

Από τη μέτρηση στη διαχείριση και από τη διαχείριση στην παρέμβαση

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 17 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

8:00-9:00
9:00-11:00
ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗ ΣΥΝΕΔΡΩΝ, ΕΠΤΑΦΕΣ, ΠΡΩΙΝΟΣ ΚΑΦΕΣ
ΤΕΛΕΤΗ ΕΝΑΡΞΗΣ
Κ. Σχιζοδήμου, Γ. Τσακούμης, Χ. Χατζηβασιλές
ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟΙ ΠΡΟΣΕΚΚΛΗΜΜΕΝΩΝ: Χ. Σπύρτζης, Πρόεδρος ΤΕΕ
Α. Σιόλας, Πρόεδρος ΣΑΤΜ ΕΜΠ
Η. Τζιαβός, Πρόεδρος ΤΑΤΜ ΑΠΘ
Εκπρόσωποι Φορέων

ΚΗΡΥΞΗ ΕΝΑΡΞΗΣ ΕΡΤΑΣΙΩΝ:
ΟΜΙΛΙΑ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΠΣΔΑΤΜ: Σ. Ξεκαλάκης

11:00-12:10

Α' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

«Αναθεώρηση προδιαγραφών Τοπογραφικών Διαγραμμάτων» - Ν. ΖΑΧΑΡΙΑΣ
«Αναθεώρηση κοστολογίου σύνταξης Τοπογραφικών Διαγραμμάτων»
Ν. ΖΑΧΑΡΙΑΣ, Χ. ΒΑΛΑΚΩΣΤΑΣ, Ι. ΠΡΕΣΒΕΛΟΣ

11:40-12:10 Ερωτήσεις - Συζήτηση
12:10-12:30 ΔΙΑΛΕΙΜΜΑ - ΚΑΦΕΣ

12:30-15:45

Β' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Γ. Δημητρίου, Ι. Αλιπύδης, Θ. Κακαρόδωκας
«Υλοποιώντας την ΕΥΓΕΠ» - Ο.Κ.Χ.Ε.: Κ. ΝΕΔΑΣ, Ε. ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ
«Προτεινόμενες Προδιαγραφές Φωτογραμμετρικών Εργασιών στα Πλαίσια του Νέου Νόμου Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών» - Η. ΤΣΙΛΙΓΙΡΗΣ,
Γ. ΠΑΝΝΙΡΗΣ, Α. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ, Τ. ΚΟΚΚΑΣ, Γ. ΓΚΟΥΝΤΙΝΑΚΟΣ, Β. ΤΣΙΓΚΑΣ
«Από τη διόπτρα και τον πάπυρο, στη ρομποτική τεχνολογία και το διαδίκτυο»
Α. ΗΛΙΟΔΡΟΜΙΤΗΣ

13:15-13:30 «Ανάπτυξη λογισμικού τρισδιάστατης απεικόνισης και διαχείρισης γεωδαιτικών μετρήσεων σε πραγματικό χρόνο» - Σ. ΒΙΤΑΛΗΣ, Β. ΒΕΣΚΟΥΚΗΣ, Γ. ΠΑΝΤΑΖΗΣ
13:30-13:45 «Αξιολόγηση της ακρίβειας εντοπισμού της τεχνικής RTK με χρήση GNSS μόνιμων σταθμών αναφοράς» - Ι. ΛΑΪΝΑΣ, Μ. ΤΣΑΚΙΡΗ
13:45-14:00 «Συλλογή, διαχείριση και απόδοση δεδομένων σε πραγματικό χρόνο»
Γ. ΠΗΝΙΩΤΗΣ, Δ. ΣΤΑΘΑΣ, Κ. ΝΙΚΟΛΙΤΣΑΣ, Δ. ΤΣΙΝΗ, Δ. ΤΣΙΝΗΣ
14:00-14:15 «Εκτίμηση μικρομετακινήσεων στον Ελλαδικό χώρο μέσα των μόνιμων δικτύων GNSS και επίδρασή τους στα συστήματα HTRSO7 και ΕΓΣΑ '87»
Μ. ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΣ, Α. ΦΩΤΙΟΥ, Χ. ΠΙΚΡΙΔΑΣ

14:15-14:30 «Ανάλυση χωροσταθμικών υψομέτρων στο κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο της Ελλάδας» - Χ. ΚΩΤΣΑΚΗΣ, Μ. ΖΟΥΛΙΔΑ, Δ. ΤΕΡΖΟΠΟΥΛΟΣ, Κ. ΚΑΤΣΑΜΠΑΛΟΣ
14:30-14:45 «Προσδιορισμός συντεταγμένων στο ΕΓΣΑ '87 μέσω του HEPOS» - Μ. ΠΑΝΝΙΟΥ
14:45-15:00 «Παρακολούθηση διαχρονικών μεταβολών με τηλεοπτική - πιλοτική εφαρμογή στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής» - Α. ΤΟΥΡΝΑΣ

15:00-15:15 «Τρισδιάστατα Γεω-αναφερόμενα δεδομένα υψηλής ακρίβειας με σύστημα κινηματικής χαρτογράφησης (Mobile Mapping System-MMS)»
Δ. ΑΥΦΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ, Ν. ΖΥΓΡΑΣ, Χ. ΚΟΝΤΟΕΣ, Τ. ΠΡΑΣΣΑΣ
15:15-15:30 «Τοπογραφική Υπηρεσία ΥΠ.Α.Α.Τ.- Ιστορικό, δραστηριότητες, συμβολή στην ανάπτυξη της Ελληνικής Γεωργίας παράλληλα με την εξέλιξη των τεχνολογιών της τοπογραφίας» - Α. ΤΣΑΚΑΣ

15:30-16:45 ΓΕΥΜΑ

Γ' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ - ΑΝΑΠΤΥΞΗ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Π. Καραϊσάκος, Κ. Γεωργίου, Β. Ζυγορή
«Χωρική βελτιστοποίηση: Ένα εργαλείο παρέμβασης»
Ε. ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ, Δ. ΦΩΤΑΚΗΣ
«Η εκτός σχεδίου δόμηση και οι επιπτώσεις της στο εξωαστικό περιβάλλον»
Α. ΣΙΟΛΑΣ, Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ, Α. ΜΑΡΙΔΑΚΗ
«Διαλειτουργικές υποδομές για το νέο μοντέλο Δημόσιας Διοίκησης, η εμπειρία, οι προκλήσεις και οι ανάγκες για το μέλλον. Μελέτη περίπτωσης: Τα έργα της e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ» - Κ. ΧΑΜΗΛΟΘΩΡΗΣ
«Οι Αγρόνομοι Τοπογράφοι Μηχανικοί και το εργαστήριο Φυσικής Γεωγραφίας και Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» - Α. ΣΙΟΛΑΣ, Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ
«Αξιολόγηση έργων και μέτρων προστασίας και διαχείρισης των υδατικών πόρων»
Γ. ΤΣΑΚΙΡΗΣ
«Αειφορική διαχείριση και αξιοποίηση λίμνης Αργυροπούλου»
Α. ΣΠΥΡΙΔΗΣ

16:45-19:30

17:00-17:15
17:15-17:30
17:30-17:45
17:45-18:00
18:00-18:15

18:15-18:30
18:30-18:45
18:45-19:00
19:00-19:30

19:00-19:15
19:15-19:30
19:30-19:45
19:45-20:00
20:00-20:15
20:15-20:30
20:30-20:45
20:45-21:00
21:00-21:15
21:15-21:45
21:45-24:30

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
11:45-12:00
12:00-12:15
12:15-12:30
12:30-12:45
12:45-13:00
13:00-13:15
13:15-13:30
13:30-13:45
13:45-14:00
14:00-14:15
14:15-14:30
14:30-15:30
15:30-17:30
ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
15:30-16:00
16:00-16:15
16:15-16:30
16:30-16:45
16:45-17:00
17:00-17:30

«Πληροφορικό σύστημα υδατικών πόρων (υφιστάμενη κατάσταση - προοπτικές)»
Θ. ΤΣΙΑΛΑΣ
«Οικονομία και περιβάλλον ή περιβάλλον και οικονομία: Η τοπογραφική προσέγγιση της παγκόσμιας περιβαλλοντικής συμφωνίας» - Μ. ΛΑΜΠΡΟΥ
«Παρακολούθηση μετακίνησης εδάφους με δορυφορικά δεδομένα» - Γ. ΒΟΖΙΚΗΣ
Ερωτήσεις - Συζήτηση

ΣΑΒΒΑΤΟ 18 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗ ΣΥΝΕΔΡΩΝ, ΕΠΤΑΦΕΣ
Δ' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Ι. Μανανάς, Γ. Κάππος, Π. Σταμάτης
«Η τεχνητή νοημοσύνη στην υπηρεσία των έργων υποδομής» - Α. ΦΡΑΓΚΟΣ
«Επιλογή θέσεων κατασκευής αναπλημμυρικών φραγμάτων στην Χαλκιδική με χρήση ψηφιοποιημένων χαρτογραφικών δεδομένων GIS» - Σ. ΧΑΤΖΗΑΒΒΑΣ
«Η σημασία της παρακολούθησης της παραμόρφωσης των τεχνικών έργων κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας- Ο ρόλος του ΑΤΜ» - Μ. ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ
«Η χρήση της τεχνολογίας των γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών στη συντήρηση, διαχείριση και λειτουργία αυτοκινητόδρομων»
Θ. ΔΟΓΑΝΗΣ, Β. ΧΑΛΚΙΑΣ, Γ. ΚΡΑΝΙΑ
«Συλλογή και διαχείριση δεδομένων για την αποδοτική και ασφαλή λειτουργία συγκοινωνιακών υποδομών» - Β. ΨΑΡΙΑΝΟΣ, Κ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ
«Διερεύνηση των δυνατοτήτων της τεχνικής επίγειας σάρωσης laser σε εργασίες επιμετρήσεων σφράγγων: Εφαρμογή στη σήραγγα Τεμπών Τ1»
Ε. ΚΑΝΤΙΑΝΗΣ, Β. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ, Β. ΓΚΙΚΑΣ
«Οι επίγειοι σαρώτες laser στην παραγωγική διαδικασία του Τοπογράφου Μηχανικού» - Μ. ΞΙΝΟΓΑΛΟΣ
«Προσδιορισμός της παραμόρφωσης- αντοχής κατασκευών με τη μέθοδο της ελεγχόμενης φόρτισης σε πραγματικό χρόνο» - Ε. ΛΑΜΠΡΟΥ, Α. ΗΛΙΟΔΡΟΜΙΤΗΣ
«Απαλλοτριώσεις και νέοι αυτοκινητόδρομοι. Αναγκαίες αλλαγές στη θεώρηση των απαλλοτριώσεων και στις προδιαγραφές εκπόνησης των σχετικών μελετών κτηματογράφησης» - Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, Σ. ΜΠΑΣΙΟΥΚΑ, Χ. ΠΟΤΣΙΟΥ, Μ. ΧΑΝΟΣ
ΔΙΑΛΕΙΜΜΑ - ΚΑΦΕΣ

Ε' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Ι. Πρόβελος, Γ. Αγγελότος, Σ. Παγιατάκης
«Το Εθνικό Κτηματολόγιο σήμερα» - Α. ΑΡΒΑΝΙΤΗΣ
«Επιχειρησιακός σχεδιασμός Κτηματολογίου» - Δ. ΡΟΚΟΣ
«The chartered surveyor in Britain (cadastral)» - D. POWELL
«Secure property rights - a necessity for economic development» - Η. ONSRUD
«Θεσμικές γραμμές, προϋπόθεση και στόχος του Εθνικού Κτηματολογίου»
Ν. ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ
«Ψηφιακό κτηματολόγιο σε αποκεντρωμένες δομές» - Α. ΚΙΤΣΑΡΑΣ, Γ. ΜΑΡΟΥΚΗΣ
«Ο ρόλος του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού στο παρόν και το μέλλον του Εθνικού Κτηματολογίου» - ΠΣΔΑΤΜ
«Η αναπτυξιακή διάσταση του κτηματολογίου» - Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ
«Οι σύγχρονοι ανασασμοί στην Ευρώπη» - Χ. ΠΟΤΣΙΟΥ
«Εναλλακτικές μέθοδοι ένταξης διανομών του Υπουργείου Γεωργίας στο ΕΓΣΑ '87» - Δ. ΑΜΠΑΤΖΙΔΗΣ, Ν. ΚΑΛΑΜΑΚΗΣ, Κ. ΚΑΤΣΑΜΠΑΛΟΣ, Χ. ΚΩΤΣΑΚΗΣ
«Διάθεση ορθοεικόνων LSO στο διαδίκτυο με ανοικτό λογισμικό» - Α. ΤΟΥΡΝΑΣ
ΕΛΑΦΡΥ ΓΕΥΜΑ

ΣΤ' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ: ΡΟΛΟΣ & ΕΞΕΛΙΞΗ

Α. Κοσμίδου, Ι. Αρχοντάκης, Θ. Βλαχογιάννης
«The Surveyor: Positioning the World for the Future» - D. B. ZILKOSKI
«Η Επιστήμη της τοπογραφίας στην Αρχαία Ελλάδα» - Σ. ΣΟΦΙΑΣ
«Η Τοπογραφική επιστήμη σε μετάβαση προς αναζήτηση μιας συνεκτικής ταυτότητας» - Μ. ΚΑΒΟΥΡΑΣ
«Το νέο τοπίο για τον επαγγελματία Αγρόνομο Τοπογράφο Μηχανικό πλάνο στρατηγικής για τη μελλοντική διασφάλιση του κλάδου» - Χ. ΧΑΤΖΗΒΑΣΙΛΗΣ
«Γιατί Μηχανικός ο Τοπογράφος;» - Α. ΠΡΕΣΒΕΛΟΣ
Στρογγυλό Τραπέζι
Συμπεράσματα Συνεδρίου

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το αναλυτικό πρόγραμμα, θέματα μετακινήσεων, διαμονής, κ.α., οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στη γραμματεία του ΠΣΔΑΤΜ. (Υπεύθυνη Επικοινωνίας: κ. Ευγενία Στάθη) στα τηλέφωνα 210 3301045 - 210 3301089 ή να ανατρέχουν στο διαδικτυακό τόπο του ΠΣΔΑΤΜ στη διεύθυνση www.psdattm.gr • Το κόστος συμμετοχής στο συνέδριο ανέρχεται σε €30. • Ειδική τιμή για τους προπτυχιακούς φοιτητές των σχολών ΑΤΜ €15. • Στις ξένες εισηγήσεις θα υπάρχει διερμηνεία.

Η εκτός σχεδίου δόμηση και οι επιπτώσεις της στο εξωαστικό περιβάλλον

Σιόλας, Α., Μπακογιάννης, Ε. & Μαριδάκη, Α.

Εισαγωγή

Η δεκαετία του 1970 προσδιορίζει, για την Ελλάδα, την απαρχή της εκδήλωσης σημαντικών αλλαγών στη χρήση της γης στον περιαστικό και εξωαστικό χώρο που συνδέονται με την απρογραμμάτιστη ανάπτυξη και διάχυση οικιστικών αλλά και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον χώρο. Οι δραστηριότητες αυτές αφορούν κυρίως την παραθεριστική κατοικία καθώς και εγκαταστάσεις και υπηρεσίες τουρισμού που αναπτύσσονται κύρια στις παράκτιες ζώνες της ηπειρωτικής χώρας και στον νησιωτικό χώρο, και πολύ λιγότερο βιομηχανικές ή μεταποιητικές δραστηριότητες.

Οι χωρικές αυτές αλλαγές συντελούνται ερήμην χωρικού σχεδιασμού και συσχετίζονται με διεργασίες παραγωγής του χώρου που συνδέονται με μεγάλης πυκνότητας εκτός σχεδίου νόμιμη δόμηση, αυθαίρετη δόμηση, λειτουργικές συγκρούσεις από ασυμβίβαστες μεταξύ τους χρήσεις γης δυσανάλογη κατανάλωση εδάφους και έλλειψη σε τεχνικές υποδομές και κοινωνικό εξοπλισμό¹.

Ταυτόχρονα, η επεκτατική αυτή μορφή χωρικής ανάπτυξης έχει σημαντικές περιβαλλοντικές αλλά και κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τη δραματική μείωση της γεωργικής γης, την υποβάθμιση των φυσικών πόρων, τη μείωση των ελεύθερων/ ανοικτών χώρων σε περιφερειακό επίπεδο, την μείωση και σε πολλές περιπτώσεις εξαφάνιση ειδών της χλωρίδας και της πανίδας ως αποτέλεσμα της διάσπασης των οικοσυστημάτων, τη σημαντική αύξηση του όγκου απορροής των υδάτων που αυξάνουν τον κίνδυνο πλημμυρών. Κυρίως όμως, η "αστικοποίηση" του εξωαστικού χώρου συνδέεται, στις

¹ Βασενχόβεν 1995, Οικονόμου 1995, ΥΠΕΧΩΔΕ 1996

περισσότερες των περιπτώσεων, με την υποβάθμιση του φυσικού τοπίου και την ανα- παραγωγή ενός μονότονου και αδιάφορου αστικού τοπίου στην αγροτική ενδοχώρα².

Ο σχεδιασμός των αλλαγών στη χρήση της γης αποτελεί έναν από τους βασικούς μηχανισμούς που διαθέτει η πολιτεία για να επηρεάσει και να κατευθύνει τη μελλοντική κατανομή των οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον χώρο. Η δυνατότητα ελέγχου και καθοδήγησης των χωρικών αλλαγών αποκτά ιδιαίτερη σημασία στον εξωαστικό χώρο καθώς ο χώρος αυτός αποτελεί κατά τις τελευταίες δεκαετίες το σκηνικό άσκησης σημαντικών αναπτυξιακών πιέσεων που σχετίζονται σε ένα επίπεδο με τις μεταβαλλόμενες σχέσεις παραγωγής στον αγροτικό χώρο και σε ένα δεύτερο επίπεδο με την αυξημένη ζήτηση για την "αξιοποίηση" των ποιοτικών περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της υπαίθρου για κατανάλωση και αναψυχή με αποτέλεσμα τη διάχυση δραστηριοτήτων στην αγροτική ενδοχώρα.

Ο έλεγχος και περιορισμός της αστικής ανάπτυξης με την ταυτόχρονη προστασία της γεωργικής γης και των ελεύθερων/ανοικτών χώρων αποτέλεσαν παραδοσιακά βασικό στόχο του σχεδιασμού χρήσεων γης αντικείμενο του οποίου αποτελεί ο ενιαίος σχεδιασμός των χρήσεων γης μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών στο σύνολο της εδαφικής ενότητας των ΟΤΑ. Η προώθηση αυτού του στόχου συνδέθηκε παραδοσιακά, σε διεθνές επίπεδο, με την εφαρμογή κανονιστικών κυρίως εργαλείων και μηχανισμών που υλοποιούνται σε διαφορετικά διοικητικά και γεωγραφικά επίπεδα και περιλαμβάνουν μεταξύ πόλεων, τον καθορισμό "πράσινων ζωνών" που έθεταν φυσικά όρια στην επέκταση των πόλεων, τον καθορισμό ζωνών αποκλειστικής "γεωργικής χρήσης" που συνήθως καθορίζονται σε περιφερειακό επίπεδο με στόχο την προστασία και διατήρηση της γεωργικής γης³, ή και τον προσδιορισμό "ορίων αστικής ανάπτυξης/ διεύρυνσης" που καθορίζονται σε τοπικό επίπεδο. Η υιοθέτηση αυτών των εργαλείων και μέτρων πολιτικής – που λειτουργούν κυρίως ως προστατευτικές ζώνες της υπαίθρου – θεμελιώθηκε κυρίως σε αρχές που προσέγγιζαν τον αγροτικό χώρο ως χώρο που προορίζεται αποκλειστικά για αγροτική παραγωγή διαφοροποιώντας έτσι ριζικά τη λειτουργία και μορφή του αγροτικού χώρου/ της υπαίθρου από τον αστικό χώρο.

² Nelson, 1992, Burchell κ.ά. 1998

³ Coughlin 1991

Όμως, η μεταβολή των διαθρωτικών σχέσεων στο εσωτερικό των αγροτικών περιοχών που συσχετίζονται κυρίως με την ανάγκη στήριξης των αγροτικών εισοδημάτων μέσω της υιοθέτησης και εφαρμογής αναπτυξιακών πολιτικών και στρατηγικών που αποσύνδεσαν την οικονομική επιβίωση του αγροτικού χώρου από την αγροτική παραγωγή, διαμόρφωσαν μια νέα δυναμική μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου ο οποίος πλέον προσεγγίζεται στο πλαίσιο κατά κύριο λόγο αστικοποιημένης και καταναλωτικής κοινωνικής οργάνωσης»⁴ και επομένως ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων αναψυχής και κατανάλωσης.

Η νέα αυτή δυναμική μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου, σε συνδυασμό με νέες πολιτικές προτεραιότητες που υιοθετούνται σε ευρωπαϊκό αλλά και διεθνές επίπεδο και αφορούν στην προστασία και διατήρηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος και του τοπίου – και οι οποίες “επιβάλλονται” για να αντιμετωπίσουν τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ραγδαίας από-αστικοποίησης - δημιούργησαν μεγαλύτερες προκλήσεις για τον σχεδιασμό των αλλαγών στη χρήση της γης στον εξωαστικό χώρο διευρύνοντας έτσι τη λειτουργία και τον παρεμβατικό ρόλο που αυτός καλείται να διαδραματίσει στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης. Η λειτουργία του σχεδιασμού χρήσεων γης παραδοσιακά ταυτιζόταν με την επίλυση της “αντίφασης της ιδιοκτησίας” που προκύπτει από τις ανταγωνιστικές διεκδικήσεις για τη χρήση της γης η οποία προσεγγίζει ταυτόχρονα ως ιδιωτικός οικονομικός πόρος και ως δημόσιο αγαθό⁵.

Όμως, εκτός από αυτή την αντίφαση, ο σχεδιασμός του χώρου καλείται επιπλέον να αντιμετωπίσει πρώτον, την αντίφαση που συνδέεται με τη χρήση των φυσικών πόρων και η οποία δημιουργείται από τις ανταγωνιστικές διεκδικήσεις για την κατανάλωση / αξιοποίηση τους ή τη διατήρηση της ικανότητάς τους για αναπαραγωγή και δεύτερον, την “αναπτυξιακή αντίφαση” που εγείρεται μεταξύ των ανταγωνιστικών διεκδικήσεων για κοινωνική ισότητα από τη μια και την προστασία του περιβάλλοντος από την άλλη. Σε αυτό το πλαίσιο, ο σχεδιασμός χρήσεων γης καλείται τώρα να λειτουργήσει ως μια διεργασία που αναγνωρίζοντας τη διάσταση της γης ως πεπερασμένου φυσικού πόρου, επιχειρεί μέσα από την υιοθέτηση νέων πρακτικών και διαδικασιών

⁴ Χατζημιχάλης 2005

⁵ Scott, and Roweis 1977

παραγωγής χωρικών ρυθμίσεων αλλά και νέου τύπου εργαλεία να κατανοήσει, να εξισορροπήσει και να διαχειριστεί τα διαφορετικά και αντιτιθέμενα συμφέροντα που εμπλέκονται στη δυναμική ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου αλλά και ευρύτερα των αστικών περιφερειών, συμφέροντα που οριοθετούνται από τη δυαδικότητα μεταξύ της προώθησης της οικονομικής διεύρυνσης του αγροτικού χώρου και της προστασίας του περιβάλλοντος και διατήρησης των φυσικών πόρων ώστε να συνεχίσουν να αποδίδουν στο διηνεκές ότι απαιτείται από αυτά, δηλ. γεωργικά προϊόντα, καθαρό νερό ή / και κάποια είδη ζώων και φυτών⁶.

Αυτή η θεώρηση του σχεδιασμού χρήσεων γης ως μια κοινωνική / πολιτική διεργασία που επιχειρεί την εξισορρόπηση μεταξύ αντιτιθέμενων στόχων, αξιών και συμφερόντων, έρχεται σε αντίθεση με προγενέστερα μοντέλα που προσέγγιζαν τον σχεδιασμό χρήσεων γης και γενικότερα τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ως μια τεχνική, ορθολογική διεργασία που επικεντρώνονταν στη διαμόρφωση ενός "αποδοτικού" χωρικού πρότυπου στη βάση εκπλήρωσης μιας σειράς ξεκάθαρων και κοινά αποδεκτών στόχων που προάσπιζαν το δημόσιο συμφέρον. Ο σχεδιασμός χρήσεων γης προσεγγίζεται πλέον ως μια κοινωνική και πολιτική διεργασία μέσα από την οποία ένα πλήθος ατόμων από διάφορους θεσμικούς φορείς και θέσεις συναρθρώνεται για να σχεδιάσει διαδικασίες εκπόνησης σχεδίων και να διαμορφώσει πολιτικές ρυθμίσεις και αρχές για τον έλεγχο, τη ρύθμιση και διαχείριση των χωρικών αλλαγών⁷.

Η διεργασία αυτή αποσκοπεί όχι μόνο στον προσδιορισμό συγκεκριμένων πολιτικών και έργων αλλά και στη διαμόρφωση ενός πλαισίου για τη λήψη αποφάσεων το οποίο θα επηρεάζει όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη ως προς τις μελλοντικές τους επενδύσεις και τις ρυθμιστικές τους δραστηριότητες. Κυρίως όμως διαμορφώνει συγκεκριμένους τρόπους κατανόησης, τρόπους επίτευξης συναίνεσης και τρόπους οργάνωσης και ενεργοποίησης αλλαγών στην πολιτική αρένα. Το σημαντικό νομοθετικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό, χωροταξικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό που θεσμοθετήθηκε από το Ελληνικό κράτος και εφαρμόστηκε κατά την περίοδο 1975-1995 – περίοδο εκδήλωσης σημαντικών αναπτυξιακών πιέσεων- προέβλεπε την εκπόνηση διαφόρων

⁶ Davidson, και Wibberley, 1977

⁷ Kaiser κ.ά., 1995, Healey, 1997

τύπων σχεδίων χρήσεως γης σε χωροταξικό αλλά και πολεοδομικό επίπεδο τα οποία αποσκοπούσαν στην διαμόρφωση ενός καθοδηγητικού και ρυθμιστικού πλαισίου για την ανάπτυξη οικιστικών δραστηριοτήτων αλλά και την προσέλκυση επενδύσεων.

Όμως, η εφαρμογή του συνολικού αυτού νομοθετικού πλαισίου για τον χωρικό σχεδιασμό αν και οριοθετήθηκε από το "όραμα" και την προσπάθεια για μια ολοκληρωμένη ρύθμιση των χωρικών προβλημάτων που απέρρεαν κυρίως από την άναρχη και απρογραμματίστη ανάπτυξη των οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον χώρο, προσδιορίστηκε από την παραγωγή και περιορισμένη θεσμοθέτηση πολεοδομικών σχεδίων που είχαν ως βασικό αντικείμενο την πολεοδομική ανασυγκρότηση των πόλεων και των οικισμών της χώρας.

Ταυτόχρονα, η παρεμβατική δραστηριότητα της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης στον εξωαστικό χώρο οριοθετήθηκε από την περιορισμένη, και όχι γενικευμένη, εφαρμογή κανονιστικών σχεδίων χρήσεως γης – τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου – και την ταυτόχρονη διεύρυνση του κανονιστικού πλαισίου για την εκτός σχεδίου δόμηση, που σε συνδυασμό δημιούργησαν ένα "ρυθμιστικό" πλαίσιο το οποίο ακυρώνοντας την αρχική διαφοροποίηση που υπήρχε μεταξύ του αστικού- δομημένου και αγροτικού - αδόμητου - ανοικτού χώρου, προώθησε την αποσπασματική χωροθέτηση δραστηριοτήτων στην ύπαιθρο βάσει κυρίως τομεακών πολιτικών και προτεραιοτήτων. Σε αυτό το πλαίσιο, η αδυναμία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού να επηρεάσει / καθοδηγήσει τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων στον εξωαστικό χώρο, διαμορφώνοντας διαφορετικά πρότυπα χωρικής ανάπτυξης από αυτά που παράγουν οι διεργασίες της αγοράς, αποδόθηκε αποκλειστικά στην ελλιπή εφαρμογή του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου χωρίς να εγείρεται σχετική προβληματική για τη μορφή και τον ρόλο που διαδραματίζει ο χωρικός σχεδιασμός στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης.

Βασική θέση της εργασίας αυτής είναι ότι ο σχεδιασμός της οικιστικής ανάπτυξης και συνακόλουθα ο έλεγχος και η ρύθμιση των αλλαγών στη χρήση της γης δεν αποτελεί συγκροτησιακό στοιχείο του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα ο παρεμβατικός ρόλος που ασκεί η πολιτεία στην καθοδήγηση της κατανομής των δραστηριοτήτων στον χώρο να περιορίζεται στην αποδοχή και νομιμοποίηση των τάσεων της αγοράς. Η θέση αυτή θεμελιώνεται στη βασική

παραδοχή αυτής της εργασίας ότι ο χωρικός σχεδιασμός ως κοινωνική διεργασία / πρακτική χρήσεων γης και γενικότερα του χωρικού σχεδιασμού επηρεάζουν / καθοδηγούν με τη σειρά τους τις δυνάμεις μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου μέσα από τον προσδιορισμό ευκαιριών αλλά και περιορισμών για την ανάληψη επενδυτικών αποφάσεων, και την εφαρμογή αρχών και ιδεών για τη χωρική οργάνωση και την ποιότητα των τόπων (ιδεών που διαφοροποιούνται στον χρόνο και τον χώρο).

Στο πλαίσιο αυτό, ο σχεδιασμός αποτελεί μια συνεχή προσπάθεια συσχέτισης αρχών για την ποιότητα και την κοινωνική δυναμική των τόπων με αντιλήψεις για τις κοινωνικές διεργασίες που «κατασκευάζουν τόπους» και , συνακόλουθα κινείται μεταξύ ριζοσπαστικών προθέσεων για μετασχηματισμό και ενός ρόλου για τη διατήρηση του τρόπου με τον οποίο λειτουργούν οι πόλεις και οι οικισμοί αλλά και των κυρίαρχων πρακτικών διακυβέρνησης⁸ , συνδέεται αμφίδρομα με τη δυναμική των κοινωνικό-οικονομικών αλλαγών που συντελούνται στον εξωαστικό χώρο, και στις αστικές περιφέρειες γενικότερα, με την έννοια ότι από τη μια πλευρά, η δυναμική αυτή δεν καθορίζει μόνο τη ζήτηση για γη, συγκεκριμένες θέσεις και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τόπων αλλά και διαμορφώνει τις απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο θα ικανοποιηθεί η ζήτηση και προσδιορίζει, "χρωματίζει" τις αξίες που αποδίδονται σε χαρακτηριστικά του τοπίου και των οικοδομημάτων.

Το πλαίσιο ρύθμισης του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα

Η Ελλάδα καταλαμβάνει μια έκταση 132.000 περίπου τετραγωνικών χιλιομέτρων και έχει μια σχετικά χαμηλή πυκνότητα, 80 άτομα ανά τ.χ., σε σχέση με τον κοινοτικό μέσο όρο που ανέρχεται σε 118 άτομα ανά τ.χ.⁹ . Η μορφολογία του εδάφους προσδίδει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στο ελληνικό τοπίο εφόσον τα 2/3 της συνολικής έκτασης χαρακτηρίζονται ως ορεινές περιοχές το 20% της έκτασης μοιράζεται μεταξύ 130 νησιών, ενώ η ακτογραμμή της χώρας εκτείνεται σε 15.000 χιλιόμετρα.

⁸ Alexander , 2001, Healey, 1997, Friedmann, 1987

⁹ Eurostat,2001

Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο πληθυσμός της Ελλάδας ανερχόταν σε 10.949.953 περίπου κατοίκους σημειώνοντας μια οριακή αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία. Ο αγροτικός χαρακτήρας του ελληνικού χώρου που κυριαρχούσε μέχρι τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο μεταβλήθηκε ριζικά κατά τις επόμενες δεκαετίες τόσο λόγω των έντονων μεταναστευτικών κινήσεων προς το εξωτερικό όσο και πληθυσμιακών μετακινήσεων κυρίως προς τα δυο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, της Αθήνας και τη Θεσσαλονίκη.

Οι ραγδαίες τάσεις αστικοποίησης και εγκατάλειψης της υπαίθρου που σημειώθηκαν μέχρι τη δεκαετία του 1980 έδειξαν κάποιες τάσεις υποχώρησης κατά την επόμενη εικοσαετία. Η διαφαινόμενη υποχώρηση της πληθυσμιακής συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα κατά τη δεκαετία του 1990 συνοδεύτηκε από μια ταχύτερη ανάπτυξη των μικρών κυρίως πόλεων οι περισσότερες όμως από τις οποίες βρίσκονται μέσα στα όρια των δυο μητροπολιτικών περιοχών της χώρας¹⁰. Ωστόσο, παρά τις διαφαινόμενες τάσεις σταθεροποίησης της πληθυσμιακής μετακίνησης προς τις αστικές περιοχές της χώρας κατά τη δεκαετία του 1980, το βασικό στοιχείο που χαρακτηρίζει τον ελληνικό χώρο εκείνη την περίοδο αποτελεί η κυριαρχία των δυο μητροπολιτικών κέντρων στα οποία συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού αλλά και της απασχόλησης.

Αυτή η συγκέντρωση του πληθυσμού και της απασχόλησης στον ευρύτερο αστικό χώρο η οποία συνδεόταν άμεσα με την αναδιάρθρωση της ελληνικής οικονομίας είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις ιδιαίτερα σε σχέση με την ισόρροπη ανάπτυξη των διαφορετικών περιφερειών της χώρας¹¹. Πρώτον, καταγράφεται μια σταθερή και σημαντική μείωση της απασχόλησης στον γεωργικό τομέα η οποία στο τέλος της δεκαετίας του 1980 κάλυπτε μόνο το 17% της συνολικής απασχόλησης από το 40% που ήταν το 1971. Το στοιχείο όμως που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε σχέση με την εξέλιξη που είχε η ελληνική γεωργία εκείνη την περίοδο, είναι η συνεχώς μειούμενη συμμετοχή του πρωτογενή τομέα στην οικονομία της χώρας η οποία, εκτός από τα επίπεδα απασχόλησης αντανακλάται κυρίως από τη μειούμενη συμβολή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ, αφού η συμμετοχή του Ακαθάριστου Γεωργικού

¹⁰ Πετράκος και Μαρδάκης, 1997

¹¹ ΥΧΟΠ, 1982

Προϊόντος στο ΑΕΠ από το 14% που ήταν το 1981 μειώθηκε στο περίπου 11% κατά το 1991 και στο 6% κατά το 2001. Τα αίτια που ερμηνεύουν τη σχετική "συρρίκνωση" του πρωτογενή τομέα συνδέονται τόσο με διαρθρωτικές (π.χ. μερική αξιοποίηση πόρων, περιορισμένη έκταση αρδευόμενων εκτάσεων, οργάνωση και μέγεθος εκμεταλλεύσεων), εγγειοδιαρθρωτικές και οργανωτικές παραμέτρους¹² όσο και με την υλοποίηση της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής (ΚΑΠ). Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι λόγω των διαφοροποιημένων επιπτώσεων που είχε η εφαρμογή της ΚΑΠ στον αγροτικό τομέα σε ευρωπαϊκό επίπεδο¹³ – μέχρι τουλάχιστον την αρχή της δεκαετίας του 1990 οπότε υλοποιήθηκε η αναθεώρηση της – ο τύπος της γεωργίας που αναπτύχθηκε στη χώρα μας δεν αφορούσε στη γεωργία της μαζικής παραγωγής ούτε στη γεωργία των ποιοτικών προϊόντων αλλά στην «μικρής κλίμακας γεωργία της πολυδραστηριότητας, προσδιοριζόμενη από την ανεπαρκή ποσότητα και ποιότητα προϊόντος (που) εξαρτάται, ως προς τη βιωσιμότητα της, από τα συμπληρωματικά εξωγεωργικά εισοδήματα όσων την ασκούν».

Δεύτερον παρά τη σημαντική αύξηση που είχε παρουσιάσει ο τομέας της βιομηχανίας κατά τις δεκαετίες του 1960 και 1970, σχετική μείωση που καταγράφηκε στο ποσοστό απασχόλησης στον τομέα κατά τις επόμενες δεκαετίες συνοδεύτηκε από τάσεις χωρικής συγκέντρωσης της βιομηχανίας με αποτέλεσμα η χωρική διάρθρωση της βιομηχανίας στον ελληνικό χώρο να προσδιορίζεται από:

- α) την εδραίωση της κυρίαρχης θέσης που κατείχε η περιοχή της Πρωτεύουσας στη συνολική βιομηχανική απασχόληση,
- β) τη σταθεροποίηση του ρυθμού ανάπτυξης της βιομηχανίας στη Θεσσαλονίκη, και
- γ) τον περιορισμό της ανάπτυξης της βιομηχανικής δραστηριότητας στις ζώνες επιρροής του άξονα Αθήνα – Θεσσαλονίκης, δηλ. στους νομούς Λάρισας, Φθιώτιδας και Μαγνησίας καθώς και στους νομούς Αν. Μακεδονίας και Θράκης (ΥΧΟΠ, 1982).

Τέλος, το στοιχείο που προσδιόρισε την εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας εκείνη την περίοδο ήταν η αυξημένη συμμετοχή του τριτογενή τομέα – κυρίως του τουρισμού - στη συνολική απασχόληση που αυξήθηκε από 31% το 1971 στο 52,6% το 1991. Οι σημαντικές αυτές εξελίξεις στην κατανομή της εργασίας που αφορούσαν κυρίως

¹² ΥΧΟΠ, 1982

¹³ Λουλουδής, 1999

στη δραστική μείωση της απασχόλησης στη γεωργία και στην ταυτόχρονη αύξηση του τριτογενή τομέα, οδήγησαν όπως ήταν αναμενόμενο στη διεύρυνση των περιφερειακών ανισοτήτων που εκφράζονταν με την πληθυσμιακή ερήμωση της αγροτικής ενδοχώρας και την ταυτόχρονη πληθυσμιακή έκρηξη ορισμένων αστικών κέντρων – κύρια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης – αλλά και εξωαστικών περιοχών του παράκτιου και νησιωτικού χώρου .

Ωστόσο, πέρα από τις περιφερειακές ανισότητες που δημιούργησαν οι αλλαγές στην κατανομή της εργασίας, η εξέλιξη άλλων κοινωνικό – οικονομικών παραμέτρων που αφορούσαν κυρίως στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου του αστικού πληθυσμού και στα μεταβαλλόμενα πρότυπα διαβίωσης και κατανάλωσης, σε συνδυασμό με τα εγγειοδιαρθρωτικά χαρακτηριστικά του συστήματος ανάπτυξης και χρήσης της γης, μετέβαλαν σημαντικά την μορφή της οικιστικής ανάπτυξης στη χώρα η οποία καθορίστηκε από δυο “διαδοχικές” διαδικασίες: τη διαδικασία προαστιοποίησης της οικιστικής ανάπτυξης και τη διαδικασία από-αστικοποίησης που οδήγησαν στη διάχυση οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον περιαστικό και συνακόλουθα στον εξωαστικό χώρο. Το “εκτατικό” αυτό μοντέλο χωρικής ανάπτυξης που αποτέλεσε παράγωγο της ανοργάνωτης, απρογραμματίστης και σε πολλές περιπτώσεις αυθαίρετης επέκτασης των πόλεων και των οικισμών συνδέθηκε με τη δημιουργία των σημαντικών χωρικών προβλημάτων που αντιμετώπιζε η χώρα στα τέλη της δεκαετίας του 1970 τα οποία για μεν τον αστικό χώρο περιλάμβαναν τη δυσλειτουργία και υποβάθμιση των πόλεων λόγω της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, και μη, δραστηριοτήτων στον αστικό ιστό, της έλλειψης στοιχειώδους κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών προβλημάτων και των συγκρουόμενων χρήσεων γης, για δε τον εξωαστικό / αγροτικό χώρο περιλάμβαναν την εγκατάλειψη και μείωση της γεωργικής γης, τη μη ορθολογική χρήση φυσικών πόρων καθώς και την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου¹⁴.

¹⁴ Ζήφου, Μ. (Μάρτιος 2008) , Αξιολόγηση της πολιτικής σχεδιασμού των χρήσεων στον εξωαστικό χώρο στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1975 – 1995, Διδακτορική Διατριβή

Ισχύουν κριτήρια χωροθέτησης και σήμερα;

Μια πρώτη κατηγορία αποτελούν χώροι στους οποίους εφαρμόζεται μια καθολικά σχεδιασμένη ανάπτυξη με ευθύνη του δημόσιου τομέα (ό,τι συνέβαινε στις πιο οργανωτικά προωθημένες περιφέρειες χωρών του υπαρκτού Σοσιαλισμού μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του '80). Εδώ τα αποφασιστικά κριτήρια που είναι αποτέλεσμα ιδεολογίας και πολιτικής εξειδικεύονται απ' αυτόν το σχεδιασμό. Έτσι στο χωροταξικό σχέδιο μιας περιφέρειας θα καθορισθεί το ειδικό βάρος του κάθε κριτηρίου – για τη δημιουργία π.χ. μιας νέας πόλης ή κάποιων επεκτάσεων – ανάλογα με τους πρωταρχικούς στόχους που θα τεθούν και που θα μετεξελιχθούν και αυτοί σε παράγοντες (άρα κριτήρια) για επιλογή ή αντίθετα αποκλεισμό περιοχών. Αυτοί μπορεί να είναι:

- 1) Οικονομικοί – αναπτυξιακοί παράγοντες, όπως π.χ. χαμηλό κόστος γης, ύπαρξη πρώτων υλών ή θέσεων απασχόλησης όχι μακριά από τον οικισμό, μη ανοικοδόμηση εύφορης γης.
- 2) Κοινωνικοί παράγοντες, όπως κάλυψη άμεσων στεγαστικών αναγκών και απαιτήσεων σε κοινωνική υποδομή,
- 3) Τεχνικοί/ επιστημονικοί παράγοντες, όπως π.χ. μη ανοικοδόμηση σε ακατάλληλα λόγω σεισμών ή κατολισθήσεων εδάφη.
- 4) Εθνικοί/ πολιτικοστρατηγικοί παράγοντες, όπως λ.χ. η ανάγκη για επικοινωνία ή ενίσχυση παραμεθωρίων περιοχών παρά τα τυχόν αρνητικά λοιπά κριτήρια.
- 5) Πολιτισμικοί παράγοντες, άρα σχετιζόμενοι με την ιστορία, τον πολιτισμό και το διατηρητέο τεχνητό περιβάλλον της περιοχής.
- 6) Οικολογικοί / περιβαλλοντικοί παράγοντες, όπως διατήρηση χλωρίδας, πανίδας φυσικών περιοχών, άρα αποκλεισμός τους από τη δόμηση.

Σε μια δεύτερη κατηγορία εντάσσονται χώροι όπου ισχύει καθεστώς ελεύθερης οικονομίας αλλά με συγκροτημένες οργανωτικές δομές και σχετική αποτελεσματικότητα του σχεδιασμού στη βάση συμμετοχικών διαδικασιών. Και εδώ συχνά ισχύουν κάποιοι από τους παραπάνω παράγοντες. Θα προστίθενται όμως οπωσδήποτε :

α) Παράγοντες που σχετίζονται με συστήματα κινήτρων για την υλοποίηση μιας σχετικής πολιτικής και

β) αρκετοί από τους παράγοντες – αν και ενδεχόμενα ελεγχόμενοι – που χαρακτηρίζουν την Τρίτη περίπτωση και που προέρχονται από την ιδιωτική επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η τρίτη κατηγορία συντίθεται είτε από χώρους με μη σχεδιασμένη ανάπτυξη εκ μέρους του ευρύτερου δημόσιου τομέα (συμπεριλαμβανομένων και Ο.Τ.Α), είτε με την μη εξασφάλιση εκ μέρους του των καταλλήλων μηχανισμών εφαρμογής και ελέγχου, έστω και εάν «στα χαρτιά» υφίσταται και πολιτική και σχεδιασμός. Η ελληνική περίπτωση προσεγγίζει αρκετά – ή τουλάχιστον στο μεγαλύτερο μέρος της σύγχρονης ιστορίας του χώρου – σ' αυτή την ομάδα.

Εδώ τα βασικά κριτήρια ιεραρχούνται κυρίως από τον ιδιωτικό επιχειρηματικό τομέα αλλά και πλήθος «μικρομεσαίων» κοινωνικών ομάδων που ενεργούν κερδοσκοπικά. Έτσι σε πρώτη προτεραιότητα τίθενται τα σχετικά με την αξία γης θέματα τόσο σε απόλυτες τιμές όσο και ως προς το ύψος της αναμενόμενης υπεραξίας. Παράλληλα η ύπαρξη μιας έντονης ζήτησης για στέγη, έστω και πρωτόγονη (π.χ. με αυθαίρετα), κατευθύνει και γεωγραφικά τα σχετικά εγχειρήματα για δημιουργία νέων οικισμών ή επεκτάσεων.

Οι μειωμένες ή ανύπαρκτες αντιστάσεις σε αυθαίρετες ή και νομιμοφανείς οικοπεδοποιήσεις αποτελούν επίσης ένα σημαντικό κριτήριο. Η έλλειψη λ.χ. κτηματολογίου ή σαφών τίτλων κυριότητας εκ μέρους του δημοσίου καθιστά πολύ ευάλωτες τις δημόσιες εκτάσεις. Ακόμα η ανυπαρξία οικολογικών κινήματων ή περιβαλλοντικής συνείδησης του γειτονικού πληθυσμού διευκολύνει της επιχειρηματικούς κερδοσκοπικούς στόχους (καταπατήσεις, αυθαίρετες κατατμήσεις, χωροθέτηση μη επιτρεπομένων χρήσεων κλπ).

Συμπεράσματα

Η εκτός σχεδίου δόμηση στην Ελλάδα αποτελεί μείζον ζήτημα περιβαλλοντικό, κοινωνικό και οικονομικό. Το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στη χώρα μας, σε συνδυασμό με την έλλειψη σχεδίων χρήσεων γης, έχει εξαιρετικά αρνητικές

επιπτώσεις στο περιβάλλον, στην οικιστική ανάπτυξη, αλλά σταδιακά και στην ανταγωνιστικότητα διαφόρων οικονομικών κλάδων. Υποστηρίζεται από ορισμένους ότι η δόμηση εκτός σχεδίου πρέπει να απαγορευτεί εντελώς. Αυτή η άποψη είναι υπερβολική και ουτοπική. Μπορούμε όμως να συνδυάσουμε την αρμονική συνύπαρξη της οικονομικής ανάπτυξης κα της προστασίας του περιβάλλοντος.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας με αποφάσεις του έχει βάλει “φρένο” στην εκτεταμένη και άναρχη δόμηση εκτός σχεδίου πόλης. Το ΣτΕ τονίζει ότι «είναι παράνομες οι οικοδομικές άδειες που εκδίδουν οι πολεοδομίες για δόμηση σε γήπεδα που προέρχονται από κατάτμηση, γιατί έτσι επιτρέπουν ουσιαστικά τη δημιουργία ενός οικιστικού συνόλου, χωρίς να έχει ενταχθεί στο σχέδιο. Τέτοιου είδους, όμως, οικιστική εκμετάλλευση σε εκτός σχεδίου περιοχή είναι ανεπίτρεπτη, κατά το ΣτΕ. Μπορεί δε να γίνει μόνο ύστερα από ένταξη στο σχέδιο πόλης ή ύστερα από έγκριση ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Σε κάθε όμως περίπτωση, αφού πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή, πρέπει να εφαρμόζεται και η περιβαλλοντική νομοθεσία και συνεπώς να επιτρέπεται το κτίσιμο, εφόσον εκτιμηθούν προηγουμένως οι επιπτώσεις στο περιβάλλον και κριθεί ότι δεν είναι σοβαρές, σε σημείο που να καθιστούν απαγορευτική τη δόμηση».

Προτάσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους όρους και περιορισμούς δόμησης

❖ Σταδιακή μείωση της εκτός σχεδίου δόμησης και θέσπιση αυστηρότερων όρων και περιορισμών δόμησης, ειδικότερα για ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και κορεσμένες τουριστικά περιοχές (αύξηση αρτιότητας, αύξηση κατάτμησης, μείωση κλινών ανά στρέμμα, αύξηση απόστασης κτισμάτων από αιγιαλό, μείωση υψών, μείωση επιτρεπόμενης δόμησης) και ελαχιστοποίηση της δόμησης (εμβαδόν) για παραθεριστική κατοικία.

❖ Σταδιακή υποκατάσταση της εκτός σχεδίου δόμησης με ζώνες ελέγχου και σωστή εφαρμογή των υφιστάμενων εργαλείων χωρικού σχεδιασμού για την εκτός σχεδίου δόμηση (οργανωμένοι υποδοχείς ΠΟΤΑ, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ).

❖ Μείωση της χωρητικότητας στις τουριστικά ανεπτυγμένες - κορεσμένες περιοχές.

Για την προστασία του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος:

❖ Απαγόρευση όλων των δραστηριότητας ιδίως υψηλής όχλησης σε περιοχές Natura και σε ζώνες γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

❖ Προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της χώρας ως συγκριτικά πλεονεκτήματα του ελληνικού τουρισμού.

Σχετικά με την αναπτυξιακή πολιτική στον τουρισμό:

❖ Προώθηση μορφών ήπιου - εναλλακτικού τουρισμού, όπως οικοτουρισμού, αγροτουρισμού, περιπατητικού τουρισμού, σε αντίθεση με τον μαζικό τουρισμό που προκρίνεται.

❖ Δημιουργία τοπικού δικτύου ήπιων τουριστικών πόλων με έμφαση στην τοπική ταυτότητα και φυσιογνωμία, που να λειτουργούν συμπληρωματικά με ορθολογική διαχείριση των φυσικών και πολιτισμικών πόρων.

❖ Αποκατάσταση των χρόνιων προβλημάτων σε περιοχές μαζικού τουρισμού.

❖ Θέσπιση ειδικών κινήτρων για την ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών.

❖ Ανάδειξη παραδοσιακών οικισμών και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων.

❖ Χρήση βιοκλιματικού σχεδιασμού στα κτίρια των νέων τουριστικών μονάδων.

❖ Καθορισμό μέτρων και ορίων για την προστασία και εξοικονόμηση των φυσικών πόρων στους τουριστικούς υποδοχείς.

❖ Αξιοποίηση αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με ένταξή τους σε ένα εθνικό πρόγραμμα διαχείρισης.

Παρόλα τα παραπάνω, το πρόβλημα είναι υπαρκτό και παρά τις νομοθετικές παρεμβάσεις, που θα γίνουν, τα ερωτήματα παραμένουν και μας απασχολούν. Μερικά από αυτά είναι:

Εάν καταργηθεί η εκτός σχεδίου δόμηση :

1. Πως θα αντιμετωπιστούν και τι θα γίνει με τα υπάρχοντα σήμερα κτίσματα, που έχουν ανεγερθεί νομίμως;

2. Τι θα γίνει με το προσδοκώμενο κέρδος ;

3. Με δεδομένο ότι σήμερα στις εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται η οικοδόμηση για οικόπεδο τεσσάρων (4) στρεμμάτων και άνω, ποιο θα είναι το προσδοκώμενο όφελος σε περίπτωση μεταβιβάσεως οικοπέδου τεσσάρων στρεμμάτων για οποιοδήποτε λόγο σε δυο ή περισσότερους συνιδιοκτήτες;

4. Με δεδομένο ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές δραστηριοποιούνται σήμερα πολλές επιχειρήσεις και καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες πολλοί άνθρωποι, πως θα αντιμετωπιστούν οι ανάγκες αυτές;