



# ΑΣΙ Χώρος

Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης

2016

25



Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

---

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

---

Διεύθυνση:  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ  
Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ  
<http://www.aeihoros.gr>, e-mail: [aeihoros@prd.uth.gr](mailto:aeihoros@prd.uth.gr)  
τηλ.: 24210 – 74486

---

Επιμέλεια έκδοσης: Εύη Κολοβού  
Λαγού: Παναγιώτης Μανέτος  
Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος

<b>Βουλβούλη, Α.</b>	<b>4</b>
Τόπος, Χώρος, Περιβάλλον: Η περίπτωση της μετεγκατάστασης/χωροθέτησης του εργοστασίου της ΔΕΗ στη Λέσβο.	
<b>Ζαμάνη, Α., Λαλένης, Κ., Παπουτσόγλου, Γ., Οικονόμου, Δ.</b>	<b>20</b>
Διαδικασίες παραγωγής, απογραφή και διερεύνηση Οικισμών Ιδιωτικής Πολεοδόμησης	
<b>Γαβαλάς, Β., Παυλογεωργάτος, Γ.</b>	<b>52</b>
Ο πληθυσμός των ακριτικών νησιών του Αρχιπελάγους: 1971-2011 μια τεσσαρακονταετία δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης	
<b>Αρβανιτίδης, Π., Νασιώκα, Θ.</b>	<b>82</b>
Το τσελιγκάτο ως θεσμός διακυβέρνησης των βοσκοτόπων: Μελέτη περίπτωσης	
<b>Σταμπουλής Γ., Νάκου Π.</b>	<b>105</b>
Προς ένα συνεταιριστικό μέλλον: μαθαίνοντας από το Mondragon	
<b>Χάρδας, Α., Σκαμνάκης, Χ.</b>	<b>124</b>
Η κοινωνική πολιτική των ελληνικών Δήμων σε περίοδο οικονομικής κρίσης: Κρατική 'αυτόνομη εμπέδωση' υπηρεσιών κοινωνικής πολιτικής σε τοπικό επίπεδο	

## **Διαδικασίες παραγωγής, απογραφή και διερεύνηση Οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης**

### **Αλεξάνδρα Ζαμάνη**

*Δρ. Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας*

### **Κωνσταντίνος Δαλένης**

*Αναπληρωτής Καθηγητής, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας*

### **Γιώργος Παπουτσόγλου**

*Ερευνητής, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο*

### **Δημήτρης Οικονόμου**

*Καθηγητής, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας*

### **Περίληψη**

Η ιδιωτική πρωτοβουλία στην πολεοδόμηση και ειδικότερα των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), διευρύνει το πλαίσιο συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στη πολεοδόμηση ενώ παράλληλα εισάγει νέα πρότυπα ως προς το «κατοικείν». Κύριο θέμα του άρθρου αποτελεί η ανάλυση των αποτελεσμάτων έρευνας απογραφής των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης, η οποία έλαβε χώρα στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας, και Κλιματικής Αλλαγής και είχε ως στόχο την αξιολόγηση του θεσμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης στην Ελλάδα. Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν, αφορούσαν στην γεωγραφική θέση, στην έκταση, στον προβλεπόμενο πληθυσμό, στη χρήση, στην τυπολογία, στους χρόνους απόκτησης των εγκρίσεων και στην καταγραφή των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι οικισμοί κατά τη διαδικασία παραγωγής τους. Τα στοιχεία καταχωρήθηκαν σε ενιαία βάση δεδομένων ώστε να είναι δυνατή η επεξεργασία τους, ενώ παράλληλα χρησιμοποιήθηκε Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών ώστε να είναι δυνατή η γεωγραφική τους αποτύπωση και η παραγωγή των απαραίτητων θεματικών χαρτών. Έναυσμα εκκίνησης της έρευνας

αποτελέσαν οι σημαντικές δυνατότητες εισαγωγής νέων μεθόδων στη παραγωγή κατοικίας που παρέχει ο μηχανισμός ιδιωτικής πολεοδόμησης, ο οποίος θεωρείται ότι μπορεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, να αποτελέσει ένα χρήσιμο εργαλείο, τόσο για τη βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, όσο και για τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης.

### **Λέξεις κλειδιά**

πολεοδομικός σχεδιασμός, οργανωμένη δόμηση, ιδιωτική πολεοδόμηση, Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), οικιστικά συγκροτήματα, οικιστικό περιβάλλον, παραγωγή κατοικίας

## ***Settlements of private urbanization in Greece: processes of production, inventory, and analysis on processes and function***

### **Abstract**

*The notion of private urbanization in areas that have been characterised as Areas of Specially Regulated Urbanization broadens the context of participation of private sector in urban planning while introducing better standards in housing production. This article seeks to present an evaluation of the institution of private urbanization, by analysing the outcomes of a census of the settlements produced by private initiative, which took place under the auspices of the Ministry of the Environment, Energy, and Climate Change of Greece. The collected data concerns the number, the geographical distribution, the size, the urban typology, the land use, the required time periods and the bureaucratic impediments for the acquisition of the necessary official approvals and the production process of the settlements. Data collected through the census was statistically elaborated and a Geographic Information System was used for the production of the necessary thematic maps. An incentive for the research was the potential for introduction of significant new methods in housing production by the mechanism of private urbanization, which is considered as a useful tool, capable, under certain conditions, of improving the quality of urban environment and to restrict urban sprawl.*

### **Keywords**

*active urban planning, private urbanization, areas of specially regulated urbanization, residential settlements, urban environment, housing production*

## 1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η πολεοδομικά οργανωμένη κατοικία αποκτά μια χαρακτηριστική έκφραση της με την οργανωμένη δόμηση. (Αραβαντινός, 1997) Με το σύστημα της οργανωμένης δόμησης ανεγείρονται, βάσει ενιαίου σχεδιασμού, οικιστικά συγκροτήματα εξοπλισμένα με έργα υποδομής, με κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις. Η οργανωμένη δόμηση, αν και εφαρμόζεται ευρέως σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, δεν έχει βρει μέχρι τώρα αντίστοιχο πεδίο εφαρμογής στην Ελλάδα όπου κύριος τρόπος παραγωγής κατοικίας είναι η μεμονωμένη (ατομική) δόμηση, με κανονιστικούς όρους δόμησης. Η εμπειρία από την πολύχρονη εφαρμογή της έχει δείξει ότι με το σύστημα αυτό ενθαρρύνεται η κατάτμηση της γης σε μικρού μεγέθους ιδιοκτησίες –μεταξύ άλλων και λόγω μικρότερων αναλογικά εισφορών σε γη και χρήμα στις Πράξεις Εφαρμογής- και εμποδίζεται η πληρέστερη πολεοδομική διαμόρφωση των περιοχών, καθώς η ατομική δόμηση δεν εμπεριέχει κανένα τρόπο συντονισμού των ενεργειών που αφορούν στα γειτνιάζοντα ακίνητα, στους κοινόχρηστους χώρους και στα έργα υποδομής εντός και εκτός Οικοδομικού Τετραγώνου. (Χριστοφιλόπουλος, 1997: 176). Αποτελέσματα της εφαρμογής της ατομικής δόμησης είναι επίσης, μεταξύ άλλων, η αδυναμία ικανοποιητικής κάλυψης του οικιστικού χώρου με βασικές υποδομές (π.χ. δίκτυα αποχέτευσης, κοινής ωφέλειας, μεταφορών) και με κοινόχρηστους χώρους, όπως φαίνεται στο μεγαλύτερο ποσοστό των Ελληνικών αστικών περιοχών.

Ιστορικά, η πρώτη προσπάθεια του κράτους για την διαμόρφωση νομικού πλαισίου για την πολεοδόμηση μέσω της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, έγινε με την ισχύ του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923, το οποίο έδινε τη δυνατότητα σύνταξης ρυμοτομικών σχεδίων σε ιδιώτες. Στη πράξη συντάσσονταν υποτυπώδη σχέδια, συνήθως για αγροτικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης, τις οποίες ιδιώτες εργολάβοι οικοπεδοποιούσαν και διέθεταν προς πώληση κυρίως σε πολίτες οικονομικά χαμηλών εισοδημάτων για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών. (Lalenis, 2008). Στη συνέχεια, η πολιτεία υπό τις έντονες κοινωνικές πιέσεις των πολιτών αυτών, προχωρούσε στην ένταξη των νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης, με την εφαρμογή εκ των ενόντων, μιας διορθωτικής ρυμοτομίας για την κάλυψη των ανεπαρκειών κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, της ανεπάρκειας του οδικού δικτύου, και της προβληματικής ρυμοτόμησης. (Φιλίππιδης, 2005).

Στη χρονική περίοδο από το 1920 έως το 1960 η ανωτέρω τακτική παραγωγής αστικού χώρου ήταν η πιο διαδεδομένη. Την ίδια χρονική περίοδο το κράτος ενθάρρυνε τη δημιουργία σχεδιασμένων προαστίων. Οι πιο γνωστοί οικισμοί που δημιουργήθηκαν μέσω αυτού του μηχανισμού, στα πρότυπα των κηπουπόλεων, είναι της Εκάλης (1923), του Ψυχικού (1923), της Ηλιούπολης (1925) και της Φιλοθέης (1931).

Τις επόμενες δεκαετίες και ιδιαίτερα μετά το 1960, όπου και εμφανίζεται το φαινόμενο της μεγάλης αστικοποίησης, η οργανωμένη δόμηση μόνιμης κατοικίας είχε σχεδόν αποκλειστικά περιοριστεί σε δημόσιους φορείς κοινωνικής πολιτικής με κυριότερο τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), και δευτερευόντως την Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και την Εθνοκτηματική Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ). Η αντίστοιχη οργανωμένη δόμηση από ιδιωτικούς φορείς περιοριζόταν σε ελάχιστους ιδιωτικούς οικισμούς βιομηχανικών συγκροτημάτων όπως τα Άσπρα Σπίτια στη Βοιωτία. (Αραβαντινός, 1997: 319).

Ο επαναπροσδιορισμός της σχέσης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην οικιστική ανάπτυξη, γίνεται αρχικά με το νόμο 2508/97 και την εισαγωγή του θεσμού των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) και συνεχίζεται με το νόμο 4280/2014 ο οποίος εισάγει το θεσμό των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ). Οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) αποτελούν το κύριο θέμα της παρούσας έρευνας και αναλύονται διεξοδικά στις επόμενες ενότητες.

## **2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ**

Η ιδιωτική πρωτοβουλία στην πολεοδόμηση, αρχίζει να ενδυναμώνεται μέσω μιας σχετικά πρόσφατης εξέλιξης της πολεοδομικής νομοθεσίας. Η εξέλιξη αφορά αρχικά στο νόμο 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας κλπ.» και στη συνέχεια στον πρόσφατο νόμο 4280/2014 «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών. Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις», οι οποίοι αποτελούν το νομικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού μικρής κλίμακας και συμπληρώνουν / τροποποιούν τον νόμο 1337/83 «Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων κλπ.».

Το άρθρο 24 του ν.2508/97, αντικαθιστώντας τον νόμο 1947/91 περί «πολεοδόμησης περιοχών άνω των 100 στρεμμάτων», εισαγάγει το θεσμό των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) και με τον τρόπο αυτό διευρύνει το πλαίσιο συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στη πολεοδόμηση. Στο θεσμό ενσωματώνονται και οι παλαιοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί στους οποίους δόθηκε ένα χρονικό διάστημα μετάβασης προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του νέου θεσμικού πλαισίου.

Ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) ορίζεται η εδαφική ενιαία έκταση ελάχιστης επιφάνειας πενήντα (50) στρεμμάτων, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, η οποία περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..



Ο καθορισμός μιας έκτασης ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. γίνεται προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, με εξαίρεση τις χρήσεις της οχλούσας βιομηχανίας – βιοτεχνίας, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας.

Ακόμη, ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. είναι δυνατός και πριν την έγκριση Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. *Απαραίτητη προϋπόθεση*, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 24 του ν.2508/97, είναι η προηγούμενη *σύνταξη και έγκριση μελετών Γενικών Κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης*. Οι μελέτες Γενικών Κατευθύνσεων εγκρίνονταν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και κάλυπταν τουλάχιστον το χωρικό επίπεδο ενός νομού.

Επίσης, στο νόμο συμπεριλήφθησαν και προϋπάρχουσες εγκεκριμένες, σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 29 του ν. 1337/1983, περιπτώσεις Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου<sup>1</sup> (Ζ.Ο.Ε). Οι Ζ.Ο.Ε ως γνωστό, αποτελούν εργαλείο χωροταξικού σχεδιασμού που αποβλέπει στον οικιστικό έλεγχο ορισμένων ζωνών σε περιοχές εκτός σχεδίων, και στον έλεγχο των χρήσεων γης σ' αυτές. Μία κατηγορία των ζωνών αυτών, οι Ζ.Ο.Ε προστασίας, αποτρέπουν την οικοδομική δραστηριότητα και δεν μπορούν να αποδοθούν στην οικιστική ανάπτυξη. Συνεπώς, οι Ζ.Ο.Ε. προστασίας δεν μπορούν να ενταχθούν σε Π.Ε.Ρ.ΠΟ. (Μέλισσας, 2010: 263,264). Αντίθετα, οι Ζ.Ο.Ε που ενσωματώθηκαν στον μηχανισμό των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. αποτελούν περιιαστικές Ζ.Ο.Ε στις οποίες επιτρέπονταν η προσθήκη χρήσης «οικιστικών προγραμμάτων οικοδομικών συνεταιρισμών προϋπαρχόντων του π.δ.»<sup>2</sup> με την αιτιολογία ότι αφορά σε χρήση συναφή προς τις ήδη επιτρεπόμενες στην ίδια περιοχή, ενόψει και του κανόνα ότι η χρήση κατοικίας είναι καταρχήν απόλυτα συμβατή με τη φύση της περιιαστικής ΖΟΕ, αρκεί ασφαλώς να γίνεται με βάση τους κατάλληλους όρους και περιορισμούς (όπως απαγόρευση κατάτμησης, υψηλές αρτιότητες κλπ.) (Μέλισσας, 2010: 285)

Ο πρόσφατος νόμος 4280/2014 εντάσσει τις χαρακτηρισμένες Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), στο νέο θεσμό των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ένα από τα θετικά στοιχεία του νόμου 2508/1997, το οποίο συνεχίζεται και ενισχύεται στον υφιστάμενο νόμο 4280/2014, είναι ότι προβλέπει ότι η ιδιωτική πολεοδόμηση ρυθμίζεται μέσω του χωροταξικού σχεδιασμού -σύνδεση ανύπαρκτη στο προηγούμενο θεσμικό πλαίσιο. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον Ν 2508/1997, απαραίτητη προϋπόθεση για το χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ.

1 Στην παράγραφο 2 του άρθρου 9 του Ν. 3044/02 (ΦΕΚ 197 Α/27-08-2002) αναφέρεται ότι: Στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 μετά τη λέξη «Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» προστίθενται τα εξής: «ή στα όρια Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. εγκεκριμένων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 29 του ν. 1337/1983.»

2 ΠΕ 15/2001

αποτελούσε είτε η πρόβλεψή της σε περιοχή εντός των ορίων εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., είτε στα σχέδια των Γενικών Κατευθύνσεων. Η Π.Ε.Ρ.Π.Ο. θα μπορούσε να είναι συγκεκριμένων ορίων και θέσης, εφόσον αυτά θα είχαν ήδη εντοπιστεί και συμφωνηθεί από τους ενδιαφερόμενους και η διαδικασία δημιουργίας της συγκεκριμένης Π.Ε.Ρ.Π.Ο. θα είχε ήδη αρχίσει. Σε διαφορετική περίπτωση, μια ευρύτερη περιοχή μπορεί να είναι χαρακτηρισμένη στο Γ.Π.Σ. ενός δήμου ως «περιοχή αναζήτησης / δυνατότητας δημιουργίας Π.Ε.Ρ.Π.Ο.», με ανώτατα όρια ή ποσοστό έκτασης που θα μπορούσαν να καλυφθούν με Π.Ε.Ρ.Π.Ο. στο σύνολο της περιοχής αναζήτησης. Αντίστοιχα, σύμφωνα με το νόμο 4280/2014, απαραίτητη προϋπόθεση για την ένταξη μιας περιοχής στο μηχανισμό των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδομίας (Π.Π.Α.Ι.Π.) αποτελεί είτε η πρόβλεψη, είτε ο χαρακτηρισμός της, ως περιοχή / πολεοδομική ενότητα επέκτασης, στα όρια εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4269/2014.

Ο μηχανισμός της ιδιωτικής πολεοδομίας μπορεί να αποτελέσει εργαλείο βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος. Αυτό συμβαίνει διότι οι όροι δόμησης που ισχύουν για την ιδιωτική πολεοδόμηση παράγουν, στην πλειοψηφία τους, πολύ καλύτερο και οργανωμένο οικιστικό περιβάλλον τόσο από την παραδοσιακή «κρατική» πολεοδόμηση όσο, προφανώς, και από την αυθαίρετη ιδιωτική πολεοδόμηση. (Οικονόμου & Πετράκος, 1999: 413 -446). Συγκεκριμένα, οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι στην Π.Ε.Ρ.Π.Ο., πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης ενώ ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης (ΣΔ) στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικά για περιοχές κατοικίας το 0,4. Αντίστοιχα στην παραδοσιακή «κρατική» πολεοδόμηση το πολεοδομικό σχέδιο περιορίζεται στην θεσμική οριοθέτηση νέου πολεοδομικού χώρου με κατασκευή περιορισμένων υποδομών και, πλην ελαχίστων εξαιρέσεων, χωρίς κατασκευή κατοικιών και άλλων κτισμάτων. Παράλληλα δεν υπάρχει δέσμευση για το ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, ενώ σε πολλούς οικισμούς ο Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) ανέρχεται σε 0,8 και σε ειδικές περιπτώσεις χρήσεων γης φθάνει έως και 1,4. Για την πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και γενικότερα των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδομίας (Π.Π.Α.Ι.Π.), απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ενώ το χρονικό διάστημα μεταξύ της βεβαίωσης αυτής, και της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο της τριετίας. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των ιδιωτών / ιδιοκτητών γης και με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Μετά τη υλοποίηση των έργων διαμόρφωσης του χώρου και των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από

την πολεοδομική μελέτη, σύμφωνα με το νόμο 4280/2014, απαιτείται η πιστοποίηση της ολοκλήρωσής τους μέσω της έκδοσης απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για τις περιπτώσεις των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), στις οποίες εστιάζεται η παρούσα έρευνα, η πιστοποίηση της ολοκλήρωσης των έργων γινόταν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Οι προαναφερόμενες διαπιστωτικές αποφάσεις οφείλουν να αναφέρονται στα συμβόλαια μεταβίβασης, ενώ στους παραβάτες, επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου. Η παραπάνω διαδικασία (Σχήμα 1) αποτελεί μια επιπλέον βελτίωση του μηχανισμού ιδιωτικής πολεοδομησης καθώς διασφαλίζει την υποχρεωτική ολοκλήρωση των έργων υποδομής πριν από την εμπορική εκμετάλλευση της έκτασης, δηλαδή πριν την μεταβίβαση της κυριότητας των οικοπέδων και των κτισμάτων στους δικαιούχους.

**Σχήμα 1.** Διαδικασίες ιδιωτικής πολεοδομησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2508/97



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Ο θεσμός αυτός δίνει τη δυνατότητα σε ιδιωτικούς φορείς να εκκινήσουν διαδικασίες δημιουργίας οικιστικού χώρου χωρίς να έχουν κατ' ανάγκην καθεστώς οικοδομικού συνεταιρισμού, γεγονός που δίνει πολύ μεγαλύτερη ευελιξία στη διαδικασία και επιτρέπει την είσοδο του σχετικά μεγαλύτερου κεφαλαίου στην πολεοδόμηση. Η πρωτοβουλία της πολεοδόμησης πλέον δίδεται επισήμως στους ιδιώτες ενώ το κράτος συνεχίζει να έχει τον επικυρωτικό ρόλο που είχε πάντα. (Οικονόμου, 1997: 113-121)

Μέχρι σήμερα δεν υπάρχει σαφής εικόνα για τους οικισμούς που έχουν αναπτυχθεί στην Ελλάδα μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Η έλλειψη αυτή, αποτέλεσε το έναυσμα ώστε να πραγματοποιηθεί έρευνα απογραφής των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης, προκειμένου να καταγραφεί ο αριθμός τους, το μέγεθός τους, η χωροθέτησή τους, τα χαρακτηριστικά τους, να κατανοηθεί η τυπολογία τους, και τα ενδεχόμενα προβλήματα που αντιμετωπίζουν κατά τη διαδικασία παραγωγής και λειτουργίας τους, με στόχο τη δυνατότητα αξιολόγησης του θεσμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης στη χώρα μας.

### **3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ**

Η έρευνα έλαβε χώρα στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.) που είναι ο αρμόδιος κρατικός φορέας επικύρωσης των κύριων φάσεων του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Ως μέθοδος της έρευνας επιλέχθηκε η κατ' αρχήν καταγραφή από μηδενική βάση των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης, η καταχώρησή τους σε ενιαία βάση δεδομένων, η επεξεργασία τους με σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών και η παραγωγή απαραίτητων θεματικών χαρτών. Η έρευνα διήρκεσε δεκαεννέα (19) μήνες, από το Ιούνιο του 2009 έως τον Ιανουάριο του 2011, και για την απογραφή των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης πηγές αποτέλεσαν τα σχετικά αρχεία και οι μελέτες του Υπουργείου καθώς και η διεξαγωγή προσωπικών συνεντεύξεων με τους αρμόδιους από την πολιτεία χειριστές των διαφόρων φάσεων ελέγχου των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Συγκεκριμένα, καταγράφηκαν οι οικισμοί ιδιωτικής πολεοδόμησης, έτσι όπως προέκυψαν από τις εγκεκριμένες μελέτες Γενικών Κατευθύνσεων που εκπονήθηκαν σε ένδεκα (11) νομούς της Ελλάδας, στους οποίους μέχρι και το τέλος της έρευνας συγκεντρώνονταν σχεδόν το σύνολο των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. της χώρας. Αναλυτικά, τα σχέδια γενικών κατευθύνσεων εκπονήθηκαν στους νομούς Αιτωλοακαρνανίας (ΦΕΚ1027 Δ/5-12-2001), Μαγνησίας (ΦΕΚ 1038 Δ/13-12-2001), Φθιώτιδας (ΦΕΚ 1044/14-12-2001), Πρέβεζας (ΦΕΚ 1043 Δ/14-12-2001), Ροδόπης (ΑΑΠ 686 /8-8-2002), Ρεθύμνου (ΑΑΠ 1003/15-11-2002), Εύβοιας (ΦΕΚ 1370 Δ/16-12-2003), Χανίων (ΑΑΠ 42/6-10-2006),

Ηρακλείου (ΑΑΠ 405/6-9-2007), Αργολίδας (ΑΑΠ 541/13-12-2007) και Λασιθίου (ΑΑΠ 284/10-7-2008).

Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν, αφορούσαν στην γεωγραφική θέση των οικισμών, στην έκτασή τους, στον προβλεπόμενο πληθυσμό τους, στη χρήση τους, στην πολεοδομική τους τυπολογία και στην φάση στην οποία βρίσκονταν κατά την περίοδο της έρευνας. Τα στοιχεία καταχωρήθηκαν σε ενιαία βάση δεδομένων ώστε να είναι δυνατή η επεξεργασία τους, ενώ παράλληλα αναπτύχθηκε και σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών ώστε να είναι δυνατή η γεωγραφική τους αποτύπωση και η παραγωγή των απαραίτητων θεματικών χαρτών.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της έρευνας ήταν, ότι στο αρμόδιο Υπουργείο δεν έχει αναπτυχθεί κάποιο μητρώο καταγραφής και παρακολούθησης των οικισμών που δημιουργούνται μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Για να ξεπεραστεί το πρόβλημα της αποσπασματικής πληροφορίας, η συλλογή των στοιχείων έγινε από μηδενική βάση, καταγράφοντας τις τρέχουσες περιπτώσεις από πληροφορίες από τους αρμόδιους χειριστές, τις παλαιότερες από τα αρχεία του Υπουργείου, και τις απογραφές που πραγματοποιήθηκαν κατά την εκπόνηση των σχεδίων Γενικών Κατευθύνσεων οι οποίες απαιτούσαν πλέον επικαιροποίηση.

Ένα δεύτερο, επίσης σημαντικό πρόβλημα που εντοπίστηκε κατά τη διάρκεια της έρευνας είναι η ελλιπής συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων, για την ιδιωτική πολεοδόμηση, κρατικών φορέων στην παρακολούθηση της υλοποίησης των οικισμών. Μέχρι και τη θέσπιση του νόμου 2508/1997, ο οποίος καθορίζει την έκδοση βεβαίωσης ολοκλήρωσης των έργων υποδομής των οικισμών από το Υπουργείο, η πιστοποίηση της υλοποίησης των κοινόχρηστων έργων γινόταν από τις αρμόδιες υπηρεσίες των Νομαρχιών. Όμως, όπως διαπιστώθηκε δεν υπήρχε ενημέρωση από τις Νομαρχίες προς το Υπουργείο ούτε για την πορεία των έργων υποδομής, ούτε για την ολοκλήρωσή τους, μετά την έκδοση των σχετικών βεβαιώσεων. Γεγονός, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα το Υπουργείο, να μην έχει γνώση για την πορεία και τον βαθμό υλοποίησης των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης, μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

Βάσει των παραπάνω, διαπιστώνεται ότι στο Υπουργείο υπάρχει έλλειμμα στη συνολική παρακολούθηση και εποπτεία των υπό έρευνα οικισμών, κάτι που δημιουργεί προβλήματα στη γενικότερη διαχείριση και αντιμετώπιση των θεμάτων που αφορούν στην ορθή και ευέλικτη λειτουργία του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Ακολουθεί η ανάλυση των αποτελεσμάτων της έρευνας τόσο για το σύνολο της χώρας όσο και για κάθε νομό για τον οποίο εκπονήθηκε σχέδιο γενικών κατευθύνσεων.

#### 4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ

Στον Πίνακα 1 και στον Χάρτη 1 που ακολουθούν παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα της έρευνας απογραφής των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης.

**Πίνακας 1.** Οικισμοί Ιδιωτικής Πολεοδόμησης Π.Ε.Ρ.Π.Ο., Οικοδομικών Συνεταιρισμών και παλαιών Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων

Νομός	Αρ.	Έκταση (στρ.)	Προβλ. αρ. κατοίκων	Βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/97(α' φάση)		Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης	
				Αρ.	Έκταση (στρ.)	Αρ.	Έκταση (στρ.)
<i>Νομός Εύβοιας</i>							
Σύνολο ΟΣ	23	28.134,00	84.441	11	11.774,00	11	11.774,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	25	11.344,67	35.281	19	7.901,49	16	7.248,69
Γενικό Σύνολο	48	39.478,67	119.722	30	19.675,49	27	19022.69
<i>Νομός Φθιώτιδας</i>							
Σύνολο ΟΣ	7	7.002,00	24.507	5	992,00	5	992,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	6	1.134,00	4.731	3	593,00	2	375,00
Γενικό Σύνολο	13	8.136,00	29.238	8	1.585,00	7	1.367,00
<i>Νομός Αργολίδας</i>							
Σύνολο ΟΣ	14	11.908,00	41.814	5	1.711,00	5	1.711,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	6	715,93	2.476	2	482,00	2	482,00
Γενικό Σύνολο	21	12.893,33	45.790	8	2.462,40	8	2.462,40
<i>Νομός Μαγνησίας</i>							
Σύνολο ΟΣ	1	52,00	182	1	52,00	1	52,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	3	297,00	1.040	1	141,00	0	0,00
Γενικό Σύνολο	4	349,00	1.222	2	193,00	1	52,00
<i>Νομός Πρέβεζας</i>							
Σύνολο ΟΣ	1	64,00	210	1	64,00	1	64,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	7	1.356,02	5.931	5	1.076,02	5	1.076,02
Γενικό Σύνολο	8	1.420,02	6.141	6	1.140,02	6	1140.02
<i>Νομός Αιτωλοακαρνανίας</i>							
Σύνολο ΟΣ	2	199,00	518	2	199,00	2	199,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	6	1.351,75	5.063	1	57,05	1	57,05
Γενικό Σύνολο	8	1.550,75	5.581	3	256,05	3	256,05

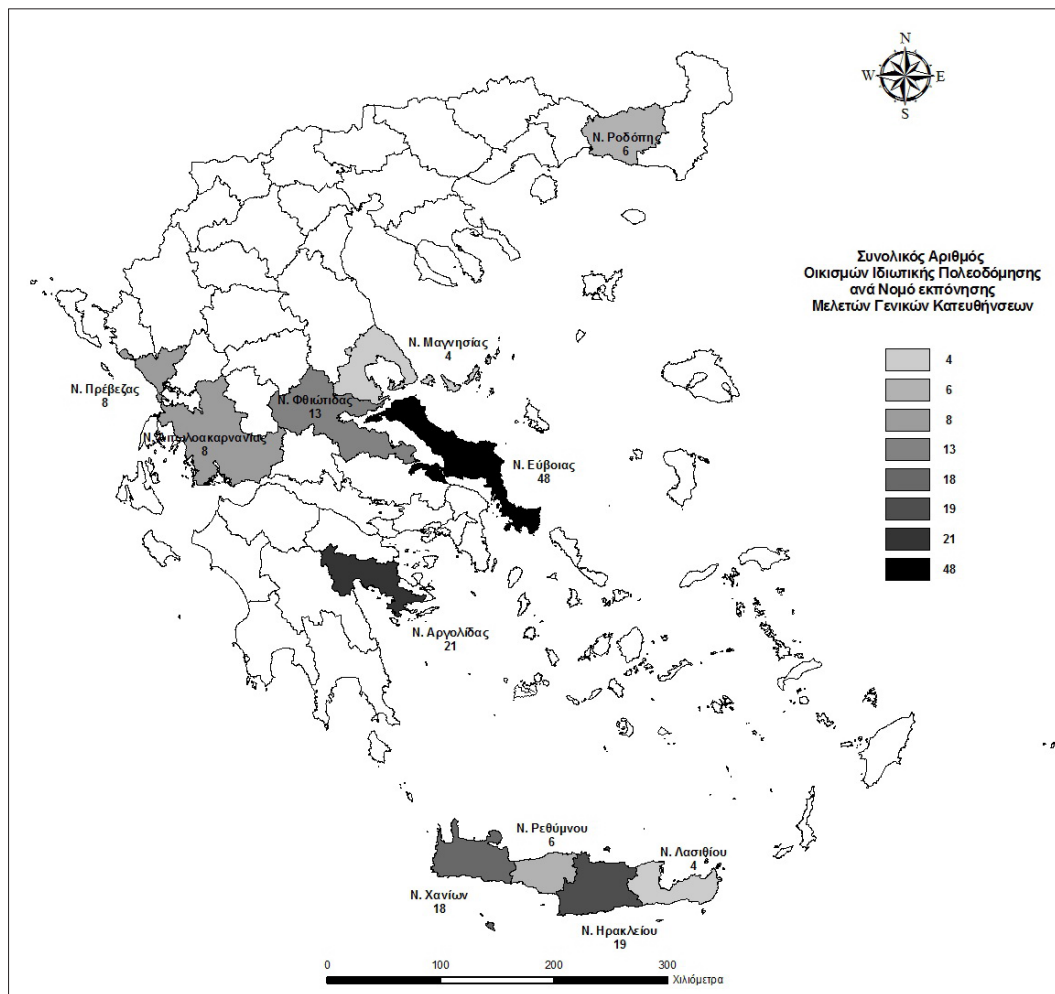
<i>Νομός Ροδόπης</i>							
Σύνολο ΟΣ	1	31,00	109	1	31,00	1	31,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	5	279,00	939	2	111,00	1	70,00
Γενικό Σύνολο	6	310,00	1.048	3	142,00	2	101,00
<i>Νομός Ηρακλείου</i>							
Σύνολο ΟΣ	3	764,00	2.305	3	764,00	3	764,00
Σύνολο ΙΠ	1	162,26	480	1	162,26	1	162,26
Σύνολο Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	15	2.875,74	9.286	5	1.416,39	4	1.245,00
Γενικό Σύνολο	19	3.802,00	12.449	9	2.342,65	8	2.171,26
<i>Νομός Χανίων</i>							
Σύνολο ΟΣ	4	430,00	2.223	4	430,00	4	430,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	14	2.364,03	8.619	6	831,60	1	70,00
Γενικό Σύνολο	18	2.794,03	10.842	10	1.261,60	5	500,00
<i>Νομός Ρεθύμνου</i>							
Σύνολο ΟΣ	1	122,00	427	1	122,00	1	122,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	5	909,00	3.186	4	788,38	2	283,00
Γενικό Σύνολο	6	1.031,00	3.613	5	910,38	3	405,00
<i>Νομός Λασιθίου</i>							
Σύνολο ΙΠ	1	366,00	1.281	1	366,00	1	366,00
Σύνολο Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	3	1.641,96	4.895	0	0,00	0	0,00
Γενικό Σύνολο	4	2.007,96	6.176	1	366,00	1	366,00
<i>Γενικό Σύνολο</i>							
Σύνολο ΟΣ	57	48.706,00	156.736	34	16.139,00	34	16.139,00
Σύνολο ΙΠ	3	797,66	3.261	3	797,66	3	797,66
Σύνολο Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	95	24.269,10	81.447	48	13.397,94	34	10.906,76
Γενικό Σύνολο	155	73.772,76	241.444	85	30.334,60	71	27.843,42

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 1, οι περισσότεροι οικισμοί καταγράφηκαν στους νομούς Εύβοιας και Φθιώτιδας της Στερεάς Ελλάδας, σε όλους τους νομούς της Περιφέρειας Κρήτης, και στο νομό Αργολίδας της περιφέρειας Πελοποννήσου. Στο σύνολο των ένδεκα (11) Νομών καταγράφηκαν συνολικά 155 οικισμοί που αντιστοιχούν σε έκταση 73.772,76 στρέμματα και πληθυσμό 241.444 κατοίκους. Ο βαθμός υλοποίησης των καταγεγραμμένων οικισμών, που αποτελεί το ζητούμενο της όλης διαδικασίας είναι ελάχιστος έως και μηδαμινός. Ενδεικτικό είναι ότι από την ισχύ του ν. 2508/97 ως σήμερα, από το ΥΠΕΚΑ έχουν εκδοθεί μόνο δύο (2) βεβαιώσεις ολοκλήρωσης έργων υποδομής.

Αυτές εντοπίζονται στους νομούς Ρεθύμνου και Εύβοιας και απαιτήθηκαν τέσσερα (4) και εννέα (9) έτη αντίστοιχα. Από το σύνολο των οικισμών το 61,29% (95 περιπτώσεις) εντάσσονται στο θεσμό των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και η πλειονότητα των υπολοίπων (36,77%), αποτελούν παλαιούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

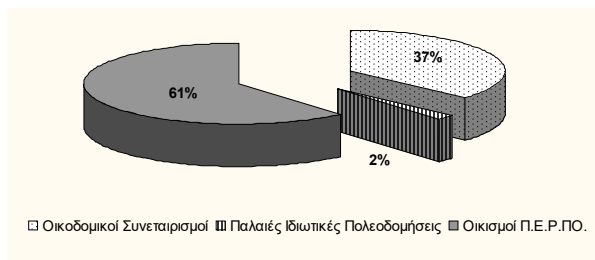
**Χάρτης 1:** Συνολικός Αριθμός Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων (Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και «παλαιών» Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων) ανά Νομό εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία



**Διάγραμμα 1.** Κατηγοριοποίηση Καταγεγραμμένων Οικισμών Ιδιωτικής Πολεοδομησης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

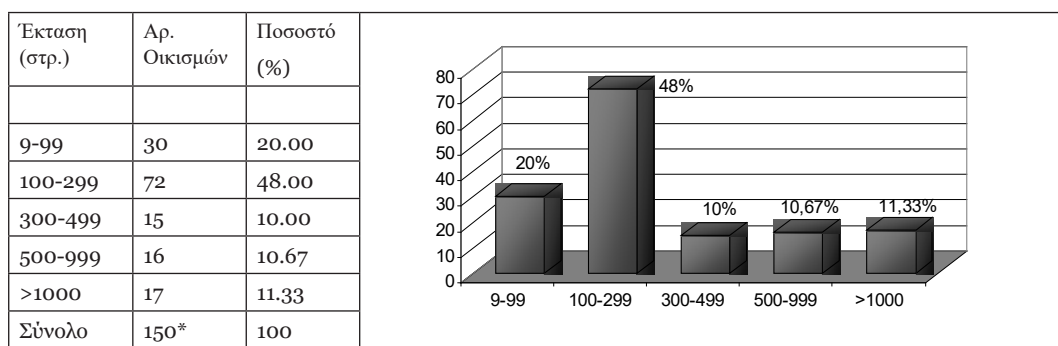
Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας (Πίνακας 2.6), η χρήση της πλειονότητας των οικισμών (89,68%) είναι η παραθεριστική κατοικία. Καταγράφηκαν 16 οικισμοί κύριας κατοικίας (10,32%), ενώ δεν εντοπίστηκε καμία περίπτωση άλλης χρήσης, παρά την παροχή δυνατότητας από το ισχύον νομικό πλαίσιο.

**Πίνακας 2.** Χρήση Οικισμών Ιδιωτικής Πολεοδομησης

Χρήση	Αρ. Οικισμών	Ποσοστό (%)
Παραθεριστική Κατοικία	139	89,68
Κύρια Κατοικία	16	10,32
Σύνολο	155	100

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

**Πίνακας 3/Διάγραμμα 2.** Έκταση Οικισμών Ιδιωτικής Πολεοδομησης (στρ.)



\* Για πέντε (5) οικισμούς δεν υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η έκταση των οικισμών (Πίνακας 3), επαρκεί για τη δημιουργία οικισμών υψηλών οικιστικών προδιαγραφών, καθώς σχεδόν το ήμισυ των οικισμών έχει έκταση από 100 έως 300 στρέμματα, ενώ παράλληλα έχει καταγραφεί σημαντικός αριθμός οικισμών (22%) εκτεταμένων εκτάσεων οι οποίες ξεπερνούν τα 500 στρέμματα.

#### **4.1 Χρονικό Διάστημα Έκδοσης Απαραίτητων Εγκρίσεων / Αδειοδοτήσεων**

Σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την ορθή λειτουργία και την αποτελεσματικότητα του μηχανισμού ιδιωτικής πολεοδόμησης αποτελεί το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την απόκτηση των απαραίτητων από την νομοθεσία εγκρίσεων / αδειοδοτήσεων.

Τα αποτελέσματα του χρονικού διαστήματος μετάβασης των καταγεγραμμένων περιπτώσεων από το στάδιο της έκδοσης βεβαίωσης οικιστικής καταλληλότητας έως την δημοσίευση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης στην εφημερίδα της Κυβέρνησης παρουσιάζονται στο διάγραμμα 3 του ακολουθεί.

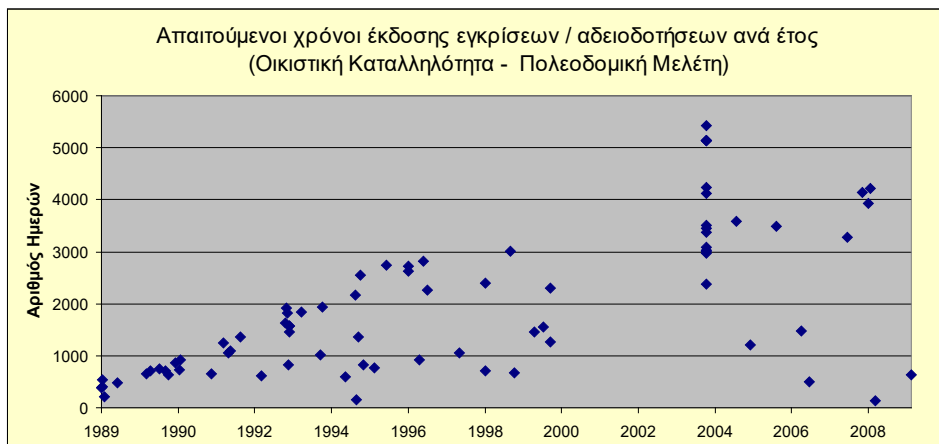
Σύμφωνα με τα στοιχεία του διαγράμματος 3, οι διαδικασίες απόκτησης των απαραίτητων εγκρίσεων / αδειοδοτήσεων για τη δημιουργία οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης είναι ιδιαίτερα χρονοβόρες καθώς ο μέσος χρόνος μετάβασης από το στάδιο της βεβαίωσης οικιστικής καταλληλότητας έως την δημοσίευση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης στην εφημερίδα της Κυβέρνησης είναι 1976,51 ημέρες (5,4 έτη). Ο μικρότερος χρόνος μετάβασης (min value) που καταγράφηκε είναι 142 ημέρες (4,7 μήνες) και ο περισσότερος (max value) 5.419 ημέρες (14,9 έτη). (Zamani, A., Lalenis, K., Οικονομου, D., 2012).

Επίσης αξιοσημείωτο είναι ότι στο διάγραμμα 3, εντοπίζεται ένα χρονικό διάστημα, από τις 07/04/2000 έως τις 29/08/2003 κατά το οποίο η διαδικασία επικύρωσης των διαφόρων φάσεων της ιδιωτικής πολεοδόμησης δεν λειτουργούσε καθώς δεν εκδόθηκε καμία σχετική έγκριση. Στο διάστημα αυτό εκπονούνταν οι μελέτες Γενικών Κατευθύνσεων στους ένδεκα Νομούς της χώρας, μέσω των οποίων θα καθορίζονταν οι περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.). Για το χρονικό διάστημα από τη θέσπιση του ν.2508/97 έως και το έτος 2.000 η διαδικασία δεν είχε σταματήσει διότι η πολεοδόμηση γινόταν σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις, βάσει της προηγούμενης νομοθεσίας (νόμος 1947/91). Με άλλα λόγια, από την έρευνα προκύπτει ότι η υιοθέτηση από την Κεντρική Διοίκηση των νέων διαδικασιών που προβλέπονταν για τους οικισμούς ιδιωτικής πολεοδόμησης και ο εναρμονισμός με τις διατάξεις του νέου θεσμικού πλαισίου, αποτέλεσαν μια εξαιρετικά χρονοβόρα διαδικασία η οποία διήρκησε περίπου τρεισήμισι έτη.

Εξαιρώντας το προαναφερθέν μεταβατικό διάστημα παρατηρούμε ότι κατά τη χρονική περίοδο (1988 – 2000) ο μέσος χρόνος μετάβασης από το στάδιο της βεβαίωσης

οικιστικής καταλληλότητας στο στάδιο της δημοσίευσης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης στην εφημερίδα της Κυβέρνησης είναι μεγάλος καθώς ανέρχεται σε 1.303,59 ημέρες (3,6 έτη), ενώ κατά το χρονικό διάστημα (2003 – 2009) ο μέσος χρόνος μετάβασης παρόλο που βελτιώνεται συνεχίζει να είναι μεγάλος καθώς φθάνει περίπου στο ένα έτος (358 ημέρες).

**Διάγραμμα 3.** Απαιτούμενοι χρόνοι έκδοσης εγκρίσεων / αδειοδοτήσεων ανά έτος. (Οικιστική Καταλληλότητα - Πολεοδομική Μελέτη)



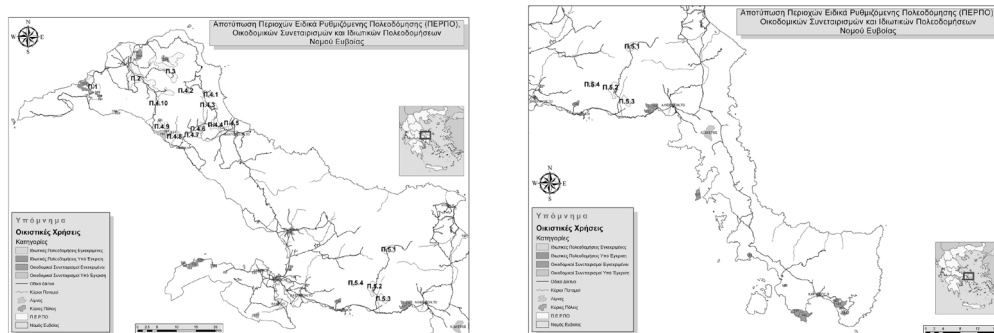
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

#### 4.2 Αποτελέσματα Ανάλυσης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων ανά Νομό

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η παρουσίαση των αποτελεσμάτων της ανάλυσης των εγκεκριμένων Σχεδίων Γενικών Κατευθύνσεων για καθένα από τους ένδεκα (11) νομούς, στους οποίους εκπονήθηκαν. Με τον τρόπο αυτό αποκτάται μια πλήρης εικόνα για την εφαρμογή του θεσμού των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), η γνώση της οποίας είναι απαραίτητη για την μετέπειτα αξιολόγηση του. Όπως προαναφέρθηκε, οι περισσότεροι οικισμοί καταγράφηκαν στους νομούς Εύβοιας και Φθιώτιδας της Στερεάς Ελλάδας, σε όλους τους νομούς της Περιφέρειας Κρήτης, και στο νομό Αργολίδας της περιφέρειας Πελοποννήσου. Ο βαθμός υλοποίησης των καταγεγραμμένων οικισμών, που αποτελεί το ζητούμενο της όλης διαδικασίας είναι ελάχιστος έως και μηδαμινός καθώς μέχρι το τέλος της έρευνας εκδόθηκαν μόνο δύο (2) βεβαιώσεις ολοκλήρωσης έργων υποδομής, στους νομούς Ρεθύμνου και Εύβοιας και απαιτήθηκαν τέσσερα (4) και εννέα (9) έτη αντίστοιχα.

Ο Νομός Εύβοιας και ιδιαίτερα το βόρειο τμήμα αυτού, συγκεντρώνει την πλειονότητα των περιπτώσεων τόσο των παλαιών Οικοδομικών Συνεταιρισμών / Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων, όσο και των αιτημάτων δημιουργίας οικισμών μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης (Χάρτες 2, 3). Αναλυτικά, βάσει του σχεδίου Γενικών Κατευθύνσεων, η εγκεκριμένη έκταση των περιοχών ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) ανέρχεται σε 110.452 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 2,65% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.).

**Χάρτες 2, 3:** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Εύβοιας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

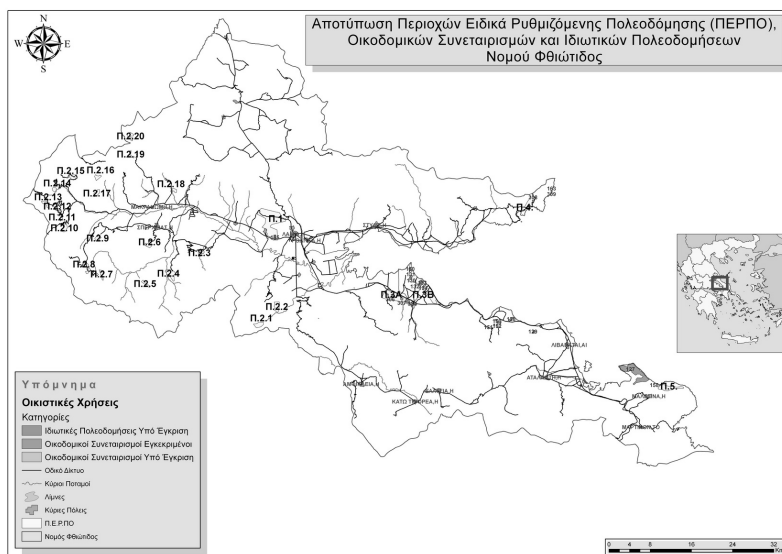
Συνολικά στο Νομό έχουν καταγραφεί 48 περιπτώσεις που αντιστοιχούν σε έκταση 39.478,674 στρέμματα και πληθυσμό 119.7212 κατοίκους. Το ήμισυ περίπου των περιπτώσεων (23) αναφέρονται σε παλαιούς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, συνολικής έκτασης 28.134 στρεμμάτων εκ των οποίων οι 11 περιπτώσεις (11.774 στρ.) έχουν εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη. Μόνο ένας οικισμός έχει πλήρως οικοδομηθεί, εννέα (9) έχουν υλοποιήσει ένα πολύ μικρό τμήμα των έργων υποδομής σε βαθμό που κυμαίνεται από 1% έως 10% του συνόλου ενώ οι υπόλοιποι δεν ξεκίνησαν ποτέ τις διαδικασίες υλοποίησης των έργων. Οι υπόλοιπες περιπτώσεις, οι οποίες αντιστοιχούν σε πληθυσμό 49.647 κατοίκων δεν μπορούν να οικοδομηθούν διότι οι εκτάσεις που ανέρχονται συνολικά σε 16.360 στρέμματα χαρακτηρίζονται ως δασικές ή αναδασωτές περιοχές.

Όσον αφορά στις ιδιωτικές πολεοδομήσεις (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) καταγράφηκαν 25 περιπτώσεις έκτασης 11.344,674 στρεμμάτων και προβλεπόμενου πληθυσμού 35.281 κατοίκων, εκ των οποίων οι 16 Π.Ε.Ρ.Π.Ο. (7.248,694 στρ.) έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και οι υπόλοιπες βρίσκονται σε διαδικασία ελέγχου. Από την ισχύ του νόμου

2508/97 έως τη διάρκεια της έρευνας στο Νομό Εύβοιας έχει εκδοθεί μόνο μια Πιστοποίηση Ολοκλήρωσης των Έργων Υποδομής για την οποία απαιτήθηκαν εννέα (9) έτη.

Στο Νομό Φθιώτιδας η εγκεκριμένη έκταση (Χάρτης 4) των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) βάσει της μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων ανέρχεται σε 6.400 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 1,5% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

**Χάρτης 4.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Φθιώτιδας.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

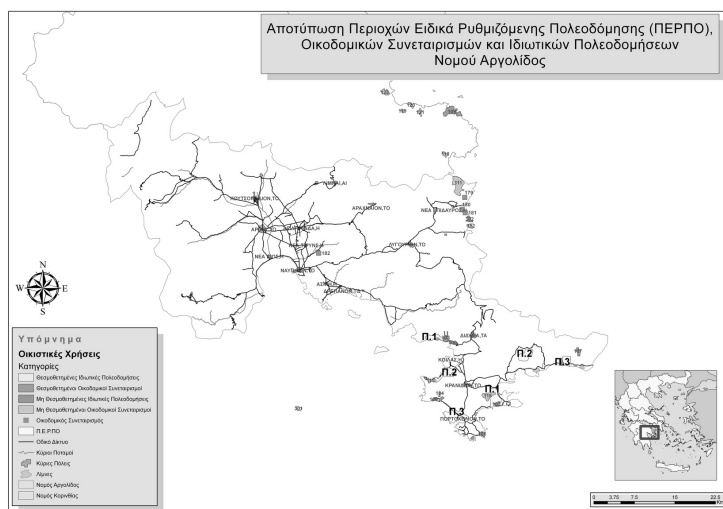
Συνολικά στο Νομό Φθιώτιδας και κυρίως στους παραλιακούς δήμους, έχουν καταγραφεί 13 περιπτώσεις, εκ των οποίων οι 7 αντιστοιχούν σε παλαιούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οι υπόλοιπες στη δημιουργία οικισμών μέσω του εργαλείου των Π.Ε.Ρ.ΠΟ.. Οι παλαιοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί καταλαμβάνουν έκταση 7.002 στρεμμάτων και αντιστοιχούν σε πληθυσμό 24.507 κατοίκων. Μόλις 5 συνεταιρισμοί που η έκτασή τους αντιστοιχεί στο 4% του συνόλου (992 στρ.) έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Οι υπόλοιποι δεν μπορούν να οικοδομηθούν καθώς χαρακτηρίζονται ως δασικές ή αναδασωτές περιοχές.

Όσον αφορά στις ιδιωτικές πολεοδομήσεις (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) καταγράφηκαν 6 περιπτώσεις που αντιστοιχούν σε 1.134 στρέμματα και πληθυσμό 4.731 κατοίκους, εκ των

οποίων οι 2 (375 στρ.) έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, μία βρίσκεται στην φάση χορήγησης οικιστικής καταλληλότητας και οι υπόλοιπες βρίσκονται σε διαδικασία ελέγχου. Ο βαθμός υλοποίησης των καταγεγραμμένων οικισμών είναι πολύ μικρός, καθώς μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί καμία Πιστοποίηση Ολοκλήρωσης των Έργων Υποδομής και δεν έχει πλήρως οικοδομηθεί κανένας από τους παλαιότερους συνεταιρισμούς, οι οποίοι έχουν απλά υλοποιήσει ένα μικρό τμήμα των έργων υποδομής.

Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης στο Νομό Αργολίδας (Χάρτης 5), έχει συνολική έκταση 23.540 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 1,09% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.).

**Χάρτης 5.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Αργολίδας.



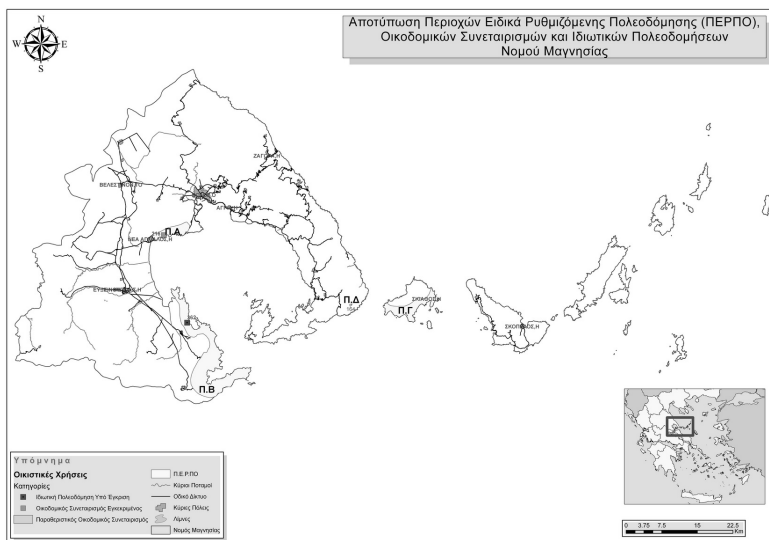
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Στο Νομό Αργολίδας καταγράφηκαν 14 παλαιοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί, συνολικής έκτασης 11.908 στρεμμάτων με εν δυνάμει πληθυσμό 41.814 κατοίκους. Από αυτούς μόνο οι 5 (1.711 στρ.) έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Οι υπόλοιποι δεν μπορούν να οικοδομήσουν διότι οι εκτάσεις τους χαρακτηρίζονται ως δασικές, πρόβλημα που απαντήθηκε και στους δύο προηγούμενους Νομούς που αναλύθηκαν, ή βρίσκονται σε αρχαιολογική ζώνη προστασίας. Όσον αφορά στις νέες ιδιωτικές πολεοδομήσεις (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), καταγράφηκαν έξι (6) περιπτώσεις συνολικής έκτασης 715,925 στρεμμάτων

και πληθυσμού 2.476 ατόμων, εκ των οποίων μόλις δύο (2) έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Ερευνώντας τον βαθμό υλοποίησης των οικισμών που εκδήλωσαν ενδιαφέρον να δημιουργηθούν μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης, παρατηρούμε ότι και σε αυτόν το Νομό είναι ανύπαρκτος καθώς μέχρι το τέλος της έρευνας δεν εκδόθηκε καμία βεβαίωση ολοκλήρωσης έργων υποδομής.

Η εγκεκριμένη έκταση (Χάρτης 6) των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., στο *Νομό Μαγνησίας*, βάσει της μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων ανέρχεται σε 1.745 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 0,07% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

**Χάρτης 6.** Αποτύπωση Περιχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Μαγνησίας.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αντίστοιχα με την έκταση, λίγες είναι και οι περιπτώσεις που καταγράφηκαν κατά την έρευνα, καθώς συνολικά ανέρχονται σε τέσσερις (4) συνολικής έκτασης 349 στρεμμάτων και πληθυσμού 1.222 κατοίκων. Οι περιπτώσεις που αναφέρονται στην ανάπτυξη οικισμών μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης ανέρχονται σε τρεις (3), συνολικής έκτασης 297 στρεμμάτων και πληθυσμού 1.040 κατοίκων. Για καμία από τις παραπάνω περιπτώσεις δεν έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη ενώ για μία εξ' αυτών έχει εκδοθεί βεβαίωση οικιστικής καταλληλότητας. Επίσης, και στον Νομό Μαγνησίας, μέχρι σήμερα

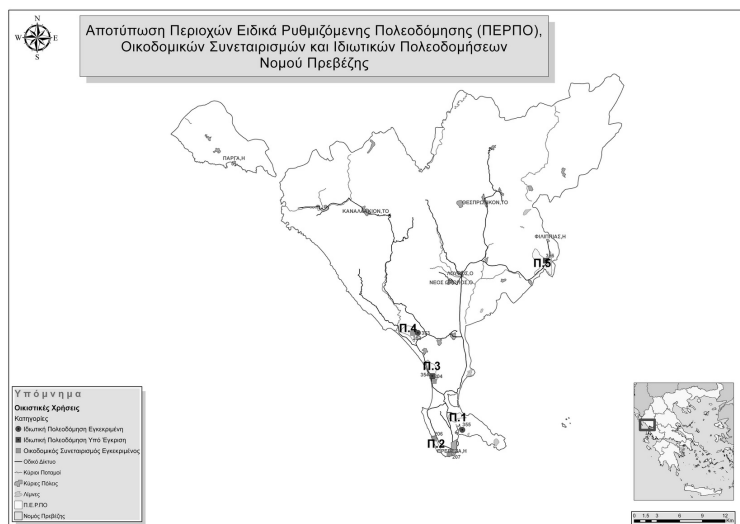
δεν έχουν υλοποιηθεί οικισμοί μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης καθώς όλες οι περιπτώσεις βρίσκονται σε εκκρεμότητα.

Στο σύνολο των οκτώ (8) καταγεγραμμένων οικισμών συνολικής έκτασης 1.420,02 στρεμμάτων και εν δυνάμει πληθυσμού 6.141 κατοίκων, μόνο μία περίπτωση αναφέρεται σε παλιό οικοδομικό συνεταιρισμό συνολικής εγκεκριμένης με πολεοδομική μελέτη έκτασης 64 στρεμμάτων.

Οι υπόλοιπες επτά (7) περιπτώσεις αναφέρονται στην δημιουργία οικισμών μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.). Η έκτασή τους είναι 1.356 στρέμματα και ο προβλεπόμενος πληθυσμός φτάνει τους 5.931 κατοίκους. Για τα 1.076,02 στρέμματα (5 περιπτώσεις) υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη αλλά για καμία δεν έχει εκδοθεί βεβαίωση ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής.

Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. στο Νομό Πρέβεζας (Χάρτης 7), βάσει των γενικών κατευθύνσεων, έχει συνολική έκταση 8.663 στέμματα και αντιστοιχεί στο 0,84% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

**Χάρτης 7.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Πρέβεζας

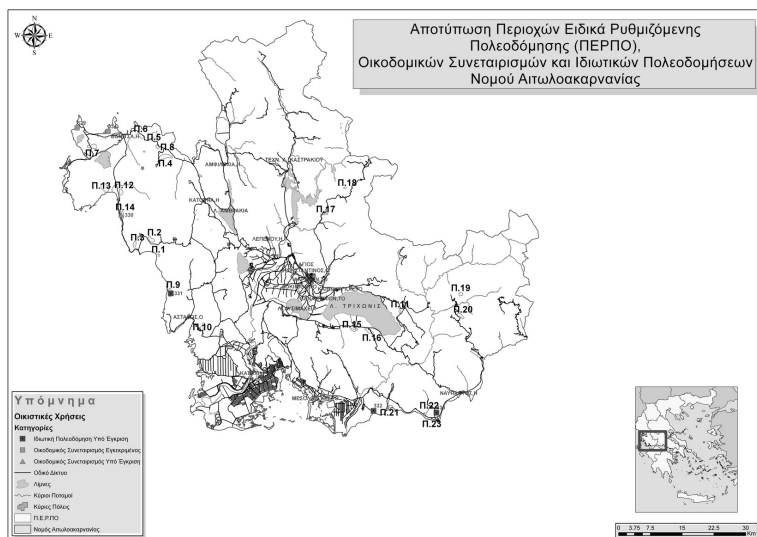


Πηγή: Ίδια επεξεργασία



Στο Νομό Αιτωλοακαρνανίας η εδαφική έκταση (Χάρτης 8), που χαρακτηρίστηκε ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) ανέρχεται σε 27.470 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 0,50% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Στην περιοχή, σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας, καταγράφηκαν οκτώ (8) περιπτώσεις οι οποίες καλύπτουν συνολικά έκταση 1.550,75 στρεμμάτων. Επίσης καταγράφηκαν έξι (6) οικισμοί ιδιωτικής πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), συνολικής έκτασης 1351,75 στρεμμάτων και πληθυσμό 5.063 κατοίκων. Και σε αυτόν τον Νομό δεν παρουσιάζεται υλοποίηση στους οικισμούς που ενδιαφέρονται να πολεοδομηθούν μέσω του μηχανισμού των (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), καθώς μόνο για έναν (1) οικισμό έκτασης 57,05 στρεμμάτων, έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη.

**Χάρτης 8.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Αιτωλοακαρνανίας.

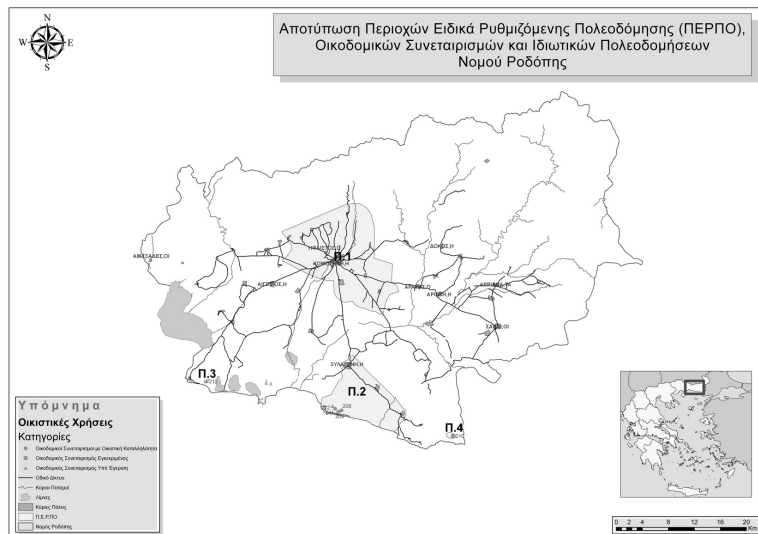


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ο βαθμός υλοποίησης των οικισμών που εκδήλωσαν ενδιαφέρον να δημιουργηθούν μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης, στο Νομό Αιτωλοακαρνανίας είναι μηδαμινός καθώς μέχρι το τέλος της έρευνας δεν εκδόθηκε καμία βεβαίωση ολοκλήρωσης έργων υποδομής.

Η εγκεκριμένη έκταση (Χάρτης 9) των (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), στο Νομό Ροδόπης, βάσει της μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων είναι 1.685 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 0,07% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ..

**Χάρτης 9.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Ροδόπης



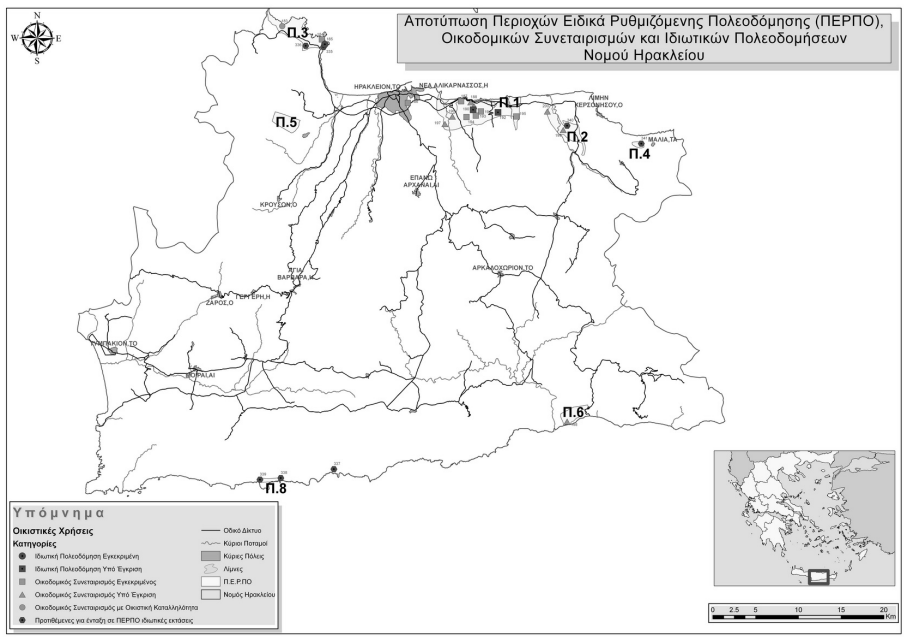
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Ο αριθμός των οικισμών που καταγράφηκαν στη περιοχή είναι μικρός και ανέρχεται σε συνολικά έξι (6) αιτήματα έκτασης μόλις 310 στρεμμάτων. Η έκταση των πέντε (5) περιπτώσεων δημιουργίας οικισμών μέσω των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ανέρχεται σε 279 στρέμματα εκ των οποίων μόνο για τα 70 στρέμματα (1 οικισμός) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη. Εξακολουθεί και στο Νομό Ροδόπης, να μην εμφανίζεται πρόοδος στην υλοποίηση των νέων οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης, καθώς δεν υπάρχει έκδοση βεβαίωσης πιστοποίησης των έργων υποδομής.

Έντονο είναι το ενδιαφέρον για τη δημιουργία οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης στο Νομό Ηρακλείου, όπου η εγκεκριμένη έκταση (Χάρτης 10) των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ανέρχεται σε 53.042 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 2,00% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

Συνολικά στο Νομό Ηρακλείου, έχουν καταγραφεί 19 περιπτώσεις, εκ των οποίων τρεις (3) αντιστοιχούν σε παλαιούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς (764 στρ.), μία (1) σε παλαιά Ιδιωτική Πολεοδόμηση (162,26 στρ.) και όλες οι υπόλοιπες στη δημιουργία οικισμών μέσω του μηχανισμού των Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

**Χάρτης 10.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Ηρακλείου

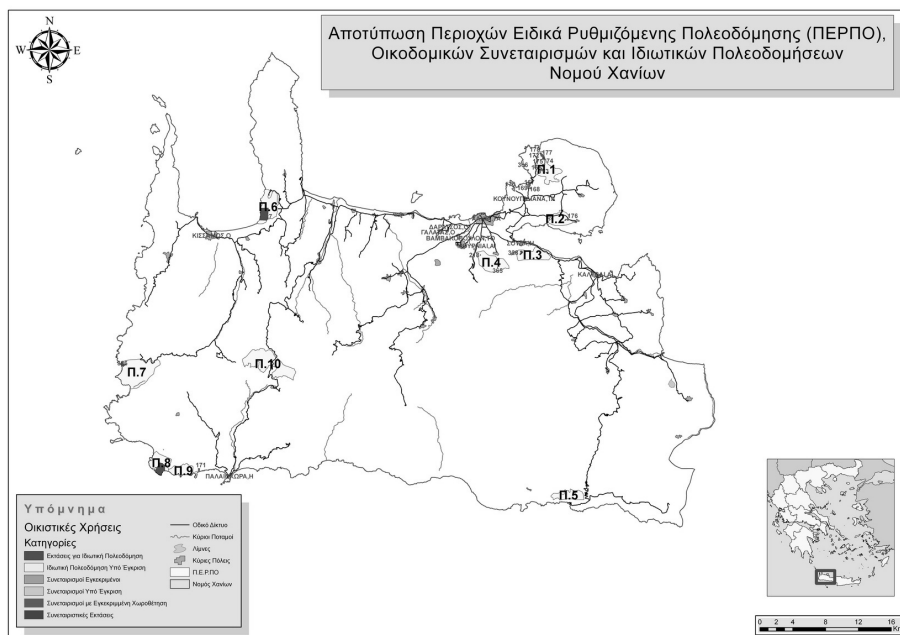


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η έκταση των αιτούμενων προς ιδιωτική πολεοδόμηση περιοχών ανέρχεται σε 2.875,744 στρέμματα στα οποία αντιστοιχεί πληθυσμός 9.286 κατοίκων. Από το σύνολο των περιπτώσεων οι τέσσερις (1.245 στρ.) έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, η μία (171,394 στρ) έχει αποκτήσει βεβαίωση οικιστικής καταλληλότητας και οι υπόλοιπες βρίσκονται σε εκκρεμότητα. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι υπάρχει έντονο ενδιαφέρον από ιδιώτες για ένταξη περιοχών, συνολικής έκτασης περίπου 670 στρεμμάτων, στο μηχανισμό των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., το οποίο έχει εκδηλωθεί μέσω προτάσεων που κατατέθηκαν ως προθέσεις οικιστικής ανάπτυξης στις αρμόδιες υπηρεσίες του Νομού. Όσον αφορά στο βαθμό υλοποίησης των καταγεγραμμένων οικισμών υπάρχει διαφορά μεταξύ, αφενός μεν των παλαιών οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτικών πολεοδομήσεων και αφετέρου των νέων οικισμών που εντάσσονται στο μηχανισμό των Π.Ε.Ρ.ΠΟ.. Οι οικισμοί μέσω της παλαιάς διαδικασίας των οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτικών πολεοδομήσεων έχουν ολοκληρώσει τα έργα υποδομής, έχουν οικοδομηθεί και κατοικηθεί. Αντίθετα οι νέοι οικισμοί (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) βρίσκονται είτε στη φάση έγκρισης μελετών, είτε μόλις έχουν ξεκινήσει την υλοποίηση των έργων υποδομής.

Η χαρακτηριζόμενη ως Περιοχή Π.Ε.Ρ.ΠΟ., στο Νομό Χανίων (Χάρτης 11) ανέρχεται σε 54.724,57 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 2,30% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής .

**Χάρτης 11.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομίας (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Χανίων



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

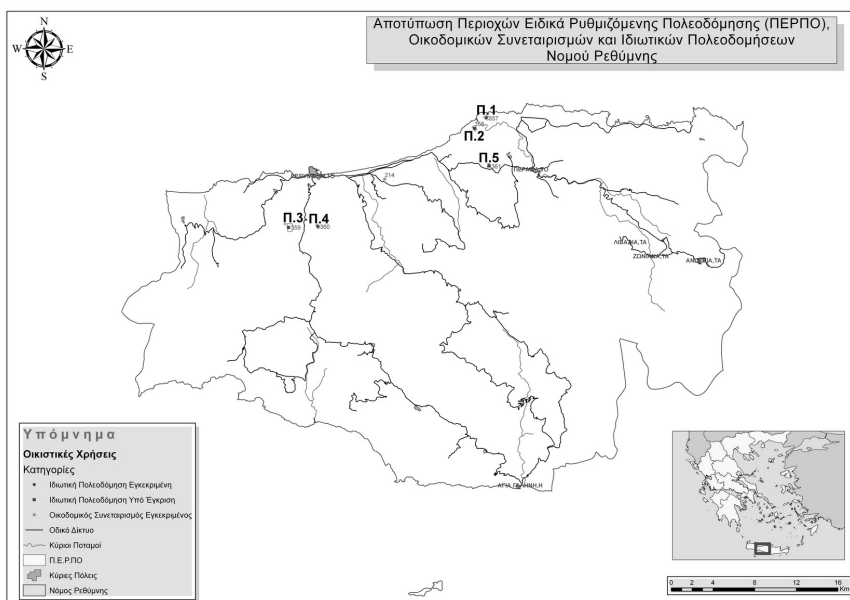
Στο Νομό Χανίων καταγράφηκαν τέσσερις εγκεκριμένοι παλαιοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί συνολικής έκτασης 430 στρεμμάτων, οι περισσότεροι εκ των οποίων ανήκουν στον Οικοδομικό Συνεταιρισμό Στεγαστική Αποκατάσταση Υπαλλήλων Κρήτης (ΟΣΣΑΥΚ) οι οποίοι δεν έχουν όλοι οικοδομηθεί στο σύνολό τους. Ιδιαίτερα αυξημένα εμφανίζονται τα αιτήματα των ιδιωτικών πολεοδομήσεων (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.). Ανέρχονται σε 14, αντιστοιχούν σε έκταση 2.364,031 στρεμμάτων και σε πληθυσμό 8.619 κατοίκων. Από τα παραπάνω μόνο για τα 70 στρέμματα υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, για τα 831,6 έχει εκδοθεί βεβαίωση οικιστικής καταλληλότητας ενώ όλα τα υπόλοιπα αιτήματα βρίσκονται σε διαδικασία ελέγχου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η εικόνα που παρουσιάζεται στο Νομό Χανίων είναι όμοια με αυτή του Ν. Ηρακλείου. Δηλαδή έντονο ενδιαφέρον από τους ιδιώτες για εκκίνηση

διαδικασιών ιδιωτικής πολεοδόμησης, καθυστερήσεις στη διαδικασία των αδειοδοτήσεων / εγκρίσεων με αποτέλεσμα να μην έχουν μέχρι σήμερα υλοποιηθεί οικισμοί μέσω του εργαλείου της ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Η εγκεκριμένη έκταση (Χάρτης 12) των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), στο Νομό Ρεθύμνου, βάσει της μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων ανέρχεται σε 909 στρέμματα και αντιστοιχεί στο 0,06% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Ο αριθμός των περιπτώσεων που αναφέρονται στην ανάπτυξη οικισμών μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης ανέρχονται σε πέντε (5) συνολικής έκτασης, ίσης με την εγκεκριμένη, δηλαδή 909 στρεμμάτων και πληθυσμού 3.186 κατοίκων.

**Χάρτης 12.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Ρεθύμνου



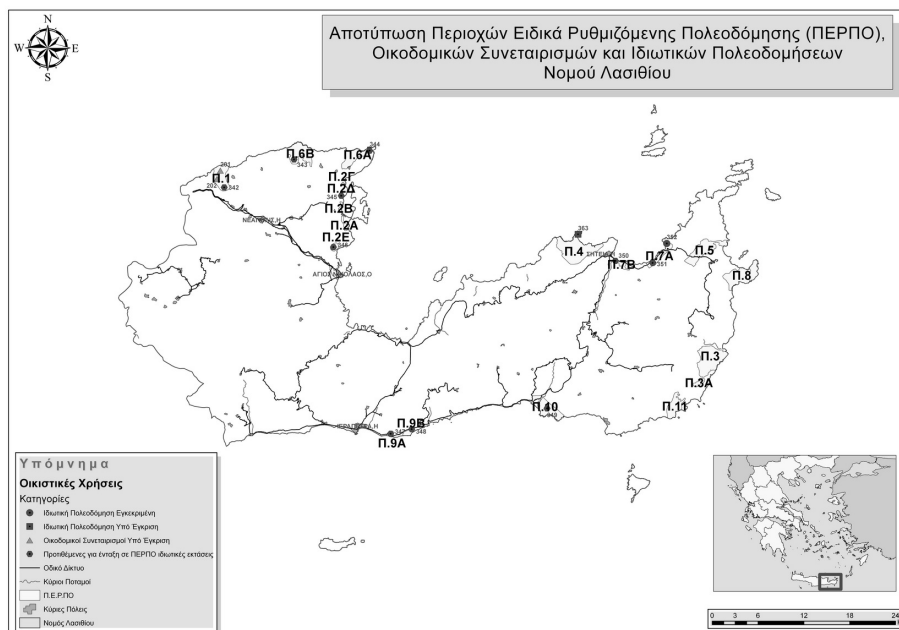
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Οι δύο από αυτές έχουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και η μία με έκταση 115 στρεμμάτων έχει ολοκληρώσει τα έργα υποδομής και έχει εκδοθεί από το Υ.Π.Ε.ΚΑ η απαραίτητη από τη νομοθεσία βεβαίωση πιστοποίησης ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων.

Στο Νομό Λασιθίου η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), βάσει των γενικών κατευθύνσεων έχει συνολική έκταση 35.868 στέμματα και αντιστοιχεί στο 2,00% της συνολικής έκτασης του Νομού σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Συνολικά στο Νομό Λασιθίου, έχουν καταγραφεί 4 περιπτώσεις, εκ των οποίων μία (1) αντιστοιχεί σε παλαιά Ιδιωτική Πολεοδότηση (366 στρ.) και οι υπόλοιπες στη δημιουργία οικισμών μέσω του μηχανισμού των Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

Η έκταση των αιτούμενων προς ιδιωτική πολεοδόμηση περιοχών είναι 1.641,96 στρέμματα. Στο σύνολό τους βρίσκονται σε εκκρεμότητα, καθώς για καμία δεν έχει εγκριθεί πολεοδομική μελέτη και δεν έχει εκδοθεί βεβαίωση εκπλήρωσης των κριτηρίων του ν. 2508/97.

**Χάρτης 13.** Αποτύπωση Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων Ν. Λασιθίου



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι υπάρχει έντονο ενδιαφέρον από ιδιώτες για ένταξη περιοχών, συνολικής έκτασης περίπου 2.802 στρεμμάτων, στο μηχανισμό των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., το οποίο έχει εκδηλωθεί μέσω προτάσεων που κατατέθηκαν ως προθέσεις

οικιστικής ανάπτυξης στις αρμόδιες υπηρεσίες του Νομού. Η εικόνα που παρουσιάζεται ως προς τον βαθμό υλοποίησης είναι όμοια με αυτών των υπολοίπων Νομών της Κρήτης. Δηλαδή, έχει ολοκληρωθεί ο οικισμός μέσω της παλαιάς διαδικασίας ιδιωτικής πολεοδόμησης σε αντίθεση με τους νέους οικισμοί (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) οι οποίοι βρίσκονται όλοι σε διαδικασία ελέγχου.

## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο επαναπροσδιορισμός της σχέσης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην οικιστική ανάπτυξη, γίνεται με την εισαγωγή του μηχανισμού των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (άρθρο 24 του νόμου 2508/1997) οι οποίες με το πρόσφατο νομοθετικό πλαίσιο του νόμου 4280/2014 ενσωματώνονται στο νέο θεσμό των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.).

Κύρια χαρακτηριστικά των νέων μηχανισμών είναι ότι η πρωτοβουλία της πολεοδόμησης δίδεται επισήμως στους ιδιώτες ενώ ταυτόχρονα ρυθμίζεται μέσω του χωρικού σχεδιασμού, καθώς η έγκριση τόσο των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. όσο και των Π.Π.Α.Ι.Π. προϋποθέτει την πρόβλεψη τους είτε μέσω Γ.Π.Σ. - Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π - Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων είτε μέσω Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4269/2014.

Τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την επιτόπια έρευνα, η οποία εστιάζεται στην απογραφή των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης και των διαδικασιών παραγωγής τους, είναι ότι ενώ η υλοποίηση οικιστικών χώρων μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης εμφανίζεται να έχει μεγάλη ζήτηση από τους ιδιώτες ωστόσο αποδυναμώνεται από την αδυναμία της πολιτείας να διαχειριστεί, να παρακολουθήσει και να ενισχύσει τον θεσμό.

Το έντονο ενδιαφέρον των ιδιωτών για τη δημιουργία οικισμών μέσω του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης, εκτός των ήδη καταγεγραμμένων περιπτώσεων, αποτυπώνεται και μέσω του αυξημένου αριθμού προτάσεων για ένταξη περιοχών στο μηχανισμό των Π.Ε.Ρ.Π.Ο, που έχουν κατατεθεί ως προθέσεις οικιστικής ανάπτυξης στις αρμόδιες υπηρεσίες των Νομών.

Ακόμη από την έρευνα προκύπτει ότι οι κυριότερες αδυναμίες της πολιτείας που αποδυναμώνουν την λειτουργία του θεσμού εστιάζονται στην *ανυπαρξία συστήματος διαχείρισης παρακολούθησης και ελέγχου των οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης* στο αρμόδιο Υπουργείο, στις *τεράστιες καθυστερήσεις κατά τη διαδικασία ελέγχου* για την μετάβαση των φακέλων των αιτήσεων για τους οικισμούς ιδιωτικής πολεοδόμησης από το ένα στάδιο στο άλλο και στην *ελλιπή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων, για την ιδιωτική*

*πολεοδόμηση, κρατικών φορέων στην παρακολούθηση της υλοποίησης των οικισμών ιδιαίτερα πριν τη θέσπιση του νόμου 2508/1997.*

*Άλλο σοβαρό πρόβλημα για την επιτυχή διεκπεραίωση της διαδικασίας ιδιωτικής πολεοδόμησης είναι το ότι κατά τη διεξαγωγή της έρευνας εντοπίστηκε **μεγάλος αριθμός οικισμών που είναι ανενεργός χωρίς δυνατότητα πολεοδόμησης** διότι οι εκτάσεις τους έχουν χαρακτηριστεί ως **δασικές ή αναδασωτές (23 οικισμοί - 15,33%)**. Οι οικισμοί αυτοί, πολλοί από τους οποίους έχουν ακολουθήσει τη δικαστική οδό, βρίσκονται σε χρόνια εκκρεμότητα, εγκλωβίζοντας μεγάλο αριθμό πολιτών, καθώς καμία από τις κατά καιρούς παρεμβάσεις του κράτους δε στάθηκε ικανή για τη διευθέτηση και επίλυση αυτών των θεμάτων. Με δεδομένα, αφενός μεν ότι οι δασικές εκτάσεις δεν μπορούν και δεν πρέπει να οικοδομούνται και ότι η προστασία του περιβάλλοντος και το κοινό καλό υπερέχει των ιδιωτικών συμφερόντων (συνταγματική απαίτηση), αλλά και αφετέρου το ότι η εμπιστοσύνη των πολιτών απέναντι στις διοικητικές διαδικασίες, την νομοθεσία και τις κρατικές λειτουργίες πρέπει να μην μπαίνει σε αμφιβολία, ή εύρεση λύσης στο συγκεκριμένο πρόβλημα είναι επιτακτική. Χρήσιμο εργαλείο λοιπόν για τη διευθέτηση των προαναφερθέντων θεμάτων, μπορεί να αποτελέσει η εφαρμογή του Νόμου 4280/2014, στον οποίο προβλέπεται η ανταλλαγή εκτάσεων που δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για λόγους προστασίας και που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς καθώς και σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, με άλλες για τις οποίες δεν υπάρχουν περιορισμοί στην δυνατότητά τους για οικιστική ανάπτυξη.*

*Η διερεύνηση του βαθμού υλοποίησης των καταγεγραμμένων οικισμών, που αποτελεί το ζητούμενο της όλης διαδικασίας, δείχνει ότι αυτός είναι ελάχιστος έως και μηδαμινός. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα **μεγάλα αποθέματα εκτάσεων γης, με εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες, να μένουν αναξιοποίητα με την ανοχή και την αδυναμία της πολιτείας να παρακολουθήσει το φαινόμενο και να ενεργοποιήσει μηχανισμούς ενίσχυσης του θεσμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης.***

*Σύμφωνα με τα παραπάνω κρίνεται απαραίτητος ο καθορισμός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, μέσα στα όρια του οποίου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί τα έργα τεχνικής υποδομής των οικισμών και να έχει εκδοθεί η σχετική βεβαίωση ολοκλήρωσης. Σε διαφορετική περίπτωση θα πρέπει να αίρονται οι ισχύουσες εγκρίσεις και να αποδεσμεύεται η προς πολεοδόμηση έκταση, κάτι που προβλέπονταν στην προϊσχύουσα νομοθεσία των οικοδομικών συνεταιρισμών, και που ουδέποτε είχε εφαρμοστεί.*

*Ο μηχανισμός της ιδιωτικής πολεοδόμησης, με τους χαμηλούς συντελεστές δόμησης και το υψηλό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων, μπορεί να αποτελέσει εργαλείο βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, εφόσον τα χαρακτηριστικά αυτά επιβάλλονται*



νομοθετικά και δεν μπορούν να επηρεαστούν από πολιτικές πιέσεις, πελατειακές σχέσεις και υπερεκμετάλλευση της γης, όπως συχνά είναι ο κανόνας για την εξατομικευμένη δημιουργία κατοικίας του συστήματος κανονιστικών όρων δόμησης -όπως αναλύθηκε εκτενέστερα στο κείμενο. Το στοιχείο επίσης ότι αποφασιστικός και άκρως ανταγωνιστικός παράγοντας για την επιτυχή διάθεση κατοικίας σε ιδιώτες αγοραστές είναι η ποιότητα σχεδιασμού και η ποιότητα, γενικότερα, του οικιστικού περιβάλλοντος που προσφέρει η ιδιωτική πολεοδόμηση τόσο στην κατοικία αυτή καθαυτή, όσο και στον περιβάλλοντα πολεοδομημένο χώρο, παρέχει περαιτέρω κίνητρα δημιουργίας ποιοτικού οικιστικού περιβάλλοντος.

Ενδιαφέρον, ακόμη, παρουσιάζει η αλληλεπίδραση του συστήματος ιδιωτικής πολεοδόμησης με το φαινόμενο αυθαίρετης δόμησης. Η ιδιωτική πολεοδόμηση επιδρά μερικώς προς την κατεύθυνση περιορισμού της αυθαίρετης δόμησης μόνο σε σχέση με αυτήν που έχει ως γενεσιουργό αίτιο την έλλειψη γης κατάλληλης για οικιστική χρήση. Η έλλειψη αυτή παρατηρείται συνήθως λόγω των μεγάλων καθυστερήσεων στην εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, και κατόπιν των Πολεοδομικών Μελετών Επέκτασης και των Πράξεων Εφαρμογής. Η ιδιωτική πολεοδόμηση, όπως ήδη έχει αναφερθεί, υποφέρει επίσης από υπερβολικές καθυστερήσεις στις διαδικασίες διεκπεραίωσης / εκρίσεων / αδειοδοτήσεων και συνεπακόλουθα, προς το παρόν απλά προσθέτει ποσοστό διαθέσιμης κατοικίας στην προκύπτουσα από την «κρατική» πολεοδόμηση. Το δυνητικό ποσοστό των αυθαιρέτων κατασκευών που καλύπτονται από την ιδιωτική πολεοδόμηση δεν έχει μέχρι τώρα υπολογιστεί, όπως επίσης δεν έχει υπολογιστεί και η πιθανή του αύξηση εάν οι διαδικαστικές καθυστερήσεις της ιδιωτικής πολεοδόμησης ελαττωθούν. Υπολογίζεται ότι θα είναι σημαντικό, κρίνοντας από το μεγάλο ενδιαφέρον των πολιτών που υποβάλουν αιτήσεις για ιδιωτική πολεοδόμηση. Από την άλλη, δεν μπορεί κανείς να ισχυριστεί ότι ακόμη και η απρόσκοπτη λειτουργία της ιδιωτικής πολεοδόμησης θα μπορούσε να εξαλείψει την αυθαίρετη δόμηση, καθώς, όπως είναι γνωστό, η αυθαίρετη δόμηση στις παρούσες συνθήκες έχει πολύ περισσότερες αιτίες από μόνο την έλλειψη προσφοράς στέγης. Ο σημαντικός περιορισμός της αυθαίρετης δόμησης μπορεί να επιτευχθεί μόνο με ταυτόχρονη συλλειτουργία πολλών παραγόντων, όπως η κάλυψη του κενού μεταξύ νομοθεσίας και εφαρμογής, ο περιορισμός των πελατειακών σχέσεων μεταξύ διοίκησης και πολιτών που οδηγεί στην έλλειψη ισονομίας, η άμεση και δίκαια επιβολή των από τον νόμο προβλεπόμενων κυρώσεων, και η διαμόρφωση πολιτικής στέγασης των πολιτών. Η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι σημαντική συνιστώσα της πολιτικής αυτής, και το ειδικό βάρος της είναι αντιστρόφως ανάλογο των γραφειοκρατικών εμπλοκών από τις οποίες σήμερα υποφέρει.

Τέλος, η επίδραση της ιδιωτικής πολεοδόμησης στην εκτός σχεδίου δόμηση είναι σε μεγάλο βαθμό ανάλογη με αυτήν προς την αυθαίρετη δόμηση. Η διαθεσιμότητα πολεοδομημένου οικιστικού περιβάλλοντος όπως αυτό που προσφέρει η ιδιωτική πολεοδόμηση, μειώνει ως ένα βαθμό την αναγκαιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά σαφώς δεν την εξαλείφει. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η ακόμη και σήμερα προτίμηση μεγάλου ποσοστού πολιτών να κατασκευάζουν και λειτουργούν βιοτεχνικές κλπ. μονάδες σε μεμονωμένες παραχωρήσεις εκτάσεων και όχι σε υπάρχουσες πολεοδομημένες και οργανωμένες περιοχές (ΒΙΟΠΑ κλπ.). Οι λόγοι, κι εδώ, πολλοί, κυμαίνονται από το συγκριτικό κόστος, έως τις μεγαλύτερες απαιτήσεις για μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στις οργανωμένες περιοχές. Στην περίπτωση αυτή όμως, η επίδραση μπορεί να είναι αντίστροφη: η βαθμιαία εξάλειψη της εκτός σχεδίου δόμησης για την αρτιότερη οργάνωση του χώρου, θα ενθαρρύνει τον θεσμό της ιδιωτικής πολεοδόμησης με πολλαπλά ωφέλη τόσο ως προς τους χρήστες, όσο και ως προς την ποιότητα του περιβάλλοντος, φυσικού και δομημένου. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως αποτελεί η ενίσχυση και εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας για την πλήρη ένταξη του θεσμού στον ενιαίο σχεδιασμό. Έτσι, η επίσπευση της εκπόνησης και έγκρισης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων - Τοπικών Χωρικών Σχεδίων σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση του κτηματολογίου και τη δημιουργία συστημάτων διαχείρισης παρακολούθησης και ελέγχου του θεσμού από την πολιτεία, αποτελούν προαπαιτούμενα για την προώθηση του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης και γενικότερα της οικιστικής ανάπτυξης στη χώρα.

## **Βιβλιογραφία**

### ***Ελληνόγλωσση***

- Αραβαντινός Α., (1997-2000), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Μέλισσας, Δ., (2010), *Οι χρήσεις γης, το γενικό πολεοδομικό σχέδιο & η ζώνη οικιστικού ελέγχου*. Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Χανίων, (2002), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Χανίων*. Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Χανίων, Χανιά
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Ρεθύμνης, (2002), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Ρεθύμνης*. Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Ρεθύμνης, Ρέθυμνο

- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Ηρακλείου, (2005), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Ηρακλείου*.  
 Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Ηρακλείου, Ηράκλειο
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Λασιθίου, (2006), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Ηρακλείου*.  
 Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Νομού Λασιθίου, Λασιθί
- Οικονόμου, Δ., (1997), *Παρατηρήσεις για τον Νόμο 2508/1997 για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη*. ΤΟΠΟΣ Επιθεώρηση αστικών και περιφερειακών μελετών, Αθήνα
- Οικονόμου, Δ., Πετράκος, Γ. (1999), *Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα*. Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Gutenberg, Βόλος, Αθήνα
- Φιλιππίδης, Δ, (2005), *Η Πολεοδομία στην Ελλάδα*. Greek Architects, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (1999), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Φθιώτιδας*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (1999, 2002), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Εύβοιας*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (1999), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Αιτωλοακαρνανίας*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (1999), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Πρέβεζας*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (2000), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Ροδόπης*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (2000), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Μαγνησίας*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, (2006), *Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) στο Νομό Αργολίδας*. ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα
- Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1997), *Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων II. Πράξεις Εφαρμογής: Ν. 1337/1983*

## **Ξενόγλωσση**

Lalenis, K., (2008), *Spatial Planning: a public obligation or a private venture? A Greek approach towards balancing the issues*, AESOP, Warsaw

Zamani, A., Lalenis, K., Oikonomou, D., (2012), *The Institution of Private Urbanization in Greece*, Caumme 2012, Istanbul, Turkey

Αλεξάνδρα Ζαμάνη

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πεδίον Άρεως, 38 384, Βόλος  
e-mail: adazamani(AT)gmail.com

Κωνσταντίνος Λαλένης

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πεδίον Άρεως, 38 384, Βόλος  
e-mail: klalenis(AT)prd.uth.gr

Γιώργος Παπουτσόγλου

Τομέας Υδατικών Πόρων και Περιβάλλοντος Σχολής Πολιτικών Μηχανικών,  
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Ηρώων Πολυτεχνείου 5, 15780, Ζωγράφου,  
e-mail: giorgap(AT)chi.civil.ntua.gr

Δημήτρης Οικονόμου

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πεδίον Άρεως, 38 384, Βόλος  
e-mail: deconom(AT)prd.uth.gr

## ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
ΣΚΑΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ  
ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ  
ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΟΛΓΑ  
ΨΥΧΑΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ  
ΚΑΛΛΙΩΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

## ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Αραβαντινός Αθανάσιος	- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ)
Ανδρικόπουλος Ανδρέας	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Βασενχόβεν Λουδοβίκος	- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ)
Γιαννακούρου Τζίνα	- Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γιαννιάς Δημήτρης	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δελλαδέτσιμας Παύλος	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Ιωαννίδης Γιάννης	- Tufts University, USA
Καλογήρου Νίκος	- Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (ΑΠΘ)
Καρύδης Δημήτρης	- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ)
Κοσμόπουλος Πάνος	- Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης (ΔΠΘ)
Κουκλέλη Ελένη	- University of California, USA
Λαμπριανίδης Λόης	- Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λουκάκης Παύλος	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Λουρή Ελένη	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μαλούτας Θωμάς	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Μαντουβάλου Μαρία	- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ)
Μελαχροινός Κώστας	- Queen Mary, University of London
Μοδινός Μιχάλης	- Διεπιστημονικό Ινστιτούτο Περιβαλλοντικών Ερευνών (ΔΙΠΕ)
Μπριασούλη Ελένη	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Παπαθεοδώρου Ανδρέας	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Πρεβελάκης Γεώργιος-Στυλ.	- Université de Paris I, France
Φωτόπουλος Γιώργος	- Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Χαστάογλου Βίλμα	- Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (ΑΠΘ)

# αιχώρος

ΤΕΥΧΟΣ 25 | ΕΤΟΣ 2016  
ISSUE | YEAR

- Βουλβούλη, Α.** 4  
Τόπος, Χώρος, Περιβάλλον:  
Η περίπτωση της μετεγκατάστασης/χωροθέτησης του εργοστασίου της ΔΕΗ στη Λέσβο.
- Ζαμάνη, Α., Λαλίνης, Κ., Παπουτσόγλου, Γ., Οικονόμου, Δ.** 20  
Διαδικασίες παραγωγής, απογραφή και διερεύνηση  
Οικισμών Ιδιωτικής Πολεοδόμησης
- Γβαλάς, Β., Παυλογεωργάτος, Γ.** 52  
Ο πληθυσμός των ακριτικών νησιών του Αρχιπελάγους:  
1971-2011 μια τεσσαρακονταετία δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης
- Αρβανιτίδης, Π., Νασιώκα, Θ.** 82  
Το τσελιγκάτο ως θεσμός διακυβέρνησης των βοσκοτόπων:  
Μελέτη περίπτωσης
- Σταμπουλής Γ., Νάκου Π.** 105  
Προς ένα συνεταιριστικό μέλλον: μαθαίνοντας από το Μονφραγον
- Χάρδας, Α., Σκαμνάκης, Χ.** 124  
Η κοινωνική πολιτική των ελληνικών Δήμων σε περίοδο οικονομικής κρίσης:  
Κρατική 'αυτόνομη εμπέδωση' υπηρεσιών κοινωνικής πολιτικής σε τοπικό επίπεδο