



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Συστήματα και μηχανισμοί παραγωγής του εξωαστικού χώρου – εκτός σχεδίου δόμηση, περιοχές εκτός και εντός σχεδιασμού και οργανωμένοι υποδοχείς.

Η περίπτωση της Π.Ε Μεσσηνίας.

Διπλωματική Εργασία



Αγρίου Σταυρούλα

**Επιβλέπουσα: Κλαμπατσέα Ειρήνη, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια
Ε.Μ.Π.**

Αθήνα, Μάρτιος 2021

Στην οικογένεια μου

Στον σύζυγο μου Σταύρο Μπαρδη, στα παιδιά μου Γιώργο, Νίκο, Φωτεινή, όλοι τους συνάδελφοι μηχανικοί, που στάθηκαν πάντα υποστηρικτικοί δίπλα μου, στην προσπάθεια μου, στην δια βίου μάθηση.

Ευχαριστήριο

Θα ήθελα να ευχαριστήσω το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, όλους τους διδάσκοντες στον τομέα της Αρχιτεκτονικής Σχολής, για την υψηλού επιπέδου, δωρεάν, εκπαίδευση που παρέχουν , στο μεταπτυχιακό τμήμα της χωροταξίας –πολεοδομίας, συμβάλλοντας στην καταξίωση του Δημόσιου Πανεπιστημίου και ιδιαίτερα του Πολυτεχνείου στην χώρα μας

Ιδιαίτερα θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα αυτής της εργασίας κ Ρένα Κλαμπατσεα ,για τον μοναδικό, δημοκρατικό τρόπο, με τον οποίο μεταφέρει την γνώση στους φοιτητές της και την οπτική της στα ζητήματα του σχεδιασμού του χώρου, χωρίς να προσπαθεί να την επιβάλει .

Επίσης για την επιστημονική της συμβολή και καθοδήγηση ,αλλά και την ηθική, ανθρώπινη στήριξη, σε αυτή την προσπάθεια

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	8
Πρόλογος.....	10
Το πλαίσιο της έρευνας-Υπόθεση εργασίας- Ερευνητικά ερωτήματα.....	11
Ερευνητικά ερωτήματα.....	12
Υπόθεση εργασίας.....	14
Μεθοδολογική προσέγγιση.....	19
A Μέρος.....	21
Κεφάλαιο Α – ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ.....	21
A.1 Έννοιες.....	21
A.2 Ορισμοί.....	37
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	41
Η παραγωγή του χώρου.....	41
B1 .Η εξελικτική πορεία του χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη.....	41
B.2 . Η εξελικτική πορεία της παραγωγής του χώρου στην Ελλάδα.....	49
1η περίοδος-Η περίοδος συγκρότησης του Ελληνικού κράτους.....	51
2 η περίοδος- Από το 1923 έως την πτώση της δικτατορίας.....	51
3η περίοδος- Η περίοδος της μεταπολίτευσης.....	54
4 ^η περίοδος- Η περίοδος της κρίσης.....	57
Το Παράλληλο –Ειδικό –Προνομιακό -συστημα σχεδιασμού (fast track).....	62
Κεφάλαιο Γ - Η Δόμηση εκτός σχεδίου.....	65
Γ 1 : Ερευνητικά Ερωτήματα.....	65
Γ.2 : Η Διαμόρφωση του όρου «εκτός σχεδίου δόμηση».....	66
Γ.3: Η νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση.....	68
Γ.4: Μετασχηματισμοί του εξωαστικού χώρου.....	69
Γ.5: Μετασχηματισμοί του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα.....	72
Γ.6: Μετασχηματισμοί της ελληνικής υπαίθρου απο την τουριστική δραστηριότητα.....	74
Γ.7 Η επόμενη μέρα για την εκτός σχεδίου δόμηση.....	75
Γ.8: Αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση.....	79
Γ.9: Το δικαίωμα στην ύπαιθρο.....	80

Γ.10: Η οργανωμένη δόμηση εκτός σχεδίου.....	82
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ - ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	84
Δ.1: Διαχρονική εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου παραγωγής του χώρου.....	84
Δ.2: Στρατηγικός σχεδιασμός-Ιεραρχικά επίπεδα.....	94
Δ.3: Νομοθετικό πλαίσιο πολεοδομικών νόμων ρύθμισης της δόμησης.....	97
Δ.4: Κανονιστικό πλαίσιο εκτός σχεδίου δόμησης.....	100
Δ.5: Κανονιστικό πλαίσιο εκτός σχεδίου δόμησης, με ειδικές ρυθμίσεις η εντός οργανωμένων υποδοχέων.....	104
Δ.6: Οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων.....	116
Β ΜΕΡΟΣ.....	120
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε - Μελέτη περίπτωσης.....	120
Ε.1: Γενικά χαρακτηριστικά Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.....	120
Ε.2: Κατευθύνσεις στρατηγικού σχεδιασμού.....	125
Ε.3: Περιφερειακό πλαίσιο Πελοποννήσου.....	126
Ε.4: Ειδικότερα για την ΠΕ Μεσσηνίας.....	128
Ε.5: Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.....	133
Ε.6: Εκτός σχεδίου με πολεοδομικό σχεδιασμό.....	136
Ε.7: Συγκριτική αξιολόγηση –Ομοιότητες και διαφορές.....	160
Ε.8: Χωροθέτηση εγκαταστάσεων εντός και εκτός οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένης δόμησης.....	162
Ε.9: Χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.....	165
Ε.10: Χωροθέτηση βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων εκτός οργανωμένων υποδοχέων.....	179
Ε.11 Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων.....	195
Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών εγκαταστάσεων.....	195
Πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης - Δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.....	205
Ε.12:Χωροθέτηση ξενοδοχειακών δραστηριοτήτων εκτός οργανωμένης δόμησης.....	217
Ε.13:Δόμηση εκτός σχεδίου και εκτός σχεδιασμού.....	220
Ε.14: Η Περίπτωση της Μάνης.....	221
Ε.15: Οι χρήσεις γης στις περιοχές εκτός σχεδιασμού.....	231
Γ ΜΕΡΟΣ.....	233
Κεφάλαιο ΣΤ :Διαπιστώσεις-Κατευθύνσεις- Συμπεράσματα –Ανοιχτά ερευνητικά ερωτήματα.....	233
ΣΤ.1 : Διαπιστώσεις.....	233

ΣΤ 2 : Κατευθύνσεις.....	237
ΣΤ 3 : Συμπεράσματα.....	238
ΣΤ 4 : Ανοιχτά ερευνητικά ερωτήματα.....	241
Βιβλιογραφία.....	243
BIBLIA.....	243

Περιεχόμενα πινάκων

Πίνακας Δ1 : Διαχρονική εξέλιξη νομοθετικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού	91
Πίνακας Δ2 : Εξέλιξη της διαμόρφωσης των όρων δόμησης εκτός σχεδίου	102
Πίνακας Δ 3: Χρονική εξέλιξη πλαισίου εκτός σχεδίου δόμησης με ειδικές ρυθμίσεις και οργανωμένων υποδοχέων	104
Πίνακας Δ 4: Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια	118
Πίνακας Ε 1: Εκταση και πληθυσμός ανά Καλλικρατικό Δήμο Π.Ε Μεσσηνίας	121
Πίνακας Ε 2 : Σύνθεση Απασχολουμένων στη Π.Ε Μεσσηνίας	121
Πίνακας Ε 3: Χρήσεις γης στην ΠΕ Μεσσηνίας	122
Πίνακας Ε 4 : Κατανομή οικοδομικών αδειών ανά μήνα(ίδια επεξεργασία)	123
Πίνακας Ε 5: Οικοδομικές άδειες έτους 2020(ίδια επεξεργασία)	124
Πίνακας Ε 6 : Πολεοδομικός Σχεδιασμός Π. Ε Μεσσηνίας (ιδία επεξεργασία)	135
Πίνακας Ε 7 : Χρήσεις γης και όροι δόμησης των υφιστάμενων πολεοδομικών σχεδίων της Π.Ε Μεσσηνίας (Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) (ίδια επεξεργασία)	144-159
Πίνακας Ε 8 : Όροι δόμησης οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένων δραστηριοτήτων (ιδία επεξεργασία)	163
Πίνακας Ε 9: Είδος δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας (ιδία επεξεργασία)	189
Πίνακας Ε10 : Διάγραμμα κατανομής δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας	190
Πίνακας Ε11 : Ιστόγραμμα κατανομής δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας (ιδία επεξεργασία)	190
Πίνακας Ε 12 : Αριθμός και έτος έκδοσης οικοδομικών αδειών ξενοδοχείων (ιδία επεξεργασία)	216

Συνημμένο Παράρτημα Ι	250
------------------------------	------------

Περιεχόμενα χαρτών

Χάρτης Ε .1 : Διοικητική Περιφέρεια Πελοποννήσου	120
Χάρτης Ε. 2 : Δήμοι με πολεοδομικό σχεδιασμό (ιδία επεξεργασία)	133
Χάρτης Ε 3 : Πολεοδομικός Σχεδιασμός δημοτικών ενοτήτων ν . Μεσσηνίας (ιδία επεξεργασία)	134
Χάρτης Ε 4: Αποτύπωση οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένων δραστηριοτήτων (ιδία επεξεργασία)	162
Χάρτης 5 :Χαρτογραφική αποτύπωση των εγκαταστάσεων εντός της ΒΙΠΕ Καλαμάτας και στην ευρύτερη περιοχή (ιδία επεξεργασία)	165
Χάρτης Ε .6 : Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙΠΕ Σπερχογείας	167
Χάρτης Ε .7 :Χαρτογραφική αποτύπωση των εγκαταστάσεων εντός ΒΙΠΕ Μελιγαλά (ιδία επεξεργασία)	172
Χάρτης Ε.8 Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙΠΕ Μελιγαλά	173
Χάρτης Ε.9 : Αποτύπωση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων με αναγραφή της οικοδομικής τους αδείας.(ιδία επεξεργασία)	179
Χάρτης Ε.10: Χαρτογραφική αποτύπωση των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων εντός ΒΙΠΕ Καλαμάτας και της ευρύτερης περιοχής.(ιδία επεξεργασία)	180
Χαρτης Ε .11: Χαρτογραφική αποτύπωση της γραμμικής ανάπτυξης των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων από Καλαμάτα -Μελιγαλά(ιδία επεξεργασία)	181
Χάρτης Ε.12 : Χωροθέτηση βιοτεχνιών και βιομηχανιών, στην ευρύτερη περιοχή Μελιγαλά(ιδία επεξεργασία)	182
Χάρτης Ε .13 : Χωροθέτηση εντός ΒΙΠΕ Μελιγαλά(ιδία επεξεργασία)	182
Χάρτης Ε .14 : Αποτύπωση θέσης ΒΙΟΠΑ στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καλαμάτας (τροποποίηση του ΓΠΣ ΦΕΚ 1293Δ/11-12-92)	184
Χάρτης Ε 15 :Χαρτογραφική εικόνα αποτύπωσης εργοστασίων στην ευρύτερη περιοχή δήμου Καλαμάτας	192
Χάρτης Ε 16 : Αποτύπωση της συγκέντρωσης των βιοτεχνιών	193
Χάρτης Ε 17: Αποτύπωση της θέσης της ΠΟΤΑ Ρωμανού	199
Χάρτης Ε. 18 :Γενική κάτοψη των εγκαταστάσεων στην ΠΟΤΑ Ρωμανού	200
Χάρτης Ε 19: Γενική κάτοψη εγκαταστάσεων ΠΟΤΑ Πύλου	203
Χάρτης Ε 20 :ΣΧΟΟΑΠ Πεταλιδίου (χωροθέτηση ΠΟΤΑ Ριζόμυλου)	208
Χάρτης Ε 21 :Αποτύπωση της χωροθέτησης ξενοδοχείων στον εξωαστικό χώρο του Μεσσηνιακού κόλπου.	216
Χάρτης Ε. 22: Χωροθέτηση ξενοδοχείων στην Δυτική Μάνη, με εμφανιζόμενη πύκνωση στην Καρδαμύλη, Στούπα,Λεύκτρο	217
Χάρτης Ε. 23 : Χωροθέτηση ξενοδοχείων,με πύκνωση στο Πεταλίδι .Χράνους, Βουνάρια, Κορώνη	218

Περίληψη

Η παρούσα εργασία έχει σκοπό, να μελετήσει τα συστήματα και τους μηχανισμούς παραγωγής του εξωαστικού χώρου, όπως αυτά διαχρονικά εξελίσσονται στην χώρα μας.

Μέσα από την καταγραφή των μετασχηματισμών που υφίσταται η εκτός σχεδίου δόμηση, με την πάροδο του χρόνου, αποτυπώνονται ταυτόχρονα και οι πολιτικές εξελίξεις, οι οικονομικές συνθήκες και οι κοινωνικές δυναμικές που διαμορφώνουν κουλτούρες και τρόπους συμπεριφοράς, αλλά και το παραγωγικό μοντέλο της χώρας μας.

Γίνεται προσπάθεια καταγραφής της διαμορφωθείσας συγκρότησης του εξωαστικού χώρου, όταν συντελείται κατόπιν σχεδιασμού, αλλά και χωρίς σχεδιασμό, τοπικό και υπερκείμενο και επιχειρείται συγκριτική αξιολόγηση του αποτυπώματος που επιφέρει ο χωρικός σχεδιασμός στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

Μελετάται ιδιαίτερα το πώς μεταλλάχτηκε ο χωρικός σχεδιασμός την εποχή της κρίσης, και γίνεται προσπάθεια εντοπισμού των θεσμικών παραγόντων που επέβαλαν αυτή την μετάλλαξη και διερεύνηση των αιτίων που την προκάλεσαν, μεταβάλλοντας το πρότυπο και την δομή του αναπτυξιακού μοντέλου στην χώρα μας.

Μέσα από την μελέτη περίπτωσης, της εκτός σχεδίου δόμησης, της εκτός και εντός σχεδιασμού και των οργανωμένων υποδοχέων στην περιφερειακή ενότητα Μεσσηνίας, που επελέγη και λόγω του γεγονότος, ότι διαθέτει οργανωμένους υποδοχείς βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, (2 ΒΙΠΕ και 1 ΒΙΟΠΑ) αλλά και αναπτύξεις παραγωγικών τουριστικών δραστηριοτήτων (ΠΟΤΑ Μεσσηνίας), με λειτουργία επί σειρά ετών, που προσδίδουν την δυνατότητα, διατύπωσης διαπιστώσεων και της εξαγωγής συμπερασμάτων, για το περιβαλλοντικό και κοινωνικό αποτύπωμα τους.

Λέξεις κλειδιά

Χωρικός σχεδιασμός, εκτός σχεδίου δόμηση, εξωαστικός χώρος, πολεοδομικός σχεδιασμός, οργανωμένοι υποδοχείς, χρήσεις γης, περιφερειακή ενότητα Μεσσηνίας

Abstract

The purpose of this work is to study the systems and mechanisms of production of the suburban area, as they evolve over time in our country.

Through the recording of the transformations that the out-of-plan construction undergoes, with the passage of time, the political developments, the economic conditions and the social dynamics that shape cultures and ways of behavior, but also the productive model of our country, are reflected at the same time.

An attempt is made to record the shaped composition of the extra-urban space, when it takes place after urban planning, but also without urban planning, local and in a larger spatial scale, and a comparative evaluation of the impression that spatial design brings to the natural and structured environment is attempted.

A special study is made of how spatial planning changed during the crisis, and an attempt is made to identify the institutional factors that imposed this change and to investigate the causes that caused it, changing the model and structure of the development model in our country.

Through the case study, of the out-of-plan construction, of the in and out-of- urban planning areas and of the organized receptacles in the peripheral unit of Messinia, which was chosen due to the fact that it has organized receptacles of craft and industrial facilities, (2 industrial and other industrial areas), development of productive tourist activities (POTA Messinia), with operation for several years, which enable the possibility of formulating findings and drawing conclusions, for their environmental and social footprint.

Πρόλογος

Μέσα από μια βιωματική διαδρομή 30 χρόνων και πλέον και καθημερινή ενασχόληση με την μαχόμενη πολεοδομία, από την πλευρά της Διοίκησης, έζησα τους τρόπους αλλά και τους μηχανισμούς παραγωγής του χώρου, τόσο κατά τον σχεδιασμό , όσο και κατά την εφαρμογή του.

Παρακολούθησα ατελείωτες συζητήσεις σε Δημοτικά, Νομαρχιακά, Περιφερειακά συμβούλια για σχεδιασμούς του χώρου που δεν ολοκληρώθηκαν ποτέ. Μια αρένα συγκρούσεων, που άλλες φορές είχαν σαν αφετηρία απόψεις και προσεγγίσεις ιδεολογικής χροιάς αλλά τις περισσότερες, συγκρούσεις συμφερόντων., με την κοινωνία συνήθως απύσχα, χωρίς να έχει ενημερωθεί για τα διακυβεύματα των χωρικών επιλογών

Δεκάδες μελέτες, σχέδια, που χάθηκαν στον χρόνο, χωρίς να εγκριθούν ποτέ είτε για λόγους γραφειοκρατίας, δυσκαμψίας της διοίκησης, αλλά τις περισσότερες φορές για λόγους ατομίας και έλλειψης πολιτικής βούλησης, να υπερισχύσει το δημόσιο συμφέρον ,έναντι του ιδιωτικού , που συγκροτούσαν μεμονωμένα ισχυρά αλλά και μικροσυμφέροντα

Άλλες πάλι φορές, κατάφεραν να εγκριθούν και να αφήσουν το θετικό η το αρνητικό τους αποτύπωμά , στην συγκρότηση του χώρου.

Αμέτρητες νομοθετικές προσπάθειες και παραγωγή νόμων, με επίκληση πάντα της μεταρρύθμισης και του εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου ,που δεν κατάφεραν όμως να φέρουν την πολυπόθητη απλοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας και να βάλουν τάξη στον λαβύρινθο που επικρατεί, μέσα από αντιφατικές, αμφίσημες διατάξεις νόμων, ανεπίκαιρες αφού η νομολογία τις έχει ανατρέψει, χωρίς η Διοίκηση να θέλει η να μπορεί να συμμορφωθεί.

Παρά το γεγονός ότι η ψηφιακή εποχή, συνέβαλε σημαντικά στην καταγραφή, στον σχεδιασμό και στην αποτύπωση του χώρου, εν τούτοις το περιβάλλον, φυσικό και δομημένο, παραμένει κακοποιημένο, χωρίς εποπτεία και δημόσιο έλεγχο.

Το ερώτημα πάντα εδώ, μόνιμα να πλανάται. Ποιος σχεδιάζει στην πραγματικότητα τον χώρο, για ποιους σχεδιάζει, ποιοι αποφασίζουν για τους τρόπους παραγωγής του και το πλαίσιο εφαρμογής του. Η κοινωνία, πόσο είναι παρούσα σε αυτήν τη διαδικασία που αφορά τη ζωή, την καθημερινότητα, τον πολιτισμό των ανθρώπων.

Εύχομαι και ελπίζω, αυτή η εργασία, που αφορά τα συστήματα και τους μηχανισμούς παραγωγής του εξωαστικού χώρου δίνοντας έμφαση στην εκτός σχεδίου δόμηση και πως αυτή διαμορφώνεται με σχεδιασμό η χωρίς σχεδιασμό , εντος η εκτός οργανωμένων υποδοχέων ,να δώσει κάποιες απαντήσεις, ή έστω να φωτίσει κάποιες πλευρές , του χωρικού σχεδιασμού στην χώρα μας.

Το πλαίσιο της έρευνας-Υπόθεση εργασίας- Ερευνητικά ερωτήματα

Υπάρχει μια διαρκής συζήτηση στην δημόσια σφαίρα, ιδιαίτερα την τελευταία δεκαετία και με διαφορετικούς όρους και διακυβεύματα, για τα θέματα του σχεδιασμού του χώρου, δεδομένου ότι οι χωρικές πολιτικές και οι κυρίαρχες επιλογές του χωρικού σχεδιασμού, συνδέονται άμεσα με την αναπτυξιακή διαδικασία της χώρας, και επιπλέον έχουν καταλυτική επίδραση, στην καθημερινότητα, τις αντιλήψεις, αξίες ,κουλτούρα ,κλπ. των ανθρώπων και μάλιστα ανθρώπων με διαφοροποιημένες κοινωνικές προελεύσεις και ρόλους.

Από την δεκαετία του 80, εισάγεται στον χωρικό σχεδιασμό, η έννοια της στροφής / turn για να επισημάνει την ιδιαίτερη βαρύτητα που αποδίδεται σε ορισμένους παράγοντες-ώστε αυτοί τελικά να προσδιορίζουν ανάλογες προσεγγίσεις θεμάτων του χώρου και του σχεδιασμού. Προκειται για την θεσμική στροφή, όπου οι, «θεσμοί» αναδείχθηκαν ως κεντρικός παράγοντας, λόγω των μεταβολών που εισάγονται από τα «προγράμματα διαρθρωτικής Προσαρμογής» μέσω της θεσμικής ανάπτυξης , που έχει αναχθεί, στο πλαίσιο τους, σε προϋπόθεση της οικονομικής ανάπτυξης και του Χωρικού σχεδιασμού.

Παράλληλα όμως μεγάλη είναι και η εμβέλεια της αναφοράς **στην πολιτισμική στροφή**, με προφανές παράδειγμα την έρευνα και συζήτηση για κουλτούρα σχεδιασμού και τις τοπικές διαφοροποιήσεις της, που αναδεικνύονται από την δεκαετία του 90(Μαντουβαλου , από Τριαντης: 2020)

Σύμφωνα με τις νεότερες προσεγγίσεις στα τέλη του 20^{ου} αιώνα, ο χωρικός σχεδιασμός αφορά, ως χωρικός, τις στατικές και δυναμικές συνιστώσες οικονομικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων στις διαφορετικές εδαφικές ενότητες και ως σχεδιασμός, αναφέρεται στη διαμόρφωση ενός πλαισίου προσανατολισμού για τη δράση θεσμικών υποκειμένων όπως προσδιορίζονται από το σύστημα διοίκησης ή διακυβέρνησης καθώς και μιας μελλοντικής εικόνας και των απαραίτητων ενεργειών για την υλοποίηση της χωρικής ανάπτυξης (Ανδρικοπούλου, κ.ά., 2007).

Στις αρχές του 21 ου αιώνα παρατηρείται η «**χωρική στροφή**» που επιδιώκει να φέρει στο επίκεντρο των κοινωνικών επιστημών το χώρο ,με τις σύνθετες και πολλαπλές του διαστάσεις(υλικές και άυλες, γεωγραφικές, ιστορικές, κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές, περιβαλλοντικές) και συνδιαλέγεται τόσο με την κεντρική σημασία που αποκτά η γη ,ως προνομιακό πεδίο καπιταλιστικών επενδύσεων, όσο και με την ανάπτυξη των νέων τεχνικών δυνατοτήτων ,που προσφέρει η Πληροφορική, τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών. (Μαντουβαλου από Τριάντης , 2020 :26)

Η πρόσφατη εμπειρία της Ελλάδας στα δίκτυα και τις πολιτικές της Διεθνούς Ανάπτυξης, υπό το καθεστώς των μνημονίων, οδηγεί στην σκέψη ότι οι Παγκόσμιοι Οργανισμοί με τα θεσμικά εργαλεία, τα προαπαιτούμενα και τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που επέβαλαν, προώθησαν νέες κατευθύνσεις, νέα πρότυπα και νέες κουλτούρες στον χωρικό σχεδιασμό, την χωρική ανάπτυξη και την χωρική διακυβέρνηση, με έμφαση στην ιδιοκτησία και τις στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργώντας νέες κανονικότητες, που επιταχύνονται από κλιματικές, οικονομικές και υγειονομικές κρίσεις

Αυτό που υποτίθεται ότι είναι η «απλούστευση των διαδικασιών» υλοποιεί στην πραγματικότητα τη φιλοσοφία του Εφαρμοστικού Νόμου 3986/2011, που διαπερνά ήδη και τη νομοθεσία για τις επενδύσεις, τον τουρισμό, την επιχειρηματικότητα κ.ο.κ. και η οποία θέλει κάποια σχέδια οργάνωσης του χώρου να κατισχύουν όλων των άλλων, προνόμιο που επιφυλάσσεται στις μεγάλες επενδύσεις ως αντικείμενο διαπραγμάτευσης ανάμεσα σε συγκεκριμένους επιχειρηματικούς ομίλους και το κεντρικό κράτος, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εθνική ή τοπική προτεραιότητα και μακριά από την προστασία του περιβάλλοντος(Μάρκου :2014)

Ερευνητικά ερωτήματα

- Τι συμβαίνει με τον σχεδιασμό του χώρου σήμερα;
- Πώς συσχετίζεται με τις σημερινές συνθήκες και τα κυρίαρχα αναπτυξιακά οράματα και πρότυπα; Πανδημία, επενδύσεις, περιβάλλον-κλιματική αλλαγή, δημόσιο συμφέρον
- Πως σχετίζεται ο σχεδιασμός με τις «θεσμικές μεταρρυθμίσεις» όπως προωθούνται, από τους Παγκόσμιους Οργανισμούς και την Ευρωπαϊκή Ένωση και από την Ολιστική, Αναπτυξιακή ,Στρατηγική
- Ποιες είναι οι νέες δυναμικές που αναπτύσσονται και πως μετασχηματίζουν τα συστήματα παραγωγής του χώρου;
- Είναι σκοπός ή μέσον; Για ποιούς σχεδιάζουμε; Στη βάση ποιων στόχων; Πως εφαρμόζεται ο σχεδιασμός αυτός όταν συναρτάται με κοινωνικές πρακτικές και κοινωνικές δυναμικές , ποιες προκλήσεις αντιμετωπίζει και τι χώρο τείνει να παράγει ; Πως αλληλεπιδρούν διαφορετικοί δρώντες γύρω από το σχεδιασμό του χώρου σε διαφορετικά επίπεδα, από το «τοπικό» στο «παγκόσμιο»;
- Είναι τεχνική ή κοινωνική διαδικασία που προϋποθέτει αποδοχή; Ποια είναι η κοινωνική βάση αναφοράς; Το ιδιωτικό ή το δημόσιο όφελος; Ποιο ακριβώς είναι το δημόσιο όφελος; Ο σχεδιασμός είναι μια ολόκληρη διαδικασία που οδηγεί σε ένα σχέδιο. Αυτή η διαδικασία για ποιους γίνεται, πόσοι εμπλέκονται, ποιοι κερδίζουν στο πεδίο συγκρούσεων;
- Ποιες είναι οι συνιστώσες του μετασχηματισμού του χώρου; Οι διάφορες χωροθετήσεις πως επηρεάζουν τον μετασχηματισμό; Ο χωρικός σχεδιασμός έρχεται να επικυρώσει αναπτυξιακές επιλογές ή αυτές προκύπτουν μέσα από τον σχεδιασμό του χώρου;
- Ποια είναι η σχέση που συνδέει την πόλη , με την ύπαιθρο , από ποιους και για ποιους διαμορφώνεται ; Είναι προνόμιο πλέον η ζωή και η διαβίωση στην πόλη και κατά πόσο καλύπτει τις παραμέτρους και τους ορους του αξιοβιωτου; Μπορούμε να υποστηρίξουμε το δικαίωμα επιλογής διαβίωσης του ανθρώπου στην φύση, εκτός οργανωμένης ζωής της πόλης η του οικισμού. Είναι προνόμιο ορισμένων η δικαίωμα, για όσους επιλέγουν ένα εναλλακτικό τρόπο ζωής; Μπορεί να δει κανείς την οικιστική διάχυση στην εκτός σχεδίου δόμηση αποσυνδεδεμένη από την ζωή στις πόλεις και wellbeing (αξιοβίωτο) Οι 17 στόχοι για την βιώσιμη ανάπτυξη , καλύπτονται στις πόλεις; Υπό αυτές τις συνθήκες , είναι στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης, ο σκληρός διαχωρισμός της πόλης- υπαίθρου ;

- Από την άλλη οπτική ποιός είναι ο αγροτικός χώρος που θέλουμε να διατηρήσουμε ως περιβαλλοντικό πόρο και απόθεμα για τις επόμενες γενιές και μέσα από ποιο σχεδιασμό και προγραμματισμό προκύπτει; Ο αγροτικός χώρος αποτελεί φυσική συνέχεια της πόλης ή την ρεζέρβα προνομίων ποιότητας αστικού περιβάλλοντος . Η χωρική ανάπτυξη του μη αστικού χώρου , της υπαίθρου συνδέεται με την γεωργική ανάπτυξη;
- Ο χώρος μπορεί να είναι υποδοχέας επενδυτικών δραστηριοτήτων, αγνοώντας την κοινωνική και την περιβαλλοντική συνιστώσα ;
- Το κανονιστικό θεσμικό πλαίσιο οργάνωσης του χώρου, προηγείται ή έπεται του μετασχηματισμού του χώρου; Διαμορφώνει ή διαμορφώνεται από αυτόν.
- Τι σημαίνει η ανθεκτικότητα στον σχεδιασμό; Πως μεταφράζονται οι έννοιες της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανθεκτικότητας (resilience) σε συνθήκες πανδημίας;.

Ερευνητικά ερωτήματα που η προσέγγιση τους δεν μπορεί να έχει εύκολες, μονοσήμαντες και οριστικές απαντήσεις, **προϋποθέτει προσεκτική διάγνωση των χαρακτηριστικών της κοινωνικοοικονομικής κρίσης και των διακυβευμάτων που καλείται να αντιμετωπίσει και να ιεραρχήσει, στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης οικονομικής ανάπτυξης.**

Η οικονομική ανάπτυξη θέτει ως προαπαιτούμενα, κατάλληλους, ορθολογικούς πολιτικούς και οικονομικούς θεσμούς/κανόνες και ως προνομιακό εργαλείο τον «κατάλληλο» χωρικό σχεδιασμό. Τα προγράμματα, δηλαδή, χωρικού σχεδιασμού, σε αυτό το πλαίσιο, έχουν ως αντικείμενο, παρεμβάσεις/έργα που, αν και κρίνονται «αναγκαία» μπορούν να υλοποιηθούν μόνο υπό τον όρο της εφαρμογής των θεωρουμένων ως «αναγκαίων» θεσμικών αλλαγών, μεταρρυθμίσεων.

Σύμφωνα με την Ολιστική Αναπτυξιακή Στρατηγική «Ελλάδα: Μια στρατηγική ανάπτυξης για το μέλλον» που παρουσιάστηκε στο Eurogroup της 27ης Απριλίου 2018, λαμβάνοντας ομόφωνα τη θετική αποδοχή των μελών του υιοθετείται ο ολιστικός τρόπος σχεδιασμού που ενσωματώνει τις τρεις διαστάσεις (οικονομική, κοινωνική, περιβαλλοντική) που ορίζονται στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ).

Στόχος της Στρατηγικής είναι η **μετάβαση σε ένα νέο δίκαιο, βιώσιμο και χωρίς αποκλεισμούς αναπτυξιακό υπόδειγμα, με όρους κοινωνικής και περιφερειακής συνοχής**, μέσα από την έγκαιρη και αποτελεσματική υλοποίηση ενός πλέγματος μεταρρυθμίσεων και πολιτικών για την ενίσχυση του μακροπρόθεσμου αναπτυξιακού δυναμικού της Ελλάδας, την τόνωση των επενδύσεων, την υποστήριξη της καινοτόμου και εξωστρεφούς επιχειρηματικότητας, τη δημιουργία νέων και ποιοτικών θέσεων εργασίας, καθώς και την αναβάθμιση του Κράτους Πρόνοιας, που νοείται ως συντελεστής και δείκτης της ανάπτυξης.

Στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία της κρίσης παρακολουθούμε μια πληθώρα νόμων που αφορούν τον χώρο και τον τρόπο παραγωγής του.

Καταιγισμός διατάξεων, για νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων κτιρίων, για τον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών , για νέο οικοδομικό κανονισμό, αλλά και για χρήσεις γης, για νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, για Εθνική Χωρική Στρατηγική, Τομεακό

και Ειδικό Χωρικό Σχεδιασμό, Τοπικά Σχέδια, παράκτιο χώρο και θαλάσσια χωροταξία, για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Κοινός παρονομαστής όλων αυτών των ρυθμίσεων, συνήθως είναι η επίκληση του εκσυγχρονισμού, της μεταρρύθμισης, της επιτάχυνσης, της απλούστευσης.

Διατυπώνονται θέσεις ότι η μεταρρύθμιση καθίσταται επιβεβλημένη λόγω των χρονοβόρων διαδικασιών που αποθαρρύνουν ή και ματαιώνουν την υγιή επιχειρηματικότητα, με συνέπειες στις επενδύσεις και στην ανάπτυξη της χώρας.

Διατυπώνονται και αντιθέσεις και ενστάσεις για ποια ανάπτυξη και για ποιων την ανάπτυξη σχεδιάζουμε, για ποιο παραγωγικό μοντέλο, για ποιες ανάγκες και με ποια ιεράρχηση και τελικά ποιοι ωφελούνται από αυτό τον σχεδιασμό και από αυτές τις μεταρρυθμίσεις.

Σε αυτά τα ερευνητικά ερωτήματα και τον σχετικό προβληματισμό, επιχειρεί να διεισδύσει η εργασία αυτή, εστιάζοντας στην εκτός σχεδίου δόμηση, και τον τρόπο παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος και τις συνέπειες που επέρχονται στο φυσικό περιβάλλον.

Στόχος της είναι να διερευνήσει τα συστήματα και τους μηχανισμούς συγκρότησης και παραγωγής του εξωαστικού χώρου τις αιτίες και τους τρόπους παραγωγής της δόμησης εκτός σχεδίου με χωρικό σχεδιασμό ή χωρίς σχεδιασμό τις αντιφάσεις και τα διλλήματα που εμπεριέχει η εισαγωγή νέων προτύπων, και οι επιπτώσεις στο αναπτυξιακό μοντέλο της χώρας και στην ποιότητα ζωής των ανθρώπων.

Υπόθεση εργασίας

Η υπόθεση εργασίας διατυπώνει την άποψη, ότι ο τρόπος συγκρότησης και παραγωγής του χώρου, είναι άρρηκτα εξαρτώμενος από τις πολιτικές και οικονομικές συνθήκες που επικρατούν, διαμορφώνοντας και μεταλλάσσοντας το παραγωγικό μοντέλο της χώρας και ότι ιδιαίτερα την εποχή της κρίσης, υπήρξε μια στροφή του χωρικού σχεδιασμού, προς τις μεγάλες ιδιωτικές επενδύσεις, παραχωρώντας ευνοϊκούς ορους στην οργανωμένη δόμηση τουριστικών δραστηριοτήτων, μεγάλης κλίμακας και εντάσεως κεφαλαίου, εισάγοντας ένα παράλληλο σύστημα σχεδιασμού, με προνομιακούς ειδικούς όρους.

Αντίθετα το «κανονικό» σύστημα παραγωγής του χώρου, εξακολουθεί να τελεί σε αδράνεια, να διατηρεί τις δυσκαμψίες και παθογένειες του παρελθόντος δημιουργώντας ένα ασφυκτικό αναχρονιστικό πλαίσιο για τις μικρές ιδιοκτησίες, αλλά και για την προστασία του περιβάλλοντος

Σήμερα ο χωρικός σχεδιασμός βρίσκεται σε ένα ρευστό περιβάλλον δεχόμενος πυρά τόσο από την πλευρά του νεοφιλελεύθερου στρατοπέδου, που δεν έπαψε να τον αντιμετωπίζει ως τροχοπέδη στην αγορά, όσο και από εκείνη των υπέρμαχων μιας πιο ανοικτής συμμετοχικής και συνεργατικής προσέγγισης που απορρίπτει τη

μοναδικότητα της αλήθειας και του ορθού λόγου των ειδικών, επιχειρηματολογεί υπέρ της πολλαπλότητας του λόγου των ειδικών και της γλώσσας όλων των ενδιαφερομένων κοινωνικών φορέων και ομάδων πολιτών.

Η αβεβαιότητα που κυριάρχησε δεν αφορά μόνο τη διαχείριση και τη ρύθμιση του χώρου και της γης αλλά και άλλους τομείς δημοσίου ενδιαφέροντος συνισταμένη όμως των ρευμάτων αμφισβήτησης υπήρξε η κριτική της λειτουργίας π.χ. της Ευρωπαϊκής Ένωσης που εκφράστηκε με τη δυσφορία και την αδιαφορία των πολιτών και το λεγόμενο δημοκρατικό έλλειμμα (Βασενχοβεν 2010 :24).

Επιπλέον σήμερα διανύουμε μια περίοδο που φαίνεται ότι είναι η αρχή της μεταπαγκοσμιοποίησης.

Μια εποχή που δημιουργεί και ενσωματώνει νέες εμπειρίες, νέες δυναμικές, νέες τάσεις στην προσέγγιση του αστικού και εξωστικού χώρου.

Η συζήτηση και στο επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού, μετατίθεται πλέον από το δίπολο φύση-πόλη και φυσικός και ανθρωπογενής χώρος, σε νέους όρους που προκύπτουν από την εξέλιξη στις μεταφορές, στα δίκτυα και τις ροές, τον βιολογικό πόλεμο και τις πανδημίες, τις τρομοκρατικές απειλές και επιθέσεις, την κλιματική αλλαγή.

Έννοιες και διαδικασίες όπως περιβαλλοντική κρίση, μετανάστευση, πολυπολιτισμικότητα, υγειονομική κρίση, κρίση κράτους, οικονομική αναδιάρθρωση, κοινωνικές διεκδικήσεις, νέες τεχνολογίες, ψηφιακή εποχή, καθιστούν τα διακυβεύματα, στον Σχεδιασμό του χώρου πάντα παρόντα.

Ο χωρικός σχεδιασμός συμβάλει καταλυτικά σε ευρύτερες και βαθύτερες κοινωνικές μεταλλαγές και ανατροπές, στη μετάλλαξη θεσμών, στην διαμόρφωση νέων αντιλήψεων και τρόπων σκέψης, στη διεύθυνση νέων καταναλωτικών και αναπτυξιακών προτύπων, στη συγκρότηση νέων κοινωνικών φαντασιακών σημασιών και συνολικότερα στην εμπέδωση, επικράτηση, αναπαραγωγή νέων σχέσεων μεταξύ κοινωνίας και χώρου. (Τριάντης 2020 :294)

Γενικότερα σχεδόν σε όλα τα θεωρητικά μοντέλα, πολύ καθοριστικό παράγοντα για όλες τις κοινωνικές και άρα χωρικές μεταβολές αποτελεί η οικονομική λειτουργία και οι διάφορες ενέργειες στις οποίες προβαίνει γενικά το κεφάλαιο. Δεύτερον, σε όλα σχεδόν τα μοντέλα παρουσιάζεται το αδιαμφισβήτητο γεγονός της επίδρασης κάποιων κοινωνικών φαινομένων στον παράγοντα χώρο, αλλά και το αντίστροφο. Τρίτον, τα κατά καιρούς φιλοσοφικά και πολιτιστικά ρεύματα επηρέασαν σε αρκετά μεγάλο βαθμό τον χωρικό σχεδιασμό, χωρίς να φαίνεται προφανής εμπλοκή της οικονομικής λειτουργίας σε αυτό τον επηρεασμό, παρά μόνο ισχυρές αντιδράσεις στην περίπτωση που τα πολιτιστικά ρεύματα αντιτίθονταν στα συμφέροντα της οικονομικής λειτουργίας. Τέταρτον, η διάχυση της τεχνολογίας και της καινοτομίας επηρέασε σε πολύ μεγάλο βαθμό την αστική ανάπτυξη είτε εμμέσως ή αμέσως. Τέλος, εκτός από την οικονομική λειτουργία, πολύ σημαντικό ρόλο έχει διαδραματίσει η μορφή και η δύναμη της κρατικής εξουσίας καθώς και το ποσοστό συμμετοχικότητας των διάφορων κοινωνικών ομάδων στην άσκηση αυτής. Δεν έχει σημασία τόσο ο τύπος του πολιτειακού συστήματος όσο το πόσο ισόρροπη είναι η κατανομή των αρμοδιοτήτων της κρατικής εξουσίας και η συμμετοχικότητα στις διαδικασίες.

Πέρα και παράλληλα με όλες τις προσεγγίσεις και τις θεωρίες για τα ζητήματα του χώρου, η καθημερινή, μαχόμενη, επαγγελματική, αλλά και θεωρητική πρακτική, αποτελούν αναπόφευκτα πολιτική αρένα.

Και τελικά το ερώτημα που παραμένει ανοιχτό είναι εάν σε αυτό το σύστημα της παραγωγής του χώρου από τους, «θεσμούς» και τους δρώντες, με την κυρίαρχη αντίληψη της ανάπτυξης, που επιφέρει τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις, στην ιδιοκτησία, την γη και την χρήση της, με τους σαρωτικούς κοινωνικούς μετασχηματισμούς, υπάρχει και λειτουργεί το «άτυπο», δημιουργώντας ρωγμές στο σύστημα διαρρηγνύοντας το συμπαγές του, που οδηγεί στην κυριαρχία και εμπέδωση του νεοφιλελεύθερου υποδείγματος σχεδιασμού του χώρου και τα οράματα και τις αξίες της παγκοσμιοποίησης, αλλά και της μεταπαγκοσμιοποιημένης εποχής που διανύουμε

Εμείς ως «ειδικοί» λοιπόν, έχουμε χρέος να συμβάλουμε, ώστε ο χωρικός σχεδιασμός που παράγεται να είναι διαφανής, ολοκληρωμένος και δημοκρατικός, εργαλείο κοινωνικά δίκαιης και περιβαλλοντικά σεβαστής ανάπτυξης, προωθώντας τη μικρή και μεγάλη επένδυση χωρίς εξαιρέσεις και διαφορετικούς κανόνες (εάν υπάρχουν τέτοιοι) από την καθημερινή επένδυση του καθενός και της καθεμιάς μας που κατατίθεται στη δουλειά μας, στο σπίτι μας, στη γειτονιά μας, στη χώρα μας. Ο χωρικός σχεδιασμός υπό την έννοια του ολοκληρωμένου και δημοκρατικού, οφείλει να είναι κοινός παρονομαστής στην αναπτυξιακή προοπτική κάθε τόπου και συνολικά της χώρας αποτελώντας συλλογικό όχημα και όχι προνόμιο κάποιων, ατόμων, συμφερόντων ή περιοχών. (Κλαμπασέα : 2021)

Σύμφωνα με τον Μαρξ, η μη δυνατότητα απρόσκοπτης αναπαραγωγής του συστήματος, οδηγεί στην κατάρρευσή του και τουλάχιστον διαμορφώνει καλύτερους όρους για την ανατροπή του. Το βάθεμα της παγκόσμιας κρίσης και ο θεμελιακός συστημικός της χαρακτήρας ανοίγει τον δρόμο, στην ανάπτυξη και καλλιέργεια των άυλων, των πνευματικών αγαθών, της Charité της τέχνης και της κουλτούρας. Ανοίγει το δρόμο προς νέες μεταμορφώσεις, νέους μετασχηματισμούς, κοινωνικούς ιδεολογικούς, διανοητικούς χωρίς σταματημό. Και η αποδέσμευση αυτή από το καπιταλισμό, το θεσμισμό, το συστημισμό του ανθρώπου σήμερα ανοίγει μια ρωγμή στο κυρίαρχο σύστημα προς το άλλο, το ανθρώπινο, το εναλλακτικό, το δημιουργικό, το γνήσιο, το αυθεντικό: προς τον αυτό-προσδιορισμό του ανθρώπου, με έμφαση στην τέχνη, την κουλτούρα, την αισθητική, την παιδεία, την καλλιέργεια, τον πολιτισμό γενικότερα. (Β. Φιοροβαντες : 2018).

Η προσέγγιση του ζητήματος απαιτεί **κριτική, αναστοχαστική δράση**, τόσο πάνω στις μεταρρυθμίσεις, όσο και πάνω στις κοινωνικές συμβάσεις και τις κληρονομημένες ιδέες, με γνώμονα την συμβολή τους στην ενεργοποίηση δημιουργικών, κοινωνικών δυνάμεων.

Υπό αυτή την έννοια κάθε εργασία, κάθε αναζήτηση που επαναφέρει το ζήτημα του σχεδιασμού του χώρου και του τρόπου παραγωγής του, προσπαθώντας να δημιουργήσει ρωγμές και ερωτηματικά, στην κυρίαρχη αντίληψη που επιβάλλεται από τους παγκόσμιους θεσμούς, για διεθνή ανάπτυξη, επιβαλλόμενη ως αναγκαία ως μονόδρομος, δεν μπορεί πάρα να συμβάλει σε μια άλλη θεώρηση, στην οποία ο σχεδιασμός του χώρου θα έχει επίκεντρο το αξιοβίωτο του ανθρώπου, προσαρμοσμένος στις πραγματικές του ανάγκες, αυτές που θα τον αυτοπροσδιορίζουν με αναφορά στην τέχνη,

στην κουλτούρα, τον πολιτισμό, τον σεβασμό στην φύση και στην ζωή και όχι στο κέρδος.

Δομή της εργασίας

Αναπτύχθηκαν 6 κεφάλαια ,σε 3 μέρη , προκειμένου να προσεγγίσουμε μεθοδολογικά την υπόθεση εργασίας μας

Στο 1° Μέρος αναπτύχθηκε το θεωρητικό υποβαθό μέσα από τα κεφάλαια Α,Β,Γ,Δ

Στο 2° Μέρος αναπτύχθηκε μέσα από το κεφάλαιο Ε η μελέτη περίπτωσης

Στο 3° Μέρος αναπτύχθηκαν μέσα από το κεφάλαιο ΣΤ οι διαπιστώσεις, οι κατευθύνσεις, τα συμπεράσματα καθώς και τα ανοιχτά ερευνητικά ερωτήματα

Μέρος 1ο

Κεφάλαιο Α

Δημιουργήθηκε η ανάγκη να αναζητηθεί **ένας θεωρητικός φακός, προκειμένου να αναλυθούν οι έννοιες και να καθορισθούν οι ορισμοί**, που σχετίζονται με τον χώρο, για να προσεγγίσουμε τις θεωρίες για τον σχεδιασμό του χώρου και να κατανοήσουμε τους τρόπους, τις διαδικασίες, αλλά και τους μηχανισμούς παραγωγής και ανάπτυξης του τα ζητήματα της αστικοποίησης, της αστικής διάχυσης

Κεφάλαιο Β

Στην προσπάθεια προσέγγισης των μηχανισμών παραγωγής του εξωαστικού χώρου, έγινε φανερό ότι για να μελετηθούν τα χαρακτηριστικά και τα δεδομένα συγκρότησης του χώρου στα πλαίσια του «τοπικού», πρέπει να ιδωθεί η μεγάλη εικόνα που διαμορφώνεται από παραμέτρους, συνθήκες και δυναμικές στα πλαίσια του «παγκόσμιου» και κατά συνέπεια του ευρωπαϊκού,

Να καταγράψει και να εμβαθύνει στις πολιτικές που διαμορφώνουν τον τρόπο παραγωγής του χώρου, στην Ευρώπη, τις νέες τάσεις που επιβάλλουν τα νέα πρότυπα της Διεθνούς Ανάπτυξης , μέσα από τις συνθήκες της παγκοσμιοποίησης

Υπό αυτό το πρίσμα και στην προσπάθεια μας να κατανοήσουμε τον λαβύρινθο των θεωριών για τον σχεδιασμό και των συστημάτων και μηχανισμών παραγωγής του χώρου ,θεωρήθηκε ότι είναι ενδιαφεροσα η προσπάθεια καταγραφής της εξελικτικής πορείας του χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη , όπως διαμορφώθηκε από τις ακολουθούμενες πολιτικές των θεσμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στα ζητήματα της αστικοποίησης, των τρόπων και διαδικασιών ανάπτυξης του χώρου και των εννοιών που αναπτύχθηκαν για την προσέγγιση αυτή

Παράλληλα, η μελέτη των χρονικών περιόδων που διαμόρφωσαν το πλαίσιο του σχεδιασμού του χώρου στην χώρα μας, κρίθηκε ότι θα βοηθήσει στην κατανόηση των ιστορικών και πολιτικών παραμέτρων , που συνέβαλαν στην εξέλιξη του στο πέρασμα του χρόνου και το καθόρισαν

Κεφάλαιο Γ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται εκτενής αναφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση, νόμιμη και αυθαίρετη και στους μετασχηματισμούς που έχει υποστεί στην διάρκεια του χρόνου, το δικαίωμα στην ύπαιθρο, καθώς και η διαμόρφωση του τοπίου της επόμενης μέρας

Η συζήτηση, για την εκτός σχεδίου δόμηση, δεν μπορεί να διεξάγεται με αναφορές σε συνθήκες και όρους του παρελθόντος, αγνοώντας δυναμικές και παραμέτρους που έχουν δημιουργήσει αφενός οι κλιματικές και υγειονομικές συνθήκες, αλλά και οι μεταλλαγές που επέφερε η παγκοσμιοποίηση, αλλά και η σημερινή εποχή που διανύουμε της μεταπαγκοσμιοποίησης με τις νέες προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής, της βιοασφάλειας, των πανδημιών που απαιτούν νέα οράματα, και νέες προσεγγίσεις.

Οι μετασχηματισμοί που επιφέρουν στον τρόπο συγκρότησης και παραγωγής του χώρου θα πρέπει να καταγραφούν, ώστε να μελετηθούν, και να αξιολογηθούν, ώστε να διερευνηθεί και η επόμενη ημέρα

Επί πλέον η προσέγγιση του ζητήματος της αντιμετώπισης της εκτός σχεδίου δόμησης στην Ελλάδα και των ρυθμίσεων που απαιτούνται για την οργάνωση του εξωαστικού χώρου, και που αφορά μεγάλο τμήμα της κοινωνίας και πολλούς «δρώντες», **δεν μπορεί να είναι ασύνδετη, με τα θεσμικά εργαλεία που εισάγονται και τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που επιβάλλονται ταυτόχρονα και προωθούν νέες κατευθύνσεις, νέα πρότυπα και νέες κουλτούρες στον χωρικό σχεδιασμό, την χωρική ανάπτυξη και την χωρική διακυβέρνηση.**

Κεφάλαιο Δ

Στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία της κρίσης παρακολουθούμε μια πληθώρα νόμων που αφορούν τον χώρο και τον τρόπο παραγωγής του.

Καταιγισμός διατάξεων, για νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων κτιρίων, για τον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών, για νέο οικοδομικό κανονισμό, αλλά και για χρήσεις γης, για νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, για Εθνική Χωρική Στρατηγική, Τομεακό και Ειδικό Χωρικό Σχεδιασμό, Τοπικά Σχέδια, παράκτιο χώρο και θαλάσσια χωροταξία, για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Στο κεφάλαιο αυτό, επιχειρείται η καταγραφή της εξέλιξης του νομοθετικού πλαισίου στην χώρα μας, που διέπει τον χωρικό σχεδιασμό

Μέσα από την μελέτη αυτού του νομοθετικού πλαισίου και την διαχρονική του εξέλιξη, καταγράφονται οι πολιτικές επιλογές που καθορίζουν κάθε φορά τα αναπτυξιακά πρότυπα και που μεταβάλλουν σταδιακά και το αναπτυξιακό, παραγωγικό μοντέλο της χώρας μας

Ρυθμίσεις χωρικές, προνομιακές, που παρέχουν δυνατότητα κατάτμησης της γης, ευνοϊκούς όρους δόμησης και που απευθύνονται εξ ορισμού σε λίγους και «ισχυρούς δρώντες», και που εγκαθιστούν ένα ειδικό, προνομιακό, κανονιστικό

νομοθετικό πλαίσιο, παράλληλο με το «κανονικό», δημιουργώντας νέες κανονικότητες και νέα πρότυπα ανάπτυξης.

Μέρος 2°

Κεφάλαιο Ε

Στο κεφάλαιο αυτό, μέσα από την μελέτη του εξωαστικού χώρου του πρώην νομού (και σημερινής Περιφερειακής Ενότητας) Μεσσηνίας και του τρόπου που αυτός παράγεται ,επιχειρείται η ανάδειξη των αποτυπωμάτων στον χώρο ,της δόμησης εκτός σχεδίου, με σχεδιασμό καταγράφοντας όλα τα υπάρχοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Νόμου καθώς και τα Σχέδια Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων και προβαίνοντας σε συγκριτική αξιολόγηση βάσει καθορισμένων κριτηρίων

Επίσης καταγράφονται και αξιολογούνται οι οργανωμένοι υποδοχείς του Νόμου καθώς και η παραγωγή του εξωαστικού χώρου χωρίς σχεδιασμό, αναδεικνύοντας την περίπτωση της Δυτικής Μάνης

Ο νομός Μεσσηνίας, θεωρήθηκε ότι αποτελεί μια κατάλληλη μελέτη περίπτωσης, δεδομένου ότι διαθέτει οργανωμένους υποδοχείς βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων , (2 ΒΙΠΕ ,1 ΒΙΟΠΑ) που η λειτουργία τους αριθμεί πάνω από 20 χρόνια ,άρα μπορούν να οδηγήσουν σε κάποια ασφαλή συμπεράσματα

Παράλληλα όσον αφορά την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων , διαθέτει την πρώτη περίπτωση ανάπτυξης στην χώρα μας , αυτήν της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, που, συγκεντρώνει σε μεγάλο βαθμό τα βασικότερα στοιχεία της προωθούμενης αναδιάρθρωσης της χωρικής ανάπτυξης και του νέου προτύπου τουριστικής δραστηριότητας.

Μέρος 3°

Κεφάλαιο ΣΤ

Παρουσιάζονται διαπιστώσεις, δίδονται κατευθύνσεις και εξάγονται συμπεράσματα σχετικά με τα συστήματα και τους μηχανισμούς παραγωγής του εξωαστικού χώρου και του τρόπου ανάπτυξης και λειτουργίας των οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων στην χώρα μας Διατυπώνονται επίσης ερωτήματα που παραμένουν ανοιχτά για μελλοντική έρευνα.

Μεθοδολογική προσέγγιση

Για την εκπόνηση της εργασίας αναζητήθηκαν και μελετήθηκαν βιβλία και άρθρα που αφορούν τον σχεδιασμό του χώρου, ιδιαίτερα του εξωαστικού ,ώστε να αναδειχθεί με σαφήνεια και τεκμηρίωση η συνέχεια της διαχρονικής εξέλιξης του τρόπου συγκρότησης του χώρου και των πολιτικών που την καθόρισαν , εγχώριων και ευρωπαϊκών , και την διαμόρφωσαν μέσα από συνεχείς μετασχηματισμούς ,μεταλλάσσοντας και το παραγωγικό μοντέλο της χώρας

Παράλληλα επιχειρήθηκε η συστηματική καταγραφή του νομοθετικού κανονιστικού πλαισίου, προκειμένου να μπει μια τάξη στον λαβύρινθο της συνεχούς παραγωγής νόμων και των συνεχών τροποποιήσεων αυτών και συγχρόνως να διαπιστωθεί, η σχέση που συνδέει την νομοθέτηση για τον χώρο, με τους μετασχηματισμούς του, προσπαθώντας να κατανοήσει, εάν διαμορφώνει η διαμορφώνεται από αυτό

Ως μελέτη περίπτωσης για στοχευμένη έρευνα και μελέτη του εξωαστικού χώρου και διερεύνηση του τρόπου παραγωγής και συγκρότησης του, επελέγη η περιφερειακή ενότητα Μεσσηνίας, για τους προαναφερόμενους λόγους.

Για την διερεύνηση της μελέτης περίπτωσης ακολουθήθηκε η διαδικασία

- **Καταγραφή του υπάρχοντος πολεοδομικού σχεδιασμού** στον Νομό και συγκριτική αξιολόγηση των σχεδίων με συγκεκριμένα καθορισμένα κριτήρια
- **Επιτόπια αυτοψία στους χώρους** που έχουν εγκατασταθεί οι υποδοχές, προκειμένου να αξιολογηθεί η οργάνωση και η λειτουργία του χώρου για κάθε έναν υποδοχέα, καθώς και η επισήμανση άτυπων συγκεντρώσεων. Κατά την αυτοψία, ελήφθη και φωτογραφικό υλικό.
- **Έρευνα αρχείου στην ΥΔΟΜ Καλαμάτας, μέσω του συστήματος ηλεκτρονικής καταγραφής των στελεχών των οικοδομικών αδειών από την ΕΕΤΑ**, κατά την οποία εντοπίστηκαν οι οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί για ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων εντός των οργανωμένων υποδοχέων, και οι οικοδομικές άδειες που έχουν εγκατασταθεί εκτός των υποδοχέων, (**Παράρτημα Ι**) καθώς και των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί για ανέγερση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων εντός οργανωμένων εγκαταστάσεων (Π.Ο.Τ.Α.) και εντοπισμός των αδειών που έχουν εκδοθεί στον εξωαστικό χώρο εκτός από δήμο Τριφυλίας και δημοτικής ενότητας Πύλου.
- **Χαρτογραφική αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης** εντός και εκτός υποδοχέων για να καταγραφούν οι άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις και οι πυκνότητες που εντοπίζονται στην εγκατάσταση των ξενοδοχείων.
- **Διενέργεια συνεντεύξεων επί τόπου** με επενδυτές και εργαζόμενους, εντός και εκτός υποδοχέων, για εξαγωγή συμπερασμάτων για τους μηχανισμούς και τους τρόπους συγκρότησης και λειτουργίας των οργανωμένων βιομηχανικών και βιοτεχνικών υποδοχέων και των τουριστικών αναπτύξεων, αλλά και της συγκρότησης του χώρου εκτός αυτών
- **Για την μελέτη του εξωαστικού χώρου, που στερείται πολεοδομικού σχεδιασμού, επελέγη η περίπτωση της Δυτικής Μάνης**, γιατί καταδεικνύει τις αδυναμίες και ανεπάρκειες των συστημάτων παραγωγής του χώρου, να παράξει συγκροτημένο χώρο με σχεδιασμό, παρά τις αλλεπάλληλες προσπάθειες, επί σειρά δεκαετιών, όπως της έζησα και τις βίωσα μέσα από την προσωπική μου διαδρομή στον χώρο της Διοίκησης

A Μέρος

Κεφάλαιο Α – ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

Προκειμένου να προσεγγίσουμε τις θεωρίες για τον σχεδιασμό του χώρου και να κατανοήσουμε τους τρόπους, τις διαδικασίες, αλλά και τους μηχανισμούς παραγωγής και ανάπτυξης του χώρου, τα ζητήματα της αστικοποίησης, της αστικής διάχυσης και των μεταλλαγών που επέφερε η παγκοσμιοποίηση, οφείλουμε να αναζητήσουμε ένα θεωρητικό φακό, προκειμένου να διεισδύσουμε και να αναλύσουμε τις έννοιες που σχετίζονται με τον χώρο.

Βασικές έννοιες της πολεοδομικής επιστήμης, όπως ο χώρος, ο τόπος, το τοπίο, ο αστικός, ο περιαστικός και ο εξωαστικός χώρος, συναντώνται συχνά σε θεωρητικές προσεγγίσεις σχετικές με την ανάλυση του χώρου. Αν και οι όροι αυτοί φαίνονται απόλυτα σαφείς, οι επιστήμονες του χώρου συχνά αδυνατούν να τους ορίσουν με τη σαφήνεια που -εκ πρώτης όψεως- αποπνέουν. Αυτό φαίνεται να πηγάζει από τις “αδιαμφισβήτητα διαφορετικές πτυχές” και την “πολυπλοκότητα των σχέσεων” που αναπτύσσονται στο χώρο, θέτοντας εμπόδια στον ορισμό των σχετικών μεγεθών (Derruau, 2001).

Αναγνωρίζοντας οι επιστήμονες του χώρου την ιδιόμορφη διάχυση των αστικών λειτουργιών στην ύπαιθρο, τη συνύπαρξη και αλληλεπίδραση μεταξύ πόλης και υπαίθρου στις περιαστικές περιοχές, στη διεθνή βιβλιογραφία συναντά κανείς τους παρακάτω ορισμούς: διάχυτη πόλη, μετάπολη, γενική πόλη, ville emergente, cita difysa, edge-city, μη τόποι, χώρος ροών κ.ά. (Αίσωπος, 2006). Ολοι μιλούν για μια “μετάλλαξη” (mutaton) των πόλεων και τις περισσότερες φορές αναφέρονται σε κάτι καταστροφικό με συνέπειες κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές.

A.1 Έννοιες

Χώρος
Τόπος
Τοπίο
Γη
Χρήσεις γης
Ύπαιθρος
Αστικός χώρος
Εξωαστικός χώρος
Περιαστικός χώρος
Αστική διάχυση

Χώρος

Σύμφωνα με τον Ιμμάνουελ Καντ, που μπορεί να θεωρηθεί και ως ο πνευματικός πατέρας της ανθρωπογεωγραφίας, ο χώρος και χρόνος αποτελούν δομικά

χαρακτηριστικά της αντίληψής μας και όχι του κόσμου, ο οποίος θα εξαφανίζονταν χωρίς υποκείμενο και κάθε αντιληπτική εμπειρία βασίζεται σε αυτές τις μορφές. Ο χώρος υφίσταται είτε ως συγκεκριμένη φυσική και υλική οντότητα (όγκος, έκταση), είτε ως αφηρημένη σχέση και μη υλικός (π.χ. πεδίο επιρροής μιας πόλης, αλληλεξάρτηση ανάμεσα σε επιχειρήσεις). Είναι μια απόλυτη έννοια ως φυσική και πραγματική ενότητα, αλλά και σχετική έννοια ως σχέση ή άποψη απέναντι σε γεγονότα. Διαφορετικές κοινωνικές πρακτικές δημιουργούν διαφορετικές έννοιες του χώρου και οι γεωγράφοι διερευνούν την παραγωγή χώρου (Lefebvre, 1991).

Σύμφωνα με τον Γερμανό φιλόσοφο Ernst Cassirer, ο προσδιορισμός του χώρου και του χρόνου διαφέρει ανά κοινωνία και εποχή και είναι συμβολικές μορφές που προσδιορίζονται και αναπαριστώνται μέσω της γλώσσας, της επιστήμης, της γεωμετρίας, της εικόνας, του μύθου και της τέχνης.

Ο Cassirer διαχωρίζει το χώρο σε τρεις κατηγορίες: τον οργανικό χώρο (βιολογικά αποφασισμένος), τον αντιληπτικό (προκύπτει από σχηματοποιημένη σύνθεση όλων των αισθήσεων που αποτυπώνεται στη μνήμη) και τον συμβολικό (προκύπτει από την εμπειρία συμβολικών αναπαραστάσεων χωρίς χωρική διάσταση).

Ο Lefebvre θεωρεί ότι ο χώρος αποτελεί ένα κοινωνικό προϊόν/κατασκευή που επηρεάζει χωρικές πρακτικές και αντιλήψεις και στρέφεται στις διαδικασίες παραγωγής του, που χαρακτηρίζει ως άκρως πολιτικές. Η κοινωνική παραγωγή του χώρου αποτελεί εργαλείο σκέψης και δράσης, μέσο παραγωγής, μέσο ελέγχου, κυριαρχίας και εξουσίας. Κάθε κοινωνική ύπαρξη, κάθε κοινωνία και κάθε σύστημα παραγωγής και κατανάλωσης παράγει το δικό του χώρο και παράγει τη δική του χωρικότητα.

Ο Lefebvre διέκρινε το χώρο σε: α) χώρο των καθημερινών πρακτικών και αντιλήψεων (αντιληπτό χώρο – ‘perceived space’) που είναι το αποτέλεσμα ανθρώπινης δραστηριότητας, συμπεριφοράς και εμπειρίας β) χώρο των αναπαραστάσεων ή θεωριών του χώρου (σχεδιασμένο χώρο - ‘conceived space’) που είναι ο κυρίαρχος χώρος των συμβόλων, χαρακτηριζόμενος από αναπαραστάσεις ισχύος και ιδεολογίας και γ) χώρο του φαντασιακού του χρόνου (βιωμένο χώρο – lived space) ή βιωμένο χώρο συναισθημάτων που προκαλεί υποκειμενικούς συνειρμούς, που προκαλεί αγώνες και δημιουργεί κοινωνικά κινήματα. Όπως έλεγε ο Λεφέβρ: «Αλλάξτε τη ζωή! Αλλάξτε την Κοινωνία! Αυτές οι ιδέες χάνουν εντελώς το νόημά τους αν δεν παράγουν ένα κατάλληλο χώρο.

Ο David Harvey διακρίνει το χώρο ως απόλυτο, σχετικό και σχεσιακό χώρο. Ο απόλυτος χώρος είναι ο ευκλείδειος, γεωμετρικός, κανονικοποιημένος, αντικειμενικός» χώρος γεωμετρικών στερεών, χαρτών, αρχιτεκτονικών σχεδίων και εικόνων από δορυφόρους. Είναι τα σχέδια πόλεων, τα κτίρια, οι δρόμοι, κ.α. Ο σχετικός χώρος είναι οι μη ευκλείδειες πολλαπλές γεωμετρίες που εξαρτάται από το πλαίσιο αναφοράς του παρατηρητή, όπου οι αποστάσεις δεν μετριοούνται με όρους κόστους, χρόνου, διαχωρισμού, κλπ. Είναι χώρος κίνησης και διαδικασιών, χώρος διεκδικήσεων και αγώνων, χαρακτηριζόμενος από ποικιλία κλιμάκων (από την υδρόγειο μέχρι το ανθρώπινο σώμα). Έχει να κάνει με τη σχέση ανάμεσα σε χωρικόχρητες (χωρική διάσταση και ποιότητα κοινωνικών σχέσεων): τη σχέση πρωτεύουσών-περιφέρειας, Ελλάδας-Ευρώπης-υδρογείου, Αμερικής-Ασίας. Έχει επίσης να κάνει με τη συμπύκνωση χωρικών κλιμάκων: από νησί σε ολόκληρο σύμπαν – σχεσιακή χωρικότητα (βλ. Ελύτης, Παπαδιαμάντης). Ο σχεσιακός χώρος υπάρχει μέσα από τις διαδικασίες που ορίζει το δικό τους χωρικό πλαίσιο και εξαρτάται από τα πάντα που συμβαίνουν γύρω. Συνεπώς ένα γεγονός ή πράγμα δεν

μπορεί να γίνει κατανοητό χωρίς να γίνει κατανοητό το πλαίσιο στο οποίο συμβαίνει ή στο οποίο υπάρχει.

Ο Soja (1996) διακρίνει τον χώρο σε αντιληπτό ('πρώτος χώρος'), ιδεατό ('δεύτερος χώρος') και βιώσιμο ('lived space' / 'third space'), με την τελευταία διάκριση να ενσωματώνει τη φυσική μορφή και τη νοητική κατασκευή και μ' αυτό τον τρόπο να υπερβαίνει τις δύο προηγούμενες διακρίσεις. Αυτή είναι η έννοια του ' τρίτου χώρου' ('thirdspace') που αποτελείται από κοινωνικές και χωρικές πρακτικές ενσωματώνοντας τον πραγματικό και τον φανταστικό κόσμο των εμπειριών, των συναισθημάτων, των γεγονότων, κλπ. Πρόκειται για έναν επινοημένο κοινωνικό χώρο, έναν χώρο μετάβασης μεταξύ περιοχών μέσω του χρόνου που περιλαμβάνει τόσο τον δομημένο χώρο όσο και το κοινωνικό περιβάλλον μαζί με τους χώρους αναπαράστασης και την ενεργητική άμεση εμπειρία (Soja, 2001).

Σε κάθε περίπτωση ο χώρος είναι προϊόν και πεδίο σχέσεων και αλληλοσυσχετίσεων από το διεθνές έως τοπικό επίπεδο. Ο Thrift (1996: 2) αναφέρει ότι «ο χρόνος είναι ένα πολλαπλό φαινόμενο, πολλοί χρόνοι εξελίσσονται ταυτόχρονα με αντηχητικές διαδράσεις μεταξύ τους»

Για την Massey (2005:8-9) ο χώρος είναι «προϊόν αλληλοσυσχετίσεων» που παράγεται μέσα από διαδράσεις, από την απεραντοσύνη του παγκόσμιου στην μικροσκοπικότητα του τοπικού. Στο χώρο συνυπάρχουν στοιχεία από διάφορες εποχές. «Βρίσκεται διαρκώς υπό κατασκευή» από τις ατομικές και κοινωνικές αλληλοεπιδράσεις και τις πρακτικές των ανθρώπων. Αποκτά έντονες πολιτικές διαστάσεις (και "αλλάζει τον τρόπο που διατυπώνονται πολιτικά ερωτήματα", Massey, 2008:9). Η χωρικότητα είναι βασική για την κατασκευή πολιτισμικής ταυτότητας και πολιτικής υποκειμενικότητας υποστηρίζει η Massey (2008:62), η οποία κατανοεί το χώρο ως «τη σφαίρα πιθανότητας ύπαρξης μιας πολλαπλότητας με την έννοια του ταυτόχρονου πλουραλισμού, ως τη σφαίρα στην οποία συνυπάρχουν διακριτές τροχιές των φαινομένων, και για αυτό ως τη σφαίρα συνυπάρχουσας ετερογένειας» (Massey, 2008: 27).

Σύμφωνα με τον Tuan (1977:6): «Στην ανθρώπινη εμπειρία, το νόημα του χώρου συχνά ταυτίζεται με αυτό του τόπου. Ο χώρος είναι περισσότερο αφηρημένος από τον τόπο. Αυτό που αρχίζει ως αδιαφοροποίητος χώρος μετατρέπεται σε τόπο καθώς το γνωρίζουμε όλο και καλύτερα και του αποδίδουμε αξία. Οι ιδέες του χώρου και του τόπου απαιτούν η μια την ύπαρξη της άλλης για τον ορισμό τους. Ο χώρος είναι ελευθερία, ο τόπος ασφάλεια: είμαστε συνδεδεμένοι με τον ένα, αλλά επιθυμούμε τον άλλο. Από την ασφάλεια και σταθερότητα του τόπου, αντιλαμβανόμαστε την ανοιχτοσύνη, την ελευθερία και την απειλή του χώρου, και αντίστροφα. Επιπλέον, αν θεωρήσουμε το χώρο ως αυτό [το πλαίσιο] που επιτρέπει την κίνηση, τότε ο τόπος είναι στάση. Κάθε στάση στην κίνηση παρέχει τη δυνατότητα σε μια θέση να μεταμορφωθεί σε τόπο.»

Γη

Η εννοιολογική αποσαφήνιση του όρου «γη» είναι ένα αντικείμενο που απασχόλησε και απασχολεί ακόμα και σήμερα πολλούς θεωρητικούς, καθώς η έννοια της «γης» μεταβάλλεται στον χώρο και στον χρόνο ανάλογα με τις κοινωνικοοικονομικές τάσεις που ισχύουν τη στιγμή αναφοράς.

Εκτός του χώρου και του χρόνου, επιπλέον κριτήριο για τον προσδιορισμό του όρου «γη» αποτελεί η κλίμακα βάσει της οποίας γίνεται κάθε φορά ο συσχετισμός.

Ειδικότερα, σε τοπικό επίπεδο «η γη αποτελεί το φυσικό υπόβαθρο της διαδικασίας χωροθέτησης, στην οποία συμμετέχει ως συγκεκριμένο τμήμα του εδάφους, τοποθετημένο στον φυσικό χώρο με απόλυτες συντεταγμένες (και προσδιορισμένο επίσης με συγκεκριμένες ιδιοκτησιακές σχέσεις: ιδιοκτήτης, ιδιοκτησιακά δικαιώματα)» (Οικονόμου, 1999).

Έτσι, οι παραπάνω παράμετροι προσδιορισμού του όρου, δηλαδή η χρήση του εδάφους και το ιδιοκτησιακό καθεστώς, είναι τα «δομικά» χαρακτηριστικά της γης, με το δεύτερο να αποτελεί το πρωταρχικό αντικείμενο της πολιτικής γης και να συνδέεται με μια σειρά τόσο από χωρικούς, όσο και αχωρικούς παράγοντες.

Αντίθετα, σε μεγαλύτερη κλίμακα η «γη» δεν προσδιορίζεται άμεσα ως τμήμα του εδάφους, αλλά κυρίως ως υπόβαθρο μέτρησης της απόστασης, ως υποδοχέας της χωρικής ολοκλήρωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και ακόμη ως δυναμικό πεδίο, εννοώντας τις περιοχές επιρροής.

Στη σχετική βιβλιογραφία, δυο είναι οι επικρατούσες έννοιες για τη «γη» που διατηρήθηκαν με το πέρασμα του χρόνου, καθορίζοντας με αυτό τον τρόπο το πλαίσιο προσέγγισής της.

Σύμφωνα, λοιπόν, με τον πρώτο ορισμό, η «γη» αποτελεί μορφή ιδιωτικής ιδιοκτησίας που δύναται να μεταβληθεί στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς.

Αντίθετα, σύμφωνα με τον δεύτερο ορισμό, η «γη» αποτελεί μορφή κοινής και συλλογικής ιδιοκτησίας, η οποία προσανατολίζεται στη διασφάλιση των δικαιωμάτων των επόμενων γενεών, καθώς και των άμεσων συμφερόντων που έχει η κοινότητα και η κοινωνία στη χρήση της (Mather, 1986).

Επομένως, η διαφορετικότητα των δυο ορισμών έγκειται στον προσδιορισμό της ιδιοκτησίας της «γης» και κατ' επέκταση στο βαθμό ενσωμάτωσης της αρχής της υπευθυνότητας για τη διαχείριση του χώρου.

Οι δυο αυτοί ετερόκλητοι ορισμοί παίζουν καθοριστικό ρόλο στον τρόπο επίλυσης ζητημάτων που αφορούν τη χρήση της γης, δεδομένου ότι έτσι ουσιαστικά καθορίζεται ο ρόλος της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και εκμετάλλευσής της.

Η κυριαρχία της μιας εκ των δυο θέσεων ή η εξισορρόπηση αυτών βρίσκεται στο επίκεντρο της εξέλιξης που χαρακτηρίζει τη σημασία της έγγειας ιδιοκτησίας και φανερώνει τις διαφορετικές αντιλήψεις που υπάρχουν για τη «γη» και τα προβλήματα που έχουν προκύψει σχετικά με τη χρήση αυτής.

Η θεώρηση της γης ως *χώρου – υπόβαθρο για την ανάπτυξη ανθρώπινων δραστηριοτήτων* αποτελεί την δεύτερη κατηγορία. Η «γη» έχει έκταση κι αυτή της η ιδιότητα την καθιστά πρόσφορη για την χωροθέτηση δραστηριοτήτων μέσω καθορισμού κατάλληλων χρήσεων, όπως της κατοικίας, της βιομηχανίας, του εμπορίου, της αναψυχής και των μεταφορών.

Τα κριτήρια χωροθέτησης μιας δραστηριότητας είναι η απόσταση από την αγορά στην οποία απευθύνεται το παραγόμενο προϊόν και η θέση του στο συνολικό χωρικό πλέγμα των δραστηριοτήτων. Επίσης, με την συσχέτιση της «γης» ως χώρου - υποβάθρου, αναδεικνύεται η βραχυπρόθεσμη διάστασή της, αφού επέρχεται εξάντληση του πόρου σε ένα βάθος χρόνου, χωρίς όμως να αποκλείεται μακροπρόθεσμα η δυνατότητα ανάκτησής της.

Σύμφωνα με την προηγούμενη θεώρηση, η «γη» χαρακτηρίζεται ως φυσικός, ανανεώσιμος πόρος ή πόρος «ροών», ενώ σύμφωνα με τη δεύτερη προσέγγιση η γη είναι «αποθεματικός» ή «κεφαλαιακός» πόρος, κάνοντας εμφανή την οικονομική της

διάσταση (Mather, 1986). Βέβαια και στις δυο περιπτώσεις, η «γη» αντιμετωπίζεται ως συντελεστής παραγωγής· στην μια ως πρώτη ύλη και στη δεύτερη ως κεφάλαιο.

Τέλος, η «γη» εκλαμβάνεται ως *τοπίο* κι αυτό αποτελεί αντικείμενο ενδιαφέροντος που προέρχεται από ψυχολογικούς ή αισθητικούς παράγοντες, χωρίς όμως να δίνεται έμφαση στις διαστάσεις των προηγούμενων προσεγγίσεων.

Αυτή η θεώρηση περικλείει μια διάσταση της γης που είναι σχετική με την αισθητική της ποιότητα και την αίσθηση απόλαυσης και ευχαρίστησης που εκλαμβάνουν οι άνθρωποι από τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά. Η αντιμετώπιση της γης ως τοπίο δεν οφείλεται στην υλική χρήση και εκμετάλλευσή της με σκοπό αποκλειστικά την αποκόμιση κέρδους, αλλά στην απόλαυση των φυσικών της χαρακτηριστικών.

Χρήσεις γης

Με τον όρο «χρήση γης» νοείται η λειτουργική δραστηριοποίηση του χώρου, η οποία αποφέρει την προβλεπόμενη λειτουργία» (Μέλισσας, 2010).

Ωστόσο, στην πολεοδομική θεωρία καταχρηστικά έχει επικρατήσει «χρήση γης» και «λειτουργία» να ταυτίζονται. Η «χρήση γης» μπορεί να αναφέρεται στην αποτύπωση των δραστηριοτήτων και λειτουργιών που ασκούνται πάνω στη γη, στα φυσικά χαρακτηριστικά του χώρου, της κάλυψης καθώς και της καταλληλότητας, ικανότητας και χωρητικότητας για διάφορες χρήσεις (Μπεριάτος, κ.α., 1994).

Στη διαμόρφωση του χώρου εκφράζεται η συνθετότητα των κοινωνικών σχέσεων, η δυναμική των κοινωνικών διαδικασιών και καταγράφονται ο ρόλος του δημοσίου και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ο βαθμός ενσωμάτωσης των κοινωνικών ομάδων και η αύξηση της επιρροής τους.

Η διαμόρφωση του χώρου επίσης εκφράζει τον βαθμό εξέλιξης των παραγωγικών δυνάμεων, καθώς και το συσχετισμό τους και αντανακλά στο έδαφος την κοινωνική και οικιστική ανάπτυξη.

Η οργάνωση των χρήσεων γης ακολούθησε την παράδοση του φυσικού σχεδιασμού, δηλαδή τη διαχείριση της φυσικής διάστασης της αναπτυξιακής διαδικασίας που σε μεγάλο βαθμό ακολουθείται και σήμερα.

Σύμφωνα, με τον Μωυσιάδη (1996) ο όρος «χρήσεις γης» αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται το έδαφος, δηλαδή στη χωρική διάσταση των δραστηριοτήτων (ανθρώπινων ή φυσικών), όπως αυτές κατανέμονται στο χώρο.

Ο Thrall (1987) από την άλλη, ορίζει ως «χρήση γης» την παρατηρηθείσα, κυρίαρχη δραστηριότητα που συντελείται σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία. Επομένως, υπεισέρχεται η έννοια της «κυριαρχίας» που προϋποθέτει την εισαγωγή ενός αριθμητικού ορίου, δηλαδή του κρίσιμου μεγέθους³, πέρα από το οποίο κάνει την εμφάνισή της.

Στο πλαίσιο της καπιταλιστικής συσσώρευσης, οι χρήσεις γης – και ο τρόπος της επιχειρηματικής και χωρικής τους οργάνωσης- συνιστούν σημαντικό παράγοντα, ενδεικτικό τόσο για την δυναμική της, όσο και για τους τρόπους κοινωνικής αναπαραγωγής, που μπορεί να υποστηρίξει. Επομένως συνυφαίνονται εκ των πραγμάτων, με τις πολιτικές της Διεθνούς Ανάπτυξης. Στον βαθμό δε, που αποτελούν προνομιακή αρμοδιότητα του Χωρικού Σχεδιασμού, εμπλέκονται και με όλα τα ζητήματα, όπως η έντονη αστικοποίηση και μετανάστευση, η αναζήτηση

κεφαλαίων, επενδύσεων, νέων λειτουργιών, στο πλαίσιο των θεσμικών μεταρρυθμίσεων και των σχέσεων εξουσίας που διαπλέκονται με αυτές.

Από την άποψη αυτή, θεωρούμε ότι οι χρήσεις γης και ο τρόπος που οι νέες λειτουργίες εντάσσονται στον οικιστικό ιστό, αποτελούν και το πιο αποτελεσματικό όχημα, για την γενίκευση και κυριαρχία, της εμπορευματικής σχέσης, σε κάθε επίπεδο της κοινωνικής ζωής, και την πολιτική, κοινωνική, ιδεολογική εμπέδωση της μετασοσιαλιστικής μετάβασης (Μαντουβαλου, από Τριαντης :2020 σελ. 44)

Είναι γεγονός ότι οι χρήσεις είναι άμεσα συνδεδεμένες με τις συνθήκες λειτουργίας του ιστού της πόλης και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που τις πλαισιώνει. Συμπληρωματική παράμετρος της ρύθμισης των χρήσεων γης συνιστούν οι όροι δόμησης, οι οποίοι δύνανται να αποτελέσουν προσδιοριστικούς παράγοντες της επιτρεπόμενης οικοδομής σε κάθε σημείο του χώρου. Συγκεκριμένα, στον αστικό χώρο αναφέρονται σε οικόπεδα, ενώ στον αστικό – αγροτικό χώρο αναφέρονται σε αγροτεμάχια. Στον εξωαστικό χώρο, οι όροι δόμησης με ιδιαίτερη σημασία είναι ο συντελεστής δόμησης, το όριο αρτιότητας και το όριο κατάτμησης αλλά και ο μέγιστος αριθμός ορόφων, καθώς έτσι καθορίζεται και ρυθμίζεται η ένταση της χρήσης του εδάφους.

Τόπος

Ο **τόπος** είναι μια από τις βασικές γεωγραφικές έννοιες. Δημιουργείται όταν ο χώρος αποκτάει υλική υπόσταση, ιστορία, νόημα, ιδιαιτερότητα και μοναδικότητα, που καταλαμβάνεται από πρόσωπα ή πράγματα (Tuan, 1977) : όταν ο χώρος, ως σύνολο φυσικών διαστάσεων αντικειμενικών ιδιοτήτων, «γεμίζει» ή αποστασιοποιείται μέσα από απτές -και νοητικές- εκδηλώσεις ανθρωπίνων δραστηριοτήτων, συμπεριφορών, αντιλήψεων, συναισθημάτων, ιδεολογιών, προσδοκιών, σημασιών, διαθέσεων, κλπ., γίνεται τόπος. Περιέχει ορατά, βιώσιμα, μετρήσιμα στοιχεία, ορίζεται ιστορικά, έχει νόημα, μνημεία και πολιτισμό και αποτελεί σημείο αναφοράς κοινωνικών ομάδων (Λεοντίδου, 2011). Έχει όμως και ισχυρή συμβολική υπόσταση αποτελεί κέντρο ανθρωπίνης δράσης και αλληλεπίδρασης (Graumann, 2002), κέντρο συναισθανόμενης αξίας (Tuan, 1977) και στοιχείο προσωπικής και συλλογικής ταυτότητας.

Σε μια χαρακτηριστική περιγραφή της διάκρισης των εννοιών του τόπου και του χώρου ο Tuan (1977:6) μας λέει: «Στην ανθρώπινη εμπειρία, το νόημα του χώρου συχνά ταυτίζεται με αυτό του τόπου. Ο χώρος είναι περισσότερο αφηρημένος από τον τόπο. Αυτό που αρχίζει ως αδιαφοροποίητος χώρος μετατρέπεται σε τόπο καθώς το γνωρίζουμε όλο και καλύτερα και του αποδίδουμε αξία. Οι ιδέες του χώρου και του τόπου απαιτούν η μια την ύπαρξη της άλλης για τον ορισμό τους. Ο χώρος είναι ελευθερία, ο τόπος ασφάλεια: είμαστε συνδεδεμένοι με τον ένα, αλλά επιθυμούμε τον άλλο. Από την ασφάλεια και σταθερότητα του τόπου, αντιλαμβανόμαστε την ανοιχτοσύνη, την ελευθερία και την απειλή του χώρου, και αντίστροφα. Επιπλέον, αν θεωρήσουμε το χώρο ως αυτό [το πλαίσιο] που επιτρέπει την κίνηση, τότε ο τόπος είναι στάση. Κάθε στάση στην κίνηση παρέχει τη δυνατότητα σε μια θέση να μεταμορφωθεί σε τόπο.»

Ο τόπος, για τη Massey δεν συνδέεται απαραίτητα με μια υλική χωρική ενότητα με σαφή όρια που ορίζουν το μέσα από το έξω, ούτε με μια ομοιογενή κοινότητα που δείχνει έμφαση στις "τοπικές παραδόσεις". Το "παγκόσμιο" εμπεριέχεται στο "τοπικό"

και το αντίστροφο, ενώ η "παράδοση" δεν αφορά στατικότητα και επιλεκτική μνήμη και τα όρια είναι αρκετά ρευστά.

Ο τόπος κατά τον Abraham Moles, ορίζεται από γεωγραφικές συντεταγμένες και ιδιότητες, που προσδίδουν την μοναδικότητα του τόπου (από σημειώσεις στο μεταπτυχιακό μαθημα Χωροταξίας-Πολεοδομίας, της κ Χανιωτού)

Κατά τον Αμερικανό περιβαντολόγο Ντέιβιντ Σίμον, «τόπος είναι το όλο σύνολο των ενσωματωμένων συμπεριφορών, οι οποίες αποσκοπούν σε ένα συγκεκριμένο καθήκον ή σκοπό.

Κατά τον καθηγητή αρχιτεκτονικής Πιερ Πελεγκρino «τόπος είναι ο χώρος που καταλαμβάνεται από σώμα» Υπό αυτή την έννοια «ακόμα και το κτίριο είναι τόπος», κάθε ανθρώπινη κατασκευή που ζείται.

Ο Νορβηγός ιστορικός της Αρχιτεκτονικής Κρίστιαν Νορμπεργκ Σουλτζ υποστηρίζει «οι χώροι που εξελίσσεται η ζωή είναι τόποι» καθώς και ότι «ο τόπος είναι προφανώς ένα αδιάσπαστο τμήμα της ύπαρξης».

Ο Καρλ Μαρξ στο Κεφάλαιο αναφέρει, «το τοπίο δεν είναι πράγμα, αλλά σχέση. Δεν είναι αφηρημένος, αλλά βιωμένος χώρος.

Ο Γάλλος φιλόσοφος Gaston Bachelard, λέει για τον βιωμένο χώρο «Ο χώρος, έτσι όπως τον συλλαμβάνει η φαντασία, δεν έχει πια σχέση με τον αδιάφορο χώρο που παραδίνεται στο μέτρο και στο λογισμό του γεωμέτρη. Είναι ένας βιωμένος χώρος. Βιωμένος, όχι μόνο στην θετικότητα του, αλλά και σε όλες τις μεροληψίες της φαντασίας.

Κατά τον Πλάτωνα, ο χώρος δεν χάνεται μετρά την καταστροφή του πράγματος. Επανέρχεται διότι έχει χαθεί το πράγμα, το οποίο στοιχειοθετεί την έννοια του τόπου, με την κατάληψη που κάνει στον χώρο με αυτό.

Ο Αριστοτέλης, μιλά για το όριο που προσδιορίζει τον τόπο, αλλιώς θα ήταν χώρος (Καπετανιος 2018 :)

Τοπίο

Εννοιολογικά η προσέγγιση του *Τοπίου* είναι ιδιαίτερα σύνθετη, πολυδιάστατη και ως εκ τούτου ασαφής. Δεν αφορά μόνο το οικοσύστημα, το σκηνικό, ή τις μνήμες και συναισθηματικές επιρροές στον άνθρωπο. Είναι συγχρόνως όλα αυτά μαζί.

Είναι ο τρόπος που ένας τόπος αποδίδεται σε εμάς.

Τοπίο σημαίνει «μία περιοχή, όπως γίνεται αντιληπτή από ανθρώπους, της οποίας ο χαρακτήρας είναι το αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών και/ή ανθρώπινων παραγόντων» (Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο, Ν. 3827/2010) Σύμφωνα με το προοίμιο της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο, το τοπίο "διαδραματίζει ισχυρό ρόλο δημοσίου ενδιαφέροντος στο πολιτισμικό, οικολογικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό πεδίο, ότι συνιστά πόρο που ευνοεί την ανάπτυξη οικονομικής δραστηριότητας, καθώς και ότι η προστασία, η διαχείριση και ο σχεδιασμός του μπορούν να συμβάλουν στη δημιουργία θέσεων εργασίας" και επίσης "συμβάλλει στη διαμόρφωση των τοπικών παραδόσεων και ότι αποτελεί ένα βασικό συστατικό της Ευρωπαϊκής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,

συνεισφέροντας στην ανθρώπινη ευημερία και στον καθορισμό της Ευρωπαϊκής ταυτότητας".

Συντίθεται συνεπώς από το φυσικό περιβάλλον και την επέμβαση του ανθρώπου σε αυτό, με έντονο το στοιχείο της ιστορικής εξέλιξης και υπερκεράζει τις τομεακές περιβαλλοντικές προσεγγίσεις, αποτελώντας ενοποιητικό κρίκο περιβαλλοντικών και χωρικών συνιστωσών της περιοχής[2].(φάκελοςτοπίο. Νομικέςσυνέπειες)

Αποτελεί μια απτή και άμεσα αντιληπτή γεωγραφική μονάδα ανάλυσης, μέσω της οποίας οι διαδικασίες συγκρότησης του χώρου και οι σχέσεις ανθρώπου-χώρου εκφράζονται, αποτυπώνονται, βιώνονται, ερμηνεύονται, κατανοούνται και εξελίσσονται (Pavlis & Terkenli 2017).

Το τοπίο βιώνεται συνδυαστικά με όλες τις αισθήσεις και όχι μόνο με την όραση. Συνεπώς υπάρχει το ακουστικό τοπίο, το οσμητικό τοπίο, το γευστικό τοπίο, κλπ. Κάθε άτομο μπορεί να έχει διαφορετική άποψη και αντίληψη για το τοπίο, να αντιλαμβάνεται δηλαδή τα στοιχεία που το συνθέτουν σύμφωνα με τις προσωπικές του εμπειρίες και τους κώδικες αισθητικής του. Ωστόσο αυτό που έχει μεγαλύτερη σημασία και πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν είναι ο δι-υποκειμενικός χαρακτήρας της αντίληψης του τοπίου που αναφέρεται στη συλλογική πολιτισμική εμπειρία μιας ομάδας η οποία επηρεάζει (συνειδητά ή ασυνειδητά) την ατομική αντίληψη του τοπίου.

Σύμφωνα με τον Berue»Τοπίο είναι μια οντότητα , σχετική και δυναμική, όπου φύση και κοινωνία, βλέμμα και περιβάλλον, βρίσκονται σε συνεχή αλληλεπίδραση.

Είναι προϊόν μιας αμοιβαίας σχέσης

Είναι διαμεσολαβητής, μεταξύ του κόσμου των αντικειμένων και του κόσμου της ανθρώπινης υποκειμενικότητας.

Ο καθηγητής Ιωσήφ Στεφάνου αναφέρει» Το τοπίο από μόνο του θα πει μικρός τόπος. Δηλαδή , μια ενότητα οπτική, που πέφτει ολόκληρη στην αντίληψη μας...»

Εξωαστικός χώρος

Το γαλλικό Ινστιτούτο INSEE ορίζει τον αστικό χώρο ως μια κοινότητα ή σύνολο κοινοτήτων που περιλαμβάνει στο έδαφος της δομημένη επιφάνεια τουλάχιστον 2.000 κατοίκων στην οποία κανένα κτίσμα δεν έχει απόσταση από το γειτονικό του μεγαλύτερη των 200 μέτρων.

Στον αντίποδα του αστικού χώρου βρίσκεται η ύπαιθρος ή εξωαστικός χώρος ο οποίος συνήθως ορίζεται ως το τμήμα της επικράτειας που απομένει μετά την αφαίρεση του αστικού χώρου. Είναι δηλαδή "το υπόλοιπο -αυτό που περισσεύει όταν αφαιρέσουμε τις αστικές περιοχές ...ο χώρος με κυρίαρχη δραστηριότητα την αγροτική παραγωγή" (Λαμπριανίδης, 2006).

Ο Εξωαστικός χώρος είναι, το τμήμα γης πέραν της αστικής ανάπτυξης στο οποίο εμφανίζονται ποικίλα χαρακτηριστικά,. Αποτελεί ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον το οποίο παρουσιάζει σημαντικές διαφορές μεταξύ διαφορετικών περιοχών και η διαμόρφωσή του επηρεάζεται από διάφορα κριτήρια – γεωγραφικά ,κοινωνικά, οικονομικά.(Λαμπριανίδης 2004)

Περιαστικός χώρος

Ο Περιαστικός χώρος αποτελεί το πρώτο από άποψη χρόνου και έντασης πεδίο εκτόνωσης των αστικών πιέσεων, έναν χώρο «αναμονής» αστικοποίησης.

Ο όρος «Περιαστικός» χρησιμοποιείται συχνά στη χωροταξία και η ερμηνεία του ποικίλει κατά περίπτωση. Η προέλευσή του φαίνεται ότι ανάγεται στην επικράτηση του όρου «περιαστικοποίηση» (απόδοση του periurbanisation από το Dezertetal. 1991) που περιγράφει την εξάπλωση των πόλεων στη γειτονική ευρύτερη τους περιοχή και τη δημιουργία νέων καταστάσεων και σχέσεων στον ευρύτερο της πόλης χώρο. Είναι διαφορετικός στις αγγλοσαξονικές από τις μεσόγειες πόλεις που χαρακτηρίζονται από τη δεκαετία 80 από την λεγόμενη διάχυτη αστικοποίηση.

Περιαστικός χώρος ορίζεται το υποσύνολο της υπαίθρου που βρίσκεται γύρω από τις πόλεις και συχνά υφίσταται πιέσεις αστικοποίησης. Επομένως, αποτελεί το τμήμα γης μεταξύ του αστικού ιστού και της εξωαστικής περιοχής, έχοντας ως αποτέλεσμα τον σχηματισμό μιας τυπολογίας χώρου που φέρει παράλληλα χαρακτηριστικά αστικού περιβάλλοντος και αγροτικής γης. Ως κύριο χαρακτηριστικό της περιαστικής ζώνης θεωρούνται οι αστικές συγκεντρώσεις χαμηλής πυκνότητας, ενώ πλέον εκεί δεν συναντάται μόνο η κατοικία, αλλά και χρήσεις σχετικές με τις μεταφορές, το εμπόριο, την αναψυχή και τις υπηρεσίες γενικότερα. (Οικονόμου 2009),

Ανατρέχοντας στο Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 σύμφωνα με το οποίο, οι περιοχές της χώρας διακρίνονται σε εντός και εκτός σχεδίου, ως περιαστικός χώρος ορίζεται το ενδιάμεσο τμήμα γης μεταξύ του αστικού ιστού και της εξωαστικής περιοχής ή της υπαίθρου, με αποτέλεσμα να σχηματίζεται μια τυπολογία χώρου που φέρει χαρακτηριστικά αστικού περιβάλλοντος αλλά και αγροτικών δραστηριοτήτων. Ο ορισμός, η διάσταση και τα χαρακτηριστικά του χώρου ποικίλουν και εξαρτώνται από την κατά τόπους οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη. Πρόκειται για ένα απόθεμα γης του αστικού κέντρου το οποίο κατέχει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας της περιαστικής ζώνης (Καρανικόλας, 2004).

Κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα του χώρου αυτού είναι οι αστικές συγκεντρώσεις χαμηλής πυκνότητας(Ευτυχιάδου και Λαλένης, 2012), ενώ τα τελευταία έτη συναντώνται, πλην της κατοικίας, χρήσεις που σχετίζονται με τις μεταφορές, το εμπόριο, την αναψυχή ,ακόμα και τις υπηρεσίες. Ωστόσο, ο περιαστικός χώρος δεν είναι απλώς μια μορφή εξάπλωσης του αστικού ιστού, καθώς αφορά ένα δυναμικό τμήμα γης που δύναται να καθορίσει την ανάπτυξη της εξωαστικής ζώνης και των γειτνιαζόντων οικισμών.

Συμπερασματικά, ο περιαστικός χώρος δεν είναι μόνο μια μορφή εξάπλωσης του αστικού ιστού, αλλά ένα δυναμικό τμήμα γης που δύναται να καθορίσει την ανάπτυξη της εξωαστικής ζώνης και των γειτνιαζόντων οικισμών.

Υπαιθρος

Η ύπαιθρος σύμφωνα με τον Fischler (1996) προσδιορίζεται ως «ένα οικονομικό και κοινωνικό μοντέλο που ανήκει σε μια ευρύτερη κοινωνική δομή και όχι ως ένας γεωγραφικός τόπος». Ωστόσο, το μοντέλο αυτό διαφοροποιείται διαρκώς εξαιτίας της εντατικοποίησης του φαινομένου της αστικής διάχυσης και της δημιουργίας νέων συγκεντρώσεων που εμφανίζονται στον περιαστικό και αγροτικό χώρο. (Ανθοπούλου, 2009).

Επιπρόσθετα, ο Fischler (1996) αναφέρει ότι η ύπαιθρος δεν είναι απλά ένας γεωγραφικός τόπος.

Βασικό στοιχείο της υπαίθρου αποτελεί το φυσικό περιβάλλον, καθώς μπορεί να λειτουργήσει είτε περιοριστικά είτε υποβοηθητικά στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων που δεν μπορούν να αναπτυχθούν στις αστικές περιοχές (Λαμπριανίδης, 2004). Όπως γίνεται αντιληπτό, ο ύπαιθρος χώρος δε συνδέεται μόνο με την αγροτική δραστηριότητα αλλά αποτελεί ένα δυναμικό τμήμα γης με πολλαπλές δυνατότητες. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της υπαίθρου είναι το φυσικό περιβάλλον, το οποίο αφενός μπορεί να λειτουργήσει περιοριστικά και αφετέρου υποβοηθητικά στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων που δεν μπορούν να αναπτυχθούν στις αστικές περιοχές (Λαμπριανίδης, 2004).

Η σημασία της ανάπτυξης της υπαίθρου διαπιστώνεται και αναλύεται στη Διακήρυξη του Cork (1996), όπου διαπιστώνεται και αναλύεται η ανάγκη για ιεράρχηση της αειφόρου αγροτικής ανάπτυξης. Στο σημείο αυτό χρήζει προσοχής, το γεγονός ότι η αγροτική ανάπτυξη, δεν πρέπει να ταυτίζεται με εκείνη της γεωργίας, καθώς η πρώτη στοχεύει σε μια ολοκληρωμένη γεωγραφική ανάπτυξη η οποία εξαρτάται από τη συνεργασία διαφόρων φορέων, την κεντρική και τοπική διοίκηση και τη συμμετοχή του κοινωνικού κεφαλαίου (Παπαδόπουλος και Πατρώνης, 2003).

Αστική διάχυση

Ως αστική διάχυση νοείται η διακεκομμένη δόμηση του περιαστικού και εξωαστικού χώρου.

Η αστική διάχυση παρουσιάζει διακριτές χωρικές διαμορφώσεις που κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις κατηγορίες: την διάσπαρτη, την αποσπασματική, τη γραμμική ή σε λωρίδες και την προαστιακή.

Ο όρος «διάχυτη πόλη» (urban sprawl), χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το 1958 από τον William H. Whyte και παραμένει ακόμα και σήμερα μια πολύπλοκη έννοια χωρίς ένα μονοσήμαντο ορισμό (David Soule, 2006). Στο βιβλίο "Urban Sprawl, A Comprehensive Reference Guide", ο David Soule παραθέτει έναν ορισμό της αστικής διάχυσης: "Η διάχυση είναι χαμηλής πυκνότητας και εξαρτημένης από το ΙΧ αυτοκίνητο ανάπτυξη, η οποία πραγματοποιείται στις παρυφές των αστικών κέντρων μεταμορφώνοντας την ανεκμετάλλευτη γη σε οικογενειακές μονοκατοικίες, εκτάσεις για γραφεία (σε "στυλ" πανεπιστημιούπολης) και λιανικού εμπορίου χρήσεις". Η πόλη που διαθέτει την αστική μορφή που περιγράφεται παραπάνω, αποτελεί μία διασκορπισμένη διάχυτη πόλη.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της διάχυτης πόλης είναι (J.Milder) οι χαμηλές πυκνότητες δόμησης, ο μη περιεκτικός χώρος, η απουσία μίξεων χρήσεων γης, η υψηλή εξάρτηση από το αυτοκίνητο, η χαμηλή ποιότητα δημοσίων μεταφορών.

Ένα από τα ζητήματα που έθεσε η πρόσφατη έκθεση της ONU-HABITAT 2010/2011 είναι ότι η γρήγορη και ανεξέλεγκτη διάχυση της πόλης στις γύρω περιοχές της έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία τεράστιων αναγκών σε υποδομές και κατανάλωση πόρων, δυσανάλογων με τις πραγματικές ανάγκες.

Αστικοποίηση

Η αστικοποίηση είναι μια κυρίαρχη τάση σε παγκόσμιο επίπεδο, που επηρεάζει τις οικονομίες, τις κοινωνίες, τους πολιτισμούς και το περιβάλλον.

Περισσότερο από το ήμισυ του παγκόσμιου πληθυσμού ζει σήμερα σε αστικά κέντρα, ενώ ο παγκόσμιος αστικός πληθυσμός αναμένεται να αυξηθεί κατά 72% από το 2011 μέχρι το 2050 (από 3,6 δισεκατομμύρια το 2011 σε 6,3 δισεκατομμύρια το 2050).

Η Ευρωπαϊκή Ένωση είναι η πιο «αστικοποιημένη» περιοχή στον κόσμο, καθώς το 79% του πληθυσμού της ζει σε αστικές περιοχές, σε σύγκριση με το 77% της Ιαπωνίας, το 76% των ΗΠΑ και το 35% των αναπτυσσόμενων χωρών. Ιδιαίτερα, τα κράτη-μέλη στη νότια Ευρώπη αστικοποιήθηκαν με μεγαλύτερη ένταση από τη δεκαετία του 1960 και έπειτα σε σχέση με τα κράτη-μέλη της βόρειας και κεντρικής Ευρώπης.

Στην Ελλάδα με το πέρασμα του 1980, η αστικοποίηση κυριαρχεί στον περιφερειακό χώρο και οδηγεί στην απαρχή της παράνομης δόμησης και των αυθαίρετων κατατμήσεων (Οικονόμου και Πετράκος, 1999). Από το 1981 έως το 2001 η αύξηση του πληθυσμού προκάλεσε μια ποικιλία από χωρικές και κοινωνικοοικονομικές αλληλεπιδράσεις, με αποτέλεσμα να προκαλούνται σταδιακές αλλαγές στην οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων και της οικιστικής οργάνωσης.

Η ζήτηση για στέγη και εργασία αυξήθηκαν ακολούθως, και η πόλη προσπάθησε να καλύψει τις ανάγκες των νέων κατοίκων

Η αστικοποίηση της υπαίθρου σήμερα, συνεχίζεται λαμβάνοντας ποικίλες χωρικές μορφές, όπως η γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος κύριων οδικών αξόνων, η δημιουργία νέων χαμηλής πυκνότητας προαστιακών περιοχών μόνιμης αλλά και εποχιακής κατοικίας, η επέκταση στην περίμετρο της πόλης μικρότερων οικισμών με την ταυτόχρονη πύκνωση αυτών, η συνεχής και εγκατεσπαρμένη ανάπτυξη που πραγματοποιείται με την εκτός σχεδίου δόμηση της κατοικίας και τη δημιουργία των αυτόνομων σημειακών συγκεντρώσεων αποτελούν τις κύριες μορφές της αστικής διάχυσης της πόλης στην περιφέρειά της.

Η τάση της αστικοποίησης ενισχύεται μέσα από τις εσωτερικές και εξωτερικές οικονομίες κλίμακας που δημιουργούνται στα αστικά κέντρα, καθώς εκεί τείνουν παραδοσιακά να συγκεντρώνονται οι μεγαλύτερες και πιο καινοτόμες εταιρείες και οι πιο εξειδικευμένοι εργαζόμενοι. Επίσης, τα αστικά κέντρα αποτελούν κέντρα διαχείρισης του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου, ενώ στις μεγαλουπόλεις κατευθύνονται οι περισσότερες ιδιωτικές επενδύσεις. Ένας άλλος παράγοντας προσέλκυσης στην πόλη είναι οι αλλαγές στις σχέσεις των τριών βασικών τομέων της οικονομίας κατά τα τελευταία 40 χρόνια. Η μείωση της σχετικής σημασίας των απασχολούμενων στη γεωργία και η αύξηση των απασχολούμενων στον δευτερογενή και κυρίως στον τριτογενή τομέα υπηρεσιών πυροδότησε μεγάλες

πληθυσμιακές αυξήσεις στα αστικά κέντρα και παράλληλη μείωση του πληθυσμού στην ύπαιθρο2(ΑΡΘΡΟ

Από την Αστικοποίηση μεταβήκαμε στην Μητροπολεοποίηση που ορίζεται ως διαδικασία συγκέντρωσης μεγάλου ποσοστού του πληθυσμού, καθώς και πολλών λειτουργιών, δραστηριοτήτων και πλούτου σε μητροπολιτικές περιοχές και όχι απλώς σε πόλεις ή γενικά σε αστικές περιοχές.

Περιαστικοποίηση

Ο όρος προέρχεται κυρίως από την γαλλική βιβλιογραφία. Η ζώνη μετάβασης από στον αστικό στον αγροτικό διευρύνεται και θολώνει συνεχώς από την αστική διάχυση, την μίξη των αστικών και αγροτικών δραστηριοτήτων και την εξάπλωση του αστικού τρόπου ζωής στην ύπαιθρο.

Αυτή η νέα διαφορετική λογική αστικοποίησης που εμφανίζεται περιγράφεται από τον όρο της περιαστικοποίησης και συνδέεται με τον δυναμισμό των αστικών και αγροτικών σχέσεων και την μεταβολή τους προς ένα αυξανόμενο δίκτυο αλληλεξαρτήσεων.

Ωστόσο τα φαινόμενα περί αστικοποίησης δεν αφορούν το σύνολο της υπαίθρου αλλά κυρίως τις περιοχές εκείνες που βρίσκονται είτε υπό την αναπτυξιακή πίεση των μεγάλων αστικών κέντρων, είτε κοντά σε δυναμικές τουριστικές περιοχές.

Με δημογραφικούς όρους η περιαστικοποίηση συγχέεται συχνά με την εξέλιξη των διαδικασιών προαστικοποίησης, εξωαστικοποίησης ακόμα και αποαστικοποίησης και γενικά με τις μετακινήσεις του πληθυσμού μεταξύ των αστικών και αγροτικών περιοχών. Με οικονομικούς όρους οι περιαστικές περιοχές μπορούν να οριστούν ως μεικτές περιοχές όπου οι αγροτικές και μη αγροτικές παραγωγικές δραστηριότητες συνυπάρχουν. Οι περιαστικές περιοχές πρέπει να διαχωριστούν από την μεταβατική ζώνη του αστικού ιστού και των ελεύθερων εκτάσεων που περιβάλλουν την πόλη, τις «αστικές υπώρειες» της πόλης που χαρακτηρίζονται από την μίξη των αστικών και αγροτικών καλύψεων και χρήσεων γης. Η διαφορά βρίσκεται στη χωρική κλίμακα καθώς ο τελευταίος αναφέρεται σε μια στενή λωρίδα γης στο όριο της αστικής περιοχής της οποίας η χρήση αλλάζει και γίνεται περισσότερο αστική. Αντίθετα η περιαστικοποίηση χωρικά αναφέρεται στην ευρύτερη περιφέρεια της πόλης. (σελ. 269 Διαδικασίες περιαστικοποίησης από τα πρακτικά συνεδρίου του Βόλου «Διεκδίκηση της υπαίθρου»)

Τρεις τύποι μετασχηματισμού της υπαίθρου

Εξωαστικοποίηση

Αναφέρεται στην μετακίνηση των εύπορων αστών από την πόλη στην περιβάλλουσα ύπαιθρό της, σε αναζήτηση ενός περιορισμένου «αγροτικού ιδεώδους». Παρά την έντονη επιθυμία για απομάκρυνση από τον μητροπολιτικό πυρήνα, οι εξωαστοί

εξακολουθούν να διατηρούν ισχυρές λειτουργικές σχέσεις με αυτόν καθώς μετακινούνται καθημερινά για την εργασία τους.

Εκτοπισμένη αστικοποίηση

Συνδέεται με την μετεγκατάσταση για λόγους οικονομικούς, όπως το χαμηλότερο κόστος διαβίωσης, η διαθεσιμότητα φτηνότερης κατοικίας και σε ορισμένες περιπτώσεις η εύρεση εργασίας.

Αντιαστικοποίηση

Αφορά την απόρριψη του αστικού τρόπου ζωής και την επιστροφή στη φύση. Όπως και οι εξωαστοί, αναζητούν καλύτερη ποιότητα ζωής σε ένα αγροτικό περιβάλλον. Η διαφορά βρίσκεται στο γεγονός ότι οι αντιαστοί επιθυμούν όχι μόνο να κατοικήσουν σε μια μικρότερη κοινότητα αλλά και να εργαστούν σε αυτή εμπλουτίζοντας συνολικά την ποιότητα της ζωής τους. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται νοικοκυριά από όλες τις οικονομικές τάξεις αλλά και εργαζόμενοι που έχουν αποσυρθεί. (σελ. 276)« Διαδικασίες περιαστικοποίησης- Τάσεις και κοινωνικοί παράγοντες μεταβολής των αστικών και αγροτικών περιοχών» από τα πρακτικά συνεδρίου του Βόλου «Διεκδίκηση της υπαίθρου»)

Αστική ανάπτυξη.

Ο ορισμός που δίνει η ΕΕ στην αστική ανάπτυξη είναι «Το σύνολο των δραστηριοτήτων που επηρεάζουν την ατομική και κοινωνική ευημερία μέσω αλλαγών στη φύση ή ένταση της χρήσης γης σε αστικές περιοχές και την ρύθμιση αυτών των αλλαγών» (ΣΑΚΧ, 1997).

Έχουν δοθεί αρκετοί άλλοι ορισμοί αλλά ουσιαστικά όλοι κινούνται γύρω από τον ίδιο άξονα, ότι η αστική ανάπτυξη είναι ουσιαστικά η διαδικασία επέκτασης του αστικού χώρου η οποία είναι συνυφασμένη συνήθως με την οικονομική ανάπτυξη. Ουσιαστικά, με τα σημερινά δεδομένα η αστική ανάπτυξη είναι η διαδικασία χωρικής επέκτασης της οικονομικής λειτουργίας, μιας και η οικονομική ανάπτυξη στην εποχή μας έχει συνδυαστεί με διαδικασίες «σώρευσης» οικονομικού κεφαλαίου στα μητροπολιτικά κέντρα και όχι με ισόρροπη περιφερειακή οικονομική ανάπτυξη.

Η αστική ανάπτυξη αποτελεί λοιπόν έκφραση του συστήματος της οικονομικής λειτουργίας του καπιταλιστικού συστήματος το οποίο έχει επικρατήσει σαν μοντέλο οικονομικής ανάπτυξης των κοινωνιών και για αυτό τον λόγο η κατανόηση των μηχανισμών που την προκαλούν, είναι πρωταρχικής σημασίας για την κατανόηση μέρους του οικονομικού συστήματος του Δυτικού κόσμου.

Πολλά χωρικά ιδεολογικά ρεύματα δεν διατύπωσαν απαραίτητα θεωρίες αστικής συγκέντρωσης και ανάπτυξης, αλλά η επιρροή τους στον χωρικό σχεδιασμό

αιτιολογεί τον ορισμό τους ως αποφασιστική δύναμη διαμόρφωσης του αστικού περιβάλλοντος μαζί με τα υπόλοιπα στοιχεία της «κουλτούρας» μιας κοινωνίας.

- Η κλασικήσχολή Οι εκφραστές της κλασικής κοινωνικής σκέψης όπως ο K. Marx, F. Engels και M. Weber, η οποία ονομάστηκε και οικονομική σχολή αναφέρουν ότι η αστική ανάπτυξη είναι αποτέλεσμα επιρροής της οικονομικής λειτουργίας πάνω στην αστικοποίηση και ειδικά της διαδικασίας της συγκέντρωσης του κεφαλαίου ή αλλιώς «σώρευσης» (K. Marx, 1867) που παρατηρείται στο καπιταλιστικό σύστημα
- Η σχολή των κοινωνιολόγων Η σχολή του «κοινωνικού χώρου της πόλης» (Κομνηνός,.....) Δηλαδή ότι η κύρια δύναμη διαμόρφωσης του χώρου δεν είναι μόνο το κατά τους μαρξιστές οικονομικό κεφάλαιο, αλλά ολόκληρη η κοινωνία και οι κοινωνικοί θεσμοί.
- Η Περιβαλλοντική (οικολογική) σχολή Με κύριο εκφραστή της τον P. Geddes, θεώρησε ότι επειδή η κοινωνία παράγει τον δικό της χώρο, αν γίνει επέμβαση σε αυτόν με στόχο την διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος, τότε είναι πολύ πιθανό να στρέψουμε την κοινωνία προς μια επιθυμητή κοινωνική κατεύθυνση. (P. Geddes, 1990) Πίστευε δηλαδή ότι η χωροταξία και η πολεοδομία έχουν την δυνατότητα να προκαλέσουν τα επιθυμητά κοινωνικά αποτελέσματα. Ουσιαστικά φαίνεται να είναι μια ακόμα παραδοχή πως η διαδικασία σώρευσης κεφαλαίου που περιέγραψε ο Μαρξ, προκαλεί ή προσπαθεί να προκαλέσει τις επιθυμητές για αυτήν κοινωνικές αλλαγές, οι οποίες συνεπάγονται και τις ανάλογες χωρικές αλλαγές. Ο Geddes θεώρησε σαν πρότυπο πόλης αυτήν που δεν έχει μητροπολιτική μορφή (δηλαδή ένα ισχυρό κέντρο και δορυφόρο τα προάστια, αλλά το πολύ-αστικό κέντρο (conurbation),
- Οι Θεωρίες των Duncan, Schnore, Gibs, Martin. Αποτελεί την συνέχεια των προσεγγίσεων του Geddes. Σύμφωνα με αυτήν ο αστικός χώρος ανταποκρίνεται στις κοινωνικές κρίσεις με την προσπάθεια εξισορρόπησης των αλλαγών σε χωρικό επίπεδο (Wilhemm, 1962). Θεωρείται ότι ο αστικός χώρος χαρακτηρίζεται από 4 μεταβλητές: Τον πληθυσμό, το σύστημα οργάνωσης, το περιβάλλον και την τεχνολογία. Η θεωρία πιο πολύ ασχολείται με την οικολογική επίδραση του παράγοντα πληθυσμού και τεχνολογίας στον παράγοντα περιβάλλον, Δεν ασχολείται με τις δυνάμεις που επιδρούν πάνω σε αυτές τις μεταβλητές, απλά προσπαθεί να εξηγήσει την επίδραση της μίας πάνω στην άλλη (Wilhemm, 1962).
- Οικονομική σχολή Ουσιαστικά αποτελεί την φυσική εξέλιξη της μαρξιστικής οικονομικής σχολής. Κυριότερος εκπρόσωπος της , ο οποίος ήταν ουσιαστικά και ο πρώτος που «αναθέρμανε» το ενδιαφέρον για την μαρξιστική προσέγγιση, ήταν ο Γάλλος Henri Lefebvre. Ο Lefebvre όχι μόνο ενστερνίστηκε την μαρξιστική θεωρία αλλά την προχώρησε και ακόμα παραπέρα. Συγκεκριμένα, θεωρεί ότι όταν ξεκινάει η εκβιομηχάνιση και γεννιέται ο ανταγωνιστικός

καπιταλισμός με την βιομηχανική αστική του τάξη, η πόλη αποτελεί ήδη μια ισχυρή κοινωνική πραγματικότητα (Lefebvre, 1968). Στο βιβλίο του η Παραγωγή του Χώρου (The production of Space) ισχυρίζεται ότι «η χωρική διαμόρφωση είναι ένα προϊόν της κοινωνίας και το αποτέλεσμα όλου του πολύπλοκου κοινωνικού ιστού πάνω στον χώρο» (Lefebvre, 1974). Δηλαδή κάθε κοινωνία και κάθε μορφή παραγωγής παράγει ένα συγκεκριμένο χώρο, το χώρο της.

- Ο David Harvey ισχυρίστηκε ότι ο καπιταλισμός εκμηδενίζει τον χώρο για να πετύχει την δική του αναπαραγωγή (Harvey, 2003). Στο έργο του «σύντομη ιστορία του νέο-ιμπεριαλισμού» στο οποίο καταφέρεται κυρίως εναντίον του Αμερικάνικου νέο-ιμπεριαλισμού, τονίζει ότι ο καπιταλισμός είναι ένα σύστημα που ωφελεί λίγους εις βάρος των πολλών και ότι η απαξίωση της υπαίθρου βοηθάει στο γιγάντεμα των πόλεων και τελικά εξυπηρετεί το κεφάλαιο, δηλαδή η οικονομική λειτουργία της σώρευσης έχει ως στόχο το συνεχές γιγάντεμα των πόλεων και την απαξίωση της υπαίθρου.
- Τεχνολογική σχολή Με κύριους εκφραστές τους Hawley και Ogburn. Αυτοί θεωρούν ότι η κινητήρια δύναμη στις κοινωνικές και κατ' επέκταση στις χωρικές αλλαγές είναι η τεχνολογία και αυτή περιορίζεται από την αποδοχή της στην κοινωνία. (Κομνηνός, 1986). Αυτή η θεωρία βασίζεται στις ανθρωπολογικές θεωρίες της διάχυσης
- «Σχολή» των μοντέλων της διάχυσης. Πολλοί κοινωνιολόγοι και ανθρωπολόγοι της εποχής, επηρεασμένοι από την ανθρωπολογική θεωρία της διάχυσης, διατύπωσαν με βάση αυτήν ορισμένα ανάλογα μοντέλα χωρικής ανάπτυξης. Η θεωρία της διάχυσης αναπτύχθηκε κατά τον 18ο και 19ο αιώνα, σε αντίθεση προς την εξελικτική θεωρία, ενώ και οι δύο σχετίζονται με την έρευνα στην προέλευση του ανθρώπινου πολιτισμού. Υποστηρικτές της θεωρίας όπως ο (Robert Lowie) διέκριναν τους πολιτισμούς ως συνθέσεις δανεισμένων χαρακτηριστικών από προγενέστερες ή και σύγχρονες πολιτισμικές ομάδες.
- Θεωρία του Friedmann για τη σχέση κέντρου- περιφέρειας. Η θεωρία αυτή έχει επηρεαστεί και από τις νέο-μαρξιστικές θεωρίες και σύμφωνα με αυτήν η οικονομική λειτουργία δημιουργεί περιοχές μεγάλης αντίθεσης ισχυρών κέντρων ανάπτυξης και υφιστάμενων περιφερειών. Η οικονομική λειτουργία συντηρεί αυτές τις αντιθέσεις και σε πολλές περιπτώσεις τις επιτείνει, δημιουργώντας ένα πλέγμα ιεραρχικής δομής κυρίαρχων και περιφερειακών κέντρων οικονομικής λειτουργίας. (Friedmann, 1983)

Αστικό Σύστημα

Η πόλη είναι ένα σύστημα μέσα σε ένα σύστημα (χαρακτηριστικός συγγραφέας B.Berry).

Παγκόσμια Πόλη

Μητρόπολη παγκόσμιας εμβέλειας (χαρακτηριστικός συγγραφέας P. Hall – εξελικτική θεωρία: - αντίστροφη αστικοποίηση) HALL P., *The world cities*. London University Press,

Το 1983 ο Hall προσπαθεί να εξηγήσει με μια θεωρία που αναφέρεται σε ένα παγκόσμιο διαδραστικό και ιεραρχικό πλέγμα το οποίο τείνει να συγκεντρώνει την παγκόσμια οικονομική λειτουργία στις λεγόμενες παγκόσμιες πόλεις της κατηγορίας (1). Η στροφή της οικονομίας στην παροχή υπηρεσιών ευνοεί τα κέντρα που έχουν ήδη υψηλό επίπεδο παροχής υπηρεσιών και η συγκέντρωση της οικονομικής λειτουργίας προσελκύει ακόμα περισσότερο πληθυσμό. Η προηγούμενη θεωρητική προσέγγιση συμφωνεί και με τις απόψεις και άλλων μελετητών όπως του Manuel Castells ο οποίος υποστηρίζει ότι το ιεραρχικό μοντέλο εξάρτησης σχηματίζεται διότι τα τελευταία χρόνια η οικονομική λειτουργία μετατοπίζεται προς την παραγωγή υπηρεσιών και κυρίως στην παροχή υπηρεσιών της πληροφορίας. Αυτή η μετατόπιση στην κοινωνία της παραγωγής της πληροφορίας είναι εξίσου βαρυσήμαντη με την βιομηχανική επανάσταση (Castells, 1984). Το παλιό μοντέλο των πλούσιων βιομηχάνων που επενδύανε στην βιομηχανία έχει ξεπεραστεί από ένα παγκόσμιο χρηματοοικονομικό σύστημα το οποίο επενδύει ουσιαστικά στην κερδοσκοπία και στην «φούσκα». Το σύστημα αυτό όμως εξυπηρετείται καλύτερα από μία παγκόσμια πόλη η οποία παρέχει πολύ υψηλού επιπέδου χρηματοοικονομικές υπηρεσίες. Λόγω της συγκέντρωσης στην παγκόσμια πόλη πολύ μεγάλων κεφαλαίων, δημιουργείται μία ιεραρχική σχέση εξάρτησης προς τις περιφερειακές πόλεις οι οποίες ανταγωνίζονται για την προσέλκυση μεγαλύτερης «προσοχής» από την παγκόσμια πόλη. .

Παγκόσμιες πόλεις («Α» πόλεις), συνήθως με 5 εκατομμύρια ή και περισσότερα άτομα μέσα στα διοικητικά τους όρια και μέχρι 20 εκατομμύρια στις γύρω περιοχές τους, αλλά οι οποίες εξυπηρετούν αποτελεσματικά πολύ μεγάλες παγκόσμιες περιοχές: Τέτοιες πόλεις είναι το Λονδίνο, το Παρίσι, η Νέα Υόρκη, το Τόκιο.

Μετάπολη

Το σύνολο της έκτασης στην οποία οι κάτοικοι οι οικονομικές δραστηριότητες και οι περιοχές (ή τμήματα αυτών), είναι ενσωματωμένες στην καθημερινή λειτουργία μιας μητρόπολης. Οι περιοχές είναι δομικά ετερογενείς και όχι απαραίτητα συνεχόμενες. (χαρακτηριστικός συγγραφέας F. Ascher)

Αναπτύσσονται δυο Σχολές σκέψης σε ΗΠΑ και Ευρώπη.

Η σχολή σκέψης στις αμερικάνικες πόλεις είναι η Σχολή ισόρροπης ανάπτυξης, που σε μεγάλο βαθμό αποδέχεται την προαστιοποίηση που έχει κυριαρχήσει στις αμερικανικές πόλεις, και η σχολή που επιθυμεί πιο συμπαγή ανάπτυξη γύρω από χωρικές συσπειρώσεις στην περίμετρο των πόλεων, συσπειρώσεις γνωστές ως «πόλεις . όρια» ή «πόλεις . παρυφές» (edgocities).

Παρόμοια λογική στην θεωρία των χωρικών πυρήνων καινοτομίας, τόσο ως αναλυτικού εργαλείου, όσο και ως «συνταγής» ανάπτυξης. (Βασενχόβεν Λ., 2006)

Προαστειοποίηση

Τα τελευταία χρόνια στην Ευρώπη οι αστικοί πληθυσμοί, αναζητώντας καλύτερο επίπεδο ποιότητας ζωής απομακρύνθηκαν από τις παγκόσμιες πόλεις αλλά όχι πολύ μακριά (λόγω και της ισχυρής επιρροής της παγκόσμιας πόλης), προκαλώντας περισσότερο αποαστικοποίηση, παρά πραγματική αποκέντρωση. Ουσιαστικά μιλάμε για προαστειοποίηση, κατά την οποία ο πληθυσμός συγκεντρώνεται κοντά στην μητρόπολη αλλά ποτέ δεν ανεξαρτητοποιείται από αυτή.

A.2 Ορισμοί

Χωρικός σχεδιασμός

Ορίσθηκε η δημόσια πολιτική και οι δράσεις, που επιδιώκουν να επηρεάσουν την κατανομή των δραστηριοτήτων στον χώρο και τις μεταξύ τους σχέσεις. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται στο κοινοτικό, το εθνικό και τα τοπικά επίπεδα και συμπεριλαμβάνει τον σχεδιασμό των χρήσεων γης και την περιφερειακή πολιτική. (CEC (1997) δ.π. σ.156)

Χωρική ανάπτυξη

Ορίσθηκε ««οι μεταβολές στην κατανομή των δραστηριοτήτων στον χώρο και οι μεταξύ τους σχέσεις, που επέρχονται λόγω της αλλαγής του προορισμού της γης και των χρήσεων της ιδιοκτησίας. (CEC (1997) δ.π. σ.156)

Πολυκεντρικότητα

Πολυκεντρικότητα ή πολυκεντρική οικιστική ανάπτυξη, είναι ο όρος που εγκαινιάσθηκε με το ΣΑΚΧ, για να πλαισιώσει την νέα στοχοθεσία, που περιλαμβάνει ένα τρίπτυχο ειδικότερων στόχων, ««την ανάπτυξη ενός ισόρροπου και πολυκεντρικού αστικού συστήματος και μιας νέας σχέσης πόλης υπαίθρου»», ««την εξασφάλιση ισότητας πρόσβασης στις υποδομές και την γνώση ««και την ««αιφόρο ανάπτυξη, συνετή διαχείριση και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς ««. Ευρωπαϊκή επιτροπή (1999) δ.π. σ.11

Η πολυκεντρικότητα, αποτέλεσε μία έννοια γέφυρα (bridgingconcept) που επέτρεψε την σύνθεση μεταξύ των επιμέρους χωροταξικών προσεγγίσεων των εθνικών αντιπροσωπειών που συμμετείχαν στην κατάρτιση του ΣΑΚΧ. (Waterhout B. (2002) δ.π. σ. 96-97)

Η ανακάλυψη της λειτούργησε ως όχημα, για την εξισορρόπηση των αντίπαλων προταγμάτων της συνοχής και της ανταγωνιστικότητας, που συνυπάρχουν στην διαδικασία της ευρωπαϊκής χωρικής ολοκλήρωσης. Richardson T. & Jensen O. (2000) δ.π. σ.509-511

Ενόψει της συμβιωτικής της φύσεως, η έννοια της πολυκεντρικότητας ,χαρακτηρίζεται από πολυσημεία και πολυλειτουργικότητα., κατατάσσεται ως εκ τούτου στη κατηγορία των ουδέτερων μεταεθνικών όρων που αφθονούν στην ευρωπαϊκή διάλεκτο και επιδιώκουν την οικοδόμηση συναινέσεων σε πολύπλοκα θεσμικά περιβάλλοντα.

Άτυπη βιομηχανική συγκέντρωση

Περιοχή που παρουσιάζει αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, έλλειψη υποδομών, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.(άρθρο 41 ν 3982/11)

Ορισμοί για την εφαρμογή του 4759/2020

Ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) Βιώσιμη ανάπτυξη: η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης,

ββ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών,

γγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων.

β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη: οι χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και αυτές που σχετίζονται με την ορθολογική οργάνωση του χώρου.

γ) Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: το κυρίως σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων που περιγράφονται στις διατάξεις του παρόντος και στη λοιπή κείμενη νομοθεσία, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. Το ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των νομοθετικών και κανονιστικών πράξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

δ) Χωροταξικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών

άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις.

ε) Πολεοδομικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις.

στ) Κατεύθυνση (χωρικού σχεδιασμού): κατευθυντήρια πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου, με την οποία επιδιώκεται η επίτευξη συγκεκριμένου αποτελέσματος και η οποία δεσμεύει, στον βαθμό και με τον τρόπο που η ίδια προσδιορίζει, τον υποκείμενο χωρικό σχεδιασμό, τις αποφάσεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και τη χωροθέτηση και αδειοδότηση παραγωγικών δραστηριοτήτων. Τα αρμόδια για τον σχεδιασμό, τις εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις όργανα οφείλουν να ακολουθούν τις κατευθύνσεις. Ο βαθμός δεσμευτικότητας μιας κατεύθυνσης είναι συνάρτηση της σαφήνειας και της κανονιστικής της πυκνότητας και διαβαθμίζεται ως εξής:

(αα) υποχρέωση πλήρους ευθυγράμμισης (συμμόρφωσης),

(ββ) υποχρέωση μη αντίθεσης (συμβατότητας),

(γγ) υποχρέωση λήψης υπόψη αυτής από τα υποκείμενα σχέδια και όργανα χωρίς να είναι υποχρεωτική η ευθυγράμμιση ή η μη αντίθεση.

Ο χαρακτήρας κάθε κατεύθυνσης, από την άποψη της δεσμευτικότητάς της, προσδιορίζεται από το κατά περίπτωση πλαίσιο ή σχέδιο, το οποίο μπορεί να προσδιορίζει και όρια ή κριτήρια για τη δυνατότητα του υποκείμενου σχεδιασμού να τροποποιήσει, συμπληρώσει ή εξειδικεύσει μια κατεύθυνση.

ζ) Ρύθμιση (χωρικού σχεδιασμού): πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου που είναι δεσμευτική και αμέσως εφαρμοστέα, χωρίς να χρήζει περαιτέρω εξειδίκευσης.

η) Εξειδίκευση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: αναλυτικότερη διατύπωση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που μπορεί να περιλαμβάνει και διαφοροποίηση ορίων ζωνών ή περιοχών που έχουν καθοριστεί από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

θ) Συμπλήρωση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: προσθήκη νέων στοιχείων σε μια κατεύθυνση ή ρύθμιση του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τον πυρήνα της.

ι) Τροποποίηση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: αλλαγή ή αφαίρεση μη βασικών στοιχείων μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τον πυρήνα της.

ια) Αναθεώρηση ενός πλαισίου ή σχεδίου: η αντικατάσταση ενός πλαισίου ή σχεδίου στο σύνολό του.

ιβ) Ανάδραση από υποκείμενο προς υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο: πρόταση για εξειδίκευση, συμπλήρωση, τροποποίηση ή άλλη αλλαγή ισχύουσας κατεύθυνσης ή

ρύθμισης του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου. Οι προτάσεις ανάδρασης δεν έχουν δεσμευτικό περιεχόμενο και η υιοθέτησή τους είναι στη διακριτική ευχέρεια του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου.

ιγ) **Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων:** οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160), οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66).

ιδ) **Οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων:** οι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων της περ. ιγ), τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 (Α' 180) και τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας του άρθρου 10Α του ν. 4002/2011.»

Εθνική Χωρική Στρατηγική

Άρθρο 3 του ν 4759/2020

Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο εγκρίνει Εθνική Χωρική Στρατηγική, που αναφέρεται στον χερσαίο και θαλάσσιο χώρο. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του χώρου, καθώς και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές συνέπειες. Περιλαμβάνει ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, καθώς και τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Ενσωματώνει, επίσης, την εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και προτείνει τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου.

Στρατηγικές επενδύσεις ν.3894/2010

Σύμφωνα, λοιπόν, με το άρθρο 1, ν 3894/2010 ως *Στρατηγικές Επενδύσεις* νοούνται «οι παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Τι είναι λοιπόν η ΕΕ; Ο κοινωνιολόγος Ουλριχ Μπεκ λέει ότι είναι ένα «κράτος διαπραγμάτευσης που διευθετεί σκηνές και συνομιλίες και σκηνοθετεί το θέαμα». Άρα η ΕΕ είναι μάλλον μια διαδικασία πάρα ένας τόπος.

Η παραγωγή του χώρου

Ο χωρικός σχεδιασμός, στα πλαίσια της Διεθνούς ανάπτυξης, ανάγεται σε καταλύτη για την επιτέλεση μεταρρυθμίσεων, όχι μόνο στα εργαλεία και πρακτικές της οργάνωσης του χώρου, αλλά σε ευρύτερα επίπεδα της πολιτικής, της διοίκησης και κυρίως των θεσμών και των κοινωνικών σχέσεων.

Και αυτό όχι μόνο, γιατί θεωρητικέςπροσεγγίσεις, για τον Χωρικό σχεδιασμό ,με μεγάλη απήχηση, δίνουν κεντρικό ρολό στους θεσμούς, αλλά κυρίως γιατί οι σαρωτικές μεταλλαγές που επιφέρει το πρότυπο λειτουργίας του καπιταλισμού, συνεπάγονται και απαιτούν, την αναπροσαρμογή ιδεών, αξιών, τρόπων συμπεριφοράς και συνδιαλλαγής των πολιτών και την φυσικοποίηση της εμπορευματικής σχέσης, σύμφωνα με τα νέα δεδομένα.

Θα μπορούσαμε δηλαδή να μιλήσουμε για την ανάδυση και κυριαρχία ενός θεωρητικά και πολιτικά κλειστού συστήματος, όπου οι θεσμοί/οργανισμοί (ΔΝΤ,ΠΤ, ΕΕ) προωθούν και ελέγχουν κυρίως με οικονομικά μέσα, κίνητρα, την εφαρμογή μεταρρυθμίσεων στην νομοθεσία και τις πρακτικές, στους θεσμούς κανόνες, που εγκαθίστανται για να ρυθμίσουν τις σχέσεις των ανθρώπων σε όλα τα επίπεδα.

Και οι οργανισμοί αυτοί αναλαμβάνουν ένα είδος δύναμει παιδαγωγικού ρόλου απέναντι στα κράτη και στις κοινωνίες τους

Ο χωρικόςσχεδιασμός δε, ως προνομιακό εργαλείο διαχείρισης και καταλύτης σε αυτές τις πολιτικές, ανάγεται σε «θεσμό» με την φουκωική έννοια της διαπαιδαγώγησης, του ελέγχου, της ομαλοποίησης/κανονικοποίησης (Μαντουβαλου, από Τριαντης : 2020)

Υπό αυτό το πρίσμα και στην προσπάθεια μας να κατανοήσουμε τον λαβύρινθο των θεωριών για τον σχεδιασμό και των συστημάτων και μηχανισμών παραγωγής του χώρου,έχει ενδιαφέρον να προσεγγίσουμε την εξελικτική πορεία του χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη, όπως διαμορφώθηκε από τις ακολουθούμενες πολιτικές των θεσμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στα ζητήματα της αστικοποίησης, των τρόπων και διαδικασιών ανάπτυξης του χώρου και των εννοιών που αναπτυχθήκαν για να προσεγγιστούν αυτά.

Κατά τον Καμχη αν και δεν μπορεί να μιλήσει κανείς για μια συνεκτική χωροταξική πολιτική, με την έννοια που αναφερόμαστε σε άλλες πολιτικές της ΕΕ, υπάρχει εντούτοις ένα υπαρκτό σχεδιαστικό εγχείρημα με έντονα χωρική διάσταση, το εγχείρημα της ενοποίησης του χώρου της ΕΕ (Καμχης: 2007).

B1 .Η εξελικτική πορεία του χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη

Η εμφάνιση της πολεοδομίας ως πεδίου δημόσιας πολιτικής αλλά και νέας επαγγελματικής δραστηριότητας που επικεντρώνεται στην οργάνωση του φυσικού χώρου των πόλεων και οικισμών, προέκυψε από το κοινωνικό ενδιαφέρον για τη

δημόσια υγεία και ασφάλεια στα μέσα του 19 ου αιώνα και κορυφώθηκε στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ού αιώνα.

Η χωροταξία, δηλαδή η δημόσια πολιτική που έχει ως αντικείμενο την οργάνωση και τον σχεδιασμό των εδαφικών ενότητων μεγάλης κλίμακας, πάνω από το επίπεδο των πόλεων και των οικισμών, εμφανίστηκε διεθνώς στα μέσα του 20ού αιώνα, κατά την περίοδο που ακολούθησε το τέλος του 2ου Παγκοσμίου Πολέμου.

Η χωροταξία, δεν αποτέλεσε επίσημη πολιτική της Κοινότητας

Στην ιδρυτική συνθήκη της ΕΟΚ, (συνθήκη της Ρώμης) δεν είχαν συμπεριληφθεί ειδικές διατάξεις για την ανάληψη μιας κοινής ή κοινοτικής χωροταξικής πολιτικής .

Οι διαδοχικές διευρύνσεις της Ευρωπαϊκής κοινότητας ,αλλά και η ίδια η εμβάθυνση της διαδικασίας οικονομικής ολοκλήρωσης ,έφεραν αντιμέτωπη την Κοινότητα με νέα οικονομικά και γεωγραφικά δεδομένα. Ταυτόχρονα νέες διαπεριφερειακές και ενδοπεριφερειακές ανισότητες και διαφοροποιήσεις παρατηρήθηκαν την ίδια περίοδο, ως αποτέλεσμα της διεθνοποίησης της οικονομικής δραστηριότητας της εισαγωγής νέων τεχνολογιών και των διαρθρωτικών αλλαγών που επήλθαν στην οργάνωση των επιχειρήσεων. Οι μεταβολές αυτές ώθησαν τόσο τα κοινοτικά όργανα όσο και τις Εθνικές κυβερνήσεις, να εντάξουν από τα τέλη της δεκαετίας του 80 στην ημερήσια διάταξη των συζητήσεων τους, τα θεμέλια του Ευρωπαϊκού χώρου και της ισόρροπης ανάπτυξης του (Οικονόμου : 2000)

Ζητήματα όπως, η ανάπτυξη των μεγάλων αστικών κέντρων σε βάρος των αγροτικών περιοχών, οι μεταβολές στη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού και των οικονομικών δραστηριοτήτων, η επέκταση των μεγάλων μεταφορικών αξόνων και των άλλων δικτύων υποδομών, αλλά και η ανάγκη ορθολογικής χρήσης των φυσικών πόρων, αναδείχθηκαν την περίοδο αυτή ως νέες κατηγορίες προβλημάτων που απαιτούσαν τη ρυθμιστική παρέμβαση του κράτους σε τοπικό, περιφερειακό ή/και εθνικό επίπεδο. Για την αντιμετώπισή τους διαμορφώθηκαν σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες νέες πολιτικές για τον σχεδιασμό του χώρου που αφορούσαν, είτε το σύνολο μιας εθνικής επικράτειας, είτε τις διοικητικές της περιφέρειες, είτε, τέλος, περιοχές που ορίζονταν με βάση τα φυσικά τους χαρακτηριστικά (π.χ. ορεινός ή παράκτιος χώρος).

Οι συνθήκες που επέδρασαν καθοριστικά στην εξέλιξη της χωροταξίας και ευρύτερα του χωρικού σχεδιασμού διαμορφώθηκαν ουσιαστικά έως το πρώτο μισό της δεκαετίας του 1970.

Χαρακτηριστικά στοιχεία αυτής της περιόδου είναι: (α) η αναδιάρθρωση της παραγωγής και η απομάκρυνση από τη μαζική παραγωγή με παράλληλη έμφαση στην ευελιξία και τις τριτογενείς δραστηριότητες, (β) η δημοσιονομική κρίση του κράτους και η παράλληλη άνοδος νεοφιλελεύθερων αντιλήψεων που ανέτρεψαν την προηγούμενη ισορροπία στη σχέση δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, και (γ) η αυξανόμενη ευαισθητοποίηση των πολιτών απέναντι στις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των κάθε είδους παρεμβάσεων (Healeyetal., 1997, LeGales, 2002).

Στο πλαίσιο αυτό, ο ρόλος του εθνικού κράτους και γενικότερα του δημόσιου τομέα ο οποίος ήταν καθοριστικός για όλα τα ζητήματα κοινωνικής πολιτικής και ρύθμισης της οικονομίας έως τα μέσα της δεκαετίας του 1970, περιορίστηκε δραστικά στη συνέχεια μέσω της απορρύθμισης και της σταδιακής διεύρυνσης του ρόλου του ιδιωτικού τομέα.

Η στροφή του χωρικού σχεδιασμού από μια κανονιστική και διοικητική πρακτική σε μια περισσότερο ανοιχτή και διαπραγματευτική προσέγγιση ξεκίνησε κατά τη δεκαετία του 1980 και πρακτικά γενικεύτηκε πριν από το τέλος του αιώνα.

Από την δεκαετία του 80, εισάγεται η έννοια της στροφής /turn , για να επισημάνει την ιδιαίτερη βαρύτητα που αποδίδεται σε ορισμένους παράγοντες-ώστε αυτοί τελικά να προσδιορίζουν ανάλογες προσεγγίσεις θεμάτων του χώρου και του σχεδιασμού.

Αναφερόμαστε στην θεσμική στροφή, όπου οι «θεσμοί» αναδείχθηκαν ως κεντρικός παράγοντας, λόγω των μεταβολών που εισάγονται από τα « προγράμματα διαρθρωτικής Προσαρμογής»μέσω της θεσμικής ανάπτυξης, που έχει αναχθεί, στο πλαίσιο τους, σε προϋπόθεση της οικονομικής ανάπτυξης και του Χωρικού σχεδιασμού (Μαντουβαλου , από Τριαντης :2020)

Παράλληλα όμως μεγάλη είναι και η εμβέλεια της αναφοράς στην πολιτισμική στροφή, με προφανές παράδειγμα την έρευνα και συζήτηση για κουλτούρα σχεδιασμού και τις τοπικές διαφοροποιήσεις της , που αναδεικνύονται από την δεκαετία του 90.

Η Παγκόσμια Διάσκεψη Κορυφής του Γιοχάνεσμπουργκ για την Αειφόρο Ανάπτυξη (2002) αναγνώρισε την πολιτιστική πολυμορφία ως τον τέταρτο πυλώνα της βιώσιμης ανάπτυξης.

Διαμορφώνεται λοιπόν η Ατζέντα 21 για τον πολιτισμό με αφετηρία της ότι ο πολιτισμός είναι η μεγάλη συνεισφορά στην ανάπτυξη του ανθρώπου, προωθώντας αξίες όπως:

- η δημιουργικότητα, η ποικιλομορφία,η μνήμη.

Αποτελείται από 67 άρθρα, που οργανώνονται σε πέντε κύρια θέματα:Πολιτισμός και ανθρώπινα δικαιώματα. Πολιτισμός και διακυβέρνηση Πολιτισμός, η βιωσιμότητα και χώρος. Πολιτισμός και κοινωνική ένταξη ,Πολιτισμός και οικονομία

Στην πορεία αναδείχθηκαν νέες δικτυακές μορφές διακυβέρνησης και μορφές σύμπραξης με ιδιωτικές πρωτοβουλίες που συμπληρώνουν ή/και παρακάμπτουν τον ρόλο του δημόσιου τομέα.

Παράλληλα, ο πολλαπλασιασμός των προβλημάτων που προκάλεσε αυτή η διαδικασία απορρύθμισης οδήγησε στην ανάγκη διαμόρφωσης στρατηγικών πλαισίων για τη βελτίωση της οργάνωσης των πόλεων και της ενδοχώρας τους. Στο νέο αυτό πλαίσιο κλήθηκαν να συμμετάσχουν άτομα και φορείς με διαφορετικές ικανότητες,συμφέροντα και αρμοδιότητες που είχαν κοινό στόχο τη συναινετική διαχείριση των χωρικών αλλαγών καιπαρεμβάσεων (Healeyetal., 1997, Roberts, 1998, Vigaretal., 2000)

Η σταδιακή δημιουργία και ανάπτυξη του ευρωπαϊκού χώρου σχεδιάσθηκαν με κυρίαρχο στοιχείο τηνισόρροπη χωρική ανάπτυξη και βασικούς στόχους την οικονομική, κοινωνική και χωρική συνοχή του ευρωπαϊκού χώρου (Χριστοφάκης, Μ., 2001).

Η πολιτική της εδαφικής συνοχής

Ενδεικτικό της σημασίας που έλαβε για την Ευρώπη η χωροταξική διάσταση ,είναι το γεγονός ότι στο κείμενο του Ευρωπαϊκού συντάγματος ,**συμπεριλήφθηκε η εδαφική συνοχή ,ως Τρίτη συνιστώσα της κοινοτικής πολιτικής συνοχής .**

Η συνθήκη της Λισαβόνας και η νέα υψηλού επιπέδου στρατηγική της ΕΕ (Ευρώπη 2020) εισήγαγαν αυτή την τρίτη διάσταση: την εδαφική συνοχή. Ειδικότερα, η εδαφική συνοχή της Πολιτικής Συνοχής της Ε.Ε αφορά τη Διασυνοριακή, Διεθνική και Διαπεριφερειακή Συνεργασία, την οικονομική διαφοροποίηση των διαφόρων περιοχών και τη συμβολή των πόλεων στην απασχόληση και την ανάπτυξη.

Στον ελλαδικό χώρο ως χωρικές προτεραιότητες θεωρούνται η ανάπτυξη των αγροτικών, ορεινών και νησιωτικών περιοχών, διαπεριφερειακή, διακρατική και διασυνοριακή ανάπτυξη και η βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Στο πλαίσιο αυτό δίνεται έμφαση στη δημιουργία έξυπνων πόλεων, οι οποίες αφορούν «περιβάλλοντα που βελτιώνουν τις ανθρώπινες ικανότητες δημιουργικότητας, μάθησης και καινοτομίας. Δημιουργούνται από την συνένωση τοπικών συστημάτων καινοτομίας, που λειτουργούν στις πόλεις (τεχνολογικές συνοικίες, τεχνολογικά πάρκα, πόλοι καινοτομίας) με ψηφιακά δίκτυα».

Σε γενικές γραμμές, ενισχύεται η περιφερειακή πολιτική, η οποία αποτελεί μία πολιτική, που θέτει ως προτεραιότητα της την προώθηση στρατηγικών επενδύσεων σε όλες τις ευρωπαϊκές πόλεις και περιφέρειες, με απώτερο στόχο την ενίσχυση της οικονομικής τους ανάπτυξης και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων τους. Επιπλέον, θεωρείται μία μορφή επίδειξης αλληλεγγύης, επειδή οι δράσεις υποστήριξης αφορούν, κυρίως, τις μη αναπτυγμένες ή τις λιγότερο ανεπτυγμένες περιφέρειες. Για τον λόγο αυτό, άλλωστε, τα μεγαλύτερα κονδύλια του προϋπολογισμού της Ε.Ε αφορούν κατά κύριο λόγο την περιφερειακή πολιτική, η οποία θεωρείται το σημαντικότερο ευρωπαϊκό επενδυτικό εργαλείο (Στεφάνου, 1999).

Εκτός από την εδαφική συνοχή, όμως, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται και στην οικονομική και κοινωνική συνοχή, η οποία αφορά «την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της πράσινης οικονομικής ανάπτυξης στις περιφερειακές οικονομίες και παροχή καλύτερων υπηρεσιών, περισσότερων ευκαιριών απασχόλησης και καλύτερης ποιότητας ζωής στους κατοίκους». Με τον τρόπο αυτό η Ε.Ε επιδιώκει την προώθηση των απαιτούμενων δράσεων για την επιτυχή διαχείριση των διαφόρων κοινωνικών και οικονομικών προβλημάτων και την παροχή κινήτρων για τη βιώσιμη ανάπτυξη των κρατών – μελών της Ε.Ε. 11

Η δημοσίευση από την Επιτροπή των στρατηγικών χωροταξικών κειμένων ««Ευρώπη 2000»» και ««Ευρώπη 2000+»» καθώς και η αντίστοιχη επεξεργασία από τα κράτη μέλη του «Σχεδίου Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου»», αποτελούν απτά δείγματα του Χωροταξικού προβληματισμού που αναπτύχθηκε σε Ευρωπαϊκό επίπεδο κατά την δεκαετία του 90.

Βασικά θέματα των θεμελιακών κειμένων *Ευρώπη 2000*, *Ευρώπη 2000+*, και του *Σχεδίου Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου* (1997) είναι, πράγματι, το περιφερειακό πρότυπο, η μακρο-γεωγραφική οργάνωση του πληθυσμού και του παραγωγικού συστήματος, τα υπερτοπικά δίκτυα μεταφορών, τηλεπικοινωνιών και ενέργειας, η ισορροπία πόλης-υπαίθρου, η αυξανόμενη πίεση στις παράκτιες και τις συνοριακές περιοχές, η διαδικασία αστικοποίησης και το αστικό δίκτυο. Τα θέματα αυτά αποτελούν τα κύρια αντικείμενα του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού του 90.

Παράλληλα στο διεθνές περιβάλλον διενεργείται η Σύνοδος Κορυφής για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (1992/Ρίο), και διαμορφώνεται η Ατζέντα 21, που επιλαμβάνεται των υποχρεώσεων και των στόχων της Διεθνούς Κοινότητας για την επίτευξη μίας καλύτερης ζωής και στους στόχους της αειφορίας για τον 21^ο αιώνα. Η Ατζέντα 21 περιλαμβάνει 40 κεφάλαια που καλύπτουν όλα τα θέματα που σχετίζονται με το τρίπτυχο Οικονομία-Κοινωνία-Περιβάλλον, από την καταπολέμηση της φτώχειας έως τα θέματα αναπτυξιακής συνεργασίας και την ανάγκη για δημιουργία κατάλληλων θεσμών.

Η πολιτική της αειφόρου ανάπτυξης

Στην Ευρώπη, στην Συνθήκη της Λισαβόνας ενσωματώνεται η έννοια της αειφόρου ανάπτυξης μεταξύ των στόχων της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

Η στρατηγική για την αειφόρο ανάπτυξη, που εγκρίθηκε το 2001 και αναθεωρήθηκε το 2005 εντάσσει τους περιβαλλοντικούς προβληματισμούς στις ευρωπαϊκές πολιτικές που έχουν αντίκτυπο στο περιβάλλον, στην αειφόρο ανάπτυξη του πλανήτη, αειφόρο ανάπτυξη των αναπτυσσόμενων χωρών από οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική άποψη,

Στο Κίεβο, τον Μάιο 2003, διενεργείται Υπουργική Διάσκεψη με θέμα «Ένα Περιβάλλον για την Ευρώπη»

Η πολιτική της βιώσιμης ανάπτυξης

Η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης εισάγεται και δίνεται και ο ορισμός το 1987 στην Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη στην Έκθεση Brundtland «Το Κοινό μας Μέλλον»: σύμφωνα με τον οποίο «Η βιώσιμη (ή αειφόρος) ανάπτυξη ορίζεται ως ανάπτυξη με την οποία επιτυγχάνεται η ικανοποίηση των αναγκών της σημερινής γενιάς χωρίς να διακυβεύεται η ικανοποίηση των αναγκών των μελλοντικών γενεών».

Στο ξεκίνημα του 21ου αιώνα, η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως διαμορφώθηκε σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο, αποτέλεσε, μαζί με την προώθηση της καινοτομίας και ανταγωνιστικότητας, το βασικό πλαίσιο διαμόρφωσης των δημόσιων πολιτικών. Υπό την πίεση των συσσωρευμένων περιβαλλοντικών, οικονομικών και κοινωνικών προβλημάτων που είχε δημιουργήσει η εξάπλωση των πόλεων και η εντατική οικονομική ανάπτυξη της προηγούμενης περιόδου, καθώς και η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας και οι συνεχείς διακυμάνσεις της οικονομικής δραστηριότητας (π.χ. αποβιομηχάνιση, μακροχρόνια ανεργία, μεταναστεύσεις, κοινωνικός αποκλεισμός), οι βασικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή η προστασία του περιβάλλοντος, η οικονομική ανταγωνιστικότητα και η κοινωνική δικαιοσύνη, εντάχθηκαν την περίοδο αυτή σε όλα τα γεωγραφικά και διοικητικά επίπεδα του χωρικού σχεδιασμού (Ανδρικοπούλου κ.ά. 2007).

Κύριοι σταθμοί στην εξέλιξη της έννοιας της Βιώσιμης Ανάπτυξης στο επίπεδο του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και που καθόρισαν και την διαμόρφωση πολιτικών με στόχο την βιώσιμη ανάπτυξη αποτέλεσαν

- η Σύνοδος των Ηνωμένων Εθνών για το Ανθρώπινο Περιβάλλον (1972),
- η Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (1987),
- η Σύνοδος Κορυφής για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (1992),
- η Ειδική Σύνοδος των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (1997,Κυото)
- η Παγκόσμια Σύνοδος Κορυφής για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη (2002, Γιοχάνεσμπουργκ).
- η Παγκόσμια Σύνοδος Κορυφής για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη 25-27 Σεπτεμβρίου 2015

Η Ευρωπαϊκή Στρατηγική για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, περιλαμβάνει τρεις συνιστώσες , την οικονομική, την κοινωνική και την περιβαλλοντική ,που απαιτούν ισόρροπη πολιτική συνεκτίμηση.

Δίνει έμφαση στην αποδέσμευση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης από την οικονομική ανάπτυξη, στην αλλαγή των καταναλωτικών και παραγωγικών προτύπων, στην ολιστική θεώρηση και συντονισμό όλων των τομεακών πολιτικών και στην εσωτερίκευση του εξωτερικού κόστους - κοινωνικού και περιβαλλοντικού – και την κοστολόγηση των επιπτώσεων των επιμέρους πολιτικών σε προϊόντα και υπηρεσίες.

Ορισμένα θετικά βήματα καταγράφονται οι συμβάσεις :

για την Καταπολέμηση της Κλιματικής Αλλαγής, για την Καταπολέμηση της Απερήμωσης για την Προστασία της Βιολογικής Ποικιλότητας, καθώς και η Θεσμοθέτηση και ίδρυση της Επιτροπής για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη (CSD), στο πλαίσιο του Συμβουλίου Οικονομικών και Κοινωνικών Υποθέσεων του ΟΗΕ (ECOSOC).

Αρνητικές διαπιστώσεις υπήρξαν η απογοητευτική πρόοδος προς την επίτευξη ισορροπίας μεταξύ των πυλώνων της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς τα αποτελέσματα των Διασκέψεων ενισχύουν τον οικονομικό πυλώνα, ενώ αποτυγχάνουν να προωθήσουν ανάλογα την κοινωνική, περιβαλλοντική και πολιτιστική διάσταση.

Οι θεμελιώδεις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (Δεκλερς : 2000)

Αρχή της Δημόσιας Οικολογικής Τάξης: Η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί ευθύνη του κράτους και δεν αφήνεται στη λειτουργία της αγοράς.

2.Αρχή της Βιωσιμότητας: Διατήρηση του φυσικού κεφαλαίου και απαγόρευση κάθε μείωσης ή υποβάθμισης.

3.Αρχή της Φέρουσας Ικανότητας: Διατήρηση της σταθερής κατάστασης των οικοσυστημάτων με ανάπτυξη που βρίσκεται κάτω από τα όρια αντοχής τους.

4.Αρχή της Υποχρεωτικής Αποκατάστασης διαταραχθέντων οικοσυστημάτων: Αποκατάσταση του απολεσθέντος φυσικού κεφαλαίου.

5.Αρχή της Βιοποικιλότητας: Διατήρηση της βιοποικιλότητας που θεωρείται κριτήριο και παράγοντας ευρωστίας των οικοσυστημάτων

6.Αρχή της κοινής φυσικής κληρονομιάς: Τα κοινά φυσικά αγαθά δεν επιτρέπεται να ιδιοποιηθούν και η κοινή χρήση τους να περιορισθεί ή να καταργηθεί

7.Αρχή της Ήπιας Ανάπτυξης των Ευπαθών Οικοσυστημάτων: Στα ευπαθή οικοσυστήματα (δάση, ακτές, βουνά, μικρά νησιά, τοποθεσίες φυσικού κάλους) επιτρέπεται «ήπια» ανάπτυξη που ορίζεται κατά περίπτωση, ώστε να μην επιβαρύνει το περιβάλλον υπέρμετρα.

8.Αρχή της Χωρονομίας: Επιβάλλεται ο συνολικός σχεδιασμός και χωροταξικός σχεδιασμός των δραστηριοτήτων, ώστε να εξασφαλίζεται η διατήρηση της φέρουσας ικανότητας των οικοσυστημάτων.

9.Αρχή της Πολιτιστικής Κληρονομιάς: Διατήρηση των σπουδαιότερων πολιτιστικών στοιχείων (μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα, τόποι).

10.Αρχή του Βιώσιμου Αστικού Περιβάλλοντος: Διατήρηση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και αναχαίτιση της ανάπτυξης μεγα-πόλεων.

11.Αρχή προστασίας του Φυσικού Κάλλους: Διατήρηση και προστασία του τοπίου με παρεμβάσεις που δεν το αλλοιώνουν.

12.Αρχή της Οικολογικής Συνείδησης: Καθιέρωση της οικολογικής συνείδησης των πολιτών που είναι και οι προστάτες του περιβάλλοντος

Η πολιτική της Ανθεκτικότητας

Η ανθεκτικότητα απαιτεί ένα νέο τρόπο σκέψης για την βιωσιμότητα. Είναι μία πιο στρατηγική έννοια καθώς βασίζεται αυστηρά σε περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες (Pickettetal., 2004). Η ανθεκτικότητα ορίζεται ως η ικανότητα του συστήματος να μπορεί να ανταποκρίνεται σε αλλαγές και διαταραχές χωρίς να αλλάζει την βασική του κατάσταση (WalkerandSalt, 2006). Η ικανότητα αντοχής στις διάφορες προκλήσεις απαιτεί από τους σχεδιαστές να εντοπίζουν τις διαταραχές που μπορεί να αντιμετωπίσει ένα συγκεκριμένο τοπίο η πόλη, τη συχνότητα και την ένταση των γεγονότων και τον τρόπο με τον οποίο οι πόλεις μπορούν να ενισχύσουν τηνπροσαρμοστική ικανότητα και την ικανότητα αντιμετώπισηςαυτών (Valeetal., 2005). Προκειμένου να είναι μία πόλη ανθεκτική, απαιτείται μία προσαρμοστική κοινωνική υποδομή για την διασφάλιση της ουσιαστικής συμμετοχής των πολιτών, την επίτευξη ισότητας λόγω των κοινωνικοοικονομικών αλλαγών και της ουσιαστικής συμμετοχής των ενδιαφερομένων στο σχεδιασμό και τις αποφάσεις. Επιπλέον, εξ ορισμού η ανθεκτικότητα εξαρτάται από τη δυνατότητα προσαρμογής σε πρωτοφανείς και μη αναμενόμενες αλλαγές.

Η ανθεκτικότητα είναι μια σύνθετη, πολυδιάστατη πρόκληση για το σχεδιασμό. Οι στρατηγικές που προτείνονται βασίζονται σε μια νέα πραγματικότητα καινοτομίας, παρακολούθησης και αξιολόγησης των σχεδίων και του δομημένου περιβάλλοντος. Η ανθεκτικότητα έχει γίνει δημοφιλής για την ενσωμάτωση της προσαρμογής της αλλαγής του κλίματος και της μείωσης του κινδύνου καταστροφών. Η εξέλιξη της έννοιας της ανθεκτικότητας οδήγησε σε τρεις διακριτές αντιλήψεις ανθεκτικότητας

Συγκεκριμένα, στην ανθεκτικότητα των μηχανικών που επικεντρώνεται στις σχέσεις ενός συστήματος που αντέχει στην αλλαγή, στην οικολογική ανθεκτικότητα, ως το μέγεθος της διαταραχής που μπορεί να απορροφηθεί πριν το σύστημα αλλάξει την δομή και τέλος, στην κοινωνικοοικονομική αντίληψη ως την ικανότητα αλλαγής, προσαρμογής και μετασχηματισμού σε απόκριση διαταραχών. (Βαλατιδου,Ευδου : 2018)

Ο ορισμός της ανθεκτικότητας δόθηκε από την οικολογική κοινότητα το 1970 και είχε σκοπό να διαχωρίσει τη συμπεριφορά που έχει ένα σύστημα το οποίο

λειτουργεί σε μια σταθερή κατάσταση από τη συμπεριφορά του ίδιου συστήματος όταν λειτουργεί υπό κάποια πίεση (Dalziel&McManus, 2004)

Ο Godschalk (2003) προσδιορίζει την ανθεκτική πόλη ως ένα βιώσιμο δίκτυο από φυσικά συστήματα (υποδομές, περιβαλλοντικά στοιχεία, δομημένο περιβάλλον) και ανθρώπινες κοινότητες (κοινωνικές και θεσμικές συνιστώσες της πόλης). Κατά τη διάρκεια μιας καταστροφής τα συστήματα και οι ανθρώπινες ομάδες θα πρέπει να είναι ικανά να επιβιώσουν και να λειτουργήσουν σωστά υπό συνθήκες μεγάλης πίεσης.

Μετά την εκδήλωση της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, τα εθνικά συστήματα χωρικού σχεδιασμού, τουλάχιστον σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες, αναδιατάσσονται ή και μεταλλάσσονται προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες που φέρνει στο προσκήνιο η διεθνοποιημένη οικονομική και χρηματοπιστωτική δραστηριότητα και η προώθηση νέων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων (Adams&Tiesdell, 2010, Allmendinger&Haughton, 2012, Waterhoutetal., 2013). Σε αυτό το πλαίσιο, η στροφή του χωρικού σχεδιασμού στην υποστήριξη της ανάπτυξης και των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία μοιάζει να αποκτά τα χαρακτηριστικά ενός νέου «υποδείγματος» χωρικής ρύθμισης που υπαγορεύεται πρωτίστως από την υποχώρηση του ρόλου του κράτους και την ανάδειξη του ρόλου της αγοράς, ιδίως σε περιόδους κρίσης. (Florida, 2010, Adams&Tiesdell, 2010

Σήμερα, η πολεοδομία και η χωροταξία αντιμετωπίζονται ως ενιαία γνωστικά και επαγγελματικά πεδία, καθώς και ως συμπληρωματικά και αλληλοτροφοδοτούμενα πεδία δημόσιας πολιτικής. Με τον εμφανιζόμενο πλέον όρο «χωρικός σχεδιασμός», αντανακλούν τις προσπάθειες ανταπόκρισης στις συνθήκες της παγκοσμιοποίησης, της οικονομικής κρίσης και του μετασχηματισμού των εθνικών και υπερεθνικών δομών διακυβέρνησης. **Ο χωρικός σχεδιασμός προσανατολίζεται, για παράδειγμα, στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας και την προώθηση εναλλακτικών προοπτικών προσαρμογής και ανάκαμψης των διαφόρων περιοχών, προκειμένου οι πόλεις και οι περιφέρειες να αντισταθούν στις πιέσεις και να αξιοποιήσουν τις ευκαιρίες που αναδύονται μέσα από την κρίση (Bristow, 2010).**

Η πολιτική της Αστικής ανάπτυξης

Ως προς τον χώρο τη Ευρώπης, υποστηρίζεται ότι η Ε.Ε αποτελεί μία από τις περισσότερο αστικές περιοχές σε διεθνές επίπεδο, καθώς σήμερα περίπου πάνω από το 70% των πολιτών της Ευρώπης ζει σε αστικές περιοχές, ενώ ήδη τα σχέδια των

Η.Ε προβλέπουν ότι το ποσοστό αυτό θα προσεγγίσει περίπου το 80% μέχρι το 2050. Επιπλέον, υποστηρίζεται ότι η ανάπτυξη των αστικών περιοχών θα έχει σημαντικό αντίκτυπο στη μελλοντική αιφόρο ανάπτυξη της Ε.Ε σε οικονομικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό επίπεδο. Επίσης, θεωρείται ότι οι διάφορες αστικές περιοχές μπορούν να λειτουργήσουν ως κινητήρια δύναμη της οικονομίας, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας για τους πολίτες τους, προωθώντας την

ανάπτυξη και ενισχύοντας το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Ευρώπης στη διεθνή οικονομία.

Ουσιαστικά, με την εφαρμογή της ευρωπαϊκής αστικής ατζέντας επιδιώκεται η επίτευξη της ολοκληρωμένης ανάπτυξης των διαφόρων περιοχών, η διεύρυνση των πολιτικών με τοπική διάσταση, ο εμπλουτισμός των γνώσεων για τις διάφορες περιοχές και η ενθάρρυνση της συνεργασίας των διαφόρων περιοχών, με απώτερο στόχο την προώθηση της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης. Για τον λόγο αυτό δίνεται έμφαση στην ανάδειξη του ρόλου του εδαφικού κεφαλαίου και στη διαμόρφωση ενός εκσυγχρονισμένου μοντέλου τοπικής ανάπτυξης.

Στα πλαίσια της ενίσχυσης της πολιτικής συνοχής, καθώς το ενδιαφέρον της εστιάζεται στην ενίσχυση της εδαφικής και κοινωνικής συνοχής όλων εκείνων των περιφερειών, που πληρούν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για τη χρηματοδότησή τους, αναπτύσσεται η Αστική Ατζέντα της ΕΕ (EU UrbanAgenda), η οποία οδηγεί σε έναν ολοκληρωμένο και συντονισμένο τρόπο προσέγγισης των αστικών θεμάτων της Ε.Ε, της νομοθεσίας και των ευρωπαϊκών πολιτικών. Απώτερος στόχος της Αστικής Ατζέντας της ΕΕ θεωρείται η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων των αστικών περιοχών. Ειδικότερα, οι βασικότεροι πυλώνες της Αστικής Ατζέντας θεωρούνται οι εξής : αναβάθμιση και εκσυγχρονισμός της γνώσης , βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου, βελτίωση πρακτικών χρηματοδότησης. (Κοκκώσης κ.α., 2005)

Η Αστική Ατζέντα Habitat III σχεδιάστηκε και ψηφίστηκε σε μία εποχή καινοτομιών, λόγω της μετεξέλιξης της βιομηχανικής εποχής και των τεχνολογικών μεταβολών. Στο πλαίσιο αυτό η βιώσιμη αστική ανάπτυξη μπορεί να διασφαλιστεί μέσω της αξιοποίησης του διαδικτύου και των νέων τεχνολογιών, των ενεργειακών πόρων και των νέων προτεινόμενων τρόπων κινητικότητας. Ουσιαστικά, όμως, πολλές από αυτές τις δυνατότητες συμπεριλαμβάνονται στον νέο όρο που χρησιμοποιείται, δηλαδή τις έξυπνες πόλεις, ενώ, τέλος την επίτευξη των στόχων της Νέας Αστικής Ατζέντας εγγυώνται οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των διαφόρων δεδομένων και η ενίσχυση των δυνατοτήτων κοινόχρηστης κινητικότητας, με βάση τις νέες τεχνολογίες.

B.2 . Η εξελικτική πορεία της παραγωγής του χώρου στην Ελλάδα

Μελετώντας τους μετασχηματισμούς των συστημάτων παραγωγής του χώρου, διαπιστώνουμε ότι συνδέονται με σημαντικές περιόδους οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών και μεταρρυθμίσεων στην χώρα μας, αλλά και με την εναρμόνιση εστω και καθυστερημένα με ευρωπαϊκά κείμενα και κατευθύνσεις

Στην Ελλάδα, η πολεοδομία και η χωροταξία αναπτύχθηκαν ως δημόσιες πολιτικές με διαφορά αρκετών δεκαετιών. Η πολεοδομία αναδύεται κατά τον 19ο αιώνα και αποκτά σταδιακά πολλά από τα σημερινά χαρακτηριστικά της κατά τον

Μεσοπόλεμο (1923-1940) και τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες (1950-1970), ενώ η χωροταξία αναδύεται κατά τη δεκαετία του 1960 και συγκροτείται θεσμικά και επαγγελματικά κυρίως κατά την περίοδο της Μεταπολίτευσης που ξεκινά το 1974. Η εξέλιξη της ελληνικής πολεοδομίας κατά το πρώτο μισό του 20ού αιώνα συνδέθηκε με μεγάλα γεγονότα και περιόδους της νεοελληνικής ιστορίας, όπως την προσπάθεια εκσυγχρονισμού των θεσμών και δομών του ελληνικού κράτους κατά την περίοδο της Βενιζελικής διακυβέρνησης (1910-1920), την προσπάθεια ενσωμάτωσης του προσφυγικού πληθυσμού μετά την Μικρασιατική καταστροφή (1922) και την προσπάθεια οικιστικής ανασυγκρότησης που ξεκίνησε μετά τις καταστροφές της Κατοχής και τον εμφύλιο πόλεμο.

Η εξέλιξη της ελληνικής χωροταξίας συνδέθηκε αρχικά με την εμφάνιση νέων χωρικών προβλημάτων κατά τη δεκαετία του '60, όπως η σταδιακή εγκατάλειψη της υπαίθρου, η αστική εξάπλωση, η διασπορά της βιομηχανίας, καθώς και η διεύρυνση των ανισοτήτων, κυρίως μεταξύ της Αθήνας και της λοιπής χώρας.

Στη συνέχεια, η πολεοδομία και κυρίως η χωροταξία εξελίσσονται παράλληλα και προσανατολίζονται αφενός στην υποστήριξη της ευρείας θεσμικής και διοικητικής αναδιάρθρωσης που επιχειρήθηκε στο πλαίσιο της αποκέντρωσης κατά τη δεκαετία του 1980 και αφετέρου στην ανάγκη να συμβαδίσουν με τις ευρωπαϊκές πολιτικές συγχρηματοδότησης των αναπτυξιακών προσπαθειών μετά την ένταξη στην ΕΟΚ το 1981 (Andrikoroulou & Kafkalas, : 2004).

Χαρακτηριστικά βήματα είναι τα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (ΜΟ Π) στα μέσα της δεκαετίας του 1980, τα διαδοχικά Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης (ΚΠΣ) κατά τις δεκαετίες του 1990 και 2000 και το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ) μετά το 2007 και το ΕΣΠΑ 2014-2020 (Γιαννακουρού :2008)

Επομένως ο τρόπος της διαχρονικής εξέλιξης της διάρθρωσης του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από την έναρξη του με τους κανόνες δόμησης κάθε ιδιοκτησίας (δεκαετία του '20), συνεχίζεται με το θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό (δεκαετία του '80), και ολοκληρώνεται πολύ πρόσφατα με τα χωροταξικά σχέδια περιφερειακού, τομεακού και εθνικού επιπέδου (την προηγούμενη δεκαετία). Ταυτόχρονα, η ανάγκη μιας συνεχούς εκ των υστέρων προσαρμογής σε ευρωπαϊκές οδηγίες καταγραφόταν συχνά ως προβληματικότητα του σχεδιασμού.

Όμως παρά τον προαναφερόμενο ανορθόδοξο τρόπο διάρθρωσης του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, πριν το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-15, είχε εξασφαλισθεί ένα ελάχιστο αλλά σχετικά ικανό πλαίσιο λειτουργίας του σχεδιασμού με όρους κοινωνικής συμμετοχής και ελέγχου (κυρίως για περιβαλλοντικές επιπτώσεις), εμπλοκής πολλών και διαφορετικών τομεακών αρμοδιοτήτων υπηρεσιών της κεντρικής και περιφερειακής διοίκησης, της τοπικής αυτοδιοίκησης, επαγγελματικών, επιστημονικών, κοινωνικών φορέων κλπ. το οποίο σήμερα βρίσκεται υπό περιορισμό, αλλοίωση ή και ουσιαστική κατάργηση.

Εντελώς συνοπτικά, μπορούμε να διακρίνουμε τεσσερεις βασικές περιόδους σχεδιασμού του χώρου στην νεοελληνική πολιτική ιστορία.

Κατ' αρχήν, το πρώτο στάδιο ,αφορά την συγκρότηση του νεοελληνικού κράτους και φθάνει έως το 1923.

Το δεύτερο στάδιο ξεκινά από το 1923 και καταλήγει στην μεταπολίτευση ,

Το τρίτο , είναι το στάδιο από την μεταπολίτευση έως την αρχή της δεκαετίας του 2010.

Το τεταρτο είναι το στάδιο από την αρχή της δεκαετίας του 2010.εως σημερα που σημαδευεται από την μεγαλη οικονομικη κριση και την εποχη των μνημονιων και την εντονη παρεμβαση και ισχυρη παρουσια των θεσμων της Διεθνους Αναπτυξης, με την μορφη μαλιστα προαπαιτουμενων ρυθμισεων ,που αφορουσε τον χωρικο σχεδιασμο, για χρηματοδοτηση της χωρας και εκταμιευση δοσεων

1η περίοδος-Η περίοδος συγκρότησης του Ελληνικού κράτους.

Κατά την πρώτη περίοδο, δεν μπορούμε να διακρίνουμε με σαφήνεια, τα όρια μεταξύ πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.

Δόμηση , πολεοδομία και χωροταξία, συμπίπτουν και αποσκοπούν στην εξασφάλιση των στοιχειωδών αναγκών διαβίωσης και στέγασης των πολιτών . Πρακτικά η ανοικοδόμηση των πόλεων, είναι ανεξέλεγκτη και τούτο ισχύει περισσότερο στην Αθήνα και στα όποια άλλα μεγάλα αστικά κέντρα .Σταδιακά , ωστόσο , αρχίζει να διαμορφώνεται από το 1880 περίπου , εξαιτίας της ανάγκης για τον σαφή διαχωρισμό μεταξύ των δημοσίων και ιδιωτικών ιδιοκτησιών , μία πιο οργανωμένη πολιτειακή παρέμβαση, με τη θέσπιση των πρώτων νομοθετημάτων για τη διαχείριση του χώρου.

Στις αρχές του 20 ου αιώνα , εχουε την εμφάνιση της πολεοδομίας ως νέας επαγγελματικής δραστηριότητας αλλά και διακριτού πεδίου δημόσιας πολιτικής. Η πολεοδομία, η οποία επικεντρώνεται στην οργάνωση του φυσικού χώρου των πόλεων και οικισμών, προέκυψε από το κοινωνικό ενδιαφέρον για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια που κορυφώθηκε στα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ού αιώνα. (Γιαννακουρου :2008)

2 η περίοδος- Από το 1923 έως την πτώση της δικτατορίας.

Από το τέλος της πρώτης δεκαετίας του 20^{ου} αιώνα επιδιώκεται η συγκρότηση της στοιχειώδους αστικής υποδομής , αρχίζει ο πολυπόθητος μέχρι και σήμερα εκσυγχρονισμός της Δημόσιας διοίκησης και διαμορφώνεται η στοιχειώδης τεχνογνωσία για τη λειτουργική οργάνωση του χώρου .

Το ν.δ. 17.7/της 16-8-1923 Περί σχεδίων Πόλεων και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών, αποτελεί το πρώτο ουσιαστικά νομοθέτημα, με το οποίο επιχειρείται να μπει τάξη στην άναρχη μέχρι τότε ανοικοδόμηση του αστικού , περιαστικού και αγροτικού χώρου. Η ελληνική επικράτεια χωρίζεται έτσι σε περιοχές που εντάσσονται ή όχι στον εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και με τον τρόπο αυτό εγκαινιάζεται η μεγάλη διάκριση , που διαμορφωσε το τοπιο της πολεοδομίας και της χωροταξίας στην χωρα μας , της εντός και εκτός σχεδίου δόμησης.

Στην συνέχεια ακολουθεί ο πρώτος Γ.Ο.Κ. του 1929 , και τα πρώτα σχέδια για τις πληθυσμιακά μεγάλες πόλεις που εκπονούνται μετά το 1923. Με τον τρόπο αυτό συντίθεται ένα πρώτο ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για την πολεοδομία, που

αποτελεί ταυτόχρονα και ένα εμβρυακό στάδιο χωροταξικού σχεδιασμού, για την ελληνική πολιτεία

Τα πολιτικά γεγονότα που συμαδεψαν την εποχή αυτή είναι η έλευση των 1300000 προσφύγων, μετά από την μικρασιατική καταστροφή το 1922 και η αναγκη που προέκυψε επιτακτικά για την αναδιανομή του εθνικού χώρου, και για την νομοθετική κατοχύρωση της διαδικασίας κατάρτισης και έγκρισης ρυμοτομικών και γενικότερα πολεοδομικών σχεδίων,

Έχει μάλιστα υποστηριχθεί η άποψη , όπως επισημαίνει και ο Δημήτρης Μέλισσας , ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός κινήθηκε κατά την περίοδο αυτή περιοριστικά σε δύο άξονες :Πρώτον στην προσπάθεια για την αποκατάσταση των προσφύγων και την κατά το δυνατόν ορθολογική αναδιανομή του πληθυσμού και δεύτερον στην στενή εξάρτηση της γεωργικής κατά κύριο λόγο , αλλά και της υποτυπώδους βιομηχανικής ανάπτυξης, από αλλοδαπά κεφάλαια, με αποτέλεσμα την πληθυσμιακή διόγκωση της πρωτεύουσας και την αποδιοργάνωση της υπαίθρου.

Ωστόσο είναι εμφανές, ότι στο πρόβλημα της εγκατάλειψης της υπαίθρου και της υπερδιόγκωσης των μεγάλων αστικών κέντρων, συνέτεινε μετά το 1943 και ιδίως μετά το 1949 , ο εμφύλιος πόλεμος και οι ιδιόμορφες συνθήκες τις οποίες αυτός διαμόρφωσε , καθώς ένα πολύ μεγάλο τμήμα του αγροτικού πληθυσμού, αναγκάστηκε να εγκαταλείψει τις ορεινές κυρίως κοινότητες και να καταφύγει κακώς στα αστικά κέντρα.

Ετσι η αρχική συγκρότηση του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού τη δεκαετία του 1920 εκφράζει κατά κάποιον τρόπο τον δραστικό προσανατολισμό της χώρας προς μια αναπτυσσόμενη αγροτική και βιομηχανική οικονομία. Η πορεία αυτή εκφράστηκε με ανασύνταξη της χωρικής οργάνωσης, καθώς ο νέος προσφυγικός πληθυσμός ενεργοποίησε τον μετασηματισμό της υπαίθρου και των μεγάλων πόλεων (Καραδήμου-Γερολύμπου, : 1997).

Αντίστοιχα, κατά τη δεκαετία του 1950, ο χωρικός σχεδιασμός ανέλαβε να επουλώσει τις πληγές της Κατοχής και του εμφύλιου πολέμου που οδήγησαν στην εκ βάθρων ανασυγκρότηση του ελληνικού κοινωνικού σχηματισμού. Η σχεδόν πλήρης καταστροφή των υποδομών και των οικονομικών δραστηριοτήτων που είχαν προλάβει να αναπτυχθούν την περίοδο του μεσοπολέμου και η, συχνά αναγκαστική, μαζική μετακίνηση πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα ή/και εκτός χώρας, άφησε μια διχασμένη κοινωνία που δεν μπόρεσε να βρει κοινή αφετηρία με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες για τη μεταπολεμική ανασυγκρότηση.

Το σχέδιο Μάρσαλ και η δυναμική προσπάθεια ενοποίησης του ελλαδικού χώρου κατά τη δεκαετία του 1950 με την κατασκευή βασικών υποδομών και τα προγράμματα επαναγροτοποίησης συνδυάστηκαν με την ανάδυση ενός οικονομικού πυρήνα βασισμένου πάνω σε κρατικές προμήθειες και δανειοδοτήσεις, που διοχετεύτηκαν κυρίως σε κατασκευαστικές ή άλλες εμπορικές δραστηριότητες μεταπρατικού χαρακτήρα και ελάχιστα σε νέες παραγωγικές δραστηριότητες (Καυκαλάς, 1981).

Τη δεκαετία του 1960 συνεχίστηκαν οι δραστικές ανακατατάξεις και μετακινήσεις πληθυσμών προς τις μεγάλες πόλεις και το εξωτερικό.

Φθάνοντας προς τα τέλη της δεκαετίας του 1960, υπάρχει διάχυτο ένα αίτημα για μεταρρυθμίσεις στην χωροταξία, ένα κοινωνικό αίτημα που άρχισε να εκφράζεται μέσα από πολιτειακές παρεμβάσεις για ανάρθρωση, ή έστω περιορισμό της ανορθολογικής πολεοδομίας και την εκπόνηση και εφαρμογή ποικίλης κλίμακας χωροταξικών σχεδίων. Ωστόσο, η προσπάθεια αυτή έρχεται αντιμέτωπη με την οικονομική ανάπτυξη, που αντιπροσωπεύει για πολλά στρώματα του πληθυσμού η κατασκευαστική δραστηριότητα.

Η προσπάθεια του πολιτικού συστήματος να συγκροτήσει ένα κράτος πρόνοιας κατά τα ευρωπαϊκά πρότυπα, με στοιχεία δικαιοσύνης και αναδιανομής και με ενσωμάτωση των αποκλεισμένων τμημάτων του πληθυσμού, διακόπηκε βίαια το 1967 με την κατάλυση της δημοκρατίας και την επιβολή της 7χρονης στρατιωτικής δικτατορίας.

Από το 1967 και μέχρι την μεταπολίτευση, το δικτατορικό καθεστώς δεν ασχολείται καθόλου με την ορθολογική πολεοδομική οργάνωση και τον χωροταξικό σχεδιασμό. Προχωρεί αντίθετα σε μια βίαιη ανοικοδόμηση με αποκλειστικό γνώμονα την οικονομική ανάπτυξη που επανέφερε έναν αναπτυξιακό δυναμισμό με τριτοκοσμικά χαρακτηριστικά τα οποία στηρίζονταν εν μέρει, στην προσέλκυση μεγάλων επενδύσεων με συγκριτικό πλεονέκτημα το πειθαρχημένο εργατικό δυναμικό και εν μέρει σε μια κοινωνία εθισμένη στην αναμονή βοήθειας και την αυταρχική επιβολή αποφάσεων που έλπιζε να ευεργετηθεί μέσα από κάποια άμεση ή έμμεση προνομιακή σχέση με το κράτος.

Η διαδρομή που ακολούθησε η χώρα προσδιόρισε και τον προσανατολισμό του πολιτικού συστήματος και συνακόλουθα του θεσμικού πλαισίου που διαμόρφωσε η αλληλεξάρτηση του οικονομικού με το πολιτικό στοιχείο. Η πολιτική τάξη προχώρησε στην ανασυγκρότηση της χώρας αντλώντας ισχύ από τον ρόλο της στη διανομή προνομίων και ενισχύσεων, καθώς και στην παροχή πρόσβασης σε θέσεις απασχόλησης του δημόσιου τομέα (Τσουκαλάς 1986: 23).

Από το πρώτο νομοθετικό διαταγμα του 1923, **(ΦΕΚ 228/Β'/16.8.1923)**, που αποτέλεσε πρωτοποριακό νομοθετικό κείμενο για την εποχή του, καθώς τέθηκαν οι βάσεις της ρύθμισης του χώρου μέσω της εφαρμογής Σχεδίων Πόλης για την ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας, καθορίζοντας μάλιστα τις διαδικασίες και τις προδιαγραφές για την εκπόνησή τους, έως και την πτώση της δικτατορίας το 1974, οι προσπάθειες μεταρρύθμισης του συστήματος χωρικού σχεδιασμού είναι λίγες, περιορισμένες και συνδεδεμένες με ισχυρά επενδυτικά συμφέροντα ή με εισαγόμενες αντιλήψεις που διαμορφώνονται παράλληλα ή/και έξω από το ελληνικό κοινωνικό γίγνεσθαι.

Ετσι το νομοθετικό έργο αυτής της περιόδου εντοπίζεται

- στα προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης, με κατοικίες του Προγράμματος Αυτοστέγασης (δεκαετίες 1950 και 1960) του Υπουργείου Οικισμού και Ανοικοδομήσεως και στην συνέχεια του Υπουργείου Πρόνοιας, που αφορούσαν την κατασκευή προσφυγικών οικισμών για αντιμετώπιση του ζητήματος της στεγασής των χιλιάδων προσφύγων από την μικρασιατική καταστροφή
- το ν.δ. 1262/1962 περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών

- Την δεκαετία του 60, στο νομοθετήμα Ν. 4458/1965, (ΦΕΚ 33/Α/27.2.1965) «Περί βιομηχανικών περιοχών» για την δημιουργία των βιομηχανικών περιοχών (ΒΙΠΕ) στα πλαίσια της προσπάθειας εκβιομηχανισής της χώρας

Σε κάθε πάντως περίπτωση, η ανοργάνωτη πολεοδομική ανάπτυξη και ο ανύπαρκτος χωροταξικός σχεδιασμός, της περιόδου αυτής, αποσυντόνισε το περιφερειακό παραγωγικό σύστημα, περιφρόνησε το περιβάλλον και υποβάθμισε βαρύτερα την ποιότητα ζωής των πολιτών.

3η περίοδος- Η περίοδος της μεταπολίτευσης.

Η μεταπολιτευτική περίοδος χαρακτηρίστηκε από διαδοχικές προσπάθειες εκσυγχρονισμού και μεταρρύθμισης του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού

Με την ψήφιση του Συντάγματος το 1975 και μέσω του άρθρου 24, καθιερώνεται ο χωρικός σχεδιασμός ως ρυθμιστική αρμοδιότητα και υποχρέωση της πολιτείας προς την κοινωνία, ορίζοντας τον σημαντικό ρόλο που πρέπει να διαδραματίσει το κράτος για την προστασία του περιβάλλοντος με τον καθορισμό των χρήσεων γης και την διασφάλιση της λειτουργικότητας των οικιστικών περιοχών και των αστικών κέντρων.

Ο τυπικός νομοθέτης ανταποκρίθηκε πράγματι στην συνταγματική επιταγή, εισαγοντας τις εννοιες, της χωροταξίας και του χωροταξικού σχεδιασμού, και της βιώσιμης ανάπτυξης

Αρχικά, με την ψήφιση του νόμου 360/1976 **Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, και του νόμου 947/1979 περί Οικιστικών Περιοχών**, που παρέμειναν όμως πρακτικά ανεφάρμοστοι.

Έτσι μέχρι την ψήφιση του νόμου 2742/1999, δεν υφίστατο νομοθετικό πλαίσιο για ένα ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό, αλλά προσωρινά υποκατάστατα περιορισμένης κλίμακας και ανεφάρμοστα σχέδια σε νομαρχιακό επίπεδο.

Την περίοδο όμως αυτή ιδρύθηκε αυτόνομο υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (1980). Ακολούθησε λίγα χρόνια αργότερα η Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση (1982-1984) και η ψήφιση του νέου οικιστικού νόμου (Ν. 1337/1983), καθώς και η ψήφιση το 1986 του πρώτου ελληνικού νόμου για την προστασία του περιβάλλοντος (Ν. 1650/1986).

Μεσολάβησε η περίοδος 1990-1993, κατά την οποία επιχειρήθηκε μια πιο νεοφιλελεύθερη στροφή στην πολεοδομική πολιτική και νομοθεσία, χωρίς σημαντική πάντως ανταπόκριση από τις δυνάμεις της αγοράς (Οικονόμου & Γιαννακούρου, 1993).

Οι δύο επόμενες απόπειρες εκσυγχρονισμού της πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής τοποθετούνται στα τέλη της δεκαετίας του 1990, οπότε και ψηφίζονται οι, και σήμερα ισχύοντες, Ν. 2508/1997 και Ν. 2742/1999 για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη και τον χωροταξικό σχεδιασμό, αντιστοίχως.

Είναι η περίοδος, που εισαγονται τα δυο επίπεδα σχεδιασμού, με πρώτο επίπεδο την εκπόνηση ΓΠΣ για τον αστικό χώρο και ΣΧΟΑΑΠ για τον εξωαστικό χώρο και δεύτερο επίπεδο την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής, με την εισφορά σε γη και σε χρήμα, ως εργαλείο εξασφάλισης

κοινοχρηστων χωρων, καθως επισης και η εποχη που εισαγονται τα πολεοδομικα εργαλεια των αναπλασεων, της ενεργου πολεοδομιας, του αστικου αναδασμου, του δικαιωματος προτιμησης,

Την περίοδο 2005-2009, εκπονούνται και εγκρίνονται, για πρώτη φορά, χωροταξικά σχέδια εθνικού επιπέδου με τα οποία παρέχονται οι γενικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Χώρας (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης) και οι ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για ορισμένους τομείς ή κλάδους παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εθνικού ενδιαφέροντος (Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για τον Τουρισμό, τη Βιομηχανία και τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας).

Κοινή συνισταμένη όλων των εκσυγχρονιστικών προσπαθειών που έγιναν από το 1975 έως και το 2009 ήταν η προσπάθεια προσαρμογής της ελληνικής πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής και νομοθεσίας στα πρότυπα οικιστικής, επιχειρηματικής και εν γένει οικονομικής ανάπτυξης που κυριαρχούσαν την περίοδο αυτή στη Δυτική Ευρώπη, στην οποία άλλωστε είχε ενταχθεί και η Ελλάδα από το 1981. Ωστόσο, η προσπάθεια «στροφής προς τη Δύση», η οποία χαρακτηρίζει άλλωστε και προηγούμενα μεταρρυθμιστικά εγχειρήματα στο πεδίο της πολεοδομίας, (π.χ. την πολεοδομική πολιτική της Βενιζελικής περιόδου), προσέκρουσε συχνά σε ρητές ή υπόρρητες αντιδράσεις ποικίλων πολιτικών, οικονομικών ή και συντεχνιακών συμφερόντων τα οποία προασπίζονταν τις παραδοσιακές, ενίοτε δε και προνεωτερικές, δομές και θεσμούς του ελληνικού προτύπου οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης.

Το πρότυπο αυτό, το οποίο στηρίχθηκε στην υπεραξιοποίηση, νόμιμη ή παράνομη, της μικρής ιδιοκτησίας και στην κατασκευαστική δραστηριότητα μικρομεσαίου κυρίως χαρακτήρα (Οικονόμου, 1988), τέθηκε σε θέση άμυνας απέναντι σε πολεοδομικές μεταρρυθμίσεις που μπορούσαν να απειλήσουν τη συνοχή και τη διαιώνισή του.

Έτσι, πολλές θετικές πρωτοβουλίες που αναλήφθηκαν αυτήν την περίοδο (π.χ. ενεργός πολεοδομία, οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, διάφορα πρότυπα οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης) συνάντησαν την αμηχανία και αδιαφορία του ελληνικού κατασκευαστικού και εν γένει επιχειρηματικού τομέα, ο οποίος δεν ήταν έτοιμος να υποστηρίξει επενδύσεις τέτοιας κλίμακας και εντάσεως κεφαλαίου.

Άλλες, πάλι, όπως το ενιαίο σύστημα εισφορών σε γη και χρήμα που εισήγαγε ο Ν. 947/1979 και το οποίο θα μπορούσε να οδηγήσει στη δημιουργία πιο βιώσιμων πόλεων, προσέκρουσαν στη σφοδρή αντίδραση των μικροιδιοκτητών και εγκαταλείφθηκαν ατάκτως υπό το κράτος μικροπολιτικών και πελατειακών λογικών (Πρεβελάκης, 1986).

Υπό τις συνθήκες αυτές, πολλές μεταρρυθμίσεις της μεταπολιτευτικής περιόδου απονευρώθηκαν ή και ακυρώθηκαν, ενώ το «δικαίωμα στην αυθαίρετη δόμηση» ενισχύθηκε ως άτυπη πρακτική οικιστικής ανάπτυξης και διαχύθηκε σε όλο και περισσότερα στρώματα της ελληνικής κοινωνίας.

Το ίδιο ισχύει και για μικρή και μεσαία επιχειρηματικότητα που αναπτύχθηκε την περίοδο αυτή στα όρια της νομιμότητας ή και πέραν αυτής, υποβιβάζοντας το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών και αναλώνοντας το περιβάλλον και το τοπίο (π.χ. παράνομα τουριστικά καταλύματα)

Η συστηματική ανοχή του κράτους απέναντι στα φαινόμενα αυτά ήταν μια ακόμη εκδήλωση αυτού που ορισμένοι αποκάλεσαν εύστοχα «ανομολόγητο κοινωνικό συμβόλαιο» (Λυγερός, 2011: 111) ανάμεσα στην πολιτική τάξη της μεταπολίτευσης

και τη μικρομεσαία ελληνική κοινωνία. Το άτυπο αυτό κοινωνικό συμβόλαιο διαιώνισε και επεξετέινε το μεταπολεμικό μοντέλο «μικρομεσαίας» οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης, παρέχοντας το αναγκαίο πολιτικό υπόβαθρο για τη νομιμοποίησή του.

Παράλληλα, η συστηματική εισοδηματική ενίσχυση των μικρομεσαίων στρωμάτων της ελληνικής κοινωνίας μετά το 1981, η εκτεταμένη φοροδιαφυγή και ο αλόγιστος τραπεζικός δανεισμός της περιόδου 2004-2008, προσέφεραν το αναγκαίο οικονομικό υπόβαθρο για τη μακροήμερευσή του, μέσω ιδίως του προσανατολισμού της ιδιωτικής αποταμίευσης και κατανάλωσης σε επενδύσεις σε γη και κατοικία.

Πρόκειται για ένα αναπτυξιακό μοντέλο που διατηρήθηκε για σχεδόν 35 χρόνια (1974-2009), τροφοδοτώντας τη συνεχή διεύρυνση της κατανάλωσης μεγάλων στρωμάτων του πληθυσμού στις πόλεις και την ύπαιθρο. Τα ρήγματα που επέφεραν στο μοντέλο αυτό οι κατά καιρούς μεταρρυθμίσεις της πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής ήταν αποσπασματικά και ασυντόνιστα, χωρίς να σταθούν ικανά να οδηγήσουν στην αλλαγή «υποδείγματος» και στην ανάδυση ενός νέου προτύπου οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης.

Τα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού συνέβαλαν κατά τη διάρκεια της Μεταπολίτευσης στη διατήρηση ή και υπεράσπιση του μικρομεσαίου οικονομικού και κοινωνικού μοντέλου ανάπτυξης της χώρας.

Στην ίδια κατεύθυνση συνέβαλε, μεταξύ άλλων, και το πολύπλοκο και εν πολλοίς αναποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο για τη χωροταξία και ιδίως την πολεοδομία, το οποίο ενώ παρείχε ανοχή, ενίοτε δε και ασυλία, προς ποικίλες μορφές «λαϊκής» αυθαιρεσίας (π.χ. αυθαίρετη δόμηση) και κακής επιχειρηματικότητας, αντιμετώπιζε πρακτικά, με δυσπιστία την επιχειρηματικότητα και τη νόμιμη δόμηση, θέτοντας σημαντικά προσκόμματα στη διαδικασία χωροθέτησης των επενδύσεων, ιδίως των μεγάλων. Μεταξύ των βασικών προβλημάτων που έχουν καταγραφεί είναι η «χωροταξική και πολεοδομική ρύπανση», δηλαδή η ταυτόχρονη και ασφικτική ρύθμιση μιας περιοχής από πολλά και συχνά επικαλυπτόμενα επίπεδα και εργαλεία σχεδιασμού που δεν αφήνουν κανένα περιθώριο για ανάπτυξη και επενδύσεις, οι βραδείες και αναποτελεσματικές διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, η αναντιστοιχία πολλών χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων με την οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα, η στασιμότητα του χωρικού σχεδιασμού και η συχνή ακαμψία των χωροθετικών ρυθμίσεων (Γιαννακούρου, 2010).

Η ευρεία θεσμική αναδιάρθρωση που επιτελέστηκε μετά το 1975 και ιδίως κατά τη δεκαετία του 1980, είχε αναμφίβολα καταλυτικές επιδράσεις και στο πεδίο του χωρικού σχεδιασμού. Η πολιτική επιλογή της μεταπολίτευσης για την ενσωμάτωση ευρύτατων κοινωνικών στρωμάτων στο πολιτικό και οικονομικό γίγνεσθαι συντελέστηκε μέσω της σταδιακής ανάπτυξης δομών κράτους πρόνοιας αλλά και μέσω της διανομής πόρων με βασικά εργαλεία τις κοινοτικές χρηματοδοτήσεις, ιδίως της ΚΑΠ, καθώς και τον εξωτερικό δανεισμό ο οποίος διευρυνόταν συνεχώς έως την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης. Παράλληλα, η ατελής δομή του φορολογικού συστήματος αποτελούσε μηχανισμό αναδιανομής εισοδημάτων μέσω της ανοχής της φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής ή της θέσπισης προνομιακών φόρων και φοροαπαλλαγών που επεκτεινόταν, με ανισότητα και αδιαφάνεια, στο σύνολο των ανερχόμενων μικρομεσαίων αστικών και αγροτικών στρωμάτων. Συμπληρωματικά

λειτούργουσε και η διεύρυνση των ευκαιριών απασχόλησης στον δημόσιο τομέα που δημιουργούσε σταθερές πηγές εισοδήματος και προοπτική εισοδηματικής εξασφάλισης και εφάπαξ σε ένα μεγάλο αριθμό νοικοκυριών. **Η συνεχής αυτή διανομή και αναδιανομή προσανατόλισε τα νοικοκυριά στη διοχέτευση μεγάλου μέρους των ανερχόμενων εισοδημάτων τους (από μισθούς, δάνεια, επιδοτήσεις, φοροαποφυγή, φοροδιαφυγή, κ.λπ.) στην αγορά γης και ακινήτων ή σε μορφές κατανάλωσης που ενίσχυαν νέες δραστηριότητες στην πόλη και την ύπαιθρο (αναψυχή, παραθεριστική κατοικία, εμπορικά κέντρα, κ.λπ.).**

Η πορεία αυτή συνεχίστηκε με διαφορετική ένταση και χαρακτηριστικά για περισσότερο από 30 χρόνια. Μετά τους Ολυμπιακούς αγώνες άρχισαν να φαίνονται τα σημάδια κόπωσης και οι αρνητικές συνέπειες αυτού του τρόπου ανάπτυξης, ο οποίος διακόπηκε οριστικά μετά την εκδήλωση της παγκόσμιας κρίσης του 2008.

Την περίοδο αυτή νομοθετούνται διατάξεις νομών, όπως το άρθ. 29 του Ν. 2545/97 για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) όπως τροποποιείται με το Ν. 4002/2011 και ο Ν. 2730/99 για τα Ολυμπιακά Έργα, με τα οποία εισαγεται η δυνατότητα να εγκαθίστανται συγκεκριμένα έργα και επενδύσεις υπερπηδώντας τα εμπόδια του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου (τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας κ.λπ.) Πρόκειται όμως ακόμα για ad hoc ρυθμίσεις που αφορούν συγκεκριμένα έργα και με την ειδική επίκληση π.χ. του εθνικού στόχου των Ολυμπιακών Αγώνων, και τα οποία μπορούμε να πούμε ότι δεν συγκροτούν ακόμα διακριτό υποσύνολο στο σχεδιασμό, αλλά μια εξαίρεση στο θεσμικό πλαίσιο. (Κλαμπατσαε :2012)

Ό,τι πάντως δεν κατάφερε να κάνει η μεταπολίτευση στην υπερτριακονταετή διαδρομή της, φαίνεται να το πέτυχε τελικώς, σε λιγότερο από τρία χρόνια, η δημοσιονομική κρίση στην οποία εισήλθε επισήμως η χώρα το 2010.

4^η περίοδος- Η περίοδος της κρίσης

Μετά την εκδήλωση της πρόσφατης παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, η χωροταξία βρέθηκε αντιμέτωπη με νέα και κρίσιμα ζητήματα που συνδέονται αφενός με την ανάγκη αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της κρίσης στις πόλεις και τις περιφέρειες και αφετέρου με την απαίτηση για χωροθετική ευελιξία που χρειάζεται η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της επιχειρηματικότητας στην πορεία προς την ανάκαμψη.

Στην Ελλάδα πήρε τη μορφή μιας βαθιάς και συνεχιζόμενης κρίσης δημόσιου χρέους και χρηματοδοτικής ρευστότητας που ανέτρεψε πλήρως συνήθειες, πρακτικές και ισορροπίες δεκαετιών, διαλύοντας λες τις σταθερές του συστήματος: την προοπτική σταθερής απασχόλησης στο Δημόσιο, τον απρόσκοπτο δανεισμό, τα εισοδήματα από επιδοτήσεις, τα προνόμια και την επιλεκτική εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας, την πελατειακή οργάνωση του πολιτικού συστήματος, την έλλειψη ελέγχων στις κρατικές προμήθειες. Ακολούθησε η βαθιά ύφεση του κατασκευαστικού τομέα, που αποτέλεσε την «ατμομηχανή» της ανάπτυξης επί πολλές δεκαετίες, και η σταδιακή συμπίεση των πλεονεκτημάτων της ιδιοκτησίας γης και ακινήτων μέσω της επιβολής συστηματικών ελέγχων και φορολογικών επιβαρύνσεων (Παλάσκας και Πλεμμένος, 2007). Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, η πλασματικά υπερτιμημένη

εγγώρια κτηματαγορά και ολόκληρη η αλυσίδα των συνδεδεμένων με τις κατασκευές δραστηριοτήτων συρρικνώθηκαν δραστικά (Γιαννακου: 2013).

Οι αλλαγές που προκλήθηκαν στο οικονομικό και κοινωνικό σύστημα της χώρας και εν τέλει στο παραγωγικό της πρότυπο, ως συνέπεια της κρίσης, έχουν ως αποτέλεσμα την αμφισβήτηση και την εκ βάθρων αποδόμηση του παραδοσιακού προτύπου οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης που κυριάρχησε υπό διάφορες εκδοχές καθ' όλη τη μεταπολεμική περίοδο και τη μεταπολίτευση, δηλαδή για μια περίοδο περίπου 60χρόνων (Ψυχάρης, 2011).

Η αποδόμηση αυτή εκδηλώνεται με δύο τρόπους.

Πρώτον, έμμεσα, με την απαξίωση της μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας και επιχειρηματικότητας που αποτέλεσαν τους πυλώνες του ελληνικού προτύπου οικιστικής και οικονομικής ανάπτυξης, καθώς και το πολιτικό, οικονομικό και ιδεολογικό έρεισμα των αντίστοιχων πολιτικών ρύθμισης και σχεδιασμού του χώρου. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που συντελούν στην απαξίωση αυτή είναι η δραστική μείωση των μισθών και εισοδημάτων και κατ' επέκταση της ιδιωτικής

Δεύτερον, άμεσα, με την προβολή και συστηματική ενθάρρυνση νέων προτύπων οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης που απομακρύνονται ριζικά από το παραδοσιακό μοντέλο του ελληνικού «μικρομεσαίου καπιταλισμού». Τα νέα αυτά πρότυπα, τα οποία στηρίζονται στην αξιοποίηση μεγάλων δημόσιων ή ιδιωτικών εκτάσεων γης, κυρίως με τη μορφή οργανωμένων υποδοχέων οικιστικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων(τουριστικών, εμπορικών, αναψυχής, καθώς και δραστηριοτήτων μικτής χρήσης), επιδιώκουν να δημιουργήσουν νέα, ανταγωνιστικά προϊόντα σε επιμέρους, δυναμικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας, όπως ο παραθερισμός, ο τουρισμός και η αναψυχή, που να μπορούν να σταθούν ικανοποιητικά στη διεθνοποιημένη αγορά των σχετικών υπηρεσιών. Η μετάβαση προς το νέο πρότυπο οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης αποτυπώνεται σε πολλές πολιτικές και ιδίως νομοθετήματα της περιόδου 2010-2013

Στην δεκαετία του 2010 η μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού με νέα συστήματα παραγωγής χώρου, χρησιμοποιείται από τους θεσμούς επισήμως, ως εργαλείο για την έξοδο από την κρίση και την επιστροφή στην ανάκαμψη.

Από τις αρχές του 2010 «σχεδιάζεται» και υλοποιείται συστηματικά η αποδιάρθρωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, το οποίο δομήθηκε κυρίως κατά τις δεκαετίες '80 και '90. Υπό τη σκιά της κρίσης, διαπιστώνονται περιορισμοί και ακαμψία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού που ενοχοποιούνται για την παρεμπόδιση των επενδύσεων και συνεπώς «της ανάπτυξης»

Στη συνέχεια παράθεση των προβλημάτων του σχεδιασμού ο λόγος γίνεται σαφέστερος καθώς *οι χρονοβόρες διαδικασίες που αποθαρρύνουν ή και ματαιώνουν την υγιή επιχειρηματικότητα, σε συνδυασμό με την ακαμψία των χωροθετικών ρυθμίσεων καθιστούν επιβεβλημένη τη μεταρρύθμιση.*

Διαπιστώνεται η αναγκαιότητα και ο επείγων χαρακτήρας της πολεοδομικής και χωροταξικής μεταρρύθμισης η οποία επιχειρείται κάτω από τη διπλή πίεση της ανταπόκρισης στις προγραμματικές δεσμεύσεις της χώρας και τις συνέπειες της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης. Η έκβαση αυτής της προσπάθειας συναρτάται με τον προσδιορισμό των προτεραιοτήτων, το μίγμα μέτρων, τη χρονική κλιμάκωση, τα μέσα και εργαλεία πολιτικής και τις κοινωνικές και οικονομικές προϋποθέσεις υλοποίησης των απαραίτητων δράσεων.(Κλαμπάτσα :2014)

Στο πλαίσιο αυτό στις αρχές της δεκαετίας αυτής, εισαγεται η έννοια των στρατηγικών επενδύσεων, με ευνοϊκούς προνομιακούς όρους για την ανάπτυξη τους

Ο νόμος 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» γνωστός ως “fasttrack” (ΦΕΚ 204 Α, 2/12/2010), καθορίζει το νομοθετικό πλαίσιο υλοποίησής τους.

Μετά από τις τροποποιήσεις που υπέστη ο νόμος αυτός, από τους Ν. 4072/2012, Ν. 4146/2013, Ν. 4242/2014 και Ν. 4262/2014, επιχειρείται η δημιουργία ενός φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος, που όπως επικαλείται θα το καθιστά λειτουργικό και αποτελεσματικό

Στον αντίλογο καταγράφεται η έλλειψη περιγραφής/χαρακτηρισμού και αξιολόγησης προτεραιοτήτων των λοιπών τρεχουσών αναγκών (πλην των αναπτυξιακών επενδύσεων) ενώ η αναφορά στην ποιότητα ζωής και την προστασία του περιβάλλοντος, αποτελεί τις λέξεις-κλειδιά στο υφιστάμενο πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού.

Αξιοσημείωτη είναι η απουσία στο λεξιλόγιο, όρων όπως κρίση, ύφεση, υποβάθμιση, απαξίωση, φτωχοποίηση κ.ά. που θα όφειλαν να αποτελούν στοιχεία περιγραφής των τρεχουσών αναγκών πολυπληθών ομάδων/στρωμάτων της ελληνικής κοινωνίας, εντοπισμένα στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο.(Κλαμπάτσα :2014)

Όμως η επιλεκτική επίκληση της μείωσης του χρόνου που απαιτείται για την αδειοδότηση μιας επένδυσης (μεγάλης, στρατηγικής) αλλά όχι για την προώθηση της πολεοδομικής μελέτης μιας γειτονιάς, αποτελεί ένδειξη για τις διαφορετικές ταχύτητες και ιεραρχήσεις που προωθούνται πλέον για το σχεδιασμό του χώρου. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα της χρήσης της επιτάχυνσης ως όχημα απορρύθμισης του χώρου αποτελεί η τροποποίηση των χωρικών ρυθμίσεων για εγκατάσταση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και ειδικότερα ανεμογεννητριών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, απελευθερώνοντας ουσιαστικά τη χωροθέτησή τους από κάθε περιοριστική δέσμευση (περιοχή δικτύου NATURA, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, δάση, περιοχή πολιτιστικής αξίας κλπ) που επέβαλε ο έως τότε (2009) ισχύων χωρικός σχεδιασμός. (Κλαμπάτσα :2015)

Η εισαγωγή της έννοιας και της διαδικασίας διευκόλυνσης των λεγόμενων «στρατηγικών επενδύσεων» (Ν. 3894/2010), η ίδρυση του Ταμείου Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και η θεσμοθέτηση ειδικής πολεοδομικής και αδειοδοτικής διαδικασίας για την ωρίμανση και αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων (Ν. 3986/2011), η εισαγωγή της έννοιας των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (Ν. 4002/2011) για τα οποία βασική προϋπόθεση είναι η ύπαρξη ακινήτου επιφάνειας 150 τουλάχιστον στρεμμάτων, και, νομοθετικές πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας, με τη μορφή οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων (Ν. 4179/2013),αποτελούν αντιπροσωπευτικές εκφάνσεις του νέου μοντέλου επιχειρηματικής ανάπτυξης που αναδύεται.

Έτσι, στον σχεδιασμό των οργανωμένων υποδοχέων παραθεριστικών, τουριστικών ή άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όπως τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧ ΑΔΑ) ή τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧ ΑΣΕ), τα χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια συνυπάρχουν με στοχεύσεις αναπτυξιακού, χρηματοοικονομικού και εμπορικού

χαρακτήρα, που σκοπό έχουν να καταστήσουν την αξιοποίηση της δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας πιο ελκυστική για την επενδυτική πρωτοβουλία.

Η δημιουργία τους προϋποθέτει κατά κανόνα την προσέλκυση επενδύσεων μεγάλης κλίμακας και σημαντικής εντάσεως κεφαλαίου που υπερβαίνουν την παραδοσιακή δομή και τις δυνατότητες του ελληνικού μικρομεσαίου κατασκευαστικού και επιχειρηματικού τομέα, ενώ και το καταναλωτικό κοινό στο οποίο απευθύνονται διαφοροποιείται, από πλευράς απαιτήσεων και δυνατοτήτων, από το αντίστοιχο, εγχώριο κυρίως, κοινό που αποτέλεσε την προνομιακή πελατεία της μικρής, εκτός σχεδίου, εξοχικής κατοικίας και των μικρών τουριστικών μονάδων των προηγούμενων δεκαετιών.

Η συζήτηση που αναπτύσσεται αναφορικά με την αναγκαιότητα «ανασχεδιασμού» λόγω κρίσης ή ότι η κρίση μπορεί να είναι ευκαιρία και όχι περιορισμός, φαίνεται να μην συνυπολογίζει τη θέση ότι ο σχεδιασμός δεν είναι ουδέτερος. Σχεδιάζουμε πάντοτε για κάποιους ικανοποιώντας συγκεκριμένους στόχους. Στις σημερινές συνθήκες της πολυδιάστατης κρίσης, το ερώτημα διατυπώνεται συνεχώς και επιτακτικά: **για ποιους σχεδιάζουμε και στη βάση ποιών στόχων;**

Η καταστρατήγηση ή στην καλύτερη περίπτωση, η παράκαμψη του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, μέσω της επίκλησης της κρίσης και της νεοφιλελεύθερης αντίληψης για τη διαχείριση του χώρου και την ανάπτυξη, θεσμοθετείται με τρόπο εξαιρετικά αδιαφανή και ερήμην οποιασδήποτε κοινωνικής συμμετοχής και πολύ περισσότερο συναίνεσης (Κλαμπάτσα 2014).

Η έννοια του δημοσίου συμφέροντος, με αφορμή την επίκληση συνθηκών κρίσης, οφείλει να αναθεωρηθεί προς την κατεύθυνση του σημερινού και μελλοντικού οφέλους της ελληνικής κοινωνίας. Η πολυσχιδής αντιμετώπιση του χώρου ως οικονομικού αντικειμένου διαχείρισης της κρίσης και ο ρόλος του σχεδιασμού ερήμην κοινωνικής συμμετοχής και περιβαλλοντικής προστασίας, με «ευέλκτες» και κατά περίπτωση διαδικασίες «τακτοποίησης» του ήδη παραγόμενου χώρου, οφείλουν να συνεχίσουν να απασχολούν τον ακαδημαϊκό, πολιτικό και κοινωνικό διάλογο στην εποχή της κρίσης, θέτοντας στο επίκεντρο την κατεύθυνση του σύγχρονου σχεδιασμού στον ελληνικό και διεθνή χώρο.

Η επικύρωση διαδικασιών που αγνοούν την επιστημονική και πρωτίστως την κοινωνική διάστασή του σχεδιασμού υπό την πίεση «συνθηκών κρίσης» και η μετατροπή τους σε εργαλείο διαχείρισης της κρίσης ή και υποσχόμενης «ανάπτυξης» δεν μπορεί να έχει τη σύμφωνη γνώμη των «ειδικών». Η κρίση δηλαδή, χρησιμοποιείται ως «δούρειος ίππος» παρά ως η αιτία που οδήγησε σε τέτοιου τύπου χειρισμούς ανάπτυξης του χώρου. Εάν προσβλέπουμε σε έναν ενεργό χωρικό σχεδιασμό με συμβολή στην κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική πραγματικότητα της κρίσης, οφείλουμε να απαιτήσουμε την παύση του ρόλου θεατή ή νομιμοποιητή ενός άλλου χαρακτήρα «σχεδιασμού», επιβαλλόμενου εκ των άνω, συγκεντρωτικού, κοντόφθαλμου και περιπτωσιολογικού (Κλαμπάτσα, 2011).

Την περίοδο αυτή, διακρίνονται δύο τύποι παρέμβασης των προκαταρκτικών μεταρρυθμιστικών πολιτικών στο ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού: α) η συνεχής και συστηματική υιοθέτηση μιας κατά περίπτωση/εξαίρεση ή έκτακτης ανάγκης προσέγγισης και ρύθμισης χωρικών θεμάτων προς όφελος ισχυρών οικονομικών συμφερόντων με αποκλεισμό των λοιπών ομάδων και στρωμάτων της ελληνικής κοινωνίας και β) η ελαστικοποίηση έως και

αναίρεση κανόνων και μέτρων προγενέστερης καθολικής ισχύος, που στόχο είχαν την διατήρηση/διαφύλαξη φυσικών και πολιτιστικών πόρων (περιλαμβανομένης της δημόσιας περιουσίας) ως κοινωνικών/κοινών αγαθών, που δεν μπορούν να καταργηθούν απευθείας ή στο σύνολο τους αλλά καλούνται να προσαρμοσθούν στην επίτευξη της «υπό ανάκαμψη ανάπτυξης» (π.χ. Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, Περιβαλλοντική Ενημέρωση και Πληροφόρηση κλπ) καθώς αποτελούν δεσμεύσεις μέσω του ευρωπαϊκού δικαίου.

Στο πλαίσιο αυτό παραγονται σειρά πολεοδομικών νομών όπως ο ν 3843/10 για την Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις, ο ν 4130/14 για τον Νέο τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις,, ο ν 4178/13 περι τακτοποίησης αυθαιρέτων

Οι νομοί αυτοί παρέχουν το πλαίσιο για νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων κάθε κατηγορίας και χρήσης εντός και εκτός σχεδίων , και εκσυγχρονίζουν το πλαίσιο μέσω της ψηφιοποίησης, για την έκδοση οικοδομικών αδειών, μεταβιβάζουν αρμοδιότητες της Διοίκησης σε ιδιώτες μηχανικούς , παρέχοντας τους την δυνατότητα υπαγωγής των αυθαιρέτων, αλλά και της έκδοσης οικοδομικών αδειών. Ταυτόχρονα εισαγεται η εννοια του ελεγκτη δομησης, μεταβιβάζοντας αρμοδιότητες ελεγχου των κατασκευων σε ιδωτες μηχανικους.

Την περιοδο αυτη ψηφιζονται ο ν 4280/14 περιπεριβαλλοντικης αναβαθμισης και ιδιωτικης πολεοδομησης, με διευκολυνσεις και προνομια, για τις λεγομενες στρατηγικες επενδυσεις, οπου πλεον μπορουν να αναπτυσσονται και μεσα στα δαση και τις δασικες εκτασεις, ο ν 4315/14 περι πραξεων εισφορας σε γη και σε χρημα- ρυμοτομικες απαλλοτριωσεις, ο ν 4258/2014 : για την Διαδικασία Οροθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις, ο ν 4495/17 περι προστασίας του δομημένου περιβαλλοντος,

Την δεκαετια αυτη εισαγεται η εννοια του χωρικου σχεδιασμου, διαχωριζοντας αυτον σε στρατηγικο και ρυθμιστικο και η εννοια της Εθνικης Στρατηγικης που ερχεται να αντικαταστησει το Γενικο πλαισιο χωροταξικου σχεδιασμου

Το πλαίσιο αυτό εισαγεται κατ απαίτηση των μνημονίων, ως προαπαιτούμενο δανειοδότησης της χώρας, με τον νομο 4269/14 ΦΕΚ Α 142/28.06.2014 - Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση -Βιώσιμη ανάπτυξη.

Με τον νομο αυτό αλλάζει συνολικά το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Ανατρέπει το πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού όπως αυτό ορίζεται από τον Ν. 2508/97, ο οποίος τροποποίησε και συμπλήρωσε τον Ν. 1337/83 (νόμος Τρίτη), το πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού όπως αυτό ορίζεται από τον Ν. 2742/99, αλλά και το ΠΔ Δ' 166/87 για τις χρήσεις γης.

Με το πλαίσιο αυτό εισαγονται και τα Ειδικα Χωρικά Σχεδια ως ένα παραλληλο συστημα σχεδιασμου, στον βαθμο που δεν εναρμονιζονται με τα Τοπικα Χωρικα σχεδια

Ο νομος 4269/14 καταργείται με τον νομο 4447/2016, ο οποίος προβλεπει την αναπτυξη Τοπικών Χωρικών Σχεδίων του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α., και ο οποίος με την σειρά του τροποποιείται με τον νομο 4759/2020

Με τον νομο 4759/2020 ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις», επιχειρείται εκ νέου η απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και η διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων.

Ο ν 4759/2020 επαναφέρει τη στρεβλή αντίληψη ότι τα Τοπικά Σχέδια γίνονται στα όρια της Δημοτικής Ενότητας και όχι του Δήμου, κατακερματίζοντας όχι απλώς το φυσικό/εδαφικό και διοικητικό χώρο, αλλά αγνοώντας και αποπροσανατολίζοντας τις δυνατότητες, τη δυναμική που μπορεί να αναπτύξει η κοινωνία κάθε Δήμου. Επιλέγοντας να φτιάχνει προνομιούχες περιοχές (εννοώ αυτές που θα έχουν Τοπικό Σχέδιο) και άλλες που δεν χρειάζεται!!! Εντείνοντας και όχι αμβλύνοντας τις χωροκοινωνικές ανισότητες που υπάρχουν σε κάθε Δήμο της Χώρας (Κλαμπασεα 2021)

Το Παράλληλο –Ειδικό –Προνομιακό -συστημα σχεδιασμού (fast track)

«Η παραγωγή «νέων χώρων» μέσω διαδικασιών *fasttrack* στρατηγικών (βλέπε σωτήριων) επενδύσεων, αποτελεί συνέχεια προγενέστερων τακτικών που κατέστησαν πολύ συχνά το σχεδιασμό μία εκ των υστέρων διαδικασία νομιμοποίησης ειλημμένων αποφάσεων προώθησης ενός φιλελεύθερου μοντέλου ανάπτυξης με ανεξίτηλα χωρικά αποτυπώματα. Η κρίση δηλαδή, χρησιμοποιείται ως «δούρειος ίππος» παρά ως η αιτία που οδήγησε σε τέτοιου τύπου χειρισμούς ανάπτυξης του χώρου». Κλαμπασεα(2011: 8)

Η θέσπιση ειδικών νομοθετημάτων που μπορούν να παρακάμψουν τις πάγιες διαδικασίες σχεδιασμού, χωροθέτησης και αδειοδότησης και τα προκαλούμενα εξ αυτών νομικά, διοικητικά και λειτουργικά εμπόδια επιχειρήθηκε να αντιμετωπιστούν στο παρελθόν

Η στοχευση και επιδιωξη αυτη έχει χρονικό βάθος και γενικότερα μπορούμε να διακρίνουμε τρεις φάσεις διαμόρφωσης αυτού του δεύτερου παράλληλου συστήματος σχεδιασμού.

Σε πρώτη φάση και πριν από τη σημερινή οικονομική κρίση, διάφοροι νομοθετήματα, όπως το άρθρ. 29 του Ν. 2545/97 για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) και ο Ν. 2730/99 για τα Ολυμπιακά Έργα, εισήγαγαν τη δυνατότητα συγκεκριμένα έργα και επενδύσεις να εγκαθίστανται υπερπηδώντας τα εμπόδια του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου (τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας κ.λπ.). Πρόκειται όμως ακόμα για *ad hoc* ρυθμίσεις που αφορούν συγκεκριμένα έργα και με την ειδική επίκληση π.χ. του εθνικού στόχου των Ολυμπιακών Αγώνων, και τα οποία

μπορούμε να πούμε ότι δεν συγκροτούν ακόμα διακριτό υποσύνολο στο σχεδιασμό, αλλά μια εξαίρεση στο θεσμικό πλαίσιο.

Σε δευτερη φαση, το νομικό προηγούμενο της Ολυμπιακής νομοθεσίας φαίνεται να ακολουθούν, στη βασική τους σύλληψη, και νόμοι της «μνημονιακής» περιόδου, με την επίκληση αυτή τη φορά της πάσης θυσία προσέλκυσης επενδύσεων, η ειδική νομοθεσία που κωδικοποιείται συνήθως με τον όρο «fasttrack» οδηγεί στη συστηματική δημιουργία νησίδων εντός των οποίων ισχύουν διαφορετικοί και προνομιακοί όροι δόμησης και εγκατάστασης, ένα ειδικό καθεστώς που επικάθεται στον υφιστάμενο σχεδιασμό και τον καταργεί. Αφενός ο Ν. 3894/2010 για την επιτάχυνση των στρατηγικών επενδύσεων, όπως ιδίως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4146/2013 και αφετέρου ο Ν.3986/2011, ο οποίος καθορίζει το πλαίσιο πολεοδομικής ωρίμανσης και αξιοποίησης των δημόσιων ακινήτων. Πρόκειται για τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), τα οποία αφορούν την αξιοποίηση της περιουσίας του δημοσίου που περνάει στο ΤΑΙΠΕΔ (άρθ. 12, Ν. 3986/11), και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), τα οποία αφορούν ιδιωτικές επενδύσεις που χαρακτηρίζονται «στρατηγικές» (άρθ. 24, Ν. 3894/10).

Όπως και στην περίπτωση της Ολυμπιακής νομοθεσίας, η κοινή στρατηγική που διαπνέει τα δύο νομοθετήματα είναι αυτή της «παράκαμψης» (by pass) των εμποδίων που προκαλούν τα υπάρχοντα ρυθμιστικά εργαλεία του χωρικού σχεδιασμού και οι σχετικές αδειοδοτικές διαδικασίες.

Η κρίση δηλαδή, χρησιμοποιείται ως «δούρειος ίππος» παρά ως η αιτία που οδήγησε σε τέτοιου τύπου χειρισμούς ανάπτυξης του χώρου.

Η συζήτηση που αναπτύσσεται αναφορικά με την αναγκαιότητα «ανασχεδιασμού» λόγω κρίσης ή ότι η κρίση μπορεί να είναι ευκαιρία και όχι περιορισμός, φαίνεται να αγνοεί την παλιά ρήση, ότι ο σχεδιασμός δεν είναι ουδέτερος. Σχεδιάζουμε πάντοτε για κάποιους ικανοποιώντας συγκεκριμένους στόχους. Στο ερώτημα διατυπώνεται για μια ακόμη φορά: για ποιους σχεδιάζουμε και στη βάση ποιών στόχων; Η επίσπευση και ιαπλοποίηση γραφειοκρατικών διαδικασιών αποτελεί ζητούμενο για κάθε εγχείρημα δραστηριότητας και εργασίας και δεν αποτελεί αποκλειστικότητα των στρατηγικών επενδύσεων. Η επικύρωση διαδικασιών που αγνοούν την επιστημονική και κοινωνική διάστασή του σχεδιασμού υπό την πίεση «συνθηκών κρίσης» και η μετατροπή τους σε εργαλείο ανάπτυξης δεν μπορεί να έχει τη σύμφωνη γνώμη των «ειδικών».

Η χωρική έκφραση της κρίσης έχει απασχολήσει συστηματικά στο παρελθόν, με αφορμή την κρίση-αναδιάρθρωση της βιομηχανίας σε διεθνές αλλά και εθνικό επίπεδο. Τα χωρικά αποτυπώματα της οποίας, σήμερα, δύο δεκαετίες μετά, παραμένουν με διαφορετικές εντάσεις στις χαρακτηριζόμενες «φθίνουσες βιομηχανικές περιοχές» της χώρας (Κλαμπασέα, 2006).

Υπό το πρίσμα της «επίσημης καταγεγραμμένης οικονομικής κρίσης» της χώρας, ενταγμένης στη συστημική παγκόσμια κρίση (Ρουμπινί και Μιμ, 2010), σε συνδυασμό με τον αναιμικό ρόλο του ισχύοντος –και πολύ περισσότερο του υλοποιηθέντος- σχεδιασμού σε κάθε χωρικό επίπεδο αναφοράς, επιστρατεύονται και θεσμοθετούνται διαδικασίες παράκαμψης οποιουδήποτε τύπου, είδους και κατεύθυνσης σχεδιασμού.

Η διευκόλυνση χωροθέτησης επενδύσεων μεγάλου οικονομικού αντικειμένου υπό τον τίτλο της «επιτάχυνσης και διαφάνειας λόγω κρίσης» υποκρύπτει ουσιαστικά την άμεση παράκαμψη κάθε τύπου εμποδίων χωροταξικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα πιθανότατα θα μπορούσαν να ανακύψουν, σε τοπικό επίπεδο ή και νομικό (ΣΤΕ).

Ο σχεδιασμός ως μια οργανωμένη λογική προσπάθεια επιλογής των καλύτερων δυνατών εναλλακτικών λύσεων και μέσων για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων (Αγγελίδης, 2010), προφανώς δεν περιλαμβάνεται στη φιλοσοφία του συγκεκριμένου θεμικού πλαισίου.

Σε τριτη φαση ο νομος 4269/14 κατ' επιταγη των θεσμων με τον τιτλο «Νόμος της πολεοδομικής και χωροταξικής μεταρρύθμισης συγκροτεί όλες αυτές τις διάσπαρτες νησίδες υπό fasttrack καθεστώς και όλες τις adhoc ρυθμίσεις διευκόλυνσης της εγκατάστασης επενδύσεων σε ένα δεύτερο, παράλληλο σύστημα σχεδιασμού υπό τον γενικό τίτλο Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ). (Βουρεκας:2014)

Τα ΕΧΣ μπορούν να τροποποιούν τόσο τα υφιστάμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) όσο και «τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης» (άρθ. 8, παρ. 4). Αντίθετα, τα ΤΧΣ δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις των ΕΧΣ και δεν μπορούν να τις τροποποιήσουν παρά μόνο με τη συναίνεση του φορέα της επένδυσης που έχει ενταχθεί στο Ειδικό Σχέδιο (άρθ. 8, παρ. 7).

Να σημειωθεί ότι εντός των ΕΧΣ και ανάλογα με το είδος του θεσμικού υποδοχέα (ΕΣΧΑΔΑ, ΠΟΤΑ κ.λπ.) ισχύουν οι αντίστοιχοι ειδικοί προνομιακοί όροι, που μπορεί να αφορούν όρους και περιορισμούς δόμησης, δυνατότητα εξαίρεσης από την εισφορά σε γη και σε χρήμα, δικαίωμα χρήσης της παραλίας, του αιγιαλού ή και του πυθμένα της θάλασσας, διαδικασίες αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησιών σε όφελος του φορέα της επένδυσης, ακόμα και ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου της δόμησης και των χρήσεων γης γύρω τους, κ.ά.

Στα ΕΧΣ εντάσσονται οι ΠΟΤΑ, τα ΕΣΧΑΔΑ και τα ΕΣΧΑΣΕ και οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθ. 24, Ν. 1650/86, τα Επιχειρηματικά Πάρκα (Ν. 3982/11), τα Εμπορευματικά Κέντρα (Ν. 3333/05), ακόμα και τα τοπικά ρυμοτομικά του άρθ. 26 του νόμου Τρίτση (άρθ. 8, παρ. 11).

Το πλαίσιο αυτό και η δυνατότητα να τροποποιούν τα ΕΧΣ τα ΤΧΣ τροποποιήθηκε με τον νομο 447/2016

Με τον νομο αυτό, επιχειρήθηκε μέσω της διαδικασίας της προεγκρίσης, που προβλεπεται στην παραγραφο 5 του αρθρου 8, να αντιμετωπιστει η δυνατοτητα οριοθετησης ειδικων χωρικων σχεδιων με ορους αντιθετους με το Τοπικο πολεοδομικο σχεδιο

Η διαδικασία αυτή τροποποιήθηκε εκ νεου με τον προσφατο νομο 4759/2020, επαναφέροντας την δυνατότητα των ΕΧΣ, να τροποποιούν τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια

Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.

Στην πραγματικότητα δημιουργείται ένα παραλληλο, ειδικό, προνομιακό σύστημα, που δεν είναι υποχρεωμένο, να ακολουθεί τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου, όπως επιβάλλεται στα ΤΧΣ, δηλαδή στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό

Με το σύστημα αυτό, δημιουργούνται οι προϋποθέσεις, δραστηριοποίησης εντασέως κεφαλαίου, δίνοντας την δυνατότητα προνομιακής αξιοποίησης των λεγομένων μεγάλων επενδύσεων, με όρους που δεν είναι επιτρεπτοί για τις μικρές ιδιοκτησίες, με αποτέλεσμα να μεταλασεται το αναπτυξιακό μοντέλο της χώρας, μέσω της καταστροφής της μικρής ιδιοκτησίας και της γενικότερης υπαρπαγής γης και ακινήτων, ώστε η ιδιοκτησία να τείνει να συγκεντρώνεται στα χέρια ολίγων. Αν δεν ανατραπεί η συγκεκριμένη πολιτική, οι χωρικές συνέπειες θα καταστούν εμφανείς τα επόμενα χρόνια.

Κεφάλαιο Γ - Η Δόμηση εκτός σχεδίου

Γ 1 : Ερευνητικά Ερωτήματα.

Στην προσπάθεια να διαβάσουμε την δομή εκτός σχεδίου, τον σκοπό που υπηρετεί και με ποιους όρους και προϋποθέσεις, να μελετήσουμε τους μετασχηματισμούς που υπέστη ο σχεδιασμός του εξωαστικού χώρου και εάν διαμορφώσε ή διαμορφώθηκε από μια πραγματικότητα που ακολουθούσε τον δικό της δρόμο υπό την επιρροή πολιτικών, οικονομικών και κοινωνικών μεταλλαγών, αναδύονται πολλά ερωτήματα και προβληματισμοί

Ποιοι είναι οι μετασχηματισμοί που οδήγησαν στο τοπίο που διαμορφώθηκε την εποχή της παγκοσμιοποίησης και ποιο είναι το τοπίο που θα διαμορφωθεί ενόψει της εποχής που διανύουμε και έχει λάβει τα χαρακτηριστικά της μεταπαγκοσμιοποιημένης εποχής

Τι σημαίνει η ανθεκτικότητα στον σχεδιασμό ;

Η πόλη σαν σύστημα, μπορεί να απορροφήσει τους κραδασμούς που προκαλούν σεισμούς, πλημμύρες, πανδημίες, τρομοκρατικές απειλές και εκθέσεις. Αποπνέουν ασφάλεια; Οι πόλεις δεν είναι σχεδιασμένες για φυσική απόσταση των ανθρώπων και πλαναται το ερωτημα εάν αυτό θα τις κάνει λιγότερο ελκυστικές., ιδιαίτερα από ομάδες ανθρωπων στις οποίες επένδυσε την προηγούμενη δεκαετία η βιομηχανία του πολιτισμού η του τουρισμού

Πως μεταφράζονται οι έννοιες της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανθεκτικότητας (resilience) σε συνθήκες πανδημίας ;

Πως αντέδρασε η πόλη, στην επίθεση του ιού; Οι συμπαγείς πόλεις και οι αραιοκατοικημένες πόλεις ; Πως θα επηρεάσει το realestate, την ζήτηση στην εκτός σχεδίου δόμηση και στους οργανωμένους υποδοχείς ;

Τι σημαίνει σήμερα αυτός ο διαχωρισμός εντός και εκτός σχεδίου και κατά ποσο ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες και απαιτήσεις και αληθεια πως

και για ποιο λογο και με ποιο τροπο, γεννωνται αυτες οι αναγκες και επιβαλλονται, η κυριαρχουν

Ποια είναι η σχεση που συνδεει την πολη , με την υπαιθρο , από ποιους και για ποιους διαμορφωνεται. Είναι προνομιο πλεον η ζωη και η διαβιωση στην πολη και κατά ποσο καλυπτει τις παραμετρους και τους ορους του αξιοβιωτου; Μπορουμε να υποστηριζουμε το δικαιομα επιλογης διαβιωσης του ανθρωπου στην φυση, εκτος οργανωμενης ζωης της πολης η του οικισμου. Είναι προνομιο ορισμενων η δικαιομα για οσους επιλεγουν ένα εναλλακτικο τροπο ζωης; Μπορεί να δει κανείς την οικιστική διάχυση στην εκτός σχεδίου δόμηση αποσυνδεμένη από την ζωή στις πόλεις και wellbeing (αξιοβίωτο) Οι 17 στόχοι για την βιώσιμη ανάπτυξη , καλύπτονται στις πόλεις ;

Υπό αυτές τις συνθήκες , είναι στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης, ο σκληρός διαχωρισμός της πόλης- υπαίθρου ;

Ολος ο μη αστικός χωρος, ο εξωαστικός προοριζεται για αγροτικη χρηση;

Η ύπαιθρος προορίζεται για αγροτική παραγωγή ; Τι προβλέπει το σχέδιο παραγωγικής ανασυγκρότησης με βάσει την συμβολή της αγροτικής παραγωγής στην οικονομία (απασχόληση 14%, στο ΑΕΠ 3,2% της χώρας

Ποιος είναι ο αγροτικός χωρος που θελουμε να διατηρησουμε ως περιβαλλοντικο πορο και αποθεμα για τις επομενες γενιες και μεσα από ποιο σχεδιασμο και προγραμματισμο προκυπτει;

Ο αγροτικός χώρος αποτελεί φυσική συνέχεια της πόλης ή η ρεζέρβα προνομίων ποιότητας αστικού περιβάλλοντος .

Ο σχεδιασμός του αγροτικού εξειδικευμένου χωρικού σχεδιασμού , προϋποθέτει μια συγκεκριμένη αγροτική στρατηγική που θα εξειδικεύσει κατευθύνσεις και πολιτικές .

Η προωθηση χωροθετησης οργανωμενων υποδοχεων πασης φυσικης (βιομηχανικων, τουριστικων) στον βωμο της αναπτυξης κατά ποσο είναι συμβατη με την αειφορια της βιωσιμης αναπτυξης, αλλα και με την επιδιωκομενη εδαφικη και κοινωνικη συνοχη, ιδιαιτερα όταν συντελειται αγνωντας τον σχεδιασμο του χωρου και τις ρυθμισεις του.

Ποιοι ωφελουνται από αυτου του ειδους την αναπτυξη και για ποιους μενουν οι σταγονες της αναπτυξης για να δροσιστουν; Ποιοι θα σχεδιασουν, για ποιους θα σχεδιασουν, ποιο οφελος θα υπερτερησει και ποιο είναι το δημοσιο συμφερον που υπηρετειται και με ποιο τροπο μετριεται

Ολος ο μη αστικός χωρος, ο εξωαστικός προοριζεται για αγροτικη χρηση;

Η χωρικη αναπτυξη του μη αστικου χωρου , της υπαιθρου συνδεεται με την γεωργικη αναπτυξη; Ποια είναι η σχεση αγροτικής παραγωγής και ύπαιθρου.

Ποιος είναι ο αγροτικός χωρος που θελουμε να διατηρησουμε ως περιβαλλοντικο πορο και αποθεμα;

Ο,τι περισσευει από την χωροθετηση οργανωμενων υποδοχεων πασης φυσικης (βιομηχανικων, τουριστικων)

Γ.2 : Η Διαμόρφωση του όρου «εκτός σχεδίου δόμηση»

Το Ν.Δ. 1923 επέτρεψε αφενός την υπό όρους δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, που περιλαμβάνονται σε ζώνες που εκτείνονται γύρω από τα όρια των σχεδίων που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου του ν.δ. (άρθρο 14), και αφετέρου όρισε ότι εν γένει επιτρέπεται με διάταγμα η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής, προς ανέγερση οικοδομών σε οικόπεδα που βρίσκονται «είτε εν ταις πόλεσι..., είτε εκτός τούτων» (άρθρο 9 παρ. 1 και 2), θεσπίζοντας ως προϋπόθεση για τη δόμηση των εκτός σχεδίου περιοχών την μη ίδρυση «...συνοικισμών άνευ προηγουμένης έγκρισης των σχεδίων αυτών» (άρθρο 17).

Έτσι ο χωρος στην Ελλάδα , μετά το Ν.Δ. 17/07/1923 διαιρέθηκε στις εξής τρεις κατηγορίες:

Περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου. Είναι οι περιοχές που έχουν το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ο ΓΟΚ 85 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 οικίες 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 ανάπτυξή τους. Τα όρια 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 δυναται να οικοδομηθούν νόμιμα βάσει Προεδρικών Διαταγμάτων, εαν επεκταθεί σε αυτές το σχέδιο πόλης ή ενταχθούν τμήματα στο σχέδιο με το Ν. 1337/1983 & 2508/1997, η εάν ενταχθούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, η εάν οικοδομηθούν με προγράμματα οργανωμένης δόμησης κ.α.

Οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως περιλαμβάνουν:

- εκτάσεις, οι οποίες από τη φύση τους και τον προορισμό τους προστατεύονται, χρειάζονται ειδική προστασία και δεν προορίζονται για δόμηση. Σε αυτές τις περιοχές ανήκουν τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι βιότοποι, τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα βουνά, ακτές και γη υψηλής παραγωγικότητας.
- εκτάσεις, οι οποίες υπάγονται σε ιδιαίτερο νομικό καθεστώς στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση για οικιστικό ή δομικό σκοπό, όπως ειδικά καλλιεργήσιμες γεωργικές εκτάσεις, στρατιωτικές περιοχές, μεταλλεία, λατομεία, αλυκές
- εκτάσεις, που εξυπηρετούν τον άνθρωπο και την κοινωνικοοικονομική ζωή, με ή χωρίς δομική παρέμβαση, αλλά χωρίς τη διαμόρφωση μόνιμων οικιστικών ή

άλλων εγκαταστάσεων που να οδηγούν στη δημιουργία συνοικισμών εφόσον δεν έχει εγκριθεί πολεοδομικό σχέδιο. Σε αυτές τις εκτάσεις ανήκουν αυτές των οποίων κύριος προσδιορισμός είναι η αγροτική και γεωργοκτηνοτροφική εκμετάλλευση (Χριστοφιλόπουλος, 2007).

Αξίζει να επισημανθεί η πάγια νομολογία του ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία «τα εκτός οικιστικών περιοχών ακίνητα, εφόσον δεν προστατεύονται όπως τα δάση, προορίζονται κατ' αρχήν για γεωργική εκμετάλλευση και επιτρέπεται να δομηθούν μόνο κατ' εξαίρεση και κατά τρόπο προσιδιάζοντα στην ιδιομορφολογία κάθε περιοχής, ώστε το φυσικό περιβάλλον να θιγεί το ελάχιστο δυνατόν» (ΣτΕ 3849/2005, 3067/2001, 784/1999).

Γ.3: Η νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση

Οι εκτός σχεδίου περιοχές περιλαμβάνουν

- Περιοχές όπου δεν καλύπτονται από τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό (Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια) και οικοδομούνται με βάση τις γενικές διατάξεις , όπως αυτές προκύπτουν από το **Π.Δ. 6/17-10-1978 (ΦΕΚ Α 538)** και το **Π.Δ. 31-5-1985 (ΦΕΚΔ 270 85)**, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και ορισμένα άρθρα του Ν.1577/1985(ΓΟΚ 85), σύμφωνα με τα οποία ,ο έλεγχος των χρήσεων γης και ο έλεγχος της δόμησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι μεταξύ τους, με τους όρους δόμησης όμως να διαφέρουν ανάλογα με τη δραστηριότητα
- Περιοχές όπου καλύπτονται από τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό (Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια) και οικοδομούνται, με βάση τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης, όπως προκύπτουν, ανάλογα με τον καθορισμό τους σε περιοχές προστασίας, σε περιοχές ελεγχόμενης δόμησης, σε περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων κλπ
- Περιοχές που μπορεί να καλύπτονται από Τοπικά πολεοδομικά Σχέδια , η να μην καλύπτονται, αλλά βρίσκονται εντός οργανωμένων υποδοχέων με δικούς τους όρους δόμησης, ή βρίσκονται εντός περιοχών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, ή περιοχές για τις οποίες εκπονείται ειδικό χωρικό σχέδιο.

Λόγοι της ζήτησης για εκτός σχεδίου δόμηση

Η έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού , η αδυναμία εξασφάλισης των κοινόχρηστων χώρων ακόμα και από αυτά τα παλαιά και σε πολλές περιπτώσεις ανεπίκαιρα σχέδια του ν .1923 είχαν σαν αποτέλεσμα, οι πόλεις να μην είναι αξιοβίωτες , να παρουσιάζουν έλλειμμα δημοσίου χώρου και αστικού πρασίνου, να αδυνατούν να προσαρμοστούν στις απαιτήσεις της κλιματικής αλλαγής και να θωρακίσουν την ανθεκτικότητά τους.

Να θυμίσουμε ότι οι καταστροφικές πλημμύρες στη Μάντρα έγιναν σε περιοχή εντός σχεδίου (όπου τα ρέματα είχαν μετατραπεί σε οδούς που προέβλεπε το σχέδιο).

Όταν οι πόλεις και οι οικισμοί της χώρας δεν παρέχουν σε πολλές περιπτώσεις συνθήκες ανεκτής διαβίωσης, η εκτός σχεδίου δόμηση έμοιαζε για πολλούς μονόδρομος, παραβλέποντας τις επιπτώσεις που αυτή προκαλούσε στο περιβάλλον.

Το έλλειμμα σχεδιασμού επεκτάσεων επίσης, οδήγησε σε πιεστικές οικιστικές ανάγκες που υπερέβαιναν τα πολεοδομικά δεδομένα.

Στην διασπαρτη δομηση εκτος σχεδιου συνεβαλαν και η ιδιαιτερότητα της ελληνικής υπαίθρου που είναι οι μεγάλες κατατμήσεις, και οι μικρές ιδιοκτησίες.

Στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία που επιτρέπει την δόμηση χωρίς γεωγραφικούς περιορισμούς με αποτέλεσμα να δημιουργείται:

- Νόμιμη παραγωγή χώρου με γενικούς κανόνες δόμησης σε επίπεδο επικράτειας, διαμορφώνοντας ένα εκτατικό πρότυπο εξωαστικής χωροθέτησης, σύμφωνα με το οποίο παρατηρείται άτακτη διασπορά κτιρίων και δραστηριοτήτων. Η διαδικασία αυτή συνεπάγεται άλλοτε μεγαλύτερη και άλλοτε μικρότερη, αλλά ουσιαστική κατά κύριο λόγο, αλλοίωση του χαρακτήρα περιοχών που ήταν ανέκαθεν αδόμητες.
- Αυθαίρετη παραγωγή χώρου, με οικιστικά προβλήματα από την εκ των υστέρων ένταξη σε σχέδια πόλης.
- Οικιστική διαχυση με ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, από συνδυασμό νόμιμου και μη νόμιμου οικιστικού χώρου.

Επισημαίνοντας ότι η εκτός σχεδίου δόμηση αποτελεί τόσο περιβαλλοντικό όσο βεβαίως και αναπτυξιακό πρόβλημα για την Ελλάδα, το Σχέδιο Ανάπτυξης για την Ελληνική Οικονομία (επιτροπή Πισσαριδή) αναφέρει χαρακτηριστικά ότι «το 2012, σε περιοχές εκτός σχεδίου βρίσκονταν 66% των ελληνικών επιχειρήσεων, σε οικιστικές περιοχές βρίσκονταν το 21%, ενώ μόνο το 13% βρίσκονταν σε περιοχές που είχαν χωροθετηθεί ως επιχειρηματικές».

Φαινόμενα όπως η ανεξέλεγκτη διάχυση των πόλεων, η φρενήρης εκτός σχεδίου δόμηση, συνοδευμένη συχνά από καταπατήσεις, παράνομες κατατμήσεις και αυθαίρετες κατασκευές αλλά και άλλες πρακτικές, όπως η εντατική μόνο καλλιέργεια η υπερβόσκηση ,η ασύδοτη λατομείωση και οδοποιία, είχαν σαν αποτέλεσμα να επιφέρουν συντριπτικές αλλοιώσεις στα τοπία και φυσικούς πόρους

Γ.4: Μετασχηματισμοί του εξωαστικού χώρου.

Από την αρχαιότητα , οι πολεις απαιτουσαν οχυρωση, αρα αμυντικο σχεδιασμο, εντος των τειχων

Οι οχυρωμενες πολεις επεδιωκαν προστασια από τον εχθρο, που συνηθως,ερχοταν από εξω

Όλη η πόλη και η φύση, ως χώροι που δρουν και αντιδρούν στις πολεμικές επιχειρήσεις ως χωροι επίθεσης και ως θέσεις άμυνας οργανώνουν ένα είδος ουδέτερης περιοχής, στις παρυφές του χτισμένου με την ύπαιθρο. Εδώ οι φυσικές εξαρσεις αντιμετωπίζονται ως οχυρες θεσεις και η πολη ως μικρογραφια μερους της

φυσης, από οροσειρες, πεδιαδες και προστατευμενα περασματα Στην αρχικά συνειδητή, σχεδιασμένη σχέση της πόλης με την φύση, που η αρχιτεκτονική είχε κεντρικό ρόλο στην μορφοποίηση αυτής της ώσμωσης, επέρχεται μια περισσότερο χρηστική αντιμετώπιση της ευρύτερης περιοχής έξω από τα τείχη. Εδώ επικρατεί η εικόνα του εργοταξίου πριν και κατά τη διάρκεια των πολεμικών συρράξεων, που αποτελεί τον προάγγελο της κυρίαρχης σήμερα παραμέτρου στο περιαστικό τοπίο, εκείνο του αμορφοποίητου, του ημιτελούς.

Με την συνεχιζόμενη οικιστική εξάπλωση της μεταπολεμικής περιόδου, με την οριοθέτηση χωρών αθλητικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στην περιφέρεια, αλλά ειδικά με τις συνεχώς διογκούμενες ανάγκες των συγκοινωνιακών δικτύων, το εργοτάξιο αποτελεί την κυρίαρχη εικόνα κατά την είσοδο μας στις πόλεις. Τα αναχώματα των εξωτερικών οχυρώσεων έχουν δώσει την θέση τους στις εξισορροπητικές επιχωματώσεις υποδοχής οδοστρώματος, οι υπόγειες σήραγγες στις ανισόπεδες διαβάσεις, φωτιστικά και προστατευτικές μπάρες φαίνεται να αντικαθιστούν κοντάρια και κανόνια.

Μιας άλλης μορφής πλατύ όριο έχει επανιδρυθεί μεταξύ της πόλης και της υπαίθρου, με τις ίδιες άλυτες διαφορές, με ανάλογες σχέσεις ασυνέχειας, με το θέμα του εργοταξίου ως την επικρατέστερη εικόνα του. Οι αντιστοιχίες είναι ορατές στις δομές, ενώ τα κριτήρια μέσω των οποίων προέκυψαν οι μορφές μιας όψιμης αστικής διάχυσης διατηρούν μίαν αναλογία.

Η ενδιάμεση Ζώνη της άμυνας εφαιπτομένη τότε του αστικού όπως και εκείνη των αυτοκινητοδρόμων σήμερα, αναδεικνύονται ως περιοχές ουδέτερες, ένα είδος μη τύπου, μέρος δύο κόσμων μαζί, από όπου είναι δυνατή η θεωρηση του εφικτου της ανθρωπίνης παρεμβατικότητας επι του φυσικου περιβαλλοντος (Σκουτελης Ν :2008)

Ο χώρος μεταξύ υπαίθρου και πόλης διαστέλλεται με διαφορετικό πλέον προσανατολισμό, εκείνον της προόδου αντί της άμυνας, όπου σταθερό ζητούμενο, παραμένει η ευελιξία η κίνηση αλλά και η ελεγχόμενη, σταδιακή πρόσβαση σε ένα κέντρο

Η αρχική συγκέντρωση που συχνά ορίζεται από τα απομεινάρια των τειχών της, έξω από αυτά, το faubourg, το προάστιο, αποτελεί την εξέλιξη της ιστορικής πόλης στη διάρκεια του 19 ου αιώνα και ακόμα πιο έξω βρίσκεται η μοντέρνα περιφέρεια της πόλης.

Αυτή η ξεκάθαρη ακολουθία δομημένων συνόλων σε μια ιστορικά εξελικτική σειρά και σε ένα σχηματισμό ολοένα πιο διευρυμένων κύκλων, άρχισε να ανατρέπεται μετά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες λόγω των δομικών αλλαγών στην παγκόσμια οικονομία, κύριο παράγοντα μορφοποίησης των πόλεων. (Αισωπος, από Γοσποδινη, 2006 :105)

Στη σύγχρονη εποχή η αλληλεξάρτηση της οικονομικής δραστηριότητας μεταξύ των πόλεων και η ελαχιστοποίηση του χρόνου για την προσέγγιση χώρων κομβικών, είχε σαν αποτέλεσμα μία σειρά υποδομών στις οποίες κυρίαρχο στοιχείο είναι εκείνο της διαρκούς κίνησης οχημάτων. Οι αυτοκινητοδρόμοι και αυτοί με την σειρά τους σε εφαιπτομένη τροχιά με το χτισμένο, αποτελούν σήμερα την φερουσα δομη του χωροταξικου σχεδιασμου και διαμορφωνουν νεα τειχη,σε πρωτο και δευτερο δακτυλιο, γυρω από τα πολεοδομικα συγκροτηματα και τους ευρυτερους μητροπολιτικους σχηματισμους.(Γοσποδινη,2006)

Ο μονολειτουργικός χώρος της υπαίθρου ως τόπος ανάπτυξης της γεωργικής, κτηνοτροφικής και αλιευτικής δραστηριότητας χάνεται και χαρακτηρίζεται τώρα ως “πολυμορφικός και πολυλειτουργικός” (Λαμπριανίδης, 2006), “ανομοιογενής και πολύπλοκος” (Marsden, 2000).

Από την άλλη, η έννοια της πόλης “τεντώνεται” και αστικές λειτουργίες ασκούνται πλέον και στην ύπαιθρο (Koolhaas, 2000).

Ένα από τα βασικότερα στοιχεία της πολεοδομικής δομής και του αστικού χώρου αποτελεί η “έννοια της συνέχειας” και “οδηγεί σε αναζήτηση λύσεων τοπολογικής φύσεως” (Λαγόπουλος, 1973). Η συνέχεια της οικιστικής ανάπτυξης εκφράζεται μέσα από τη “συγκέντρωση” (Torrens, 2008) και αντικατοπτρίζει σε ένα μεγάλο βαθμό την πυκνότητα μιας οικιστικής ενότητας και το βαθμό αστικότητας της ενότητας αυτής στο χώρο. Η συνέχεια δόμησης αποτελεί αναγκαία και μη ικανή συνθήκη της αστικότητας του χώρου. ”.

Η ρευστότητα των ορίων του αστικού χώρου αποτελεί ένα φαινόμενο διεθνές που ευνοείται από όλα τα σύγχρονα δεδομένα της αστικής ζωής (Harvey, 1987).

Η υποχωρηση του χάσματος μεταξύ αστικού-αγροτικού έχει εξελιχτεί με διαφορετικούς ρυθμούς σε διαφορετικά μέρη του κόσμου

Η αναρχική αστικοποίηση της Κίνας αποτελεί χαρακτηριστικό παραδειγμα, με το ποσοστό των ανθρώπων που κατοικούν σε αγροτικές περιοχές να μειώνεται από 74% το 1990. Σε περίπου 50% το 2010 και τον πληθυσμό της πόλης Τσογκ-Κιγκ να έχει αυξηθεί κατά 30 εκατομμύρια σε 50 χρόνια

Η παραδοσιακή μορφή της πόλης έχει εξοντωθεί από την αχαλινωτή καπιταλιστική ανάπτυξη, θυμά μια ακαταπαυστή ανάγκη να απορροφηθεί το υπερσυσσωρευμένο κεφάλαιο, στην ατερμονα και κατακλυσμιαία επέκταση της πόλης.

Παράγοντες, επίσης, όπως η ανάπτυξη του τουρισμού και της δεύτερης κατοικίας, η εξάπλωση των ηλεκτρονικών μέσων επικοινωνίας, η καθιέρωση του ιδιωτικού αυτοκινήτου ως βασικού μέσου μετακίνησης, αναιρούν την ανάγκη να έχει η πόλη σαφή γεωγραφικά όρια και δημιουργούν τις τεχνικές προϋποθέσεις για τη διασπορά συσχετιζόμενων λειτουργικά δραστηριοτήτων

Οι διαχωρισμοί πόλης-υπαιθρου και κέντρου περιφέρειας γίνονται δυσδιακριτοί, σμιγοντας τα διαφορετικά τμήματα της πόλης σε μια εκτεταμένη αστική μάζα. Η διαδικασία αυτή απογυμνώνει την πόλη από την αστικότητα της και τον ρολό της ως κοινωνικού χώρου συλλογικότητας

Όπως γράφει ο Virillio «Εκεί όπου κάποτε η πόλη εγκαινίαζε ένα πολιτικό θέατρο, με την αγορά και το φορομ της, τώρα υπάρχει μόνο μια καθοδική ακτίνα στην οποία οι σκιές και τα φαντάσματα της κοινότητας χορεύουν ανάμεσα στις διαδικασίες εξαφάνισής τους, και ο κινηματογραφισμός εκπέμπει την τελευταία εμφάνιση της πολεοδομίας, την τελευταία εικόνα μιας πολεοδομίας χωρίς αστικότητα(Virilio 1991)

Σε αυτή την πόλη που δεν αποτελεί προϊόν συγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά πιο πολύ προϊόν εξωγενών παραγόντων (κυρίως οικονομικών) που από κοινού συγκροτούν μια «Μετα-πολεοδομία» όπως την ονομάζει η Anthony Vidler- το προαστίο, η γραμμική εμπορική ανάπτυξη και το αστικό κέντρο αποτελούν μια σειρά αδιαχωριστών νοητικών κατασκευών (..ανάμεσα στις οποίες) περιπλανομαστε.. εκπληκτοί αλλά όχι σοκαρισμένοι από την συνεχή επαναληψη του ίδιου, την συνεχή κίνηση διαμέσου ήδη εξαφανισμένων ορίων, που αφήνουν ίχνη της προηγούμενης κατάστασής τους μόνο ως τοπων(Vidler 1994 sel 184-185)

Με βασει την τεχνητη εγγυτητα , αποσπασματικά και κατακερματισμένα αστικά τμήματα , αναπτύσσονται κατά μήκος των εκτεταμένων κυκλοφοριακών δικτύων και βασίζουν την βιωσιμότητα τους στις αυλές υποδομές

.Επί πλέον ο χώρος , την εποχή της παγκοσμιοποίησης με την ραγδαία ανάπτυξη της τεχνολογίας και την ανάπτυξη των δικτύων και των μεταφορών , ο χώρος αποκτά και άλλη διάσταση, μετεξελισσόμενος από τον χώρο των τόπων, στον χώρο των ροών (Gastels), επιφέροντας νέες δυναμικές στην προσέγγιση του αστικού και εξωαστικού χώρου (Γοσποδινη :2006)

Γ.5: Μετασχηματισμοί του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα.

Στην Ελλάδα τα δεδομένα της απογραφής του πληθυσμού του 1981 αποδεικνύουν ότι στη δεκαετία 1970-80 περιορίστηκε η αγροτική έξοδος και επιβραδύνθηκε η αστικοποίηση του αγροτικού πληθυσμού, σε σχέση με τους ρυθμούς των προηγούμενων δεκαετιών.

Βλέπουμε λοιπόν μέσα στη δεκαετία του 1970, να περιορίζεται η αγροτική έξοδος εκεί που αυτή δεν είχε ολοκληρωθεί, να επιβραδύνεται ο ρυθμός της αστικοποίησης, να εμφανίζεται μια ταχύτερη ανάπτυξη των αγροτικών περιοχών απ' ότι των αστικών, να αυξάνεται η βιομηχανική απασχόληση στις αγροτικές και να μειώνεται στις αστικές πολλών αναπτυσσόμενων βιομηχανικών χωρών, και να διευρύνεται η συμμετοχή τους στο Α.Ε.Π. και στην προστιθέμενη αξία. Σε τι όμως οφείλεται αυτή η αντιστροφή των προηγούμενων τάσεων; Μήπως διαμορφώνεται μια νέα αναπτυξιακή δυναμική στον αγροτικό χώρο; Σε τι οφείλεται η σχετική αναβίωση των μέχρι σήμερα λιγότερο αναπτυσσόμενων περιφερειών των καπιταλιστικών χωρών; Γιατί αυτή η νέα γεωγραφία του πληθυσμού και της απασχόλησης;

Οι πιο γνωστές ερμηνείες που δόθηκαν στην εμπειρικά διαπιστούμενη επιβράδυνση της αστικοποίησης και την παράλληλη ανάπτυξη των αγροτικών περιοχών επικεντρώνεται στην μεταβολή της χωροθετικής συμπεριφοράς της βιομηχανίας. Αυτή θεωρείται ότι προκαλείται είτε λόγω στρατηγικών περιορισμού του κόστους παραγωγής, είτε λόγω χωροθετικών περιορισμών επέκτασης των επιχειρήσεων, είτε λόγω της γενικότερης αναδιάρθρωσης της βιομηχανικής δραστηριότητας. (Κομνηνος :1998 Η αστικο-αγροτική αντιστροφή)

Από την δεκαετία του 1990 συγκροτείται ένα νέο "παράδειγμα" σχεδιασμού και ανάπτυξης της πόλης όπου τα "αστικά κενά" της αποβιομηχάνισης, των παλιών λιμανιών ή σιδηροδρομικών σταθμών, οι περιοχές υποβαθμισμένης κοινωνικής κατοικίας, κ.ο.κ. γίνονται αφετηρία για αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας με τις "νέες" δραστηριότητες υπηρεσιών και επικοινωνιών. Σ' αυτό το παράδειγμα, η ίδια η δραστηριότητα της οικοδομής και της "ανάπτυξης"/εκμετάλλευσης της γης, γίνεται ένας κεντρικός "παραγωγικός" τομέας που συνδιαλέγεται συστηματικά (ανταγωνίζεται και συντονίζεται) με το Χρηματιστήριο που, όπως ξέρουμε, αποτελεί ίσως τον πιο προνομιακό παράγοντα στις μεταλλαγές που υπονοούνται με τον όρο "παγκοσμιοποίηση". (Μαντουβαλου :2004)

Τράπεζες, κατασκευαστικές εταιρείες, εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων γενικά ή εξειδικευμένες σε κατηγορίες, όπως γραφεία, κέντρα ψυχαγωγίας, εμπορικά κέντρα, κατοικίες κ.λπ. συγκροτούν ένα σφιχτό και σύνθετο πλέγμα, που μεταβάλλει με γρήγορους ρυθμούς τη δομή και εικόνα των πόλεων. Μέσα δε, σε μία νεοφιλελεύθερη προσέγγιση της οικονομίας, θεωρείται ότι η προσέλκυση και ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων, χώρων και επενδύσεων επισύρει αναγκαστικά και την ανάπτυξη συνολικά- ιδιαίτερα δε στον κρίσιμο κοινωνικά και πολιτικά τομέα της απασχόλησης. Είναι, σαν, να διαγράφεται σήμερα μία κυρίαρχη πορεία όπου η ανάπτυξη τείνει, σε μεγάλο βαθμό, να εξομοιωθεί με την ανάπτυξη των πόλεων και αυτή, με την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων μέσα στην πόλη.

Η υιοθέτηση της ένταξης στην ΟΝΕ ως βασικού πολιτικού στόχου μετά τις εκλογές του 1996 και η ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων το 1997, αναμφισβήτητα εντείνουν τις πιέσεις για 'εκσυγχρονισμό'. (Μαντουβαλου , Μπαλα , 2004

Παρά τις σημαντικές μεταλλαγές που συντελούνται στην δεκαετία του 90 και την ανάδυση του νέου δυναμικού συστήματος γης και οικοδομής, , δεν είχε θιγεί καίρια το 'παραδοσιακό' μεταπολεμικό σύστημα.

Η παραθεριστική κατοικία παράγεται, κατά κύριο λόγο, σύμφωνα με αυτό, ενώ η όλη συγκυρία έχει ευνοήσει και την αντιπαροχή στα μεμονωμένα οικοπέδα μέσα στον αστικό ιστό.

Μεταβολές στην κλίμακα και λειτουργία των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα της κατασκευής και ανάδυση νέων επιχειρηματικών σχημάτων από μεγάλους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και κατασκευαστικούς ομίλους.

Η οικονομική κρίση με την απώλεια εισοδήματος για μικρά και μεσαία νοικοκυριά, επέφερε τον εκμηδενισμό της παραθεριστικής κατοικίας από ιδιώτες και κατά συνέπεια και τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης σε μικρά αγροτεμάχια που συνήθως οικοδομούντο με τις παρεκκλίσεις που επέτρεπε το θεσμικό πλαίσιο

Ταυτόχρονα την εποχή της κρίσης και των μνημονίων, της δεκαετίας του 2010, αναπτύσσεται ένα θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώνει ένα άλλο παράλληλο σύστημα σχεδιασμού με προνομιακούς ορους για τις μεγάλες επενδύσεις, εντάσεως κεφαλαίου, που προωθεί την ανάπτυξη μεγάλων παραγωγικών δραστηριοτήτων,

Η παραγωγή «νέων χώρων» μέσω διαδικασιών fast track στρατηγικών (βλέπε σωτήριων) επενδύσεων αποτελεί συνέχεια προγενέστερων τακτικών που κατέστησαν πολύ συχνά το σχεδιασμό μία εκ των υστέρων διαδικασία νομιμοποίησης ειλημμένων αποφάσεων προώθησης ενός φιλελεύθερου μοντέλου ανάπτυξης με ανεξίτηλα χωρικά αποτυπώματα. Η κρίση δηλαδή, χρησιμοποιείται ως «δούρειος ίππος» παρά ως η αιτία που οδήγησε σε τέτοιου τύπου χειρισμούς ανάπτυξης του χώρου μεταβάλλοντας σταδιακά το αναπτυξιακό μοντέλο της χώρας.

Η μόνη καθαρή επιλογή με τον ν 4269/14 ,είναι ο περιορισμός του ρυθμιστικού χαρακτήρα της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής, με το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας να διαρθρώνεται εν πολλοίς από κυβερνητικούς παράγοντες και να γνωμοδοτεί σε κυβερνητικά επιτελεία, τη στιγμή που τα τομεακά πλαίσια μετονομάζονται σε «εθνικά στρατηγικά» ώστε να απορρέουν από αυτά οι κατευθύνσεις της ανάπτυξης του χώρου. Ταχυδακτυλουργία που μετατρέπει συγκεκριμένους επαγγελματικούς κλάδους σε παράγοντες ρύθμισης του χώρου προνομιακούς σε σχέση με τους θεσμούς αντιπροσώπευσης της ελληνικής κοινωνίας. Η κορυφή της πυραμίδας του σχεδιασμού προσλαμβάνει πλέον «κατευθυντήριο» χαρακτήρα, οι τομεακές πολιτικές αποκτούν απεριόριστο δικαίωμα παρέμβασης σε κάθε επίπεδο

σχεδιασμού, ενώ στο τοπικό επίπεδο διατηρείται ο ρυθμιστικός ρόλος του σχεδιασμού, ο οποίος όμως γίνεται αποσπασματικός, συνοπτικός σημειακός με τόσες δυνατότητες τροποποίησης των κανονιστικών ρυθμίσεων, πάντα ευκαιριακά και πάντα για την εξυπηρέτηση επενδυτικών και πελατειακών σκοπιμοτήτων, ώστε να μην αναρωτιέται πια κανείς γιατί θα έχει την τελική ευθύνη τους διορισμένο στέλεχος της διοίκησης (Μαρκου Μ, Βαλεριανου Κ, Κλαμπατσεα Ρ :2014)

Γ.6: Μετασχηματισμοί της ελληνικής υπαίθρου απο την τουριστική δραστηριότητα.

Η ανάπτυξη πολλών τουριστικών παραθαλάσσιων μονάδων από τη δεκαετία του 1970 και μετά έχει υλοποιηθεί σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών, χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό αλλά με τις γενικές ρυθμίσεις της λεγόμενης «εκτός σχεδίου δόμησης

Ο αγροτικός χώρος γνώρισε τις δεκαετίες μετά το 80, σημαντικές ανακατατάξεις, που αλλάξαν με ταχείς ρυθμούς τα λειτουργικά και χωρικά του δεδομένα. Εξωγενείς παράγοντες, όπως η τουριστική και παραθεριστική δραστηριότητα υπεισέρχονται στις διαδικασίες με ανταγωνιστικό ή συμπληρωματικό χαρακτήρα.

Η τουριστική προοπτική της υπαίθρου καθορίζεται κατ'αρχήν από δύο αλληλένδετες, αλλά ως ένα βαθμό αντιφατικές διαδικασίες. Από τη μία πλευρά διαμορφώνεται μία ζήτηση συνήθως χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων, που επιστρέφουν περιοδικά στη γενέτειρα, όπου επωφελούνται από τις υπηρεσίες μιας μερίδας απασχολούμενων σε αγροτικές δραστηριότητες με αποτέλεσμα να παράγονται μέτρια, συμπληρωματικά εισοδήματα. Από την άλλη πλευρά διαμορφώνεται μία ζήτηση συνήθως υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων σε αναζήτηση εναλλακτικών δυνατοτήτων με προορισμό την ύπαιθρο, που εξελίσσεται σε προσοδοφόρα νέα πηγή εισοδημάτων για τους κατοίκους της. (Αυγερινου, 2013)

Η δραστηριότητα του τουρισμού εισάγεται στην ύπαιθρο με την κοινοτική υποστήριξη από τα μέσα της δεκαετίας του εβδομήντα, που συνεχίστηκε σταθερά μέσω των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης, των πρωτοβουλιών Life, Leader και των Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων Ανάπτυξης Αγροτικού Χώρου (ΟΠΑΧ, 2000-6) ευνοώντας την οργάνωση και ανάπτυξη της τουριστικής προσφοράς στην ύπαιθρο (Βλέπε χάρτη). Ωστόσο η τουριστική προσφορά της εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από κατακερματισμό και προβλήματα ποιότητας υπηρεσιών, παρά τα αξιόλογα βήματα που έχουν πραγματοποιηθεί. Ένα διαδεδομένο χαρακτηριστικό είναι η αυθόρμητη εμπορευματοποίηση και διαφήμιση των προσφερόμενων υπηρεσιών εστίασης και αναψυχής, που αποδεικνύονται όμως ανεπαρκείς για τις διαμορφωνόμενες ανάγκες

Η «τοπική κλίμακα», η έννοια του τοπικού, αποτέλεσε συχνά το πλαίσιο για την εμφάνιση του τουρισμού με προορισμό την ύπαιθρο. Η ιδιαιτερότητα, η αίσθηση της ταυτότητας, ιστορικής, πολιτιστικής ή γεωγραφικής προέλευσης, η ιδέα της «γενέτειρας», του «χωριού», της «εξοχής», διαμορφώνουν ένα αξιολογικό πλαίσιο,

όπου βασίζεται η διάδοση του τουρισμού υπαίθρου αποτελώντας ταυτόχρονα πλεονεκτήματα, ευνοϊκά για την τοπική τουριστική ανάπτυξη.

Η απασχόληση στις τουριστικές υπηρεσίες έχει για τους ανθρώπους της υπαίθρου κυρίως συμπληρωματικό χαρακτήρα ως προς τις αγροτικές ασχολίες. Συγκεντρώνεται δε στις υποστηρικτικές υποδομές της δραστηριότητας (εστίαση, υπηρεσίες αναψυχής, εμπόριο κ.ά.) και στην κατασκευή καταλυμάτων και τεχνικών υποδομών. Σταδιακά όμως εμφανίζονται η δημιουργία νέων, εξειδικευμένων στον τουρισμό της υπαίθρου αγροτικών επαγγελμάτων, όπως για παράδειγμα: *οδηγοί-ξεναγοί, στελέχη οργάνωσης της αναψυχής, κατασκευαστικά επαγγέλματα κ.ά.*, που εμπλουτίζοντας τις υφιστάμενες απασχολήσεις θα εισαγάγουν νέες θέσεις εργασίας συμβάλλοντας έτσι στη βιώσιμη τοπική ανάπτυξη.

Συμπερασματικά, φαίνεται ότι ο παραθερισμός και ο τουρισμός γενικότερα, διεισδύουν ευέλικτα στην οικονομική ζωή της υπαίθρου εμφανίζοντας δυνατότητες να ενισχύσουν την βιώσιμη τοπική ανάπτυξη. Βασική προϋπόθεση αποτελεί όμως η ένταξή τους στον τοπικό-περιφερειακό σχεδιασμό ώστε να εναρμονίζονται με τους άλλους τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων, ιδιαίτερα τον πρωτογενή και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Τέλος, ένας βασικός παράγοντας, που λειτούργησε αποφασιστικά στη χωρική κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα αλλά και στην ταυτότητά της γενικότερα είναι η απουσία του χωροταξικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, η αδράνεια της χωροταξικής πολιτικής, η έλλειψη του χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 2000 και η παντελής απουσία ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον τουρισμό μέχρι το 2009 (τριάντα χρόνια δηλαδή μετά το Ν.360/76 και δέκα χρόνια μετά το ν.2742/99 που όριζαν την αναγκαιότητα των τομεακών χωροταξικών σχεδίων ως βασικά μέσα άσκησης χωροταξίας μαζί με το Γενικό και τα Περιφερειακά) αποτέλεσαν μια από τις κύριες αιτίες των μεγάλων προβλημάτων χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του τουρισμού στον ελλαδικό χώρο (προβληματικές χωροθετήσεις έργων υποδομής και ανωδομής, συγκρούσεις χρήσεων γης, περισσότερες πιέσεις σε ήδη ευάλωτα περιβάλλοντα κ.λπ.).(Αυγερινου Σ, Σπυροπουλος, Τουφεγγοπουλου, 2013)
Σημείο αιχμής για την μεταλλαγή του τροπικού αναπτύξης του τουρισμού στην ύπαιθρο αποτελεί η δυνατότητα παραγωγής *«Σύνθετων και ολοκληρωμένων υποδομών μικτής χρήσης»* που επιτρέπει την οργανωμένη μαζική παραγωγή παραθεριστικής κατοικίας, σε πολύ μεγάλες εκτασεις και ευνοϊκούς ορους δομησης
Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών υποδομών "υψηλής ποιότητας" μέσα από τις στρατηγικές επενδύσεις μεταβαίνει το αναπτυξιακό μοντέλο παραγωγής στην χώρα μας, εκποιώντας τον αγροτικό χώρο και εξασθενίζοντας τον πρωτογενή τομέα, και παραδίδοντας την παροχή υπηρεσιών του τριτογενή τομέα στα χέρια των στρατηγικών επενδυτών (Μαντουβαλου, Μπαλα,2004)

Γ.7 Η επόμενη μέρα για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Οι συνθήκες που διαμορφώνονται από μια σειρά νέων δεδομένων που επέφερε η πανδημία , η τρομοκρατική απειλή, η κλιματική αλλαγή και οι

ραγδαίοι μετασχηματισμοί που προκαλεί σε μια σειρά από δραστηριότητες στην καθημερινότητα των ανθρώπων, στο τρόπο εργασίας, επικοινωνίας, εκπαίδευσης, αναψυχής, έχει ανοίξει συζήτηση για την επόμενη ημέρα στην συγκρότηση του χώρου.

Ερωτήματα και προβληματική

Πως διαμορφώνεται η εταιρική σχέση πόλης –υπαίθρου , με βάσει τα νέα δεδομένα που διαμορφώνει η κλιματική αλλαγή αλλά και το γεγονός ότι έχουμε πλέον εισέρθει από τον χώρο των τόπων στον χώρο των ροών, (Gastels) με τις μεταφορές και τα δίκτυα να έχουν αλλάξει την αντίληψη του χωροχρόνου;

Πως μεταφράζονται οι έννοιες της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανθεκτικότητας (resilience) σε συνθήκες πανδημίας ;

Πως θα επηρεάσει τις πόλεις, στον βαθμό που δεν είναι σχεδιασμένες για φυσική απόσταση των ανθρώπων και έχουν περιπλοκές οικονομικές και κοινωνικές ανησυχίες;

Πως ανταποκρίνεται το μοντέλο της συμπαγούς πόλης στις νέες συνθήκες ; Η πόλη σαν σύστημα , μπορεί να απορροφήσει τους κραδασμούς που προκαλούν σεισμούς, πλημμύρες , πανδημίες, τρομοκρατικές απειλές και εκθέσεις. Αποπνέουν ασφάλεια;

Πως θα αντιδράσει η «δημιουργική τάξη», με τα νέα δεδομένα που δημιουργούνται υπό το βάρος και την σκία των απειλών της βιοασφαλείας αλλά και των τρομοκρατικών απειλών

Πως θα επηρεάσει το realestate , την ζήτηση στην εκτός σχεδίου δόμηση και στους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων,

Ποιοι είναι οι μετασχηματισμοί που συντελούνται στην συγκρότηση του εξωαστικού χώρου, ως απόρροια των μεταλλαγών στις πόλεις, υπό τις νέες συνθήκες;

Το πολεοδομικό εργαλείο είναι το όχημα για τους μετασχηματισμούς ;

Η υγειονομική απειλή

Οι νέες συνθήκες που διαμορφώνονται με την πανδημία επέφεραν βιαιές αλλαγές στον τρόπο ζωής , εισάγοντας την τηλεργασία, την ηλεκτρονική εκπαίδευση, την τηλεϊατρική, το ηλεκτρονικό εμπόριο, συμπυκνώνουν μετασχηματισμούς που υπό διαφορετικές συνθήκες, θα απαιτούσαν μεγάλο χρονικό διάστημα,

Συντελείται ραγδαία μια μεταλλαγή που οδηγεί σε μια α-χωρική πραγματικότητα, όπου ο τόπος στον βαθμό που ορίζεται από συγκεκριμένες γεωγραφικές συντεταγμένες, χάνει την σημασία του και την σπουδαιότητα του

Επί πλέον το μοντέλο της συμπαγούς πόλης επενδύει στην πυκνότητα χρήσεων , επαφών , βλεμμάτων, που πλέον είναι απειλή.

Αντιθέτως, ο εξωστικός χώρος που αποπνέει μεγαλύτερη ασφάλεια, αφού εξασφαλίζει την φυσική απόσταση των ανθρώπων, με κριτήριο το τοπίο, μπορεί να αποτελέσει πλέον κριτήριο επιλογής κατοικίας, στον βαθμό που η κατοικία ταυτίζεται πλέον με την εργασία, με την χωρική τους διάσταση

Η τρομοκρατική απειλή

Παράλληλα είναι η εποχή που την διακρίνουν, ο φόβος της τρομοκρατικής απειλής, η απειλή της κλιματικής αλλαγής, που δοκιμάζουν την ανθεκτικότητα των συστημάτων συγκρότησης του χώρου.

Σήμερα ο εχθρός είναι μέσα στις πόλεις. Η απειλή είτε με την μορφή θανατηφόρου ιού, πανδημίας, είτε με την μορφή τρομοκρατικής απειλής, είτε από σεισμό σε πυκνοκατοικημένες περιοχές με την ανυπαρξία ακάλυπτων χώρων και δημοσίων χώρων, είναι πλέον εντός των τειχών.

Καθώς το ζήτημα της ασφάλειας αποκτά πρωτεύουσα σημασία, οι επακόλουθες λειτουργίες της επιτήρησης και της παρακολούθησης με τα προϊόντα της ηλεκτρονικής τεχνολογίας (κάμερες- κλειστά κυκλώματα) μετατρέπουν την πόλη σε πόλη φρούριο και τον άνθρωπο υπό διαρκή παρακολούθηση και απώλεια του δικαιώματος του στην ιδιωτικότητά και στην προστασία των προσωπικών του δεδομένων.

Ο Davis περιγράφει μια πολεοδομία με εμμονή στην ασφάλεια, η οποία συγκροτεί μια «νέα οικολογία του φόβου».

Η ψηφιακή απειλή

Στις σύγχρονες συνθήκες οι κλίμακες του χρόνου και του χώρου μεταβάλλονται με τη βοήθεια των μέσων μεταφοράς και επικοινωνίας, του διαδικτύου ιδιαίτερα. Η απομόνωση και περιθωριοποίηση των μειονεκτικών περιοχών της υπαίθρου αίρονται στο πλαίσιο αυτό, ενώ η εναλλακτική μιας βιώσιμης τοπικής ανάπτυξης αποκτά νέες, σοβαρές προοπτικές υποστήριξης

Ο τόπος αλλάζει οψεις, ανάλογα με τις καταστάσεις της κάθε εποχής. Οι νέες τεχνολογίες κάνουν δίκτυα και τα δίκτυα και οι ροές τους, μεταβαλλουν την εννοια της αποστασης και των μεταφορων

Η χωρική εγγυτητα, που ιστορικά αποτελούσε αναγκαία προϋπόθεση ανάπτυξης της πόλης και των διαφορών τοπικών της, αντικαθίσταται από την τεχνητή εγγυτητα που προσφέρουν οι τεχνολογικές on line επικοινωνίες και των ταχέων μέσων μεταφοράς, ιδιαίτερα των αερομεταφορών (Γοσποδινη, 2006:107)

Μεταφερομαστε λοιπον από τον χωρο των τοπων στον χωρο των ροων

Κλιματική αλλαγή

Η κλιματική αλλαγή αναμένεται να αυξήσει την διάρκεια, τη σοβαρότητα και τη συχνότητα των κινδύνων. Η αστική ανάπτυξη σε παράκτιες πόλεις χαμηλού ή υψηλού κινδύνου εξακολουθεί να συμβαίνει. Ο κίνδυνος, είτε από πλημμυρες από την εξαφανισμό των ρεματών και την μετατροπή τους σε δρόμους, είτε από την ανοδό της θερμοκρασίας με το φαινόμενο της θερμικής νησίδας, από την κλιματική αλλαγή, είναι πλέον εντονότερος από ποτέ στις πόλεις. Η κλιματική αλλαγή καθιστά τις πόλεις ευάλωτες και τους κατοίκους της εκτεθειμένους σε κινδύνους, από αυτούς

που μόνο στην φύση, θα καλείτο ο άνθρωπος να αντιμετωπίσει. Έτσι το αίσθημα της ασφαλείας, που οι πόλεις οφείλουν να εμπεδώνουν στον άνθρωπο, σταδιακά μειώνεται, προκαλώντας αλυσιδωτές επιπτώσεις, στην συγκροτηση του εξωαστικού χώρου, και τους μετασχηματισμούς του.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός μέσω της διαχείρισης των χρήσεων γης και της αστικής ανάπτυξης, θα προλάβει ή θα ακολουθήσει τις συντελούμενες αλλαγές

Οικονομία της δημιουργικότητας

Τα τελευταία χρόνια ένας ακόμα κυρίαρχος παράγοντας που ενισχύει την ανταγωνιστικότητα μιας πόλης, είναι η πολιτιστική παραγωγή και η δημιουργικότητα των πολιτών/εργαζομένων της πόλης. Έτσι, δημιουργήθηκε το παράδειγμα της «δημιουργικής πόλης», ενώ στο οικονομικό πεδίο δόθηκε μεγαλύτερη έμφαση στις λεγόμενες «πολιτιστικές και δημιουργικές βιομηχανίες» που περιλαμβάνουν τις τέχνες, τη διαφήμιση, την τηλεόραση και το ραδιόφωνο, την αρχιτεκτονική, το εμπόριο πολιτιστικών αγαθών, το εξειδικευμένο σχέδιο (fashion design, interior design, web-graphic design, product design), την παραγωγή λογισμικού, τις εκδόσεις και εκτυπώσεις, τα μουσεία και τη βιομηχανία διασκέδασης. Ο κυριότερος λόγος που οι πολιτικές εστιάζουν πλέον στη δημιουργικότητα είναι ότι «οι βιομηχανίες του 21ου αιώνα θα εξαρτώνται ολοένα και περισσότερο από την παραγωγή γνώσης μέσα από τη δημιουργικότητα και την καινοτομία».

Για τον Florida η κινητήρια δύναμη πίσω από την ανάπτυξη μιας πόλης είναι η ικανότητά της να προσελκύει και να διατηρεί τη «δημιουργική τάξη», η οικονομική λειτουργία της οποίας είναι η ανάπτυξη νέων ιδεών, νέων τεχνολογιών και νέων δημιουργικών περιεχομένων. Ο Florida πιστεύει ότι οι ταλαντούχοι άνθρωποι μεταναστεύουν στις περιφέρειες και τις πόλεις που έχουν συγκεκριμένες ιδιότητες, όπως πολυπολιτισμικότητα, ανεκτικότητα και διαφορετικότητα. Έτσι, οι πόλεις και οι περιφέρειες δεν θα πρέπει να έχουν ως στόχο την προσέλκυση δημιουργικών εταιρειών ή εταιρειών έντασης γνώσης, αλλά ο στόχος τους θα πρέπει να είναι η προσέλκυση των ανθρώπων που εργάζονται γι' αυτές τις εταιρείες ή αυτών που μπορούν να ξεκινήσουν τη σύσταση τέτοιων εταιρειών. Στη συνέχεια, η συγκέντρωση των δημιουργικών ανθρώπων σε αυτές τις πόλεις μαγνητίζουν τις καινοτόμες εταιρείες και τη βιομηχανία υψηλής τεχνολογίας, με αποτέλεσμα τη μετανάστευση τέτοιων εταιρειών και την αύξηση του τοπικού παραγόμενου προϊόντος. (Αυδίκος, Φαλλας, Χαρδас, 2015)

Πως θα επηρεαστεί η νέα οικονομία της δημιουργικότητας, με τον φόβο της πανδημίας και τον φόβο τρομοκρατικών επιθέσεων, όταν η παραγωγή της γνώσης και της καινοτομίας μπορεί να επιτευχθεί πλέον με την τεχνητή εγγυητή, να έχει αντικαταστήσει την φυσική

Τηλεργασία

Η νέα συνθήκη της εκτεταμένης τηλεργασίας, θα δημιουργήσει αλυσιδωτά νέες τάσεις στην χωρική δομή των πόλεων, αλλά και στην επιλογή διαβίωσης και επιστροφής στην ύπαιθρο, αφού η παραμονή και εργασία στο σπίτι, περιορίζουν τις ανάγκες για μετακινήσεις.

Η διαμονή στο κέντρο της πόλης, ως κέντρο της επιχειρηματικής ζωής ενδέχεται να μην είναι πια επιλογή, επιφέροντας αλλαγές στην οικονομική φυσιογνωμία των κέντρων των πόλεων, λόγω μετεγκατάστασης οικονομικών δραστηριοτήτων από το κέντρο στην περιφέρεια των πόλεων, και στην ύπαιθρο.

Αποτέλεσμα αυτής της αλλαγής, θα είναι η σταδιακή πτώση τιμών: στον τομέα της αγοράς ακινήτων, με μείωση των τιμών επαγγελματικών ακινήτων και κατοικιών στο κέντρα των πόλεων και συνεπακόλουθη αύξηση τιμών, λόγω ζήτησης, στην περιφέρεια των πόλεων. Επί πλέον η έλλειψη αναγκαιότητας καθημερινής μετακίνησης από και προς το χώρο εργασίας, θα απαξιώσει το μεγάλο δίκτυο οδικών αξόνων των πόλεων και θα βάλει φρένο στην τάση δημιουργίας νέων αυτοκινητοδρόμων.

Η διάκριση μεταξύ των χειρωνακτικά εργαζομένων που θα εξακολουθούν να πηγαίνουν καθημερινά στο χώρο εργασίας τους, και εκείνων που μπορούν να εργάζονται μέσω υπολογιστή, και θα παραμένουν στο σπίτι., θα δημιουργήσει εντονότερο κοινωνικό διαχωρισμό και διαφορετικές ανάγκες στέγασης και διαβίωσης.

Πολλές μεγάλες εταιρείες τεχνολογίας, δηλώνουν ήδη απρόθυμες να επιστρέψουν οι εργαζόμενοι στα γραφεία τους. Μεταξύ αυτών που πήραν ήδη μια τέτοια απόφαση είναι εταιρείες με διαδικτυακές υπηρεσίες όπως οι Facebook, Twitter, Google, Universal Music κ.α. Επομένως, εάν αυτό ακολουθηθεί και από εταιρείες άλλων κλάδων στον τριτογενή τομέα όπως ασφαλιστικές εταιρείες, τράπεζες, εμπορικές εταιρείες λόγω επαφής με τον πελάτη και αγοράς προϊόντων και υπηρεσιών μέσω διαδικτύου, οι πόλεις μας θα μετασχηματίσουν ριζικά τη δομή τους. (Γοσποδινη, 2021)

Το τηλεεμπόριο, εκτός από την μείωση των μετακινήσεων που επιφέρει, επίσης μειώνει τις απαιτήσεις στέγασης του εμπορίου για πώληση και συγχρόνως δημιουργεί μεγάλες ανάγκες αποθήκευσης. Πολλά εμπορικά κέντρα στο κέντρο της πόλης, αλλά και στον εξωαστικό χώρο, θα αλλάξουν χρήση, επιφέροντας σημαντικούς μετασχηματισμούς στην συγκρότηση του αστικού και κατ'επέκταση και του εξωαστικού χώρου.

Γ.8: Αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση.

Τις ανάγκες στέγασης των, με ραγδαίους ρυθμούς, αστικοποιούμενων πληθυσμών, μέχρι τη δεκαετία του 1970, κάλυψε η **αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση** με αυτοκατασκευές ή κατά παραγγελία. Η δόμηση αυτή ευνοήθηκε πολύ από τα κενά της πολεοδομικής νομοθεσίας και την ανοχή των διοικητικών μηχανισμών. Έτσι, αποτέλεσε ουσιαστικά έναν βασικό άξονα της κρατικής κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία και κύριο μηχανισμό ανάπτυξης του αστικού χώρου. Επομένως, βλέπουμε ότι η κρατική οικιστική πολιτική ουσιαστικά στηρίζεται στην κατάτμηση της περιστατικής γης σε πολύ μικρές ιδιοκτησίες.

Η μεγάλη έκταση της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης και η ρευστότητα των ορίων μεταξύ νομίμου και αυθαίρετης δόμησης έχουν ως αποτέλεσμα και τα όρια μεταξύ αστικής και αγροτικής γης να είναι ρευστά.

Η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση που κάλυψε τις ανάγκες στέγασης των εσωτερικών μεταναστών στηρίχτηκε, εκτός των άλλων, και στη χαμηλή τιμή της εκτός σχεδίου περιαστικής γης.

Η έλλειψη σχεδιασμού, του εξωαστικού χώρου, και οι αναποτελεσματικοί τρόποι ρύθμισης του χώρου τις επόμενες δεκαετίες, παρά την θεσμοθέτηση, ενίοτε και την χρηματοδότηση σχετικών προσπαθειών, συνέβαλε στην συνέχιση της αυθαίρετης δόμησης, με σκοπό την παράγωγη δεύτερης κατοικίας, ως ανάγκη και απάντηση στην έντονη αστυφιλία της δεκαετίας του 70

Αξίζει να επισημανθεί ότι μέσα από αυτές τις διαδικασίες το όλο σύστημα γης και οικοδομής είχε λειτουργικότητα κοινωνική, πολιτική και οικονομική.

Μέσα σε αυτό το σύστημα δομήθηκαν παραγωγικές δομές, κοινωνικές σχέσεις, συμφέροντα και αντιλήψεις.

Έτσι, παρά τη διάχυτη και συχνά έντονη δυσφορία για τη λειτουργία της ελληνικής πόλης, τις αυθαίρετες επεκτάσεις, την έλλειψη υποδομών, τις καταστροφές στο περιβάλλον κ.ο.κ., εκ των πραγμάτων η λειτουργία του συστήματος γης και οικοδομής ανταποκρίνεται σε μία ευρύτατη κοινωνική συναίνεση, που συνεπάγεται μεγάλες αδράνειες στις πολιτικές που τείνουν σε αναίρεση βασικών χαρακτηριστικών του. (Μαντουβαλου , 1996)

Αυθαίρετη δόμηση και εκτός σχεδίου δόμηση συνδέονται και αλληλοπλεκονται ως δομήσεις που έχουν προκύψει χωρίς σχεδιασμό, χωρίς μελέτες, χωρίς υποδομές

Στην διαιώνιση αυτής της πρακτικής, συνέβαλαν και οι συνέχεις νόμοι νομιμοποίησης και τακτοποίησης αυθαιρέτων, (677/79, 1337/83, 4087/10 ,40114/11, 4178/13, 4495/17) σε συνδυασμό με την αυταρξία οιουδήποτε μηχανισμού ελέγχου και εποπτείας του δομημένου περιβάλλοντος, που στην πραγματικότητα, εμπέδωσαν ένα κλίμα ανοχής και ατιμωρησίας από πλευράς της πολιτείας

Με τους νόμους τακτοποίησης μετά το 2011, δηλώθηκαν συνολικά πάνω από 1000000 αυθαίρετα, εκ των οποίων σημαντικό ποσοστό ,πάνω από 50%, αφορά αυθαίρετα μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, (κατηγορία 5 ν 4178/13 και 4495/17) για τα οποία προϋπόθεση υπαγωγής τους **ήταν να έχουν ανεγερθεί πριν από 28.7.2011**

Για τα νέα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά από την ημερομηνία αυτή της 28.7.11, δεν υπάρχει μέχρι σήμερα καμία δομή του κράτους που να τα διαχειρίζεται, ενώ δεν υπάρχει καμία ηλεκτρονική καταγραφή των νέων αυθαιρέτων

Ο νόμος 4495/17 περί προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος, προέβλεπε την συγκρότηση αποκλειστικής δομής, των παρατηρητηρίων ,με αρμοδιότητα την εποπτεία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος, η οποία όμως μέχρι σήμερα δεν έχει συσταθεί

Γ.9: Το δικαίωμα στην ύπαιθρο

Ως αίτημα το δικαίωμα είναι κενό περιεχομένου, αν δεν οριστεί, ποιος το θέτει και για ποιο λόγο. Όλα εξαρτώνται από το ποιος θα του προσδώσει ένα νόημα
Ο ορισμός του δικαιώματος, αποτελεί ο ίδιος αντικείμενο πάλης, και η πάλη αυτή πρέπει να συμβαδίζει με την πάλη για την υλοποίηση του

Διότι όπως σημειώνει ο Λεφεβρ, στο βιβλίο του «Δικαίωμα στην πόλη» οι τραπεζίτες, οι εργολάβοι, οι δήμαρχοι έχουν κι αυτοί δικαίωμα στην πόλη και μάλιστα το αξιοποιούν με τον καλύτερο τρόπο, συσσωρεύοντας κέρδη

Ο Λεφεβρ διαπίστωσε επίσης ότι η σχέση μεταξύ αστικού και αγροτικού χώρου- η μεταξύ πόλης και υπαίθρου, όπως αρέσκονται να λένε οι Βρετανοί-μετασχηματιζόταν ριζικά, ότι οι παραδοσιακοί χωρικοί εξαφανίζονταν και ότι η ύπαιθρος είχε αρχίσει να αστικοποιείται-βέβαια με ένα τρόπο που πρόσφερε μια νέα καταναλωτική προσέγγιση σε σχέση με την φύση(από σαββατοκύριακα και τον ελεύθερο χρόνο στην εξοχή, μέχρι τα δένδροφυτευμένα προαστεια που εξαπλώνονταν .

Η βιομηχανική μεγαλούπολη του 19 ου και 20^{ου} αιώνα, απομακρύνει τον κάτοικο της από τον φυσικό χώρο, αλλά και η σημερινή μεταβιομηχανική πόλη της ψηφιακής τεχνολογίας, οδηγεί τον κάτοικο της στον κλειστό χώρο και την απομόνωση

Από την άλλη υπάρχει η συζήτηση εάν η προσπάθεια μουσειοποίησης του εξωαστικού χώρου, αποτελεί προπομπό εγκατάλειψης του, αφού αντιστρατεύεται σε κάθε εγχείρημα ήπιας μορφής ανάπτυξης του- σε περιπτώσεις που συντρέχουν οι προϋποθέσεις, σύμφωνα με τα σύγχρονα δεδομένα (Τσετσης :2008)

Κατά προσό όμως είναι εφικτή η συγκρότηση ενός νέου πολιτιστικού υποδείγματος που θα ασκεί βιώσιμη διαχείριση στο φυσικό περιβάλλον και διαβίωση σε αυτό, με έναν πολιτισμό που θα είναι λιγότερο διεκδικητικός στην φύση ;

Είναι δυνατόν να υπάρξει αντίσταση στην ιδεολογία της κατανάλωσης των φυσικών πόρων με κίνητρο την απλούστευση της καθημερινής ζωής και των αναγκών της

Οι σημερινές τεχνολογίες που προσφέρουν οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, τα ψηφιακά δίκτυα που μειώνουν τις ανάγκες μετακίνησης για εργασία, εκπαίδευση, εμπόριο, θα μπορούσαν υπό συγκεκριμένες συνθήκες να μειώσουν τις απαιτήσεις σε υποδομές και κατανάλωση πόρων, συμβάλλοντας στην εφικτότητα της διαβίωσης στην φύση;

Εάν αυτό το μοντέλο επιστροφής στη φύση, γίνει ελκυστικό και απαιτηθεί ως δικαίωμα, πόσοι και ποιοι τελικά θα μπορούν να το απολαύσουν ως προνόμιο πλέον;

Στην Ελλάδα αυτοί που την δεκαετία του 60, 70 και 80 το διεκδίκησαν, ήταν οι μικροϊδιοκτήτες, που μέσα από τις παρεκκλίσεις της δόμησης και τις μικρές αρτιότητες, η και την αυθαίρετη δόμηση, έκαναν εφικτό το όνειρο στο εξοχικό, στο βουνό η στην θάλασσα, για όλη την ευρύτερη οικογένεια και το δικαίωμα στις διακοπές

Σταδιακά και μέσα από την κρίση του χρηματιστηρίου, όπου χάθηκαν εισοδήματα και ιδιαίτερα την εποχή της οικονομικής κρίσης του 2010, που επακολούθησε η μείωση του ΑΕΠ κατά 25% και η εκτίναξη του δημόσιου και ιδιωτικού χρέους, η τάση αυτή αντιστράφηκε και μηδενίστηκε για τους μικροϊδιοκτήτες

Η κατάργηση των παρεκκλίσεων δόμησης με μικρές αρτιότητες κάτω των 4 στρεμμάτων μέσα από τις μεταβατικές διατάξεις του 4759/2020, καταργεί πλέον το δικαίωμα στην ύπαιθρο για την πλειονότητα των ανθρώπων με χαμηλά εισοδήματα

Αντιθέτως, η αύξηση των συντελεστών δόμησης στους οργανωμένους υποδοχείς που απευθύνονται σε στρατηγικούς επενδυτές, με αρτιότητες άνω

των 500 στρεμμάτων και η δυνατότητα κατάτμησης σε γήπεδα των 1000 μ² και η κατασκευή πολυτελών κατασκευών υψηλού κόστους, παρέχει το δικαίωμα διαβίωσης και απόλαυσης της φύσης σε ιδιοκτήτες με υψηλά εισοδήματα
Η στρατηγική της αστικής αναβάθμισης, προβάλλεται ως η πολιτική, η πιο πρόσφορη για την αντιμετώπιση της περιβαλλοντολογικής απειλής, που προκαλούν η κρίση των πόλεων στις αναπτυσσόμενες χώρες και η παγκόσμια δημογραφική έκρηξη σε συνδυασμό με την οικονομική ανάπτυξη στις αναπτυσσόμενες
Παρά ταύτα, το αίτημα από αυτούς που διεκδικούν ένα εναλλακτικό τρόπο ζωής και διαβίωσης στην φύση, ιδιαίτερα μετά τα νέα δεδομένα, που δημιουργούν οι νέες συνθήκες πανδημίας, τρωτότητας των πόλεων, εισάγοντας νέα πρότυπα και κουλτούρες στην διαβίωση, παραμένει ως αίτημα σε δικαίωμα και όχι σε προνόμιο

Γ.10: Η οργανωμένη δόμηση εκτός σχεδίου.

Οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά εντός οργανωμένης δόμησης περιλαμβάνουν

Εκτάσεις που αποτελούν οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων και οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων και θεσμοθετούνται την εποχή της κρίσης με επίκληση της κρίσης

Όμως είχε αρχίσει από τα τέλη της δεκαετίας του 80, να δημιουργείται το πλαίσιο για οργανωμένη δόμηση, σε εκτός σχεδίου περιοχές, που γίνονται υποδοχείς συγκεκριμένων δραστηριοτήτων για ειδικούς σκοπούς

Η «ευελιξία» του σύγχρονου σχεδιασμού δεν αποτελεί καινοτομία για τα ελληνικά δεδομένα. Υπενθυμίζεται ότι η Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας, υλοποιημένη «μεγάλη ή στρατηγική επένδυση», απέκτησε θεσμικό πλαίσιο κατ' αποκλειστικότητα, μέσω του Ν.2545/1997(ΥΕΚ 254 Α'/15-12-1997).

Η οργανωμένη δόμηση μέχρι την εποχή της κρίσης, απευθύνεται κυρίως στην μικρομεσαία επιχειρηματικότητα και συνοδεύεται από αντίστοιχα αναπτυξιακά προγράμματα και κίνητρα, όπως οι βιομηχανικές περιοχές (ΒΙΠΕ), Εμπορευματικά κέντρα, Επιχειρηματικά πάρκα

Την εποχή της οικονομικής κρίσης από το 2010 και μετά παρατηρείται η «στροφή» προς την μεγάλη επιχειρηματικότητα και αρχίζει να αναπτύσσεται το πλαίσιο για τις λεγόμενες στρατηγικές επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΧΣ, ΕΤΣ) και η ενίσχυση των οργανωμένων υποδοχέων, με ευνοϊκούς ορους δόμησης, πολλαπλάσιους από αυτούς που ισχύουν στην εκτός υποδοχέων δόμηση, αλλά σε πολλές περιπτώσεις αυξημένους έναντι και της εντός σχεδίου δόμησης

Ταυτόχρονα διατηρείται και το δικαίωμα της εκτός σχεδίου και εκτός οργανωμένων υποδοχέων δόμησης, ακόμα και για χρήσεις όπως η βιομηχανία, δεδομένου ότι τα Ειδικά πλαίσια δεν απαγορεύουν την διάσπαρτη δόμηση

Όπως καταδεικνύει η διεθνής εμπειρία, υφίστανται δεκάδες θετικές εξωτερικεύσεις αγοράς που προκύπτουν μέσω της συγκέντρωσης και της δημιουργίας cluster, συμπεριλαμβανομένης και της έμμεσης τόνωσης άμεσων ξένων επενδύσεων. Δεύτερον, η άναρχη επιχειρηματική ανάπτυξη στον δευτερογενή τομέα αυξάνει σημαντικά το οικολογικό αποτύπωμα του κλάδου (αρνητικές εξωτερικεύσεις), καθώς

η εκτός σχεδίου δραστηριότητα στερείται των απαραίτητων υποδομών περιβαλλοντικής διαχείρισης, διάθεσης αποβλήτων, και αποδοτικής χρήσης φυσικών πόρων. Τρίτον, η δυνατότητα της εκτός σχεδίου χωροθέτησης δημιουργεί επίσης έναν άτυπο αθέμιτο ανταγωνισμό μεταξύ επιχειρήσεων που βρίσκονται εντός η εκτός οργανωμένων δόμων, καθώς η συμμόρφωση των τελευταίων με την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι συχνά από ελλιπής έως ανύπαρκτη. 3 Η στρέβλωση του ανταγωνισμού (dumping) δεν ευνοεί φυσικά τις πιο περιβαλλοντικά και οικονομικά αποδοτικές επιχειρήσεις, αλλά αυτές που έχουν τη δυνατότητα «παράκαμψης» των προβλέψεων του νόμου.

Τέταρτον, και καθώς οι προτεραιότητες της ΕΕ στέφονται ολοένα και περισσότερο προς επιχειρηματικά πάρκα «βιομηχανικής συμβίωσης» με βάση τις αρχές της κυκλικής οικονομίας, είναι σαφές πως το υφιστάμενο ελληνικό καθεστώς χωροθέτησης είναι αδύνατον να ανταποκριθεί σε μια τέτοια κατεύθυνση.

Αυτό συμβαίνει καθώς βασική αρχή για την εφαρμογή της κυκλικής οικονομίας στον δευτερογενή τομέα είναι η χρήση των εκρών συγκεκριμένων δραστηριοτήτων ως εισροή σε άλλες, μέσω μιας συμπληρωματικής και συνεργατικής προσέγγισης για την αποτελεσματική χρήση και διαχείριση δευτερογενών παραπροϊόντων και αποβλήτων..

Ένας από τους ρόλους του χωρικού σχεδιασμού είναι η υποστήριξη των αναπτυξιακών επιλογών, μέσω χωρικών υποδοχών και ρυθμίσεων (Παναγιωτάτου, 1983).

Η έλλειψη της, μειώνει σημαντικά τη χρησιμότητα του χωρικού σχεδιασμού. Πρόβλημα υπάρχει όμως και προς την αντίστροφη κατεύθυνση. Όχι μόνο η έλλειψη χωρικής υποστήριξης δυσχεραίνει την υλοποίηση διαφόρων αναπτυξιακών επιλογών, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις οι τελευταίες δεν μπορούν καν να νοηθούν ανεξάρτητα από τη χωρική τους διάσταση. Η αποσύνδεση οικονομικού και χωρικού προγραμματισμού στις περιπτώσεις αυτές σημαίνει ότι η δυνατότητα του πρώτου να είναι αποτελεσματικός δεν περιορίζεται απλώς, αλλά ακυρώνεται

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ - ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Το κανονιστικό πλαίσιο προηγείται η έπεται του μετασχηματισμού του χώρου. Διαμορφώνει ή διαμορφώνεται από αυτόν.

Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

1. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με το περιεχόμενό του, σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό.
2. Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.
3. Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής.

Δ.1: Διαχρονική εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου παραγωγής του χώρου

Νομοθετικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού

Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα.

Νόμος 17/1923

Το Ν.Δ. του 1923 ,επέτρεψε αφενός την υπό όρους δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, που περιλαμβάνονται σε ζώνες που εκτείνονται γύρω από τα όρια των σχεδίων που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου του ν.δ. (άρθρο 14), και αφετέρου όρισε ότι εν γένει επιτρέπεται με διάταγμα η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής, προς ανέγερση οικοδομών σε οικόπεδα που βρίσκονται «είτε εν ταις πόλεσι..., είτε εκτός τούτων» (άρθρο 9 παρ. 1 και 2), θεσπίζοντας ως προϋπόθεση για τη δόμηση των εκτός σχεδίου περιοχών την μη ίδρυση «...συνοικισμών άνευ προηγουμένης έγκρισης των σχεδίων αυτών» (άρθρο 17).

Στη συνέχεια, ακολούθησε το Π.Δ. της 23.10.1928 με το οποίο για πρώτη φορά θεσπίστηκαν ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές, θέτοντας τις βάσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Πρωτοποριακή ιδέα για την εποχή του αποτέλεσε το «όριο του σχεδίου πόλης», βάσει του οποίου προσδιορίστηκαν οι «εντός και εκτός σχεδίου» περιοχές και οι

περιοχές περιμετρικά του σχεδίου εντός και εκτός ζώνης σταθερού πλάτους από το όριο του. Μάλιστα, η έννοια του ορίου στην πολεοδομική νομοθεσία κατέστη τόσο σημαντική που αποδόθηκε και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 που δεν είχαν σχέδιο με ιδιαίτερη έμφαση και ευκρίνεια στην οριοθέτησή τους.

Νόμος 360/76 Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος

Ο νόμος αυτός προέβλεπε, για πρώτη φορά στην Ελλάδα, σχεδιασμό στρατηγικού χαρακτήρα εισάγοντας χωροταξικά σχέδια σε επίπεδο χώρας και περιφέρειας καθώς και ειδικά σχέδια χωρίς καθορισμένη γεωγραφική αναφορά. Τα πρώτα (εθνικό και περιφερειακά) χωροταξικά σχέδια έπρεπε να εκπονηθούν μέσα σε «εύλογο χρονικό διάστημα». Ωστόσο, μέχρι το 1999 κανένα τέτοιο σχέδιο δεν είχε εκπονηθεί. **Ουσιαστικά, ο Ν. 360 ελάχιστα εφαρμόστηκε, κυρίως στην περίοδο 1976-1980, και όσες φορές αυτό έγινε δεν αφορούσε την εκπόνηση και εφαρμογή χωροταξικών σχεδίων αλλά διαφορετικά ζητήματα.**

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 1 του νόμου αυτού, Χωροταξικό σχέδιο, θεωρείται ένα σύνολο κειμένων και σχεδίων, με τα οποία εκφράζονται οι γενικές αρχές και κατευθύνσεις της ακολουθητέας χωροταξικής πολιτικής, στο πλαίσιο των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής αναπτύξεως . Αντίστοιχα, χωροταξικό πρόγραμμα, είναι ένα σύνολο κειμένων και σχεδίων, με τα οποία καθορίζονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή του δεδομένου χωροταξικού σχεδίου επεμβάσεις, με τις φάσεις πραγματοποίησής και χρηματοδότησής τους, καθώς και τα απαραίτητα για τον σκοπό αυτό, θεσμικά και οικονομικά μέτρα.

Στο σύστημα του Νόμου 360/76, το ειδικό πρόγραμμα εκτελεί και άρα προϋποθέτει ένα ευρύτερο σχέδιο. Το σχέδιο εκφράζει τις γενικές κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, ενώ αντίθετα το πρόγραμμα, προσδιορίζει τους τρόπους της κρατικής επέμβασης και αναφέρει συγκεκριμένα μέτρα. Εξ άλλου, πρέπει να σημειώσουμε, ότι όταν ο όρος σχέδιο προσδιορίζεται από το επίθετο χωροταξικό, έχει το πλέον γενικό περιεχόμενο, ενώ με τον προσδιορισμό πολεοδομικό ή ρυμοτομικό, υπονοεί και διαλαμβάνει εκείνες τις ειδικές ρυθμίσεις, που επιδέχονται πλέον άμεση εφαρμογή

Νόμος 947/1979 περί Οικιστικών Περιοχών

Ειδικότερα, με το ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» θεσπίσθηκε, κατ' επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, ένα σύγχρονο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο φιλοδοξούσε να αντικαταστήσει το παρωχημένο πολεοδομικό καθεστώς του ν.δ. της 17-7-1923. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, η πολιτειακή παρέμβαση στο χώρο γινόταν με τρεις τρόπους, τους κανονιστικούς όρους δόμησης, την ενεργό πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό^[18]

Ο Νόμος αυτός χρησιμοποιεί δύο κατηγορίες μελετών για την πολεοδομική διαμόρφωση μιας περιοχής . Σύμφωνα με το άρθρο 8 ,για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως οικιστικής, απαιτείται προηγουμένως η εκπόνηση γενικής μελέτης , η οποία περιγράφει την υπάρχουσα κατάσταση και διαγράφει της προοπτικές της μελλοντικής της εξέλιξης. Η γενική αυτή μελέτη, αποτελείται από κείμενα και σχεδιαγράμματα και προσδιορίζει τις χρήσεις γης, τους τρόπους ανάπτυξης της περιοχής ,την κλιμάκωση της ανάπτυξης κατά χρονικές φάσεις, σε συνδυασμό με τις

οικονομικές και πληθυσμιακές εξελίξεις. Τέλος η μελέτη προχωρεί και στην εκτίμηση των χωροταξικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων των προτεινόμενων λύσεων.

Βάσει της γενικής μελέτης, η ανάπτυξη, η αναμόρφωση της οικιστικής περιοχής, πραγματοποιούνται με την άσκηση ενεργού πολεοδομίας, με την διενέργεια αστικού αναδασμού και με την θέσπιση γενικών όρων σχηματισμού οικοπέδων. Και οι τρεις αυτοί τρόποι οικιστικής ανάπτυξης στηρίζονται σε ειδικές πολεοδομικές μελέτες.

Νόμος 1337/83 Επέκτασης των Πολεοδομικών Σχεδίων

Από το 1983 και έως το τέλος σχεδόν της δεκαετίας του 90, ο ν 1337/83 αποτέλεσε τον πυρήνα της νομοθεσίας του πολεοδομικού σχεδιασμού

Με τον Νόμο αυτό, η επέμβαση για την ανάπτυξη για την ανάπλαση των οικιστικών περιοχών, δηλαδή των περιοχών ένταξης ή επέκτασης με κανονιστικούς όρους δόμησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του. Έτσι η εφαρμογή του Νόμου 947/79 ,περιορίζεται πλέον στην ενεργή πολεοδομία και στον αστικό αναδασμό.

Το κύριο χαρακτηριστικό του Ν. 1337/83, είναι ότι περιλαμβάνει δύο φάσεις σχεδιασμού. Στην πρώτη φάση, εκπονείται το γενικό πολεοδομικό σχέδιο που περιέχει τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την ανάπλαση και την ανάπτυξη μιας περιοχής. Στην δεύτερη φάση, εκπονείται η πολεοδομική μελέτη, που εξειδικεύει και υλοποιεί τους στόχους του Γ.Π.Σ. Η Πολεοδομική μελέτη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής .

Επίσης το θεσμικό πλαίσιο που εισάγει ο Ν.1337/83, αφορά κατά κανόνα, είτε στην δημιουργία νέων οικισμών, είτε στην επέκταση υπάρχοντος σχεδίου πόλεως, ή οικισμού, που υπάρχει πριν το 1923. Αφορά κατά κανόνα πολεοδομικές αναπτύξεις νόμιμων οικισμών και τότε μιλάμε για επέκταση σχεδίου πόλεως, είτε αυθαίρετων οικισμών και τότε μιλάμε για ένταξη σε σχέδιο πόλης. Με το θεσμικό πλαίσιο του Ν.1337/83, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές πολεοδομικής ανάπτυξης έχουν υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα και σε γη, για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και την κατασκευή των κοινόχρηστων έργων . Αντίθετα, σύμφωνα με το παλαιό καθεστώς του πολεοδομικού διατάγματος 17/1923, στην δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων, συμμετέχουν μόνο οι ωφελούμενοι ιδιοκτήτες.

Με το άρθρο 29 του ν 1337/83, θεσπίστηκαν οι Ζώνες Οικιστικού Ελεγχου, με σκοπό την ρύθμιση περιοχών εκτός σχεδίου με έντονες οικιστικές πιέσεις ως προς τις χρήσεις γης.

Με δεδομένο ότι στην χώρα μας είναι επιτρεπτή η δόμηση εκτός σχεδίου και μάλιστα με επιλογή της χρήσης, επιδιώχθηκε με την εισαγωγή του θεσμού, η ανάσχεση της οικοδομικής δραστηριότητας εκτός σχεδίου, επιβάλλοντας επιτρεπτές χρήσεις γης

Νόμος 2508/1997

Εκδόθηκε στα πλαίσια της νέας κατεύθυνσης του χωροταξικού σχεδιασμού ,για την εξασφάλιση της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης των πόλεων και των μικρότερων οικισμών. Η επέκταση των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων, γίνεται σε δύο επίπεδα.

Στο πρώτο εκπονείται το ΓΠΣ για τον αστικό χώρο (άρθρο 4) η Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης) για τον εξωαστικό χώρο (άρθρο 5)

Στο δεύτερο εκπονείται η πολεοδομική μελέτη και η πράξη εφαρμογής(άρθρο 7).

Αναφέρεται στις αναπλάσεις(άρθρο 8) και περιλαμβάνει εκ νέου διατάξεις για την εισφορά σε γη (άρθρο 20)και σε χρήμα (άρθρο 21)

Νόμος 2742/1999

Ο νόμος αναφέρεται στον χωροταξικό σχεδιασμό και αειφόρο ανάπτυξη(ΦΕΚ Α'207/1999) Επιχειρεί την οργάνωση ενός γενικότερου πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού, με βάση την αρχή της αειφόρου ανάπτυξης, υιοθετώντας την ευρωπαϊκή πολιτική .

Η ψήφιση του νόμου 2742/1999, συνιστά προωθητική δύναμη για την ποιοτική αναβάθμιση της χωροταξικής πολιτικής, συμπίπτει δε και με τον χρονικό ορίζοντα του τρίτου Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης. Τα ανωτέρω δημιουργούν ευνοϊκές προϋποθέσεις ,για την ολοκληρωμένη αναγνώριση της χωρικής διάστασης ,στο σύνολο του φάσματος της διαδικασίας κοινωνικοοικονομικής και χωρικής ανασύνθεσης του ελληνικού χώρου

Αρχικά με τις διατάξεις των άρθρων 6, 7, 8 και 9 του ν. 2742/1999 (Α' 207) καθιερώθηκε σύστημα ιεράρχησης μεταξύ των διαφόρων επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο είναι, καταρχήν, σύμφωνο με τις απαιτήσεις του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και προβλέπει υποχρέωση εναρμόνισης των κατωτέρων πλαισίων προς τον υπερκείμενο γενικό και ειδικό χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου.

Τα σχέδια που προβλέπει ο νέος νόμος (Ν. 2742/99) είναι παρόμοια με αυτά του Ν. 360. Αν εξαιρεθεί το ότι το όνομά τους έχει υποστεί τις συνέπειες του πληθωρισμού (αντί του πάγιου όρου «χωροταξικό σχέδιο» έχει υιοθετηθεί ο πιο φλύαρος «πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης»), προβλέπονται ένα γενικό πλαίσιο εθνικής εμβέλειας (ΓΠ), περιφερειακά πλαίσια (ΠΠ) και ειδικά πλαίσια (ΕΠ), που καλύπτουν είτε το λεπτομερέστερο σχεδιάσμα ορισμένων τομέων σε εθνική κλίμακα είτε το σχεδιάσμα ορισμένων κατηγοριών ή ζωνών (που, προφανώς, δεν συμπίπτουν με τις περιφέρειες).

Ορόσημο ήταν οι αποφάσεις 304/93 και 2844/93 του ΣΤΕ που έκριναν ως αντισυνταγματική την πράξη προέγκρισης χωροθέτησης μιας δραστηριότητας, όταν αυτή βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου στην οποία δεν υπάρχει εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο. Αν και μεταγενέστερα υπήρξε χαλάρωση της στάσης του ΣΤΕ, οι αποφάσεις αυτές λειτούργησαν ως τομές (βλέπε, σχετικά, Σιούτη, 1994· Γιαννακούρου, 1994- Ρόζος, 1994).

Ο Ν. 2242/1994 προσπάθησε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα ορίζοντας ότι η προέγκριση χωροθέτησης και η έγκριση περιβαλλοντικών όρων θα πρέπει να εναρμονίζονται με εγκεκριμένα σχέδια που θα πρέπει να εγκριθούν μέσα σε τρία χρόνια από την έναρξή του. Για μία ακόμα φορά, ωστόσο, τέτοια σχέδια δεν εκπονήθηκαν.

Μεταξύ των τριών κατηγοριών χωροταξικών σχεδίων, υπάρχει ιεραρχική σχέση: τα ειδικά σχέδια εξειδικεύουν το γενικό, ενώ τα περιφερειακά σχέδια εναρμονίζονται με (και εξειδικεύουν) τα δύο υπερκείμενα.

Νόμος 4280/14

Ο νόμος αναφέρεται στην Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση-Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

Περιλαμβάνει διατάξεις για Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης ,διαδικασία πολεοδόμησης, Ζώνες αστικού αναδασμού, Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ του έτους 1975, εγκαταλελειμμένους οικισμούς, ειδικά σχέδια περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ανάπτυξης, ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας με τροποποίηση του νόμου του ν. 998/1979

Σημαντικές διατάξεις του:

Επιτρέπεται η επέμβαση σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της περίπτωσης Γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993,. Όταν η επέμβαση για τη δημιουργία των ανωτέρω σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής γίνεται εξ ολοκλήρου σε ιδιωτική έκταση αμιγώς δασικού χαρακτήρα, τότε το εμβαδόν της έκτασης αυτής πρέπει να είναι κατ' ελάχιστο 500 στρέμματα.

Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 επιτρέπεται να περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις. Οι ανωτέρω εκτάσεις προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση αυτού,.

Σε περίπτωση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων που πολεοδομούνται, εάν στην περιοχή αυτών υπάρχουν εκτάσεις των ανωτέρω κατηγοριών, τότε αυτές προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου αλλά παραμένουν εκτός σχεδίου.

Νόμος 4315/14

Ο νόμος (ΦΕΚ Α 269/24-12-2014) περιλαμβάνει διατάξεις για υπολογισμό εισφοράς σε γη και σε χρήμα - ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, συμπλήρωση διατάξεων ΝΟΚ - δασικής νομοθεσίας - πολεοδομικού δικαίου.

Νόμος 4269/14

Η ψήφιση του νόμου 4269/2014 (ΦΕΚ Α΄ 142) με τον τίτλο «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» αποτελεί γεγονός μείζονος σημασίας, καθώς αλλάζει συνολικά το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Ο εν λόγω νόμος, ανατρέπει το πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού όπως αυτό ορίζεται από τον Ν. 2508/97, ο οποίος τροποποίησε και συμπλήρωσε τον Ν. 1337/83 (νόμος Τρίτση), το πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού όπως αυτό ορίζεται από τον Ν. 2742/99, αλλά και το ΠΔ Δ΄ 166/87 για τις χρήσεις γης.

Ένα από τα αποτελέσματα της μεταρρύθμισης που επιδιώκει είναι η αντικατάσταση του υπάρχοντος ενιαίου και καθολικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού με μια νέα κατάσταση, στην οποία θα συνυπάρχουν δύο παράλληλα και διαφορετικά συστήματα σχεδιασμού, ένα για τις επενδύσεις «υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας» και ένα άλλο για τους υπόλοιπους οικισμούς και δραστηριότητες. Πρόκειται για ένα δίπολο σαφώς ιεραρχημένο, καθώς το πρώτο σύστημα παρέχει προνομιακούς όρους εκμετάλλευσης της έγγειας ιδιοκτησίας και αξιοποίησης των ακινήτων, και επιπλέον έχει τη δυνατότητα να τροποποιεί το δεύτερο. Στο πλαίσιο του νέου νόμου τα δύο αυτά παράλληλα συστήματα σχηματοποιούνται σε δύο διακριτούς τύπους χωρικών σχεδίων, οι οποίοι αντικαθιστούν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια: στα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) και στα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ), τα οποία θεσμοθετούνται με τα άρθρα 8 και 7 του Ν. 4269/2014 αντίστοιχα.

Η λεγόμενη «μεταρρύθμιση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού» στο πλαίσιο του (Ν. 4269/2014),, όπως προτάθηκε από το ΥΠΕΚΑ, αποτέλεσε κατ' αρχήν μία προσπάθεια «νομικής θωράκισης» των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ.

Επιπλέον, όλα τα επίπεδα σχεδιασμού από το επίπεδο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και πάνω, μετατρέπονται από δεσμευτικά σε “κατευθυντήρια”, ενώ ειδικά το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης μετατρέπεται σε “κείμενο αρχών, στόχων, πολιτικών προτεραιοτήτων και βασικών επιλογών της κυβερνητικής πολιτικής, το οποίο δεν αποτελεί σχέδιο”. Τέλος, με το καθεστώς της “μεταρρύθμισης” “μια επένδυση θα αρκεί να είναι συμβατή (και/ή να εντάσσεται) με δύο επίπεδα σχεδιασμού ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της: αντίστοιχο Ειδικό ή Περιφερειακό πλαίσιο και τοπικό Σχέδιο Χρήσεων Γης.”

Έτσι, στοιχεία του ευνοϊκού καθεστώτος που απολαμβάνουν με τον fast-track νόμο οι λεγόμενες στρατηγικές επενδύσεις, μεταφέρονται και σε δραστηριότητες που λόγω μεγέθους σε καμία περίπτωση δεν θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν στρατηγικές. Όμως με αυτόν τον τρόπο καταργείται επί της ουσίας ο σχεδιασμός και αντικαθίσταται από σημειακές - φωτογραφικές ρυθμίσεις.

Νόμος 4447/16

Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6.

Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού.

Στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται:

α) Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α.,

β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.

Στο δεύτερο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου.

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορεί να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τη διαδικασία της προέγκρισης. Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης κατόπιν σχετικής προέγκρισης που χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ύστερα από υποβολή αίτησης προέγκρισης από το φορέα υλοποίησης, εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Με την διαδικασία της προέγκρισης, που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 8, επιχειρήθηκε να αντιμετωπιστεί η δυνατότητα οριοθέτησης ειδικών χωρικών σχεδίων με όρους αντίθετους με το Τοπικό πολεοδομικό σχέδιο, που είχε χορηγηθεί με τον ν 4269/14

Νόμος 4759/2020

Με τον νόμο 4759/2020 ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις», επιχειρείται εκ νέου η απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και η διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων.

Τα ΤΠΣ καλύπτουν την έκταση μιας ή περισσότερων δημοτικών ενοτήτων ενός δήμου. **Μπορεί επίσης να καλύπτουν και την έκταση δημοτικών ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους δήμους, μετά από σχετικές αποφάσεις των οικείων δημοτικών συμβουλίων.**

Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.

Πριν από την έγκριση ενός Ε.Π.Σ., με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί η διαδικασία προέγκρισης, μετά από υποβολή αίτησης προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ.

Τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10 του 4447/2016, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου, μετατρέπονται πάλι σε ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής.

Πίνακας Δ 1 : Διαχρονική εξέλιξη νομοθετικού Πλαισίου Χωρικού Σχεδιασμού

ΝΟΜΟΙ	ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ
Ν. 17/1923 (ΦΕΚ 228Α 16-8-23)	Εντός - εκτός σχεδίου δόμηση	Εξασφάλιση κοινοχρήστων με πράξη αναλογισμού από ωφελούμενους ιδιοκτήτες
Ν. 947/1979 Περί οικείες περιοχές	<p>Άρθρο 55 Δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου</p> <p>Εκπόνηση Γενική Μελέτη Πολεοδομική Μελέτη</p> <p>Άσκηση Ενεργού Πολεοδομίας</p> <p>Αστικός Αναδασμός</p> <p>Θέσπιση Γενικών Ορων Σχηματισμού Οικοπέδων και Δόμησης</p>	<p>Εισφορά σε γή:</p> <p>Εκπόνηση Γενικής Μελέτης (άρθρο 8)</p> <p>Πολεοδομική Μελέτη:</p> <p>Άσκηση Ενεργού Πολεοδομίας :30% εισφορά</p> <p>Αστικός Αναδασμός : 30% εισφορά</p> <p>Θέσπιση Γενικών Ορων Σχηματισμού Οικοπέδου και δόμησης: 40% εισφ</p> <p>Εισφορά σε χρήμα:</p> <p>Εκπόνηση Γενικής Μελέτης: Πολεοδομική Μελέτη : 10%</p> <p>Άσκηση Ενεργού Πολεοδομίας 15%:</p> <p>Αστικός Αναδασμός:15%</p> <p>Θέσπιση Γενικών Ορων Σχηματισμού Οικοπέδου και δόμηση 15%</p>
Ν. 1337/1983	<p>Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων</p> <p>1η φάση :ΓΠΣ (Απόφαση Υπουργού)</p> <p>2η φάση :Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής</p>	<p>Εισφορά σε γή (άρθ 8) 10% μέχρι 500 μ²</p> <p>20% από 500-1000 μ²</p> <p>30% από 1000-2000 μ²</p> <p>40% από 2000-10000 μ²</p> <p>50% από 10000 και άνω</p> <p>Εισφορά σε χρήμα (αρθ 9)</p> <p>Για πρώτη κατοικία</p> <p>1% εως 200 μ²</p> <p>15% από 200-1000 μ²</p> <p>20% από 1000-5000 μ²</p> <p>25% από 5000 και άνω</p>
Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/13-6-1997) Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις	<p>Επέκταση Οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους</p> <p>1ο επίπεδο: Εκπόνηση ΓΠΣ για αστικό χώρο (άρθρο 4)</p> <p>ΣΧΟΟΑΠ για εξωαστικό χώρο (άρθρο 5)</p> <p>2ο επίπεδο : Πολεοδομική Μελέτη και πράξη εφαρμογής (άρθρο 7)</p> <p>Αναπλάσεις (άρθρο 8)</p> <p>ΠΕΡΠΟ (άρθρο 24)</p> <p>Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρο 26)</p>	<p>Εισφορά σε γή (άρθρο 20)</p> <p>10% μέχρι 250 μ²</p> <p>20% από 250-500 μ²</p> <p>30% από 500-1000 μ²</p> <p>40% από 1000-2000 μ²</p> <p>50% από 2000-10000 μ²</p> <p>60% από 10000 και άνω</p> <p>Εισφορά σε χρήμα (αρθ 21) Για πρώτη κατοικία</p> <p>10% εως 500 μ²</p> <p>15% από 500-1000 μ²</p> <p>20% από 1000-10000 μ²</p> <p>25% από 10000 και άνω</p>
	Γενικό πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδίου (άρθρο 6)	

ΝΟΜΟΙ	ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ
Ν. 17/1923 (ΦΕΚ 228Α 16-8-23)	Εντός - εκτός σχεδίου δόμηση	Εξασφάλιση κοινοχρήστων με πράξη αναλογισμού από ωφελούμενους ιδιοκτήτες
Ν. 947/1979 Περί οικείες περιοχές	<p>Άρθρο 55 Δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου</p> <p>Εκπόνηση Γενική Μελέτη Πολεοδομική Μελέτη</p> <p>Άσκηση Ενεργού Πολεοδομίας</p> <p>Αστικός Αναδασμός</p> <p>Θέσπιση Γενικών Ορων Σχηματισμού Οικοπέδων και Δόμησης</p>	<p>Εισφορά σε γή:</p> <p>Εκπόνηση Γενικής Μελέτης (άρθρο 8)</p> <p>Πολεοδομική Μελέτη:</p> <p>Άσκηση Ενεργού Πολεοδομίας :30% εισφορά</p> <p>Αστικός Αναδασμός : 30% εισφορά</p> <p>Θέσπιση Γενικών Ορων Σχηματισμού Οικοπέδου και δόμησης: 40% εισφ</p> <p>Εισφορά σε χρήμα:</p> <p>Εκπόνηση Γενικής Μελέτης: Πολεοδομική Μελέτη : 10%</p> <p>Άσκηση Ενεργού Πολεοδομίας 15%:</p> <p>Αστικός Αναδασμός:15%</p> <p>Θέσπιση Γενικών Ορων Σχηματισμού Οικοπέδου και δόμηση 15%</p>
Ν. 1337/1983	<p>Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων</p> <p>1η φάση :ΓΠΣ (Απόφαση Υπουργού)</p> <p>2η φάση :Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής</p>	<p>Εισφορά σε γή (άρθ 8) 10% μέχρι 500 μ²</p> <p>20% από 500-1000 μ²</p> <p>30% από 1000-2000 μ²</p> <p>40% από 2000-10000 μ²</p> <p>50% από 10000 και άνω</p> <p>Εισφορά σε χρήμα (αρθ 9)</p> <p>Για πρώτη κατοικία</p> <p>1% εως 200 μ²</p> <p>15% από 200-1000 μ²</p> <p>20% από 1000-5000 μ²</p> <p>25% από 5000 και άνω</p>
Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/13-6-1997) Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις	<p>Επέκταση Οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους</p> <p>1ο επίπεδο: Εκπόνηση ΓΠΣ για αστικό χώρο (άρθρο 4)</p> <p>ΣΧΟΟΑΠ για εξωαστικό χώρο (άρθρο 5)</p> <p>2ο επίπεδο : Πολεοδομική Μελέτη και πράξη εφαρμογής (άρθρο 7)</p> <p>Αναπλάσεις (άρθρο 8)</p> <p>ΠΕΡΠΟ (άρθρο 24)</p> <p>Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρο 26)</p>	<p>Εισφορά σε γή (άρθρο 20)</p> <p>10% μέχρι 250 μ²</p> <p>20% από 250-500 μ²</p> <p>30% από 500-1000 μ²</p> <p>40% από 1000-2000 μ²</p> <p>50% από 2000-10000 μ²</p> <p>60% από 10000 και άνω</p> <p>Εισφορά σε χρήμα (αρθ 21) Για πρώτη κατοικία</p> <p>10% εως 500 μ²</p> <p>15% από 500-1000 μ²</p> <p>20% από 1000-10000 μ²</p> <p>25% από 10000 και άνω</p>
	Γενικό πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδίου (άρθρο 6)	

Δ.2: Στρατηγικός σχεδιασμός-Ιεραρχικά επίπεδα

Σε εφαρμογή του παραπάνω νομοθετικού πλαισίου, διαμορφώθηκε η κατάσταση που διέπει σήμερα τον στρατηγικό σχεδιασμό στην χώρα μας

A Σε Εθνικό Επίπεδο

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Θεσμοθετήθηκε με το Φ.Ε.Κ 128 Α στις 3 Ιουλ 2008

Το πλαίσιο αυτό, καθορίζει στρατηγικές επιλογές και προτεραιότητες χωροταξικής πολιτικής, σε αντιστοιχία με τις κατευθύνσεις του Ευρωπαϊκού Σχεδίου Χωρικής ανάπτυξης και τους στόχους και κατευθύνσεις του νόμου για τον χωροταξικό σχεδιασμό και την Αειφόρο Ανάπτυξη.

Ειδικά Πλαίσια

- Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2646/Β/2008)
- Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για την Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009)
- Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για υδατοκαλλιέργειες ΦΕΚ 2505Β /2011
- Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για καταστήματα κρατησης ΦΕΚ 1575Β/2001
- Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Για Τον Τουρισμό (ΦΕΚ1138/Β/2009) - Αριθμ.67659 «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ Β' 3155-12.12.2013).

Δυστυχώς σήμερα εν έτει 2021 η χώρα της οποίας ο τουρισμός είναι ένα εξαιρετικά κρίσιμο θέμα για την αναπτυξιακή πορεία της και επίκαιρο για τις χωρικές και περιβαλλοντικές του διαστάσεις, βρίσκεται και πάλι "ανοχύρωτη", χωρίς εκείνο το πλαίσιο που προδιαγράφει και κατευθύνει τη χωρική ρύθμιση του τομέα.

Το δεύτερο Πλαίσιο ακυρώθηκε από την Ολομέλεια του ΣΤΕ με την υπ αριθμό 3632/2015 απόφαση του, καθώς, σύμφωνα με την απόφαση, δεν είχε τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία για την έγκρισή του.

Αυτομάτως λοιπόν είχε επανέλθει σε ισχύ το πρώτο Πλαίσιο, του 2009. **Με τη νέα απόφαση το 2017 το Ε΄ Τμήμα έκρινε ότι δεν μπορεί το παλαιό Πλαίσιο να θεωρηθεί ότι βρίσκεται σε ισχύ.**

Β. Περιφερειακό Επίπεδο

Χωροταξικά σχέδια περιφερειών

Τα 12 Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου ανάπτυξης εκπονήθηκαν το 2003 ,για το σύνολο των ελληνικών περιφερειών. με τα οποία διατυπώνονται οι βασικές προτάσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης των περιφερειών της χώρας

Σήμερα, κάποια από τα Περιφερειακά Πλαίσια βρίσκονται σε διαδικασία μελετών επικαιροποίησης, τα δε Ειδικά Πλαίσια έχουν κατά περίπτωση τροποποιηθεί (ΑΠΕ) ή βρίσκονται σε διαδικασία ανασύνταξης (Τουρισμού).

Η κριτική που έχει αναπτυχθεί σχετικά με την σαφήνεια ή και την εναρμόνιση των ρυθμίσεων των Πλαισίων αυτών με τους στόχους που επικαλούνται είναι γνωστή. Με το Γενικό και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και την χωρική εξειδίκευση τους στα Περιφερειακά Πλαίσια των περιφερειών της χώρας γίνεται προσπάθεια κατοχύρωσης των βασικών στόχων χωρικής ανάπτυξης για την χώρα προκειμένου να διασφαλισθούν τα κάτωθι :

- ο Βασικοί Άξονες Ανάπτυξης και Πύλες συνεργασίας
- ο Διαπεριφερειακή Σύγκλιση και Ισορροπία
- ο Πολυκεντρική Οικιστική Δομή και αναβάθμιση Μητροπολιτικών Κέντρων
- ο Ισότητα Πρόσβασης και Χωρική Συνοχή
- ο Προστασία και Διαχείριση της Φυσικής και Πολιτιστικής Κληρονομιάς
- ο Διαφοροποίηση και Αναβάθμιση Κρίσιμων Περιοχών του Εθνικού Χώρου : ορεινές, παράκτιες , νησιώτικες
- ο Προώθηση νέων μορφών χωρικής οργάνωσης ,σε τοπικό επίπεδο

Για την Αττική **θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου**, όπως εκάστοτε ισχύει, ,επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αττικής όπως εγκρίθηκε με τον Α.1 Ν 4277/14

Γ. Τοπικό επίπεδο-Ρυθμιστικός χωρικός (πολεοδομικός σχεδιασμός)

Πολεοδομικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις.

Ο ρυθμιστικός χωρικός (πολεοδομικός) σχεδιασμός που είναι κανονιστικού περιεχομένου περιλαμβάνει: τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια , τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια και τα πολεοδομικά σχέδια εφαρμογής

- **Τοπικά πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.)** (άρθρο 7), στα οποία εισάγεται η έννοια της ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης, καθώς τα Τ.Π.Σ. ‘καλύπτουν χωρικά την έκταση μιας ή περισσοτέρων Δημοτικών Ενοτήτων (Ο.Τ.Α)’ και δύνανται να εκπονούνται και σε διαδημοτικό επίπεδο (§ 2) ενώ δύνανται να καθορίζουν τις εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα (§ 3ββ). Στους στόχους περιλαμβάνονται η οικονομική ανάπτυξη, η εδαφική και κοινωνική συνοχή, η ποιότητα ζωής, η άρση των αποκλεισμών, η ορθολογικοποίηση της έντασης των μετακινήσεων με Ι.Χ. και η ‘πρώθηση των εναλλακτικών ή ήπιων τρόπων μετακίνησης’.

- **Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.)** (άρθρο 8), τα οποία εκπονούνται σε περιοχές που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων ή προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, ανεξαρτήτως των διοικητικών ορίων, και περιλαμβάνουν απλή περιγραφή δικτύων τεχνικής υποδομής.

- **Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.)** (άρθρο 10). Στα σχέδια αυτά καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα δικτύων υποδομής.

Ρυθμιστικά σχέδια

Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αττικής

Εγκρίθηκε με τον Α.1 Ν 4277/14 , με το οποίο αναθεωρήθηκε το Α 3 Ν 1515/85 της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, μετά από 29 έτη.

Δεν αναφέρεται ρητά η υποχρέωση εναρμονισμού των υπολοίπων σχεδίων προς τα ρυθμιστικά σχέδια, αλλά το ΣΤΕ με την 1615/1988 , 2403/1997 , 2687/2011 , 2152/2015 ,αποφάσεις του αποδίδει δεσμευτικότητα.

Δεν κινήθηκε η διαδικασία έκδοσης Περιφερειακού για την Αττική. Συνεχίστηκε κανονικά να ισχύει το Ρ.Σ.Α. μέχρι που το 2014 με τον 4269/2014 ορίζεται ρητά ότι το Ρ.Σ.Α. **επέχει για την Αττική θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου**, όπως εκάστοτε ισχύει.

Ρυθμιστικό Θεσσαλονίκης

Εγκρίθηκε το 1985 με ξεχωριστό νόμο Α 1 Ν 1515, χωρίς να προβλέπεται δηλαδή ως μια διακριτή βαθμίδα σχεδιασμού στο νεοσύστατο τότε σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού του Ν. 1337/83.

Το ζήτημα της «επικαιροποίησης» του ΡΣΘ τέθηκε στο δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1990. Ενεργοποιήθηκε μετά το 2003 οπότε εντάχθηκαν στο 3ο ΚΠΣ για χρηματοδότηση οι δύο σχετικές μελέτες (προδιαγραφές + μελέτη επικαιροποίησης) Η μελέτη εκπονήθηκε στο διάστημα 2006-09. Το 2011 μια τελική μορφή του σχεδίου υποβλήθηκε σε δημόσια διαβούλευση. Κατά τη διάρκεια των επόμενων δύο ετών ακολούθησαν διάφορες διαδικασίες γνωμοδότησης που οδήγησαν και στην εσωτερική αναμόρφωσή της μελέτης και στην οριστικοποίηση ενός σχεδίου νόμου για το «νέο» ΡΣΘ. Τον 2014, εισήχθη στο Κοινοβούλιο για έγκριση μαζί με αυτό του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας

Εισήχθη για ψήφιση στο Β΄ θερινό τμήμα της Βουλής, αλλά εν τέλει αποσύρθηκε κατά το σκέλος του νέου ΡΣΘ, μετά από εισήγηση του εισηγητή της πλειοψηφίας της Βουλής. **Η αναστολή της ψήφισης βασίστηκε σε και ανέδειξε ορισμένες κρίσιμες διαφωνίες θεσμικών φορέων (παραγωγικών και αυτοδιοίκησης με**

βασική διαφωνία για την εναρμόνιση ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ με ν. ΡΣΘ , και εάν αποτελεί διακριτό επίπεδο σχεδιασμού.

Στον Ν. 2508/97 υπήρξε πρόβλεψη για σύνταξη ΡΣ ορισμένων μικρότερων πόλεων (Λάρισα, Βόλος, Καλαμάτα, Ηράκλειο , Πάτρα), χωρίς ειδική αναφορά σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, τα οποία όμως δεν εκπονήθηκαν.

Τοπικά πολεοδομικά σχέδια (ΤΠΣ)

Στην πλειονότητα των Δήμων , δεν υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός και όπου αυτός εκπονείται, οι χρόνοι ολοκλήρωσης του κατά κοινή ομολογία είναι τραγικά μεγάλοι. Αλληπάλληλοι νόμοι προσπάθησαν να θεραπεύσουν το πρόβλημα, χωρίς κανένα θετικό αποτέλεσμα.

Αλλά και στις περιπτώσεις που υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός έχει καταστεί ανεπίκαιρος Παλαιά πολεοδομικά σχέδια που έχουν εκπονηθεί με τις διατάξεις του Π.Δ. 1923, δεν έχουν μέχρι σήμερα υλοποιηθεί, αφού δεν έχουν διανοιχτεί σε πολλές περιπτώσεις οι δρόμοι οι προβλεπόμενοι από το σχέδιο. Κοινόχρηστοι χώροι, πλατείες που προβλέπονται από αυτά τα σχέδια, καταργούνται και ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν υλοποιείται, ελλείπει πόρων από τους Δήμους για αποζημιώσεις των ιδιοκτησιών και της ανεπαρκούς χρηματοδότησης από το πράσινο ταμείο.(Οι πόροι που διατίθενται για περιβαλλοντική δράση είναι μόνο 2,5%). Αλλά και στις επεκτάσεις του σχεδίου με τον νόμο 1337/83, και τον 2508/97 ,οι πράξεις εφαρμογής καρκινοβατούν, κάτω από μια σειρά προβλημάτων, και απίστευτων καθυστερήσεων

Μέχρι σήμερα, υπάρχουν πολεοδομικά σχέδια μόλις για το 20% των Δημοτικών Ενοτήτων της χώρας.

Εκρεμεί η ολοκλήρωση 120 Πολεοδομικών σχεδίων για τα οποία δόθηκε παράταση έως τις 30.12.2022 για την έγκρισή τους (δήλωση Υπουργού ΥΠΕΝ κ Ταγαρά)

Για την εκπόνηση των **Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)** έχει εγκριθεί δαπάνη περίπου **350 εκατ. ευρώ** και είναι ένα από τα πρώτα έργα που θα χρηματοδοτηθούν από το **Ταμείο Ανάκαμψης**.

Η υλοποίηση του έργου αυτού έχει καθυστερήσει ένα χρόνο και αναμένεται η έναρξη του, αφού πρώτα εκδοθούν οι απαιτούμενες υπουργικές αποφάσεις, για τις προδιαγραφές σύνταξης των μελετών

Δ.3: Νομοθετικό πλαίσιο πολεοδομικών νόμων ρύθμισης της δόμησης

Το νομοθετικό κανονιστικό πλαίσιο που καθόριζε τους όρους και τις διατάξεις πολεοδομικού σχεδιασμού στην χώρα μας διαχρονικά και με το οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές διαμορφώθηκε διαχρονικά από

ΓΟΚ 23 ΦΕΚ 228 Α/ 16-8-23

Είναι ο πρώτος γενικός οικοδομικός κανονισμός του κράτους, και περιλαμβάνει διατάξεις «περί σχεδίων πόλεων, συνοικισμών , κωμών του κράτους και οικοδομής αυτών

ΓΟΚ 55 ΦΕΚ 226 Α /30-9-55

Νόμος που καταργεί τον ΓΟΚ 23 και εισάγει νέο γενικό οικοδομικό κανονισμό του κράτους

Ν 1577/85 (ΓΟΚ 85)

Είναι από τα βασικά νομοθετήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού, που καθορίζει όρους, περιορισμούς και προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός σχεδίων πόλεων και οικισμών και αποτελεί τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό

Ν 1650/86

Ο νόμος αποτελεί έως σήμερα την βασική νομοθεσία για το περιβάλλον και προέκυψε ως εναρμονισμός με τις σχετικές οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που έθεσαν ζητήματα περιβαλλοντικής προστασίας, χαρακτηρισμού των προστατευόμενων ζωνών και διαδικασιών εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Νόμος 4030/11ΦΕΚ Α΄249/25.11.2011

Παρέχει διατάξεις για τον νέο τρόπο έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις. **Εισάγει την Ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης, έναν νέο θεσμό που μεταφέρει αρμοδιότητες ελέγχου της δόμησης σε ιδιώτες μηχανικούς**

Νόμος 4014/11 ΦΕΚ Α΄209/21.9.2011

Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος.

Ο νόμος αυτός κρίθηκε αντισυνταγματικός, οσον αφορά τις ρυθμίσεις του για την νομιμοποίηση αυθαιρέτων, με την απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας ΣΤΕ 3341/2013.

Νόμος 4067/12 (ΝΟΚ)

Εισάγει διατάξεις για τον νέο οικοδομικό κανονισμό της χώρας, αναφορικά με τον τρόπο δόμησης των κατασκευών, αντικαθιστώντας τον ΓΟΚ του 85

Νόμος 4178/13

Επανάφερε τις ρυθμίσεις για νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, με καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής την 28.7.2011, εισάγοντας ταυτόχρονα διατάξεις για περιβαλλοντικό ισοζύγιο, προκειμένου να αντιμετωπίσει την απόρριψη του 4014/11 από το ΣΤΕ. Ο νόμος κρίθηκε οριακά εντός συνταγματικού πλαισίου με την απόφαση ΣΤΕ 1858/2015.

Νόμος 4495/17

Ο νόμος αυτός περιέχει διατάξεις για τους μηχανισμούς και μέσα ελέγχου της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

Παρέχει ένα νέο πλαίσιο δόμησης, εισάγοντας την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου υλοποίησης του χωρικού σχεδιασμού, για το περιβαλλοντικό ισοζύγιο και την αντιμετώπιση αυθαίρετης δόμησης.

Προβλέπει την απλοποίηση της διαδικασίας έκδοσης των οικοδομικών αδειών, με τη δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου για τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών, με τη δημιουργία τριών κατηγοριών τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών. Στόχος είναι ο εκμηδενισμός του χρόνου αναμονής, η εξάλειψη φαινομένων διαφθοράς, η αποφόρτιση των υπηρεσιών δόμησης, η ταχύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών και η προσέλκυση επενδυτών στις περιπτώσεις που ιδίως υπάρχει ολοκληρωμένο κανονιστικό πλαίσιο δόμησης

Εισάγει νέα δομή για τον έλεγχο και προστασία δομημένου περιβάλλοντος ,τις διευθύνσεις ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος (παρατηρητήρια) , σε κεντρικό επίπεδο αλλά και σε περιφερειακό επίπεδο με συγκρότηση διεύθυνσης στην έδρα κάθε περιφέρειας και τμημάτων σε κάθε περιφερειακή ενότητα , προκειμένου να υπάρχει η ολιστική αντιμετώπιση των θεμάτων που άπτονται της προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος

Βασική φιλοσοφία του ,η διάκριση μεταξύ υπηρεσιών αδειοδότησης που παραμένουν οι πολεοδομίες των Δήμων (ΥΔΟΜ) & υπηρεσιών ελέγχου, τα παρατηρητήρια, που ανήκουν στην Περιφέρεια.

Νόμος 4759/20

Περιλαμβάνει διατάξεις που υπεισέρχονται μέσα στα ισχύοντα θεσμικά πλαίσια ,του νόμου 4447 / 16 για τον χωρικό σχεδιασμό- βιώσιμη ανάπτυξη , του νόμου 4495/17 περί ελέγχου και προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος του νέου οικοδομικού κανονισμού ΝΟΚ 4067/12, του νόμου για την εκτός σχεδίου δόμηση, και που δημιουργούν αντιφάσεις γιατί διαπνέονται από άλλη φιλοσοφία και έχουν άλλη στόχευση από τα κύρια νομοθετημένα

Κανονιστικό πλαίσιο χρήσεων γης

Ο πολυσύνθετος ρόλος της χρήσης κτιρίου, της κάθε χρήσης γης η και του συνδυασμού των χρήσεων γης, καθώς και οι επιπτώσεις τους στο περιβάλλον αντιμετωπίζετο κυρίως από το ν.δ 17.7/16.8.1923 και το ΠΔ 166Δ//6.3.1987

Σήμερα οι κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης ρυθμίζονται από το ΠΔ 59 ΦΕΚ 114^Α/29-6-2018 , με βάση το οποίο καθορίζονται για πρώτη φορά περιοχές για αγροτική χρήση (άρθρο 14)

Επίσης γίνεται αναφορά στην γη υψηλής παραγωγικότητας, στην οποία δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις , πλην της αγροτικής δραστηριότητας και της αγροτικής εκμεταλλεύσης.

Δ.4: Κανονιστικό πλαίσιο εκτός σχεδίου δόμησης

ΠΔ 1978

Συνδέει την αρτιότητα και τους όρους δόμησης με την χρήση του κτιρίου που θα ανεγερθεί

Θεσπίζει γενικές διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες καθορίζεται ελάχιστο όριο αρτιότητας με Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000 μ².

Καθορίζονται παρεκκλίσεις σύμφωνα με τις οποίες κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:

α) Τα κείμενα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών, τα οποία είχαν μέχρι την 27-4-1977, ημέραν δημοσιεύσεως του από 5-4-1977 Π.Δ/τος "περί τροποποιήσεως του από 23-10-1928 Π.Δ/τος κ.λ.π." (ΦΕΚ 133 Δ'), ελάχιστον εμβαδόν 2.000 μ².

β) Τα γήπεδα τα οποία έχουν πρόσωπον επί Διεθνών Εθνικών, Επαρχιακών, Δημοτικών και Κοινοτικών οδών ως και επί εγκαταλελειμμένων τμημάτων αυτών και επί σιδηροδρομικών γραμμών, εφ' όσον κέκτηνται: αα) Τα γήπεδα τα υφιστάμενα κατά την 12-11-1962 ημέραν δημοσιεύσεως του από 24- 10-1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142/ Δ'): Ελάχιστον πρόσωπον: 10 μέτρα. Ελάχιστον βάθος: 15 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 750 μ²

. ββ) Τα γήπεδα τα υφιστάμενα κατά την 12-9-1964, ημέραν δημοσιεύσεως του από 21-7- 1964 Β.Δ/τος "περί τροποποιήσεως του από 24-10-1962 Β.Δ/τος κ.λ.π." (ΦΕΚ 141/Δ'). Ελάχιστον πρόσωπον: 20 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 1.200 μ².

γγ) Τα γήπεδα τα υφιστάμενα κατά την ημέραν δημοσιεύσεως του παρόντος διατάγματος. Ελάχιστον πρόσωπον: 25 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 2.000 μ²

Καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης για συγκεκριμένες χρήσεις όπως κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, αποθήκες-καταστήματα-γραφεία-επαγγελματικοί χώροι, η ανέγερσις εκπαιδευτηρίων, οικοτροφείων, ασύλων και λοιπών ευαγών ιδρυμάτων, νοσοκομεία, κλινικές, τουριστικές εγκαταστάσεις

ΠΔ 1982 περι στασίμων

Σύμφωνα με το ΠΔ/6-12-82 (ΦΕΚ 588Δ/23-12-852) άρθρο 1 κτλ «Σε περιοχή που οριοθετείται από ακτίνα 800 μέτρων από το κέντρο των οικισμών της χώρας, που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν πληθυσμό λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως όπως στα παρακάτω άρθρα.».

Δηλαδή, εφαρμόζοντας την ακτίνα των 800μ, προκύπτουν μεγάλες περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός των προ 1923 ορίων των οικισμών που καθορίζονται όροι δόμησης, πολύ πιο ευνοϊκότεροι από τις γενικές διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης.

Πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 3 του ανωτέρω Π.Δ. αναφέρεται ότι: «... 1. Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδό είχαν κατά τη 15-9-82. 2. Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα ελαχίστου εμβαδού 500 μ² που δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού από μεγαλύτερες εκτάσεις εφόσον μεταβιβάζονται σε μόνιμους κατοίκους του οικισμού ή Δημότες αυτού ή καταγομένους από τον οικισμό και δεν έχουν άλλη κατοικία στη ζώνη των 800 μέτρων. 3. Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των γηπέδων εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών. Εν πάση περιπτώσει η συνολική επιφάνεια των ορόφων της οικοδομής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 200 μ².»

ΠΔ 1985

Με την υπ' αριθ. 342/1985, τροποποιούνται οι διατάξεις του Π.Δ 1978 οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, κωμών και οικισμών, ή εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 23 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου, που καθορίστηκαν με το από ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ) ως ισχύει τροποποιούνται ως εξής: 1."

α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο εικοσιπέντε (25) μέτρα.

(Σ.Σ βλέπε οδηγίες εφαρμογής με την Εγκ-4490/29-1-04 Εγκ-5/04 Διευκρινίσεις σχετικά με τις διατάξεις του Ν-3212/03, ρυθμίσεις για τη δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μεταξύ άλλων επισημαίνεται ότι η ως άνω απαίτηση προσώπου δεν ισχύει για γήπεδα που έχουν καταταμηθεί πριν την 31-12-03 και έχουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση αρτιότητας, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτουκλπ)

β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται: Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ. Ελάχιστο βάθος 50 μ Ελάχιστο εμβαδόν 4.000 μ²

Θεσπίζονται ειδικοί όροι για κτίρια με βιομηχανική χρήση , για κατοικίες, για εμπορικές αποθήκες

N 4759/2020

Περιορίζεται με μεταβατική περίοδο 2 χρόνων, η εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 40) με την κατάργηση του δικαιώματος οικοδόμησης στα κατά παρέκκλιση (μικρά οικόπεδα των 750 τ.μ., 1.200 τ.μ. ή 2.000 τ.μ.),

Επομένως όσα γήπεδα μπορεί να οικοδομούνται σε ένα χρονικό ορίζοντα ανοιχτό στο μέλλον , καλούνται να οικοδομηθούν άμεσα σε 2 χρόνια . Είναι δεδομένο , ότι μέσω ασφυκτικής δημοσιονομικής κρίσης , για την μεγαλύτερη μερίδα των ιδιοκτητών αυτών των μικρών γηπέδων που είναι μικροϊδιοκτήτες , είναι ανέφικτη η οικοδόμηση, λόγω έλλειψης οικονομικών πόρων . Επομένως , είναι μονόδρομος ότι αυτά τα γήπεδα θα αλλάξουν βίαια και εκβιαστικά χέρια , από τους μικροϊδιοκτήτες σε μεγαλοϊδιοκτήτες που θα τα οικοδομήσουν άμεσα για να μην χάσουν το δικαίωμα δόμησης

Μειώνει ελάχιστα τους γενικούς όρους δόμησης εκτός σχεδίου , ενώ αυξάνει τους όρους στην οργανωμένη δόμηση, παραγωγικών δραστηριοτήτων (όπως αναλυτικά προκύπτει και από τον πίνακα)

Πίνακας Δ2 : Εξέλιξη της διαμόρφωσης των όρων δόμησης εκτός σχεδίου

		ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ			
ΝΟΜΟΙ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΧΡΗΣΕΩΝ	Σ.Δ.	ΚΑΛΥΨΗ	ΥΨΟΣ	ΣΥΝΤΕΛ. ΚΑΤ' ΟΓΚΟ
N. 1923	εντός σχεδίου - εκτός σχεδίου				
Π.Δ. 06-10-1978 Φ.Ε.Κ. 538Δ 17-10-1978	Γενικοί	0,2	10%	7,5 μ όροφοι 2	
	Γεωργοκτηνοτροφικά	0,9	30%		3,3
	Καταστήματα	600 μ ²	20%	9,0 μ	
	Εκπαιδευτήρια (άρθρο 5 του 6.10.1978 (538 Δ)	0,3	20%	11 μ όροφοι 3	
	Νοσοκομεία -Κλινικές	0,6	20%	Παρέκκλιση (ΤΡΟΠΟ ΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘ 28	

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΝΟΜΟΙ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΧΡΗΣΕΩΝ	Σ.Δ.	ΚΑΛΥΨΗ	ΥΨΟΣ	ΣΥΝΤΕΛ. ΚΑΤ' ΟΓΚΟ
				8 4280/14)	
	Τουριστικά καταλύματα (αρθρ.8)	0,20-0,15 («50στρ)- 0,10 («100στρ) παραεκκλιση ολο 0,20	20%	7.50 μ , 10,50 μ (30% 7,50 μ)	
	Κατοικία (αρθρ.10)	200 μ2			
ΠΔ 24-5-1985 Φ.Ε.Κ. 270Δ 30-5- 1985	Γενικοί	0,2	10%	7,50μ+1,2 0 στέγη οροφοι 2	
	Γεωργοκτηνοτροφικά (άρθρο 2 (24.5.85) 270Δ'	0,9	30%		3,3
	Βιομηχανίες (άρθρο 4)	0,9 παραεκκλιση N 4280/2014 1,20	30% παραεκκλιση 50%	11μ, όροφοι 3	3,3 παραεκκλιση 6,0
	Καταστήματα (άρθρο 5)	0,2 600m2	20%	9,0μ	3,3 max 600m2
	Κατοικία (άρθρο 1 του 59/2018)	200τ.μ 4000 8000 max 280 200+(εμβ- 4000) X 0,02 8000 280+(εμβ- 8000) X 0,01	10%	7,5μ	
	Εμπορικές αποθήκες (άρθρο 9)	0,2	20%	7,50 έως 11μ	
N .4759/20	Γενικοί (αρθρ.33)	0,18	10%	2 όροφοι	
	Γεωργοκτηνοτροφικά (άρθρο 2 (24.5.85) 270Δ'	0,8			
	Βιομηχανίες (άρθρο 4)	0,6			4
	Καταστήματα (άρθρο 5)	550 m2 Παρέκκλιση 0,18	18%		
	Κατοικία (άρθρο 1 του 59/2018)	4000 186 8000 258 max 360m2			

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ					
ΝΟΜΟΙ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΧΡΗΣΕΩΝ	Σ.Δ.	ΚΑΛΥΨΗ	ΥΨΟΣ	ΣΥΝΤΕΛ. ΚΑΤ' ΟΓΚΟ
	Εμπορικές αποθήκες (άρθρο 9)	0,18	18%		
	Εκπαιδευτήρια (άρθρο 5 του 6.10.1978 (538 Δ)	0,27			
	Νοσοκομεία -Κλινικές				
	ΚΤΕΟ	0,6	40%	12+2μ στέγη	4
	Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής 59/2018 (άρθρο1)	0,6		14	4,5
	Data Centers Κέντρο δεδομένων (περ 21 59/2018)	0,8	60%		4,5
	Αρθρο 34 Τουριστικές Εγκαταστάσεις	0,18 - 0,15(«50 στρ)- 0,10(«100 στρ)	20%		
	με πολεοδ αναβαθμ	0,20 συνολικα			
	παρ 3 αρθρ 1 Ν4276/2014	επιπλεον 0,02			
	παρ 2 αρθρ 1 Ν4276/2014		20 + 5%		
	μέγιστη δόμηση	8000 μ2			
	μέγιστη δόμηση με παραχώρηση	20000 μ2			

Δ.5: Κανονιστικό πλαίσιο εκτός σχεδίου δόμησης, με ειδικές ρυθμίσεις η εντός οργανωμένων υποδοχών.

Από τα τέλη της δεκαετίας του 80 , δημιουργείται το πλαίσιο για οργανωμένη δόμηση,σε εκτός σχεδίου περιοχές, που γίνονται υποδοχείς συγκεκριμένων δραστηριοτήτων για ειδικούς σκοπούς
Στις αρχές της δεκαετίας 70 και 80 , απευθύνεται κυριως στην μικρομεσαία επιχειρηματικότητα και συνοδεύεται από αντίστοιχα αναπτυξιακά προγράμματα και κίνητρα

Πίνακας Δ 3: χρονική εξέλιξη πλαισίου εκτός σχεδίου δόμησης με ειδικές ρυθμίσεις και οργανωμένων υποδοχών

ΕΙΔΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	ΑΡΘΡΟ ΝΟΜΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ ΝΟΜΟΥ	ΦΕΚ
ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ			
<i>ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ ΠΟΛΕΩΝ</i>	<i>άρθρο 14 Ν.Δ. 1923 άρθρο 29 Ν.Δ. 1928</i>	<i>Περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών</i>	<i>ΦΕΚ 228Α</i>
<i>ΤΟΠΙΚΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΑ</i>	<i>Άρθρο 26 Ν.2224/1994</i>	<i>Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις (Α' 33)</i>	<i>ΦΕΚ Α'33/14.3.1983 ΦΕΚ 112/Α/1994</i>
<i>ΖΟΕ ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ</i>	<i>Άρθρο 29 Ν 1337/1983 αντικατάσταση Ν.1512/1985</i>	<i>Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις (Α' 33)</i>	<i>ΦΕΚ 4/Α/11.1.1985</i>
<i>ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΕΙΣ</i>	<i>Άρθρο 29 Ν1947/91</i>	<i>Απλούστευση φορολογικών διαδικασιών και άλλες ρυθμίσεις.</i>	<i>ΦΕΚ 94/Α/1992</i>
ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΙ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ			
<i>ΒΙΠΕ</i>	<i>Ν 4458/1965Α'33) καταργ. 742/1977 (Α'319)καταργ. 2965/2001 3105/2003 3325/2005</i>	<i>Περί Βιομηχανικών Περιοχών</i>	<i>ΦΕΚ 33/Α/27.2.1965 ΦΕΚ Α 319/17.10.1977 ΦΕΚ Α 270/23.11.2001 ΦΕΚ 29/Α/10.2.2003 ΦΕΚ Α - 68/11.3.2005</i>
<i>ΠΟΑΠΔ</i>	<i>1650/86 (άρθρο 24) 1892/1990 (άρθρο 98) 2300 /1995 (άρθρο 23)</i>	<i>Για την προστασια του περιβάλλοντος</i>	<i>ΦΕΚ Α 160/16.10/.1986 ΦΕΚ Α101/31.7.1990 ΦΕΚ 69/Α/ 12.4.1995</i>
<i>ΠΟΤΑ</i>	<i>2545/97 ΑΡΘΡ.29 4447/2016</i>	<i>Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις</i>	<i>ΦΕΚ Α254/15.12.1997 ΦΕΚ Α241/2312.2016</i>
<i>ΒΙΠΕ ΒΙΟΠΑ ΤΕΧΝΟΠΟΛΕΙΣ</i>	<i>2545/1997 (Α'254) (Τροπ 4635 /2019 άρθρο 12) 4179/2013 4582/2018 4688/2020</i>	<i>Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις</i>	<i>ΦΕΚ 254/15.12./1997 ΦΕΚ Α175/8.8.2013 ΦΕΚ Α208/11.12.2018 ΦΕΚ Α101/24.5.2020</i>

ΕΙΔΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	ΑΡΘΡΟ ΝΟΜΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ ΝΟΜΟΥ	ΦΕΚ
ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	N3333/05 2742/1999 Α-207 άρθρο 10 3889/2010 Αρθρο 30	Ίδρυση και λειτουργία Εμπορευματικών Κέντρων και άλλες διατάξεις.	ΦΕΚ Α/91/12.4.05 ΦΕΚ Α 207 /7.10.99 ΦΕΚ 182/Α/14.10.2010
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ	3982/11	Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις.	ΦΕΚ 143/17.6.2011
ΠΑΙΠΔ	N 3894/10	Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων.	ΦΕΚ Α 204/2.12.2010
ΕΣΧΑΣΕ	N 3894/2010	Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων.	ΦΕΚ Α 204/2.12.2010
ΕΣΧΑΔΑ	3896/11 (άρθρο 12)	Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015.	ΦΕΚ Α 152/01.07.2011
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ & ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΙΡΗΣΕΙΣ	N.4759/2020 N4276/2014 Α'155	Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις. Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις.	ΦΕΚ 245Α/9-12-2020
ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	N 4759 / 20204002/2011	Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.	ΦΕΚ 245Α/9-12-2020 ΦΕΚ 180Α/22.08.2011
ΜΙΚΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	N.4759/2020 4002/2011 (άρθρο 10Α)	Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.	ΦΕΚ 245Α/9-12-2020 ΦΕΚ 180Α/22.08.2011

Δόμηση εκτός σχεδίου με ειδικές ρυθμίσεις

Ζώνες πόλεων

Άρθρο 14 ν 1923, όπως συμπληρώθηκε με το πδ 1928

α. Για τις ζώνες πόλης δεν απαιτείται έκδοση προεδρικού διατάγματος, ενώ τούτο είναι απαραίτητο για τη θεσμοθέτηση της ΖΟΕ

β. Η κατάτμηση στις ζώνες πόλης δεν επιτρέπεται κάτω από τα χίλια (1000) τετραγωνικά μέτρα, ενώ η κατάτμηση στις ΖΟΕ ορίζεται μικρότερη ή μεγαλύτερη, πάντοτε στο διάταγμα που τη θεσμοθετεί, και

γ. Οι διατάξεις περί ΖΟΕ υπερισχύουν εκείνων που ισχύουν για τις ζώνες πόλεως.

Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Άρθρο 29 του ν 1337/83

Το 1997 οπότε και θεσμοθετήθηκε το νέο, θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) αποτέλεσαν, εκείνη την περίοδο, το κυρίαρχο εργαλείο σχεδιασμού των αλλαγών στη χρήση της γης στον εξωαστικό χώρο.

κανονιστικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που καθιερώνονται με τις ΖΟΕ δεν αποτελούν, όπως προαναφέραμε, ένα ολοκληρωμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Αντίθετα, οι παρεμβάσεις και οι χωρικές ρυθμίσεις που επιχειρούνται εν προκειμένω αφορούν συνήθως τον προληπτικό έλεγχο και την προστασία ορισμένων περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών..

Ωστόσο, όπως δέχεται παγίως και η νομολογία του ΣτΕ, η Διοίκηση επιχείρησε με τη θεσμοθέτηση των ΖΟΕ να αναπληρώσει την έλλειψη του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και να προστατεύσει το φυσικό περιβάλλον από την δόμηση. Αυτός είναι, άλλωστε, και ο λόγος για τον οποίο εξομοιώνονται συχνά με χωροταξικά σχέδια, ενώ, όπως ήδη αναφέρθηκε, δεν αποτελούν παρά το προσωρινό υποκατάστατο του *ελλείποντος* χωροταξικού σχεδιασμού.

Ο θεσμός της ΖΟΕ συνδέθηκε άμεσα με αυτόν του ΓΠΣ και είχε ως κύρια αποστολή να προλάβει αστικές εξαπλώσεις, οι οποίες δεν εξυπηρετούσαν πραγματικές πολεοδομικές ανάγκες οικιστικής επέκτασης, αλλά υπαγορεύονταν από λόγους κερδοσκοπικούς, χάριν των οποίων επιδιώχθηκε η αυθαίρετη οικοπεδοποίηση μεγάλων γεωγραφικών εκτάσεων[22]..

Με την υπ' αριθ. 1025/2017 απόφαση του Ε' τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (εφεξής ΣτΕ) εγινε δεκτό, ότι στις ΖΟΕ, εφαρμόζονται οι συνταγματικές επιταγές περιδιατηρησης και προστασίας της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, χάριν του συμφεροντος της εθνικης οικονομιας και της επιτευξης της βιωσιμης αναπτυξης

Τοπικά ρυμοτομικά

Άρθρο 26 του ν 1337/83, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 13 του άρθρου 8 του νόμου 1512/1985 (ΦΕΚ 4/Α/1985) και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 άρθρου 29 του νόμου 2224/1994 (ΦΕΚ 112/Α/1994).

.Στο αρθρο 26 του Ν. 1337/1983 προβλεπεται η έγκριση Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων σε εκτός σχεδίου περιοχές, για τον καθορισμό χώρων για την ανέγερση

κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας καθώς και για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών κρατικών προγραμμάτων και επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στεγάσεως και της Εθνοκτηματικής Ανώνυμης Εταιρείας Ενεργού Πολεοδομίας και να ορίζονται γενικώς οι όροι και περιορισμοί δόμησής τους.

Η αναφορά των Τοπικών ρυμοτομικών Σχεδίων στα ΕΧΣ (παρ. 9α του αρθ. 9 του Ν 4447/2016) αφορά μόνο στην αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού των σχεδίων αυτών και σύμφωνα με τις επιταγές του νέου χωρικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη, και όχι στη διαδικασία έγκρισής τους, η οποία όπως ρητά αναφέρεται σε επόμενη παράγραφο του ως άνω Νόμου «εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις».

Επισημαίνεται ότι τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια αφορούν μόνο κοινωφελείς χώρους και όχι προγράμματα υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, που είναι κυρίως το αντικείμενο των ΕΧΣ.

Ως εκ τούτου, μετά τη δημοσίευση του Ν 4447/2016, παραμένουν σε ισχύ οι διατάξεις του αρ. 26 του Ν. 1337/1983 για την έγκριση Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων σε εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με το αρ. 8, παρ. 9 του Ν 4447/2016. Κατά συνέπεια απαιτείται η έκδοση ΠΔ μετά τη γνωμοδότηση ΣΥΠΟΘΑ.

Επιπλέον, και εφόσον ο υπό καθορισμός κοινωφελής χώρος δεν προβλέπεται, ή/και τροποποιεί τον υπερκείμενο σχεδιασμό, προηγείται η διαδικασία της προέγκρισης του αρ. 8, παρ. 5 α. του Ν. 4447/2016.

Ιδιωτικές πολεοδομήσεις νόμου 2052/1992 (ΦΕΚ 94/Α/1992)

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είναι δυνατό, κατόπιν αιτήσεως ιδιώτη ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε εκτάσεις ιδιοκτησίας των αιτούντων, προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσοτέρων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το από 23-02-1987 προεδρικό διάταγμα *Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης* (ΦΕΚ 166/Δ/1987), όπως ισχύει.

Οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 στρεμμάτων και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, καθορισθέντων βάσει του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), όπως ισχύει.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων

Δόμηση εκτός σχεδίου εντός οργανωμένων υποδοχέων

Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως

Βιομηχανικές περιοχές (ΒΙΠΕ)

ΝΟΜΟΣ: 4458/65 Περί Βιομηχανικών Περιοχών (ΦΕΚ 33/Α/27-2-65)

Με τον νομο αυτό, ορίζονται τα προς εγκατάστασιν πάσης φύσεως βιομηχανιών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων ως και επιχειρήσεων επεξεργασίας αποθηκεύσεως και εμπορίας αγροτικών προϊόντων, Η οργάνωσις και εκμετάλλευσις των βιομηχανικών περιοχών ανήκει εις την Ε.Τ.Β.Α..

Τροποποιήθηκε από :

- Ν. 4688/2020 (ΦΕΚ 101/Α` 24.5.2020) Ειδικές μορφές τουρισμού, διατάξεις για την τουριστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις
- Ν. 4582/2018, (ΦΕΚ 208/Α/11.12.2018) Θεματικός τουρισμός – Ειδικές μορφές τουρισμού – Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου στον τομέα του τουρισμού και της τουριστικής εκπαίδευσης – Στήριξη τουριστικής επιχειρηματικότητας και άλλες διατάξεις»
- Ν. 4179/2013, (ΦΕΚ 175/Α/8.8.2013) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις»
- Ν. 3325/2005, (ΦΕΚ 68/Α/11.3.2005) «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις»
- Ν. 3105/2003, (ΦΕΚ 29/Α`/10.2.2003) «Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις»

Ν. 2965/2001, (ΦΕΚ 270/Α/23.11.2001) Βιώσιμη ανάπτυξη Αττικής και άλλες διατάξεις»

Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ)

Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) κατά την έννοια των άρθρων 2 παρ. 1 εδ. λ` και 9 παρ. 12 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α`), όπως συμπληρώθηκαν αντίστοιχα με τις παρ. 2 εδ. ε` και 9 εδ. ιβ` του άρθρου 1 του ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α`) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α`), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Οροι δόμησης των ΠΟΤΑ

Σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης για Τουριστικές Εγκαταστάσεις εντός Π.Ο.Τ.Α. εφαρμόζονται

α) το άρθρο 8 του Π.Δ. της 6/17-10-1978 (ΦΕΚ 538/Δ) όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 1, του Π.Δ της 20/28-1-88 . (ΦΕΚ 61/Δ) για τις "Τουριστικές Εγκαταστάσεις" και τις τροποποιήσεις της παρ.3, του αρθ.18, του Ν.2919/2001 (ΦΕΚ 128/Α), της παρ. 7 του αρθ. 41, του Ν.3105 /2003 (ΦΕΚ 29/Α) και της παρ. 5.γ του αρθ.1, του Π.Δ. της 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270/Δ),

β) το άρθρο 29 του Ν.2545/1997 (ΦΕΚ 254/Α),

γ) τα άρθρα 2 και 4 της υπ αρ. 24069/3817/19-10-2001 Κοινής Απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 887/Δ),

δ) τα άρθρα 8 και 9 του Ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α),

ε) τα άρθρα 1, 2, 4 και 5 του Ν.4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α) και

στ) το άρθρο 2 της υπ αρ. 4671/21-02-2014 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 64/ΑΑΠ).

- Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,15 (Σ.Δ.=0,15).
- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%).
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων σύμφωνα με την παρ.3, του αρθ.18, του Ν.2919/2001 ορίζεται σε:
 - Ύψος Επτάμισι μέτρα (7,50μ) για κτήρια ή τμήματα κτηρίων που βρίσκονται στη ζώνη των 200 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού.

Δεκατρισήμισι μέτρα (13,50μ) για κτήρια ή τμήματα κτηρίων πέραν των 200 μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού (για γήπεδα άνω των 50 στρεμμάτων) και με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτηρίων ύψους μεγαλύτερου των δεκάμισι μέτρων (10.50μ) δεν θα υπερβαίνει το 50% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτηρίου.

Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα.

- Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μέτρων και μέχρι τα πεντακόσια (500) μέτρα από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτηρίων άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ.

Η ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε:

- 10μ για τα κτήρια ύψους μέχρι 7,50μ
- 15μ για τα κτήρια ύψους άνω των 7,50μ και μέχρι 10,50μ.
- και σε 20μ για τα κτήρια ύψους άνω των 10,50μ και μέχρι 13,50μ.

Η ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από την γραμμή αιγιαλού ορίζεται σε:

- 50μ για τα κτήρια των τουριστικών καταλυμάτων
- 30μ για τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντός Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων και Μη Αμιγώς Τουριστικές Εγκαταστάσεις εντός ΠΟΤΑ, ύψους μέχρι και 7,5μ

Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων (ΠΟΤΑ), που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100μ, επιτρέπεται επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η

εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μεγίστου ύψους 3,5μ μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση 10μ τουλάχιστον από την γραμμή αιγιαλού εφόσον δεν έχει καθοριστεί παραλία, σύμφωνα με την παρ. 4, άρθρου 5 του Ν.4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α).

- Η ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από την οριογραμμή ρέματος και από δασική έκταση ορίζεται σε 10μ, σύμφωνα με την παρ. 5.γ, άρθρου 1 του Π.Δ. της 24 / 31-5-85 (Φ.Ε.Κ. 270/Δ').
- Η ελάχιστη απόσταση κτηρίων από άξονα δευτερεύοντος εθνικού οδικού δικτύου ορίζεται σε 15μ σύμφωνα με την παρ. 1, άρθρου 5 του Ν.4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α) και την παρ.2 του άρθ.2 του Π.Δ/τος 209/98(ΦΕΚ169/Α).
- Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτηρίου για την προσαρμογή στη φυσική μορφή του εδάφους.
- Επιβάλλεται διάσπαση κτηριακών όγκων άνω των 4.000 μ³.

Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων(ΠΟΑΠΔ).

Άρθρο 24 Ν. 1650/86

Σημ.: όπως το άρθρο 24, είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 98 Ν. 1892/1990 και με το άρθρο 23 Ν.2300/1995, αντικαταστάθηκε πάλι με την παρ.1 του άρθρου 10 Ν.2742/1999 (Α 207/7-10-1999)

▪ Ως Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις, καθώς και χερσαίες περιοχές, που είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα.

▪ Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων ως Π.Ο.Α.Π.Δ. γίνονται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π).

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων, ως Π.Ο.Α.Π.Δ. γίνεται, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης..

Οι χερσαίες εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Π.Ο.Α.Π.Δ. μπορούν να πολεοδομούνται για τους σκοπούς της παραγράφου 1.

Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές που προορίζονται για βιομηχανικές και εν γένει επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,6, για τις περιοχές όπου ασκούνται δραστηριότητες χονδρικού εμπορίου το 1,2 και για τις υπόλοιπες περιοχές δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα το 0,6 αντίστοιχα.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του Οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας.

Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005

«Εμπορευματικό Κέντρο» είναι ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, διαρθρωμένων υπηρεσιών και υποδομών διαφορετικών μέσων μεταφοράς, που ιδρύεται και λειτουργεί σε περιοχή, που επιτρέπονται δραστηριότητες για εξυπηρέτηση συνδυασμένων μεταφορών και υποχρεωτικά περιλαμβάνει ή συνδέεται με σιδηροδρομικό σταθμό ή λιμάνι ή αεροδρόμιο.(αρθρο 1)

Τα Εμπορευματικά Κέντρα καταλαμβάνουν έκταση τουλάχιστον 100 στρεμμάτων, εκτός από αυτά που χωρο-θετούνται σε νησιά, πλην της Κρήτης, για τα οποία η ελάχιστη έκταση ορίζεται σε 50 στρέμματα.(αρθρο 2)

Επιχειρηματικά πάρκα

Άρθρο 42 ν3982/11 Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 12 ΝΟΜΟΣ 4635/2019

Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) είναι ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων κάθε βαθμού όχλησης.αναλογα με τον τυπο του

Ο σκοπος της αναπτυξης τους προβαλλεται η οικονομική πρόοδο και η επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, η προστασία του περιβάλλοντος, η προώθηση της πράσινης ανάπτυξης και επιχειρηματικότητας και η βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών

Η ανάπτυξη των ΕΠ γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί:

- α) στην περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης,
- β) στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης,
- γ) στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης,
- δ) στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
- ε) στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών.

Η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) ορίζεται σε εκατόν πενήντα (150) στρέμματα για ΕΠ τύπου Α΄ , σε εκατό (100) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β΄ και σε πενήντα (50) στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ΄ και για ΕΠ Ειδικού Τύπου.

Στα ΕΠ εγκαθίστανται και ασκούνται:

Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.

Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.

Δραστηριότητες του Ν. 1575/1985 (Α' 207).

Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια.

Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.

Μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του άρθρου 47 παράγραφος 1, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του άρθρου 41 παράγραφοι α' έως ε' **πολεοδομούνται**

Οι όροι δόμησης προσδιορίζονται στην απόφαση της παρ. 6 του άρθρου 46. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια:

α. Ποσοστό κάλυψης μέχρι εβδομήντα τοις εκατό (70%). Το μέγεθος αυτό ισχύει και για τους Οργανωμένους Υποδοχείς με τους προϋφιστάμενους νόμους του ν. 3982/2011.

β. Συντελεστής δόμησης μέχρι 2,0 για τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις, 1,6 για τα επαγγελματικά εργαστήρια και τις χρήσεις εφοδιαστικής και 1,4 για τις υπόλοιπες χρήσεις.

γ. Η επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση των οικοπέδων στα Επιχειρηματικά Πάρκα προκύπτει από την ακόλουθη σχέση:

(σ.ο.) = 7,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους.

δ. Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ.

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής με εισφορές σε γη και σε χρήμα.

Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25 %) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας.¹

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας που έχει αυτή, κατά τον χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής.

ΕΣΧΑΣΕ Ν 3894/2010

Ο νόμος 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» γνωστός ως "fast track" (ΦΕΚ 204 Α, 2/12/2010), καθορίζει το νομοθετικό πλαίσιο υλοποίησής τους.

Μετά και από τις τροποποιήσεις που υπέστη ο αρχικός επενδυτικός νόμος 3894/2010 από τους Ν. 4072/2012, Ν. 4146/2013, Ν. 4242/2014 και Ν. 4262/2014, Ν 4310/2014 ,καθορίζεται το πλαίσιο πολεοδομικής ωρίμανσης και αξιοποίησης των δημόσιων ακινήτων.

Ως Στρατηγικές Επενδύσεις, νοούνται οι παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Οι Στρατηγικές Επενδύσεις αφορούν ιδίως στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση, αναδιάρθρωση, εκσυγχρονισμό ή στη διατήρηση υφιστάμενων υποδομών, εγκαταστάσεων και δικτύων:

- α. στη βιομηχανία,
- β. στην ενέργεια,
- γ. στον τουρισμό,
- δ. στις μεταφορές και επικοινωνίες,
- ε. στην παροχή υπηρεσιών υγείας,
- στ. στη διαχείριση απορριμμάτων,
- ζ. σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας,
- η. στον τομέα εκπαίδευσης,
- θ. στον τομέα του πολιτισμού,
- ι. στον πρωτογενή τομέα και στη μεταποίηση αγροδιατροφικών προϊόντων και
- ια. στην παροχή υπηρεσιών, εν γένει, του τριτογενούς τομέα, ζ. Το συνολικό κόστος της επένδυσης σε έργα υψηλής έρευνας, τεχνολογικής ανάπτυξης και καινοτομίας αυτοτελώς ή για επενδύσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του παρόντος είναι πάνω από 1.000.000 ευρώ.

Οι Στρατηγικές Επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο είτε από ιδιώτες είτε με συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με το ν. 3389/2005 (ΦΕΚ 232 Α΄) είτε με συμβάσεις μικτής μορφής.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και προηγούμενη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), κατόπιν αίτησης του Φορέα Πραγματοποίησης. (Όπως τροποποιήθηκε με την παρ.9 Άρθρο 2 Ν 4072/2012)

Για την πραγματοποίηση των στρατηγικών επενδύσεων απαιτείται η προηγούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης.

Δεν επιτρέπεται να υλοποιείται επένδυση που υπάγεται στον παρόντα νόμο, σε περιοχές του δικτύου NATURA, οι οποίες έχουν ρητά χαρακτηριστεί ως περιοχές απολύτου προστασίας της φύσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 19 του Ν.1650/1986 (Α΄ 160)

Για την εξυπηρέτηση των συγκεκριμένων επενδύσεων ορίζονται διαδικασίες αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησιών, σε όφελος του ιδιώτη επενδυτή και μπορεί να δημιουργούνται «ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου» γύρω από τις περιοχές των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.

ΕΣΧΑΔΑ Ν 3986/11 ΑΡΘΡΟ 12

Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται:

α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο.(όπως τροποποιήθηκε με την παρ.24 άρθρο 28 νομος 4280/2014)

β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (Κ.Υ.Α) 107017/2006 (Β' 1225 (Όπως τροποποιήθηκε με την παρ.5 Άρθρο 3 νομος 4092/2012 με ισχύ την 8/11/2012)

Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.(Όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 Άρθρο 9 νομος 4062/2012 με ισχύ την 30/3/2012)

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών και Τουρισμού, που εκδίδεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ, εγκρίνεται η πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού - τουριστικού χωριού ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Στη συνολική κατά τα ανωτέρω έκταση της προς πολεοδόμηση περιοχής δεν περιλαμβάνεται το τμήμα της επιφανείας του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού που προορίζεται για τη δημιουργία γηπέδου ή γηπέδων γκολφ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4.

Διατάξεις οι οποίες αφορούν στην εισφορά σε γη και χρήμα δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση την παράγραφο αυτή

Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του εγκρινόμενου με αυτό συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την

αντιστοίχισή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων.(Όπως προστέθηκε με την παρ.2 άρθρο 78 νομος 4495/2017 με ισχύ την 3/11/2017)

Δ.6: Οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων

Σύνθετα τουριστικά καταλύματα

Ν 4002/2011 αρθρο 8

Ο Ν. 4002/2011 καθορίζει την έννοια, τους όρους και τις προϋποθέσεις δημιουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και τουριστικής κατοικίας, απόσυρσης παλαιών ξενοδοχείων, αλλά και χωροθέτησης Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ).

Επιγραμματικά, με βάση το Ν. 4002/2011 καθορίζονται κυρίως οι κανόνες για:

- Την ανάπτυξη των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και της τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα.
- Την απόσυρση και την κατεδάφιση των παλαιών τουριστικών καταλυμάτων.
- Τη δημιουργία νέων Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ).
- Την απλοποίηση και επιτάχυνση της αδειοδοτικής διαδικασίας για το σύνολο των τουριστικών επενδύσεων.

Ειδικότερα, ο νόμος αυτός εισάγει την τουριστική κατοικία με τη μορφή σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (mixeduseresorts), οι οποίες θα μπορούν να αναπτύσσονται σε εκτάσεις τουλάχιστον 150 στρεμμάτων, σε συνδυασμό με ξενοδοχεία 5 αστέρων.

Επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών.

Το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της συνολικώς δομημένης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.

Οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να εφαρμόζονται και επί υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων της παρ. 1 Α του άρθρου 2 του Ν. 2160/93 που έχουν κατασκευασθεί σε γήπεδα τουλάχιστον 50.000 τ.μ. και τα οποία πληρούν ή μπορεί να αποκτήσουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις που ορίζονται στο Ν. 4002/2011, με το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών να μην υπερβαίνει το 20% της συνολικώς δομημένης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε γήπεδα μεγαλύτερα των 800.000 τ.μ. επιτρέπεται μόνο σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) που χαρακτηρίζονται και οριοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, όπως τροποποιείται με το νόμο αυτόν. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται επί γηπέδων μεγαλύτερων των 800.000 τ.μ. για τα οποία έχουν καθοριστεί, με ειδικές διατάξεις, ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα τουριστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης.

Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20/28.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 61), όπως ισχύει. Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,15 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,10. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο.

Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,10, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,05. Εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 οπών τουλάχιστον, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται σε 60% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,10 και σε 75% αντίστοιχα εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,05. Με τις διατάξεις του νόμου αυτού, στον ορισμό περί σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, ξεκαθαρίζεται και το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συνιδιοκτητών, αλλά και τη λειτουργία του όλου συγκροτήματος

Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας του άρθρου 10Α του ν. 4002/2011.»

Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας: Μικτά τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. α' της περ. α' της παρ. 2, που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 2. Του ν 4276/2014

Επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας της υποπερ. ζζ' της υποπαρ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζόντιων και κάθετων, κατά τις κείμενες διατάξεις και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.

Τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας αναπτύσσονται σε γήπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πενήντα χιλιάδων (50.000) τ.μ. και μέχρι εκατό πενήντα χιλιάδες (150.000) τ.μ. (Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 37 νομος 4759/2020)

Πίνακας Δ 4: Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

ΕΙΔΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΩΙΩΣΗΣ	ΤΡΟΠΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ
ΠΟΑΠΔ ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	N 1650/86 (άρθρο 24) N 4759/2020	ΣΔ 1,6 για βιομηχανικές εγκαταστάσεις χονδρικό ΣΔ 1,2 για χονδρεμπόριο ΣΔ 0,6 τις υπόλοιπες περιοχές δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα	Ποσοστό Κ.Χ. και Κ.Φ.Χ: 40% της συνολικής έκτασης της ΠΟΑΠΔ (αρ.24 παρ.5α του ν. 1650/1986)	Δεν προσδιορίζεται ρητά	Στρατηγική Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων μαζί με το Π.Δ.
ΠΟΤΑ (άρθρο 8 Ν 4447/2016)	N 2545/97 (άρθρο 29) N 4002/2011 (άρθρα 8,9) N 4179/2013 (άρθρα 1,2,4,5) ΚΥΑ 4671/2014	Ελάχιστη έκταση Κάλυψη 20% Δόμηση ΣΔ 0,15 Υψος 7.50 μ για απόσταση μέσα στα 200 μ από ακτή 13,50 μ για μετά τα 200 μ	Ποσοστό Κ.Χ. και Κ.Φ.Χ: 50% της συνολικής έκτασης της ΠΟΤΑ (αρ.29 παρ.6γ του ν. 2545/1997)	Επιτρέπεται / Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου δόμησης (άρθρο 12)	Π.Δ. Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων
ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	N 3333/05	Ελάχιστη έκταση 100 στρεμ Εκτος από Κρητη 50 στρεμ		Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια	
ΕΣΧΑΣΕ	N 3894/10 (άρθρο 24) N 4446/2013	ΣΔ 0,4	Για Τουριστικό Χωριό Ποσοστό Κ.Χ. και Κ.Φ.Χ: 50% της συνολικής έκτασης της ΠΟΑΠΔ (αρ.12 παρ7α του ν. 3986/2011)	Επιτρέπεται	Π.Δ. Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων
ΕΣΧΑΔΑ	N 3986/11 (άρθρο 12)	Σ.Δ. 0,4	Ποσοστό Κ.Χ. και Κ.Φ.Χ: 50% της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ		Π.Δ. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικ

ΕΙΔΟΣ	ΝΟΜΟΣ	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΟΙΩΣΗΣ	ΤΡΟΠΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ
					ων Επιπτώσεων
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ	N 3982/11 (άρθρο 41)	Ελάχιστη έκταση Κάλυψη 70% Σ.Δ=2 για βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις Σ.Δ=1,6 για επαγ. Logistics Σ.Δ=1,4 για υπόλοιπα 150 στρ. γ ια Ε.Π τύπου Α 100 στρ για Ε.Π. τύπου Β 50στρ. Τύπου Ε.Π. Τύπου Γ	Πολεοδομούνται (άρθρο 52) Απόφαση Γεν. Γραμ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Εισφορά σε γή : 25% επι του αρχικού Εισφορά σε χρήμα : 15% της αξίας		Απόφαση Αποκεντρωμένου
ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	4008/2011 Α' 180	Απαιτούμενη έκταση 800000 τμ εντός ΠΟΤΑ) ΣΔ 0,15 ΣΔ 0,10 για Κρητη, Κερκυρα, Ροδο,Ευβοια	40% ποσοστο πωλουμενων για υλοποιουμ ΣΔ 0,10, 60% για υλοποιούμ ΣΔ 0,05		ΠΔ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ & ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΙΡΗΣΕΙΣ	N4276/2014 Α'155	8000τ.μ. άρτια και οικοδομησιμα Εξαιρεση :4000 με αποφαση Υποργού με περιβαλλοντολογικά κριτήρια ΣΔ 0,18 εως 50 στρ ΣΔ 0,15 από 50στρ-100στρ			
ΜΙΚΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	4002/2011 (άρθρο 10Α)	Απαιτούμενη έκταση από 50 στρεμ εως 150στρ Σ.Δ=0,15 για κατοικημένα νησιά πλήν Κέρκυρας, Ρόδου, Εύβοιας , Κρήτης	Πώληση ποσοστού 10%		

Β ΜΕΡΟΣ

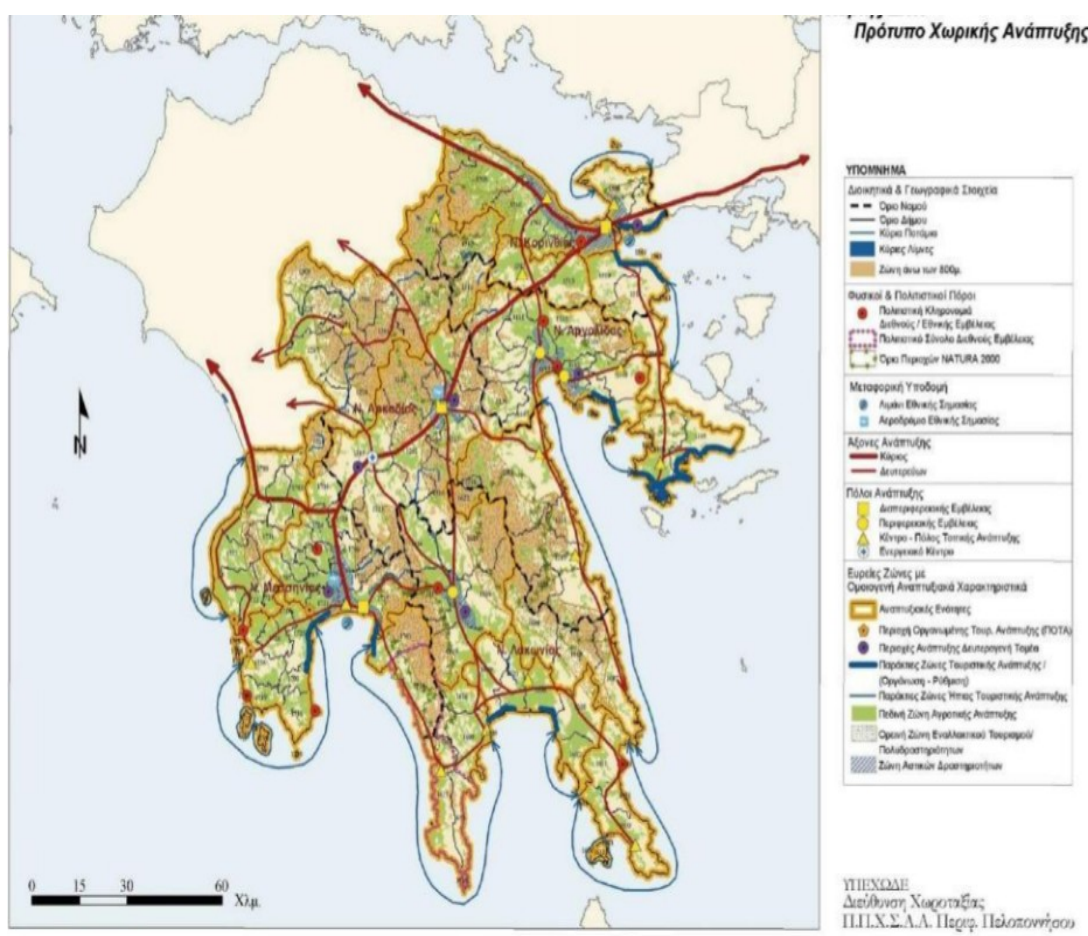
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε - Μελέτη περίπτωσης

Μελέτη περίπτωσης:

Συγκριτική αξιολόγηση της δόμησης εκτός σχεδίου και εκτός σχεδιασμού και εκτός σχεδίου με σχεδιασμό καθώς και των οργανωμένων υποδοχέων στον Ν. Μεσσηνίας

Ε.1: Γενικά χαρακτηριστικά Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας

Θέση



Χάρτης Ε.1 : Διοικητική Περιφέρεια Πελοποννήσου

Η ΠΕ Μεσσηνίας βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο της Πελοποννήσου
Χαρακτηρίζεται από κατά κύριο λόγο πεδινές και ημιορεινές εύφορες εκτάσεις αλλά και από ένα εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο στο Ιόνιο Πέλαγος αλλά και στον Μεσσηνιακό κόλπο.

Διοικητική διαίρεση

Σύμφωνα με την νέα διοικητική διαίρεση (πρόγραμμα “Καλλικράτης”) που έχει τεθεί σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου του 2011, η Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου έχει τους Δήμους Καλαμάτας, Μεσσήνης, Δυτικής Μάνης, Οιχαλίας, Πύλου-Νέστορος, Τριφυλίας Σημειώνεται ότι ο Δήμος Καλαμάτας δημιουργήθηκε από τη συνένωση των τέως Καλαμάτας Άριος, Αρφαρών και Θουρίας που αφορούσαν στην προηγούμενη διοικητική διαίρεση (σχέδιο “Καποδίστριας”). (Πίνακας Ε1).

Πίνακας Ε 1: Εκταση και πληθυσμός ανά Καλλικρατικό Δήμο στη Π.Ε Μεσσηνίας

	ΔΗΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΠΛΗΘ	ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ
Μεσσηνίας	Δυτικής Μάνης	402,8	6.945	Καρδαμύλη
	Καλαμάτας	440,3	69.849	Καλαμάτα
	Μεσσήνης	563,7	23.482	Μεσσήνη
	Οιχαλίας	411,4	11.228	Μελιγαλάς
	Πύλου-Νέστορος	554,3	21.077	Πύλος
	Τριφυλίας	612,1	27.373	Κυπαρισσία

Πηγή: ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΡΧΗ (ΕΛΣΤΑΤ)

Περιγραφή	Σύνολο	Οικονομικά ενεργοί						Οικονομικά μη ενεργοί
		Απασχολούμενοι						
		Σύνολο	Σύνολο	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας	Άνεργοι	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	159.954	64.347	53.892	14.536	8.355	31.001	10.455	95.607
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	69.849	29.749	23.967	1.746	4.280	17.941	5.782	40.100

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011

Πίνακας Ε 2 : Σύνθεση Απασχολουμένων στη Π.Ε Μεσσηνίας

Χρήσεις γης

Η συνολική έκταση της Περιφερειακής Ενότητας (τ. Νομού Μεσσηνίας) αντιστοιχεί στο 19,3% της έκτασης της Περιφέρειας Πελοποννήσου και το 2,3% του συνόλου της έκτασης της Χώρας. Από το σύνολο της έκτασης του Νομού οι πεδινές εκτάσεις αναλογούν στο 34% και αποτελούνται από το σύνολο σχεδόν της παραλιακής ζώνης και την πεδιάδα της Μεσσήνης. Οι ημιορεινές εκτάσεις αναλογούν στο 26% και οι ορεινές στο 40% και αποτελούνται από τις δυτικές πλαγιές του Ταυγέτου και των βουνών της Κυπαρισσίας, Ιθώμης και Λυκοδήμου.

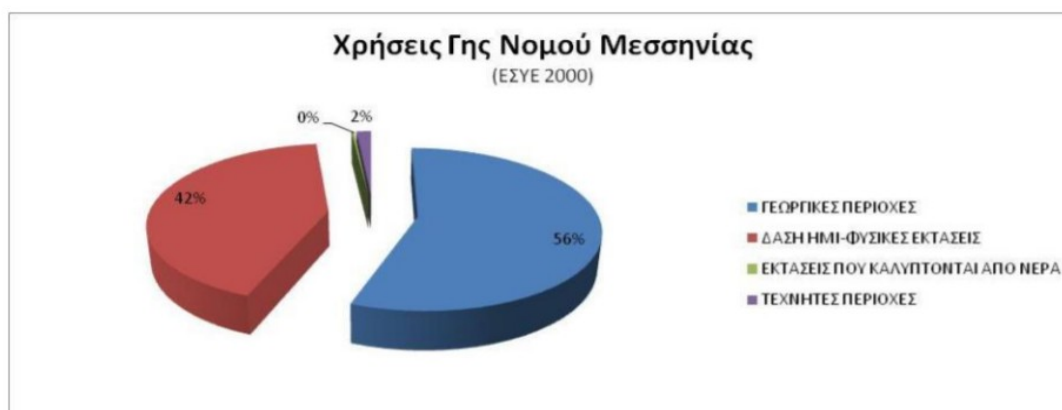
Η κατανομή της συνολικής έκτασης του Νομού στις βασικές κατηγορίες χρήσεων φαίνεται στον παρακάτω πίνακα (διαθέσιμα στοιχεία της ΕΣΥΕ υπάρχουν μέχρι το 2000). Οι καλλιεργούμενες εκτάσεις καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο τμήμα της επιφάνειας του Νομού, όπως φαίνεται στο Σχήμα

Εκτάσεις σε χιλιάδες στρέμματα

	Γεωργικές περιοχές	Δάση – ημιφυσικές εκτάσεις	Εκτάσεις που καλύπτονται	Τεχνητές περιοχές	Σύνολο εκτάσεων
Π.Ε. Μεσσηνίας (τ. Νομός Μεσσηνίας)	55,7%	42,4%	0,3%	1,6%	2.996,9
Πελοπόννησος	46,1%	52,2%	0,2%	1,5%	15.505,6
Σύνολο Ελλάδος	49,4%	47,3%	1,4%	2,0%	131.981,80

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας Ε 3: Χρήσεις γης στην ΠΕ Μεσσηνίας



Πηγή: ΕΣΥΕ (2000)

Παρατηρούμε ότι οι γεωργικές περιοχές του ν Μεσσηνίας καλύπτουν το 55,7% της συνολικής έκτασης του νομού , κατά πολύ μεγαλύτερο του 46,1%, που αποτελεί το ποσοστό επί της συνολικής έκτασης της Πελοποννήσου και το 49,4% ,που αποτελεί το συνολικό ποσοστό της Ελλάδας

Προστατευόμενες περιοχές

Στην Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας εντοπίζονται εννέα (9) προστατευόμενες περιοχές του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000,. Με την υπ' αριθμ. 50743/11.12.2017 Κ.Υ.Α. των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων αναθεωρήθηκε ο εθνικός κατάλογος των περιοχών Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000. Σύμφωνα με την Απόφαση αυτή τροποποιήθηκε μόνο η περιοχή με κωδικό GR2550006 «Όρος Ταΰγετος». Η τροποποίηση αφορά αύξηση της επιφάνειας της προστατευόμενης περιοχής από 53.367,46 εκτ. σε 53.600,45 εκτ. Πίνακας 12: Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (SCI) του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 στην περιοχή του τ. Νομού Μεσσηνίας

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (εκτ.)

GR2550001 Φαράγγι Νέδωνα (Πέταλον-Χάνι) 1.241,84

GR2550002 Πηγές και εκβολές Πάμισου - GR2550003 Νήσοι Σαπιέντζα και Σχίζα, Ακρωτήριο Ακρίτας 11.295,05

GR2550004 Λιμνοθάλασσα Πύλου (Διβάρι) και Νήσος Σφακτηρία, Άγιος Δημήτριος 3.551,97 GR2550005 Θίνες Κυπαρισσίας (Νεοχώρι-Κυπαρισσία) 1.342,86

GR2550006 Όρος Ταΰγετος 53.600,45

GR2550007 Θαλάσσια περιοχή Στενού Μεθώνης 972,24

GR2550008 Λιμνοθάλασσα Γιάλοβας και Νήσος Σφακτηρία 1010,23

GR2550009 Όρος Ταΰγετος – Λαγκάδα Τρύπης 48.785,87

Χάρτες των περιοχών Natura 2000 (αρχεία GIS “gr_natura_v29.zip”) είναι αναρτημένοι στον διαδικτυακό ισότοπο του ΥΠΕΚΑ www.ypeka.gr.

Οικοδομική δραστηριότητα

Καταγράφηκε η οικοδομική δραστηριότητα του έτους 2021 , με επεξεργασία των στοιχείων της Πολεοδομίας Καλαμάτας που υποστηρίζει διοικητικά και τους δήμους Δυτικής Μάνης και Οιχαλίας (Πίνακας Ε5).

Στη συνέχεια και προκειμένου να γίνει μία σύγκριση της οικοδομικής δραστηριότητας με την εποχή πριν την κρίση, αξιολογήθηκε μία αντίστοιχη έρευνα –μελέτη που εixa διεξάγει και κατά την οποία είχε γίνει στατιστική ανάλυση στα δεδομένα των οικοδομικών αδειών που χορηγήθηκαν από την Δ/νση Πολεοδομίας Καλαμάτας του Ν Μεσσηνίας ,τους μήνες **Σεπτέμβριο και Δεκέμβριο 2007** και ελήφθησαν από τα στατιστικά δελτία μηνιαίας έρευνας νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας. (Τα δεδομένα ελήφθησαν από τα στατιστικά δελτία, του μηνός Σεπτεμβρίου (9^{ος} μήνας) 78 τον αριθμό και Δεκεμβρίου (12^{ος} μήνας) 52 τον αριθμό.από σχετική εργασία επεξεργασίας στοιχείων μηνιαίας έκδοσης οικοδομικών αδειών) στους Δήμους Καλαμάτας , Μεσσήνης, Μάνης, Πεταλιδίου ,Αβίας

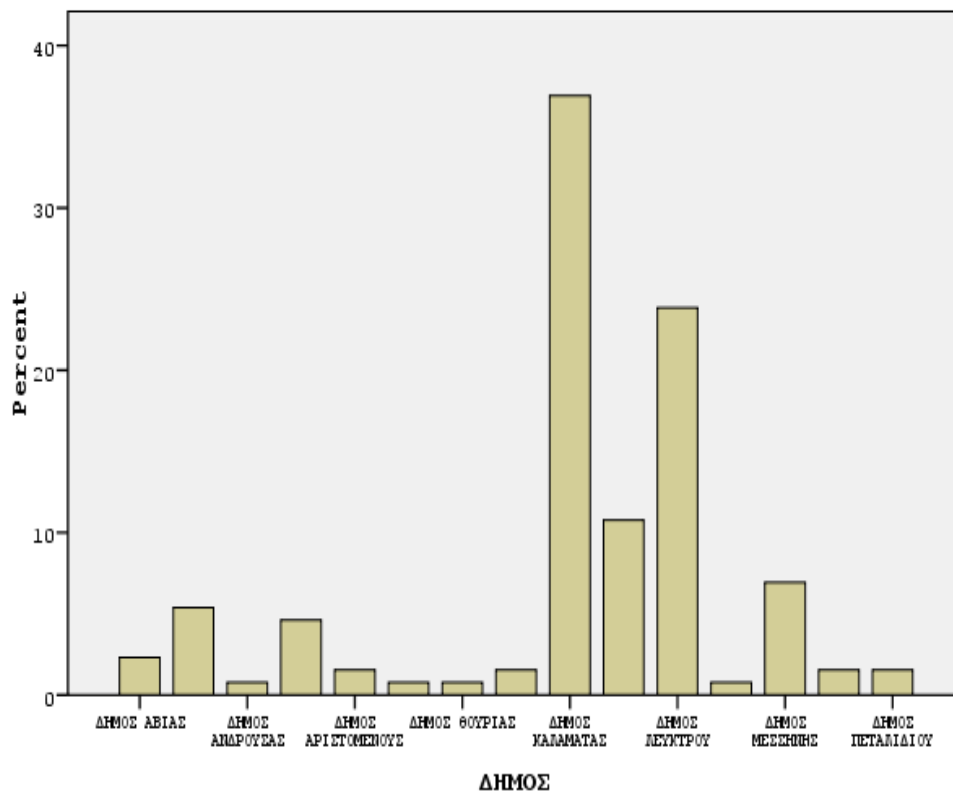
Μια πρώτη παρατήρηση , είναι ότι ποσοστό 38% αφορά οικοδομικές άδειες στον καποδιστριακό δήμο Καλαμάτας, ποσοστό 28% αφορά τον Δήμο Δυτικής Μάνης, και έπεται ο Δήμος Μεσσήνης με ποσοστό 8%

Πίνακας Ε 4 : Κατανομή οικοδομικών αδειων ανά μήνα

ΔΗΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	48	36,9
ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΤΡΟΥ	31	23,8

ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΩΝΗΣ	14	10,8
ΔΗΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΗΣ	9	6,9
ΔΗΜΟΣΑΙΠΕΙΑΣ	7	5,4
ΔΗΜΟΣ ΑΡΙΟΣ	6	4,6
ΔΗΜΟΣ ΑΒΙΑΣ	3	2,3
ΔΗΜΟΣ ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΟΥΣ	2	1,5
ΔΗΜΟΣ ΙΘΩΜΗΣ	2	1,5
ΔΗΜΟΣ ΟΙΧΑΛΙΑΣ	2	1,5
ΔΗΜΟΣ ΠΕΤΑΛΙΔΙΟΥ	2	1,5
ΔΗΜΟΣΑΝΔΡΟΥΣΑΣ	1	0,8
ΔΗΜΟΣ ΑΡΦΑΡΩΝ	1	0,8
ΔΗΜΟΣ ΘΟΥΡΙΑΣ	1	0,8
ΔΗΜΟΣ ΜΕΛΙΓΑΛΑ	1	0,8
Total	130	100

ΔΗΜΟΣ



Διάγραμμα κατανομής οικοδομικών αδειών ν Μεσσηνίας (πλην Πύλου και Τριφυλίας)

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ - ΔΥΤ. ΜΑΝΗΣ - ΟΙΧΑΛΙΑΣ (1-1-2020) (31-12-2020)					
1	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ	ΑΡΙΘ. ΑΔΕΙΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΝΗ	ΟΙΧΑΛΙΑ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ	194	116	67	9

Πίνακας Ε 5: Οικοδομικές άδειες έτους 2020(ίδια επεξεργασία)

Από την επεξεργασία των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος έκδοσης οικοδομικών αδειών e-adeies, που διαχειρίζεται το ΤΕΕ, για το έτος 2020 ,προκύπτει η δραματική μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας η οποία άρχισε στην αρχή της δεκαετίας της κρίσης του 2010 και έβαινε μειούμενη.

Παρατηρούμε ότι ο αριθμός οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν σε 3 μήνες το έτος 2007 , είναι ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν καθ όλο το έτος 2020 .

Όμως η αναλογία των οικοδομικών αδειών που εκδίδονται στον Δήμο Καλαμάτας και στον Δήμο Δυτικής Μάνης, διατηρείται στα ίδια επίπεδα

E.2: Κατευθύνσεις στρατηγικού σχεδιασμού

Εθνικό Πλαίσιο- ΓΠΧΣΑΑ, 2008

Η διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, σημειώνεται ότι αποτελεί μεν σημαντικό προνόμιο της χώρας, όμως η έλλειψη ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού οδηγεί σε υποβάθμιση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της,. φύση, τοπία και παραδοσιακοί οικισμοί δεν προστατεύονται με επάρκεια στην πράξη, λόγω συγκρούσεων με οικονομικά συμφέροντα, που επενδύουν σε ακίνητα, και των έντονων τάσεων οικιστικής ανάπτυξης. Επισημαίνεται η ιδιαίτερη μέριμνα που πρέπει να ληφθεί για το 'τοπίο', ώστε να αποτελέσει σημαντική συνιστώσα των πολιτικών χωροταξίας, πολεοδομίας, περιβάλλοντος, πολιτισμού και αγροτικής οικονομίας

ΕΠΧΣΑΑ για τις ΑΠΕ, 2009

Ο αγροτικός χώρος δεν αντιμετωπίζεται ειδικά, αλλά ταυτίζεται ουσιαστικά με τον μη αστικό χώρο, με διακρίσεις ενίοτε στη βάση γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση ΑΠΕ.

Η αντιμετώπιση του αγροτικού χώρου ως υποδοχέα εγκατάστασης ΑΠΕ, αποσαφηνίζεται πλήρως με επόμενη νομοθετική ρύθμιση, όπου σε αγροτεμάχια που χαρακτηρίζονται από τη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης του οικείου νομού ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση και την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από σταθμούς Α.Π.Ε. Ν.3851/2010, άρθρο 9 παρ. 6 (ΦΕΚ 85Α/ 4.06.2010)

Ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αιεφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009)

Το «Ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αιεφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού», το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 11508/2009 ΥΑ, αντί να δώσει νέες κατευθύνσεις στην οργάνωση του χώρου, προσαρμόστηκε σε πολλές περιοχές στην ήδη διαμορφωμένη αυθαίρετη οικονομική και πολεοδομική κατάσταση. Επισημαίνεται ότι αν και η ως άνω Υπουργική Απόφαση προέβλεπε συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα⁷, για την υλοποίηση των απαιτούμενων εκτάσεων των υποδοχών ,εν τούτοις οι σχετικές διαδικασίες δεν έχουν ξεκινήσει έως σήμερα.

Ε.3: Περιφερειακό πλαίσιο Πελοποννήσου

Από το θεσμοθετημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΥΑ 25294, ΦΕΚ Β'1485/10.10.2003) προκύπτουν οι ακόλουθες βασικές κατευθύνσεις

Βασικές κατευθύνσεις

- Οργάνωση των ορεινών περιοχών ως πεδίων παρεμβάσεων με κατεύθυνση κυρίως προς τις ήπιες δραστηριότητες εναλλακτικού τουρισμού και αναψυχής, με ένταξη και ανάδειξη των παραδοσιακών οικισμών, τη δημιουργία κέντρων βιοτεχνικών - οικοτεχνικών δραστηριοτήτων, συνδεδεμένων με τη δασική διαχείριση, ειδικές καλλιέργειες, βιολογική γεωργία - κτηνοτροφία και εν γένει ενίσχυση της πολυδραστηριότητας.
- Ελεγχόμενη αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών (προστασία - διαχείριση).
- Δημιουργία ενιαίου πλέγματος πολιτισμικών πυρήνων υπερεθνικής εμβέλειας και ένταξή τους, σε συνδυασμό με τα επί μέρους τοπικά πολιτιστικά στοιχεία και ιστορικές διαδρομές, σε επί μέρους υποσύνολα ειδικών ενδιαφερόντων.
- Ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με παράλληλη προστασία και πρόβλεψη δραστηριοτήτων που θα ενισχύσουν τη βιώσιμη ανάπτυξη (περιοχές 2000, υγροβιότοποι, ορεινοί δρόμοι, ποταμοί, λίμνες, οικοσυστήματα, φυσικά τοπία).
- Αναδιάρθρωση, ιεράρχηση και προώθηση του πλέγματος των αναγκαίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών.
- Έλεγχος των χρήσεων γης για προστασία και βιώσιμη ανάπτυξη των φυσικών πόρων μέσα από τους υφιστάμενους θεσμούς και μηχανισμούς του χωροταξικού, πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας περιβάλλοντος.

Κατευθύνσεις αναφορικά με τον τουρισμό

Πολυμορφική Τουριστική ανάπτυξη. Η τουριστική ανάπτυξη παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στην Περιφέρεια. Διαπιστώνεται ότι υπάρχουν σημαντικές προοπτικές για ενίσχυση της συμμετοχής του τουρισμού στο παραγόμενο περιφερειακό προϊόν και την απασχόληση.

Το πρότυπο Ήλιος-Θάλασσα εκτιμάται ότι θα εξακολουθήσει να είναι κυρίαρχο, εφόσον τα φυσικά αυτά στοιχεία αποτελούν σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα γεωγραφικών περιοχών, όπως η Πελοπόννησος, που βρίσκονται σε νότιο, σχετικά ήπιο γεωγραφικό πλάτος.

Όμως η χωρική έκφραση του προτύπου αυτού, που συνδέεται κατά κανόνα με μαζικό τουρισμό, μπορεί σταδιακά να απομακρυνθεί από το γνωστό πρότυπο των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που δομούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές, και να στραφεί και προς ένα νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, που θα υλοποιείται (κατά προτεραιότητα) σε προσδιορισμένες ζώνες τουρισμού-αναψυχής, ή σε οργανωμένους υποδοχείς (π.χ. ΠΟΤΑ, με την Πελοπόννησο να έχει υλοποιήσει την πρώτη τέτοια εκμετάλλευση στην Ελλάδα).

Το νέο αυτό πρότυπο λαμβάνει υπόψη του τις σύγχρονες τάσεις παραθερισμού και διακοπών και παρέχει διαμονή σε συνδυασμό ξενοδοχειακών καταλυμάτων και τουριστικών κατοικιών που αναπτύσσονται μαζί με εγκαταστάσεις αναψυχής και ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις σε ενιαίο χώρο βάσει ενός συνολικού πολεοδομικού, αρχιτεκτονικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

Παράλληλα, ο συνδυασμός φυσικού περιβάλλοντος και πολιτιστικών πόρων με τις διαχρονικές παραδόσεις και τα ονομαστά τοπικά προϊόντα της Πελοποννήσου, δημιουργούν ένα υγιές επιχειρηματικό υπόβαθρο για την ανάπτυξη ποικίλων μορφών και δράσεων ήπιου / εναλλακτικού τουρισμού.

Το πρότυπο του εναλλακτικού τουρισμού μπορεί να συνυπάρξει με το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και να λειτουργήσει συμπληρωματικά στην ικανοποίηση του στρατηγικού στόχου της Περιφέρειας να δημιουργήσει το δικό της αναγνωρίσιμο 'στίγμα' στους τουριστικούς προορισμούς, διεθνώς.

Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων

Το αναδυόμενο νέο τουριστικό πρότυπο, που συνδυάζει τον ποιοτικό με τον μαζικό τουρισμό και με περιοχές τουριστικής κατοικίας, έχει ήδη αρχίσει να υλοποιείται στην ΠΟΤΑ Ρωμανού (ΠΕ Μεσσηνίας), και θα εξακολουθήσει να χαρακτηρίζει τις οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις για τα επόμενα χρόνια στην Πελοπόννησο.

Οι υπόλοιπες περιοχές ΠΟΤΑ που έχουν ήδη θεσμοθετηθεί στην ΠΕ Μεσσηνίας (ΦΕΚ 887/Δ/2001) ολοκληρώνουν τις τουριστικές υποδομές του είδους αυτού στην ΠΕ Μεσσηνίας για το χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης.

Πρωθείται η ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων και στις άλλες ΠΕ, με προτεραιότητα τις ΠΕ Αργολίδας και ΠΕ Λακωνίας.

Για την υποστήριξη της βιώσιμης ανάπτυξης οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων χρειάζεται να δοθεί ιδιαίτερη μέριμνα για να βελτιωθούν οι συγκοινωνιακές προσβάσεις και οι λοιπές τεχνικές και περιβαλλοντικές υποδομές.

Αναφορικά με την Γεωργία

Κατευθύνσεις:

- Δημιουργία ενός βιώσιμου και ανταγωνιστικού συστήματος γεωργίας με σκοπό τη διατήρηση του αγροτικού πληθυσμού και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας σε αγροτικές μειονεκτικές, ορεινές και νησιωτικές περιοχές.
- Διατήρηση της γεωργίας και της εντατικής κτηνοτροφίας, με παράλληλη προστασία της γεωργικής γης, ιδιαίτερα στις γόνιμες πεδινές περιοχές, που περιλαμβάνουν: τους κάμπους της **Κορινθίας, Αργολίδας, Λακωνίας** και το **Μεσσηνιακό κάμπιο**.

Δραστικός περιορισμός της διάχυσης αστικών χρήσεων στην γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Τυχόν απόδοσή της σε άλλες χρήσεις πρέπει να γίνεται με φειδώ, ύστερα από στάθμιση των παραγόντων κόστους ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, λαμβανομένων υπόψη και των επιλογών ανάπτυξης που απορρέουν από το ΓΠΧΣΑΑ.

- Αναδιάρθρωση των καλλιεργειών και εκλογίκευση των συστημάτων άρδευσης και της χρήσης λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης πολιτικής διαχείρισης των υδάτινων πόρων.
- Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των υδατοκαλλιεργειών και προώθηση Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ.)

Γεωργική Γη Α' Προτεραιότητας.

Η κατεύθυνση της προστασίας της γεωργικής γης ιδιαίτερα της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, από μη συμβατές χρήσεις, διατυπώνεται ρητά σε όλα τα χωροταξικά πλαίσια, όμως δεν μπορεί να υλοποιηθεί συνολικά για την Περιφέρεια όσο δεν προσδιορίζονται χωρικά οι κατηγορίες παραγωγικότητας της αγροτικής γης, σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις των Υπουργών ΥΠΕΚΑ και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (αρ.168040, ΦΕΚ 1528/Β/7.9.2010, τροπ. αρ.072528, ΦΕΚ 102/Β/2011). Η υστέρηση αυτή καλύπτεται σε κάποιο βαθμό από τα εκπνούμενα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, αλλά είναι σαφές ότι η διαδικασία αυτή δεν μπορεί να είναι αποδεκτή, δεδομένου του αποσπασματικού χαρακτήρα της, του αργού ρυθμού θεσμοθέτησης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και του ελλείμματος στον καθορισμό χρήσεων γης που εξακολουθεί να είναι υψηλό για την Περιφέρεια

E.4: Ειδικότερα για την ΠΕ Μεσσηνίας

Στα πλαίσια του Προγράμματος εκπόνησης των μελετών για την «Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» για το σύνολο των Περιφερειών της Χώρας (εκτός της Αττικής), σε εφαρμογή του Ν. 2742/1999 - ΦΕΚ Α 207 / 07.10.1999 και σύμφωνα με την Υ.Α. 51949/2010 - ΦΕΚ 1925/Β/13.12.2010 για την «Παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής του Γενικού των Ειδικών και των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» έχουν ήδη συνταχθεί τα Πορίσματα των Εκθέσεων Αξιολόγησης των ισχυόντων Περιφερειακών Πλαισίων των 12 Περιφερειών της Επικράτειας.

Επομένως, σύμφωνα με τη μελέτη «αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του περιφερειακού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης περιφέρειας Πελοποννήσου φάση α' - στάδιο α2 σύνοψη πορισμάτων της έκθεσης αξιολόγησης», 2013 και τη μελέτη «αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του περιφερειακού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης περιφέρειας Πελοποννήσου β' φάση: αναθεώρηση – εξειδίκευση του ππχσαα Πελοποννήσου στάδιο β.1.», 2015, που εκπονήθηκαν από το μελετητικό γραφείο «γραφείο Δοξιάδη σύμβουλοι για την ανάπτυξη και οικιστική ανώνυμος εταιρεία», γίνεται εκτενής αναφορά στο χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής της Καλαμάτας

Στρατηγικές κατευθύνσεις πολιτικής για την ΠΕ Μεσσηνίας είναι:

Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης

Αειφορική διαχείριση φυσικών πόρων.

Ισχυρή προστασία γεωργικής γης και περιοχών όπου παράγονται επώνυμα γεωργικά προϊόντα από ασύμβατες δραστηριότητες.

Αντιμετώπιση προβλημάτων νιτρορύπανσης από γεωργική δραστηριότητα.

Συμβιωτική ανάπτυξη ιχθυοκαλλιεργειών και λοιπών χρήσεων.

Ενίσχυση υποδομών κρουαζιέρας και θαλάσσιου τουρισμού.

Προβολή / ανάδειξη / δικτύωση αρχαιολογικού αποθέματος (Μεσσήνη, Πύλος, Μεθώνη, Κορώνη).

Αξιοποίηση υποθαλάσσιων αρχαιολογικών χώρων.

Αναβάθμιση υποδομών προσπελασιμότητας.

Αναβάθμιση Αερολιμένα Καλαμάτας.

Ενίσχυση Καλαμάτας.

Ενίσχυση κέντρων Καλλικρατικών Δήμων.

Εξειδίκευση κατευθύνσεων χωρικής ανάπτυξης

ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Γεωργία

Οριοθέτηση Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας (εφαρμογή αποφ. 2010, 2011).

Προστασία γεωργικής γης από μη συμβατές χρήσεις.

ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ / ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ

Ενεργοποίηση υποδοχέων που έχουν προταθεί από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της ΠΕ Μεσσηνίας.

Εκσυγχρονισμός και η εν γένει ολοκλήρωση και ενίσχυση των υφιστάμενων ΒΙΠΕ & ΒΙΟΠΑ (2 ΒΙΠΕ στη Μεσσηνία – Καλαμάτα/Μελιγαλάς, και 1 ΒΙΟΠΑ στην Καλαμάτα)

Υλοποίηση Εμπορευματικού Κέντρου (υλοποίηση κατεύθυνσης Χωροταξικού Πελοποννήσου 2003, που παραμένει επίκαιρη).•

Σχεδιασμός χρήσεων γης και σταδιακός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.•

Κίνητρα μετεγκατάστασης προς οργανωμένους υποδοχείς.•

Προστασία περιοχών παραγωγής επώνυμων προϊόντων. Ένταξη νέων προϊόντων στα Προϊόντα Ονομασίας Προέλευσης (ΠΟΠ).

Προώθηση δράσεων Αγροτοδιατροφικού τομέα.

Προώθηση βιολογικών καλλιεργειών.

Πρωώθηση αναδασμών.

Κτηνοτροφία

Καθορισμός Βοσκοτόπων και εκπόνηση μελετών βοσκοϊκανότητας.
Ολοκλήρωση θεσμικού πλαισίου για τη λειτουργία κτηνοτροφικών πάρκων.
Υλοποίηση Κτηνοτροφικού Πάρκου.

Αλιεία ανοικτής θάλασσας

Βελτίωση / συμπλήρωση υποδομών σε αλιευτικά καταφύγια.
Μέτρα περιορισμού της υπεραλίευσης.

Δάση

Σύνταξη και εφαρμογή διαχειριστικών δασοπονικών μελετών.

Παραγωγή δασικών προϊόντων και υπο-προϊόντων, προώθηση μελισσοκομίας, καλλιέργεια και αξιοποίηση ειδικών αρωματικών και φαρμακευτικών φυτών, διασύνδεση βιοτεχνικών-οικοτεχνικών δραστηριοτήτων με τη δασική διαχείριση.

Ενίσχυση συνέργειας πρωτογενή με τριτογενή τομέα.

Διερεύνηση δυνατοτήτων λειτουργίας εκπαιδευτικών δομών υποστήριξης της αγροτικής δραστηριότητας.

ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ / ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ

Ενεργοποίηση υποδοχέων που έχουν προταθεί από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της ΠΕ Μεσσηνίας.

Ολοκλήρωση υποδομών σε ΒΙΠΕ Μελιγαλά.

Υλοποίηση Εμπορευματικού Κέντρου (υλοποίηση κατεύθυνσης Χωροταξικού Πελοποννήσου 2003, που παραμένει επίκαιρη).

Σχεδιασμός χρήσεων γης και σταδιακός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.

Κίνητρα μετεγκατάστασης προς οργανωμένους υποδοχείς.

ΕΞΟΡΥΞΗ

Αξιοποίηση λιγνιτικών κοιτασμάτων μετά από αξιολόγηση των επιπτώσεων στην τουριστική ανάπτυξη και στην περιβαλλοντική επιβάρυνση των περιοχών όπου βρίσκονται.

Θέσπιση ειδικών όρων προστασίας τοπίου και περιβάλλοντος από εξορυκτικές δραστηριότητες. Μηχανισμός παρακολούθησης της αποκατάστασης τοπίου. Εξέταση της δυνατότητας απόδοσης χρησιμοποιημένων περιοχών εξόρυξης για Κοινόχρηστες / Κοινωφελείς δραστηριότητες.

ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Δραστικός περιορισμός ή/και απαγόρευση εγκατάστασης Φ/Β σε γεωργική γη και σε δασικές εκτάσεις

Διερεύνηση μείωσης της έντασης των Α/Γ σε ΟΤΑ με σημαντικές αρχαιολογικές περιοχές (ενδεικτικά: μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού 5% για τις ΠΑΠ του ισχύοντος ΕΠ-ΑΠΕ, υπολογισμός επιτρεπόμενου ποσοστού επί της έκτασης του

ΟΤΑ μετά την αφαίρεση των περιοχών αποκλεισμού, κ.λπ. - ανάδραση στον υπερκείμενο σχεδιασμό).

Εξειδίκευση, μετά από ειδική μελέτη, των κανόνων χωροθέτησης Α/Γ του ισχύοντος ΕΠ-ΑΠΕ σε τοπία διεθνούς σημασίας (ανάδραση στον υπερκείμενο σχεδιασμό).

ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Αξιοποίηση κατευθύνσεων και εργαλείων τουριστικής ανάπτυξης (Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων, Σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, κ.λπ.).

Ενίσχυση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συνέργειας με τον πρωτογενή τομέα.

Θαλάσσιος τουρισμός

ο Υποδομές κρουαζιέρας σε Καλαμάτα και Πύλο (δευτερευόντως).

ο Ολοκλήρωση Μαρίνας Πύλου (πρόβλεψη επαρκούς χερσαίου χώρου για υποστηρικτικές και λοιπές δραστηριότητες που υποστηρίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης).

ο Υλοποίηση Μαρίνας Καλαμάτας.

ο Διερεύνηση δημιουργίας Μαρίνας στην Κυπαρισσία.

ο Υποδομές καταδυτικού και υποβρύχιου αρχαιολογικού τουρισμού (στις θαλάσσιες περιοχές της Μεθώνης και αρχαιολογικού χώρου του κόλπου Ναυαρίνου, σύμφωνα με το ΦΕΚ 2489/Β/3.10.2013: «Ίδρυση Ενάλιων Επισκέψιμων Αρχαιολογικών Χώρων ...», καθώς και σε άλλες κατάλληλες περιοχές).

Περιηγητικός-Ορεινός τουρισμός σε όλους τους ορεινούς όγκους της ΠΕ Μεσσηνίας και κατά προτεραιότητα στον ορεινό όγκο της ανατολικής Μεσσηνίας (Ταΰγετος 2.100μ.). Οριοθέτηση περιπατητικών μονοπατιών. Σύνδεση με το μονοπάτι Ε4.

Θρησκευτικός τουρισμός.

Ενίσχυση επισκεψιμότητας αρχαιολογικού χώρου Μεσσήνης.

Πρώθηση λοιπών μορφών εναλλακτικού τουρισμού (ενδεικτικά: αιωροπτερισμός, αναρρίχηση, γεωτουρισμός, κ.λπ.).

ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Οδικές υποδομές

Αναβάθμιση κυκλοφορικής σύνδεσης της ΠΕ Μεσσηνίας με την Πάτρα (Δυτικός Άξονας - Ιόνια Οδός).

Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων:

ο Ασπρόχωμα – Μεσσήνη – Ριζόμυλος – Καλαμάκι – Κορώνη – Βασιλίτσι – Ακριτοχώρι – Μεθώνη – Πύλος – Ρωμανός – Παράκαμψη Γαργαλιάνων – Παράκαμψη Φιλιατρών – Παράκαμψη Κυπαρισσίας.

ο Καλαμάτα – Ριζόμυλος – Πύλος.

ο Καλαμάτα – Καρδαμύλη – Αρεόπολη.

ο Λάμπαινα – Αρχαία Μεσσήνη – Νεοχώρι Ιθώμης.

Αναβάθμιση οδικών συνδέσεων των εδρών των Δημοτικών Ενοτήτων με το κύριο οδικό δίκτυο της Περιφέρειας.

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ – ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

Δικτύωση των σημαντικών αρχαιολογικών χώρων.

Διερεύνηση καινοτόμων τρόπων ενσωμάτωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στη σύγχρονη ζωή (π.χ. ιστορική συνέχεια σε καλλιεργήσιμα είδη, διατροφικές συνήθειες, τρόπος ζωής: ύπαιθρος, αθλητισμός).

Βελτίωση / Προστασία από οχλούσες δραστηριότητες των οδικών αξόνων πρόσβασης σε αρχαιολογικούς χώρους.

Καταγραφή, τεκμηρίωση, προβολή ιδιαίτερων πολιτιστικών πόρων (υποθαλάσσιες αρχαιότητες, σπήλαια, φαράγγια, κ.λπ.).

Οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων, θεσμοθέτηση ζωνών προστασίας.

Ένταξη της Αρχαίας Μεσσήνης και του Ανακτόρου του Νέστορος στα Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ

Υλοποίηση των έργων του Ολοκληρωμένου Προγράμματος Διαχείρισης Απορριμμάτων της Περιφέρειας Πελοποννήσου και πιο συγκεκριμένα κατασκευή 1 ΜΕΑ και ΧΥΤΥ στο δήμο Οιχαλίας Μεσσηνίας (Δημοτική Ενότητα Καλλιρρόης), 1 ΣΜΑ στο δήμο Καλαμάτας, 1 ΣΜΑ στο δήμο Πύλου-Νέστορος, μέγιστη αξιοποίηση του ΚΔΑΥ Καλαμάτας και αποκατάσταση των 18 ΧΑΔΑ.

Αντιμετώπιση νιτρορρύπανσης γεωργικής προέλευσης στη παράκτια ζώνη Φιλιατρών (ΦΕΚ 983/Β/2013).

Αντιμετώπιση προβλημάτων ποσοτικής και ποιοτικής υποβάθμισης υπογείων υδάτων στο Μεσσηνιακό κάμφο και στην παράκτια περιοχή Κυπαρισσία-Πύλος, που καταγράφονται στο σχέδιο διαχείρισης λεκανών απορροής Δυτικής Πελοποννήσου.

Προστασία του θαλάσσιου μετώπου του κόλπου της Καλαμάτας.

Εκπόνηση ΕΠΜ στην περιοχή του δικτύου Natura 2000: Θίνες Κυπαρισσίας.

Πρώθηση Διαταγμάτων στις υπόλοιπες περιοχές Natura 2000, για τις οποίες υπάρχει εγκεκριμένη ΕΠΜ.

Δίκτυο παρακολούθησης επιπτώσεων από την Κλιματική Αλλαγή.

ΤΟΠΙΟ

Δραστικός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης και εφαρμογή της αρχής της συνεκτικής πόλης.

Υλοποίηση νέων δραστηριοτήτων α', β' γ' τομέα κατά προτεραιότητα σε οργανωμένους υποδοχείς.

Εξειδίκευση κατευθύνσεων ΕΠ-ΑΠΕ για τη χωροθέτηση Α/Γ και Φ/Β σε περιοχές αρχαιολογικών πόρων διεθνούς σημασίας.

Περιορισμός οχλήσεων από δραστηριότητες εξόρυξης ορυκτών πρώτων υλών.

Προστασία οδικών προσβάσεων προς τους αρχαιολογικούς χώρους διεθνούς σημασίας από οχλούσες δραστηριότητες.

Λειτουργική/αισθητική αναβάθμιση των οδικών προσβάσεων προς Καλαμάτα, αρχαιολογικούς χώρους Πύλου και Αρχαίας Μεσσήνης, κατά προτεραιότητα.

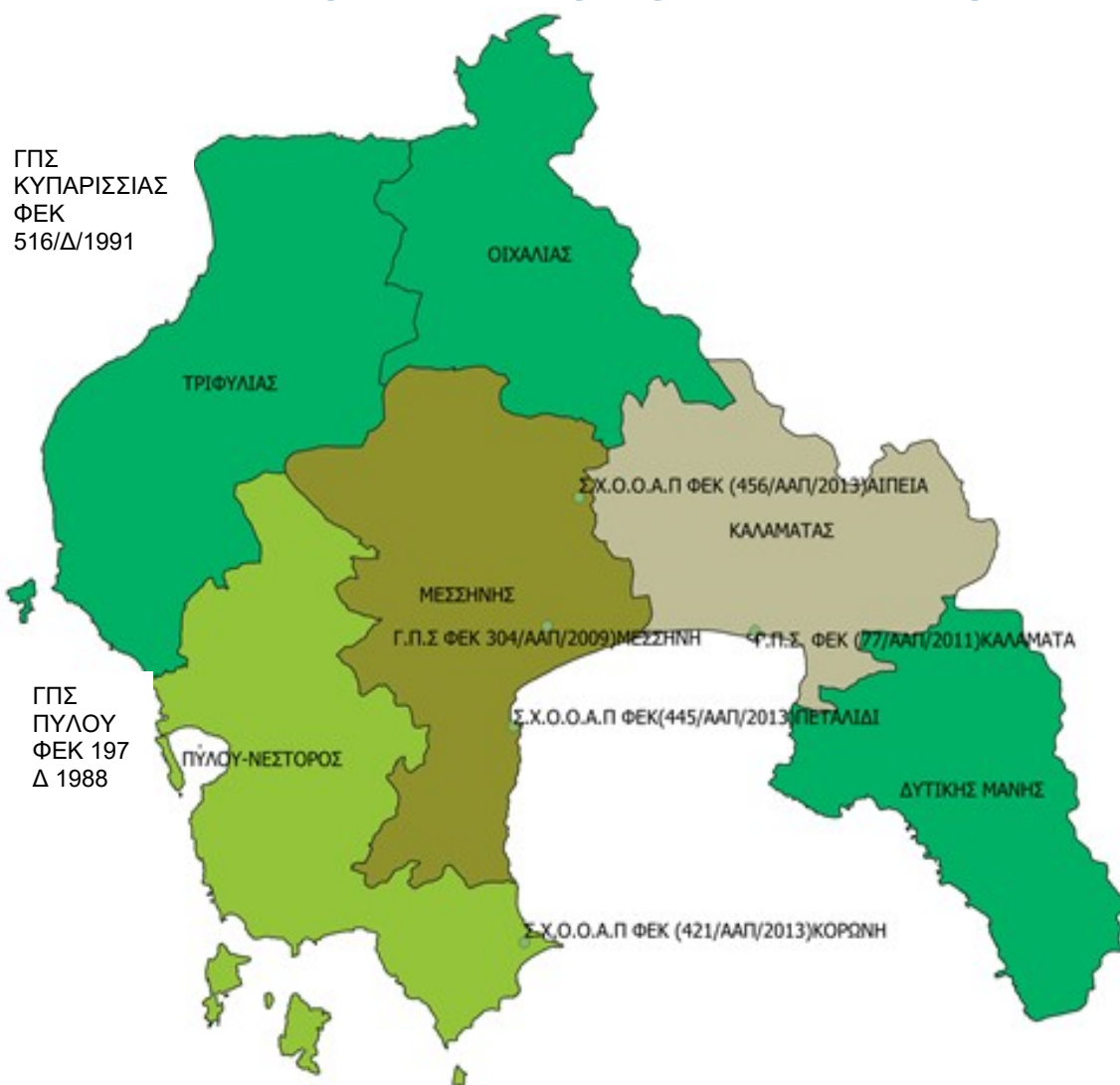
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Εκπόνηση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων στα όρια του Δήμου Πύλου (παράκτιος Δήμος) και της ΔΕ Αβίας.

Ολοκλήρωση χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού του παράκτιου Δήμου Δυτικής Μάνης), κατά προτεραιότητα.

Εκπόνηση Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για την Καλαμάτα και Μεσσήνη (βάσει προδιαγραφών 2012, ΦΕΚ 1341/Β/2012).

Ε.5: Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Π.Ε Μεσσηνίας

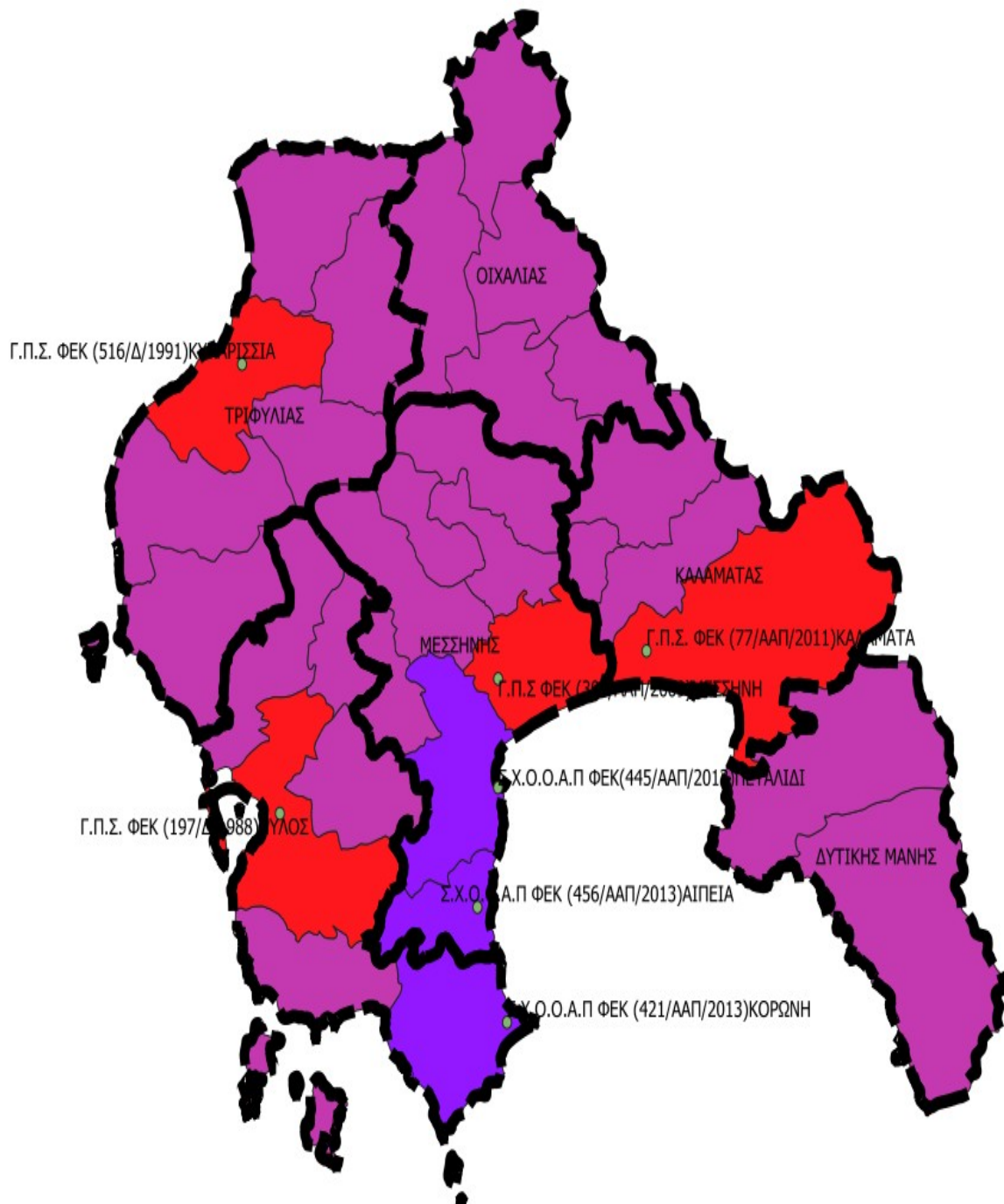


Χάρτης Ε. 2 : Πολεοδομικός σχεδιασμός Δήμων Π.Ε Μεσσηνίας

Πολεοδομικό σχεδιασμό στην Περιφερειακή ενότητα Μεσσηνίας διαθέτουν οι

- **Δήμος Καλαμάτας** διαθέτει (ΓΠΣ -ΑΑΠ 77/3-5-2011) το οποίο καλύπτει μόνο την δημοτική ενότητα Καλαμάτας, από το 1986, (ΦΕΚ 281Δ/10-4-86), ενώ οι δημοτικές ενότητες Αριος, Θουρίας και Αρφαρών, δεν διαθέτουν ΓΠΣ η ΣΧΧΟΑΠ.
- **Δήμος Πύλου Νέστωρος – Κορώνης** διαθέτει (ΣΧΟΟΑΠ μόνο στη δημοτική ενότητα Κορώνης ΦΕΚ 421/Α.Α.Π./2013, ενώ η δημοτική ενότητα Πύλου διαθέτει ΓΠΣ το οποίο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 197Δ/4-3-88, με τις διαταξεις του 1337/83 .
- **Δήμος Μεσσήνης** διαθέτει το ΓΠΣ Μεσσήνης ΦΕΚ 304/ΑΑΠ/2009. Ο Δήμος Μεσσήνης Καλύπτεται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) το οποίο εγκρίθηκε το 2009 ΜΕ ΤΟ ΦΕΚ 304/ΑΑΠ/2009 , ενώ οι Δημοτικές ενότητες Αίπεια (ΣΧΟΟΑΠ: ΦΕΚ 456/ΑΑΠ/17-12-2013) και Πεταλίδι (ΣΧΟΟΑΠ : ΦΕΚ 445/ΑΑΠ/10-12-2013) διαθέτουν σχεδιασμό.
- **Δήμος Τριφυλίας** διαθέτει πολεοδομικό σχεδιασμό, το ΓΠΣ Κυπαρισσίας ,που καλύπτει μόνο την δημοτική ενότητα Κυπαρισσίας, το οποίο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ ΦΕΚ 516/Δ/1991

- Οι δήμοι Δυτικής Μάνης, και Οιχαλίας δεν καλύπτονται από πολεοδομικό σχεδιασμό



Χάρτης 3 : Πολεοδομικός Σχεδιασμός δημοτικών ενοτήτων ν .
Μεσσηνίας (ιδία επεξεργασία)

Περιοχές που καλύπτονται από ΓΠΣ

Περιοχές που καλύπτονται από ΣΧΟΟΑΠ

Περιοχές που δεν καλύπτονται από πολεοδομικό σχεδιασμό

ΔΗΜΟΣ	ΣΧΕΔΙΟ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΦΕΚ
ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	77/ΑΑΠ/2011
ΜΕΣΣΗΝΗΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΜΕΣΣΗΝΗ	304/ΑΑΠ/2009
-	Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	ΠΕΤΑΛΙΔΙ	445/ΑΑΠ/2013
-	Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	ΑΙΠΕΙΑ	456/ΑΑΠ/2013
ΠΥΛΟΥ-ΝΕΣΤΟΡΟΣ	Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΚΟΡΩΝΗ ΠΥΛΟΣ	421/ΑΑΠ/2013 197Δ/4-3-1988
ΤΡΙΦΥΛΙΑΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑ	516Δ/29-7-1991
ΟΙΧΑΛΙΑΣ	-		-
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ	-		-

**Πίνακας Ε 6 : Πολεοδομικός Σχεδιασμός Π. Ε Μεσσηνίας
(ίδια επεξεργασία)**

Επισημάνσεις

Το ποσοστό της περιφερειακής ενότητας που καλύπτεται από πολεοδομικό σχεδιασμό είναι μικρό και περιλαμβάνει μόνο τμήμα του συνολικού παράλιου μετώπου της

Παρατηρείται ότι το παραλιακό μέτωπο του Μεσσηνιακού κόλπου , καλύπτεται από πολεοδομικό σχεδιασμό, εκτός από τον Δήμο Δυτικής Μάνης

Ο Δήμος Δυτικής Μανης δεν έχει εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ ,αν και είχε ανατεθεί με την από 4.12.2003 Σύμβαση μεταξύ του Δήμου Λεύκτρου και της σύμπραξης των αναδόχων : PLAS Ε.Π.Ε., Αθ. Γεωργούλα, Μιχ Αντωνοπούλου και χρηματοδοτήθηκε από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον» (ΕΠΠΕΡ) και έχει ενταχθεί στο μέτρο 7.1 «Χωροταξία – Πολεοδομία» με την Απόφαση 103415/27.01.2003 του Γενικού Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ

Το παραλιακό μέτωπο του Ιονίου , στερείται πολεοδομικού σχεδιασμού, πλην του τμήματος που καλυπτει το ΓΠΣ Πυλου και του ΓΠΣ Κυπαρισσίας , που έχουν εκπονηθεί με τις διατάξεις του 1337/83

Στην περιοχή αυτή υπάρχει η περιοχή προστασίας της φύσης , του Κυπαρισσιακού κόλπου,, όπου αναπαράγονται οι χελώνες καρέτα-καρέτα , για την οποία προσφάτως μετά από πολλά χρόνια τοπικών αντιπαραθέσεων, και προσφυγών στο ΣΤΕ, θεσπίστηκε το ΠΔ 17-9-18 ΦΕΚ 391 Δ /3-10-18 περί « Χαρακτηρισμού του Κυπαρισσιακού κόλπου ως περιοχής προστασίας της φύσης»

Ο Δήμος Γαργαλιάνων επίσης στερείται ΓΠΣ παρα το γεγονός ότι είχε ανατεθεί από το 2004 με την υπ αριθμο 2285/01-03-04 αναθεση «Σύνταξη του ΓΠΣ στα όρια του Δήμου Γαργαλιάνων»

Οι Δήμοι με ορεινές, ημιορεινές και αγροτικές εκτάσεις, δεν καλύπτονται από πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ε.6: Εκτός σχεδίου με πολεοδομικό σχεδιασμό

Αναλυτική περιγραφή περιοχών εξωαστικού χώρου και κανονιστικές ρυθμίσεις στις επί μέρους ζώνες.

1)Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)

- ΓΠΣ Καλαμάτας

Περιοχή Ανάπτυξης Αγροτικού Ορεινού Χώρου και Αγροτουρισμού, με όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 4 στρέμματα

- ΓΠΣ Μεσσήνης

Καθορίζονται

Α) Περιοχή ελέγχου της Δόμησης στο παράκτιο μέτωπο σε βάθος 100 μ από την γραμμή αιγιαλού, με κατώτερο όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 10 στρέμματα και παρέκκλιση τα 4 στρέμματα.

Β) Περιοχή περιορισμού της δόμησης εκατέρωθεν του δρόμου Ριζόμυλος Καλαμάτα, στην οποία απαγορεύεται η τοποθέτηση κτιρίων σε απόσταση 50 μ

- ΣΧΟΑΑΠ Πεταλιδίου

Ορίζονται οι παρακάτω περιοχές ΠΕΠΔ

ΑΓΡ – Περιοχή ημιορεινής Αγροτικής Ενδοχώρας

ΤΗ- Περιοχή Μικτής Τουριστικής και Αγροτικής Ανάπτυξης

ΤΑ- Περιοχή Τουρισμού-Αναψυχής

ΤΕ-Ειδική περιοχή Τουριστικής Ανάπτυξης ΠΟΤΑ ΑΓΡ

– Περιοχή ημιορεινής Αγροτικής Ενδοχώρας

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 Μ2

Κατώτατο όριο αρτιότητας; 4.000 Μ2. Σδ=0.2

Μέχρι την πολεοδόμηση, για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις

ΤΕ Ειδική Περιοχή Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)

Αφορά την Π.Ο.Τ.Α. Ριζόμυλου, μια μεγάλο μεγέθους τουριστική ανάπτυξη ξενοδοχείων-παραθεριστικής κατοικίας και συνοδευτικών χρήσεων.

Η περιοχή διέπεται από ειδικό καθεστώς ιδιοκτησίας και αφορά ενιαία τουριστική επένδυση και εκμετάλλευση.

Πρόκειται για οργανωμένη δόμηση συμπεριλαμβανομένων και των έργων και δικτύων υποδομής και έργων διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου.

- ΣΧΟΑΑΠ Κορώνης - ΣΧΟΑΑΠ Αιπείας

Ορίζονται οι παρακάτω περιοχές ΠΕΠΔ:

- ΑΓΡ – Περιοχή Ημιορεινής Αγροτικής Ενδοχώρας
- ΤΗ – Περιοχή Μικτής Τουριστικής και Αγροτικής Ανάπτυξης
- ΤΑ – Περιοχή Τουρισμού–Αναψυχής

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 m², Όριο αρτιότητας: 4.000 m², με την επιφύλαξη του άρθ. 9 παρ. 2 του Ν. 3937/11

Ανώτατος Σ.Δ: 0,2 (ως ισχύει) Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. 24–5–85 (ΦΕΚ 270/Δ/85) και του π.δ. 6–10–78 (ΦΕΚ–538/Δ/17–10–1978) χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις

2) Περιοχές Ειδικής Περιβαλλοντικής Προστασίας

- ΓΠΣ Καλαμάτας

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Π0: Περιοχή Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών

Π1: Ημιορεινή Ζώνη με όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 6 στρέμματα

Κατά παρέκκλιση όσα γήπεδα έχουν

εμβαδόν 4000 μ² κατά την έγκριση του ΓΠΣ.

Π. ΝΕΔ.: Περιβαλλοντικό Πάρκο Νέδοντα

Περιοχές Αρχαιολογικών χώρων ΠΑΧΑ,

ΠΑΧΒ: Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 M² και κατώτατο

όριο αρτιότητας: 4.000 M²

ΠΑΓΡ : Περιοχή Κάμπου – Περιοχή Μπουρνιά

Η ρύθμιση αφορά το σύνολο των εκτάσεων που έχουν αναπτυχθεί για οργανωμένη αγροτική παραγωγή και κυριαρχείται από τον μεγάλο κάμπο του Μπουρνιά. Πρόκειται για οργανωμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς διανομών μετά από εγγειοβελτιωτικά έργα. Η προστασία αφορά τους όρους για τη διατήρηση της γης υψηλής παραγωγικότητας, εφ' όσον εκεί έχουν γίνει και συντηρούνται έργα διαχείρισης των υδάτων.

με όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 6 στρέμματα.

Κατά παρέκκλιση όσα γήπεδα έχουν

εμβαδόν 4000 μ² κατά την έγκριση του ΓΠΣ.

- ΓΠΣ ΜΕΣΣΗΝΗΣ

ΠΕΠ1: Περιοχή Ειδικής Προστασίας Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας.

Περιλαμβάνει την αρδευόμενη ζώνη αναδασμού της περιοχής Παμίσου.

Ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζονται τα έξι (6) στρέμματα.

Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα

δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα.

ΠΕΠ2 Περιοχή Ειδικής Προστασίας Πάμισου Ποταμού

Αφορά στην οριοθετημένη περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή του Πάμισου Ποταμού και των εκβολών του εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Μεσσήνης που έχει περιληφθεί στον επιστημονικό κατάλογο του Ευρωπαϊκού Δικτύου Φύση 2000 (και όχι στον Εθνικό), ως φυσικό τοπίο και υδροτοπική ζώνη υψηλής οικολογικής αξίας. Η περιοχή προστασίας του Πάμισου Ποταμού θα πρέπει να προστατευτεί από την εφεξής δόμηση και μέσω του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου να επιβληθούν ήπιες Χρήσεις.

Ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας στην ΠΕΠ 2 ορίζονται τα έξι (6) στρέμματα.

Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα.

ΠΕΠ3: Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος των λοιπών ρεμάτων Δυτικής Μεσσήνης

50 μέτρων εκατέρωθεν της κοίτης τους.

Ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζονται τα έξι (6) στρέμματα

ΠΕΠ4 Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων

ΠΕΠ5: Περιοχή Ειδικής Προστασίας Κουλτουκιού

ΠΕΠ6: Περιοχή Ειδικής Προστασίας Αποκατάστασης Χ.Α.Δ.Α.

- ΣΧΟΑΑΠ Πεταλιδίου

Π0: Περιοχή Απολύτου Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών και Περιοχών Φυσικού κάλλους

Ως κατώτατο όριο αρτιότητας ορίζονται τα 4 .000 μ²(4 στρέμματα. και κατάτμησης 8000 μ²

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

ΠΠ1 Περιοχή Προστασίας Αξιολόγων Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα παράλια.

Η περιοχή είναι αδόμητη και δεν προβλέπονται όροι δόμησης.

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 10 στρέμματα

ΠΑΡΧ 1/ΠΑΡΧ 2 – Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 m², Όριο αρτιότητας: 4.000 m², Ανώτατος Σ.Δ: 0,1

- **ΣΧΟΑΑΠ Κορώνης**

Π0: Περιοχή Απολύτου Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών και Περιοχών Φυσικού κάλλους

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 20 στρέμματα.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Π1: Περιοχή Προστασίας Δασικών Περιοχών και Αγροτικών Εκτάσεων στον Ορεινό Χώρο

Κατώτατο όριο αρτιότητας: 4.000 m², κατώτατο όριο κατάτμησης: 8.000 m² (για τους σκοπούς δομήσεως), με την επιφύλαξη του άρθ. 9 παρ. 2 του Ν. 3937/11

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

ΠΠ1: Περιοχές Προστασίας Αξιόλογων Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα Παράλια

Η περιοχή είναι αδόμητη και δεν προβλέπονται όροι δόμησης.

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 10 στρέμματα

ΠΝ: Περιοχή Προστασίας Νήσου Βενετικού και Νησίδων «Αυγό».

Απαγορεύεται η κατάτμηση. Απαγορεύεται η δόμηση.

Χαρακτήρας: Απόλυτη προστασία

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85) και π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις

ΠΑΡΧ 1/ΠΑΡΧ 2 – Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 m², Όριο αρτιότητας: 4.000 m², Ανώτατος Σ.Δ: 0,1

ΣΧΟΑΑΠ Αιπείας

Π1: Περιοχή Προστασίας Δασικών Περιοχών και Αγροτικών Εκτάσεων στον Ορεινό Χώρο

Κατώτατο όριο αρτιότητας: 4.000 m², κατώτατο όριο κατάτμησης: 8.000 m² (για τους σκοπούς δομήσεως), με

την επιφύλαξη του άρθ. 9 παρ. 2 του Ν. 3937/11

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις

ΠΠ1: Περιοχές Προστασίας Αξιόλογων Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα Παράλια
Η περιοχή είναι αδόμητη και δεν προβλέπονται όροι δόμησης.
Κατώτατο όριο κατάτμησης: 10 στρέμματα

ΠΑΡΧ 1/ΠΑΡΧ 2 – Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων
Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 m², Όριο αρτιότητας: 4.000 m², Ανώτατος Σ.Δ: 0,1

ΓΠΣ Κυπαρισσίας

- Προστασία αρχαιολογικών χώρων.
- Προστασία αγροτικής γης στην ευρύτερη περιοχή.
- Προστασία υδατικών οικοσυστημάτων των χειμάρων.

ΓΠΣ Πύλου

- Ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος.
- Ειδικές ρυθμίσεις για την περιοχή Βοιδοκοιλιά , υγροτόπου Διβάρι για προστασία βιότοπου, τοπίου και αρχαιολογικών χώρων.
- Προστασία όρμου του Ναυαρίνου από ρύπανση και προστασία των ακτών, από οποιεσδήποτε επεμβάσεις.
- Προστασία γεωργικών περιοχών υψηλής παραγωγικότητας, βόρεια της Γιάλοβας και στην περιοχή Ξηριά(Πυλόκαμπος).
- Προστασία νήσου Σφακτηρίας του οικισμού Πύλου και Φρουρίου.

3) Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

- **ΓΠΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**

Ε1. Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χονδρεμπορίου και Επαγγελματικών εγκαταστάσεων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης.

Η περιοχή μπορεί εναλλακτικά να αναπτυχθεί συνολικά ή σε τμήματα είτε με πολεοδόμηση ως ΒΙΟΠΑ είτε ως ΠΟΑΠΔ (Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων) του Ν.2742/1999 και μέχρι τότε με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης όπως ισχύουν.

Έως την πολεοδόμηση:

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4.000 Μ²

Κατώτατο όριο αρτιότητας: 4.000 Μ².

Μέχρι την πολεοδόμηση, για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

Μετά την πολεοδόμηση ισχύουν τα ανώτατα μεγέθη που προβλέπονται από το άρθρο 10 του Ν2742/1999 για τα ΠΟΑΠΔ.

Ε2: Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ.) (ΦΕΚ 962/Δ/31.12.1991)

Πρόκειται για υφιστάμενη βιομηχανική περιοχή με ανεπτυγμένη υποδομή και ειδικό καθεστώς ειδικού κανονισμού το οποίο και διέπει τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όρους εγκατάστασης και λειτουργίας. Μεγάλο τμήμα της περιοχής είναι κενό. Πολλά από τα έργα υποδομής απαιτούν αποκατάσταση και εξυγίανση, έτσι ώστε να είναι δυνατή η ανέγερση και εγκατάσταση μονάδων σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα.

Ε3: Περιοχή Κεντρικών Τεχνικών Υποδομών πόλεως

Οι όροι δόμησης για την περιοχή αυτή που παραμένει εκτός σχεδίου καθορίζονται με τα προβλεπόμενα του Άρθρου 4 του ΠΔ/24.5.85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85) «Βιομηχανικές εγκαταστάσεις». Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) και ΠΔ της 01.07.77 (ΦΕΚ 290/Δ), όπως ισχύει χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

2.3.3. ΤΑ: Περιοχή Τουρισμού Αναψυχής

Όροι και περιορισμοί δόμησης

Μέχρι την πολεοδόμηση

Κατώτατο όριο κατάτμησης: 4000 Μ2

Όριο αρτιότητας; 4000 Μ2

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.

ΓΠΣ ΜΕΣΣΗΝΗΣ

Ζώνη Τουριστικών Δραστηριοτήτων και Λειτουργιών Αναψυχής (ΠΟΕ3).

Προτείνεται η θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση Ζώνης ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών αναψυχής στην παράκτια περιοχή από την Μπούκα μέχρι την Βελίκα.

5.2 Ζώνες Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων (ΠΟΕ7)

Προτείνεται η οριοθέτηση, θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση δύο ΒΙΟΠΑ με στόχο τη συγκέντρωση βιοτεχνιών, επαγγελματικών εργαστηρίων και αποθηκών που είναι διεσπαρμένα στις εντός σχεδίου περιοχές

2.3.4.

ΠΕΠΔ Περιαστικών περιοχών (ΠΠ1, ΠΠ2, ΠΠ3, ΠΠ4, ΠΠ5)

ΓΠΣ Καλαμάτας

Πρόκειται για την περιοχή που μετά τον προσδιορισμό των επεκτάσεων δηλαδή των προς πολεοδόμηση περιοχών μένει «εκτός σχεδίου» για τον ορίζοντα σχεδιασμού του ΓΠΣ.

Οι περιοχές αυτές προδήλως δέχονται σήμερα πιέσεις που απαιτούν ιδιαίτερο κανονιστικό πλαίσιο ώστε η κατεύθυνση ανάπτυξής τους να μην καταλήξει σε οικιστική και περιβαλλοντική υποβάθμιση. Οι πιέσεις που προβλέπονται

δημιουργούνται από τη διάχυση χρήσεων, τόσο κατοικίας, αλλά και χρήσεων που για διάφορους λόγους προτιμούν να ενταχθούν στο χώρο των «εκτός σχεδίου» περιοχών. Ο σχεδιασμός και καθορισμός χρήσεων που επιβάλλει το Γ.Π.Σ. στις πολεοδομημένες περιοχές ή νέες περιοχές με συγκεκριμένο χαρακτήρα και προορισμό θα πρέπει να συνοδευτεί με ανάλογη αποθάρρυνση χρήσεων στον περιεριστικό χώρο, διαμορφώνοντας ένα σαφέστερο πλαίσιο από αυτό που σήμερα ισχύει στις «εκτός σχεδίου περιοχές». Οι περιοχές αυτές αποτελούν στον πεδινό χώρο του Δήμου τις τελευταίες εκτάσεις ανοιχτών χώρων με αρκετά κυρίαρχο το χαρακτήρα αγροτικών λειτουργιών και τοπιού. **Παρά το γεγονός ότι, στην ιδανική περίπτωση, θα ήταν επιθυμητό να μην πυκνοκατοικηθούν, δεν υπάρχει με το σημερινό οικονομικό θεσμικό πλαίσιο η πρακτική δυνατότητα δημιουργίας αδόμητων ζωνών.**

Πρόκειται λοιπόν για περιοχές όπου σε κάποιο βαθμό υφίσταται ένα αγροτικό τοπίο που περιλαμβάνει ποικιλία δενδροκαλλιιεργειών, θερμοκηπίων, αλλά και συστάδων δασικών εκτάσεων, παραρεμάτιων συστημάτων βλάστησης και συγκεκριμένο σύστημα απορροής και αναγλύφου. Στις περιοχές αυτές μπορεί να είναι δυνατή και η δημιουργία κατοικίας με χαμηλές πυκνότητες. Η σύνθεση των χρήσεων αυτών μπορεί να παράγει ένα ικανοποιητικό περιβάλλον και ταυτόχρονα να διατηρήσει τον

χαρακτήρα «υπαίθρου χώρας» που είναι απαραίτητο να περιβάλλει τις περιοχές έντονης αστικοποίησης δηλαδή τις πολεοδομημένες περιοχές.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη διατήρηση του μικτού αστικού περιβάλλοντος είναι και η αποτροπή εγκατάστασης χρήσεων που δεν είναι συμβατές (βιοτεχνία, οχλούσες χρήσεις αποθήκευσης, υπαίθριες ή στεγασμένες κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις χώροι οχλούσας διασκέδασης κλπ).

Κατώτατο όριο αρτιότητας και κατάτμησης: 6.000 μ².

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια όσα κατά την έγκριση του ΓΠΣ έχουν εμβαδόν 4.000 μ².

ΓΠΣ ΜΕΣΣΗΝΗΣ

Λοιπές Περιοχές (ΛΠ1–ΛΠ2–ΛΠ3)

Ως Λοιπές Περιοχές προτείνονται Ζώνες κανονιστικών ρυθμίσεων με σκοπό τον προσδιορισμό κατάλληλων

χρήσεων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Αυτές είναι:

- Τρεις περιοχές συγκέντρωσης κτηνοτροφικών μονάδων με συναφείς ειδικές χρήσεις δυτικά του οδικού άξονα Μεσσήνης – Μελιγαλά και βόρεια του άξονα Καλαμάτας – Μεσσήνης – Ριζόμυλου

- Δύο ευρείες περιοχές γεωργικής γης που πληρούν τα κριτήρια γεωργικής γης Α' προτεραιότητας. Οι ζώνες αυτές βρίσκονται βόρεια του νέου δρόμου Ριζόμυλος – Καλαμάτα και στην περιοχή του παλιού αεροδρομίου δυτικά του Παμίσου.

- **Ο υπόλοιπος αγροτικός χώρος** πέραν των παραπάνω περιγραφόμενων.

6.1. ΛΠ 1: περιοχές που περιλαμβάνουν κύρια γεωργική γη

Η παραπάνω περιοχή σήμερα περιλαμβάνει γεωργική γη και διάφορες άλλες χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί λόγω του συγκριτικού πλεονεκτήματος άμεσης πρόσβασης στην πόλη, έχει δε ανάγκη πολεοδομικής ρύθμισης μέσω του ΓΠΣ προκειμένου να αποφευχθεί η ανοργάνωτη ανάπτυξη και η αντίστοιχη υποβάθμισή της,

2 ΛΠ 2 Συγκέντρωσης κτηνοτροφικών μονάδων με συναφείς ειδικές χρήσεις παρά τον οδικό άξονα Μεσσήνης – Μελιγαλά και Μεσσήνης – Πύλου
Σκοπός των τριών αυτών ευρέων περιοχών, είναι η συγκέντρωση των κτηνοτροφικών μονάδων με μηχανολογικό εξοπλισμό με συναφείς χρήσεις και δραστηριότητες, προκειμένου να διασφαλιστεί η εκτεταμένη υπόλοιπη περιοχή προστασίας γεωργικής γης από τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους.

Κανονιστικές Ρυθμίσεις

Ως κατώτατο όριο κατάμησης και αρτιότητας ορίζονται τα 4 στρέμματα.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ. (Φ.Ε.Κ. 270/Δ'), όπως ισχύει.

6.3. ΛΠ 3: Περιοχές που περιλαμβάνουν γεωργική γη με χαρακτηριστικό την υψηλή παραγωγικότητα

ΣΧΟΑΑΠ Κορώνης – ΣΧΟΑΑΠ Πεταλιδίου – ΣΧΟΑΑΠ Αιπείας

Γενικές Ρυθμίσεις για το σύνολο της περιοχής

Χρήσεις και εγκαταστάσεις που δεν προβλέπονται σε την εκτός οικισμού περιοχή

- Εγκαταστάσεις ιχθυοκαλλιεργειών στον παράκτιο χώρο

- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις **υψηλής όχλησης**

Περιοχή Δικτύου Natura 2000

Για τις περιοχές ρυθμίσεων του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. που εμπίπτουν εντός της περιοχής GR2550003 το όριο αρτιότητας και κατάμησης ορίζεται στα 10.000 τ.μ. και μόνον για το τμήμα που εμπίπτει σε αυτή. Κατά τα λοιπά προβλέπεται παρέκκλιση αρτιότητας μέχρι 4.000 τ.μ. σύμφωνα με το Άρθρο 9, παρ.2 του Ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας κ.α.».

Γήπεδα Γκολφ

Γήπεδα γκολφ επιτρέπονται σε όλες τις περιοχές πλην των Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ).

Φωτοβολταϊκές Εγκαταστάσεις

Μπορούν να εγκαθίστανται στις παρακάτω περιοχές

υπό προϋποθέσεις:

ΑΓΡ: Περιοχή Αγροτικής Ενδοχώρας

ΤΗ: Περιοχή Μικτής Τουριστικής και Αγροτικής Ανάπτυξης τηρουμένων αποστάσεων από οικισμούς, τουριστικές εγκαταστάσεις και αξιόλογα μνημεία και στοιχεία του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται σε όλες τις περιοχές οι εγκαταστάσεις που λειτουργούν αυτόνομα για την στήριξη των αναγκών τουριστικών ή βιοτεχνικών μονάδων ή συγκροτημάτων κατοικιών.

Λατομεία – Μεταλλεία – Εξορύξεις

Η λειτουργία μεταλλείων και σχετικών με την εξόρυξη εγκαταστάσεων επιτρέπονται και εγκρίνονται με τις ισχύουσες διαδικασίες συμπεριλαμβανομένου και του κριτηρίου διαφύλαξης του τοπίου και σε σχέση με ορατότητα από το κύριο τουριστικό δίκτυο της περιοχής ως σημαντικού όρου για την περιβαλλοντική αδειοδότηση.

Γενικά για όλες τις περιοχές του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και για κάθε εγκατάσταση που λειτουργεί σήμερα σε περιοχές ρυθμίσεων που δεν προβλέπεται θα συνεχίζει την

λειτουργία της χωρίς να επιτρέπεται η κτιριακή επέκταση ή δυναμικότητα παρά μόνο για λόγους ασφαλείας.

ΓΠΣ Κυπαρισσίας

Καθορισμός κέντρου βιοτεχνίας, χονδρικού εμπορίου και βιοτεχνικού πάρκου, βοριοδυτικά της Εθνικής οδου και σε βάθος μεχρι την σιδηροδρομική γραμμή, εκτος οριων ΓΠΣ

ΓΠΣ Πύλου

Αναπτυξιακή ζώνη αποθηκών, χονδρεμπορίου στα νότια του οικισμού.

Αναπτυξιακή ζώνη αγροτοβιομηχανικών χαμηλής όχλησης στα βοριοδυτικά του οικισμού.

Αναπτυξιακή ζώνη τουρισμού και αναψυχής στην περιοχή Λιμανάκια, δυτικά του οικισμού.

Πίνακας Ε 7 : Χρήσεις γης και όροι δόμησης των υφιστάμενων πολεοδομικών σχεδίων Π.Ε Μεσσηνίας

(Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) (ίδια επεξεργασία)

Γ.Π.Σ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΖΩΝΗ	Περιοχές	ΚΑΤΑΤ-ΜΗΣΗ	ΑΡΤΙΟ-ΤΗΤΑ/Σ.Δ.	ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ
Π0	Περιοχή Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών			Εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις και η δασική νομοθεσία.	Επιτρέπεται η εγκατάσταση ορειβατικού καταφυγίου, 150m ² , μετά από έγκριση του Ε.Ο.Τ. και σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ.
Π1	Ημιορεινή Ζώνη			Εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια, αποθήκες: μέγιστο εμβαδόν 100 M ² Αγροικία μέγιστου εμβαδού: 80 M ²
ΠΝΕΔ	Περιβαλλοντικό Πάρκο Νέδοντα			Εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Η περιοχή είναι αδόμητη και δεν προβλέπονται όροι δόμησης. Νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις εξακολουθούν να λειτουργούν μέχρι την μετεγκατάστασή τους χωρίς να είναι δυνατή η επέκτασή τους, εκσυγχρονισμός ή αλλαγή χρήσης.
ΠΑΧ	Περιοχή Αρχαιολογικών χώρων και Λόφων	20.000 M ²	20.000 M ²	Εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	<ul style="list-style-type: none"> • Επιτρέπονται όλες οι γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες καθώς και η μελισσοκομία και βόσκηση. • Αγροτικές αποθήκες μέχρι 340 M² Εντός των περιφραγμένων χώρων αλλά και περί αυτής ισχύουν οι διατάξεις και αρμοδιότητες ΥΠΠΟ.
ΠΑΓΡ	Περιοχή Κάμπου	4.000 m ²	4.000 m ²	Εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	<ul style="list-style-type: none"> • Όλες οι γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες καθώς και η μελισσοκομία και βόσκηση. • Αγροτικές αποθήκες και αποθήκες γεωργικών μηχανημάτων και εργαλείων μέχρι 150m² • Αντλητικές εγκαταστάσεις, φρέατα. Δεν επιτρέπονται οι επιχώσεις και αλλαγή της στάθμης του εδάφους
Ε1	Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Επαγγελματικών Εγκαταστάσεων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης	4.000 M ²	4.000 M ²		Προορίζεται να συγκεντρώσει εγκαταστάσεις και χρήσεις που δεν είναι συμβατές με το οικιστικό περιβάλλον Η περιοχή μπορεί εναλλακτικά να αναπτυχθεί είτε με πολεοδόμηση ως ΒΙΟΠΑ είτε ως ΠΟΑΠΔ (Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων) του Ν. 2742/1999 και μέχρι τότε με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης όπως ισχύουν.

E2	Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ.)				Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις
E3	Περιοχή Κεντρικών Τεχνικών Υποδομών πόλεως				Εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού (ΔΕΥΑΚ) λυμάτων Μονάδα Λιπασματοποίησης Καλαμάτας (ΜΟΛΑΚ). Επέκταση των εγκαταστάσεων αυτών ή νέων μονάδων Προτείνεται επίσης η σταδιακή μεταφορά των Συνεργείων του Δήμου του αμαξοστάσιου του ΚΤΕΛ Δημιουργία χώρων οργανωμένης στάθμευσης οχημάτων Δημόσιας Χρήσης Μηχανημάτων, τουριστικών λεωφορείων κ.α.
ΤΑ	Περιοχή Τουρισμού Αναψυχής	4000 Μ2	4000 Μ2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) και ΠΔ της 01.07.77 (ΦΕΚ 290/Δ), όπως ισχύει χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Γενικά προβλέπονται οι χρήσεις του Άρθρου 8 (περιοχές τουρισμού – αναψυχής) του ΠΔ/23.2.87 (ΦΕΚ 166/Δ/ 6.3.87) με διαφοροποιήσεις Δεν προβλέπονται εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, Συνεδριακά κέντρα, Ελικοδρόμια, Καζίνα, Γήπεδα γκολφ, Τουριστικοί Λιμένες.
ΠΠ2:	Δυτική Περιαστική Περιοχή (Σπερχόγεια, Αντικάλαμος, Λαίικα)	6000 Μ2	6000 Μ2		Στην περιοχή αυτή προβλέπονται οι χρήσεις που έχουν περιγραφεί για όλες τις ζώνες ΠΠ.
ΠΠ3	Ανατολική Περιαστική Περιοχή	8000 Μ2	8000 Μ2		Η περιοχή αυτή διατηρεί τον αγροτικό χαρακτήρα δεν περιλαμβάνει υφιστάμενους οικισμούς (εκτός από το ; και το Στρατόπεδο) και διαθέτει ένα πολύπλοκο σύστημα απορροής με αντίστοιχες σημαντικές πτυχώσεις του αναγλύφου. Γειτνιάζει στο νότο με περιοχές νέων επεκτάσεων και την περιμετρική. Η υφιστάμενη κατάσταση υποδηλώνει τάση διαμόρφωσης περιβαλλοντικής προαστιακού χαρακτήρα. Στην περιοχή αυτή προβλέπεται οι χρήσεις που έχουν περιγραφεί για όλες τις περιαστικές ζώνες ΠΠ. Μπορούν πρόσθετα να επιτρέπονται: • Ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες (πλην camping)

ΠΠ4	Περιοχική Περιοχή (Δ.Δ. Μαντινείας)	6000 M2	6000 M2		<p>Το εξωαστικό περιβάλλον της περιοχής του Δ.Δ. Μαντινείας χαρακτηρίζεται από ένα χαρακτηριστικό Μανιάτικο τοπίο. Ο πύργος Παναγιώταρου και ο «εγκαταλειμμένος» οικισμός Παλιάς Μικρής Μαντινείας συμπληρώνουν ένα σύνθετο τοπίο σηματοδότησης μια είσοδο στην Μάνη. Ωστόσο ιστορικά βέβαια η περιοχή της Μάνης οριοθετείται σε όλο το Δ.Δ. Βέργας πιο βόρεια.</p> <p>Για την περιοχή αυτή προβλέπονται οι χρήσεις που έχουν περιγραφεί για όλες τις περιαστικές ζώνες ΠΠ.</p> <p>Μπορούν επί πλέον να επιτρέπονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα μέχρι 10 κλίνες (πλην camping) • Γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια (πλην πτηνοτροφικών) • Γεωργικές αποθήκες.
ΕΠΧ	Περιοχές παραγωγικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων Έρευνας και Τεχνολογίας				<p>Αναφέρονται επιλεγμένες κατηγορίες του Άρθρου 1, παρ.β του ΠΔ 23.2.87 (ΦΕΚ 166Δ.19.12.90).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών • Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικοί οργανισμοί • Διοίκηση • Εστιατόρια • Αναψυκτήρια • Κέντρα διασκέδασης αναψυχής • Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις • Χώροι συνάθροισης κοινού • Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις • Κτίρια εκπαίδευσης • Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας • Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής όχλησης) • Κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης • Κτίρια γήπεδα στάθμευσης • Πρατήρια βενζίνης υγραερίου • Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων • Αθλητικές εγκαταστάσεις • Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση) • Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών

ΓΠΣ Μεσσήνης

ΖΩΝΗ	Περιοχές	ΚΑΤΑΤ-ΜΗΣΗ	ΑΡΤΙΟ-ΤΗΤΑ	ΠΑΡΕΚΛΙΣΕΙΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ
ΠΟΕ	Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης – Περιοχές Επεκτάσεων				<p>Προτείνεται η οικιστική επέκταση Α΄ Κατοικίας της πόλης της Μεσσήνης:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Βόρεια του εγκεκριμένου σχεδίου προς Μαυρομάτι – όπου υπάρχει ήδη μικρή οικιστική συγκέντρωση Α΄ κατοικίας, (ΠΟΕ2) • Νότια του σημερινού εγκεκριμένου σχεδίου, (ΠΟΕ2) • Βορειανατολικά των ορίων του ΓΠΣ Μεσσήνης και ανατολικά του δρόμου προς Μελιγαλά για τη δημιουργία μικρού οικισμού του ΑΟΕΚ. (ΠΟΕ10)
ΠΕΡΠΟ	Περιοχή Ειδικής Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης				
ΠΠΕΔ	Περιοχές Περιορισμού και Ελέγχου Δόμησης	10.000 m ²	10.000 m ²	Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστοεμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα.	<p>Ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης ορίζονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αναψυκτήρια μικρού μεγέθους • Γήπεδα στάθμευσης • Γήπεδα άθλησης μικρής κλίμακας • Εγκαταστάσεις λουομένων (στέγαστρα, σκιάδια, αποχωρητήρια, περίπτερα, κιόσκια, τέντες, πάγκοι, ελαφρές καμπίνες αποδυτηρίων, ελαφρές καμπίνες αποθήκευσης, παιδότοποι, γήπεδα άθλησης) <p>Λοιποί Όροι δόμησης Επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση λυόμενων κατασκευών με μέγιστη συνολική επιφάνεια 120 τ.μ. και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4 μ</p>

ΠΕΠ1	Περιοχή Ειδικής Προστασίας Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας.	6.000 m2	6.000 m2	Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα.	<p>Ως Επιτρεπόμενες Ειδικές Χρήσεις Γης προτείνονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κατοικία • Γεωργικές Αποθήκες • Γεωργοκτηνοτροφικά Κτίρια – Silos • Μεταποιητικές Μονάδες εφόσον συνδέονται με την επιτόπια παραγωγή • Κτήρια για την κάλυψη θρησκευτικών αναγκών • Δεξαμενές • Θερμοκήπια • Αντλητικές Εγκαταστάσεις • Υδατοδεξαμενές • Φρέατα <p>Λουτοί Όροι δόμησης Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κατοικιών 200 τ.μ. Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια των κτιρίων για τις λουπές επιτρεπόμενες χρήσεις 300 τ.μ. Για τους λουπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ. (Φ.Ε.Κ. 270/Δ'), όπως ισχύει.</p>
ΠΕΠ 2	Περιοχή Ειδικής Προστασίας Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας.	6.000 m2	6.000 m2	Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα. Ειδικά στις εκτάσεις των αεροδρομίων απαγορεύεται η κατάτμηση	<ul style="list-style-type: none"> • Κατοικία • Γεωργικές Αποθήκες • Γεωργοκτηνοτροφικά Κτίρια – Silos • Μεταποιητικές Μονάδες εφόσον συνδέονται με την επιτόπια παραγωγή • Κτήρια για την κάλυψη θρησκευτικών αναγκών • Δεξαμενές • Θερμοκήπια • Αντλητικές Εγκαταστάσεις • Υδατοδεξαμενές • Φρέατα. <p>Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κατοικιών 200 τ.μ. Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια των κτιρίων για τις λουπές επιτρεπόμενες χρήσεις 300 τ.μ</p>
ΠΕΠ3	Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος των λοιπών ρεμάτων Δυτικής Μεσσηνίας 50 μέτρων εκατέρωθεν της κοίτης τους	6.000 m2	6.000 m2	Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων θεωρούνται άρ-τια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα	<p>Ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης ορίζονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κατοικία • Υπαίθριες παιδικές χαρές • Υπαίθρια καθιστικά • Υπαίθρια γήπεδα άθλησης μικρής κλίμακας. <p>Στην παραλία επιτρέπονται διαμορφώσεις – λυόμενες κατασκευές για την εξυπηρέτηση των λουομένων</p>

ΠΕΠ4	Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (Μυκηναϊκό νεκροταφείο στο λόφο Αγ. Κωνσταντίνου πλησίον του οικισμού Καρτερολίου και Κάστρο Βελίκας βορειοδυτικά του οικισμού Βελίκα)	6.000 m2	6.000 m2	Κατά παρέκκλιση των προηγουμένων θεωρούνται άρ- τια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα.	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: • Μόνο αγροτικές καλλιέργειες Ο καθορισμός των αρχαιολογικών χώρων και των ζωνών προστασίας τους ρυθμίζεται από το ν. 3028/2002 Φ.Ε.Κ. 153/Α'/2002 όπως ισχύει.
ΠΕΠ5	Περιοχή Ειδικής Προστασίας Κουλτουκιού (Ορίζεται ζώνη προστασίας 20 μ. εκατέρωθεν της κοίτης του Κουλτουκιού, όπως προσδιορίζεται στους χάρτες.)				
ΠΕΠ6	Περιοχή Ειδικής Προστασίας Αποκατάστασης Χ.Α.Δ.Α.	Στην περιοχή αυτή δεν επιτρέπεται η δόμηση.			Μετά την αποκατάσταση της περιοχής και την φύτευσή της δύναται να εγκατασταθεί αναψυκτήριο ξύλινης ελαφριάς κατασκευής μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ.
ΠΟΕ3	Ζώνη Τουριστικών Δραστηριοτήτων και Λειτουργιών Αναψυχής				Προτείνεται η θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση Ζώνης ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών αναψυχής στην παράκτια περιοχή από την Μπούκα μέχρι την Βελίκα.

ΠΟΕ7	Ζώνες Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων				<p>Προτείνεται η οριοθέτηση, θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση δύο ΒΙΟΠΑ με στόχο τη συγκέντρωση βιοτεχνιών, επαγγελματικών εργαστηρίων και αποθηκών που είναι διεσπαρμένα στις εντός σχεδίου περιοχές.</p> <p>Ως θέσεις προτείνονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Η περιοχή ανατολικά του περιμετρικού άξονα Μεσσήνης – Μελιγαλά και βόρεια της εθνικής οδού προς Ριζόμυλο, σε θέση που υπάρχει μια τάση συγκέντρωσης ανάλογων δραστηριοτήτων και – Η περιοχή πάνω στον άξονα προς Ριζόμυλο στη νοτιοδυτική είσοδο της πόλης.
ΛΠ 1	περιοχές που περιλαμβάνουν κύρια γεωργική γη	4.000μ2	4.000μ2	<p>Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ. (Φ.Ε.Κ. 270/Δ'), όπως ισχύει.</p>	<p>Η παραπάνω περιοχή σήμερα περιλαμβάνει γεωργική γη και διάφορες άλλες χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί λόγω του συγκριτικού πλεονεκτήματος άμεσης πρόσβασης στην πόλη, έχει δε ανάγκη πολεοδομικής ρύθμισης μέσω του ΓΠΣ προκειμένου να αποφευχθεί η ανοργάνωτη ανάπτυξη και η αντίστοιχη υποβάθμισή της, ενώ συνιστά εισόδου – πύλες προς την πόλη</p>
ΛΠ 2	Συγκέντρωσης κτηνοτροφικών μονάδων με συναφείς ειδικές χρήσεις παρά τον οδικό άξονα Μεσσήνης – Μελιγαλά και Μεσσήνης – Πύλου	4.000μ2	4.000μ2	<p>Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ. (Φ.Ε.Κ. 270/Δ'), όπως ισχύει.</p>	<p>Σκοπός των τριών αυτών ευρέων περιοχών, είναι η συγκέντρωση των κτηνοτροφικών μονάδων με μηχανολογικό εξοπλισμό με συναφείς χρήσεις και δραστηριότητες, προκειμένου να διασφαλιστεί η εκτεταμένη υπόλοιπη περιοχή προστασίας γεωργικής γης από τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους.</p>
ΛΠ 3	Περιοχές που περιλαμβάνουν γεωργική γη με χαρακτηριστικό την υψηλή παραγωγικότητα	4.000μ2	4.000μ2	<p>Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ. (Φ.Ε.Κ. 270/Δ'), όπως ισχύει.</p>	<p>Η παραπάνω περιοχή σήμερα περιλαμβάνει γεωργική γη με χαρακτηριστικά γης υψηλής παραγωγικότητας που εκτείνεται βόρεια του νέου δρόμου Ριζόμυλος – Καλαμάτα, έχει δε ανάγκη πολεοδομικής ρύθμισης μέσω του ΓΠΣ προκειμένου να αποφευχθεί η ανοργάνωτη ανάπτυξη και η αντίστοιχη υποβάθμισή της, αφού βρίσκεται στον κρίσιμο παράκτιο χώρο του δήμου.</p>

Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Κορώνης

ΖΩΝΗ	Περιοχές	ΚΑΤΑ-ΜΗΣΗ	ΑΡΤΙΟ-ΤΗΤΑ/Σ.Δ.	ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ
Π0	Περιοχή Απολύτου Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών και Περιοχών Φυσικού κάλλους	20.000Μ 2		Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	
Π1:	Π1: Περιοχή Προστασίας Δασικών Περιοχών και Αγρο-τικών Εκτάσεων στον Ορεινό Χώρο	8000 Μ2	4000 Μ2	άρθ. 9 παρ. 2 του Ν. 3937/11	
ΠΠ1	Περιοχές Προστασίας Αξιόλογων Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα Παράλια	10.000 Μ2	Η περιοχή είναι αδόμητη και δεν προβλέπονται όροι δόμησης.		
ΠΝ	Περιοχή Προστασίας Νήσου Βενετικού και Νησίδων «Αυγό»	Απαγορεύεται η κατάτμηση & η δομηση			Απαγορεύεται η κατάτμηση. Απαγορεύεται η δόμηση. Δεν επιτρέπεται η διάνοιξη νέων δρόμων πλην υφισταμένων ή της ασφαλτόστρωσής τους. Χαρακτήρας: Απόλυτη προστασία
ΠΑΡΧ 1	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων	παραμένει αδόμητη και ισχύουν τα προβλεπόμενα από τις σχετικές αρμοδιότητες και διατάξεις του ΥΠΠΟ		Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις	

ΠΑΡΧ 2	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων	4000 M2	4000 M2 /0.1	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	άσκηση των παραδοσιακών ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες καθώς και η μελισσοκομία και η βόσκηση κ.λπ.) Αντλητικές εγκαταστάσεις Αγροτικές αποθήκες (μέγιστη δόμηση 50 τ.μ.) Επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας μέχρι 150 τ.μ. (χωρίς τις προσαυξήσεις) και η επισκευή ή περιορισμένες αλλαγές υφιστάμενων κτιρίων, μετά από έγκριση των υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ
ΑΓΡ	Περιοχή Ημιορεινής Αγροτικής Ενδοχώρας	4.000 m2	4.000 m2/0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των π.δ. 6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και π.δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Επιτρέπεται η άσκηση των ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία) Κτίρια που αποτελούν υποδομή της γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής. Κτίρια που αποτελούν υποδομή του δευτερογενούς τομέα δραστηριοτήτων της περιοχής.
ΤΗ	Περιοχές Μικτής Τουριστικής και Αγροτικής Ανάπτυξης	4.000 m2	4.000 m2/0.2		Επιτρέπεται η άσκηση των ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία) Κτίρια που αποτελούν υποδομή της γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής. Κτίρια που αποτελούν υποδομή του δευτερογενούς τομέα δραστηριοτήτων της περιοχής.
ΤΑ	Περιοχές Τουρισμού Αναψυχής	4.000 m2	4.000 m2/0.2		Επιτρέπεται η άσκηση των ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία κ.λπ.). Κτίρια που αποτελούν υποδομή της γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής. Δεν προβλέπονται εγκαταστάσεις μέσω μεταφορών και καζίνο

Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Αίτειας

ΖΩΝΗ	Περιοχές	ΚΑΤΑΤ- ΜΗΣΗ	ΑΡΤΙΟ- ΤΗΤΑ	ΠΑΡΕΚΛΙΣΕΙΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ
ΑΓΡ	Περιοχή Ημιορεινής Αγροτικής Ενδοχώρας	4.000 m ²	4.000 m ² /0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των Π.Δ./6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και Π.Δ./24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	<ul style="list-style-type: none"> • Γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες καθώς και η μελισσοκομία και η βόσκηση. • Κτηνοτροφικές μονάδες / Κτίρια που αποτελούν υποδομή της γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής • Γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, Κτίρια υποδομής του δευτερογενούς τομέα δραστηριοτήτων της περιοχής. • Βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης. • Επαγγελματικά εργαστήρια Κατοικία μέχρι 200 m² (ως ισχύει) Τουριστικά καταλύματα: • Ανώτατο μέγεθος μονάδας 100 κλίνες. Καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, εστιατόρια παραδοσιακής ταβέρνας
ΤΗ	Περιοχή Μικτής Τουριστικής και Αγροτικής Ανά- πτυξης	4.000 m ²	4.000 m ² /0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των Π.Δ./6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και Π.Δ./24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις	<p>Επιτρέπεται η άσκηση των ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία)</p> <p>Κτίρια που αποτελούν υποδομή της γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής • Γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, φρέατα, αντλητικές εγκαταστάσεις. Κτίρια που αποτελούν υποδομή του δευτερογενούς τομέα δραστηριοτήτων της περιοχής. • Βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής όχλησης.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

ΤΑ	Περιοχές Τουρισμού Αναψυχής	4.000 m2	4.000 m2/0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των Π.Δ./6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και Π.Δ./24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις	<ul style="list-style-type: none"> • Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις του Π.Δ./43/2002. • Κατοικία. • Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και επισκεπτών. • Εστιατόρια. • Αναψυκτήρια. • Κέντρα διασκέδασης • Χώροι συνάθροισης κοινού. • Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες. • Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. • Θρησκευτικοί χώροι. • Γήπεδα στάθμευσης. • Πρατήρια βενζίνης μόνον επί του κύριου οδικού δικτύου. • Αθλητικές εγκαταστάσεις • Ελικοδρόμια. • Τουριστικοί λιμένες • Γήπεδα γκολφ <p>Δεν προβλέπονται εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών και καζίνο. Για τα τουριστικά καταλύματα, η πυκνότητα κλινών ορίζεται στις έξι (6) κλίνες ανά στρέμμα.</p>
ΠΠ1	Περιοχές Προστασίας Αξιόλογων Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα Παράλια	10000 M2	Απαγορεύεται η δόμηση	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των Π.Δ./6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και Π.Δ./24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Επιτρέπονται οι χρήσεις που έχουν σχέση με αγροτικές λειτουργίες (μελισσοκομία, γεωργία, βόσκηση) ανάλογα με την περιοχή Π1. Επιτρέπεται η αναστήλωση, επισκευή αποκατάσταση τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων και υπαρχουσών παραδοσιακών υποδομών Στην παράκτια περιοχή των ακτών επιτρέπονται επεμβάσεις (προβλήτες, μικρά λιμενικά έργα στο θαλάσσιο χώρο) σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.
ΠΑΡΧ 1	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων				Πρόκειται για περιοχές αρχαιολογικών χώρων όπως αυτές προσδιορίζονται ως κηρυγμένοι ή χωροθετημένοι σύμφωνα με το άρθρο 12 περί Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. / Γ.Π.Σ. του Ν.3028/2002 από τις Εφορείες αρχαιοτήτων του ΥΠ.ΠΟ. Η ζώνη ΠΑΡΧ 1 παραμένει αδόμητη και ισχύουν τα προβλεπόμενα από τις σχετικές αρμοδιότητες και διατάξεις του ΥΠ.ΠΟ.

ΠΑΡΧ 2	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων	4.000 m ²	4.000 m ² /0.1	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των Π.Δ./6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και Π.Δ./24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις	Επιτρέπεται η άσκηση των παραδοσιακών ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία κλπ.). • Γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες καθώς και η μελισσοκομία και η βόσκηση. • Αντλητικές εγκαταστάσεις • Αγροτικές αποθήκες (μέγιστη δόμηση 50 τ.μ.). Επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας μέχρι 150 τ.μ. (χωρίς τις προσαυξήσεις) και η επισκευή ή περιορισμένες αλλαγές υφιστάμενων κτιρίων, μετά από έγκριση των υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ
--------	------------------------------	----------------------	---------------------------	--	---

Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Πεταλιδίου

ΖΩΝΗ	Περιοχές	ΚΑΤΑΜΗΣΗ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ/Σ.Δ.	ΠΑΡΕΚΛΙΣΕΙΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ
ΑΓΡ	Περιοχή Ημιορεινής Αγροτικής Ενδοχώρας	4.000 m ²	4.000 m ² /0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Επιτρέπεται η άσκηση των ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία κ.λπ.) • Γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες • Οι κτηνοτροφικές μονάδες Κτίρια υποδομής της γεωργικής δραστηριότητας • Γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, Κτίρια υποδομής του δευτερογενούς τομέα δραστηριοτήτων • Βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης. • Επαγγελματικά εργαστήρια Κατοικία μέχρι 200 m ² (ως ισχύει) Τουριστικά καταλύματα: • Ανώτατο μέγεθος μονάδας 100 κλίνες. • Καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων και γραφεία, εμπορικές εκθέσεις και υπεραγορές γενικώς δεν επιτρέπονται
ΤΗ	Περιοχή Μικτής Τουριστικής και Αγροτικής Ανάπτυξης	4.000 m ²	4.000 m ² /0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Κτίρια που αποτελούν υποδομή της γεωργικής δραστηριότητας της περιοχής • Γεωργικές αποθήκες, υδατοδεξαμενές, φρέατα, αντλητικές εγκαταστάσεις. • Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις του

ΤΑ	Περιοχές Τουρισμού Αναψυχής	4.000 m ²	4.000 m ² /0.2	<p>Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.</p>	<p>ΠΔ/43/2002.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κατοικία. • Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και επισκεπτών. • Εστιατόρια. • Αναψυκτήρια. • Κέντρα διασκέδασης μόνον εφ' όσον κατά τη λειτουργία τηρούν τις σχετικές διατάξεις ηχητικής μόνωσης που ισχύουν εντός κατοικημένων περιοχών. • Χώροι συνάθροισης κοινού. • Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες. • Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. • Θρησκευτικοί χώροι. • Γήπεδα στάθμευσης. • Πρατήρια βενζίνης μόνον επί του κύριου οδικού δικτύου. • Αθλητικές εγκαταστάσεις • Συνεδριακά κέντρα. • Ελικοδρόμια. • Τουριστικοί λιμένες • Γήπεδα γκολφ. • Δεν προβλέπονται εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών και καζίνο. <p>Για τα τουριστικά καταλύματα, η πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα ορίζεται στις έξι (6) κλίνες ανά στρέμμα. Στην ίδια περιοχή είναι δυνατή η δημιουργία ΠΕΡΠΟ με χρήσεις που προβλέπονται στην ζώνη αυτή</p>
ΠΟ	Περιοχή Απολύτου Προστασίας Ορεινών Όγκων και Δασικών Περιοχών και Περιοχών Φυσικού κάλλους	20.000 m ²		<p>Απαγορεύεται κάθε είδος δόμησης, πλην αυτής που συναρτάται με τη δασική λειτουργία, αποκλεισμένων των Δασικών Χωριών όπως αυτά καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία.</p> <p>Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.</p>	<p>Επιτρέπεται η κατασκευή νέων κτισμάτων προσαρμοσμένων στο περιβάλλον μόνο για την εξυπηρέτηση αναγκών εθνικής άμυνας, αρχαιολογίας, επιστημονικής έρευνας και για λόγους προστασίας και διαχείρισης του φυσικού περιβάλλοντος και μετά από σύμφωνη γνώμη και του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.</p>

Π1	Περιοχές Προστασίας Δασικών Περιοχών και Αγροτικών Εκτάσεων στον Ορεινό Χώρο	8.000 m ²	4.000 m ²	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε, χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	<p>Επιτρέπονται οι δραστηριότητες και λειτουργία του χώρου όπως έχει αναφερθεί στην ΠΟ. , επιτρέπονται επιπλέον τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Η εγκατάσταση κτηνοτροφικών μονάδων. • Η λειτουργία και ο εκσυγχρονισμός των νόμιμα υφισταμένων πτηνοκτηνοτροφικών μονάδων. • Η ανέγερση και χρήση κατοικίας, μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας 150 m². • Η ίδρυση και λειτουργία μικρών εργαστηρίων ή μεταποιητικών μονάδων τοπικών προϊόντων με μέγιστη δομήσιμη συνολική επιφάνεια 300 m². • Η ανέγερση και χρήση μικρών ξενώνων δυναμικότητας έως είκοσι (20) κλινών, χώρων εστίασης και κτιρίων δημοσίων ή δημοτικών σκοπών • Επιτρέπεται η εγκατάσταση προσωρινών ή μόνιμων κατασκηνώσεων, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις και μετά από γνωμοδότηση του Δήμου και του Φορέα Παρακολούθησης.
ΠΠ1	Περιοχή Προστασίας Αξιολογών Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα Παράλια	10.000 m ²	Απαγορεύεται η δόμηση.		<p>Επιτρέπεται η αναστήλωση, επισκευή αποκατάσταση τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων και υπαρχουσών παραδοσιακών υποδομών (καλντερίμια, μάντρες, αναβαθμοί) και δεν επιτρέπεται η διάνοιξη και κατασκευή οδικών έργων. Απαγορεύεται η μεταβολή φυσικής στάθμης του εδάφους ή μεταβολή της ακτογραμμής με εκχωματώσεις,εκβραχισμούς και επιχωματώσεις, η ρύπανση ρεμάτων καθώς και η αλλοίωση στοιχείων του αγροτικού τοπίου (αναβαθμοί, λίθινες περιφράξεις), καθώς και κάθε νέα εγκατάσταση στον αιγιαλό και το θαλάσσιο χώρο, παράμoνο για λόγους δημόσιου συμφέροντος (άμυνα, επιστημονική έρευνα, αρχαιολογία, προστασία και διαχείριση φυσικού περιβάλλοντος). Στην παράκτια περιοχή των ακτών επιτρέπονται επεμβάσεις (προβλήτες, μικρά λιμενικά έργα στο θαλάσσιο χώρο) σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.</p>
ΠΑΡΧ 1	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων	παραμένει αδόμητη και ισχύουν τα προβλεπόμενα από			

ΠΑΡΧ 2	Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων	4.000 m ²	4.000 m ² /0.2	Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΠΔ/6.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ/6.10.78) και ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31.5.85), όπως ισχύουν εκάστοτε χωρίς τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις.	Επιτρέπεται η άσκηση των παραδοσιακών ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (γεωργία, βοσκή ζώων, μελισσοκομία κ.λπ.). <ul style="list-style-type: none"> • Γεωργικές καλλιέργειες, δενδροκαλλιέργειες καθώς και η μελισσοκομία και η βόσκηση. • Αντλητικές εγκαταστάσεις • Αγροτικές αποθήκες (μέγιστη δόμηση 50 τ.μ.) Επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας μέχρι 150 τ.μ.
--------	---------------------------------	-------------------------	------------------------------	--	--

E.7: Συγκριτική αξιολόγηση –Ομοιότητες και διαφορές

Κριτήρια

Οι χωρικές ρυθμίσεις ταξινομούνται, αναλύονται και αξιολογούνται συγκριτικά στη βάση σειράς κριτηρίων που άπτονται:

- α) των κατευθύνσεων οργάνωσης και ανάπτυξης των επιλεγμένων περιοχών,
- β) της σύνθεσης των επιτρεπόμενων χρήσεων γης,
- γ) του ελέγχου και περιορισμού της δόμησης,
- δ) των όρων δόμησης
- ε) των επιλογών προστασίας, διαφύλαξης και ανάδειξης
στ)της παραγωγικής βάσης τους, κ.ά.

Από την συγκριτική αξιολόγηση των υφιστάμενων πολεοδομικών σχεδίων στους Καποδιστριακούς Δήμους που έχουν εκπονηθεί επισημαίνονται

Χρήσεις γης

- **Ο αγροτικός χώρος αντιμετωπίζεται ως υπόλοιπο, (ΓΠΣ ΜΕΣΣΗΝΗΣ Λοιπές Περιοχές (ΛΠ1–ΛΠ2–ΛΠ3 περιοχές που περιλαμβάνουν κύρια γεωργική γη, περιοχές με κτηνοτροφική χρήση) η ως περιαστικός χώρος (ΠΕΠΔ Περιαστικών περιοχών (ΠΠ1, ΠΠ2, ΠΠ3,ΠΠ4, ΠΠ5) Καλαμάτας , μετα τον προσδιορισμό των περιοχών ειδικής προστασίας και των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων.**
- **Οι χρήσεις γης, εάν εξαιρέσεις τις περιοχές απολύτου προστασίας ,και τις περιοχές ελεγχόμενης δόμησης, επιτρέπουν πολλές μικτές χρήσεις, που εν πολλοίς προκαλούν σύγκρουση**

Βιοτεχνίες μέσης και χαμηλής όχλησης, μαζί με ξενοδοχεία και καταλύματα

Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών

Εγκαταστάσεις γκολφ, που απαιτούν τεράστιες ποσότητες νερού ,σε περιοχές με έντονα προβλήματα υφαλμύρωσης και φαινομένων ερημοποίησης, λόγω κλιματικής αλλαγής.

Οροί δόμησης

Οι όροι δόμησης όσον αφορά την αρτιότητα , κινούνται στα 4 στρέμματα, εκτός από τις περιοχές προστασίας της φύσης.

Σε όλες τις περιπτώσεις καταργούνται οι παρεκκλίσεις κάτω των 4 στρεμμάτων

Περιοχές Δικτύου Natura 2000

Για όλες τις περιοχές ρυθμίσεων των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. που εμπίπτουν εντός περιοχών Δικτύου Natura 2000 το όριο αρτιότητας και κατάτμησης ορίζεται στα 10.000 τ.μ. και μόνον για το τμήμα που εμπίπτει σε αυτή. Κατά τα λοιπά προβλέπεται παρέκκλιση αρτιότητας μέχρι 4.000 τ.μ. σύμφωνα με το Άρθρο 9, παρ.2 του Ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας κ.α.».

Στο ΓΠΣ Μεσσηνίας μόνο προβλέπεται περιοχή ελέγχου της Δόμησης στο παράκτιο μέτωπο σε βάθος 100 μ από την γραμμή αιγιαλού, με κατώτερο όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 10 στρέμματα και παρέκκλιση τα 4 στρέμματα.

Παραγωγική βάση

Στα ΓΠΣ Καλαμάτας και Μεσσήνης, προβλέπονται οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων, όσον αφορά την εγκατάσταση βιομηχανιών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Συγκεκριμένα στο ΓΠΣ Καλαμάτας εκτός από την υφιστάμενη περιοχή της ΒΙΠΕ, προβλέπεται περιοχή που μπορεί εναλλακτικά να αναπτυχθεί συνολικά ή σε τμήματα είτε με πολεοδόμηση ως ΒΙΟΠΑ είτε ως ΠΟΑΠΔ (Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, καθώς και περιοχή Κεντρικών Τεχνικών Υποδομών πόλεως.

Στο ΓΠΣ Μεσσήνης προτείνονται αντίστοιχα 2 Ζώνες Βιοτεχνικών Εγκαταστάσεων (ΠΟΕ7)

Προτείνεται η οριοθέτηση, θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση δύο ΒΙΟΠΑ με στόχο τη συγκέντρωση βιοτεχνιών, επαγγελματικών εργαστηρίων και αποθηκών που είναι διεσπαρμένα στις εντός σχεδίου περιοχές.

Στα ΣΧΟΟΑΠ Κορώνης, Πεταλιδίου, Αιπείας, δεν προβλέπονται οργανωμένοι υποδοχείς, αλλά δεν επιτρέπονται μόνο οι εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης, κατά συνέπεια επιτρέπεται η διάσπαρτη χωροθέτηση εγκαταστάσεων μέσης και χαμηλής όχλησης, σε όλες τις περιοχές πλην προστασίας της φύσης.

Στο ΓΠΣ Καλαμάτας προτείνεται Περιοχή Τουρισμού Αναψυχής

Στο ΓΠΣ Μεσσήνης προτείνεται Ζώνη Τουριστικών Δραστηριοτήτων και Λειτουργιών Αναψυχής (ΠΟΕ3).

Προτείνεται η θεσμοθέτηση και πολεοδόμηση Ζώνης ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών αναψυχής στην παράκτια περιοχή από την Μπούκα μέχρι την Βελίκα.

Επιλογές προστασίας, διαφύλαξης και ανάδειξης

Στα ΓΠΣ Καλαμάτας και ΓΠΣ Μεσσήνης οροθετούνται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

σε γη υψηλής παραγωγικότητας, σε περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή του Πάμισου Ποταμού και των εκβολών του, με όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα 6 στρέμματα.

Στα ΣΧΟΟΑΠ Κορώνης, Πεταλιδίου, Αιπείας προτείνονται

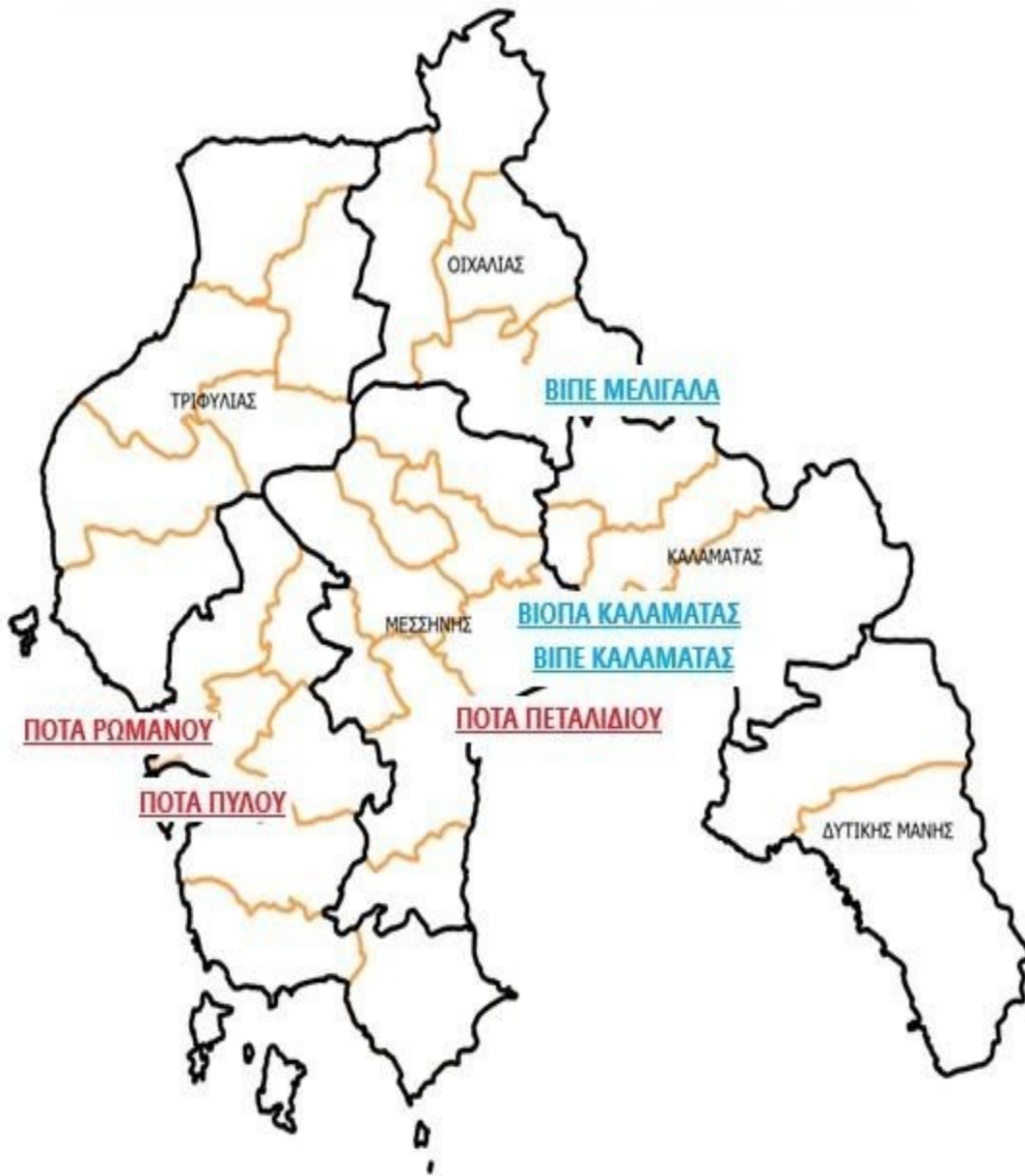
Περιοχή Προστασίας Αξιόλογων Παραλιακών Παράκτιων Περιοχών και Δασικών Περιοχών που συνδέονται με τα παράλια ως περιοχές αδόμητες και δεν προβλέπονται όροι δόμησης με κατώτατο όριο κατάτμησης: 10 στρέμματα.

Περιοχές Προστασίας Δασικών Περιοχών και Αγροτικών Εκτάσεων στον Ορεινό Χώρο με κατώτατο όριο αρτιότητας: 4.000 m², κατώτατο όριο κατάτμησης: 8.000 m²

Ε.8: Χωροθέτηση εγκαταστάσεων εντός και εκτός οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένης δόμησης

ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΙ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ

ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ



Χάρτης Ε 4: Αποτύπωση οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένων δραστηριοτήτων (ιδία επεξεργασία)

ΝΟΜΟΣ	ΦΕΚ	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΒΙΠΕ Σπερχογείας	ΦΕΚ 962 Δ/31-12-1991	Ο.Τ. 1,2,4, 5,6 Κάλυψη 60%, Σ.Δ.=2, Ύψος 24m
		Ο.Τ. 3 Κάλυψη 30%, Σ.Δ.=0,8 Ύψος 11 m
ΒΙΠΕ Μελιγαλά	ΦΕΚ 624/Δ/9-10-1989	ΤΟΜΕΑΣ Α Κάλυψη 60%, Σ.Δ.=2,4 Ύψος 20 m
		ΤΟΜΕΑΣ Β Κάλυψη 60%, Σ.Δ.=2,0 Ύψος 24 m
		ΤΟΜΕΑΣ Γ Κάλυψη 30%, Σ.Δ.=0,8 Ύψος 11 m
ΒΙΟΠΑ	ΦΕΚ 77/ΑΑΠ/2011	ΠΔ 24-5-85 ΦΕΚ 270Δ/31-5-85
ΠΟΤΑ Ρωμανού ΠΟΤΑ Πύλου ΠΟΤΑ Ριζομυλου	(ΦΕΚ 254/Α'/15.12.1997) (ΦΕΚ 887/Δ'/22.10.2001), (ΦΕΚ 766/Δ'/25.7.2005) (ΦΕΚ Α.Α.Π./64/28.2.2014).	Κάλυψη 20% , Δόμηση 15% , Ύψος 7,50 μ έως 200 μ από γραμμή αιγιαλού, 13,50 μ πέραν των 200 μ Ζώνη Ι , ΙΙ μέχρι 80% της συνολικής δόμησης Ζώνη ΙΙΙ , μέχρι 20% της συνολικής δόμησης (μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις) Ζώνη ΙΙΙ Ρωμανού 17500 τμ Ζώνη ΙΙΙ Πύλου 40000 τμ Ζώνη ΙΙΙ Ριζόμυλου 25000 τμ

Πίνακας Ε 8 : Όροι δόμησης οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένων δραστηριοτήτων (ιδία επεξεργασία)

Υφιστάμενη κατάσταση

Μεθοδολογία αποτύπωσης και διερεύνησης χωροθέτησης εντός υποδοχέων και εκτός.

Προκειμένου να διαπιστωθεί η υφιστάμενη κατάσταση χωροθέτησης στους οργανωμένους υποδοχείς αλλά και ο εντοπισμός άτυπων συγκεντρώσεων και η δημιουργία κεντρικότητων ,ακολουθήθηκε η εξής διαδικασία.

A) Πραγματοποιήθηκε επιτόπου αυτοψία στους χώρους που έχουν εγκατασταθεί οι υποδοχείς, προκειμένου να αξιολογηθεί η οργάνωση και η λειτουργία του χώρου για κάθε έναν υποδοχέα.

Κατά την αυτοψία, ελήφθη και φωτογραφικό υλικό.

B) Έγινε έρευνα αρχείου στην ΥΔΟΜ Καλαμάτας, μέσω του συστήματος ηλεκτρονικής καταγραφής των στελεχών των οικοδομικών αδειών από την ΕΕΤΑ ,κατά την οποία εντοπίστηκαν οι οικοδομικές άδειες,

- που έχουν εκδοθεί για ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων εντός των οργανωμένων υποδοχέων , και οι οικοδομικές άδειες που έχουν εγκατασταθεί εκτός των υποδοχέων, προκειμένου να διερευνηθούν ο χρόνος ανέγερσης τους και στην συνέχεια να εκτιμηθούν οι λόγοι επιλογής εγκατάστασης εντός η εκτός των υποδοχέων.
- Που έχουν εκδοθεί για ανέγερση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων εντός οργανωμένων εγκαταστάσεων (Π.Ο.Τ.Α.) και εντοπισμός των αδειών που έχουν εκδοθεί εκτός.
- Τα στοιχεία των οικοδομικών αδειών είναι καταγεγραμμένα σε excel και είναι καταχωρημένα στο Παράρτημα Ι
- Τα στοιχεία ελήφθησαν από την Πολεοδομία Καλαμάτας και δεν περιλαμβάνουν τον Δήμο Τριφυλίας, που δεν υποστηρίζουν διοικητικά, καθότι διατηρεί δική του Πολεοδομία.

Γ) Έγινε αποτύπωση σε χάρτες της υφιστάμενης κατάστασης εντός και εκτός υποδοχέων για να καταγραφούν οι άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις και οι πυκνότητες που εντοπίζονται στην εγκατάσταση των ξενοδοχείων.

Το πρόγραμμα που χρησιμοποιήθηκε για τη δημιουργία των χαρτών είναι η ακαδημαϊκή έκδοση του arcgis online <https://www.arcgis.com/index.html>
Χρησιμοποιήθηκαν γεωγραφικά δεδομένα από το <https://geodata.gov.gr/en/https://geodata.gov.gr/dataset/oria-nomon-okkhe>

Δ) Ελήφθησαν συνεντεύξεις επί τόπου από επενδυτές εντός και εκτός υποδοχέων, για εξαγωγή συμπερασμάτων για τους μηχανισμούς και τους τρόπους συγκρότησης του χώρου και το τοπίο χωροθέτησης και εγκατάστασης των βιομηχανικών υποδοχέων.

Ε.9: Χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων

Οργανωμένοι υποδοχείς

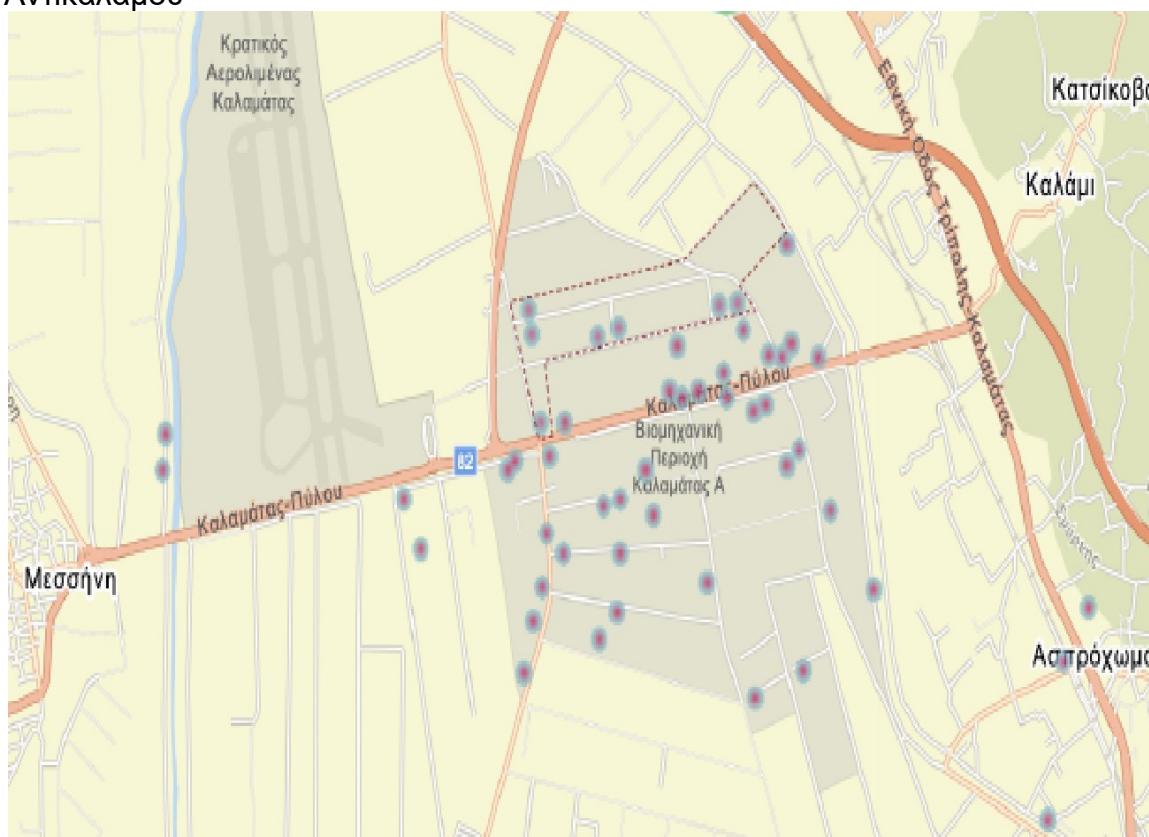
ΒΙΠΕ Καλαμάτας

Δημιουργήθηκε το 1983 με το ΦΕΚ 60 Β/15-2-83 και περιλαμβάνει την δημιουργία Βιομηχανικής περιοχής Καλαμάτας που αποτελείται από δυο τμήματα

- 1) Τμήμα Α εκτάσεως 780 στρεμμάτων που ανήκει στην κτηματική περιοχή των κοινοτήτων Σπερχογείας και Αντικαλαμου, για εγκατάσταση βιομηχανιών και βιοτεχνιών μέσης και κυρίως χαμηλής όχλησης
- 2) Τμήμα εκτάσεως 1460 στρεμμάτων , στη θέση «Μελιγαλιακος Κάμπος»

ΒΙΠΕ Σπερχογείας και Αντικαλάμου

Το 1991 με το ΦΕΚ 962 Δ/31-12-1991 εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της βιομηχανικής περιοχής Καλαμάτας,(Τμήμα Α) της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως που βρίσκεται στην περιοχή των κοινοτήτων Σπερχογείας και Αντικαλαμου



Χάρτης Ε .5 :Χαρτογραφική αποτύπωση των εγκαταστάσεων εντος της ΒΙΠΕ Καλαμάτας και στην ευρύτερη περιοχή (ιδία επεξεργασία)

Η Βιομηχανική περιοχή Καλαμάτας Βρίσκεται επί της εθνικής οδού δευτερεύοντος δικτύου Καλαμάτας-Μεσσήνης σε απόσταση 3 χλ από τον αυτοκινητόδρομο Καλαμάτας-Αθήνας και 5 χλμ ΒΔ της Καλαμάτας
Έχει έκταση 780 στρεμματα
Όροι Δόμησης

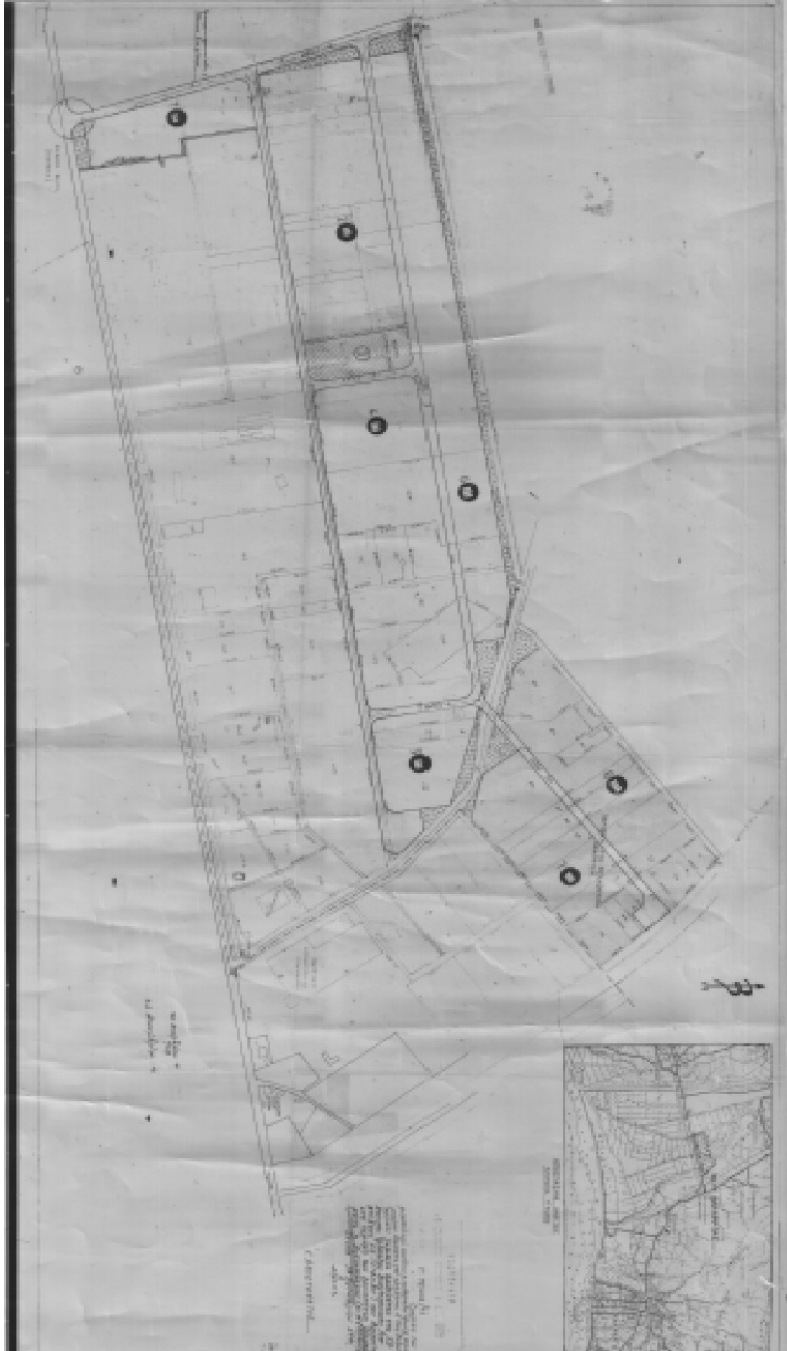
ΦΕΚ 962 Δ/31-12-1991
Βιομηχανικά Οικόπεδα

Ο.Τ 1,2,3,4,5,6 (άρθρο 3)
Ελαχιστο προσωπο 20 μ
Ελαχιστο εμβαδον 1000 τμ
Μεγιστο ποσοστο καλυψης 60%
Συντελεστης δομησης 2,0
Μεγιστο υψος κτιριων 24 μ

Ο.Τ 3
Προορίζεται για την ανέγερση κέντρου εξυπηρέτησης και χώρου στάθμευσης αυτοκίνητων
Μεγιστο ποσοστο καλυψης 30%
Συντελεστης δομησης 0,8
Μεγιστο υψος 11,00 μ

Επιβολή πρασιάς πλάτους 10 μ , καθ' όλο το μήκος των οικοδομικών τετραγώνων
Ελάχιστη απόσταση από όρια του οικοπέδου 5,00 μ

Ρυμοτομικό Σχέδιο Βιομηχανικής περιοχής Καλαμάτας



Χάρτης Ε .6 : Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙΠΕ Σπερχογείας

Αυτοψία στην βιομηχανική περιοχή Καλαμάτας στην Σπερχογεία.

Η περιοχή έξω από τα θεσμοθετημένα όρια της ΒΙΠΕ, είναι διαμορφωμένη σαν ένας άτυπος υποδοχέας βιομηχανικών κυρίως εγκαταστάσεων, τόσο επί της Εθνικής οδού Καλαμάτας-Μεσσήνης, όσο και στην ευρύτερη περιοχή.

Διαπιστώθηκε ότι έχει δομηθεί ένα πολύ μικρό ποσοστό των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου.

Υπάρχει διαμορφωμένο εσωτερικό οδικό δίκτυο μήκους 2,82 χλμ.

Υπάρχουν διαμορφωμένες υποδοχές όπως δίκτυο ύδρευσης, δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων (2,70 χλμ.), δίκτυο αποχέτευσης όμβριών (2,26 χλμ.)

Ο χώρος είναι ηλεκτροδοτημένος , και διαθέτει τηλεπικοινωνιακό Δίκτυο
Όμως δεν φυλάσσεται , και δίνει την εικόνα εγκατάλειψης.

Στο στάδιο επικοινωνίας με επενδυτές , κατεγράφησαν τα πλεονεκτήματα που θεωρούν ότι τους παρέχει η εγκατάσταση τους σε οργανωμένου υποδοχέα ΒΙΠΕ

Καθαροί τίτλοι ακινήτων

Απαλλαγή από αδειά εγκατάστασης (Ν 2516/97 άρθρο 7&5

Ευνοϊκοί όροι δόμησης

Απαλλαγή από το Α σταδιο περιβαλλοντικής αδειοδότησης

Ανάπτυξη συνεργειών εγκατεστημένων επιχειρήσεων (δημιουργία clusters) και οικονομιών κλιμακας

Ύπαρξη κανονισμού Λειτουργίας

Αντιθέτως από αυτούς που παρά την ύπαρξη και λειτουργία του υποδοχέα, προτίμησαν να εγκατασταθούν εκτός αυτών, ως λόγοι προβάλλονται

Οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές στην περιοχή, έξω από τον υποδοχέα,

Η πρόσβαση στην άτυπη βιομηχανική περιοχή συγκέντρωσης, είναι η ίδια με τον οργανωμένο υποδοχέα., αφού βρίσκονται επί του ιδίου άξονα

Οι όροι δόμησης και εκτός ΒΙΠΕ, είναι ευνοϊκοί, αφού παρέχουν χαμηλοτερους ορους από αυτούς εντος της ΒΙΠΕ , αλλά εξακολουθουν να είναι υψηλοι

Τα κίνητρα εγκατάστασης στις ΒΙΠΕ ,δεν είναι ικανοποιητικά και δεν υπάρχουν κίνητρα μετεγκατάστασης

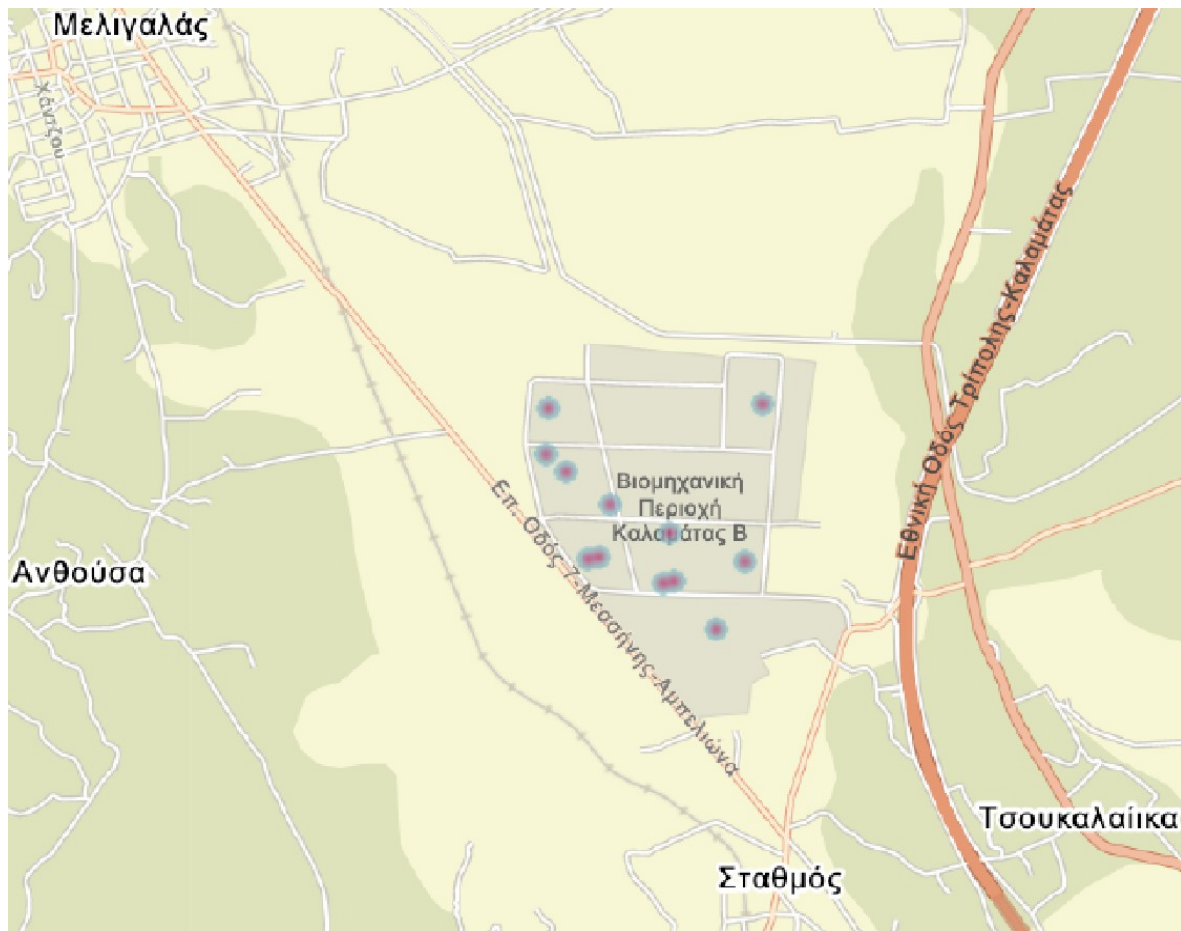
Φωτογραφική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης στην ΒΙΠΕ Καλαμάτας







ΒΙΠΕ Μελιγαλά



Χάρτης Ε .7 :Χαρτογραφική αποτύπωση των εγκαταστάσεων εντός ΒΙΠΕ Μελιγαλα ((ιδία επεξεργασία)

Η Βιομηχανική περιοχή Μελιγαλα βρίσκεται επί της επαρχιακής οδού Μεσσήνης – Αμπελώνα και σε απόσταση 3 χλμ από τον αυτοκινητόδρομο Καλαμάτας – Αθήνας και σε απόσταση 22χλμ βόρεια της Καλαμάτας και 2 χλμ Ν.Α του Μελιγαλα Αποτελεί ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ

Έχει έκταση 1460 στρεμ

Όροι δόμησης

ΦΕΚ 624/Δ/9-10-1989

Βιομηχανικά οικόπεδα ΒΙΠΕ Μελιγαλα

Ο.Τ 2,3,4,5,6,7,9,10,11,11^α,12

Ελαχιστο προσωπο 30μ

Ελαχιστο εμβαδον 2000 τμ

Μεγιστο ποσοστο καλυψης 60%

Συντελεστη δομησης 1,6

Μέγιστο ύψος κτηρίων: είκοσι τέσσερα (24) μέτρα

Βιοτεχνικά οικόπεδα

Ο. Τα 5 ,8

Ελαχιστο προσωπο 20 μ

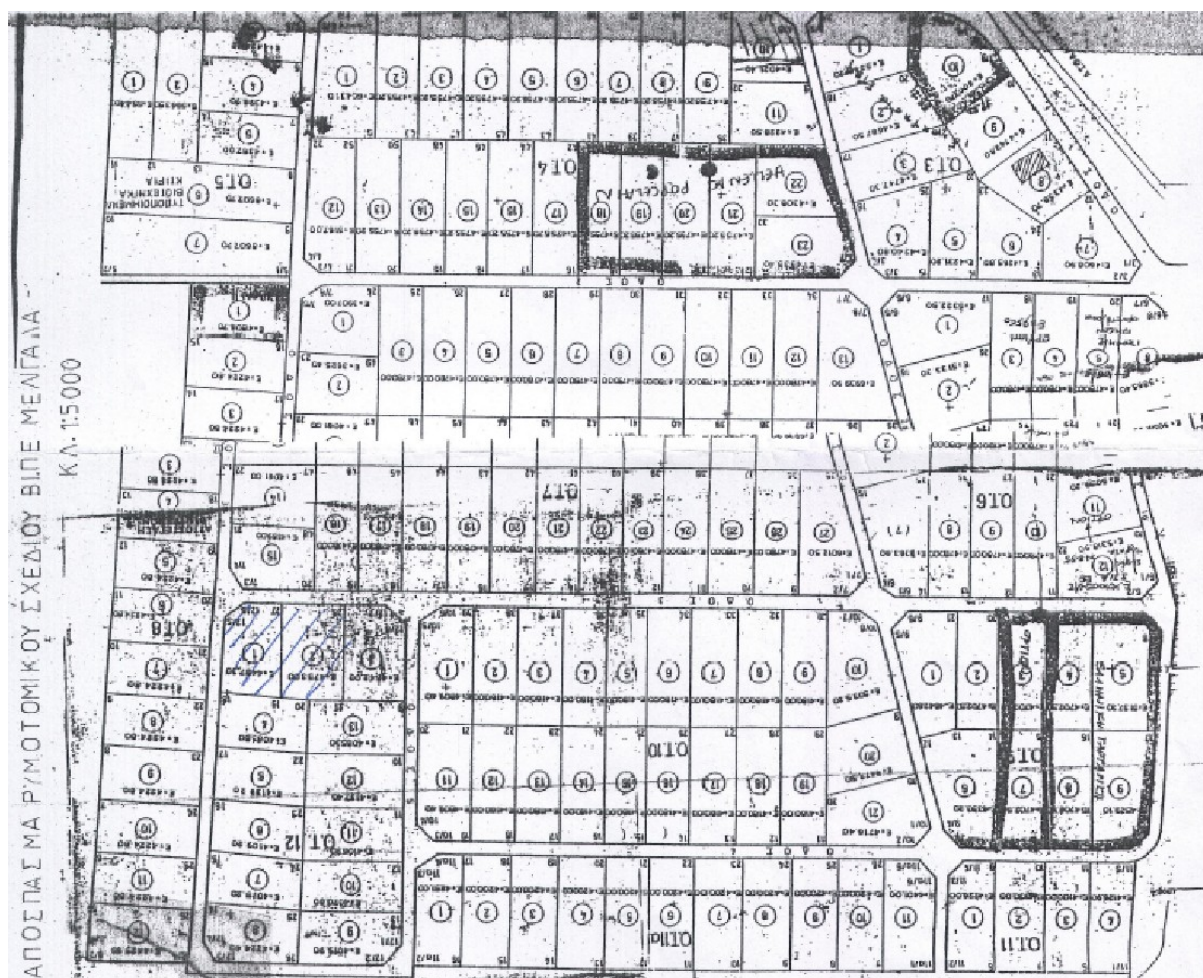
Ελαχιστο εμβαδον 1000 τ μ

Μεγιστο ποσοστο καλυψης 60%

Συντελεστης δομησης 1,6

Μέγιστο ύψος κτηρίων: είκοσι (20) μέτρα

Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙΠΕ Μελιγαλα



Χάρτης Ε.8 Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙΠΕ Μελιγαλά

Αυτοψία στην βιομηχανική περιοχή Μελιγαλα

Διαπιστώθηκε ότι γραμμική συγκέντρωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων, υπάρχει και κατά μήκος της παλαιάς εθνικής οδού Καλαμάτας – Αθήνας .

Διαπιστώθηκε ότι έχει δομηθεί ένα πολύ μικρό ποσοστό των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου.

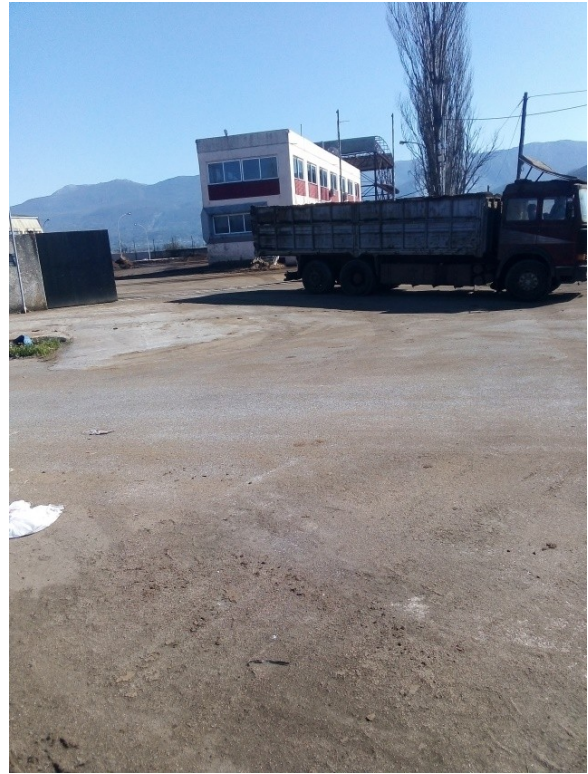
Ο χώρος δεν είναι φυλασόμενος και παρουσιάζει εμφανή σημάδια παραμέλησης. Υπάρχει διαμορφωμένο εσωτερικό οδικό δίκτυο μήκους 5,98 χλμ Και υποδομές, όπως δίκτυο υδρευσης, δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων, ηλεκτροδότηση και τηλεπικοινωνιακό δίκτυο

Υπάρχουν προβλήματα περιβαλλοντικής ρύπανσης στην περιοχή της ΒΙΠΕ Μελιγαλά αλλά και στην ευρύτερη περιοχή του ποταμού Άρι , που απασχολουν έντονα την τοπική κοινωνία τα τελευταία χρόνια, από την λειτουργία πυρηνολαουργειων εντος της ΒΙΠΕ Μελιγαλά.

Κλιμάκια ελέγχου ποιότητας περιβάλλοντος , έχουν καταγράψει ευρήματα υγρών αποβλήτων στην περιοχή πυρηνολαουργείου, τα οποία εκτείνονται μέχρι τα γήπεδα των φωτοβολταικών πάρκων.



Φωτογραφική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης στην ΒΙΠΕ Μελιγαλά







Διαπιστώσεις

Στην περιοχή των ΒΙΠΕ ,έχουν αναπτυχθεί κυρίως γραμμικά, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή ,μετά την δημιουργία των ΒΙΠΕ, δεκάδες βιομηχανικές επιχειρήσεις κατά μήκος του δρόμου Καλαμάτας –Μεσσήνης, κατά μήκος της παλαιάς εθνικής οδού Καλαμάτας -Αθήνας.

Από την καταγραφή του έτους έκδοσης των οικοδομικών αδειών , όπως αυτές αποτυπώνονται στο παράρτημα Ι και εν συνεχεία στην χαρτογραφική αποτύπωση, διαπιστώνεται ότι από περίοδο του 1970 και μετά που εμφανίζονται οι πρώτες ανεγέρσεις βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και η δημιουργία άτυπων συγκεντρώσεων, αυτές εξακολούθησαν να αναπτύσσονται και μετα την περίοδο του 1990, οπότε δημιουργήθηκαν και οι οργανωμένοι υποδοχείς των ΒΙΠΕ, με διαχειρίστρια την ΕΤΒΑ.

Αυτή η τάση της χωροθέτησης εντός και εκτός ΒΙΠΕ, συνεχίζει μέχρι σήμερα, δεδομένου ότι παρά την θεσμοθέτηση δυο οργανωμένων υποδοχέων για βιομηχανική χρήση, ταυτόχρονα εξακολουθεί να επιτρέπεται και η σημειακή χωροθέτηση με μικρότερους όρους δόμησης, πλην όμως ευνοϊκούς και συγκεκριμένα με $s\delta=0.9$ από το ΠΔ 1985.

Ούτε όμως το Ειδικό της Βιομηχανίας απαγόρευσε την σημειακή χωροθέτηση , εκτός των οργανωμένων υποδοχέων.

Αποτέλεσμα αυτής της πολιτικής, είναι οι οργανωμένοι υποδοχείς να έχουν μειωμένη πληρότητα, όπως διαπιστώθηκε και από την επιτόπια έρευνα, παρά το γεγονός ότι η εγκατάσταση σε Βιομηχανική Περιοχή διασφαλίζει την απρόσκοπτη λειτουργία της επιχείρησής χωρίς τα προβλήματα που δημιουργούνται από τις συγκρούσεις των χρήσεων, της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης.

Η λειτουργία όμως αυτή δεν φαίνεται να είναι και ποιοτική στον βαθμό που θα ανέμενε κανείς σε οργανωμένο υποδοχέα , αφού παρουσιάζουν εικόνα που δεν παραπέμπει σε ένα καθαρό, λειτουργικό και ορθολογικά οργανωμένο περιβάλλον και εδώ θα έπρεπε να συζητηθούν τα θέματα διαχείρισης του χώρου και να αναζητηθούν διαδικασίες που να εξασφαλίζουν και την συμμετοχή των ίδιων των εγκαταστημένων επιχειρήσεων στην διοίκηση του υποδοχέα.

Επιπλέον οι κατευθύνσεις τόσο του Περιφερειακού Πλαισίου, όσο και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου , δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.

Και συγκεκριμένα δεν έχουν υλοποιηθεί τα προταθέντα μέτρα για

Ενεργοποίηση υποδοχέων που έχουν προταθεί από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της ΠΕ Μεσσηνίας.

Ολοκλήρωση υποδομών σε ΒΙΠΕ Μελιγαλά.

Εκσυγχρονισμός και η εν γένει ολοκλήρωση και ενίσχυση των υφιστάμενων ΒΙΠΕ & ΒΙΟΠΑ (2 ΒΙΠΕ στη Μεσσηνία – Καλαμάτα/Μελιγαλάς, και 1 ΒΙΟΠΑ στην Καλαμάτα)

Υλοποίηση Εμπορευματικού Κέντρου (υλοποίηση κατεύθυνσης Χωροταξικού Πελοποννήσου 2003, που παραμένει επίκαιρη).

Υλοποίηση Εμπορευματικού Κέντρου (υλοποίηση κατεύθυνσης Χωροταξικού Πελοποννήσου 2003, που παραμένει επίκαιρη).

Σχεδιασμός χρήσεων γης και σταδιακός περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων.

Κίνητρα μετεγκατάστασης προς οργανωμένους υποδοχείς

E.10: Χωροθέτηση βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων εκτός οργανωμένων υποδοχών

Η αποτύπωση στον χάρτη των οικοδομικών αδειών που έχουν ανεγερθεί εκτός ΒΙΠΕ, επιβεβαιώνει την εικόνα που προκύπτει από την παρατήρηση γραμμικών πυκνοτήτων ,που έχουν δημιουργήσει άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα εντοπίζονται εξωαστικές κεντρικότητες γραμμικής συνήθως μορφής, στον περιαστικό χώρο κατά μήκος των εθνικών οδών και των επαρχιακών με τις διασταυρώσεις τους, με κυρίαρχες χρήσεις βιομηχανίας και βιοτεχνίας π.χ εθνική οδός Καλαμάτας-Μεσσήνης (δευτερεύον δίκτυο), δημιουργώντας άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις, καθώς και εθνική οδός Καλαμάτας – Αθηνών.

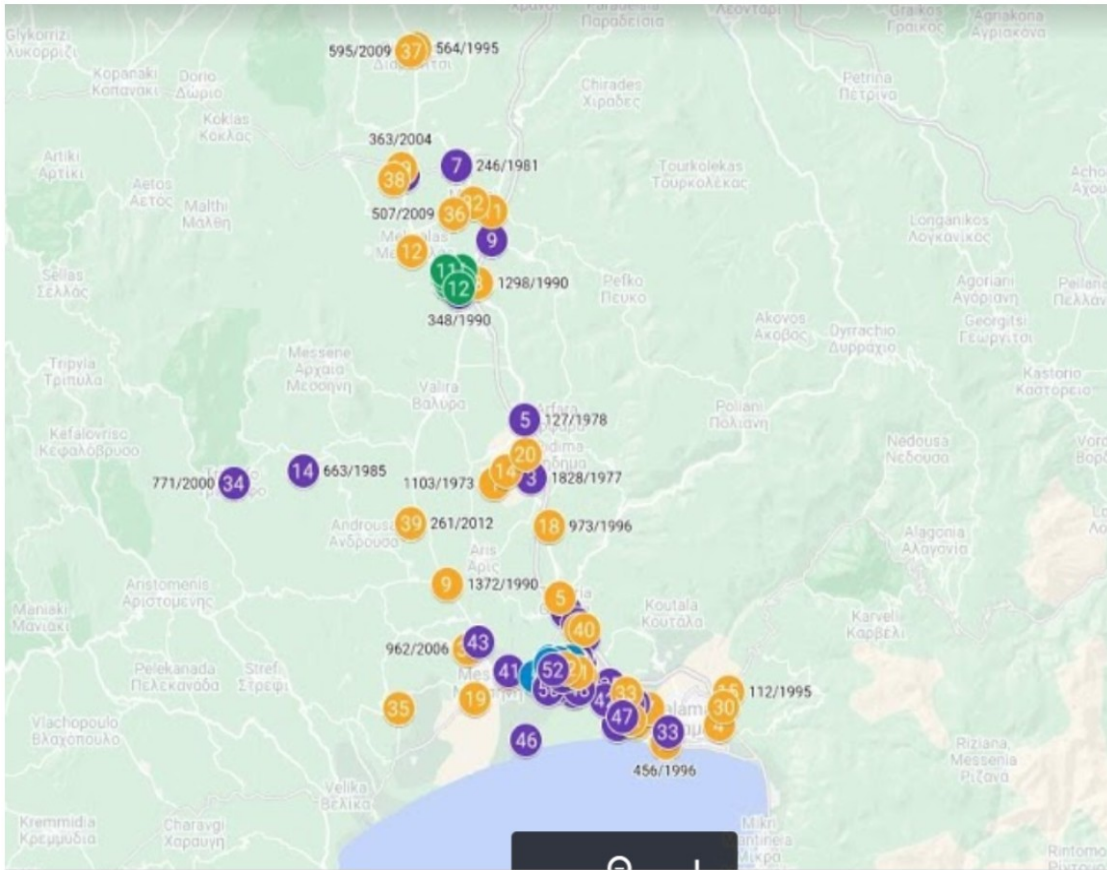
Η κατάσταση αυτή έρχεται σαν αποτέλεσμα της αδυναμίας του σχεδιασμού, είτε μέσω των στρατηγικών κατευθύνσεων των ειδικών πλαισίων ,είτε μέσω του Περιφερειακού, να απαγορεύσει την χωροθέτηση εκτός οργανωμένων υποδοχών , πόσο μάλλον που αυτοί λειτουργούν από την δεκαετία του 90

Η πολιτική αυτή και η υστέρηση συμμόρφωσης με τη νομολογία, σύμφωνα με την οποία απαγορεύεται η χωροθέτηση μονάδων αν δεν έχουν καθοριστεί οι ζώνες υποδοχής εγκατάστασης στις εκτός σχεδίου περιοχές ,κατευθύνει την ανάπτυξη της επιχειρηματικής

δραστηριότητας, στην εκτός οργανωμένων υποδοχών ,καθώς είναι περισσότερο ελκυστικές για τη χωροθέτηση βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων λόγω του χαμηλότερου κόστους γης

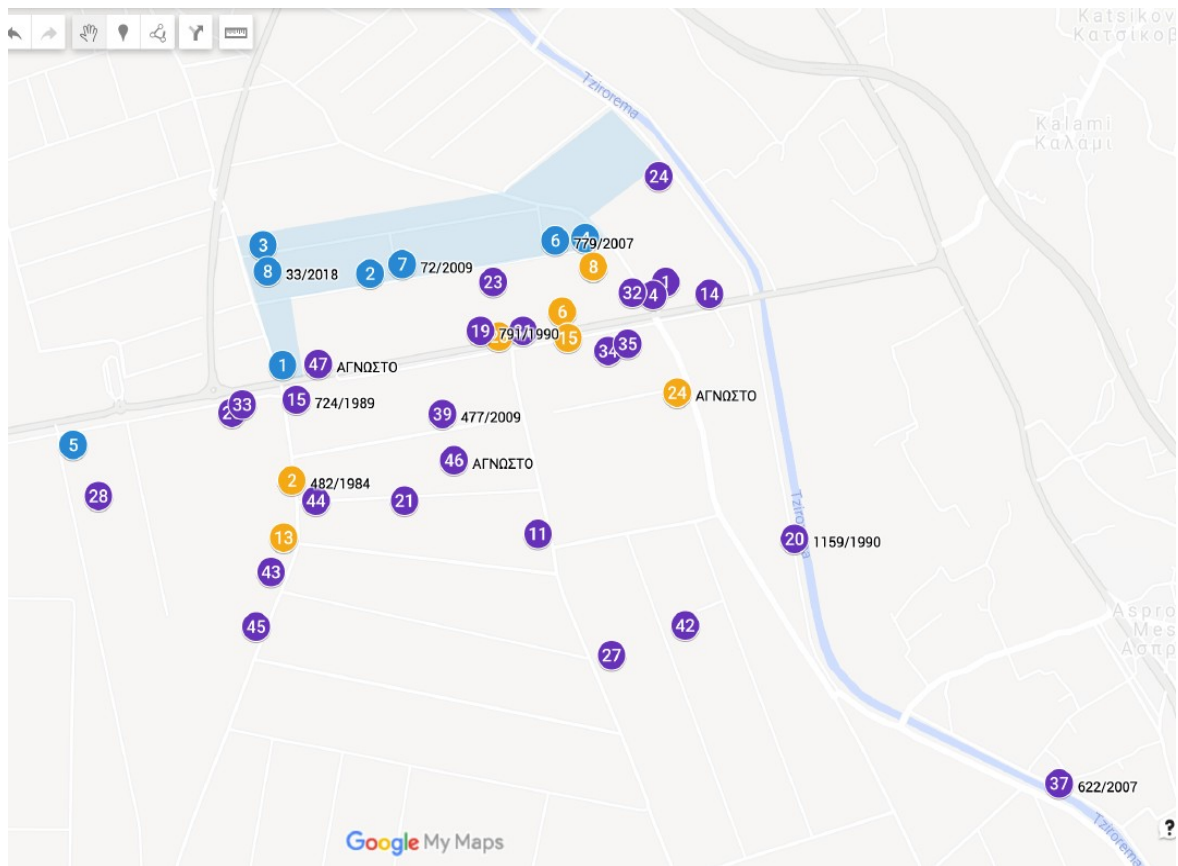
Η έλλειψη αυτή είχε ως αποτέλεσμα,

- α) την υπερσυγκέντρωση μονάδων σε συγκεκριμένες περιοχές, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι ιδιαιτερότητες και η φέρουσα ικανότητα τους,
- β) την εγκατάσταση ανταγωνιστικών χρήσεων π.χ. εγκατάσταση οχλουσών βιομηχανιών σε γεωργική γη ή πλησίον κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων.

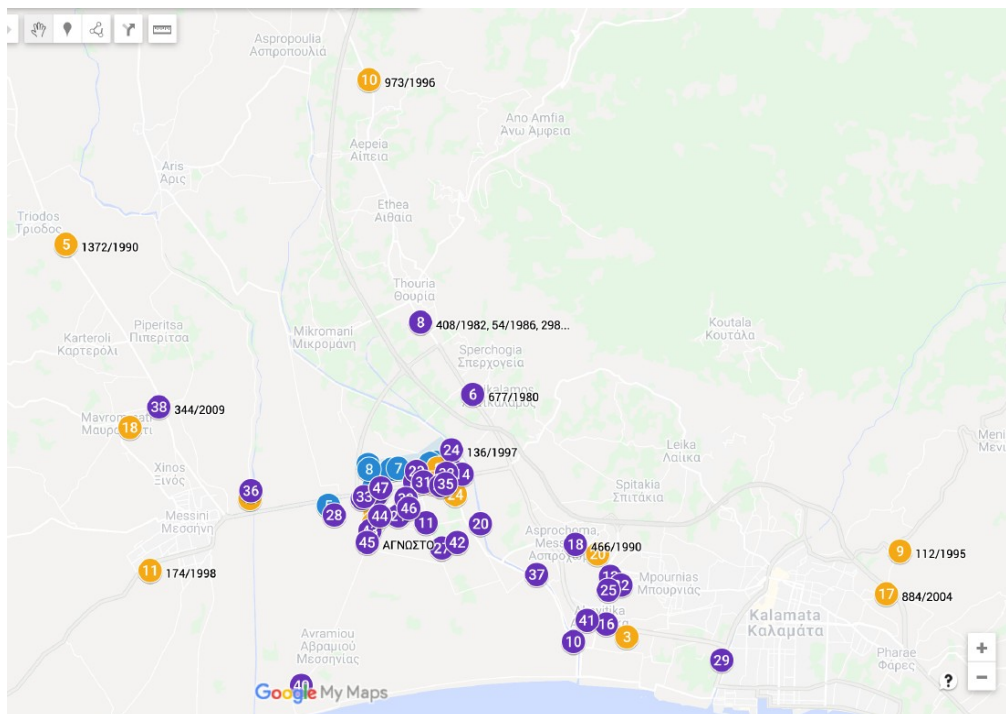


Χάρτης Ε.9 : Αποτύπωση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων με αναγραφή της οικοδομικής τους αδείας.(ιδία επεξεργασία)

Αποτυπώνεται η γραμμική ανάπτυξη και η δημιουργία άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων ,στην περιοχή γύρω από την ΒΙΠΕ Καλαμάτας και κατά μήκος των οδικών αξόνων Καλαμάτας-Μεσσήνης και Καλαμάτας-Αθήνας

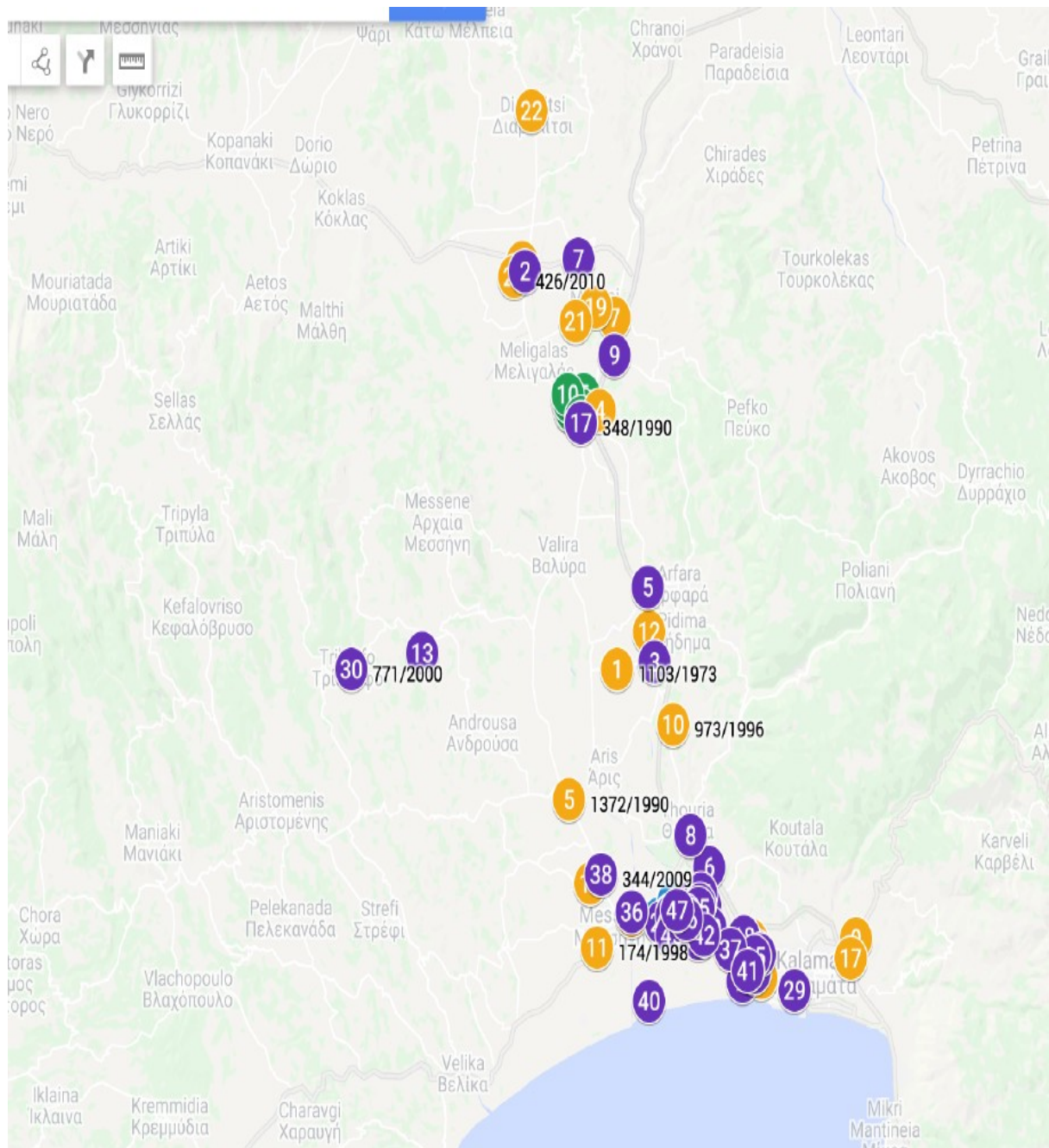


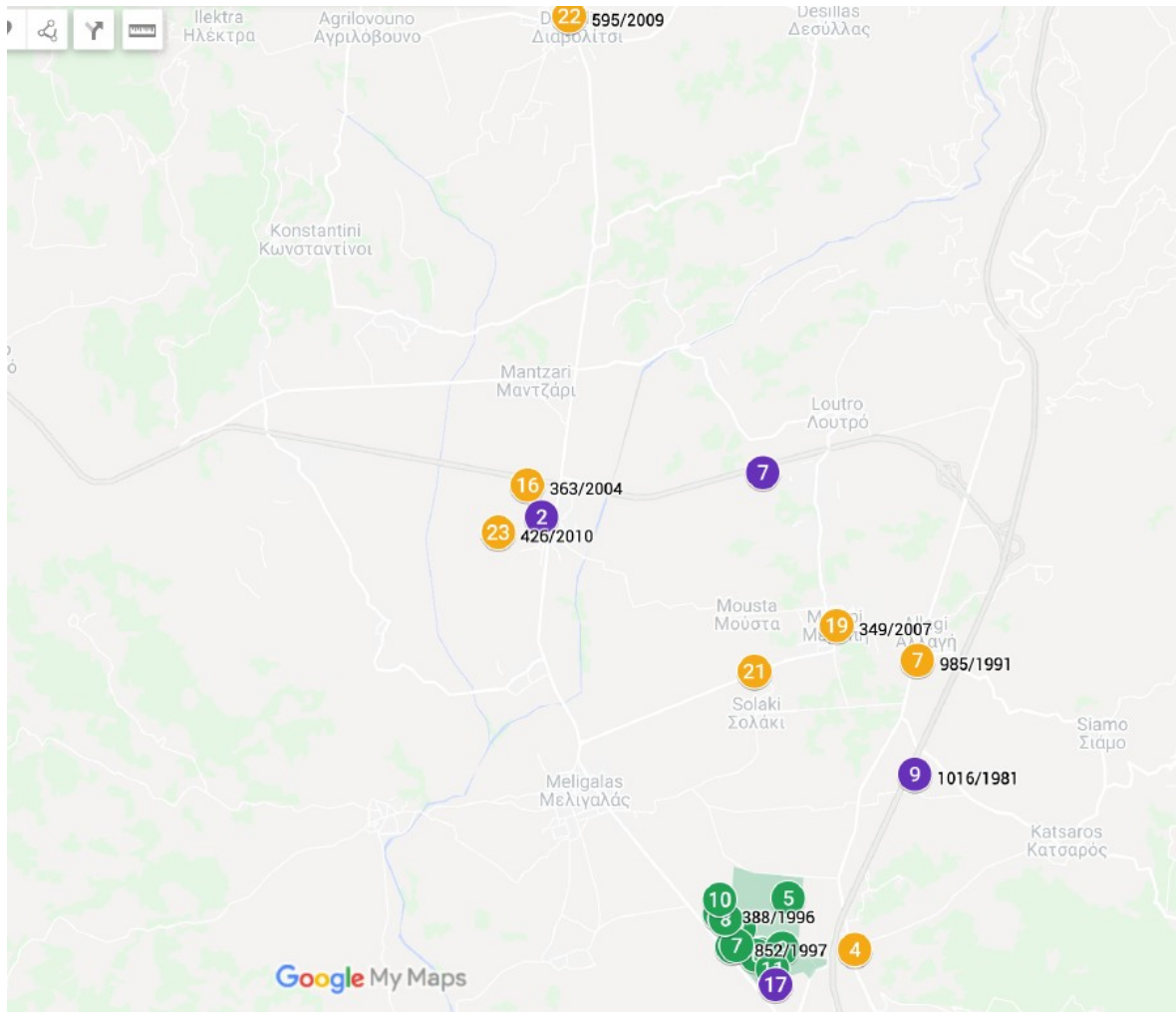
Χάρτης Ε.10: Χαρτογραφική αποτύπωση των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων εντός ΒΙΠΕ Καλαμάτας και της ευρύτερης περιοχής



Με μωβ χρώμα είναι αποτυπωμένες οι βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και με κίτρινο οι βιομηχανικές, ενώ με μπλε οι εγκαταστάσεις εντός ΒΙΠΕ Καλαμάτας και με πράσινο εντός ΒΙΠΕ Μελιγαλά

Χάρτης Ε .11: Χαρτογραφική αποτύπωση της γραμμικής ανάπτυξης των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων από Καλαμάτα -Μελιγαλά(ιδία επεξεργασία)

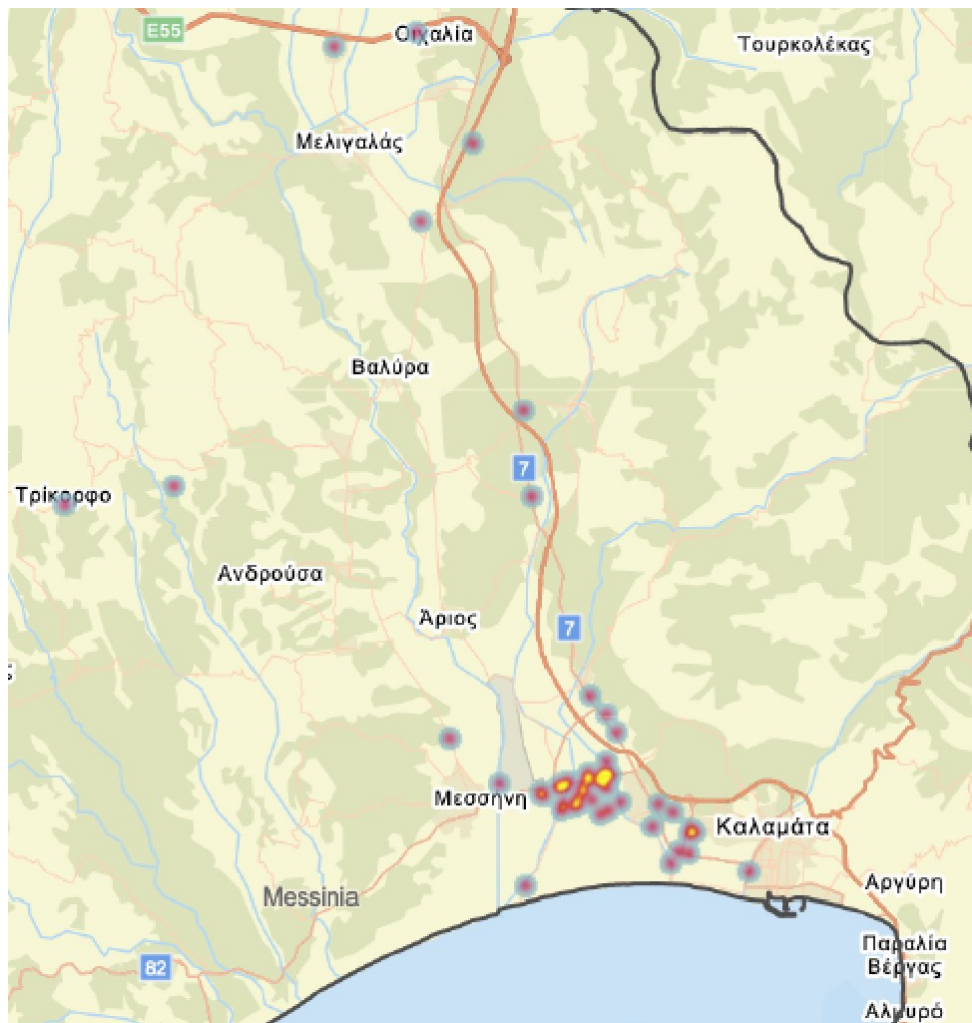




Χάρτης Ε.12 : Χωροθέτηση βιοτεχνιών και βιομηχανιών, στην ευρύτερη περιοχή Μελιγαλά (ιδία επεξεργασία)



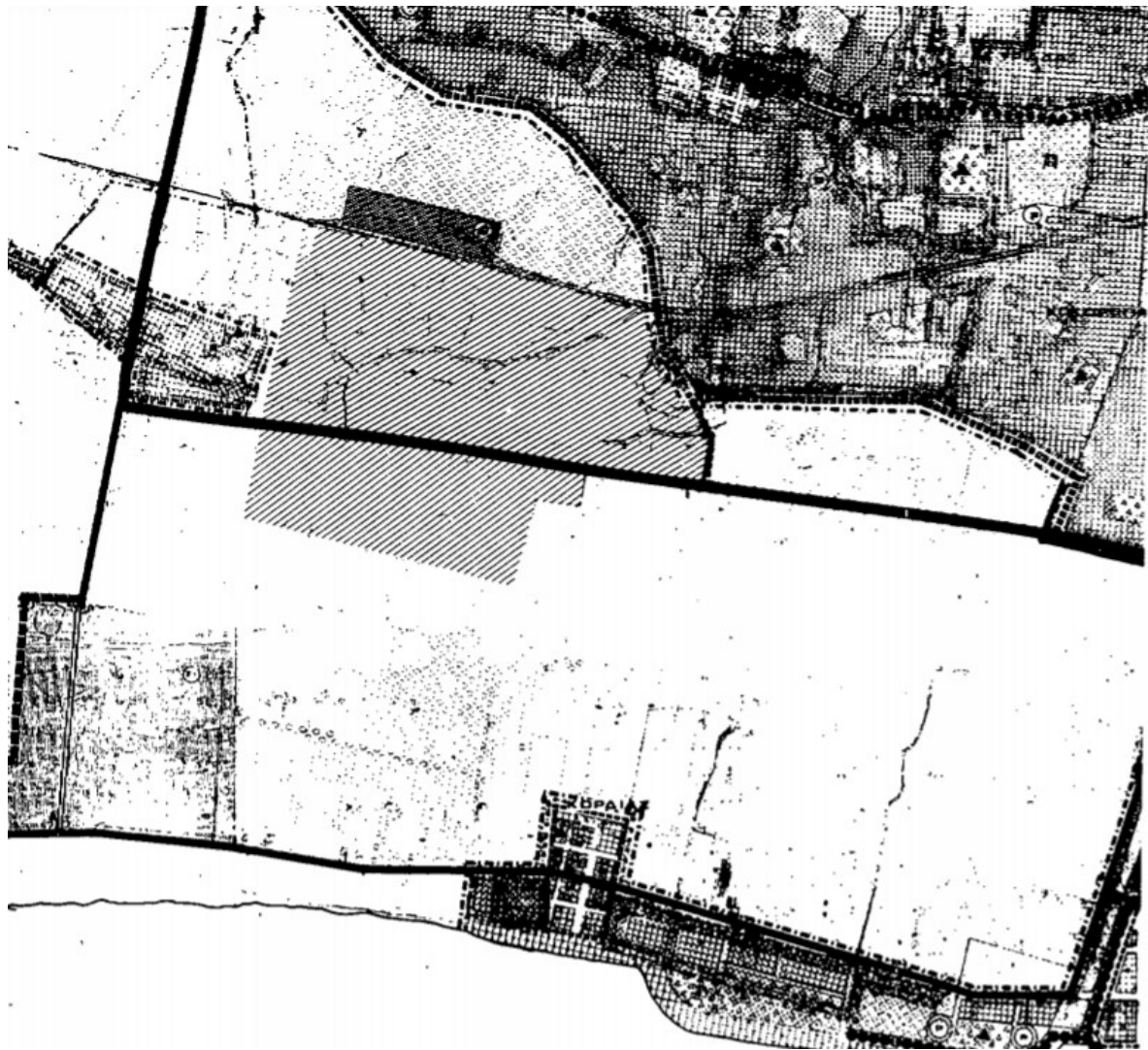
Χάρτης Ε .13 : Χωροθέτηση εντός ΒΙΠΕ Μελιγαλά(ιδία επεξεργασία)



Βιοτεχνικό Πάρκο Καλαμάτας

ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας

Θέση



Χάρτης Ε .14 : Αποτύπωση θέσης ΒΙΟΠΑ στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καλαμάτας (τροποποίηση του ΓΠΣ ΦΕΚ 1293Δ/11-12-92)

Η δημιουργία του ΒΙΟ.ΠΑ. προβλέπεται για πρώτη φορά από το ΓΠΣ Καλαμάτας το 1986 (ΦΕΚ 281Δ/10-4-1986). Συγκεκριμένα προβλέπεται η δημιουργία βιοτεχνικής ζώνης εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και αποθηκών στην περιοχή Γουλιμίδες. Ανατολικά της οδού προς Ακοβίτικα και βόρεια της νοτιοδυτικής εισόδου της πόλης (οδός Ηρώων Πολυτεχνείου).

Με την τροποποίηση του ΓΠΣ το 1992 (ΦΕΚ 1293Δ/11-12-92) (παρ. 1 Β β) προβλέπεται η επέκταση της αναπτυξιακής ζώνης πάρκου βιοτεχνίας,

χονδρεμπορίου και αποθηκών , στην περιοχή Γουλιμίδες, νότια της Νέας εισόδου της Καλαμάτας. Στο ΓΠΣ 2011 αναγράφεται ως Βιοτεχνικό Πάρκο.

Η άδεια ανέγερσης του εκδόθηκε το 1990 με την υπ αρ 183/90 οικοδομική άδεια από τον Δήμο Καλαμάτας, για ανέγερση βιοτεχνικού πάρκου Καλαμάτας και κτιρίου Διεύθυνσης και εξυπηρέτησης μικρομεσαίων επιχειρήσεων
Ευρίσκεται, σε έκταση 52.000 m² και αποτελεί έργο πιλοτικό διεθνών προδιαγραφών.

Σχεδιάστηκε για να στεγάσει ένα μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων οι οποίες δραστηριοποιούνται κυρίως εντός του κεντρικού ιστού της πόλης, συντελώντας στην αποκέντρωση των οχλουσών επιχειρήσεων και στην αποκατάσταση εκείνων που είχαν πληγεί από τους καταστρεπτικούς σεισμούς του έτους 1986.

Διαθέτει προς μίσθωση 64 μονάδες κατανεμημένες σε τρεις μεγάλους τομείς (πτέρυγες) συνολικής καθαρής κάλυψης 8.505 m².

Εντός του ΒΙΟ.ΠΑ. ευρίσκεται το κτίριο Διοίκησης που στεγάζει τα γραφεία της «ΔΙΟΚΛΗΣ Α.Ε.».

Φωτογραφική αποτύπωση









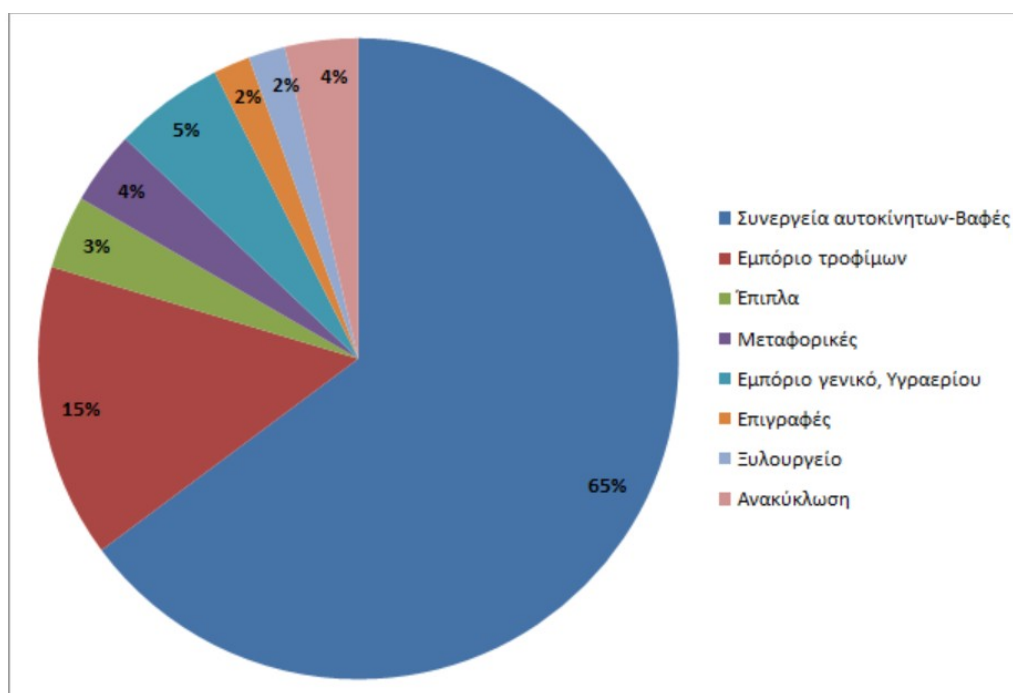
Κατανομή των δραστηριοτήτων εντός του ΒΙΟΠΑ

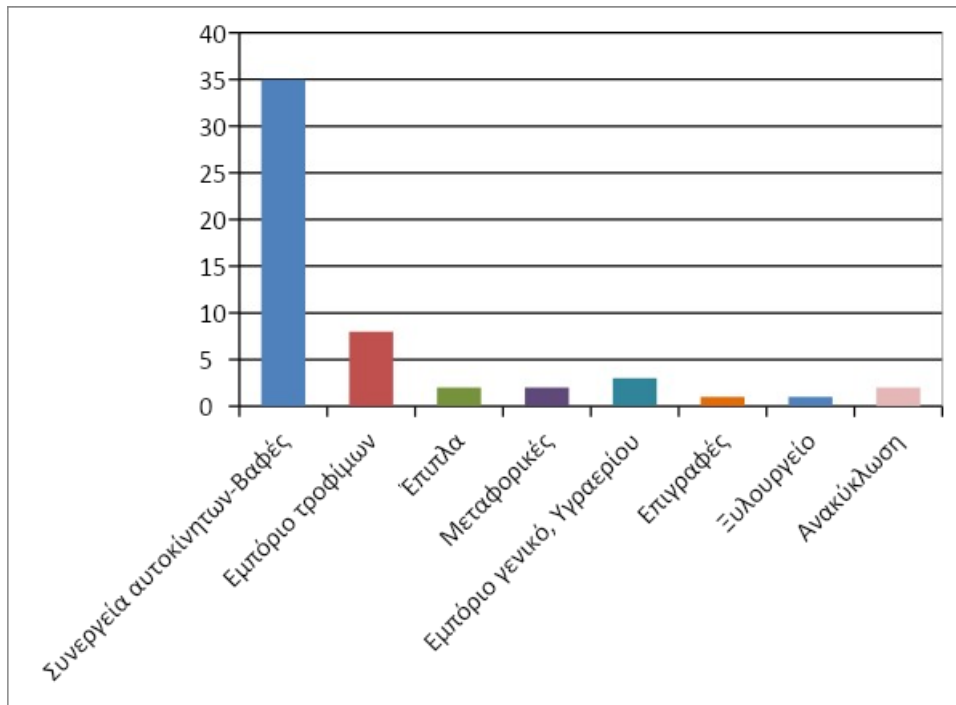
Από την καταγραφή των στοιχείων που χορηγήθηκαν από την εταιρεία διαχείρισης Διοκλής, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό αποτελείται από συνεργεία αυτοκίνητων-Βαφές, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό αποτελείται από συνεργεία αυτοκίνητων και βαφεία, και έπεται το γενικό εμπόριο τροφίμων, υγραερίου, ενώ υπάρχουν και εταιρίες μεταφορών

Πίνακας Ε 9: Είδος δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας (ιδία επεξεργασία)

Είδος δραστηριότητας	Αριθμός
Συνεργεία αυτοκίνητων-Βαφές	35
Εμπόριο τροφίμων	10
Έπιπλα	2
Μεταφορικές	2
Εμπόριο γενικό, Υγραερίου	3
Επιγραφές	1
Ξυλουργείο	2
Ανακύκλωση	2

Πίνακας Ε10 : Διάγραμμα κατανομής δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας





Πίνακας E11 :Ιστόγραμμα κατανομής δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Καλαμάτας (Ιδία επεξεργασία)

Πλεονεκτήματα εγκατάστασης δραστηριότητας στο ΒΙΟΠΑ

Σημείο αναφοράς για την πόλη, λόγω των πολλαπλών δραστηριοτήτων που στεγάζει
 Οργανωμένος χώρος, περιφραγμένος, φυλασσόμενος
 Πυρασφάλεια

Άνετο παρκινγκ για καταστηματάρχες και επισκέπτες

Δυνατότητα εργασίας και τις ώρες κοινής ησυχίας, λόγω μη γειτνίασης με κατοικίες και πρόκληση όχλησης

Μεγαλύτερη επιδότηση από χρηματοδοτούμενα προγράμματα ΕΣΠΑ

Δυνατότητα αποκλειστικής χρήσης ικανού χώρου έμπροσθεν και όπισθεν των καταστημάτων

Διαπιστώσεις

- Από την επιτόπια αυτοψία στο ΒΙΟΠΑ ,και συζήτηση με αρκετούς καταστηματάρχες, διαπιστώθηκε ότι

Η κατανομή των δραστηριοτήτων εντός του βιοτεχνικού πάρκου ,καταδεικνύει μεγάλη συγκέντρωση σε ποσοστό 55% σε συνεργεία αυτοκινήτων , (επισκευές, βαφές,ηλεκτρολογικά) και σε ποσοστο 20% ,γενικό εμπόριο τροφίμων.

Η μεταφορά δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ, συνετέλεσε στην αποκέντρωση των οχλουσών επιχειρήσεων από το πολεοδομικό κέντρο , συμβάλλοντας στην μείωση της όχλησης μέσα στην πόλη, που μπορεί να αφορά εγκαταστάσεις

χαμηλής όχλησης, όμως η συγκέντρωση πολλών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης μετατρέπεται σε υψηλή όχληση.

Επι πλεον αναπτύσσονται μεταξύ τους επιχειρηματικές συνεργατικές μορφές, βασισμένες σε μια μορφή εμπιστοσύνης που ανάγεται σε κοινωνικό επίπεδο, λόγω των στενών διαπροσωπικών σχέσεων που αναπτύσσονται στο μικρό μέρος.

Η συνύπαρξη τους βοηθά επίσης να επιτευχθεί σε αρκετές περιπτώσεις μια συμπληρωματικότητα μεταξύ των μελών . Έτσι, η άθροιση των διαφορετικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων κάποιου αριθμού μελών ,είναι σε θέση να τους προσφέρει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός μεγαλύτερου ενιαίου προϊόντος, το οποίο σε διαφορετική περίπτωση δεν μπορούν να παράγουν καθεμία επιχείρηση χωριστά.

Οι δραστηριότητες που παρατηρούνται συνθέτουν και διαμορφώνουν τη λειτουργία ενός cluster, δεδομένου ότι προσφέρεται ένας αριθμός συγκριτικών πλεονεκτημάτων, όπως πρόσβαση σε εξειδικευμένο προσωπικό και υπηρεσίες, πρόσβαση σε πληροφόρηση και γενικότερα οικονομίες κλίμακας Το ίδιο προσωπικό που εναλλάσσεται μεταξύ των μελών ,μεταφέρει μαζί του τις γνώσεις, οι οποίες με αυτό τον τρόπο ρέουν πολύ πιο γρήγορα και ελεύθερα στο εσωτερικό του .

- **Από την επιτόπια αυτοψία και την συζήτηση με τον διευθυντή της εταιρίας «Διοκλής» που διαχειρίζεται το ΒΙΟΠΑ ,εντος του οποίου στεγάζονται και τα γραφεία αυτής, καταγράφηκε ότι**

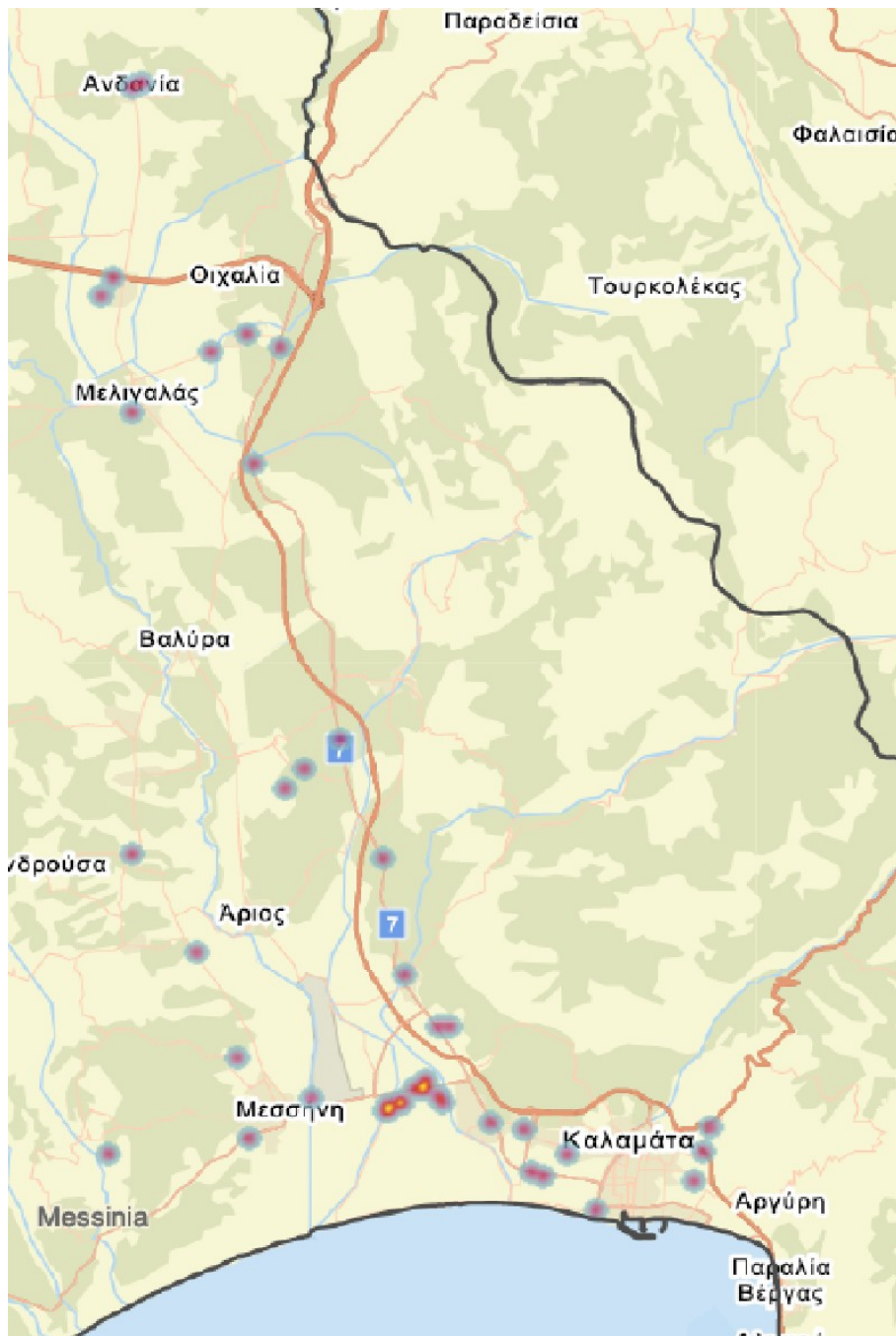
Υπάρχει πληρότητα 100% στην λειτουργία του, αφού δεν υπάρχει κανένα κατάσταση διαθέσιμο προς ενοικίαση, ενώ τα ενοίκια κυμαίνονται στις ίδιες περίπου τιμές με αυτές των καταστημάτων του πολεοδομικού κέντρου της Καλαμάτας.

Ο χώρος είναι συντηρημένος καλά και έχει πολλές θέσεις για στάθμευση τόσο των επισκεπτών ,όσο και των εργαζομένων.

Σήμερα ο χώρος παρακολουθείται με κάμερες για λόγους ασφάλειας και προστασίας εναντι κλοπών, ενώ παλαιότερα υπήρχε φύλακας.

Διατυπώθηκαν παράπονα από πλευράς της διαχειρίστριας εταιρίας, ότι δεν μπορούν να ενταχτούν σε προγράμματα ΕΣΠΑ , για επισκευή και συντήρηση των εγκαταστάσεων του βιοτεχνικού πάρκου, ενώ οι ίδιοι πόροι δεν επαρκούν για την μισθολογική κάλυψη των υπαλλήλων και τα λειτουργικά έξοδα της εταιρίας

Επίσης καταγράφηκε η διαμαρτυρία, ότι ως εταιρία διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ, δεν έχει δυνατότητα της επιστρεπτέας προκαταβολής φόρου, που απολαμβάνουν οι εταιρίες λόγω των μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας



Χάρτης Ε 15 :Χαρτογραφική εικόνα αποτύπωσης εργοστασίων στην ευρύτερη περιοχή δήμου Καλαμάτας(ιδία επεξεργασία)



Χάρτης Ε 16 : Αποτύπωση της συγκέντρωσης των βιοτεχνιών(ιδία επεξεργασία)

E.11 Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων

Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών εγκαταστάσεων

ΠΟΤΑ Ν Μεσσηνίας

Σύντομο ιστορικό της ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΠΟΤΑ Ν Μεσσηνίας)

Η υλοποίηση αυτής της ανάπτυξης, που αποτέλεσε την πρώτη οργανωμένη δόμηση τουριστικής δραστηριότητας, ξεκίνησε από τα μέσα της δεκαετίας του 1980, από τον εφοπλιστή Βασίλη Κωνσταντακόπουλο , γνωστό στην ευρύτερη περιοχή ως Καπετάν Βασίλη .

Ο καπετάνιος, άρχισε να αγοράζει εκτάσεις στην περιοχή, προκειμένου να υλοποιήσει τον σκοπό του, τον οποίο ανέφερε ως όνειρο ζωής, να καταστήσει την Μεσσηνία, γνωστή στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη

Η προσπάθεια αυτή αγοράς 10000 στρεμμάτων, για την δημιουργία τριών ΠΟΤΑ, συνολικά από 1250 ιδιοκτήτες, διήρκεσε τριάντα χρόνια

Για την ενοποίηση αυτών των εκτάσεων και την δημιουργία ενιαίων εκτάσεων, επιχειρήθηκε η υποχρεωτική απαλλοτρίωση ιδιωτικών εκτάσεων, με την επίκληση του δημοσίου συμφέροντος

Ο ισχυρισμός αυτός απερρίφθη από το Συμβούλιο Επικρατείας, μετά από προσφυγή αντιδρώντων ιδιοκτητών (ΣΤΕ 1593/20070)

Επίσης σημαντικές καθυστερήσεις που διήρκεσαν σχεδόν μια δεκαετία, οφείλονται στο γεγονός ότι δεν υπήρχε θεσμικό πλαίσιο για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων τέτοιας μορφής

Το πλαίσιο , διαμορφώθηκε με το άρθρο 29 του Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ 254/Α'/15.12.1997) και ολοκληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 24069/3817/19-10-2001 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 887/Δ'/22.10.2001

Στην συνέχεια , πρόεκυψαν τα ζητήματα νομιμότητας της απόφασης αυτής , εκ του γεγονότος ότι της απόφασης καθορισμού της ΠΟΤΑ, δεν είχε προηγηθεί ο υπερκείμενος χωροταξικός σχεδιασμός.

Συγκεκριμένα δεν είχε εγκριθεί το Περιφερειακό Πλαίσιο της Πελοποννήσου, που θα έδινε τις χωρικές κατευθύνσεις τουριστικής ανάπτυξης για την περιοχή , το οποίο εγκρίθηκε το 2003

Επίσης δεν υπήρχε Ειδικό πλαίσιο για τον Τουρισμό, το οποίο εγκρίθηκε μεταγενέστερα με το. (ΦΕΚ1138/Β/2009) - Αριθμ.67659 το οποίο κριθηκε αντισυνταγματικό και εκπονήθηκε εκ νεου με το ΦΕΚ (ΦΕΚ Β' 3155-12.12.2013), που και αυτό ,ακυρώθηκε από την Ολομέλεια του ΣΤΕ με την υπ αριθμό **3632/2015** απόφαση του, χωρίς να επανέλθει σε ισχύ το πρώτο, ``όπως κρίθηκε από το ΣΤΕ με νεώτερη απόφαση του.

Επίσης σημαντικές καθυστερήσεις στην υλοποίηση και λειτουργία της ανάπτυξης αυτής, υπήρξε στην χωροθέτηση και τον ευρύτερο

προσανατολισμό σημαντικών έργων υποδομής, που εξασφαλίζουν την προσβασιμότητα στο χώρο των τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά καθορίζουν ταυτόχρονα και τη λειτουργία και δραστηριότητα των γύρω περιοχών. Μια σειρά από έργα του Δημοσίου απαραίτητα για την λειτουργία της ΠΟΤΑ, όπως η κατασκευή και βελτίωση του οδικού δικτύου ή η αναβάθμιση του ρόλου του αεροδρομίου της Καλαμάτας, ως κόμβο εισόδου στην περιοχή, καθυστερούσαν σημαντικά και σε αρκετές περιπτώσεις την χρηματοδότηση κάποιων μελετών, αλλά ακόμα και την κατασκευή σε κάποια άλλα, την ανέλαβε η επενδυτική εταιρία.

Πολεοδομικός σχεδιασμός

Η Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας αναπτύσσεται σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης. Η περιοχή του Ρωμανού που βρίσκεται κοντά στην Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού δεν έχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό (Γ.Π.Σ.). Αντίθετα, υπάρχει Γ.Π.Σ. για την περιοχή της Πύλου με τα όρια της Π.Ο.Τ.Α. Πύλου να μη θίγουν σε κανένα σημείο τα όρια του Γ.Π.Σ.. Στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό του Γ.Π.Σ. των Γαργαλιάνων ήταν ενσωματωμένη και η Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού που εντάσσεται στο οικιστικό σύστημα Γαργαλιάνων-Χώρας Πύλου. Το ΓΠΣ Γαργαλιάνων, όμως αν και έχει προκηρυχτεί από το 2005, δεν ολοκληρώθηκε και δεν εγκρίθηκε. Η ΠΟΤΑ Ριζόμυλου είναι ενσωματωμένη στο ΣΧΟΟΑΠ Πεταλιδίου, όπου με ΤΕ αποτυπώνεται η θέση της χωροθετημένης ΠΟΤΑ

Ειδικό Πολεοδομικό καθεστώς

A. Η Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) Μεσσηνίας χαρακτηρίστηκε και οριοθετήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ 254/Α'/15.12.1997) με την υπ' αριθμ. 24069/3817/19-10-2001 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 887/Δ'/22.10.2001), η οποία τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε, με την υπ' αριθμ. 31656/21-07-2005 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Τουριστικής Ανάπτυξης (ΦΕΚ 766/Δ'/25.7.2005) και την υπ' αριθμ. 4671/21-2-2014 κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Τουρισμού (ΦΕΚ Α.Α.Π./64/28.2.2014). Σύμφωνα με τις αποφάσεις αυτές, η Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας οριοθετείται σε τρεις διακεκριμένες περιοχές, ως εξής:

- **Περιοχή 1 (Τμήμα Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού) στα διοικητικά όρια των Δήμων Τριφυλίας (πρώην Δήμου Γαργαλιάνων) και Πύλου – Νέστορος (πρώην Δήμου Νέστορος).**
- **Περιοχή 2 (Τμήμα Π.Ο.Τ.Α. Πύλου) στα διοικητικά όρια του Δήμου Πύλου – Νέστορος (πρώην Δήμου Πύλου).**
- **Περιοχή 3 (Τμήμα Π.Ο.Τ.Α. Ριζόμυλου) στα διοικητικά όρια του Δήμου Μεσσήνης (πρώην Δήμου Πεταλιδίου).**

B. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, (άρθρο 29 παρ. 2 του Ν. 2545/1997, ΦΕΚ 254/Α'/15.12.1997), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του από το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α'/8.8.2013), μέσα στα όρια των Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι χρήσεις του άρθρου 8 του από

23.2.1987 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ 166/Δ'/6.3.1987), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Γ. Στην παρ. 5^α του άρθρου 29 του Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ 254/Α'/15.12.1997) ορίζεται ότι :

Εάν η έκταση της ΠΟΤΑ (Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης) δεν πολεοδομείται, επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (οριζοντίων και καθέτων) επί των τυχόν εγκρινόμενων μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων, η σύσταση μόνο καθέτων ιδιοκτησιών επί των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς και η δια συμβάσεων, καταρτιζόμενων μεταξύ του φορέα της ΠΟΤΑ και τρίτων, παραχώρηση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών.

Όλες οι επιτρεπόμενες να εγκατασταθούν σε αυτή χρήσεις υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του ΠΔ/20-1-88 (ΦΕΚ-61/Δ/88) με την επιφύλαξη όσων ορίζονται διαφορετικά παρακάτω. Η παραχωρούμενη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.7 της ενότητας Ε (ειδικές διατάξεις και περιορισμοί) του προαναφερόμενου διατάγματος στους οικείους ΟΤΑ, έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5% της εντός των ορίων του οικείου ΟΤΑ περιεχόμενης έκτασης της ΠΟΤΑ. **Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, οι εκτάσεις της ΠΟΤΑ νοούνται ως ενιαίο σύνολο."**

(Σ.Σ Η περίπτωση (α) τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.5 Αρθ-51 του Ν-3105/03 ΦΕΚ-29/Α/10-2-03)

Δ. Στην παρ 7 του ίδιου πιο πάνω άρθρου 29 ορίζεται ότι

«Οι τυχόν εγκρινόμενες κατά τις διαδικασίες των προηγούμενων παραγράφων μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις των ΠΟΤΑ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης.»

Ε. Στο Άρθρο 2 της Κ.Υ.Α. **24069/3817/01 (ΦΕΚ-887/Δ/22-10-01)** με την οποία εγκρίθηκε η αρχική οριοθέτηση της ΠΟΤΑ ορίζεται ότι:

«Στα όρια των περιοχών που χαρακτηρίζονται κατά τα παραπάνω ως ΠΟΤΑ, καθορίζονται, με την επιφύλαξη της παρ.2 του Αρθ-6 της παρούσης, κατά ζώνες, που φαίνονται στα συνημμένα διαγρ.Ρ-ΟΧ-1, διαγρ.Π-ΟΧ-1 και διαγρ.Ζ-ΟΧ-1 του προηγούμενου άρθρου της παρούσης, με στοιχεία Ι, ΙΙ και ΙΙΙ, οι επιτρεπόμενες χρήσεις, ως εξής:

Ζώνη Ι: Στις ζώνες αυτές επιτρέπεται η δημιουργία κύριων τουριστικών καταλυμάτων όλων των λειτουργικών μορφών Α και ΑΑ τάξης, καθώς και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής Ζώνη ΙΙ: Στις ζώνες αυτές επιτρέπεται η δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων γκολφ, καθώς και εγκαταστάσεων τεχνικής υποδομής.

Ζώνη ΙΙΙ: Στις ζώνες αυτές, με την επιφύλαξη της παρ.2 του Αρθ-29 του Ν-2545/97, επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για την εξυπηρέτηση του συνόλου των ειδικών χρήσεων που προβλέπει το Αρθ-8 του ΠΔ/23-2-87 "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (ΦΕΚ-166/Δ/87) για τις περιοχές τουρισμού, αναψυχής όπως συμπληρώθηκε με τις διατάξεις της παρ.18α του Αρθ-6 του Ν-2160/93 (ΦΕΚ-118/Α/93) και ισχύει σήμερα με εξαίρεση τις αμιγώς τουριστικές χρήσεις.

Η μέγιστη δόμηση στη Ζώνη III δεν μπορεί να υπερβεί κατά περιοχή τα 17500 τμ στο τμήμα Ρωμανού, τα 40000 τμ στο τμήμα Πύλου και τα 25000 τμ στο τμήμα Ριζόμυλου, τηρουμένων σε κάθε περίπτωση για το σύνολο των οριοθετούμενων και χαρακτηριζομένων ως ΠΟΤΑ περιοχών, των όρων της παρ.2 του Αρθ-4 της παρούσας.

ΣΤ. Στην παρ. 3 του Άρθρου 4 της ίδιας πιο πάνω ΚΥΑ ορίζεται ότι

« Η συνολική δόμηση σε κάθε μία από τις καθοριζόμενες στο Αρθ-1 της παρούσας περιοχών (τμήματα της ΠΟΤΑ) δεν μπορεί να υπερβεί την προκύπτουσα ως επιτρεπόμενη για κάθε έκταση (τμήμα) κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Αρθ-173 του ΠΔ/27-7-99 "Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας" (ΦΕΚ-580/Δ/99).»

Ζ. Τέλος, στην παρ. 3 του άρθρου 6 ορίζεται ότι:

« Η απόκτηση του συνόλου των εδαφικών εκτάσεων κάθε περιοχής/τμήματος της ΠΟΤΑ αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της ή των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών. Για την διαπίστωση της συνδρομής της παραπάνω προϋπόθεσης ο φορέας οφείλει να υποβάλλει στο οικείο κατά περίπτωση πολεοδομικό γραφείο έκθεση ελέγχου τίτλων κατά το Αρθ-9 του Ν-2300/95.»

Στην πιο πάνω παράγραφο προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 1 της Κ.Υ.Α. 31656/21-7-05 (ΦΕΚ-766/Δ/25-7-05), με την οποία τροποποιήθηκε η Κ.Υ.Α. της αρχικής οριοθέτησης της ΠΟΤΑ, νέο εδάφιο ως εξής:

"Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση εγκαταστάσεων εντός των προβλέψεων του Αρθ-2 της παρούσας, εφόσον από την έκθεση ελέγχου τίτλων του προηγούμενου εδαφίου αποδεικνύεται ότι ο Φορέας της ΠΟΤΑ έχει στην ιδιοκτησία του επαρκείς ενιαίες εκτάσεις, εντός των οποίων επιτρέπεται με βάση τους ισχύοντες για τις τουριστικές εγκαταστάσεις όρους και περιορισμούς δόμησης η ανέγερση των εγκαταστάσεων για τις οποίες ζητείται η άδεια, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

Α. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις για τις οποίες ζητείται η άδεια έχουν εγκριθεί, ως αυτοτελείς ή συνδυαζόμενες μεταξύ τους λειτουργικά τουριστικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές, από τον ΕΟΤ.

Β. Από την ανέγερση των εγκαταστάσεων αυτών δεν παρακωλύεται η προσπέλαση και η χρήση τυχόν εντός ΠΟΤΑ ιδιοκτησιών τρίτων, που δεν έχουν ακόμη αποκτηθεί από τον Φορέα.

Με το ν.4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α/22-08-2011) θεσπίζεται η έννοια των «Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων» και στο Άρθρο 8 χαρακτηρίζονται ως «τα ξενοδοχειακά καταλύματα των περιπτώσεων α', γ' και δ' της παραγράφου 1Α του Άρθρου 2 του ν. 2160/1993, που ανεγείρονται σε συνδυασμό: α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περίπτωσης α' της παραγράφου 1Β και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3».

Επίσης, στο Άρθρο 9 του ν.4002/2011, αναφέρεται πως η κατασκευή Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων για εκτάσεις πάνω από 800.000 m² επιτρέπεται μόνο σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης ενώ για περιοχές με έλλειμμα υδατικών πόρων, είναι αναγκαίες οι κατασκευές ταμιευτήρων νερού ή και η χρήση ανακυκλωμένου νερού για την εξυπηρέτηση των υδατικών αναγκών.

Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,10, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,05. Εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 οπών τουλάχιστον, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται σε 60% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,10 και σε 75% αντίστοιχα εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,05.

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 11 του ίδιου νόμου αναφέρεται για τη μεταβολή της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α. πως «με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού επιτρέπεται η μεταβολή της έκτασης και των ορίων της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, χωρίς μεταβολή των προβλεπόμενων συνολικών χρήσεων ή της μέγιστης ανά χρήση εκμετάλλευσης, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) η προκύπτουσα, λόγω της μεταβολής των ορίων, μείωση ή αύξηση της έκτασης της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης δεν υπερβαίνει το 10% της αρχικώς οριοθετηθείσας εκτάσεως και β) δεν περιλαμβάνονται στην περιοχή επεκτάσεως της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης εκτάσεις υπαγόμενες σε ειδικά 85 νομικά καθεστώτα ή εκτάσεις για τις οποίες έχουν καθοριστεί μη συμβατές με την Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης χρήσεις γης».

Ο ν.4002/2011 συμπληρώνεται και τροποποιείται με τα άρθρα 2 και 4 του μεταγενέστερου ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» που αφορούν τα Σ.Τ.Κ. και τις Π.Ο.Τ.Α. αντίστοιχα, ενώ τέλος με την υπ' αριθμόν ΚΥΑ 177/01-02-2012 καθορίστηκαν οι τεχνικές και οι λειτουργικές προδιαγραφές που αφορούν την κατασκευή Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (Αργυρόπουλος, 2014).

Με βάση τα παραπάνω εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν ΚΥΑ 4671/21-02-2014 η τροποποίηση της οριοθέτησης και του αναπτυξιακού προγράμματος της Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού

Η έκδοση οικοδομικών αδειών για τα έργα της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας

Η πρώτη οικοδομική άδεια για τα έργα του τμήματος Ρωμανού της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας εκδόθηκε το έτος 2006 από τη Δ/ση ΧΩ.ΠΕ.ΠΟ. της Ν.Α. Μεσσηνίας.

Η διαδικασία αυτή εφαρμόστηκε συνεχώς και κατά τις διαδοχικές αναθεωρήσεις της αδείας αυτής (τελευταία 11/4/2013).

Για το Τμήμα Πύλου της ΠΟΤΑ, που βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός των ορίων του Δήμου Πύλου η αρχική άδεια (2008) εκδόθηκε επίσης από την Δ/ση ΧΩ.ΠΕ.ΠΟ. της Ν.Α. Μεσσηνίας, λόγω της ελλιπούς τότε στελέχωσης του Γρ. Πολεοδομίας

Πύλου, στη συνέχεια όμως οι σχετικοί φάκελοι μεταφέρθηκαν στην πολεοδομία Πύλου και από εκεί εκδίδονται πλέον οι οικοδομικές άδειες της ΠΟΤΑ Πύλου. Τέλος στο τμήμα ΠΟΤΑ Ριζομύλου δεν έχει ακόμη εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια.

ΠΟΤΑ Ρωμανού



Χάρτης Ε 17: Αποτύπωση της θέσης της ΠΟΤΑ Ρωμανού

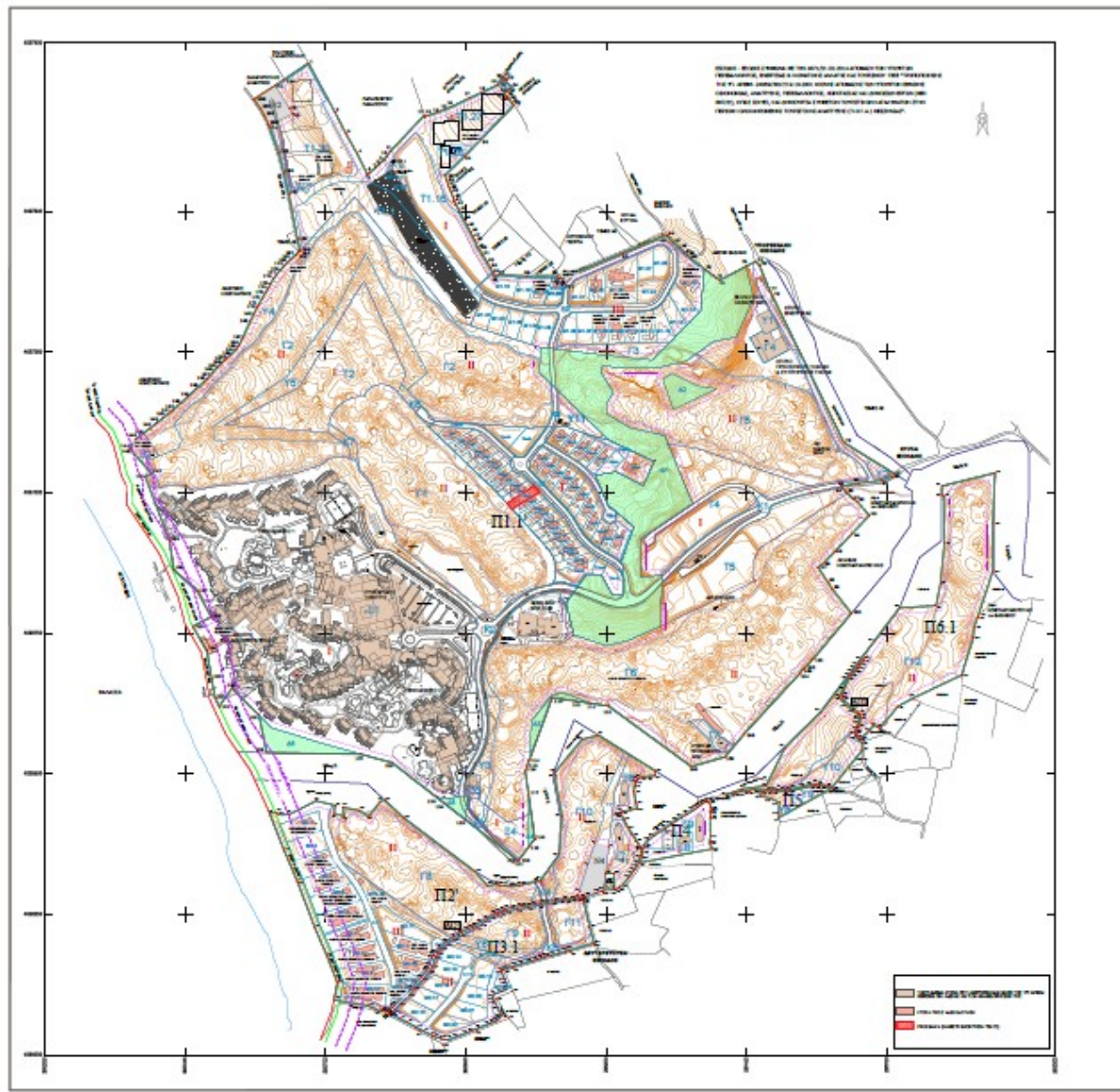
Πιο συγκεκριμένα, με το άρθρο 2 της ΚΥΑ 3683/10.10.2001, στη Ζώνη Ι της Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού προβλέπεται:

Α) Η δημιουργία κύριων τουριστικών καταλυμάτων, όλων των λειτουργικών μορφών Α΄ και ΑΑ΄ τάξης, μέγιστης δυναμικότητας 3.500 κλινών (2 ξενοδοχεία κλασσικού τύπου ΑΑ΄ τάξης, 2 ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων Α΄ τάξης), καθώς και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής και, συγκεκριμένα, ενός συνεδριακού κέντρου (1.175 θέσεων) και ενός κέντρου θαλασσοθεραπείας.

Β) Στη Ζώνη ΙΙ της Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού προβλέπεται η δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων γκολφ και εγκαταστάσεων τεχνικής υποδομής.

Γ) Στη Ζώνη ΙΙΙ προβλέπεται η ανέγερση όλων των κτιρίων για την εξυπηρέτηση του συνόλου των ειδικών χρήσεων του άρθρου 8 της ανωτέρω ΚΥΑ.(παραθεριστικές κατοικίες)

1. Το τμήμα Ρωμανού (Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού) αποτελείται από έξι (6) αυτοτελή ακίνητα με κωδικούς αριθμούς **Π1-ΤΜΗΜΑ 1' (ΠΙ.Ι')**, Π2', Π3-ΤΜΗΜΑ 1 (Π3.1), Π4, Π5 και Π6-ΤΜΗΜΑ1 (Π6.1). Εξ αυτών το ακίνητο **Π1-ΤΜΗΜΑ Γ (ΠΙ.Ι')** βρίσκεται εντός της κτηματικής περιφέρειας της Δ.Κ. Γαργαλιάνων της Δ.Ε. Γαργαλιάνων του Δήμου Τριφυλίας, ενώ τα ακίνητα Π2', Π3-ΤΜΗΜΑ.1 (Π3.1), Π4, Π5 και Π6-ΤΜΗΜΑ.1 (Π6.1) βρίσκονται εντός της κτηματικής περιφέρειας της Δ.Κ. Ρωμανού της Δ.Ε. Νέστορος του Δήμου Πύλου-Νέστορος.
2. Το ακίνητο **Π1-ΤΜΗΜΑ 1 (Π1.1)** είχε αρχικά συνολική επιφάνεια 1.050.813,49 τ.μ., πλην όμως μετά την παραχώρηση **τμήματος επιφάνειας 2.542,50 τ.μ. στο Δήμο Τριφυλίας** (αρ. συμβολαίου 10.273/12.7.2016), σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Ε7 του από 20-1-88 Π.Δ. ΦΕΚ-61/Δ/28-1-88), η απομένουσα επιφάνεια ανέρχεται σε 1.048.270,99 τ.μ. και το ακίνητο φέρει την ένδειξη **Π1-ΤΜΗΜΑ 1' (ΠΙ.Ι')**.
3. Αντίστοιχα το ακίνητο Π2 είχε αρχικά συνολική επιφάνεια 127.707,47 τ.μ., πλην όμως μετά την παραχώρηση **τμήματος επιφάνειας 3.100 τ.μ. στο Δήμο Πύλου-Νέστορος** (αρ. συμβολαίου 10.274/12.7.2016), σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Ε7 του από 20-1-88 Π.Δ. ΦΕΚ-61/Δ/28-1-88), η απομένουσα επιφάνεια ανέρχεται σε 124.607,47 τ.μ. και το ακίνητο φέρει την ένδειξη **Π2'**.



Χάρτης Ε. 18 :Γενική κάτοψη των εγκαταστάσεων στην ΠΟΤΑ Ρωμανού

Φωτογραφική αποτύπωση ΠΟΤΑ Ρωμανού





ΠΟΤΑ Πύλου

Η κύρια προσπέλαση της Π.Ο.Τ.Α. Πύλου γίνεται νοτίως από την Ε.Ο. 82 «Πύλου – Ασπροχώματος», ενώ δευτερεύουσες εισοδοι προβλέπονται μία στα βορειοανατολικά και μια βορειοδυτικά της έκτασης επί του νέου τμήματος της Ε.Ο. 9 «Πύργου – Καλού Νερού – Κυπαρισσίας – Φιλιατρών – Γαργαλιάνων – Γιάλοβας – Πύλου».

Αρχικά εκδόθηκε η υπ. αριθμ. 99/2008 οικοδομική άδεια , η οποία αναθεωρήθηκε με την υπ αρ 46/2016 άδειας δόμησης, με τροποποίηση όλων των μελετών του ξενοδοχείου και του κτηρίου ενεργείας στην Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας (Τμήμα Πύλου)



Χάρτης Ε 19: Γενική κάτοψη εγκαταστάσεων ΠΟΤΑ Πύλου

Πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης - Δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.

Το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης του τμήματος Πύλου της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, προβλέπει τη δημιουργία ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (ΣΤΚ), με την αξιοποίηση υφιστάμενων αδειοδοτημένων τουριστικών εγκαταστάσεων και νέων εγκαταστάσεων που πρόκειται να κατασκευαστούν.

Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ 1) περιλαμβάνει την κατασκευή ενός ξενοδοχείου 300 κλινών (Ξενοδοχείο Ι) με εγκαταστάσεις SPA, το υφιστάμενο γήπεδο γκολφ 18 οπών, εγκαταστάσεις υποδομής, αθλητικές εγκαταστάσεις,

δωμάτια προσωπικού και επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες δυναμικότητας 900 κλινών.

Το Ξενοδοχείο I, συνολικής δυναμικότητας 300 κλινών στα πλαίσια της δημιουργίας του ΣΤΚ 1, ανήκει στην κατηγορία των πέντε αστέρων, και διαθέτει τους απαραίτητους κοινόχρηστους και βοηθητικούς χώρους, καθώς και ένα Κέντρο Αναζωογόνησης (SPA). Το Ξενοδοχείο I χωροθετείται στο βορειοδυτικό άκρο της ΠΟΤΑ και αναπτύσσεται σε τρεις ενότητες, με διαφορετική αρχιτεκτονική και χρωματική αντιμετώπιση.

Οι νέες Επιπλωμένες Τουριστικές Κατοικίες δυναμικότητας 900 κλινών που θα κατασκευαστούν στα πλαίσια της δημιουργίας του ΣΤΚ 1, χωροθετούνται εντός της Ζώνης I. Οι νέες Επιπλωμένες Τουριστικές Κατοικίες θα είναι μονώροφες ή/και διώροφες, είτε ανεξάρτητες, είτε με τη μορφή συγκροτήματος δύο ή περισσότερων κατοικιών. Οι κατοικίες αυτές διαχωρίζονται από τις γειτονικές με την υπάρχουσα βλάστηση και με πρόσθετη βλάστηση που θα φυτευτεί (όπως δέντρα, θάμνοι και τοπικά φυτά) σε αρμονία με την ήδη υπάρχουσα, ώστε να διασφαλίζεται η ιδιωτικότητά τους.

Εντός της Ζώνης I, στο νότιο τμήμα της ΠΟΤΑ, μεταξύ των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών του ΣΤΚ 1 και της Ζώνης III των μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων, θα κατασκευαστούν καταστήματα και χώροι αναψυχής που ανήκουν στις εγκαταστάσεις του Ξενοδοχείου, για την εξυπηρέτηση τόσο των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών όσο και των μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων.

Με στόχο την αρμονική ισορροπία αρχιτεκτονικής και τοπίου, στα πλαίσια της δημιουργίας του ΣΤΚ 1, έχει κατασκευαστεί και λειτουργεί Λέσχη γκολφ για το γήπεδο γκολφ 18 οπών της ΠΟΤΑ Πύλου. Το κτίριο της Λέσχης Γκολφ του Γηπέδου Γκολφ 18 οπών της ΠΟΤΑ Πύλου είναι «υπόσκαφο». Με τον όρο «υπόσκαφο» νοείται ότι, δεδομένης της κλίσης του εδάφους, σημαντικό τμήμα της δομούμενης επιφάνειας του κτιρίου θα επικαλυφθεί με υλικά πρόσχωσης, ενώ το δώμα θα φυτευτεί με τοπικά είδη, ώστε το κτίριο να προσομοιάζει στο φυσικό τοπίο της περιοχής ανάπτυξης.

Η Λέσχη Γκολφ χωροθετείται κεντροβαρικά της έκτασης της ΠΟΤΑ Πύλου, εντός της Ζώνης II, μεταξύ του Ξενοδοχείου και των Τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος της ΠΟΤΑ Πύλου. Ανάμεσα στο κτίριο και τις εγκαταστάσεις του ΣΤΚ παρεμβάλλονται οι διαδρομές του γηπέδου γκολφ. Αυτή η θέση, εκμεταλλεύομενη την τοπογραφία του εδάφους, εξασφαλίζει από στη Λέσχη ανεμπόδιστη θέα του γηπέδου, του κόλπου του Ναβαρίνου και της νήσου Σφακτηρίας.

Ο προσανατολισμός προς την θάλασσα είναι ταυτόχρονα και ο πιο κατάλληλος για εκμετάλλευση του φυσικού φωτισμού και αερισμού μέσω του βιοκλιματικού σχεδιασμού του κτιρίου, με απώτερο σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας κατά τη λειτουργία του.

Ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης για το ΣΤΚ που δημιουργείται στο τμήμα Πύλου της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, συνολικά για το τμήμα Πύλου, δεν θα υπερβαίνει το 0,10.

Επιπλέον των ανωτέρω, προβλέπεται η δημιουργία Μη Αμιγώς Τουριστικών εγκαταστάσεων που χωροθετούνται εντός της Ζώνης III.

Ο σχεδιασμός των μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων προβλέπει την κατασκευή ανεξάρτητων ισόγειων, μονώροφων ή/και διώροφων κατοικιών, **ανάλογα με τον τύπο κατοικίας που θα επιλεγεί από το μελλοντικό ιδιοκτήτη**, τη θέση και την κλίση του εδάφους, με καταλυτική την παρουσία της θάλασσας και του πράσινου.

Το ξενοδοχείο αναπτύσσεται σε τρεις ενότητες, E1 (κεντρικό κτήριο), E2 (σουίτες-βίλλες πλαγιάς), E3 (παράλια ενότητα). Οι βοηθητικές και αθλητικές εγκαταστάσεις χωροθετούνται στις ενότητες E4, E5.

Τα κτίρια είναι κατασκευασμένα με βιοκλιματικό σχεδιασμό που επιτυγχάνεται μεταξύ των άλλων με τα φυτεμένα δώματα, τη διπλή επιδερμίδα - ζώνη ανοικτών στεγασμένων χώρων έξω από τους κλειστούς- το λίθινο κέλυφος, την υποχώρηση των εκτεταμένων ανοιγμάτων, τη σωστή σκίαση, τη χρήση φυσικών υλικών και την εξασφάλιση διαμπερούς αερισμού.

Έχει δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στο σχεδιασμό των δωματίων λόγω της επικλινούς τοποθεσίας και της θέασης των κτισμάτων από ψηλά.

Φωτογραφική αποτύπωση της ΠΟΤΑ Πύλου



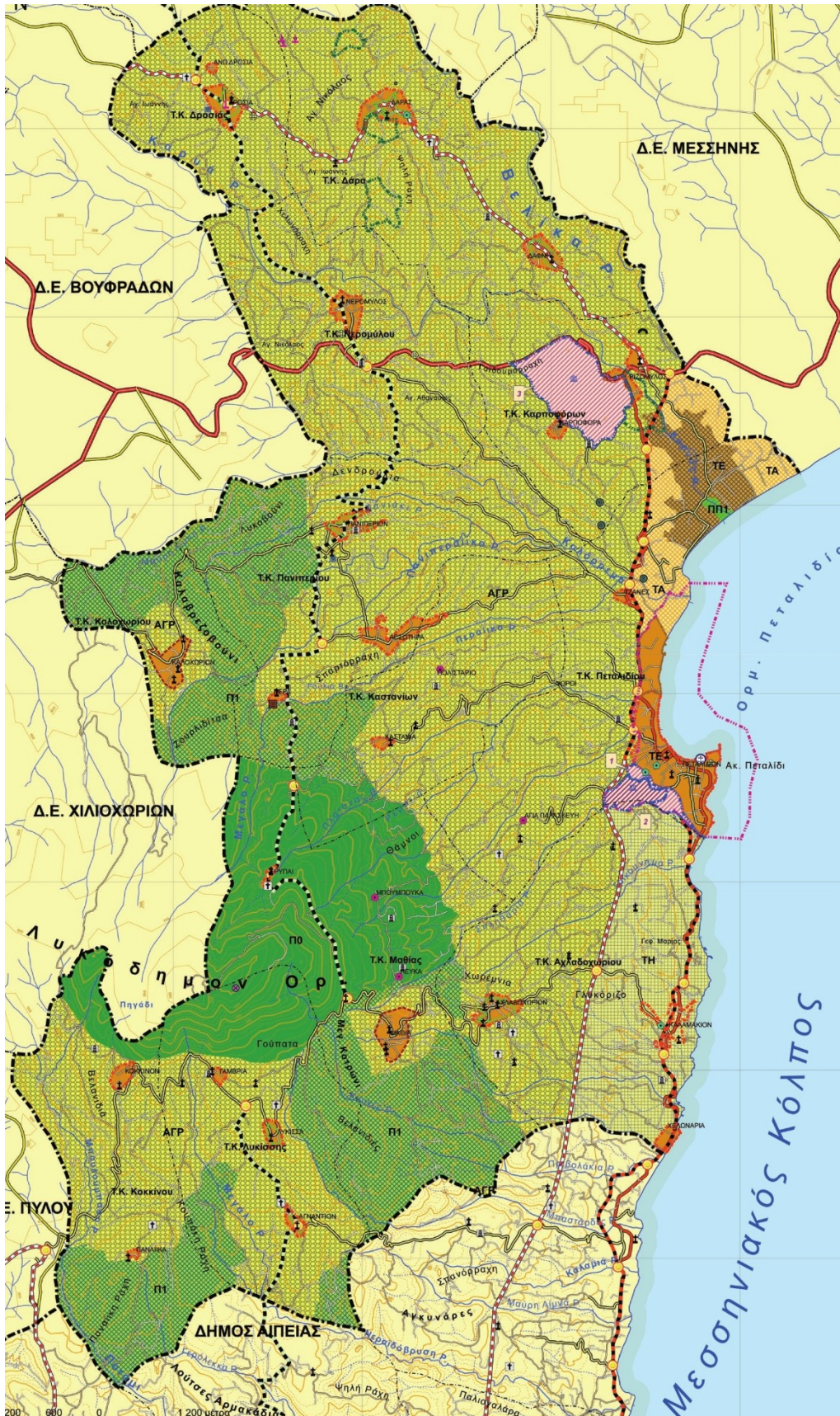


ΠΟΤΑ Πύλου





ΠΟΤΑ Ριζόμυλου (Navarino Blue)



Χάρτης Ε 20 :ΣΧΟΟΑΠ Πεταλιδίου (χωροθέτηση ΠΟΤΑ Ριζόμυλου)

Στον χάρτη αποτυπώνεται με ΤΕ (με καφέ χρώμα,) η θέση της χωροθετημένης ΠΟΤΑ

Πρόκειται για μια περιοχή στο μεσσηνιακό κόλπο, μεταξύ των Ριζόμυλου, Καρποφόρας, Βελίκας και Πεταλιδίου, σε αμμώδη παραλία μήκους ενός χιλιομέτρου, σε απόσταση 10 λεπτών οδικώς από το Διεθνές Αεροδρόμιο της Καλαμάτας. Η συνολική της έκταση είναι 2.100 στρέμματα, ενώ καμία εργασία κατασκευής δεν έχει δρομολογηθεί μέχρι τώρα στην συγκεκριμένη περιοχή. Το NavarinoBlue προβλέπεται να περιλαμβάνει:

1. 5 ξενοδοχεία 3000 κλινών συνολικά,
2. θαλάσσιο πάρκο
3. κέντρο θαλασσοθεραπείας
4. συνεδριακό κέντρο
5. Γήπεδο γκολφ 18 οπών
6. Παραθεριστικές κατοικίες, συνολικής επιφάνειας 25 στρεμμάτων
7. Εστιατόρια, αναψυκτήρια και εμπορικά καταστήματα
8. Ειδικά έργα υποδομής

Ο καθορισμός της ΠΟΤΑ Ν, Μεσσηνίας ,μέσα από την απόφαση του ΣΤΕ 1593/2007

Αξίζει να σημειωθεί η προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας, το 2007, δύο ιδιοκτητών ακινήτων συνολικής έκτασης 17,5 στρεμμάτων στην περιοχή Ρωμανού, οι οποίοι αιτήθηκαν να ακυρωθούν οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις των ακινήτων τους. Η απόφαση του ΣΤΕ αφενός δικαίωσε τους ιδιοκτήτες γης, αφετέρου έθεσε ζήτημα αντισυνταγματικότητας του καθορισμού της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας

Η προσφυγή στο ΣΤΕ ασχολήθηκε, μεταξύ άλλων, και με τα εξής κρίσιμα ζητήματα που αφορούν στην υπόθεση χωροθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας στα όρια προστατευόμενης περιοχής του Δικτύου Natura 2000:

α) Με τη νομιμότητα της πράξης καθορισμού Π.Ο.Τ.Α. χωρίς προηγούμενη ύπαρξη χωροταξικού σχεδιασμού.

β) Με την προβληματική υποβολής Μ.Π.Ε. μετά την πράξη χωροθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. και της πράξης που κηρύσσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων της περιοχής υπέρ του φορέα της Π.Ο.Τ.Α.

γ) Με τη νομιμότητα της πράξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ ν.π.ι.δ. στην Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας για λόγους γενικότερου, δημοσίου συμφέροντος.

Στην περίπτωση του χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας, , το ΣΤΕ επεσήμανε, ότι ο καθορισμός Π.Ο.Τ.Α. πρέπει οπωσδήποτε να αποτελεί αντικείμενο προηγούμενου ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού, επιπέδου Γενικού ή Ειδικού Πλαισίου παρά τα οριζόμενα στα εδ. γ' και δ' της παρ. 3 ν. 2545/1997

Συγκεκριμένα, από τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 6 Συντ. σε συνδυασμό με το άρθρο 106 παρ. 1 Συντ. προκύπτει, ότι το κράτος υποχρεούται να προστατεύει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, να προβαίνει σε χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τα πορίσματα και τις έννοιες της επιστήμης της χωροταξίας και της πολεοδομίας και να προγραμματίζει και να συντονίζει τις οικονομικές δραστηριότητες στον ελληνικό χώρο.

Η ΚΥΑ 24069/3817/19.10.2001, με την οποία καθορίστηκαν για πρώτη φορά σε εκτός σχεδίου περιοχή Natura 2000 συγκεκριμένες χρήσεις γης, είναι ανίσχυρη, διότι οι ρυθμίσεις αυτές μπορούσαν να θεσπιστούν κανονιστικά μόνο με προεδρικό διάταγμα.

Από το συνδυασμό των άρθρων 24 παρ. 1, 2 και 6, 43 παρ. 2 και 101 παρ. 1, 2 και 3 Συντ. προκύπτει ότι, η θέσπιση, με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δομήσεως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ειδικότερο θέμα ή θέμα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα ή τοπικού ενδιαφέροντος, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 Συντ. Πολλώ μάλλον, όταν καθορίζονται χρήσεις γης σε προστατευόμενες περιοχές του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως εν προκειμένω. Εξάλλου, ο χωρικός σχεδιασμός ενός τέτοιου επιπέδου προβλέπεται ρητά στο άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2742/1999 και για τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές ζώνες και τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος (όπως εν προκειμένω, το οικοσύστημα της λιμνοθάλασσας Πύλου-Γιάλοβας και της νήσου Σφακτηρίας).

Το ΣτΕ εκφράζει την άποψη, ότι ο χαρακτηρισμός χώρου ως Π.Ο.Τ.Α. πρέπει να είναι αποτέλεσμα χωροταξικού σχεδιασμού επιπέδου Γενικού, Ειδικού και Περιφερειακού Πλαισίου. Ενόψει του μεγέθους και των επιπτώσεων, που συνήθως επιφέρουν οι δραστηριότητες τουριστικών εγκαταστάσεων στην ευρύτερη περιοχή, πρέπει να αποκλείεται η επιλογή χώρων για Π.Ο.Τ.Α., ακόμη και με τις διαδικασίες κατώτερου χωροταξικού σχεδιασμού, όπως είναι τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.)

Στο ίδιο μήκος κύματος έχει κριθεί από το ΣτΕ, με βάση την αρχή της φέρουσας ικανότητας, ότι η Διοίκηση, προκειμένου να κρίνει την καταλληλότητα ορισμένης περιοχής και συγκεκριμένου ακινήτου για την ίδρυση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, οφείλει να αποβλέπει μεταξύ άλλων και στην ορθολογική κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας της χώρας. Αυτό πρέπει να γίνεται μέσα στα πλαίσια σχεδιασμένης ρύθμισης των χρήσεων γης και στην ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων, χωρίς υπέρβαση των ορίων κορεσμού κάθε περιοχής. Όλα αυτά τα στοιχεία πρέπει να συνεκτιμώνται σε συνδυασμό με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (συμπεριλαμβανομένων και των οικολογικών) της περιοχής.

Επιπλέον, διατυπώνεται η θέση ότι την πλημμέλεια του καθορισμού της Π.Ο.Τ.Α., χωρίς προηγούμενο χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερου επιπέδου (Γενικό ή Ειδικό Χωροταξικό πλαίσιο), δεν δύναται να θεραπεύσει η πρόταση για χωροθέτηση Π.Ο.Τ.Α. στη συγκεκριμένη περιοχή που διατυπώνεται σε χωροταξικό σχέδιο, μεταγενέστερο της πράξης καθορισμού. Η αποδοχή μιας τέτοιας δυνατότητας αντιστρατεύεται, κατά το ΣτΕ, ευθέως στην αρχή του προηγούμενου ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού. Και τούτο, διότι παραμένει άδηλο, αν η μεταγενέστερη αυτή πρόταση είναι αποτέλεσμα εφαρμογής χωροταξικών κριτηρίων ή της ανάγκης για διευθέτηση ήδη διαμορφωμένων πραγματικών καταστάσεων, η νομιμότητα των οποίων τίθεται σε αμφιβολία.

Ειδικότερα, η Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού, όπου βρίσκεται και η επίμαχη υπό απαλλοτρίωση έκταση των προσφευγόντων δεν μπορούσε να χαρακτηρισθεί ως Π.Ο.Τ.Α., για τον λόγο, ότι, κατά τον χρόνο οριοθέτησης και χαρακτηρισμού της με την ΚΥΑ 24069/3817/19.10.2001, δεν υφίστατο σχετική πρόταση σε εγκεκριμένο γενικό ή ειδικό (τομεακό) χωροταξικό πλαίσιο. Ακόμη, στην ανωτέρω Π.Ο.Τ.Α., όπως είναι γνωστό, περιλαμβάνονται και περιοχές που έχουν ενταχθεί στον εθνικό κατάλογο του

Δικτύου Natura 2000, για τις οποίες όμως κατά το χρόνο έκδοσης της ανωτέρω απόφασης δεν είχαν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες χαρακτηρισμού και προστασίας αυτών

Αξίζει να σημειωθεί, ότι κατά τον συγκεκριμένο καθορισμό της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας μέσω της ανωτέρω ΚΥΑ είναι προφανές, ότι δεν εφαρμόστηκαν διευρυμένες συμμετοχικές διαδικασίες, εφόσον δεν προηγήθηκε γενικότερος χωροταξικός σχεδιασμός. Τέτοιες διαδικασίες θα συνέβαλαν όμως στη διαφανή διεκπεραίωση και στον έλεγχο όλων των διαδικασιών και κατ' επέκταση στην έγκαιρη πληροφόρηση της κοινής γνώμης σχετικά με το σχεδιαζόμενο έργο και τις προθέσεις της Διοίκησης και του φορέα της Π.Ο.Τ.Α.. Με αυτόν τον τρόπο, θα μπορούσαν να προλαμβάνονται έγκαιρα πραγματικές καταστάσεις αμφίβολης νομιμότητας, που προκύπτουν εξαιτίας της αδιαφάνειας, αλλά και να περιορίζονται αιτιάσεις σχετικά με την αδιαφάνεια δράσης αρμόδιων αρχών και φορέων. Είναι εξάλλου κοινώς παραδεκτό, ότι η ενημέρωση και η συμμετοχή των πολιτών στις διαδικασίες που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος συνιστούν εκτός των άλλων σημαντικό παράγοντα για τη διαμόρφωση της περιβαλλοντικής συνείδησης, αλλά και για την ενεργοποίηση της κοινωνίας, γεγονός που μπορεί να αναστείλει συμπεριφορές βλαπτικές προς το περιβάλλον, αλλά και να επηρεάσουν θετικά τις αποφάσεις των οργάνων της Διοίκησης στον τομέα του περιβάλλοντος και της χωροταξίας.

Συμπερασματικά:

Στηριζόμενη στα παραπάνω επιχειρήματα, η εν λόγω απόφαση του ΣτΕ κρίνει, ότι οι διατάξεις:

α) του τελευταίου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997,

β) της περ. γ' της παρ. 5 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, με την οποία επιτρέπεται αδιακρίτως η ένταξη σε Π.Ο.Τ.Α. και περιοχών προστατευομένων, κατ' επιταγή του εθνικού και του κοινοτικού δικαίου, αδιακρίτως, δηλ. ακόμα και πριν την ολοκλήρωση των αρξαμένων διαδικασιών προστασίας των άρθρων 18 έως 22 του ν. 1650/1986, της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και της ΚΥΑ 33318/30281/28.12.1998, που εκδόθηκε σε συμμόρφωση προς τις διατάξεις της ανωτέρω Οδηγίας, και

γ) της υπ' αρ. Τ/751/10.2.1998 ΚΥΑ, κατά το μέρος που επιτρέπουν τη χωροθέτηση Π.Ο.Τ.Α. χωρίς προηγούμενη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, αντίκεινται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 Συντ. και δεν μπορούν να παράσχουν νόμιμο έρεισμα στην πράξη οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Υπό το παραπάνω πρίσμα, η απόφαση του ΣτΕ επισημαίνει καταληκτικά: *«Για όλους τους ανωτέρω λόγους [...] η προσβαλλομένη πράξη με την οποία επιβλήθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για την εκτέλεση του ανωτέρω μη επιτρεπομένου έργου, δεν είναι νόμιμη και πρέπει, καθ' ο μέρος με αυτή απαλλοτριώνεται το ακίνητο του αιτούντος, να ακυρωθεί.»* (Δικαίος, 2010)

Η αποδοχή της τοπικής κοινωνίας της ΠΟΤΑ Ν. Μεσσηνίας

Η ΠΟΤΑ Ν. Μεσσηνίας ως μοντέλο αυτόνομης χωρικής διάστασης της ανάπτυξης χρειάστηκε 13 έτη για τη λειτουργία των πρώτων εγκαταστάσεων COSTA NAVARINO.

Τον Μάιο του 2010, η ΠΟΤΑ Ρωμανού φαίνεται να επικράτησε της αμφίδρομης σχέσης χώρου-κοινωνίας/οικονομίας και να παρέκαμψε χωρίς ουσιαστικές απώλειες τις περιβαλλοντικές ευαισθησίες τοπικών συλλογικοτήτων και επιστημονικών φορέων

Διακηρυκτικός στόχος της εν λόγω επένδυσης, σύμφωνα με ανακοινώσεις της εταιρίας TEMES S.A., είναι να αποτελέσει η Costa Navarino τον πρώτο ολοκληρωμένο τουριστικό προορισμό υψηλών προδιαγραφών στην Ελλάδα, που θα συμβάλλει στην καθιέρωση της Μεσσηνίας ως τουριστική περιοχή υψηλής ποιότητας και παγκοσμίου φήμης. Ως φιλοσοφία που διέπει την υλοποίηση όλης της ανάπτυξης προβάλλεται ο σεβασμός στο περιβάλλον, τις παραδόσεις και την τοπική κοινωνία. Έτσι, ως βασικές κατευθύνσεις της επένδυσης προβάλλονται, αφενός η ανάδειξη και διαφύλαξη των μέχρι πρότινος ανεκμετάλλευστων περιοχών που γειτνιάζουν με τις εγκαταστάσεις και αφετέρου να λειτουργήσει το έργο ως φορέας ανάπτυξης για ολόκληρη την περιοχή της Μεσσηνίας (Τσώνης, 2015).

Η τοπική κοινωνία φαίνεται να διχάστηκε , όσον αφορά την τοποθέτηση της σε αυτό τον διακηρυκτικό στόχο της εταιρίας.

Από την μια πλευρα αυτή που προέβαλαν ισχυρές ενστάσεις τόσο για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις μιας τέτοιας κλίμακας ανάπτυξης στην περιοχή, με γήπεδα γκολφ ,δεδομένου ότι αυτή εντασσεται στο δίκτυο Natura και αφετέρου για τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία και την ευρύτερη περιοχή.

Μετά από μια δεκαετία λειτουργίας είναι αποδεκτό πλέον ότι το εύρος της δραστηριότητας που επιχειρείται από την επενδυτική εταιρία της Costa Navarino ενισχύει σημαντικά την ανάπτυξη της μικρότερης επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή, αλλά και την τοπική παραγωγή. **Ταυτόχρονα, όμως, με τη δημιουργία του δικτύου των τοπικών επιχειρήσεων και παραγωγών, αναπτύσσονται αναπόφευκτα και σχέσεις οικονομικής εξάρτησης ανάμεσα σε αυτούς και την επένδυση.** Πολύ περισσότερο, οι προϋποθέσεις ένταξης στο εν λόγω δίκτυο, όπως οι συνθήκες παραγωγής, η τυποποίηση των προϊόντων και αντίστοιχα η αποκλειστική, ενδεχομένως, προσφορά τους σε αυτό, αποτελούν στοιχεία που αυξάνουν τον ανταγωνισμό στην τοπική δραστηριότητα και αποκλείουν τις επιχειρήσεις και τους παραγωγούς που αδυνατούν να ανταποκριθούν σε αυτές τις απαιτήσεις.

Η ραγδαία ανάπτυξη της τουριστικής και εμπορικής δραστηριότητας οικισμών, όπως αυτός της Γιάλοβας, θεωρείται ενδεικτική των προσδοκιών που καλλιεργήθηκαν, από την εκτιμώμενη διάχυση των ωφελειών της επένδυσης της CostaNavarino. Μάλιστα, καθώς η Γιάλοβα βρίσκεται γεωγραφικά ανάμεσα στις εγκαταστάσεις των NavarinoDunes και NavarinoBay, δύναται να αποτελέσει τον πλησιέστερο εναλλακτικό πόλο των προορισμών αυτών. Έτσι, αντίστοιχα υψηλός παρουσιάζεται και ο αριθμός των επιχειρήσεων εστίασης που δραστηριοποιούνται στην Γιάλοβα, αλλά και των εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τους επισκέπτες.

Επίσης μια παράμετρος που μαρτυρά την επενδυτική κινητικότητα και προσδοκία οικονομικής ανάπτυξης της Πύλου και της Γιάλοβας, αποτελεί η σημαντική ανάπτυξη του realestate της περιοχής, με τη δραστηριοποίηση μεγάλου αριθμού κτηματομεσιτικών επιχειρήσεων, την αύξηση των αγοραπωλησιών ακινήτων όπως επίσης και την άνοδο των τιμών πώλησής τους. **Φαίνεται τελικά, πως η οικονομική δραστηριότητα και απασχόληση στην ευρύτερη περιοχή συναρτάται στο μέγιστο βαθμό με την εξέλιξη και οικονομική απόδοση της επένδυσης της CostaNavarino.**

Διαπιστώσεις

Η μελέτη της περίπτωσης αυτής μας δίνει τη δυνατότητα να εντοπίσουμε στοιχεία μετασχηματισμού, που μπορεί να σηματοδοτήσει η καθιέρωση αυτού του μοντέλου ανάπτυξης, ευρύτερα στον ελληνικό χώρο

Η συγκρότηση μιας μεγάλης, ενιαίας έκτασης γης, σε μια αναξιοποίητη περιοχή, με ιδιαίτερους φυσικούς πόρους, η ανάπτυξη νέων εξειδικευμένων τουριστικών προϊόντων, όπως τα γήπεδα γκολφ και τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα, αλλά και η εκμετάλλευση ενός εύρους σύγχρονων νομοθετικών εργαλείων, προσαρμοσμένων πλήρως στις νέες επενδυτικές ανάγκες, αποτελούν τους κύριους άξονες της νέας στρατηγικής ανάπτυξης, η οποία είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις ευρύτερες διεθνείς τάσεις ανάπτυξης του χώρου.

Διαπιστώνεται επίσης ότι από τον πρώτο νόμο θεσμοθέτησης της ΠΟΤΑ με το άρθρο 29 του 2545/97 οι όροι δόμησης, οι προϋποθέσεις κατάτμησης, και οι διατάξεις που διέπουν την δυνατότητα πώλησης κατοικιών, από την αρχή της κρίσης με διαδοχικούς νόμους όπως τον ν4002/2011, όπως τροποποιήθηκε στην συνέχεια με τον ν 4179/2013, και την ΚΥΑ 4671/21-02-2014, καθίστανται συνεχώς ευνοικότεροι.

Συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης εντός της ΠΟΤΑ, αυξήθηκε κατά 50% καθώς από 0,10 ανήλθε σε 0,15. Επιπροσθέτως το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών από 0,20 που προέβλεπε ο πρώτος νόμος των ΠΟΤΑ, προσαυξήθηκε και ανήλθε μετά την κρίση σε 0.60

Η περίπτωση της Costa Navarino αποτελεί ίσως ένα από τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τουριστικής ανάπτυξης, όπου ο χωροταξικός σχεδιασμός φαίνεται να προσαρμόζεται πλήρως στον σχεδιασμό του επενδυτικού φορέα και στις ανάγκες υλοποίησης του έργου. Μ' αυτήν την έννοια, δεν έχουμε μια προσπάθεια συγκρότησης ενός πλαισίου κανόνων και κριτηρίων σχεδιασμού και χωροθέτησης, αλλά αντίστροφα τη θεσμοθέτηση των απαραίτητων νομοθετικών ρυθμίσεων για τη διευκόλυνση και επιτάχυνση υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου. Πολύ περισσότερο, οι σημαντικές δυνατότητες εκμετάλλευσης που παρέχει ο καθορισμός της περιοχής εγκατάστασης του έργου ως ΠΟΤΑ, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι μέχρι σήμερα αποτελεί το μόνο παράδειγμα ενεργοποίησης του συγκεκριμένου νομοθετικού εργαλείου, αποδίδουν στην επένδυση της Costa Navarino το χαρακτήρα μιας μοναδικής περίπτωσης προς διερεύνηση (Μελισσοουργός, 2008).

Το νομοθετικό πλαίσιο, που διαμορφώθηκε, συνέβαλε στην εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων στόχων απόδοσης της επένδυσης του ιδιώτη, χωρίς ωστόσο να λαμβάνει υπόψη του τη μακροπρόθεσμη εξυπηρέτηση των αναγκών του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου και την προστασία των φυσικών πόρων της περιοχής. Χαρακτηριστικά σημειώνεται πως ο καθορισμός των ΠΟΤΑ έγινε χωρίς στάθμιση και ποικίλων άλλων παραμέτρων, όπως π.χ. η προστασία του περιβάλλοντος, η αρχή της αειφορίας χάριν των σύγχρονων και μελλοντικών γενεών, η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής, η ύπαρξη ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού, τα θεμέλια του οποίου τίθενται με την εκπόνηση του Γενικού Πλαισίου

Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και το οποίο έγινε μετά την χωροθέτηση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας.

Επιπλέον, η προσαρμογή του κρατικού σχεδιασμού σε αυτόν της επένδυσης αφορά και στη χωροθέτηση και τον ευρύτερο προσανατολισμό σημαντικών έργων υποδομής, που εξασφαλίζουν την προσβασιμότητα στο χώρο των τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά καθορίζουν ταυτόχρονα και τη λειτουργία και δραστηριότητα των γύρω περιοχών. Όποτε δεν καθίσταται εφικτό, το ρόλο αυτό αναλαμβάνει η ίδια η επενδυτική εταιρία, με τις αντίστοιχες πρωτοβουλίες, όπως με την κατασκευή και βελτίωση του οδικού δικτύου ή την αναβάθμιση του ρόλου του αεροδρομίου της Καλαμάτας, ως κόμβο εισόδου στην περιοχή.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, ο φορέας της επένδυσης φαίνεται να καθίσταται απόλυτος «ρυθμιστής» της περιοχής της Μεσσηνίας, είτε με έμμεσο τρόπο ορίζοντας το πλαίσιο του κρατικού σχεδιασμού γύρω από τις ανάγκες της επένδυσης, είτε άμεσα καλύπτοντας τα κενά του σχεδιασμού, καθορίζοντας τις ευρύτερες αναπτυξιακές συνθήκες στην περιοχή. Στο έδαφος αυτό, αναδεικνύεται η συγκρότηση τοπικών συμφερόντων, συχνά αντικρουόμενων και ανταγωνιστικών μεταξύ των επιμέρους τοπικών κοινωνιών, που αφορούν στη χωροθέτηση επωφελών υποδομών ή την απομάκρυνση επιβλαβών χρήσεων. Πολύ περισσότερο, η μερική και επιμέρους διεκδίκηση τους είναι πιθανό να εντείνει τις σχέσεις άμεσης ή έμμεσης εξάρτησης από τον επενδυτικό φορέα, αναβαθμίζοντας επιπλέον το ρυθμιστικό του ρόλο στην περιοχή .

Αποτελεί ερώτημα το τι θα σημάνει συνολικότερα, για την τοπική οικονομία και την απασχόληση των εργαζόμενων της περιοχής, το ενδεχόμενο απαξίωσης του συγκεκριμένου τουριστικού προϊόντος ή ακόμα της απόσυρσης της επενδυτικής εταιρίας από την περιοχή, στην περίπτωση που η επένδυση δεν αποφέρει τα αναμενόμενα κέρδη ή αποδειχτεί ζημιογόνα.

Ε.12:Χωροθέτηση ξενοδοχειακών δραστηριοτήτων εκτός οργανωμένης δόμησης.

Προκειμένου να γίνει μια αποτύπωση στον χώρο της χωροθέτησης ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων ,εκτός οργανωμένης δόμησης, εντοπίστηκαν από το αρχείο της Πολεοδομίας Καλαματας, οι οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί πριν και μετά την έναρξη της δραστηριοποίησης της εταιρίας ΤΕΜΕΣ, για την κατασκευή της ανάπτυξης της ΠΟΤΑ, αλλά και μετά από την έναρξη λειτουργίας της το 2010.

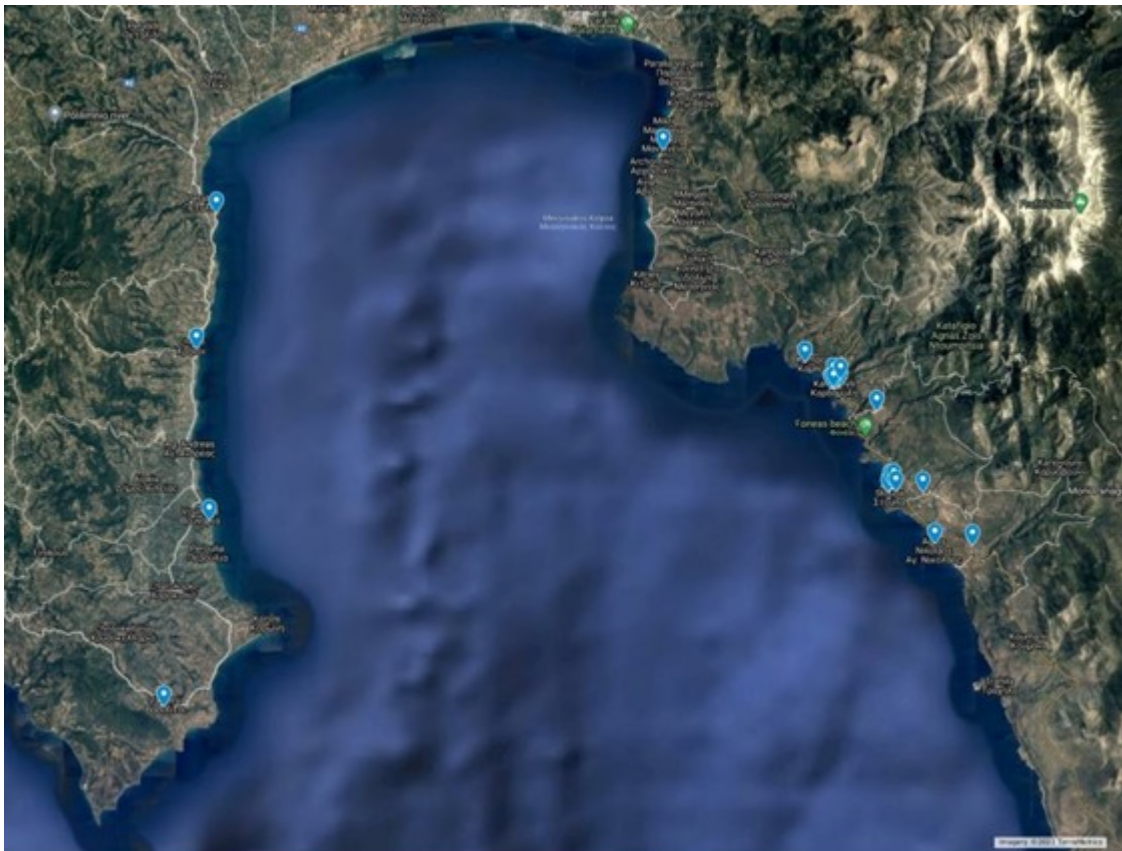
Από την καταγραφή και την χαρτογραφική αποτύπωση , δεν διαπιστώνεται μια ιδιαίτερη μεταβολή της ροής στην εγκατάσταση τουριστικών εγκαταστάσεων στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας ,από την ανάπτυξη μιας δυναμικής που θα ανέμενε κανείς , από το προσδιδόμενο brand name ,από την ανάπτυξη της ΠΟΤΑ. Είναι δεδομένο όμως ότι η έναρξη λειτουργίας της ΠΟΤΑ το 2010, συνέπεσε με την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην χώρα , οπότε οφείλει να συνεκτιμηθεί ως παράμετρος, για την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Αξιζει να επισημανθεί ότι τα στοιχεία των οικοδομικών αδειών ελήφθησαν μόνο από την Πολεοδομία Καλαμάτας, που υποστήριζε μέχρι πρόσφατα όλους τους Δήμους (Καλαμάτας, Μεσσήνης, Κορώνης, Πεταλιδίου,Δυτικής Μάνης) πλην Πύλου και Τριφυλίας, οπότε απουσιάζει η χαρτογράφηση της περιοχής που ευρίσκεται εγγύτερα από την ανάπτυξη των ΠΟΤΑ Ρωμανού και Πυλου.

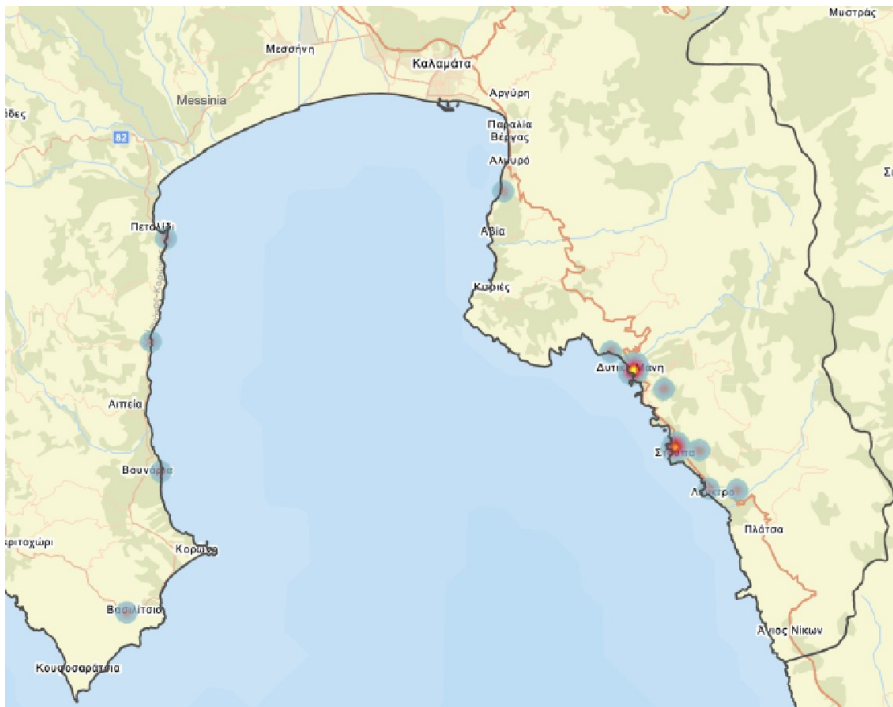
Σε κάθε περίπτωση φαίνεται ότι η ανάπτυξη της ΠΟΤΑ δεν επέφερε στην ευρύτερη περιοχή, αύξηση εγκαταστάσεων τουριστικών δραστηριοτήτων, ξενοδοχειακών μονάδων, αλλά αύξηση της κατασκευής και λειτουργίας επιπλωμένων διαμερισμάτων μικρομεσαίας επιχειρηματικότητας.

Πίνακας Ε 12 : Αριθμός και έτος έκδοσης οικοδομικών αδειών ξενοδοχείων (ιδία επεξεργασία)

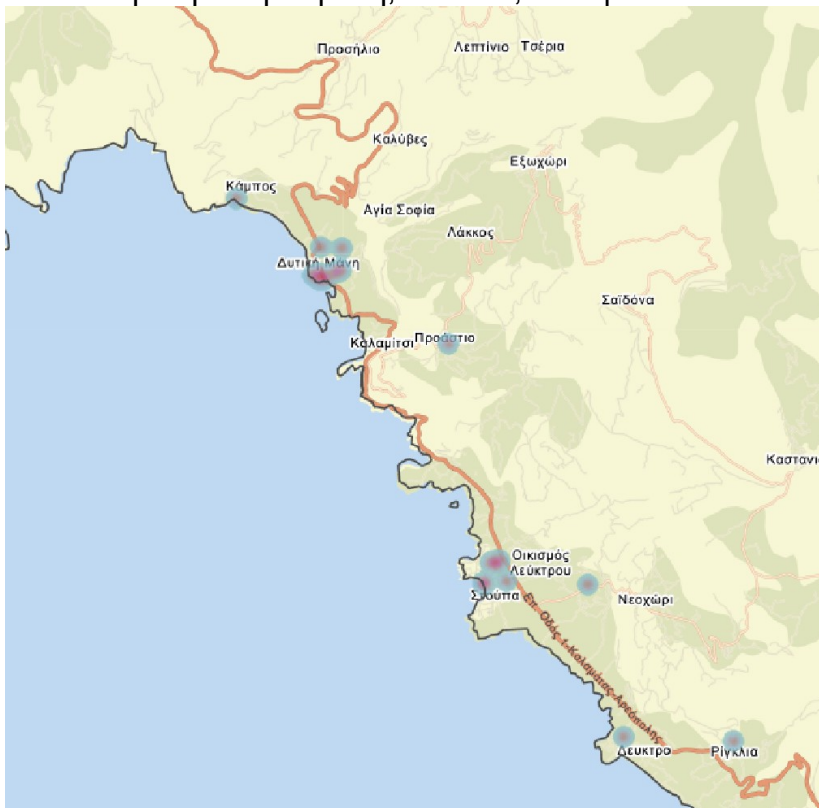
1097/1983	218/1997
362/1987	326/2004
179/1988	479/2005
1513/1988	873/2004
1821/1989	1040/2005
160/1990	1065/2005
1253/1990	541/2009
33/1991	455/2010
384/1994	Μπαφης
764/1996	Κατσώνη
943/1996	Παλιατσέα
	Hotel Vardia
	Mani's Rose

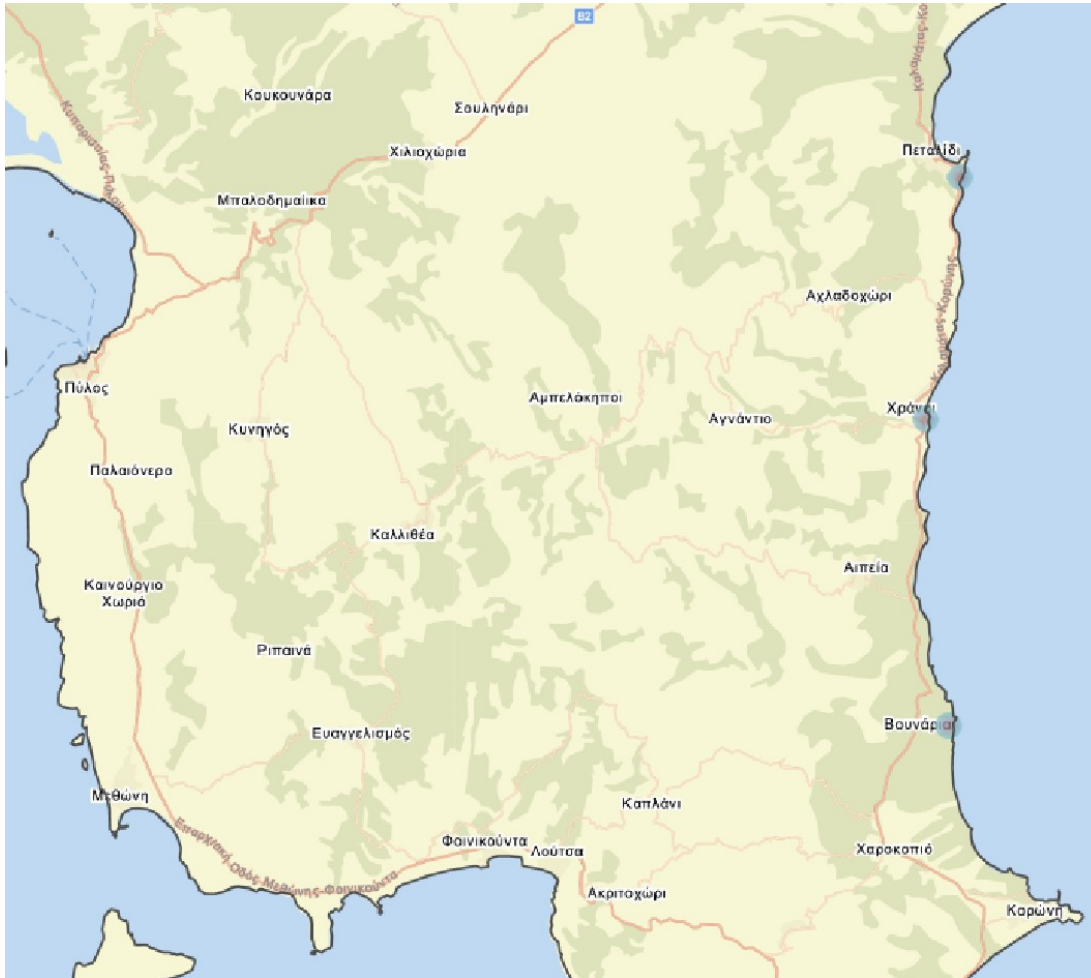


Χάρτης Ε 21 :Αποτύπωση της χωροθέτησης ξενοδοχείων στον εξωαστικό χώρο του Μεσσηνιακού κόλπου



Χάρτης Ε. 22: Χωροθέτηση ξενοδοχείων στην Δυτική Μάνη, με εμφανιζόμενη πύκνωση στην Καρδαμύλη, Στούπα, Λεύκτρο





Χάρτης Ε. 23 : Χωροθέτηση ξενοδοχείων, με πύκνωση στο Πεταλίδι .Χράνους, Βουνάρια, Κορώνη

Ε.13: Δόμηση εκτός σχεδίου και εκτός σχεδιασμού.

Παρουσιάζεται διάχυτη αστικότητα ,με διασπορά δραστηριοτήτων στον περιαστικό χώρο

Εντοπίζονται δυο ειδών τύποι

A) Εξωαστικές κεντρικότητες γραμμικής συνήθως μορφής, στον περιαστικό χώρο κατά μήκος των εθνικών οδών και των επαρχιακών με τις διασταυρώσεις τους, με κυρίαρχες χρήσεις βιομηχανίας και βιοτεχνίας π.χ εθνική οδός Καλαμάτας-Μεσσήνης (δευτερεύον δίκτυο), δημιουργώντας άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις και κατά μήκος αξόνων αρτηριών και παραλιακών αυτοκινητοδρόμων, με χρήσεις τουρισμού, εμπορίου και αναψυχής και δραστηριότητες εκθεσιακών χώρων , γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, ξενοδοχείων, νοσοκομείων, ιδιωτικών κλινικών,

Η αρχιτεκτονική τους μορφολογία είναι κτιριακοί όγκοι , συμβατικού σχεδιασμού, χωρίς αναφορές στο τοπικό περιβάλλον και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και υλικά της περιοχής

B) Εξωαστική διάσπαρτη κατοικία

Εντοπίζεται διάσπαρτη δόμηση κατοικίας, ιδιαίτερα στον περιαστικό χώρο, εκτός οριοθετημένων οικισμών η οικισμών προ του 23 ,με διάσπαρτα πανταχόθεν ελεύθερα κτίρια ισόγεια η διώροφα , συμβατικής μορφολογίας, χωρίς να υπάγονται σε ειδικούς μορφολογικούς κανόνες

Τα ευρισκόμενα στον περιαστικό χώρο των αστικών κέντρων Καλαμάτας, Μεσσήνης, Πύλου, Κυπαρισσίας, αποτελούν μόνιμες κατοικίες των κατοίκων , που συνήθως εργάζονται εντός του αστικού ιστού, αλλά και παραθεριστικές κατοικίες , κατοίκων των Αθηνών, αλλά και του εξωτερικού, που οι περισσότεροι έλκουν την καταγωγή τους από την Μεσσηνία.

E.14: Η Περίπτωση της Μάνης

Κατευθύνσεις Περιφερειακού Πλαισίου για τον Δήμο Δυτικής Μάνης

Αξιολόγηση χωρικών δυνατοτήτων - Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης

Στην αξιολόγηση της χωροταξικής οργάνωσης της Περιφέρειας Πελοποννήσου ο Δήμος **εντάσσεται στις παράκτιες ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** και γειτνιάζει με την παράκτια ζώνη Τουριστικής Ανάπτυξης της Καλαμάτας (ανατολικό τμήμα).

Σε σχέση με το Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης της Περιφέρειας **εντάσσεται σε ζώνη αγροτικών περιοχών με ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης.**

Ο Δήμος Λεύκτρου επίσης περιλαμβάνει ορεινές περιοχές (Ταΰγετος) σε επαφή με παράκτιες, καθώς και εκτεταμένο παράκτιο χώρο.

Η Οδύσσεια του πολεοδομικού σχεδιασμού Δυτικής Μάνης

Προσπάθειες πολεοδομικού σχεδιασμού και επιβολής ειδικών κανόνων δόμησης που θα οργανώνουν τον χώρο με περιβαλλοντικό πρόσημο και θα προστατεύουν το μανιάτικο τοπίο, ξεκίνησαν από την δεκαετία του 70 και συνεχίστηκαν, μέχρι σήμερα , χωρίς να καταφέρει η περιοχή , να αποκτήσει εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο

Να επισημάνουμε ότι η Καρδαμύλη, οικιστικό κέντρο της περιοχής, διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο, από το 1882, το οποίο όμως ουδέποτε αναθεωρήθηκε

Κάθε προσπάθεια διαχρονικά, είτε με την , Ειδική Χωροταξική Μελέτη Μεσσηνιακής Μάνης που ξεκίνησε το 1992, είτε με το Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών πόλεων που ξεκίνησε το 2005, δεν εγκριθήκαν ποτέ, παρά το γεγονός ότι ολοκληρώθηκαν όλα τα στάδια και η διαβούλευση στην περιοχή διήρκεσε επί μακρόν

Ειδικότερα

- | | |
|------|---|
| 1975 | Η μελέτη Πελοπόννησος, Νότια Επτάνησα, Γραφείο Μελετών «Αρκαδία II, Αργ. Πετρονώτης και συνεργάτες», Αθήνα 1975, με προκήρυξη από το Υπουργείο Εσωτερικών, εντοπίζει ως παραδοσιακούς 31 οικισμούς επί συνόλου 43 (ποσοστό 72.0 %). |
| 1978 | Θεσμοθετούνται από το ΥΠΕΧΩΔΕ ως παραδοσιακοί μόνον 2 οικισμοί της |

- Μεσσηνιακής Μάνης, δηλαδή οι Θαλάμες και η Λαγκάδα, έναντι 67 αντίστοιχων οικισμών της Λακωνικής Μάνης (ΠΔ 19-10-78, ΦΕΚ 594Δ/13-11-78).
- 1980 Χαρακτηρίζεται από το ΥΠΠΕ ως «τοπίο ιδιαίτερου κάλλους και ιστορικό τοπίο» ένα μέρος της Καρδαμύλης, από την παραλία ως τα ξεμόνια (Γ/1091/42139/19-7-80/ΦΕΚ 700B/1980).
- 1984 Με απόφαση του Νομάρχη Μεσσηνίας χαρακτηρίζονται ως στάσιμοι με κέντρο 21 οικισμοί και 5 ακόμη ως στάσιμοι χωρίς προσδιορισμό κέντρου. Επίσης τη δεκαετία του 1990 καθορίστηκαν τα όρια των οικισμών Λαγκάδα, Λεύκτρο, Στούπα και Πύργος και καθορίστηκαν οι ειδικοί όροι δόμησης τους.
- 1992 Η Ειδική Χωροταξική Μελέτη Μεσσηνιακής Μάνης, Α' φάση, Απρίλιος 1992, με προκήρυξη από το ΥΠΕΧΩΔΕ, προτείνει να κηρυχθούν ως παραδοσιακοί 33 οικισμοί επί συνόλου 43 (ποσοστό 76,7 %).
- 1993 και 1994 Θεσπίστηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, τόσο στους παραδοσιακούς οικισμούς όσο και στην ύπαιθρο της Λακωνικής Μάνης.
- Το Χωροταξικό Σχέδιο Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1485B/10-10-2003) υποδεικνύει ότι πρέπει να κηρυχθούν ως παραδοσιακοί οι 33 οικισμοί επί συνόλου 43, οι οποίοι είχαν προταθεί το 1992 από την Ειδική Χωροταξική Μελέτη Μεσσηνιακής Μάνης.
- Επιπλέον το Χωροταξικό Σχέδιο Πελοποννήσου ορίζει την περιοχή της Μάνης που περιλαμβάνει τους Δήμους Λεύκτρου, Οιτύλου και Ανατολικής Μάνης, ως το μοναδικό Πολιτιστικό Σύνολο Διεθνούς Εμβέλειας στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, για το οποίο πρέπει να ληφθούν τα αντίστοιχα θεσμικά μέτρα προστασίας, προβολής και ανάδειξης.
- 2003 Με την από 4.12.2003 Σύμβαση μεταξύ του Δήμου Λεύκτρου και της σύμπραξης των αναδόχων : PLAS Ε.Π.Ε., Αθ. Γεωργούλα, Μιχ Αντωνοπούλου, ανατίθεται η «Μελέτη Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Λεύκτρου» Ν. Μεσσηνίας
- Η μελέτη χρηματοδοτείται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον» (ΕΠΠΕΡ) και έχει ενταχθεί στο μέτρο 7.1 «Χωροταξία – Πολεοδομία» με την Απόφαση 103415/27.01.2003 του Γενικού Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ
- 2005 Η Μελέτη ΣΧΟΟΑΠ Δ. Λεύκτρου, πέραν των 43 καταγεγραμμένων οικισμών των στατιστικών, έχει αναγνωρίσει 11 ακόμη οικήσεις, ώστε ο συνολικός αριθμός των εξεταζόμενων οικισμών ανέρχεται σε 54. Αφού αποτιμήθηκαν ο βαθμός διατήρησης του παραδοσιακού χαρακτήρα αλλά και η θέση στο χώρο του Δήμου, η μελέτη προτείνει να χαρακτηριστούν ως παραδοσιακοί 49 οικισμοί επί συνόλου 54, διαχωριζόμενοι σε δύο ομάδες:
- Η **Ομάδα I** περιλαμβάνει **36 οικισμούς**, οι οποίοι διατηρούν τον αξιόλογο χαρακτήρα στο σύνολο του παραδοσιακού πυρήνα τους.
- Η **Ομάδα II** περιλαμβάνει **13 οικισμούς**, οι οποίοι διατηρούν ενδιαφέροντα επί μέρους παραδοσιακά τμήματα.

Χρήσεις εξωαστικού χώρου-Σημειακές χρήσεις

Στον εξωαστικό χώρο του Δήμου Λεύκτρου δεν έχει αναπτυχθεί σημαντικός αριθμός σημειακών χρήσεων, χωροθετημένες ή μη. Παρατηρείται σε ορισμένες περιοχές εκτός οικισμών σχετικά πυκνή αλλά διάσπαρτη δόμηση, κυρίως οικιστικού χαρακτήρα, η οποία οφείλεται στον ελλιπή νομοθεσία για τις χρήσεις γης, αλλά και τους περιορισμούς στην περιοχή.

- Σημειακές χρήσεις εκτός των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών παρουσιάζονται κυρίως από δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα όπως π.χ. λατομεία είτε για αδρανή είτε για εξόρυξη δομικών υλικών. Στο Προάστιο υπάρχουν ενεργά λατομεία που λειτουργούν με σύγχρονες μεθόδους, αλλά και χώροι παλαιών ανενεργών πλέον λατομείων, τα οποία είναι μικρά σε κλίμακα και σε πολλά σημεία πλησίον των ιστορικών οικισμών, που παρουσιάζουν ενδιαφέρον ως τοπία ή τόποι επίσκεψης.
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις βρίσκονται στους οικισμούς ή τον περιαστικό τους χώρο, οι οποίες έχουν κατά κανόνα σχέση με την μεταποίηση αγροτικών προϊόντων (λάδι, ελιές κ.α.). Οι πιο σημαντικές εγκαταστάσεις είναι αυτές που βρίσκονται στον Πύργο και στις Θαλάμες. Εγκαταστάσεις ελαιοτριβείων βρίσκονται διάσπαρτες και κυρίως εντός των οικισμών. Οι εγκαταστάσεις οι οποίες έχουν σχέση με τη δραστηριότητα των κατασκευών, είναι είτε διάσπαρτες στα πεδινά μέσα στους ελαιώνες, είτε όπως και πιο συνηθισμένα κατά μήκος του οδικού άξονα, την κύρια επαρχιακή οδό (μάντρες υλικών, βιοτεχνίες μεταλλικών κατασκευών ή εγκαταστάσεις παρασκευής έτοιμου σκυροδέματος). Οι εγκαταστάσεις αυτές βρίσκονται κυρίως στην περιοχή Στούπας, Λεύκτρου, Νεοχωρίου και κυρίως στον άξονα Λεύκτρο-Αγ. Νικόλαος.
- Στην ίδια περιοχή, κατά μήκος του οδικού άξονα και κυρίως στις εξόδους της Στούπας υπάρχουν επαγγελματικές εγκαταστάσεις που αφορούν τον τριτογενή τομέα (υπεραγορά, εκθέσεις, πρατήρια βενζίνης) αλλά και διάφορα κέντρα διασκέδασης. Οι χρήσεις αυτές οφείλονται και από την ολοένα και περισσότερο ενασχόληση των κατοίκων με τον τουρισμό και συνεπώς μπορούν να υποστηρίξουν τις αυξημένες ανάγκες των κατοίκων αλλά και των επισκεπτών. Πρόκειται για χρήσεις που υποστηρίζουν την λειτουργία τουρισμού και αναψυχής της περιοχής Στούπας - Λεύκτρου - Νεοχωρίου, ταυτόχρονα όμως απευθύνονται στο σύνολο του Δήμου, δεδομένου ότι η θέση αυτή εξασφαλίζει προσπέλαση και κεντροβαρική θέση. Πρόκειται, επίσης για επαγγελματικές εγκαταστάσεις που είτε δεν μπορούν να βρουν κατάλληλους χώρους στον συνεκτικό οικιστικό ιστό, είτε δεν αδειοδοτούνται ως οχλούσες.
- Στους περισσότερους υπόλοιπους οικισμούς, ακόμα και στην Καρδαμύλη, στον εξωαστικό τους χώρο δεν αναπτύσσονται τέτοιες δραστηριότητες και αυτό οφείλεται στις περισσότερες περιπτώσεις όχι λόγω ειδικών περιορισμών αλλά λόγω επιλογής των επιχειρήσεων.
- Στον εξωαστικό χώρο του Δήμου, όσον αφορά την τουριστική δραστηριότητα, δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός μεμονωμένων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων. Υπάρχουν 141 ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις (Απογραφή του 2003),. Υπάρχουν όμως διάσπαρτες επιπλωμένες κατοικίες και διαμερίσματα, τα

οποία έχουν ανεγερθεί με ορους δόμησης κατοικίας και τα οποία διατίθενται μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης .

Συγκρούσεις χρήσεων γης

- Οι συγκρούσεις χρήσεων γης παρατηρούνται στην παραλιακή ζώνη και κυρίως στον πεδινό άξονα Στούπα - Αγ. Νικόλαος - Αγ. Δημήτριος. Σημαντική εξάπλωση της δόμησης παρατηρείται νοτίως του Αγ. Νικολάου μέχρι τον Αγ. Δημήτριο στην παραλιακή ζώνη με κτίρια και χρήσεις σχεδόν προσωρινές, ενώ αντίθετα παρόμοιες πιέσεις δεν παρουσιάζονται στον όρμο Σελινίτσας μεταξύ Στούπας και Αγ. Νικολάου. Παρόμοια προβλήματα «τυχαίας» ανάπτυξης χρήσεων παρατηρούνται στην περιοχή μεταξύ Λεύκτρου-Στούπας.
- Εντός των οικισμών οι συγκρούσεις χρήσεων γης που παρατηρούνται, πρόκειται για χρήσεις ασύμβατες με το παραδοσιακό οικιστικό περιβάλλον, είτε σε πιο σοβαρές περιπτώσεις με μνημεία.
- Αν και ο τομέας ενδιαφέροντος του κεφαλαίου αυτού αφορά τις χρήσεις, αυτές πολύ συχνά συναρτώνται και με την εικόνα του χώρου, είτε ακάλυπτου, είτε με κτίσματα αμφίβολης αισθητικής και ποιότητας. Αν και τα μεγέθη των φαινομένων και ο αριθμός τους δεν είναι σημαντικά υποδηλώνουν όμως τάσεις που αν δεν ελεγχθούν μπορεί να αλλοιώσουν ανεπανόρθωτα σημαντικά στοιχεία του χώρου.

Οι στάσιμοι οικισμοί η αλλιώς η χωροταξία του διαβήτη

Σύμφωνα με το Π.Δ.6-12-82 (ΦΕΚ 588Δ /23-12-82) «περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας» δόθηκε η νομοθετική δυνατότητα για τους στάσιμους οικισμούς τα οικόπεδα που βρίσκονται σε ακτίνα 800 μ από το κέντρο του οικισμού να οικοδομούνται καθώς και να κατατέμνονται. Οι διατάξεις αφορούν σε οικισμούς που δεν είναι αξιόλογοι ή παραλιακοί. Οι όροι δόμησης καθορίζονται από το Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 181 Δ/3-5-1985) περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατ. κατηγοριοποίηση αυτών και όρων δόμησής τους

Συγκεκριμένα στο άρθρο 1 αναφέρεται «Σε περιοχή που οριοθετείται από ακτίνα 800 μέτρων από το κέντρο των οικισμών της χώρας, που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν πληθυσμό λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως όπως στα παρακάτω άρθρα.». **Δηλαδή σύμφωνα με τα παραπάνω καθορίζονται όροι δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, εκτός ορίων οικισμών προ 1923, πολύ πιο ευνοϊκότεροι από τις γενικές διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης..**

•

Η αρτιότητα ορίζεται από τα 300 μ² έως τα 2000 μ² και ο συντελεστής δόμησης ορίζεται κλιμακωτά ανά 100 μ² από το 1,6 μέχρι 0,4 με μέγιστη δομημένη επιφάνεια τα 400 μ². Προϋπόθεση για την ενεργοποίηση του κύκλου των 800 μ αποτελεί ο προσδιορισμός του κέντρου του οικισμού.

Ακολούθως με την Υ.Α. Γ. 35468/1417/21.06.1983, (ΦΕΚ 292/Δ712.07.1983) «Καθορισμός στάσιμων οικισμών», μεταξύ των 51 πινάκων κατά νομούς της επικράτειας, καθορίστηκαν και οι Στάσιμοι οικισμοί της Μεσσηνίας (317 οικισμοί του Νομού) και μεταξύ αυτών πολλοί εκ των οικισμών της Μεσσηνιακής Μάνης.

Με την εφαρμογή της προαναφερόμενης ρύθμισης υφίσταται σημαντική επιβάρυνση τα τελευταία χρόνια στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον των μνημείων της Μεσσηνιακής Μάνης, λόγω της ραγδαίας αύξησης της ανοικοδόμησης και της τουριστικής αξιοποίησης της περιοχής.

Η συντριπτική πλειονότητα των οικισμών της Μεσσηνιακής Μάνης εμπίπτει στην συγκεκριμένη κατηγορία, καθώς περιλαμβάνουν λιγότερες από 100 οικίες μικρών σχετικά διαστάσεων και η έκτασή τους δεν ξεπερνά σε διάμετρο μερικές δεκάδες μέτρα. Στη Μεσσηνιακή Μάνη, περιοχή απaráμιλλου φυσικού κάλους, αναπτύσσεται ένα εντυπωσιακό πλέγμα μικρών οικισμών. Η ίδρυση αρκετών εξ αυτών (Μηλιά, Καστάνια, Πραστείο, Εξωχώρι, Πλάτσα, Νομισί, Λαγκάδα κ.ά.) ανάγεται στη Βυζαντινή περίοδο, ενώ οι υπόλοιποι δημιουργήθηκαν κατά την περίοδο της Β' Ενετοκρατίας (1685-1715) λόγω της γενικότερης ακμής που γνώρισε η περιοχή, η οποία συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια του 18^{ου} αιώνα, χάρη στο ιδιότυπο ημιαυτόνομο σύστημα διοίκησης της χερσονήσου κατά τον τελευταίο αιώνα της οθωμανικής κυριαρχίας. Στην συντριπτική τους πλειονότητα οι οικισμοί αυτοί σώζουν εντός των οικιστικών τους πυρήνων εκκλησίες, πύργους, πυργόσπιτα και απλούστερες ιδιωτικές κατοικίες που ανάγονται στη βυζαντινή και τη μεταβυζαντινή περίοδο, βάσει κτητορικών επιγραφών αλλά και μορφολογικών στοιχείων. Το σύνολο των κτισμάτων αυτών προστατεύεται αυτοδίκαια από τις διατάξεις του αρχαιολογικού νόμου (Ν. 3028/2002 «Για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», ΦΕΚ.153/Α/28.06.2002) και επιπροσθέτως, κατά περίπτωση, από τις αντίστοιχες πράξεις χαρακτηρισμού του εκάστοτε μνημείου.

Στα περίχωρα όλων αυτών των οικισμών αναπτύσσεται ένα σύνολο αγροτοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων ιδιαίτερης σπουδαιότητας με ξερολιθικές κατασκευές που περιλαμβάνουν πληθώρα αναβαθμών («λαχίδων») για την καλλιέργεια της γης (η τέχνη της ξερολιθιάς εγγράφηκε το 2018 στον κατάλογο των μνημείων της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της UNESCO), υπόγειες και υπέργειες δεξαμενές, αλώνια, καλύβες, πατητήρια, καμίνια, νερόμυλους και πολλές κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις (κυρίως στάνες). Όλα αυτά συνδέονται μεταξύ τους με ένα πυκνό δίκτυο καλντεριμιών και μονοπατιών που εξασφάλιζε την ενδοεπικοινωνία, αλλά και την σύνδεσή τους με μεγαλύτερα αστικά και εμπορικά κέντρα, κυρίως με τον Μυστρά και την Μονεμβασιά στα μεσαιωνικά χρόνια και αργότερα με την Καλαμάτα.

Καθίσταται σαφές ότι το σύνολο όλων αυτών των κατασκευών που δημιουργήθηκαν στο πέρασμα των αιώνων με σεβασμό και ταπεινότητα από τους ανώνυμους ντόπιους τεχνίτες, συνιστούν μαζί με το ιδιαίτερης μορφολογίας φυσικό τοπίο, το άμεσο περιβάλλον 700 και πλέον καταγεγραμμένων εκκλησιών της Μεσσηνιακής Μάνης, έξι (6) κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων (Καρδαμύλης, Στούπας, Θαλαμών, Καστάνιας, Ζαρνάτας, Προαστείου), καθώς και μιας πληθώρας άλλων

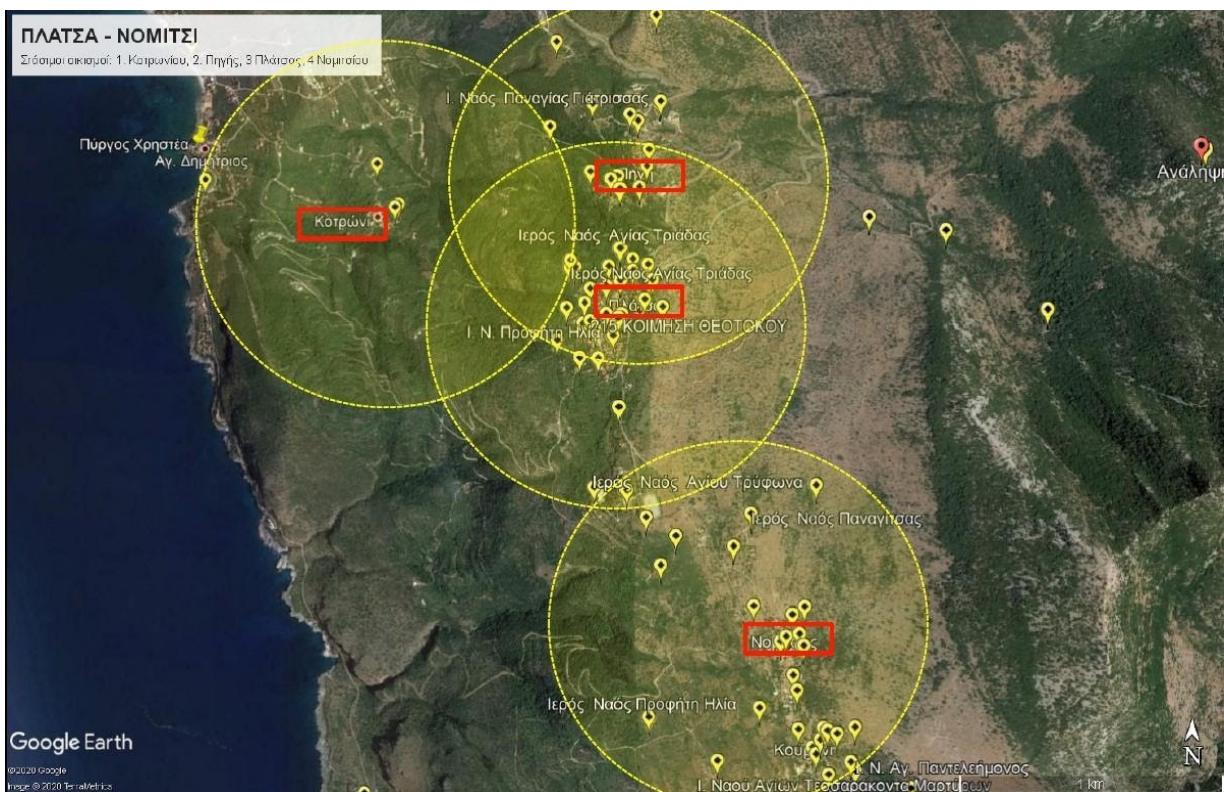
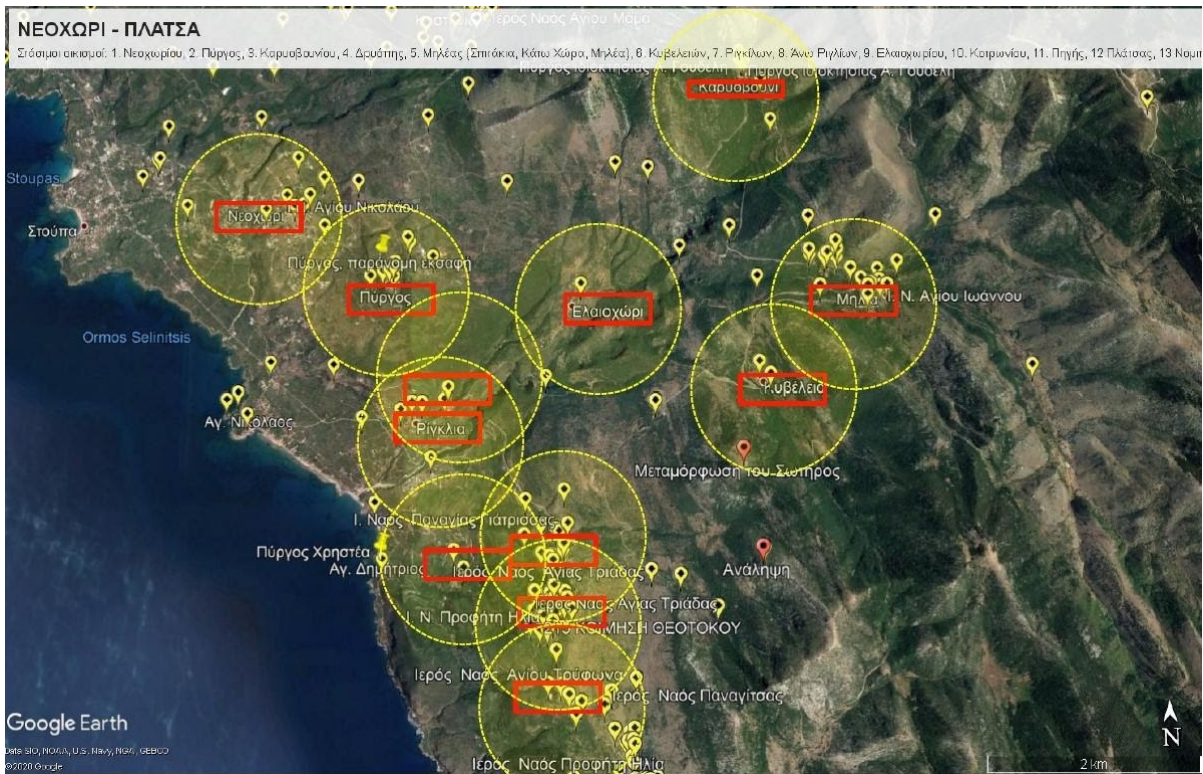
μνημείων, κτισμάτων, σπηλαίων και εντοπισμένων θέσεων διαφόρων χρονικών περιόδων, που ανάγονται από την παλαιολιθική περίοδο μέχρι τα νεώτερα χρόνια.

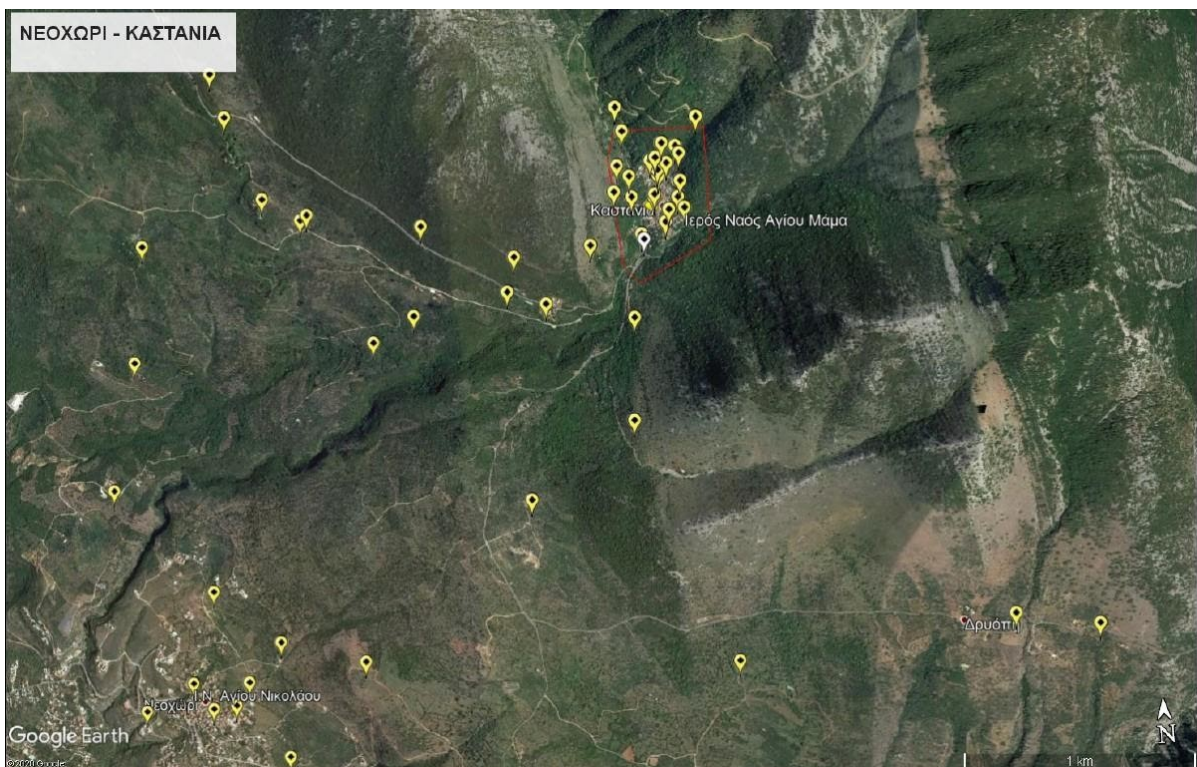
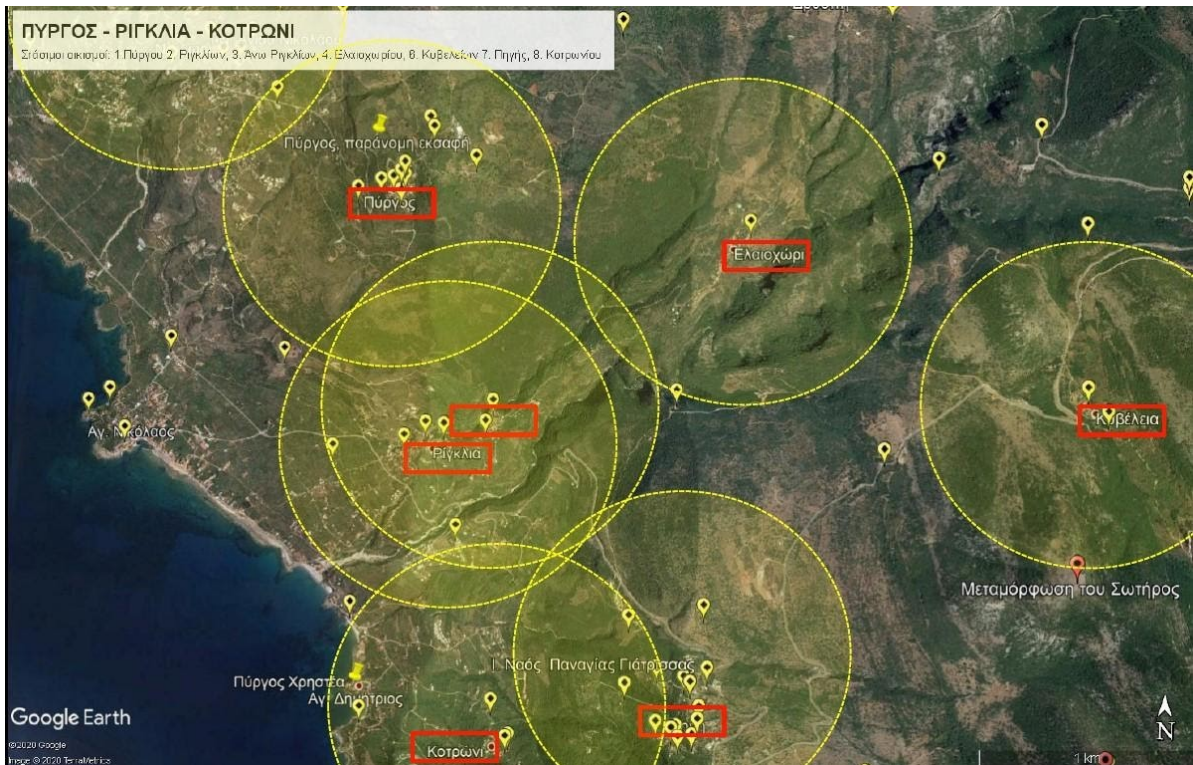
Οι αρνητικές επιπτώσεις αυτής της διοικητικής πράξης άρχισαν να διαφαίνονται ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, όταν καταγράφηκε αλματώδης τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή. Ιδιαίτερως σε τμήματα της χερσονήσου που γειτνιάζουν με τουριστικές περιοχές, όπως η Στούπα και η Καρδαμύλη, διαπιστώθηκε η καταχρηστική αξιοποίηση των ευεργετικών πολεοδομικών διατάξεων που διέπουν τους στάσιμους οικισμούς. Ειδικότερα στην περιοχή μεταξύ Στούπας και Θαλαμών, δύο σημαντικών θέσεων με κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους (ΦΕΚ 926/Β710.11.1995 & ΦΕΚ 1470/Β729.10.2001 αντιστοίχως) και σε μία απόσταση μερικών δεκάδων χιλιομέτρων, χωροθετούνται δώδεκα χαρακτηρισμένοι στάσιμοι οικισμοί : **1. Νεοχώρι, 2. Πύργος, 3. Ρίγκλια, 4. Άνω Ρίγκλια, 5. Ελαιοχώρι, 6. Καρυοβούνι, 7. Μηλέα, 8. Κυβέλεια, 9. Πηγή, 10. Κοτρώني, 11. Πλάτσα, 12. Νομισί.**

Όπως φαίνεται στα αποσπάσματα χάρτη που επισυνάπτονται (**συνημ.: 1, 2, 3**), οι ζώνες των 800 μέτρων, λόγω της πυκνής διασποράς των οικισμών, αλληλεπικαλύπτονται, με βασικότερη επίπτωση την ελαχιστοποίηση των εκτός σχεδίου περιοχών. Έτσι, τα τελευταία χρόνια, έχουν οικοδομηθεί εκατοντάδες τουριστικές κατοικίες, καθ' υπέρβαση των σχετικών διατάξεων, καθώς στο νομοθέτημα που αφορά στους στάσιμους οικισμούς (άρθρο 1, παρ. 1 του Π.Δ. / 06.12.1982, ΦΕΚ 588/Δ/23.12.1982), **αναφέρεται ρητώς ότι οι καθοριζόμενοι όροι μεταξύ των άλλων, αφορούν σε οικισμούς που δεν είναι πόλοι τουριστικής ανάπτυξης.** Ωστόσο διαπιστώνεται ότι πολλές κατασκευές στις εν λόγω περιοχές μεταβλήθηκαν ή προορίζονται για τουριστική χρήση, καταστρατηγούμενων των ευνοϊκών όρων που θεσπίστηκαν με το Π.Δ. και αφορούν στην κάλυψη οικιστικών αναγκών **«μονίμων κατοίκων του οικισμού ή Δημοτών αυτού ή καταγόμενων από τον οικισμό που δεν έχουν άλλη κατοικία στη ζώνη των 800 μ.»** (άρθρο 3, παρ. 2).

Η υπέρμετρη αυτή οικοδομική δραστηριότητα στις εν λόγω περιοχές, έχει ουσιαστικά καταργήσει τα όρια μεταξύ των οικισμών, προκαλώντας παράλληλα τεράστιες καταστροφές στο τοπίο λόγω της διάνοιξης νέων δρόμων αλλά και των εκτεταμένων εκβραχισμών, των αποψιλώσεων και των μεγάλων εκσκαφικών τομών στα προς δόμηση αγροτεμάχια, οδηγώντας πολύ συχνά στη συνολική υποβάθμιση ή ακόμα και στην καταστροφή χαρακτηριστικών στοιχείων του Μανιάτικου τοπίου που σώζονται στα περίχωρα των οικισμών (αγροτοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, ξερολιθιών, καλντεριμιών κ ά.). Το πρόβλημα επιτείνεται εξαιτίας των μεγάλων κλίσεων σε ορισμένες από τις περιοχές που δέχονται τη μεγαλύτερη πίεση της τουριστικής ανάπτυξης, όπως λ.χ. το Νεοχώρι, τα Ρίγκλια, ο Πύργος, το Κοτρώني, η Πηγή, η Πλάτσα και το Νομισί.

Ακολουθούν τέσσερα (4) αποσπάσματα δορυφορικών χαρτών Google Earth





Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του οικισμού της Καστανίας, ο οποίος αναφέρεται για πρώτη φορά με το όνομα Castagnia σε βενετικό έγγραφο του 1278, ενώ βάσει αρχαιολογικών τεκμηρίων παρουσιάζει συνεχή κατοίκηση από την αρχαιότητα έως τις μέρες μας. Εντός του πυρήνα του ή σε μικρή απόσταση από αυτόν σώζονται δεκάδες βυζαντινές & μεταβυζαντινές εκκλησίες, δεκάδες αλώνια και τέσσερις νερόμυλοι. Το 2009 χαρακτηρίστηκε ο οικισμός στο σύνολό του ως αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 12/ΤΑΑ/29.01.2009). Ωστόσο, παρά την αυστηροποίηση

του θεσμικού πλαισίου προστασίας του, η Πολεοδομία Καλαμάτας εξακολουθεί να θεωρεί σε ισχύ τον χαρακτηρισμό του οικισμού ως στασίμου, εκδίδοντας οικοδομικές άδειες εντός της ζώνης των 800μ., αλλοιώνοντας ουσιαστικά τη μορφή του συνεκτικού του πυρήνα και υποβαθμίζοντας το ευρύτερο περιβάλλον του μαζί με τις παλαιές αγροτοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις που διατηρούνται στα περίχωρά του. Εδώ επισημαίνεται το **άρθρο 7, παρ. 1, του Π.Δ. / 06.12.1982, ΦΕΚ 588/Δ/23.12.1982 κατά το οποίο «οι όροι δομήσεως που καθορίζονται με αυτό το διάταγμα δεν εφαρμόζονται σε δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικούς χώρους και χώρους φυσικού κάλλους που εμπίπτουν στη ζώνη των 800 μ. από το κέντρο των κατά το άρθρο 1 οικισμών».**

Παρά τη μερική επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης (2009 - 2018), τα τελευταία δύο χρόνια η ανέγερση κατοικιών εντός των ζωνών των οκτακοσίων μέτρων έχει λάβει και πάλι ανησυχητικές διαστάσεις. Η οικοδομική δραστηριότητα στη μεσσηνιακή Μάνη όπως φαίνεται και στον πίνακα που αποτυπώνει τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί στην Πολεοδομία Καλαμάτας, που υποστηρίζει διοικητικά και τον Δήμο Δυτικής Μάνης, είναι σχεδόν το 50% των αδειών που εκδίδονται στον Δήμο Καλαμάτας.

Προβλήματα στην εφαρμογή των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης του νόμου 4759/2020

Η αναφορά αυτή σκοπό έχει να αναδείξει τα προβλήματα που εμφανίζονται κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας από την Διοίκηση και δημιουργούν προσθετά προβλήματα δυσλειτουργίας, καθυστερήσεων, πιθανής διαπλοκής και δυνατότητας ερμηνείας κατά το δοκούν, που προστίθενται στα προβλήματα που ήδη υπάρχουν λόγω της έλλειψης χωρικού σχεδιασμού και ορθολογικής οργάνωσης του χώρου και των χρήσεων γης

Συγκεκριμένα η έκδοση του πρόσφατου Νόμου για τον «*Εκσυγχρονισμό της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις*» (Ν. 4759/2020, ΦΕΚ 245/Α709.12.2020), δεν φαίνεται να αντιμετωπίζει επαρκώς και στο σύνολό της την εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς δεν καθιστά σαφές εάν εξακολουθεί να ισχύει το Π.Δ./6-12-1982, ΦΕΚ 588/Δ723.12.1982, με βάση το οποίο μια ευρύτατη ζώνη 800 μ. περιμετρικά των μικρών «στάσιμων» οικισμών εκλαμβάνεται/θεωρείται ως τμήμα του αντίστοιχου οικισμού, με τις ανάλογες πολεοδομικές δεσμεύσεις.

Στην παρ. 1 του άρθρου 32 του ν4759/2020, αναφέρεται ότι γήπεδα όπου μεταξύ άλλων: «... βρίσκονται ... εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7/ 16.8.1923 (Α' 228) ν.δ., ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33), διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από την κείμενη νομοθεσία, ιδίως δε από τις διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), και του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος.»

Δηλαδή στις διατάξεις που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου δεν περιλαμβάνεται το ΠΔ/6-12-82. Ομοίως δεν περιλαμβάνεται στις διατάξεις τις κείμενης νομοθεσίας. Παρόλα αυτά οι λέξεις: «όπως» και «ιδίως» που έχουν επισημανθεί παραπάνω δεν αποκλείουν με ξεκάθαρο τρόπο την εφαρμογή του Π.Δ./6-12-82. **Ωστόσο στο άρθρο 40 , όπου αναφέρονται οι περιπτώσεις που δύνανται να οικοδομούνται εντός διαστήματος 2 ετών δεν περιλαμβάνεται το συγκεκριμένο Π.Δ.**

Λαμβάνοντας όμως υπόψη το άρθρο 31 όπου αναφέρεται: «*Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου επιδιώκονται ο περιορισμός της δόμησης ...*», σε συνδυασμό με το άρθρο 40, καθώς και τα υπόλοιπα άρθρα του κεφαλαίου Γ σύμφωνα με τα οποία η δόμηση εκτός σχεδίου περιορίζεται, εγείρονται ζητήματα για την εφαρμογή του ΠΔ/6-12-82 περί στάσιμων σε περιοχές, εκτός ορίων οικισμών προ 1923.

Από τα παραπάνω προκύπτει εμφανώς η αναγκαιότητα ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού στον Δήμο Δυτικής Μάνης , με πρωτοβουλία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και συνέργεια της τοπικής κοινωνίας ,προκειμένου να σταματήσει η καταστροφή που συντελείται σταδιακά στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον των πολυάριθμων μνημείων της Μάνης

Η ιδιαίτερη μορφολογία εξάλλου του Μανιάτικου τοπίου συνιστά και το συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής, στο οποίο κατεξοχήν στηρίζεται η τουριστική και οικονομική ανάπτυξη της.

E.15: Οι χρήσεις γης στις περιοχές εκτός σχεδιασμού

Οι Χρήσεις γης εκτός σχεδίου και εκτός σχεδιασμού που δεν εμπίπτουν σε περιοχή εγκεκριμένου Χωροταξικού, Πολεοδομικού ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ κ.λ.π) και **βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, αντιμετωπίζονται με έκδοση σχετικής βεβαίωσης , για κάθε εγκατάσταση , από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.**

Για χρήση τουριστικών εγκαταστάσεων

Τα ακίνητα τα οποία δεν εμπίπτουν σε περιοχή εγκεκριμένου Χωροταξικού , Πολεοδομικού ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ κ.λ.π) και λαμβάνοντας υπόψη τις παρακάτω αποφάσεις του Σ.τ.Ε. α. την υπ' αριθμ. **3632/2015 απόφαση της Ολομέλειας Σ.τ.Ε.** με την οποία ακυρώθηκε η υπ' αριθμ. 67659/9.12.13 απόφαση «Έγκριση τροποποίησης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό κλπ.» ΦΕΚ Β' 3155/13 και

β. την **519/2017 απόφαση του Ε τμήματος του Σ.τ.Ε.** σύμφωνα με την οποία δεν μπορεί το παλαιό πλαίσιο (το Ειδικό Πλαίσιο Χωρ/κού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό που είχε εγκριθεί με την υπ' αρ. **24208/2009 απόφαση (ΦΕΚ Β' 1138)**) να θεωρηθεί ότι βρίσκεται σε ισχύ, αλλά αντ' αυτού «μετά την ακύρωση του νεότερου πλαισίου και μέχρι την έγκριση νέου που πρέπει πάντως να προχωρήσει σε σύντομο χρονικό διάστημα, εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια καθώς και τα κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού».

Χορηγείται βεβαίωση ότι στην αιτούμενη θέση, δεν υπάρχουν δεσμεύσεις ως προς την χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων πλην των πολεοδομικών διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης: αρθ.8 του Π.Δ./6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ/17-10-78) και (Φ.Ε.Κ. 270Δ'/85) όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν (N-3212/03 ΦΕΚ - 308/A/31-12-03).

Για χρήση εγκατάστασης φωτοβολταϊκών Πάρκου

Χορήγηση βεβαίωσης χρήσης γης για «**Φωτοβολταϊκό Πάρκο**» σε γήπεδο εκτός σχεδίου , για τα γήπεδα που δεν εμπίπτουν σε περιοχή εγκεκριμένου Χωροταξικού, Πολεοδομικού ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ κ.λ.π) και **βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις .** Σύμφωνα με το ΦΕΚ1556/Β/2010(Αρθ. 1 παρ.1) και ΦΕΚ583/Β/2011 όπως τροποποιήθηκε: «**Άρθρο 1 Τροποποίηση του άρθρου 1 της υπ' αριθ. 40158/25.8.2010 (ΦΕΚ Β' 1556)** υπουργικής απόφασης: 1. Η παράγραφος 1 του Άρθρου 1 τροποποιείται ως εξής: «1. Σε γήπεδα που βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές, ανεξαρτήτως οικοδομησιμότητας και αρτιότητας, επιτρέπεται η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών ανεξαρτήτως ισχύος...».

Επισημαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται εντός της ζώνης 500 μέτρων από όρια προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών καθώς και εκτός των περιοχών του Δικτύου Natura και σε απόσταση μεγαλύτερη των 200 μέτρων σύμφωνα με τους Χάρτες των περιοχών Natura 2000 (αρχεία GIS "gr_natura_v29.zip") όπως είναι αναρτημένα στον διαδικτυακό ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ www.ypeka.gr.

Για χρήση εγκατάστασης βιομηχανικής δραστηριότητας

Για χορήγηση βεβαίωση χρήσης γης για επέκταση υφιστάμενης εγκατάστασης «**βιομηχανία- βιοτεχνία**» σε γήπεδο εκτός σχεδίου της Τ.Κ. Διαβολιτσίου, Δ.Ε. Ανδανίας του Δ. Οιχαλίας, ΠΕ Μεσσηνίας. σε απόσταση μεγαλύτερη από 500 μέτρα από τα όρια προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών, και διέπεται των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης (Φ.Ε.Κ. 270Δ'/85) όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν (Ν-3212/03 ΦΕΚ - 308/Α/31-12-03)

Ως προς τις χρήσεις γης επισημαίνονται τα παρακάτω :

Το ακίνητο, δεν εμπίπτει σε περιοχή εγκεκριμένου Χωροταξικού, Πολεοδομικού ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ κ.λ.π) και **βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.**

Επισημαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται εκτός της ζώνης 500 μέτρων από όρια προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών καθώς και εκτός των περιοχών του Δικτύου Natura και σε απόσταση μεγαλύτερη των 200 μέτρων σύμφωνα με τους Χάρτες των περιοχών Natura 2000 (αρχεία GIS“*gr_natura_v29.zip*”) όπως είναι αναρτημένα στον διαδικτυακό ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ www.ypeka.gr.

Γ ΜΕΡΟΣ

Κεφάλαιο ΣΤ : Διαπιστώσεις-Κατευθύνσεις- Συμπεράσματα – Ανοιχτά ερευνητικά ερωτήματα

ΣΤ.1 : Διαπιστώσεις

- Οι κατευθύνσεις τόσο του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου, όσο και πολλών περιφερειακών, αλλά και Ειδικών Πλαισίων, **δεν έχουν επικαιροποιηθεί** Αποτέλεσμα να μην έχουν ενσωματώσει τα νέα δεδομένα που έχουν διαμορφωθεί την δεκαετία της κρίσης 2010 και έχουν αναπροσαρμόσει στόχους , οράματα, με βάσει τις νέες προκλήσεις που απαιτούν νέου τύπου προσεγγίσεις.

- Οι κατευθύνσεις τόσο του Περιφερειακού Πλαισίου, όσο και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου , **δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.**

Και συγκεκριμένα δεν έχουν υλοποιηθεί τα μέτρα για ενεργοποίηση υποδοχέων που έχουν προταθεί από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ της ΠΕ Μεσσηνίας για ολοκλήρωση των υποδομών, για τον εκσυγχρονισμό και την εν γένει ολοκλήρωση και ενίσχυση των υφιστάμενων

- Η έγκριση πολεοδομικού (ρυθμιστικού) σχεδιασμού αφορά τους καποδιστριακούς Δήμους, με βάσει τον 2508/97 με τον οποίο προκηρύχτηκαν και ολοκληρώθηκαν

Μετά την ισχύ του νόμου του Καλλικράτη το 2010, όποτε και διευρύνθηκαν τα όρια των Δήμων και δημιουργήθηκαν οι καλλικρατικοί Δήμοι , δεν προκηρύχτηκαν μελέτες ΓΠΣ Η ΣΧΟΑΑΠ σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου, με βάση τον 4269/14 η τον 4447/16

Στο πλαίσιο αυτό οι μελέτες που έχουν εγκριθεί αφορούν τις δημοτικές ενότητες των μεγάλων αστικών κέντρων, ενώ για τις υπόλοιπες ενότητες των καλλικρατικών Δήμων , που περιλαμβάνουν κυρίως αγροτικό χώρο με μικρούς οικισμούς και αστικά κέντρα 4^{ου} και 5^{ου} επιπέδου, δεν υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός και κατά συνεπεία ρυθμίσεις για τον εξωαστικό χώρο.

Με την ψήφιση του νόμου 4759/2020 και τις τροποποιήσεις που επέφερε στον 4447/16 και με βάσει τον οποίο, ο πολεοδομικός σχεδιασμός μπορεί να εκπονείται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας και όχι Δήμου, πολλές δημοτικές ενότητες που κυρίως αφορούν αγροτικό η ορεινό χώρο, θα παραμείνουν εκτός πλαισίου ρύθμισης Περιοχές με τα ίδια χαρακτηριστικά στην ίδια περιφερειακή ενότητα , που καλύπτεται από ίδιο υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και ίδιες κατευθύνσεις για την αγροτική ανάπτυξη ή την διαφύλαξη της γης υψηλής παραγωγικότητας, πχ με αγροτική γη προς γεωργική χρήση, αντιμετωπίζονται με διαφορετικό τρόπο και προτείνονται διαφορετικά όρια αρτιότητας και κατάτμησης, και επιτρεπόμενες χρήσεις, σε διαφορετικούς Δήμους.

Γενικά ο αγροτικός χώρος αναφέρεται ως λοιπός χώρος και αντιμετωπίζεται ως υπόλοιπο, για μελλοντική χρήση και όχι ως περιβαλλοντικός πόρος στο πλαίσιο της αειφορίας. Είναι εμφανής η αντίληψη της χρήσης και της κατανάλωσής του ως

συνέχεια του αστικού ή εν γένει οικιστικού περιβάλλοντος (η αναφορά στο ΣΧΟΑΑΠ Μεσσήνης ως λοιπού χώρου της αγροτικής γης)

Κατά συνέπεια η ύπαιθρος αντιμετωπίζεται ως η φυσική συνέχεια της πόλης ή η ρεζέρβα «προνομίων ποιότητας οικιστικού περιβάλλοντος» διαμορφώνοντας ένα ευέλικτο υπόβαθρο, προσανατολισμένο περισσότερο στην κατοίκησή του παρά στην παραγωγή σε αυτό αλλά και τη διατήρησή του ως πόρου, εδαφικού, φυσικού.

Σε αυτό, φαίνεται να συμβάλει και το γεγονός ότι **δεν υπάρχει ένα ειδικό πλαίσιο για τον αγροτικό χώρο**, το οποίο να έχει προέλθει από μελέτη του παραγωγικού μοντέλου της χώρας για τα επόμενα χρόνια και την στόχευση και την κατεύθυνση για τον ρόλο του πρωτογενούς τομέα στην διαμόρφωση αυτού του αναπτυξιακού μοντέλου.

Αν λάβουμε ως δεδομένο ότι αντίστοιχες κατευθύνσεις για την βιομηχανία, τον τουρισμό, την ενέργεια, τις υδατοκαλλιέργειες, δόθηκαν με αντίστοιχα Ειδικά Πλαίσια που έχουν εγκριθεί, με όλα τα προβλήματα τους, προκύπτει ένα έλλειμμα στην διαχείριση του αγροτικού χώρου.

Επομένως η χωρική διάσταση της παραγωγικής διάρθρωσης και κατεύθυνσης της οικονομίας της υπαίθρου, καταγράφεται ως αναιμική στην πλειοψηφία των τοπικών σχεδίων, συμπορευόμενη με αυτή σε εθνικό επίπεδο.

Αντίστοιχες διαπιστώσεις προκύπτουν και από την αντιμετώπιση του εξωαστικού παράκτιου μετώπου, όπου η προτεινόμενη διαχείριση είναι διαφορετικής έντασης και είναι εμφανής η απουσία κατευθύνσεων για την διαχείριση αυτού, ενόψει και των ζητημάτων που προκύπτουν, όπως φαινόμενα διαβρώσεων, υφαλμύρωσης, από την κλιματική αλλαγή, αλλά και ζητήματα χρήσεων γης από την σύγκρουση τουρισμού και γεωργικής χρήσης.

Είναι εμφανής η έλλειψη κατευθύνσεων ενός ειδικού πλαισίου για τον παράκτιο εξωαστικό χώρο, που μετά και από τον νομοθέτηση και ενσωμάτωση της κοινής Οδηγίας για την θαλάσσια χωροταξία, θα μελετήσει από κοινού τον εξωαστικό παράκτιο και θαλάσσιο χώρο και θα εξειδικεύσει χρήσεις και δραστηριότητες

- Η διαμόρφωση των επιτρεπομένων χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, απο τον σχεδιασμό μέσα από την έγκριση ΓΠΣ η ΣΧΟΟΑΠ, δεν τολμά στις περισσότερες περιπτώσεις , τον περιορισμό των επιτρεπομένων χρήσεων.

Με το μίγμα δραστηριοτήτων που προτείνεται στις περισσότερες περιπτώσεις, εκτός από τις περιπτώσεις προστασίας της φύσης ,επιχειρείται ο συνδυασμός των χρήσεων γης ενός αστικού περιβάλλοντος και κατ επέκταση του τρόπου και των αναγκών που αυτό απαιτεί, με τις δραστηριότητες που συναντά κανείς στην ύπαιθρο, όπως βόσκηση, καλλιέργειες, μελισσοουργία κλπ Ιδιαίτερα στον περιαστικό χώρο, προβλέπεται η οργάνωση της υπαίθρου, με βάση αναφοράς τις διαμορφωμένες οικιστικές πυκνώσεις, άτυπες ή νόμιμες αναπτύξεις που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από αστικό χώρο η εν γένει μεγαλύτερα αστικά κέντρα της περιοχής.

Αυτή η αμηχανία και η ατολμία του σχεδιασμού, πιθανά προκύπτει και από πιέσεις της τοπικής κοινωνίας, κατά την διάρκεια της διαβούλευσης.

- Η χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, εκτός οργανωμένων υποδοχέων, εξακολουθεί να μην απαγορεύεται τόσο από το Ειδικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας, όσο και τα Περιφερειακά Πλαίσια, παρά την χωροθέτηση των οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών δραστηριοτήτων, και την επί σειρά ετών λειτουργία του.

Δίνονται μόνο παροτρύνσεις προς τον υποκείμενο σχεδιασμό για την ει δυνατόν αποφυγή της διάσπαρτης χωροθέτησης αυτών.

Η αποτυχία διαφόρων ΒΙΠΕ συνδέεται άμεσα με το ότι δεν συνδυάστηκαν με μέτρα ρύθμισης του περιβάλλοντος χώρου, που θα απέτρεπαν τη χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων εκτός σχεδίου, θα μείωναν δηλαδή την «ανταγωνιστικότητα» του μη-οργανωμένου υπαίθριου χώρου σε σχέση με την οργανωμένη (και γι' αυτό ακριβότερη) γη που αντιπροσωπεύει μια ΒΙΠΕ (Βλιάμος, 1988)

Η εικόνα απαξίωσης που παρουσιάζουν σήμερα οι χιλιάδες μεσαίες και μικρομεσαίες επιχειρήσεις εγκαταστημένες εντός των ΒΙΠΕ, οφείλεται εν πολλοίς και στην ανεπαρκή διαχείριση των βιομηχανικών περιοχών.

Επι πλέον το άρθ. 40 παρ. 3, ουσιαστικά επιτρέπει ή διευκολύνει την δημιουργία ή διατήρηση νέων “Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων” (πρβλ. 41 παρ. 2 ν. 3982/2011, δηλαδή περιοχών που παρουσιάζουν “αυξημένη συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, έλλειψη υποδομών, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα”). Εκεί, με διαδικασίες εξπρές, προβλέπεται στην ουσία η σύσταση ενός οργανωμένου υποδοχέα χωρίς πολεοδόμηση. Διατήρηση, στην ουσία, της εκτός σχεδίου βιομηχανίας, με όλα τα χωροταξικά και περιβαλλοντικά προβλήματα που προκαλεί, παρά την προβλεπόμενη σε πολλές φορές πρόβλεψη από τον σχεδιασμό θεσμοθέτησης οργανωμένων υποδοχέων που θα είναι απαλλαγμένοι από χωροταξικές, περιβαλλοντικές και λοιπές δεσμεύσεις τόσο για τη μετεγκατάσταση ομοειδών επιχειρήσεων και την εξυγίανση της άτυπης βιομηχανικής συγκέντρωσης όσο και την υποδοχή νέων δραστηριοτήτων, για την επιτάχυνση της διαδικασίας χωροθέτησης και την ασφάλεια δικαίου.

Η έλλειψη κινητρών για μετεγκατάσταση, δεδομένου του κόστους της μετεγκατάστασης δρα αποτρεπτικά στην μετεγκατάσταση και τη συγκέντρωση ομοειδών βιομηχανιών σε περιοχές που πληρούν τις προϋποθέσεις ακόμα και σε περιοχές που υπάρχουν θεσμοθετημένες ζώνες βιομηχανικών ή άλλων αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, πολύ δε περισσότερο στην περίπτωση που δεν υπάρχει οργανωμένος υποδοχέας.

Η εκτός σχεδίου χωροθέτηση βιομηχανικών δραστηριοτήτων υποσκάπτει την ανταγωνιστικότητα και την καινοτομία που επιτυγχάνεται μέσα από τις επιχειρηματικές συνέργειες, ενώ προκαλεί πολύ μεγαλύτερο αποτύπωμα σε φυσικούς πόρους και πρώτες ύλες. Κατά πρώτον, στο πεδίο της παραγωγικότητας και της ανταγωνιστικότητας, η διάσπαρτη και άναρχη βιομηχανική δομή δεν ευνοεί τη δημιουργία των απαραίτητων συνεργειών μεταξύ επιχειρήσεων και δραστηριοτήτων, το οποίο αποτελεί τροχοπέδη για την αύξηση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας του μεταποιητικού και βιομηχανικού κλάδο

Ωστόσο, ακόμη και στις περιπτώσεις που θεσμοθετούνται περιοχές ανάπτυξης παραγωγικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων, η υπέρμετρη καθυστέρηση της κατάρτισης και της ολοκλήρωσης των σχετικών Πολεοδομικών Μελετών και Πράξεων Εφαρμογής, ακυρώνουν στην πράξη τη συγκρότηση των εν λόγω περιοχών ως υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων και ανατρέπουν το σχεδιασμό των επενδυτών για ασφαλή χωροθέτηση οδηγώντας σε εύλογη απώλεια της εμπιστοσύνης.

- Η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων απευθύνεται σε μεγάλους επενδυτές , υψηλής εντάσεως κεφαλαίου, που κατά το πλείστον διατίθενται από ευρωπαϊκούς πόρους και χρηματοδοτικά προγράμματα, για τα οποία πλέον απευθύνεται η μερίδα του λέοντος, έναντι μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων των προηγούμενων πόρων από τα ταμεία της ΕΕ, τις δεκαετίες του 80 και 90

Κατά συνέπεια οι ευρύτερες περιοχές όπου αναπτύσσονται τέτοιες επενδύσεις, καλούνται να αντιμετωπίσουν νέες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες , σε επίπεδο αποθέματος φυσικών πόρων, παραγωγικής δραστηριότητας, αλλά πολύ περισσότερο κοινωνικών και πολιτισμικών κερτημένων, που καθόριζαν το χαρακτήρα των περιοχών αυτών μέχρι σήμερα.

Η χωροθέτηση τουριστικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, απαιτεί τη συγκρότηση ενιαίων ιδιόκτητων εκτάσεων γης, με χαμηλές αξίες και απομονωμένες από άλλους οικιστικούς ή αστικούς πυρήνες (Μελισσοουργός, 2008). Επιπλέον, η ελαχιστοποίηση των διαρροών των κερδών εκτός των επενδύσεων και ο περιορισμός της συνολικής τουριστικής «εμπειρίας» στο εσωτερικό τους, είναι στόχοι που διασφαλίζονται από «τη μεγάλη έκταση, την πολλαπλότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών και τον έλεγχο που θα ασκεί η εταιρία στους πελάτες της» (Χατζημιχάλης, 2008).

Όσον αφορά τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα δεν αποτελούν υποδοχείς, αλλά μεμονωμένα ιδιωτικά έργα, και μάλιστα μεγάλης κλίμακας και κατά συνέπεια , δεν υφίσταται η λογική της παροχής πρόσθετων κινήτρων σε οργανωμένους υποδοχείς, Πρόκειται για πριμοδότηση μίας συγκεκριμένης κατηγορίας τουριστικής εγκατάστασης και “οικιστικής” επέκτασης σε βάρος των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και του ευρύτερου σχεδιασμού, και μάλιστα χωρίς να τίθενται επαρκείς περιβαλλοντικές ή πολεοδομικές προϋποθέσεις. Με άλλα λόγια, ενισχύεται εμμέσως η κατά περίπτωση δημιουργία νέων οικισμών μικτής τουριστικής και οικιστικής χρήσης ενώ απουσιάζει η ευρύτερη χωροταξική και πολεοδομική τους θεώρηση. Τέλος, πρέπει να υπενθυμιστεί ότι, μετά από ακυρωτικές αποφάσεις, η χώρα εξακολουθεί να μη διαθέτει ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό.

- Ο σχεδιασμός παράγεται με έναν τρόπο , που φαίνεται ότι έρχεται εκ των υστέρων να νομιμοποιήσει , είτε διαμορφωθείσες καταστάσεις (άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις. οικιστικές πυκνώσεις) η να επιτρέψει την χωροθέτηση προεπιλεγμένων αναπτυξιακών επιλογών , ιδιωτικού κυρίως συμφέροντος, προσδίδοντας τους εκ των υστέρων μανδύα νομιμότητας.

Παράδειγμα στο ΣΧΟΟΑΠ Πεταλιδίου, το οποίο εγκρίθηκε το 2013 και με το οποίο χωροθετήθηκε η ΠΟΤΑ Ριζόμυλου , η έκταση της οποίας είχε αγοραστεί από τον επενδυτή για αυτόν τον σκοπό, πολύ νωρίτερα.

Αντιθέτως , σε δήμους και σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον, για αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, λόγω της μεγάλης κατάτμησης της γης και της ανυπαρξίας τίτλων ιδιοκτησίας, που καθιστούν ανέφικτη την συγκέντρωση μεγάλων ενιαίων εκτάσεων, φαίνεται ότι κυριαρχούν τα μικρά συμφέροντα και οι αντιδράσεις τμήματος της τοπικής κοινωνίας και ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν ολοκληρώνεται ποτέ, παρά τις συνεχείς προσπάθειες και χρηματοδότηση σχετικών μελετών, αλλά και τις σαφείς κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού , όπως στην περίπτωση της Δυτικής Μάνης, αλλά και του ΓΠΣ Γαργαλιάνων.

- Η Διαβούλευση και η σχετική με αυτό διαδικασία επεξεργασίας και υιοθέτησής των σχεδίων συντελείται προσχηματικά , και δεν αποτελεί ένα πεδίο στο οποίο οι τοπικοί παράγοντες συστρατεύονται για να προωθήσουν κοινές στοχεύσεις, επιλεγμένες προτεραιότητες αλλά και θεσμικές αλλαγές με θετικά αποτελέσματα για την οικονομία της πόλης και της περιφέρειας.

Η κοινωνία, οι απλοί πολίτες φαίνεται να απέχουν , αναγνωρίζοντας την σαν μια τεχνητή διαδικασία που δεν τους αφορά. Συνήθως αντιλαμβάνονται τις επιπτώσεις, όταν ήδη τα σχέδια έχουν εγκριθεί.(περίπτωση ΓΠΣ Καλαμάτας , όπου ο Δήμος προσέφυγε στο Συμβούλιο Επικρατείας, εναντίον του σχεδίου που ο ίδιος είχε εκπονήσει, κατόπιν πιέσεων εκ των υστέρων)

Η περαιτέρω αποδυνάμωση της κοινωνικής συμμετοχής και διαβούλευσης η μη δημοκρατική σύνθεση και λειτουργία του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας η αποδυνάμωση του ρόλου της αυτοδιοίκησης η συρρίκνωση των αρμοδιοτήτων ελέγχου του δημοσίου, δίνουν στο ιδιωτικό συμφέρον τη δυνατότητα να ρυθμίζει τον χώρο αδιαφορώντας για το περιβάλλον, για την ποιότητα ζωής για την πολιτισμική κληρονομιά

ΣΤ 2 : Κατευθύνσεις

- Σύνταξη Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής , επικαιροποίηση των Ειδικών Χωρικών Πλαισίων και έγκριση του Ειδικού του Τουρισμού καθώς και ολοκλήρωση της αναθεώρησης όλων των Περιφερειακών Πλαισίων , με ενσωμάτωση των νέων δυναμικών και προκλήσεων της δεκαετίας της κρίσης.
- Κατευθύνσεις για σχεδιασμό και διαχείριση των χρήσεων γης, με σταδιακό περιορισμό των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων και ισχυρά κίνητρα μετεγκατάστασης προς οργανωμένους υποδοχείς
Είναι επίσης σημαντικό να αναζητηθεί ένα διαφορετικό μοντέλο διαχείρισης των βιομηχανικών περιοχών, με την συμμετοχίτων εγκατεστημένων επιχειρήσεων (παράδειγμα ΒΙΠΕ του Ν. Ηρακλείου, ως μοντέλο αυτοδιαχειριζόμενης βιομηχανικής περιοχής.
- Θεσμοθέτηση Ειδικού Πλαισίου για τον Ορεινό και Αγροτικό χώρο με κατευθύνσεις για χωρικό σχεδιασμό της υπαίθρου ,με ταυτόχρονη χάραξη των αναπτυξιακών προοπτικών των τόπων, με όρους αλληλοτροφοδότησης και συνέργειας Το τοπικό επίπεδο ως το καταλληλότερο για έναν δημοκρατικό σχεδιασμό οφείλει να

εμπλουτίζεται από κατευθύνσεις εξειδικευμένου χωρικού σχεδιασμού με σαφή στόχευση στη διατήρηση του αγροτικού/υπαιθρίου χώρου ως καταρχήν «διατηρητέου» περιβαλλοντικού πόρου, θέτοντας όρους και προϋποθέσεις για τη διαχρονική κοινωνική απόδοσή του.

- Θεσμοθέτηση Ειδικού Πλαισίου με εξειδίκευση στον εξωαστικό παράκτιο χώρο, με κοινές κατευθύνσεις και κοινή οπτική με τον εξωαστικό θαλάσσιο χώρο.
- Επέκταση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε όλες τις περιοχές της χώρας, με προτεραιότητα σε αυτές που παρουσιάζουν έντονες αναπτυξιακές προοπτικές, μέσω της ολοκλήρωσης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)». Ο πολεοδομικός σχεδιασμός να εκπονείται σε επίπεδο Δήμου, και όχι δημοτικής ενότητας, γιατί πολλές δημοτικές ενότητες που κυρίως αφορούν αγροτικό ή ορεινό χώρο, θα παραμείνουν εκτός πλαισίου ρύθμισης, αλλά και προκειμένου να υπάρχει κοινή οπτική στην διαχείριση του εξωαστικού χώρου.
- Κατευθύνσεις για δραστική μείωση της διάσπαρτης δόμησης μέσα στον περιαστικό χώρο, αλλά και ευρύτερα στον εξωαστικό με οριοθέτηση χωρικών υποδοχέων για την οικιστική ανάπτυξη, με σκοπό την διαφύλαξη του φυσικού τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος. Αρκεί να προέρθουν από ένα ολοκληρωμένο, δημοκρατικό σχεδιασμό, με ρυθμίσεις όχι οριζόντιες, αλλά μέσα από την μελέτη των ιδιαίτερων γεωμορφολογικών στοιχείων του κάθε τόπου, αλλά και κοινωνικών αναγκών και οικονομικών δεδομένων, που να απαντάει στις ανάγκες της ανάπτυξης των πολλών.
- Δημιουργία Τράπεζας γης, με σκοπό την αποζημίωση ιδιοκτησιών που χάνουν την προσδοκία δόμησης, με σκοπό την μείωση αντιδράσεων από αυτούς που χάνουν δικαιώματα δόμησης, και την ευρύτερη κοινωνική αποδοχή ρυθμίσεων προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, στον εξωαστικό χώρο.
- Ενίσχυση του θεσμού και των προβλεπόμενων διαδικασιών της διαβούλευσης για τον χωρικό σχεδιασμό, με ουσιαστική και όχι προσημαστική συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών, με κατανόηση και εμπάθυνση των διακυβευμάτων του σχεδιασμού και των συνεπειών του στην ποιότητα ζωής των ανθρώπων, αλλά και των μελλοντικών γενεών.
- Ενδυνάμωση της Διοίκησης και των στελεχών της, μέσω μεταπτυχιακών προγραμμάτων ή εκπαιδευτικών σεμιναρίων, όσων επιβλέπουν μελέτες χωρικού σχεδιασμού και συμμετέχουν σε επιστημονικές επιτροπές παρακολούθησης πολεοδομικών σχεδίων, ιδιαίτερα σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης, ώστε να αποκτήσουν το θεωρητικό υπόβαθρο και τις εξειδικευμένες γνώσεις που απαιτούνται, για να ανταποκριθούν στον ρόλο τους.

ΣΤ 3 : Συμπεράσματα

- Ο χωρικός σχεδιασμός στην χώρα μας, απέχει από το να φθάσει σε ένα σημείο, που θα είναι ολοκληρωμένος και δημοκρατικός, μέσα από συμμετοχικές διαδικασίες που θα κινητοποιούν το σύνολο της κοινωνίας, δημιουργώντας ένα παραγωγικό μοντέλο που θα απαντά

στις ανάγκες και θα προωθεί την ευημερία και την ανάπτυξη των πολλών, με περιβαλλοντικό πρόσημο, στο πλαίσιο της αειφορίας

- Το πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης, αντιμετωπίζεται μόνο με την προώθηση του πολεοδομικού σχεδιασμού και την έγκαιρη ολοκλήρωση του στο σύνολο των Δήμων και όχι των δημοτικών ενοτήτων που πάλι θα αφήσει πίσω τον σχεδιασμό δημοτικών ενοτήτων που δεν έχουν επενδυτικό ενδιαφέρον , αλλά έχουν χρήσιμη αγροτική γη που πρέπει να διαφυλαχτεί ως περιβαλλοντικός πόρος για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος
- Οι θεσμικές μεταρρυθμίσεις που προωθούνται στον χωρικό σχεδιασμό την τελευταία δεκαετία της κρίσης , έχουν διαμορφώσει ένα πλαίσιο στον χωρικό σχεδιασμό , με αναπτυξιακές επιλογές που οι στοχεύσεις τους δεν έχουν ενσωματωθεί στον στρατηγικό σχεδιασμό, αλλά κυρίως δεν έχουν αποφασιστεί μέσα από τα θεσμοθετημένα όργανα της πολιτείας, που το ίδιο το θεσμικό πλαίσιο ορίζει

Είναι δεδομένο ότι δεν έχει συνταθεί η Εθνική Χωρική Στρατηγική , που θα καθόριζε τις αναπτυξιακές επιλογές της χώρας και δεν έχει συγκροτηθεί το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο αποτελεί κατά νόμο το όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης (άρθρο 4 του Ν. 4447/16). Αντιθέτως , με διαδοχικές τροποποιήσεις του νόμου, επιχειρείται η διαμόρφωση μιας τέτοιας σύνθεσης του Εθνικού Συμβουλίου, που να εκφράζει τους δυνατούς παίκτες και όχι τους παραγωγικούς, κοινωνικούς φορείς της χώρας

Αποτέλεσμα είναι να ισχύει το Γενικό Πλαίσιο του 2008, το οποίο προφανώς δεν έχει ενσωματώσει τα νέα δεδομένα που έχουν διαμορφωθεί την δεκαετία της κρίσης, μετά το 2010, και έχουν αναπροσαρμόσει στόχους , οράματα, με βάσει τις νέες προκλήσεις που απαιτούν νέου τύπου προσεγγίσεις

Είναι οι θεσμικές μεταρρυθμίσεις, κατόπιν μνημονιακών επιταγών των Παγκόσμιων Οργανισμών (Διεθνές Νομισματικό Ταμείο , Παγκόσμια Τράπεζα και Ευρωπαϊκή Ένωση) που διαμόρφωσαν το τοπίο του χωρικού σχεδιασμού, και τα συστήματα παραγωγής του.

- **Κατά συνέπεια , βρίσκονται σε εξέλιξη δυο παράλληλα συστήματα σχεδιασμού του εξωαστικού χώρου, που διαμορφώνουν το νέο αναπτυξιακό παραγωγικό μοντέλο, το οποίο όμως δεν έχει την σφραγίδα και την νομιμοποίηση από τον στρατηγικό σχεδιασμό της χώρας, μέσα από τις προβλεπόμενες διαδικασίες**

Το παράλληλο σύστημα, το ειδικό, το προνομιακό, απευθύνεται στους λίγους και δυνατούς δρώντες, αφορά τις μεγάλες επενδύσεις, και μπορεί να διαμορφώνει τους όρους σχεδιασμού του χώρου, ανεξάρτητα από τον προβλεπόμενο, από το συμβατικό σύστημα σχεδιασμό

Το συμβατικό, σύστημα, που απευθύνεται στους πολλούς , με ένα αμήχανο τρόπο, προσπαθεί άλλοτε να επικυρώσει μια υφιστάμενη συγκρότηση του χώρου, που έχει παραχθεί από τις δυνάμεις η τις ανάγκες της αγοράς, και άλλοτε προσπαθεί να επιβάλει ρυθμίσεις στο όνομα της εκ των υστέρων, προστασίας του περιβάλλοντος.

Η τοπική κοινωνία, ανάλογα με την πληροφόρηση και την διαβούλευση που έχει προηγηθεί, μπορεί να αντιδράσει έντονα, σε βαθμό που να ματαιώσει τον σχεδιασμό (περίπτωση δυτικής Μάνης) η να αντιδράσει εκ των υστέρων λόγω ελλιπούς πληροφόρησης (περίπτωση ΓΠΣ Καλαμάτας, όπου προσέφυγε στο Συμβούλιο Επικρατείας ο ίδιος ο Δήμος Καλαμάτας που το εκτόνησε) η να προσπαθήσει να το διαμορφώσει με τρόπο που θεωρεί συμφέρον

Στην επίκληση του συμφέροντος , αν προτάσσεται το δημόσιο η το ιδιωτικό , είναι ένα ζήτημα πάντα ανοιχτό και εξαρτάται από την κινητοποίηση των δυνάμεων της κοινωνίας που ενεργοποιούνται κάθε φορά

- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός μοιάζει σαν να προωθείται εκεί που επιβάλλεται από νομολογιακές και εκ των υστέρων νομοθετικές απαιτήσεις, προκειμένου να νομιμοποιήσει προεπιλεγμένες αναπτυξιακές επιλογές από ιδιωτικά ισχυρά συμφέροντα

Αντιθέτως εκεί που δεν υφίστανται τέτοιες επιλογές , φαίνεται ότι κυριαρχούν τα μικροσυμφέροντα και οι αντιδράσεις τοπικών μικρών δρώντων, που καταφέρνουν να καθυστερούν και στο τέλος να ματαιώνουν τον σχεδιασμό

Για παράδειγμα , στις περιοχές που έχουμε οργανωμένη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων, διαπιστώνουμε ότι υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός, που επιτρέπει την δόμηση σε ορισμένες περιοχές, με απαίτηση μεγάλης αρτιότητας και ταυτόχρονη κατάργηση των παρεκκλίσεων.

Σε αυτή την περίπτωση , προωθούνται οι θεσμικές μεταρρυθμίσεις, που επιβάλλονται στις τοπικές κοινωνίες , χωρίς να επιτρέπουν αντιδράσεις και ρωγμές στο σύστημα σχεδιασμού.

Αντιθέτως εκεί που από τον υπερκείμενο σχεδιασμό, δεν επιτρέπεται η ανάπτυξη τουρισμού σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων , μαζικού τουρισμού, αλλά μόνο ο εναλλακτικός τουρισμός, διαπιστώνουμε ότι δεν προχωρά ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η επιβολή αρτιοτήτων και όρων δόμησης δυσμενέστερων από τους ισχύοντες, ακόμα και σε περιπτώσεις που από διεθνείς συνθήκες, επιβάλλεται η προστασία του τοπίου (**περίπτωση Μάνης**)

- **Στον βιομηχανικό τομέα** η δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων, χωρίς την ταυτόχρονη απαγόρευση της χωροθέτησης βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, σε εκτός αυτών περιοχές , δεν παράγουν τα αποτελέσματα του ελέγχου της διάσπαρτης τοποθέτησης και τα οφέλη για το περιβάλλον αλλά και την ίδια την επιχειρηματικότητα

Στην περίπτωση των οργανωμένων υποδοχέων οι συνέργειες, οι οικονομίες κλίμακας και τα clusters, που δημιουργούνται, ενισχύει την δυναμική και την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων, ιδιαίτερα των μικρών και μεσαίων που ωφελούνται από την δημιουργία τους. Τα κίνητρα που χορηγούνται , για την εγκατάσταση δεν είναι ουσιαστικά, ενώ ταυτόχρονα οι φορείς διαχείρισης τους δεν έχουν τα απαιτούμενα χρηματοδοτικά εργαλεία για την συντήρηση, επισκευή των εγκαταστάσεων και την ορθή λειτουργία τους.

- **Στον τουριστικό τομέα, η δημιουργία οργανωμένης δόμησης, με σύνθετα τουριστικά καταλύματα , μεταβάλλει το παραγωγικό μοντέλο ανάπτυξης της χώρας, αφού απαιτεί λόγω της μεγάλης κλίμακας των έργων ένταση κεφαλαίου, με αποτέλεσμα κατά την φάση κατασκευής να απασχολούνται μόνο μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες, και όχι μικρομεσαίες επιχειρήσεις ,αλλά και κατά την φάση λειτουργίας να μπορούν να δραστηριοποιηθούν μόνο μεγάλοι «δρώντες».**

Κατά συνέπεια παρατηρείται η επιδότηση με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης των τουριστικών οικιστικών αναπτύξεων που χαρακτηρίζονται από ειδικά κτηριοδομικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά αναβάθμισης της ποιότητας (όπως στεγασμένα parking, γήπεδα golf, συνεδριακές αίθουσες, βεράντες, κ.α.), ενώ ταυτόχρονα

παρατηρείται μείωση όρων δόμησης των μικροιδιοκτησιών. Από τον πρώτο νόμο θεσμοθέτησης της ΠΟΤΑ με το άρθρο 29 του 2545/97 οι όροι δόμησης, οι προϋποθέσεις κατάτμησης, και οι διατάξεις που διέπουν την δυνατότητα πώλησης κατοικιών εντός των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων,, κατά την διάρκεια της κρίσης με διαδοχικούς νόμους όπως τον ν4002/2011, τον ν 4179/2013, και την ΚΥΑ 4671/21-02-2014, καθίστανται συνεχώς ευνοικότεροι. Συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης εντός της ΠΟΤΑ, αυξήθηκε κατά 50% καθώς από 0,10 ανήλθε σε 0,15. Επιπροσθέτως το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών από 0,20 που προέβλεπε ο πρώτος νόμος των ΠΟΤΑ,προσαυξήθηκε και ανήλθε μετά την κρίση σε 0.60

Επομένως, ευνοούνται οι μεγάλες ιδιοκτησίες γης και οι μεγάλες τουριστικές επενδύσεις που μπορούν να συμπεριλάβουν και ξενοδοχειακά συγκροτήματα με αθλητικά γήπεδα, συνεδριακά κέντρα, στεγασμένα parking,γήπεδα γκολφ, και ταυτόχρονα τους δίνεται η δυνατότητα κατάτμησης και σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, με ανέγερση πολυτελών κατασκευών, τα οποία πωλούνται σε υψηλές τιμές, αφού έχουν δικαίωμα να κάνουν χρήση και της ξενοδοχειακής υποδομής.

Αντιθέτως η χωροθέτηση, αλλά και η χρηματοδότηση μεμονωμένων ξενοδοχείων καθίσταται δυσχερής και μη ανταγωνιστική, αφού δεν έχει το δικαίωμα κατάτμησης και σύστασης οριζόντιου ιδιοκτησίας για πώληση, ενώ οι συντελεστές δόμησης και γενικότερα οι όροι δεν ευνοούν μια τέτοια προσπάθεια

Το μοντέλο της μικρής οικογενειακής επιχείρησης, που αποτέλεσε την ραχοκοκαλιά της ελληνικής οικονομίας, φαίνεται ότι μεταλλάσσεται προς ένα μοντέλο που προωθεί, ευνοεί και σχεδιάζεται για τις μεγάλες στρατηγικές επενδύσεις

- Η έννοια του δημοσίου συμφέροντος, με αφορμή την επίκληση συνθηκών κρίσης, οφείλει να αναθεωρηθεί προς την κατεύθυνση του σημερινού και μελλοντικού οφέλους της ελληνικής κοινωνίας.

Η πολυσχιδής αντιμετώπιση του χώρου ως οικονομικού αντικειμένου διαχείρισης της κρίσης και ο ρόλος του σχεδιασμού ερήμην κοινωνικής συμμετοχής και περιβαλλοντικής προστασίας, με «ευέλικτες» και κατά περίπτωση διαδικασίες «τακτοποίησης» του ήδη παραγόμενου χώρου, οφείλουν να συνεχίσουν να απασχολούν τον ακαδημαϊκό, πολιτικό και κοινωνικό διάλογο στην εποχή της κρίσης, θέτοντας στο επίκεντρο την κατεύθυνση του σύγχρονου σχεδιασμού στον ελληνικό και διεθνή χώρο.

ΣΤ 4 : Ανοιχτά ερευνητικά ερωτήματα

- Ανοιχτό ερευνητικό ερώτημα παραμένει εάν η σύνθεση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, θα πρέπει να καθορίζεται με τρόπο, που να αποκλείει την εγκατάσταση και διαβίωση του ανθρώπου στην ύπαιθρο, στον χώρο που προορίζεται για αγροτική χρήση, διαφυλάσσοντας αυτήν ως περιβαλλοντικό πόρο για τις επόμενες γενιές, απαγορεύοντας τελείως την δόμηση ή επιτρέποντας την αυστηρά, μόνο σε αυτούς που την καλλιεργούν ή με βάση το δικαίωμα στην ύπαιθρο, θα πρέπει να έχουν την δυνατότητα να εγκαθίστανται και αυτοί που την επιλεγούν ως εναλλακτικό τρόπο ζωής στην φύση

Εάν αποδεχτούμε το αίτημα για δικαίωμα στην ύπαιθρο , αυτό για ποιους προορίζεται και με ποιες προϋποθέσεις δεν θα καταστεί προνόμιο ορισμένων

Εάν οριστούν μεγάλες αρτιότητες, αυτό το δικαίωμα θα μπορούν να το αποκτήσουν και να κάνουν χρήση του , αυτοί που έχουν την οικονομική δυνατότητα για ένα γήπεδο με μεγάλη αρτιότητα, οπότε το δικαίωμα στην φύση θα αποτελεί προνόμιο

Σε διαφορετική περίπτωση και καθορίζοντας μικρές αρτιότητες, ενισχύουμε τις κατατμήσεις, την υποβάθμιση του περιβάλλοντος και συμβάλουμε στην διαμόρφωση αστικού περιβάλλοντος στην ύπαιθρο.

- Πως μπορεί να αντιμετωπιστεί το γεγονός, ότι αποφάσεις του Ευρωπαϊκού δικαστηρίου, αναγνωρίζουν το δικαίωμα αποζημίωσης που γεννά η προσδοκία δόμησης στον εξωαστικό χώρο, όπως αυτή έχει δημιουργηθεί διαχρονικά από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, από το 1923 μέχρι σήμερα
- Πως ακριβώς εκφράζεται το δημόσιο συμφέρον και τι είναι αυτό που τελικά επικρατεί στην δημόσια διαβούλευση , στα σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό αντικείμενα μελέτης η νομοθετήματα;

Ποιοι συμμετέχουν στην δημόσια διαβούλευση; Πόσο καλά ενημερωμένοι είναι για τις συνέπειες που θα επιφέρουν στην ποιότητα της ζωής τους ,και στις ζωές των παιδιών τους , οι ρυθμίσεις του εξωαστικού χώρου και για τα διακυβεύματα της κάθε επιλογής;

Η κατάργηση των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης ή η αύξηση της αρτιότητας για γήπεδα, και η κατάργηση του δικαιώματος δόμησης και εκμετάλλευσης που διατηρούσαν για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, που σε πολλές περιπτώσεις χρονολογείται από το 1923 , δημιουργεί αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες αυτούς, που συνήθως είναι μικροϊδιοκτήτες και προτάσσουν την διατήρηση της περιουσίας τους και το ατομικό τους συμφέρον, που όμως μερικές φορές αγγίζει την επιβίωση τους, έναντι του επικαλούμενου δημοσίου συμφέροντος και της προστασίας του περιβάλλοντος και της διατήρησης της γης ως περιβαλλοντικού πόρου.

Τι απαντάμε στην αντίφαση , της πριμοδότησης με υπέρμετρα ευνοϊκούς όρους για δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων και χορήγηση ισχυρών κινήτρων, σε ιδιοκτήτες μεγάλων εκτάσεων που αυτές θα μπορούσαν να διαφυλαχτούν και να αξιοποιηθούν για μελλοντική γεωργική χρήση, δεδομένου ότι μικρά αγροτεμάχια, δεν μπορούν να αποτελέσουν κρίσιμη μάζα για αξιοποίηση για αγροτική χρήση

- **Ανοιχτό ερευνητικό ερώτημα , ειδικά για την περίπτωση του ν. Μεσσηνίας , παραμένει η διερεύνηση και ακριβής καταγραφή των αποτυπωμάτων στην τοπική κοινωνία , περιβαλλοντικών και οικονομικών , μετά από την δεκαετή και πλέον λειτουργία της ΠΟΤΑ**

Το επικαλούμενο επιχείρημα από την πλευρά της επενδύτριας εταιρίας για την προστιθέμενη αξία από το brandname που απέκτησε η περιοχή, λόγω της ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας της ΠΟΤΑ, πως ακριβώς μετουσιώνεται με πραγματικούς οικονομικούς όρους;

Αυτοί οι όροι μπορούν να αλλάξουν, και με ποιό τρόπο, αν αλλάξουν οι ιδιοκτήτες της εταιρίας και δεν έχουν πλέον την συναισθηματική όπως ευρέως λέγεται και υποστηρίζει και η ίδια η εταιρία , σύνδεση με την περιοχή , λόγω καταγωγής;

Η ανάπτυξη τέτοιας κλίμακας ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων εντός της έκτασης της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, πως ακριβώς διαμόρφωσε το τοπίο χωροθέτησης άλλων μονάδων στην ευρύτερη περιοχή και ποια μορφή έχουν αυτές οι εγκαταστάσεις;

Βιβλιογραφία

BIBΛΙΑ

- Ανδρικοπούλου, Ε (2007) Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική
- Benevolo, L. (2010), «Η πόλη στην Ευρώπη», Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα
- Harvey, D. (2013), «Εξεγερμένες πόλεις», Εκδόσεις ΚΨΜ, Αθήνα
- Αραβαντινός, Α. (2007), «Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Βασενχόβεν, Λ. (2010), «Χωρική Διακυβέρνηση (Θεωρία , Ευρωπαϊκή Εμπειρία και η περίπτωση της Ελλάδας) », Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα
- Γιαννακούρου, Γ. (2008), «Η Χωροταξία στην Ευρωπαϊκή Ένωση», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα
- Γοσποδίνη, Α. (2008), «Διάλογοι για το σχεδιασμό του χώρου και την ανάπτυξη», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα
- Γοσποδίνη, Α. & Μπεριάτος, Η. (2006), «Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα (η διάχυτη πόλη του Γιαννη Αισωπου ,σελ 105)
- Δεκλερής Μ ,» Το δίκαιο της βιωσίμου αναπτύξεως: γενικές αρχές, «, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή, 1996 ,2000
- Καπετάνιος, Α. (2018), «Το ελληνικό τοπίο», Εκδότης Καπετάνιος Α., Αθήνα
- Λαμπριανίδης, Λ. (2006), Οικονομική Γεωγραφία - Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα, Αθήνα, Εκδόσεις Πατάκη
- Κομνηνός Ν (1986) θεωρία της αστικότητας Κρίση, Μητροπολιτική αναδιάρθρωση, Νέα Πολεοδομία .» Εκδόσεις Σύγχρονα θέματα

- Μέλισσας, Δ. (2010), «Οι χρήσεις γης, Το γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η Ζώνη Οικιστικού ελέγχου», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη
- Μπεριάτος, Η. & Παπαγεωργίου, Μ. (2010), «Χωροταξία-Πολεοδομία-Περιβάλλον στον 21^ο αιώνα», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος
- Οικονόμου Δ.(και άλλοι συγγραφείς, 2008) Διάλογοι για το σχεδιασμό του χώρου και την ανάπτυξη / Κριτική.
- Παπαγρηγορίου, Β. (2009), «Πολεοδομία», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη
- Στεφάνου Ι (2004)«Η εικόνα γνώση της φυσιογνωμίας ενός τόπου. Ο ρόλος του τοπίου ως συνολική αντίληψη» σ. 513.
Στεφάνου και Συνεργάτες (2000) «Η φυσιογνωμία ενός τόπου. Ο χαρακτήρας της Ελληνικής πόλης τον 21ο αιώνα», εκδ. Εργαστηρίου Πολεοδομικής Σύνοψης ΕΜΠ, Αθήνα 2000.
- Τριάντης, Λ. (2020),«Χωρικός Σχεδιασμός–Θεσμικές μεταρρυθμίσεις και Παγκοσμιοποίηση», Εκδόσεις NissosAcademicpublishing, Αθήνα
- Χατζημιχάλης, Κ. (2014), Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης, Εκδόσεις ΚΨΜ, Αθήνα

ΑΡΘΡΑ

- Ανθοπούλου, Θ. (2009), *Ο περιαστικός αγροτικός χώρος και το διακύβευμα της πολυλειτουργικότητας της γεωργίας*, πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, 24-27/9/2009
- Αυδικός Β, Φαλλας Ι, Χαρδας Α (2015) .Συνεργατικοί σχηματισμοί και αστική ανάπτυξη. Η περίπτωση της Αθήνας. Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης Πάντειου Πανεπιστημίου
- Karadimitriou, N. & Pagonis, T. (2019), Planning reform and development rights in Greece: institutional persistence and elite rule in the face of the crisis, *European Planning Studies*, <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1579300>
- McKinsey&Company, 2011, «Η Ελλάδα 10 Χρόνια Μπροστά: Προσδιορίζοντας το νέο Εθνικό Μοντέλο Ανάπτυξης», <http://www.mckinsey.gr>
- Αθανασοπούλου, Ε. & Μάραντος Φ. (2009), Τουριστικές Εγκαταστάσεις και Χωρικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα. Η Περίπτωση των Π.Ο.Τ.Α., Πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, τόμος 1, 423 – 430
- Αλεφάντης, Χ. (2007), Μη αμιγώς βιώσιμο περιβάλλον. Με πολιορκητικό κριό την τουριστική ανάπτυξη, ακόμα και τα γήπεδα γκολφ εμφανίζονται ως ζώνες ανάπτυξης νέων οικοτόπων και καταφύγια άγριων ζώων, *Γαλέρα*, 17
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. & Σπυρόπουλος, Γ. & Τουφεγγοπούλου, Α. (2012^α), Ο αειφόρος τουρισμός στη μεγάλη και στη μικρή κλίμακα. Τεκμήρια και

- προϋποθέσεις, Εισήγηση στο 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ. & Σπυρόπουλος, Γ. & Τουφεγγοπούλου (2013) Τουριστική κατοικία: Η θεσμική της κατοχύρωση και η εφαρμογή της στον ελληνικό χώρο.
 - Αυγερινού-Κολώνια, Σ. & Σπυρόπουλος, Γ. (2012β), Τουριστική κατοικία: Στρατηγική επιλογή ενίσχυσης του ελληνικού τουριστικού προϊόντος (:), <http://www.citybranding.gr/>
 - Αυγερινού-Κολώνια, Σ. & Δεμερτζή, Α. & Κλαμπατσέα, Ρ. (2013), Τα χρηματοδοτικά εργαλεία του Τουρισμού: στρατηγικοί στόχοι ανάπτυξης και fast-track επενδύσεις στην εποχή της κρίσης, Πρακτικά συνεδρίου
 - Αυγερινού-Κολώνια,» Χωρικά φαινόμενα και διαφοροποιήσεις στην ελληνική ύπαιθρο από την τουριστική και παραθεριστική δραστηριότητα» από τον τιμητικό τόμο για τον καθηγητή Πάνο Λουκακή, Εκδόσεις Gutenberg»
 - Βαΐου Ν, Μαντουβάλου Μ, Μαυρίδου Μ (1995) Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα
 - Βαλατιδου, Ε. & Εύδου, Μ. (2018), Αστική Ανθεκτικότητα και Μορφές Αστικής Ανάπτυξης, Ερευνητική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης
 - Βουρεκάς, Κ. (2013), Αλλαγές στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα της κρίσης, Συνέδριο "Μεταβολές και Ανασηματοδοτήσεις του Χώρου στην Εποχή της Κρίσης", Βόλος: Τμήμα Αρχιτεκτονικής, Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
 - Βουρέκας, Κ. & Πούλιος, Δ. (2014), «Μεταρρύθμιση» ή δύο ταχύτητες στον χωρικό σχεδιασμό;, *Αρχιτέκτονες*, (14-15)
 - «Μεταβολές και Ανασηματοδοτήσεις του Χώρου στην Εποχή της Κρίσης», Βόλος, σσ.141-149
 - Β. Φιοροβαντες (2018) «Μεταπαγκοσμιοποίηση και μεταφιλοσοφία.» Νέα Κριτική Θεωρία και Πράξη
 - Δικαίος Ε «Η προβληματική καθορισμού της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας κατά την απόφαση ΣτΕ 1593/2007 – Ανάλυση Επιχειρηματολογίας» Σεπτέμβριος 2010.
 - Καναρέλης, Θ. & Μανωλίδης, Κ., Φύση και Κοινωνικές Πρακτικές στην Σύγχρονη Ελλάδα, Πρακτικά από την ημερίδα του Βόλου «Διεκδίκηση της Υπαιθρου», Εκδόσεις Ίνδικτος
 - Κλαμπατσέα, Ε. (2012), Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα, ομιλία στο 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος 27-30/9/2012, <http://www.citybranding.gr/>
 - Κλαμπατσέα Ρ., «Όψεις του σχεδιασμού του αγροτικού χώρου στην Ελλάδα», Πρακτικά 11 ου Εθνικού Συνεδρίου του Ελληνικού Τμήματος της Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA-GR) με θέμα: «Αγροτική Οικονομία, Ύπαιθρος Χώρος, Περιφερειακή και Τοπική Ανάπτυξη», Πανεπιστήμιο Πατρών, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, Πάτρα 14-15/6/2013, (http://grsa.prd.uth.gr/conf2013/101_klabatsea_ersagr13.pdf).

- Κλαμπατσέα Ρ., «Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα», Πρακτικά 3 ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, ΤΜΧΠΠΑ Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος 27- 30/9/2012.
- Κλαμπατσέα Ρ. «Διερευνώντας τη σχέση τουρισμού και ταυτότητας ενός μέσω των επιλογών του σύγχρονου σχεδιασμού», Πρακτικά 1 ου Πανελληνίου Συνεδρίου Marketing & Branding Τόπου-Στρατηγικής προβολής και ταυτότητας τόπου & Εκδηλώσεις αστικού τουρισμού, ΤΜΧΠΠΑ Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Imagine the City , Βόλος 30/3-1/4/2012.
- Κλαμπατσέα Ρ., «Χωρικά αποτυπώματα και προκλήσεις σχεδιασμού σε συνθήκες κρίσης: η ελληνική περίπτωση», Πρακτικά του 9 ου Εθνικού Συνεδρίου του Ελληνικού Τμήματος της Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA-GR) με θέμα: «Περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική κρίση: Διεθνής εμπειρία και Ελλάδα», ERSA-GR και Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης Παντείου Πανεπιστημίου, Αθήνα, 6-7/5/2011, (<http://gisc.gr/index.php/events/44-academic/152-ersagr2011>).
- Κορρές, Γ. & Κόκκινου, Α. (2014), Χωρικός σχεδιασμός και τοπική ανάπτυξη στην Ελλάδα, Πρόγραμμα «Υποτροφίες Αριστείας Ι.Κ.Υ. Μεταπτυχιακών Σπουδών στην Ελλάδα-Πρόγραμμα Siemens
- Κουρή, Γ. (2016), Τουριστική ανάπτυξη και ειδικές μορφές τουρισμού: ο τουρισμός γκολφ στην Ελλάδα, <http://www.citybranding.gr/>
- Λαμπριανίδης, Λ. (2004), *Χωρική Ανάπτυξη και Αναδιάρθρωση της Υπαίθρου στην Ευρώπη: Ο ρόλος της επιχειρηματικότητας*, άρθρο στο συλλογικό τόμο Ζητήματα Χωρικής Ανάπτυξης, Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές, (επ. Καυκαλάς), Αθήνα, Εκδόσεις Κριτική
- Μαντουβάλου, Μ. (1996), Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 89 (89-90), 53-80
- Μαντουβαλου Μ, Μπαλλα (2004) Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού του χώρου σήμερα
- Μαρκου Μ, Βαλεριανου Κ και Κλαμπατσέα Ρ, «Σχόλια για το Νομοσχέδιο Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση-Βιώσιμη Ανάπτυξη» Πρακτικά Επιστημονικής Εσπερίδας με θέμα Χρήσεις γης –Ρύθμιση του χώρου για την ανάπτυξη, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας, Σχόλη Αρχιτεκτόνων Μηχ/ΕΜΠ 26/6/2014 Αθήνα
- Μελισσουργός, Γ. (2010), Τοπική-Περιφερειακή Ανάπτυξη, Τουρισμός και Γκολφ, *Γεωγραφίες*, 16, 197-206
- Μελισσουργός, Γ. (2010), Αναδιάρθρωση του τουρισμού και οι γεωγραφίες των τουριστικών προορισμών: Η περίπτωση του γκολφ στην CostaDelSol, *Γεωγραφίες*, 17, 61-78
- Μέλισσας Δ. (επ.) (2010), Οι χρήσεις γης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο & η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, Αθήνα – Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σακκούλα
- Μπεριάτος Η., Οικονόμου Δ., Πυργιώτης Γ. (1994), «Κωδικοποίηση και μηχανισμοί ελέγχου των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Συγκριτική

- διερεύνηση της εμπειρίας άλλων χωρών – Πρόταση για την Ελλάδα”, Ερευνητικό Πρόγραμμα ΥΠΕΧΩΔΕ (Τελική Έκθεση), Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Οικονόμου, Δ. (2000), Σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, (102-102), 3-57
- Οικονόμου Δ (2000) σύστημα χωρικού σχεδιασμού. η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία , *Επιθ. Κοιν. Ερευνών*, 101-102, 2000, 3-57
 - Σκουτελης Ν (2008), «Σχέσεις όσμωσης στις παραυφές της πόλης» Πρακτικά από την ημερίδα του Βόλου «Διεκδίκηση της Υπαίθρου», Εκδόσεις Ίνδικτος
 - Τουφεγγοπούλου, Α. (2017), Η χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού μέσα από την ανάλυση και αξιολόγηση των υπό διαδικασία θεσμοθέτησης νέων περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων, Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
 - Τουφεγγοπούλου, Α. (2014), Εναλλακτικές μορφές τουρισμού και αναδυόμενοι τουριστικοί προορισμοί. Ο ρόλος του σχεδιασμού στη χωρική τους διάρθρωση και οι προϋποθέσεις ανάπτυξής τους., Διδακτορική διατριβή, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
 - Τσελεμέγκου, Λ. (2016), Νέες μορφές αστικοποίησης και Τουριστική ανάπτυξη. Επενδύσεις στο Κάβο Σίδερο, Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση: Πολεοδομία – Χωροταξία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
 - Τσέτσης, Σ. (2008), Ανθρωπογενές περιβάλλον και εξωαστικός χώρος, *ΤΕΕ*, 2507, 58-59
 - Χατζημιχάλης, Κ. (2006), Τοπική/περιφερειακή ανάπτυξη και τουριστικές επενδύσεις: τα κρίσιμα ερωτήματα, 5η Πανελλήνια συνάντηση Περιβαλλοντικών Οργανώσεων. Ηράκλειο, Κρήτης | πηγή: <http://www.ecocrete.gr>
 - Χατζημιχάλης, Κ. (2008), Η Πύλος χωρίς γκολφ; Να και κάτι ευχάριστο... Να ελπίζουμε άραγε και για τη Σητεία;, *Εποχή*, φ.20/1/2008
 - Χατζημιχάλης, Κ. (2013), Η υφαρπαγή της γης στην Ελλάδα της κρίσης, *Εποχή*, φ.24/3/2013
 - Κακουλαντωνακη Χρυσα 2020 Ρυθμιστικά Σχέδια ΠΜΣ Δίκαιο Περιβάλλοντος, Δίκαιο Χωροταξίας και Πολεοδομίας
 - Αθνα Γιαννακου, Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης: το ανοιχτό ζήτημα του στρατηγικού μητροπολιτικού σχεδιασμού από Αναπτυξιακό Συνέδριο 9-10 Ιουνίου 2016 ΤΕΕ-Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας.
 -
 -

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- (David Soule, 2006). Στο βιβλίο “Urban Sprawl, A Comprehensive Reference Guide”, Fischler, F. (1996), *Europe and its Rural Areas in the Year 2000: Integrated Rural Development as a Challenge for Policy Making*, European Conference on Rural Development, Cork, 7-8/11/1996
- Castells M. (1982) Κρίση του κράτους, συλλογική κατανάλωση και αστικές αντιθέσεις / Παπαζήσης
- Graham, S. and Marvin, S. (2001) *Splintering Urbanism: Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*, London: Routledge
- Henri Lefebvre (1968) The Marxian Concept of Praxis in The Sociology of Marx, trans/Norbert Guterman New York: Pantheon
- Henri Lefebvre (1974) La production de l'espace, Paris: Anthropos
- Mather, A.S. (1986), *Land Use*, Essex, U.K.: Longman Scientific & Technical
- Thrall, G. (1987), *Land use and urban form: the consumption Theory of Land Rent*, London: Methuen
- Soule, D. (2006) *Urban Sprawl: A Comprehensive Reference Guide*. London: Greenwood Press

Διπλωματικές Εργασίες

- Βαλατιδου Ε (2018) «Αστική Ανθεκτικότητα και μορφές Αστικής Ανάπτυξης» Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης Θεσσαλονίκη,
- Τσώνης, Γ. (2015), Η διερεύνηση της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης Μεσσηνίας και η συνολική αξιολόγησή της, Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Τσάμη Θ (2015) Ανάλυση της Πολιτικής των Χρήσεων Γης στον Εξωαστικό Χώρο Επιβλέπων Καθηγητής | Δημήτρης Οικονόμου (Καθηγητής ΤΜΧΠΠΑ)
- Μωυσιάδη Θ. (1996), “Οργάνωση των χρήσεων γης και αλληλεπιδράσεις με την κοινωνικοοικονομική δομή του δήμου της Αθήνας”. Διπλωματική Εργασία, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Νόμος και Φύση 9(Οκτώβριος 2010) το τοπίο ως αντικείμενο νομικής προστασίας: σχέσεις και αντιφάσεις μεταξύ κανόνων δικαίου και πραγματικότητας

Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις

- Αριθ. 24069/3817 «Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση περιοχών ως Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), καθορισμός ορίων και περιορισμών στις χρήσεις, έγκριση της διάταξης των εγκαταστάσεων, των όρων για την προστασία του περιβάλλοντος καθώς και του φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσής της» (ΦΕΚ Δ' 887-22.10.2001).
- Αριθ. 25294 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου» (ΦΕΚ Β' 1485-10.10.2003). - Αριθ. 1079579/7291/0010 «Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) στο νομό Μεσσηνίας» (ΦΕΚ Δ' 925- 18.10.2004).
- Αριθ. 31656 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων της υπ' αριθμό 24069/3817/19.10.2001 κοινής υπουργικής απόφασης Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση περιοχών ως Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), καθορισμός ορίων και περιορισμών στις χρήσεις, έγκριση της διάταξης των εγκαταστάσεων, των όρων για την προστασία του περιβάλλοντος καθώς και του φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσής της» (ΦΕΚ Δ' 766-25.07.2005).
- Αριθ. 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ Α' 128-03.07.2008).
- Αριθ. 24208 «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ Β' 1138-11.06.2009).
- Αριθμ. 67659 «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ Β' 3155-12.12.2013).

Ιστοτόποι

- The Resilience Alliance, <http://www.resalliance.org/>)
- Working Definition, ResilientCity.org)
- https://ec.europa.eu/regional_policy/el/policy/themes/urban-development/
- <https://www.consilium.europa.eu/el/press/press-releases/2019/12/10/sustainable-europe-by-2030-council-adopts-conclusions/>
- http://europa.eu/legislation_summaries/environment/sustainable_development/index_el.htm
- <https://nomosphysis.org.gr/12174/i-problimatiki-kathorismou-pota-se-prostateuomenes-perioxes-tou-diktuou-natura-2000-septembrios-2010/>

Παράρτημα Ι: Οικοδομικές άδειες βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
1973	1103	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟΥ ΣΦΑΓΗΣ ΟΡΝΙΘΩΝ	ΑΡΙΣ		ΑΛΩΝΙΑ
1973	1129	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΚΕΡΑΜΟΠΟΪΑΣ	ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΣ		ΕΘΝΙΚΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ - ΠΥΛΟΥ
1976	1833	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΑΣΤΕΛΟΠΟΙΙΑΣ & ΣΙΑ ΟΕ	ΟΙΧΑΛΙΑ		ΤΣΑΚΩΝΑΣ-ΚΑΛΟ ΝΕΡΟ
1977	1828	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΚΟΝΣΕΡΒΟΠΟΙΙΑΣ	ΑΡΙΟΧΩΡΙΟ		Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
1978	30	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΠΥΛΟΥ
1978	127	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΗΣ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑΣ	ΑΡΦΑΡΑ		Ε.Ο. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΑΘΗΝΩΝ
1980	677	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΑΡΤΟΠΟΙΕΙΑΣ Κ ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΙΚΗΣ	ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΣ		ΕΘΝΙΚΗ
1981	1016	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΑΕ ΕΡΑΝΙΣ	ΚΟΙΝ. ΚΑΤΣΑΡΟΥ		ΕΘΝΙΚΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ - ΑΘΗΝΩΝ
1981	246	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΥΚΩΝ-ΕΛΑΙΩΝ & ΕΛΑΙΟΥ	ΜΕΡΟΠΗ		ΚΑΛΟ ΝΕΡΟ-ΤΣΑΚΩΝΑ
1982	1455	ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΞΥΛΙΑΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ		ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1983	524	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΞΗΡΩΝ ΚΑΡΠΩΝ	ΟΡΙΑ ΚΟΙΝΟΤΗΣ ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΣΤΡΟΓΓΥΛΗ Η ΓΡΑΝΑ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1984	556	ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΠΟΤΟΠΟΙΙΑΣ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ		ΛΑΚΩΝΙΚΗΣ
1984	482	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑ	ΜΠΙΡΜΠΙΤΑ	

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
1985	663	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟΥ & ΕΛΑΙΩΝ	ΕΛΛΗΝΟΚΚΛΗΣΙΑ		ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ
1986	54	ΒΙΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ	ΘΟΥΡΙΑ		ΘΟΥΡΙΑΣ-ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
1987	489	ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΑΛΑΝΤΙΚΩΝ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ	
1988	1735	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ		ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1988	773/A	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΛΑΙΟΥ & ΕΛΑΙΩΝ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΘΟΥΡΙΑ		ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ
1989	1438	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΕΜΠΟΡΙΑΣΕΠΙΠΛΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΑΚΟΒΙΤΙΚΑ-ΘΕΣΗ ΑΓ. ΚΥΡΙΑΚΗ	ΝΕΑ ΕΙΣΟΔΟΣ
1989	16	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΟΤΟΠΟΙΙΑΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑ	ΑΓΡΙΟΚΑΝΑ	ΕΘΝΙΚΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΠΥΛΟΥ
1989	724	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΕΤΟΙΜΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ	ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΣ		ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ ΑΣΠΡΟΥ - ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
1990	183	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ & ΚΤΙΡΙΟΥ ΔΣΗΣ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ		ΝΕΑ ΕΙΣΟΔΟΣ
1990	1372	ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΣΙΜΕΝΤΟΛΙΘΩΝ & ΤΣΙΜΕΝΤΟΣΩΛΗΝΩΝ (ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΥΠΟΣΤΕΓΩΝ - ΤΣΙΜΕΝΤΟΣΤΡΩΣΗΣ)	ΤΡΙΟΔΟΣ		ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ
1990	1013	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΑΣΒΕΣΤΟΠΟΙΑΣ		ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΠΑΡ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΜΕΣΣΗΝΗΣ

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
1990	466	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΠΡΩΤΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΞΥΛΟΥ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	ΜΕΣΣΗΝΙΑ	ΑΘΗΝΩΝ
1990	1749	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΙΚΗΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΠΥΛΟΥ
1990	655	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΡΕΚΤΙΦΙΕ ΜΗΧΑΝΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΜΠΟΥΡΝΙΑ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1990	1298	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΗΛΙΑΚΩΝ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΩΝ	ΤΣΟΥΚΑΛΕΪΚΑ		ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
1990	791	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΠΟΤΩΝ & ΑΠΟΣΤΑΓΜΑΤΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ
1990	1159	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΑΣΒΕΣΤΟΠΟΪΙΑΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	ΡΩΜΕΪΚΑ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1991	985	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΠΡΟΣΘΗΚΗ	ΚΟΙΝ. ΜΕΡΟΠΗΣ		ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ
1992	749	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΡΥΓΙΚΟΥ ΑΣΒΕΣΤΙΟΥ)	ΒΙΠΕ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΜΕΛΙΓΑΛΑ	
1992	689	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΓΟΜΩΣΕΩΣ ΦΥΣΙΓΓΙΩΝ	ΜΕΛΙΓΑΛΑ		ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1993	476	ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ & ΣΙΔΗΡΟΥ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ		ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1993	188	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΡΜΑΡΟΥ	ΑΡΙΟΧΩΡΙ		ΑΓΡΟΤΙΚΗ-ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ
1994	28	ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΑΜΑΞΩΜΑΤΩΝ & ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑΣ	ΚΟΙΝ. ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ		
1994	195	ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΟΞΟΠΟΙΙΑΣ	ΚΟΙΝ. ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ		
1994	403	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ-ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣΞΗΡΩΝ ΣΥΚΩΝ & ΒΡΩΣΙΜΩΝ ΕΛΑΙΩΝ	ΜΕΛΙΓΑΛΑΣ	ΒΙ.ΠΕ. ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
1995	112	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΓΟΜΩΣΕΩΣ ΦΥΣΙΓΓΙΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΣΠΥΡΙΔΕΙΚΑ	
1995	564	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΞΥΛΟΥΡΓΕΙΟ)	ΔΙΑΒΟΛΙΤΣΙ		ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1995	763	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΕΓΟΥ ΜΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ
1996	32	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΒΙΠΕ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	
1996	456	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ 1) ΒΑΦΕΙΟΥ 2) ΦΑΝΟΠΟΙΕΙΟΥ 3) ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΠΑΡΟΔΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
1996	388	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΕΜΦΙΑΛΩΣΗΣ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΒΙ.ΠΕ	
1996	973	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΡΜΑΡΩΝ	ΑΝΘΕΙΑ		Ε.Ο. ΤΡΙΠΟΛΗΣ-ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
1997	852	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΩΝ	ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΒΙ.ΠΕ ΕΝΤΟΣ
1997	136	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ	ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΣ	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ : ΚΑΜΙΝΙΑ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1998	339	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ Κ ΚΟΝΣΕΡΒΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΕΝΤΟΣ ΒΙΠΕ
1998	174	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤ/ΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ(ΞΥΛΟΥΡΓΙΚΟΥ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟΥ) ΜΕ ΥΠΕΡ/ΝΟ ΙΣΟΓΕΙΟ & ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘ/ΚΩΝ	ΜΕΣΣΗΝΗ	ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΑΚΗ

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
1998	680	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜ/ΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΣΙΔΗΡΟΓΩΝΙΩΝ & ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΧΑΛΥΒΟΣ	ΜΕΛΙΓΑΛΑΣ	ΒΙΘ.ΠΕ.	
1998	802	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟ/ΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΙΔΗΡΟΥ & ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΛΑΜΑΡΙΝΩΝ	Δ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
1999	686	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟ(ΚΑΤ/ΚΕΥΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΡΟΛΩΝ-ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΕΣ & ΗΛΕΚ/ΚΗ ΒΑΦΗ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ) ΣΙΔΗΡΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΑΡΙΟΧΩΡΙΟ		Ε.Ο.
1999	856	ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΔΙΑΛΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
1999	472	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΞΗΡΑΝΣΗΣ ΕΛΑΙΟΠΥΡΗΝΩΝ - ΞΗΡΑΝΣΗ & ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΖΩΟΤΡΟΦΩΝ & ΚΤΙΡΙΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΜΕΛΙΓΑΛΑΣ	ΒΙΠΕ ΜΕΛΙΓΑΛΑ	
1999	812	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΖΩΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ ΧΛΩΡΙΛΗΣ	ΜΕΣΣΗΝΗ	ΘΕΣΗ ΜΑΚΑΡΙΑ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2000	304	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΒΑΛΤΟΣ ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2000	37	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΝΕΑ ΕΙΣΟΔΟΣ	ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
2000	771	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ	ΤΡΙΚΟΡΦΟΥ	ΤΡΙΚΟΡΦΟΥ	ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ
2000	637	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΕΚΤΥΠΩΣΕΩΝ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
2001	347	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΛΑΙΟΥΡΓΕΙΟ - ΘΕΡΜΑΣΤΗΡΙΟ	ΒΙ.ΠΕ. ΜΕΛΙΓΑΛΑΣ		

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
2001	368	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜ/ΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ-ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΥ	Δ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑ	Ε.Ο. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΠΥΛΟΥ
2001	530	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑ	ΒΙΠΕ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΒΙΠΕ
2001	429	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΡΑΦΗΣ ΙΜΑΝΤΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΒΙΠΕ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)	No1
2002	1033	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΣΙΔΗΡΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	ΜΕΣΣΗΝΗ	ΘΕΣΗ ΜΑΛΤΑ	
2002	661	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΞΥΛΟΥΡΓΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΥΠΟΣΤΕΓΟΥ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	ΕΘΝΙΚΗ
2002	1041	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜ/ΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ (ΜΕΤΑΛΛΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	Δ.Δ. ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	Ε.Ο. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΜΕΣΣΗΝΗΣ
2003	1145	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΔΙΑΛΟΓΗ, ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗ ΓΕΩΜΗΛΩΝ, ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ, ΨΥΚΤΙΚΟΙ ΘΑΛΑΜΟΙ)	Δ.ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	Δ.ΔΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2003	1178	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜ/ΚΩΝ ΕΓΚΑΤ/ΣΕΩΝ 1)ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΗΡΙΟ (ΙΣΟΓΕΙΟ ΑΠΟΘΗΚΗ-ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟ) 2)ΣΠΑΣΤΗΡΑΣ ΑΔΡΑΝΩΝ-ΤΟΙΧΟΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ 3)ΝΟΜ/ΣΗ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗΣ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟΝ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 22 ΓΟΚ	ΣΤΑΥΡΟΠΗΓΙΟΥ	ΣΤΑΥΡΟΠΗΓΙΟΥ	1Η ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ-ΑΕΡΟΠΟΛΗΣ
2003	1000	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΖΑΧΑΡΩΔΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ	Δ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	Δ.Δ ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑ	
2004	884	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟΥ ΑΛΟΥΜΙΝΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ
2004	363	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΗΜΟΣ ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΖΕΥΓΟΛΑΤΙΟΥ ΘΕΣΗ ΒΑΘΡΩΝΑ	

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
2005	421	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΛΑΙΟΛΑΔΟΥ	Δ.Δ ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΥ	ΣΤΡΟΓΓΥΛΗ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2006	873	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΟΞΟΠΟΙΙΑΣ	Δ.Δ. ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΥ	ΣΤΡΟΓΓΥΛΗ	
2006	962	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ-ΣΙΔΗΡΟΥ)	Δ.Δ. ΜΑΥΡΟΜΑΤΙΟΥ ΠΑΜΙΣΟΥ		
2007	349	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ - ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ - ΣΙΔΗΡΟΥ - ΟΙΚ. ΥΛΙΚΩΝ - ΕΙΔΩΝ ΚΙΓΚΑΛΕΡΙΑΣ)	Δ. ΟΙΧΑΛΙΑΣ	Δ.Δ. ΜΕΡΟΠΗΣ	ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ
2007	176	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΕΜΠΟΡΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑ ΝΩΠΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΣΥΣΚΕΥΑΣΤΗΡΙΟ ΠΑΤΑΤΑΣ	ΜΕΣΣΗΝΗ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΑΜΙΑ	
2007	622	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΣΚΕΛΕΤΩΝ & ΜΕΡΩΝ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΣΚΕΛΕΤΩΝ	Δ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ	
2008	257	ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	Δ.Δ. ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ-ΘΕΣΗ ΜΠΙΡΜΠΙΤΑ	
2008	226	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ	Δ.Δ ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ		ΔΗΜΟΤΙΚΗ
2009	507	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΙΚΗΣ	ΜΕΛΙΓΑΛΑΣ		ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ
2009	516	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΔΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΠΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΞΕΡΟΛΑΓΚΑΔΑ	

Έτος έκδοσης	Αρ. Άδειας	Τίτλος έργου	Πόλη	Περιοχή	Οδός
2009	595	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΑΤΑΤΩΝ	Δ. ΑΝΔΑΝΙΑΣ	ΔΙΑΒΟΛΙΤΣΙ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2009	344	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ & ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΤΥΡΟΚΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	Δ. ΜΕΣΣΗΝΗΣ	Τ.Δ. ΜΑΥΡΟΜΑΤΙΟΥ	ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ
2009	145	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΓΟΜΩΣΗΣ ΦΥΣΙΓΓΙΩΝ	ΔΗΜΟΥ ΜΕΣΣΗΝΗΣ	Δ.Δ. ΜΑΔΑΙΝΑΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2010	426	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΟ	Δ. ΜΕΛΙΓΑΛΑ	Δ.Δ. ΖΕΥΓΟΛΑΤΙΟΥ ΘΕΣΗ ΚΑΛΑΜΙ	
2011	179	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΟΧΙΑΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΩΠΟΥ ΕΛΑΙΟΠΥΡΗΝΑ 1)ΚΤΗΡΙΟ (Γ) ΕΚΧΥΛΙΣΤΗΡΙΟ 2) ΚΤΗΡΙΟ (Α) ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ
2012	261	ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΓΟΜΩΣΗΣ ΚΥΝΗΓΕΤΙΚΩΝ ΦΥΣΙΓΓΙΩΝ	ΕΥΑΣ	ΕΥΑΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2012	64	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΜ/ΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΛΟΓΗΣ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	Τ.Κ. ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ - ΒΑΛΤΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2015	96	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΞΗΡΩΝ ΣΥΚΩΝ	ΜΕΛΙΓΑΛΑΣ	ΒΙΠΕ ΜΕΛΙΓΑΛΑ	ΒΙΠΕ ΜΕΛΙΓΑΛΑ
2018	4	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΠΟΤΟΠΟΙΪΑ ΑΠΟΣΤΑΓΜΑΤΟΠΟΙΪΑ ΚΑΙ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΠΟ ΛΙΘΟΔΟΜΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ	Τ.Κ.ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ Δ.Ε.ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗ
2018	10	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΣΙΔΗΡΟΥ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΠΥΛΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ ΣΠΑΡΤΗΣ