκριση σύμφωνα με το ν. 1650/86, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4010/12 όπου απαιτείται<sup>8</sup>.

8) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή του έργου.

9) Ταυτότητα κτηρίου.

10) Αιτιολογική έκθεση του μηχανικού όπως απαιτείτο από τον ΓΟΚ 1985/2000.

11) Αποδεικτικό κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών.

Η αίτηση με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά υποβάλλονται σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή. Η διαδικασία της ως άνω έντυπης υποβολής, ποιά δικαιολογητικά υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή και οι τεχνικές προδιαγραφές αυτών, ο τρόπος διαδικτυακής συνεργασίας μεταξύ των δημοσίων υπηρεσιών και άλλων φορέων και ό,τι έχει σχέση με το ηλεκτρονικό σύστημα και τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες για την έκδοση των αδειών δόμησης καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση (ΚΥΑ) των αρμοδίων υπουργών και του ΥΠΕΚΑ και γνώμη του ΤΕΕ.

Κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων υπηρεσιών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης εκτελείται ηλεκτρονικά.

#### **7. Έλεγχος δικαιολογητικών – Χορήγηση έγκρισης δόμησης, έκδοση άδειας δόμησης (άρθ. 5).**

Η έγκριση δόμησης χορηγείται μέσα σε 5 ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών και μελετών ύστερα από έλεγχο που γίνεται από εξουσιοδοτούμενους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας, υπαλλήλους **διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι.** και, σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, από **πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης ή από τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων**. Αν κατά τον έλεγχο διαπιστωθούν λάθη ή ελλείψεις, διατυπώνονται αιτιολογημένα στο φύλλο ελέγχου και καλούνται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός προκειμένου να κάνουν τις αναγκαίες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός 2 μηνών από την υποβολή της αίτησης. Αν η αίτηση **δεν συνοδεύεται** από τα αναγκαία δικαιολογητικά δεν γίνεται αποδεκτή και αν ακόμα έχει πρωτοκολληθεί και επιστρέφεται.

Ο φάκελος για την έκδοση της άδειας δόμησης υποβάλλεται **εντός 12 μηνών** από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης, σύμφωνα με τους κανονισμούς και γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν κατά τη χορήγησή της. Αυτή εκδίδεται εντός 2 μηνών από την προσκόμιση των απαραίτητων μελετών και δικαιολογητικών, εφόσον η Υ.ΔΟΜ διαπιστώσει την πληρότητα του υποβαλλόμενου φακέλου και ελέγξει τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων των μελετητών.

**Οι εγκρίσεις και οι άδειες δόμησης αναρτώνται στο διαδίκτυο σύμφωνα με τον ν. 3861/2010.** Επίσης το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης που έχουν υποβληθεί για έγκριση αποστέλλονται ηλεκτρονικά από την Υ.ΔΟΜ στη Δ.Ο.Κ.Κ. στον

<sup>8</sup> ΚΥΑ ΗΠ. 15393/2332/02 ΠΠΕΑ ΚΑΙΕΠΟ

Ο.Κ.Χ.Ε και στην Κτηματολογία Α.Ε.

**8. Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης. (άρθ. 6)**

Η **ισχύς** της έγκρισης δόμησης διαφέρει από εκείνη της άδειας και ποικίλει ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου. Έτσι η **έγκριση δόμησης** έχει ισχύ για **1 έτος** για κτήρια επιφανείας 2000 τ.μ. και για **2 έτη** για μεγαλύτερη έκταση. Η άδεια δόμησης ισχύει για **4 έτη** από την έκδοσή της και για ανέγερση κτηρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5000 τ.μ. για **6 έτη**.

**Οι άδειες ισχύουν εφόσον δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν για οποιονδήποτε λόγο.** Σε κάθε περίπτωση, η ισχύς μιας άδειας λήγει με την **αποπεράτωση των εργασιών που προβλέπονται σε αυτήν**, η οποία βεβαιώνεται με τη θεώρηση της άδειας οικοδομής για ηλεκτροδότηση. Σε ορισμένες περιπτώσεις ειδικών κτηρίων οι άδειες ισχύουν για **6 έτη**. Αν διακοπούν οι πολεοδομικές εργασίες για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα των οικοδομούντων ή ανωτέρα βία, παρατείνεται η ισχύς της άδειας για ισόχρονο διάστημα. Για **ορισμένες εργασίες**, και ειδικότερα κατεδαφίσεις, επιχώσεις ή εκσκαφές, οι αντίστοιχες άδειες ισχύουν για **1 έτος** από την έκδοσή τους και αναθεωρούνται.

**9. Αναθεωρήσεις (άρθ. 6)**

Η **έγκριση δόμησης αναθεωρείται μετά από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της** αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ.

Η **άδεια δόμησης αναθεωρείται τόσο μετά τη λήξη της ισχύος της όσο και κατά τη διάρκεια της ισχύος της.**

**9.1. Μετά τη λήξη της χρονικής ισχύος**

Με την παρέλευση του χρόνου της ισχύος της άδειας, προκειμένου αυτή να παραταθεί, αναθεωρείται μόνο μετά από αυτοψία, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

**α)** Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησης έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτηρίου και η στέγη του, αν αυτή είναι υποχρεωτική, η παράταση ισχύει για αόριστο χρόνο και δίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο της έκδοσής της αρχικής άδειας ή της αναθεώρησης. Ο προϊσχύων ΓΟΚ είχε την ίδια ρύθμιση απαιτούσε όμως μόνον την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού.

**β)** Αν δεν έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες ή δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, η παράταση ισχύει για 4 χρόνια. Μετά τη λήξη της αναθεώρησης, μπορεί να δοθεί νέα αναθεώρηση επ' αόριστον, εφόσον έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, σύμφωνα με την προηγούμενη περίπτωση.

**9.2. Κατά τη διάρκεια της ισχύος**

**Χρόνος αναθεώρησης της διάρκειας της άδειας είναι ο χρόνος της ισχύος της αρχικής άδειας.**



Απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση της άδειας και κατά τη διάρκεια της ισχύος της, για το υπόλοιπο χρονικό διάστημα, εφόσον μεταβάλλεται ή τροποποιείται το περιεχόμενό της. Κάθε μεταβολή δεν οδηγεί οπωσδήποτε στην αναθεώρηση, αλλά θα πρέπει **η μεταβολή αυτή να αποτελεί ουσιώδη τροποποίηση ή κατάργηση του περιεχομένου της άδειας οικοδομής.**

Το μέγεθος και η έκταση της μεταβολής του περιεχομένου της άδειας οικοδομής έχει μεγάλη πρακτική σημασία και σημαντικές συνέπειες. Έτσι, αν η μεταβολή αυτή είναι μεγάλης σημασίας, η οποία συνεπάγεται την τροποποίηση ή την **κατάργηση (αντικατάσταση) του περιεχομένου της άδειας οικοδομής, τότε απαιτείται η αναθεώρηση της άδειας αυτής. Αντίθετα, αν η μεταβολή είναι μικρής σημασίας, δεν απαιτείται αναθεώρηση αλλά απλή ενημέρωση του φακέλου της άδειας οικοδομής.**

Η πράξη της αναθεώρησης μπορεί να αφορά είτε σε τροποποίηση της αρχικής άδειας οικοδομής είτε σε εξ υπαρχής αντικατάστασή της. Το αν συντρέχει η μία ή η άλλη περίπτωση εξαρτάται από το περιεχόμενο της συγκεκριμένης πράξης αναθεώρησης.

Έχει μεγάλη σημασία αν στη συγκεκριμένη περίπτωση η πράξη αναθεώρησης αποτελεί τροποποίηση ή αντικατάσταση της αρχικής άδειας. Όταν με την πράξη αναθεώρησης **τροποποιείται αλλά δεν αντικαθίσταται η αρχική άδεια, αυτή εξακολουθεί να ισχύει.** Συνεπώς προσβλητέα στο Διοικητικό Εφετείο είναι τόσο η αρχική άδεια οικοδομής όσο και η πράξη αναθεώρησής της. Αν όμως με την αναθεώρηση **αντικαθίσταται εξ υπαρχής η άδεια οικοδομής, τότε αυτή παύει να ισχύει** και συνεπώς προσβλητέα στο Διοικητικό Εφετείο είναι μόνον η αναθεωρημένη άδεια.<sup>9</sup> Ειδικότερα, απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση σε περιπτώσεις:

- α)** Αλλαγής ή παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού του έργου. Με την αίτηση για την αναθεώρηση υποβάλλεται έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, που περιγράφει το στάδιο εργασιών κατά τον χρόνο ανάληψης της επίβλεψης από αυτόν, και φωτογραφίες της οικοδομής. Επίσης δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, τεχνική έκθεση και φωτογραφίες.
- β)** Γενικής ή μερικής τροποποίησης της αρχιτεκτονικής ή στατικής ή των λοιπών μελετών, με ή χωρίς αλλαγή του περιτυπώματος της οικοδομής ή της χρήσης, χωρίς αύξηση του Σ.Δ και του όγκου του κτηρίου.
- γ)** Αύξησης του Σ.Δ, επιπλέον εκείνου που είχε χορηγηθεί με την άδεια, ή του όγκου της οικοδομής.
- δ)** Αλλαγής της χρήσης του κτηρίου.

Διευκρινίζεται ότι για την αναθεώρηση των περιπτώσεων γ' και δ' εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο που εκδόθηκε η αρχική άδεια,<sup>10</sup> λαμβάνονται όμως υπόψη οι τυχόν νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις (τροποποίηση σχεδίου).

### 9.3. Πότε δεν απαιτείται αναθεώρηση

- α)** Για μικρής σημασίας αλλαγές της αρχιτεκτονικής ή του κτηρίου.
- β)** Για τοπικής σημασίας μεταβολές του φέροντος οργανισμού, καθώς και των

<sup>9</sup> ΣτΕ 2017/77, 3928/89

<sup>10</sup> ΣτΕ 920/92

υπόλοιπων μελετών.

γ) Για μικρή μεταβολή των διαστάσεων του οικοπέδου, εφόσον δεν παραβιάζονται ο Σ.Δ του κτηρίου και η απόστασή του από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερες των 20 εκ. του μήκους των πλευρών του οικοπέδου και 10 εκ. των διαστάσεων του κτηρίου.

δ) Αλλαγή ονόματος του ιδιοκτήτη.

Στις περιπτώσεις αυτές **αρκεί η απλή ενημέρωση του φακέλου.**

### 10. Έλεγχος της εφαρμογής των οικοδομικών εργασιών – Ποινές εις βάρος των μηχανικών (άρθ. 7)

Για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών απαιτείται θεώρηση του σχεδίου Ασφάλειας και Υγείας και του σχετικού φακέλου (ΣΑΥ-ΦΑΥ) από την αρμόδια Επιθεώρηση Εργασίας. **Επίσης πρέπει να θεωρείται η άδεια από την αστυνομία, και να τοποθετείται στο εργοτάξιο σε ορατό μέρος πινακίδα με τον αριθμό και τη χρονολογία έκδοσης της άδειας.** Επίσης, πρέπει να υπάρχουν τα εγκεκριμένα σχέδια και φωτοαντίγραφο της άδειας στο εργοτάξιο. Οι έλεγχοι διενεργούνται σε **τρία στάδια** από διαφορετικό κάθε φορά ελεγκτή δόμησης κατόπιν αυτοψίας και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών της άδειας, είτε αυτεπαγγέλτως είτε μετά από καταγγελία. Το **πρώτο** στάδιο ελέγχου αφορά στη θεμελίωση του κτηρίου και τον φέροντα οργανισμό, το **δεύτερο** διενεργείται μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και το **τρίτο** μετά την ολοκλήρωση του κτηρίου. Οι επιβλέποντες μηχανικοί σφραγίζουν το πιστοποιητικό πληρότητας και διενεργείται η τελευταία αυτοψία. Μετά από αυτήν, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ το **Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής** (ΠΕΚ) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το ΥΠΕΚΑ και ο κύριος του έργου, δικαιούνται μάλιστα να διατυπώσουν αντιρρήσεις. Τέλος, προκειμένου να συνδεθεί το ακίνητο με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ η οποία ελέγχει το αποδεικτικό κατάθεσης «εισφορών και κρατήσεων» των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρεί την άδεια δόμησης.

Ο αριθμός των ελέγχων ποικίλει ανάλογα με το είδος των εργασιών και ο **επιβλέπων οφείλει να πληροφορεί 10 μέρες πριν το πέρας κάθε σταδίου την οικεία Υ.ΔΟΜ** και αυτή ειδοποιεί ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών της Δόμησης η οποία ορίζει αυθημερόν με κλήρωση τον ελεγκτή δόμησης. Οι έλεγχοι πραγματοποιούνται **εντός 5 ημερών** από την ειδοποίηση της Υ.ΔΟΜ. από τον ελεγκτή με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών και αφού αυτοί έχουν συμπληρώσει τα **αναγκαία στοιχεία για τη δημιουργία της ταυτότητας του κτηρίου.**

Ο έλεγχος αφορά: **α)** αν οι υποβαλλόμενες μελέτες έχουν εκπονηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, **β)** αν οι οικοδομικές εργασίες έχουν εκτελεστεί σύμφωνα με τις μελέτες που έχουν υποβληθεί ή τα ως άνω εγκεκριμένα διαγράμματα. Στις **αντίθετες περιπτώσεις** επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού η **κύρωση** της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση των εγκρίσεων και αδειών δόμησης και η απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από **3-5 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα.** Ο μηχανικός απαλλάσσεται από τις ως άνω κυρώσεις εφόσον έχει προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ και την Υπηρεσία των Επιθεωρητών. Αν υπάρχουν μικροπαραβάσεις, επιβάλλεται στον επιβλέποντα πρόστιμο από 1.000-20.000 ευρώ με απόφαση του ΥΠΕΚΑ, και ακρόαση

του ενδιαφερομένου. Έλεγχο επίσης ενεργούν και οι κατά τόπους αρμόδιες αστυνομικές αρχές, οι οποίες, αν διαπιστώνουν παράβαση, οφείλουν να τη γνωστοποιούν στην Υ.ΔΟΜ και να εκδίδουν διαταγή διακοπής, είτε μετά από ειδοποίησή της, είτε αυτεπαγγέλτως, αν δεν υπάρχει νόμιμη άδεια.

### 11. Επίβλεψη οικοδομικών εργασιών – Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων μηχανικών. (άρθ. 8)

**Δεν επιτρέπεται** η εκτέλεση έργων και κατασκευών για τα οποία απαιτείται άδεια, **χωρίς τον προηγούμενο ορισμό επιβλέποντος**, ο οποίος αναφέρεται στην αίτηση για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας, και την έγγραφη αποδοχή από αυτόν της εντολής επίβλεψης. **Έλλειψη επιβλέποντος συνιστά λόγο διακοπής των εργασιών.**

Με τον ν. 4030/2011 δημιουργείται για πρώτη φορά το **Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών** στο οποίο υπάρχει δημόσια πρόσβαση με τα στοιχεία των μηχανικών. Αυτό αναφέρεται στα επαγγελματικά προσόντα του μηχανικού, τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα. **Ο αριθμός του μητρώου είναι μοναδικός για κάθε μηχανικό**, ενώ η δήλωσή του και ο έλεγχός του από την Υ.ΔΟΜ αποτελούν προϋπόθεση για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης.

**Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών ανάλογα με την ειδικότητά τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.** Οι αρχιτεκτονικές μελέτες για την έκδοση αδειών δόμησης που αφορούν προστατευτέα ακίνητα ή βρίσκονται σε προστατευτέα περιοχή π.χ. παραδοσιακό οικισμό υπογράφονται αποκλειστικά από αρχιτέκτονες και οι στατικές μελέτες από αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς.

Οι επιβλέποντες μηχανικοί **ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης:**

- α)** Για την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την έγκριση δόμησης και την άδεια δόμησης και για την τήρηση των διατάξεων που προβλέπονται για την έκδοση των ως άνω πράξεων. Ειδικότερα **ο επιβλέπων μηχανικός είναι υπεύθυνος** για την εφαρμογή από κάθε άποψη των εγκεκριμένων σχεδίων της άδειας δόμησης, για τη στερεότητα του κτηρίου, την τήρηση των κανόνων ασφάλειας και υγιεινής στο εργοτάξιο, λαμβάνοντας κάθε προληπτικό και κατασταλτικό μέτρο σύμφωνα με τον νόμο, καθώς και για την τήρηση του ημερολογίου του έργου. Σε περίπτωση περισσότερων επιβλεπόντων, στη δήλωση αποδοχής για την ανάληψη και την επίβλεψη καθορίζονται οι εργασίες που αναλαμβάνει ο καθένας (αρχιτεκτονικά, στατικά, εγκαταστάσεις).
- β)** Για τη συμπλήρωση των προβλεπομένων στοιχείων της ταυτότητας του κτηρίου.
- γ)** Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

**Οι κύριοι ή οι έχοντες δικαίωμα έγκρισης δόμησης και άδειας δηλώνουν υπευθύνως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν άδεια δόμησης.**

**Αντικατάσταση** επιβλέποντος είναι δυνατή, είτε μετά από δήλωση παραίτησης του αρχικού επιβλέποντος είτε μετά από δήλωση του ιδιοκτήτη για αντικατάστασή του και δήλωση νέου επιβλέποντος, μέχρι τον διορισμό του οποίου διακόπτονται οι εργασίες στο εργοτάξιο.

**12. Ελεγκτές δόμησης (άρθ. 10). Μητρώο Ελεγκτών δόμησης (άρθ. 14).  
Σύσταση Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΔΕΝ) (άρθ. 16)**

Εκτός από το Μητρώο Μελετητών και επιβλεπόντων, καταρτίζεται και το **Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, ανά αποκεντρωμένη διοίκηση και ανά κλάδο μηχανικού**. Αυτό τηρείται από την **Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης με τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων**, όπου εγγράφονται με αύξοντα αριθμό μητρώου οι Ελεγκτές δόμησης στους οποίους χορηγείται άδεια Ελεγκτή δόμησης από τον ΥΠΕΚΑ για 2 χρόνια από την έκδοσή της. Ο ν. 4030/2011 στα άρθρα 12, 13 αναφέρεται στις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την απόκτηση αυτής της άδειας.

Ο έλεγχος και η παρακολούθηση του έργου των Ελεγκτών δόμησης όσον αφορά στην ορθή εκτέλεση διενεργούνται από την **Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ)**, είτε μέσω αυτεπαγγέλτων ελέγχων είτε μετά από καταγγελία σε κτήρια που έχουν ελέγξει ήδη οι ελεγκτές. Η υπηρεσία αυτή ασκεί τις αρμοδιότητες της μέσω δύο μονάδων, της **Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης (ΕΥΕΔ)** και της **Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ)**. Τέλος, συνιστάται **Εποπτικό Συμβούλιο** το οποίο εξετάζει τις παραβάσεις που διαπιστώνονται στην πράξη βεβαίωσης παράβασης της ΕΥΕΔΕΝ υπό ορισμένες προϋποθέσεις και επιβάλλει **κυρώσεις** στον Ελεγκτή δόμησης, πρόστιμο, αποκλεισμό από τη διενέργεια ελέγχων για 1 έως 3 χρόνια, οριστική διαγραφή από το Μητρώο, απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης (άρθ. 18).

**13. Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (άρθ. 20-29).**

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται τετραμελή Συμβούλια Αρχιτεκτονικής σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με διετή θητεία. Στις νησιωτικές περιοχές τα Συμβούλια αυτά μπορούν να έχουν αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής αντικαθιστούν πλέον τις ΕΠΑΕ και έχουν αρμοδιότητα γνωμοδότησης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις ακόλουθες περιπτώσεις.

- α)** Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτήρια, οικόπεδα ή γήπεδα που βρίσκονται μέσα σε προστατευτέους τόπους, χώρους περιοχές, καθώς και σε εκκλησιαστικά κτήρια.
- β)** Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτήρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα από αρμόδιο όργανο, καθώς και κτήρια που είναι δυνατόν να χαρακτηρισθούν ως διατηρητέα, ή χώροι ή όμορα ακίνητα προς αυτά.
- γ)** Στην περίπτωση που έχει συνταχθεί έκθεση επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτήρια ή γήπεδα, οικόπεδα που βρίσκονται στις προστατευτέες περιοχές, (στοιχείο α), το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδοτεί και διατυπώνει προτάσεις για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους.
- δ)** Για κάθε οικοδομική εργασία που παραπέμπεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, ή τις υπηρεσίες Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
- δ)** Για κατασκευαστικά έργα κοινοχρήστων ή αδομήτων χώρων, εκτός αν έχει γίνει για αυτούς αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.
- ε)** Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία

και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπισθεί ανά περιοχή.

στ) Για όλες τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης κτηρίων που έχουν ανεγερθεί προ του έτους 1955.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ συγκροτείται το **Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής** το οποίο αποτελείται από 9 μέλη και έχει γνωμοδοτικές αρμοδιότητες τόσο ως προς τον Υπουργό ΠΕΚΑ όσο και ως προς τα περιφερειακά Σ.Α για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και επίσης κρίνει τις ενστάσεις που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Σ.Α.

Παρατηρείται ότι τα Σ.Α αντικατέστησαν ως προς τον έλεγχο τις Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), έχουν αρμοδιότητες σε περιφέρεια αποκεντρωμένης διοίκησης, εκδίδουν και αυτές γνωμοδοτικές πράξεις, και υπάρχει μόνον το Κεντρικό Σ.Α ως δευτεροβάθμιο όργανο που αποφαίνεται επί των ενστάσεων και των γνωμοδοτήσεών τους.

Οι αποφάσεις τους δεσμεύουν τη Διοίκηση. Επειδή όμως είναι γνωμοδοτικές πράξεις, δεν προσβάλλονται αυτοτελώς με αίτηση ακύρωσης στο Διοικητικό Εφετείο, αλλά μπορούν να κριθούν από αυτό ως παράνομες ή αναιτιολόγητες, όταν ζητηθεί η ακύρωση της εκτελεστής διοικητικής πράξης, π.χ. άδειας οικοδομής, που έχει εκδοθεί σύμφωνα με αυτές.<sup>11</sup>

Με την ίδια διαδικασία, δηλαδή απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται στην **έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας πενταμελή «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (ΣΥΠΟΘΑ), ενώ το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι επταμελές και συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ στο υπουργείο αυτό.** Τα Συμβούλια αυτά ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος περιφερειακών και κεντρικού, τα οποία και καταργούνται.

Τα της αποκεντρωμένης διοίκησης ΣΥΠΟΘΑ είναι αρμόδια επίσης να κρίνουν προσφυγές για λόγους νομιμότητας κατά πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων της Υ.ΔΟΜ και κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών δόμησης (άρθ. 33), ενώ θέματα μείζονος σημασίας παραπέμπονται στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

#### 14. Αμοιβές μηχανικών.

Σύμφωνα με τον ν. 3919/2011 «Για την απελευθέρωση των κλειστών επαγγελματιών – Αμοιβές κ.λπ. – Θέματα συμβολαιογράφων, δικηγόρων, μηχανικών» καταργήθηκαν οι ελάχιστες υποχρεωτικές νόμιμες αμοιβές των μηχανικών, όπως είχαν προβλεφθεί από το πδ 696/74 και ονομάζονται πλέον νόμιμες, με συνέπεια ο μηχανικός να είναι ελεύθερος να συμφωνήσει το ύψος της αμοιβής του με τον αντισυμβαλλόμενο του με σύμβαση. Εφόσον δεν υπάρχει συμφωνία ισχύουν οι νόμιμες αμοιβές.

Ο μηχανικός καταθέτει τη σχετική σύμβαση στο ΤΕΕ και μετά την περαίωση της μελέτης γνωστοποιεί σε αυτό τα στοιχεία που προκύπτουν από αυτήν, με βάση τα οποία υπολογίζεται και καταβάλλει στο ΤΕΕ τις εισφορές και τα λοιπά δικαιώματα, όπως αυτά προβλέπονται από τη νομοθεσία είτε ως παρακρατούμενα από την αμοιβή

<sup>11</sup> ΣτΕ 1065/98 ΚΥΑ Υπουργείο Προεδρίας, Εσωτερικών και ΥΠΕΧΩΔΕ 3/252/1530/20.5.87 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε, και Εγκ. ΥΠΕΧΩΔΕ 55159/6587/89 με θέμα «Έλεγχος Οικοδομικών Αδειών από ΕΠΑΕ».

του μηχανικού (άρθ. 2, βδ 30/31.5.1956), είτε ως καταβαλλόμενα στο ΤΕΕ ως δικαιούχο, είτε προς απόδοση από αυτό σε τρίτους δικαιούχους. Το ΤΕΕ, αφού επαληθεύσει τα στοιχεία για τον υπολογισμό των εισφορών και τις οριστικοποιήσει, αποδίδει στους νόμιμους δικαιούχους (ασφαλιστικά ταμεία, ΤΣΜΕΔΕ κ.λπ.) τις εισφορές που δικαιούνται και παρακρατεί το 2% που προορίζεται για αυτό. Τα ίδια ισχύουν και για τον επιβλέποντα μηχανικό για τις εργασίες επίβλεψης, καθώς και για τον μηχανικό που αναλαμβάνει τη διοίκηση του έργου. Οι εισφορές αυτές καθώς και τα δικαιώματα υπολογίζονται επί της συμβατικής αμοιβής εφόσον είναι ανώτερη της νόμιμης, άλλως επί της νόμιμης, (άρθ. 1 παρ. όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 8), εκτός αν προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία ότι οι εισφορές υπολογίζονται εφεξής επί της νομίμου αμοιβής, δηλαδή επί των αμοιβών που αναφέρονται στο πδ 696/74 ως ελάχιστες αμοιβές. Οι αμοιβές αυτές λαμβάνονται υπόψη και από τα δικαστήρια κατά την εκδίκαση διαφορών από αμοιβές μηχανικών όταν δεν υπάρχει έγκυρη έγγραφη συμφωνία μεταξύ μηχανικού και εργοδότη του.

Ειδικά ως προς την έκδοση οικοδομικών αδειών ο προϋπολογισμός επί του οποίου υπολογίζεται η αμοιβή του μηχανικού εξάγεται είτε βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού, είτε σύμφωνα με τιμές μονάδος που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων κατόπιν γνώμης του ΤΕΕ, που λαμβάνει υπόψη της το κόστος κατασκευής όπως εξάγεται από τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, όπως ισχύει κάθε φορά.

Η αμοιβή κατατίθεται στην Εθνική Τράπεζα υπέρ του ΤΕΕ, το οποίο και παρακρατεί το 2,024%. Για να πληρωθεί ο μηχανικός πρέπει να έχει προσκομίσει φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα και να έχει προκαταβάλει το ΦΠΑ.

Γενικά υπάρχουν τεσσάρων ειδών πληρωμές:

**α)** Οι αμοιβές των μελετητών και επιβλεπόντων, που καταβάλλονται από τον ιδιοκτήτη ή από εκείνον στο όνομα του οποίου εκδίδεται η άδεια και υπολογίζονται σύμφωνα με τα ανωτέρω.

**β)** Οι κρατήσεις και οι φόροι επί των αμοιβών των μηχανικών (μελετητών και επιβλεπόντων), οι οποίες τους βαρύνουν, δηλαδή προείσπραξη φόρου και χαρτόσημο υπέρ ΤΣΜΕΔΕ και ΕΜΠ. Οι κρατήσεις αυτές υπολογίζονται σε ποσοστό επί των αμοιβών.

**γ)** Υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη προς το Δημόσιο και τον Δήμο (όταν η οικοδομή βρίσκεται εντός των ορίων ενός Δήμου). Οι εισφορές αυτές, καθώς και εκείνες της επόμενης παραγράφου, υπολογίζονται με βάση τον προϋπολογισμό του έργου.

**δ)** Εισφορές προς τους ασφαλιστικούς οργανισμούς ΙΚΑ, Επικουρικό (ΤΕΑΕΔΕΞ) και ΤΣΜΕΔΕ, τις οποίες καταβάλλει ο εκδόσας την άδεια. Αν αυτός είναι ο εργολάβος, υπάρχει και συνυπευθυνότητα του ιδιοκτήτη του οικοπέδου για την πλήρη εξόφλησή τους.

## 15. Ταυτότητα κτηρίων

Με τον ν. 3843/28-4-2010 «Ταυτότητα κτηρίων δόμησης και αλλαγής χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» **θεσπίσθηκαν ορισμένες νέες έννοιες και ειδικές διαδικασίες ελέγχου**, οι οποίες έχουν ως σκοπό την ορθή εκτέλεση, κατασκευή, ασφάλεια και συντήρηση των κτηρίων. Οι ρυθμίσεις αφορούν στα κτήρια με οικοδομικές άδειες, που εκδόθηκαν μετά την 1.1.2011 και μπορούν να

επεκταθούν και στα υφιστάμενα κτήρια με την έκδοση διατάγματος.

Καθορίζονται οι έννοιες: «**ταυτότητα κτηρίου**», ως ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτηρίου, όπως αναφέρονται στον νόμο, δηλαδή:

- α) οικοδομική άδεια με όλα τα εγκεκριμένα σχέδια από τους επιβλέποντες αρμοδίους κατά κατηγορία μηχανικούς, όπως δηλώνονται στο έντυπο της άδειας δόμησης, θεωρημένα από την αρμόδια ΥΔΟΜ,
- β) τα έντυπα ελέγχου, που περιλαμβάνουν στοιχεία ελέγχου από τον αρμόδιο κατά κατηγορία εργασιών μηχανικό, έλεγχος αρχιτεκτονικής μελέτης και του περιβάλλοντα χώρου, στατικής μελέτης, Η/Μ εγκαταστάσεων,
- γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου,
- δ) μία κινούμενη ψηφιακή εικόνα, ένα «βίντεο» στο οποίο απεικονίζονται με ακρίβεια οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτηρίου κατά την ημέρα λήψης του και αποστέλλεται από τον αρμόδιο μηχανικό στην οικεία Πολεοδομική Υπηρεσία και στο Ηλεκτρονικό Μητρώο του ΥΠΕΚΑ.

Υπεύθυνος της τήρησης του φακέλου είναι «ο **αρμόδιος μηχανικός**», δηλαδή ο **επιβλέπων μηχανικός ανά κατηγορία εργασιών**, όπως δηλώνεται στο έντυπο της άδειας και μέχρι το πέρας των οικοδομικών εργασιών και την έκδοση του σχετικού **Πιστοποιητικού Πληρότητας**. Αυτό εκδίδεται από τους αρμόδιους για την τήρηση της Ταυτότητας του κτηρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται με δήλωσή τους η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνεται σε αυτό. **Το πιστοποιητικό αυτό φέρει μοναδικό αριθμό που δίνεται στο Ηλεκτρονικό μητρώο**. Ο φάκελος φυλάσσεται με την ευθύνη του εκτελούντος το έργο, και ένα αντίγραφο του παραμένει στην οικοδομή.

Εισάγεται η έννοια «**ηλεκτρονικό μητρώο**», που τηρείται στο ΥΠΕΚΑ και περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία για τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της ταυτότητας του έργου, τον εκτελούντα αυτό, τους κυρίου του, τα πιστοποιητικά ελέγχου. Επίσης εισάγεται το «**πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας του κτηρίου**», που εκδίδεται, συμπληρώνεται και βεβαιώνεται από τον αρμόδιο για την **τήρηση της ταυτότητας μηχανικό και «το έντυπο ελέγχου»** που συμπληρώνεται από τον αρμόδιο μηχανικό ανά κατηγορία εργασιών και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου αυτών των εργασιών.

Αν οι αρμόδιες αρχές διαπιστώσουν μη σύννομη συμπλήρωση της Ταυτότητας του κτηρίου, ο αρμόδιος κατά κατηγορία μηχανικός **τιμωρείται πειθαρχικά με ποινή προσωρινής ή οριστικής στέρησης της άδειας άσκησης επαγγέλματος**.

Από την ανάγνωση του νόμου φαίνεται ότι αυτός πάσχει από τα ελαττώματα της παιδικής ηλικίας, διότι παρουσιάζει επικαλύψεις και ασάφειες στους ορισμούς του και, δεδομένου ότι για την εφαρμογή του δίνεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικών διαταγμάτων και αποφάσεων από τις οποίες οι περισσότερες δεν έχουν εκδοθεί μέχρι τη στιγμή που γράφεται αυτό το βιβλίο, κάθε περαιτέρω σχόλιο προς το παρόν περιττεύει.





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

## ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

## Εισαγωγή

Η Πολιτεία άργησε –όπως συνήθως– να συνειδητοποιήσει το οξύτατο πρόβλημα στάθμευσης που άρχισε να δημιουργείται, λόγω της αλματώδους αύξησης του αριθμού των ιδιωτικών οχημάτων, από τα μέσα της δεκαετίας του '60, στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας αλλά και στις άλλες πόλεις της χώρας.

Έτσι, για πρώτη φορά το 1979 αποφάσισε να παρέμβει νομοθετικά με πλέγμα διατάξεων, οι οποίες επιβάλλουν τη δημιουργία θέσεων στάθμευσης στις νεοανεγειρόμενες –κυρίως– οικοδομές, ώστε να καλύπτουν τις ανάγκες τους.<sup>1</sup>

Καθιερώθηκε λοιπόν η υποχρέωση των οικοδομούντων να κατασκευάζουν θέσεις στάθμευσης ή στο υπό ανέγερση κτίσμα ή σε μια λογική απόσταση από αυτό. Όσοι για πολεοδομικούς λόγους ή λόγω μεγέθους, θέσης οικοπέδου, πλάτους, κλίσης των οδών κ.λπ. απαλλάσσονται της υποχρέωσης κατασκευής, οφείλουν να καταβάλουν εισφορά στο Δημόσιο, προκειμένου η Πολιτεία να δημιουργήσει δημόσιους χώρους που θα καλύπτουν τις ανάγκες στάθμευσης. Η πραγματοποίηση αυτού του στόχου έχει παραμείνει ακόμη μέχρι σήμερα αμφίβολη.

Συγχρόνως, για την ολοκλήρωση και επιτυχία αυτής της πολιτικής, έχουν θεσπιστεί ορισμένα κίνητρα προκειμένου να κατασκευασθούν περισσότεροι χώροι στάθμευσης. Όμως και αυτά δεν απέδωσαν τα προσδοκώμενα αποτελέσματα. Τα κίνητρα διακρίνονται σε: **α) πολεοδομικά και β) οικονομικά.**

**α) Πολεοδομικά κίνητρα.**

Ο ΝΟΚ εμπλούτισε τις σχετικές ρυθμίσεις με νέες δυνατότητες και στο άρθρο 17 παρ. 6 εδ.β σε συνδυασμό με τις χρήσεις του άρθρου 11 ορίζει ότι:

α) Επιτρέπεται η επέκταση του υπογείου χώρου του κτηρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, η οποία ποικίλει ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου. Αν αυτό έχει εμβαδό ως 300 τ.μ. η επέκταση επιτρέπεται μέχρι τα όρια του, όπως και η εξαγορά των θέσεων που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. Αν το εμβαδόν του φτάνει τα 600 τ.μ. αυτή επιτρέπεται έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτηρίου σε ποσοστό έως 50% του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου και στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η ως άνω εξαγορά των θέσεων σε ποσοστό έως 30% του συνόλου των απαιτούμενων. Αν στα οικοπέδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως το 80% του

<sup>1</sup> ν. 960/79 (ΦΕΚ Α/194) «περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτηρίων και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων», όπως τροποποιήθηκε με τους ν. 1221/81 (ΦΕΚ Α 292), ν. 1892/90 «για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» άρθ. 97 και ν. 2052/92 άρθ. 7 «μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις», πδ 697/79 (ΦΕΚ Α 208) «περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων» όπως τροποποιήθηκε, το πδ 1339/81 (ΦΕΚ Α 335), πδ 350/96 «Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισης χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας καθώς και στις εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών».

υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου και επιτρέπεται η ως άνω εξαγορά σε ποσοστό 15%. Σε οικόπεδα άνω των 600 τ.μ επιτρέπεται η επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα κάλυψης έως το 50% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου, αλλά στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται η εξαγορά θέσεων στάθμευσης<sup>2</sup>. Στην περίπτωση αυτή, η στάθμη της οροφής της πλάκας επικάλυψης του τμήματος της επέκτασης πρέπει να υποβαθμίζεται τουλάχιστον κατά 1,00 μ. κάτω από την τεχνητή ή φυσική στάθμη του εδάφους. «Ο δημιουργούμενος σύμφωνα με τα παραπάνω χώρος φυτεύεται υποχρεωτικά». Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει για τον χώρο εισόδου ή εξόδου. Τέλος στα προκήπια τα οποία πρέπει να διαμορφώνονται ανάλογα με την χρήση του κτηρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κτηριοδομικού Κανονισμού επιτρέπεται, μεταξύ άλλων εγκαταστάσεων, ανοικτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με την προϋπόθεση της υποχρεωτικής φύτευσης της επιφάνειας της οροφής του.

Οι σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενοι χώροι του υπογείου, όπως και οι λοιποί υπόγειοι χώροι στάθμευσης καθώς και ο αναγκαίος χώρος εισόδου και εξόδου για την εξυπηρέτηση των χώρων στάθμευσης δεν προσμετρώνται στον Σ.Δ του οικοπέδου, χωρίς υπέρβαση σε κάθε περίπτωση του μέγιστου επιτρεπομένου ύψους του κτηρίου, του μέγιστου επιτρεπομένου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου, καθώς και του επιτρεπομένου συντελεστή όγκου του κτηρίου.

Δεν προσμετρώνται στον Σ.Δ οι υπέργειοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων<sup>3</sup> σε κτήρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

Επιτρέπεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης στους ελεύθερους ημιυπαίθριους χώρους (Pilotis), οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον Σ.Δ<sup>4</sup>.

Δίνεται η δυνατότητα μεταφοράς Σ.Δ για την κατασκευή υπέργειων ή εν μέρει υπόγειων στεγασμένων χώρων στάθμευσης μεγαλύτερων των 50 θέσεων και για τα τετραγωνικά μέτρα που αναλώνονται για αυτούς.<sup>5</sup>

Επιτρέπεται η με ελαφριά κατασκευή ανοικτού από όλες τις πλευρές χώρου στάθμευσης σε ανοικτό χώρο του οικοπέδου, εκτός του προκηπίου και σε επαφή με τα πίσω ή πλάγια όριά του και σε μήκος το πολύ το 1/2 του μήκους των πλευρών, εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευσή του.<sup>6</sup>

Επίσης, μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μεταξύ των άλλων και στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων.

Τέλος, ήδη από το ν. 1221/81 επιτρέπονται μηχανικοί χώροι στάθμευσης εφόσον εξασφαλισθεί άδεια μηχανολόγου.

### β) Οικονομικά κίνητρα

Χορήγηση χαμηλότοκων δανείων για κατασκευή χώρων στάθμευσης πέραν των υποχρεωτικών και οικονομική ενίσχυση (grant) για κάθε κατασκευαζόμενη θέση.

<sup>2</sup> άρθ.17, παρ. 4 ΝΟΚ

<sup>3</sup> ΝΟΚ άρθ. 11, παρ. 6., στ,β)

<sup>4</sup> ΝΟΚ άρθ. 11, παρ. 6,ιζ

<sup>5</sup> πδ 3/9/93 «Κριτήρια για τον καθορισμό χώρων για την κατασκευή υπεργείων ή και εν γένει υπογείων εστεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων άνω των 50 θέσεων, διαδικασία και τρόπος υπολογισμού του προς μεταφορά συντελεστή δόμησης των χώρων αυτών κατά την παράγραφο 7 του άρθρου 6 του ν. 960/99 όπως ισχύει».

<sup>6</sup> άρθ. 11 παρ. 6 ιγ

Επιχορήγηση για κάθε νόμιμη θέση στάθμευσης, σε επιχειρήσεις που κατασκευάζουν υπέργειους χώρους στάθμευσης για δημόσια χρήση (μεγαλύτερους των 80 θέσεων) σε καίρια σημεία της πόλης.<sup>7</sup> Αν και υπήρξε έντονη ζήτηση, ελάχιστα ποσά διατέθηκαν με βάση αυτό το κίνητρο.

#### 1. Περιεχόμενο υποχρέωσης

Οι σχετικές διατάξεις επιβάλλουν στον κύριο του οικοπέδου, ή στον εργολήπτη σε περίπτωση αντιπαροχής, την υποχρέωση δημιουργίας χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτηρίου ή των διαιρεμένων ιδιοκτησιών του. Οι χώροι στάθμευσης μπορεί να είναι **στεγασμένοι, υπέργειοι, υπόγειοι ή και μη στεγασμένοι υπαίθριοι** όπως ορίζονται παρακάτω:

Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης μπορεί να χρησιμοποιηθεί: **α)** υπόγειος χώρος του κτηρίου και **β)** ο υπέργειος χώρος του κτηρίου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί ποσοστού κάλυψης του κτηρίου και της θέσης του στο οικόπεδο.

Στην περίπτωση των **στεγασμένων χώρων στάθμευσης**, αυτοί συνιστούν **χωριστές διαιρεμένες ιδιοκτησίες και μπορούν να μεταβιβαστούν αυτοτελώς**. Η εκπλήρωση της υποχρέωσης δημιουργίας των απαραίτητων χώρων στάθμευσης **αποτελεί προϋπόθεση της έκδοσης αδειας οικοδομής**<sup>8</sup>. Ο κύριος των χώρων στάθμευσης συντάσσει ενώπιον του συμβολαιογράφου πράξη, στην οποία περιγράφει τις θέσεις στάθμευσης και δηλώνει ότι αυτές τίθενται στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτηρίου ή των διαιρεμένων ιδιοκτησιών του. Η πράξη αυτή μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας δόμησης.

Ως μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος στάθμευσης μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

**α)** Ακάλυπτο οικόπεδο που διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων στο σύνολό της επιφανείας του, με εξαίρεση τις προβλεπόμενες από το ρυμοτομικό σχέδιο στοές ή προκήπια.

**β)** Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται το κτήριο. Στις περιπτώσεις αυτές το μέγιστο ποσοστό της συνολικής κάλυψης αυξάνεται κατά 10% της επιτρεπόμενης και μέχρι 80% κατ' ανώτατο όριο και σε περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του ΓΟΚ το ανώτατο όριο ορίζεται σε 90%.

Ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί μεταξύ άλλων τόσο ο ελεύθερος υπέργειος χώρος όσο και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος του κτηρίου – ΠΙΛΟΤΙΣ. Οι χώροι αυτοί, **ως κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι, δεν αποτελούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες και δεν είναι δυνατόν να μεταβιβασθούν**. Επιτρέπεται μόνον η παραχώρηση της χρήσης τους υπέρ ενός των συνιδιοκτητών με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται και δεσμεύει τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους των συμβαλλομένων<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> ν. 1788/88, Κύρωση ΠΥΣ «Μέτρα κατά της ατμοσφαιρικής ρύπανσης κ.λπ.», αριθμ. 7, Απόφ. 55553/96 «Αναπροσαρμογή του ποσού επιχορήγησης των 300.000 δρχ. που παρέχεται στις επιχειρήσεις κατασκευής και εκμετάλλευσης σταθμών αυτοκινήτων για δημόσια χρήση κ.λπ.»

<sup>8</sup> άρθρ. 1, παρ. 3

<sup>9</sup> ΜΠΑ. 2545/2007, Εφα. 101/2003 κ.α. Βλ. και Ολ ΑΠ 23/2002 κατά την οποία αν προβλέπεται στην οροφокησία ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών ότι πρόκειται να ανεγερθούν στην πιλοτίς κλειστοί χώροι, τότε δημιουργούνται έγκυρα διηρημένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευασθούν, παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους έχει ως συνέπεια την υπέρβαση του ΣΔ ή της κάλυψης και είναι αντίθετη προς τις διατάξεις του ΓΟΚ, διότι οι παρανομίες αυτές έχουν ως συνέπεια διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγουν το κύρος της

## 2. Καθορισμός υποχρέωσης (άρθ. 2)

Με διάταγμα, το οποίο εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ και γνώμη του Συμβουλίου ΧΟΠ (τώρα ΣΥΠΟΘΑ) για την περιοχή της Μείζονος Πρωτευούσης ή από τα αντίστοιχα αρμόδια αποκεντρωμένα όργανα για τις λοιπές περιοχές, καθορίζεται ο απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης κατά κατηγορία, βάσει της χρήσης και της θέσης των κτηρίων, του μεγέθους τους και γενικά των κυκλοφοριακών, πολεοδομικών και οικονομικών συνθηκών της περιοχής. Τυχόν μεταγενέστερες τροποποιήσεις μπορούν να μειώσουν τον απαιτούμενο αριθμό χώρων στάθμευσης.

## 3. Αντικείμενα υποχρέωσης

**α) Τα νέα κτήρια**, τα οποία πρόκειται να ανεγερθούν στην «Μείζονα περιοχή Πρωτευούσης», καθώς και σε εκείνες τις πόλεις και περιοχές για τις οποίες έχουν εκδοθεί σχετικά διατάγματα υπαγωγής τους στην υποχρέωση δημιουργίας θέσεων στάθμευσης<sup>10</sup>.

**β) Τα υφιστάμενα κτήρια**, στις καθ' ύψος ή κατ' επέκταση προσθήκες σύμφωνα με τα παραπάνω<sup>11</sup>.

**γ) Τα υφιστάμενα κτήρια, στις περιπτώσεις μεταβολής της χρήσης τους**, αν για τη νέα αυτή χρήση επιβάλλονται περισσότερες θέσεις<sup>12</sup>.

**δ) Τα υφιστάμενα κτήρια, προ της εφαρμογής του νόμου**, εφόσον κριθεί ότι αυτά προκαλούν αυξημένη κίνηση οχημάτων (π.χ. σούπερ μάρκετ).

## 4. Ειδικές ρυθμίσεις

Με την ίδια διαδικασία έκδοσης διατάγματος για τον καθορισμό των χώρων στάθμευσης, αλλά μετά και από γνώμη του σχετικού Δημοτικού Συμβουλίου, είναι δυνατό σε ορισμένες περιοχές της «Μείζονος Πρωτευούσης» να απαγορεύεται ολικά ή μερικά η δημιουργία χώρων αυτοκινήτων σε τμήματά τους, σε συγκεκριμένες οδούς ή πλατείες ή μεμονωμένα οικόπεδα, εξαιτίας της χρήσης, του εμβαδού και των διαστάσεων ή διότι επιβάλλεται από λόγους πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς, αισθητικούς ή προστασίας του περιβάλλοντος. Επίσης, είναι δυνατό να επιβάλλονται υποχρεώσεις ως προς το είδος του χώρου στάθμευσης (στεγασμένου, υπογείου, υπεργείου), ανάλογα με τις πολεοδομικές και λοιπές συνθήκες της περιοχής<sup>13</sup>. Ο ιδιοκτήτης ακινήτου που εμπίπτει στις απαγορεύσεις δημιουργίας χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τα παραπάνω, είναι υποχρεωμένος να καταβάλει μειωμένη εισφορά<sup>14</sup>.

---

συμφωνίας.

<sup>10</sup> άρθ. 1.

<sup>11</sup> άρθ. 3, παρ. 1.

<sup>12</sup> άρθ. 3, παρ. 5.

<sup>13</sup> άρθ. 2, παρ. 3.

<sup>14</sup> άρθ. 3, παρ. 2.

Επίσης μειωμένη εισφορά καταβάλλεται και σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις, όπως π.χ. για ακίνητα που κτίζονται σε οικοπέδα με τέτοιες διαστάσεις, ώστε η κατασκευή χώρων στάθμευσης να είναι δύσκολη ή αδύνατη ή που έχουν πρόσωπο σε οδό με μικρό πλάτος ή μεγάλη κλίση κ.λπ.<sup>15</sup>.

### 5. Εναλλακτικές δυνατότητες

Για την εκπλήρωση της υποχρέωσης δημιουργίας χώρων στάθμευσης παρέχονται οι παρακάτω τρεις εναλλακτικές δυνατότητες<sup>16</sup>:

α) Κτήση κατά κυριότητα σε άλλο ακίνητο στεγασμένων χώρων στάθμευσης, οι οποίοι συνιστούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες.

β) Διαμόρφωση, στο ίδιο ή σε άλλο ιδιόκτητο γήπεδο, υπαίθριων χώρων στάθμευσης.

Στις περιπτώσεις αυτές το ακίνητο πρέπει να είναι κατάλληλο και να μην απέχει από το εξυπηρετούμενο πάνω από 800 μέτρα, σε νοητή ευθεία γραμμή.

γ) Καταβολή χρηματικής εισφοράς, ανάλογης με τις ιδιοκτησίες και τις θέσεις που απαιτούνται για την εξυπηρέτησή τους, με εξαίρεση τις ιδιοκτησίες που προέρχονται από μεταφορά συντελεστού δόμησης.

Η εισφορά αυτή υπολογίζεται βάσει της αξίας της γης ανά τετραγωνικό μέτρο γηπέδου του κτηρίου και του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου (ευθέως ανάλογα της πρώτης και αντιστρόφως ανάλογα του δεύτερου)<sup>17</sup>.

Οι εναλλακτικές λύσεις είναι δυνατό να αποκλεισθούν, μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών και εφόσον πρόκειται για κτήρια που δεν χρησιμοποιούνται αμιγώς για κατοικία και τα οποία, εξαιτίας της χρήσης τους, προκαλούν αυξημένη κίνηση οχημάτων ή εφόσον πρόκειται για μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών<sup>18</sup>.

Η εισφορά εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο και καταβάλλεται ως συμμετοχή για την κατασκευή χώρων στάθμευσης δημοσίας χρήσης<sup>19</sup>, που συνιστούν δημόσια ωφέλεια.

Αυτοί που έχουν καταβάλει το σύνολο της εισφοράς και, εφόσον ο δημόσιος χώρος στάθμευσης δεν απέχει πάνω από 800 μέτρα από την ιδιοκτησία τους, έχουν δικαίωμα προτεραιότητας στην απόκτηση χώρου στάθμευσης ή στην απλή στάθμευση σε αυτόν<sup>20</sup>.

### 6. Απαλλαγές

Από τις παραπάνω υποχρεώσεις απαλλάσσονται<sup>21</sup>:

---

<sup>15</sup> άρθ. 3, παρ. 3

<sup>16</sup> άρθ. 1, παρ. 2

<sup>17</sup> άρθ. 5, παρ. 1,2

<sup>18</sup> άρθ. 1, παρ. 9

<sup>19</sup> άρθ. 6

<sup>20</sup> άρθ. 6, παρ. 2

<sup>21</sup> άρθ. 1, εδ. α, β, γ, δ

α) Τα παραδοσιακά κτήρια, εφόσον επισκευάζονται για να αποκτήσουν την αρχική τους μορφή. Είναι ένα κίνητρο για τη διατήρηση της παλαιάς μορφής του ακινήτου.

β) Τα κτήρια τα οποία ανεγείρονται σε οικισμούς ή τμήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακά και όπου έχουν θεσπισθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

γ) Τα κτήρια που κρίνονται ως κατεδαφιστέα λόγω ζημιών από σεισμούς, μερικά ή ολικά, και εφόσον θα ανοικοδομηθούν με την ίδια επιφάνεια και χρήση.

δ) Τα ανεγειρόμενα νέα κτήρια ή οι προσθήκες σε υφιστάμενα πριν από την εφαρμογή του νόμου ή οι προσθήκες σε κτήρια για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής χωρίς αυτήν την υποχρέωση, εφόσον τα κτήρια αυτά προκαλούν αυξημένη κίνηση οχημάτων και παρακωλύεται η κυκλοφορία και γενικά η λειτουργικότητα της περιοχής ή θίγεται αισθητικά το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Το συνολικό εμβαδόν των απαλλασσομένων νέων κτηρίων ή προσθηκών δεν μπορεί να είναι πάνω από 200 τ.μ.

Με διάταγμα, το οποίο εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ και γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ, καθορίζεται το συνολικό εμβαδόν των απαλλασσομένων νέων κτηρίων ή προσθηκών, βάσει της χρήσης, της θέσης και του μεγέθους τους, καθώς και των κυκλοφοριακών, πολεοδομικών και οικονομικών συνθηκών της περιοχής<sup>22</sup>

## 7. Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κάτω από κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

Η νομοθεσία προβλέπει και την εγκατάσταση χώρων στάθμευσης κάτω από κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους<sup>23</sup>. Ειδικότερα με τα εκτελεστικά διατάγματα του νόμου καθορίζονται: α) υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και οι υπέργειες εγκαταστάσεις που απαιτούνται για την εξυπηρέτησή τους σε κοινόχρηστους χώρους που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα σχέδια σε χώρους κοινής ωφέλειας, β) υπόγειες διαβάσεις κάτω από τους κοινόχρηστους χώρους για την εξυπηρέτηση των χώρων στάθμευσης και γ) υπόγειοι χώροι άλλης χρήσης για την εξυπηρέτηση των πιο πάνω χώρων.

Με τα ως άνω διατάγματα οι κοινόχρηστοι ή οι κοινωφελείς χώροι περιέρχονται στην κατοχή, διαχείριση και εκμετάλλευση του Πράσινου Ταμείου ή αν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα σε δήμο, απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου ή αν ανήκουν στο Δημόσιο ή τα λοιπά Ν.Π.Δ.Δ, απαιτείται η σύμπραξη του αρμοδίου Υπουργού.

Είναι δυνατή η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ως άνω υπογείων και υπέργειων χώρων διότι ο σκοπός της κατασκευής τους χαρακτηρίζεται ως δημόσιας ωφέλειας.

Τα προεδρικά διατάγματα εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Μεταφορών και Υποδομών, μετά από γνώμη του οικείου Δήμου και του αρμοδίου Συμβουλίου. Είναι απαραίτητο να συνταχθεί κυκλοφοριακή, πολεοδομική και περιβαλλοντική μελέτη της περιοχής στην οποία θα κατασκευασθεί ο υπόγειος χώρος στάθμευσης. Επίσης χρειάζονται εγκρίσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ και την αρχαιολογική υπηρεσία.

<sup>22</sup> άρθ. 1, παρ. 7, 8

<sup>23</sup> ν. 2052/92 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις» άρθ. 6 και 9 ΦΕΚ 94 Α/92

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14

## ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

## Εισαγωγή

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο που οφείλεται σε οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές αιτίες και κυρίως σε έλλειψη σχεδιασμού. Το φαινόμενο αυτό παρουσιάστηκε από την ίδρυση του ελληνικού κράτους<sup>1</sup>, έλαβε όμως εκρηκτικές διαστάσεις μετά την καταστροφή στη Μικρά Ασία και την εισροή των προσφύγων. Εξάλλου, η μονόπλευρη βιομηχανική ανάπτυξη των αστικών κέντρων, ιδίως μετά την ασθματική και απρογραμματίστη ανάπτυξη της χώρας μας και την εγκατάσταση των περισσότερων βιομηχανιών μέσα ή δίπλα στις μεγάλες πόλεις, ο μαρασμός της υπαίθρου και η ελπίδα για ένα καλύτερο αύριο ώθησαν τις ασθενέστερες οικονομικά τάξεις προς τις πόλεις. Αυτές όμως δεν είχαν ούτε την οικονομοτεχνική ούτε τη θεσμική υποδομή για να δεχθούν τόσους ανθρώπους.

Η Πολιτεία δεν είχε προχωρήσει εγκαίρως στον αναγκαίο σχεδιασμό και προγραμματισμό, ούτε είχε μεριμνήσει για τη δημιουργία φθηνής στέγης. Ένα από τα σημαντικότερα νομοθετικά εργαλεία τα οποία διέθεσε είναι το νδ/1923 «περί σχεδίων πόλεων...», το οποίο διέκρινε τον χώρο σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές και, παρά τα θετικά του στοιχεία, παρουσιάζει το αρνητικό στοιχείο της ανάπτυξης της αυθαίρετης δόμησης κυρίως σε εκτός σχεδίου περιοχές. Για την αντιμετώπιση του φαινομένου αυτού εκδόθηκε το πδ 18/3/1926 «περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών» στο οποίο προβλέπεται η κατεδάφιση από την αστυνομική αρχή των αυθαιρέτων, χωρίς καμία διατύπωση, εφόσον δεν επρόκειτο για μόνιμη εγκατάσταση. Επίσης, οι κανονιστικές πράξεις οι οποίες ακολούθησαν, όπως το πδ του 1928 «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της ανεγέρσεως οικοδομών της εντός και εκτός ζώνης των πόλεων», ο ΓΟΚ και ο ν. 3741 «περί οριζοντίου ιδιοκτησίας» του 1929 δεν χρησιμοποιήθηκαν σωστά, με αποτέλεσμα να μην δημιουργηθούν οι νόμιμες αλλά ούτε και οι ουσιαστικές προϋποθέσεις για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.

## 1. Αντικείμενο (τι είναι αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση) (άρθ. 4, ΝΟΚ)

Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεσθεί:

- α) Χωρίς νόμιμη οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ή τέλος έγγραφη ενημέρωση όπως απαιτείται από τον νόμο.
- β) Κάθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης.
- γ) Με βάση άδεια η οποία ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

<sup>1</sup> β.δ.9/4/1836 και 12/11/1836, με τα οποία καθιερώθηκε ο δημόσιος έλεγχος της νομιμότητας των κατασκευών και κυρώσεις για τους αυθαιρετούντες. Πολύ σύντομα τα ως άνω διατάγματα αντικαταστάθηκαν από τα β.δ. 20-9-1852 και 929/10/1852, τα οποία δίνουν τη δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών με την επιβολή προστίμου.

δ) Κατά παράβαση των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και των μεγίστων ανοχών, που αυτές καθορίζουν.

ε) Επίσης, κάθε αλλαγή χρήσης του κτηρίου ή τμήματός του, η οποία επιτρέπεται μόνον εφόσον η χρήση αυτή προβλεπόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και απαιτείται έκδοση της άδειας δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας του κτηρίου, άλλως θεωρείται αυθαίρετη.

Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης, μετά την έκδοση της οποίας παύει να είναι κατεδαφιστέα.

Η διαπίστωση της αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να γίνει οποτεδήποτε και μετά την αποπεράτωσή της. Ακόμη και η χρήση (ή λειτουργία της) δεν εμποδίζουν την επιβολή των συνεπειών. **Η νομιμότητα μιας οικοδομικής άδειας κρίνεται από τους κανόνες που ίσχυαν κατά τον χρόνο της έκδοσής της, όπως και κατά τον χρόνο της αυτοψίας.**

### Σχόλια

Παρατηρείται ότι ο νόμος αναφέρεται σε δύο κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών:

**α)** σε εκείνες που έχουν ανεγερθεί χωρίς νόμιμη άδεια, καθ' υπέρβαση αυτής ή παρά την ανάκλησή της -**τυπική παρανομία**,

**β)** σε εκείνες που παραβιάζουν εν γένει τις πολεοδομικές διατάξεις. -**ουσιαστική παρανομία**.

Η οικοδομική άδεια ή η άδεια δόμησης επιτρέπει στον αιτούντα να ανεγείρει ένα συγκεκριμένο κτήριο ή να κάνει μία κατασκευή σε ένα συγκεκριμένο οικόπεδο ή γήπεδο σύμφωνα με τις νόμιμες διατάξεις, μέσα σε ένα συγκεκριμένο χρόνο, δηλαδή μέχρι την αποπεράτωση του κτηρίου ή της κατασκευής και εξακολουθεί να ισχύει και μετά την ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών. Η άδεια είναι μια διοικητική πράξη η οποία δεν ανακαλείται, εκτός αν αποδειχθεί ότι είναι παράνομη ή συντρέχει άλλος λόγος και συνιστά τεκμήριο νομιμότητας του κτηρίου.

Συνεπώς, η έκδοση της οικοδομικής άδειας δεν αρκεί για να θεωρηθεί ένα κτίσμα ως νόμιμο, αλλά πρέπει να συντρέχει και η ουσιαστική νομιμότητα, δηλαδή να είναι σύμφωνη με τις πολεοδομικές και οικοδομικές διατάξεις.

Συνεπώς, **για να μη θεωρηθεί μια κατασκευή αυθαίρετη**, πρέπει αφενός να έχει νόμιμη και έγκυρη οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης – **τυπική νομιμότητα** – αφετέρου να μην παραβιάζει τους κανόνες του πολεοδομικού και οικοδομικού δικαίου – **ουσιαστική νομιμότητα**.

Αυτή η διάκριση μεταξύ των αυθαίρετων κατασκευών προβάλλεται και από τη νομολογία του ΣτΕ. Σύμφωνα με αυτήν, με το καθεστώς που ίσχυε πριν από τον ΓΟΚ/73, το δικαστήριο θεωρούσε ως αυθαίρετη μια κατασκευή στην οποία συνέτρεχαν σωρευτικώς και οι δύο παρανομίες<sup>2</sup>.

Μετά τον ΓΟΚ/73, το ΣτΕ έκρινε ότι αρκεί η μία παρανομία. Δηλαδή μία κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη αν έχει εκτελεσθεί είτε:

**α)** χωρίς νόμιμη άδεια ή καθ' υπέρβασή της, ασχέτως οιασδήποτε αντίθεσης προς τις

<sup>2</sup> ΣτΕ 2521/74 κ.α. Βλ. Σκουρή Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό δίκαιο», εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Θεσσαλονίκη, 1991, σ.215 και υπ.5



πολεοδομικές διατάξεις – έλλειψη μόνον τυπικής νομιμότητας<sup>3</sup>

β) σε εκείνες που παραβιάζουν εν γένει τις πολεοδομικές διατάξεις – ουσιαστική παρανομία, έστω και αν έχει εκτελεστεί σύμφωνα με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια, χωρίς να απαιτείται η ανάκλησή της ως παράνομης.<sup>4</sup>

Συνεπώς, η έκδοση της **οικοδομικής άδειας δεν αρκεί για να θεωρηθεί ένα κτίσμα ως νόμιμο, αλλά πρέπει να συντρέχει και η ουσιαστική νομιμότητα, δηλαδή να είναι σύμφωνη με τις πολεοδομικές και οικοδομικές διατάξεις.**<sup>5</sup>

## 2. Ιστορική εξέλιξη της νομοθεσίας της αυθαίρετης δόμησης

Η ιστορία των αυθαιρέτων περνάει από τα εξής στάδια:<sup>6</sup>

\\• Κατάτμηση μεγάλων εκτάσεων από ιδιώτες σε μικρά οικόπεδα, χωρίς κανένα σχεδιασμό, με αποτέλεσμα να μην αφήνονται κοινόχρηστοι χώροι, έστω και για τις πιο στοιχειώδεις ανάγκες και λειτουργίες του μελλοντικού οικισμού.

- Μεταβίβαση αυτών των γηπέδων, με την ανοχή της Πολιτείας, ως δήθεν αγροτεμάχια.

- Δόμηση χωρίς άδεια, χωρίς κανένα έργο υποδομής ή ανωδομής και βέβαια χωρίς κανένα σχεδιασμό.

- Πίεση των οικιστών να αποκτήσουν τις αναγκαίες παροχές κοινής ωφέλειας π.χ. ηλεκτρικό, νερό, αποχετεύσεις κ.λπ.

- Τέλος, αφού έχει ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του παράνομου οικισμού, πίεση για νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως.

Ταυτοχρόνως με την αυθαίρετη δόμηση **εκτός σχεδίου**, υπάρχει και εκείνη **εντός σχεδίου**, π.χ. υπόγειοι χώροι μετατρέπονται σε διαμερίσματα, πυλωτές, ημιυπαίθριοι χώροι κλείνονται και γίνονται καταστήματα ή χώροι κύριας χρήσης σε κατοικίες, κ.λπ.

Η αντιμετώπιση των αυθαιρέτων από την Πολιτεία έχει περάσει διάφορες φάσεις, αυστηρότητας και επιείκειας, με αιτιολόγηση τη δήθεν αντιμετώπιση του κοινωνικού φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, παράλληλα με φοροεισπρακτική πολιτική.

<sup>3</sup> ΣτΕ 1736/82, 862/82, 4487/86

<sup>4</sup> ΣτΕ 4074/81

<sup>5</sup> Βλ. Σκουρή Β, όπ. αν. σ. 217

<sup>6</sup> νδ 393/74 (ΦΕΚ 110 Α'/74). «Περί συμπληρώσεως των διατάξεων του ΑΝ 2344/90 «Περί αιγιαλού και παραλίας», ΑΝ 410/68 (ΦΕΚ 110 Α'/68) «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών» (άρθρα 1,2 και 4). Παρατήρηση: Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων, ν. 651/77 (ΦΕΚ 207 Α'/77) «Περί καταργήσεως του νδ 394/74 τροποποιήσεων των «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων». Παρατήρηση: Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων (άρθρα 1,2,3,8 και 14), ν. 720/77 (ΦΕΚ 297 Α'/77). «Περί εξαίρεσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τις διατάξεις του άρθ. 102 του νδ 8/1973 και του άρθ. 1 του ΑΝ 395/68 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων» (άρθρα 1,2,3,7,8,9,12 και 13). Παρατήρηση: Αφορά μόνο παλιές περιπτώσεις αυθαιρέτων, ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33 Α/83) «Οικιστικός νόμος. Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις. Κεφάλαιο Β. «Αυθαίρετες κατασκευές» (άρθρα 15-22, 23, παρ. 3 και 4 και 39). Παρατήρηση: Βασικός νόμος «Περί αυθαιρέτων κατασκευών», ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'/85) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (άρθρο 22, παρ. 3 και 4), ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4 Α'/85) «Συμπλήρωση στο ν. 1337/83 και λοιπές ρυθμίσεις» (άρθρα 8 και 9), ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α'/86) «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων και άλλες διατάξεις» (άρθ. 13, παρ. 7), ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α'/88) «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/85 (ΓΟΚ) και άλλες σχετικές διατάξεις» (άρθ. 2, παρ. 2.4 και 5), ν. 2052/92 (ΦΕΚ 94 Α'/92) «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις» (άρθ. 5), ν. 1849/89 (ΦΕΚ 113 Α'/89) «Επέκταση και συμπλήρωση των στεγαστικών προγραμμάτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις (άρθ. 17).

Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα σημαντικά νομοθετήματα:

Το **νδ** 690/48, με στόχο τον περιορισμό της κατακερμάτισης των οικοπέδων απαγορεύει την κατάτμησή τους και τη μεταβίβαση μη οικοδομήσιμων οικοπέδων. Στην απαγόρευση αυτή δεν περιλαμβάνεται η αγροτική γη που κατατεμαχίζεται.

Η απαγόρευση αυτή καταστρατηγείται νομίμως με τον **ν.** 3275/55 με τον οποίον νομιμοποιούνται τα αυθαίρετα που είχαν οικοδομηθεί **έως το** 1955 και στη συνέχεια με τον **α.ν.** 410/68. Αυτός δίνει την ευκαιρία νομιμοποίησης των αυθαίρετων κτισμάτων εντός σχεδίου πόλεως, εφόσον η διατήρησή τους δεν θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε αποβαίνει υπέρμετρα εις βάρος της πόλης. Η νομιμοποίηση αυτή πραγματοποιείται με την υποβολή δήλωσης του ιδιοκτήτη στον αρμόδιο έφορο, στην οποία αναγράφονται το είδος της αυθαίρετης κατασκευής, ο όγκος και η δαπάνη της και η καταβολή εισφοράς υπέρ του Δημοσίου. Η εισφορά ορίζεται σε ποσοστό 3% και 10% επί της αξίας που υπολογίζεται με βάση τον όγκο της κατασκευής επί την αντίστοιχη τιμή μονάδος κατά τον χρόνο έναρξης της ισχύος του νόμου. Το ποσοστό αυτό αυξήθηκε για τις εκπρόθεσμες δηλώσεις μέχρι και 30% της δαπάνης του αυθαιρέτου.

Το **νδ** 349/74 επιδιώκει τη συγκράτηση της αυθαίρετης δόμησης, εντός και εκτός σχεδίου, σε συνδυασμό με τα άρθρα 118 **έως** 124 του **ΓΟΚ/1973** που αντικατέστησε τον **ΓΟΚ/1955**. Τα άρθρα αυτά καθιερώνουν μια ολόκληρη διαδικασία για τη μεταχείριση των παρανομούντων. Με την απειλή της άμεσης κατεδάφισης, την επιβολή ποινής φυλάκισης χωρίς μετατροπή, και αυστηρών προστίμων έγινε προσπάθεια καταστολής του «**κοινωνικού φαινομένου**» της αυθαίρετης δόμησης σε ολόκληρη την Επικράτεια. Ορίζεται όμως στα **πλαίσια της επιείκειας** ότι με διοικητική πράξη ήταν δυνατή η **εξαίρεση** από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών, εφόσον επρόκειτο για **μικρές παραβάσεις**, των οποίων η καθαίρεση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτηρίου και θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή του ή θα απαιτούσε υπέρμετρες για την αποκατάσταση της αισθητικής του δαπάνες και των οποίων η διατήρηση σε κάθε περίπτωση δε θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε θα απέβαινε υπέρμετρα εις βάρος της πόλης.<sup>7</sup>

Το **νδ** 651/77 καταργεί το **νδ** 349/74, γενικεύει την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 118 έως 121 του **ΓΟΚ/1973** για κάθε περιοχή εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, απαγορεύει την κατάτμηση σε μικρά οικόπεδα μεγάλων αγροτεμαχίων, ώστε να περιορισθεί η κατά κανόνα αυθαίρετη «εξοχική κατοικία», επιβάλλει στους συμβολαιογράφους να συντάσσουν συμβόλαια που συνοδεύονται απαραίτητα από τοπογραφικό σχέδιο του μηχανικού, ο οποίος βεβαιώνει το είδος της πωλούμενης γης (αγροτεμάχιο, αστικό οικόπεδο, εντός ή εκτός, οικοδομήσιμο ή όχι), απαγορεύει την ηλεκτροδότηση και ύδρευση των αυθαιρέτων οικιών και γενικά, επιβάλλοντας αυστηρές ποινές και πρόστιμο σε συνδυασμό με την κατεδάφιση που προβλέπει ο **ΓΟΚ**, προσπαθεί να αποτρέψει την αυθαίρετη δόμηση. Τέλος, ορίζεται ότι τα εισπραττόμενα χρηματικά ποσά θα αποδίδονται στο Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ).

Έτσι, προς στιγμή, φάνηκε πως η Πολιτεία είχε αποφασίσει σοβαρά (έστω και με κατασταλτικούς μηχανισμούς) να θέσει φραγμό στην αυθαίρετη δόμηση. Αυτή όμως η επίδειξη αυστηρότητας και πυγμής ήταν βραχύχρονη, γιατί μετά από μερικούς μήνες, λίγο πριν από τις εκλογές και ακριβώς για λόγους ψηφοθηρίας, δημοσιεύθηκε ο **ν.**

<sup>7</sup> Η διάταξη αυτή έχει επαναληφθεί και στον **ΓΟΚ** του 1985. Βλ. Και ΣτΕ Ολ.1876/1980

720/77. Αυτός καθιέρωνε την εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων που είχαν οικοδομηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν. 651/27-7-76 στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, έστω και αν οι κατασκευές ήταν αντίθετες με τους όρους των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων, εκτός από εκείνα που είχαν εκτελεσθεί αυθαιρέτως σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης. Η εξαίρεση αυτή ήταν δυνατή με **μόνη προϋπόθεση τη δήλωση του ενδιαφερομένου**, χωρίς προηγούμενη κρίση της Διοίκησης, και την **παράλληλη καταβολή της χρηματικής εισφοράς** που καθόριζε κατά περίπτωση ο νόμος.

Αυτές όμως οι διατάξεις του νόμου που εξαιρούσαν από την κατεδάφιση κρίθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας ως αντισυνταγματικές, διότι η εξαίρεση αυτή «επί μόνη τη δηλώσει του ενδιαφερομένου και άνευ προηγούμενης κρίσεως της Διοικήσεως, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων διαμορφουμένης, αντίκειται εις την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος».<sup>8</sup>

Ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών» αναφέρεται στα αυθαίρετα και δίνει τη δυνατότητα νομιμοποίησής τους, στα πλαίσια της ένταξης μιας περιοχής στο σχέδιο της πόλης.

Ο ν. 1337/83 ο οποίος καθιέρωσε το ΓΠΣ, την πολεοδομική μελέτη και τις εισφορές σε γη και σε χρήμα, προσπάθησε να αντιμετωπίσει συνολικά το πρόβλημα των αυθαιρέτων, χωρίς όμως να παραβλέπει και την κοινωνική διάσταση του προβλήματος. Κατ' αυτόν, τα αυθαίρετα διακρίνονται σε «**παλαιά**», δηλαδή αυτά που έχουν κατασκευασθεί πριν από την έναρξη της ισχύος του, (31-1-83) και στα μεταγενέστερα, «**νέα αυθαίρετα**».

Για τα πρώτα, δίνει τη δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση με την προϋπόθεση της δήλωσης του ιδιοκτήτη και την καταβολή ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου, καθώς και προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου, εφόσον δεν βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους, δάσος, αιγιαλό κ.λπ. οπότε κατεδαφίζονται. Για τα τελευταία, προβλέπει την κατεδάφιση, εφόσον βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους, εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις. Τα δηλωθέντα αυθαίρετα νομιμοποιούνται με την ένταξή τους στο σχέδιο της πόλης.

Όμως και ο νόμος αυτός, παρά τις δυνατότητες τις οποίες έδινε, «αν το δηλώσει θα το σώσεις», προκάλεσε αντιδράσεις και η Πολιτεία για μια ακόμη φορά υποχώρησε στις κοινωνικές πιέσεις των αυθαιρετούντων.

Έτσι ψηφίσθηκε ο ν. 1512/85, ο οποίος διεύρυνε τις δυνατότητες αναστολής από την κατεδάφιση, π.χ. χωρίς την υποβολή δήλωσης, πάντα βεβαίως με την καταβολή της ειδικής εισφοράς και των προστίμων.

Επίσης, το 1985 ψηφίσθηκε ο **ΓΟΚ**<sup>9</sup>, ο οποίος έδινε τη δυνατότητα, σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, αν κατά την αυτοψία διαπιστωνόταν ότι αυτή δεν παραβίαζε τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο ελέγχου από την Πολεοδομική Υπηρεσία ή τις ισχύουσες κατά την αυτοψία, ή αν αυτές ήταν ευνοϊκότερες, επιτρεπόταν η νομιμοποίηση του αυθαιρέτου μετά την έκδοση ή αναθεώρηση άδειας και την καταβολή πάντα των προστίμων. Η ρύθμιση αυτή έπαψε να ισχύει, εκτός από ορισμένες ρητώς αναφερόμενες περιπτώσεις, π.χ. εφόσον συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις και βρίσκονται εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου ή οικισμού προ του 1923

<sup>8</sup> ΣτΕ 1876/1980 Ολομέλεια

<sup>9</sup> παρ. 3, άρθ. 22 ν. 1577/85

και είχαν ανεγερθεί προ του 1983.<sup>10</sup>

Επειδή πλέον η αυθαίρετη δόμηση, ήδη από τη δεκαετία του '80, δεν κάλυπτε ανάγκες της κυρίας στέγασης του πληθυσμού, αλλά αφορούσε όπως και σήμερα, κυρίως παραθεριστική κατοικία, με το πδ 27/8/93 επιχειρήθηκε η πολεοδομία των περιοχών δεύτερης κατοικίας με την ένταξή τους σε ΖΟΕ και με τον τρόπο αυτό η νομιμοποίησή τους. Το διάταγμα αυτό κρίθηκε ως αντισυνταγματικό.

Ακολούθησε ο ν. 2242/94 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε ζώνες οικιστικού ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», με τον οποίον έγινε προσπάθεια από την Πολιτεία «νόμιμη νομιμοποίησης» των αυθαιρέτων οικισμών και συντάχθηκαν **σχέδια πολεοδομικής οργάνωσης** (ΣΑΠΟ), επιβάλλοντας εισφορά σε γη και σε χρήμα και οργανώνοντας κατά το δυνατόν την ανωδομή και υποδομή του αυθαιρέτως διαμορφωμένου οικισμού.

Η προσπάθεια αυτή συνεχίστηκε και με τον ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», με τον οποίο έχει προβλεφθεί η «ανοικτή πόλη» και ο σχεδιασμός της με τα ΣΧΟΟΑΠ.

### 3. Νεότερες εξελίξεις – Εποχή των μνημονίων.

Το κράτος την εποχή των μνημονίων και για οικονομικούς λόγους προχώρησε σε μια συνολική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, ξεκινώντας από την «τακτοποίηση και όχι νομιμοποίηση» για 40 χρόνια της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε υφιστάμενα κτήρια με τον ν. 3843/2010 «**Ημιυπαιθριοί χώροι κ.λπ. υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσεις, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις**» (βλ. επόμενη παράγραφο), επιτρέποντας την τακτοποίηση των ημιυπαιθρίων και άλλων χώρων, αλλαγές χρήσεων σε υφιστάμενα κτήρια έναντι καταβολής προστίμων. Με τον νόμο αυτόν καθιέρωσε και την «**Ηλεκτρονική ταυτότητα του κτηρίου**» προκειμένου να αποφευχθούν μεταγενέστερες αυθαιρεσίες, η οποία περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του από την ολοκλήρωση των εργασιών τοιχοποιίας μέχρι και 20 ημέρες μετά την ημερομηνία θεώρησής της, για τη σύνδεση του κτηρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Σε αυτήν αναφέρεται κάθε εργασία στο κτήριο, για την οποία απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και την ευθύνη για τη σύνταξη και τη φύλαξή της μέχρι το πέρας του κτηρίου έχει ο επιβλέπων μηχανικός, μετά δε την αποπεράτωση του κτηρίου, ο κύριος του ακινήτου.

Το κράτος συνέχισε με την «τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων» για 30 χρόνια με τον ν. 4014/11 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος». Για τη συντόμηση των διαδικασιών και την αμερόληπτη έκβασή τους, το Υπουργείο σε συνεργασία με το ΤΕΕ **καθόρισε την υπαγωγή των αυθαιρέτων στον νόμο αυτόν, μέσω ηλεκτρονικών συστημάτων**, και για την αποφυγή των μελλοντικών αυθαιρεσιών, όπως ήδη έχει αναφερθεί, την ηλεκτρονική ταυτότητα των κτηρίων, τους τακτικούς περιοδικούς ελέγχους ανάλογα με τη χρήση των κτηρίων από τους επιθεωρητές δόμησης, ιδιώτες μηχανικούς, και τέλος τον μοναδικό κωδικό του ιδιοκτήτη.

Παράλληλα, επειδή ο νομοθέτης γνωρίζει ότι κινείται στα όρια της

<sup>10</sup> Γνωμ.557/86 Νομ. Διεύθυνση του ΥΠΕΧΩΔΕ

συνταγματικότητας του άρθρου 24 του Συντάγματος, που επιτάσσει τον ορθολογικό σχεδιασμό και βεβαίως οι τακτοποιήσεις οποιωνδήποτε αυθαιρέτων τον ανατρέπουν και στην ουσία τον καταργούν, αναφέρεται στην προστασία του περιβάλλοντος και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των νομοταγών πολιτών, θεσπίζοντας σαφείς και συγκεκριμένες δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, οριζόμενες κατά προτεραιότητα εντός ορισμένου γεωγραφικού χώρου, όπως κατεδαφίσεις ετοιμόρροπων κτηρίων, αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτηρίων, δημιουργία κοινοχρήστων χώρων κ.λπ.

Ο ν. 4041/2011 κρίθηκε από το ΣτΕ ως **αντισυνταγματικός** με την απόφαση της Ολομέλειας 3341/2013, και οι υπουργικές αποφάσεις που είχαν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή του ακυρώθηκαν. Το αξιοσημείωτο σε αυτήν την απόφαση είναι ότι **διεύρυνε την έννοια του εννόμου συμφέροντος**, τουλάχιστον όσον αφορά στα περιβαλλοντικά θέματα, **δεχόμενο ως έννομο συμφέρον των αιτούντων τη βλάβη για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής τους, την ποιότητα της καθημερινής ζωής των ιδίων αλλά και του κοινωνικού συνόλου, καθώς και το ενδιαφέρον τους** για τη σύμφωνη προς τις αρχές του ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος ανάπτυξη της χώρας. Βεβαίως υπήρξε και αντίθετη μειοψηφία, σύμφωνα με την οποία για τη «θεμελίωση του εννόμου συμφέροντος δεν αρκεί το γενικό ενδιαφέρον τους για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής τους», διότι σε αντίθετη περίπτωση η αίτηση ακυρώσεως θα μετέπυπτε σε «λαϊκή αγωγή», δηλαδή όλοι οι διαμένοντες στην Ελλάδα θα είχαν δικαίωμα άσκησης αιτήσεως ακυρώσεως, που δεν αναγνωρίζεται από το Σύνταγμα και τον νόμο. Το δικαστήριο έκρινε το άρθρο 24 του ν. 4014 /2011 ως αντισυνταγματικό, επικαλούμενο ότι, εφόσον «αναστέλλεται η κατεδάφιση χωρίς εκτίμηση των συνεπειών στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και στους όρους δόμησης και στους όρους διαβίωσης και στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές, παρά το ότι ο ορθολογικός σχεδιασμός με βάση χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια, αναγόμενα στη φυσιογνωμία και στις ανάγκες κάθε περιοχής, η εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και γενικότερα, η προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος αποτελεί συνταγματική επιταγή<sup>11</sup> για όλους τους οικισμούς και περιοχές της Χώρας». Εξάλλου, ως προς τη **ρύθμιση του νόμου ότι τα καταβαλλόμενα ειδικά πρόστιμα για την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών θα περιέρχονται στο Πράσινο Ταμείο** και θα διατίθενται για τη λήψη μέτρων που αποβλέπουν στη διασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως η εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, η αύξηση των κοινοχρήστων και ελευθέρων χώρων και ο καθορισμός «ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης» **δεν αναιρούν τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες**, πολύ περισσότερο μάλιστα όταν μόνον ποσοστό 2,5 % διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του, για δε το υπόλοιπο δίνεται εξουσιοδότηση, όπως με κοινή υπουργική απόφαση, να περιέρχεται στον κρατικό προϋπολογισμό, «προδήλως ενόψει της οικονομικής κρίσης της χώρας». Και συνεχίζει η απόφαση: **«Άλλωστε, εισπρακτικοί και μόνον σκοποί δεν είναι δυνατόν να θεμελιώσουν λόγο δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσε τη θέσπιση ρυθμίσεων με ευρύτατες συνέπειες σε βάρος του περιβάλλοντος, όπως οι ρυθμίσεις των επίμαχων διατάξεων**». Κατά συνέπεια «η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο επίμαχο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης έρχονται σε αντίθεση με τις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24

<sup>11</sup> ΣτΕ 3610/07

του Συντάγματος».

Διατυπώθηκαν και **δύο άλλες ενδιαφέρουσες γνώμες** από τους δικαστές του ΣτΕ. Κατά την **πρώτη**, όπως έχει κριθεί παγίως από τη νομολογία **«η αθρόα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών παραβιάζει κατ αρχήν τους ορισμούς του άρθρου 24 του Συντάγματος»**. Οι ορισμοί όμως αυτοί και ειδικότερα εκείνοι που αφορούν στην ανάπτυξη των οικισμών κατά τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης, ασφαλώς παραβιάζονται και με την ανοχή του νομοθέτη στη διατήρηση τής εν τοις πράγμασι υφισταμένης στη Χώρα καταστάσεως των οικιστικών περιοχών, αλλά και πολλών εκτός σχεδίου περιοχών στις οποίες έχουν ανεγερθεί και διατηρούνται αυθαιρέτες εν όλω ή εν μέρει κατασκευές. Συνεχίζει δε η απόφαση, ότι η κατάσταση αυτή είχε δημιουργηθεί πολύ πριν από την ψήφιση του Συντάγματος του 1975 και από τότε έχει επιδεινωθεί ραγδαία παρά την αναθεώρηση των σχετικών συνταγματικών διατάξεων, τους αλληπάλληλους σχετικούς νόμους και την έκδοση σχετικών δικαστικών αποφάσεων, οι οποίες μένουν ανεκτέλεστες, δεν εμπόδισαν τη δημιουργία της **«νέας γενεάς αυθαιρέτων»**. Αυτό οφείλεται **«και λόγω της παντελούς αδυναμίας του Κράτους να επιβάλει τη νομιμότητα οφειλομένης εν πολλοίς και στη δημιουργία και διατήρηση κοινωνικής συνειδήσεως αντίθετης στην επιβολή της νομιμότητας με τη χρήση του μόνου προσήκοντος μέτρου της κατεδαφίσεως, είναι πλέον μη αναστρέψιμη»**. Εξάλλου η μη εφαρμογή των δικαστικών αποφάσεων **«υποβαθμίζει το κύρος των δικαστηρίων που τις εκδίδουν αλλά κυρίως αδυνατίζει στην αντίληψη των πολιτών την, αναγκαία εν τούτοις, αίσθηση δεσμευτικότητας των δικαστικών αποφάσεων επί προφανεί βλάβη της λειτουργίας και των αναγκαίων ισορροπιών του δημοκρατικού πολιτεύματος»**. Τέλος καταλήγει ότι **«κατά ορθήν ερμηνεία των εν λόγω συνταγματικών διατάξεων είναι ανεκτή η εφάπαξ ρύθμιση του ζητήματος με την ψήφιση νομοθετήματος το οποίο θα προβλέπει ακόμα και αθρόα νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών»** με την εξαίρεση βεβαίως εκείνων που πλήττουν σε τέτοιο βαθμό το περιβάλλον, ώστε να μην είναι επιτρεπτή η διατήρησή τους. Για να είναι όμως **λυσιτελής** και επομένως κατ' εξαίρεση **ανεκτή συνταγματικώς μια νομοθετική ρύθμιση με παρόμοιο περιεχόμενο** πρέπει να θεσπισθεί με τις ορισμένες προϋποθέσεις. Στη συνέχεια η απόφαση αναφέρεται στις προϋποθέσεις που κρίνει αναγκαίες με πρώτη και κυριότερη την πρόβλεψη σε γενικευμένη κλίμακα αμέσους κατεδαφίσεως όσων υφισταμένων κατασκευών κριθούν από τον νομοθέτη ότι δεν μπορούν να υπαχθούν στην ευεργετική ρύθμιση και προβάλλει τρεις λόγους για τους οποίους αυτή η προϋπόθεση είναι αναγκαία. Ο σημαντικότερος ίσως είναι **«ότι είναι ο μόνος τρόπος να καταστεί σαφές σε όλους, Πολιτεία και πολίτες, ότι η κατάσταση αλλάζει άρδην και πλέον και το είδος αυτό ευθείας και απροσχημάτιστης παραβιάσεως του νόμου θα έχει την αυτή αντιμετώπιση με τα λοιπά είδη παρανομιών»**. Οι προϋποθέσεις που αυτή η μειοψηφία θέτει είναι αρκετές και καταλήγει ότι **«η μεταστροφή της μέχρι τώρα νομολογίας του δικαστηρίου θα εξυπηρετήσει καλύτερα τους θαλπομένους από το άρθρο 24 του Συντάγματος σκοπούς και θα βοηθήσει στην εν γένει εμπέδωση του Κράτους δικαίου. Συνεπώς η επίμαχη διάταξη δεν αντιβαίνει στις συνταγματικές διατάξεις διότι προβαίνει σε αθρόα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, αλλά διότι προβαίνοντας στη νομιμοποίηση αυτή δεν τη συνοδεύει από τα ανωτέρω υποδεικνύόμενα μέτρα και ρυθμίσεις»** Τέλος και μία άλλη μειοψηφία διατυπώνει την άποψη ότι **«οι επίμαχες ρυθμίσεις πέραν της αντίθεσής τους στο άρθρο 24 του Συντάγματος σύμφωνα με τα όσα έχουν εκτεθεί,**

αντίκειται προέχοντος στις<sup>12</sup> **συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου** (άρθρο 25 παρ. 1) και της **ισότητας** (άρθρο 4 παρ. 1). Ειδικότερα αντιβαίνουν στη συνταγματική αρχή του Κράτους δικαίου, θεμελιώδης επιδίωξη της οποίας είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου....». **«Στη δε συνταγματική αρχή της ισότητας αντιβαίνουν, διότι θέτουν σε μειονεκτική θέση, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες οικοδομές λόγω παραβάσεων των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης, αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση, τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή και οι οποίοι, μολονότι ενήργησαν κατά την ανέγερση ή διαρρύθμιση της οικοδομής τους μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων τις οποίες παρείχαν οι νόμοι, θα υφίστανται του λοιπού εις το διηνεκές τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαιρέτων κατασκευών των γειτόνων τους, οι οποίες αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβίωσης διαφεύγουν την κατεδάφισή τους.**<sup>13</sup>»

### Σχόλια

Η απόφαση αυτή του Ανωτάτου Διοικητικού Δικαστηρίου είναι πολύ σημαντική διότι θέτει επί τάπητος τα πιο κρίσιμα προβλήματα της σύγχρονης Ελλάδας και, ερμηνεύοντας τις συνταγματικές διατάξεις με έναν ολιστικό τρόπο, διατυπώνει σκέψεις και δίνει οδηγίες προς τις άλλες δύο λειτουργίες της Πολιτείας, Νομοθετική και Εκτελεστική, πως πρέπει να ενεργούν όχι μόνον για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, αλλά κυρίως για την πραγμάτωση του κράτους δικαίου στην Πολιτεία.

3.1. **Οι ημιυπαίθριοι χώροι και η τακτοποίησή τους** (ν. 3775/09), καταργηθείς και ν. 3843/10 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις».

Τα τελευταία χρόνια την εποχή των Μνημονίων η Πολιτεία για λόγους πολιτικούς, κυρίως εισπρακτικούς, για την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης, ψήφισε δύο σημαντικούς νόμους που γενικότερα ανατρέπουν τις αρχές του ορθολογικού σχεδιασμού, ακόμα και του ελληνικού σχεδιασμού που σε κάθε περίπτωση δεν διακρίνεται για τον ορθολογισμό του. Καθιέρωσε αντί τη νομιμοποίηση **«την τακτοποίηση» των αυθαιρέτων κατασκευών για ορισμένο χρονικό διάστημα με την υποβολή δήλωσης από τον ενδιαφερόμενο και την καταβολή ειδικού προστίμου.**

Ο πρώτος νόμος αφορά στην τακτοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων, όπως φαίνεται από τον ως άνω αναφερόμενο τίτλο του.

Η έννοια του **ημιυπαίθριου χώρου** θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά από τον ισχύοντα ΓΟΚ, όπως έχει τροποποιηθεί και ορίζεται ως «ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοικτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετράται στην κάλυψη, και οι υπόλοιπες πλευρές του που ορίζονται από τοίχους ή φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων». Αυτοί διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτηρίου, δηλαδή χωροθετούνται ελεύθερα, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 35% της συνολικής

<sup>12</sup> Σημαντικές οι ΣτΕ 8-10//1988 στις οποίες διατυπώθηκαν οι ως άνω αρχές και μεταξύ άλλων ΣτΕ 312004, 3059/2009, 3500/2009

<sup>13</sup> πρβλ. ΣτΕ Ολ. 3921/2010. 3500/2009

επιφάνειας που δομείται στο οικόπεδο, από κοινού με τους εξώστες του κτηρίου. Το ποσοστό αυτό δεν υπολογίζεται στον Σ.Δ. Από το ποσοστό αυτό οι ημιυπαίθριοι χώροι απαγορεύεται να υπερβαίνουν το 15% του Σ.Δ. Οι χώροι αυτοί πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,58 μ. και βάθος ίσο ή μικρότερο του πλάτους τους.

Οι ημιυπαίθριοι χώροι έχουν προβλεφθεί από τον ΓΟΚ με στόχο, αφενός τη βελτίωση των συνθηκών ζωής των κατοίκων των πολυκατοικιών ώστε από κοινού με τους εξώστες να δημιουργείται ένας ευχάριστος εξωτερικός χώρος για την καθημερινή διαβίωση των ανθρώπων, μία βεράντα, γεγονός που συνδέεται με το ήπιο κλίμα της χώρας μας και αφετέρου για λόγους αισθητικής και αναβάθμισης του κτηρίου αλλά και του πολεοδομικού περιβάλλοντος του οικισμού. Οι διάδρομοι εξώστες -μπαλκόνια των ήδη υφισταμένων κατοικιών δεν είχαν καμία λειτουργικότητα, δεδομένου ότι δεν έδιναν στους κατοίκους τη δυνατότητα να απολαύσουν τον περιβάλλοντα φυσικό χώρο και δημιουργούσαν μια αντιαισθητική εικόνα στο οικιστικό περιβάλλον.

Όμως το ελληνικό εμπορικό δαιμόνιο εκδηλώθηκε στην περίπτωση αυτή και **μετέτρεψε τους ημιυπαίθριους σε περίκλειστους χώρους κύριας χρήσης**, δηλαδή σε αυθαίρετα κτίσματα τα οποία η Πολιτεία, αγνοώντας το πνεύμα του νόμου αλλά και το γράμμα του, πιστή στην παράδοση της νομιμοποίησης έναντι ανταλλάγματος και με πρόφαση την οικονομική κρίση και την ανάγκη είσπραξης χρημάτων, αποφάσισε να «τακτοποιήσει» για 40 χρόνια, και όχι να νομιμοποιήσει, τους αυθαίρετους αυτούς χώρους με την **υποβολή δήλωσης από τον ενδιαφερόμενο και την καταβολή ειδικού προστίμου**.

Στη ρύθμιση αυτή περιλαμβάνονται επίσης και χώροι του υπογείου, ισογείου ή άλλης στάθμης του κτιρίου και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου.

**Προϋποθέσεις για την τακτοποίηση είναι οι χώροι αυτοί να βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτηριακό όγκο** βάσει της οικοδομικής άδειας, η οποία πρέπει να έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι την 2-7-09 και η χρήση τους να μην απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης της περιοχής και βεβαίως να ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από τον νόμο αυτόν.

**Εξαιρούνται από τη ρύθμιση τα κτήρια σε περιοχές εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών που έχουν ανεγερθεί σε ρέματα, βιότοπους, στον αιγιαλό ή στην παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους.** Δεν υπάγονται επίσης τα κηρυγμένα αρχαία ή νεότερα μνημεία, όπως και τα διατηρητέα κτήρια, εφόσον οι ως άνω χώροι αλλοιώνουν τα στοιχεία για τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέοι.

Για την έναρξη της διαδικασίας απαιτείται:

**α)** Υποβολή αίτησης από τον κύριο ή τον ψιλό κύριο του ακινήτου ή νόμιμο εκπρόσωπό του που πρέπει να συνοδεύεται από **υπεύθυνη δήλωσή** του, στην οποία αναφέρονται εκτός από τα προσωπικά στοιχεία του, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, το εμβαδόν και η χρήση του χώρου και η ημερομηνία μετατροπής αυτής, καθώς και αν πρόκειται για ακίνητο κατοικίας ή άλλης χρήσης.

**β)** Συνυποβολή με την αίτηση **τεχνικής έκθεσης μηχανικού** όπου περιγράφεται ο χώρος, το εμβαδόν, η χρήση του, όπως και το ποσοστό του Σ.Δ που αντιστοιχεί σε αυτόν και προκύπτει από τη διαίρεση του εμβαδού του δηλωμένου χώρου με τον Σ.Δ του οικοπέδου. Στην έκθεση αυτή επισυνάπτονται αντίγραφα του στελέχους της οικοδομικής άδειας, του τοπογραφικού διαγράμματος και της κάτοψης του ορόφου στον οποίον περιλαμβάνεται ο συγκεκριμένος χώρος.



γ) Παράβολο υπέρ του ελληνικού Δημοσίου 250 ευρώ για τους ημιυπαίθριους και 300 ευρώ για τους λουπούς για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία το οποίο δεν επιστρέφεται αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο.

Ο νόμος ορίζει ως **αποκλειστικές προθεσμίες** υποβολής των ως άνω στοιχείων στην κατά τόπους αρμόδια πολεοδομική Υπηρεσία, 8 μήνες για την απ' ευθείας κατάθεση και 6 μήνες για τη με συστημένη επιστολή από την έναρξη ισχύος του και τη διαδικασία ελέγχου και καταχώρησης.

Συνέπειες της υποβολής:

1) Αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων που αφορούν τους υπό τακτοποίηση χώρους και

2) Επιτρέπεται η σύνδεση των κτηρίων που αυτοί βρίσκονται με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου.

### 3.2. Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος

Ο αιτών ιδιοκτήτης υποχρεούται να καταβάλλει το ως άνω πρόστιμο που είναι ίσο με ποσοστό της αξίας του χώρου, υπολογιζόμενης με βάση το εμβαδόν του επί την τιμή ζώνης της περιοχής, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, ή αν δεν έχει αυτή καθορισθεί, την ελάχιστη τιμή ζώνης του οικείου ΟΤΑ ή του νομού, ανεξαρτήτως της χρήσης του. Το ποσοστό αυτό ποικίλλει κατά κατηγορία ακινήτου, ανάλογα αν πρόκειται για ακίνητα εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή εντός ή εκτός οικισμού, αν πρόκειται για ακίνητα πρώτης ή άλλης κατοικίας ή άλλης χρήσης και του εμβαδού του συγκεκριμένου χώρου. Για τον υπολογισμό της κάθε κατηγορίας προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλουμένων χώρων της ίδιας κατηγορίας για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Εφόσον δεν πρόκειται για ακίνητο πρώτης κατοικίας και αυτό βρίσκεται εκτός του σχεδίου της πόλης και εκτός οικισμού, η δε τιμή ζώνης της συγκεκριμένης περιοχής είναι μεγαλύτερη των 1.000 ευρώ, το ποσοστό αυτό αυξάνεται κατά 30%. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την Πολεοδομική Υπηρεσία, κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο, ο οποίος μπορεί να το καταβάλλει εντός 18 μηνών για ακίνητα κατοικίας και εντός 24 μηνών για τις λουπές χρήσεις από την έναρξη ισχύος του νόμου, εφάπαξ με έκπτωση 10% ή σε 6 ισόποσες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται εντός 12 μηνών. **Τα παραστατικά εξόφλησης καταχωρίζονται στο ειδικό βιβλίο ή ηλεκτρονικό αρχείο και η καταχώρηση αυτή συνιστά βεβαίωση περαίωσης της διατήρησης του δηλουμένου χώρου για 40 χρόνια.**

Οι **συνέπειες** της καταβολής του ειδικού προστίμου διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος, είναι οι ακόλουθες:

Στους διατηρούμενους χώρους δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου, ούτε άλλες κυρώσεις, τυχόν εκκρεμείς υποθέσεις καταργούνται σε οποιοδήποτε στάδιο διαδικασίας, τα καταβληθέντα ποσά προστίμων δεν αναζητούνται, ενώ τα ποσά που δεν έχουν εισπραχθεί αλλά έχουν βεβαιωθεί διαγράφονται.

Σύμφωνα με τον νόμο, το **πρόστιμο αυτό αποσκοπεί στην επίτευξη περιβαλλοντικού ισοζυγίου και στη λήψη αντισταθμιστικών μέτρων** για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «**Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου**». Διατίθεται αποκλειστικώς για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων καθώς και για προγράμματα και δράσεις πολεοδομικής και περιβαλλοντικής

αποκατάστασης εντός του πρωτοβάθμιου ΟΤΑ στον οποίον βρίσκονται τα δηλωθέντα ακίνητα ή κατ' εξαίρεση σε περιοχές ομόρου ΟΤΑ, οργανικώς συνδεδεμένες με αυτόν, που πρέπει να αποκατασταθούν. Στη συνέχεια ορίζονται ειδικότερα οι σκοποί για τους οποίους επιτρέπεται να διατεθούν αυτοί οι πόροι και είναι:

- Η απόκτηση νέων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, η καταβολή αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ήδη υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων,
- η απόκτηση, αποκατάσταση και συντήρηση ακινήτων σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων προστατευόμενες περιοχές της φύσης και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς,
- η απόκτηση, αποκατάσταση, ανάπλαση και προστασία χώρων με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία π.χ. ακτές, δασικές εκτάσεις παραλιακές ζώνες, και τέλος
- η πραγματοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης. Ο νόμος δίνει εξουσιοδοτήσεις προκειμένου να καθορισθούν τα της εφαρμογής του.

### Σχόλια

Η αυθαίρετη δόμηση είναι μια κατάσταση, πραγματική και νομική, η οποία λογικώς δεν θα έπρεπε να είναι ανεκτή ή ακόμα **να μην υποθάλπεται από ένα Κράτος δικαίου διότι πλήττει ευθέως τον πυρήνα του, δεδομένου ότι νομιμοποίηση σημαίνει υπεροχή της αυθαιρεσίας έναντι του νόμου με ανταλλαγή την καταβολή οικονομικού ανταλλάγματος.**

Επιπλέον, σύμφωνα με τη **νομολογία του ΣτΕ**, η εξαίρεση από την κατεδάφιση έρχεται σε **αντίθεση με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος**, διότι νοθεύει ή και ανατρέπει τον πολεοδομικό σχεδιασμό, και υποβαθμίζει το περιβάλλον, γεγονός που απαγορεύεται από τη συνταγματική επιταγή. Επίσης, εξομοιώνει ή και θέτει σε πλεονεκτικότερη θέση τους αυθαιρετούντες, από τους νομοταγείς πολίτες, διότι δεν καταβάλλουν ΙΚΑ, κρατήσεις, αμοιβές μηχανικών κ.λπ.

Όμως, το Ελληνικό Κράτος ουδέποτε αντιμετώπισε αυτήν την κατάσταση με ριζικά νομοθετικά μέτρα, προληπτικά ή κατασταλτικά, και φάνηκε ακόμα πιο ανεκτικό όχι μόνον κατά την ερμηνεία και εφαρμογή της νομοθεσίας, αλλά **επεδίωξε μέσω τυπικών νόμων να ανατρέψει τη νομολογία του ΣτΕ**, επεκτείνοντας στον ν. 3044/02, άρθρο 8 παρ. 5 την εξαίρεση από την κατεδάφιση και των «νέων αυθαιρέτων», δηλαδή αυτών που κατασκευάστηκαν μετά την 31/1/83, διάταξη που κρίθηκε ως αντισυνταγματική από το ΣτΕ με την ως άνω απόφαση.

Το γενικό συμπέρασμα που αποκομίζει κανείς από τη σχετική νομοθεσία, στην οποία βεβαίως διατυπώνεται η πολιτική θέληση των εκάστοτε κυβερνήσεων, είναι ότι αυτή αποβλέπει κυρίως στην εξαίρεση από την κατεδάφιση και στην είσπραξη των προστίμων, παρά στην αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης ριζικώς και κυρίως προληπτικώς. Πρόσφατο παράδειγμα της αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης ως πηγής δημοσίων εσόδων αποτελεί η δήθεν «τακτοποίηση» των ημιυπαίθριων χώρων για 40 χρόνια. Στην συγκεκριμένη περίπτωση η πρόθεση των νομοθετούντων, τουλάχιστον όπως καταγράφεται, είναι τα ποσά των προστίμων να διατεθούν για την εξασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου στη συγκεκριμένη περιοχή και με το κίνητρο αυτό την αποφυγή αρνητικής κρίσης από το ΣτΕ του νόμου ως αντισυνταγματικού.

Η ορθή πολεοδομική πολιτική για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης θα ήταν η ένταξη στο σχέδιο πόλεως με τα νομοθετημένα μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού (Τοπικά ή Ειδικά Χωρικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, πολεοδομικές μελέτες

οικισμών (Ρυμοτομικά Σχέδια αμέσου εφαρμογής) και εκτάσεων σύμφωνα με ένα μεσοπρόθεσμο εθνικό χωροταξικό σχέδιο και πρόγραμμα, και το σημαντικότερο η απαγόρευση της δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές, εκτός από ορισμένες περιοριστικώς αναφερόμενες εγκαταστάσεις υπό ορισμένους αυστηρούς όρους, η κατάργηση οποιασδήποτε εξαίρεσης και βεβαίως, η εφαρμογή των κειμένων νόμων.

### 3.3. Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης-Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»

Αμέσως μετά την έκδοση της ως άνω απόφασης του ΣτΕ και πριν ακόμα δημοσιευθεί, το ΥΠΕΧΩΔΕ έσπευσε να ψηφίσει και δημοσιεύσει τον ως άνω ν. 4178/2013, ο οποίος κωδικοποιεί το σύνολο των διατάξεων για την αυθαίρετη δόμηση και επεκτείνει την ηλεκτρονική διαδικασία για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, προκειμένου να αρθούν τα προβλήματα που είχε προκαλέσει ο προηγούμενος νόμος.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του νόμου τα κριτήρια του νομοθέτη στηρίζονται στις ακόλουθες αρχές, από τις οποίες, άλλες προϋπήρχαν και άλλες αναφέρονται για πρώτη φορά.

- α) Εξαίρεση από το πεδίο εφαρμογής των ακινήτων που προστατεύονται από το Σύνταγμα δεν επιτρέπεται με νομοθετική ρύθμιση, π.χ. αυθαίρετα σε δάση, αιγιαλό, αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ.
- β) Ορισμός συγκεκριμένης ημερομηνίας κατασκευής του αυθαιρέτου ή αλλαγής χρήσης μετά από την οποία απαγορεύεται η δημιουργία τους.
- γ) Απαγόρευση δημιουργίας νέων αυθαιρέτων.
- δ) Ενοποίηση των μέσων πολεοδομικού σχεδιασμού και καθιέρωση ευέλικτων εργαλείων σχεδιασμού.
- ε) Θέσπιση ειδικών κανόνων ως προς τους τομείς που επεκτείνεται ο έλεγχος της Πολιτείας.
- στ) Θέσπιση πολεοδομικών κριτηρίων για την υπαγωγή κτισμάτων και χρήσεων στο πεδίο εφαρμογής του νόμου.
- ζ) Άμεσος πολεοδομικός σχεδιασμός και αναμόρφωση των οικισμών.
- η) Προστασία των πολιτών που υφίστανται τις δυσμενείς συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης καθώς και του δημοσίου συμφέροντος.

Σκοπός του νόμου, όλοι οι νόμοι το ίδιο διακηρύσσουν, είναι τόσο η προστασία του περιβάλλοντος, όσο και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

#### 3.3.1 Απαγόρευση δικαιπραξιών

Ο νέος νόμος, όπως άλλωστε και ο προηγούμενος, θέτει ως γενικό κανόνα την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο με δικαιοπραξία στο οποίο έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη κατασκευή η αλλαγή χρήσης, όπως επίσης και για τα ακίνητα τα οποία δεν είναι δυνατόν να τακτοποιηθούν ή οι ιδιοκτήτες τους δεν τα τακτοποιούν, επί ποινή ακυρότητας της δικαιοπραξίας. Από αυτή την απαγόρευση **εξαιρέσε** τα ακίνητα που υφίστανται προ της 30/11/1955, όπως και εκείνα που έχει εξαιρεθεί ή απαλλαγεί ή ανασταλεί η κατεδάφισή τους ή έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησής τους ή τέλος έχει καταβληθεί το 30% του σχετικού προστίμου ή ειδικού παραβόλου όπως ορίζεται από τις διατάξεις ή από εκείνες του νόμου 401/2011, που κρίθηκε ως αντισυνταγματικός.

### 3.3.2. Κατηγορίες αυθαιρέτων, υπαγωγή στον νόμο (άρθρο 5)

Η υπαγωγή στον νόμο αυτόν αφορά τις **αυθαίρετες κατασκευές** των οποίων δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κτηρίων και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι την 28/7/2011.

**Εξαιρούνται ρητώς** από την υπαγωγή στον νόμο αυτόν, και δεν είναι δυνατόν να τακτοποιηθούν αυθαίρετα ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε **περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας ή προστατεύονται από ειδικές διατάξεις, όπως σε κοινόχρηστους χώρους νέο ή παλιό αιγιαλό, αρχαιολογικό χώρο ή σε ρέμα**. Μέσα στα πλαίσια και για την ασφάλεια του δικαίου ο νόμος ορίζει ότι, εφόσον κατά τον χρόνο της ανέγερσης του αυθαίρετου κτίσματος ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης επιτρεπόταν η δόμηση ή η εγκατάσταση της χρήσης αυτής και εφόσον δεν απαγορεύονται από τις πολεοδομικές διατάξεις κατά τον χρόνο υπαγωγής, εφαρμόζονται οι ρυθμίσεις του, δηλαδή είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση με την καταβολή του προστίμου. Ο χρόνος κατασκευής της αυθαίρετης δόμησης κατασκευής πρέπει να αποδεικνύεται με αεροφωτογραφίες και ο χρόνος αλλαγής της χρήσης με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο να αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση του όπως περιγράφεται κατά την υπαγωγή (άρθρ. 1,2).

Στην αιτιολογική του έκθεση διαπιστώνεται η μεγάλη έκταση που έχει λάβει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου και ότι η κατεδάφιση των ήδη υφιστάμενων αυθαιρέτων ενέχει πολλούς κινδύνους, κοινωνικούς, κατασκευαστικούς κλπ. Προκειμένου λοιπόν να πραγματοποιηθεί ένας ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός αναγκαίος, τόσο για την προστασία του περιβάλλοντος όσο και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, κυρίως των πυκνοδομημένων περιοχών με υψηλό ποσοστό των δηλώσεων με βάση τους προηγούμενους νόμους της αυθαίρετης δόμησης, επιβάλλεται η ηλεκτρονική καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε όλη την Επικράτεια κατά κατηγορίες (άρθρ.7). Αυτές διαφέρουν **α)** ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής της χρήσης, **β)** τη βαρύτητα της αυθαιρέσας ή της υπέρβασης στη βάση των οποίων καθορίζεται το πρόστιμο, λαμβανομένων υπόψη και κοινωνικών κριτηρίων για τις ευπαθείς ομάδες.

Οι κατηγορίες αυτές ανάλογα με την ημερομηνία κατασκευής τους κατατάσσονται σε εκείνες που πραγματοποιήθηκαν **α)** πριν από την 9/6/1975 με αποκλειστική χρήση κατοικία και που μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του παραβόλου των 500 ευρώ χωρίς την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, **β)** πριν από την 1/1/1983, ο ιδιοκτήτης οφείλει να καταβάλει, εκτός από το ποσό των 500 ευρώ και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, **γ)** πριν από τον Ιούλιο του 2011, καταληκτική ημερομηνία για νέες νομιμοποιήσεις, θα πρέπει να πληρώσουν το υπολογιζόμενο πρόστιμο και θα κατατάσσονται ανάλογα με το μέγεθος της παράβασής τους, σε τρεις κατηγορίες (μικρής, μεσαίας και μεγάλης παράβασης) και τέλος **δ)** τα αυθαίρετα με ημερομηνία κατασκευής από 1/1/1983 έως 1/1/2003 θα έχουν έκπτωση στο υπολογιζόμενο πρόστιμο της τάξης του 20%.

Ανάλογα με τη βαρύτητα οι παραβάσεις αυτές διακρίνονται σε κατηγορίες:

**Κατηγορία 1**, μικρές αυθαιρέσεις στις οποίες τακτοποιούνται τα πάντα με την καταβολή του προστίμου των 500 ευρώ και χωρίς καταληκτική ημερομηνία υποβολής.

**Κατηγορία 2**. Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1/1/1983 με την

καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου προστίμου.

**Κατηγορία 3.** Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, όπως π.χ. φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης, δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές καθώς και δεξαμενές νερού, παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού κλπ. Σε αυτές υπάγονται και παραβάσεις σε κτήρια με οικοδομική άδεια, οι οποίες δεν μεταβάλλουν τον όγκο του κτίσματος και τη δομημένη επιφάνεια π.χ. πέργκολες, χωρίσματα δωματίων με γυψοσανίδες κλπ.

**Κατηγορία 4.** Υπέρβαση που δεν ξεπερνά το 40% της δόμησης ή το 20% του ύψους που ορίζει η άδεια δόμησης. Το πρόστιμο ορίζεται με βάση τη βαρύτητα της αυθαιρεσίας και η εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι οριστική.

**Κατηγορία 5.** Σε αυτή την κατηγορία περιέχονται τα εξ ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές που δεν διαθέτουν οικοδομική άδεια, καθώς και όσα έχουν οικοδομική άδεια αλλά υπάρχει υπέρβαση δόμησης ή κάλυψης άνω του 40% από ότι προβλέπει η άδεια. Το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση το μέγεθος της αυθαιρεσίας και εξαιρούνται της κατεδάφισης μόνο για 30 χρόνια. Μπορεί να αλλάξει το καθεστώς αυτό εφόσον η περιοχή του αυθαιρέτου ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως και αν ο ιδιοκτήτης αγοράσει το απαραίτητο ποσοστό συντελεστή από την τράπεζα γης.

### 3.3.3 Ηλεκτρονική Διαδικασία

Οι δηλώσεις των αυθαιρέτων θα καταχωρίζονται ηλεκτρονικά στην **ηλεκτρονική βάση του ΥΠΕΚΑ «Ταυτότητα του ακινήτου»** και στην **ηλεκτρονική βάση του Υπουργείου Οικονομικών μέσω της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ), του Κτηματολογίου και της ΔΕΗ**. Έτσι δημιουργείται η δυνατότητα διασταύρωσης των στοιχείων για πολεοδομικούς και φορολογικούς σκοπούς και είναι δυνατή η εντόπιση των μη δηλωθέντων ακινήτων. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων διεκπεραιώθηκε και ηλεκτρονικά από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ ή από άλλη αρμόδια δημόσια αρχή υπό την εποπτεία του ΥΠΕΚΑ.

Για τους ιδιοκτήτες που δεν θα δηλώσουν τα αυθαίρετά τους προβλέπονται βαριές ποινές και πρόστιμα και ειδικότερα **πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου ίσο με το 30% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και ετήσιο πρόστιμο σε ποσοστό 5% της αξίας του ακινήτου** και εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδάφισης της ισχύουσας νομοθεσίας. Ο εντοπισμός των αυθαιρέτων θα γίνεται από τακτικούς ελέγχους των ελεγκτών δόμησης. Για τον σκοπό αυτόν η Υπηρεσία Ελέγχου και Κατεδαφίσεων θα χρησιμοποιεί πλέον δορυφορικές αποτυπώσεις και βεβαίως με την ηλεκτρονική ταυτότητα του κτηρίου η οποία είναι πλέον υποχρεωτική σε κάθε δικαιοπραξία επί του ακινήτου. Ο νόμος ασχολείται λεπτομερώς με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, τις δόσεις, εξαμηνιαίες ή μηνιαίες, τις εκπτώσεις με βάση τον τρόπο καταβολής του παραβόλου, τις εκπτώσεις για ειδικές ομάδες του πληθυσμού, και με την υπαγωγή των δηλωθέντων ακινήτων με βάση τον προϊσχύοντα νόμο.

Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα **τακτοποίησης και στις εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες εντός και εκτός σχεδίου**. Στις πρώτες, ο κάθε ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να νομιμοποιήσει τις αυθαιρεσίες του ακινήτου του. Στις δε εκτός σχεδίου που δεν επιτρέπεται η σύσταση της κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί επίσης να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες του. Σημαντική είναι η διάταξη εκείνη που δίνει τη δυνατότητα στο 65% των συνιδιοκτητών να προσφύγουν στη δικαιοσύνη προσκομίζοντας και τα αναγκαία δικαιολογητικά και να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (άρθρ. 5) για τα μεγάλα

εγκαταλελειμμένα ξενοδοχεία που είχαν ανεγερθεί όταν ίσχυε και στις εκτός σχεδίου περιοχές η κάθετη ιδιοκτησία και μετά την απαγόρευσή της δεν ήταν δυνατή η κατεδάφισή τους και η εκ νέου ανέγερσή τους.

#### **3.4. Συνέπειες της ισχύος του νόμου για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις - Ρύθμιση της αναστολής και εξαίρεση από την κατεδάφιση (άρθρ. 8).**

Από την ισχύ του νόμου αυτού αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται από τον νόμο ή επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση ανάλογα με την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου που υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν επί την τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου την 21/7/2011 επί ορισμένους συντελεστές ή και του σχετικού παραβόλου, όπως καθορίζεται από αυτόν και κυμαίνεται ανάλογα με τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου από 500 έως 10.000 ευρώ.

**Για να επέλθουν αυτές οι συνέπειες** πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός του ακινήτου και, προκειμένου για αυθαίρετες χρήσεις, πρέπει να έχουν εγκατασταθεί αυτές μέχρι την 28/7/2011 και εφόσον οι χρήσεις γης δεν απαγορεύονται από τις πολεοδομικές διατάξεις των χρήσεων για την περιοχή ή δεν απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης είτε καθ' υπέρβαση των διατάξεων του ΓΟΚ-NOK είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια (άρθρ. 8).

##### **3.4.1. Εξαιρέσεις από την αναστολή**

Δεν αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που βρίσκονται: **α)** σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης, **β)** στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών και κοινοτικών οδών, όπως ορίζονται και για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, **γ)** μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας, **δ)** σε δημόσια κτήματα, **ε)** σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, **στ)** σε αρχαιολογικούς χώρους, **ζ)** σε ρέματα.

Επίσης είναι δυνατόν με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ ή άλλου αρμοδίου οργάνου να εξαιρεθούν από την αναστολή περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφάλειας ή που αποβαίνουν σε βάρος του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή προκειμένου περί περιοχών ή οικισμών προ του 1923 που επιβαρύνουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή κάποιο σημαντικό στοιχείο τους (π.χ. την φέρουσα ικανότητα).

##### **3.4.2 Εξαίρεση από την κατεδάφιση**

Η απόφαση της εξαίρεσης από την κατεδάφιση δεν έχει τις ίδιες συνέπειες με εκείνη της νομιμοποίησης του αυθαίρετου, (βλ. επόμενη παράγραφο), δηλαδή το κτίσμα δεν καθίσταται νόμιμο, όπως στη νομιμοποίηση, αλλά απλώς δεν κατεδαφίζεται και παραμένει σε εκκρεμότητα.

Εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση τα αυθαίρετα κτίσματα εκτός σχεδίου της πόλης ή σε οικισμούς πριν από το 1923, εφόσον εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και έχουν ανεγερθεί σε δομήσιμους χώρους, έστω και αν αντιβαίνουν τους όρους και περιορισμούς δόμησης, εφόσον εκτός από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, σωρευτικώς: **α)** δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό με σημαντική υπέρβαση του Σ.Δ του ύψους ή των ακάλυπτων χώρων, **β)** δεν παραβιάζουν το

άμεσο ή ευρύτερο περιβάλλον γενικώς ή με την ειδική χρήση που έχουν και τέλος γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.

Ειδικά για τα παλαιά αυθαίρετα εντός του σχεδίου της πόλης ή των οικισμών προ του 1923, είναι δυνατή η εξαίρεσή τους από την κατεδάφιση, εφόσον δεν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής<sup>14</sup>.

Μπορούν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον πρόκειται για μικροπαραβάσεις και η κατεδάφισή τους θα είχε ως συνέπεια την υπέρμετρη βλάβη του κτηρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή του ή θα έβλαπτε την αισθητική του εμφάνιση και θα ήταν αναγκαία υπέρμετρη δαπάνη για την αποκατάστασή τους, με την προϋπόθεση βεβαίως ότι η διατήρησή τους δεν θα έθετε σε κίνδυνο την κατασκευή ούτε θα απέβαινε εις βάρος της πόλης.

Τέλος, προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 11/1/85<sup>15</sup>, ιδιοκτησίας του Δημοσίου, ΝΠΔΔ, ΟΤΑ, γεωργικών συνεταιρισμών και άλλων νομικών προσώπων που ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα.

Η απόφαση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, επειδή όπως ήδη έχει λεχθεί αποτελεί εξαίρεση από τον κανόνα, πρέπει να αιτιολογείται ειδικά σε κάθε περίπτωση.

### 3.5. Διαδικασία χαρακτηρισμού ως αυθαιρέτου.

Για τη διαπίστωση και τον χαρακτηρισμό ενός αυθαιρέτου, εφόσον αυτό δεν συμβεί κατά τον χρόνο κατασκευής του, οπότε είναι **αυτόφωρο**, συντάσσεται επί τόπου έκθεση ύστερα από αυτοψία, από υπάλληλο της αρμόδιας κατά τόπον πολεοδομικής υπηρεσίας.

Η **έκθεση** αυτή αφορά στο αυθαίρετο κτίσμα και όχι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του, τα ονόματα των οποίων αναφέρονται μόνον ενδεικτικώς. Η μη αναφορά τους δεν παίζει κανένα ρόλο στην εξέλιξη της διαδικασίας.

Αυτή περιλαμβάνει δύο μέρη. Στο πρώτο γίνεται η συνοπτική περιγραφή του αυθαιρέτου με σκαριφήματα, αναφέρονται οι διαστάσεις, η θέση του, οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν, και στο δεύτερο η υπολογιζόμενη αξία του και το επιβαλλόμενο πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου. Αναφέρεται επίσης η ημέρα της αυτοψίας, το δικαίωμα υποβολής ένστασης στην πολεοδομική υπηρεσία μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο και στον οικείο ΟΤΑ, και επισημαίνεται ότι, **αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφισθεί**. Τα πρόστιμα που έχουν υποβληθεί θα οριστικοποιηθούν και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια ΔΟΥ φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο.

**Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται στον οικείο ΟΤΑ**, ο οποίος υποχρεούται να την **τοιχοκολλήσει για 30 ημέρες** και στο οικείο αστυνομικό τμήμα, το οποίο υποχρεούται να διακόψει τις εργασίες. Η διαταγή διακοπής είναι εκτελεστή διοικητική πράξη και μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακύρωσης στο Διοικητικό Εφετείο.

<sup>14</sup> ΣτΕ 2608/90

<sup>15</sup> ημερομηνία έναρξης του ν. 1512/85 που τροποποίησε το ν. 1337/83

Η έκθεσης αυτοψίας είναι **πραγματοπαγής** πράξη, δηλαδή αφορά στο ακίνητο και όχι στον κύριο, νομέα ή κατασκευαστή και συνεπώς τα ονόματα των ανωτέρω προσώπων μπορεί να αναφέρονται ενδεικτικά, και η μη αναγραφή τους ή η έσφαλμένη δεν παίζει κανένα ρόλο ως προς τη νομιμότητά της<sup>16</sup>. Σύμφωνα με τον **νέο νόμο** για τις άδειες με τις οποίες έγινε έναρξη εργασιών μετά την 1/3/2012 ο έλεγχος δεν ασκείται πλέον από την πολεοδομική υπηρεσία αλλά από τον **ελεγκτή δόμησης** και οι κυρώσεις επιβάλλονται από την οικεία ΥΔΟΜ.

Στις περιπτώσεις αυτές μετά την τελική αυτοψία του ελεγκτή δόμησης συντάσσεται από την ΥΔΟΜ το **Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής**.

Κατ' αυτής της έκθεσης ασκείται **ένσταση** από τον ενδιαφερόμενο μέσα σε προθεσμία **30 ημερών** από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ – (καταργούνται οι Επιτροπές κρίσεως ενστάσεων αυθαιρέτων). Η απόφαση επί της έκθεσης αυτοψίας εκδίδεται μετά από ακρόαση του ενδιαφερομένου, μέσα σε 2 μήνες, πρέπει να αιτιολογείται και είναι οριστική. **Αν δεν ασκηθεί ένσταση ή αυτή απορριφθεί**, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης, είτε από τον κύριο ή συγκύριο του αυθαίρετου είτε από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ενώπιον Εισαγγελικού λειτουργού και Αστυνομικής δύναμης. **Ο πολίτης μετά την απόρριψη της ένστασης – προσφυγής του** έχει δικαίωμα να προσφύγει στα Διοικητικά δικαστήρια, αιτούμενος την ακύρωση αυτής της απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ.

Στις περιπτώσεις **επ' αυτοφώρω εντόπισης** κατασκευής αυθαίρετου, δεν εφαρμόζεται η ως άνω διαδικασία, αλλά αυτό κατεδαφίζεται, αφού συνταχθεί πρακτικό κατεδάφισης αμέσως, χωρίς άλλες διατυπώσεις.

### 3.6 Διαδικασία καθορισμού ειδικού προστίμου.

Ο νόμος προβλέπει, ότι για την υπαγωγή μιας αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στις διατάξεις του **καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο** και καθορίζει τα ειδικότερα στοιχεία και τους ειδικούς συντελεστές που λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του, στα οποία μεταξύ των άλλων περιλαμβάνεται η κατηγορία, το είδος και ο χρόνος της κατασκευής του αυθαίρετου, οι επιτρεπόμενοι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, και σε περίπτωση συγκυριότητας επί του ακινήτου, το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό της κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας που αναλογεί σε κάθε συγκύριο. Το πρόστιμο αυτό υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν επί την τιμή ζώνης που ευρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, ανεξαρτήτως της χρήσης της, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών που ίσχυε στις 28/8/2011 επί τον συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στο Παράρτημα Α του νόμου, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαίρετου. (τετραγωνικά μέτρα χ 15% χ τιμή ζώνης χ συντελεστές τετραγωνιδίων). Στη συνέχεια στο άρθρο 18 περιγράφονται οι τρόποι υπολογισμού του ενιαίου προστίμου ανά περίπτωση.<sup>17</sup>

### 3.7. Ποινές.

Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων, οι μηχανικοί που συντάσσουν τη

<sup>16</sup> ΣτΕ 3141/2000, 4178/1990 κ.α

<sup>17</sup> ΣτΕ, 1212 και 2922/86, 2227/87 ΝοΒ, 35, 1987, σ. 1294



μελέτη ή έχουν την επίβλεψη του έργου και οι εργολάβοι κατασκευής τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον 6 μηνών ή με χρηματική ποινή, 5.000 έως 50.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία του αυθαιρέτου και την υποβάθμιση που προκαλεί στο περιβάλλον.

Αν δεν συντρέχει δόλος των ως άνω αλλά απλή αμέλεια, οι ποινές μειώνονται. Μειωμένες ποινές επιβάλλονται επίσης στις περιπτώσεις απλών υπερβάσεων της άδειας.

Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης χωρίς άδεια δόμησης ή κατά παράβασή της σε προστατευτέους τόπους π.χ. αρχαιολογικούς, δάση, ρέματα κ.λ.π., η ποινή της φυλάκισης διπλασιάζεται όπως και το πρόστιμο.

Οι διατάξεις διακρίνουν τον επιμερισμό των ευθυνών ανάλογα με την ιδιότητα του καθενός και τις παράνομες πράξεις που έχει διαπράξει. Μετατροπή της ποινής φυλάκισης σε χρηματική και αναστολή της εκτέλεσής της δεν επιτρέπεται, όπως και η άσκηση έφεσης δεν αναστέλλει την εκτέλεσή της.

Τέλος, στους μηχανικούς και τους εργολάβους, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική αφαίρεση της άδειας άσκησης του επαγγέλματος από την αρμοδία διοικητική αρχή.

### **3.8. Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλουμένων αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων.**

Για τις νέες αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, δηλαδή μετά την 28/7/2011 ή για όσες δεν μπορούν να υπαχθούν στον νόμο ή δεν θέλησαν οι ιδιοκτήτες τους να τις υπαγάγουν, εφαρμόζονται οι ισχύουσες από τον νόμο διατάξεις για την κατεδάφιση της κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, επιβάλλονται δε πρόστιμα για την ανέγερση του αυθαιρέτου και τη διατήρησή του.

Το **πρόστιμο ανέγερσης** ανέρχεται σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης της περιοχής του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών και τον προσδιορισμό της τιμής, όπως ορίζεται στο άρθρο 22 του νόμου για τις περιοχές που δεν έχουν καθορισθεί αντικειμενικές αξίες, κατά τον χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

Το **πρόστιμο διατήρησης** ορίζεται σε ποσοστό 3% επί της αξίας του αυθαιρέτου και υπολογίζεται κατά τον ως άνω τρόπο επίσης, επιβάλλεται **για κάθε έτος διατήρησης του κτηρίου** από την ανέγερση του κτηρίου ή την εγκατάσταση της χρήσης και μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών ή την επαναφορά της νόμιμης χρήσης ή την έκδοση άδειας δόμησης ή την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας.

### **3.9. Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων**

Ο νόμος με το άρθρο 38 συνιστά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ), η οποία υπάγεται απ' ευθείας στον Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ)<sup>18</sup>. Αυτή ασκεί τα καθήκοντά της σε όλα τα δάση, τις δασικές αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες εκτάσεις καθώς και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον

<sup>18</sup> ν. 2947/2001 άρθ.9 και πδ 165/2003

αιγιαλό-παραλία, και εν γένει σε προστατευόμενες εκτάσεις της Χώρας σε συνεργασία με το αρμόδιο της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα η ΕΥΕΚΑ έχει τέσσερις αρμοδιότητες για:

α) Τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες, οι οποίες μεριμνούν για την έκδοση των πράξεων απομάκρυνσης των αυθαιρέτων σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία.

β) Την παρακολούθηση των διαδικασιών καθάρσεως και κατεδάφισης.

γ) Την παρακολούθηση για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών από τις αρμόδιες υπηρεσίες και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά.

δ) Την έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στους νόμους για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων, δηλαδή στον ν. 4014/2011 ή στον ν. 4178/2014, αλλά σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων/ορθοφωτοχαρτών, καθώς και πάσης φύσης χαρτογραφικού υλικού που βρίσκεται στη διάθεση φορέων του Δημοσίου, οι κατασκευές αυτές είτε κατασκευάστηκαν μετά την ημερομηνία λήξης υπαγωγής στον νόμο, δηλαδή μετά την 28/7/2011 είτε εξαιρούνται από την εφαρμογή του νόμου σύμφωνα με το άρθρο 2 αυτού. Υπάρχουν και ιδιωτικές επιχειρήσεις οι οποίες μπορούν να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης και για τις οποίες τηρείται μητρώο σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση, που διαβιβάζεται στις αρμόδιες αστυνομικές αρχές. Αν αυτές αρνηθούν να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις, επιβάλλεται σε αυτές πρόστιμο από 6.000 έως 10.000 ευρώ. Στην κατεδάφιση πρέπει να συμβάλλουν όλες οι σχετικές αρμόδιες αρχές της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και η ροή των εργασιών μεταξύ των αρμοδίων υπηρεσιών καθορίζεται με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

## Ελληνική βιβλιογραφία

**Αγγελίδης Μ.**, «*Η αιεφόρος ανάπτυξη των πόλεων, η Ευρωπαϊκή Ένωση και η αρχιτεκτονική*», σε: ΣΑΔΑΣ-Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων, 10<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, «*Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup> αιώνα*», Hilton, 8.12.1999, Ζάππειο Μέγαρο, 9-11.12.1999, ΤΕΕ, Αθήνα 2002, σ.85-102.

**Αγγελίδης Μ.**, «*Αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων στην Ευρώπη και στην Ελλάδα*», Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας Σχολής Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ – ΥΠΕΧΩΔΕ, 2004.

**Αγγελίδης Μ.**, «*Εφαρμογή των κοινοτικών κατευθύνσεων πολιτικής και των κοινοτικών παρεμβάσεων για τα αστικά θέματα στην Ελλάδα*», σε: ο ίδιος (επιμ.) Συνέδριο: «*Πολιτική αιεφόρου ανάπτυξης των πόλεων στην Ελλάδα*», Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ –Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Συνδιοργάνωση ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 2005, σ.49-66.

**Αδαμάκης Κ.**, «*Τα βιομηχανικά κτίρια του Βόλου: Αρχιτεκτονική καταγωγή και πολεοδομικός ρόλος*», τ. Β, Διδακτορική Διατριβή 2005.

**Αθανασοπούλου Χ.**, «*Δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για πολεοδομικούς λόγους: αναφυόμενα νομικά ζητήματα στην ελληνική έννομη τάξη*». Ε.Δ.Δ.Δ. 2005.

**Αίσωπος Γ.**, «*Ο ελληνικός δημόσιος χώρος*», σε: «*Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου*». Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου 2003, ΥΠΕΧΩΔΕ-Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ), Αθήνα 2004, σ.135-138.

**Αίσωπος Γ.**, «*Στοιχεία του σύγχρονου αττικού τοπίου*», σε: Χ. Κάλμπαρη, Κ. Ντάφλος (επιμ.) «*Η μετάβαση της Αθήνας*», εκδ. Futura, Αθήνα 2005, σ.158-167.

**Αίσωπος Γ.**, **Σημαιοφορίδης Γ.**, «*Η σύγχρονη ελληνική πόλη*», σε: Γ. Αίσωπος, Γ. Σημαιοφορίδης (επιμ.), «*Η σύγχρονη (ελληνική) πόλη – Μετάπολις 2001*», Metapolis Press, Αθήνα 2001, σ. 28-63.

**Αμούργης Σ.**, «*Ελληνική πόλη. Υπάρχει ή δεν υπάρχει ιστορική συνέχεια;*» σε: Γ. Αίσωπος Γ. Σημαιοφορίδης (επιμ.), «*Η σύγχρονη (ελληνική) πόλη – Μετάπολις 2001*», Metapolis Press, Αθήνα 2001, σ. 76-80.

**Ανδρικοπούλου Ε.**, «*Η πολιτική συνοχής και οι προοπτικές της στο νέο ευρωπαϊκό χώρο*», σε Ε. Ανδρικοπούλου-Γρ. Καυκαλάς (επιμ.) «*Ο νέος ευρωπαϊκός χώρος. Η διεύρυνση και η γεωγραφία της ευρωπαϊκής ανάπτυξης*», εκδ. Θεμέλιο, 2000, σ.339-380.

**Ανδρικοπούλου Ε.**, «*Εδαφική συνοχή και χωρική ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση*», στο Καυκαλάς Γρ. (επιμ.), «*Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης. Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*», εκδ. Κριτική, Αθήνα, 2004, σ. 186-190.

**Αραβαντινός Α.**, **Γετίμης Π.**, **Πρωτοψάλτης Γ.**, **Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «*Ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα*», ΚΕΠΕ. Θέματα προγραμματισμού 35, Αθήνα, 1987.

**Αραβαντινός Α.**, «Ανάγκη για συσχέτιση των όρων δομήσεως με τις χρήσεις και την εκμετάλλευση του αστικού χώρου», ΤΕΕ, Σειρά διαλέξεων-συζητήσεων, Αθήνα 1977.

**Αραβαντινός Α.**, «Υπαιθριοί χώροι στην πόλη», Αθήνα 1988.

**Αραβαντινός Α.**, «Η πόλη γεννά την κυκλοφορία ή η κυκλοφορία την πόλη; Ανταγωνιστικότητα και συμπληρωματικότητα των χρήσεων γης και κυκλοφορίας», σε: «Χρήσεις γης και κυκλοφορία στο κύριο οδικό δίκτυο. Επιπτώσεις στον αστικό χώρο», ΕΜΠ- Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, Αθήνα 2000, σ.11-26.

**Αραβαντινός Α.**, «Η ευρωπαϊκή και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», Συγγραφο 1, Έκδοση του ΟΠΕΚ Ηρακλείου (Όμιλος Προβληματισμού για τον Εκσυγχρονισμό της Κοινωνίας), Ηράκλειο 2001, σ.147-166.

**Αραβαντινός Α.**, «Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών-προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρικά σχήματα;». Αειχώρος τ.1, τχ. 1 (2002) σ.6-29.

**Αραβαντινός Α., Σερράος Κ.**, «Ο σύγχρονος πολιτιστικός πυρήνας στην καρδιά της Αθήνας και η ανάγκη ανάδειξής του» σε: Στ.Τσέτση (επιμ.) «Ενα μέλλον για την Αθήνα. Σε αναζήτηση πολιτικών αστικής επανοργάνωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας», εκδ. Παπαζήση, Αθήνα 2003, σ.99-113.

**Αραβαντινός Α.**, «Αναμενόμενες μετεξελίξεις στις χρήσεις γης και στον οικοδομικό πλούτο του αστικού χώρου». Στις Επιστημονικές Μελέτες (τιμητικός τόμος) προς τιμήν του Καθηγητού Ν.Ι. Κόνσολα. Έκδοση Παντείου Πανεπιστημίου Π.Κ.Ε., Αθήνα 2005, σ.690-702.

**Αραβαντινός Α.**, «Πολεοδομικός σχεδιασμός», β' έκδ. Αθήνα 1986, ΕΜΠ, γ' έκδοση, Συμμετρία 1997, «Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», εκδ. Συμμετρία, β' έκδοση αναθεωρημένη, Αθήνα 2007 β' έκδ. Συμμετρία 2007.

**Αραβαντινός Α.**, «Πολεοδομία». Λήμμα στην Εγκυκλοπαίδεια Μπριτάνικα, σελ.64.

**Αριστοτέλης**, «Πολιτικά», Βιβλίο 2<sup>ο</sup>. Στη σειρά Αρχαία Ελληνική Γραμματεία.

**Αριστοτέλης**. «Απαντα». Τόμος 1. Εκδόσεις Κάκτος. Αθήνα 1993.

**Αυγερινός Σ., Βήχος Ν., Σταματογιαννόπουλος Δ.**, «Ο συντελεστής δόμησης και η σημασία του στον πολεοδομικό σχεδιασμό», Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ, Τεύχ. 1087, 4/2/80.

**Αυγερινού-Κολώνια Σ.**, «Μετασχηματισμοί της σύγχρονης ελληνικής πόλης. Νέες χρήσεις και πολιτιστική κληρονομιά», σε: ΣΑΔΑΣ-Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων, 10<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, Hilton, 8.12.1999, Ζάπειο Μέγαρο, 9-11.12.1999, ΤΕΕ, Αθήνα 2002, σ.379-386.

**Αχιίδα Μ.** «Ο ήχος στην αρχιτεκτονική και στην πολεοδομία», Σπουδαστική διάλεξη ΕΜΠ Αθήνα 1993.

**Βαίου Ντ.**, «Πόλη και πολίτες: Η καθημερινή ζωή και το «δικαίωμα στην πόλη'», σε: Μ.Μοδινός-Η. Ευθυμιόπουλος (επιμ.) «Η βιώσιμη πόλη», εκδ. Στοχαστής, ΔΙΠΕ 2000, σ.204-216.

**Βαρούτσης Σ.**, «Παραδείγματα ανάπλασης. Προβλήματα επεμβάσεων. Η Ανάπλαση στα προσφυγικά στο Δήμο Ταύρου». ΔΕΠΟΣ Αθήνα, 1990.

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

**Βασενχόβεν Λ.**, «Πολοδομικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα», ΠΥΡΦΟΡΟΣ, ΕΜΠ, τ.21, 1995, σ.11.

**Βασενχόβεν Λ.**, «Βιώσιμες πόλεις και η εκπαίδευση του πολεοδόμου», Νέα Οικολογία 9 (1998) σ.23-24.

**Βασενχόβεν Λ.**, «Τάξη και αταξία στο χώρο», σε Μ. Μοδινός-Η. Ευθυμιόπουλος (επιμ.) «Οικολογία και Επιστήμες του Περιβάλλοντος», εκδ. Στοχαστής, ΔΙΠΕ, Αθήνα 1998, σ.57-78.

**Βασενχόβεν Λ.**, «Υπάρχει ακόμη Θεωρία του Σχεδιασμού του Χώρου;». Εισήγηση στο 10<sup>ο</sup> αρχιτεκτονικό συνέδριο, Hilton 8.12 – Ζάππειο Μέγαρο, 9-11.12.1999. Στα Πρακτικά του συνεδρίου, έκδ. του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, Αθήνα 2002, σ.393-399.

**Βασενχόβεν Λ.**, «Η δημοκρατικότητα του σχεδιασμού του χώρου και η αμφισβήτηση του ορθολογικού 'μοντέλου'», Αειχώρος, τ.1, τχ.1 (2002) σ.30-49.

**Βασιλαρά Αρχ.**, «Το οσμητικό τοπίο», Διδακτορική Διατριβή, Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης ΕΜΠ.

**Βενιζέλος Ευ.**, «Το αναθεωρητικό κερτημένο. Το συνταγματικό φαινόμενο στον 21<sup>ο</sup> αιώνα και η εισφορά της αναθεώρησης του 2001», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2002.

**Βενιζέλος Ευ.**, Χαίρετισμός σε: «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου», Πρακτικά επιστημονικού Συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου 2003, ΥΠΕΧΩΔΕ-Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνα ΑΕ), Αθήνα 2004, σ.17-19.

**Βλαστός Θ.**, «Το μέλλον των αστικών μετακινήσεων», σε: Μ. Μοδινός- Η. Ευθυμιόπουλος (επιμ.), «Η βιώσιμη πόλη», εκδ. Στοχαστής, ΔΙΠΕ 2000, σ.166-180.

**Βλαστός Θ.**, «Ο κυκλοφοριακός σχεδιασμός στις ελληνικές πόλεις υπό το πρίσμα των κατευθύνσεων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προς τη βιώσιμη κινητικότητα», σε Μ. Αγγελίδης (επιμ.) Συνέδριο: «Πολιτική αιεφόρου ανάπτυξης των πόλεων στην Ελλάδα», Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ – Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Συνδιοργάνωση: ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 2005, σ.79-89.

**Βλαστός Θ., Αργυροπούλου Α.**, «Η αποτυχία του προγράμματος ανάπλασης των κεντρικών αρτηριών της Αθήνας. Μια ακόμη χαμένη ευκαιρία των Ολυμπιακών Αγώνων», Περιβάλλον και Δίκαιο 3 (2003), σ.519-526.

**Βροντάκης Μ.**, «Η πράξη εφαρμογής στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας». Στο «Αρμενόπουλος», 1995, σ.1546 επ.

**Βρυχεία Α.**, «Συμμετοχικός σχεδιασμός, Κατοικία, Τοπική ανάπτυξη». «Συμμετοχή», «Συμμετοχική πόλη», «Συμμετοχική αρχιτεκτονική»: Μια καινούργια επιστημονική περιοχή θεωρίας και πράξης ή ένα ακόμη ουτοπικό όνειρο;», σε: Α. Βρυχεία, Κ. Λωράν (επιμ.), «Συμμετοχικός σχεδιασμός», Θεωρητικές διερευνήσεις. Ιστορία των ιδεών και των πρακτικών. Μεθοδολογικές προσεγγίσεις, ΤΕΕ- ΕΜΠ Αθήνα 1993, σ.13-16.

**Βρυχεία Α.**, «Μελέτη αποκατάστασης ιστορικού τόπου Γυάρου», Αθήνα 2002.

**Γεράρδη Κ.**, «Εισαγωγή στη χωροταξία και την αναπτυξιακή πολιτική», έκδ. Έδρας Πολεοδομίας Α και Σ.Π.Ε., ΕΜΠ 1979.

**Γεράρδη Κλ.**, «Ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα με τον οικιστικό νόμο 1337/83. Η επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης τη δεκαετία 1980-1990», Αθήνα 1999.

**Γεράρδη Κλ.**, «Η στρατηγική του σχεδιασμού για μια βιώσιμη ανάπτυξη της μητροπολιτικής πολιτικής της Αθήνας. Πλαίσιο κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων», ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας Αθήνα 2004.

**Γεράρδη Κλ., Γιαλύρη Θ.**, «Γενικές θεσμικές ρυθμίσεις», σε ΕΜΠ-Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Ερευνητικό πρόγραμμα «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική», Σύνοψη, ΥΠΕΧΩΔΕ, 2004, σ.450.

**Γεράρδη Κλ., Γιαλύρη Θ.**, «Κατευθύνσεις για τις χρήσεις γης-Πολιτική γης», σε: ΕΜΠ-Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Ερευνητικό πρόγραμμα «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική», Σύνοψη, ΥΠΕΧΩΔΕ, 2004, σ.419-431.

**Γερασίμου Σ.**, «Η αλληλεπίδραση των γενεσιουργών παραγόντων των πολεοδομικών κανόνων στην ελληνιστική πόλη», Περιβάλλον και Δίκαιο 3/2006, σ. 396-399.

**Γερασίμου Σ.**, «Η συμβολή των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών ρυθμίσεων στη διαμόρφωση του Δικαίου», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2007.

**Γερασίμου Σ.**, «Η εξέλιξη της πόλης και της πολεοδομίας στην ελληνιστική εποχή», Αρχαιολογία & Τέχνες, τ. 103, Ιούνιος 2007, σ. 91-96.

**Γερασίμου Σ.**, «Ολιστική προσέγγιση του Δικαίου με άξονα την προστασία του περιβάλλοντος», Περιβάλλον και Δίκαιο 1/2007, σ. 45-51.

**Γέροντας Δ.**, «Ιστορία του Δήμου Αθηναίων (1835-1971)». Δήμος Αθηναίων, Αθήνα 1972.

**Γέροντας Απ.**, «Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση». Στο συλλογικό έργο Απ. Γέροντας, Σ. Λύτρας, Πρ. Παυλόπουλος, Γλ. Σιούτη, Σ. Φλογαίτης: «Διοικητικό Δίκαιο» (επιμ. Κ. Γιαννακόπουλος). Εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα-Κομοτηνή 2004.

**Γετίμης Π.**, «Αστική ανάπτυξη και πολιτική», σε: Π. Γετίμης, Γρ.Καυκαλάς, Ν. Μαραβέγιας (επιμ.), «Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη και πολιτική», εκδ. Θεμέλιο 1994, σ.307-333.

**Γετίμης Π.**, «Εναλλακτικές μορφές αστικής διακυβέρνησης στην Ευρώπη», σε: Ε. Ανδρικοπούλου, Γρ. Καυκαλάς (επιμ.) «Ο νέος ευρωπαϊκός χώρος . Η διεύρυνση και η γεωγραφία της ευρωπαϊκής ανάπτυξης». Εκδ. Θεμέλιο 2000, σ.468-486.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Χωροταξικός σχεδιασμός και διοικητικός δικαστής: από τον έλεγχο της νομιμότητας στη διαμόρφωση πολιτικής για το χώρο», Περιβάλλον και Δίκαιο Ι (1994), σ.23-40.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Σχόλιο στο ΠΕ 16/1996 για τη ΖΟΕ Σύρου», *Νόμος και Φύση* 1 (1997), σ.143-148.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Ο καθορισμός χρήσεων γης και η αναθεώρηση του Συντάγματος», *Περιβάλλον και Δίκαιο* 4 (2000), σ.468-475.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Ο σχεδιασμός των μητροπολιτικών περιοχών στην Ελλάδα: θεσμοί και πολιτικές», στο συλλογικό έργο «Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης» (σ. 351-372), επιμ. Γρ. Καυκαλάς, εκδ. Κριτική, Αθήνα 2004.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Το διοικητικό σύστημα του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Σκέψεις με αφορμή την ΣτΕ Ολ. 3661/2005», *Περιβάλλον και Δίκαιο* 2 (2006), σ.214-219.

**Γιαννακούρου Γ., Τροβά Ε.**, «Ολυμπιακοί Αγώνες και Δίκαιο», εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2001.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Η χωροταξική πολιτική στη διευρυμένη Ευρώπη», στο Ανδρικοπούλου Ε. και Καυκαλάς Γρ. (επιμ.), «Ο νέος ευρωπαϊκός χώρος. Η διεύρυνση και η νέα γεωγραφία της ευρωπαϊκής ανάπτυξης», εκδ. Θεμέλιο, Αθήνα 2000, σ. 401-421.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα». Στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (επιμ.): «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής». Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg, Βόλος 1999, έκδ.2004, σ.457-480.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Το κοινοτικό δίκαιο περιβάλλοντος στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας», στο συλλογικό έργο «Κοινοτικό δίκαιο. 25 χρόνια εφαρμογής στην Ελλάδα», εκδ. Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα 2006.

**Γιαννακούρου Γ.**, «Ο χωροταξικός σχεδιασμός στην ελληνική έννομη τάξη». Στον τιμητικό τόμο του Νομικού Συμβουλίου του κράτους 125 χρόνια. Εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2008, σ.323-339.

**Γκιζελή Β.**, «Κοινωνικοί και πολεοδομικοί μετασχηματισμοί πριν και μετά την Μικρασιατική Καταστροφή», σε: Α.Φ. Λαγόπουλος (επιμ.), «Η ιστορία της ελληνικής πόλης», εκδ. Ερμής, Αθήνα 2004, σ.401-411.

**Γοσποδίνη Α., Μπεριάτος Η.**, «Τα αναδυόμενα 'διεθνο-τοπικοποιημένα' αστικά τοπία: Η περίπτωση της Αθήνας 2004», σε: Α. Γοσποδίνη, Η.Μπεριάτος (επιμ.), «Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη», εκδ. Κριτική 2006, σ.169-182.

**Γοσποδίνη Α.**, «Ο ανταγωνισμός των ευρωπαϊκών πόλεων και οι νέες 'χρήσεις' του αστικού σχεδιασμού: Μια πρόκληση για τις ελληνικές πόλεις», σε: Γ. Ψυχάρης- Α. Γοσποδίνη – Ο. Χριστοπούλου (επιμ.), «Δεκαεπτά κείμενα για το σχεδιασμό, τις πόλεις και την ανάπτυξη», Συλλογικός τόμος για τα δέκα χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2000, σ. 195-219.

**Γοσποδίνη Α.**, «Σκιαγραφώντας, ερμηνεύοντας και ταξινομώντας τα νέα τοπία της μεταβιομηχανικής πόλης», σε: Α.Γοσποδίνη-Η. Μπεριάτος (επιμ.), Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, εκδ. Κριτική 2006, σ.26-50.

**Γούσιος Δ.**, «Υπαιθρος, αγροτικός χώρος και μικρή πόλη: από την γεωργοποίηση στην τοπική ανάπτυξη». Στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (επιμ.): «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής». Εκδ. Gutenberg, Βόλος 1999, Β' έκδοση 2004, σ.157-207.

**Γρηγορίου Π., Σαμιώτης Γ., Τσάλτας Τρ.** «Η συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών (Rio de Janeiro) για το περιβάλλον και την ανάπτυξη. Νομική και Θεσμική διάσταση. Παράρτημα: Τα Νομικά Κείμενα της Συνδιάσκεψης», εκδ. Παπαζήση, Αθήνα, 1993.

**Γώγος Κ.**, «Το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα στο πολεοδομικό δίκαιο. Ερμηνευτικά ζητήματα του άρθρου 24 παρ.3 Συντ.», Νόμος και Φύση 1 (1999) σ.11 επ.

**Δαγτόγλου Π.**, «Βασικά στοιχεία της Συνθήκης του Μάαστριχτ», εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1993.

**Δαγτόγλου Π.**, «Γενικό Διοικητικό Δίκαιο», έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 1984, σ. 532, 533

**Δαγτόγλου Π.**, «Γενικό Διοικητικό Δίκαιο», ε' έκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2004.

**Δαγτόγλου Π.**, «Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά δικαιώματα», τ. Β' , β' έκδ., εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2005.

**Δανηλάτου Α.**, «Κοινόχρηστοι χώροι και πράγματα στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Δίκαιο», Νομική Βιβλιοθήκη 2014

**Δεκλερής Μ.**, «Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος. Εγκόλπιο Βιωσίμου Αναπτύξεως» (Νόμος+Φύση 1), έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1996.

**Δεκλερής Μ.**, «Δίκαιον της βιωσίμου αναπτύξεως». Εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2000.

**Δελλής Γ.**, «Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η βιώσιμη ανάπτυξη μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας», σε: Τιμητικός Τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας, 75 χρόνια, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2004, σ.1057-1087.

**ΔΕΠΟΣ**, «Ανάπλαση Ανω πόλης Θεσσαλονίκης», Αθήνα, Μάιος 1985.

**ΔΕΠΟΣ**, «Ανάπλαση προσφυγικής περιοχής Ν. Φιλαδέλφειας», Εντυπο, 1983.

**ΔΕΠΟΣ**, «Θήβα-Ανάπλαση προσφυγικού συνοικισμού», Εντυπο 1986.

**ΔΕΠΟΣ**, «Επενδύσεις κατοικίας και διαδικασίες αλλαγής στις πόλεις», Συμπεράσματα Σεμιναρίου ΟΟΣΑ, Αθήνα 27-29 Μαΐου 1987.

**ΔΕΠΟΣ-Δήμος Καισαριανής**, «Πολεοδομική μελέτη και ανάπλαση περιοχής στον Δήμο Καισαριανής», Οριστική Φάση, Φεβρ. 1983, Τόμος Ι.

**Δεσποτόπουλος Ι.**, «Η ιδεολογική δομή των πόλεων», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 1997.

**Δημητριάδης Ε.Π.**, «Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας», εκδ. Αφοί Κυριακίδη Α.Ε., Θεσσαλονίκη 1995.



**Δημοσθένης**, «Κατά Καλλικλή», 55, 1.

**Διαμαντόπουλος Δ.**, Συζήτηση σε «*Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου*», Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου 2003, ΥΠΕΧΩΔΕ-Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ), Αθήνα 2004, σ.56 επομ.

**Δοξιάδη (γραφείο)**, «*Χωροταξικό Σχέδιο και Πρόγραμμα περιοχής πρωτεύουσας*», Ανάθεση Υπουργείου Συντονισμού και Προγραμματισμού, Εκθεση αρ.16, Τόμος Ι, Αθήνα 1976.

**Δοξιάδης Κ.**, «*Η πρωτεύουσά μας και το μέλλον της*», εκδ. Τεχνικού Γραφείου Δοξιάδη, Αθήνα 1960.

**Δοξιάδης Κ. Α.**, «*Κείμενα, Σχέδια, Οικισμοί*», εκδ. Ίκαρος, Αθήνα 2006.

**Δωρής Ε.**, «*Το δίκαιο των αρχαιοτήτων*», εκδ. Σάκκουλα Α, Αθήνα 1985.

**Δωρής Ε.**, «*Τα δημόσια κτήματα. Αιγαλός και παραλία. Ρύπανση θαλασσίου περιβάλλοντος*», τόμος Β', τεύχ. Α' εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1995.

**Ελληνική Εταιρεία για την προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς**. «*Ελευθερία πρόσβασης στην περιβαλλοντική πληροφόρηση*». Πρακτικός Οδηγός για την Ελλάδα, Επιμ. Β. Δωροβίνης, εκδ. Stichting Naturn en Milieu – Ελληνική Εταιρεία, Αθήνα 1996.

**Εμμανουήλ Δ.**, «*Αστική ανάπτυξη, αγορά κατοικίας και προαστιοποίηση. Ορισμένες θεωρητικές σημειώσεις και η περίπτωση της Αθήνας*». Στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (επιμ.): «*Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*», εκδ. Gutenberg, Βόλος 1999, Β' έκδοση 2004.

**ΕΜΠ-Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών**, «*Πολεοδομική και κυκλοφοριακή κατάσταση των 'εισόδων πόλεων'. Η περίπτωση της ευρύτερης Αθήνας*», Ερευνητικό πρόγραμμα ΠΕΝΕΔ '95, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, Αθήνα 2000.

**ΕΜΠ-Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών**, «*Χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο. Δράσεις για την αντιμετώπιση της γραμμικής παρόδιας δόμησης*». Ερευνητικό πρόγραμμα για το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ΤΕΕ Αθήνα 2001.

**Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος**, (έκδ.) «*Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα*», Αθήνα 1967.

**ΕΟΤ**, «*Μελέτη ανάπτυξης παραδοσιακών οικισμών*», Αθήνα 1980.

**ΕΟΤ**, «*Εκθεση έργων αξιοποίησης Παραδοσιακών οικισμών 1975-1990*», Αθήνα 1990.

**Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων**, Αντιπροσωπεία στην Ελλάδα. «*Η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για το περιβάλλον. Δικαιώματα και καθήκοντα του πολίτη*», Αθήνα 1995.

**Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων**: «*Πράσινη Βίβλος για το Αστικό Περιβάλλον*», Λουξεμβούργο, 1990.

**Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης**. «*Υποστήριξη της Πολεοδομικής Σύνθεσης (Urban Design) με ευφυείς μηχανισμούς λήψης αποφάσεων*». Υπό εκπόνηση Έρευνα Προγραμ. Αρχιμίδης 2000-01.

**Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού**, (έκδ.) «Νεοελληνική Πόλη. Οθωμανικές κληρονομίες και Ελληνικό Κράτος», Α Τόμος, Αθήνα 1985, σ. 297 επ.

**Ευαγγελίδου Μ.**, «Προς μια αειφορική διαχείριση του χώρου», σε: Ηλ. Ευθυμιόπουλος-Μ. Μοδινός (επιμ.), «Οι δρόμοι της αειφορίας, Περιβάλλον-Εργασία-Επιχειρηματικότητα», εκδ. Ελληνικά Γράμματα, ΔΙΠΕ, Αθήνα 2003, σ.77-99.

**Ευρωπαϊκή Ένωση**, «Περιφερειακή Πολιτική και Συνοχή. Οδηγός καινοτόμων δράσεων της περιφερειακής ανάπτυξης», Λουξεμβούργου 1995.

**Ευστρατίου Π.-Μ.**, «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας», εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2001.

**Ευστρατίου Π.-Μ.**, «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) και Ολοκληρωμένος Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Από τον παρακολουθηματικό χαρακτήρα του πρώτου ελληνικού ΓΟΚ/29 στην πλήρη αποσύνδεση του ισχύοντος ΓΟΚ/85 από κάθε έννοια πολεοδομικού σχεδίου», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2006) σ.201-206.

**Ζήβας Δ., Τραυλός Ζ., Μάνδικας Π., Λαμπίρη-Δημάκη Ι., Τζίκα-Χατζοπούλου Α., Παππάς Π.**, «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών», Υπηρεσία Οικισμού Ρ.Σ.Α., ΥΔΕ, Αθήνα 1972.

**Ζήβας Δ., Τραυλός Ζ., Μάνδικας Π., Λαμπίρη-Δημάκη Ι., Τζίκα-Χατζοπούλου Α., Κωσταράς Γ.** «Φιλοσοφική προπαιδεία», 5η έκδ., Αθήνα 1998.

**Ζήβας Δ.**, «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών. Το παρόν και το μέλλον της Πλάκας», ΥΗΔΕ, Αθήνα 1983.

**Ζήβας Δ.**, «Η επέμβαση στην Πλάκα. Διαπιστώσεις και συμπεράσματα», σε: Ελληνική Εταιρεία. Η αναστήλωση των μνημείων στην Ελλάδα. Θεωρία και Πρακτική, Δημόσια συζήτηση 8<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1986, Εισηγήσεις, Αθήνα 1986, σ.36-38.

**Ζήβας Δ.**, «Ο δημόσιος χώρος της πόλης. Η συγκρότηση, η λειτουργία και η παιδευτική του αποστολή», Πρακτικά Επιστημονικού Συνεδρίου με θέμα «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων, συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου», ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΠΟ, ΕΑΧΑ, Αθήνα 2004, σ. 71-74.

**Ζιάκα Γ.**, «Η αρχή της φέρουσας ικανότητας και τα νησιωτικά οικοσυστήματα», εφημ. Άποψη, 1.10.2004.

**Ζιάμος Γ.**, «Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικοδομική άδεια σε ευρωπαϊκές έννομες τάξεις. Πρόσφατες εξελίξεις και τάσεις», Περιβάλλον και Δίκαιο 4 (1999), σ.544-555.

**Ιωάννου Β., Σερράος Κ.**, «Μετασχηματισμοί της ελληνικής πόλης. Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου», σε: Α.Γοσποδίνη, Η. Μπεριάτος (επιμ.), «Τα νέα αστικά τοποία και η ελληνική πόλη», εκδ. Κριτική 2006, σ.129-147.

**Καλλία-Αντωνίου Αγγ.**, «Οι υποχρεώσεις της Ελλάδας και τα δικαιώματα των Ελλήνων πολιτών από την κοινοτική νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος», εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1987.

**Καλλία-Αντωνίου Αγγ.**, «Περιβάλλον, νομοθεσία και δικαιώματα του Έλληνα πολίτη. Τι μέτρα έχει λάβει η Ευρωπαϊκή Κοινότητα για την προστασία του περιβάλλοντος; Τι δικαιώματα έχει ο Έλληνας πολίτης από τα μέτρα αυτά;», Αθήνα, Νοέμβριος 1987.

**Καμχής Μ.**, «Η ευρωπαϊκή Ένωση και οι πόλεις: Η αστική διάσταση των Κοινοτικών πολιτικών», σε: Μ. Αγγελίδης (επιμ.), Συνέδριο: «Πολιτική αειφόρου ανάπτυξης των

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

πόλεων στην Ελλάδα». Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ – Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Συνδιοργάνωση ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 2005, σ.11-23.

**Καραδήμου–Γερόλυμπου Α.**, «Καταβολές και εξέλιξη της νεώτερης ελληνικής πόλης», Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη 2000.

**Καραδήμου–Γερόλυμπου Α.**, «Μεταξύ Ανατολής και Δύσης», University Studio Press, Θεσσαλονίκη 2004.

**Καραδήμου–Γερόλυμπου Α., Παπαμίχος Ν.** «Ρύθμιση του χώρου: πολιτικές πρωτοβουλίες και θεσμικές ρυθμίσεις», σε: Γ. Μαυρογορδάτος, Χ. Χατζηιωσήφ (επιμ.), «Βενιζελισμός και αστικός εκσυγχρονισμός», β' έκδ. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, Ηράκλειο 1992, σ.113-132.

**Καράκωστας Ι.Κ.**, «Περιβάλλον και Αστικό Δίκαιο», έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1987.

**Καράκωστας Ι.Κ.**, «Περιβάλλον και Δίκαιο», εκδ. Αντ.Ν.Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2<sup>η</sup> έκδοση, 2006

**Καραπιδάκη Ν.Ε.**, «Μονοπάτι από τον ουρανό στον ουρανό». Διεθνές συμπόσιο «Αφύπνιση των αισθήσεων και προσωπικές προτιμήσεις 11ος-15ος αιώνας», Ε.Ι.Ε Νοεμβρ. 2000.

**Κάρκα Γ.**, «Ο ισχύων πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα. Η εμπειρία από την εφαρμογή των ΓΠΣ και ΠΜΕ-Α», σε: ΕΜΠ-Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, «Χρήσεις γης και κυκλοφορία στο κύριο οδικό δίκτυο. Επιπτώσεις στον αστικό χώρο», Αθήνα 2000, σ.105-113.

**Καρύδης Δ.**, «Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας», εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα 2006.

**Καρύδης Δ.** «Σπουδές στην αρχιτεκτονική της πόλης», σε: Α. Γοσποδίνη, Η. Μπεριάτος (επιμ.) «Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη», εκδ. Κριτική 2006, σ.87-102.

**Καυκαλάς Γρ.**, «Το επιστημονικό πεδίο της χωρικής ανάπτυξης. Εξέλιξη και βασικές συνιστώσες. Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές». Στο συλλογικό έργο «Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης» σ.15-37. Επιμ. Γρ. Καυκαλάς, εκδ. Κριτική, Αθήνα 2004.

**Κομνηνός Α.**, «Η σύγκρουση του δικαιώματος του περιβάλλοντος και της ιδιοκτησίας στη νομολογία του ΣτΕ», στο συλλογικό έργο «Κοινοτικό Δίκαιο. 25 χρόνια εφαρμογής στην Ελλάδα», εκδ. Αντ.Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2006.

**Κοτιός Α.**, «Η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τον αστικό χώρο», στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (επιμ.): «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής». Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, Gutenberg, Βόλος 1999, Β' έκδοση 2004, σ. 553-582.

**Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε.**, «Η διοικητική διαδικασία εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων», εκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1995.

**Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε.**, «Δίκαιο του Περιβάλλοντος», εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2005

**Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε.**, «*Η επίδραση του ευρωπαϊκού δικαίου στο δίκαιο του περιβάλλοντος*», στο συλλογικό έργο «*Κοινοτικό Δίκαιο. 25 χρόνια εφαρμογής στην Ελλάδα*», εκδ. Αντ.Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2006.

**Κουτσαμπάρη Φ., Σοβιτσλή Φ.**, «*Ενστάσεις προκαλεί το επικαιροποιημένο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης*», Μακεδονία 1/11/2009.

**Κωτσιόπουλος Α.**, Πρόλογος σε: Α. Γοσποδίνη, Η. Μπεριάτος (επιμ.) *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, εκδ. Κριτική 2006, σ.13, επ.

**Λαγόπουλος Α.Φ.**, «*Εγχειρίδιο Πολεοδομίας*». Μέρος Α' Θεωρία Πολεοδομίας (Πολεολογία), τ.1, Θεσσαλονίκης, 1977.

**Λαγόπουλος Α.Φ.**, «*Ανάλυση αστικών πρακτικών και χρήσεων*», σε: Π.Γετίμης, Γρ. Καυκαλάς, Μ. Μαραβέγιας (επιμ.), «*Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη. Θεωρία – ανάλυση και Πολιτική*», εκδ. Θεμέλιο 1994, σ.123-166.

**Λαγόπουλος Α.Φ.**, (επιμ.) «*Η ιστορία της ελληνικής πόλης*», Συλλογικό έργο. Εκδοση Ερμής (περιοδικό) Αρχαιολογία και Τέχνες, Αθήνα 2004.

**Λαλένης Κ., Καλλιακούδας Τρ.** «*Σύγκριση θεσμικών πλαισίων και πολιτικών εξασφάλισης ελεύθερων χώρων σε πόλεις, στις ευρωπαϊκές χώρες*», σε: «*Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου*». Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου 2003, ΥΠΕΧΩΔΕ-Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ), Αθήνα 2004, σ. 118-121.

**Λεοντίδου Λ.**, «*Αστική ανάπτυξη και αναδιάρθρωση*», σε: Μ. Μοδινός, Η. Ευθυμιόπουλος (επιμ.), «*Οικολογία και Επιστήμες του Περιβάλλοντος*», εκδ. Στοχαστής, ΔΙΠΕ, Αθήνα 1998, σ.111-123.

**Λουκάκης Π.**, «*Τοπική ανάπτυξη και χωρικός σχεδιασμός*», σε: Θ. Καλαφάτης, Θ. Πάκος, Θ.Σκούντζος (επιμ.), «*Επτάνησα 20ός -21<sup>ος</sup> αιώνας, Οικονομία, δημογραφία, περιβάλλον και πολιτισμός*», Αθήνα 2003, σ.123-133.

**Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Γ., Πυργιώτης Γ., Τούντα Φ.**, «*Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης. Προτάσεις για ένα οργανωτικό σχήμα*», ΕΜΠ, Αθήνα 1990.

**Λυρουδιάς Ε., Μαϊστρου Ε., Σούμπερτ Σ., Τζόβαρης Ι.**, «*Μελέτη επιπτώσεων από την εφαρμογή προγραμμάτων αναπλάσεων*», ΤΕΕ 1988.

**Μαϊστρου Ε.**, «*Αναβίωση και αναζωογόνηση ιστορικών συνόλων. Το ζήτημα των νέων χρήσεων*», σε: Χ. Καλλιγά, Α. Μάλλιαρης (επιμ.), «*Θεωρία και πρακτική για την αποκατάσταση ιστορικών οικισμών με σκοπό τις νέες χρήσεις*», Βιβλιοπωλείον της Εστίας, Αθήνα 2004, σ.167-175.

**Μάνεσης Α.**, «*Κριτικές σκέψεις για την έννοια και τη σημασία του δικαίου*», Αφιέρωμα στον Κ. Τσάτσο, Νομικά Εκδόσεις Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 1980, σ.365-457.

**Μαντουβάλου Μ.**, «*Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα*», Επιθ. Κοιν. Ερευνών, Τ. 89-90 (1996) σ.53-80.

**Μαντουβάλου Μ.**, «*Οι εκσυγχρονιστικές πολιτικές των Βενιζελικών κυβερνήσεων για την πόλη και την πολεοδομία και η μεταπολεμική αστική ανάπτυξη*», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2006) σ.207-211.

**Μαράτου Θ.**, «*Επιρροή του κύριου οδικού δικτύου στις χρήσεις της ευρύτερης περιοχής*» σε: ΕΜΠ-Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, «*Χρήσεις γης και κυκλοφορία στο κύριο οδικό δίκτυο. Επιπτώσεις στον αστικό χώρο*», Αθήνα 2000, σ.45-50.

**Μαριά Ε.**, «*Η νομική προστασία των δασών*», εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1998.

**Μαρμαράς Ε.**, «*Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος. Θεωρητικές προσεγγίσεις και όψεις της ελληνικής αστικής γεωγραφίας*», εκδ. Ελληνικά Γράμματα Αθήνα 2002.

**Μαρμαράς Ε.**, «*Ελληνική πόλη και μοντερνισμός. 1900-1940*», σε: Α.Φ. Λαγόπουλος (επιμ.), «*Η ιστορία της ελληνικής πόλης*», εκδ. Ερμής, Αθήνα 2004, σ.387-399.

**Μαρμαράς Μ.**, «*Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας*», εκδ. Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ, Αθήνα 1990.

**Μαυρίδου Μ.**, «*Η 'νέα πολεοδομία' ως κυρίαρχος λόγος και η ελληνική πόλη*», σε: Δ.Οικονόμου, Γ.Σαρηγιάννης, Κ.Σερράος (επιμ.), Τιμητικός τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, Πόλη και χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, Αθήνα 2004, σ. 345-364.

**Μέλισσας Δ.** «*Θεμελιώδη Ζητήματα του Δικαίου της Χωροταξίας*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2002.

**Μέλισσας Δ.** «*Το έννομο συμφέρον και η Προθεσμία στις πολεοδομικές διαφορές*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2007.

**Μέλισσας Δ.** «*Οι χρήσεις γης, το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου*», β' έκδοση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2010.

**Μέλισσας Δ.** «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν. 4067/2012)*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2012.

**Μέλισσας Δ.** «*Πολεοδομίας τέλος*», Δίκη 2012

**Μενουδάκος Κ.**, «*Η αρχή και το τέλος της άμεσης πολεοδόμησης*», Νόμος και Φύση 2 (1994) σ.399-411.

**Μενουδάκος Κ.**, «*Η αναθεώρηση του Συντάγματος και η βιώσιμη ανάπτυξη*», Το άρθρο 24 του Συντάγματος μετά την αναθεώρησή του». Πρακτικά ημερίδας, Νόμος+Φύση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2002, σ. 31-55.

**Μητούλα Ρ.- Στεφάνου Ι. -Τσουδερός Ι.**, «*Ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός των πόλεων και η Ευρωπαϊκή του διάσταση*», ΕΜΠ, Αθήνα 2000.

**Μητούλα Ρ.**, «*Η αστική ανάπλαση ως εργαλείο διατήρησης της φυσιογνωμίας των πόλεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης*», σε: ΣΑΔΑΣ-Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων, 10<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, «*Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup>*

αιώνα» (Hilton 8.12.1999, Ζάππειο Μέγαρο, 9-11.12.1999), ΤΕΕ Αθήνα 2002, σ.177-186.

**Μιχαήλ Ι.**, «Από τη συνέχεια της ελληνικής πόλης. Η περίπτωση της Πλάκας» στο συλλογικό έργο «Νεοελληνική πόλη. Οθωμανικές κληρονομίες και ελληνικό κράτος». Πρακτικά διεθνούς συμποσίου Ιστορίας, Αθήνα 26-28.9.1984. Ερμούπολη 29-30.9.1984. Τόμος Α'. Εταιρεία Μελέτης Νέου Ελληνισμού (Ε.Λ.Μ.Ν.Ε.) Αθήνα 1985, σ. 129-132.

**Μιχαήλ Ι., Κηλαϊδίτης Δ.**, «Το χρονολογικό ιστορικό των οργανωμένων επεκτάσεων Κομοτηνής και Ξάνθης», Αρχείο Εθνικής Κτηματικής Α.Ε. 1986.

**Μιχελή Λ.**, «Πλάκα-Ιστορική μνήμη και Μυθοπλασία», εκδ. Γνώμη, 1985.

**Μιχελή Λ.**, «Η Αθήνα των Ανωνύμων», εκδ. Δρώμενα 1990.

**Μουρμούρη Α.**, «Μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων: Εργαλείο Χωροταξικού και Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού». Τεχνικά Χρονικά, Τόμος 9, Τεύχος 1, 1989.

**Μπίρης Κ.**, «Αι Αθήναι από τον 19<sup>ο</sup> εις τον 20όν αιώνα», εκδ. Οίκος Μέλισσα, 1999.

**Μπίρης Μ.**, «Ποιο το μέλλον για τον ιστορικό κτιριακό πλούτο», σε: Στ. Τέτση (επιμ.), «Ενα μέλλον για την Αθήνα. Σε αναζήτηση πολιτικών αστικής επανοργάνωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας», Εκδ. Παπαζήση, Αθήνα 2003, σ.399-403.

**Μπόμπολος Ν.**, «Οι σύγχρονες τάσεις στον αστικό σχεδιασμό και η σημασία της ιστορικής αστικής κληρονομιάς», σε: «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου». Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου 2003, ΥΠΕΧΩΔΕ-Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ), Αθήνα 2004, σ. 250-252.

**Μπούρας Χ.**, «Η Αθήνα κατά την ελληνιστική περίοδο». Στο «Αρχαιολογία της πόλης των Αθηνών». Ειδικές μορφωτικές εκδηλώσεις Ιανουάριος-Μάρτιος 1994, Δήμος Αθηναίων/Πνευματικό Κέντρο 1996, σ.107-117.

**Μπούτου-Λεμπέση Ε.**, «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός-Κωδικοποίηση και Ανάλυση» Δομική Ενημέρωση Αθήνα 2009.

**Μπούτου-Λεμπέση Ε.**, «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Κωδικοποίηση και ανάλυση του ν.4067/2012» Δομική Ενημέρωση Αθήνα 2012

**Οικονόμου Δ.**, «Παρατηρήσεις για τον νόμο 2508/1997 για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη», Άρθρο στο «Τόπος», 13/1998.

**Οικονόμου Δ.**, «Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων». Στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ.Πετράκος (επιμ.), «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής», Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος 1999, Β' έκδοση 2004, σ.447-456.

**Οικονόμου Δ.**, «Η περιβαλλοντική διάσταση της πολεοδομικής πολιτικής στη μεταπολεμική Ελλάδα», σε: Μ. Μοδινός, Η.Ευθυμίουπουλος (επιμ.) «Η βιώσιμη πόλη», εκδ. Στοχαστής, ΔΙΠΕ 2000, σ.47-70.

**Οικονόμου Δ.**, «Πολεοδομία III», Πανεπιστημιακές σημειώσεις, Βόλος 2004.

**Οικονόμου Δ.**, «Μια πρόταση για την αναμόρφωση του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού (αρμοδιοτήτων, σχεδίων, μηχανισμών)», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2006) σ. 219-221.

**Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ.**, «Πολιτικές οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα», σε: Δ. Οικονόμου, Γ.Πετράκος (επιμ.), «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής», Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος 1999, σ. 413-446.

**Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ.**, «Διεθνοποίηση και διαθρωτικές αλλαγές στο σύστημα αστικών κέντρων», στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ.Πετράκος (επιμ.), «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής», Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος 1999, Β' έκδοση 2004, σ.13-44.

**Παναγοπούλου-Μπέκα Γ.**, «Το έννομο αγαθό περιβάλλον. Προβλήματα εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας», εκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1992.

**Πανέτσος Γ.**, «Η ανάγκη της θεωρητικής επεξεργασίας. Ζητήματα στρατηγικής και ποιότητας σχεδιασμού του αστικού χώρου στην Ελλάδα», σε: «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου». Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου 2003, ΥΠΕΧΩΔΕ-Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ), Αθήνα 2004, σ. 63-66.

**Παντελίδου-Γκόφα Μ.** «Η Αθήνα στην προϊστορική εποχή», στο «Αρχαιολογία της πόλης των Αθηνών». Ειδικές μορφωτικές εκδηλώσεις Ιανουάριος-Μάρτιος 1994. Δήμος Αθηναίων/Πνευματικό Κέντρο, 1996, σ.13-26.

**Παπαγεωργίου-Βενετάς Α.**, «Η αισθητική αντίληψη της πόλης», Πρακτικά Σεμιναρίου Εργ. Πολεοδ. Ερευνών Ε.Μ.Π (ανέκδοτο) 1970.

**Παπαγιάννης Θ.**, «Η αειφόρος διαχείριση του αστικού χώρου», σε: Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, «Σχεδιασμός, περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέθοδοι εκτίμησής τους», τ. Α', Σχεδιασμός πόλεων και περιβαλλοντικές επιπτώσεις, Πάτρα 1999, σ.27-58

**Παπαγρηγορίου Β.**, «Πολεοδομία, περιβάλλον, απαλλοτρίωση στο αναθεωρημένο Σύνταγμα, τον κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας και τον κώδικα απαλλοτριώσεων». Εκδ. Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2003.

**Παπαγρηγορίου Β.** «Πολεοδομία» εκδ. Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα –Θεσσαλονίκη 2007.

**Παπαθανασόπουλος Α.**, «Επιρροή άρθ. 11 Ν. 4881/2014 στον διοικητικό καθορισμό αιγιαλού: Θεσμοθέτηση ακτολογίου», Περιοδικό «Περιβάλλον και Δίκαιο», τ. 4/2014, σελ. 595.

**Παπαθανασόπουλος Α.**, «Η έννοια του Δάσους στο πλαίσιο εφαρμογής του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου. Μια νέα προσέγγιση στην πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου», Περιοδικό «Περιβάλλον και Δίκαιο», τ. 4/2014, σελ. 41.

**Παπαπετρόπουλος Α.**, «Το νομικό καθεστώς της δόμησης στον αιγιαλό και την παραλία σύμφωνα με το ν.2971/2001 'Περί αιγιαλού και παραλίας'», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2004), σ.177-183.

**Παπαπετρόπουλος Α.**, «*Η διαμόρφωση, η λειτουργία και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις της κρατικής οικιστικής πολιτικής*», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2005) σ.244-248.

**Παπαπετρόπουλος Α.**, «*Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*» (διδακτορική διατριβή), εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη 2009.

**Παπαπετρόπουλος Α.** «*Η διασύνδεση των χωροταξικών σχεδίων του Ν.2742/1999 με τον στόχο της βιώσιμης ανάπτυξης του εθνικού και περιφερειακού χώρου*» Περιβάλλον και Δίκαιο 2/2009 τ.48 σ. 254.

**Πετράκος Γ., Μαρδάκης Πρ.**, «*Οι πρόσφατες μεταβολές στο ελληνικό σύστημα αστικών κέντρων*», στο συλλογικό έργο Δ. Οικονόμου, Γ.Πετράκος (επιμ.), «*Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*», Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος 1999, έκδοση 2004, σ.45-64.

**Πετρούλιας Δ.**, «*Οι αρμοδιότητες πολεοδομικού σχεδιασμού και το Σύνταγμα*», ΤοΣ 1 (2006) σ.121-180, ΔτΑ 31 (2006) 951-1015.

**Πέτρου Χρ.**, «*Η προσαρμογή της ελληνικής έννομης τάξης στο περιβαλλοντικό κοινοτικό κεκτημένο*», άρθρο στο περιοδικό Περιβάλλον και Δίκαιο, 2008, σ.199-216.

**Πικραμένος Μ.**, «*Ο νέος νόμος για τον χωροταξικό σχεδιασμό*», Νόμος και Φύση, 3/99, σ.705-716

**Πλάτωνας** «*Πολιτεία*», III, Ε-401D.

**Πολύζος Γ.**, «*Οι Έλληνες της Μικράς Ασίας τεράστια οικονομική δύναμη*», «*Η πολεοδομική διαμόρφωση με την προσφυγική πλημμυρίδα*», Οικ. Ταχ. 26/4/1973, «*Μικρασιατικός Ελληνισμός*», Ανάτυπο Οικ. Ταχ. Σειρά II, Νο 5, 1979.

**Πολύζος Γ.**, «*Η εγκατάσταση των προσφύγων του 1922. Μια οριακή περίπτωση αστικοποίησης*», έκδοση Τομέα «*Πόλη και κοινωνικές πρακτικές*» του ΕΜΠ, Αθήνα 1984, σ.31 επ.

**Ράντος Α.**, *Επισημάνσεις στα πλαίσια στρογγυλής τράπεζας της Ημερίδας με θέμα: «Πολεοδομικές πολιτικές και ελληνική πόλη*», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2006) σ.211-212.

**Ρέμελης Κ.**, «*Περιβάλλον και τοπική αυτοδιοίκηση. Αρμοδιότητες των ΟΤΑ σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιβάλλοντος*», (Σύνταγμα-Διοίκηση-Πολιτική-4), εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1989.

**Ρίζος Σ.**, «*Η αυτοαναίρεση του ελληνικού πολεοδομικού δικαίου*», σε: Τμητικός Τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας, 75 χρόνια, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2004, σ.1191-1203.

**Ρίζος Σ.**, «*Το πολεοδομικό δίκαιο της Βενιζελικής περιόδου και η σύγχρονη μετάλλαξή του*», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2006) σ.194-201.

**Ρογκάκος Αθ.**, «*Πολιτικές για το αστικό περιβάλλον-Η Ελληνική εμπειρία*», σε: Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, «*Σχεδιασμός, περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέθοδοι εκτίμησής τους*», τ. Α', Σχεδιασμός πόλεων και περιβαλλοντικές επιπτώσεις, Πάτρα 1999 σ.113-163 (121).

**Ρόζος Ν.**, «*Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού*», έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1994.



**Ρωμαλιάδης Α.**, «Εφαρμογή των σχεδίων πόλεων μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/83 και το νέο ΓΟΚ», Αθήνα 1987.

**Ρώτης Β.**, «Ανοίγματα της νομολογίας για την προστασία του περιβάλλοντος», Περιβάλλον και Δίκαιο 3, εκδ. Σάκκουλα Α, Αθήνα 1991.

**Σακελλαρόπουλος Αλ.**, «Σκέψεις για το πρόβλημα του περιβάλλοντος από τη νομική σκοπιά», εκδ. Σάκκουλα Α, Αθήνα 1985.

**Σαρηγιάννης Γ.Μ.**, «Εισαγωγή στην ιστορία και θεωρία της πόλης», 2η έκδοση, Αθήνα 1987.

**Σγουρίτσας Γ.Δ.**, «Η επέκταση του σχεδίου πόλεως κατά τον Ν.1337/1983», στον τιμητικό τόμο του Νομικού Συμβουλίου του κράτους 125 χρόνια. Εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2008, σ.931-943.

**Σερράος Κ.**, «Γενικές αρχές-Μοντέλα διάρθρωσης των λειτουργιών στην πόλη», σε: ΕΜΠ – Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, «Χρήσεις γης και κυκλοφορία στο κύριο οδικό δίκτυο. Επιπτώσεις στον αστικό χώρο», Αθήνα 2000, σ.17-26.

**Σερράος Κ.**, «Ορισμένοι προβληματισμοί γύρω από το ζήτημα της 'χρήσης' του εδάφους στα πλαίσια ενός περιβαλλοντικού αστικού σχεδιασμού», σε: Δ. Οικονόμου, Γ. Σαρηγιάννης, Κ. Σερράος (επιμ.) Τιμητικός τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, «Πόλη και Χώρος από τον 20ό στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», Αθήνα 2004, σ.481-500.

**Σιούτη Γλ.**, «Η συνταγματική κατοχύρωση της προστασίας του περιβάλλοντος», εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1985.

**Σιούτη Γλ.**, «Δίκαιο περιβάλλοντος. Γενικό μέρος Ι. Δημόσιο Δίκαιο και Περιβάλλον», εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1993.

**Σιούτη Γλ.**, «Σχόλια στην υπ' αριθμ. 10/88 απόφαση του ΣτΕ για την αντισυνταγματικότητα του ΓΟΚ», Το Σ. 14, 1988.

**Σιούτη Γλ.**, «Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος», Εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2003.

**Σκουρής Β., Τάχος Α.**, Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, τ.4/1 «Χωροταξικό και Πολεοδομικό», έκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1991

**Σκουρής Π.**, «Από τα θερινά σινεμά στα πολυσινεμά – Σκέψεις με αφορμή τη ΣτΕ 197/2005 Τμ.Ε'» Περιβάλλον και Δίκαιο 4 (2005), σ.559-563.

**Σκουρής Π., Τροβά Ε.**, «Προστασία αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ο ν.3028/2002», Εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2003.

**Σηλιωτόπουλος Ε.**, «Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου», εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 1991

**Σηλιωτόπουλος Ε.**, «Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου», εκδ. ΙΑ, Σάκκουλα Α., Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2005.

**Σπυριδάκης Ιω.**, «Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας», εκδ. Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα Κομοτηνή 1996.

**Σταθακόπουλος Π.**, «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων: Το εγχείρημα της Λάρισας, 15 χρόνια μετά την πολιτική της παρέμβασης» σε: «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων. Συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου», Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (Αθήνα 13-14 Οκτωβρίου

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

2003, ΥΠΕΧΩΔΕ- Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ), Αθήνα 2004, σ.237-242.

**Σταυρίδης Σ.**, «*Η σχέση χώρου και χρόνου στη συλλογική μνήμη*», σε : ο ίδιος (επιμ.), «Μνήμη και εμπειρία του χώρου», εκδ. Αλεξάνδρεια, Αθήνα 2006, σ. 13-41.

**Στεφάνου Ι.**, «*Σημειολογική διερεύνηση του χαρακτήρα της ιστορικής πόλης. Εφαρμογή στο Ναύπλιο.*», Έρευνα Π.Λ.Ι., Ναύπλιο 1975.

**Στεφάνου Ι.**, «*Στοιχεία Σημειολογίας*» ΕΜΠ 1978.

**Στεφάνου Ιωσ. και Ιουλία**, «*Το αστικό τοπίο*», Σημειώσεις μαθήματος Πολεοδομικής Σύθεσης ΕΜΠ 1983.

**Στεφάνου Ι.**, «*Η έννοια του μνημείου και η σημασία της προστασίας του*». Εισήγηση στο Συνέδριο Αρχαιολογικής Εταιρείας με θέμα: «*Η προστασία των μνημείων*», Αθήνα 1984

**Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα Α.**, «*Ανθρωπολογία του χώρου. Η εμφάνιση μιας νέας επιστήμης*», ΠΥΡΦΟΡΟΣ, ΕΜΠ τ.6, 1993.

**Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα., Νικολαΐδου Σ.**, «*Αστική ανάπλαση-Πολεοδομία, Δίκαιο, Κοινωνιολογία*», έκδ ΤΕΕ, 1995.

**Στεφάνου Ι.**, «*Η γνωσιολογία της ανάπλασης*», στο συλλογικό έργο Ιωσήφ Στεφάνου, Αλίκη Χατζοπούλου, Σήλια Νικολαΐδου «*Αστική Ανάπλαση*», Εκδοση ΤΕΕ, Αθήνα 1995, σ. 23-145.

**Στεφάνου Ι.**, «*Προσεγγίσεις στην αντιληπτική δομή του χώρου*», περιοδ. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ, Νο 12, Αύγουστος 1996.

**Στεφάνου Ι.**, «*Ψυχολογία του ήχου*», Σεμινάριο Συνεχιζόμενης εκπαίδευσης στην Ψυχολογία του χώρου. ΕΜΠ Αθήνα 1996.

**Στεφάνου Ιουλία και Ιωσήφ**, «*Η περιγραφή της εικόνας. Τα περιγράμματα: βασικά στοιχεία προσδιορισμού της φυσιογνωμίας των τόπων*», Πανεπιστ. Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 1999.

**Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., κ.α.** Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύθεσης, «*Η φυσιογνωμία της Ελληνικής πόλης*» Ε.Μ.Π, Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αθήνα 2000.

**Στεφάνου Ιωσήφ και Ιουλία**, «*Μια πιθανή μέθοδος αισθητικής αξιολόγησης της φυσιογνωμίας ενός τόπου*», «*Η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης*», εκδ. Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύθεσης ΕΜΠ, Αθήνα 2000, σ. 47.

**Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α.**, κ.α. «*Πρότυπη Πολεοδομική Αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης. Πιλοτική Εφαρμογή στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό της Ερμούπολης Σύρου.*». Έρευνα, Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύθεσης ΕΜΠ, εκδ. Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κυκλάδων-Δήμος Ερμούπολης, Σύρος 2001, σ. 60-63.

**Στεφάνου Ι., Μητούλα Ρ.**, «*Η παγκοσμιοποίηση, η ευρωπαϊκή ενοποίηση και η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης*», εκδ. Παπαζήση, Αθήνα 2003.

**Στεφάνου Ι.**, «*Η φέρουσα ικανότητα ενός τόπου στην προστασία και ανάδειξη της φυσιογνωμίας του*», ομιλία στα πλαίσια του Ελευθ. Πανεπιστημίου. Αΐθουσα Φίλων του Λαού. Αθήνα, Μάιος 2004.

**Στεφάνου Ι., Μητούλα Ρ.**, «*Η συμβολή των κοινοτικών πλαισίων στήριξης και σχεδίου περιφερειακής ανάπτυξης της ΕΕ στη διατήρηση και ανάδειξη της*

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

φυσιογνωμίας των ελληνικών πόλεων», σε: Μ. Αγγελίδης (επιμ.). Συνέδριο: «Πολιτική αιεφόρου ανάπτυξης των πόλεων στην Ελλάδα», Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ –Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Συνδιοργάνωση ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 2005, σ.90-104.

**Στεφάνου Δανάη**, «Μουσικό Περιβάλλον/ Περιβαλλοντική Μουσική: Από τη Σύλληψη στην Οικολογία. Έργα και Ιδέες για το περιβάλλον». Πρακτικά Α΄ Διεπιστημονικού Συνεδρίου Επιστήμης και Τέχνης. Πανεπιστήμιο Αιγαίου. Σύρος 1-3 Οκτωβρίου 2004.

**Τάχος Α.**, «Κοινόχρηστα πράγματα, κοινόχρηστοι χώροι και ρεύματα κατά τον Αστικό Κώδικα και την Πολεοδομική Νομοθεσία», στον τιμητικό τόμο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 125 χρόνια. Εκδ.Αντ.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2008, σ. 975-984.

**Τερκενλή Θ.**, «Το πολιτισμικό τοπίο. Γεωγραφικές προσεγγίσεις». Εκδ. Παπαζήση Αθήνα 1996.

**Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ)** (Ομάδα Εργασίας: Αθ.Μπαϊμπά-Ουάλλας, Κ. Σερράος, Ε.Τσακιροπούλου, Β.Χατζοπούλου-Τσαλαβούτα), «Μελέτη συστημάτων και επιπέδων σχεδιασμού σε χώρες της Ευρώπης», Αθήνα 2005.

**Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ)**, Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας (Ομάδα Εργασίας: Ι. Αγγελίδης, Α. Γιαννακού, Σ. Μαμουνή), «Σχεδιασμός ζωνών χρήσεων γης σε περιοχές ΓΠΣ», Θεσσαλονίκη 2005.

**Τζουβαδάκης Ι.**, «Η καταγραφή του αστικού τοπίου», σε: Χ. Κάλμπαρη, Κ. Ντάφλος (επιμ.) «Η μετάβαση της Αθήνας», εκδ. Futura, Αθήνα 2005, σ.28-33.

**Τραυλός Ι.**, «Πολεοδομία», λήμμα στην «Ιστορία του Ελληνικού Έθνους», Εκδοτική Αθηνών, τόμος Γ2, σ.328 επ.

**Τριποδάκης Μ.**, «Η νέα Χάρτα των Αθηνών και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup> αιώνα. Συνοπτικό χρονικό, στόχοι και κατευθύνσεις», σε: Δ. Οικονόμου, Γ. Σαρηγιάννης, Κ. Σερράος (επιμ.), Τιμητικός Τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό. «Πόλη και χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», Αθήνα 2004, σ.543-559.

**Τροβά Ε.**, «Τα σύγχρονα μνημειακά κτίρια. Το Μέγαρο Μουσικής: Η νομική του διάσταση», Νόμος και Φύση 1 (1997), σ.74-97.

**Τροβά Ε.**, «Το πολιτιστικό περιβάλλον κατά το Σύνταγμα του 1975/86/2001», εκδ. Α. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2003.

**Τροβά Ε.**, «Οι ολυμπιακοί αγώνες του 2004, τα ολυμπιακά έργα και το περιβάλλον. Η διαδρομή που διανύθηκε μέχρι το τέλος του 2002», Περιβάλλον και Δίκαιο 2 (2003) σ.240 επ.

**Τρωιάνος Σ.**, «Οι πηγές του βυζαντινού δικαίου», εκδ. Α.Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1986.

**Τρωιάνος Σ. Ν.**, «Η προστασία του περιβάλλοντος στο Βυζάντιο», Νόμος+Φύση 1995, τόμος 2, σ. 349-371.

**Τσακόπουλος Π.**, «Ελληνική πόλη και Νεοκλασικισμός», σε: Α.Φ. Λαγόπουλος (επιμ.), «Η ιστορία της ελληνικής πόλης», εκδ. Ερμής, Αθήνα 2004, σ.373-385.

**Τσάτσος Δ.Θ.**, «Η μεγάλη παρακμή. Συγκυριογραφία για θέματα αναξιοπιστίας της πολιτείας και της πολιτικής», εκδ. Καστανιώτη, Αθήνα 2006.

**Τσέτσης Σ.**, «Προς μια ευρωπαϊκή χωροταξική πολιτική», έκδ. Παπαζήση, Αθήνα, 1996.

**ΥΠΕΧΩΔΕ.**, «Το σχέδιο νόμου ΡΣ Αττικής», 13/4/2009.

**ΥΧΟΠ.**, «Η πορεία της επιχείρησης "Πολεοδομική Ανασυγκρότηση"», Αθήνα Δεκέμβρης 1983.

**ΥΧΟΠ.**, «Ο νέος οικιστικός νόμος ν.1337/83», Τ.3, Πολιτική γης, Αθήνα, Μάιος 1983.

**ΥΧΟΠ.**, «Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Αναθεώρησης. Προδιαγραφές. Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση 1982-1984», Αθήνα Φεβρουάριος 1983.

**ΥΧΟΠ.**, «Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς-Οικιστικός νόμος 1337/83», Άρθρο 30, Αθήνα, Φεβρουάριος 1984.

**Φιλιππίδης Δ.**, «Προάστια και εξοχές της Αθήνας του '30». Εκδ. Ολκός 2006.

**Φραντζεσκάκης Ι.**, «Μεταφορική υποδομή», σε: ΕΜΠ-Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Ερευνητικό πρόγραμμα «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική», Σύνοψη, ΥΠΕΧΩΔΕ, 2004, σ.349-356.

**Φρεζάδου Ειρ.**, «Η Πλατεία σαν τόπος επικοινωνίας στην Ελληνική Πόλη». Στα πρακτικά του 10<sup>ου</sup> πανελληνίου αρχιτεκτονικού συνεδρίου με θέμα «Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21<sup>ο</sup> αιώνα», (Hilton 8.12, Ζάππειο Μέγαρο 9-11.12.1999. Έκδοση ΤΕΕ Αθήνα 2002, σ.277-285.

**Φυρνώ-Τζόρνταν Ρ.**, «Ιστορία της Αρχιτεκτονικής», εκδ. Υποδομή, Αθήνα 1981.

**Φωκά Ι., Βαλαβάνης Π.**, «Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία», εκδ. Κέδρος, Αθήνα 1992

**Χαϊνταρζής Μ.**, «Περιβαλλοντική Νομοθεσία», Νομική Βιβλιοθήκη 2014

**Χαστάογλου Β.**, «Κοινωνικές θεωρίες για τον αστικό χώρο», κριτική ανάλυση, Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1982.

**Χαστάογλου Β.**, «Η ανάλυση της νεοελληνικής πόλης: η σύλληψη της μοντέρνας πόλης και ο εκσυγχρονισμός του αστικού χώρου», σε: Γ. Μαυρογορδάτος, Χ. Χατζηιωσήφ (επιμ.), «Βενιζελισμός και αστικός εκσυγχρονισμός», β' έκδ., Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, Ηράκλειο 1992, σ.93-112.

**Χατζηγεωργίου-Λουτσιδου Λ.**, «Ο ορεινός τουρισμός». Εισήγηση στο Συνέδριο «Βιώσιμη ανάπτυξη σε περιοχές μαζικού τουρισμού της Μεσογείου», Ηράκλειο Κρήτης, 23-27.11.06.

**Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ.**, «Κριτική θεώρηση του νομικού πλαισίου του χωροταξικού σχεδιασμού», Περιβάλλον και Δίκαιο 1/2005, σ. 55-65.

**Χατζοπούλου Α., Παππάς Π.**, «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών», Υπηρεσία Οικισμού Ρ.Σ.Α., ΥΔΕ, Αθήνα, 1972.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α.**, «Θεσμικό πλαίσιο Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών», τόμος Α-Β-Γ, ΥΔΕ, Αθήνα 1972.

**Χατζοπούλου -Τζίκα Α.**, «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών. Τ.ΙV Θεσμική μελέτη», ΥΔΕ, Αθήνα 1974.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α.**, «Ένα μέλλον για το παρελθόν, ένα παρελθόν για το μέλλον μας», Το ΒΗΜΑ, 1975.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Στεφάνου Ι.**, «Το νομοθετικό πλαίσιο για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς», Τεχνικά Χρονικά 8-9/76, σ.83.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α.**, «Ο θεσμός της ενεργού πολεοδομίας σύμφωνα με το νόμο περί οικιστικών περιοχών 947/1979», ΝοΒ τ.29, τεύχ. 9/1981.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α.**, «Συνταγματική προστασία της αισθητικής του οικιστικού περιβάλλοντος, Συμβολή του ΣτΕ με την υπ' αριθμ. 1159/89 απόφαση της Ολομέλειας», ΝοΒ τ.37, τεύχ.7/1989.

**Χατζοπούλου – Τζίκα Α.**, «Κατασκευή Δημοσίων Έργων», εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα 1994-1995.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Στεφάνου Ι.**, «Ανθρωπολογία του χώρου, η προβληματική της οριοθέτησης μιας νέας περιοχής γνώσης», 1η Διεθνής Συνάντηση Σύρου Σεπτ.1995, Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης, ΕΜΠ, 1995.

**Χατζοπούλου-Τζίκα Α.**, «Πολεοδομικό Δίκαιο» Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, 2000.

**Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ.**, «Κριτική θεώρηση του νομικού πλαισίου του χωροταξικού σχεδιασμού», Πρακτικά Δημέρου με θέμα «Χωροταξικός-Πολεοδομικός Σχεδιασμός», ΤΕΕ Δωδεκανήσου, Ρόδος 26-27 Νοεμβρίου 2004, σ. 126-137 και Περιβάλλον και Δίκαιο 1/2005, σ. 55-65.

**Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ.**, «Η επίδραση των συγκοινωνιακών παρεμβάσεων και πεζοδρομήσεων στα ιστορικά κέντρα των πόλεων: το παράδειγμα της Αθήνας», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου με θέμα «Συγκοινωνιακές Παρεμβάσεις σε Ιστορικά Κέντρα Πόλεων. Το Παράδειγμα της χερσονήσου της Παναγίας Καβάλας», Δημοτική Αναπτυξιακή Επιχείρηση Καβάλας, Καβάλα 9-10 Φεβρουαρίου 2006.

**Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ.**, «Η συμβολή του Κωνσταντίνου Καραμανλή στην εξέλιξη του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου που επηρέασε το αστικό τοπίο της νεοελληνικής πόλης», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου με θέμα «Ο Κωνσταντίνος Καραμανλής στον Εικοστό Αιώνα», Ίδρυμα «Κωνσταντίνος Γ. Καραμανλής», Αθήνα 5-8 Ιουνίου 2007 (υπό δημοσίευση).

**Χατζοπούλου Α., Γερασίμου Σ.**, «Σκέψεις για την πραγματοποίηση ενός οράματος ενοποίησης των παραδοσιακών οικισμών», Φιλελεύθερη έμφαση, Τριμηνιαία επιθεώρηση του Ινστιτούτου Δημοκρατίας Κωνσταντίνος Καραμανλής, Ιούλιος-Σεπτέμβριος 2007, σ. 102-114.

**Χατζοπούλου Α., Στεφάνου Ι., Γερασίμου Σ.**, «Προς μια ποιοτική προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας», Περιβάλλον και Δίκαιο 1/2008, σ. 55-58.

**Χατζοπούλου Α.**, «Δημόσια Έργα», εκδ. Παπασωτηρίου, Αθήνα 2008.

**Χορομίδης Κ.**, «Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού», Θεσσαλονίκη 1994.

**Χορομίδης Κ.**, «Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού», Θεσσαλονίκη 2002.

**Χορομίδης Κ.**, «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Εκδοση Γ' Θεσσαλονίκη 1997.

**Χρήστου Β.**, «Μεταβολή των χρήσεων γης με τυπικό νόμο και δικαστικός έλεγχος. Σχόλιο στην απόφαση ΣτΕ 173/2007», Εφημερίδα Διοικητικού Δικαίου, τ.2 (2007) σ.150-154.

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Χριστιανός Β.**, «Η συμβολή του ΔΕΚ στην εφαρμογή της πολιτικής του περιβάλλοντος. Η περίπτωση των ομαδικών προσφυγών», Νόμος + Φύση, σ.1, 1995.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Το σχέδιο πόλεως μετά τον νέο οικιστικό νόμο 1337/83», εκδ. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα 1983.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Χωροταξία-Πολεοδομία», τεύχ. Β', Θεσμοί, εκδ. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα 1984.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Νέο θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού», εκδ. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα 1990.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Αστικός και Χωροταξικός σχεδιασμός-Προγραμματισμός», εκδ. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα 1990.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο ως μέσο βλάβης του φυσικού και βελτίωσης του δομημένου περιβάλλοντος. Με αφορμή την απόφαση ΣτΕ 5/1999», Νόμος και Φύση 1 (1999), σ.113-559.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Οι χρήσεις γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό», ΝοΒ (2001), σ.1122-1140.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Πολιτιστικό περιβάλλον-Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη», Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2002.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων και κατοικιών σε κτίριο πολιτιστικών δραστηριοτήτων και γραφείων της γενικής κατοικίας», ΝοΒ 54 (2006), σ.1227-1234.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Προτάσεις βελτίωσης του περιβάλλοντος», Δικαιόγραμμα (Δεκέμβριος 2006).
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης», β' έκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.**, «Δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως». Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007.
- Ψάλτη Ν.**, Περιοδικό «Vita», Άρθρο «Θόρυβος», Ιούνιος 1999, τεύχος 26.

**Ξενόγλωσση βιβλιογραφία**

- Aelvot M., «Υπάρχει μέλλον για τις πόλεις της Ευρώπης;», σε: Στ. Τσέτση (επιμ.), *Ενα μέλλον για την Αθήνα. Σε αναζήτηση πολιτικών αστικής επανοργάνωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας*, Εκδ. Παπαζήση, Αθήνα 2003.
- Aravantinos A., «*L' évolution du centre-ville des métropoles méditerranéennes et l'importance de la planification – Les cas du centre commercial d' Athènes*», στον τόμο στη μνήμη του Etienne Dalmasso : «*Petites et grandes villes du bassin méditerranéen* », Collection de l'école française de Rome – 246, Roma.
- Augouaerd J.F. «*Les paysages sonores. Rencontre sur les medias non visuels*». Lisboa Portugal Avril 1992.
- Belmont J., «*Modernes et Postmodernes*», Moniteur, Paris 1987.
- Berke Philip R., Godschalk David R, «*Urban Land Use Planning*», Fifth Edition, University of Illinois Press, Illinois, 1986.
- Bianchini F., Parkinson M. (ed.): «*Cultural Policy and urban Regeneration: The Western experience*». Έκδ. Manchester University Press, Manchester 1993.
- Blumenfeld H., «*Μορφή και λειτουργία στον αστικό χώρο*». Στο συλλογικό έργο Δ. Γεωργούλης (επιμ.): «*Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού*» (επιμ.). Εκδ. Παπαζήση, Αθήνα 1995, σ.319-337.
- Borja J., «*Las Grandes Ciudades en la década de los noventa*», Taurus, Madrid,1997.
- Burgel G., «*La ville contemporaine de la Seconde Guerre mondiale à nos jours*», στο Pinol J.-L., «*Histoire de l'Europe urbaine*», éd. du Seuil, Paris 2003, 555-807.
- Castells M., «*La Question Urbaine*», εκδ. Maspero, Παρίσι 1975.
- Cluzet A., «*Ville liberale, ville durable?*», L'aube, Le Moulin du Château, 2007.
- Cohn-Bendit D., «*Η εμπειρία μου στην υπηρεσία των πολυπολιτισμικών υποθέσεων της Φρακφούρτης*», σε: Στ. Τσέτση (επιμ.), *Ενα μέλλον για την Αθήνα. Σε αναζήτηση πολιτικών αστικής επανοργάνωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας*, Εκδ. Παπαζήση, Αθήνα 2003.
- Debouy C., «*Les nouveautés en matière de preemption*», Droit et ville, no 23, 1987, p.175.
- De Lanversin J., «*Les schemas directeurs après la decentralization*», L' Actualité Juridique, Droit Administratif, 1984, p.276.
- De Prado, Cecile. «*Les paysages sonores*». Compte rendu du colloque Intern. *La sensibilisation du paysage, de la perception à la protection*. Segovia Mai 2000.
- Derrida J., «*Khora*». Ed. Galilée Paris 1993.
- Deviller J.M., «*Droit d' urbanisme*». Εκδ. Memendos Dalloz 1992.
- Dorfles Gillo, «*Σε αναζήτηση του χαμένου γούστου. Βάσει ποιών κριτηρίων το κοινό και οι κριτικοί αποφασίζουν για την επιτυχία ή όχι ενός έργου τέχνης*». Καθημερινή της Κυριακής 19/11/2000.
- Gilli J., Charles H., De Lanversin J., «*Les grants arrêts du droit de l' urbanisme*» (3) Sirey, Paris 1989.
- George P., «*Les méthodes de la Géographie*». Ed. PUF Paris 1970.

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Gerasimou S., «*Sustainable mobility in the city of Larissa*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «Urban Transport XIV» με θέμα «Urban Transport and the Environment in the 21st Century», Wessex Institute of Technology, UK, Μάλτα, 1-3 Σεπτεμβρίου 2008, σ. 285-290.

Gerasimou S., Perdicoulis A., «*Urban renaissance in Palaio Faliro*», «Selected Topics on Energy and Development-Environment-Biomedicine 2009», North Atlantic University Union, Βουλιαγμένη 29-31 Δεκεμβρίου 2009, ISBN: 978-960-474-148-9, ISSN: 1790-5095, σ. 25-28.

Gerasimou S., Perdicoulis A., «*Urban Renaissance on Athens southern coast: the case of Palaio Faliro*», International Journal of Energy and Environment, (υπό κρίση).

Giannakourou G., «*Towards a European Spatial Planning Policy : theoretical dilemmas and institutional implications*», European Planning Studies, 4 (5), σ. 595-613.

Glasson J. [http://www.amazon.com/Regional-Planning-Natural-Built-Environment/dp/041541525X/ref=sr\\_1\\_4?ie=UTF8&s=books&qid=1276358747&sr=1-4-#](http://www.amazon.com/Regional-Planning-Natural-Built-Environment/dp/041541525X/ref=sr_1_4?ie=UTF8&s=books&qid=1276358747&sr=1-4-#), Marshall T., «*Regional Planning*», Routledge, Abingdon, 2007.

Gombrich E.H., «*Το Χρονικό της Τέχνης*», εκδ. Μορφωτικό Ίδρυμα εθνικής Τραπέζης, Αθήνα 1994.

Hall T., «*Αστική γεωγραφία*», εκδ. Κριτική 2005.

Hall T., «*Planning Europe's Capital Cities: Aspects of nineteenth-century urban development*», Routledge, 2009.

Harold W., «*Urban and Regional Policy and Its Effects*», Brookings Institution Press, Washington, 2008.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., Ntougia E., «*The evolution and the influence of Greek Urban law on the physiognomy of the Olympic city of Athens*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «Sustainable Building 2005», Τόκιο 27-29 Σεπτεμβρίου 2005, κωδ. 13-048, αριθμ. πόστερ 6086.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., Ntougia E., «*The influence of Urban law on the physiognomy of the city*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «EED'05» με θέμα «Energy, Ecosystems & Development», WSEAS, Βενετία 2-4 Νοεμβρίου 2005, κωδ. 508-358, Πρακτικά 22<sup>ου</sup> Παγκοσμίου Συνεδρίου της Διεθνούς Ένωσης Αρχιτεκτόνων, Κωνσταντινούπολη 3-7 Ιουλίου 2005, κωδ. 495, σ. 172.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., Ntougia E., «*Urban Law and the physiognomy of the city*», Transactions on Environment and Development, τεύχος 2, τόμος 1, Νοέμβριος 2005, ISSN 1790-5079, σ. 326-331.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*Sustainable Development of Greek Mountainous Traditional Settlements*», Transactions on Environment and Development, τεύχος 9, τόμος 2, Σεπτέμβριος 2006, ISSN 1790-5079, σ. 1226-1229.



## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*Sustainable mobility in Athens city centre*», Transactions on Environment and Development, τεύχος 4, τόμος 2, Απρίλιος 2006, ISSN 1790-5079, σ. 407-411.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*A step towards sustainable mobility in Athens city centre*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «EEESD'06», με θέμα «Energy, Environment, Ecosystems & Sustainable Development», WSEAS, Αθήνα, 11-13 Ιουλίου 2006, κωδ. 535-153.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*The Development of Greek Mountainous Traditional Settlements*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «EED'06» με θέμα «Energy, Ecosystems & Development», WSEAS, Βενετία 20-22 Νοεμβρίου 2006, κωδ. 539-410.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*Sustainability and Public works*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «EEESD'07» με θέμα «Energy, Environment, Ecosystems & Sustainable Development», WSEAS (World Scientific and Engineering Academy and Society), Άγιος Νικόλαος, Κρήτη, 24-26 Ιουλίου 2007, κωδ. 562-126, σ. 451-454.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*Cooperation and Sustainability of Balkan mountainous traditional settlements*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου με θέμα «Economic Integrations, Competition and Cooperation», Πανεπιστήμιο της Ριέκας (Κροατίας), Οπάτια (Κροατία) 18-21 Απριλίου 2007, σ. 37.

Hatzopoulou A., Stefanou J., Gerasimou S., «*The influence of the city on environmental culture*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «ELPIT 2007» με θέμα «Ecology and Life Protection of Industrial-Transport Complexes», Υπουργείο Παιδείας της Ρωσίας και Πανεπιστήμιο του Τολιάτι (Ρωσία), Τολιάτι, Ρωσία 23-26 Σεπτεμβρίου 2007, τόμος 4, σ. 318-321.

Hatzopoulou A., Stefanou J., Gerasimou S., «*A system approach of the protection of traditional settlements: natural and cultural environment*», Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «10CEST2007» με θέμα «Environmental Science and Technology», Πανεπιστήμιο του Αιγαίου, Κως 5-7 Σεπτεμβρίου 2007, κωδ. 176/15.12.06, σ. A-492-A-496.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*Sustainable Cooperation of Balkan Mountainous Traditional Settlements*», *50 Years of European Union-Research Monograph*, University of Rijeka, University of Ljubljana, University of Antwerpen, Centre d'Etudes sur le Développement International et les Mouvements Economiques et Sociaux (CEDIMES), Rijeka 2008, σ. 469-476.

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*L'aménagement urbain de la ville d'Athènes: évolution et perspectives*», «XVIII Colloque Fédérateur» με θέμα «Comment rendre le développement plus durable?», Institut Cedimes, Πανεπιστήμιο της Σορβόνης, Παρίσι 21-23 Μαΐου 2008 (δημοσίευση της περίληψης στο πρόγραμμα του συνεδρίου).

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Hatzopoulou A., Gerasimou S., «*Cultural heritage: The driving force of Urban renaissance in Greece*», «Heritage 2008 International Conference» με θέμα «World Heritage and Sustainable Development», The Green Lines Institute for Sustainable Development, Πορτογαλία, Vila Nova de Foz Coa, 7-9 Μαΐου 2008, τόμος 2, σ. 697-703.

Haverfield F., «*Ancient Town-Planning*», BiblioBazaar, 2007.

Hoffmann – Martinot V., «*Politique et métropole*», CNRS éditions, Paris 2007.

Jacquot H., Priet F., «*Droit de l'Urbanisme*», Dalloz, Paris 2001.

Kramer L., **Παλαιολόγου Ν.**, «*Η συνθήκη της ΕΟΚ και η προστασία του περιβάλλοντος. Ο έλεγχος της εφαρμογής των κοινοτικών περιβαλλοντικών κανόνων στα κράτη μέλη. Η εφαρμογή ορισμένων οδηγιών στην Ελλάδα*», εκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα 1992.

Lavedan P., «*Histoire de l'Urbanisme*», εκδ. Laurens, Παρίσι 1926.

Lefebvre H., «*Le droit a la ville*», ed. Anthropos, Paris 1968.

Luxembourg Presidency, «*Assessment of the territorial state and perspectives of the European Union. Towards a stronger European territorial cohesion in the light of the Lisbon and Gothenburg ambitions*», Informal Ministerial Meeting on the Regional Policy and Territorial Cohesion, 20/21, Luxembourg, May 2005.

Lynch K., «*The image of the city*» Γαλλική έκδοση «*L' image de la cite*», ed. Dunod Paris 1969.

Madiot Y., le Mestre, «*Aménagement du territoire*», Armand Colin 4<sup>eme</sup> édition, Paris, 2001.

Moles A., Rohmer E., «*Psychologie de l' espace*», ed. Casterman, Paris 1978.

Moles A., «*Théorie d' information et perception esthétique*», ed. Deuoel Gouthier, Paris 1972.

Moles A, Rohmer E., «*Labyrinthes du veçu. L' espace: matière d' actions*» ed. Librairie des Méridiens- Paris 1982.

Moles **A.**, «*Théorie d' information et perception esthétique*». Ed. DENOEL/ GONTHIER Paris 1972.

Morand Deviller J., «*Droit de l'urbanisme*», Mementos, Droit Public, Dalloz, Paris, 1994.

Morand Deviller J., «*Droit et esthétique*». Archives de philosophie du droit, t.40, Sirey, 1996.

Mumford L., «*La cité à travers l'histoire collection esprit*», «*La cité prochaine*», ed. du Seuil, Paris 1964.

Nehama J., «*Histoire des Israélites de Salonique*», t. VI, VII, εκδ. Communauté Israélite de Thessalonique, Θεσσαλονίκη 1978.

Prieur M., «*Droit de l'environnement* », 3ème édition, Dalloz, 1996.

Randolph J., «*Environmental Land Use Planning and Management*», Island Press, Washington, 2003.

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Rebois D., «*Δημόσιο συμφέρον-ιδιωτικά συμφέροντα*», σε: Γ. Αίσωπος, Γ. Σημαιοφορίδης (επιμ.), *Η σύγχρονη (ελληνική) πόλη – Μετάπολις 2001*, Metapolis Press, Αθήνα 2001, σ.Μ2Κ1.90-Μ2Κ1.94.
- Reichen B., «*Τα αστικά γεγονότα και η εικόνα της πόλης*», σε: Γ. Αίσωπος, Γ. Σημαιοφορίδης (επιμ.), *Η σύγχρονη (ελληνική) πόλη – Μετάπολις 2001*, Metapolis Press, Αθήνα 2001, σ.Μ2Κ1.160-Μ2Κ1.164.
- Ross G., «*Jacques Delors and European Integration*», Policy Press, Oxford 1995.
- Rossi A., «*Η αρχιτεκτονική της πόλης*», University Studio Press, Θεσσαλονίκη 1991.
- Rouland N., «*Anthropologie juridique*», Puf. Paris 1988.
- Sette Co, «*Η πολεοδομία σύμφωνα με τις καλλιτεχνικές της αρχές*», Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, ΕΜΠ 1995.
- Sir Desmond Hear, «*Encyclopedia of planning*», Law and practice, Sweet and Maxwell.
- Sir Desmond Hear, «*An outline of planning law*», Sweet and Maxwell, London, 1991.
- Sotiropoulou A., «*Objective judgement in Concert Halls in relation to current room acoustic criteria*». University of London. Bartlett School of Architecture 1982.
- Stefanou Danae, «*Placing the musical Landscape Spatiality, Performance and the primacy of experience*», Phd. Thesis Univ. of London 2004.
- Stefanou J. «*La dimension sociale de l'espace et la contribution d' Abraham Moles*». Colloque Internat. Hommage à Abraham Moles, Sorbonne, Paris 1993. Revue de l' Association Internat. de Micropsychologie.
- Stefanou J., «*Etudes des paysages – vers une Iconologie de l' image* », Doctorat d' Etat), Univ. de Strasbourg, 1980.
- Stefanou J., Hatzopoulou – Tzika A., «*Approche pluridisciplinaire de l'espace, vers une anthropologie des lieux*», «Recueil des textes sur l'anthropologie des lieux », εκδ. ΕΜΠ, Αθήνα 1995.
- Stefanou J., «*La Carte Postale et le paysage touristique* ». Université Louis Pasteur Strasbourg 1978.
- Stefanou, J. «*Etudes des paysages. Vers une Iconologie expérimentale de l' image* », Thèse de doctorat d'Etat. Université de Strasbourg, 1980.
- Stefanou J., «*Le paysage touristique et la carte postale* », Univ. L. Pasteur Strasbourg 1978.
- Swerdlow Joel, Περιοδικό "NATIONAL GEOGRAPHIC", Άρθρο «*Η δύναμη της γραφής*», Αύγουστος 1999.
- Teboul R., Cuenca C., Richaud A., «*La question urbaine dans l'histoire de la pensée économique*», L' Harmattan, Paris 2000.
- Travlos J., «*Athènes au fils du temps*», εκδ. Cuenot, Μπολόνια, 1972.
- Unwin R., «*Town Planning in Practice: An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs*», Nabu Press, New York, 2010.
- Williams K., «*Can urban intensification contribute to sustainable cities? An international perspective*», Oxford Brookes University,

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

<http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/APCITY/UNPAN026009.pdf>

Χιρογιάννης Γ. Στεφανου J. Glykas. Μ. «*A Fuzzy cognitive map approach to support urban design*», Expert systems with applications. No 26 ed. PERGAMON, USA 2004



## **ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ**

**Αιγιαλός- Παραλία Ακτές**, 209-214, 300

**Αισθητική**,

Κρίση, 24,26

Αισθητική του τόπου, 53-75

**Αμοιβές μηχανικών**, 281

**Αναγκαστικός συνεταιρισμός**, βλ. ZAA,

**Αναδασμός αστικός**, 103, 122, 195, 221-223, 242

**Ανάπλαση- αναμόρφωση**, 82-83, 183, 238-245

**Ανάπτυξη**,

βιώσιμη αειφόρος, 42-43,50,72,83,100,106,146,147

οικονομική, περιφερειακή, βλ. ευρωπαϊκή πολιτική

**Αναπτυξιακά προγράμματα**, βλ. κοινοτικά πλαίσια στήριξης

**Αναστολή**

Έκδοσης αδειών δόμησης, 306-309

εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, 91,186,218,234,235,242,295,297

**Ανασυγκρότηση**, 43,83,240-242

**Απαλλοτρίωση αναγκαστική**,82,118,125-126,155,192,193,200-205,219

**Αρχιτεκτονική κληρονομιά**, 30,34,37,39,42,45,78-98

**Αυθαίρετη δόμηση**, 154-157,291-310

**Αυτοαποζημίωση παροδίων ιδιοκτητών**, 200

**Βιομηχανική κληρονομιά**, 94-95

**Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στεγάσεως**, (ΔΕΠΟΣ), 218,219,221

**Διατηρητέα ακίνητα**, 88-95

**Δίκαιο**,

κανόνες, 22,23,36,37,102,103,104

πηγές του χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου, 117-147

**Δικαίωμα προτίμησης**, 228,229,236

**Εγκριση δόμησης και άδεια δόμησης** 271-279

βλέπε και αναστολή 91

κατεδάφισης, 306

**Εισφορές**,

σε γη, 189-195

σε χρήμα 195-196

**Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων**, 309

**Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων,(ΕΤΕΡΠΣ) , βλ. Πράσινο Ταμείο**

**Ελεγκτές δόμησης, 280**

**Ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων Αθήνας,(ΕΑΧΑ ΑΕ), 83**

**Εκτός σχεδίου περιοχές, βλ. περιοχές**

**Εταιρείες μικτής οικονομίας, 219**

**Ευρωπαϊκή πολιτική στα θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και γενικότερα του ευρωπαϊκού χώρου, 94, 127-132,145-147**

**ΕΣΠΑ (πρώην Κοινωνικά Πλαίσια Στήριξης), 102,131,169**

**Ιδιοκτησία,**

λιμνοθαλασσών, λιμνών, 123

μεταλλείων, 123

**Ιππόδαμος, 23-28,32**

**Κτηματική ομάδα, 216-217**

**Μελέτες,**

ειδικές περιβαλλοντικές, 42

ζώνης ενεργού πολεοδομίας,217-221

ζώνης αστικού αναδασμού,221-222

ζώνες ειδικής ενίσχυσης, 223

ζώνες ειδικών κινήτρων, 223

ζώνες οικιστικού ελέγχου, 224

ΜΠΕ, 137-144

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) 45,166,170

**Μεταφορά συντελεστή δόμησης, 247-256**

**Μητρώο Μελετητών& Επιβλεπόντων Μηχανικών, 279**

**ΝΟΚ/ΓΟΚ, 49-50,88-95,257-263**

**Οικισμοί**

άνω των 2000 κατοίκων, 182

μέχρι 2000 κατοίκους, 185

παραδοσιακοί και σύνολα , βλ. ΝΟΚ

δίκτυα παραδοσιακών οικισμών, 88-94

**Οικόπεδα**

Αρτιότητα-οικοδομησιμότητα 262-263

ιδεατό στερεό-θέση του κτηρίου, 264,265,268

κάλυψη, 266

συντελεστής δόμησης, 266,267

μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, 267

συντελεστής κατ όγκον εκμετάλλευσης, 268

**Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (ΟΡΣΑ), 180**

**Παραλία**, 210-215, 300

**Περιβάλλον**, 127-151

Αρχές προστασίας σε ευρωπαϊκό επίπεδο, 127-132

Αρχές προστασίας σε εθνικό επίπεδο, 132-151

Διάκριση έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες 133-134

πολιτιστικό, βλ. αρχιτεκτονική κληρονομιά

προστασία, 133

συνταγματική κατοχύρωση, 118-123-181

περιβαλλοντικό κεκτημένο, 43,152

πολεοδομικό κεκτημένο, 43, 152

**Περιοχές**,

δεύτερης κατοικίας, 172,183,296

ειδικής προστασίας, (ΠΕΠ), 183

ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης, (ΠΕΡΠΟ), 249

ειδικών χωρικών παρεμβάσεων, 166

προβληματικές, 241-242

**Πολεοδομία**, 102-105

**Ποινές**, 308

**Πολεοδομία**, 102-105

**Πόλη**,

αρχαία ελληνική, 23

βυζαντινή , 28

ελληνιστική, 26

νεοελληνική 31

οθωμανική ,30

ρωμαϊκή , 27

συνεκτική πόλη, 106,112,177,216

**Πράξεις**,

εφαρμογής, 189-196

**Προστασία**, βλ. αρχιτεκτονική κληρονομιά και περιβάλλον

**Πράσινο Ταμείο**, 226-227, 290, 301

**Πρόστιμα**, 301,309

**Σχέδια**,

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο,(ΓΠΣ), 50, 182-184

ειδικά χωρικά σχέδια, 188-189

Ρυθμιστικά, 173-175

Ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής, 88-189

τοπικά χωρικά σχέδια, 184-186

Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων, (ΣΟΑΠ), 166

ΣΧΟΟΑΠ, 50

Συντελεστής δομήσεως, βλ. ΝΟΚ

**Σχεδιασμός**



χωροταξικός, πολεοδομικός, 153, 162 συν.

**Συμβούλια Αρχιτεκτονικής & Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων**, 280-281

**Συντήρηση κτηρίων**, βλ. διατηρητέα ακίνητα

**Τακτοποίηση-προσκύρωση**, 205-210

**Ταυτότητα κτηρίων (ηλεκτρονική)**, 264, 278,282, 296,

**Ταυτότητα περιβαλλοντική**, 195

**Τόπος, τοπίο**, 53-57

ακουστικό, 64-66

αφής, 62-64

γευστικό, 67

οπτικό, 58

οσμητικό, 59

πρόβλημα σημειώσεως, 69

χαρακτήρας 54

**Φέρουσα ικανότητα**, 71,149

**Χρήσεις γης**, 105-116

Νομοθετικός καθορισμός των χρήσεων γης, 107-112

Νομολογιακή ερμηνεία των διατάξεων των χρήσεων γης, 112-117

Χρήσεις κτηρίου, 263

**Χώροι στάθμευσης** , 285-290

**Χωροταξία**, 99-102

χωροταξικός σχεδιασμός και οικονομική ανάπτυξη,150

Εθνικά Χωροταξικά 168

περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια (ΠΧΠ) , 169-173





ISBN: 978-960-93-7723-2