

## **ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

Του **ΓΙΑΝΝΗ ΑΠΟΣΚΙΤΗ**

**ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΜΠ**

**ΔΠΜΣ “ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ”**



**ΘΕΜΑ: Η πολεοδομική αξιοποίηση του χώρου, ως πεδίο σύγκρουσης συμφερόντων και συλλογικών διεκδικήσεων.**

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: **Ε. Κλαμπατσέα**

## **Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α**

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

#### **ΣΚΟΠΟΣ & ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ**

- 1.1 Εισαγωγή.....
- 1.2 Αντικείμενο εργασίας.....
- 1.3 Σκοπός & Αφορμή εργασίας.....
- 1.4 Χρονολογικό πλαίσιο.....
- 1.5 Η Μεθοδολογία.....

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**

#### **ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

- 2.1 Εξέλιξη θεσμικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού.....
- 2.2 Ορισμοί – Περιεχόμενο των πολεοδομικών εργαλείων και επιμέρους χαρακτηριστικά Τοπικών και Πολεοδομικών σχεδίων .....
- 2.3 Ανάλυση βασικών διατάξεων του κανονιστικού πλαισίου.....
- 2.4 Νομολογιακές κατευθύνσεις σχετικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.....
- 2.5 Το πολεοδομικό κεκτημένο.....
- 2.6 Αποτίμηση εφαρμογής πολεοδομικής νομοθεσίας.....

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**

- 3. Προγράμματα εκπόνησης τοπικών και Ειδικών πολεοδομικών σχεδίων Κωνσταντίνος Δοξιάδης .....

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ**

- 4.1 Εξέλιξη νομοθετικού πλαισίου τυχερών παιγνίων στη χώρα, τόπος και χώρος διεξαγωγή τους.....
- 4.2 Αποτίμηση του θεσμικού πλαισίου περί τυχερών παιγνίων.....
- 4.3 Νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την ΕΤΑ και το καζίνο Μον Παρνές.....

4.4 Η ιστορία του καζίνο Μον Παρνές.....

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ**

5.1 Η πρώτη απόπειρα μεταφοράς του καζίνο της Πάρνηθας σε άλλη θέση εντός του Ν. Αττικής .....

5.2 Αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας, ενώσεων πολιτών και φορέων.....

5.3 Ακύρωση των διοικητικών πράξεων μεταφοράς του καζίνο της Πάρνηθας στο Μαρούσι. Λόγοι ακύρωσης.....

5.4 Έγκριση μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) .....

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ**

##### **Διάταγμα έγκρισης μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής)**

6.1 6.1 Έγκριση μεταφοράς του Καζίνο από την Πάρνηθα στο Μαρούσι.

Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....

6.2 η επένδυση και το έργο που αφορά το καζίνο.....

6.3 Ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος μεταφοράς του καζίνο

6.4 Προσβολή του Διατάγματος στο ΣτΕ .....

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ**

7.1 Χανιά Κρήτης- λοφος καστελι - Ιστορικότητα του χώρου.....

7.2 Πολεοδομικό καθεστώς περιοχής ΓΠΣ- ρυμοτομικού σχεδίου.....

7.3 Η αξιοποίηση του χώρου με όρους κοινωνικής αυτοδιαχείρισης.....

7.4 Η κατάληψη του χώρου ως κοινωνικό φαινόμενο διαμαρτυρίας ή ως παραβατική ενέργεια.....

7.5 Η περίπτωση της ROSA NERA. Η κατάληψη του χώρου ως ετεροτοπία.....

7.6 Ο δικασμός της τοπικής κοινωνίας σχετικά με την αξιοποίηση του κτιρίου της 5ης Μεραρχίας.....

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ

8. Συμπεράσματα Σκέψεις, Ερωτήματα .....

### ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Β.Δ. - Βασιλικό Διάταγμα

Γ.Ο.Κ. - Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

ΝΟΚ – Νέος οικοδομικός κανονισμός

Γ.Π.Σ. - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΖΟΕ Ζώνη οικιστικού Ελέγχου

ΚΒΠΝ Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Ε.Ε.Α.Ε. - Επιτροπές Ενασκήσεως και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

Ε.Π.Α.Ε. - Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

Μ.Σ.Δ. - Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Σ.Δ - Συντελεστής δόμησης

Ν. – Νόμος

Π.Δ Προεδρικό Διάταγμα

Υ Α Υπουργική απόφαση

Ν.Δ. - Νομοθετικό Διάταγμα

Ο.Τ.Α. - Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Σ.Δ. - Συντελεστής Δομήσεως

Σ.Ο.Α.Π. - Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

Σ.Π.Α. - Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης

Σ.τ.Ε. - Συμβούλιο της επικρατείας

Τ.Π.Σ Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Ε.Π.Σ Ειδικό πολεοδομικό Σχέδιο

Ρ.Σ.Ε Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής

Ζ.Ο.Ε Ζώνη οικιστικού ελέγχου

Σ.Χ.Ο.Ο. Α.Π. - Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

Σ.Χ.Ο.Π. - Συμβούλια Χωροταξίας Οικισμών και Περιβάλλοντος

Τ.Ε.Ε. - Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

Υ.Α. - Υπουργική Απόφαση

Κ.Υ.Α κοινή Υπουργική απόφαση

Υ.Π.Ε.Ν Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας -ΥΠ.Ε.Κ.Α Υπουργείο περιβάλλοντος κλιματικής αλλαγής -Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε Υπουργείο περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων έργων.

Παρ. Παράγραφος

ΣτΕ Συμβούλιο της Επικρατείας

### **Abstract**

Η έρευνα εξετάζει την υποκειμενική φύση της πολεοδομίας ως πολιτική πρακτική, μέσα από την παρουσίαση διαφορετικών θεωρητικών προσεγγίσεων στην κοινωνία και τον χώρο. Η χρήση του χώρου και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις αποτελούν πεδίο σύγκρουσης συμφερόντων αλλά και χώρο προβολής, διαμόρφωσης και έκφρασης ταυτοτήτων, σχέσεων και αντιλήψεων.

Όλες οι παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται μέσω πολεοδομικών σχεδίων και κανονιστικών μέτρων στοχεύουν στην οργάνωση του δομημένου χώρου. Η χωρική πολεοδομία λειτουργεί ως βασικός μοχλός οργάνωσης και μέσο για την ανάπτυξη πολιτικών, καθώς αποτελεί το κύριο εργαλείο για τη ρύθμιση του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου, είτε σε επίπεδο οικισμού είτε πόλης ή πολεοδομικού συγκροτήματος. Για την οργάνωση του χώρου σε επίπεδο πέρα από την πόλη ή έναν διευρυμένο δήμο, χρησιμοποιείται ο χωροταξικός σχεδιασμός, με σκοπό την ορθολογική οργάνωση του χώρου σύμφωνα με τις αρχές της επιστήμης της πολεοδομίας.

Η εμπειρία της αυτοδιαχείρισης δεν στοχεύει απλώς σε μια ιδεαλιστική "ουτοπική" κατάσταση· αντίθετα, επιδιώκει να αποδείξει τη δυνατότητα ύπαρξης μιας πραγματικότητας όπου οι ανθρώπινες σχέσεις μπορούν να επαναπροσδιοριστούν χωρίς εξουσιαστικές παραμέτρους.

...

The subjective nature of urban planning as a political practice, through the presentation of different theoretical approaches to society and space is the subject of research.

The utilization of space and urban planning provisions, as a field of conflict of interest but also as a field of projection, formation and expression of identities, relationships and perceptions.

All urban planning interventions in the form of plans and regulatory measures followed to achieve specific objectives have to do with the organization of the built space.

Spatial urban planning is the main lever of organization and means of developing urban planning policies of space as it is the main tool for regulating urban, peri-urban and extra-urban space at the level of settlement, city or urban complex.

For the arrangement of the space at the level above the city or the enlarged Municipality, spatial planning is used. Urban planning aims at the rational organization of space based on the principles of the science of urban planning.

The experience of self-management does not simply seek the heartbreaking experience of a "utopian" condition – on the contrary, its main purpose is to demonstrate the reality that could exist through the reconceptualization of human relations without power parameters.

...

Στην παρούσα εργασία, ως **βασική περίπτωση μελέτης** εξετάζεται:

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο μεταφοράς του καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) και το κοινωνιολογικό φαινόμενο της κατάληψης του κτιρίου της Ε' Μερραρχίας (ROSA NERA) στο λόφο Καστέλι της πόλης των Χανίων, υπό το πρίσμα της πολεοδομικής αξιοποίησης του χώρου και της κοινωνικής διεκδίκησης αυτού.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

### **1.1 Εισαγωγή**

#### **Η αξιοποίηση του χώρου με βάση τα πολεοδομικά εργαλεία**

Ο Σχεδιασμός του χώρου (Sibieude 1996) είναι το σύνολο των ενεργειών που συμβάλλουν στην οργάνωση, σχεδιασμό και προσανατολισμό των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων που ασκούνται πάνω σ' αυτόν.

Στις απαρχές του εικοστού αιώνα στη χώρα μας, το ζήτημα της αξιοποίησης του χώρου χαρακτηρίζεται από την έλλειψη σχεδιασμού τόσο σε χωροταξικό όσο και σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς η πολιτεία αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα οργάνωσης και επανίδρυσης του κράτους που δεν άφηναν περιθώριο για την οργάνωση μιας πολεοδομικής πολιτικής ρύθμισης αυτού.

Κατά το μεγαλύτερο μέρος του 19<sup>ου</sup> αιώνα, η πολιτεία απείχε σε μεγάλο βαθμό από μια οργανωμένη κατά τα τότε πρότυπα ρύθμιση των χρήσεων γης, ώστε να

μπορεί έως και σήμερα ακόμα να διατυπωθεί ο κανόνας της ελεύθερης χρήσης της γης.<sup>1</sup>

Από την συστηματική παρατήρηση και μελέτη των μετασχηματισμών στα συστήματα παραγωγής του χώρου στην χώρα μας, διαπιστώνουμε ότι αυτά συνδέονται και ως ένα βαθμό προσδιορίζονται από τις αντίστοιχες περιόδους οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών και μεταρρυθμίσεων.

Το πρώτο στάδιο της διάρθρωσης του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, αφορά την συγκρότηση του νεοελληνικού κράτους με το πολεοδομικό Β. Διάταγμα 3.4.-15.5.1835 «Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών», είναι ο θεμέλιος λίθος της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας του 19ου αιώνα.

Ερχόμενοι στο σήμερα οι αλλαγές είναι κατακλυσμιαίες, καθώς διανύουμε μια εποχή αισθητής απομάκρυνσης από στερεοτυπικά μοντέλα σχεδιασμού του χώρου, αλλά και διαφοροποίησης των κυρίαρχων αντιλήψεων φέρνοντας στο προσκήνιο την αναπόφευκτη σύγκρουση συμφερόντων στο πλαίσιο της οικονομικής ανάπτυξης αλλά και τον αγώνα των συλλογικοτήτων για συμμετοχή και συνδιαμόρφωση του χώρου που ζουν, κινούνται και βιώνουν καθημερινά.

Η χώρα μας σταδιακά, στις απαρχές του εικοστού αιώνα, άρχισε να αποκτά μέσα από ένα σύνολο ρυθμίσεων πολεοδομικό σχεδιασμό που αναντίρρητα αποτελεί τον βασικό τρόπο άσκησης της πολεοδομικής πολιτικής.

Ως Πολεοδομική πολιτική, ορίζουμε το σύνολο των πολεοδομικών παρεμβάσεων υπό μορφή σχεδίων και κανονιστικών μέτρων που ακολουθούνται για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων για την οργάνωση του δομημένου χώρου.

Από την άλλη ο χωρικός πολεοδομικός σχεδιασμός, αποτελεί το βασικό μοχλό οργάνωσης και μέσο ανάπτυξης πολεοδομικών πολιτικών του χώρου καθώς συνιστά το βασικότερο εργαλείο ρύθμισης του αστικού, περιαστικού και εξωαστικού χώρου σε επίπεδο οικισμού, πόλης ή πολεοδομικού συγκροτήματος.

Για τη ρύθμιση του χώρου σε επίπεδο υπερκείμενο της πόλης ή του διευρυμένου Δήμου, χρησιμοποιείται ο χωροταξικός σχεδιασμός. Ο

---

<sup>1</sup> Οι χρήσεις γης, το γενικό Πολεοδομικό σχέδιο και η ζώνη οικιστικού ελέγχου Δημήτρη Μέλισσα κεφαλ. Β σελ.17.

πολεοδομικός σχεδιασμός αποσκοπεί στην ορθολογική οργάνωση του χώρου με βάση τις αρχές της επιστήμης της πολεοδομίας. Η πόλη αποτελεί τον βασικό χώρο αναφοράς του.

Κατά δε τον αρχιτέκτονα Δημήτριο Φιλιππίδη ο σχεδιασμός των ελληνικών πόλεων είναι *ένας μακρύς κατάλογος από αθρημένα αρχικά σχέδια χάραξης*, που στην καλύτερη περίπτωση εφαρμόστηκαν αποσπασματικά, με απειρία αλλαγών και αναθεωρήσεων. Είναι επίσης διάστικτος με περιπτώσεις αλύπητης καταστροφής και αλλοίωσης προηγούμενων φάσεων ανάπτυξης και αντίστοιχων μνημείων σε πυρήνες παλαιότερων οικισμών, που μπορεί να ανάγονταν ως τα βάθη της προϊστορίας.<sup>2</sup>

## **1.2.Αντικείμενο Εργασίας**

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας, πέρα από την νομοθετική παράθεση και εξέλιξη μέχρι στο σήμερα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και των εργαλείων του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, ήτοι τα Τοπικά και Ειδικά πολεοδομικά σχέδια, είναι να **εστιάσει περισσότερο στο πως ο σχεδιασμός του χώρου, μετατρέπεται σε πεδίο σύγκρουσης συμφερόντων** αλλά ταυτόχρονα και σε μαρτυρία έκφρασης και σύνθεσης ιδεών. Με αφορμή δύο φαινομενικά ασύνδετες περιπτώσεις μελέτης, όπως η μεταφορά του Καζίνο από την Πάρνηθα στο Μαρούσι και η κατάληψη του κτιρίου της Ε 'Μεραρχίας στον λόφο Καστέλι στα Χανιά, ερευνάται αν ο τρόπος πολεοδομικής αξιοποίησης του χώρου εν ευρεία έννοια, γεννά συγκρούσεις, ποιος είναι ο ρόλος των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) ποιες οι επιπτώσεις τους στον σχεδιασμό και πως η ύπαρξη και ο μνημειακός χαρακτήρας, συγκεκριμένων χώρων, νοηματοδοτούν την χρήση τους.

Οι ερευνητικές προθέσεις και τα πρώτα ερωτήματα αφορούν την σύγχρονη αντίληψη περί του τρόπου αξιοποίησης του χώρου, την δυναμική που εκφράζεται μέσα από το θεσμικό πλαίσιο, τις συγκρούσεις που γεννά και εν γένει τα προβλήματα συμβιωτικότητας ή και και συγκρουσιακότητας που αναφύονται από την τελική επιλογή της πολιτείας.

Η μεταφορά στο επίπεδο του χώρου των διλημμάτων της σύγχρονης κοινωνίας, των πολιτισμικών αξιών, της επιδραστικότητας του ανθρώπου με το φυσικό ή το

---

<sup>2</sup> Άρθρο Δημήτριο Φιλιππίδη 2.06.2005 Αρχιτεκτονικές Ματιές Greek architects



δομημένο περιβάλλον, του μετασχηματισμού των αντιλήψεων, της αδήριτης ανάγκης για περισσότερη φύση μέσα στις πόλεις, πράσινο και ελεύθερο δημόσιο χώρο, υπήρξαν τα πρώτα ερεθίσματα για το περιεχόμενο της παρούσας εργασίας.

Η Πρώτη παρατήρηση και ίσως η αφορμή για την σχετική έρευνα, είναι η βία που εκδηλώνεται στο ανθρώπινο κοσμοσύστημα και πώς αυτή μεταφέρεται ως ασυνείδητη αντίληψη ακόμα και στον χώρο, αφού διαμορφώνεται συνεχώς ένα πεδίο μάχης και επικράτησης του οικονομικά ισχυρού ενώ ταυτόχρονα η περιβαλλοντική ασφάλεια που παραμένει πάντα το μεγάλο ζητούμενο, φαίνεται να παραμερίζεται, σ' ένα κόσμο που συνεχώς μεταλλάσσεται και μετατοπίζεται πολιτιστικά, γνωσιολογικά.

Με αφορμή **δύο περιπτώσεις πολεοδομικής αξιοποίησης, ετερόκλητων και ασύνδετων χώρων, αλλά με το επενδυτικό ενδιαφέρον πολύ έντονο και στις δύο**, εστιάζουμε την προσοχή μας, στην επικρατούσα, μέσα από τα πολεοδομικά εργαλεία, αντίληψη για την ανάπτυξη ενός χώρου αλλά και την τεράστια πρακτική επιρροή αυτής, στη διαμόρφωση ενός πολεοδομικού σχεδίου με τις ηθικές, πολιτισμικές και οικολογικές προεκτάσεις του. Εστιάζουμε επίσης στις εσωτερικές και εξωτερικές συγκρούσεις, αντιφάσεις και αβεβαιότητες όπως ακριβώς συμβαίνει, όταν χτίζουμε ένα αξιακό σύστημα στον εαυτό μας, για τον εαυτό μας.

Μέσα από την θεματολογία του πολεοδομικού δικαίου, η έρευνα εστιάζει στην επίδραση του Χώρου και της Πόλης στο πλαίσιο των κοινωνικών κινημάτων, και ακολουθώντας την ερευνητική διαδρομή για την επιδραστικότητα του χώρου στον άνθρωπο γεννήθηκε ένα νέο πεδίο ερωτημάτων όπως : πώς επιδρά εν τέλει η χωρική συνθήκη στον αγώνα για αυτοδιαχείριση; Πώς εγγράφεται στην συλλογική μνήμη μια ετεροτοπία, ανάλογα με την συνθήκη της πόλης στην οποία αυτή αναπτύσσεται;

Τέτοιου είδους προβληματισμοί με οδήγησαν στην επιλογή των θεμάτων και ειδικότερα στο Λόφο Καστέλι των Χανίων, στην Κατάληψη της «Rosa Nera», όπου ο αγώνας των ανθρώπων της κατάληψης ενισχύθηκε με τον αγώνα των κατοίκων της πόλης, που διεκδικούν τους “χώρους” τους, που μάχονται για την μη παράδοση των πάντων στο βωμό του κέρδους, που αναζητούν χώρους – τόπους κοινούς και ελεύθερους για όλους. Μέσα από αυτά τα δύο παραδείγματα μελέτης θα προσπαθήσουμε, να οδηγηθούμε σε συμπεράσματα

σχετικά με το ποιά είναι η επίδραση της συλλογικής διεκδίκησης από την κοινωνία και τους φορείς ενός μνημειακού χώρου, ή η παρουσία ενός καζίνο σε μια περιοχή επηρεάζει και στην ζωή των κατοίκων πέριξ αυτού;

Ειδικά για την περίπτωση της “Rosa Nera”, το αρχικό ερώτημα που προέκυψε κατά την έρευνα μου πάνω στο ιστορικό της κατάληψης της, ήταν απότοκο της περιέργειάς μου όταν, κατά την εκκένωση της, το 2020, συσπειρώθηκε για να διαμαρτυρηθεί ένα πολύ μεγάλο πλήθος από ανθρώπους, ετερόκλητοι μεταξύ τους, μέλη κινημάτων αλλά και ένα πολύ μεγάλο μέρος της τοπικής κοινωνίας. Πώς είχε καταφέρει αυτή η κατάληψη - σε αντίθεση με ότι μέχρι σήμερα συμβαίνει- να “περάσει” μέσα στην κοινωνία, να φέρει στον δρόμο τους δημότες των Χανίων προς υποστήριξη της; Δεν αποτελεί σύννηθες φαινόμενο για τα δεδομένα της Ελλάδας, να χαιρεί εκτίμησης από τόσο μεγάλο μέρος της τοπικής κοινωνίας, ένας αυτοδιαχειριζόμενος και υπό κατάληψη χώρος, και δη όταν φαίνεται να στέκεται εμπόδιο σε κάποιο αφήγημα προόδου και επένδυσης.

Και σε εκείνο το σημείο άρχισε να διαμορφώνεται το ερευνητικό ερώτημα που ανέπτυξα στη συνέχεια: Μήπως όλη αυτή η συσπείρωση της τοπικής κοινωνίας προς υποστήριξη της κατάληψης, οφείλεται στο γεγονός ότι δια της κατάληψης αυτής διασφαλίζεται η ανοικτή πρόσβαση και διεκδικείται ο ανοικτός δημόσιος χαρακτήρας του χώρου, σε αυτό το ιστορικό και εμβληματικό σημείο των Χανίων;

Από την άλλη η μεταφορά του καζίνο στο Μαρούσι και η επικράτηση της επενδυτικής πρότασης πυροδότησε ακόμα περισσότερο, την βασική μου σκέψη, σχετικά με το πως οι επικρατούσες κοινωνικές αντιλήψεις ή ο νόμος της αγοράς, διεμβολίζουν τους αρχικά πολεοδομικούς δισταγμούς και επηρεάζουν καθοριστικά την αξιοποίηση του χώρου.

Η έρευνα και η καταγραφή μέσα από δύο περιπτώσεις που φαινομενικά δεν έχουν κοινά στοιχεία και αφετηρία, εγείρουν όμως κοινά ερωτήματα σχετικά με την δυναμική και αξιοποίηση του χώρου σε σχέση με τις πολιτειακές ρυθμίσεις, που καταλήγουν σε πεδίο σύγκρουσης ποικίλων συμφερόντων αλλά και συχνά και σε ένα “τόπο προβολής”, διαμόρφωσης και έκφρασης συλλογικών διεκδικήσεων, ταυτοτήτων, σχέσεων και αντιλήψεων.

Επιλέχτηκαν οι συγκεκριμένες **δύο περιπτώσεις, ως χαρακτηριστικά παραδείγματα μετασχηματισμού και κοινωνικής αξιοποίησης του χώρου**

**και επειδή απασχόλησαν και εξακολουθούν να απασχολούν έντονα με δικαστικές και όχι μόνο αναμετρήσεις την επικαιρότητα και τις τοπικές κοινωνίες.**

Σ' αυτό το πλαίσιο θα ερευνηθούν νομικοί και κοινωνικοί παράμετροι οι οποίοι οδήγησαν αφενός στην έκδοση του Ειδικού πολεοδομικού Σχεδίου μεταφοράς του καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής), το οποίο απασχόλησε έντονα την τοπική κοινωνία με κινητοποιήσεις και διαμαρτυρίες και την Τοπική Αυτοδιοίκηση αλλά και στο κοινωνιολογικό μοντέλο αυτοδιαχείρισης και αξιοποίησης του κτιρίου και των εγκαταστάσεων της 5<sup>ης</sup> Μεραρχίας, στη παλιά πόλη των Χανίων, υπό το πρίσμα της κατάληψης της "ΡΟΖΑ ΝΕΡΑ" ως αυθόρμητης εκδήλωσης και διεκδίκησης, τρόπου αξιοποίησης του χώρου από τους πολίτες, σε συνδυασμό με την επιδιωκόμενη τουριστική ανάπτυξη αυτού, από τους ιδιοκτήτες του χώρου.

Έτσι ιδωμένα τα ζητήματα με μια ολιστική προσέγγιση, βλέπουμε πώς αλληλεπιδρούν – και δεν τεμαχίζονται, οι σχέσεις που αναπτύσσουμε με τον χώρο, το περιβάλλον, τη φύση, και παραπέρα, παρατηρούμε τις σχέσεις αλληλεπίδρασης κοινωνίας, πόλης και χώρου που ζούμε.

Η εργασία διαρθρώνεται σε οκτώ κεφάλαια ως ακολούθως:

**Στο πρώτο κεφάλαιο** γίνεται Εισαγωγή και ορίζεται το αντικείμενο εργασίας, ο σκοπός και η αφορμή της εργασίας, το χρονολογικό πλαίσιο και η μεθοδολογία.

**Στο Δεύτερο κεφάλαιο** αναπτύσσεται το νομοθετικό πλαίσιο η εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού, παραδίδονται οι Ορισμοί το Περιεχόμενο και η στόχευση των πολεοδομικών εργαλείων, τα επιμέρους χαρακτηριστικά Τοπικών και Πολεοδομικών σχεδίων, η ανάλυση των βασικών διατάξεων και η γενική αποτίμηση του κανονιστικού πλαισίου ως και της εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας.

**Στο τρίτο κεφάλαιο** γίνεται ειδική αναφορά στα Προγράμματα εκπόνησης τοπικών και Ειδικών πολεοδομικών σχεδίων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» καθώς αναντίρρητα, πρόκειται για ένα εξαιρετικά φιλόδοξο πρόγραμμα, που με την ολοκλήρωσή του, θα βάλει την χώρα σε άλλη τροχιά ουσιαστικής ανάπτυξης με κανόνες και χωρίς "γκρίζες ζώνες."

**Στο τέταρτο κεφάλαιο** αναπτύσσονται τα σχετικά με την εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου τυχερών παιγνίων στη χώρα, ο τόπος και χώρος διεξαγωγή τους, ο παράνομος στοιχηματισμός και οι αρνητικές επιπτώσεις που απορρέουν από την άσκηση του, το ν.δ. 468/1970 (Α' 60), κύρωση σύμβασης μεταξύ του Δημοσίου και του ΕΟΤ, αφενός, και ιδιώτη επιχειρηματία, αφετέρου, τα “περί ιδρύσεως, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως Διεθνούς Τύπου Λέσχης Τυχηρών Παιγνίων και Ψυχαγωγίας (Καζίνο) εις το επί του όρους ‘Πάρνης’ Αττικής Τουριστικόν Ξενοδοχείον Mont-Parnes”, οι ρυθμίσεις του ν. 2160/1993 (Α' 118) σχετικά με την ίδρυση, την οργάνωση, τη λειτουργία και τον έλεγχο των καζίνων ζητήματα, η υπ Αριθμ. ΓΔΟΥ 235 απόφαση Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης Οικονομικών με θέμα Καθορισμός των όρων της επένδυσης για τη μεταφορά του Καζίνο Πάρνηθος σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του μέρους Β' του ν. 4499/2017.( ΦΕΚ Β' 2784/04.07.2019) και οι λόγοι ακύρωσης αυτής σύμφωνα με την απόφαση Ολομέλειας ΣτΕ 44/2021, ως και η αντισυνταγματικότητα των διατάξεων των άρθρων 6 επ. του ν. 4499/2017.

**Στο πέμπτο κεφάλαιο** αναπτύσσονται τα ζητήματα της μεταφοράς του καζίνο της Πάρνηθας σε άλλη θέση εντός του Ν. Αττικής με τις διατάξεις των άρθρων 6 επ. του ν. 4499/2017 (Α' 176), η ακύρωση της ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/52935/472/19.6.2019<sup>3</sup> απόφασης της Γενικής Γραμματέως Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία προεγκρίθηκε η κατ' αρχήν χωροθέτηση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου [ΕΧΣ] για την μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή “ Δηλαβέρη ” της Πολεοδομικής Ενότητας 5 του Δήμου Αμαρουσίου, καθορίστηκαν δε οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή επέμβασης.

**Στο έκτο κεφάλαιο** αναπτύσσονται τα σχετικά με το Διάταγμα έγκρισης μεταφοράς καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) η Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού, οι ρυθμίσεις αυτού και οι αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας

---

<sup>3</sup> [κωδικός ΑΔΑ 78ΕΜ4653Π8-4ΤΔ]

**Στο έβδομο κεφάλαιο** αναπτύσσονται τα σχετικά με τον λόφο Καστέλι - και την ιστορικότητα του χώρου, το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, οι προβλέψεις ΓΠΣ και του Υπουργείου Πολιτισμού, η περίπτωση αυτοδιαχείρισης και ο δικασμός της τοπικής κοινωνίας σχετικά με την αξιοποίηση του κτιρίου της 5ης Μεραρχίας.

**Στο όγδοο κεφάλαιο** αναπτύσσονται τα Συμπεράσματα οι σκέψεις και τα ερωτήματα.

### **1.3 Σκοπός της εργασίας**

Σκοπός της εργασίας, πέρα από την συστηματική καταγραφή της εξέλιξης του νομοθετικού πλαισίου του χωρικού σχεδιασμού της χώρας, είναι μέσα από την μελέτη των δύο δηλωτικών περιπτώσεων, να προκύψουν κάποια συμπεράσματα που ενδεχομένως θα καταλήξουν σε νέα ερωτήματα σχετικά με το ποιο μοντέλο πολεοδομικού εργαλείου και ποιες πολεοδομικές προβλέψεις μπορούν να εξασφαλίσουν την βιώσιμη ανάπτυξη μιας περιοχής και την πολεοδομική ρύθμιση του χώρου, με την αναγκαία κοινωνική συναίνεση των πολιτών οι οποίοι καλούνται να τον βιώσουν. Περαιτέρω δε ερευνάται το εάν η οικονομική ανάπτυξη εντέλει, υπό την μορφή εμβόλιμων πολεοδομικών σχεδίων, εξασφαλίζει όρους βιωσιμότητας των χώρων στους οποίους καλούνται να ζήσουν και να δημιουργήσουν οι πολίτες.

### **1.4 Χρονολογικό πλαίσιο**

Το χρονολογικό πλαίσιο της εργασίας ακολουθεί την αντίστοιχη ανάπτυξη του θεσμικού πλαισίου και ξεκινά από το έτος 1923 ερχόμενο στο σήμερα, διαγράφοντας ανά χρονική περίοδο, τις αντίστοιχες κομβικές νομοθετικές ρυθμίσεις που διαμόρφωσαν το πεδίο εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ως προς τις δύο περιπτώσεις μελέτης ακολουθεί τα γεγονότα από τον χρόνο γέννησης αυτών στο σήμερα.

### **1.5 Μεθοδολογία**

Ως μεθοδολογία για την ανάπτυξη του θέματος ακολουθήθηκε αρχικά η βιβλιογραφική έρευνα, η μελέτη των διατάξεων και οι συναφείς αιτιολογικές εκθέσεις, η καταγραφή της επικαιρότητας με τις σχετικές έντυπες και

ηλεκτρονικές δημοσιεύσεις, τα πρακτικά της Βουλής, οι αποφάσεις και τα πρακτικά επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, η μελέτη κρίσιμων εγγράφων των υπηρεσιών του ΥΠΕΝ, η διαδικτυακή έρευνα και η έρευνα πεδίου με ημιδομημένες συνεντεύξεις με υπαλλήλους του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και της τοπικής κοινωνίας. Ειδικότερα θα αναφερθούμε γενικά και εν συντομία στην εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας στην Ελλάδα. Στη συνέχεια θα εντοπίσουμε τις περιοχές που αφορούν οι δύο περιπτώσεις μελέτης και θα τις γνωρίσουμε από άποψη πληθυσμού, κοινωνίας, ιστορίας και φυσικού περιβάλλοντος και θα διατρέξουμε ιστορικά την πολεοδομική εξέλιξη αυτών με αναφορές στο κοινωνικό, πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον της κάθε εποχής.

Ολόκληρη η εργασία στηρίχτηκε και σε επιτόπια παρατήρηση και σε λήψη στοιχείων μέσω συζητήσεων και συνεντεύξεων με ανθρώπους κλειδιά, όπως εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, του Υπουργείου Περιβάλλοντος, αλλά και των ανθρώπων που αντέδρασαν.

Ειδικά για την περίπτωση της ROSA NERA επιχειρήθηκε ένας συνδυασμός μελέτης των πρωτογενών βιβλιογραφικών κειμένων και ερευνών, των κατευθύνσεων του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Κρήτης, των προβλέψεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των αποφάσεων του Υπουργού Πολιτισμού αλλά και βιβλιογραφική έρευνα για την ιστορικότητα του χώρου και τα άρθρα επιστημονικών περιοδικών και τοπικών εφημερίδων όπως και οι αυθόρμητες συζητήσεις με πολίτες της τοπικής κοινωνίας.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**

### **2.Εξέλιξη θεσμικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα .**

#### **Εισαγωγικά**

Υποστηρίζεται ότι το πολεοδομικό δίκαιο θέτει κανόνες, οι οποίοι διέπουν τον προγραμματισμό και το σχεδιασμό των πόλεων, και του αστικού χώρου γενικότερα, προσδιορίζοντας παράλληλα τα μέσα και τους φορείς άσκησης της πολεοδομικής πολιτικής, αντικείμενο της οποίας είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, δηλαδή ο προγραμματισμός και σχεδιασμός της πόλης ή του οικισμού, μέσω της συντονισμένης χωροχρονικά ανάπτυξης και συγκρότησής

τους ως κοινωνική, οικονομική και τεχνολογική οντότητα.<sup>4</sup> Σύμφωνα με τον καθηγητή Μ. Χαϊνταρλή το "δίκαιο της πολεοδομίας" έχει καταλήξει στις μέρες μας, τόσο ευρύ που δύναται να περιλαμβάνει κάθε πολεοδομική ρύθμιση, δηλαδή κάθε πρόβλεψη για την πόλη και τη δόμηση εντός αυτής, ενώ κατά τον καθηγητή Αραβαντινό "το δίκαιο της πολεοδομίας" περιλαμβάνει μόνο τις ρυθμίσεις εκείνες που αφορούν στον σχεδιασμό του οικιστικού χώρου και την εφαρμογή τους.<sup>5</sup> Ο όρος "πολεοδομία" προέρχεται ετυμολογικά από τις λέξεις "πόλη" και "δομή" και δηλώνει τη δόμηση, δηλαδή το κτίσιμο της πόλης. Η πολεοδομία συνιστά μια επιστήμη που ως αντικείμενο έχει τον σχεδιασμό των πόλεων με απώτερο στόχο τη συντονισμένη και αρμονική ανάπτυξή τους, προς διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των πολιτών.<sup>6</sup>

Από την άλλη βασικός στόχος της πολεοδομίας, αποτελεί η οργάνωση του χώρου, ο τρόπος δόμησης των οικιστικών περιοχών ώστε να επιτυγχάνουν τη μέγιστη κατά το δυνατό λειτουργικότερη πολεοδομική ανάπτυξη με τη μικρότερη δυνατή επέμβαση στο περιβάλλον.

Κατά τον Δ. Φιλιππίδη «Πολεοδομία είναι εκείνη η επιστήμη, που ερευνά ολοκληρωμένα το χτισμένο περιβάλλον, με σκοπό να παρέμβει διορθωτικά επάνω του, δηλαδή με τρόπο ώστε να ικανοποιηθεί μία διατυπωμένη κοινωνική ανάγκη»<sup>7</sup>

Είναι γεγονός ότι ο σχεδιασμός του χώρου αποτελεί διαχρονικά, ένα πεδίο που συναντιούνται διαφορετικές αντιλήψεις και θεωρίες. Το σίγουρο όμως είναι ότι όλες επιδιώκουν μέσα από διαφορετικές προσεγγίσεις ή επικαλούνται, την εξασφάλιση αναβαθμισμένης διαβίωσης των πολιτών, την ανάπτυξη της

---

<sup>4</sup> Τζίκα – Χατζοπούλου Α. (2003). ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., σ.12

<sup>5</sup> Χαϊνταρλής Μ. (2010). Χρήσεις γης και Δίκαιο της Πολεοδομίας. Περιβάλλον και Φύση, τευχ. 2/2010, σ. 261, του ίδιου (2009). ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ : Η ΑΝΑΓΚΗ ΜΙΑΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ, Πρακτικά 2ου πανελληνίου συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Αραβαντινός, Α. (2007). Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία, σ. 43

<sup>6</sup> Οικονόμου Μ. και Καββαδά Δ. (2010). Πολεοδομικό Δίκαιο και δίκαιο ανταγωνισμού – Μία ενδιαφέρουσα συνύπαρξη, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ, σσ. 33

<sup>7</sup> Δ. Φιλιππίδης, Είκοσι θέσεις για την πολεοδομία, 1990,

οικονομικής τους δραστηριότητας και προς τούτο τα τελευταία κυρίως έτη, λαμβάνονται υπόψη πλήθος στοιχείων και μεγεθών (π.χ. οικονομικά, κοινωνικά, φυσικά κ.λπ.) αλλά ειδικά από την δεκαετία του 80 και εντεύθεν πιο οργανωμένα και συστηματικά, την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος.

## **2.1 Εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας.**

Με βάση τα συγγράμματα και εν γένει την υπάρχουσα βιβλιογραφία η εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας στη σύγχρονη Ελλάδα θα μπορούσε να διακριθεί σε τέσσερις ιστορικές περιόδους.<sup>8</sup>

1η περίοδος: από το 1828 μέχρι το 1923.

2η περίοδος: από το 1923 μέχρι τη δεκαετία του '70.

3η περίοδος: από τη δεκαετία του '70 μέχρι το 1982.

4η περίοδος: από το 1982 μέχρι σήμερα.

Τα πρώτα νομοθετήματα όπως το Διάταγμα της 5-6-1842 για την Αθήνα και την Ερμούπολη και στη συνέχεια ο νόμος του 1867 για την υπόλοιπη Ελλάδα, έθεταν στοιχειώδεις κανόνες δόμησης των κτιρίων, όπως την υποχρεωτική τήρηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποίηση οικοπέδων κλπ.

Είναι εντυπωσιακό πάντως το γεγονός ότι με την σύσταση του νεότερου ελληνικού κράτους, και σ' ένα πλαίσιο έλλειψης οργανωμένου νομοθετικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού που θα ορίζει κανόνες για τον τρόπο αντιμετώπισης πολεοδομικής ανάπτυξης των πόλεων, εκπονήθηκαν τα πρώτα ρυμοτομικά σχέδια διαφόρων πόλεων, όπως της Πάτρας (1828), της Πύλου (1829), της Αθήνας (1830), του Ναυπλίου (1834), της Μονεμβάσιας (1836), της Ναυπάκτου (1838), της Θήβας (1850), της Καλαμάτας (1860) κλπ.

Το 1923 **το Ν. Διάταγμα της 17-7/16-8-1923** «Περί σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» απετέλεσε σταθμό στα πολεοδομικά δεδομένα και άντεξε χρονικά καθώς εφαρμόζεται μέχρι και σήμερα οι δε διατάξεις του άντεξαν μέσα στα χρόνια και σίγουρα απετέλεσαν

---

<sup>8</sup> ( Αραβαντινός, Πολεοδομικός Σχεδιασμός, εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 1997, σελ.95.)



το θεμελιώδη λίθο για την εκπόνηση και έγκριση των πρώτων ρυμοτομικών σχεδίων της χώρας μας. Το παραπάνω ν.δ/γμα της 17-7-1923, που εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα, υπέστη αρκετές τροποποιήσεις και έγιναν τέτοιες παρεκκλίσεις και αλλοιώσεις κατά την εφαρμογή του, ώστε να παρουσιάζεται σήμερα το φαινόμενο δημιουργίας οικισμών, που ενώ έχουν εγκεκριμένα Σχέδια, είναι ακατάλληλοι για τις σύγχρονες απαιτήσεις διαβίωσης των ανθρώπων (π.χ. έλλειψη κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, ακατάλληλες πυκνότητες, έλλειψη έργων υποδομής, κλπ.).

Επιπλέον η ανοργάνωτη δόμηση ευνόησε τη δημιουργία οικισμών αυθαίρετων (παράνομων) τους οποίους η πολιτεία, στη συνέχεια, νομιμοποιούσε και ενέτασσε στον υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό. [...].<sup>9</sup> Ακολούθησε **το Π. Διάταγμα της 3-4-1929** «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», που περιείχε κανόνες σύνταξης και έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων και δημιουργήθηκε κατ' αρχάς ο τρόπος αντιμετώπισης του χώρου και ο διαχωρισμός των περιοχών της επικράτειας ως εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εντός οικισμών προϋφισταμένων πριν από το έτος 1923 που δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, αλλά διέπονται από ίδιο νομοθετικό καθεστώς.

Στο νόμο αυτό ιδιαίτερη και κομβική σημασία για την ανάπτυξη ενός τόπου έχουν οι δρόμοι που άλλωστε αποτελούν και προϋπόθεση της ανάπτυξης μιας περιοχής γι' αυτό και αρχικά βλέπουμε την γραμμική ανάπτυξη των περιοχών κατά μήκος δηλαδή των υπαρχόντων δρόμων.

Από τις διατάξεις των Διαταγμάτων αυτών, προκύπτει ότι η πολιτεία αντιμετώπιζε την δημιουργία και τον σχεδιασμό του αστικού χώρου ανεξάρτητα από διάφορα σημαντικά μεγέθη που σήμερα πλέον ερευνώνται, όπως την πυκνότητα του πληθυσμού τις κοινωνικές ή οικονομικές δραστηριότητές του, τις ανάγκες για κοινωνικό εξοπλισμό και άλλα μεγέθη που σήμερα είναι υποχρεωτικό να εξετάζονται, καθώς αυτά προσδιορίζουν και το είδος των χρήσεων γης σε μια περιοχή.

Ακολούθησε ο ΓΟΚ του 1955 με τον οποίο εισάγονται οι όροι δομήσεως των οικοπέδων όπως το ποσοστό καλύψεως του οικοπέδου, ο συντελεστής κατ' επιφάνειαν εκμετάλλευσης, ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως, το ύψος

---

<sup>9</sup> Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, «Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Θέματα από τη θεωρία και την πρακτική», ενότητα 6.1, ΕΜΠ, Αθήνα 1984.

των κτιρίων που προκύπτει σε πρόσοψη (βάσει πλάτους δρόμου) και βάσει αριθμού ορόφων (σε εσοχή).

Με το υπ' αριθμ. 8 Ν.Δ/γμα του 1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α 124) ΓΟΚ/73 διευρύνονται τα συστήματα δόμησης εισάγεται το σύστημα ελεύθερης σύνθεσης και ελεύθερης δόμησης και εμφανίζεται μεγάλη περιπτώσιολογία ανά είδος οικοπέδου και συστήματος δόμησης (διαμπερή, γωνιαία, διγωνιαία οικόπεδα).

Με αφορμή όμως την αρξάμενη ευαισθητοποίηση σε ευρωπαϊκό επίπεδο για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς τέλος της δεκαετίας του 70 και αφετέρου τις διατάξεις του α.ν.410/68 που περιλαμβάνει διατάξεις για τον χαρακτηρισμό οικισμών, τμημάτων τους ή κτιρίων ως διατηρητέων (αρ.79), αλλά και την έντονα διαφαινόμενη ανάγκη για την προστασία του περιβάλλοντος, εισήχθησαν και στην Ελληνική έννομη τάξη, διατάξεις για την προστασία τόσο του περιβάλλοντος όσο και του πολιτιστικού αποθέματος.

Περαιτέρω από την θέσπιση του Συντάγματος του 1975, καθίσταται πλέον ως συνταγματική επιταγή στο κράτος, η πολεοδομική ανάπτυξη και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και διατυπώνονται οι κατευθυντήριες γραμμές για την χάραξη της χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής.

Σε εφαρμογή της συνταγματικής επιταγής για χωροταξικό σχεδιασμό εκδόθηκε αρχικώς ο ν. **360/1976 (Φ.Ε.Κ. Α' 151)**, ο οποίος προέβλεπε τη σύνταξη χωροταξικών σχεδίων, εθνικών, αναφερομένων στο σύνολο της Χώρας, περιφερειακών, αναφερομένων σε συγκεκριμένο τμήμα της, και ειδικών, αναφερομένων σε συγκεκριμένο τομέα παραγωγής ή σε συγκεκριμένη λειτουργία, δραστηριότητα ή δίκτυο υποδομής, καθώς και χωροταξικών προγραμμάτων (άρθρο 1).

Περαιτέρω με τις διατάξεις του **Ν.947/79** «Περί οικιστικών περιοχών» επιχειρήθηκε να μπει φραγμός στην ανεξέλεγκτη πολεοδομική και οικοδομική ανάπτυξη, εισάγοντας δύο επίπεδα σχεδιασμού, θεσμοθετώντας χρήσεις και εφαρμόζοντας την εισφορά σε γη και χρήμα.

Ειδικότερα με τον νόμο αυτό, όπως ορίζονταν στο αντίστοιχο άρθρο σκοπός ήταν ο καθορισμός της έννοιας και των λειτουργιών της οικιστικής περιοχής, των όρων και προϋποθέσεων, ως και της διαδικασίας για τον χαρακτηρισμό,

οριοθέτηση και γενική πολεοδομική διαρρύθμιση και ανάπτυξή της. Επίσης και ο καθορισμός των όρων και του τρόπου συμμετοχής των ιδιοκτητών των περιλαμβανομένων στην οικιστική περιοχή ακινήτων, στην δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων και στην εκτέλεση των βασικών πολεοδομικών έργων για την εξασφάλιση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως ή αναμορφώσεως αυτής.

Υποστηρίζεται, πως ο Έλληνας νομοθέτης προέβη στη θέσπιση των διατάξεων του εν λόγω νόμου, εμπνευσμένος από την ιδεολογία αυτή ως αποτυπώθηκε στο Σύνταγμα του 1975, το οποίο **καθιερώνει το περιβάλλον ως έννομο αγαθό, ανάγει την ποιότητα ζωής σε νομική έννοια και υποχρεώνει το κράτος να την προστατεύει.**

Το ως άνω νομοθέτημα προβλέπει για πρώτη φορά δύο επίπεδα σχεδιασμού, το χωροταξικό και πολεοδομικό. Το πρώτο από αυτά είναι η «Γενική Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης» και το δεύτερο είναι οι «Πολεοδομικές Μελέτες των ζωνών οικιστικών περιοχών»<sup>10</sup> Περαιτέρω στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 947/1979 "Περί οικιστικών περιοχών" (ΦΕΚ, 169) ορίζεται ότι: "*1. Ως οικιστική περιοχή χαρακτηρίζεται δια του κατά το άρθρο 14 παρ. 1 του παρόντος νόμου προεδρικού διατάγματος εδαφική έκταση, η οποία, ως εκ της θέσεώς της και της φυσικής διαμορφώσεως... του εδάφους και των κρατουσών εις αυτήν συνηθών, δύναται να χρησιμοποιηθεί προς οικοδόμηση και την δι' αυτής εξυπηρέτηση της διαβίωσης και της οργανωμένης κοινωνικής ζωής και παραγωγικής δραστηριότητας του ανθρώπου. 2. Η οικιστική περιοχή δύναται να περιλαμβάνει και εξυπηρετεί μίαν ή πλείονας χρήσεις γης... 3.*

Ειδικότερα από την ίδρυση του Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ) με τον **N.1032/80** ξεκίνησε συστηματικά η προσπάθεια μέσα από μια σειρά νομοθετημάτων που στόχο είχαν την οργάνωση του χώρου και την κρατική μέριμνα για την αποτροπή της άναρχης πολεοδομικά ανάπτυξης της χώρας.

Ακολούθως, νομοθέτημα επίσης σταθμός, υπήρξε ο **N.1337/83** «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» που δημιουργήθηκε πρωτίστως για να ρυθμίσει επείγουσες πολεοδομικές και να θέσει νέες βάσεις στα πολεοδομικά δεδομένα, να αντιμετωπίσει γενιές

---

<sup>10</sup> Τζίκα – Χατζοπούλου Α. (2003). ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., σσ. 30-31

αυθαιρέτων και τελικά απετέλεσε έναν επίσης πολεοδομικό νόμο, σταθμό για την Ελλάδα.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία διατυπώνεται ύστερα από αξιολόγηση των οικιστικών αναγκών και των προβλεπόμενων επιπτώσεων της πολεοδομικής ρύθμισης στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και στους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους, και περιέχει γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις, που συνιστούν στρατηγικό σχεδιασμό με μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις και ρυθμίσεις. Δεν αποκλείεται, όμως, σε περίπτωση μεταβολής των αντικειμενικών όρων και συνθηκών, κατ' εκτίμηση των οποίων καταρτίστηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, ή αν ανακύπτουν νέες ανάγκες, καταλλήλως τεκμηριούμενες, να προσαρμόζεται αναλόγως και ο πολεοδομικός σχεδιασμός με τροποποίηση αυτού.

Τα βασικά χαρακτηριστικά του ως άνω νόμου 1337/1983 είναι τα ακόλουθα: Αναφέρεται σε επεκτάσεις ή εντάξεις πολεοδομικών σχεδίων σε περιοχές κύριας κατοικίας. Αυτές αφορούν κατά κανόνα περιοχές «εκτός σχεδίου πόλεως» ή εντός εάν είναι πολεοδομικά προβληματικές και χρειάζονται αναμόρφωση. Περιέχει νέες ρυθμίσεις, κυρίως όσον αφορά τις περιοχές που θα αναπτύσσονται με κανονιστικούς όρους δόμησης. Προβλέπει εκτεταμένες συμμετοχικές διαδικασίες του πληθυσμού κατά τις περιόδους σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων. Στο άρθρο 2 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α) ορίζεται: "1. Για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού κατά το προηγούμενο άρθρο καταρτίζεται γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Το σχέδιο καλύπτει όλες τις πυκνοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας. 2. Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά το νόμο αυτό στοιχεία... την υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες... τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, που αναφέρεται στις χρήσεις της... και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον".

Περαιτέρω όπως προαναφέρθηκε, την δεκαετία του 1980 καταγράφεται συστηματικά έντονη ευαισθητοποίηση των πολιτών σε παγκόσμια κλίμακα, στα ζητήματα προστασίας περιβάλλοντος, τα οποία στην Ελληνική έννομη τάξη αποτυπώθηκαν με την έκδοση του ν. 1650/1986, με τον οποίο θεσπίστηκε σειρά διατάξεων για την προστασία του περιβάλλοντος.

Ειδικότερα Η συνδιάσκεψη του ΟΗΕ στη Στοκχόλμη για το Ανθρώπινο Περιβάλλον (5-16 Ιουνίου 1972) ήταν η απαρχή σε παγκόσμιο κυβερνητικό επίπεδο για την προστασία του περιβάλλοντος. Η Αρχή του Βιώσιμου Αστικού Περιβάλλοντος εξαγγέλλεται στη Διακήρυξη της Στοκχόλμης με την αρχή 15, όπου ορίζεται ότι «ο σχεδιασμός πρέπει να εφαρμόζεται σε ανθρώπινους οικισμούς και αστικά κέντρα με επιδίωξη να αποφεύγονται δυσμενείς επιδράσεις στο περιβάλλον και να επιτυγχάνονται τα καλύτερα δυνατά κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά οφέλη για όλους». Είκοσι χρόνια μετά, ακολούθησε η Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (UNCED) που πραγματοποιήθηκε στο Ρίο ντε Τζανέιρο (3-14 Ιουνίου 1992), όπου ο ΟΗΕ δοκίμασε να προωθήσει ένα Σχέδιο Δράσης (τον Οδηγό Agenda 21) με σκοπό «τη ρύθμιση και τον αποτελεσματικό έλεγχο των οικονομικών, τεχνολογικών και θεσμικών συστημάτων, έτσι ώστε οι κάτοικοι του πλανήτη να επιβιώσουν και να συμβιώσουν μέσα σε ένα ισόρροπο περιβάλλον» (παρ. 7). Η Παγκόσμια Διάσκεψη στο Γιοχάνεσμπουργκ (26 Αυγούστου - 4 Σεπτεμβρίου 2002), τέλος, εγκαινιάζει την τρίτη φάση ανάπτυξης του Διεθνούς Δικαίου Περιβάλλοντος και αποτελεί την κατάληξη μίας δεκαετίας μακρών συζητήσεων, σχετικών με τη βιώσιμη ανάπτυξη, και μίας τριακονταετίας από την ορμητική εισβολή του περιβάλλοντος στην κεντρική πολιτική σκηνή.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Π. Γρηγορίου, Γ. Σαμιώτης, Ρ. Τσάλτας, Η συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών (Rio de Janeiro) για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη, 1993, ακόμη Β. Καραγεώργου, Η παγκόσμια διάσκεψη του Γιοχάνεσμπουργκ για την αειφόρο ανάπτυξη, ΠερΔικ 3/2002, σ. 495 και της ίδιας, Η παγκόσμια διάσκεψη του Γιοχάνεσμπουργκ και η διεθνής συνεργασία για την αειφόρο ανάπτυξη, ΕΔΔΔ 1/2003, Ευ. Ραυτόπουλος, Όψεις της διαδρομής του διεθνούς δικαίου του περιβάλλοντος από τη Στοκχόλμη στο Γιοχάνεσμπουργκ (1972-2002), Γρ. Τσάλτας, Από τη διακήρυξη του Ρίο για το περιβάλλον και την ανάπτυξη στην πολιτική διακήρυξη του Γιοχάνεσμπουργκ για την αειφόρο ανάπτυξη και Μ. Μοδινός, Τα πορίσματα του Γιοχάνεσμπουργκ, μία πρώτη ανάγνωση σε: Γρ. Τσάλτας (επιμ.), Γιοχάνεσμπουργκ, η Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για την Αειφόρο Ανάπτυξη, 2003, σ. 75 επ.

Όπως δε έχει κριθεί, ο συνταγματικός (άρθρο 24 παρ. 1 και 2) σκοπός της προστασίας του περιβάλλοντος και της εξασφάλισης των άριστων δυνατών όρων διαβίωσης του πληθυσμού είναι, καταρχήν, επιτεύξιμος, κατά την έννοια των οικείων συνταγματικών διατάξεων, **μέσω της σύνδεσης της προστασίας του περιβάλλοντος με την οικονομική ανάπτυξη, επίσης θαλπόμενη από το Σύνταγμα, η οποία, κατά το γράμμα της οικείας συνταγματικής διάταξης (άρθρο 106 παρ. 1) καταλαμβάνει όλους τους τομείς της οικονομίας και, επομένως, επηρεάζει όλες τις κρατικές αποστολές, και αυτήν της προστασίας του περιβάλλοντος, συνδιαμορφώνοντας το περιεχόμενό τους.**

Τούτο δε διότι ο σεβασμός του περιβάλλοντος ως συλλογικού αγαθού και η διατήρηση της ποιότητάς του όχι απλώς δεν αποκλείουν, αλλά προϋποθέτουν την οικονομική ανάπτυξη και διευκολύνονται από αυτή. Ενόψει τούτων, η έγκριση χωρικού σχεδίου, το οποίο προβλέπει και οργανώνει δραστηριότητες εν δυνάμει επιβαρυντικές του περιβάλλοντος (π.χ. βιομηχανικές, οικιστικές ή άλλες) σε περιοχές που δεν είχαν αποτελέσει αντικείμενο χωρικού σχεδιασμού, όπου κάθε παρόμοια δραστηριότητα ήταν, καταρχήν, μη επιτρεπτή γι' αυτό το λόγο, δεν μπορεί να νοηθεί ως υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, ούτε ως ανεπίτρεπτη επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, άλλων, μάλιστα, περιοχών. Περαιτέρω, δεν μπορεί να νοηθεί ως υποβάθμιση ή επιδείνωση του περιβάλλοντος και των συνθηκών διαβίωσης γειτονικών περιοχών, η μεταβολή καθεστώτος διαχείρισης του χώρου που χαρακτηρίζεται από ασυνέχεια και ανορθολογισμό και, ιδίως, από δυσαρμονία μεταξύ των νομοθετημάτων που εκφράζουν τον ήδη ισχύοντα σχεδιασμό διαφόρων επιπέδων, αφού η έγκριση υποδεέστερων σχεδίων μέσω των οποίων υλοποιείται ο υπερκείμενος χωροταξικός σχεδιασμός, είναι, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 2152/2015 Ολομ., 604/2002 Ολομ., 2403/1997 Ολομ.), υποχρεωτική για το νομοθέτη και τη Διοίκηση.

Περαιτέρω την δεκαετία του 80 εκδόθηκε **και το από 23.2.1987(Δ' 166) προεδρικό διάταγμα περί χρήσεων γης.**

Είναι γεγονός πως το περιεχόμενο του όρου «χρήσεις γης» και εν γένει ο όρος αυτός, μέχρι σήμερα και παρά το γεγονός ότι έχει αποτελέσει αντικείμενο έντονου ενδιαφέροντος από πολεοδόμους, χωροτάκτες, αλλά και περιβαλλοντολόγους, δεν φαίνεται να απασχόλησε ιδιαίτερα τους νομικούς, με

αποτέλεσμα να μην έχει αξιολογηθεί και εμπλουτιστεί ο όρος αυτός από τη νομική επιστήμη και θεωρία.

Προς επίρρωση τούτου επισημαίνεται ότι ο εν λόγω όρος αναφέρεται σχεδόν αποκλειστικά, στον πληθυντικό αριθμό, δηλαδή γίνεται λόγος για «χρήσεις γης» και όχι για «χρήση γης», σαν να πρόκειται απλώς για μια ορολογική σύμβαση της πολεοδομίας και χωροταξίας, που περιγράφει ένα εμπειρικό φαινόμενο.<sup>12</sup>

Σύμφωνα με τον κ. Χαϊνταρλή, η «χρήση γης», πέρα από μία ορολογική επινόηση με χρηστική αξία, αποτελεί έναν θεσμό του δικαίου, η οποία δεν περιγράφει απλώς ένα εμπειρικό φαινόμενο, δηλαδή μία α' ή β' χρήση, αλλά ενέχει την παράμετρο της χαλαρής ή ισχυρής, προγραμματικής ή κανονιστικής βούλησης του δικαίου να προκρίνει ή να ευνοήσει για έναν τόπο την/τις α' ή τη β' χρήση/σεις. Με άλλα λόγια, με τον όρο «χρήση γης» νοείται ο οποιοσδήποτε αναγνωριζόμενος από το δίκαιο προορισμός του εδάφους, με σκοπό την πραγμάτωση κάποιου συγκεκριμένου ή συγκεκριμένων κάθε φορά σκοπών.<sup>13</sup>

Με μια άλλη προσέγγιση ως «χρήση γης» μπορούμε να ονομάσουμε τη λειτουργική δραστηριοποίηση του χώρου, του εδάφους/κτισμάτων/έργων υποδομής, με σκοπό την απεικόνιση στο πολεοδομικό σχέδιο των χρήσεων των επιφανειών του οικισμού και την παρουσίαση της κατανομής και τοπολογικής ένταξης των διαφόρων πολεοδομικών λειτουργιών στον χώρο. Πρόκειται για σύνολο δραστηριοτήτων αναπτυσσόμενων στον χώρο, ως αποτέλεσμα ανθρώπινης δραστηριότητας. Ο καθορισμός των χρήσεων γης δέον να γίνεται με την αξιοποίηση ποιοτικών (το είδος, τη θέση και τη μορφή της χρήσης, ήτοι σημειακή μορφή-νοσοκομεία, γραμμική μορφή-γραμμικά εμπορικά κέντρα κατά μήκος των αρτηριών και επιφανειακή-δόμηση της κατοικίας) και ποσοτικών (η σύνθεση-πόλη, Δήμος, οδός, το μέγεθος-η μονάδα του είδους της χρήσης και η ένταση-πληθυσμιακά στοιχεία, πυκνότητα κλπ.).<sup>14</sup>

Περαιτέρω οι χρήσεις γης αποτελούν συνέπεια κοινωνικής και οικονομικής εξέλιξης και εκφράζουν συσχετισμούς, ενώ έμφαση δίδεται στην ιστορικότητα

---

<sup>12</sup> Χαϊνταρλής, Μ. (2010). Χρήσεις γης και Δίκαιο της Πολεοδομίας, Περιβάλλον και Δίκαιο της Πολεοδομίας, τευχ. 2, 258επ

<sup>13</sup> Χαϊνταρλής, Μ. (2010). Χρήσεις γης και Δίκαιο της Πολεοδομίας, Περιβάλλον και Δίκαιο της Πολεοδομίας, τευχ. 2, 258επ

<sup>14</sup> Παναγιώτης Γαλάνης Δικηγόρος, ΔΝ, Μεταδιδακτορικός ερευνητής Δικαίου Περιβάλλοντος Νομικής ΕΚΠΑ. Άρθρο19.04.2024Νομική βιβλιοθήκη

μιας χρήσης, η οποία, εξάλλου, μπορεί να συνεκτιμάται και από τη Διοίκηση (π.χ. Νεάπολη στην Αθήνα, τα Λαδάδικα στη Θεσσαλονίκη κλπ.). Άλλη συνέπεια της ιστορικοκοινωνικής ανάγνωσης των χρήσεων γης είναι – σε κοινωνιολογικό πρωτίστως επίπεδο – η εμφάνιση συγκρούσεων και ανταγωνισμού μεταξύ των χρήσεων. Η δυναμικότητα των χρήσεων γης υπογραμμίζει και τη σχέση και αλληλεπίδρασή τους και με την αστική κινητικότητα (π.χ. ένα supermarket κρήζει συνεχούς ανεφοδιασμού κλπ.).<sup>15</sup>

Επίσης η χρήση γης εδώ και τρεις δεκαετίες περίπου νομολογιακά συνδέεται και με το «πολεοδομικό κεκτημένο» Σύμφωνα, με την αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου, οι νεότερες χρήσεις του ΓΠΣ δεν πρέπει να επιβαρύνουν το περιβάλλον, ή να επιδεινώνουν τις συνθήκες διαβίωσης των πολιτών π.χ. κατάργηση χώρων πρασίνου ή κοινόχρηστων, χωρίς τήρηση περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Επίσης, όπως έχει γίνει δεκτό από τη νομολογία, δεν επιτρέπεται οι χρήσεις γης που προβλέπονται στην πολεοδομική μελέτη να παρεκκλίνουν εκείνων του ΓΠΣ (από τη δημοσίευση της έγκρισής του).

Στο άρθρο 1 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεως γης (φ. 166/6.3.1987, τευχ. Δ), όπως συμπληρώθηκε με το από 8.12.1990 π.δ/γμα (φ. 706/19.12.1990, τευχ.Δ), καθορίζονται οι κατηγορίες χρήσεων γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων αφενός σύμφωνα με την γενική πολεοδομική τους λειτουργία (παρ. Α), κατά την οποία οι χρήσεις κατατάσσονται σε εννέα κατηγορίες, μεταξύ των οποίων οι ?1. Αμιγής κατοικία. 2. Γενική κατοικία. 3. Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς. 4. Μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή - μέση όχληση, βιομηχανικό πάρκο (ΒΙΠΑ) - βιοτεχνικό πάρκο (ΒΙΟΠΑ) προς εξυγίανση...? και αφετέρου σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία (παρ. Β).

Περαιτέρω, στα άρθρα 2 έως και 10 του προεδρικού αυτού διατάγματος καθορίζεται το περιεχόμενο των κατά την παράγραφο Α του άρθρου 1 γενικών κατηγοριών χρήσεων με την απαρίθμηση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης κατά την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία που αντιστοιχούν σε καθεμία από τις κατηγορίες αυτές. Τέλος, στο άρθρο 11 παρ. 1 του ίδιου προεδρικού διατάγματος προβλέπεται ότι ?από την πολεοδομική μελέτη ,είναι δυνατόν

---

<sup>15</sup> Παναγιώτης Γαλάνης Δικηγόρος, ΔΝ, Μεταδιδακτορικός ερευνητής Δικαίου Περιβάλλοντος Νομικής ΕΚΠΑ. Άρθρο19.04.2024Νομική βιβλιοθήκη



ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

Με τις παραπάνω διατάξεις του από 23.2.1987 π.δ/τος όπως έχουν ερμηνευτεί, ενόψει και της προαναφερόμενης συνταγματικής επιταγής για ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, και ιδίως από τα άρθρα 2 έως και 10 αυτού, στα οποία ορίζονται ειδικότερες χρήσεις για κάθε γενική κατηγορία χρήσεων κατά τρόπο περιοριστικό, όπως προκύπτει από τη διατύπωση των άρθρων αυτών, στα οποία ρητώς αναφέρεται ότι επιτρέπονται μόνον οι απαριθμούμενες για κάθε γενική κατηγορία χρήσεις, **καθιερώνεται το σύστημα της τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης**. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, κατά τον πολεοδομικό **σχεδιασμό δεν επιτρέπεται ανάμειξη χρήσεων γης κατά τρόπο ώστε να νοθεύονται οι κατηγορίες που θεσπίζονται με το παραπάνω προεδρικό διάταγμα**, αλλ' η Διοίκηση οφείλει να επιλέγει για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων με το περιεχόμενο, το οποίο ορίζεται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού, και με τη δυνατότητα να αποκλείει ορισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις εφόσον δεν παραβλάπεται η πολεοδομική λειτουργία της οικείας κατηγορίας (βλ. ΣτΕ 3756/2000).

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι η ορθή εφαρμογή της χρήσης γης αποτελεί πάντα το ζητούμενο και περισσότερο από ποτέ άλλοτε καθίσταται στο σήμερα απαιτητή, λόγω της κλιματικής απορρύθμισης, της κρίσης των πόλεων, αλλά και του εντεινόμενου διεθνικού χωρικού ανταγωνισμού.

Με την διαφύλαξη της ορθής εφαρμογής τότε μόνο, μπορεί να πραγματωθεί το τρίπτυχο «προστασία του περιβάλλοντος», κοινωνική συνοχή», «ανταγωνιστικότητα».

Οι χρήσεις γης σήμερα καθορίζονται **από το π.δ59/2018**, το οποίο προσδιορίζει το εύρος και περιεχόμενο των κατηγοριών χρήσεων γης, που θα εφαρμόζονται εφεξής από τον πολεοδομικό σχεδιασμό για την οργάνωση και λειτουργία των οικιστικών κέντρων της χώρας αλλά και του εξωαστικού χώρου.

Ειδικότερα **με το π.δ. 59/2018** για τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης (Α' 114), ειδικώς **η χρήση “καζίνο”, θεωρείται “εντατική τουριστική χρήση για περιορισμένες ομάδες χρηστών”** (βλ. ΣτΕ

2403/1997 Ολομ), **επιτρέπεται μόνο σε περιοχές με γενική χρήση, κατά το άρθρο 1, “Τουρισμός-Αναψυχή”**, σε αντίθεση με τους “χώρους διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων”, που προβλέπονται, ως επιτρεπόμενη χρήση, και σε περιοχές “Γενικής κατοικίας” ή με γενική χρήση “Πολεοδομικό κέντρο- κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς”.

Αντιστοίχως δε, και στο **προϊσχύσαν διάταγμα, έτους 1987, περί κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης (Δ’ 166)**, η χρήση “καζίνο” **επιτρεπόταν μόνο στις περιοχές “Τουρισμού-Αναψυχής”** (βλ. άρθρο 8 περ. 17, που προστέθηκε με το άρθρο 6 παρ. 18 περ. α’ του ν. 2160/1993), ενώ η χρήση που αφορά τους χώρους διεξαγωγής “τυχερών παιγνίων” ήταν επιτρεπτή στις περιοχές γενικής κατοικίας και **πολεοδομικού κέντρου** (βλ. άρθρο 3 περ. 15 και άρθρο 4 περ. 20, που προστέθηκαν με το άρθρο 54 παρ. 15 του ν. 4002/2011).

Ακολούθησε ο **Ν.2508/97** «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» όπου πρόκειται για έναν πολεοδομικό νόμο για την επέκταση, ανάπλαση και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας. Η φιλοσοφία αυτού του νόμου είναι ότι θέτει εξ αρχής ένα γενικό πλαίσιο πολεοδομικών αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών για την οργάνωση και ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών που θα επέλθει, με σκοπό να προκύψει πραγματική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και να εξασφαλιστεί και διατηρηθεί η βιωσιμότητα των πόλεων, των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους.

Χαρακτηριστικό πλεονέκτημα των νέων νόμων είναι ότι οι απαιτούμενες προς σύνταξη διαδοχικές μελέτες, δεν πρέπει να είναι αυτόνομες μεταξύ τους, αλλά να αποτελούν «δίδυμα» μελετών με κάθετη σύνδεση. Δηλαδή η μελέτη ξεκινώντας από την επεξεργασία αναλυτικών στοιχείων καταλήγει σε πρόταση για τους τρόπους και όρους ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής σε συνάρτηση με τις επισημασμένες ανάγκες.

Ακολούθως, **εκδόθηκε ο ν. 2742/1999 (Φ.Ε.Κ. Α’ 207)**, με το άρθρο 18 (παρ. 1) του οποίου καταργήθηκε ο ν. 360/1976. Σε αυτό το σημείο, πρέπει να επισημανθεί ότι εργαλείο ειδικού σχεδιασμού, είχε προβλεφθεί με το άρθρο 11 του ν. 2742/1999, που θέσπιζε τις Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), το οποίο ουδέποτε εφαρμόστηκε στην πράξη.

Συμπεριλαμβάνεται όμως μεταξύ εκείνων των σχεδιασμών που δεν καταργήθηκαν, αλλά με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 εδ. β του ν. 4447/2016, προβλέπεται να εναρμονισθούν προς τις διατάξεις του, με την έκδοση π.δ.

Με το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος: «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας». Ειδικότερα, στο άρθρο 1 του νόμου 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 207/7-10-1999) ορίζεται ότι σκοπός του νόμου αυτού είναι μεταξύ άλλων η θεσμοθέτηση διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού **που προωθούν την αειφόρο και ισόρροπο ανάπτυξη, ενώ και οι στόχοι και οι αρχές του χωροταξικού σχεδιασμού που περιέχονται στο άρθρο 2 του αυτού νόμου**, όπως είναι η αρχή της αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των πολιτών και της βελτίωσης των υποδομών στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδιαίτερα στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, εξυπηρετούν την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη.

Και ο νέος νόμος, προβλέπει χωροταξικό σχεδιασμό στα ανωτέρω τρία επίπεδα, ως μέσα δε του χωροταξικού σχεδιασμού προβλέπει: 1. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο ορίζεται ως σύνολο κειμένων και διαγραμμάτων, όπου καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες που επηρεάζουν μακροπρόθεσμα την χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του συνόλου της χώρας, αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και, εν όψει των ανωτέρω, προσδιορίζονται, με προοπτική 15 ετών, οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής. Μεταξύ των αντικειμένων του Γενικού Πλαισίου περιλαμβάνονται και οι κατευθύνσεις για «τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων», οι οποίες αποτελούν «τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων...που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του εθνικού χώρου» (άρθρο 6 παρ. 1). Το Γενικό Πλαίσιο εγκρίνεται από την Ολομέλεια της Βουλής, κατά τη διαδικασία του άρθρου 79 παρ. 8 του Συντάγματος (άρθρο 6 παρ. 3). 2. Τα

Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα οποία εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις γενικές κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου, είτε σε τομεακό επίπεδο, δηλαδή προβαίνουν στη «χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας», είτε σε ειδικές περιοχές του ελληνικού χώρου «και ιδίως τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα» (άρθρο 7 παρ.1). Στην εισηγητική έκθεση επί του άρθρου 7 αναφέρεται ότι τα ειδικά πλαίσια είναι «στρατηγικά εργαλεία», τα οποία συγκροτούν μαζί με το Γενικό Πλαίσιο «σύνολο εθνικών κατευθύνσεων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης», ότι «η εμβέλεια των Ειδικών Πλαισίων είναι σε κάθε περίπτωση εθνικού χαρακτήρα» και δεν πρέπει να συγκέεται με κατώτερου επιπέδου χωροταξικά σχέδια. Ως παράδειγμα αντικειμένου που εμπίπτει στις ρυθμίσεις των Ειδικών Πλαισίων, στην εισηγητική έκθεση αναφέρεται και «η χωρική διάρθρωση των τουριστικών δραστηριοτήτων». 3. Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα οποία εναρμονίζονται με το Γενικό Πλαίσιο και τα Ειδικά Πλαίσια και καθορίζουν, σε επίπεδο Περιφέρειας ή, αν αυτό επιβάλλεται, σε επίπεδο νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων ή άλλων γεωγραφικών ενοτήτων της Περιφέρειας, μεταξύ άλλων: «τις κατευθύνσεις και τα προγραμματικά πλαίσια για τη χωροθέτηση των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και ιδίως τις περιοχές, υπό μορφή εναλλακτικών δυνατοτήτων, στις οποίες θα αναζητηθεί, κατά προτεραιότητα, ο καθορισμός Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων...» (άρθρο 8 παρ. 1-2). Στην εισηγητική έκθεση επί του άρθρου 8 αναφέρεται ότι βασικός σκοπός του Περιφερειακού Πλαισίου είναι, εξειδικεύοντας τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου και των Ειδικών Πλαισίων στο επίπεδο της Περιφέρειας, να αποτελεί το πλαίσιο αναφοράς του κατώτερου χωρικού σχεδιασμού, δηλ. των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) και των Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.), για τη λειτουργική ολοκλήρωσή τους και τη συνεκτική διαχείριση του χώρου. 4. Οι

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.), οι οποίες αντικαθιστούν τις Ζώνες Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΖΩ.Α.Π.Δ.) που προβλέπονταν στο άρθρο 24 του ν. 1650/1986. Αποτελεί μηχανισμό χωροταξικού σχεδιασμού κατωτέρου επιπέδου και οφείλει να ακολουθεί τις σχετικές με την οριοθέτηση ΠΟΑΠΔ προτάσεις του οικείου Περιφερειακού Πλαισίου.

Τέλος, στην παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 2742/1999 ορίζεται ότι: «Ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας, ζώνες οικιστικού ελέγχου, περιοχές του άρθρου 24 του Ν. 1650/1986 ή άλλα σχέδια χρήσεων γης, που εγκρίνονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων και αν αυτά ελλείπουν προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω πλαισίων, η έγκριση των ρυθμιστικών σχεδίων, των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και λοιπών σχεδίων χρήσεων γης, καθώς και η έκδοση άλλων κανονιστικών και ατομικών πράξεων με τις οποίες επιχειρείται ρύθμιση του χώρου, γίνεται μετά από συνεκτίμηση των διαθέσιμων στοιχείων του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενες ή υπό εξέλιξη μελέτες χωροταξικού χαρακτήρα».

Ακολούθησε ο **ν.4269/2014** σύμφωνα με τον οποίο, ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με το περιεχόμενό του, σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό. Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια καθώς και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής.

Τον ως άνω νόμο διαδέχθηκε ο **ν.4447/2016** και ακολούθως κάποια βασικά άρθρα αυτού ισχύουν ως τροποποιήθηκαν με **τον ν.4759/2020**.

Με **τον ν. 4447/2016, με το άρθρο 14** του οποίου καταργήθηκαν τα άρθρα 1-13α του ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη»(Α' 142), καθιερώθηκε σύστημα χωρικού σχεδιασμού με

σκοπό, κατά την εκτίμηση της οικείας αιτιολογικής έκθεσης, την ενίσχυση της αναπτυξιακής προοπτικής της Χώρας, την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής και δικαιοσύνης. Ο εν λόγω νόμος τροποποιήθηκε αρχικά σε επιμέρους διατάξεις με το άρθρο 99 του ν. 4685/2020 (Α' 92) και εν συνεχεία με τον ν. 4759/2020 «Χωρικός Σχεδιασμός-Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 245), ο οποίος στο κεφάλαιο Α' περιλαμβάνει διατάξεις, που σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου αυτού αποσκοπούν στην απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και τη διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων. Εξάλλου, υπήρξαν περαιτέρω τροποποιήσεις σε επιμέρους διατάξεις του ν. 4447/2016 με τους ν. 4787/2021 (Α' 44) και 4819/2021 (Α' 129), καθώς και με τους ν. 4872/2021 (Α' 247/10.12.2021) και 4876/2021 (Α' 251/23.12.2021).

Ειδικότερα, στο άρθρο 1 παρ. 1 περ. α' και β' του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 4759/2020, ορίζεται ότι: «1. Για την εφαρμογή του παρόντος, 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 ... ». Στο άρθρο 2 του νόμου, όπως τροποποιήθηκε με τα άρθρα 99 παρ. 1 του ν. 4685/2020 και 2 παρ. 2 του ν. 4759/2020 ορίζεται ότι: «1. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό: α. Στην κατηγορία του χωροταξικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 (πρώτο επίπεδο), τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6 και τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια του άρθρου 5 του ν. 4546/2018 (Α' 101) τα οποία μετονομάζονται σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (δεύτερο επίπεδο). β. Στην κατηγορία του πολεοδομικού σχεδιασμού

υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού. 2. Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων, β) τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. 3. Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου. 4. Η σχέση μεταξύ των κατηγοριών και επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού είναι ιεραρχική αλλά με περιθώρια ευελιξίας και ανάδρασης, με βάση τις έννοιες της διαβάθμισης της δεσμευτικότητας των κατευθύνσεων, και της εξειδίκευσης, της συμπλήρωσης και της τροποποίησης των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, όταν και όπως κάτι τέτοιο παρέχεται ως δυνατότητα από ένα υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο σε ένα υποκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο. 5.α. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται «Τοπικό Χωρικό Σχέδιο» νοείται εφεξής «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο» του παρόντος άρθρου. β. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο» νοείται εφεξής «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο» του παρόντος άρθρου». Περαιτέρω, το άρθρο 8 του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020 και τροποποιήθηκε με το άρθρο δέκατο ένατο παρ. 2 του ν. 4787/2021, με τα άρθρα 118 παρ. 4 και 119 παρ. 7 του ν. 4819/2021 και με το άρθρο 18 παρ. 1-2 του ν. 4872/2021, ορίζει τα εξής: «1.α. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.).

Στην αιτιολογική έκθεση του **ν.4447/2016** σημειώνεται ότι «Από τους διακηρυγμένους στόχους του ν. 4269/2014 ως βασικοί άξονες του παρόντος νομοσχεδίου παραμένουν: • Η ασφάλεια δικαίου ως βάση για την ορθή οικονομική ανάπτυξη της χώρας. • Η μείωση των προβλεπόμενων κατηγοριών σχεδίων και η απόδοση διακριτού ρόλου και περιεχομένου σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού και κατηγορία σχεδίων με στόχο την επίτευξη της διαδικασίας

σχεδιασμού και την μείωση επικαλύψεων, αντιφάσεων και αντιθέσεων μεταξύ των σχεδίων διαφορετικών επιπέδων. • Η σαφής διάκριση των επιπέδων σχεδιασμού σε στρατηγικό και ρυθμιστικό επίπεδο, καθώς και η αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού με τα επίπεδα άσκησης αναπτυξιακού προγραμματισμού. • Η κατανομή αρμοδιοτήτων σύμφωνα με τη νέα διοικητική διαίρεση της χώρας και τη νομική θωράκιση των πράξεων της διοίκησης, καθώς και, η ελάφρυνση του κεντρικού κράτους μέσω της ανάθεσης της αρμοδιότητας έγκρισης των Ρυμοτομικών Σχεδίων στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας. • Η διαμόρφωση του πλαισίου για την κωδικοποίηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας. 2. Παράλληλα, το παρόν σχέδιο νόμου επιχειρεί να αντιμετωπίσει τα προβλήματα που αναδείχθηκαν με την εισαγωγή του νέου χωρικού συστήματος από τον ν. 4269/2014, κυριότερα των οποίων είναι: • Η ακύρωση του ενιαίου σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο, σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική, με αποτέλεσμα να κυριαρχεί η αποσπασματική ρύθμιση του χώρου στην εδαφική έκταση των δήμων. • Η ακύρωση της σημασίας και του ρόλου του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού ως εργαλείου συντονισμού των τομεακών χωροταξικών πλαισίων και η ταυτόχρονη θεσμική ενίσχυση του κανονιστικού χαρακτήρα των Εθνικών (ειδικών) Χωροταξικών Πλαισίων, απομακρυνόμενων από τον στρατηγικό/ ενδεικτικό χαρακτήρα που οφείλουν να έχουν σε σχέση με το περιεχόμενό τους. • Η κατάργηση του επιπέδου μητροπολιτικού σχεδιασμού που επιτελούσαν τα Ρυθμιστικά Σχέδια • Η ατελής ενσωμάτωση αδιακρίτως των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ) στο σύστημα σχεδιασμού και μάλιστα με τρόπο ώστε να επικαθορίζουν τους θεσμοθετημένους όρους ανάπτυξης και προστασίας στην ευρύτερη περιοχή τους, επιτρέποντας με αυτόν τον τρόπο την απομείωση ή και ακύρωση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων/ σχεδίων χρήσεων γης (ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ/ ΖΟΕ/ Τοπικών Χωρικών Σχεδίων) τα οποία διασφαλίζουν την απαιτούμενη ασφάλεια δικαίου. • Η ενίσχυση συγκεντρωτικών διαδικασιών μέσω της πρόβλεψης ειδικών ρυθμίσεων αναθεώρησης όλων των κατηγοριών σχεδίων. • Η ακύρωση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού ως οργάνου κοινωνικής διαβούλευσης. Το παρόν αντιμετωπίζει τα παραπάνω προβλήματα με τροποποιήσεις που αποσκοπούν: α) στη μείωση της πολυνομίας και του πληθωρισμού, συχνά επικαλυπτόμενων, διατάξεων, β) στην προώθηση της συνοχής και ποιότητας των χωρικών σχεδίων, γ) στην ενίσχυση της δυνατότητας όλων των σχεδίων να ανταποκριθούν στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες και δεδομένα μέσα από την προώθηση πιο ευέλικτων διαδικασιών κατάρτισης και τροποποίησης τους, και



δ) στην ενίσχυση της ασφάλειαςδικαίου που συναρτάται με τη «βεβαιότητα του σχεδίου» (ως βάση παραγωγής του χώρου). Ειδικότερα, προβλέπεται: • Η μετονομασία των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων σε Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια. • Η ενίσχυση του ρόλου των Περιφερειακών Πλαισίων ώστε να αποτελέσουν τον πυλώνα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού (τουλάχιστον μέχρι την ολοκλήρωση του) ως εργαλείων συντονισμού/ σύνθεσης επιμέρους τομειακών χωροταξικών κατευθύνσεων όπως αυτές προβλέπονται από τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και συντονισμού με την αναπτυξιακή πολιτική και χρηματοδοτικά εργαλεία. Προς αυτή την κατεύθυνση, προωθείται η ενίσχυση της δυνατότητας των ΠΠ για συντονισμό και εξειδίκευση-συμπλήρωση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων σε επίπεδο Περιφέρειας με στόχο την επίλυση τυχόν αντιφάσεων/ συγκρούσεων. • Την ενίσχυση του περιεχομένου και συντονιστικού ρόλου της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής. • Βελτίωση του τρόπου ενσωμάτωσης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού ώστε να αποτραπεί το ενδεχόμενο εδραίωσης ενός παράλληλου συστήματος σχεδιασμού το οποίο διατηρεί και ενισχύει τις και' εξαίρεση ρυθμίσεις με δυσμενείς επιπτώσεις τόσο στον χώρο, όσο και στην ασφάλεια δικαίου.

Στη παρ.1 του άρθρου 2 ορίζεται ότι «ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε: α) στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό, στον οποίο υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, και β) ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό, στον οποίο υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια που εκπονούνται σε τοπική κλίμακα.

Περαιτέρω, για τον **ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό, διακρίνονται δύο επίπεδα σχεδιασμού: Στο πρώτο επίπεδο, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 2, περιλαμβάνονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία ρυθμίζουν τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α., καθώς και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Στο δεύτερο επίπεδο, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 3, περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου.»**

Ακολουθως όπως σημειώνεται και στην έκθεση συνεπειών του ν.4759/2020 « Με το ν. 4269/2014 (Α 142) είχε υπάρξει σημαντική πρόοδος στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν αναφερθεί. Με το ν. 4447/2016 (Α 241) υπήρξε κατάργηση πολλών θετικών προβλέψεων του νόμου αυτού, ενώ εισήχθησαν και διατάξεις που ανέτρεψαν την ιεραρχία του χωρικού σχεδιασμού αλλά και κατέστησαν προβληματική την αναγκαία ανάδραση εκ των κάτω προς τα άνω...Σε ένα βαθμό, ιδίως μέσα από τον συντονισμό με άλλες ονοματολογίες, είχε επιχειρηθεί η απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης με το ν. 4269/2014, ωστόσο η προσπάθεια ακυρώθηκε με το ν. 4447/2016. Ακολουθως το π.δ. 59/2017 (Α 89) που εκδόθηκε στη συνέχεια επιδείνωσε μερικώς το πρόβλημα...Αντικαθιστά τον τίτλο του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016. 10 Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Ορίζεται το πεδίο εφαρμογής τους, αλλά και τα ζητήματα που ρυθμίζονται με αυτά. Προσδιορίζονται τα είδη περιοχών που καθορίζονται με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Διασαφηνίζεται η σχέση των τοπικών πολεοδομικών εργαλείων με ειδικά εργαλεία σχεδιασμού (ιδίως ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, Επιχειρηματικά πάρκα). Σημαντική είναι η πρόβλεψη για την ισχύ των ρυθμίσεων των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων, ιδίως ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, η οποία με τη νέα ρύθμιση (της παρ. 5) έχει αμεσότητα, ακόμη και σε σχέση με χρήσεις που ήταν μέχρι τότε καθορισμένες από εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού δεύτερου επιπέδου (πολεοδομική μελέτη). Διατηρείται η πρόβλεψη για τη δυνατότητα αναστολής των οικοδομικών αδειών. Συναφής είναι και η καθιέρωση της δυνατότητας να αναθεωρείται ένα τοπικό πολεοδομικό σχέδιο δέκα (10) έτη μετά την ανάθεση της μελέτης για την εκπόνησή του, καθώς κατά τεκμήριο η μελέτη αυτή θα έχει καταστεί, μετά την πάροδο της δεκαετίας, ανεπίκαιρη. Διευκρινίζεται ακόμη, σε σχέση με την ισχύουσα ρύθμιση, ότι ένα Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο μπορεί να οριοθετεί και οικισμούς προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων στις δημοτικές ενότητες που καλύπτει. Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους, καθώς και τη σχέση τους με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Περιγράφεται η δυναμική διαδικασία για την πρόεγκρισή τους. Ορίζεται με σαφήνεια η σχέση των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα οποία μπορούν να τροποποιούν (χωρίς να απαιτείται

να τηρηθεί η προθεσμία για την αναθεώρηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων), ρύθμιση που συνάδει με τον ειδικό, αναπτυξιακό χαρακτήρα τους. Αντιστρόφως, μόνο κατ' εξαίρεση, μπορεί ένα Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο να τροποποιείται από Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Τέλος, επαναλαμβάνεται η ισχύουσα ρύθμιση, η οποία προσδίδει χαρακτήρα ειδικού πολεοδομικού σχεδίου και σε άλλα εργαλεία σχεδιασμού, όπως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), τα επιχειρηματικά πάρκα και τα ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ. Η διαδικασία για την οριοθέτηση οικισμών προσαρμόζεται στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς απαιτείται να γίνει με προεδρικό διάταγμα σε κάθε περίπτωση. Βελτιώνει οι ρυθμίσεις για τα ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής (τέως πολεοδομικά σχέδια εφαρμογής) προς αποκατάσταση και της ορολογικής ενότητας. Καθιερώνει τον θεσμό του Συντονιστή Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Το όργανο αυτό είναι απαραίτητο για την ταχεία πρόοδο του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα, ο οποίος σήμερα καλύπτει το είκοσι τοις εκατό (20%) περίπου αυτής, αν και πολλά από τα σχετικά σχέδια (κυρίως ΓΠΣ) είναι ήδη ανεπίκαιρα.»

Επειδή με τον ν. 4447/2016 (Α 241), με το άρθρο 14 του οποίου καταργήθηκαν τα άρθρα 1-13α του ν. 4269/2014 (Α 142), **καθιερώθηκε σύστημα χωρικού σχεδιασμού με σκοπό, κατά την εκτίμηση της οικείας αιτιολογικής έκθεσης, την ενίσχυση της αναπτυξιακής προοπτικής της Χώρας**, την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής και δικαιοσύνης. Ο εν λόγω νόμος τροποποιήθηκε αρχικά σε επιμέρους διατάξεις με το άρθρο 99 του ν. 4685/2020 (Α 92) και εν συνεχεία με τον ν. 4759/2020 «Χωρικός Σχεδιασμός-Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α245), ο οποίος στο κεφάλαιο Α' περιλαμβάνει διατάξεις, που σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου αυτού αποσκοπούν στην απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και τη διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων. Εξάλλου, υπήρξαν περαιτέρω τροποποιήσεις σε επιμέρους διατάξεις του ν. 4447/2016 με τους ν. 4787/ 2021 (Α 44) και 4819/2021 (Α 129), καθώς και με τους ν. 4872/2021 (Α 247/10.12.2021) και 4876/2021 (Α 251/23.12.2021) αλλά και μέχρι αυτή την στιγμή έχουν υπάρξει και νεότερες τροποποιήσεις του. Ειδικότερα, στο άρθρο 1 παρ. 1 περ. α' και β' του ν.

4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 4759/2020, ορίζεται ότι: «1. Για την εφαρμογή του παρόντος, 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 ...». Στο άρθρο 2 του νόμου, όπως τροποποιήθηκε με τα άρθρα 99 παρ. 1 του ν. 4685/2020 και 2 παρ. 2 του ν. 4759/2020 ορίζεται ότι: «1. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό: α. Στην κατηγορία του χωροταξικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 (πρώτο επίπεδο), τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6 και τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια του άρθρου 5 του ν. 4546/ 2018 (Α 101) τα οποία μετονομάζονται σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (δεύτερο επίπεδο), β. Στην κατηγορία του πολεοδομικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού.2. Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων, β) τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. 3, Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου. 4. Η σχέση μεταξύ των κατηγοριών και επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού είναι ιεραρχική αλλά με περιθώρια ευελιξίας και ανάδρασης, με βάση τις έννοιες της διαβάθμισης της δεσμευτικότητας των κατευθύνσεων, και της εξειδίκευσης, της συμπλήρωσης και της τροποποίησης των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, όταν και όπως κάτι

τέτοιο παρέχεται ως δυνατότητα από ένα υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο σε ένα υποκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο. 5.α. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται «Τοπικό Χωρικό Σχέδιο» νοείται εφεξής «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο» του παρόντος άρθρου, β. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο» νοείται εφεξής «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο» του παρόντος άρθρου».

Τέλος όπως προαναφέρθηκε, με τον ν.4759/2020 (ΦΕΚ Α 245/9.12.2020) “Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις” τροποποιήθηκαν κάποιες διατάξεις του ν.4447/2016. Στην αιτιολογική του νόμου αναφέρεται ότι « Το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο (ιδίως ο ν. 4447/2016, Α' 241) περιλαμβάνει ασαφείς διατάξεις για την ιεραρχία των χωρικών πλαισίων και σχεδίων και την δεσμευτικότητα των διατάξεών τους, ενώ η διαδικασία που προβλέπει για την επίλυση αντιφάσεων ή ασαφειών των διατάξεων των χωρικών πλαισίων και σχεδίων είναι αναποτελεσματική, ενώ υπονομεύει και την ιεραρχία των σχεδίων. Επιπλέον, αλλοιώνει την κατ' αρχήν συμμετρική σχέση μεταξύ Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Πέραν αυτών, προβλήματα που απορρέουν από άλλα νομοθετήματα είναι οι δυσκολίες οριοθέτησης των οικισμών και του καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή δόμησης (ΖΥΣ). Με το Κεφάλαιο αυτό αντιμετωπίζονται οι παραπάνω αδυναμίες του ν. 4447/2016, εισάγεται ένα νέο όργανο που γνωμοδοτεί σε περιπτώσεις αντιφάσεων ή ασαφειών χωρικών πλαισίων και σχεδίων και καθορίζονται σαφείς, γρήγορες και συνταγματικά αποδεκτές διαδικασίες για την οριοθέτηση των οικισμών και τον καθορισμό ΖΥΣ.»

Επίσης αναφέρεται ότι με το ν. 4269/2014 (Α 142) «είχε υπάρξει σημαντική πρόοδος στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν αναφερθεί. Με το ν. 4447/2016 (Α 241) υπήρξε κατάργηση πολλών θετικών προβλέψεων του νόμου αυτού, ενώ εισήχθησαν και διατάξεις που ανέτρεψαν την ιεραρχία του χωρικού σχεδιασμού **αλλά και κατέστησαν προβληματική την αναγκαία ανάδραση εκ των κάτω προς τα άνω.** Στο πεδίο της οριοθέτησης των οικισμών βασικό νομοθετικό πλαίσιο σήμερα παραμένει το ν.δ. του 1923, τα προβλήματα που προκύπτουν από την παλαιότητα του οποίου δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν με δευτερογενή νομοθεσία.»

## **2.2 Ορισμοί – Περιεχόμενο των πολεοδομικών εργαλείων και επιμέρους χαρακτηριστικά Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών σχεδίων .**

Με το άρθρο 10 του ν.4759/2020 αντικαθίσταται το άρθρο 7 του ν.4447/2016, μετονομάζονται τα Τοπικά χωρικά σχέδια σε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και με το άρθρο 11 αντικαθίσταται το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 και τα ειδικά Χωρικά σχέδια μετονομάζονται σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ)

Περαιτέρω στο άρθρο 2 του ν. 4447/2016 (Α' 245), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 99 παρ. 1 ν. 4685/2020 (Α' 92) ορίζεται ότι ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό (παρ. 1). Στην κατηγορία του χωροταξικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 (πρώτο επίπεδο), τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6 και τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια του άρθρου 5 του ν. 4546/2018 (Α' 101) τα οποία μετονομάζονται σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (δεύτερο επίπεδο).

Στην κατηγορία του πολεοδομικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια, τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού (παρ. 1, περ. β). Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7 τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων (παρ. 2 περ. α' και β').

Με το άρθρο 10 του ν.4759/2020 προβλέπεται η θέσπιση των ρυμοτομικών σχεδίων Εφαρμογής, το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. Για την κατάρτιση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων των άρθρων 7 και Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς

πολεοδόμηση περιοχή Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 7, 8 έως 14, 15 και 19 του ν. 2508/1997 (Α` 124), αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπλασης, ή για προβληματική περιοχή προς πολεοδομική αναμόρφωση, ή για οικισμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, αντίστοιχα.

Περαιτέρω ορίζεται ότι Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ) καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο. Η διαδικασία σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής εκκινεί από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να εκκινήσει και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου δήμου. **Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.** Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την περιέλευση στο οικείο συμβούλιο του σχετικού φακέλου προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας, η διαδικασία μπορεί να συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Με την απόφαση της περ. γ` κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983 (Α` 33). Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α` 228). Η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

## **Ορισμοί**

**1.** Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης

και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.

**2.** Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τα Ε.Π.Σ). αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1. Αν η περιοχή μελέτης του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.)

### **2.3 Ανάλυση βασικών διατάξεων του κανονιστικού πλαισίου**

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 ΤΠΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιλαμβάνουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών: α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ), β) Περιοχές παραγωγικών και



επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.), γ) Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.), δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (Π.Ε.Χ.)

Περαιτέρω για τα **ΕΠΣ** αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1. Αν η περιοχή μελέτης του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).

Τα ΕΠΣ αφορούν την χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους.

Μπορεί επίσης να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.

Η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της, ονομάζεται ζώνη άμεσης επιρροής.

Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης.

Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα Ε.Π.Σ. να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει. 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.

Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται, όταν απαιτείται, η αναθέτουσα αρχή ως προς τις σχετικές μελέτες. Τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

Η έγκριση των Ε.Π.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης οι κατευθύνσεις, οι όροι και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να

τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ε.Π.Σ. μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.

Με την Εγκύκλιο του Γεν. Γραμματέα ΥΠΕΝ ΕΓΓΡ.ΥΠΕΝ 26/2/24:Σχετ.με προσδιορισμό κοινόχρηστης οδού στο πλαίσιο μελετών Ειδικών Πολεοδομικών δίνονται οδηγίες για την εφαρμογή της περ. γ, της παρ. 1, του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 234 του ν. 5037/2023) στην περίπτωση που με το Ε.Π.Σ. προσδιορίζεται κοινόχρηστη οδός, με την οποία επιτυγχάνεται η οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στη ζώνη άμεσης επιρροής ή και στην ευρύτερη περιοχή και ειδικότερα η κυκλοφοριακή σύνδεση με το υφιστάμενο κοινόχρηστο οδικό δίκτυο. Σύμφωνα με το νόμο ισχύουν τα εξής:«γα) Η προσδιοριζόμενη κοινόχρηστη οδός αξιολογείται στο πλαίσιο της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των προτεινομένων από την κύρια μελέτη ρυθμίσεων και κατευθύνσεων του Ε.Π.Σ.. γβ) Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη διάνοιξη της νέας οδού ή τη βελτίωση της χάραξης και των λοιπών τεχνικών χαρακτηριστικών υφισταμένης οδού, ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη, είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ.1. γγ) Η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση των αρμοδίων οργάνων των Υπουργείων Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών και Πολιτισμού και Αθλητισμού στην περίπτωση που η ζώνη απαλλοτρίωσης εμπίπτει σε περιοχή ελεγχόμενη βάσει του ν. 4858/2021 (Α 220), υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή φορέων Γενικής Κυβέρνησης της περ. (β) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α 143) ή φυσικών προσώπων και με δαπάνη του υπερ ού η απαλλοτρίωση ή άλλου προσώπου, που ορίζεται με την πράξη κήρυξης της. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται ο Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α 17). Η προσδιοριζόμενη αποζημίωση βαρύνει τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ.. γδ) Τα παρόδια στην κατά τα ανωτέρω προσδιοριζόμενη και υλοποιούμενη κοινόχρηστη οδό γήπεδα, δεν αποκτούν οικοδομησιμότητα, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις δόμησης που θέτουν τα από 24.5.1985 (Δ 270) και 6.10.1978 (Δ 538) π.δ. ή άλλες

ανάλογες διατάξεις. Η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις δόμησης των εν λόγω γηπέδων καθορίζονται στο πλαίσιο του προεδρικού διατάγματος έγκρισης ή αναθεώρησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας στην οποία εμπίπτουν.»

Τέλος για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης, διευκρινίζεται ότι στη μελέτη του Ε.Π.Σ. θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται συγκεκριμένες μελέτες όπως πλήρης τοπογραφική αποτύπωση της υφιστάμενης οδού με συντεταγμένες στο γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87 κλπ

## **2.4 Νομολογιακές κατευθύνσεις σχετικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό**

Όπως παγίως κρίνεται, η απουσία πολεοδομικής οργάνωσης στον αστικό και οικιστικό χώρο ή η διατήρηση τυχόν υφισταμένου ανορθολογικού πολεοδομικού νομικού καθεστώτος, ιδιαίτερα στον κρίσιμο για τη βιωσιμότητα των πόλεων τομέα των χρήσεων γης, είναι εξ ορισμού ασύμβατη με τη συνταγματική επιταγή για τη διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων των πόλεων και των οικιστικών περιοχών, η οποία μόνο με την ορθολογική ρυθμιστική παρέμβαση του Κράτους μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Τούτο δε, ακόμη και αν το ανορθολογικό πολεοδομικό αυτό καθεστώς περιλαμβάνει και ήπιες χρήσεις, δεδομένου ότι **η ποιότητα των όρων διαβίωσης δεν κρίνεται μόνο σε επίπεδο ιδιοκτησίας ή οικοδομικού τετραγώνου, αλλά, κυρίως, σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και, περαιτέρω, πόλης**, η οποία πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να διαθέτει ορθολογική πολεοδομική οργάνωση, ώστε να είναι βιώσιμη και ικανή να διασφαλίσει τους όρους αυτούς.

Κατά συνέπεια, ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς που έχει, τυχόν, διαμορφωθεί για διάφορους λόγους σε ορισμένη περιοχή κατά παράβαση της εν λόγω συνταγματικής επιταγής, δεν είναι, καταρχήν, νοητό να αποτελεί σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των μεταβολών που πρέπει να επέλθουν σ' αυτό και, ιδίως, να θεωρείται ως ευμενές καθεστώς χρήσεων έναντι εκείνων

που επιχειρείται να εισαχθούν στο πλαίσιο του επιγενομένου εξορθολογισμού του πολεοδομικού καθεστώτος.

Ενόψει τούτου, πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίζεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και της επιταγής ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που αυτό περιέχει, δηλαδή βάσει επιστημονικής μελέτης που εξειδικεύει πορίσματα των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, μπορεί να συμπεριλαμβάνει, καταρχήν θεμιτώς κατά το Σύνταγμα, χρήσεις ακόμη και οκληρότερες για ορισμένες περιοχές από αυτές που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς.

Υπό την αντίθετη εκδοχή, θα παγιωνόταν το πολεοδομικό καθεστώς που θεσπίσθηκε και ίσχυσε κατά παράβαση των παραπάνω συνταγματικών κανόνων και θα ματαιωνόταν ο συνταγματικός σκοπός του ορθολογικού σχεδιασμού των χρήσεων γης, ο οποίος προδήλως αφορά και τις αναγκαίες για τη λειτουργία της βιώσιμης πόλης οκληρές χρήσεις και, μάλιστα, κατεξοχήν αυτές, αφού, άλλωστε, καμία συνταγματική διάταξη δεν επιβάλλει τον εξοβελισμό τους από την πόλη. Κατά τα λοιπά, η πολεοδομική αναρρύθμιση ορισμένης περιοχής ελέγχεται δικαστικώς, τόσο ευθέως, εφόσον η σχετική πράξη προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως, όσο και παρεμπιπτόντως, κατά το κανονιστικό της μέρος, από την άποψη της συμβατότητάς της με τους εξουσιοδοτικούς νόμους, αλλά και τις οικείες συνταγματικές επιταγές, οι οποίες, μεταξύ άλλων, επιτάσσουν να διενεργούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις με ορθολογικά κριτήρια και ύστερα από τη δέουσα εξειδίκευση στη ρυθμιζόμενη περιοχή των πορισμάτων των επιστημών της πολεοδομίας και της χωροταξίας, η οποία τεκμηριώνεται βάσει ειδικής επιστημονικής μελέτης, ελέγχεται δε στο σύνολό της και από την άποψη της συμβατότητας με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, είτε αυτός περιέχεται σε γενικά πολεοδομικά σχέδια (πρβλ. ΣτΕ 4450/2012, 2640/2009 Ολομ.) είτε σε υπέρτερα και των ΓΠΣ ρυθμιστικά σχέδια, όπως είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (βλ. ΣτΕ 936/2017 7μ., πρβλ. ΣτΕ 2675/2001).

Επειδή, επίσης έχει κριθεί ότι (πρβλ. ΣτΕ 2242/2018, 2139/2016, 4769/2013, 3208/2012, 1224/2000, 1524/1993 κ.ά.), οι πολεοδομικές μελέτες και τα ρυμοτομικά σχέδια αποτελούν το σταθερό πλαίσιο της οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών και πρέπει οι ρυθμίσεις τους να έχουν αλληλουχία και ενότητα και να " Κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου ή της μελέτης και την αναζήτηση του πλέον πρόσφορου τρόπου εξυπηρέτησης των

πολεοδομικών αναγκών, δεν αποκλείεται η Διοίκηση να λαμβάνει υπόψη επιβοηθητικώς και παράγοντες αναγόμενους στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και το μέγεθος των επιβαλλόμενων πολεοδομικών βαρών, επιδιώκοντας, κατά το δυνατόν, αφενός την αποφυγή υπέρμετρων επιβαρύνσεων και αφετέρου την ίση μεταχείριση των ιδιοκτητών από απόψεως κατανομής των πολεοδομικών βαρών, υπό τον όρο, πάντως, ότι **η προκρινόμενη ρύθμιση τελεί εντός των πλαισίων εξυπηρέτησης των πολεοδομικών αναγκών, των οποίων η θεραπεία προέχει, κατά νόμον, έναντι της προστασίας των ιδιωτικών συμφερόντων.**

Ειδικότερα, η πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων πρέπει να συνάπτεται προς πολεοδομικά κριτήρια που να αναφέρονται στην ορθολογική διάταξη οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων, στην εξυπηρέτηση των κυκλοφοριακών και εν γένει οικιστικών αναγκών και στην αισθητική προβολή της περιοχής, στο πλαίσιο, δε, των ανωτέρω νόμιμων πολεοδομικών κριτηρίων, μπορεί, και στην περίπτωση αυτή, να λαμβάνονται επιβοηθητικώς υπόψη ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα, εφόσον η θεραπεία τους εναρμονίζεται με το δημόσιο συμφέρον (ΣτΕ 2242/2018 κ.ά.).

Περαιτέρω, έχει ομοίως κριθεί ότι, κατά την έννοια των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, ερμηνευομένων ενόψει της ανωτέρω συνταγματικής επιταγής για ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, όταν εγκρίνεται πολεοδομική μελέτη για τη συνολική πολεοδομική διαρρύθμιση μιας περιοχής, πρέπει να συνιστά ρύθμιση πλήρη και συνολική, τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού χώρου, αφενός μεν, με τον προσδιορισμό των χώρων για την εξυπηρέτηση των δημόσιων αναγκών και λειτουργιών της πόλης, όπως έχουν διαγνωσθεί από τον υπερκείμενο σχεδιασμό, αφετέρου δε, με τον καθορισμό των ορίων της ιδιωτικής οικονομικής δραστηριότητας και της επιδίωξης γενικά των ιδιωτικών συμφερόντων εντός της πολεοδομούμενης περιοχής σε σχέση με τις εν λόγω δημόσιες ανάγκες και λειτουργίες, προκειμένου να εξασφαλίζεται η λειτουργικότητα των οικισμών και οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων. Εξάλλου, εάν κατά τη διοικητική διαδικασία υποβληθούν ενστάσεις των ενδιαφερομένων με ειδικούς ισχυρισμούς, αναγόμενους στην έλλειψη της συνδρομής νόμιμων κριτηρίων, η αιτιολογία, που μπορεί να συμπληρώνεται και από τα στοιχεία του φακέλου, πρέπει να περιέχει ειδική απάντηση στους ισχυρισμούς αυτούς (ΣτΕ 2471/2017, 4769/2013, 4495/2009, 3591/2007, 2086/2006, 413/2005,

2005/2003 Ολομ., 1512/2003, 3440/2002, 2979/2000, 3443/1999, 2124/1999 κ.ά.).

## **2.5 Το πολεοδομικό κεκτημένο**

Ως πολεοδομικό κεκτημένο μπορούμε να ορίσουμε την απαγόρευση χειροτέρευσης (υποβάθμισης) του τρόπου διαβίωσης των κατοίκων με κατ'εξοχήν έκφραση τις χρήσεις γης. Ειδικότερη έκφραση του πολεοδομικού ή εν γένει περιβαλλοντικού κεκτημένου αλλά και της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης συνιστά η αρχή της μη επιδείνωσης των χρήσεων γης που επιτάσσει, οι νεότερες χρήσεις να μην είναι επιβαρυντικότερες για το περιβάλλον και τη ζωή των κατοίκων σε σχέση με το παρελθόν αλλά ενδεχομένως ευμενέστερες. Αυτό ισχύει όχι μόνο για τις τροποποιήσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου με νεότερες νομοθετικές παρεμβάσεις διοικητικών οργάνων αλλά και για τις ρυθμίσεις του αρχικού γενικού πολεοδομικού σχεδίου, οι οποίες προβλέπουν τη δυνατότητα τυχόν τροποποίησης επί το δυσμενέστερο. Ολ 123/2007, σκ. 7μ 2194/2006, 3257/2003, 384/2002, 1027/1999, 3756/2000, ΣτΕ 1027/1999, 495/2000.

Επίσης έχει κριθεί ότι επιδείνωση δεν επιτρέπεται ούτε με την τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου σε σχέση με το αρχικό γενικό πολεοδομικό σχέδιο, γιατί και η τροποποίησή του συνιστά δεύτερο στάδιο πολεοδομικού σχεδιασμού και υποτάσσεται στο πρώτο (ΣΕ 2055/2004, 772/1996, 1865/1994). Για την υποχρέωση τροποποίησης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου απαιτείται μεταβολή των αντικειμενικών δεδομένων και η πάροδος ευλόγου χρόνου -ο οποίος έχει ορισθεί με το άρθρο 4 παρ. 7 ν. 2508/1997 καταρχήν στην πενταετία- χωρίς μάλιστα τη συνδρομή της τελευταίας αυτής προϋπόθεσης, εφόσον πρόκειται για περιορισμένη τροποποίηση του σχεδίου και αυτή οφείλεται σε πλάνη περί τα πράγματα, η οποία καθιστά αδύνατη ή δυσχερή την εφαρμογή του αρχικού σχεδίου, ΣτΕ 385-387/2002 1507/1997 3756/2000. <sup>16</sup>Ο κανόνας του πολεοδομικού κεκτημένου, αποτελεί εξειδίκευση της αρχής της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης και συνιστά φραγμό στις πολεοδομικές επεμβάσεις, που είναι ικανές να επιφέρουν ανεπανόρθωτες

---

<sup>16</sup> Για τη μεταβολή των αντικειμενικών δεδομένων ως προϋπόθεσης οφειλόμενης μεταβολής κανονιστικής πράξης Ι. Μαθιουδάκης, Προβληματισμοί στην παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας της διοίκησης, ΔιΔικ 2004, σ. 1416 (1422-5)

βλάβες στο οικιστικό περιβάλλον και γενικότερα στην ποιότητα ζωής των ανθρώπων. Η τήρηση του κανόνα αυτού απαιτεί από το νομοθέτη και τη διοίκηση ως φορέων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού τη λήψη μέτρων που συντελούν στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, ενώ υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, σταθμίζει τη συγκεκριμένη ρύθμιση τόσο αυτοτελώς όσο και σε συνάρτηση προς το σύνολο της εισαγόμενης νέας ρύθμισης.

Συγκεκριμένα, το Συμβούλιο της Επικρατείας, με τη νομολογία του, εισήγαγε πρώτο τον όρο του «πολεοδομικού κεκτημένου» και κατ' επέκταση έκρινε ότι το οικιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε συνταγματικώς προστατευόμενη αξία, επιτάσσοντας τον κοινό και κανονιστικό νομοθέτη να ρυθμίσει την χωροταξική οργάνωση και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας βάσει ενός ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, υπαγορευόμενου από χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια όπως είναι η ιδιομορφία, ο χαρακτήρας μιας περιοχής ως πόλεως, προαστίου ή χωριού και η εν γένει φυσιογνωμία του.

Κατά τον καθηγητή Β. Σκουρή η συνεχιζόμενη επιδείνωση της πολεοδομικής ακαταστασίας και ορισμένες άστοχες επιλογές του νομοθέτη ώθησαν το Συμβούλιο της Επικρατείας να προχωρήσει με την απόφαση 10/1988 της Ολομελείας «σε μία τολμηρή μεν, αλλά επιβεβλημένη», «ερμηνεία του άρθρου 24 του Συντάγματος, προκειμένου να περιοσθεί ό,τι θετικό έχει απομείνει και να αποσοβηθούν νέες, επιβλαβείς και ανεπανόρθωτες ζημιές στο περιβάλλον.

Η αρχή αυτή είναι πασιφανές ότι έρχεται να αναχαιτίσει την βαθμιαία υποβάθμιση των όρων διαβίωσης των κατοίκων στα αστικά κυρίως κέντρα από την ραγδαία ανοικοδόμηση λόγω υπερσυσσώρευσης πληθυσμού.

Η αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου αντιμετωπιζόταν με αρκετή αυστηρότητα από το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο έχει διατηρήσει το περιεχόμενό της αμετάβλητο για τριάντα και πλέον χρόνια. Ωστόσο, είναι χρήσιμο να σημειωθεί ότι με δεδομένη την τεχνολογική και επιστημονική εξέλιξη που έχει επιφέρει σημαντική πρόοδο στις επιστήμες του σχεδιασμού αλλά και ενόψει των απαιτήσεων που επιβάλλονται από την ανάγκη αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής κρίνεται πλέον σκόπιμη η επανεξέταση και ενδεχόμενη επαναδιατύπωση της αρχής. Πιο συγκεκριμένα, η αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου προκειμένου να εναρμονίζεται με τις ολοένα εξελισσόμενες



κοινωνικές ανάγκες των κατοίκων αλλά και τις λειτουργίες της πόλης, δύναται σε ορισμένες περιπτώσεις να επιφέρει τη φαινομενικά δυσμενέστερη σε σχέση με το οικείο καθεστώς μεταβολή των υφιστάμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων. Πρόκειται για μια σχετικοποίηση του πολεοδομικού κεκτημένου, τα αποτελέσματα της οποίας συνεχίζουν να ικανοποιούν κατά λειτουργικό και αποτελεσματικό τρόπο τις ανάγκες των πολιτών. Σε κάθε περίπτωση η σχετικοποίηση οφείλει να τεκμηριώνεται με αντικειμενικά κριτήρια και ειδική επιστημονική μελέτη. Άλλωστε, το θεσμικό πλαίσιο ακολουθεί τις ανάγκες των πολιτών, όχι το αντίθετο. Όταν οι ανάγκες αυτές μεταβάλλονται το ίδιο οφείλει να κάνει και το θεσμικό πλαίσιο. Υπό το πρίσμα αυτό, η έννοια του πολεοδομικού κεκτημένου θα πρέπει να ερμηνεύεται χωρίς στεγανά, συμπορευόμενη με τις εξελίξεις σε διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο, βάσει των οποίων θα πρέπει να εμπλουτίζεται.<sup>17</sup>

Με την αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου σχετίζονται επιμέρους ειδικότερες αρχές όπως α) η αρχή του εξορθολογισμένου σχεδιασμού, β) η αρχή της μέγιστης προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος, γ) η αρχή της απαγόρευσης ανάμειξης χρήσεων γης δ) η αρχή της στάθμισης.

## **2.6 Αποτίμηση εφαρμογής πολεοδομικής νομοθεσίας**

Από την αξιολόγηση της πρόσφατης νομοθεσίας προκύπτει ότι η γέννηση ανάγκης επαναπροσδιορισμού των πολεοδομικών εργαλείων γεννήθηκε σε μια περίοδο οικονομικής κρίσης, της μεγαλύτερης μεταπολεμικά για την χώρα μας και προφανώς οδήγησε την πολιτεία

Κατά τον καθηγητή κ. Οικονόμου «*Η οικονομική κρίση που ξεκίνησε στα τέλη της πρώτης δεκαετίας του 21ου αιώνα συνέπιπτε με την πεποίθηση στους περισσότερους πολεοδόμους ότι απέτυχε να αλλάξει το μοντέλο πολεοδομικής και χωρικής πολιτικής που είχε επικρατήσει με τους νόμους 1337/1987 και 2508/1997, σταθεροποιήθηκαν οι αδυναμίες του προγενέστερου χωρικού συστήματος και παρέμειναν τα βασικά χαρακτηριστικά του αλώβητα, όπως οι δομικές αδυναμίες του πολεοδομικού πολιτικού – διοικητικού συστήματος, έλλειμμα στις βασικές αναπτυξιακές επιλογές με συνέπεια να αποτύχει και η*

---

<sup>17</sup> Αξιοπρεπής διαβίωση και πολεοδομικός σχεδιασμός,Καρατσώλης Κωνσταντίνος, Δικηγόρος, Υπ. Δρ., Δίκαιο Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας,Τσακαλογιάννη Ιφιγένεια, Δικηγόρος ΜΔΕ, ΜSc,Βασιλοπούλου Ιωάννα, Δικηγόρος ΜΔΕ,Πρώτη δημοσίευση: Περιοδικό «Το Σύνταγμα», 2/2023, Εκδόσεις Σάκκουλα

προσπάθεια βελτίωσης της πολεοδομικής οργάνωσης»<sup>18</sup> Περαιτέρω όπως προκύπτει ο σχεδιασμός αποκτά ιδιαίτερη επιστημονική, κοινωνική και πολιτική σημασία, ως μέσο διαχείρισης της κρίσης εκείνης της χρονικής περιόδου, και ο σχετικός διάλογος[4] ανοίγεται με σχετικές συμβολές και στο 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης το 2012.<sup>19</sup>

Κατά τον καθηγητή κ. Δ. Μέλισσα « ο δικαιολογητικός λόγος θέσπισης του ΕΠΣ, συνοψίζεται στην αδυναμία του πρώτου σταδίου πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή του ΓΠΣ να υλοποιήσει τον επιτελικό του χαρακτήρα και να διαρρυθμίσει το χώρο. Στην πραγματικότητα η πρόβλεψη του 2010 για θέσπιση του ΕΧΣ και ΕΠΣ σηματοδοτεί την αποδοχή από την Πολιτεία, ότι το πολεοδομικό εργαλείο της τακτικής πολεοδομικής νομοθεσίας, δηλαδή το ΓΠΣ και η μετεξέλιξη του ΤΧΣ και ΤΠΣ, δεν μπορεί να έχει ένα διαρκή αναπτυξιακό – προγραμματικό χαρακτήρα και ως εκ τούτου αυτό λειτουργεί αποτρεπτικά στην προσέλκυση και υλοποίηση επενδυτικών πρωτοβουλιών». <sup>20</sup>«Αυτή η ουσιαστική νοηματική και ρυθμιστική διαπίστωση που αποτέλεσε το βασικό εφαλτήριο και για τη θέσπιση νέων διοικητικών οργάνων και διαφορετικών διαδικασιών, και μάλιστα αυτά τα διοικητικά όργανα δεν υπάγονται πλέον στο Υ.Π.ΕΝ., αλλά και σε άλλα Υπουργεία. Για παράδειγμα ιδρύεται η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και

---

<sup>18</sup> Δ. Οικονόμου, Αποτίμηση του ν. 1337/1983, 25 χρόνια μετά, σε 25 κείμενα για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου, Συλλογικός τόμος για τα 20 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 2009, σ.241-262 (259), του ιδίου Η πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα: Δομικά χαρακτηριστικά και σημερινές τάσεις, Τιμητικός Τόμος για τον Κωδήγησε την πολιτεία αθηγητή Α. Αραβαντινό: Πόλη και χώρος: από τον 20ο στον 21ο αιώνα. ΕΜΠ –ΠΘ-ΣΕΠΟΧ, Αθήνα, 2004, σ. 371-378

<sup>19</sup> Ε.Σ. Κλαμπατσέα, Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα, σε: Γ. Γεμενετζή, Σ. Νιαβής, Α. Τασοπούλου (Επιμ.), 3ο Πανελλήνιο, Συνέδριο Πολεοδομίας και Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος 27-30 Σεπτεμβρίου 2012, σ. 28, Μ. Ζήφου, Η πολιτική σχεδιασμού του χώρου στην Ελλάδα στη συγκυρία της κρίσης: μια κριτική θεώρηση, σε: Γ. Γεμενετζή, Σ. Νιαβής, Α. Τασοπούλου (Επιμ.), 3ο Πανελλήνιο, Συνέδριο Πολεοδομίας και Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος 27-30 Σεπτεμβρίου 2012, σ. 32.

<sup>20</sup> Μ. Χαϊνταρλής, Τα νομικά χωρικά εργαλεία στρατηγικού χαρακτήρα. Θεωρία και πράξη, 2017, σ. 43.

*Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (ΕΥΠΙΑΤΕ) καθώς και η «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΤΑΔ Α.Ε.), που εποπτεύεται από τον Υπουργό Οικονομικών με αντικείμενο την αξιοποίηση με κάθε πρόσφορο μέσο των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου... Αυτή καθεαυτή η απαξίωση του Γ.Π.Σ. αποτέλεσε την εφαλτήριο για τους δανειστές και την ελληνική πολιτεία να συμφωνήσουν, στα μνημόνια του 2010 και του 2012, στη θέσπιση εργαλείων σχεδιασμού, με εξατομικευμένο πλαίσιο κανόνων, διαδικασιών και διοικητικών δομών (ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ, Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ., ΒΙ.ΠΕ.), σε σχέση με εκείνα που προέβλεπε η μέχρι τότε πολεοδομική νομοθεσία (ν. 1337/1983, ν. 2508/1997).»<sup>21</sup>*

Από το σύνολο των παραπάνω διατάξεων προκύπτει ότι η επέκταση πόλης, ο καθορισμός χρήσεων γης σε μια περιοχή, καθώς η δημιουργία οικιστικής περιοχής με την ένταξη μιας ή περισσότερων εκτάσεων στο σχέδιο πόλης αποτελούν άσκηση δημόσιας οικιστικής πολιτικής που έχει ευρύτερη σημασία διότι συνεπάγεται περιβαλλοντολογικές και άλλες μεταβολές με γενικότερες συνέπειες σε απροσδιόριστο αριθμό προσώπων.

Οι ρυθμίσεις που περιέχουν τα Γενικά πολεοδομικά σχέδια καθώς και τα ΤΠΣ και ΕΠΣ είναι κανόνες δικαίου γενικής εφαρμογής και αποτελούν κανονιστικές διοικητικές πράξεις με όλες τις συνέπειες που απορρέουν από τη κανονιστική δράση της Διοίκησης και παράλληλα συνιστούν το νομικό πλαίσιο - θεμέλιο για την έκδοση ατομικών διοικητικών πράξεων.

Ειδικά ως προς τα ΕΠΣ ο στόχος ήταν η υπέρβαση των αγκυλώσεων της υφιστάμενης νομοθεσίας που έγινε απόλυτη ανάγκη μέσα από την δυσμενή οικονομική συγκυρία, που το γέννησε καθώς φιλοδοξεί στην προσέλκυση μεγάλων επενδύσεων, που για την οικονομική κατάσταση της χώρας μας την δεδομένη χρονική συγκυρία ήταν μονόδρομος.

Επειδή τα τελευταία έτη η χώρα μας, και όχι μόνο, είναι συνεχώς υπό καθεστώς έκτακτων συνθηκών κυρίως λόγω των καταστροφών που προκαλούνται από την κλιματική απορρύθμιση, χωρίς να παραγνωρίζεται και η περίοδος της πανδημίας, και μόλις αυτή του μνημονίου, στην διάρκεια του οποίου ψηφίστηκαν νομοθετήματα που είχαν και πολεοδομική διάσταση.

---

<sup>21</sup> Δημήτρης Μέλισσας Κείμενο” Η κυριαρχία του ειδικού πολεοδομικού σχεδίου ως πολυεργαλείου στον σχεδιασμό” 16.5.2023 Νόμος και Φύση

Σ' αυτό το πλαίσιο, αναζητήθηκαν από την πολιτεία, ευέλικτα πολεοδομικά εργαλεία που θα δίνουν λύσεις θα απαλλάξουν την διοίκηση από ατέρμονες χρονοβόρες και συχνά ατελέσφορες διαδικασίες θέσπισης κανονιστικών διαταγμάτων που θα καθιστούν τον σχεδιασμό ευέλικτο και αποτελεσματικό σε γρήγορους χρόνους και το Ειδικό πολεοδομικό Σχέδιο αποτέλεσε εντέλει το κυρίαρχο πολυεργαλείο στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) αποτελεί πλέον το μοναδικό εργαλείο πολεοδόμησης στη χώρα μας, στο μέτρο που δεν έχει μέχρι σήμερα εκπονηθεί κανένα Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ). Το νομοθετικό πλαίσιο για το ΕΠΣ θεσπίστηκε με τον ν. 4447/2016 και συμπληρώθηκε με τους ν. 4635/2019, 4759/2020, 4764/2020, 4787/2021, 4872/2021. Το παραπάνω νομοθετικό πλαίσιο οχυρώνει μια βαθμιαία προσέγγιση του ΕΠΣ με το ΤΠΣ. Μετουσιώνει, δηλαδή, μια εξαιρετική διαδικασία σε τακτική διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, όπως αντίστοιχα και τα ΤΠΣ, στον βαθμό που τα ΕΠΣ καταλαμβάνουν μια ευρύτερη έκταση. Αποτελούν, δηλαδή, σχεδιασμό γενικής διάταξης, έχουν έναν γενικό χαρακτήρα και επιδιώκουν να ρυθμίσουν την πολεοδόμηση σε έναν Δήμο. Αυτό σημαίνει ότι το ΕΠΣ πλέον δεν έχει περιορισμένη έκταση, δηλαδή δεν λειτουργεί μόνο ως υποδοχέας συγκεκριμένων σχεδίων και χρήσεων, όπως παλαιότερα τα ΕΣΧΑΔΑ και τα ΕΣΧΑΣΕ, ή ως εργαλείο αστικής ανάπτυξης.( Δ. Μέλισσας, Το ειδικό πολεοδομικό σχέδιο στην πράξη, 2022)

Καταλήγοντας θα λέγαμε ότι το Ε.Π.Σ. λειτουργεί και ως παράγοντας ενοποίησης όλων των προϋφιστάμενων και αλληλοκαλυπτόμενων σχεδιασμών, έτσι ώστε η περιοχική επέμβαση πλέον να αποτελεί ενιαία χωρική ενότητα με ένα σαφές πλέγμα νομικών ρυθμίσεων και μια ενιαία χωροταξική, πολεοδομική, αναπτυξιακή και περιβαλλοντική θεώρησή της. Την ίδια στιγμή όμως το ΕΠΣ φαίνεται σε αρκετές περιπτώσεις να δρα κάθετα, και να έχει έναν εμβλωματικό χαρακτήρα στον σχεδιασμό, καθώς διαπερνά τον τακτικό σχεδιασμό και επιβάλλει ad hoc σχεδιασμό, με ότι αυτό συνεπάγεται για την οργάνωση της ευρύτερης περιοχής.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### **3. Προγράμματα εκπόνησης τοπικών και Ειδικών πολεοδομικών σχεδίων Κωνσταντίνος Δοξιάδης**

Όπως αναφέρθηκε διεξοδικά ανωτέρω η πολεοδομική ανάπτυξη και ο σχεδιασμός των πόλεων, είναι κρίσιμοι παράγοντες για τη διατήρηση της ποιότητας ζωής και την επίτευξη της βιωσιμότητας σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα και τούτο διότι απαιτούν σοβαρή δέσμευση και καινοτόμες προσεγγίσεις που συμβάλλουν στην δημιουργία βιώσιμων και λειτουργικών πόλεων με έμφαση στην ανάπτυξη καινοτόμων μεθόδων και στη χρήση τεχνολογιών που εξυπηρετούν την παροχή λύσεων υψηλής ποιότητας. Σήμερα στη Χώρα είναι σε εξέλιξη η υλοποίηση ενός,, ιδιαίτερος φιλόδοξου προγράμματος πολεοδομικών μεταρρυθμίσεων με την επωνυμία «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», προς τιμήν του γνωστού Έλληνα αρχιτέκτονα και πολεοδόμου (1913-1975).

Το Πρόγραμμα αφορά περιοχές χωρίς υφιστάμενο σχεδιασμό ή με σχεδιασμό που θεωρείται παρωχημένος δηλαδή αφορά το σύνολο σχεδόν του Ελλαδικού χώρου και περιλαμβάνει μια σειρά από επιμέρους προγράμματα που έχουν ως σκοπό την ταχεία ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού και παράλληλα την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων και εν γένει την ορθολογική οργάνωση του χώρου με όρους βιωσιμότητας.

Πρόκειται συγκεκριμένα για: α. προγράμματα εκπόνησης τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων, β. προγράμματα οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, γ. προγράμματα Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης και δ. προγράμματα αναγνώρισης οδών (άρθρο 14, παρ. 1, Ν. 4759/2020). Το εν λόγω Πρόγραμμα συνολικού προϋπολογισμού 401,05 εκατ. ευρώ, το οποίο θα υλοποιηθεί με πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, φιλοδοξεί να καλύψει περισσότερο από το 70% της χώρας με επίκαιρα πολεοδομικά σχέδια, και μάλιστα εντός ενός ιδιαίτερα απαιτητικού και σύντομου χρονοδιαγράμματος (ολοκλήρωση των μελετών έως τον Δεκέμβριο 2025). Η εκπόνηση των μελετών ΤΠΣ και ΕΠΣ ανατίθεται σε ιδιωτικά μελετητικά σχήματα μέσα από 4 κύκλους αναθέσεων.

Ειδικότερα στο άρθρο 14του ν. 4759/2020 ορίζεται ότι « Προς τον σκοπό της ταχείας και αποτελεσματικής ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της Χώρας καταρτίζονται: α. προγράμματα εκπόνησης τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων, β. προγράμματα οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, γ. προγράμματα Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης, δ. προγράμματα αναγνώρισης οδών. Τα Προγράμματα αυτά καταρτίζονται και εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Προς τον σκοπό της απρόσκοπτης υλοποίησης των Προγραμμάτων της παρ. 1, συστήνεται θέση Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Χώρας, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εκτός εάν οι σχετικές αρμοδιότητές του έχουν μεταβιβασθεί σε Υφυπουργό. Ειδικότερα, ο Συντονιστής είναι αρμόδιος για τον συντονισμό: α. της κατάρτισης των Προγραμμάτων της παρ. 1, β. των διαδικασιών ανάθεσης και εκτέλεσης των αντίστοιχων μελετών για την εκπόνηση των προγραμμάτων της παρ. 1 και γ. της κατάρτισης των αναγκαίων κανονιστικών πράξεων σε εφαρμογή του παρόντος νόμου για την υλοποίηση των προαναφερόμενων προγραμμάτων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αναθέτουσα αρχή εκτέλεσης των αντίστοιχων μελετών για την εκπόνηση των προγραμμάτων της παρ. 1. Με την ίδια απόφαση δύναται να καθορίζονται ειδικότερα ζητήματα και κάθε σχετική λεπτομέρεια που αφορούν στη διαδικασία ανάθεσης, εκπόνησης και παραλαβής των μελετών, τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Ως αναθέτουσα αρχή δύναται να ορίζεται το Ν.Π.Δ.Δ. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Οι αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος μεριμνούν για την παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων προς την αναθέτουσα αρχή για την εκκίνηση της διαγωνιστικής διαδικασίας, εφόσον απαιτηθεί, και τη συνεργασία με την αναθέτουσα αρχή. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού δύναται να καθορίζονται ειδικότερα ζητήματα και κάθε σχετική λεπτομέρεια που αφορούν στη στελέχωση, οργάνωση και τις αρμοδιότητες της Τεχνικής Γραμματείας, καθώς και την εν γένει διοικητική και επιστημονική υποστήριξη του έργου του Συντονιστή και την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

Κατ'εξουσιοδότηση και κατ'εφαρμογή των ως άνω διατάξεων έχουν εκδοθεί οι εξής Υπουργικές αποφάσεις:

ΥΠΕ//2022 Χρηματοδότηση Ταμείου Ανάκαμψης κ Ανθεκτικότητας μέσω ΠΔΕ για χαρακτηρισμό Δημοτικών Οδών

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Τεχνικές προδιαγραφές, κριτήρια, προϋποθέσεις σύνταξης μελετών καταγραφής υπάρχοντος οδικού δικτύου χώρας

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Ορισμός Αναθέτ. Αρχής κλπ για εκπόνηση μελετών καταγραφής/αναγνώρ. οδών στο πλαίσιο Προγρ. Πολεοδ. Σχεδ.

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Ορισμός Αναθέτ. Αρχής κλπ για εκπόνηση μελετών οριοθέτ. οικισμών προ 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Κατάρτ. κ' έγκρ. προγραμμάτων εκπόνησης μελετών Τοπ. Πολεοδ. Σχεδίων με χρηματοδ. Ταμ. Ανάκαμψης κ' Ανθεκτικ.

ΥΑ οικ//2022 Δ. Μίνωα Πεδιάδα Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ : Αναστολή έκδοση οικοδομικών αδειών στην περιοχή του Δ. Μίνωα Πεδιάδας.

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Περί καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) άρθ. 72 ν. 4495/17

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Κατάρτιση κ' έγκριση προγραμμάτων εκπόνησης μελετών Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Παράταση αναστολής για 1 ετος έκδοσης οικοδομικών αδειών σε εκτός σχεδίου περιοχές νήσων Μυκόνου & Θήρας.

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Καθορισμός αποδοχών του Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Χώρας

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Κατάρτιση και έγκριση προγραμμάτων εκπόνησης μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Τεχνικές προδιαγραφές τοπικών Πολεοδομικών σχεδίων (ΤΠΣ)

ΥΑ ΥΠΕ//2021 Αναθέτ. αρχή εκπόνησης μελετών Προγρ. Πολεοδ. Σχεδιασμού (ΤΠΣ- ΕΠΣ) με χρηματοδ. Ταμ. Ανάκαμψης

ΥΑ ΥΠΕ//2024 Κατάρτιση-έγκρ. Θ' Τμήμ. Προγρ. Πολεοδ. Σχεδ. Έργου «(Sub.5) Αυτοτελείς Μελέτες για Χαρακτ. Δημ. Οδών».

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ : Παράταση αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών στην περιοχή του Δ. Μίνωα Πεδιάδας.

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Παράταση αναστολής για 1 έτος έκδοσης οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές νήσου Θήρας.

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Τροποπ.ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/16211/7/2023 περί Προγρ/των Πολεοδομ. Σχεδιασμού (παρ. 1 άρθρου 14 ν. 4759/2020)

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Τροποπ.ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59445/11/2022 περί Προγρ/των Πολεοδομ. Σχεδιασμού (παρ. 1 άρθρου 14 ν. 4759/2020)

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Τροπ.ΥΑ ΥΠΕΝ// / 23 (Έκπόν.μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων κλπ. με χρηματοδότηση Ταμ.Ανάκ.-Ανθεκτικ.)

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Κατάρτιση-έγκριση προγραμ.εκπόνησης μελετών Τοπικών Πολεοδ. Σχεδίων με χρηματοδότηση Ταμ.Ανάκαμψης

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Εκπόνηση μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ειδικών με χρηματοδότηση Ταμείου Ανάκαμψης

ΥΑ ΥΠΕ//2023 Τροπ. ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ//22(Προγρ.εκπόνησης μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με χρηματοδότηση)

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Τρ.ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/74435/2992/21.Κατάρτιση και έγκρ. προγραμμάτων εκπόνησης μελετών Τοπ.Πολεοδ. Σχεδίων

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Τρ.ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59445/11/22.Χρηματοδότηση Ταμείου Ανάκαμψης κ Ανθεκτικότητας για Οριοθέτηση Οικισμών

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Παράταση αναστολής έκδοσης οικοδ.αδειών στις εκτός σχεδίου Μυκόνου-& Θήρας

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών.

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Χρηματοδότηση Ταμείου Ανάκαμψης κ Ανθεκτικότητας μέσω ΠΔΕ για Οριοθέτηση Οικισμών

ΥΑ ΥΠΕ//2022 Χρηματοδότηση Ταμείου Ανάκαμψης κ Ανθεκτικότητας μέσω ΠΔΕ για καθορισμό Ζωνών Υποδ. Συντελεστή Δόμησης.

Μέχρι στιγμής φαίνεται να έχουν συμβασιοποιηθεί από το ΤΕΕ που έχει ορισθεί ως Αναθέτουσα Αρχή το 70% περίπου των σχετικών μελετών.

Είναι κρίσιμο το πρόγραμμα Κωνσταντίνος Δοξιάδης να μπορέσει να υλοποιηθεί έγκαιρα ώστε να μην καθούν τα ορόσημα που έχουν τεθεί από το ταμείο Ανάκαμψης και Ανταγωνιστικότητας που είναι και η μοναδική πηγή



χρηματοδότησης, γιατί πραγματικά και ανεξάρτητα από την τυχόν πιθανότητα κάποιες μελέτες να μην καταλήξουν στην έκδοση προεδρικού διατάγματος, θα έχει χαθεί μία ίσως και μοναδική ευκαιρία, να αποκτήσει η χώρα στην μεγαλύτερη έκτασή της, ένα σύγχρονο πολεοδομικό σχεδιασμό.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### 4.1 Εξέλιξη νομοθετικού πλαισίου τυχερών παιγνίων στη χώρα, τόπος και χώρος διεξαγωγή τους



Διαχρονικά η διεξαγωγή τυχερών παιγνίων στην Ελληνική έννομη τάξη τελούσε υπό αυστηρούς όρους, προκειμένου να διαφυλαχθούν ουσιώδεις όροι δημοσίου συμφέροντος δημοσίας τάξεως, αλλά και ασφάλειας καθώς και η προστασία των πολιτών”

Στο πλαίσιο της μελέτης , κρίνεται απαραίτητη μία αναδρομή στο νομοθετικό πλαίσιο των τυχερών παιγνίων, καθώς συνδέεται σ’ ένα βαθμό, άλλως παρακολουθεί την εξέλιξη της νεώτερης ιστορίας της Ελλάδος. Ειδικότερα:

Με τον ν. **2916/1922 (Α’ 129)** απαγορεύθηκαν “τα τυχηρά παίγνια επί του Ελληνικού εδάφους” [άρθρο 4], ορίσθηκε δε ότι “[η] λειτουργία τυχηρών παιγνίων επιτρέπεται εξαιρετικώς μόνον εν ειδικαίς Λέσχαις .. ιδρυομέναις επί τούτω μόνον εν λουτροπόλεσιν ή εν τόποις εξοχικής θερινής ή χειμερινής αναψυχής ... είκοσι τουλάχιστον χιλιόμετρα από του κέντρου του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως”. Ορίσθηκε, επίσης, ότι η άδεια λειτουργίας κάθε λέσχης “παρέχεται υπό του Υπουργού ... εις τον εν πλειοδοτικώ διαγωνισμό

αναδειχθησόμενον τελευταίον πλειοδότην”, ότι “[ε]ν τη διακηρύξει της δημοπρασίας δέον να ορίζεται το ελάχιστον όριο προσφοράς” [άρθρο 5 παρ. 1, 3 και 6], ότι οι άδειες ισχύουν για ένα ημερολογιακό έτος [άρθρο 6 παρ. 1], ότι στους “αναδόχους πολυετούς εκμεταλλεύσεως δημοσίων ιαματικών πηγών ή τόπων θερινής ή χειμερινής αναψυχής, δύναται να χορηγήται ... το αποκλειστικόν δικαίωμα ιδρύσεως Λεσχών τυχηρών παιγνίων εντός του παραχωρουμένου προς εκμετάλλευσιν χώρου και της διά συμβάσεως καθορισθησομένης περί τούτον περιφερειακής ζώνης” [άρθρο 7], και ότι άδειες λειτουργίας λεσχών τυχηρών παιγνίων “άνευ πλειστηριασμού” δύναται να χορηγηθούν “μόνον εις Λέσχας λειτουργούσας προ της ισχύος του νόμου, ως σωματεία”, στους τόπους όπου επιτρέπεται η ίδρυση τέτοιων λεσχών, καθώς και “εν τοις προαστείσις Αθηνών”, εξαιρετικώς και για πολύ μικρό χρονικό διάστημα [μέχρι 31.12.1923], κατ’ εφαρμογή μεταβατικής ρύθμισης [άρθρο 28].

Με τον **v. 3717/1928 (Α' 276)** συνεστήθη νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με σκοπό την αποκατάσταση των σεισμοπαθών της επαρχίας Κορίνθου, ορίσθηκε δε ότι παραχωρείται σε αυτό, για την πραγμάτωση του έργου του, “η αποκλειστική εκμετάλλευσις της υφισταμένης εν Λουτρακίω Λέσχης (Καζίνου)”, για 40 έτη, και ότι “[α]παγορεύεται η λειτουργία οιασδήποτε Λέσχης τυχηρών παιγνιδιών (Καζίνου) εις ακτίνα 150 χιλιομέτρων από της λουτροπόλεως Λουτρακίου” [άρθρα 1-3].

Ακολούθως, με τον **a.v. 258/1936 (Α' 462)** ορίσθηκε ότι “τα τυχηρά παίγνια απαγορεύονται καθ’ άπασαν την Ελληνικήν Επικράτειαν”, ότι η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει για το καζίνο του Λουτρακίου, που λειτουργεί δυνάμει του προαναφερθέντος v. 3717/1928, και ότι τα μικτά παίγνια επιτρέπονται, κατ’ εξαίρεση, σε ειδικές λέσχες, ιδρυόμενες σε δήμους με πληθυσμό τουλάχιστον 10.000 κατοίκων, “εις ανεγνωρισμένας λουτροπόλεις εφ’ όσον χρόνον διαρκεί η περίοδος των λουτρών, ως και εις ανεγνωρισμένους τόπους εξοχικούς θερινής ή χειμερινής διαμονής εφ’ όσον χρόνον διαρκεί ... η χειμερινή ή θερινή περίοδος, ανεξαρτήτως αριθμού κατοίκων” [άρθρα 4 και 10].

Ειδική ρύθμιση για τον Νομό Αττικής περιέλαβε ο v. 3159/1955 (Α' 68). Με τον νόμο αυτό κυρώθηκε σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου, τραπεζικού ιδρύματος και της τουριστικής και ξενοδοχειακής εταιρείας “Αστήρ”, με σκοπό την ανάπτυξη του τουρισμού. Στη σύμβαση ορίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η εταιρεία,

υπέρ της οποίας συνιστάται “δικαίωμα επικαρπίας προς πλήρη χρήση, κάρπωσιν και εκμετάλλευσιν” τουριστικού δημοσίου κτήματος στην περιοχή της Γλυφάδας, αναλαμβάνει την υποχρέωση να ανεγείρει στον χώρο αυτό ξενοδοχείο πολυτελείας, κέντρο πολυτελείας, εστιατόριο και άλλες κατασκευές και ότι, “εφ’ όσον το Δημόσιον ήθελεν αποφασίσει να επιτρέψει την λειτουργίαν Καζίνου εν τη περιοχή του Νομού Αττικής, υποχρεούται όπως επί ίσοις όροις χορηγήση την σχετικήν άδειαν εις την Εταιρείαν”.

Περαιτέρω, **με το ν.δ. 4212/1961 (Α' 177)** κυρώθηκε σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου και του ΕΟΤ, αφενός, και ιδιώτη επιχειρηματία, αφετέρου, “περί ιδρύσεως διεθνούς τύπου λεσχών τυχηρών παιγνίων και ψυχαγωγίας εις τας νήσους Ρόδον και Κέρκυραν ... επί τω τέλει της προσφοράς και διασφαλίσεως εις τους επιθυμούντας να επισκεφθώσι την χώραν ξένους περιηγητάς” συνθηκών ψυχαγωγίας, που ικανοποιούν τις σύγχρονες απαιτήσεις του διεθνούς τουρισμού, για την ενίσχυση της προβολής της Ελλάδας ως διεθνούς τουριστικού κέντρου. Ορίσθηκε δε ότι, προς επίτευξη του σκοπού αυτού, παραχωρείται στον συμβαλλόμενο ιδιώτη άδεια ίδρυσης και εκμετάλλευσης καζίνων στην Ρόδο και την Κέρκυρα, ως αποκλειστικό προνόμιο 20ετούς διάρκειας, ότι το Δημόσιο και ο ΕΟΤ, “εις ην περίπτωσιν ήθελον αποφασίσει την ίδρυσιν Καζίνων εις άλλας περιοχάς της χώρας, αναλαμβάνουν την υποχρέωσιν, όπως αναθέσουν την εκμετάλλευσιν αυτών κατά προτίμησιν εις τον ανάδοχον επί ίσοις όροις” και ότι ειδικώς για τον Νομό Αττικής, το προνόμιο αυτό ισχύει μόνο εφόσον η εταιρεία “Αστήρ” αποποιηθεί το δικαίωμα που της χορηγήθηκε με την ήδη αναφερθείσα ανωτέρω σύμβαση.

Στη συνέχεια, περίπου ένα έτος μετά τον χαρακτηρισμό του όρους Πάρνηθας ως τόπου χρήζοντος ειδικής προστασίας “χάριν της διατηρήσεως και προστασίας του χαρακτήρος” του, κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1469/1950 (Α' 169) [βλ. την υπουργική απόφαση 25638/1969 (Β' 236)]

Με το **ν.δ. 468/1970 (Α' 60)**, κυρώθηκε σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου και του ΕΟΤ, αφενός, και ιδιώτη επιχειρηματία, αφετέρου, **“περί ιδρύσεως, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως Διεθνούς Τύπου Λέσχης Τυχηρών Παιγνίων και Ψυχαγωγίας (Καζίνου) εις το επί του όρους ‘Πάρνης’ Αττικής Τουριστικόν Ξενοδοχείον Mont-Parnes”**.

Με τον ως άνω νόμο, παραχωρήθηκε από το Δημόσιο σε ιδιώτη επιχειρηματία η άδεια εκμετάλλευσης καζίνο στο ξενοδοχείο αυτό, καθώς και η εκμετάλλευση

Teleferik, με σκοπό την ανάπτυξη του τουρισμού και την αξιοποίηση του όρους Πάρνηθας, που είχε ήδη χαρακτηριστεί τόπος χρήζων ειδικής προστασίας. Η σύμβαση παραχώρησης λύθηκε στις αρχές της δεκαετίας του '80 και η εκμετάλλευση του Καζίνο και του Ξενοδοχείου περιήλθε στον ΕΟΤ.

Με το **β.δ. 29/1971 (Α' 21)** ορίσθηκε ότι “τα τυχηρά παίγνια απαγορεύονται καθ' άπασαν την Ελληνικήν Επικράτειαν, της απαγορεύσεως ταύτης μη εκούσης εφαρμογήν επί των περιπτώσεων των ν.δ. 4212/1961 και 468/1970”, δηλαδή για τα καζίνο στη Ρόδο και την Κέρκυρα, αφενός, και στο Ξενοδοχείο Mont-Parnes, αφετέρου.

Περαιτέρω ο **ν. 2000/1991 (Α' 206)** περιέλαβε γενικές ρυθμίσεις για την αποκρατικοποίηση και ιδιωτικοποίηση φορέων του δημόσιου τομέα, ώστε να μειωθούν οι κρατικές δαπάνες και να περιορίζεται το κράτος στην άσκηση των δραστηριοτήτων “που τεκμηριωμένα δεν μπορούν να εξυπηρετηθούν από την ιδιωτική πρωτοβουλία” [βλ. σχετική εισηγητική έκθεση]. Ο νόμος αυτός προέβλεπε, μεταξύ άλλων, την “μεταβίβαση σε ιδιώτες φορέων του Δημοσίου ή περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και προνομίων των φορέων αυτών”, ρυθμίζοντας τα σχετικά με τη διαδικασία ιδιωτικοποιήσεων θέματα [άρθρα 5 επ], περιείχε δε και ρυθμίσεις για την Διυπουργική Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων [ΔΕΑ], η οποία καθόριζε με αποφάσεις της τους προς αποκρατικοποίηση φορείς.

Ακολουθώς ο **ν. 2129/1993** περί Αύξησης συντάξεων και άλλες διατάξεις, στο άρθρο 12 αυτού καθόρισε την ίδρυση ανεξάρτητης κρατικής αρχής με την επωνυμία "Επιτροπή Καζίνων" (Ε.Κ.), στην οποία ανατίθεται η αρμοδιότητα για τη χορήγηση αδειών λειτουργίας καζίνων, καθώς και ο έλεγχος και η επίβλεψη της μετέπειτα λειτουργίας των καζίνων. Μέχρι δε τη συγκρότηση της Επιτροπής της προηγούμενης παραγράφου, δύναται ο Υπουργός Οικονομικών να προβαίνει με αποφάσεις του σε κάθε αναγκαία ενέργεια, που σχετίζεται με τις προκαταρκτικές διαδικασίες, όπως η πρόσκληση για υποβολή προκαταρκτικών προτάσεων και η παροχή ενημερωτικών δελτίων.

Στην συνέχεια ο **ν. 2160/1993 (Α' 118)** ρύθμισε εκ νέου τα σχετικά με την ίδρυση, την οργάνωση, τη λειτουργία και τον έλεγχο των καζίνων ζητήματα. Όπως δε αναφέρεται στην εισηγητική του έκθεση: “σκοπείται η οργάνωση των επιχειρήσεων λειτουργίας και εκμετάλλευσης καζίνων σε διεθνή πρότυπα, με την εγκατάσταση ... στην Ελλάδα ιδιωτικών επιχειρήσεων ειδικευμένων στον

τομέα αυτό, βάσει ιδιωτικοοικονομικών κριτηρίων, αλλά υπό τον αυστηρό έλεγχο και την επίβλεψη της Πολιτείας, ώστε να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας, να αυξηθούν τα δημοσιονομικά έσοδα και να τονωθεί η τουριστική κίνηση”.

Δεδομένου δε ότι, οι απαγορεύσεις του β.δ. 29/1971 [βλ. ανωτέρω] στην πράξη δεν τηρήθηκαν και δημιουργήθηκαν παράνομες και ανεξέλεγκτες ιδιωτικές λέσχες, τούτο δε, σε συνδυασμό με τη δημιουργία οργανωμένων καζίνων σε γειτονικές χώρες, οδήγησε σε απώλεια σημαντικών εσόδων για το Δημόσιο.

Ακολούθως ο ως άνω ν. 2160/1993 καθορίζει, στο Κεφάλαιο Β, τις βασικές αρχές που διέπουν την ίδρυση, την οργάνωση, τη λειτουργία και τον έλεγχο των καζίνο [άρθρο 8], περιλαμβάνει διατάξεις για την «Επιτροπή Καζίνων» [ΕΚ, άρθρα 9 επ], η οποία είχε συσταθεί, όπως προαναφέρθηκε με τον προγενέστερο ν. 2129/1993 (Α' 57), ως ανεξάρτητη κρατική αρχή και με αρμοδιότητα τη χορήγηση των αδειών λειτουργίας καζίνο και τον έλεγχο της λειτουργίας τους, ορίζοντας, ειδικότερα, ότι η ΕΚ “διεξάγει διαδικασία εκδήλωσης ενδιαφέροντος προκειμένου να επιλέξει τα νομικά πρόσωπα στα οποία θα επιτραπεί να υποβάλουν αίτηση για χορήγηση άδειας λειτουργίας καζίνο”, ότι κατά τη διαδικασία αυτή η ΕΚ “συνεκτιμά το ύψος της προτεινόμενης συνολικής επένδυσης, τα χαρακτηριστικά του φορέα της, τη βιωσιμότητά της, τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, την επίτευξη ικανοποιητικών εσόδων για το Δημόσιο ... και τις εν γένει προοπτικές ανάπτυξης του τουρισμού” και ότι η Επιτροπή “έχει ευρύτατη διακριτική ευχέρεια περί την αξιολόγηση των επενδυτικών προτάσεων” [άρθρα 16 επ] καθορίζεται, επίσης, ο συνολικός αριθμός και η γεωγραφική κατανομή των καζίνο και προβλέπεται, μεταξύ άλλων, μια θέση στον Νομό Αττικής, εκτός περιμετρικής ζώνης ακτίνας 17 χλμ από την πλατεία Συντάγματος, και άλλη μια θέση στον Νομό Αττικής, εντός περιμετρικής ζώνης ακτίνας 10 χλμ από την πλατεία Συντάγματος [άρθρο 27], περιλαμβάνονται δε μεταβατικές διατάξεις για τα καζίνο Πάρνηθας, Ρόδου και Κέρκυρας [άρθρο 28].

Το Κεφάλαιο Β του ανωτέρω ν. 2160/1993, πλην ορισμένων διατάξεων του άρθρου 8 αυτού, καταργήθηκε με τον μεταγενέστερο ν. **2206/1994 (Α' 62) [βλ. άρθρο 4 παρ. 9 του ν. 2206/1994], που αποτέλεσε για μεγάλο χρονικό διάστημα, με επιμέρους τροποποιήσεις και συμπληρώσεις, το πλαίσιο ρυθμίσεων για την ίδρυση και λειτουργία καζίνο.**

Ο νόμος αυτός **(2206/1994) (Α' 62)** όπως αρχικώς ίσχυε, όριζε στο άρθρο 1 τα εξής: “1. Επιτρέπεται η χορήγηση αδειών λειτουργίας δώδεκα (12) επιχειρήσεων καζίνων στη χώρα ... (α) Δύο (2) στον Νομό Αττικής, από τις οποίες η πρώτη στη θέση Μον Παρνές στην Πάρνηθα και η δεύτερη εκτός Δήμου Αθηναίων. (β) ... (γ) ... μία (1) στη Ρόδο, που θα λειτουργήσει στο ξενοδοχείο των Ρόδων, και μία (1) στην Κέρκυρα. (δ) ... (ε) Μία (1) στα όρια του Δήμου Λουτρακίου-Περαχώρας. (στ) ... (ια) Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού επιτρέπεται η χορήγηση δύο (2) ακόμη αδειών καζίνων ανά μία στη Θράκη και στην Ήπειρο ... 2. Για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών δεν θα χορηγούνται άλλες άδειες λειτουργίας επιχειρήσεων καζίνων. 3. Απαγορεύεται η μεταφορά των επιχειρήσεων της παραγράφου 1 αυτού του άρθρου εκτός των ζωνών που ορίζονται στην ίδια παράγραφο για όλη τη διάρκεια του χρόνου παραχώρησης της άδειας. Εξαιρετικά επιτρέπεται, μετά πάροδο τριετίας από τη χορήγηση της άδειας του άρθρου 1 παρ. 6, η μεταφορά της επιχειρήσεως του Μον Παρνές από την Πάρνηθα σε θέση εκτός των ορίων του Δήμου Αθηναίων. 4. Η ακριβής θέση κάθε καζίνο, μέσα στα όρια των ανωτέρω περιοχών, η έγκριση των κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και η ημερομηνία έναρξης λειτουργίας τους καθορίζονται με την υπουργική απόφαση για τη χορήγηση της άδειας. Οι χορηγούμενες άδειες είναι οριστικές ... 5. Σε περίπτωση που ο κάτοχος άδειας λειτουργίας καζίνο πρόκειται να αναπτύξει το καζίνο και τις συνοδευτικές αυτού πάσης φύσεως εγκαταστάσεις σε εκτός σχεδίου πόλεως έκταση, ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης που αφορούν στην ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων σε εκτός σχεδίου περιοχή. 6. Οι επιχειρήσεις του ΕΟΤ Καζίνο-Ξενοδοχείο και Τηλεφερίκ Πάρνηθας, Καζίνο Ρόδου και Καζίνο Κέρκυρας, μεταβιβάζονται, ξεχωριστά, όπως λειτουργούν στον πλειοδότη του διεθνούς διαγωνισμού με το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού τους ... 7. Οι άδειες λειτουργίας των επιχειρήσεων καζίνων παραχωρούνται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού μετά από διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό ...”. Κατά το άρθρο 2 του ίδιου νόμου, που αφορά τη διεξαγωγή των διαγωνισμών: Η επιλογή των υποψηφίων γίνεται σε δύο στάδια: κατά το πρώτο στάδιο επιλέγονται οι υποψήφιοι επενδυτές που πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις [ήθος και εντιμότητα, επαγγελματική εμπειρία, επαρκής χρηματοδότηση από αδιάβλητη πηγή], στο δεύτερο δε στάδιο βαθμολογούνται οι προσφορές, στα ακόλουθα θέματα: “(α) Άμεσο δημοσιονομικό όφελος. (β) Επωφελείς επιπτώσεις στην Εθνική Οικονομία, ιδιαίτερα δε νέες επενδύσεις, εισαγωγή κεφαλαίου ...

συμβολή στην γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής λειτουργίας της επιχειρήσεως. (γ) Συμβολή στην τουριστική ανάπτυξη. (δ) Διατήρηση των θέσεων εργασίας των επιχειρήσεων που λειτουργούν. (ε) Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. (στ) Ελάχιστη κοινωνική όχληση. (ζ) Πληρότητα και σαφήνεια της σχετικής προτάσεως ... Για τις επιχειρήσεις καζίνων στις θέσεις Μον Παρνές, Κέρκυρας και Ρόδου ο βαθμός στο [κριτήριο (δ): διατήρηση των θέσεων εργασίας] πολλαπλασιάζεται με [τον μέγιστο] συντελεστή 5. Σε όλες τις θέσεις ο βαθμός στο [κριτήριο (γ): συμβολή στην τουριστική ανάπτυξη] πολλαπλασιάζεται με συντελεστή 3 [παρ. 2].

Ορίζονται, επίσης, τα τέλη και έσοδα του Δημοσίου από τις επιχειρήσεις καζίνων [παρ. 6], η ελάχιστη χρηματική προσφορά που προκαταβάλλεται για την παραχώρηση της άδειας λειτουργίας, η οποία για τη θέση Μον Παρνές ανέρχεται σε 5.500.000.000 δραχμές και προστίθεται στο ποσό της προσφοράς για την εξαγορά της επιχειρήσεως που ήδη λειτουργεί [παρ. 7], καθώς και η συμμετοχή του Δημοσίου στα μικτά κέρδη παιγνίων (30% κατ' ελάχιστο για τις επιχειρήσεις καζίνων στον Νομό Αττικής)παρ.8.

Με τον ν. 2206/1994, ο νομοθέτης επέλεξε τη χορήγηση σε ιδιώτες επενδυτές περιορισμένου αριθμού αδειών λειτουργίας καζίνο στη Χώρα, μετά από διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό και με συγκεκριμένα κριτήρια επιλογής, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται η συμβολή του επενδυτικού σχεδίου στην τουριστική ανάπτυξη, η δημιουργία εσόδων για το Δημόσιο και η δημιουργία θέσεων εργασίας, ήτοι κριτήρια δημοσίου συμφέροντος. **Ο νόμος αυτός προέβλεπε δύο άδειες για τον Νομό Αττικής, εκ των οποίων η μία “στη θέση Μον Παρνές στην Πάρνηθα” και η άλλη εκτός Δήμου Αθηναίων.** Περιείχε, επίσης, ειδικές ρυθμίσεις για τη μεταβίβαση, στον πλειοδότη διεθνούς διαγωνισμού, των επιχειρήσεων καζίνο του ΕΟΤ στην Πάρνηθα, στη Ρόδο και στην Κέρκυρα, με το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού τους, προέβλεπε δε, για τη μεταβίβαση των τριών, ήδη λειτουργούντων προ του νόμου, καζίνο του ΕΟΤ, ιδιαιτέρως αυξημένο συντελεστή στο σχετικό με τη διατήρηση των θέσεων εργασίας κριτήριο αξιολόγησης. Ο ίδιος νόμος όριζε ότι, κατ' εξαίρεση από την γενική απαγόρευση μεταφοράς των επιχειρήσεων καζίνο “εκτός των [οικείων] ζωνών”, επιτρέπεται, μετά την πάροδο τριετίας από τη χορήγηση της άδειας για το καζίνο Mont-Parnes κατά τις ειδικές ως άνω ρυθμίσεις [κατά τις ρυθμίσεις δηλαδή που προβλέπουν τη μεταβίβαση των καζίνο στην Πάρνηθα, στη Ρόδο και στην Κέρκυρα στον πλειοδότη “με το



σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού τους”], η μεταφορά της επιχείρησης από την Πάρνηθα σε άλλη θέση εκτός των ορίων του Δήμου Αθηναίων. Καίτοι ο πλειοδοτικός διαγωνισμός που προκηρύχθηκε δυνάμει του ως άνω ν. 2206/1994 περιλάμβανε και τις ως άνω δύο θέσεις στον Νομό Αττικής, δεν χορηγήθηκε άδεια για την Αττική κατ’ εφαρμογή του νόμου αυτού και ο ΕΟΤ διατήρησε την εκμετάλλευση του Καζίνο Μον Παρνές· ως εκ τούτου, δεν δημιουργήθηκαν ποτέ οι προϋποθέσεις για την ενεργοποίηση της διάταξης του άρθρου 1 παρ. 3 δεύτερο εδάφιο του ν. 2206/1994 περί δυνατότητας μεταφοράς του καζίνο από το Ξενοδοχείο Μον Παρνές σε άλλη θέση.

Με τον **ν. 2941/2001** ορίσθηκε ότι η προβλεπόμενη στο άρθρο 1 του ν. 2206/1994 άδεια καζίνο στη θέση Μον Παρνές χορηγείται στην συσταθείσα για την αξιοποίηση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ εταιρεία ΕΤΑ ΑΕ, προκειμένου να την εισφέρει σε θυγατρική της εταιρεία, που θα ιδρυθεί για τη λειτουργία του εν λόγω καζίνο. Πράγματι δε, συνεστήθη το έτος 2001 η “Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας ΑΕ”, θυγατρική της ΕΤΑ ΑΕ, και, το ίδιο έτος, προκηρύχθηκε, κατ’ εφαρμογή του ν. 2000/1991 περί ιδιωτικοποιήσεων, διεθνής δημόσιος διαγωνισμός για την εν μέρει ιδιωτικοποίηση της “Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας ΑΕ”, με σκοπό τη μεταβίβαση σε στρατηγικό επενδυτή ποσοστού μέχρι 51% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω εταιρείας και την παραχώρηση σε αυτόν της διοίκησης και διαχείρισης του μοναδικού λειτουργούντος στην Αττική Καζίνο Μον Παρνές. Μετά την έγκριση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, ο οποίος διενεργήθηκε βάσει των όρων της αρχικής διακήρυξης του Οκτωβρίου 2001 και της συμπληρωματικής διακήρυξης του Απριλίου 2002, υπεγράφη στις 15.11.2002 σύμβαση μεταξύ της ΕΤΑ ΑΕ, αφενός, και της Ανώνυμης Εταιρείας Αποκλειστικού Σκοπού [ΑΕΑΣ] “Athens Resort Casino Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών” και αφετέρου των δύο εταιρειών-μελών του επιχειρηματικού σχήματος που ανακηρύχθηκε ως πλειοδότης.

Με τον **ν. 3139 (Α’ 100)** «Ρυθμίσεις για τα καζίνα Πάρνηθας και Κέρκυρας και άλλες διατάξεις.» η ως άνω σύμβαση τέθηκε σε ισχύ στις 10.5.2003, δυνάμει του άρθρου 7 παρ. 3 αυτού.

Με άλλες διατάξεις του ίδιου ν. 3139/2003, η προβλεπόμενη στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2206/1994 άδεια λειτουργίας καζίνο στη “θέση του Μον Παρνές στην Πάρνηθα” χορηγήθηκε, αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του νόμου στην

ΕτΚ, στην ΕΤΑ ΑΕ, η οποία την εισέφερε, αυτοδικαίως, στην ΑΕ “Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας”. στην εταιρεία αυτή η ΕΤΑ εισέφερε, επίσης, τα ακίνητα που περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑ ΑΕ με την ΠΥΣ 18/2002.

Ορίσθηκε ρητώς στον νόμο ότι η εισφορά συνοδεύεται από συγκεκριμένους όρους, σύμφωνα με τους οποίους, μεταξύ άλλων: ι) το καζίνο Πάρνηθας επιτρέπεται να λειτουργεί μόνο στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου Μον Παρνές, ιι) ο κάτοχος της άδειας λειτουργίας του καζίνο υποχρεούται να προβεί στον εκσυγχρονισμό των κτιριακών εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του καζίνο, στον εκσυγχρονισμό του ξενοδοχείου Μον Παρνές και στον εκσυγχρονισμό του ξενοδοχείου Ξενία Πάρνηθας, ιιι) ο κάτοχος της άδειας λειτουργίας του καζίνο υποχρεούται να διατηρήσει το σύνολο των υφισταμένων θέσεων εργασίας και να δημιουργήσει, επιπλέον, τουλάχιστον 400 νέες θέσεις εργασίας.

Ειδικότερα: Στο άρθρο 1 παρ. 1 του νόμου αυτού ορίσθηκαν τα εξής: “Η προβλεπόμενη στο εδάφιο α’ της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν. 2206/1994 άδεια λειτουργίας καζίνο στη θέση του Μον Παρνές στην Πάρνηθα’ χορηγείται αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του νόμου αυτού στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στην ‘Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία’ και εισφέρεται, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στο άρθρο 5 του νόμου αυτού, στην ‘Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Ανώνυμη Εταιρεία’, σύμφωνα με τους εξής ειδικότερους όρους:

α) Το καζίνο Πάρνηθας επιτρέπεται να λειτουργεί μόνο στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου ‘Μον Παρνές’.

β) Η οργάνωση και λειτουργία του καζίνο Πάρνηθας διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2206/1994 .

γ) Ο κάτοχος της άδειας λειτουργίας του καζίνο Πάρνηθας υποχρεούται με μέριμνα, ευθύνη και δαπάνες του, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 3, να προβεί:

αα) στον εκσυγχρονισμό των κτιριακών εγκαταστάσεων του καζίνο Πάρνηθας ... και στον εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού του καζίνο ...

ββ) στην τοποθέτηση και λειτουργία τυχερών παιγνιδιών ...

γγ) στον εκσυγχρονισμό του ξενοδοχείου 'Μον Παρνές' σε επίπεδο αντίστοιχο με ξενοδοχείο πολυτελείας ... με τις ανάλογες εγκαταστάσεις αναψυχής και εστίασης ... καθώς και εγκαταστάσεις για διεξαγωγή συνεδρίων και συσκέψεων,

δδ) στον εκσυγχρονισμό του ξενοδοχείου 'Ξενία' Πάρνηθας, εε) ... και

στστ) στη βελτίωση των συνθηκών πρόσβασης στο καζίνο ...

δ) Ο κάτοχος της άδειας λειτουργίας του καζίνου Πάρνηθας υποχρεούται να διατηρήσει το σύνολο των υφισταμένων θέσεων εργασίας, ενώ με την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων επενδύσεων οφείλει να δημιουργήσει, επιπλέον, τουλάχιστον 400 νέες θέσεις εργασίας.

Με τον **v. 3229/2004 (Α' 38/10.2.2004)** στο άρθρο 20 αυτού, ορίσθηκε ότι καταργούνται οι προβλεπόμενες στο άρθρο 1 παρ. 1 του v. 2206/1994 άδειες λειτουργίας επιχειρήσεων καζίνο που δεν έχουν χορηγηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού και ότι για τις χορηγηθείσες άδειες παραμένει σε ισχύ η παρ. 4 του άρθρου 1 του v. 2206/1994.

Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση για την ανωτέρω διάταξη, μετά πάροδο δεκαετίας από την κωροθέτηση ανά την Επικράτεια των θέσεων για τις επιχειρήσεις καζίνο, "έχει διαμορφωθεί η αγορά καζίνων της Χώρας, με τη χορήγηση των περισσότερων από τις προβλεπόμενες άδειες, οι τελευταίες των οποίων, που αφορούν τα ιστορικά καζίνα του Μον Παρνές στην Πάρνηθα και της Κέρκυρας, χορηγήθηκαν [στην ΕΤΑ ΑΕ]", με το άρθρο 1 του v. 3139/2003· ενόψει τούτων, "καταργείται η δυνατότητα χορήγησης των υπολειπομένων αδειών ... ώστε τυχόν χορήγηση νέων αδειών να αποτελέσει αντικείμενο νέας εκτίμησης της διαμορφωμένης ήδη αγοράς και νέου σχεδιασμού".

Με τον **v. 4002/2011 (Α' 180)** εισήχθησαν στην ελληνική έννομη τάξη νέες ρυθμίσεις για την αγορά παιγνίων [Κεφάλαιο Η], μεταξύ άλλων δε, ρυθμίσεις για τη διεξαγωγή παιγνίων με μηχανήματα ή μέσω του διαδικτύου. Ειδικότερα, στον νόμο αυτό ορίσθηκε ότι για το σύνολο των παιγνιομηχανημάτων που επιτρέπεται να λειτουργήσουν στην ελληνική επικράτεια και ανέρχονται σε 35.000 χορηγείται μια άδεια στην ΟΠΑΠ ΑΕ, η οποία εκμεταλλεύεται τα παιγνιομηχανήματα είτε μέσω των πρακτορείων της είτε με την παραχώρηση του σχετικού δικαιώματος σε τρίτους, ύστερα από προκήρυξη δημόσιου διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού [βλ. άρθρα 39-44], ότι η διεξαγωγή τυχερών παιγνίων μέσω του διαδικτύου ανήκει στην αποκλειστική δικαιοδοσία

του Δημοσίου, που την ασκεί μέσω αδειοδοτημένων παρόχων, ότι οι άδειες σε αυτούς χορηγούνται κατόπιν διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού [βλ. άρθρα 45 επ.] και ότι με τις διατάξεις του νόμου αυτού, κατ' αρχήν, “δεν τίγονται οι διατάξεις του ν. 2206/1994 ... και οι λοιπές διατάξεις περί καζίνο” [άρθρο 54 παρ. 11, βλ. και άρθρο 26 παρ. 2].

Στην συνέχεια δε, με τον **ν. 4038/2012 (Α' 14)**, η Επιτροπή αυτή μειωτέρα σε ανεξάρτητη διοικητική αρχή, επί της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 3051/2002 (Α' 220). Εξ άλλου, η προσπάθεια αντιμετώπισης των συνεπειών της δημοσιονομικής κρίσης στην Ελλάδα οδήγησε σε νομοθετικές πρωτοβουλίες για την δημιουργία του “Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά”.

Στη συνέχεια, εκδόθηκε ο **ν. 4499/2017** που περιέχει, αφενός, τροποποιήσεις του ν. 4002/2011 [μείωση του αριθμού των παιγνιομηχανημάτων από 35.000 σε 25.000, βλ. Μέρος Β, Κεφάλαιο Α], και, αφετέρου, ρυθμίσεις για τη μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας

Ακολούθησε ο **ν. 4512/2018 (Α' 5)** «*Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις.*» Διόρθωση σφαλμ. (Α 8/23.1.2018.) στα άρθρα 357 έως 378 του οποίου τίθενται ρυθμίσεις σχετικά με την αδειοδότηση και λειτουργία καζίνων.

Ειδικότερα στο κεφάλαιο Β του νόμου αυτού και στο άρθρο 357 ορίζεται ότι με την επιφύλαξη των διατάξεων της νομοθεσίας για τις επιχειρήσεις που διαθέτουν ήδη άδεια καζίνο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2206/1994 (Α' 62) και του ν. 3139/2003 (Α' 100), για τη λειτουργία καζίνο απαιτείται η χορήγηση άδειας λειτουργίας στην οικεία επιχείρηση κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η άδεια λειτουργίας χορηγείται από τον Υπουργό Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, τηρουμένων των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 1 του ν. 2206/1994, όπως αυτές τροποποιούνται με τον παρόντα νόμο. Η ΕΕΕΠ διαπιστώνει την πλήρωση των προϋποθέσεων του παρόντος νόμου για την έναρξη λειτουργίας επιχείρησης καζίνο σε υπό ίδρυση ή υφιστάμενη ανώνυμη εταιρία καζίνο («ΕΚΑΖ»), κατόπιν αιτήσεως που υποβάλλεται κατά τις διατάξεις αυτού.», ως η παρ.αυτή αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 80 παρ.1 **Ν.4582/2018 (Α' 208)**

Επίσης ορίζεται ότι για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας νέας επιχείρησης καζίνο απαιτείται η προηγούμενη προκήρυξη της παραχώρησης νέας άδειας λειτουργίας καζίνο από την ΕΕΕΠ, αφού εκδοθεί κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, με την οποία καθορίζεται η προσδιοριζόμενη βάσει διοικητικών, πολεοδομικών και λοιπών παραμέτρων θέση ίδρυσης και λειτουργίας της επιχείρησης καζίνο, εφόσον έχει γίνει σχετική χωροθέτηση με νόμο ή προεδρικό διάταγμα. **Η έγκριση της χρήσης για το ακίνητο που θα δεχτεί την επένδυση κατά τα λοιπά, υλοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 «Ειδικά Χωρικά Σχέδια» του ν. 4447/2016 (Α`241), στην περίπτωση που αυτή δεν περιλαμβάνεται στις ισχύουσες χρήσεις γης.**

Η ΕΕΕΠ προκηρύσσει διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό για την παραχώρηση της άδειας εντός έξι (6) μηνών από την έκδοση της εν λόγω κοινής υπουργικής απόφασης, «σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 361». Οι επιχειρήσεις που διαθέτουν άδεια καζίνο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2206/1994 και του ν. 3139/2003 εξακολουθούν να λειτουργούν υπό το υφιστάμενο κατά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου καθεστώς και κατά τις υφιστάμενες κατά τον ίδιο χρόνο διατάξεις, οι οποίες εξακολουθούν να ισχύουν ως προς αυτές τις επιχειρήσεις. Οι εν λόγω επιχειρήσεις μπορούν να υπαχθούν στο καθεστώς του παρόντος νόμου, εφόσον τους χορηγηθεί άδεια λειτουργίας καζίνο από τον Υπουργό Οικονομικών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 369, οπότε εφαρμόζονται και σε αυτές οι διατάξεις του παρόντος νόμου. Με εξαίρεση τις επιχειρήσεις που διαθέτουν άδεια λειτουργίας καζίνο βάσει των διατάξεων του ν. 2206/1994 και του ν. 3139/2003, η λειτουργία καζίνο προϋποθέτει τη σύναψη σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό Οικονομικών, και του παραχωρησιούχου. Για επιχειρήσεις που διαθέτουν άδεια λειτουργίας καζίνο βάσει των διατάξεων του ν. 2206/1994 και του ν. 3139/2003 και υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, τροποποιούνται η σχετική σύμβαση παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της επιχείρησης και, με απόφαση της ΕΕΕΠ, η υφιστάμενη αδειά τους, εκδιδόμενη νέας άδειας λειτουργίας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Οι άδειες είναι προσωποπαγείς και δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστούν ολικώς ή μερικώς σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Κάθε άδεια έχει ενιαίο και αδιαίρετο χαρακτήρα και δεν επιτρέπεται η κατάτμησή της σε επιμέρους

δικαιώματα άσκησης μίας ή περισσότερων μεμονωμένων δραστηριοτήτων. Απαγορεύεται η με οποιονδήποτε τρόπο εκμίσθωση ή συνεκμετάλλευση της άδειας με τρίτους. Η ανάθεση ορισμένων δραστηριοτήτων σε τρίτους ή η συμμετοχή τρίτων στα κέρδη της ΕΚΑΖ δεν αποτελεί συνεκμετάλλευση της άδειας, ούτε αναιρεί τον ενιαίο και αδιαίρετο χαρακτήρα αυτής. Ειδικά η ανάθεση δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη και λειτουργία καζίνο σε τρίτον επιτρέπεται με απόφαση της ΕΕΕΠ, αφού διαπιστωθεί η συνδρομή στο πρόσωπο του τρίτου των όρων και προϋποθέσεων των άρθρων 364 και 365.».



#### **4.2 Αποτίμηση του θεσμικού πλαισίου περί τυχερών παιγνίων**

Από την παρατήρηση της εξέλιξης του σχετικού θεσμικού πλαισίου συνάγεται ότι ο νομοθέτης αρχικά προέκρινε την καθολική απαγόρευση των τυχερών παιγνίων στη χώρα, επιτρέποντας τη διεξαγωγή τους, κατ' εξαίρεση, μόνο σε ειδικές λέσχες, ιδρυόμενες προς τούτο σε λουτροπόλεις και εξοχικούς τόπους αναψυχής, μακριά από το κέντρο των πόλεων. Κατά γενικό κανόνα, η παραχώρηση της άδειας λειτουργίας στις λέσχες αυτές γίνεται κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού. Εισάγονται δε, σταδιακά, ειδικές ρυθμίσεις για "λέσχες τυχερών παιγνίων-καζίνο" στο Λουτράκι, καθώς και στην Ρόδο, την Κέρκυρα και την Αττική, με κύριο στόχο την ανάπτυξη του τουρισμού.

Περαιτέρω -όπως έχει κριθεί - η αγορά τυχερών παιγνίων, δηλαδή, με εγγενές στοιχείο την αβεβαιότητα του αποτελέσματος, “δεν αποτελεί ούτε συνήθη εμπορική δραστηριότητα ούτε συνήθη μορφή παροχής υπηρεσιών”, καθόσον τα παίγνια αυτά, όπως παγίως αναγνωρίζεται από τη νομοθεσία και τη νομολογία, ενέχουν υψηλό κίνδυνο διάπραξης απάτης και άλλων εγκλημάτων, με συνέπεια τον παράνομο πλουτισμό από την άσκηση της οικείας δραστηριότητας και απώλεια φορολογικών εσόδων για το Δημόσιο, **συνδέονται δε με πλείστες επιβλαβείς, σε ατομικό και κοινωνικό επίπεδο, συνέπειες [εθισμός, κατασπατάληση σημαντικών χρηματικών ποσών].**

Διαχρονικώς, η προσφορά και διεξαγωγή τυχερών παιγνίων υπόκειται σε “αυστηρή νομοθετική πλαισίωση, προκειμένου να διαφυλαχθούν ουσιώδεις όροι δημοσίου συμφέροντος και δημοσίας τάξεως, καθώς και η ασφάλεια και η προστασία των πολιτών” (βλ. και εισηγητική έκθεση για τον ως άνω ν. 4002/2011).

Στο πλαίσιο αυτό, οι οργανωμένες λέσχές τυχερών παιγνίων τύπου καζίνο υπάγονται σε ιδιαίτερο καθεστώς, ενόψει, ιδίως, των ελκυστικών υπηρεσιών που προσφέρονται εκεί και της μεγάλης διακινδύνευσης κατά τον στοιχηματισμό.

Για μακρά χρονική περίοδο, μέχρι τη δεκαετία του '90, στην Ελλάδα λειτουργούσαν ελάχιστα αδειοδοτημένα καζίνο [Λουτράκι, Ρόδος και Κέρκυρα, Πάρνηθα], σε τόπους τουριστικού προορισμού και εκτός κέντρου πόλεων, απευθυνόμενα κυρίως σε ξένους επισκέπτες και στα υψηλά εισοδηματικά στρώματα της ελληνικής κοινωνίας. Τούτο δε, αφενός, για την ενίσχυση της τουριστικής προβολής της χώρας, βάσει του κρατούντος τότε προτύπου ανάπτυξης, και αφετέρου για τον περιορισμό της πρόσβασης των ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων στους χώρους διεξαγωγής των, κατά την αντίληψη του νομοθέτη, επικίνδυνων τυχερών παιγνίων.

Σ' αυτό το πλαίσιο, από την σχετική έρευνα προέκυψε ότι, τις δεκαετίες του 70 και 80 κυρίως παρατηρείται αύξηση των συνοικιακών και αμφιβόλου νομιμότητας χαρτοπαιχτικών λεσχών, οι οποίες στην πλειοψηφία τους κινούνται στα όρια της παρανομίας, χωρίς αδειοδότηση κλπ

Κατά τη δεκαετία του '90, λόγω μεταβολής των αντιλήψεων του νομοθέτη για το πρότυπο ανάπτυξης, αλλά και λόγω της αυξανόμενης ανάγκης βελτίωσης των δημοσιονομικών μεγεθών, αναθεωρείται, σε περιορισμένο βαθμό, ο ανωτέρω αρχικός σχεδιασμός, με αύξηση του αριθμού αδειών καζίνο που

παραχωρούνται από το Κράτος και μεγαλύτερη διασπορά τους εντός της επικράτειας [Αττική, Θεσσαλονίκη, Χαλκιδική, Φλώρινα, Δοϊράνη, Θράκη, Ήπειρος, Λουτράκι, Αχαΐα, Κρήτη, Ρόδος, Κέρκυρα, Σύρος, βλ. άρθρο 1 παρ. 1 ν. 2206/1994].

Μετά δε το 2010, αφενός, εισάγονται νέες ρυθμίσεις για τη διεξαγωγή τυχερών παιγνίων μέσω των μηχανημάτων και μέσω του διαδικτύου (βλ. σχετικά ΣτΕ 1601/2019 επτ, 3167/2014 Ολομ, 1335/2019 και 1160.2020 Ολομ) και, αφετέρου, με τον ν. 4512/2018 ρυθμίζεται με διαφορετικό τρόπο η αδειοδότηση και λειτουργία καζίνο, καταργείται δε, όπως αναφέρεται και στην σχετική αιτιολογική έκθεση, ο “κλειστός αριθμός”.

Κοινό, πάντως, στοιχείο, διαχρονικώς, όλων των ανωτέρω ρυθμίσεων στην αγορά τυχερών παιγνίων είναι ο κανόνας της παραχώρησης **της σχετικής άδειας λειτουργίας με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, είτε πρόκειται για λέσχη διεξαγωγής τυχερών παιγνίων, για λέσχη τύπου καζίνο ή για καταστήματα παιγνιομηχανημάτων**, είτε πρόκειται για υπηρεσία διεξαγωγής τυχερών παιγνίων μέσω διαδικτύου, και ο καθορισμός, πριν από την προκήρυξη του διαγωνισμού, είτε της συγκεκριμένης θέσης είτε της ευρύτερης ζώνης για την οποία παραχωρείται η άδεια, κατ’ εκτίμηση από το Κράτος δέσμης παραμέτρων [βλ. ν. 2916/1922, ν. 2160/1993, ν. 2206/1994 (άρθρο 1 παρ. 6 και 7), ν. 4002/2011 (άρθρα 39 επ.), άρθρο 109 ν. 4446/2016 για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας καζίνο εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, άρθρο 357 ν. 4512/2018, πρβλ. και τις διατάξεις περί ιδιωτικοποίησης, βάσει των οποίων εκχώρησε η εν μέρει ιδιωτικοποίηση της ΕΚΠΑ ΑΕ, θυγατρικής εταιρείας της ΕΤΑ ΑΕ].

#### **4.3 Νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την ΕΤΑ και το καζίνο Μον Παρνές**

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1469/1950 (Α’ 169) [βλ. την υπουργική απόφαση 25638/1969 (Β’ 236)], με το ν.δ. 468/1970 (Α’ 60), κυρώθηκε σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου και του ΕΟΤ, αφενός, και ιδιώτη επιχειρηματία, αφετέρου, **“περί ιδρύσεως, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως Διεθνούς Τύπου Λέσχης Τυχηρών Παιγνίων και Ψυχαγωγίας (Καζίνο) εις το επί του όρους ‘Πάρνης’ Αττικής Τουριστικόν Ξενοδοχείον Mont-Parnes”**.



Στη σύμβαση αυτή ορίσθηκαν τα εξής: Σκοπός της ίδρυσης και λειτουργίας του καζίνο στο Ξενοδοχείο Mont-Parnes είναι (α) η προσφορά και διασφάλιση “εις τους εκ της αλλοδαπής επισκεπτομένους την χώραν (και δη, το κατ’ εξοχήν επίκεντρον ταύτης, την περιοχήν Αττικής) όρων, κινήτρων ενδιαφέροντος και συνθηκών ψυχαγωγίας, ικανοποιούντων τας συγχρόνους απαιτήσεις του Διεθνούς τουρισμού”, και (β) η δημιουργία ευνοϊκών συνθηκών “διακινήσεως του εσωτερικού τουρισμού, προς απαρχήν περαιτέρω τουριστικής αξιοποιήσεως της εν γένει περιοχής της Πάρνηθος, ως του πλησιεστέρου των Αθηνών αξιολόγου και κατ’ εξοχήν ορεινού θερέτρου”. Προς επίτευξη του σκοπού αυτού παραχωρείται στον ανάδοχο (α) η άδεια “ιδρύσεως, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως Διεθνούς Τύπου Λέσχης Τυχηρών Παιγνίων και Ψυχαγωγίας (Καζίνο) εντός του ... Ξενοδοχείου, υπό **τον τίτλον Mont-Parnes, ιδιοκτησίας ΕΟΤ, μετά της εκμεταλλεύσεως του Ξενοδοχείου τούτου**”, και (β) η άδεια “εγκαταστάσεως, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως μηχανικού αναβατήρος προσώπων (Teleferik) ... μετά της χρήσεως των απαραίτητων χώρων (γηπέδων) παρά τας θέσεις αφητηρίας και τέρματος αυτού”. η διάρκεια του παραχωρούμενου στον ανάδοχο προνομίου ορίζεται σε 15 έτη, το δε Δημόσιο και ο ΕΟΤ αναλαμβάνουν την υποχρέωση: (α) να μη χορηγήσουν άδεια λειτουργίας καζίνο “εις οιονδήποτε τρίτον εντός ακτίνος εκατόν (100) χιλιομέτρων από της έδρας του διά της παρούσης ιδρυομένου Καζίνο ... προ παρελεύσεως τουλάχιστον διετίας από ενάρξεως ισχύος της παρούσης”, (β) σε περίπτωση δε που αποφασίσουν “την ίδρυσιν δευτέρου Καζίνο εις έτερον χώραν του Νομού Αττικής, [να] αναθέσουν την ίδρυσιν, λειτουργίαν και εκμετάλλευσιν αυτού κατά προτίμησιν εις τον ανάδοχον του διά της παρούσης ιδρυομένου Καζίνο, επί ίσοις όμως τουλάχιστον όροις προς τους, υπό του προκριθησομένου πλειοδότου ή άλλως πως επιλεγησομένου αναδόχου, τελικώς προσφερθησομένους”. Οι υποχρεώσεις αυτές του Δημοσίου και του ΕΟΤ “ισχύουν μόνον δια την ίδρυσιν και λειτουργίαν αυτοτελούς Καζίνο και ουχί διά την περίπτωσιν της εν ταυτώ λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως Καζίνο εν ετέρω χώρω του Νομού Αττικής ... εις ον το Ελληνικόν Δημόσιο ή ο ΕΟΤ ήθελον αποφασίσει την εκτέλεσιν έργων τουριστικής σημασίας” [για την αναθεώρηση της σύμβασης αυτής, το έτος 1976 και, εν τέλει, τη λύση της, το 1983, βλ. ΣτΕ 4741/1988].

Με την 1190/1995 απόφαση του ιδίου Υπουργού (Β’ 533) προκηρύχθηκε επαναληπτικός διαγωνισμός για την άδεια στη θέση Μον Παρνές, η απόφαση,

όμως, αυτή ανακλήθηκε ακολούθως, με την Τ/439/1996 απόφαση της Υπουργού Ανάπτυξης (Β' 282). Εξ άλλου, με την Τ/588/1996 απόφαση της αυτής Υπουργού (Β' 461), ανακλήθηκε επίσης η άδεια που είχε παραχωρηθεί σε κοινοπραξία εταιρειών για την εκμετάλλευση καζίνο και συνοδευτικών εγκαταστάσεων στην δεύτερη θέση του Νομού Αττικής, ειδικότερα δε στον τουριστικό λιμένα Φλοίσβου, στον Φαληρικό Όρμο (βλ. σχετικώς ΣτΕ 2403/1997 Ολομ, 1264/2009 επτ, 2171/2015).

Στην συνέχεια, εισήχθησαν ειδικές ρυθμίσεις για τα καζίνο της Πάρνηθας και της Κέρκυρας, τα οποία δεν είχαν μεταβιβασθεί δυνάμει των διατάξεων του ν. 2206/1994.

**Με το άρθρο 12 του ν. 2636/1998 (Α' 198) συνεστήθη η “Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας ΕΟΤ”**, λειτουργούσα χάριν του δημοσίου συμφέροντος και κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Όπως αναφέρεται στην σχετική εισηγητική έκθεση: *Ο ΕΟΤ διαθέτει τεράστια περιουσία, αποτελούμενη από ποικιλόμορφες μονάδες, που είτε έχουν εκμισθωθεί σε ιδιώτες είτε είναι εγκαταλελειμμένες είτε διοικούνται από τον Οργανισμό με τη μέθοδο της αυτεπιστασίας. Σύμφωνα με τα δεδομένα του οικονομικού απολογισμού, το αποτέλεσμα από την εκμετάλλευση των περιουσιακών αυτών στοιχείων είναι αρνητικό. Αποδεικνύεται ότι στον κλάδο των τουριστικών μονάδων η νομική και οργανωτική μορφή του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου όχι μόνο δεν είναι κατάλληλη, αλλά είναι και ζημιογόνος, τόσο για τον ελληνικό τουρισμό, όσο και για τον προϋπολογισμό. Απαιτείται, συνεπώς, η αξιοποίηση της περιουσίας αυτής με νέες μορφές διοίκησης και διαχείρισης, “σε συνάρτηση με τις βασικές κατευθύνσεις της τουριστικής πολιτικής της χώρας”.*

Η ως άνω συσταθείσα ΑΕ μετονομάσθηκε σε “Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ” [ΕΤΑ ΑΕ] **με το άρθρο 9 παρ. 4 του ν. 2837/2000 (Α' 178). Σκοπός της ΕΤΑ ΑΕ είναι, κατά νόμο, η διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ, στις οποίες περιλαμβάνονται τα καζίνο Πάρνηθας και Κέρκυρας.**

Με τον μεταγενέστερο ν. 2919/2001 (Α' 128) αντικαταστάθηκε η ανωτέρω διάταξη του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 2837/2010 και ορίσθηκε ότι με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της ΕΤΑ ΑΕ “ιδρύονται οι θυγατρικές εταιρείες για τη λειτουργία των επιχειρήσεων Καζίνο Κέρκυρας και Ξενοδοχείο-Καζίνο Πάρνηθας” και ότι οι μετοχές θυγατρικών εταιρειών της ΕΤΑ ΑΕ

“μπορούν να μεταβιβάζονται, ανταλλάσσονται, μισθώνονται ή να παραχωρούνται για ορισμένο χρόνο έναντι ανταλλάγματος” [άρθρο 24 παρ. 2 του ν. 2919/2001]. Με τον ίδιο νόμο [άρθρο 24 παρ. 3] συμπληρώθηκε το άρθρο 2 του προαναφερθέντος ν. 2206/1994 και ορίστηκε ότι οι προβλεπόμενες στο άρθρο 1 του νόμου αυτού άδειες καζίνο στη θέση Μον Παρνές και στην Κέρκυρα χορηγούνται στην ΕΤΑ ΑΕ, ακολούθως δε συμπληρώθηκε περαιτέρω η διάταξη, με το άρθρο 12 παρ. 5 του ν. 2941/2001 (Α' 201/12.9.2001), και ορίστηκε ότι οι άδειες χορηγούνται στην ΕΤΑ ΑΕ “με σκοπό να εισφερθούν” στις ιδρυόμενες για τη λειτουργία των επιχειρήσεων Καζίνο Κέρκυρας και Ξενοδοχείο-Καζίνο Πάρνηθας θυγατρικές εταιρείες της. Ακολούθησε η σύσταση της ΑΕ “Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας” από την ΕΤΑ ΑΕ και με μοναδικό μέτοχο την εν λόγω εταιρεία [βλ. την ανακοίνωση της καταχώρησης της σύστασης της εταιρείας αυτής στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, δημοσιευθείσα στο σχετικό τεύχος ΑΕ-ΕΠΕ της ΕτΚ (ΦΕΚ 8336/21.9.2001)].

Με την **786/10.10.2001** απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αποκρατικοποιήσεων, προκηρύχθηκε από την ΕΤΑ ΑΕ, τον Οκτώβριο του 2001, “διαγωνισμός ιδιωτικοποίησης της ΑΕ Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας”, βάσει του προαναφερθέντος ν. 2000/1991 (βλ. και ΣτΕ 606/2008 Ολομ).

Στη σχετική, από 19.10.2001, Διακήρυξη ορίζονται μεταξύ άλλων ότι πρόκειται για διεθνή δημόσιο διαγωνισμό, “για την μεταβίβαση μέχρι 51% του μετοχικού κεφαλαίου της Έλληνικό Καζίνο Πάρνηθας ΑΕ’ σε στρατηγικό επενδυτή, στον οποίο θα παραχωρηθεί η διαχείριση και διοίκηση του [μοναδικού στον Νομό Αττικής] καζίνο”, που λειτουργήσε έως το 2000 “ως υπηρεσία αυτεπιστασίας του ΕΟΤ”.

Η αναβάθμιση της ξενοδοχειακής μονάδας [Μον Παρνές] στην κατηγορία πολυτελείας αποτελεί προτεραιότητα της ΕΤΑ, προκειμένου να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των επισκεπτών του καζίνο, αλλά και άλλων επισκεπτών υψηλής εισοδηματικής τάξης. Οι τελευταίοι μπορούν να συνδυάσουν την ψυχαγωγία εσωτερικού χώρου με την επαφή με τη φύση ... Το ξενοδοχείο Ξενία μετά τη ριζική ανακαίνισή του και την διαμόρφωσή του σε ξενοδοχείο πολυτελείας, θα προσελκύσει και τους επισκέπτες της Ολυμπιάδας του 2004. Στην μεταολυμπιακή περίοδο το Ξενία θα λειτουργήσει ως ... μονάδα ορεινού τουρισμού ... Η αναβάθμιση των υφισταμένων υπαίθριων αθλητικών

εγκαταστάσεων και ο εμπλουτισμός τους με νέα γήπεδα θα δώσουν τη δυνατότητα να διαμορφωθεί ένας χώρος για προπονήσεις αθλητών και για ψυχαγωγία των πελατών του ξενοδοχείου. Η δημιουργία συμπληρωματικών υπαίθριων εγκαταστάσεων εντός του δασικού χώρου της ιδιοκτησίας θα μπορούσε να συνδυάσει τη διατήρηση του περιβάλλοντος με αθλητικές δραστηριότητες .

Τέλος πρέπει να αναφερθεί και το π.δ. της 19-24.7.2007 (Δ' 336), που εκδόθηκε, δυνάμει των διατάξεων του ν. 1515/1985 για το “Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας” (Α' 18) και κατόπιν γνωμοδοτήσεων της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας των ετών 2003, 2004 και 2006.

Με το διάταγμα αυτό καθορίστηκαν: **(α) τα όρια του ορεινού όγκου της Πάρνηθας, ο οποίος είχε χαρακτηριστεί από το 1969 ως τόπος χρήζων ειδικής προστασίας, καθώς και (β) οι ζώνες προστασίας του και, συγκεκριμένα, ζώνες απολύτου προστασίας, ζώνες αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών εκδηλώσεων, καθώς και άλλες ζώνες, με ειδικότερες χρήσεις ανά ζώνη. Σε αυτές περιλαμβάνονται οι ζώνες με στοιχείο Ε2, που αποτελούν “ζώνες τουρισμού, οι εγκαταστάσεις των οποίων έχουν καθορισθεί με τον ν. 3139/2003”**. ορίζεται δε ότι για τις εν λόγω εγκαταστάσεις, “καθώς και για τις συνοδές υποδομές” τους, ισχύουν οι διατάξεις του ανωτέρω ειδικού νόμου.

Το ίδιο διάταγμα καθορίζει, επίσης, όρους και περιορισμούς δόμησης των ακινήτων.

#### **4.4 Η ιστορία του Μον Παρνάς**

Το Ξενοδοχείο Mont-Parnes κατασκευάστηκε στο τέλος της δεκαετίας του '50 από τον “Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού”, ως μεγάλης κλίμακας έργο τουριστικής σημασίας, με αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία.<sup>22</sup>

Σκαρφαλωμένο στα 1055 μέτρα πάνω από την επιφάνεια της θάλασσας, το Mont Parnes βρίσκεται σ' ένα από τα πιο προνομιούχα σημεία του λεκανοπεδίου. Η μαγευτική θέα της πόλης ήταν από τότε ένα σημαντικό του πλεονέκτημα. Το νέο ξενοδοχείο ήταν ένα από τα πιο ενδιαφέροντα κτίρια της

---

<sup>22</sup> (βλ. και Εμμ. Μαρμαράς κλπ, “Το Ξενοδοχείο Mont-Parnes Μια αρχιτεκτονική ορεινή ιστορία”, εκδόσεις Κέρκυρα, 2007).

Αττικής για την εποχή του. Ο πρωτοποριακός του σχεδιασμός συζητήθηκε πολύ, και συνεχίζει να εντυπωσιάζει μέχρι σήμερα. Οι εσωτερικοί χώροι είχαν ιδιαίτερη αρχιτεκτονική. Την εικαστική ανάδειξη και τη διακόσμησή τους είχαν αναλάβει κορυφαίοι καλλιτέχνες της εποχής.

Ο Κύπριος επιχειρηματίας Φρίξος Δημητρίου, ιδιοκτήτης του Olympic Casino στο Λονδίνο, άνοιξε τις πύλες του καζίνο Mont Parnes στο κοινό το 1971.

Έκτοτε η κοσμική Αθήνα και όχι μόνο, έχουν να θυμούνται εικόνες μεγαλείου από αυτή τη “χρυσή δεκαετία” του ’70. Ο κώδικας ντυσίματος επέβαλλε κουστούμι για τους κυρίους και βραδινό φόρεμα για τις κυρίες. Όλη η «καλή κοινωνία» των Αθηνών, η «*crème de la crème*» του επιχειρηματικού, βιομηχανικού, καλλιτεχνικού και εφοπλιστικού χώρου, περνούσε μια βόλτα από «το βουνό» όπως χαρακτηριστικά αναφέρονταν γι’ αυτό. Εξυπακούεται ότι μέσα στους χώρους του καζίνο, η “εκλεκτή” πελατεία απολάμβανε την πιο πολυτελή ατμόσφαιρα της εποχής εκείνης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ



**5.1 Η πρώτη απόπειρα μεταφοράς του καζίνο της Πάρνηθας σε άλλη θέση εντός του Ν. Αττικής. Αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας . Ακύρωση πράξεων μεταφοράς . Λόγοι ακύρωσης αυτής.**

Με την υπ Αριθμ. ΓΔΟΥ 235 (ΦΕΚ Β' 2784/04.07.2019) Υπουργική απόφαση, καθορίστηκαν οι όροι της επένδυσης για τη μεταφορά του Καζίνο Πάρνηθος σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του μέρους Β' του ν. 4499/2017.

Η ως άνω απόφαση που στηριζόταν στις διατάξεις των άρθρων 6 επ. του ν. 4499/2017 (Α' 176) ακυρώθηκε **από το ΣτΕ με την 44/2021** απόφαση. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις μεταξύ άλλων προβλέπεται ότι **“1. Κατά παρέκκλιση όσων ορίζονται στην παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 2206/1994 (Α' 62), επιτρέπεται η μεταφορά του καζίνο της επιχείρησης ‘Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας ΑΕ’ (ΕΚΠΑ ΑΕ) από την Πάρνηθα εντός της Περιφέρειας Αττικής και ειδικότερα, εντός των διαδημοτικών κέντρων ευρείας ακτινοβολίας ή των Αναπτυξιακών Αξόνων διεθνούς και**

**εθνικής εμβέλειας ή των Πόλων εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας, όπως αυτά καθορίζονται από τα άρθρα 10 και 11 του ν. 4277/2014 (Α' 156)**, εκτός των περιοχών που υπάγονται στα μητροπολιτικά κέντρα Αθήνας και Πειραιά, στις Χωρικές Υποενότητες Νότιας Αθήνας και Λαυρεωτικής, καθώς και στη Χωρική Ενότητα Δυτικής Αττικής όπως ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 του ν. 4277/2014, υπό τις εξής προϋποθέσεις: (α) Από πολεοδομική - χωροταξική άποψη: « (αα) Η περιοχή στην οποία επιτρέπεται να γίνει η μεταφορά πρέπει να έχει υπερτοπικό χαρακτήρα που καθορίζεται από τις ισχύουσες χρήσεις γης, όπως αυτές έχουν εγκριθεί από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής αποκλειομένων των περιοχών αμιγούς ή γενικής κατοικίας. (ββ) Το ακίνητο που θα δεχτεί τη μεταφορά της χρήσης 'καζίνο' και βρίσκεται εντός των παραπάνω περιοχών, πρέπει να έχει πρόσωπο επί του κυρίου οδικού δικτύου, όπως ορίζεται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής (ΡΣΑ) του ν. 4277/2014. (γγ) Η χρήση καζίνο που θα εγκατασταθεί, πρέπει να συνδυάζεται με τις υφιστάμενες εγκατεστημένες λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, έτσι ώστε στο πλαίσιο της πολυλειτουργικότητας να αποτελέσει μέρος πόλου εμπορικών-επιχειρηματικών-τουριστικών δραστηριοτήτων. (δδ) Η χωροθέτηση και η έγκριση της χρήσης για το ακίνητο που θα δεχτεί τη μεταφορά, κατά τα λοιπά, υλοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 'Ειδικά Χωρικά Σχέδια' του ν. 4447/2016 (Α' 241). Για τη μεταφορά και την ανάπτυξη του καζίνο και των συνοδευτικών αυτού πάσης φύσεως εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου πόλεως έκταση ισχύει η παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 2206/1994.»

Στην Διαρκή Επιτροπή Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής, ο Υπουργός Οικονομικών ανέφερε τα εξής: "... Όπως καταλαβαίνετε, προσπαθούμε να οριοθετήσουμε το καζίνο να μην υπάρχει επικάλυψη. Τι κάνουμε ουσιαστικά; **Το πάμε σχετικά μακριά από το Λουτράκι, το πάμε σχετικά μακριά από το Ελληνικό ... Η διάταξη το σπρώχνει ναι, αλλά με την άτοπη απαγωγή [sic] δεν είναι πολύ δύσκολο να καταλάβετε ότι το σπρώχνουμε προς βόρεια ... δεν έρχεται το καζίνο μέσα στο κέντρο της πόλης και δίπλα σε περιοχές, οι οποίες είναι κατοικήσιμες ... Ταυτόχρονα θίγονται ελάχιστα, το κατά το δυνατόν λιγότερο, το καζίνο Ελληνικού και [το καζίνο] Λουτρακίου ... Με δεδομένη τη δραστηριότητά του καζίνο και ότι αυτή έχει νόημα να συνδεθεί με άλλες εμπορικές χρήσεις, οι διατάξεις εξασφαλίζουν τη σύνδεσή του με άλλες κεντρικές δραστηριότητες, καθώς και τη λειτουργική πρόσβαση στις νέες εγκαταστάσεις ... Τα οικονομικά αφορούν δύο ζητήματα ...**

Προβλέπεται ότι χωρίς να συμμετάσχει στην χρηματοδότηση της νέας επένδυσης, το ποσοστό του Δημοσίου [διά της ΕΤΑΔ] δεν θα μειωθεί, δηλαδή θα συνεχίσουμε να έχουμε το 49% και επιπλέον εξασφαλίζονται τουλάχιστον 300 νέες θέσεις εργασίας και επένδυση μεγέθους τουλάχιστον 100 εκατομμυρίων ευρώ. **Παράλληλα τα οικόπεδα και κτήρια που υπάρχουν στο βουνό θα επιστραφούν στο Δημόσιο χωρίς κόστος, αφού πρώτα αποκατασταθούν. Επίσης η εταιρεία ... θα χρηματοδοτεί τον φορέα διαχείρισης του δρυμού ... αυτό είναι το πλαίσιο και το χωροταξικό και το οικονομικό**". Απαντώντας δε σε σχετικές ερωτήσεις βουλευτών, ο Υπουργός: (α) ως προς την τύχη των κτιρίων μετά την απομάκρυνση του καζίνο από την Πάρνηθα, επισήμανε ότι "θα αποκαταστήσουν ό,τι ήταν καινούργιο. Όχι προφανώς τα διατηρητέα", (β) ως προς δε τον λόγο εισαγωγής των ρυθμίσεων στο παρόν στάδιο, και όχι κατά την επικείμενη νομοθετική πρωτοβουλία για το νέο πλαίσιο λειτουργίας των καζίνο, ανέφερε ότι σύμφωνα με μελέτες, "στον γεωγραφικό χώρο της Αττικής και πιο πέρα [μέχρι την Κόρινθο] ... υπάρχει χώρος για περισσότερα από δύο, τρία καζίνο".

Με τις διατάξεις των άρθρων 6-10 του ν. 4499/2017 ο νομοθέτης επιτρέπει τη μεταφορά του λειτουργούντος, δυνάμει των ως άνω διατάξεων του ν. 3139/2013, "στη θέση του Μον Παρνές στην Πάρνηθα" καζίνο επιχείρησης ΕΚΠΑ ΑΕ, από την Πάρνηθα σε άλλη θέση εντός της Περιφέρειας Αττικής, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, και ρυθμίζει διάφορα, σχετικά με τη μεταφορά αυτή, ζητήματα. Περαιτέρω, ο νομοθέτης προσδιορίζει τα γενικά χαρακτηριστικά της θέσης στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά.

## **5.2 Αντιδράσεις της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ενώσεων πολιτών και φορέων**

Η απόφαση περί μεταφοράς του καζίνο στο Μαρούσι, προκάλεσε έντονες αντιδράσεις πολιτών, φορέων, συλλογικοτήτων που υποστηρίζουν ότι το καζίνο θα λειτουργήσει σε μια περιοχή, που είναι ήδη επιβαρυνμένη με υπερτοπικές λειτουργίες όπως το ΟΑΚΑ, το εκθεσιακό κέντρο Helexpro, οι ιατρικές μονάδες και μεγάλα εμπορικά κέντρα και ότι εξαιτίας αυτών των υπερτοπικών λειτουργιών, υπάρχει ταυτόχρονα η δυσκολία «να βρεθεί χώρος για σχολεία, υπαίθριους χώρους πρασίνου», αλλά και «χώρους πραγματικής αναψυχής και επικοινωνίας των κατοίκων». Η επιτροπή αγώνα αναφέρει ότι «Η περιοχή μας, που ασφυκτιά από τα υπερμεγέθη κυριακά συγκροτήματα και την αφόρητη



καθημερινή κίνηση, θα επιβαρυνθεί ακόμα περισσότερο με τη λειτουργία του καζίνο», Περαιτέρω θεωρούν ότι με την νέα εγκατάσταση θα επέλθει αναπόφευκτα ,η επιδείνωση των κυκλοφοριακών συνθηκών, καθώς η αυξημένη κίνηση από τον κόσμο που θα συρρέει στο καζίνο «θα δημιουργήσει ένα μόνιμο έμφραγμα στους ήδη υπερκορεσμένους δρόμους της λεωφόρου Κηφισίας και της οδού Σπύρου Λούη».

Από ανακοίνωση στα μέσα μαζικής Ενημέρωσης Εξωκοινοβουλευτικού κόμματος σημειώνουμε τα εξής σημεία: *«Η μετεγκατάσταση του καζίνο είναι ένα έργο απονομιμοποιημένο κοινωνικά. Από την μια προωθεί την ηθική νομιμοποίηση του τζόγου και την αναπαραγωγή του «οράματος» του εύκολου πλουτισμού, ως απάντηση στα κοινωνικά αδιέξοδα. Από την άλλη ο τζόγος εισβάλλει στις γειτονίες, σε απόσταση αναπνοής από σχολεία, και η πρόσβαση σε αυτόν γίνεται πιο εύκολη -το ίδιο και ο κίνδυνος εθισμού, όπως και η εμφάνιση εγκληματικής δραστηριότητας. Το κυριότερο όμως είναι ότι έχουμε άλλο ένα παράδειγμα της επέλασης του κεφαλαίου σε τοπικό επίπεδο, προωθώντας «επενδύσεις» για την κερδοφορία του, σε βάρος των λαϊκών αναγκών και δικαιωμάτων, στερώντας πολύτιμους ελεύθερους χώρους (δημόσιους ή ιδιωτικούς που θα μπορούσαν να απαλλοτριωθούν)»*

Από την άλλη ο Δήμαρχος Αμαρουσίου κατά την ειδική συνεδρίαση λογοδοσίας του Δημοτικού Συμβουλίου στις 27 Φεβρουαρίου, κάνει λόγο για «υποκριτική στάση και δαιμονοποίηση των καζίνο, την στιγμή που σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Επιτροπής Ελέγχου Παιγνίων για το 2023, καταλαμβάνει μόλις το 5% του ετήσιου ποσού που ξοδεύεται στον τζόγο, ενώ τα καταστήματα ΟΠΑΠ έχουν 18,6% και τα διαδικτυακά παιχνίδια το 75%, για τα οποία κανείς δεν μιλάει».

Περαιτέρω δε, ο δήμαρχος τόνισε τα σημαντικά αντισταθμιστικά οφέλη που ήδη συνεπάγεται η επένδυση στον συγκεκριμένο χώρο για την περιοχή της Αγίας Φιλοθέης και συνολικά για τον Δήμο Αμαρουσίου, απαντώντας στις ερωτήσεις, αλλά και τα πυρά που δέχθηκε περί «διγλωσσίας» του για το θέμα από την αντιπολίτευση

Επίσης οι πολίτες θέτουν και ζήτημα ασυμβατότητας της εγκατάστασης καζίνο εντός του αστικού ιστού: «Ένας ναός του τζόγου δεν μπορεί να βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από σχολεία και κατοικίες» λένε, χωρίς βέβαια η πολιτεία

να έχει μεριμνήσει για αντίστοιχη πρόβλεψη, αφού υπάρχουν μόνο κάποιοι περιορισμοί για τη χωροθέτηση των καταστημάτων του ΟΠΑΠ.

Περαιτέρω στον αντίποδα όλων των ανωτέρω, οι επενδυτές σε συνέντευξή τους στη LIFO αναφέρουν ότι η εταιρία που έχει αναλάβει το επενδυτικό πλάνο, θα δημιουργήσει ένα υπερσύγχρονο, πολυδύναμο συγκρότημα, με χρήσεις ψυχαγωγίας και φιλοξενίας που στόχο έχουν να φέρουν τα βόρεια προάστια της Αθήνας στο επίκεντρο του τουριστικού και κοσμοπολίτικου ενδιαφέροντος της πόλης» και το οποίο «θα δημιουργήσει 2.000 θέσεις εργασίας».

Η εταιρεία υποστηρίζει ότι δεν θα υπάρξει πρόσθετη επιβάρυνση στην περιοχή καθώς, όπως λέει, «στο πλαίσιο του έργου, με δαπάνες των επενδυτών και με παραχώρηση μέρους της έκτασης, θα πραγματοποιηθούν σημαντικά οδικά έργα, όπως ανισόπεδες οδικές συνδέσεις, νέες λωρίδες κυκλοφορίας και αναβαθμισμένη σηματοδότηση, μέσω των οποίων αποτρέπεται η οποιαδήποτε επιβάρυνση στην περιοχή».

Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική ταυτότητα του έργου αναφέρει ότι «το Νογία έχει σχεδιαστεί ώστε να εναρμονίζεται με το περιβάλλον και να μην επιβάλλεται με τον όγκο του, ενώ ενσωματώνει προηγμένες τεχνολογίες για την ορθολογική διαχείριση φυσικών πόρων και τη μείωση του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος». Με τη λειτουργία του η εταιρεία υποστηρίζει ότι «θα ενισχύσει την προσέλκυση ειδικών μορφών τουρισμού στον βόρειο τομέα της Αττικής, όπως είναι η φιλοξενία διεθνών συνεδρίων, η διοργάνωση πολιτιστικών και άλλων εκδηλώσεων, απαντώντας σε μια ανάγκη που έχει εκφραστεί εδώ και χρόνια από την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλους φορείς».

### **5.3 Ακύρωση από το Συμβούλιο της Επικρατείας, των διοικητικών πράξεων μεταφοράς του καζίνο της Πάρνηθας στο Μαρούσι. Λόγοι ακύρωσης.**

Με μια σειρά αποφάσεών της, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας ακύρωσε τις πράξεις με τις οποίες ορίζονταν οι όροι μεταφοράς του καζίνο της Πάρνηθας στο Μαρούσι. Στο ΣτΕ είχαν προσφύγει ο δήμος Χαλανδρίου και το καζίνο Λουτρακίου καθώς και κάτοικοι της περιοχής.

Ειδικότερα με την **ΣτΕ Ολ 44/2021** ακυρώθηκε η κοινή Υπουργική απόφαση κ.υ.α. με αντικείμενο τον καθορισμό των όρων της επένδυσης, που προβλέπεται

στον ν. 4499/2017, για τη μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας σε άλλη θέση εντός Αττικής.

Με την ως άνω απόφαση κρίθηκαν τα ακόλουθα:

**1.** Το Σύνταγμα δεν αποκλείει, κατ' αρχήν, την εισαγωγή με τυπικό νόμο ρυθμίσεων ατομικού χαρακτήρα, κατ' απόκλιση από τη συνήθη διαδικασία που καθορίζεται στην οικεία νομοθεσία. Τούτο, όμως, ενόψει της συνταγματικής αρχής της διάκρισης των λειτουργιών, είναι επιτρεπτό κατ' εξαίρεση, μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, που δικαιολογούν τη θέσπιση ατομικών ρυθμίσεων με τυπικό νόμο. Η συνδρομή δε των ειδικών αυτών συνθηκών πρέπει να προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση του τυπικού νόμου και τα συνοδευτικά αυτής στοιχεία ή από τις συζητήσεις κατά την ψήφιση του νόμου στη Βουλή ή, τέλος, από τις συντρέχουσες πραγματικές περιστάσεις, υπό τις οποίες καθίσταται πρόδηλη η ανάγκη επιλογής από τον νομοθέτη της ως άνω εξαιρετικής διαδικασίας. Περαιτέρω, η θέσπιση με τυπικό νόμο ρυθμίσεων ατομικού χαρακτήρα τελεί υπό την προϋπόθεση ότι με τις εισαγόμενες ρυθμίσεις δεν παραβιάζονται συνταγματικές διατάξεις και αρχές, καθώς και οι κανόνες του Δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή άλλοι κανόνες υπερνομοθετικής ισχύος. Τέτοιοι κανόνες είναι, μεταξύ άλλων, οι απορρέοντες από την συνταγματική αρχή της ισότητας [άρθρο 4 Συντάγματος] και από το δικαίωμα συμμετοχής στην οικονομική ζωή της χώρας, με την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας στο πλαίσιο ανταγωνιστικής αγοράς [άρθρο 5 Συντάγματος], καθώς και η συναφής αρχή της διαφάνειας κατά τη θέσπιση ρυθμίσεων που ευνοούν ορισμένα πρόσωπα ή κατηγορίες προσώπων ή περιορίζουν τον ανταγωνισμό, ώστε να δύναται να διαγνωσθεί εάν οι ρυθμίσεις αυτές κινούνται εντός των συνταγματικών ορίων.

Με τις διατάξεις των άρθρων 6-10 του ν. 4499/2017 ο νομοθέτης επιτρέπει τη μεταφορά του λειτουργούντος, δυνάμει των διατάξεων του ν. 3139/2013, καζίνο της επιχείρησης ΕΚΠΑ ΑΕ, από την Πάρνηθα σε άλλη θέση εντός της Περιφέρειας Αττικής, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, προσδιορίζει δε τα γενικά χαρακτηριστικά της θέσης στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά. Από τα γενικά χαρακτηριστικά της θέσης στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά προκύπτει ότι η νέα θέση διαφέρει ουσιωδώς από τη θέση στην οποία λειτουργεί το καζίνο της ΕΚΠΑ ΑΕ, δυνάμει του ν. 3139/2013 και της κυρωθείσης με τον νόμο αυτό σύμβασης.

Εισάγεται δε, με την ρύθμιση του ν. 4499/2017, απόκλιση από την πάγια διαδικασία χορήγησης των αδειών λειτουργίας καζίνο, η οποία προβλέπει, διαχρονικώς, τη διενέργεια πλειοδοτικού διαγωνισμού για την παραχώρηση άδειας λειτουργίας καζίνο. Πρόκειται, συνεπώς, για ευνοϊκή, υπέρ της ΕΚΠΑ ΑΕ, ρύθμιση τυπικού νόμου, η οποία έχει ατομικό χαρακτήρα, καθ' ο μέρος με αυτήν αίρεται η δεσμεύουσα την ΕΚΠΑ ΑΕ απαγόρευση μεταφοράς του καζίνο από το Ξενοδοχείο Mont-Parnes και παρέχεται στην εταιρεία το δικαίωμα μεταφοράς σε άλλη θέση, με τελείως διαφορετικά -ποιοτικώς- χαρακτηριστικά.

**Δεν συνιστά το προβαλλόμενο περιβαλλοντικό όφελος λόγο που θα δικαιολογούσε τις επίδικες εξαιρετικού χαρακτήρα ρυθμίσεις, εάν μάλιστα ληφθεί υπόψη η οικιστική και λοιπή επιβάρυνση της περιοχής μετεγκατάστασης του καζίνο από εντατική τουριστική χρήση (βλ. ΣτΕ 2403/97 Ολομ.), που ενδέχεται να επιφέρει σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση**

Η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ ΑΕ των ακινήτων που είχε εισφέρει η ΕΤΑ ΑΕ [δηλαδή ο φορέας τον οποίο διαδέχθηκε η ΕΤΑΔ] στη θυγατρική της εταιρεία ΕΚΠΑ, κατά τον ν. 3139/2003, από κανένα προπαρασκευαστικό στοιχείο της επίδικης ρύθμισης δεν προκύπτει ότι αποτελεί σημαντική ωφέλεια για την ΕΤΑΔ και, εμμέσως για το Δημόσιο, ώστε να δικαιολογείται η ως άνω ρύθμιση, ιδίως μάλιστα εάν ληφθούν υπόψη ότι:

**1.** Δεν προκύπτει ότι η ενίσχυση της θέσης της ΕΤΑΔ ΑΕ, με την διατήρηση αμετάβλητου του ποσοστού συμμετοχής της στην ΕΚΠΑ ΑΕ μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, με κεφάλαια προερχόμενα αποκλειστικά από τους ιδιώτες μετόχους της, οδηγεί σε σημαντικό δημοσιονομικό όφελος και εξυπηρετείται έτσι υπέρτερο δημόσιο συμφέρον.

**2.** Η βελτίωση της οικονομικής θέσης και της ανταγωνιστικότητας του συγκεκριμένου επιχειρηματικού φορέα και η μείωση του, συναρτώμενου με την άσκηση της δραστηριότητάς του, κινδύνου, δεν συνιστά επιδίωξη που θα καθιστούσε συνταγματικώς επιτρεπτή την επίδικη παρέμβαση του νομοθέτη, ενόψει μάλιστα ειδικής ρήτρας που είχε περιλάβει η κυρωθείσα με το ν. 3139/2003 σύμβαση, ως προς “γεγονότα που επηρεάζουν την ανταγωνιστική θέση της ΕΚΠ” και της παρόδου του χρονικού διαστήματος της διασφάλισης αυτής, χωρίς να εκδοθεί άλλη άδεια στον Νομό Αττικής. Δεν καθίσταται συνταγματικώς θεμιτή η επίδικη νομοθετική παρέμβαση εκ μόνου του

γεγονότος ότι η “Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ”, θυγατρική της “Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ”, κατέχει το 49% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΚΠΑ ΑΕ.

**3.**Εξ άλλου, δεν προκύπτει ότι συντρέχουν ειδικές περιστάσεις ή επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσαν τη θέσπιση με τον ν. 4499/2017 της ως άνω ατομικού χαρακτήρα ρύθμισης.

**4.** Οι διατάξεις των άρθρων 6 επ. του ν. 4499/2017, θεσπίζουσες ρύθμιση ατομικού χαρακτήρα κατ’ απόκλιση από την συνταγματική αρχή της διάκρισης των λειτουργιών, χωρίς να προκύπτει ότι συντρέχουν ειδικές περιστάσεις ή επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσαν την απόκλιση αυτή, αντίκεινται στο Σύνταγμα.

Ακολούθως με τις ΣτΕ Ολ 46/2021, ΣτΕ Ολ 47/2021 και ΣτΕ Ολ 48/2021 καταργήθηκαν οι σχετικές δίκες, διότι οι προσβαλλόμενες πράξεις είχαν ήδη ακυρωθεί με αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου.

Με την **ΣτΕ 45/2021** ακυρώθηκε η προέγκριση χωροθέτησης ήτοι η ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/52935/472/19.6.2019 [κωδικός ΑΔΑ 78ΞΜ4653Π8-4ΤΔ] απόφασης της Γενικής Γραμματέως Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία προεγκρίθηκε η κατ’ αρχήν χωροθέτηση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου [ΕΧΣ] για την μετεγκατάσταση του Καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή “ Δηλαβέρη ” της Πολεοδομικής Ενότητας 5 του Δήμου Αμαρουσίου, καθορίστηκαν δε οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή επέμβασης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ



### **6.1 Έγκριση μεταφοράς του Καζίνο από την Πάρνηθα στο Μαρούσι.**

#### **Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο**

Μετά την λήψη δύο γνωμοδοτήσεων κεντρικών συμβουλίων της Διοίκησης ήτοι α) της 1/11.09.2020 γνωμοδότησης του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α 241) ως και β) της 2/07.02.2022 γνωμοδότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας, το νέο σχέδιο προεδρικού διατάγματος οδηγήθηκε στο ΣτΕ για επεξεργασία και έλεγχο νομιμότητας.

Ακολούθως το Δικαστήριο με **την 38/2023 γνωμοδότησή του, έκρινε νόμιμη την μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας στο Μαρούσι**, που σχεδιάστηκε πριν από 15 χρόνια.

Στη σχετική γνωμοδότηση διατυπώνεται η σκέψη ότι «ο συνταγματικός (άρθρο 24 παρ.1 και 2) σκοπός της προστασίας του περιβάλλοντος και της εξασφάλισης των άριστων δυνατών όρων διαβίωσης του πληθυσμού είναι, καταρχήν, επιτεύξιμος, κατά την έννοια των οικείων συνταγματικών διατάξεων, μέσω της σύνδεσης της προστασίας του περιβάλλοντος με την οικονομική ανάπτυξη, επίσης θαλπόμενη από το Σύνταγμα, η οποία, κατά το γράμμα της οικείας συνταγματικής διάταξης (άρθρο 106 παρ. 1) καταλαμβάνει όλους τους τομείς της οικονομίας και, επομένως, επηρεάζει όλες τις κρατικές αποστολές, και αυτήν της προστασίας του περιβάλλοντος, συνδιαμορφώνοντας το περιεχόμενό τους. Τούτο δε διότι ο σεβασμός του περιβάλλοντος ως συλλογικού αγαθού και η διατήρηση της ποιότητάς του όχι απλώς δεν αποκλείουν, αλλά προϋποθέτουν την οικονομική ανάπτυξη και διευκολύνονται από αυτή. Αντιστρόφως, όμως, η οικονομική ανάπτυξη, που επιτυγχάνεται, μεταξύ άλλων, μέσω της αξιοποίησης των φυσικών πόρων, δεν επιτρέπεται να επιδιώκεται χωρίς τα αρμόδια νομοθετικά και διοικητικά όργανα να μεριμνούν για την προστασία και διατήρηση του περιβάλλοντος, τούτο δε προκειμένου η οικονομική ανάπτυξη να καθίσταται βιώσιμη, οριοθετούμενη από την αρχή της αειφορίας, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα (βλ. ΣτΕ 1305/2019 Ολομ. σκ. 33, 1761/2019 Ολομ. σκ. 30). Ουσιώδη δε όρο για την πραγμάτωση της συνταγματικής αυτής επιταγής συνιστούν τα ολοκληρωμένα χωρικά σχέδια (ΣτΕ 3920/2010 Ολομ., 2489/2006 Ολομ., 3478/2000 Ολομ.), καθώς και τα προβλεπόμενα από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία εργαλεία ειδικού ή τοπικού σχεδιασμού, χωρικού και πολεοδομικού (και ήδη στρατηγικού και ρυθμιστικού σύμφωνα με τις προεκτεθείσες ρυθμίσεις του ν. 4447/2016), τα οποία εξειδικεύουν τους στόχους, τις κατευθύνσεις, τα προγράμματα και τα μέτρα των υπερκειμένου επιπέδου σχεδίων, σύμφωνα με την ιεράρχηση που προβλέπει ο νόμος (βλ. ΣτΕ 2152/2015 Ολομ. σκ. 10, Π.Ε. 29/2018 σκ. 63). Μόνο δε μέσω των σχεδίων και εργαλείων αυτών μπορούν τα έργα και οι δραστηριότητες που ασκούν πιέσεις στο περιβάλλον και εγκυμονούν κινδύνους για τις συνθήκες διαβίωσης των ανθρώπων, να οργανώνονται και να εκτελούνται υπό συνθήκες που, κατά το δυνατόν, ελαχιστοποιούν και απορροφούν τις πιέσεις αυτές, τούτο δε ισχύει κατ' εξοχήν για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, με τα οποία, όπως εκτέθηκε σε προηγούμενη σκέψη, ρυθμίζεται η χωρική οργάνωση και η ανάπτυξη περιοχών, προκειμένου αυτές να καταστούν κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Ενόψει τούτων, η έγκριση ειδικού

πολεοδομικού σχεδίου, το οποίο προβλέπει και οργανώνει δραστηριότητες εν δυνάμει επιβαρυντικές του περιβάλλοντος (π.χ. βιομηχανικές, οικιστικές ή άλλες) σε περιοχή, της οποίας τροποποιεί τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις και, ιδίως, τις επιρεπόμενες χρήσεις γης προς υλοποιήσιμων στόχων και των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, δεν μπορεί να νοηθεί ως υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, ούτε ως ανεπίτρεπτη επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων (πρβλ. ΣτΕ 1305/2019 Ολομ. σκ. 33, 1761/2019 Ολομ. σκ. 30, 936/2017 επτ., Π.Ε. 29/2018 σκ. 68), λαμβανομένου άλλωστε υπόψη ότι η έγκριση υποδεέστερων σχεδίων μέσω των οποίων υλοποιείται ο υπερκείμενος χωροταξικός σχεδιασμός είναι, όπως έχει κριθεί (βλ. ΣτΕ 1305/2019 Ολομ., 1761/2019 Ολομ., πρβλ. ΣτΕ 2152/2015 Ολομ., 604/2002 Ολομ., 2403/1997 Ολομ.), υποχρεωτική για τον νομοθέτη και τη Διοίκηση.»

Με το π.δ/γμα **36/2023 (Α' 79) εγκρίθηκε η μεταφορά καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής)** - Έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) στην περιοχή Δηλαβέρη, Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΠΣ και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού.

Για την έκδοση αυτού, ελήφθησαν μεταξύ άλλων υπόψη,

α) Η 103571/7467/17.12.1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση ΓΠΣ Αμαρουσίου» (Δ 968), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με τις 6939/1283/22.02.1993 (Δ 744) και 88223/6449/24.09.1993 (Δ 1241) αποφάσεις του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και τις 72228/4579/20.07.1994 (Δ 734) και 31477/6487/27.10.1997 (Δ 977) αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

β) Το από 2.5.2012 π.δ. «Τροποποίηση των χρήσεων γης των οικοπέδων που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα επί του βασικού οδικού δικτύου και επί σημαντικών οδικών αξόνων του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής)» (ΑΑΠ 151).

γ) Η 5371/07.02.2003 απόφαση της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της



πολεοδομικής ενότητας 5 (Δηλαβέρη) του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και τροποποίηση σχεδίου στα όρια σύνδεσης» (Δ 178).

δ) Η υπ' αρ. 5599/03.08.2021 αίτηση της εταιρείας «Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.» προς την Επιτροπή Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων, για τη μεταφορά της υφιστάμενης επιχείρησης καζίνο, από τη σημερινή θέση στο ξενοδοχείο Μον Παρνές (όρος Πάρνηθα, Αττική), στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι, Αττική), καθώς και τα σχετικά αυτής.

ε) Η υπ' αρ. 72236/08.08.2019 αίτηση της εταιρείας «Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.», για την έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι, Αττική), καθώς και τη Σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

στ) Η υπ' αρ. 123119/22.12.2021 αίτηση της εταιρείας «Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.», για την ταυτόχρονη έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στην περιοχή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου ζ) η 606/01.11.2021 εισήγηση της Επιτροπής Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων, μετά την Π369ΕΞ/27.10.2021 εισήγηση του Προέδρου της.

η) Η ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/83226/5509/31.08.2020 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου τμήματος περιοχής Δηλαβέρη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, για την ανάπτυξη πόλου Τουρισμού-Αναψυχής και τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας, κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

θ) Η από 28.01.2022 κοινή εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας και την ανάπτυξη πόλου Τουρισμού-Αναψυχής στην περιοχή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου τμήματος της ΠΕ 5-Δηλαβέρη στον Δήμο Αμαρουσίου.

ι) Η 1/11.09.2020 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την έγκριση του

Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α 241), και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.

Ια) Η 2/07.02.2022 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής για τη μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας από τον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας.

Συνοψίζοντας,θα λέγαμε, ότι χρειάστηκαν δύο νομοθετικές διατάξεις, τον Νοέμβριο του 2017 και τον Μάρτιο του 2021, **για να επιτραπεί η κατ' εξαίρεση μεταφορά του καζίνο στο Μαρούσι**. Κι αυτό γιατί το ΣτΕ δέχθηκε τις προσφυγές του δήμου Χαλανδρίου, του καζίνο Λουτρακίου και κατοίκων του Αμαρουσίου, οι οποίες στρέφονταν και κατά της Κοινής Υπουργικής Απόφασης των υπουργείων Οικονομικών και Ανάπτυξης την οποία και ακύρωσε κατά τα ανωτέρω.

## **6.2 Η επένδυση και το έργο του Καζίνο**

Το έργο που θα αναπτυχθεί στο Κτήμα Δηλαβέρη, επί της λεωφόρου Κηφισίας (απέναντι από το Golden Hall) ξεπερνά κατά πολύ το ελάχιστο ύψος της επένδυσης που είχε οριστεί σε 120 εκατομμύρια, καθώς θα φτάσει τα 200 εκατ. ευρώ. Με την έγκριση του διατάγματος ανοίγει ο δρόμος για την έκδοση των οικοδομικών αδειών που θα «θεμελιώσουν» το συγκρότημα. Η επένδυση αφορά στη δημιουργία ενός υπερσύγχρονου, πόλου ψυχαγωγίας και φιλοξενίας, που θα περιβάλλεται από χώρους πρασίνου και ελεύθερους χώρους για κοινωφελείς χρήσεις. Το συγκρότημα θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πολυτελείας, χώρους πολιτισμού, εκδηλώσεων και συνεδρίων, εστίασης και ψυχαγωγίας, καζίνο και μεγάλους υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Από τα 55 στρέμματα της υπό αξιοποίηση έκτασης, προβλέπεται να αναδιαμορφωθούν 25 στρέμματα και να αποδοθούν στο δήμο Αμαρουσίου με την ολοκλήρωση της ανάπτυξης. Η έκταση αυτή περιλαμβάνει αθροιστικά 15 στρέμματα χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων, καθώς και 10 στρέμματα δρόμων και πεζοδρόμων από και προς τις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Σταδίου και τις γειτονικές περιοχές. «Χώροι και υποδομές που θα είναι στο εξής στη διάθεση των κατοίκων, των εργαζομένων και των επισκεπτών της περιοχής, συμβάλλοντας στη βελτίωση της καθημερινότητάς τους».

Το δημόσιο είναι μέτοχος στην Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας, τον φορέα της επένδυσης, η οποία καλείται Voría. Εκτός αυτού, βέβαια, το δημόσιο θα λάβει αντάλλαγμα για τη μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας στη νέα θέση, ύψους 30 εκατ. ευρώ, το οποίο καταβάλλεται τμηματικά. Το πρώτο τμήμα, το 50% του ανταλλάγματος καταβάλλεται υποχρεωτικά εντός 180 ημερών από την έναρξη ισχύος του προεδρικού διατάγματος. Το υπόλοιπο τμήμα καταβάλλεται σε πέντε ετήσιες, ισόποσες δόσεις, αρχής γενομένης από το μεθεπόμενο έτος. Το ποσοστό της ΕΤΑΔ ανέρχεται σε 49%, ενώ μέτοχος πλειοψηφίας είναι η Athens Resort Casino, το μεγαλύτερο ποσοστό της οποίας ελέγχει η Regency Entertainment. Η επένδυση εξασφαλίζεται μέσω διακριτής, μόνο για τον σκοπό αυτό, αύξησης κεφαλαίου της Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας η οποία καλύπτεται αποκλειστικά από τους ιδιώτες μετόχους της. Οι νέες μετοχές που εκδίδονται στο πλαίσιο της ΑΜΚ διατίθενται υπέρ το άρτιο και αποκτώνται επίσης από τους ιδιώτες μετόχους, ώστε μετά την αύξηση, να είναι κύριοι μετοχών οι οποίες αντιπροσωπεύουν συνολικά ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 51,1% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, ενώ το ποσοστό της ΕΤΑΔ δεν μπορεί να υπολείπεται του 48,9%.

Ως προϋπόθεση της μετακόμισης του Μον Παρνές στην Κηφισίας ορίστηκαν η δημιουργία τουλάχιστον 300 νέων θέσεων εργασίας για πέντε χρόνια από την έναρξη λειτουργίας του project Voría και βέβαια, η διατήρηση των υφιστάμενων. Σύμφωνα με το επιχειρησιακό σχέδιο του φορέα, θα δημιουργηθούν σχεδόν 1.000 νέες άμεσες και έμμεσες θέσεις εργασίας, παράλληλα με τη διατήρηση των υφιστάμενων περίπου 1.000 θέσεων.

Μία ακόμη προϋπόθεση είναι οι επενδύσεις που θα υλοποιήσει η εταιρεία για την αποκατάσταση και αναβάθμιση του τοπίου στην Πάρνηθα. Συγκεκριμένα, αναλαμβάνει την άμεση αποκατάσταση του τοπίου και του περιβάλλοντος στον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας, την απομάκρυνση των λυόμενων κτιριακών εγκαταστάσεων του Μον Παρνές και του σταθμού τηλεφερικ, την κατεδάφιση και ανακατασκευή του χαρακτηρισμένου ως μνημείου κελύφους του Πύργου Μυλωνά, την αφαίρεση των χώρων στάθμευσης, των παλιών γηπέδων τένις και του ελικοδρομίου συνολικής κάλυψης 3.400 τ.μ. στο Μον Παρνές και την ανασύσταση του μονοπατιού και τη σύνδεση με το καταφύγιο Μπάφι. Να διευκρινιστεί εδώ ότι αυτές οι εργασίες εκκινούν μετά την έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα του θέση, σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα. Ειδικά για τις εργασίες στον Πύργο Μυλωνά, αυτές ολοκληρώνονται εντός τριετίας από την

έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα του θέση και την έκδοση των απαιτούμενων αδειών.

Επιπλέον, η Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας θα καταβάλλει από το μικτό κέρδος των τυχερών παιγνίων σε ετήσια βάση 300.000 για τη συντήρηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου υπέρ της Περιφέρειας Αττικής, 700.000 ευρώ για την αντιτυρική οργάνωση και την εκτέλεση έργων αναβάθμισης και προστασίας των οικολογικών χαρακτηριστικών και της χλωρίδας και πανίδας του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, 1 εκατ. ευρώ για τη συντήρηση και λειτουργία των εγκαταστάσεων τηλεφερικ, οι οποίες περιέρχονται άνευ ανταλλάγματος στο δήμο Αχαρνών.

Επίσης, οι επενδυτές καλούνται να συνάψουν μνημόνια συνεργασίας με το ελληνικό δημόσιο, την Επιτροπή Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων ή τους οικείους δήμους, με τα οποία συγκεκριμενοποιούνται δράσεις εταιρικής κοινωνικής ευθύνης και λοιπά αντισταθμιστικά προγράμματα για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την έναρξη λειτουργίας στη νέα θέση, με την αξία αυτών των αντισταθμιστικών να μην υπερβαίνει ετησίως το 1% από το μικτό κέρδος των τυχερών παιγνίων.



### **6.3 Ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος μεταφοράς του καζίνο**

Με το 36/2023 Προεδρικό διάταγμα εγκρίθηκε η μεταφορά καζίνο Πάρνηθας στην περιοχή Δηλαβέρη (Μαρούσι Αττικής) και ο καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, η περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού.

Με τις ρυθμίσεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος που περιέχει τέσσερα διακριτά μέρη, (Α,Β,Γ και Δ) ορίστηκε η μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας διενεργείται με Φορέα Υλοποίησης την εταιρεία «Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.» (ΕΚΠΑ ΑΕ), ως κάτοχο της σχετικής άδειας λειτουργίας καζίνο. Στο πλαίσιο υλοποίησης της μεταφοράς του καζίνο Πάρνηθας, ο Φορέας Υλοποίησης συνεργάζεται με κάθε αρμόδια δημόσια αρχή και, ιδίως, την Επιτροπή Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων (ΕΕΕΠ), τα αρμόδια Υπουργεία Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τους οικείους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ). Περαιτέρω δε ορίστηκε ότι από την έναρξη ισχύος του, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 16, η επένδυση για τη μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 13 του ν. **4608/2019 (Α 66) περί Στρατηγικών Επενδύσεων ταχείας αδειοδότησης**. Για τον σκοπό αυτό, οι αναγκαίες άδειες και εγκρίσεις εκδίδονται κατά απόλυτη χρονική προτεραιότητα, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 4608/2019.

Περαιτέρω στο άρθρο 3 αυτού ορίστηκε ότι το αντάλλαγμα για τη μεταφορά του καζίνο στη νέα θέση καθορίζεται σε τριάντα εκατομμύρια ευρώ (30.000.000,00€) το οποίο, καταβάλλεται τμηματικά από τον Φορέα Υλοποίησης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρούσα παράγραφο. Το πρώτο τμήμα ανέρχεται στο πενήντα τοις εκατό (50%) του ανταλλάγματος και καταβάλλεται υποχρεωτικά εντός εκατόν ογδόντα (180) ημερών από την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος. Το υπόλοιπο τμήμα καταβάλλεται σε πέντε (5) ετήσιες, ισόποσες δόσεις, αρχής γενομένης από το μεθεπόμενο έτος από την έναρξη ισχύος του παρόντος

διατάγματος. Οι δόσεις προσαυξάνονται με ποσό που υπολογίζεται βάσει επιτοκίου ίσου με το επιτόκιο του άρθρου 6 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, 'Α 190), όπως ισχύει. Ο υπολογισμός των ποσών και η έκδοση της σχετικής πράξης πραγματοποιείται από τη Διεύθυνση Εκκαθαρίσεων και Ειδικών Οικονομικών Θεμάτων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών. Για τη βεβαίωση των σχετικών ποσών, η Διεύθυνση Εκκαθαρίσεων και Ειδικών Οικονομικών Θεμάτων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών συντάσσει χρηματικό κατάλογο με τα πλήρη στοιχεία που περιέχονται σε αυτόν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 55 του π.δ. 16/1989 ('Α 6), ο οποίος αποστέλλεται στη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία Φορολογίας Ανωνύμων Εταιρειών, η οποία είναι αρμόδια για την είσπραξη του κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων. Επίσης ορίστηκε ότι ο Φορέας Υλοποίησης διατηρεί τη δυνατότητα πρόωρης καταβολής τμήματος ή συνολικά του ανταλλάγματος της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Σε μια τέτοια περίπτωση και σε κάθε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης τμήματος ή συνολικά του ανταλλάγματος της πρώτης παραγράφου του παρόντος άρθρου μέσω συμψηφισμού του άρθρου 75 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων ή απόδοσης ποσών από αποδεικτικό ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, 'Α 206), ο υπολογισμός του τυχόν εναπομένοντος ποσού και των πρόσθετων ποσών προσαύξησης των δόσεων, κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο επαναλαμβάνεται με μέριμνα του Υπουργού Οικονομικών, κατόπιν αιτήματος του Φορέα Υλοποίησης και κοινοποιείται σε αυτόν. Για την εφαρμογή των ανωτέρω η Διεύθυνση Εκκαθαρίσεων και Ειδικών Οικονομικών Θεμάτων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών συντάσσει ατομικό φύλλο έκπτωσης για το ποσό που δεν πρέπει να επιβαρυνθεί ο Φορέας Υλοποίησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 98 επ. του π.δ. 16/1989, ο οποίος αποστέλλεται στην Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία Φορολογίας Ανωνύμων Εταιρειών.

Στο άρθρο 4 αυτού ορίστηκε ότι το ελάχιστο ύψος επένδυσης δεν δύναται να υπολείπεται των εκατόν είκοσι εκατομμυρίων ευρώ (120.000.000,00€). Η επένδυση αυτή περιλαμβάνει, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο οικείο επιχειρηματικό σχέδιο της ΕΚΠΑ ΑΕ, τη δημιουργία ενός νέου, ολοκληρωμένου Πόλου Τουρισμού και Ψυχαγωγίας στη νέα θέση, με την αδειοδότηση, κατασκευή και λειτουργία πολυδύναμου ξενοδοχειακού συγκροτήματος με υπηρεσίες εστίασης, λειτουργίες πολιτισμού, χώρους συνάθροισης κοινού/συνεδριακό κέντρο, παροχές αναψυχής και καζίνο.

Επίσης ορίστηκε ότι το ελάχιστο ύψος επένδυσης της προηγούμενης παραγράφου περιλαμβάνει κάθε αναγκαία δαπάνη για την πραγματοποίηση της μεταφοράς του καζίνο, όπως ενδεικτικά: δαπάνες για τα απαραίτητα έργα υποδομής στη νέα θέση, περιλαμβανομένων του κόστους για τις απαραίτητες μελέτες για την ανέγερση, διαμόρφωση και λειτουργία του καζίνο στη νέα θέση, του κόστους κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου, του κόστους για την κατασκευή κάθε αναγκαίας συνοδευτικής λειτουργίας και υποδομής, όπως τα αναγκαία έργα οδικών υποδομών και για τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων και την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής που εγκρίνεται κατά τις διατάξεις του Μέρους Γ' του παρόντος. Στις αναγκαίες δαπάνες συγκαταλέγονται και εκείνες που αφορούν στον σταθερό και κινητό εξοπλισμό για την υποδοχή και λειτουργία καζίνο και τις συνοδές αυτού λειτουργίες και υποδομές, καθώς και εν γένει κάθε δαπάνη η οποία ταξινομείται στα ενσώματα ή ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της ΕΚΠΑ ΑΕ σύμφωνα με Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Στο άρθρο 5 αυτού ορίστηκαν τα σχετικά με τις θέσεις εργασίας και ειδικότερα ότι η ΕΚΠΑ ΑΕ διατηρεί υποχρεωτικά για χρονικό διάστημα πέντε (5) τουλάχιστον ετών από την έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα θέση τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας, όπως αυτές αποτυπώνονται στο οικείο επιχειρησιακό σχέδιο για τη μεταφορά του καζίνο, που εγκρίθηκε με το άρθρο 1 του παρόντος διατάγματος.

Περαιτέρω η ΕΚΠΑ ΑΕ υποχρεούται να δημιουργήσει μέχρι την έναρξη συνολικής λειτουργίας του καζίνο στη νέα θέση επιπλέον τριακόσιες (300) θέσεις εργασίας, με αναλογία θέσεων προς ετήσιες μονάδες εργασίας (ΕΜΕ) ένα προς ένα (1/1). Οι νέες αυτές θέσεις εργασίας διατηρούνται υποχρεωτικά για χρονικό διάστημα πέντε (5) τουλάχιστον ετών από την έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα θέση και επίσης ότι λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τη μετακίνηση του υφιστάμενου προσωπικού στον νέο τόπο εργασίας, εξασφαλίζοντας ότι δεν επέρχεται βλαπτική μεταβολή των όρων εργασίας σε ατομικό επίπεδο. Σε περίπτωση που εργαζόμενος θεωρήσει τη μεταφορά του καζίνο ως βλαπτική μεταβολή των όρων της ατομικής του σύμβασης εργασίας, εφόσον δικαιολογεί την εξ αυτής της μεταβολής αδυναμία του να συνεχίσει την παροχή της εργασίας του κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 7 του ν. 2112/1920 (Α 67), όπως κωδικοποιήθηκε στο άρθρο 332 του Κώδικα Ατομικού Εργατικού Δικαίου (π.δ. 80/2022, Α 222), η ΕΚΠΑ ΑΕ καταβάλλει τη νόμιμη αποζημίωση και ανακοινώνει στον εργαζόμενο τη λύση της σύμβασης εργασίας. Κάθε υφιστάμενη θέση εργασίας που κενώνεται, καταλαμβάνεται υποχρεωτικά από νέο εργαζόμενο εντός εκατό (100) ημερών κατ' ανώτατο όριο. Οι υφιστάμενες θέσεις εργασίας που κενώνονται δεν περιλαμβάνονται στις τριακόσιες (300) νέες θέσεις εργασίας που η ΕΚΠΑ ΑΕ υποχρεούται να δημιουργήσει μέχρι την έναρξη συνολικής λειτουργίας του καζίνο στη νέα θέση.

Στο άρθρο 6 ορίζονται οι ελάχιστες εργασίες και επενδύσεις στην υφιστάμενη θέση και, εν γένει, στο όρος Πάρνηθα, όπως την άμεση αποκατάσταση του τοπίου και του περιβάλλοντος στον Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας, εντός των ορίων της έκτασης που περιγράφεται στην περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3139/2003. Την πλήρη αποξήλωση και απομάκρυνση των λυόμενων κτιριακών εγκαταστάσεων, στην έκταση όπου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του συγκροτήματος του καζίνο ξενοδοχείου Μον Παρνές και του άνω σταθμού τηλεφερίκ στη θέση Μαυροβούνι του όρους Πάρνηθα. Την ολική κατεδάφιση και



ανακατασκευή του χαρακτηρισμένου ως μνημείου κελύφους του Πύργου Μυλωνά, σύμφωνα με τις ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/51943/1447/24.5.2007 (ΑΑΠ 261) και ΥΠΠΟΤ/ΔΝΣΑΚ/120780/2704/27.1.2011 (ΑΔΑ: 4ΑΛ9Γ-8Μ) αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και σύμφωνα με τα αρχικά σχέδια. Η κατεδάφιση πραγματοποιείται κατόπιν τήρησης της διαδικασίας του άρθρου 41 του ν. 4858/2021 και της ΥΠΠΟ/ΔΟΕΥΠΥ/ΤΟΠΥΝΣΗ/27744/27.3.2009 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού (Β 627). Για τον προσδιορισμό των βασικών όρων υλοποίησης των συγκεκριμένων εργασιών καθώς και τη διαχείριση, προστασία και ανάδειξη αρχαιολογικών ευρημάτων και μνημείων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, καταρτίζεται, μετά την έναρξη ισχύος του προεδρικού διατάγματος Μνημόνιο ή Μνημόνια Συναντίληψης και Συνεργασίας, κατά τις επιταγές των άρθρων 5 έως 11 του ν. 4072/2012 (Α 86). Την αφαίρεση όλων των σκληρών επιφανειών (χώρων στάθμευσης, παλιά γήπεδα τένις, ελικοδρόμιο) στην έκταση όπου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του συγκροτήματος του καζίνο ξενοδοχείου Μον Παρνές, συνολικής κάλυψης περίπου 3.400 τ.μ. Την ανασύσταση του μονοπατιού και τη σύνδεση αυτού με το ορειβατικό καταφύγιο «Μπάφι».

Στην παρ. 2 ορίζεται ότι οι εργασίες της προηγούμενης παραγράφου εκκινούν μετά την έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα του θέση. Ειδικά για τις εργασίες στον Πύργο Μυλωνά, αυτές ολοκληρώνονται εντός τριετίας από την έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα του θέση και την έκδοση των απαιτούμενων αδειών.

Περαιτέρω ορίζεται ότι ο Φορέας Υλοποίησης αναλαμβάνει πλήρως και αποκλειστικά να καταβάλλει τα ακόλουθα ποσά από το μικτό κέρδος των τυχερών παιγνίων της ΕΚΠΑ ΑΕ, κατά την έννοια της περίπτωσης ιβ' του άρθρου 25 του ν. 4002/2011 (Α 180), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 377 του ν. 4512/2018, και πέραν του ποσοστού συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου σε αυτό, για χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών από την έναρξη λειτουργίας του καζίνο στη νέα θέση:

Για τη συντήρηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου, αποδίδει σε ετήσια βάση συνολικό ποσό τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (300.000,00€) υπέρ της

Περιφέρειας Αττικής.Για την αντιπυρική οργάνωση και την εκτέλεση έργων αναβάθμισης και προστασίας των οικολογικών χαρακτηριστικών και της χλωρίδας και πανίδας του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, αποδίδει σε ετήσια βάση συνολικό ποσό επτακοσίων χιλιάδων (700.000,00€) ευρώ, υπέρ του Οργανισμού Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α.).Για τη συντήρηση και λειτουργία των εγκαταστάσεων τελεφερίκ, οι οποίες περιέρχονται άνευ ανταλλάγματος στον Δήμο Αχαρνών και λειτουργούν με βάση τις ανάγκες προστασίας του Εθνικού Δρυμού και τις υποδείξεις της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΕΝ ή της αρμόδιας Δασικής Αρχής, αποδίδει σε ετήσια βάση συνολικό ποσό ενός εκατομμυρίου ευρώ (1.000.000,00€) υπέρ του οικείου Δήμου. Στο ποσό αυτό, μετά το πρώτο έτος λειτουργίας του καζίνο στη νέα θέση, εφαρμόζεται ετησίως συντελεστής μείωσης 15%.

Στο άρθρο 7 ορίζονται οι λοιπές υποχρεώσεις του Φορέα Υλοποίησης προς το Ελληνικό Δημόσιο και την ΕΤΑΔ ΑΕ

Με το άρθρο 9 εγκρίνεται Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) σε τμήμα της περιοχής Δηλαβέρη του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής), για την ανάπτυξη πόλου τουρισμού-αναψυχής και τη μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας, συνολικής έκτασης 49.418,10 τ.μ., αποτελούμενης από τρεις χωρικές υποενότητες (1, 2 και 3), όπως αυτή απεικονίζεται στον χάρτη του άρθρου 1 του διατάγματος.

Στο άρθρο 10 ορίζονται οι Χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και συγκεκριμένα στη Χωρική Υποενότητα 1: Τουρισμός - Αναψυχή (ΤΑ) ως εξής: αα) Στην υποενότητα αυτή, συνολικής επιφανείας περίπου 32,1 στρεμμάτων, επιτρέπεται η χρήση «Τουρισμός - Αναψυχή» του άρθρου 5 του π.δ. 59/2018 (Α 114), όπως ισχύει, με ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις τις ακόλουθες: πολιτιστικές εγκαταστάσεις, κώροι συνάθροισης κοινού/συνεδριακά κέντρα, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, εστίαση, αναψυκτήρια, αναψυχή, τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις και καζίνο. ββ) Από τις ανωτέρω ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις, εξαιρούνται οι ακόλουθες:

κινηματογράφοι, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.

Στην Χωρική Υποενοότητα 2: Γενική Κατοικία (ΓΚ): αα) Στην υποενοότητα αυτή, συνολικής επιφανείας περίπου 5,8 στρεμμάτων, επιτρέπεται η χρήση «Γενική Κατοικία» του άρθρου 3 του π.δ. 59/2018, όπως ισχύει, με ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις τις ακόλουθες: κατοικία, κοινωνική πρόνοια, μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές τροφίμων με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 1.500 τ.μ., γραφεία/κέντρα έρευνας, εστίαση με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 300 τ.μ., αναψυκτήρια με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 200 τ.μ., στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων. ββ) Από τις ανωτέρω ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις εξαιρούνται οι ακόλουθες: θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

Στην Χωρική Υποενοότητα 3: Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο (ΚΧ/ΚΦ): αα) Στην υποενοότητα αυτή, συνολικής επιφανείας περίπου 11,5 στρεμμάτων, απαγορεύεται κάθε δόμηση και επιτρέπεται η χρήση «Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο» του άρθρου 7 του π.δ. 59/2018, όπως ισχύει, με ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις τις ακόλουθες: μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού (μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι), γωνιές ανακύκλωσης. ββ) Η υποενοότητα αυτή αποτελείται αποκλειστικά από κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς και ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου, οι οποίοι διαμορφώνονται σε συνδυασμό με οδικό δίκτυο και δίκτυο πεζοδρόμων.

2. Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ανά χωρική υποενοότητα 1 και 2, καθορίζονται ως εξής: α. Στην χωρική υποενοότητα 1 «Τουρισμός - Αναψυχή»: αα) Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,8 επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενοότητας. Ο συντελεστής

προσαυξάνεται κατά 10%, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Ά 79), όπως ισχύει. ββ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας: 40%. β. Στην χωρική υποενότητα 2 «Γενική Κατοικία»: αα) Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,8 επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας.ββ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης επί του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων της υποενότητας: 40%.3. Στο σύνολο της περιοχής του ΕΠΣ υπολογίζεται και επιβάλλεται εισφορά σε γη 50%.

Στο άρθρο 11 τίθενται τα σχετικά με τις κατευθύνσεις και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος καθώς και σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης.

Με το άρθρο 12 εγκρίνεται ΡΣΕ της περιοχής του άρθρου 9 του παρόντος, με τον καθορισμό οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. Γ140 και Ο.Τ. Γ133Α και κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ΚΧ140Α, ΚΧ140Β, ΚΧ140Γ, ΚΧ144, ΚΧ144Α, ΚΧ142Α, ΚΧ146Α, ΚΦ145 και ΚΦ146, οδών και πεζοδρομών, όπως αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα Β.Β.2.1 σε κλίμακα 1:500, το οποίο εγκρίθηκε με την 2/7.2.2022 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) και θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.

Στο άρθρο 13 εξειδικεύονται και καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης για το Ο.Τ. Γ140 και ορίζονται α. Ειδικές χρήσεις γης: πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού/συνεδριακά κέντρα (εξαιρούνται οι κινηματογράφοι), εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται οι υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα), εστίαση, αναψυκτήρια, αναψυχή, τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, στάθμευση και καζίνο.β.

Χωροθετείται ειδικό κτίριο μικτής χρήσης, για το οποίο ισχύουν υποχρεωτικά οι προβλέψεις της παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας του ειδικού κτιρίου απαιτείται η γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ). γ. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,8 ο οποίος προσαυξάνεται κατά 10% σε 0,88, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει. δ. Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 20.069,47 τ.μ. ε. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 40%στ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 21 μ., με βάση τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012. Κατ' εξαίρεση, στο μέτωπο της λεωφόρου Κηφισίας, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιορίζεται στα 18 μ. ζ. Ελάχιστο όριο αρτιότητας: 25.000 τ.μ. η. Ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου: 150 μ. θ. Επιβάλλεται η διαμόρφωση φυτεμένου δώματος. ι. Η ανάπτυξη των κτιρίων γίνεται με βάση τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού σχεδιασμού, με χρήση συστημάτων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης και εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 11 του διατάγματος ια. Επιβάλλεται η τήρηση προκηπίων πλάτους 5 μ. ιβ. Τμήμα του Ο.Τ. παραχωρείται σε κοινή χρήση βάσει της παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει. Επί του τμήματος αυτού είναι δυνατό να τοποθετηθούν προσωρινές κατασκευές, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012, καθώς και κατασκευές και φυτεύσεις, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 17 του ν. 4067/2012.

Περαιτέρω εξειδικεύονται και καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης για το Ο.Τ. Γ133Α:α. Ειδικές χρήσεις γης: κατοικία, κοινωνική πρόνοια, μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1.200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης, εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές τροφίμων με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 1.500 τ.μ., γραφεία/κέντρα έρευνας (εξαιρούνται οι θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων), εστίαση με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης τα 300 τ.μ., αναψυκτήρια με μέγιστη συνολική επιφάνεια

δόμησης τα 200 τ.μ., στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων.β. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,8. γ. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 40%δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 14 μ., κατά τον ν. 4067/2012. ε. Ελάχιστο όριο αρτιότητας: 500 τμ. στ. Ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου: 12 μ. ζ. Επιβάλλεται η τήρηση προκηπίων πλάτους 4 μ. και 5 μ.3. Εξειδικεύονται και καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης για τα Ο.Τ. ΚΧ 140Α, ΚΧ 140Β, ΚΧ 140Γ, ΚΧ 142Α, ΚΧ 144, ΚΧ 144Α, και ΚΧ 146Α: α. Ειδικές χρήσεις γης: μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι, γωνιές ανακύκλωσης. β. Ειδικά στο Ο.Τ. ΚΧ 144 επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης, ο οποίος αξιολογείται σε επόμενο στάδιο και κατασκευάζεται από τον Δήμο Αμαρουσίου. 4. Εξειδικεύονται και καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης για τα Ο.Τ. ΚΦ 145 και ΚΦ 146: α. Ειδικές χρήσεις γης: μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις. 5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων στους ελεύθερους χώρους και τους πεζοδρόμους. Για τις θέσεις στάθμευσης, ισχύει το π.δ. 111/2004 (Α 76) και, ιδίως το άρθρο 2 για τον καθορισμό ανά χρήση του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής.Ο Φορέας Υλοποίησης αναλαμβάνει υποχρεωτικά τη σύνταξη κανονισμού λειτουργίας του καζίνο/ξενοδοχείου στο Ο.Τ. Γ140, κανονισμού εκκένωσης και ασφάλειας και μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων και τη συνυποβολή τους με την ΜΠΕ του έργου, πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας για το ειδικό κτίριο στο συγκεκριμένο Ο.Τ.

Με το άρθρο 14 εγκρίνεται η εφαρμογή του ΡΣΕ, το οποίο εγκρίθηκε με το άρθρο 12 του παρόντος, όπως αυτή αποτυπώνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα εφαρμογής ΡΣΕ (Τ5) και κτηματογραφικό διάγραμμα ΡΣΕ (Τ3) σε κλίμακα 1:500 και στον αντίστοιχο πίνακα εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου, που εγκρίθηκαν με την 2/7.2.2022 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, περαιτέρω ορίζεται ότι το διάταγμα επέχει

θέση πράξης εφαρμογής για όλες τις νόμιμες συνέπειες, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021. Ο Φορέας Υλοποίησης αναλαμβάνει υποχρεωτικά τις μελέτες και την κατασκευή των προτεινόμενων και απαραίτητων για την ορθή λειτουργία του ΡΣΕ κυκλοφοριακών έργων και επίσης ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την αποκατάσταση ή καταβολή των αποζημιώσεων επιπλέον έκτασης 7.290,57 τ.μ., η οποία αποδιδόταν προς αποκατάσταση ιδιοκτησιών και τη δημιουργία τράπεζας γης με την 1/2010 πράξη εφαρμογής εντός της περιοχής του ΕΠΣ, και των οποίων η αποκατάσταση δεν είναι πλέον εφικτή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 168 του ν. 4819/2021 (Α 129) και το άρθρο 36 του ν. 4872/2021.

Επίσης ο φορέας ορίζεται υπόχρεος για τη διαμόρφωση του συνόλου των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, όπως αυτοί προβλέπονται στο ΡΣΕ.

Περαιτέρω ορίζεται ότι τα έργα τεχνικής υποδομής και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων πραγματοποιούνται εντός τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του διατάγματος, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 16 αυτού. Οι υποδομές και οι χώροι αυτοί παραδίδονται τμηματικά από τον Φορέα Υλοποίησης σύμφωνα με χρονοδιάγραμμα το οποίο κοινοποιεί στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ εντός αποκλειστικής προθεσμίας εκατό (100) ημερών από την έναρξη ισχύος του κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 16. Το χρονοδιάγραμμα αυτό είναι δυνατό να επικαιροποιείται σε συνεννόηση με την ίδια Διεύθυνση του ΥΠΕΝ σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψη την εξέλιξη των αδειοδοτήσεων που απαιτούνται και την πρόοδο των εργασιών.

Στο άρθρο 15 τίθενται οι τελικές και μεταβατικές διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες από της έναρξης ισχύος του διατάγματος καταργείται η 43067/29.12.2010 πράξη εφαρμογής, κατά το μέρος που αφορά σε εκτάσεις ρυθμιζόμενες από το παρόν διάταγμα. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και γενικά οι εκτάσεις που αποδίδονται στον Δήμο Αμαρουσίου, περιέρχονται σε κοινή χρήση και στον Δήμο Αμαρουσίου, αντίστοιχα.

Τέλος ορίζεται ότι το διάταγμα μεταγράφεται αμελλητί με μέριμνα του Φορέα Υλοποίησης. Ο Φορέας Υλοποίησης ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την επίσπευση και χρηματοδότηση των απαραίτητων μελετών για την ανασύνταξη της 1/2010 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021. Η ανασύνταξη ολοκληρώνεται το συντομότερο δυνατό και πάντως εντός δώδεκα μηνών (12) από την έναρξη ισχύος αυτού.

#### **6.4 Προσβολή του Προεδρικού διατάγματος στο ΣτΕ**

Μετά από άσκηση νέων αιτήσεων ακυρώσεως, πολιτών, σωματείων της τοπικής Αυτοδιοίκησης που στρέφονται κατά των ρυθμίσεων του ως άνω διατάγματος, συζητήθηκε στην επταμελή σύνθεση του Ε' Τμήματος του Ανωτάτου Ακυρωτικού Δικαστηρίου, σε μία μαραθώνια συνεδρίαση, οι προβαλλόμενοι λόγοι ακύρωσης αυτού.

Με τις ως άνω αιτήσεις προβάλλεται κατά κύριο λόγο ότι με τις ρυθμίσεις του διατάγματος εισάγεται αποσπασματική πολεοδομική ρύθμιση νοθεύοντας τις χρήσεις γης με αποσπασματικές και φωτογραφικές διατάξεις, αλλά και χωρίς να ληφθούν υπόψη οι πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής και οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.

Παράλληλα, προβάλλεται ότι η μεταφορά του Καζίνο Πάρνηθας στο Μαρούσι είναι αντίθετη σε πλειάδα συνταγματικών διατάξεων, αλλά και ότι η λειτουργία του είναι υψηλής όχλησης κάτι που είναι ασυμβίβαστο με τις χρήσεις κατοικίας κ.λπ. της επίμαχης περιοχής.

Η απόφαση του Δικαστηρίου σχετικά με την νομιμότητα του προεδρικού διατάγματος δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ



### 7.1 Χανιά λόφος Καστέλι – Ιστορικότητα του Χώρου

Ο λόφος του Καστελίου, υπήρξε από τις απαρχές του 3000 π.χ όπου απαντώνται τα πρώτα ίχνη κατοίκησης, στο τέλος της νεολιθικής περιόδου, το Κέντρο ανάπτυξης του οικισμού και πολύ αργότερα, ο πυρήνας της αστικής ανάπτυξης της πόλης των Χανίων.

Γι' αυτό και μόνο τον λόγο, αξίζει στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, να εξετάσουμε με μια σύντομη ιστορική αναδρομή τον ευρύτερο χώρο, στον οποίο εντάσσεται το κτίριο της Πέμπτης Μεραρχίας όπου πραγματοποιήθηκε η κατάληψη. Η διαδρομή αυτή μέσα από τη ιστορικότητα του χώρου και του κτιρίου, θα αποβεί χρήσιμη τόσο για την κατανόηση της σημασίας που έχει ο τόπος αυτός για την τοπική κοινωνία των Χανίων, όσο και για την επιμονή των επενδυτών για την τουριστική αξιοποίηση του Λόφου.

Ο Λόφος Καστέλι αποτελεί εμβληματικό σημείο της πόλης των Χανίων καθώς τα ευρήματα και η σημασία του μινωικού οικισμού που βρέθηκε στον λόφο ως και ο πρόδηλος ανακτορικός χαρακτήρας του, είναι ο κύριος λόγος που τα Χανιά προτείνονται μαζί με άλλα μινωικά ανάκτορα, για χαρακτηρισμό ως μνημείο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την UNESCO. Επιπλέον η κατοίκηση του λόφου, είναι συνεχής μέσα στην πάροδο των ετών, η δε κομβική του θέση, και η λειτουργία του στην πόλη, ανάλογα με τις ιστορικές περιόδους νοηματοδοτείται διαφορετικά.

Ειδικότερα:

Ο Λόφος Καστέλι, ήδη από την αρχαιότητα υπήρξε ένα προνομιακό γεωγραφικά σημείο, και αναγνωρίστηκε ως τέτοιο ήδη από το τέλος της νεολιθικής περιόδου. Η κατοίκηση του ξεκινά από το 3000 π.Χ, και πιο συγκεκριμένα, πρώτο δείγμα αυτής αποτελεί ο Μινωικός οικισμός, με την ακρόπολη της Κυδωνίας, η οποία θεωρείται από τους αρχαίους συγγραφείς μία από τις τρεις σημαντικότερες πόλεις της Κρήτης (Κνωσός – Γόρτυνα – Κυδωνία). Το σφράγισμα του ηγεμόνα, έμβλημα της Κυδωνίας των μινωικών χρόνων, αποτελεί μία απεικόνιση μοναδική για την μινωική τέχνη ενώ συνάμα αποτελεί μια απεικόνιση της κραταιάς εγκατάστασης. Η ακρόπολη της Κυδωνίας των ιστορικών χρόνων βρίσκεται πάντα στον ίδιο προνομιακό λόφο, τμήμα του τείχους της οποίας, διατηρείται στη βάση του βυζαντινού τείχους στη νότια πλευρά του (οδός Σήφακα).

Στα βυζαντινά χρόνια η Ακρόπολη της πόλης παραμένει το Καστέλι με το τείχος να περικλείει τον λόφο. Το τείχος αυτό αποτελεί και τη μόνη αρχαιολογική ένδειξη (μέχρι σήμερα) για την ύπαρξη της πόλης στην περίοδο από την Αραβοκρατία μέχρι την Βενετοκρατία. Μάλιστα σύμφωνα με τις μελέτες των αρχαιολόγων, ο λόφος Καστέλι από τον 7ο αιώνα και μετά -και για ένα χρονικό διάστημα που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί, ήταν ένα “νησί”, γύρω από το οποίο υπήρχε τάφος με θάλασσα, αποκόβοντάς το από την αρχαία πόλη των Χανίων. Η σημαντική αυτή παράμετρος, τεκμηριώνεται και μέσα από τις εργασίες αποκατάστασης και συντήρησης του βυζαντινού τείχους στις οδούς Καραολή – Δημητρίου και Σήφακα.

Πάνω στον λόφο εδράζεται η ακρόπολη της πόλης των Χανίων κατά τους Βυζαντινούς χρόνους, την Αραβοκρατία και την Ενετοκρατία, όπου και στεγαζόταν η έδρα του Ρέκτορα (διοικήτη) της Κρήτης.

Από το διοικητήριό του σώζεται σήμερα αλλοιωμένο το ισόγειο και μέρος του ορόφου καθώς και το διαβατικό προς την κλειστή αυλή και το θύρωμα του αρχείου με επιγραφή.

Κατά την Τουρκοκρατία, εκεί όπου δέσποζε το παλιό ενετικό διοικητήριο, κατασκευάζεται το Οθωμανικό Διοικητήριο ( έδρα διοίκησης και κατοικία του Πασά), το οποίο πυρολύθηκε το 1897, και στη θέση του κατασκευάστηκε το νέο Διοικητήριο της Κρητικής Πολιτείας.

Πρόκειται για το μεγαλοπρεπές διώροφο κτήριο που συνδέει την τοπική παράδοση με τις καταβολές στην ενετοκρατία και το σύγχρονο ρεύμα του Νεοκλασικισμού.

Από το μπαλκόνι του Νέου Διοικητηρίου ο πρίγκιπας Αρμιστής της Κρήτης Γεώργιος, εκφώνησε τον λόγο του, κατά την ίδρυση της Κρητικής πολιτείας στα 1898 ανακηρύσσοντας τα Χανιά πρωτεύουσα της Κρήτης. Έτσι, το κτίριο στο Λόφο χρησιμοποιήθηκε ως Διοικητήριο την περίοδο της Κρητικής Πολιτείας.

Μετά την Ένωση της Κρήτης με την υπόλοιπη Ελλάδα, το κτίριο αποτέλεσε την πρώτη έδρα της διοίκησης του Ελληνικού Κράτους, μετά το 1913. Κατά την Περίοδο της Γερμανικής Κατοχής, το κτίριο αξιοποιήθηκε από τους Ναζί καθώς εγκαταστάθηκε η κομαντατούρα της Γκεστάπο. Την περίοδο της στρατιωτικής δικτατορίας, εγκαταστάθηκε η στρατιωτική διοίκηση και η Ε.Σ.Α, χρησιμοποιήθηκε ως έδρα της 5ης Μεραρχίας του Στρατού, όπου έμεινε και σαν όνομα : **το κτίριο της Πέμπτης Μεραρχίας**.

Μετά από την πτώση της δικτατορίας, **το κτίριο παραχωρείται από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας στο Υπουργείο Παιδείας, για την κάλυψη των εκπαιδευτικών αναγκών του (νεοσύστατου τότε) Πολυτεχνείου Κρήτης**.

Από το 1985, οπότε και το κτίριο της Μεραρχίας περιήλθε στην περιουσία του Πολυτεχνείου Κρήτης, δεν υπήρξε καμία χρήση του κτιρίου από το πανεπιστήμιο, ούτε υπήρξαν εργασίες για την συντήρησή του, και εν τέλει κατέληξε εγκαταλελειμμένο και ερειπωμένο.





## **7.2 Προβλέψεις ΓΠΣ- ρυμοτομικού σχεδίου- Υπουργείου Πολιτισμού**

Το πολεοδομικό καθεστώς του κτιρίου και της ευρύτερης περιοχής έχει ως εξής:

Με το βασιλικό διάταγμα από 16.10.1946 β.δ. (Α 335) εγκρίθηκε το σχέδιο πόλεως του Δήμου Χανίων.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Χανίων είχε εγκριθεί με την 34039/1988 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 558), όπως αναδημοσιεύθηκε με την 67197/3441/23-5-1992 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 620) και τροποποιήθηκε με τις 57633/2195/26-3-1993 (Δ' 408) και 8293/1464/28-2-1994 (Δ' 280) αποφάσεις του Υφυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Με βάσεις τις προβλέψεις του ΓΠΣ μετά από σχετική έρευνα στους χάρτες που το συνοδεύουν το ΓΠΣ, οι οποίοι ας σημειωθεί ότι εν αρχή δεν είχαν δημοσιευτεί , αλλά δημοσιεύτηκαν πολύ αργότερα το 1992, προκειμένου να

είναι υποστατές οι ρυθμίσεις του, **η χρήση της υπόψη εμφανίζεται ως κοινωφελής και ειδικότερα ως εκπαίδευση.**

Ακολούθως έγιναν προσπάθειες να αναθεωρηθεί το ΓΠΣ, πλην όμως **μέχρι σήμερα δεν έχει αναθεωρηθεί, συνεπώς οι διατάξεις του είναι πλέον δεσμευτικές.**

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 51 παρ. 15 του ν. 4178/2013 (Α' 174), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 131 του ν. 4759/2020 (Α' 245), ορίζεται ότι: "Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των ΓΠΣ, που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α' 124), είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης, σύμφωνα με το ΓΠΣ.

Σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων ΓΠΣ, κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του ΓΠΣ θα πρέπει να ολοκληρωθεί έως τις 31.12.2021, διαφορετικά από 1.1.2022 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω ΓΠΣ. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω".

Εξάλλου, η σχετική προθεσμία, η οποία είχε προβλεφθεί στην αρχική διάταξη του ν. 4178/2013 πενταετής από την έναρξη ισχύος του εν λόγω νόμου και παρατάθηκε με διαδοχικούς νόμους, μεταξύ των οποίων ο προαναφερθείς 4759/2020, ήδη παρατάθηκε περαιτέρω μέχρι 30.6.2023 με άρθρο 108 παρ. 7 του ν. 5007/2022 (Α' 241) και διαμορφώθηκε με το άρθρο 30 παρ.2 Ν.5069/2023, ΦΕΚ Α 193/28.11.2023.

Με την τελευταία ως άνω τροποποίηση παρασχέθηκε εκ νέου παράταση και ορίστηκε ότι «Σε κάθε περίπτωση, εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ., κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως τις 31.3.2024, διαφορετικά από 1η.4.2024 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά

οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ.. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.»

Κατά την έννοια και τον σκοπό της εν λόγω διάταξης, δεν είναι δεσμευτικές χρήσεις γης που προβλέπονται σε ΓΠΣ τα οποία έχουν εκδοθεί προ του έτους 1997 και τα οποία ουδέποτε εφαρμόστηκαν. Αντιθέτως, εάν σύμφωνα με τα εν λόγω ΓΠΣ εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης, οι προβλεπόμενες χρήσεις είναι δεσμευτικές.

Πράγματι, μέσα από την αναθεώρηση του ΓΠΣ, διαφαίνεται ξεκάθαρα η πρόθεση των πολιτών αλλά και των τοπικών φορέων σχετικά με την τύχη των κτιρίων: Αρχικά, συστάθηκε από τον Δήμο Χανίων μια Ομάδα Εργασίας, η οποία θα ασχολείτο αποκλειστικά με το ζήτημα των χρήσεων γης στο αναθεωρημένο ΓΠΣ. Με βάση την εισήγηση της παραπάνω ομάδας εργασίας:

«Το κυριότερο Πολεοδομικό πρόβλημα των Χρήσεων Γης στην Παλιά Πόλη Χανίων (Π.Π.Χ.) τις τελευταίες δεκαετίες επικεντρώνεται σε μία κύρια τάση: Τη δημιουργία μιας μονοκρηστικής Παλιάς Πόλης, όπου τείνουν να κυριαρχήσουν οι χρήσεις αναψυχής, ή καλύτερα, όλες οι χρήσεις για την εξυπηρέτηση του τουριστικού ρεύματος. Η Π.Π.Χ. τείνει να μεταβληθεί στο σύνολό της σε ένα χώρο που εξυπηρετεί τη στέγαση, την εστίαση, την αναψυχή και τις αγορές των επισκεπτών. Αυτή η παρατηρούμενη κύρια τάση ουσιαστικά στρέφεται κυρίως ενάντια των μονίμων κατοίκων της, ο αριθμός των οποίων σταδιακά ελαττώνεται».

Από τα παραπάνω συμπεράσματα της ομάδας εργασίας του Δήμου, καθίσταται σαφής η πρόθεση της τοπικής αυτοδιοίκησης να μην γίνει τουριστική αξιοποίηση των κτιρίων του Λόφου Καστέλι. Παράλληλα, στο πλαίσιο των προτάσεων για την αναθεώρηση του ΓΠΣ, παρατέθηκε και η πρόταση του ΤΕΕ Δυτικής Κρήτης, με την οποία κατά πλειοψηφία αποφασίστηκε: «1. Να αποδοθεί σημειακά η χρήση «Κοινοφελείς Λειτουργίες» του άρθρου 6 του Π.Δ. 59/2018 στην ιδιοκτησία του Πολυτεχνείου Κρήτης στο Λόφο Καστέλι στην Παλιά Πόλη Χανίων, ενώ ο υπόλοιπος λόφος Καστέλι, δηλαδή η περιοχή που αναπτύσσεται εντός του υφισταμένου Βυζαντινού Τείχους, να έχει χρήση «Αμιγούς Κατοικίας» σύμφωνα με την από 14-12-2017 πρόταση της Ομάδας Εργασίας που είχε συσταθεί με την υπ' αριθ. πρωτ. 52697/8-9-2016 απόφαση Δήμαρχου Χανίων.

2. Να αποδοθούν για όλη την Παλιά Πόλη Χανίων χρήσεις γης σύμφωνα με την από 14-12-2017 πρόταση της παραπάνω Ομάδας Εργασίας, με μόνη σημειακή τροποποίηση αυτή που αφορά την ιδιοκτησία του Πολυτεχνείου Κρήτης στο λόφο Καστέλι.

3. Καλεί όλες τις εμπλεκόμενες επιτροπές και τον Δήμο Χανίων να επιταχύνουν με κάθε δυνατό τρόπο τις διαδικασίες της αναθεώρησης του ΓΠΣ Δήμου Χανίων, προκειμένου να έχει ολοκληρωθεί η αναθεώρησή του έως τις 31-12-2021».

Από την πρώτη παρατήρηση της παραπάνω απόφασης διαφαίνεται ξεκάθαρα η πρόθεση των τοπικών φορέων να υπάρξει «Κοινωφελής» χρήση των κτιρίων. Με τον όρο «κοινωφελής» διασφαλίζεται εν προκειμένω όχι μόνο η μη κερδοσκοπική εκμετάλλευση τους (ήτοι η χρήση των κτιρίων για λειτουργίες εκπαίδευσης, πολιτιστικές δράσεις, εκδηλώσεις, κλπ.), αλλά και η διατήρηση του δημόσιου χαρακτήρα τους.

Τέλος, με βάση σχετικά δημοσιεύματα τοπικού τύπου, οι παραπάνω προτάσεις περί αναθεώρησης των χρήσεων γης στην Παλιά Πόλη Χανίων (B1 πρόταση) επικυρώθηκαν στο πλαίσιο των χρήσεων της Παλαιάς Πόλης ως περιοχή «αμιγούς κατοικίας» τον Ιανουάριο του 2021 με την υπ' αριθμ. 190/2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Χανίων, ενώ τον Αύγουστο του ίδιου έτους, υπερψηφίστηκε κατά πλειοψηφία από το Δημοτικό Συμβούλιο Χανίων η πρόταση για κοινωφελείς χρήσεις του Λόφου Καστέλι.

Από την έρευνα που διεξήχθη προέκυψε ότι εξέπνευσε η προθεσμία που έθετε ο νόμος περί αναθεώρησης των "παλαιών" ΓΠΣ και εντέλει δεν εγκρίθηκε το ΓΠΣ της πόλης των Χανίων καθώς μεταξύ των λοιπών λόγων είναι και το γεγονός ότι δεν εγκρίθηκε η ΣΜΠΕ Στρατηγική μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία ήταν αναγκαία με βάση και τις νομολογιακές επιταγές του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Τέλος για την πληρότητα του πολεοδομικού καθεστώτος, σημειώνεται ότι με το Π.Δ. της 21.11/28.12.1978:” Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις την εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχών Χανίων.” (Δ`687) εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή των Χανίων.



Κρίσιμο γεγονός αποτελεί η έκδοση της Υπουργικής απόφασης ΥΠΠ//2011 ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/85418/ ΦΕΚ ΑΑΠ 241 2011, με την οποία ο υπόψη χώρος, κηρύχθηκε και οριοθετήθηκε ως αρχαιολογικός χώρος τμήμα της πόλης των Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης, για λόγους προστασίας, έρευνας και ανάδειξης σημαντικών αρχαιοτήτων - ορατών και μη - όλων των εποχών, από τα Προϊστορικά χρόνια έως και την Οθωμανική περίοδο που καταδεικνύουν τη συνεχή κατοίκηση της πόλης όπως απεικονίζεται στο σχετικό διάγραμμα.

Από της εκδόσεως της ως άνω αποφάσεως , όλη η περιοχή , αποτελεί περιοχική ειδικού καθεστώτος (Αρχαιολογικός χώρος) και διέπεται από τις διατάξεις του αρχαιολογικού νόμου.

Το κτίριο της Ε' Μεραρχίας, βρίσκεται εντός της παλαιάς πόλης των Χανίων, πίσω από την ακτή Τομπάζη και εντός χώρου που έχει χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικός χώρος.

Επίσης με την αριθμ. ΥΠΠΟΑ ΓΔΑΜΤΕ/ ΔΠΑΝΣΜ ΤΠΑΝΣΜΤΠ/ 24243/2333/184/7(ΦΕΚ ΑΑΠ 50/22.3.2018) απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού **χαρακτηρίστηκε ως νεώτερο μνημείο το κτήριο της V Μεραρχίας στο λόφο Καστελλίου στην, εντός των ενετικών τειχών, πόλη των Χανίων, φερόμενης ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου Κρήτης.**

Για τον υπόψη χαρακτηρισμό, μεταξύ άλλων ελήφθησαν υπόψη οι εισηγήσεις της Διεύθυνσης Προστασίας και Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων και της Διεύθυνσης Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων καθώς και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου ως και την ομόφωνη γνωμοδότηση



του Κοινού Οργάνου ΚΑΣ - ΚΣΝΜ, σύμφωνα με το αριθμ. 3/21- 12-2017 πρακτικό, (θέμα 2ο).

Ειδικότερα χαρακτηρίστηκε ως νεότερο μνημείο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1β του ν. 3028/2002, **το κτηρίο της V Μερραρχίας φερόμενης ιδιοκτησίας Πολυτεχνείου Κρήτης, στην εντός των ενετικών τειχών πόλη των Χανίων, Δήμου Χανίων Περιφέρειας Κρήτης, καθώς αποτελεί τοπόσημο της πόλης των Χανίων και κτίσμα με αξιόλογα αρχιτεκτονικά, τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά, δείγμα αρχιτεκτονικής της ειδικής αυτής κατηγορίας Δημοσίων Κτηρίων - Διοικητηρίων.** Η διατήρηση του συμβάλλει στην τεκμηρίωση της κοινωνικής, οικονομικής και πολιτισμικής ιστορίας της πόλεως των Χανίων στα τέλη του 19ου αιώνα και κατά συνέπεια εμπλουτίζει το πολιτιστικό απόθεμά της.

Επίσης ορίζεται ότι η ως άνω απόφαση χαρακτηρισμού δεν αποτελεί αναγνώριση κυριότητας ή τίτλου ιδιοκτησίας, η οποία πάντως φέρεται να ανήκει στο Πολυτεχνείο Κρήτης.

**Ομοίως με την Υπουργική απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ΥΠΠ// 2012 (ΥΑ ΥΠΠΟΤ//Φ47/67503/2099 π.έ.// ΦΕΚ ΑΑΠ 97 2012): Ν.ΧΑΝΙΩΝ εγκρίθηκε η οριοθέτηση Ζωνών Α & Β προστασίας του αρχ/κού χώρου της πόλης Χανίων.** (567549) από άποψη της αρχαιολογικής νομοθεσίας, , όπως σημειώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1/1.000 που συνοδεύει την σχετική απόφαση με τους αντίστοιχους πίνακες συντεταγμένων των κορυφών των πολυγωνικών γραμμών, που τις οριοθετούν.

Ως Ζώνη Α` απολύτου προστασίας, ορίζεται το ανατολικό και το δυτικό τμήμα της Ενετικής Οχύρωσης με τις τάφρους, καθώς και το νότιο τμήμα της Ενετικής Οχύρωσης με την τάφρο του, έως το τμήμα που οριοθετείται από την πίσω όψη υφιστάμενων νεωτέρων κτισμάτων, σύμφωνα με το συνημμένο διάγραμμα η οποία αποτελείται από 5 τμήματα:

Η Ζώνη Β` προστασίας διακρίνεται σε ζώνες Β1, Β2 και Β3, σύμφωνα με το συνημμένο διάγραμμα.

Η **Ζώνη Β1 περιλαμβάνει το λόφο Καστέλι**, στον οποίο αποκαλύπτονται σημαντικά κατάλοιπα της Μινωικής Κυδωνίας και περικλείεται από την ελληνιστική και βυζαντινή οχύρωση, και οριοθετείται από την πολυγωνική γραμμή: 374, 375, 376, 377, .., 470, 471, 472, 374.

Η Ζώνη Β2 περιλαμβάνει το αντιτείχισμα με υφιστάμενα νεότερα κτίσματα και τμήμα που καταλαμβάνει την τάφρο, και αποτελείται από τα εξής δέκα έξη (16) τμήματα:

Η Ζώνη Β3 περιλαμβάνει την εντός της ενετικής οχύρωσης Μεσαιωνική πόλη των Χανίων,

Τέλος με την ίδια ως άνω απόφαση, ανακαλείται η υπ` αριθμ. 6478/26-7-1965 Υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 523/Β/16-8-65) «Περί κηρύξεως της εντός των τειχών πόλεως Χανίων ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου»

Από την σχετική έρευνα στην υπόψη περιοχή προέκυψε – όπως προαναφέρθηκε- ότι η χρήση στο επίμαχο σημείο, είναι κοινωφελής και συγκεκριμένα της Εκπαίδευσης. Αυτό αιτιολογείται εκ του γεγονότος ότι το κτήριο της Ε'Μεραρχίας είχε παραχωρηθεί στο Πολυτεχνείο Κρήτης, προκειμένου να αξιοποιηθεί εκπαιδευτικά καθώς θα εξυπηρετούσε ανάγκες του Πολυτεχνείου. Επειδή ουδέποτε συνέβη και ήδη το υπόψη κτίριο -λόγω του χαρακτηρισμού του ως μνημείου εποπτεύεται από το Υπουργείο Πολιτισμού περαιτέρω δε εμπίπτει και σε περιοχή αρχαιολογικού χώρου, μπορεί να φιλοξενήσει χρήσεις συμβατές με την κοινωφέλεια και τον προορισμό του, με βάση και τους λόγους κήρυξης αυτού ως μνημείου.

Σε κάθε περίπτωση οποιαδήποτε ειδική χρήση, ανήκει στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού, να κρίνει αν είναι συμβατή, με την αυξημένη λόγω αρχαιολογικού χώρου και νεότερου μνημείου, προστασία του χώρου και εν γένει αν συμβάλλει στην κοινωνική, οικονομική και πολιτισμική ιστορία του υπόψη κτιρίου.

### **7.3 Η αξιοποίηση του χώρου με όρους κοινωνικής αυτοδιαχείρισης**

Ήδη από τα μέσα του 19ου αιώνα, ο Μπακούνιν, αναφερόμενος στην αυτοδιεύθυνση των λαϊκών τάξεων, είχε εισάγει στο πολιτικό πεδίο την έννοια της «αυτοδιαχείρισης», επηρεασμένος από την Παρισινή Κομμούνια του 1871, ως εναλλακτικό τρόπο για την κοινωνική και οικονομική οργάνωση ενός τόπου.

Η αυτοδιαχείριση έκτοτε αποτελούσε έναν τρόπο οργάνωσης ο οποίος καλούσε σε αμφισβήτηση την καθεστηκυία τάξη πραγμάτων, επιδιώκοντας να παρουσιάσει βιωματικά ένα διαφορετικό κοινωνικό πρότυπο για την συνύπαρξη των ανθρώπων. Μέσα από τις αρχές της συνδιαμόρφωσης των αποφάσεων, της

άμεσης δημοκρατίας και της κοινής εργασίας, οι αυτοδιαχειριζόμενοι τόποι στοχεύουν σε μια «διάρρηξη του αισθητού», ήτοι στην εφαρμογή κανόνων και στον επαναπροσδιορισμό κοινωνικών σχέσεων με προσανατολισμό την πραγμάτωση ενός τρόπου ζωής ο οποίος – στις παρούσες συνθήκες – λογίζεται αντιπραγματολογικός. Με άλλα λόγια, μέσα από την εμπειρία της αυτοδιαχείρισης δεν επιδιώκεται απλώς η σπαρακτική βίωση μιας «ουτοπικής» συνθήκης – αντιθέτως, βασικός της σκοπός είναι η κατάδειξη της πραγματικότητας που θα μπορούσε να υπάρξει μέσα από την ανανοηματοδότηση των ανθρωπίνων σχέσεων χωρίς εξουσιαστικές παραμέτρους.

Σύμφωνα με τον Κορνήλιο Καστοριάδη, “μια αυτοδιαχειριζόμενη κοινωνία είναι μία κοινωνία που μπορεί να διαχειρίζεται τον εαυτό της, δηλαδή μια κοινωνία που αυτοδιευθύνεται. Η λογική μίας αυτοδιαχειριζόμενης κοινωνίας είναι η λογική της απελευθέρωσης των ανθρώπων και της ανάπτυξης τους. Το σύνολο των εργαζόμενων μπορεί θαυμάσια να αποφασίσει και κατά τη γνώμη μας θα είχε δίκιο να το κάνει- ότι προτιμά λιγότερο επώδυνες, λιγότερο παράλογες, πιο ελεύθερες και πιο ευτυχισμένες εργασίες μέρες από λίγα παραπάνω κομμάτια από την πίτα. Και για τέτοιες, απόλυτα θεμελιώδεις επιλογές δεν υπάρχει κανένα «επιστημονικό» ή «αντικειμενικό» κριτήριο που να αξίζει περισσότερο: το μοναδικό κριτήριο είναι αυτό που το ίδιο το σύνολο κρίνει ότι προτιμά, βασισμένο στην πείρα του, στις ανάγκες του και στις επιθυμίες του”.

Οι μορφές αυτοδιαχείρισης εμφανίζονται ως κοινωνικοί χώροι, στους οποίους είτε στη βάση του εθελοντισμού είτε της συνιδιοκτησίας, διοργανώνονται καθημερινά δεκάδες δραστηριότητες αλληλέγγυου, πολιτιστικού και επιμορφωτικού χαρακτήρα, αλλά και εναλλακτικού αλληλέγγυου εμπορίου, με τη μορφή συνεταιρισμών ή κολλεκτίβων. Δεχόμενοι αυτοί οι χώροι κριτική τόσο από τα αριστερά όσο και από τα δεξιά, κατηγορούμενοι από τους μεν ότι κινούνται, σε κάθε περίπτωση μέσα στα πλαίσια του υπάρχοντος καπιταλιστικού συστήματος και εφαρμόζοντας τους κανόνες της αγοράς, αντί να μάχονται προς την κατάρριψή τους, και από τους δε ότι αποτελούν στέκια ανομίας και παραβατικότητας, δεν παύουν να αποτελούν τη βάση ενός νέου παραγωγικού, κοινωνικού και δημοκρατικού παραδείγματος.

#### **7.4 Η κατάληψη ως κοινωνικό φαινόμενο διαμαρτυρίας ή ως παραβατική ενέργεια**

Αρχικά ως κοινωνικό φαινόμενο ορίζουμε αυτό που ευαισθητοποιεί την ανθρώπινη κοινωνικότητα (έμφυτη τάση επικοινωνίας και σύνδεσης με τον άλλον) και είναι δυνατό να εξελιχθεί σε κοινωνικό γεγονός (γεγονός= πραγματικός χαρακτήρας μιας πράξης) άρα ως κοινωνικό φαινόμενο ορίζουμε το αποτέλεσμα της κοινωνικής πρόκλησης, που εξελίσσεται σε συνάντηση, επικοινωνία, αμοιβαιότητα, συμπάθεια ή δυσαρέσκεια».

Κοινωνιολογικά το ζήτημα των καταλήψεων που αναδύεται συνεχώς την τελευταία πεντηκονταετία είναι μια ιστορία που δεν αφορά μόνο τη χώρα μας, αλλά ολόκληρη την Ευρώπη. Κατά τη δεκαετία του 1960 ξεκινά το κίνημα των καταλήψεων, με κέντρο το Βερολίνο, όπου παλιά ερειπωμένα κτήρια, όπως νοσοκομεία, στρατώνες, εργοστάσια και παλιά σπίτια, επανακτούν χρησιμότητα φιλοξενώντας ομάδες και δράσεις νέων ανθρώπων.

Οι καταλήψεις θα μπορούσαν να θεωρηθούν σύμβολο μιας άλλης, νέας νοοτροπίας, που τίκτεται και θρέφεται μέσα στους χώρους αυτούς, δίνοντας τη δυνατότητα για συλλογική διαμόρφωση της καθημερινότητας και μιας συλλογικής και προσωπικής έκφρασης, που ταυτόχρονα συνδέεται αλλά και αποσυντονίζεται από τον κοινωνικό κομφορμισμό. Γι' αυτόν τον λόγο ανά δεκαετίες, πολλές περιθωριοποιημένες ομάδες βρήκαν φωνή μέσα από τις καταλήψεις διεκδικώντας τα δικαιώματά τους και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο. Σωτηρία Γιαννακοπούλου.

Από οποιαδήποτε πλευρά και να ιδωθεί το ζήτημα, το σίγουρο είναι ότι η ενέργεια της κατάληψης στον νομικό κόσμο θεωρείται μια παράνομη πράξη που εγείρει μηχανισμούς καταστολής στις αστυνομικές αρχές.

Με δεδομένο ότι μία πλευρά της πολιτείας αντιμετωπίζει το θέμα ως κέντρα περίθαλψης παραβατικών στοιχείων και χρηστών ουσιών που χρειάζεται την άμεση παρέμβαση της αστυνομίας ακόμα και με τη χρήση βίας, ώστε να θεραπευτεί αυτό το «άρρωστο» μέρος της κοινωνίας.

Ένα διαφορετικό παράδειγμα διαχείρισης των καταλήψεων είναι εκείνο που πραγματοποιήθηκε στο Βερολίνο, όπου ο δήμος έδωσε στεγαστικά δάνεια σε κάποιους, επί χρόνια, καταληψίες των υποβαθμισμένων περιοχών Kreuzberg, Charlotterburg και Schoneberg για να τα επισκευάσουν και να τα

αυτοδιαχειρίζονται. Έτσι έλυσε ουσιαστικά το πρόβλημα πολλών άστεγων πολιτών, ενδυναμώνοντας και το δημιουργικό χαρακτηριστικό των υπόλοιπων καταλήψεων με σκοπό να λειτουργήσουν ως κέντρα τέχνης και κουλτούρας.

Στη χώρα μας και με βάση τα τελευταία τεκταινόμενα οφείλουμε να εξετάσουμε με μια κριτική στάση αυτήν την άμεση λήψη αποφάσεων για τις βίαιες εκκενώσεις των καταλήψεων. Το πού εντάσσονται και με τι σκοπό λειτουργούν είναι αποτέλεσμα ολόκληρου του κοινωνικού ιστού στον οποίο αναπόφευκτα εμπλέκονται. Εξάλλου η ιστορία δείχνει ότι οι καταλήψεις σ'αρκετές περιπτώσεις έχουν αναδείξει ζητήματα και έχουν υπάρξει εφελτήριο για πολλές κατακτήσεις, τόσο ατομικές όσο και συλλογικές.

Στην Ελλάδα το φαινόμενο των καταλήψεων εμφανίστηκε τη δεκαετία του '80 και ακολούθησε χρονικά το ρεύμα που είχε αναπτυχθεί στην υπόλοιπη Ευρώπη μετά την πολιτική και κοινωνική κρίση του Μάη του '68. Η δεκαετία του '70 στην Ευρώπη χαρακτηρίστηκε από την αμφισβήτηση των κατεστημένων θεσμών και αξιών και επηρεάστηκε από τις ιδέες του αναρχικού κινήματος. Στη Γερμανία, τη Δανία, την Ολλανδία και την Ιταλία εμφανίστηκαν για πρώτη φορά καταλήψεις κτιρίων – άδειων και σε αχρησία τα περισσότερα – κυρίως για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών των καταληψιών που αμφισβητούσαν έτσι τον τρόπο οικονομικής και πολιτικής οργάνωσης της κοινωνίας. Οι καταλήψεις οργανώνονταν σε αυτόνομες κοινότητες, οι αποφάσεις λαμβάνονταν μέσω συνελεύσεων και γίνονταν πολιτικές ζυμώσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπως στην Ιταλία και την Αγγλία καταγράφηκαν και μαζικές καταλήψεις κτιρίων από ομάδες αστέγων χωρίς κάποιο ξεκάθαρο πολιτικό υπόβαθρο.

Σύμφωνα με τον Ολλανδό κοινωνιολόγο Hans Pruijt, υπάρχουν πέντε βασικές κατηγορίες καταλήψεων: α) οι καταλήψεις για λόγους επιτακτικής ανάγκης για στέγαση, β) οι καταλήψεις ως μια εναλλακτική στρατηγική στέγασης, γ) οι καταλήψεις επιχειρηματικές (όπως παντοπωλεία, εναλλακτικό εμπόριο, γκαλερί, καφέ, μπαρ) δ) οι καταλήψεις για συντήρηση κτιρίων και ε) οι πολιτικές καταλήψεις.

### **7.5 Η κατάληψη του χώρου ως ετεροτοπία.**

Σχετικά με την έννοια του κοινού τόπου (common) και της «ετεροτοπίας», ο Lefebvre, ο οποίος είχε προχωρήσει πρώτος στην εισήγηση και ερμηνεία του παραπάνω φαινομένου, είχε διαπιστώσει ότι μέσα από την λειτουργία των χώρων αυτών μπορούν να γεννηθούν υποκειμενικότητες οι οποίες

διαφοροποιούνται από τα κυρίαρχα αφηγήματα, η οποίες καταρρίπτουν τον «μύθο της προόδου» και την εμπορευματοκεντρική ιδεολογία, και δημιουργούν νέες μορφές κοινωνικών σχέσεων.

Η έννοια της «ετεροτοπίας» (η οποία ορίζεται σε αντιδιαστολή με την «ισοτοπία», την κυρίαρχη δηλαδή μορφή οργάνωσης του χώρου, την «κανονικότητα»), αποτελεί ένα αντίπαλον δέος, έναν ανταγωνιστικό και περιφεριακό χώρο ο οποίος αναπτύσσεται στο περιθώριο του «κανονικού». Όπως αναφέρει ο Σταυρίδης, σύμφωνα με την ερμηνεία του K. Hetherington, οι ετεροτοπίες είναι χώροι όπου δοκιμάζονται νέες μορφές συγκρότησης μίας νέας τάξης στην κοινωνική ζωή. Δεν πρόκειται για τόπους περιθωριακούς ή για τόπους μόνιμα αποκλεισμένους από την τάξη του χώρου μιας κοινωνίας- προσιδιάζουν περισσότερο σε κοινωνικά πειραματικά εργαστήρια όπου παίρνουν μορφή νέες συμπεριφορές, υλοποιούνται νέες αξίες, συγκροτούνται νέα υποκείμενα δράσης, οργανώνονται νέα κέντρα αναφοράς και εξουσίας («εναλλακτικές τακτοποιήσεις» (alternative social orderings) .

Παράλληλα, οι κοινωνικοί αυτοί αυτοδιαχειριζόμενοι χώροι, αποτελούν τον λεγόμενο «τρίτο χώρο» (thirdplace, thirdspace), μία έννοια μεταξύ κατοικίας και εργασίας, μεταξύ υλικού και πνευματικού που, σε αντιπαράθεση με μία δυαδική οπτική του χώρου, εισάγει μία νέα τρίτη θεώρηση (thirding). Σύμφωνα με το Soja : «το thirding εισάγει μια “άλλο-από” επιλογή που μιλάει και κριτικάρει μέσα από την ετερότητά της. Δεν προκύπτει, απλά ως αθροιστικός συνδυασμός των δύο προηγούμενων πόλων, αλλά περισσότερο ως διαταραχή, αποδόμηση και δοκιμαστική ανασύσταση της υποτιθέμενης ολιστικότητάς τους, παράγοντας μια ανοιχτή εναλλακτική που είναι όμοια και ταυτόχρονα εξαιρετικά διαφορετική από αυτούς ... Το thirding παράγει αυτό που θα μπορούσε να αποκαλεστεί συσσωρευτική τριαλεκτική που είναι ριζικά ανοιχτή σε επιπρόσθετες ετερότητες, σε μια συνεχή διεύρυνση της χωρικής γνώσης».

## **7.6 Η περίπτωση της ROSA NERA .**

Τον Ιούνιο του 2004 μία ολιγομελής ομάδα αναρχικών κατέλαβε το εγκαταλελειμμένο κτίριο της Ε' Μερραρχίας. Η ενέργεια αυτή αν και παράνομη σύμφωνα με τους νόμους περί εκμετάλλευσης κρατικής ιδιοκτησίας, βρήκε στήριξη και “αγκαλιάστηκε” από τμήματα της τοπικής κοινωνίας των Χανόιων. Η κατάληψη της Rosa Nera, υποστήριζε το αυτονόητο ότι δεν διεκδικεί την ιδιοκτησία του κτηρίου, αλλά ότι πρέπει να υπάρχει το δικαίωμα κοινωνικής

χρήσης ακρησιμοποίητων και εγκαταλελειμμένων επί χρόνια κτηρίων με σκοπό την κάλυψη αναγκών διεκδίκηση που παρίσταται λογική.

Ας σημειωθεί δε, ότι η παρούσα σήμερα πολιτική ηγεσία, επεξεργάζεται ως περιεχόμενο ειδικού νομοσχεδίου την αξιοποίηση για κοινωνικούς και στεγαστικούς λόγους των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Μαρτυρίες ατόμων που συμμετείχαν στην κατάληψη Rosa Nera έκαναν λόγο για αξιοποίηση πολλαπλώς των χώρων χωρίς κέρδος, οι οποίοι περιλάμβαναν μεταξύ άλλων αίθουσες θεάτρου, χορού, προβολών, δανειστική βιβλιοθήκη, παιδικό στέκι, επίσης διοργανώνονταν πολιτιστικές και κοινωνικές εκδηλώσεις. Κατά καιρούς φιλοξενήθηκαν πρόσφυγες πολέμου, μετανάστες και εργάτες που είχαν πρόβλημα στέγασης. Αναρχικοί που συμμετείχαν στη κατάληψη υποστηρίζουν ότι δεν υπήρχε κάποιο σύστημα ιεραρχίας ή αρχηγός, και πως οι αποφάσεις παίρνονταν με ανοιχτές συζητήσεις σε εβδομαδιαίες συνελεύσεις.

Από το 2004 είχαν γίνει συζητήσεις και προσπάθειες από τις τοπικές αρχές των Χανίων, αλλά κυρίως από το εκπαιδευτικό ίδρυμα, για εκκένωση της κατάληψης και αξιοποίηση του χώρου.

Το Πολυτεχνείο Κρήτης, στην ιδιοκτησία του οποίου φέρεται να ανήκει, προσπάθησε το 2010 να κινήσει τις διαδικασίες για την έναρξη εργασιών στατικής ενίσχυσης του διατηρητέου κτιρίου, στηριζόμενο σε πολυδάπανη μελέτη αναστύλωσης και διαμόρφωσης που είχε πραγματοποιηθεί στο παρελθόν. Ήδη από το 2009 το κτίριο αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα στατικότητας. Το σχέδιο ήταν να στεγαστεί εκεί η Σχολή Καλών Τεχνών, τελικά όμως τελμάτωσε. Ως συνέπεια δεν υπογράφηκε σύμβαση με την εργολαβική εταιρία, γεγονός που οδήγησε σε απώλεια 4,5 εκατ. ευρώ από το Πρόγραμμα Δημοσίων επενδύσεων.

Το Μάρτιο του 2014 η Σύγκλητος του πανεπιστημίου αποφάσισε να προχωρήσει στην παραχώρηση του κτιρίου της πέμπτης μεραρχίας και κάποιων ακόμη κτιρίων που ανήκουν στο Πολυτεχνείο Κρήτης, στην Εταιρία Αξιοποίησης Περιουσίας του Πολυτεχνείου Κρήτης, εταιρία μονομετοχική που ελέγχεται αποκλειστικά από το Πολυτεχνείο και πρόεδρος είναι ο εκάστοτε πρύτανης. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας ήταν να γίνουν διάφορες προτάσεις για την αξιοποίηση του χώρου και κατά κύριο λόγο τέθηκε το ζήτημα ανέγερσης μεγάλης ξενοδοχειακής μονάδας. Από το υπουργείο Πολιτισμού

επεσήμανθηκε ότι το κτίριο έχει κηρυχθεί μνημείο και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για επιχειρηματικούς σκοπούς.

### **7.7 Τα χαρακτηριστικά της κατάληψης της ROSA NERA**

Το γεγονός ότι η κατάληψη της «Rosa Nera» μπόρεσε να λειτουργήσει απρόσκοπτα για ένα τόσο μακρό χρονικό διάστημα (2004-2024 ) δεν είναι διόλου τυχαίο – η λειτουργία της ουσιαστικά συνδύαζε όλες τις παρακάτω κατηγορίες, και μέσα από τη δράση της, με γνώμονα την αυτοδιαχείριση, ήρθε να καλύψει διαχρονικές ελλείψεις και καιρίες ανάγκες της τοπικής Αυτοδιοίκησης των Χανίων. Παρακάτω, αξίζει να εξετάσουμε όλες της πτυχές της δράσης της κατάληψης, έτσι ώστε να μπορέσουμε να διακρίνουμε εν τέλει και τους λόγους για τους οποίους η κατάληψη γνώρισε τόσο μεγάλη κοινωνική αποδοχή από την τοπική κοινότητα.

-Λειτουργία ως κατάληψη στέγασης

Η συλλογική δράση της κατάληψης έδινε προτεραιότητα σε αγώνες και υποδομές από/και για τις κοινωνικές και ταξικές μειονότητες, δηλαδή ανθρώπους που δεν έχουν πρόσβαση σε μια σειρά από πολιτικά και κοινωνικά προνόμια, όπως πρόσφυγες, μετανάστες, εργάτες ή νέους και νέες που προέρχονται από φτωχά στρώματα - ιδιαίτερα μετά την περίοδο του 2008, οπότε κι οι ανισότητες έγιναν πιο φανερές σε πολύ περισσότερο κόσμο.

Στο πλαίσιο αυτό, η κατάληψη λειτουργούσε σε ένα πρώτο επίπεδο ως κατάληψη στέγασης: πολλοί νέοι και νέες που είτε επισκέπτονταν τα Χανιά είτε διέμεναν εκεί επειδή αδυνατούσαν να πληρώσουν για την κατοικία τους φιλοξενούνταν στους χώρους της κατάληψης, με όρους αυτοοργάνωσης και αλληλεγγύης, διαμορφώνοντας έτσι ένα μοντέλο εναλλακτικής στρατηγικής στέγασης.

Παράλληλα, κατά την περίοδο της προσφυγικής κρίσης, φιλοξενήθηκαν εκεί οικογένειες προσφύγων και μεταναστών, όταν οι κρατικοί θεσμοί αδυνατούσαν να ανταποκριθούν στις ανάγκες στέγασής τους. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα που αναφέρθηκε σε συνέντευξη με έναν εκ των μελών της ομάδας της κατάληψης, είναι ότι συχνά κατά την άφιξη προσφύγων όπου ο Δήμος των Χανίων αδυνατούσε να στεγάσει, παρέπεμπε της οικογένειες για φιλοξενία στην κατάληψη της Rosa Nera. Μέσα από το παράδειγμα αυτό, με την λειτουργία



αυτή της κατάληψης ως χώρος κάλυψης στεγαστικών αναγκών, διαφαίνεται η στενή σχέση που είχε αναπτυχθεί με την τοπική κοινότητα των Χανίων.

-Λειτουργία ως κατάληψη πολιτιστική - επιχειρηματική

Ήδη από τα πρώτα χρόνια της λειτουργίας της κατάληψης, οι νέες και νέοι που είχαν κάποιες καλλιτεχνικές ανησυχίες, οι οποίες δεν καλύπτονταν από τα υπάρχοντα στέκια ή χώρους της πόλης, βρήκαν χώρο έκφρασης στην κατάληψη της «Rosa Nera». Έτσι, η κατάληψη φιλοξενούσε και πάρα πολλές φοιτήτριες και φοιτητές, αλλά και άλλους ανθρώπους της τοπικής κοινότητας που είχαν πολιτιστικές ομάδες.

Η κατάληψη, έτσι, είχε και έναν χαρακτήρα πολιτιστικό, με ενεργή δράση στην πόλη των Χανίων. **Στους χώρους της, λειτουργούσε θεατρική σκηνή, βιβλιοθήκη-αναγνωστήριο, χώρος παρουσιάσεων, παιδικό στέκι, εργαστήρι κατασκευών, χώρος χαριστικού παζαριού, εργαστήρι χειροποίητου ψωμιού και καφενείο. Είχαν διοργανωθεί εκατοντάδες παραστάσεις, συναυλίες, παρουσιάσεις, συζητήσεις, εργαστήρια, συνελεύσεις, γλέντια, καφενεία οικονομικής ενίσχυσης συλλογικοτήτων και δράσεων, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.** Παράλληλα, σε συνεργασία με άλλα δίκτυα αυτοοργάνωσης, μπορούσε κανείς στον χώρο να προμηθευτεί προϊόντα αυτοοργανωμένων παραγωγών.

Η δράση αυτή της κατάληψης αναμφίβολα διαδραμάτισε έναν σημαντικό ρόλο όσον αφορά στο «άνοιγμά» της προς την τοπική κοινότητα των Χανίων: πλήθος κατοίκων των Χανίων έχουν συμμετάσχει ή παρακολουθήσει πολιτιστικές εκδηλώσεις στην κατάληψη της «Rosa Nera», και έτσι είχαν την δυνατότητα να εξοικειωθούν με την λειτουργία της κατάληψης, με τον κόσμο της, καθώς και με τον τρόπο κοινωνικής οργάνωσης και ανθρώπινων σχέσεων που αυτή προασπίζει.

-Λειτουργία ως κατάληψη συντήρησης κτιρίου

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη ενότητα, το κτίριο της Πέμπτης Μεραρχίας, στο οποίο λειτουργεί η κατάληψη της «Rosa Nera», είναι ένα ιστορικό κτίριο το οποίο, κατά την περίοδο διαχείρισής του από το Πολυτεχνείο Κρήτης, είχε περιπέσει σε αχρησία.

Το γεγονός αυτό δημιούργησε πληθώρα προβλημάτων στο κτίριο, τα οποία κλήθηκε να αντιμετωπίσει στη συνέχεια ο κόσμος της κατάληψης. Έτσι, από το

2004 και έκτοτε, η συλλογικότητα της «Rosa Nera» έχει προβεί σε δράσεις αποκατάστασης του ιστορικού κτιρίου, με έξοδα και εργασία των ανθρώπων που την συναπαρτίζουν. Η διάσωση του κτιρίου κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς, πέραν από το γεγονός ότι σε πρακτικό επίπεδο ενισχύει την ομαλή λειτουργία του κοινωνικού χώρου, αποτελεί και ένα ζητούμενο πολιτιστικό, καθώς από το 2018 το κτίριο αυτό χαρακτηρίστηκε ως νεώτερο μνημείο.

Άλλη μια απόδειξη για την άμεση σχέση της τοπικής κοινωνίας των Χανίων με την κατάληψη- πέραν από το γεγονός ότι η απόφαση κήρυξης του μνημείου επήλθε κατά την περίοδο της σύναψης της σύμβασης για τουριστική αξιοποίηση, προσθέτοντας έτσι περιορισμούς στην σχετική επένδυση - εμφανίζεται στο γεγονός ότι οι εργασίες συντήρησης του κτιρίου, οι οποίες έγιναν από πολιτικούς μηχανικούς και εργάτες που συμμετείχαν στα κοινωνικά κινήματα, συχνά βρέθηκαν σε άτυπη συνεννόηση και συμπόρευση με την τοπική εφορεία αρχαιοτήτων. Έτσι, για ακόμη μια φορά, διαφαίνεται η άρρηκτη σχέση της κατάληψης με τον τόπο όπου στεγάζεται, καθώς επίσης και η προστατευτική της λειτουργία για τον εμβληματικό τόπο του Λόφου του Καστελίου.

-Λειτουργία ως πολιτική κατάληψη

Από το 2004 και έπειτα, με την πάροδο των χρόνων, η Κατάληψη «Rosa Nera» νομιμοποιήθηκε κοινωνικά στη συνείδηση τόσο των εργατικών σωματείων, όσο και των κοινωνικών, πολιτικών και πολιτιστικών κινήματων και ομάδων των Χανίων, με τις οποίες αλληλοϋποστηρίχτηκαν στους εργατικούς, μαθητικούς, περιβαλλοντικούς, αντιρατσιστικούς αγώνες και τις διεκδικήσεις των τελευταίων δύο δεκαετιών στο νομό.

Στο πλαίσιο της λειτουργίας της συγκροτήθηκαν πολιτικές διαδικασίες και συνελεύσεις των εργατικών και μεταναστευτικών ομάδων, λειτούργησαν δίκτυα συνεργασίας των περιβαλλοντικών κινήματων από τα χωριά των Χανίων. Αποτέλεσμα αυτών των δικτύων αλληλοβοήθειας, στο πλαίσιο των τοπικών αγώνων ήταν η δράση της πολιτικής - συμμετοχικής συνέλευσης της κατάληψης, στην οποία μπορούσε να συμμετάσχει ενεργά όποιος το επιθυμούσε, συνδιαμορφώνοντας και' αυτό τον τρόπο τις αποφάσεις για τον κοινωνικό χώρο.

Από τις παραπάνω πολλαπλές λειτουργίες της κατάληψης της Rosa Nera, μέσα από τον πλουραλισμό όσον αφορά στην δραστηριότητά της, διαπιστώνεται ότι η

κατάληψη ήρθε να καλύψει μια σειρά από ελλείψεις της κοινωνίας, οι οποίες οδήγησαν σταδιακά στην αναγνώριση και οικειοποίηση του χώρου της από άτομα που δεν ήταν απαραίτητα μέλη της συνέλευσής της, ούτε είχαν ασχοληθεί με την κινηματική δράση της κατάληψης: διαμορφώθηκε έτσι ένας κοινωνικός χώρος - «κοινός τόπος» (common), ο οποίος είχε την δυνατότητα να πλαισιώσει όλο το φάσμα της κοινωνίας των Χανίων.

Λαμβάνοντας υπόψη την προηγηθείσα ανάλυση, διαφαίνεται **φανερά η λειτουργία της «Rosa Nera» ως «τρίτος χώρος», ως ετεροτοπία κατά τον παραπάνω όρισμό: μέσα από την πολλαπλότητα στη λειτουργία της, και το ανοικτό και κοινωνικό πρόσημο που διατήρησε μέσα στην πάροδο των 16 χρόνων λειτουργία της, έφερε σε επαφή την κοινότητα των Χανίων με αυτό το όμορφο πείραμα της αυτοδιαχείρισης, εδραιώνοντας έτσι μια σχέση αλληλοϋποστήριξης με τον ντόπιο πληθυσμό, η οποία από μόνη της σηματοδοτεί και αυτομάτως επιβεβαιώνει την ύπαρξη της «ετεροτοπίας»: η κατάληψη του Λόφου Καστέλι, με τη δράση της και τον τρόπο οργάνωσής της, απέδειξε πως μπορεί να δημιουργήσει έναν κοινό τόπο-το κοινωνικό της πείραμα λειτουργήσει. Και η απόλυτη απόδειξη αυτού είναι η αναγνώριση, η στήριξη και η προάσπισή της από την τοπική κοινωνία, όταν διακινδύνευσε ο τόπος αυτός – όπως θα δούμε στο παρακάτω κεφάλαιο.**

Την 5η Σεπτεμβρίου 2020 η αστυνομία εισήλθε στον χώρο, εκκενώνοντας το κτίριο, ώστε να αποδοθεί πίσω στον νόμιμο ιδιοκτήτη του, δηλαδή το Πολυτεχνείο Κρήτης. Πανεπιστημιακοί και ερευνητές εξέδωσαν ανακοίνωση που καταδικάζει την εκκένωση της κατάληψης Rosa Nera προκειμένου να μετατραπεί σε ξενοδοχειακή μονάδα.

Αντίστοιχα υπήρξαν αντιδράσεις και από το Δήμο Χανίων, φορείς και αντιπολιτευόμενα κοινοβουλευτικά κόμματα. Πορείες και συλλαλητήρια έλαβαν χώρα στα Χανιά ενάντια στο κλείσιμο της Rosa Nera, οδηγώντας σε πολλαπλές κινητοποιήσεις με σκοπό την υπεράσπιση των δικαιωμάτων όσων χρησιμοποιούσαν το χώρο.

## **7.7 Προσπάθειες εκμίσθωσης του χώρου από το Πολυτεχνείο Κρήτης.**

Από δημοσίευμα της 7.06.2017 του ηλεκτρονικού τύπου Kriti24.gr σημειώνουμε τα εξής: Όπως ήταν αναμενόμενο ο διαγωνισμός για τη

μακρόχρονη μίσθωση των κτηρίων της Μερραρχίας Κρητών, των Παλαιών Φυλακών και Στρατώνων, που ανήκουν στο Πολυτεχνείο Κρήτης και βρίσκονται στην παλιά πόλη των Χανίων, κατακυρώθηκε στην εταιρεία BELVEDERE. Αφορά την εκμίσθωση για 25 έτη των κτηρίων έναντι συνολικού τιμήματος 8,9 εκατομμυρίων ευρώ. Με επίσημη ανακοίνωση του το Πολυτεχνείο Κρήτης γνωστοποιεί τη θετική έκβαση του διαγωνισμού, στον οποίο αρχικά εκδηλώσει ενδιαφέρον 6 όμιλοι, στη δεύτερη φάση συμμετείχαν 10 όμιλοι, για να καταλήξουν τελικά να καταθέσουν δεσμευτική πρόταση δύο εταιρείες η εταιρεία BELVEDERE και η Χανιώτικη εταιρεία ΤΟΜΕΣ ΑΤΕ. Στην ανακοίνωση του Πολυτεχνείου Κρήτης αναφέρονται: «Το Πολυτεχνείο Κρήτης, βρίσκεται στην ευχάριστη θέση να ανακοινώσει ότι ολοκληρώθηκαν επιτυχώς οι διαδικασίες του διαγωνισμού μακρόχρονης μίσθωσης των κτηρίων της Μερραρχίας Κρητών, των Παλαιών Φυλακών και Στρατώνων στην παλιά πόλη των Χανίων. Η κατακύρωση του διαγωνισμού αποτελεί την κατάληξη επίπονων διαδικασιών που ξεκίνησαν πριν από περίπου 3 χρόνια με σκοπό να εξασφαλίσουν την απόλυτη διαφάνεια στις ακολουθούμενες διαδικασίες. Συγκεκριμένα επιλέχθηκε να πραγματοποιηθεί αρχικά δημόσια πρόσκληση ενδιαφέροντος, στη διάρκεια της οποίας οι ενδιαφερόμενοι είχαν την ευχέρεια να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους, να προτείνουν χρήσεις για τα κτίρια και να παρέχουν μη δεσμευτικές προκαταρκτικές προσφορές. Στη φάση αυτή συμμετείχαν 6 όμιλοι, το σύνολο των οποίων πρότεινε χρήσεις σχετικές με την τουριστική αξιοποίηση. Στη συνέχεια και αφού πρώτα ενημερώθηκε λεπτομερώς η Σύγκλητος του Ιδρύματος, προκηρύχθηκε δημόσιος ανοιχτός διαγωνισμός, το αναλυτικό τεύχος του οποίου παρέλαβαν 10 όμιλοι. Ο διαγωνισμός ολοκληρώθηκε επιτυχώς πλέον με την ομόφωνη κατακύρωση στην εταιρεία BELVEDERE, η οποία προσέφερε αρχικά το ποσό των 7,9 εκατομμυρίων ευρώ για εκμίσθωση διάρκειας 25 ετών. Μετά την ανακήρυξη του πλειοδότη και πριν την κατακύρωση, μεσολάβησε φάση διαπραγμάτευσης κατά την οποία το τίμημα αυξήθηκε στα 8,9 εκατομμύρια ευρώ. Το ποσό αυτό ισοδυναμεί με τη δημόσια επιχορήγηση του Πολυτεχνείου από τον τακτικό προϋπολογισμό για 8 έτη αυξάνοντας σημαντικά τη δυνατότητά του να υποστηρίξει τη φοιτητική μέριμνα και την εκπαιδευτική λειτουργία των Σχολών του. Η ανάδοχος εταιρεία, σύμφωνα με τη δεσμευτική πρότασή της, αναλαμβάνει: α. Να αναστηλώσει τα κτίρια υπό την επίβλεψη των αρμόδιων δημόσιων αρχών (Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, Πολεοδομία, Τεχνική Υπηρεσία του Πολυτεχνείου κλπ) β. Να αναπλάσει την πλατεία στην οποία θα είναι ελεύθερη

η πρόσβαση του κοινού γ. Να δημιουργήσει χώρους αναψυχής εντός και εκτός των κτιρίων και να τους διαθέσει για κοινή χρήση .δ. Να δημιουργήσει περισσότερες από 200 ισοδύναμες θέσεις εργασίας κατά την διάρκεια της κατασκευής και της λειτουργίας του έργου, στο οποίο η ελάχιστη δεσμευτική επένδυση ξεπερνά τα 18 εκατομμύρια ευρώ. ε. Να παραδώσει στο Πολυτεχνείο Κρήτης τα κτήρια και τις εγκαταστάσεις σε άριστη λειτουργική κατάσταση μετά τη λήξη της διάρκειας παραχώρησης».

Περαιτέρω από άλλα δημοσιεύματα έγινε γνωστό ότι η Εταιρία («Belvedere») που είναι η μισθώτρια, αποτελεί μια εταιρία, η οποία έχει μεν έδρα τα Χανιά, πλην όμως ο μοναδικός μέτοχός της είναι μια άλλη εταιρία, ονόματι CYDON («Κύδων») που εδρεύει στην Κύπρο αγνώστων λοιπών στοιχείων – αργότερα διαπιστώθηκε πως η εταιρία αυτή είναι ισραηλινών συμφερόντων, και διαθέτει και άλλες ξενοδοχειακές μονάδες στην περιοχή της Παλιάς Πόλης.

Τη σύμβαση τελικά υπέγραψε η Πρυτανεία από το απερχόμενο Διοικητικό της Συμβούλιο στις 4.8.2017. Παρά το γεγονός ότι στην αρχική σύμβαση υπήρχε πρόβλεψη το αργότερο μέχρι τις 4.2.2019 η μισθώτρια εταιρία, εφόσον αποδεδειγμένα δεν είχε αρχίσει τις εργασίες, όφειλε να έχει καταβάλλει στο Πολυτεχνείο 161.280€, μετά από τα νομικά και πραγματικά ζητήματα που ανέκυψαν σχετικά με την αξιοποίηση του λόφου, έγινε ανανέωση της σύμβασης από το νυν διοικητικό συμβούλιο της Πρυτανείας το 2020, όπου δόθηκε παράταση 18 μηνών για την έναρξη των εργασιών. Στις 12 Ιανουαρίου του 2022, ανανεώθηκε εκ νέου η σύμβαση έως τις 3 Αυγούστου 2023.

## 7.8 Εκκένωση του κτιρίου- Ανακατάληψη του χώρου



Τον Ιούνιο του 2021, η Rosa Nera άρχισε να λειτουργεί ξανά, μετά την ανακατάληψη του κτιρίου από κατοίκους.

Για εννέα μήνες μετά την εκκένωση της κατάληψης της «Rosa Nera», ο χώρος φυλασσόταν από μικρή αστυνομική δύναμη. Ήδη από τον Σεπτέμβριο, ιδιωτικά συνεργεία είχαν φράξει τις εισόδους αλλά και τα παράθυρα του κτιρίου με λαμαρίνες.

Την 07.06.2021, εκατοντάδες άνθρωποι με μια αιφνιδιαστική κίνηση ανακατέλαβαν τον χώρο, εκδιώκοντας με συνοπτικές διαδικασίες τις αστυνομικές δυνάμεις που βρίσκονταν εκεί. Το απόγευμα της ίδιας μέρας, στην αυλή του ιστορικού κτιρίου διοργανώθηκε η πρώτη ανοιχτή συνέλευση. Ξεκίνησαν άμεσα οι εργασίες αποκατάστασης του χώρου ώστε να γίνει ξανά λειτουργικός ο χώρος του κτιρίου. Στο πρώτο κείμενό τους, οι καταληψίες θυμίζουν πως η ιστορία του χώρου αυτού έχει δείξει πως «μόνο όταν δεν ανήκει σε κανέναν μπορεί να ανήκει σε όλους».

Μετά από την ανακατάληψη του κτιρίου της Μερραρχίας στις 07.06.2021, και πιο συγκεκριμένα στις 29 Ιουνίου, το Πολυτεχνείο Κρήτης, η Εταιρεία

Αξιοποίησης και Διαχείρισης της Περιουσίας και του Τεχνολογικού Πάρκου του Πολυτεχνείου Κρήτης και η BELVEDERE κατέθεσαν στο Ειρηνοδικείο Χανίων αίτηση ασφαλιστικών μέτρων νομής κατά της συλλογικότητας. Στις 15 σελίδες του δικογράφου γίνεται εκτενής αναφορά στο ιστορικό της κατάληψης και στο θέμα της επικινδυνότητας των κτιρίων ενώ η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων κατατέθηκε «κατά της ομάδας προσώπων που φέρει την επωνυμία “Rosa Nera” που εδρεύει στα Χανιά στον λόφο Καστέλι όπως νόμιμα εκπροσωπείται».

Στις 12 Ιουλίου, εκδικάστηκε η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων στο Ειρηνοδικείο των Χανίων, και την 1η Οκτωβρίου 2021, η εκδόθηκε απορριπτική απόφαση από το δικαστήριο, καθώς το δικαστήριο έκρινε πως δεν υπάρχει θέμα κατεπειγόντως, όπως ζητούσαν οι αιτούντες των ασφαλιστικών μέτρων. Σημειώνεται ότι στις 2 Φεβρουαρίου του 2022 εκδικάστηκε και η υπόθεση των συλληφθέντων της εκκένωσης, με την αθώωση των 14 και την απαλλαγή των άλλων 2 κατηγορουμένων: *«Στην αθώωση 14 κατηγορούμενων και στην απαλλαγή άλλων δύο προχώρησε το Τριμελές Πλημμελειοδικείο Χανίων, για υπόθεση που αφορούσε τις κατηγορίες σε βάρος 16 ατόμων που είχαν συλληφθεί στην εκκένωση της κατάληψης “Ροζα Νερά” το Σεπτέμβριο του 2020. Σε βάρος τους είχαν ασκηθεί κατηγορίες για “ Φθορά μνημείου και διατάραξη οικιακής ειρήνης κατά συναυτουργία”.* Το δικαστήριο αρχικά απάλλαξε δύο εκ των κατηγορουμένων που δεν είχαν λάβει κλήση στη γλώσσα τους (αλλοδαποί), και στη συνέχεια δίκασε τους άλλους 14 κατηγορούμενους. Από την ακροαματική διαδικασία προέκυψε πως οι κατηγορούμενοι δεν είχαν κάνει καμία φθορά στο κτήριο (ειπώθηκε ότι από μέλη της κατάληψης είχαν γίνει στερεωτικές εργασίες σε μπαλκόνια του κτηρίου που δεν συντελούν φθορά αλλά αντίθετα προστάτευαν το κτήριο) ούτε είχαν διαταράξει την οικιακή ειρήνη. Σημειώνεται ότι η εισαγγελέας ζήτησε την απαλλαγή των κατηγορουμένων.»

Συνοψίζοντας ο υπόψη χώρος ήταν υπό κατάληψη επί 16 χρόνια, από το 2004 έως και τον Σεπτέμβριο του 2020. Στις 5 Ιουνίου 2021, το κτήριο της πρώην 5ης Μεραρχίας στον λόφο Καστέλι είχε ανακαταληφθεί και παρέμεινε μέχρι τον Απρίλιο του 2024, οπότε εκκενώθηκε εκ νέου και ήδη σήμερα κατά πληροφορίες από επίσημες πηγές, έχει γίνει εκ νέου ανακατάληψη του χώρου.

## **7.9 Αντιδράσεις της κοινωνίας και των τοπικών φορέων**

Ήδη από την περίοδο που έγινε γνωστή η πρόθεση του Πολυτεχνείου για παραχώρηση του Λόφου όπου στεγαζόταν η κατάληψη, υπήρξαν πολλές αντιδράσεις από τοπικούς φορείς, μεγάλο μέρος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τους 4 βουλευτές και μεγάλο μέρος των πολιτών των Χανίων.

### **-Αντιδράσεις στη Βουλή**

Για το συγκεκριμένο θέμα κατατέθηκε επίκαιρη ερώτηση προς τον Υπουργό Παιδείας από βουλευτή Χανίων ΣΥΡΙΖΑ, που περιλάμβανε στοιχεία για την ακυρότητα της επιχειρούμενης εκποίησης. Η αντίδραση του Υπουργού Παιδείας υπήρξε κατηγορηματική ως προς την ανάγκη να ερευνηθεί η νομιμότητα της σύμβασης εκμίσθωσης. Δόθηκε η υπόσχεση ότι το Υπουργείο θα προβεί στις αναγκαίες έρευνες, δίχως όμως να υπάρξει νέα ανακοίνωση.

### **-Αντιδράσεις του Δήμου**

Παράλληλα με τα παραπάνω ζητήματα που παρουσιάστηκαν σχετικά με τον Λόφο Καστέλι, το 2017 ξεκίνησε η διαδικασία για την αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου των Χανίων, φέρνοντας ξανά στο προσκήνιο το ζήτημα των χρήσεων γης στα κτίρια του Πολυτεχνείου. Ουσιαστικά, μέσα από την αναθεώρηση αυτή θα μπορούσε κανείς να διαπιστώσει και την «τάση» που επικρατούσε σχετικά με τα κτίρια. Ήταν ίσως μια πρώτη ευκαιρία για δημόσιο διάλογο επί του θέματος, καθώς, στο πλαίσιο της σύμβασης του Πολυτεχνείου, ποτέ δεν υπήρξε κάποιου είδους επίσημη διαβούλευση με τους κατοίκους της περιοχής ή άλλους φορείς για το ζήτημα της ανέγερσης ξενοδοχειακής μονάδας.

### **-Αντιδράσεις Συλλογικοτήτων και Πολιτών**

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο μέρος, κατά τη διάρκεια των συζητήσεων για την αξιοποίηση των Κτιρίων του Πολυτεχνείου στο Λόφο Καστέλι, έπειτα από κίνηση των διαδικασιών από την ανάδοχο εταιρία, υπήρξε εκκένωση της κατάληψης “Rosa Nera”, η οποία στεγαζόταν στο κτίριο της Μεραρχίας. Την οποία ακολούθησε μεγάλη κινητοποίηση των συλλογικοτήτων της περιοχής, αλλά και κατοίκων, οι οποίοι συντάχθηκαν με τους ανθρώπους της κατάληψης, καθώς η «Rosa Nera» μέσα στα χρόνια λειτουργίας της είχε κερδίσει την εμπιστοσύνη, την αγάπη και την στήριξη της τοπικής κοινότητας, με τις ανοιχτές τις δράσεις και τον κοινωνικό της χαρακτήρα.



-Αναθεώρηση των χρήσεων γης στην Παλιά Πόλη

Από τα παραπάνω δεδομένα, προκύπτει τόσο το εύρος όσο και η ένταση της αντίδρασης έναντι στην προσπάθεια για εκκένωση της κατάληψης και «ξενοδοχοποίησης» του Λόφου. Ιδιαίτερα με την επικύρωση των κοινωφελών χρήσεων για την υπό συζήτηση περιοχή, οι φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης έδωσαν ένα ξεκάθαρο μήνυμα όσον αφορά στην πρόθεση της τοπικής κοινωνίας σχετικά με τα κτίρια του Καστελίου. Στο παρακάτω κεφάλαιο, θα παρακολουθήσουμε τα περιστατικά που εκτυλίχθηκαν κατά την ανακατάληψη του Λόφου, καθώς και τη χρήση που προάγεται σε αυτόν σήμερα από την συμμετοχική του συνέλευση.



#### **7.10 Ο δικασμός της τοπικής κοινωνίας σχετικά με την αξιοποίηση του κτιρίου της Ε' Μεραρχίας και του ευρύτερου χώρου.**

Είναι γεγονός, όπως προέκυψε από την σχετική έρευνα, ότι για λόγους προφανώς ενίσχυσης των οικονομικών του Πολυτεχνείου Κρήτης, και ενόψει του εκδηλωθέντος ενδιαφέροντος για ξενοδοχειακή εκμετάλλευση του κτιρίου,

η Πρυτανεία έχει προχωρήσει σε συμβάσεις μίσθωσης του κτιρίου και του πέριξ αυτού χώρου.

Η τοπική κοινωνία όμως αντιτίθεται και ζητά «Ούτε ξενοδοχοποίηση ούτε κατάληψη. Απόδοση των κτηρίων για κοινωφελείς δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων εκπαιδευτικών, πολιτισμικών και νεανικών δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών»

Διάφορες συλλογικότητες ζητούν από τα μέλη της Συγκλήτου και τα μέλη της μονομετοχικής Εταιρείας Αξιοποίησης του Πολυτεχνείου Κρήτης να απορρίψουν το αίτημα της Belvedere και να ταυτιστούν με την πάνδημη βούληση.

Καλούν επίσης τις αρμόδιες υπηρεσίες Νεώτερων Μνημείων στο Ηράκλειο και της Εφορείας Αρχαιοτήτων στα Χανιά να υπερασπιστούν την πολιτισμική κληρονομιά και το Υπουργείο Πολιτισμού να υπερασπιστεί την Ακρόπολη της Αρχαίας Κυδωνίας.

Σχετική ανακοίνωση εξέδωσε και η Οικολογική Πρωτοβουλία Χανίων, η οποία καλεί το Πολυτεχνείο Κρήτης να μην ανανεώσει τη σύμβαση της ιδιωτικής εταιρείας στην οποία είχαν εκχωρηθεί τα ιστορικά μνημεία και η πλατεία του Λόφου Καστέλι. Η Οικολογική Πρωτοβουλία Χανίων είχε καταθέσει ήδη από το 2017 πρόταση για δημιουργία Διεθνούς Εκπαιδευτικού Κέντρου διασφαλίζοντας το δημόσιο χαρακτήρα, την εκπαιδευτική κι όχι εμπορευματική χρήση προς όφελος των φοιτητών και της πόλης.

Από δημοσίευμα στον έντυπο τύπο της 28/2/2021 της Σοφίας Θεοδωράκη αναφέρεται ότι «Η πρωτοβουλία μας είχε ανακοινώσει πριν αρκετές εβδομάδες ότι η παρέμβασή της αυτή την περίοδο θα εστίαζε στην συζήτηση για το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) διότι αυτό είναι ένας καθοριστικός παράγοντας που θα κρίνει ως ένα μεγάλο βαθμό την τύχη των Μνημείων και τον πολιτισμό της πόλης.

Υπενθυμίζεται ότι η μικρή ομάδα του Πολυτεχνείου που προώθησε την εκμίσθωση των κτηρίων-μνημείων δέχτηκε σοβαρό πλήγμα σε πολλά επίπεδα κατά την τελευταία περίοδο από την μαζική και ενωτική αντίδραση της συντριπτικής πλειοψηφίας των κατοίκων και των φορέων της πόλης και ήδη βρίσκεται σε διαδικασία αποδυνάμωσης και περιθωριοποίησης, πολιτικά και κοινωνικά. Είναι αυτονόητο και το επαναλαμβάνουμε με κάθε ευκαιρία ότι το

Πολυτεχνείο Κρήτης αποτελεί ένα σημαντικότατο εκπαιδευτικό, ερευνητικό και αναπτυξιακό ίδρυμα και γνωρίζουμε ότι η πλειοψηφία του προσωπικού του δεν συμφωνεί με την εν λόγω ομάδα. Η Πρωτοβουλία μας από την αρχή υποστήριξε τη θέση για «Αμιγή Κατοικία» σε ολόκληρο τον Λόφο Καστέλι όπου επιτρέπει μικρής κλίμακας οικονομικές δραστηριότητες και την δημιουργία και λειτουργία μικρών ξενοδοχειακών μονάδων έως 30 κλίνες. Ταυτόχρονα θεώρησε ότι τα Μνημεία πρέπει να ενταχθούν στις «Κοινωφελείς Λειτουργίες» κάτι το οποίο αποτρέπει την ξενοδοχοποίηση και δίνει την δυνατότητα είτε για επαναφορά εκπαιδευτικών και ερευνητικών δραστηριοτήτων του Πολυτεχνείου Κρήτης είτε πολιτιστικών λειτουργιών δημόσιου χαρακτήρα όπως έχουν κατατεθεί από διάφορους φορείς και φυσικά πρόσωπα. Στη κατεύθυνση αυτή αντιπροσωπείες της Πρωτοβουλίας επισκέφθηκαν τον Δήμαρχο Χανίων τον Πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου τους επικεφαλής των δημοτικών παρατάξεων, προκειμένου να διατυπωθούν οι απόψεις της. Θεωρούμε ότι η δημοτική αρχή έχει καταλήξει πλέον στη θέση για «Αμιγή Κατοικία» στην περιοχή του Λόφου Καστέλι και «Κοινωφελείς Λειτουργίες» για τα Μνημεία ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου Κρήτης θέση η οποία φρονούμε ότι θα διατυπωθεί και με γραπτή εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο. Η πρωτοβουλία μας επισκέφθηκε και το ΤΕΕ από το οποίο ζήτησε να επανατοποθετηθεί για το ΓΠΣ. Χαιρετίζουμε την πρόσφατη απόφαση της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ, η οποία ταυτίστηκε με την προηγηθείσα κοινή ανακοίνωση των τριών επιστημονικών συλλόγων Αρχιτεκτόνων, Πολιτικών μηχανικών και Τοπογράφων. Η Πρωτοβουλία μας συναντήθηκε και με αντιπροσωπεία του ΕΒΕΧ και την ενημέρωσε για τις εξελίξεις ζητώντας να συγκαλέσει το αρμόδιο όργανο προκειμένου να πάρει θέση α) υπέρ του δημόσιου χαρακτήρα των Μνημείων και κατά της ξενοδοχοποίησης και β) για «Κοινωφελείς Λειτουργίες» στα δημόσια κτήρια ιδιοκτησίας ΠΚ. Παρά το γεγονός ότι η συζήτηση ήταν φιλική και με πολύ καλή διάθεση κατανόησης θεωρούμε ότι διοίκηση του ΕΒΕΧ θα πρέπει σύντομα να συνταχθεί με την τοπική κοινωνία και να αποφύγει να προβεί σε πιθανές ενέργειες έμμεσης ή άμεσης νομιμοποίησης της εκποίησης των Μνημείων στο Λόφο Καστέλι.

Η πρωτοβουλία μας χαιρετίζει την ομόφωνη απόφαση του Συμβουλίου της Τοπικής Κοινότητας Χανίων η οποία στηρίζει τις «Κοινωφελείς Λειτουργίες» για τα Μνημεία και την «Αμιγή Κατοικία» για την περιοχή στον Λόφο Καστέλι. Πρόκειται για μία απόφαση όχι μόνο θετική αλλά καθοριστική για τις εξελίξεις.

Οφείλουμε, όμως, να τοποθετηθούμε και στις απειλές που εκτοξεύει το τελευταίο χρονικό διάστημα ο επονομαζόμενος «επενδυτής» ενάντια στη πόλη και στους κατοίκους της και μάλιστα με τέτοιο ύφος ως εάν πρόκειται όχι για τον ενοικιαστή αλλά για τον ιδιοκτήτη του χώρου. Τον ενημερώνουμε λοιπόν ότι σε αυτό τον τόπο αυτά δεν περνάνε. Όσο περισσότερο απειλεί και εκβιάζει τόσο περισσότερο θα έρχεται αντιμέτωπος με τους πολίτες αυτού τόπου”

«Η “Πρωτοβουλία ενάντια στη Ξενοδοχοποίηση των Μνημείων στον Λόφο Καστέλι” υποστήριξε και υποστηρίζει σθεναρά τη θέση για τον δημόσιο χαρακτήρα των Μνημείων στο Λόφο Καστέλι και την αξιοποίηση τους προς όφελος του δημόσιου συμφέροντος και της τοπικής κοινωνίας. Από τη θέση αυτή η Πρωτοβουλία μας παραμένει αμετακίνητη. Ούτε Ξενοδοχοποίηση ούτε Κατάληψη. Απόδοση των κτηρίων για κοινωφελείς δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων εκπαιδευτικών, πολιτισμικών και νεανικών δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών.

Σε άλλη επίσης ανακοίνωσή της η πρωτοβουλία Χανίων αναφέρει: «..την θέση μας ότι οι κοινωνικές δυνάμεις της πόλης πρέπει να επικεντρωθούν στην υπεράσπιση του δημόσιου χαρακτήρα των Μνημείων των οποίων η αξιοποίηση θα κριθεί μέσα από ένα ανοικτό και πάνδημο διάλογο με τον πρωταγωνιστικό ρόλο του Δήμου Χανίων και τη συμμετοχή του τοπικού ΑΕΙ το οποίο είναι ο νόμιμος διαχειριστής. Καλούμε τον Δήμο Χανίων να καταθέσει επείγοντως στο Δημοτικό Συμβούλιο την πρόταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την λήψη της σχετικής απόφασης, που θα εξασφαλίζει για το μνημείο κοινωφελείς χρήσεις άλλως θα θεωρηθεί ότι αδυνατεί να προχωρήσει στις δεσμεύσεις που δημόσια ανέλαβε και ότι απεκδύεται των ιστορικών του ευθυνών με αδικαιολόγητες καθυστερήσεις, στρώνοντας έτσι το έδαφος για κεντρικές αποφάσεις που θα αγνοούν την τοπική κοινωνία. Αναλαμβάνουμε για μία ακόμα φορά να καλέσουμε σε σύσκεψη όλους τους φορείς της πόλης, την ΤΕΤΑΡΤΗ 16 Ιουνίου στις 8 μ.μ. σε χώρο που θα προσδιοριστεί με νεώτερη ανακοίνωση μας, με μοναδικό στόχο την συμφωνία για τον κοινωφελή χαρακτήρα των μνημείων, την ελεύθερη πρόσβαση όλων των πολιτών στην πλατεία και την επίσπευση της κατάθεσης του ΓΠΣ.»

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΟΟ

### Σκέψεις και Συμπεράσματα, Νέα Ερωτήματα

Είναι γεγονός ότι οι πολεοδομικές αρχές πρέπει να αποτελούν για τον πολεοδόμο εφαρμοστή τους, ασπίδα και δόρυ έτσι ώστε κάθε μελέτη να έχει περιβαλλοντικό πρόσημο, κοινωνική δικαιοσύνη αλλά και πολεοδομικό ήθος.

Η σύγχρονη λογική της κατανάλωσης του χώρου χωρίς όρια, πλαίσια, κανόνες, στον βωμό μιας αμφίβολης αξίας οικονομικής ανάπτυξης, δημιουργεί βαθιές ρωγμές στην ηθική της πολεοδομίας.

Αυτή η πολιτική χαρακτηρίζεται από την αποδυνάμωση του ενιαίου σχεδιασμού και την έμφαση σε συγκεκριμένα κάθε φορά έργα (projects), για τα οποία ιδρύονται ειδικοί θεσμοί διαχείρισής τους, αυτόνομοι, ήμιιδιωτικοί οργανισμοί, ή συμπράξεις του κράτους με τον επενδυτή.<sup>23</sup>

Είναι γεγονός ότι στο όνομα της ανάπτυξης, της οικονομικής ευημερίας, των αξιών της γης, επέρχεται αναμφίβολα ένας κατακερματισμός του χώρου και μάλιστα με την μορφή θεσμικού σχεδιασμού.

Είναι επίσης γεγονός ότι το ειδικό Πολεοδομικό σχέδιο που εισήχθη στην έννομη τάξη ως ένα ευέλικτο πολεοδομικό εργαλείο, για την αντιμετώπιση και 'εξοχήν επειγουσών καταστάσεων που χρήζουν πολεοδομικής ρύθμισης και θεμάτων διευθέτησης έκτακτων περιστάσεων, προς εξυπηρέτηση πάντα του δημοσίου συμφέροντος, φαίνεται να έχει χάσει τον πραγματικό του ρόλο και να χρησιμοποιείται κατά κόρον ως εργαλείο για την εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων.

Επισημαίνεται ότι με βάση τις προβλέψεις του νομοθέτη το ΕΠΣ μπορεί να περιλαμβάνει ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ ακόμα και να τροποποιεί τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ. δα. Με τα ΕΠΣ δύνανται να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης.

Ένα χαρακτηριστικό επίσης παράδειγμα που καταδεικνύει τον εμβαλωματικό τρόπο που λειτουργεί του ΕΠΣ, πέραν της περιπτώσεως μελέτης της μεταφοράς

---

<sup>23</sup> (Swyngedouw, E., Moulaert, Fr., Rodriguez, Ar.,2002, σελ. 561 - 567)

του καζίνο στο Μαρούσι, είναι και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στην περιοχή «Πλάκα» της Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας της Δημοτικής Ενότητας Αγ. Νικολάου του ομώνυμου Δήμου (ν. Λασιθίου), συνολικής επιφάνειας 251.540,94 τ.μ.

Σημειώνουμε από την 107/2023 γνωμοδότηση του ΣτΕ την υπό στοιχείο 10 σκέψη σύμφωνα με την οποία λαμβάνοντας υπόψη «την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του μηνός Δεκεμβρίου 2020, την Τεχνική Έκθεση του μηνός Δεκεμβρίου 2021, την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/124040/8163/25.11.2022 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, την από 15.12.2022 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος προς το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ) και την 139/συν. 38η/20.12.2022 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ, **αντικείμενο του προς έγκριση ΕΠΣ είναι κυρίως η τροποποίηση του συλλεστού δόμησης του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Αγ. Νικολάου του έτους 2010 (6620/11.10.2010, απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, ΑΑΠ 460), προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα ολοκλήρωσης του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας «..... Α.Ε.» με τη δόμηση νέων εγκαταστάσεων με χρήσεις της κατηγορίας «Τουρισμός -Αναψυχή» του άρθρου 5 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), σε ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας, συνολικής έκτασης 251.540,94 τ.μ.... Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποσκοπούν στην εξασφάλιση των αναγκαίων όρων δόμησης για την επέκταση και του εκσυγχρονισμό της επιχείρησης και τη βιώσιμη λειτουργία της σε συνθήκες εντεινόμενου διεθνούς ανταγωνισμού.»**

Έτσι όμως ο σχεδιασμός φαίνεται να χάνει τον κεντρικό πυρήνα του και τον στόχο του και το ερώτημα που τίθεται πάλι και πάλι είναι εντέλει για ποιους σχεδιάζουμε; Οι παρεκκλίσεις στον σχεδιασμό αποτελούν πλέον τον κανόνα και ο κανόνας την εξαίρεση.

Πολλαπλές ρυθμίσεις σκοπιμότητας που προφανώς ευνοούν την οικονομική ανάπτυξη συμβαδίζουν όμως με το περιβάλλον και τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης;

Τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια εντέλει επιλύουν πράγματι επείγουσες και έκτακτης μορφής χωρικές ανάγκες ή αποτελούν ένα ιδανικό πολεοδομικό

εργαλείο για την επίτευξη αποκλειστικά αναπτυξιακών στόχων, χωρίς και ανάγκη να εξυπηρετούν και την κοινωνία.

Η επιβολή χρήσεων και όρων ανάπτυξης και εν γένει ο σχεδιασμός μιας περιοχής, συμβαδίζει με τις αντιλήψεις της τοπικής κοινωνίας περί αξιοποίησης του χώρου ή εκπορεύεται από σχεδιασμό κεντρικού επιπέδου που αγνοεί ή δεν προτάσσει την κοινωνία ως σύνολο ανθρώπων αλλά την αξιοποιεί μόνο ως σύνολο αναγκών, οπότε τίθεται πιο επιτακτικά το ερώτημα ποιο θα είναι, το μέλλον του δημόσιου σχεδιασμού και εν τέλει του χώρου ως κοινό αγαθό;

Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει αποφανθεί περί της νομιμότητας και συνταγματικότητας των διατάξεων που προβλέπουν τον “ειδικό πολεοδομικό σχεδιασμό” Σημειώνουμε απόσπασμα από την ίδια ως άνω γνωμοδότηση 107/2023 του Στε σύμφωνα με την οποία **«Τίθεται το ζήτημα εάν η έγκριση αυξανόμενου αριθμού σχεδιασμών ειδικών δραστηριοτήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές και η «κατάληψη» του -μέχρι τούδε αρρύθμιστου από πολεοδομικό σχεδιασμό- χώρου από ειδικούς σχεδιασμούς, πριν ολοκληρωθούν οι γενικοί πολεοδομικοί σχεδιασμοί των αντίστοιχων ευρύτερων περιοχών, είναι συμβατή με την κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιταγή για ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Η απάντηση σε αυτό είναι καταφατική.** Πρώτον, διότι τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια εκπονούνται στο σύστημα ιεραρχίας του νόμου 4447/2016, το οποίο είναι το ίδιο περίπου με εκείνο του νόμου 2742/1999, δηλαδή οφείλουν να είναι συμβατά και να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκειμένου χωροταξικού σχεδιασμού ειδικού και περιφερειακού, ο οποίος κατά τα εκτιθέμενα στην παρατήρηση 4 έχει σχεδόν ολοκληρωθεί. Δεύτερον, για την εκπόνηση τους απαιτείται η σύνταξη δύο μελετών: στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και πολεοδομικής μελέτης. Στο πλαίσιο δε αυτών τα σχέδια μελετώνται εν αναφορά προς τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής, εφόσον στην μεν ΣΜΠΕ ελέγχονται οι συνεργιστικές και σωρευτικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις των σχεδίων στη δε πολεοδομική μελέτη οι ρυθμίσεις τους μελετώνται στο επίπεδο και της ευρύτερης περιοχής, η οποία ταυτίζεται με τα όρια μίας δημοτικής ενότητας και, επομένως, με την περιοχή που καταλαμβάνει, συνήθως, ο γενικός πολεοδομικός σχεδιασμός (βλ. άρθρο 7 παρ. 2 ν. 4447/2016). Οι μελέτες, επομένως, των ειδικών σχεδίων οφείλουν εκ του νόμου να ανάγονται σε μία ευρύτερη και γενικότερη θεώρηση της περιοχής, τόσο ως προς τις περιβαλλοντικές τους επιπτώσεις όσο και ως προς τη

*συμβατότητα των πολεοδομικών τους ρυθμίσεων με την υφιστάμενη και υπό διαμόρφωση γενική πολεοδομική πολιτική. Τρίτον, κατά νόμον, τα ΕΠΣ και μεν ιστανται στο ίδιο επίπεδο με τα ΓΠΣ, πλην δύνανται να τροποποιούν τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις άρα και εκείνες που έχουν τεθεί από γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, μόνον με ειδική και επιστημονικά τεκμηριωμένη αιτιολογία. Τέταρτον, τα σχέδια αυτά εισάγουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό εκεί που μέχρι σήμερα υπάρχει, ως επί το πλείστον, η οριζόντια ρύθμιση της εκτός σχεδίου πόλεως δόμησης. Σύμφωνα δε με στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Δικαστηρίου ο γενικός πολεοδομικός σχεδιασμός από το έτος 1983 και δώθε, ήτοι τα ΓΠΣ και οι ΖΟΕ του ν. 1337/1983 και τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/1997 καλύπτουν περίπου το 25% της Χώρας. Η προώθηση, επομένως, της έγκρισης ειδικών πολεοδομικών σχεδιασμών στις εκτός σχεδίου περιοχές, με τις ως άνω προϋποθέσεις και προδιαγραφές, έστω και πριν την ολοκλήρωση του αντίστοιχου γενικού σχεδιασμού ή κατά τροποποίηση τυχόν ισχύοντος παλαιότερου, συνιστά σημαντικό βήμα στον εκσυγχρονισμό του πολεοδομικού σχεδιασμού της Χώρας.»*

Περαιτέρω είναι πολύ δύσκολο να υποστηρίξεις επιστημονικά και θεωρητικά έννοιες όπως η «αυτοδιαχείριση» και η «αυτοοργάνωση», μέσα σε ένα πολιτικό πλαίσιο στο οποίο τέτοια μορφώματα φαντάζουν ανεφάρμοστα και ουτοπικά. Δυστυχώς, το φαντασιακό της ύστερης καπιταλιστικής αφήγησης περιορίζεται από την μυωπική οπτική της τεχνικής προόδου και του αριθμητικού κέρδους, και οτιδήποτε εκφεύγει από τους στενούς ορισμούς των εννοιών αυτών, ξεπερνά κάθε επίπεδο κατανόησης για έναν «φυσιολογικό» και «λογικό» άνθρωπο.

Επανερχόμενοι στο ζήτημα της ετεροτοπίας, όπως αυτό αναπτύχθηκε στο πρώτο κεφάλαιο της παρούσας εργασίας, καταλήγω στο συμπέρασμα πως η κατάληψη στον Λόφο Καστέλι πράγματι κατάφερε να αποκτήσει τα χαρακτηριστικά ενός «τρίτου χώρου». Και αυτό καθίσταται σαφές κυρίως μέσα από την επίδραση της λειτουργίας της κατάληψης στη συλλογική μνήμη:

Η «Rosa Nera» είναι μια κατάληψη, η οποία μέσα από την λειτουργία της επί 16 συναπτά έτη, ανέδειξε έναν δρόμο, μια προοπτική για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, η οποία εκφεύγει από την συνήθη πρακτική – η ώσμωση των συλλογικοτήτων με την τοπική κοινωνία, ο ανοιχτός χαρακτήρας των δράσεων της και η κοινή χρήση των χώρων της κατάληψης από το σύνολο της κοινωνίας, έφερε τους κατοίκους των Χανίων σε επαφή με την πραγματική διάσταση της δημόσιας χρήσης: μια διάσταση απεκδυμένη από την



κερδοσκοπία, το ίδιον όφελος και την λογική της στρατηγικής επένδυσης. Χωρίς αυτή την διάσταση, χωρίς την λειτουργία της κατάληψης όλα αυτά τα χρόνια, δεν θα ήταν σίγουρο εάν τα αντανακλαστικά της τοπικής κοινωνίας ενάντια στην τουριστική επένδυση θα ήταν τόσο άμεσα και τόσο δραστικά.

Με άλλα λόγια, οι κάτοικοι των Χανίων αρνήθηκαν την ιδιωτικοποίηση, όχι μόνο διότι αυτός ο χώρος ήταν δημόσιος στο πλαίσιο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου καθώς ανήκε στο Πολυτεχνείο αλλά πρωτίστως διότι αυτός ο τόπος είχε πλέον εγγραφεί στη συλλογική μνήμη ως ένας τόπος όπου άνθρωποι ετερόκλητοι έχουν συνασπιστεί για να παρουσιάσουν μια εναλλακτική πρόταση οργάνωσης των κοινωνικών δομών, μια πρόταση όπου τους συμπεριλαμβάνει όλους. Χωρίς την προσπάθεια των ανθρώπων αυτών για τον Λόφο Καστέλι, σίγουρα η κοινή γνώμη της τοπικής κοινωνίας δεν θα ήταν η ίδια.

Η σκέψη αυτή με οδηγεί σε ένα γενικότερο συμπέρασμα σχετικά με την δύναμη της ετεροτοπίας: όταν εν τέλει δημιουργείται ένας χώρος όπου διαρρηγνύει το αισθητό με τρόπο τέτοιο, ώστε οργανώσεις ζωής που θεωρούνται αδιανόητες εφαρμόζονται και γίνονται πράξη, η απουσία του χώρου αυτού έχει την ίδια εκκωφαντική επίδραση που έχει η παρουσία του. Και ίσως, ακόμη και οι τοπικοί άρχοντες, φοβούμενοι αυτή την εκκωφαντική απουσία, επέλεξαν να διευκολύνουν την λειτουργία της κατάληψης, και να δυσχεράνουν την στρατηγική επένδυση στον Λόφο Καστέλι.

Συμπερασματικά, το παράδειγμα αυτοδιαχείρισης του Λόφου Καστέλι άσκησε τόσο μεγάλη επίδραση στην τοπική κοινωνία των Χανίων, ώστε να αποκτήσει χαρακτηριστικά ενός «κοινού τόπου» και να προστατευθεί από την καταπάτηση του από το ιδιωτικό κεφάλαιο, οπότε έρχεται να επιβεβαιωθεί ότι ανεξάρτητα από την έκβαση των τρεχουσών εξελίξεων και την εκμίσθωση των κτιρίων του Πολυτεχνείου στον Λόφο Καστέλι, η συμβολική αξία της κατάληψης της «Rosa Nera» γιατί έχει ήδη δώσει ιστορικό στίγμα, ως ένας «τρίτος χώρος», μακριά από το κεντρικό αφήγημα της κοινωνικής οργάνωσης.

Η αξία της αλληλεγγύης, δεν προσμετράται αριθμητικά και ποσοτικά, αλλά ανθρώπινα. Είναι πολύ όμορφο να γνωρίζεις πως υπάρχουν άνθρωποι που έχουν αναλάβει μια τόσο μεγάλη ευθύνη.

Κι έτσι γεννιέται το ερώτημα: Τι θα συμβεί από δω και πέρα; Θα οδεύσουμε προς το μέλλον συνεχίζοντας την ανάπτυξη σε μια παγκόσμια αγορά ή μήπως

είναι καλύτερα να ελέγξουμε την απληστία μας και να παραδεχθούμε το αυτονόητο, ότι δηλαδή η ζωή έχει μεγαλύτερη αξία από τον πλούτο. Η βιωσιμότητα μιας πόλης, ενός τόπου ενός χώρου, δεν συνδέεται κατ' ανάγκη με τα σύγχρονα επιχειρηματικά μοντέλα ανάπτυξης. Αυτό δε, επιβεβαιώνεται κάθε στιγμή παρατηρώντας τις σημερινές πόλεις και βλέποντας τριγύρω μας παρατηρούμε τη ζωή των ανθρώπων που τις βιώνουν. Τι βλέπουμε; Είναι χαρούμενοι; Είναι ευχαριστημένοι;

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγγελίδης, Μ. (2000). *Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*. Αθήνα: Συμμετρία.
2. Αγγελίδης, Μ. (2004). *Οι Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη Χωρική Ανάπτυξη*. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα.
3. Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός (1984). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Θέματα από τη θεωρία και την πρακτική*, ενότητα 6.1. ΕΜΠ, Αθήνα.
4. Αραβαντινός, Α. (1972). *Στοιχεία Πολεοδομίας (λειτουργία οικισμού – πολεοδομικά μελέται)*. Αθήνα.
5. Αραβαντινός, Α. (2007). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*. Αθήνα: Συμμετρία.
6. Ardagh, J. (1977). *The New France: A society in transition 1945 – 1977*. Penguin Books, Harmondworth.
7. Coppolani, J. (1959). *Le Réseau Urbain de la France*. Les Éditions Ouvrières, Paris.
8. Delmas, C. (1963). *L'Aménagement du Territoire*. Collection Que Sais-je?, Presses Universitaires de France, Paris.
9. Dollfus, O. (1970). *L'Espace Géographique*. Presses Universitaires de France, Paris.
10. European Commission (1997). *The European Union Compendium of Spatial Planning Systems and Policies*. Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg.
11. European Commission (1999). *European Spatial Development Perspective: Towards balanced and sustainable development of the territory of the European Union*. Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg.
12. European Commission (2006). *Governance of Territorial and Urban Policies from EU to Local Level, Final Report, ESPON Project 2.3.2*.
13. ΕΣΠΕΡΙΔΑ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 2023.
14. Γεμεντζή, G. (2022). *Restructuring Lokal-Level Spatial Planning in Greece Amid the Recession and Recovery Period: Trends and Challenges*. Planning Practice and Research, σ. 3.
15. Γουργιώτης, Ανέστης. *Ο χωροταξικός σχεδιασμός προϋπόθεση για την ανάπτυξη της χώρας*.
16. Guichard, O. (1965). *Aménager la France*. Laffont – Gonthier, Paris.
17. Κλαμπατσέα, Ε.Σ. (2012). *Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα*.
18. Κοκκώσης, Χ. & Τσάρτας, Π. (2001). *Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον*. Αθήνα: Κριτική.
19. Κοκκώσης, Χ., & συν. (2006). *Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης*. Αειχώρος 5(1): 58-91.
20. Μέλισσας, Δ. (2010). *Οι χρήσεις γης το πολεοδομικό σχέδιο και η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου*, σ. 248.
21. Μέλισσας, Δ. (2019). *Το τοπικό χωρικό σχέδιο και το ειδικό χωρικό σχέδιο*, σ. 250.
22. Μέλισσας, Δημήτρης. *Η κυριαρχία του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου ως πολυεργαλείο του σχεδιασμού*.

23. Οικονόμου, Δ. (2009). *Αποτίμηση του ν. 1337/1983, 25 χρόνια μετά*. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
24. Sibieude, Th. (1996). *De l' aménagement du territoire* στο *Le Monde des Villes*, σ. 391-403.
25. ΥΠΕΧΩΔΕ (2007). *Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης*.
26. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών (2007). *Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς 2007-2013*.
27. Wassenhoven, L. (1980). *The Settlement System and Socio-economic Formation: The case of Greece*. Διδακτορική διατριβή, Πανεπιστήμιο του Λονδίνου.
28. Ζήφου, Μ. (2012). *Η πολιτική σχεδιασμού του χώρου στην Ελλάδα στη συγκυρία της κρίσης*.

## **ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ**

ΣτΕ 2077/2017 που επικαλείται τη ΣτΕ 3500/2009. Πρόκειται για αναθεώρηση των χρήσεων του ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Νεάπολης του Δήμου Μονεμβασιάς με την οποία επιχειρείτο να διορθωθούν οι αστοχίες της προηγούμενης πολεοδομικής μελέτης που δεν είχε λάβει υπόψη τις ρυθμίσεις του ΓΠΣ με συνέπεια να βλάπτεται το δημόσιο συμφέρον. Χαρακτηριστικά αναφέρεται στην απόφαση ότι επιβαρύνετο χωρίς να υπάρχει κάποιος ιδιαίτερος πολεοδομικός λόγος η περιοχή του κέντρου με την ίδρυση και λειτουργία βιοτεχνία χαμηλής όχλησης και του χονδρικού εμπορίου δημιουργούνταν ανυπερβλήτα προβλήματα στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.

ΣτΕ 914/2017. Πρόκειται για την αναδιάταξη των χρήσεων γης στο χώρο εκατέρωθεν του οδικού άξονα της Λεωφόρου Κηφισίας που διαπερνά το Δήμο Αμαρουσίου.

## **ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

### **ΝΟΜΟΙ -ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ**

- 1.Ν.Δ 17-//1923 ( ΦΕΚ Α' 228 1923): «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους.»
- 2.Β.Δ 15.6/2.7.1968 β.δ. (Δ'111)της 15 Ιουνίου/2 Ιουλίου 1968 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των σερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»
- 3.Ν.Δ. 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ 124/9.6.1973 'Α).

- 4.Ψήφισμα IB' Της 9.6.1975 «Περί Ψηφίσεως και θέσεως εις ισχύν του νέου Συντάγματος της χώρας» (ΦΕΚ 40/9.6.1975 'Α).
- 5.Ν.Δ. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 131/22.6.1976 'Α).
- 6.Ν 947/1979 της 13/26.7.1979«Περί οικιστικών περιοχών».(Α' 169)
7. Ν.1126/1981 «Περί κυρώσεως της εις Παρισίους την 23ην Νοεμβρίου 1972 υπογραφείσης Διεθνούς Συμβάσεως δια την προστασίαν της Παγκοσμίου Πολιτιστικής και Φυσικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 32/10.2.1981 'Α).
- 8.Ν.1127/1981 «Περί κυρώσεως της εις Λονδίνον την 6η Μαΐου 1969 υπογραφείσης Ευρωπαϊκής Συμβάσεως δια την προστασίαν της Αρχαιολογικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 32/10.2.1981 Α).
- 9.Ν.1337/1983 « Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»(Α' 33).»
- 10.Ν.1577/1985 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», (ΦΕΚ Α' 210/18.12.1985 ).
- 11.Ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος.» (Α' 160).
12. Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας»(ΦΕΚ 124/13.6.1997 'Α).
- 13.Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207/7.10.1999 'Α).
- 14.Ν.3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς»( ΦΕΚ 153/28.6.2002 'Α).).
- 15.Ν.3044/2002 « Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητος Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων» (Α' 197)
- 16.Ν.3889/2010 «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.»(Α' 182)
- 18.μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη.» (ΦΕΚ Α 142/28.6.2014)

19.N 4447/2016 « Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» ( Α' 241/23.12.2016)

20.N.4759/2020«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.» (Α'245/9.12.2020)

21.N.4858/2021(ΦΕΚ Α' 220)« Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς»

22.N.4915./2022 «Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Καταπολέμησης της Διαφθοράς, διατάξεις για θέματα ανθρώπινου δυναμικού και Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομοθετικό πλαίσιο εκπαίδευσης των σπουδαστών/σπουδαστριών της Εθνικής Σχολής Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης για την ένταξη στον κλάδο Π.Ε. Επιτελικών Στελεχών, διατάξεις για την ολοκλήρωση της μεταφοράς των δασικών υπηρεσιών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διατάξεις για την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», Εθνική Σύμβαση Ομογενών και άλλες επείγουσες διατάξεις»(ΦΕΚ Α' 63/24.03.2022)