

7ο Εθνικό Συνέδριο  
**«Περιφερειακή Επιστήμη και Πολιτική:  
Ελλάδα και Βαλκάνια»**  
7 – 8 Μαΐου 2005

**ΤΑ Γ.Π.Σ ΚΑΙ ΟΙ Ζ.Ο.Ε. ΣΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ  
ΝΟΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ**

Α. Ντέμου, Υπ. Διδάκτορας Ε.Μ.Π

Π.Ζεντέλης, Αν. Καθηγητής Ε.Μ.Π

## 1. Διάκριση του Χώρου

Ο Χώρος της ελληνικής επικράτειας περιλαμβάνει 3 διακριτές κατηγορίες χρήσεων:

- το δασικό χώρο ο οποίος διαχωρίζεται περαιτέρω:
  - σε χέρσες εκτάσεις
  - σε χορτολιβαδικές εκτάσεις
  - σε δάση, οικονομικά και μη

Η συνολική επιφάνειά του εκτιμάται σε 88εκατ. στρέμματα, ήτοι ποσοστό 66,7% του ελληνικού χώρου. Σημειώνεται ότι η μη δυνατότητα αλλαγής χρήσης του δασικού χώρου προστατεύεται συνταγματικά.

- τον αγροτικό χώρο, που έχει διαμορφωθεί κυρίως από φυσικές διανομές και περιλαμβάνει:
  - τις καλλιεργούμενες και εκμεταλλεύσιμες εκτάσεις
  - τις νόμιμα ή παράνομα δομημένες και δομούμενες περιοχές για κάλυψη αστικών αναγκών

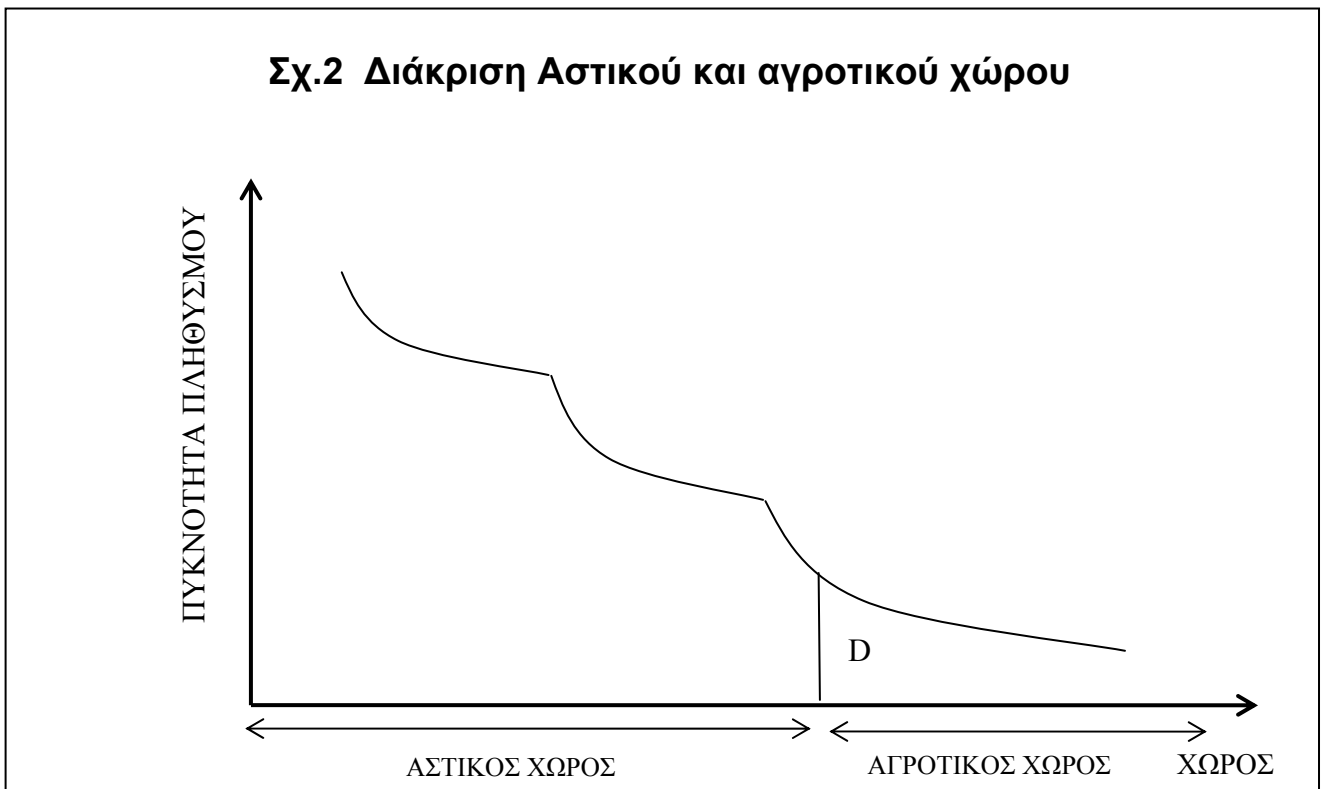
Η συνολική επιφάνειά του εκτιμάται σε 37 εκατ. στρέμματα, ήτοι ποσοστό 28% του ελληνικού χώρου. Σημειώνεται ότι τμήματα του αγροτικού χώρου μετασχηματίζονται διαχρονικά σε αστικά για την κάλυψη των αυξανόμενων οικιστικών αναγκών

- τον αστικό χώρο που η συνολική επιφάνειά του εκτιμάται σε 7εκατ. στρέμματα, ήτοι ποσοστό 5,3% του ελληνικού χώρου.



## 2. Διάκριση του αστικού και αγροτικού χώρου

Ο καθορισμός όμως του αστικού χώρου και η διαφοροποίηση του από τον αγροτικό χώρο είναι πολύ δύσκολη, αν θέλουμε να την εκφράσουμε με αυστηρά επιστημονικό τρόπο, κυρίως λόγω της ιδιαίτερης φύσης των αστικών περιοχών και της δυναμικότητας της εξέλιξής τους. Ένας απλός ορισμός της αστικής περιοχής εκφράζεται με την πυκνότητα του πληθυσμού και της απασχόλησης. Ως αστική περιοχή ορίζεται η περιοχή στην οποία οι πυκνότητές τους είναι υψηλότερες από ορισμένη βαθμίδα (Σχ.2). Η βαθμίδα πυκνοτήτων καθορίζει την διαχωριστική γραμμή μεταξύ αστικής και αγροτικής περιοχής. Όμως η ακριβής της θέση επηρεάζεται και από υποκειμενικούς παράγοντες. Μία ικανοποιητική παραδοχή ορίζει τον αστικό χώρο ως τον εγκεκριμένο για οικιστική χρήση χώρο, στον οποίο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να γίνει παραγωγή χώρου. Προκύπτει έτσι ένας πολύ ικανοποιητικός "ορισμός εργασίας".



Όμως ο αστικός πληθυσμός δεν περιγράφει τον αστικό χώρο, όπως ορίστηκε προηγούμενα. Λόγω της απόκλισης αυτής, στην πράξη δημιουργείται πρόσθετη οικιστική ανάπτυξη (Σχ.1), συχνά πριν από τις κρατικές προβλέψεις, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένα πλέγμα σύνθετων προβλημάτων με πολλαπλή επιρροή. Φροντίδα του κράτους είναι να κάνει τέτοια ανάπτυξη, ώστε ο αστικός χώρος και ο αστικός πληθυσμός να είναι έννοιες αμφιμονοσήμαντα εξυπηρετούμενες, στο βαθμό που η αύξηση της αστικής γης κρίνεται συνολικά οικονομικά σκόπιμη και κοινωνικά αναγκαία.

## 3. Διάκριση του αστικού χώρου

Ο αστικός χώρος, σύμφωνα με τον ορισμό εργασίας, περιλαμβάνει κυρίως τα κάτωθι τμήματα:

- **περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου.** Είναι οι περιοχές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Το ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο είναι το αποτέλεσμα πολεοδομικής μελέτης και περιλαμβάνει το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
- **περιοχές των οικισμών προ του 1923.** Είναι οι οικισμοί που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου όπως ορίστηκε προηγούμενα και η δόμηση ρυθμίζεται με το Π.Δ.2-2-81 ΦΕΚ 138/Δ/81. Οι περιοχές των οικισμών αυτών αποτελούν ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, με πολεοδομικό σχέδιο που προκύπτει από την υφιστάμενη ανάπτυξη τους. Τα όριά τους έχουν καθοριστεί, καθορίζονται και επανακαθορίζονται με απόφαση της οικείας Νομαρχίας. Μεγαλύτεροι περιορισμοί ισχύουν για τους χαρακτηρισμένους ως διατηρητέους οικισμούς.
- **περιοχές εκτός σχεδίου.** Είναι οι περιοχές που βρίσκονται εκτός των δύο προηγούμενων περιπτώσεων στις οποίες επιτρέπεται η νόμιμη παραγωγή αστικού χώρου για κάλυψη αντίστοιχων αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορούν να οικοδομηθούν νόμιμα βάσει προεδρικών διαταγμάτων, να επεκταθεί σε αυτές το σχέδιο πόλης ή να ενταχθούν τμήματα στο σχέδιο με το Ν.1337/1983 & 2508/1997, να δοθούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, να οικοδομηθούν με προγράμματα οργανωμένης δόμησης κ.ά.

#### 4. Διάκριση των εκτός σχεδίου περιοχών

Η διάκριση του χώρου της περίπτωσης αυτής περιλαμβάνει:

- περιοχές όπου ισχύει το Π.Δ.6/17.10.1978 και το Π.Δ. 24-4-1985(ΦΕΚ270Δ/85), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- περιοχές εκτός σχεδίου αλλά εντός Ζώνης αρθ. 14 Ν.Δ 17.7.1923
- περιοχές εντός των ορίων των Π.Δ.των Ζ.Ο.Ε
- περιοχές Π.Δ. για ειδική προστασία και περιοχές εντός ζωνών ελεγχόμενης ανάπτυξης

Η οικιστική ανάπτυξη των περιοχών αυτών οφείλεται:

- στις πιεστικές οικιστικές ανάγκες που υπερβαίνουν τα εγκεκριμένα πολεοδομικά δεδομένα
- στη κείμενη πολεοδομική νομοθεσία που επιτρέπει την δόμηση χωρίς γεωγραφικούς περιορισμούς με αποτέλεσμα να δημιουργείται:
  - νόμιμη παραγωγή χώρου με γενικούς κανόνες δόμησης σε επίπεδο επικράτειας
  - αυθαίρετη παραγωγή χώρου, με οικιστικά προβλήματα από την εκ των υστέρων ένταξη σε σχέδια πόλης
  - ανάπτυξη οικιστικών περιοχών από συνδυασμό νόμιμου και μη νόμιμου οικιστικού χώρου

Ειδικότερα η αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι ένα σημαντικό πρόβλημα στον ελληνικό χώρο. Η πίεση για διεύρυνση της αστικής χρήσης των περιοχών του αγροτικού χώρου (εκτός σχεδίου) είναι μεγάλη. Έως σήμερα το νομοθετικό πλαίσιο του ελληνικού κράτους δεν κατάφερε να αντεπεξέλθει στο ρυθμιστικό του ρόλο με αποτέλεσμα την κατά νομική αντιστοιχία παραγωγή γενεών αυθαιρέτων.

Σήμερα ένα μεγάλο μέρος των εκτός σχεδίου περιοχών έχει αστικοποιηθεί με νόμιμο ή παράνομο τρόπο με την ανέγερση αυθαιρέτων κτισμάτων. Στην αυξημένη πολεοδόμηση των περιοχών αυτών συνέβαλαν και διατάξεις που επιτρέπουν μέχρι και σήμερα τη δόμηση σε ακίνητα με πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές, κοινοτικές οδούς

ακόμα και σε σιδηροδρομικές γραμμές. Έτσι δημιουργήθηκε μια γραμμική ανάπτυξη της ελληνικής υπαίθρου με κατασκευή βιοτεχνιών, βιομηχανιών, τουριστικών εγκαταστάσεων, καταστημάτων, κατοικιών κλπ κατά μήκος των οδικών αξόνων.

Το ελληνικό κράτος προσπάθησε με διάφορους νόμους, που θα αναφερθούν παρακάτω, να περιορίσει την εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση. Σήμερα κυρίαρχο ρόλο στην πολεοδομική νομοθεσία έχει η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωση, η οποία θέτει όρους για την προστασία του περιβάλλοντος.

## 5. Έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης

Η Πολιτεία προκειμένου να καθοδηγήσει και να προκαθορίσει την οικιστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να περιορίσει τα προβλήματα που είναι εντονότερα στις εκτός σχεδίου αστικοποιούμενες περιοχές, δημιούργησε διαδικασίες προκαθορισμού των χρήσεων και ελέγχου τις οικιστικής ανάπτυξης. Οι διαδικασίες αφορούν στις Ζώνες Οικιστικού Έλεγχου (Ζ.Ο.Ε) και στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ).

**5.1 Οι Ζ.Ο.Ε.** (Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου), όπως ορίζει το αρ.29 Ν.1337/83 ,καθορίζονται με Π. Δ. Είναι περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός των διαμορφωμένων τμημάτων οικισμών προ ή μετά του 1923, και δεν ανήκουν στην περιοχή Γ.Π.Σ και άλλων περιοχών που χρήζουν ειδικής προστασίας.

Με το νέο οικιστικό νόμο δε θα υπάρχουν Ζ.Ο.Ε αφού τα Γ.Π.Σ θα είναι διευρυμένα, όπως θα αναφερθεί κατωτέρω. Τα χαρακτηριστικά των Ζ.Ο.Ε αφορούν:

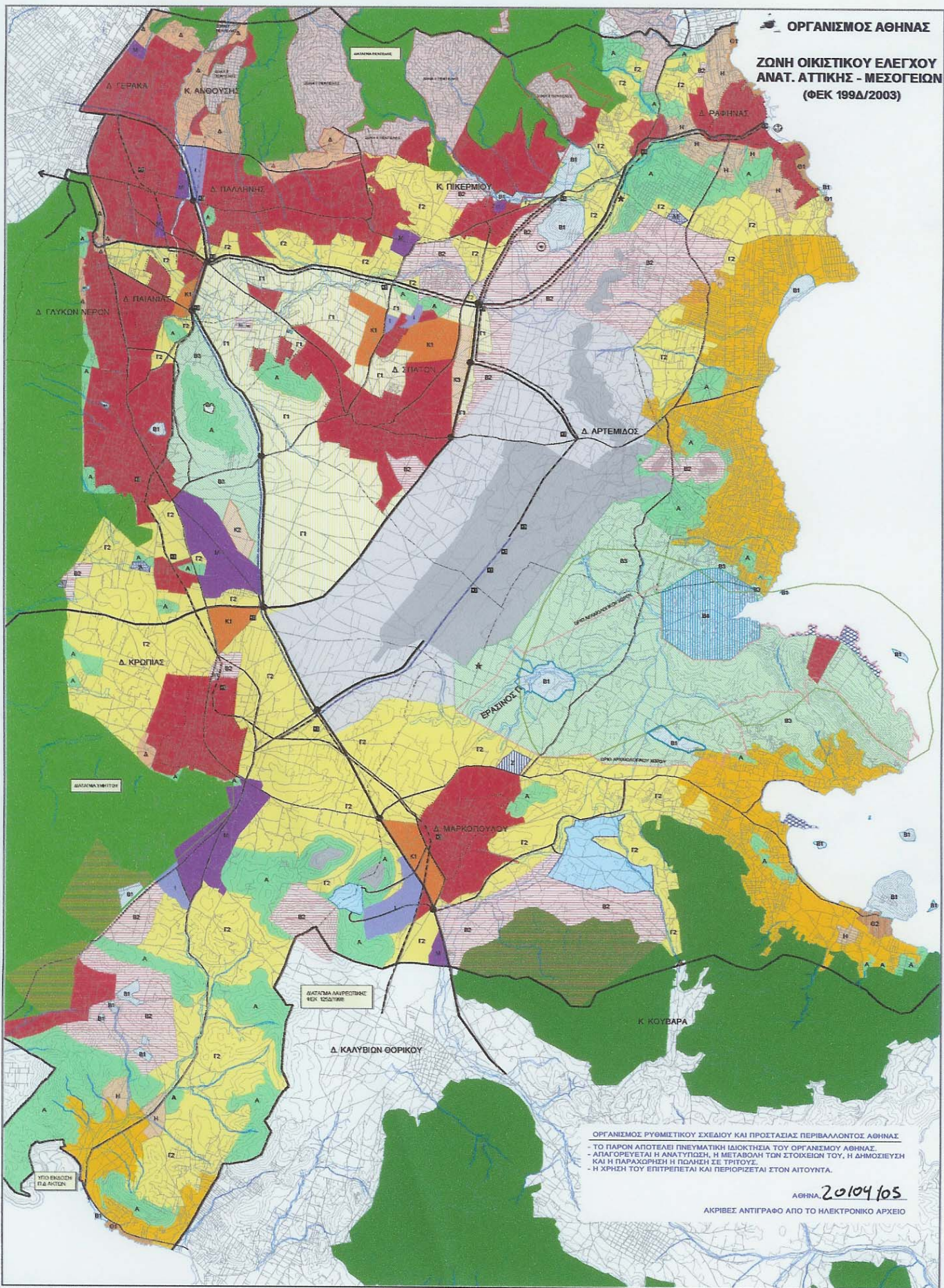
- τη **διάκριση** τους σε Ζ.Ο.Ε .
  - περιαστικές
  - υπαίθρου (εξωαστικές ή αγροτικές)
- τους **στόχους** με τους οποίους πρέπει:
  - να καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί χρήσεως γης
  - να καθορίζεται το όριο εμβαδού κάτω από το όριο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης
  - να προστατεύεται η περιαστική γη από την άναρχη και απρογραμματίστη δόμηση
  - να αναγνωριστούν να αξιολογηθούν οι ευαίσθητες περιοχές (βιότοποι, δάση, ακτές, αρχαιολογικοί χώροι, έτσι ώστε να ληφθούν μέτρα για την προστασία τους
  - να εξασφαλίζεται ελεύθερός χώρος γύρω από τις περιοχές ανάπτυξης, έτσι ώστε να διασφαλίζονται περιοχές για τις μελλοντικές πολεοδομικές επεκτάσεις
  - να έχει ρυθμιστική παρέμβαση το κράτος στην διαμόρφωση των τιμών της γης
- τη **διαδικασία εκπόνησης** Ζ.Ο.Ε. Πρωτοβουλία για την εκπόνηση της μελέτης αναλαμβάνει ή η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση ή η τοπική αυτοδιοίκηση α΄ βαθμού ή το Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π). Η μελέτη εκπονείται είτε από το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε είτε ιδιώτη μελετητή. Μετά από γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π για την έγκριση των Ζ.Ο.Ε ακολουθούνται τα κατωτέρω βήματα :
  - γνωμοδότηση Αρμόδιων Φορέων (Ο.Τ.Α., Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Γεωργίας, Δασαρχείο κ.λ.π)
  - εξέταση των γνωμοδοτήσεων και τροποποιήσεις της μελέτης , όπου απαιτείται και είναι εφικτό σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και χωροταξίας , έπειτα από συνεργασία με τους φορείς και μετά από σχετικές αυτοψίες.
  - γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π επί της τελικής Μελέτης

- νομοθετική Επεξεργασία του σχεδίου του Π.Δ μετά την απόφαση του Σ.Χ.Ο.Π
  - επεξεργασία από το Σ.τ.Ε
  - δημοσίευση Προεδρικού Διατάγματος
- Στην Αττική αντί του Σ.Χ.Ο.Π υπάρχει η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας.
- τις **ζώνες χρήσεων**. Οι κυριότερες χρήσεις των τμημάτων του χώρου αναφέρονται:
    - στην απόλυτο προστασία τοπίων-αρχαιολογικών χώρων -πρασίνου-ρεμάτων
    - στη γεωργική γη
    - στην περιαστική κατοικία
    - στις τουριστικές εγκαταστάσεις
    - στην εγκατάσταση δευτερογενούς & τριτογενούς τομέα
    - στην αναψυχή
    - στο χονδρεμπόριο
    - στις ζώνες ειδικής ενίσχυσης

Οι ήδη εγκεκριμένες Ζ.Ο.Ε της Αττικής είναι οι κατωτέρω, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί ή εξελίσσονται σύμφωνα με τα στοιχεία του κατωτέρου πίνακα.

- Ζ.Ο.Ε Λαυρεωτικής (Π.Δ. 125Δ/96)
- Ζ.Ο.Ε Ασπροπύργου (Π.Δ 1085Δ/98)
- Ζ.Ο.Ε Μεσογείων (Π.Δ 199Δ/03)
- Ζ.Ο.Ε Αχαρνών (Π.Δ 13Δ/04)
- Ζ.Ο.Ε. Β.Αττικής (Νομοθετική Επεξεργασία)
- Ζ.Ο.Ε. Άνω Λιοσίων & Φυλής (Γνωμάτευση Εκτελεστικής Επιτροπής Ο.Ρ.Σ.Α)
- Ζ.Ο.Ε. Πόρου- Τροιζηνίας (Διαδικασία γνωμοδότησης Φορέων)
- Ζ.Ο.Ε. Δ. Αττικής (Εκπονείται Μελέτη)
- Ζ.Ο.Ε. Αίγινας (Εκπονείται Μελέτη)

<b>Πίνακας 1: Ζ.Ο.Ε Ν.Αττικής και Στάδιο Ολοκλήρωσής τους</b>					
<b>ΖΟΕ ΑΤΤΙΚΗΣ</b>	<b>Εκπόνηση Μελέτης</b>	<b>Διαδικασία Γνωμοδότησης Φορέων</b>	<b>Γνωμάτευση Εκτελεστικής Επιτροπής Ο.Ρ.Σ.Α</b>	<b>Νομοθετική Επεξεργασία</b>	<b>Προεδρικό Διάταγμα</b>
Λαυρεωτικής	✓	✓	✓	✓	✓ 125Δ/96
Ασπροπύργου	✓	✓	✓	✓	✓ 1085Δ/98
Μεσογείων	✓	✓	✓	✓	✓ 199Δ/03
Αχαρνών	✓	✓	✓	✓	✓ 13Δ/04
Β.Αττικής	✓	✓	✓	✓	
Άνω Λιοσίων & Φυλής	✓	✓	✓		
Πόρου- Τροιζηνίας	✓	✓			
Δ. Αττικής	✓				
Αίγινας	✓				



ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 - ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΓΝΕΥΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΘΗΝΑΣ.  
 - ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ Η ΑΝΑΤΥΞΗ, Η ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ, Η ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ  
 ΚΑΙ Η ΠΑΡΑΧΟΡΗΞΗ Η ΠΩΣΗΝ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ.  
 - Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΖΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΑΙΟΥΝΟ.  
 ΑΘΗΝΑ 2010/10/05  
 ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΑΠΟ ΤΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΑΡΧΕΙΟ

<p><b>ΥΠΟΜΟΝΑ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ ΟΡΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</li> <li>▲ ΟΡΟ ΔΙΕΚΡΟΜΩΝ/ΠΕΤΕΝ</li> <li>▲ ΟΡΟ ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΙΣΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΤΑΣΙΑΣ ΟΡΘΩΣΗΣ ΟΥΚΙΩΝ ΠΕΠΤΗΝΕ-ΥΜΗΤΟΥ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΡΘΩΣΗΣ ΟΥΚΙΩΝ ΑΛΥΣΤΕΡΩΝ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΤΥΞΗΣ Κ.Σ.Σ.Σ. Θ.Ε.Ι.Σ.Σ.Σ.Σ.</li> <li>▲ ΖΩΝΗ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΑΡΧΑΙΟΜΟΡΦΙΑΣ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΒΡΑΧΙΩΔΩΝ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΘΙΣΤΕΡΩΝ</li> <li>▲ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ - ΣΥΝΟΛΕΥΤΗΡΙΟ</li> <li>▲ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ Φ.Ε.Κ.155/Δ.Δ.Δ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ ΖΩΝΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΑΝΑΒΑΣΜΑΤΩΝ</li> <li>▲ ΧΩΡΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ Σ ΤΟΥ Ν ΣΥΣΤΗΜΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ</li> <li>▲ ΠΛΑΝΟΙΟ ΠΟΛΙΤΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΜΜΟΥΝΩΝ ΝΑΥΠΛΙΑ 2008</li> <li>▲ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑΣ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΣΤΑΔΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΡ.Π.Ε.Σ.</li> <li>▲ ΚΟΜΜΟΣ</li> <li>▲ ΕΡΧΑΤΙΚΟ ΔΙΑΡΧΑΙΟ ΔΙΚΤΥΟ</li> <li>▲ ΕΡΧΑΤΙΚΟ ΔΙΑΡΧΑΙΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΑΡΑΡΡΟΜΟΥ</li> <li>▲ ΚΕ.Α.</li> </ul>	<p><b>ΖΩΝΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ ΖΩΝΗ Α (ΠΡΑΣΙΝΟ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Β1 (ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ, ΧΩΡΟΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Β2 (ΜΕΣΗΣ ΠΡΟΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ, ΧΩΡΟΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Β3 (ΑΤΥΧΟΥ ΕΛΑΦΡΟΥ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Β4 (ΑΡΧΑΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΒΡΑΧΙΩΔΩΝ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Γ1 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ &amp; ΒΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΛΑΜΕΡΩΝ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Γ2 (ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΙΣΤΩΝ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Δ (ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Ε (ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΙΣΤΩΝ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ ΖΩΝΗ Ζ (ΣΥΡΡΕΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Η (ΥΠΟΔΟΜΗΣ Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Θ (ΠΑΡΚΟΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Ι (ΑΝΑΦΥΞΙΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Κ1 (ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΙΣΤΩΝ &amp; ΤΡΙΤΟΝΟΥ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Κ2 (ΒΕΛΟΠΕΔΩΤΩΝ ΠΑΡΚΟΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Κ3 (ΥΨΗΛΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Λ (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Μ (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Ν (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Ξ (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Ω (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α1 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α2 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α3 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α4 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α5 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α6 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α7 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α8 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α9 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α10 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α11 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α12 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α13 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α14 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α15 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α16 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α17 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α18 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α19 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α20 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α21 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α22 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α23 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α24 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α25 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α26 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α27 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α28 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α29 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α30 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α31 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α32 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α33 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α34 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α35 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α36 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α37 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α38 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α39 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α40 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α41 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α42 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α43 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α44 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α45 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α46 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α47 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α48 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α49 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α50 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α51 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α52 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α53 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α54 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α55 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α56 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α57 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α58 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α59 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α60 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α61 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α62 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α63 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α64 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α65 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α66 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α67 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α68 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α69 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α70 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α71 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α72 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α73 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α74 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α75 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α76 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α77 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α78 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α79 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α80 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α81 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α82 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α83 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α84 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α85 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α86 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α87 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α88 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α89 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α90 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α91 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α92 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α93 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α94 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α95 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α96 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α97 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α98 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α99 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> <li>▲ ΖΩΝΗ Α100 (ΒΙΟΜΗΧΑΝ. ΕΠΕΞΥΞΗΣ)</li> </ul>	<p>ΚΑΒΑΚΙΑ 1:25000</p>
--	---	---	--	------------------------

**Σχ.4 Ζ.Ο.Ε Μεσογείων**

Στο Σχ4 παρατίθεται ο χάρτης από την Ζ.Ο.Ε Μεσογείων, όπου καθορίζονται οι χρήσεις γης και ορίζεται:

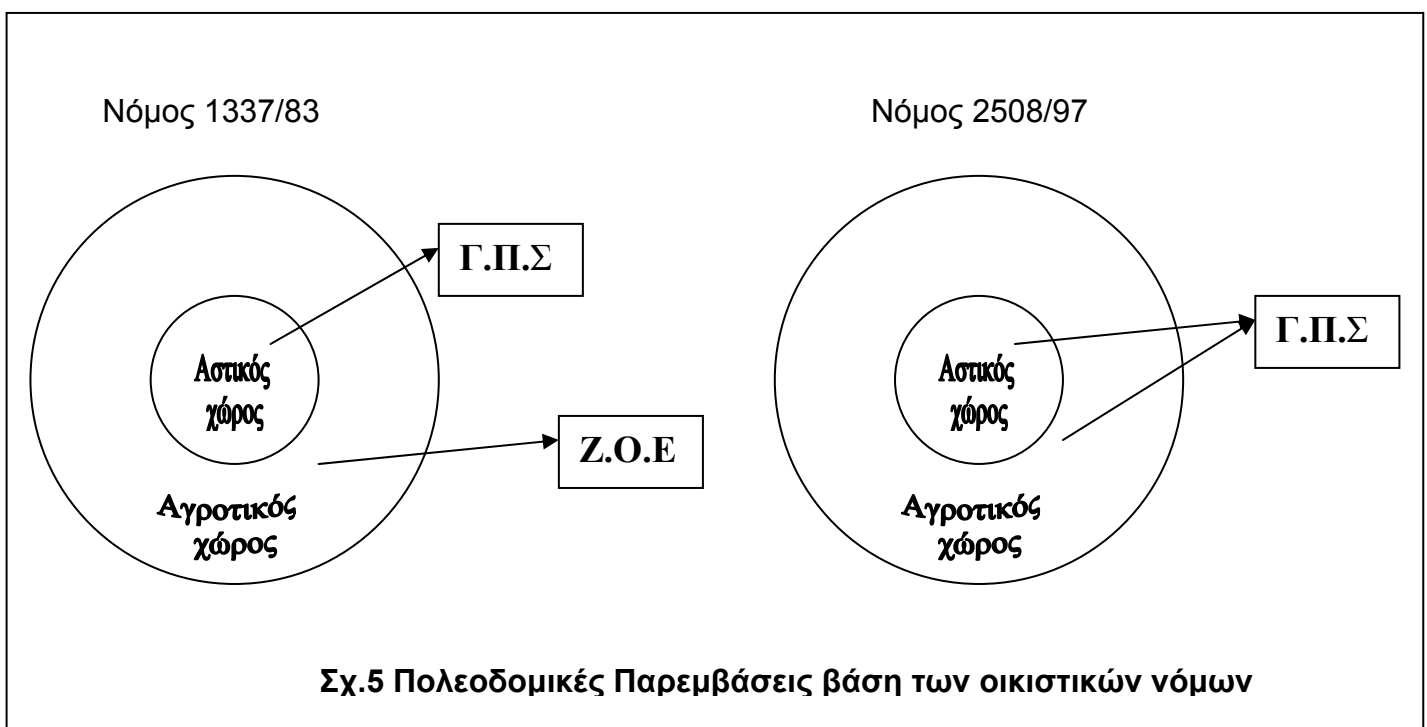
- κατώτατο όριο αρτιότητας 20.000m<sup>2</sup>
- κατώτατο όριο κατάτμησης 20.0000 m<sup>2</sup>

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που βρίσκονται:

- εντός ορίων των Ζωνών Α&Β που καθορίστηκαν με το ΦΕΚ 707Δ/79 και είχαν κατά τις 13.12.1979 ελάχιστο εμβαδόν 4.000 m<sup>2</sup>
- στην υπόλοιπη περιοχή της καθορισμένης με το παρόν διάταγμα

**5.2 Το Γ.Π.Σ** (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) εισήχθη στην πολεοδομική νομοθεσία με το Ν.1337/83, ο οποίος αρχικά θεωρήθηκε προσωρινός, αλλά τελικά χρησιμοποιήθηκε για δεκαπέντε χρονιά και βάση αυτού κυρώθηκαν Γ.Π.Σ στους περισσότερους οικισμούς τις χώρες άνω των 2.000 κατοίκων. Τα περισσότερα από αυτά κάλυπταν περιοχές "αστικής ανάπτυξης", δηλαδή συνεχόμενες περιοχές επέκτασης υφισταμένων οικισμών. Το πολεοδομικό καθεστώς συμπληρώθηκε με το Ν. 2508/1997 προκειμένου να ανταποκριθεί στις σημερινές απαιτήσεις της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και των οικισμών της χώρας. Με το νέο οικιστικό νόμο διευρύνεται ο χώρος παρέμβασης με Γ.Π.Σ τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο.

Στο Σχ.5, που ακολουθεί, απεικονίζονται οι πολεοδομικές παρεμβάσεις με βάση το Ν.1337/83 και το Ν.2508/97



Τα κύρια χαρακτηριστικά των Γ.Π.Σ είναι:

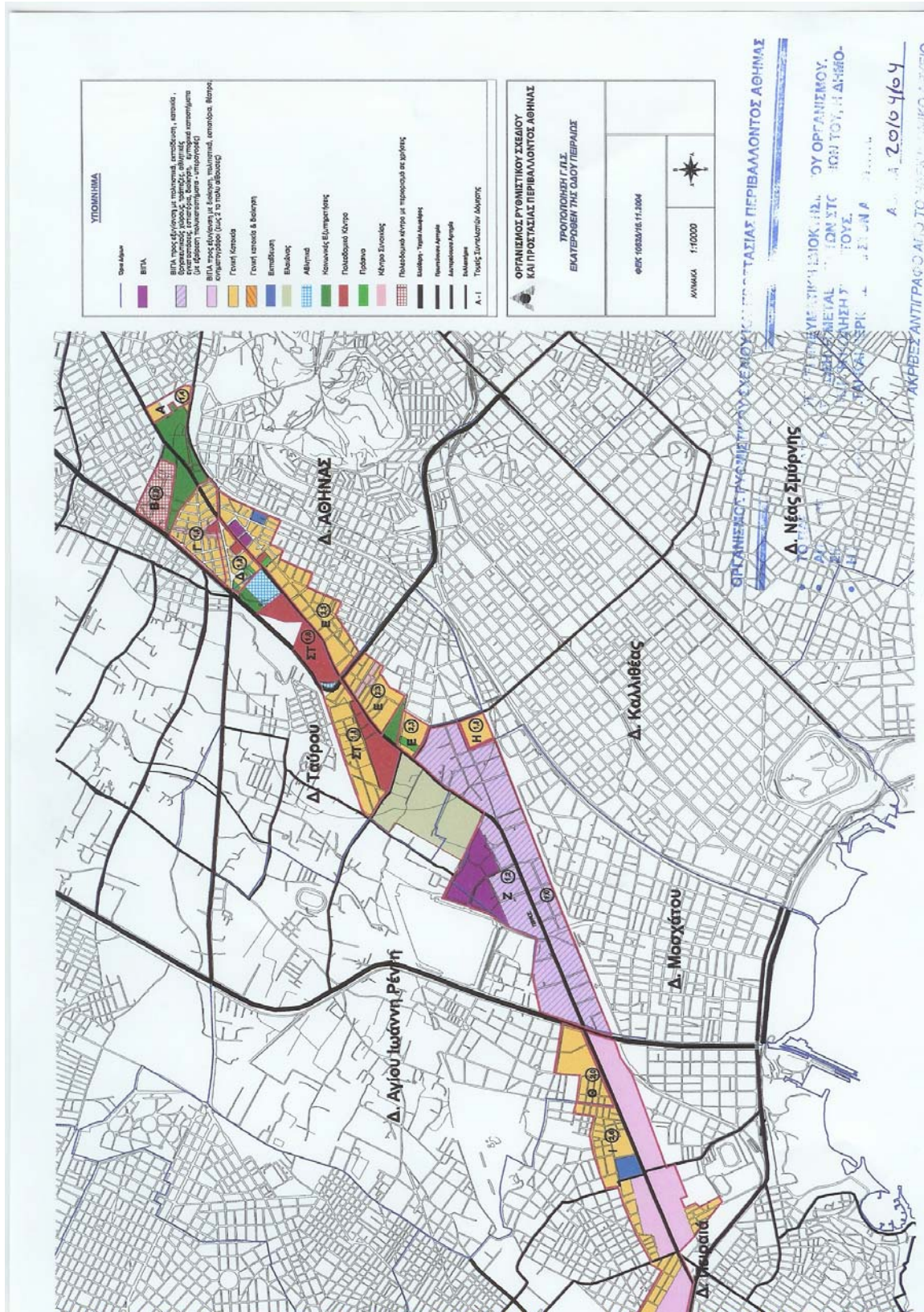
- οι προβλεπόμενοι **στόχοι** των Γ.Π.Σ με βάση το **Ν.1337/83** που αναφέρονται:
  - ο στον καθορισμό του τρόπου ανάπτυξης μίας περιοχής
  - ο στον καθορισμό του τρόπου ανάπτυξης ή αναμόρφωσης περιοχών εντός σχεδίου (άρθρο 13)



- στον προσδιορισμό συγκεκριμένων περιοχών στις οποίες διοχετεύονται κατά προτεραιότητα στεγαστικά δάνεια (Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης Ζ.Ε.Ε).
  - στη πρόβλεψη ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ Ζώνες Ειδικών Κινήτρων).
- οι προβλεπόμενοι **στόχοι** των **Γ.Π.Σ** με βάση το **Ν.2508/97** που αναφέρονται:
  - στη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους
  - στην ολοκληρωμένη πολεοδομική παρέμβαση τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο
  - στην εξασφάλιση τεχνικής υποδομής
  - στον έλεγχο της δόμησης
  - στην προστασία του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.
  - στην περιβαλλοντική αναβάθμιση κέντρων πόλεων , παραδοσιακών πυρήνων κ.ά. μέσω της ανάπλασης των περιοχών
  - στον καθορισμό των παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ κλπ),
  - στον καθορισμό μέσου συντελεστή δόμησης
  - στον καθορισμό κοινωνικού συντελεστή, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 2 και χρησιμοποιείται σε περιοχές που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα
- οι βασικότερες **χρήσεις γης** Γ.Π.Σ που καθορίζουν τμήματα για:
  - αμιγή κατοικία
  - γενική κατοικία
  - πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης- τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονίας
  - μη οχλούσα βιομηχανία –βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο(χαμηλή-μέση όχληση)
  - χονδρεμπόριο
  - τουρισμός –αναψυχή
  - ελεύθερους χώρους - αστικό πράσινο
  - κοινωφελείς εξυπηρετήσεις
- η διαδικασία **εκπόνησης** Γ.Π.Σ που περιλαμβάνει τα κατωτέρω βήματα:
  - τη διαδικασία σύνταξης Γ.Π.Σ, όταν αυτή γίνεται με πρωτοβουλία του οικείου Ο.Τ.Α
    - δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως για την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης και ακριβής προσδιορισμός των ορίων της περιοχής του Γ.Π.Σ με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας
    - ενημέρωση πολιτών από τους Ο.Τ.Α και από τον τύπο για την σύνταξή του Γ.Π.Σ
    - γνωμοδότηση Αρμόδιων Φορέων (Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Γεωργίας, Υπουργείο Οικονομίας κ.λ.π)
  - τη διαδικασία σύνταξης Γ.Π.Σ, όταν αυτή γίνεται με πρωτοβουλία του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε μετά από την ενημέρωση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας
    - εκπόνηση της μελέτης από το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε
    - ενημέρωση των Ο.Τ.Α και των Αρμόδιων υπηρεσιών(Υπουργείο πολιτισμού, Υπουργείο Γεωργίας, Υπουργείο Οικονομίας κ.λ.π)
    - γνωμοδότηση Ο.Τ.Α και Αρμόδιων Φορέων
  - γνωμοδότηση του αρμόδιου συμβουλίου του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε για την μελέτη
  - έγκριση από τον Υπουργό της μελέτης
  - έκδοση Φ.Ε.Κ
- τα **κριτήρια επιλογής** περιοχών για ένταξη σε Γ.Π.Σ που είναι:
  - η υπάρχουσα κατάσταση της περιοχής μελέτης και του ευρύτερου χώρου
  - η δημογραφική εξέλιξη της περιοχής (περιοχές κύριας και δεύτερης κατοικίας)

- ο η ανάγκη ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε μία περιοχή (π.χ δημιουργία παραγωγικών πάρκων, τουριστικών ζωνών)
- ο τα φυσικά δεδομένα της περιοχής (έδαφος, υπέδαφος, ατμόσφαιρα)
- ο τα οικονομικά στοιχεία της περιοχής

Στο Σχ.6 παρατίθεται χάρτης Γ.Π.Σ της οδού Πειραιώς με το οποίο ορίζονται οι περιορισμοί χρήσεις κατά τμήματα.



Σχ.6 Τροποποίηση Γ.Π. Σ στην οδό Πειραιώς

## 6. Προβλήματα Ζ.Ο.Ε & Γ.Π.Σ

Πολλά προβλήματα δημιουργούνται στις περιοχές η ανάπτυξη των οποίων γίνεται με Ζ.Ο.Ε και με Γ.Π.Σ, κυρίως λόγω μη ολοκληρωμένων μελετών. Είναι συνηθισμένο οι προτάσεις που γίνονται να μην βασίζονται σε σωστή εκτίμηση των αναγκών της περιοχής και αυτό έχει σαν άμεσο αποτέλεσμα οι μελέτες να δημιουργούν περισσότερα προβλήματα από αυτά που προσδοκούν να λύσουν. Οι κυριότερες αιτίες αφορούν:

- στην έλλειψη σωστών χαρτογραφικών υπόβαθρων (π.χ γίνονται μελέτες με υπόβαθρα που δεν περιέχουν τα νέα οδικά δίκτυα, οι αεροφωτογραφίες που χρησιμοποιούνται είναι κατά πολύ προγενέστερες από την περίοδο μελέτης)
- στη μη λήψη σωστών πληροφοριών για την περιοχή μελέτης από το μελετητή
- στη έλλειψη ανάλογης εμπειρίας των μελετητών και στη προχειρότητα
- στη έλλειψη γνώσης της περιοχής από τον μελετητή, (πολλές φορές μελετητές δεν έχουν επισκεφθεί την περιοχή και δεν γνώρισαν από κοντά τις ανάγκες της)

Δευτερογενή προβλήματα προκύπτουν από την μη σωστή οργάνωση του κρατικού μηχανισμού, τα οποία οφείλονται:

- στην έλλειψη συνολικής πολιτικής γης
- στο μη σωστός χρόνος παρέμβασης του κράτους (προηγείται η αυθαίρετη δόμηση από την ένταξη στο σχέδιο πόλης)
- στις χρονοβόρες διαδικασίες για την εκπόνηση μελετών (π.χ Ζ.Ο.Ε Β.Αττικής η μελέτη άρχισε το 1993 και ακόμη δεν έχει ολοκληρωθεί)
- στο ρόλο των Ο.Τ.Α ο οποίος μπορεί να χαρακτηριστεί ως ανασταλτικός. Δόθηκαν πολλές αρμοδιότητες χωρίς να μπορούν να τις υποστηρίξουν. Αυτό έγινε επειδή η αύξηση των αρμοδιοτήτων τους δεν συνοδεύτηκε από την σύσταση των αναγκαίων υπηρεσιών και την στελέχωση τους από το κατάλληλο επιστημονικό και διοικητικό προσωπικό. Αποτέλεσμα είναι οι Ο.Τ.Α να σχεδιάζουν και να αποφασίζουν για θέματα οργάνωσης του χώρου χωρίς τις αναγκαίες γνώσεις, χωρίς την απαραίτητη ενημέρωση και το κατάλληλο μηχανισμό.
- στη μη σταθερότητα των πολεοδομικών παρεμβάσεων, οι οποίες μπορούν να αλλάξουν με διακεκριμένο τρόπο έως και σε επίπεδο ακινήτου
- στα κενά και στις ασάφειες των νόμων, τα οποία κενά προσπαθεί να καλύψει η νομολογία του Σ.τ.Ε
- στην ελλιπή οικονομική υποστήριξη για την εκπόνηση μελετών

## 7.Οικονομικές Επιπτώσεις λόγω Πολεοδομικών Παρεμβάσεων

Η οικονομική επιρροή εκ των πολεοδομικών παρεμβάσεων Ζ.Ο.Ε. και Γ.Π.Σ είναι πολυδιάστατη. Η επιρροή αυτή προκύπτει κυρίως από:

- την αναστολή των οικοδομικών εργασιών, λόγω εκπόνησης αντίστοιχων μελετών, όταν και για όποιο διάστημα γίνεται (π.χ Μύκονος). Η επιρροή είναι γενικά αρνητική και ειδικά θετική για διακεκριμένα γεωτεμάχια που έχουν αδειοδοτηθεί.
- τον καθορισμό συγκεκριμένων χρήσεων γης που αντιστοιχούν σε κάθε γεωτεμάχιο. Η σύννομη χρήση γης για την οποία δημιουργείται ζήτηση συνήθως δημιουργεί σημαντικές υπεραξίες, επειδή αποφέρει τη μεγαλύτερη επιστροφή για το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Με αυτό το μηχανισμό οι υπάρχουσες χρήσεις μετασχηματίζονται μέσω των επιτρεπόμενων χρήσεων

προς τις βέλτιστες χρήσεις, σε κάθε χρονική στιγμή. Ο καθορισμός των χρήσεων γης μπορεί να έχει και αρνητική επιρροή στις αξίες των γεωτεμαχίων, όταν οι καθοριζόμενες είναι δυσμενέστερες από τις προϋπάρχουσες

- τον καθορισμό του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε συνάρτηση με τη χρήση ή σε συνάρτηση με τον προϋπάρχοντα συντελεστή δόμησης
- τα συνήθως δυσμενέστερα καθοριζόμενα όρια κατάτμησης ή όρια αρτιότητας των γεωτεμαχίων
- το χρόνο παρέμβασης του κράτους σε σχέση με την πληρότητα της δόμησης της περιοχής. Εάν η περιοχή στην οποία θέλουμε να παρέμβουμε πολεοδομικά έχει οικοδομηθεί σε μεγάλο ποσοστό τότε δημιουργούνται μεγάλες ανισότητες μεταξύ υφιστάμενων και διαμορφούμενων αξιών ακινήτων
- την αλλαγή των Ζ.Ο.Ε ή των Γ.Π.Σ, που σε ορισμένες περιπτώσεις αλλάζουν σύντομα (π.χ. αμέσως μετά την έγκρισή τους) και που αφορούν αλλαγές σε επιλεγμένες περιοχές ή σε επιλεγμένα ακίνητα, δημιουργώντας συνήθως μεγάλες υπεραξίες

Επίσης υπάρχει σημαντική γενικά αρνητική οικονομική επίπτωση, όταν δεν υπάρχουν Ζ.Ο.Ε και Γ.Π.Σ στη περίπτωση ματαιουμένων επενδύσεων, λόγω ασάφειας του τι ισχύει και που (π.χ. Ρέθυμνο)

## 9. Συμπεράσματα

Το κράτος οφείλει, αναρμοιζόμενο με τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την προστασία του περιβάλλοντος, να προωθήσει ταχύρυθμα και έγκαιρα με συντομότερες διαδικασίες τις σχετικές μελέτες με τρόπο που να εξουδετερώνονται τα προβλήματα των Ζ.Ο.Ε και Γ.Π.Σ, που ήδη αναφέρθηκαν, έτσι ώστε:

- το ελληνικό φαινόμενο της εκτός σχεδίου δόμησης να εκλείψει προοδευτικά το συντομότερο δυνατό
- να γνωρίζουμε έγκαιρα και εκ των πρότερων και με γεωγραφική απεικόνιση τους πολεοδομικούς κανόνες προκειμένου να γίνει ορθολογική ανάπτυξη του αστικοποιούμενου χώρου.

Τα συμπεράσματα αυτά είναι κοινωνικά αναγκαία και οικονομικά σκόπιμα.