

# ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

## ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

### ► 5 ουσιώδεις αλλαγές στο ελληνικό σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

Νοέμβριος 2016

#### Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	2
A. ΓΙΑΤΙ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ Η ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ.....	2
B. ΠΩΣ ΘΑ ΓΙΝΕΙ Η ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ .....	6
Γ. ΠΟΙΟΙ ΕΙΝΑΙ ΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ – ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΡΩΝ .....	7
1. ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ .....	8
2. ΕΝΔΥΝΑΜΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ .....	10
3. ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ .....	14
4. ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ .....	16
5. ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ .....	19

## 5 ουσιώδεις αλλαγές στο ελληνικό σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

### Εισαγωγή

Το ζήτημα της μεταρρύθμισης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού απασχολεί την Πολιτεία και τους Μηχανικούς εδώ και δεκαετίες, ενώ έχουν υλοποιηθεί αρκετές προσπάθειες, εκ μέρους της Πολιτείας, με περιορισμένα αποτελέσματα.

Παρά την ψήφιση του Ν. 4269/14 που αφορούσε στην χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση και τις ακόμη πιο πρόσφατες «νομοτεχνικού χαρακτήρα» αλλαγές που επιχειρεί να επιφέρει το νομοσχέδιο για τον χωρικό σχεδιασμό και την βιώσιμη ανάπτυξη, θεωρούμε ότι το αίτημα παραμένει επίκαιρο.

Στο Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ ΤΚΜ (Ιούνιος 2016) ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός αναδείχθηκε ως τομέας με σημαντικές δυνατότητες βελτιώσεων, που θα έχουν ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις στην αναπτυξιακή διαδικασία.

Στο πλαίσιο αυτό, η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ ΤΚΜ με την υπ. αριθμ. Α5/Σ1/16 απόφασή της συγκρότησε Ομάδα Εργασίας με θέμα «Αναμόρφωση του συστήματος χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού», αποτελούμενη από καταξιωμένους επαγγελματίες του κλάδου και ακαδημαϊκούς.

Το πόρισμα της Ομάδας Εργασίας παρουσιάζεται στη συνέχεια. Με την προσπάθεια αυτή πιστεύουμε ότι συμβάλλουμε θετικά σε δύο κατευθύνσεις: αφενός στην ουσιαστική έναρξη ενός θεσμικού διαλόγου για τα ζητήματα του χωρικού

σχεδιασμού, αφετέρου στην αλλαγή της ατζέντας της συζήτησης για τον χωρικό σχεδιασμό και τον προσανατολισμό της προς απτές επιδιώξεις.



Πάρις Μπίλλιας  
Πρόεδρος ΤΕΕ/ ΤΚΜ

### Α. Γιατί χρειάζεται η μεταρρύθμιση

Στην σαραντάχρονη και πλέον περίοδο που έχει μεσολαβήσει από τη μεταπολίτευση (1974) έχουν γίνει αρκετές προσπάθειες μεταρρύθμισης του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, συνήθως στο πλαίσιο ευρύτερων εκσυγχρονιστικών προσπαθειών<sup>1</sup>. Μια εκ των υστέρων αξιολόγηση των προσπαθειών αυτών καταδεικνύει ότι η επιτυχία τους υπήρξε

<sup>1</sup> Γιαννακού Α. (2015). Οι μεταρρυθμίσεις του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα: Μια επισκόπηση της περιόδου 1974-2009, στο Δ. Λατινόπουλος, Γ. Ποζουκίδου και Ι. Φραγκόπουλος (επιμ.), *Χώρου Ζητήματα: Θεωρίες και Μεθοδολογίες για τον Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη*, Έκδοση για τα δέκα χρόνια του Τμήματος Χωροταξίας και Ανάπτυξης ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη: Ζήτη, σ. 17-49.

**περιορισμένη** και σε κάθε περίπτωση **κατώτερη των αρχικών προσδοκιών**<sup>2</sup>.

Βασικός λόγος υπήρξε η βολонταριστική λογική που χαρακτήριζε το σχεδιασμό τους και η αναντιστοιχία των προσδοκιών με τα διατιθέμενα μέσα και την ελληνική πραγματικότητα. Η υπο-χρηματοδότηση, η απουσία ανεξάρτητης, στοχοπροσηλωμένης και αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης, οι αντιδράσεις τμημάτων της ελληνικής κοινωνίας και οι πελατειακές σχέσεις αποτέλεσαν ορισμένες μόνον από τις αιτίες της περιορισμένης επιτυχίας των προσπαθειών αυτών.

Συνεπώς, η όποια πρόταση διατυπώνεται εφεξής για την μεταρρύθμιση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (και όχι μόνο αυτού) θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ελληνική «ιδιοτυπία», όχι ως θέσφατο που δεν πρέπει να αλλάξει, αλλά ως παράμετρο που κατ' ελάχιστον επηρεάζει τα μέσα που θα πρέπει να διατεθούν και τον χρονικό ορίζοντα των όποιων μεταρρυθμίσεων. Από την άποψη αυτή, οι αναφορές σε «ριζοσπαστικές λύσεις» και «ρηξικέλευθα μέτρα», «υπερβάσεις», «προγράμματα μεταρρύθμισης των εκατό ημερών», κ.λπ. θα ήταν χρήσιμο να αποφεύγονται (κάτι που γίνεται και στο τρέχον κείμενο), αφού δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα και στο τέλος, υποβαθμίζουν και τα όποια επιτεύγματα προκύπτουν.

Από το 2009 και έπειτα, υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών της οικονομικής κρίσης, επιχειρήθηκε η εκ νέου μεταρρύθμιση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Την περίοδο αυτή ψηφίστηκαν περισσότεροι από 25 Νόμοι που είτε άμεσα, είτε έμμεσα αφορούν στον χωρικό σχεδιασμό. Για την ακρίβεια, η περίοδος αυτή μπορεί να διακριθεί σε 2 επιμέρους υπο-περιόδους, με αρκετά διαφορετικά χαρακτηριστικά ως προς τη διαδικασία, αλλά και σημαντικές ομοιότητες

ως προς το παραγόμενο αποτέλεσμα<sup>3</sup>.  
Επιστέγασμα της 2<sup>ης</sup> υπο-περιόδου αποτελεί ο

<sup>3</sup> Η 1<sup>η</sup> υπο-περίοδος, διαρκεί από τον Οκτώβριο του 2009 έως τον Νοέμβριο του 2011 και ταυτίζεται με την Κυβέρνηση του Γ. Παπανδρέου (ΠΑΣΟΚ). Η 2<sup>η</sup> υπο-περίοδος αρχίζει με το 2<sup>ο</sup> Μνημόνιο, στο οποίο συμπεριλήφθηκε η πολεοδομική μεταρρύθμιση. Στην 1<sup>η</sup> υπο-περίοδο, η παραγωγή νομοθετικού έργου δεν επικεντρώθηκε άμεσα στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά υπήρξαν έμμεσες συνέπειες σε αυτόν (π.χ. Ν. 3843/2010 για την τακτοποίηση των ημιυπαίθριων, Ν. 3937/11 για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, κ.λπ.). Σε συμβολικό επίπεδο η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται και από την άστοχη εξαίρεση της έννοιας της Χωροταξίας από τον τίτλο του τέως ΥΠΕΧΩΔΕ, το οποίο διασπάται πλέον σε 2 Υπουργεία: Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (σήμερα Περιβάλλοντος και Ενέργειας) και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (σήμερα Υποδομών και Μεταφορών). Η 2<sup>η</sup> υπο-περίοδος ξεκινάει με το 2<sup>ο</sup> Μνημόνιο (Φεβρουάριος 2012), καθώς σε αυτό «... και συγκεκριμένα στο υποκεφάλαιο 4.2 με τίτλο «Βελτίωση του Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος και Ενίσχυση του Ανταγωνισμού στις Ανοικτές Αγορές» συμπεριλήφθηκε και η δράση υπό τον τίτλο «Πολεοδομική Μεταρρύθμιση (Planning Reform)», σύμφωνα με την οποία η ελληνική κυβέρνηση αναλάμβανε την υποχρέωση να επανεξετάσει και αναθεωρήσει τη γενική νομοθεσία περί χωροταξίας και πολεοδομίας, ώστε να εξασφαλίσει μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων για ιδιωτικές επενδύσεις και να απλουστεύσει και επιταχύνει τα χωροταξικά σχέδια. Η διατύπωση αυτή μεταβλήθηκε επί το ηπιότερο, ή και αποδυναμώθηκε, κατά την επικαιροποίηση του Μνημονίου που έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2012, αντικαθιστάμενη από την, περισσότερο γενική και μάλλον αόριστη, επίκληση της απλοποίησης και επιτάχυνσης των πολεοδομικών διαδικασιών και της αναθεώρησης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων» [Γιαννακούρου Γ., Καυκαλάς Γ. (2014). Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης, στο Μ. Μασουράκης και Χ. Γκόρτσος (επιμ.), *Ανταγωνιστικότητα για Ανάπτυξη: Προτάσεις Πολιτικής*, Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 511-522]. Κατά την τελευταία αυτή υπο-περίοδο ψηφίστηκε ο Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142/Α/28-06-2016) για την χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση. Ο Νόμος παραμένει ανενεργός. Με την τροπολογία 449/93 της 21.5.2016, που εντάχθηκε στο Ν. 4389/16 (ΦΕΚ 94 Α'/27.05.2016), «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» καταργήθηκε το Κεφ. Β του Ν. 4269/14 για τις χρήσεις γης. Πέραν της κατάργησης των χρήσεων γης, για τις οποίες υπάρχει κενό τη δεδομένη χρονική στιγμή, το περιορισμένο εύρος των αλλαγών που επιφέρει το νέο

<sup>2</sup> Γιαννακού Α. (2015). Ό.π.

Ν. 4269/14 για την χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση (ΧΩΠΟΜΕ), ο οποίος παραμένει αδρανής στο μεγαλύτερο μέρος του και συναντάει προβλήματα κατά την εφαρμογή του και του οποίου η λογική αναπαράγεται και στον νέο νομοσχέδιο που κατατέθηκε προσφάτως.

Ωστόσο, το σύνολο των αλλαγών από το 2009 και έπειτα, κατά πολλούς αποτελούν μια ανεργμάνιστη παραγωγή νομοθετικού έργου<sup>4</sup>. Στο πλαίσιο μιας συζήτησης που έχει ξεκινήσει, οι προσπάθειες που έγιναν κατάφεραν να πάρουν μια νεωτερική ατζέντα (αλλαγή, δημιουργία νέων δομών) και να την μετατρέψουν σε προ-νεωτερική (ενίσχυση του συγκεντρωτισμού) χρησιμοποιώντας μετα-νεωτερικά εργαλεία (αποσπασματικότητα). Σε πρακτικό επίπεδο, οι αλλαγές αυτές αντί να επιλύσουν τα κατά κοινή ομολογία υπαρκτά προβλήματα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού δημιουργούν ένα ελαττωματικό σύστημα.

Ειδικότερα:

- Σε επίπεδο **διοικητικών δομών** παραγωγής και ελέγχου του χωρικού σχεδιασμού, τα προβλήματα που υπήρχαν, ήδη πριν από την κρίση, επιτάθηκαν με το Πρόγραμμα Καλλικράτης και σειρά λοιπών νομοθετικών ρυθμίσεων<sup>5</sup>. Στο πλαίσιο των μνημονιακών υποχρεώσεων της Χώρας, σειρά άστοχων ενεργειών επέτεινε το πρόβλημα έλλειψης

---

νομοσχέδιο δεν σηματοδοτεί μια αλλαγή για τον χωρικό σχεδιασμό.

<sup>4</sup> Γιαννακού Α. (2015). Ό.π. και Yiannakou A. (2015). The Greek Planning Reform: a response to or part of a longstanding crisis? *9th Annual Conference of the International Academic Association for Planning Law and Property Rights*, Volos-Greece 25-27/2015 <http://plpr2015.prd.uth.gr/portal/images/Documents/Yiannakou.pdf>

<sup>5</sup> Βλ. για παράδειγμα τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ Α' 249/25.11.2011) - Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις.

καταρτισμένων επιστημόνων στις εμπλεκόμενες υπηρεσίες.

- Σε επίπεδο **διαδικασιών** έχει προκύψει μια υπερρύθμιση με έμφαση σε κανονιστικού χαρακτήρα διαδικασίες και στην ενίσχυση του ρόλου της κεντρικής διοίκησης, αναπαράγοντας συνθήκες παρασιτισμού και αποσυνδέοντας τον χωρικό σχεδιασμό από θεμελιώδεις στόχους του<sup>6</sup>.
- Σε επίπεδο **αντιμετώπισης των χωρικών ζητημάτων**, υπάρχει «αμηχανία» ως προς τις προτεραιότητες. Με τον Ν. 1337/83 (ΦΕΚ-33/Α/4-3-83) για την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων αναγνωρίσαμε το πρόβλημα των πυκνοδομημένων «εκτός σχεδίου» περιοχών πρώτης κατοικίας και την ανάγκη να αποκτήσουν στοιχειώδεις υποδομές<sup>7</sup>. Σήμερα, έχουμε το πρόβλημα της **παρακμής των πόλεων μας**. Χρειάζονται νέα πολεοδομικά, φορολογικά και χρηματοδοτικά εργαλεία, τόσο για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα, όσο και για την επανεκκίνηση της κατασκευής, που αποτελεί τον αιμοδότη κλάδο της ελληνικής οικονομίας. Ακόμη, όμως, και αν αποδεχθεί κανείς ότι, σήμερα, το μοναδικό ζητούμενο είναι οι προβληματικές σχέσεις **Χωρικού Σχεδιασμού-Επενδύσεων-Επιχειρηματικότητας** και η αναγκαιότητα προώθησης νέων πρότυπων επιχειρηματικής ανάπτυξης, το παρόν πλαίσιο δεν διευκολύνει κάτι τέτοιο<sup>8</sup>, όπως φάνηκε και στο Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ ΤΚΜ (Ιούνιος 2016)<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Γιαννακού Α. (2015). Ό.π.

<sup>7</sup> Γιαννακού Α. (2015). Ό.π.

<sup>8</sup> Αγγελίδης, Ι. (2016). *Σύστημα Χωρικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού εν Ελλάδι* (αδημοσίευτο κείμενο).

<sup>9</sup> Δούμας, Δ. (Ιούνιος 2016). Ο οδικός χάρτης για την χωροθέτηση και θεσμική έγκριση μιας επένδυσης. Εισήγηση στο *Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ*,

## B. Πώς θα γίνει η μεταρρύθμιση

Η αλήθεια είναι ότι η συζήτηση που έχει υπάρξει για την χωροταξική και την πολεοδομική μεταρρύθμιση, πριν την έναρξη των Μνημονίων (περίοδος πριν από το 2009), αλλά και μετά το 2009 μόνο ως «ισχνή» μπορεί να χαρακτηριστεί<sup>10</sup>. Αν και τα διάφορα προβλήματα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού έχουν κατά καιρούς παρουσιαστεί (δεσμευτικότητα των σχεδίων, συγκεντρωτισμός, διοικητικά βάρη, απουσία αναπτυξιακής διάστασης, κ.ά.) και έχουν γίνει πολλές προσπάθειες αλλαγών, σε ελάχιστες περιπτώσεις προηγήθηκε ένας ουσιαστικός διάλογος για το τι επιδιώκεται από την κάθε αλλαγή.

Στο βαθμό που απουσιάζει μια ολοκληρωμένη συζήτηση, προκύπτει αδυναμία να εκφραστούν συγκεκριμένες κατευθύνσεις στη νομοθεσία για πολλά ζητήματα. Πέραν της αποσπασματικότητας των προσεγγίσεων που υιοθετούνται, δεν διασφαλίζονται συνθήκες συνέχειας του Κράτους, δημιουργώντας έτσι ζητήματα ασφάλειας δικαίου και καθιστώντας αναγκαστικά το Συμβούλιο της Επικρατείας

Θεσσαλονίκη,  
[http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHR\\_IOTHTES/Anaptyxiako\\_Synedrio\\_TEETKM/Eishghseis/D.%20DOUMAS.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHR_IOTHTES/Anaptyxiako_Synedrio_TEETKM/Eishghseis/D.%20DOUMAS.pdf).

<sup>10</sup> Βλ. Γιαννακούρου, Γ., Καυκαλάς, Γ. (2014). Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης, στο Μασουράκης Μ. & Γκόρτσος Χ., Επιμέλεια, *Ανταγωνιστικότητα για Ανάπτυξη: Προτάσεις Πολιτικής*, σ. 511-522, Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, όπως και Γιαννακούρου, Γ. (2015). Μια πρώτη, συνολική, επισκόπηση των αλλαγών στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού - Σκέψεις και προβληματισμοί. *ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ & ΔΙΚΑΙΟ*, [online] τεύχος 1, σ. 1-8, [https://www.researchgate.net/publication/305810333\\_Mia\\_prote\\_synolike\\_episkopese\\_ton\\_allagon\\_sto\\_syst\\_ema\\_chorotaxikou\\_kai\\_poleodomikou\\_schediasμου\\_Skepseis\\_kai\\_problematismoi\\_A\\_first\\_comprehensive\\_review\\_of\\_the\\_changes\\_brought\\_in\\_the\\_Greek\\_planning\\_sy](https://www.researchgate.net/publication/305810333_Mia_prote_synolike_episkopese_ton_allagon_sto_syst_ema_chorotaxikou_kai_poleodomikou_schediasμου_Skepseis_kai_problematismoi_A_first_comprehensive_review_of_the_changes_brought_in_the_Greek_planning_sy).

(ΣΤΕ) ρυθμιστή και εγγυητή της συνέχειας αυτής. Συνεπώς, το πρώτο βήμα μιας ουσιαστικής προσπάθειας μεταρρύθμισης θα είναι να υπάρξει ένας ολοκληρωμένος διάλογος για τις επιδιώξεις του χωρικού σχεδιασμού και τα προβλήματα που θα πρέπει να αντιμετωπιστούν (οργανωτικά, διαδικαστικά, σε σχέση με τα προβλήματα των πόλεων, κ.ο.κ.). Ένας τέτοιος διάλογος θα πρέπει να είναι:

- **οργανωμένος**, όσον αφορά στον επισπεύδοντα φορέα, τις δομές υποστήριξης και τους κανόνες της συζήτησης,
- **θεσμικός**, όσον αφορά στους συμμετέχοντες,
- **συγκεκριμένος**, όσον αφορά στη θεματολογία,
- με **καθορισμένη διάρκεια**, όσον αφορά στον χρόνο, και
- **πόρους**, όσον αφορά στην εξασφάλιση επαρκούς χρηματοδότησης για την ολοκλήρωσή του.

Επίσης, θα πρέπει να υπάρχει εκ των προτέρων συναντίληψη ότι μεταρρύθμιση δεν συνιστά ένας νόμος και οι υπουργικές του αποφάσεις. **Μεταρρύθμιση συνιστά ένα συγκροτημένο πρόγραμμα εφαρμογής, προσαρμογής, στήριξης και παρακολούθησης όχι μόνο του στόχου, αλλά και του ρυθμού επίτευξής του.** Από την άποψη αυτή, θα πρέπει να έχει διασφαλιστεί ήδη πριν από την έναρξη του διαλόγου η σύμφωνη γνώμη των σημαντικότερων πολιτικών παρατάξεων και η δέσμευσή τους για την συμμετοχή σε αυτόν. Παράλληλα, όμως, θα πρέπει να υπάρχει πρόνοια για να διασφαλιστούν οι δομές εκείνες και οι διαδικασίες που θα επιτρέψουν την υλοποίηση της μεταρρύθμισης. Είναι χαρακτηριστική, αν και ως άποψη υπερβολική, η αναφορά του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) ότι, ειδικά για τον χωρικό σχεδιασμό,

«... θα απαιτηθεί η συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου κεντρικού Μηχανισμού Εφαρμογής των Μεταρρυθμιστικών Παρεμβάσεων»<sup>11</sup>.

Τέλος, θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι για να είναι επιτυχής η μεταρρύθμιση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να προωθηθούν και μια σειρά από **συνοδευτικές μεταρρυθμίσεις** στον αστικό κώδικα, το δημόσιο δίκαιο (φορολογικό και διοικητικό), που θα συνδράμουν στην επίτευξη των μεταρρυθμιστικών στόχων της χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης. Αν και κάτι τέτοιο φαίνεται καταρχάς φιλόδοξο, υπάρχει το πρόσφατο και επιτυχημένο παράδειγμα της καθιέρωσης του φυσικού αερίου στη Χώρα, σε λιγότερο από μια δεκαετία, με αλλαγές στον αστικό κώδικά, με προγράμματα χρηματοδοτικής ενίσχυσης και άλλες πρόνοιες που λειτούργησαν συνεργατικά προς την επίτευξη του συγκεκριμένου στόχου<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> ΣΕΒ (2014), *Εθνικό Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού από τη σκοπιά της επιχειρηματικότητας, Επιτελική Σύνοψη*, [http://www.sev.org.gr/Uploads/pdf/executive\\_Planning\\_Study.pdf](http://www.sev.org.gr/Uploads/pdf/executive_Planning_Study.pdf).

<sup>12</sup> Βλ. ενδεικτικά τον Ν. 3175/2003 (ΦΕΚ Α/ 207/ 29.8.2003), «Αξιοποίηση γεωθερμικού δυναμικού, τηλεθέρμανση, φυσικό αέριο, εγκαταστάσεις σε πρόσοψη κτιρίων, κ.λπ.» και ειδικότερα το άρ. 30 για την αλλαγή καυσίμου σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης με υγρά καύσιμα και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου, όπου οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας πλέον των ψήφων των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, την ΚΥΑ 4241/796/2000 «Επιβολή περιορισμών στο είδος των χρησιμοποιούμενων καυσίμων στην περιοχή του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας» (ΦΕΚ 239/Β/2000), κ.ά.

## Γ. Ποιοι είναι οι άξονες της μεταρρύθμισης – προκαταρκτικές προτάσεις μέτρων

Ο καθορισμός των **βασικών αξόνων** που θα δίνουν το πνεύμα και την κατεύθυνση της μεταρρύθμισης αποτελεί σημαντική παράμετρο. Παρά το ότι έχουν υπάρξει αρκετά αναλυτικά σχέδια αλλαγών για τον χωρικό σχεδιασμό<sup>13</sup>, η εντύπωση που δημιουργείται είναι πως όταν οι αλλαγές επιχειρούνται, γίνεται επιλογή ορισμένων μόνο μέτρων και ότι ζητήματα μείζονος σημασίας παραβλέπονται. Η συνήθης ασάφεια των βασικών αξόνων των μεταρρυθμίσεων που επιχειρήθηκαν στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, οδηγεί σε αποσπασματικές προτάσεις, διάχυση των επιλογών και δημιουργία νέων προβλημάτων. Παράλληλα, διευκολύνει φυσικά και νομικά πρόσωπα που εκτιμούν ότι θίγονται από νομοθετικές επιλογές, σχεδιαστικές επιλογές ή ακόμη και επενδυτικές προσπάθειες να αντιτίθενται σε αυτές εστιάζοντας στον τύπο και όχι στην ουσία.

Στο πλαίσιο αυτό, στις επόμενες παραγράφους καταγράφονται οι άξονες και ορισμένες ενδεικτικές προτάσεις μιας επιχειρούμενης μεταρρύθμισης. Διευκρινίζεται ότι η ατζέντα αυτή δεν λαμβάνει υπόψη της την τροποποίηση του Συντάγματος. Ο λόγος είναι ότι αν περιμένουμε να υπάρξει τροποποίηση του Συντάγματος για τα ζητήματα που αφορούν στον χωρικό σχεδιασμό, μεταθέτουμε τη συζήτηση για την χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση πολλά χρόνια μετά. Εκτιμάται, δε, ότι μια τέτοια τροποποίηση δεν θα άλλαζε σημαντικά την ατζέντα και τους άξονες της μεταρρύθμισης, αλλά το βαθμό

<sup>13</sup> Βλ. ενδεικτικά ΙΤΑ (2006). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης*. Αθήνα.

ευελιξίας και το εύρος των επιμέρους αλλαγών που θα μπορούσαν να γίνουν. Μέχρι τότε μπορούμε να προλειάνουμε το έδαφος.

## 1. Αναζωογόνηση των πόλεων και των οικισμών της Χώρας

Το πρώτο βασικό στοιχείο ενός νέου συστήματος χωρικής ρύθμισης πρέπει να είναι η ενασχόλησή του με την διευθέτηση ουσιαστικών και καίριων πολεοδομικών και χωροταξικών ζητημάτων, μέσω των κατάλληλων εργαλείων. Με τον Ν. 1337/83 είχε αναγνωριστεί το πρόβλημα των πυκνοδομημένων «εκτός σχεδίου» περιοχών πρώτης κατοικίας, που αναπτύσσονταν κυρίως στην περίμετρο των πόλεων, και της ανάγκης ένταξής τους στο σχέδιο, προκειμένου να αποκτήσουν στοιχειώδεις τεχνικές και κοινωνικές υποδομές. Στο πλαίσιο αυτό, έγινε μια προσπάθεια, που παρά το ότι δεν απέδωσε τα αναμενόμενα, αξιολογείται ως αρκετά συστηματική για τα δεδομένα και την εμπειρία της Χώρας<sup>14</sup>. Σήμερα, έχουμε το πρόβλημα της **παρακμής των πόλεών μας** ιδίως των τμημάτων που κτίστηκαν πρώτα, αλλά και των τμημάτων που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τον Ν. 1337/83 και των οποίων **οι πράξεις εφαρμογής υπήρξαν ελλειμματικές**.

Βασικό ζητούμενο για την αναζωογόνηση των πόλεών μας αποτελεί η **μεταρρύθμιση της έγγειας ιδιοκτησίας και η σύλληψη της υπεραξίας της γης**. Με τον Ν. 4315/14 (άρθ. 1 & 2) για τις εισφορές θεσπίστηκε το αυτονόητο, τριάντα ένα χρόνια μετά τον Ν. 1337/83. Ότι, δηλαδή, δε μπορεί πλέον να προκύπτει ελλειμματικό το ισοζύγιο για τη συντέλεση των πράξεων εφαρμογής. Δε μπορεί το κράτος να αποζημιώνει τη γη για την υλοποίηση κοινοχρήστων (ΚΧ) και κοινωφελών (ΚΦ) εγκαταστάσεων και υποδομών εντός σχεδίου. Ωστόσο, το ερώτημα είναι γιατί να

περιοριστούμε σε αυτό και να μην πάμε ένα βήμα παραπέρα. Με βάση τη λογική του συγκεκριμένου Νόμου, είναι προφανές ότι οι νέες περιοχές που θα ενταχθούν στο σχέδιο θα έχουν πολύ διαφορετική εικόνα από τις περιοχές που ήδη έχουν ενταχθεί στο σχέδιο με ελλειμματικές πράξεις εφαρμογής. Ο τρόπος για να αντισταθμιστεί αυτό είναι μέσω της **επένδυσης στις ήδη ενταγμένες περιοχές**.

Είναι προφανές ότι κάτι τέτοιο δεν είναι εφικτό στον βαθμό που απαιτείται, στις σημερινές συνθήκες δημοσιονομικής στενότητας (ενδεχομένως δεν ήταν και ποτέ εφικτό). Πώς θα μπορούσε να βοηθηθεί η κατάσταση; Η απάντηση βρίσκεται σε εργαλεία όπως είναι η **Τράπεζα Γης και Δικαιωμάτων Δόμησης**. Όμως, μια τέτοια προσέγγιση συνεπάγεται ότι στις νέες πολεοδομούμενες περιοχές θα πρέπει να προβλέπεται **πρόσθετη εισφορά γης** για τη δημιουργία Τράπεζας (Πολεοδομημένης) Γης, που αποτελεί το κεφάλαιο για τη συντέλεση της αστικής αναζωογόνησης<sup>15</sup>.

Σε παλαιότερη εισήγηση του ΤΕΕ/ΤΚΜ<sup>16</sup> είχε γίνει αναφορά στην ανάγκη **διατήρησης ορισμένων μεγάλων ακινήτων του δημοσίου στις παρυφές των πόλεων**, προκειμένου να λειτουργήσουν ως Τράπεζα Γης. Στο πρόσφατο Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ (ό.π.) εκφράστηκε από τον τέως Πρόεδρο του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) η

<sup>15</sup> Δούμας, Δ. (Μάρτιος 2011). Χωρικός Σχεδιασμός και Αρχιτεκτονική. Εισήγηση στο 1<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Συνέδριο Αρχιτεκτόνων, Αθήνα.

<sup>16</sup> ΤΕΕ/ΤΚΜ (2010). Αξιοποίηση ελεύθερων χώρων πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης - Μετεγκατάσταση ΔΕΘ, [http://www.tkmactions.tee.gr/sections/6\\_Omades\\_Ergasias/1\\_Xwrota3ias\\_Anapt3hs/1.pdf](http://www.tkmactions.tee.gr/sections/6_Omades_Ergasias/1_Xwrota3ias_Anapt3hs/1.pdf).

<sup>14</sup> Γιαννακού, Α. (2015). Ό.π.

πρόθεση του να εξεταστούν τέτοιου είδους αιτήματα<sup>17</sup>.

Η ενεργοποίηση πολεοδομικών εργαλείων, όπως η Τράπεζα Γης, είναι χρήσιμη και για άλλους λόγους. Εκτός του ότι με αυτόν τον τρόπο δύνανται να επιλυθούν χρονίζοντα ζητήματα, όπως αυτό του εγκλωβισμού των **οικοδομικών συνεταιρισμών**, υπάρχουν και νέα προβλήματα που έχουν αναδειχθεί με την κρίση. Η **υπερβάλλουσα της ζήτησης διαθεσιμότητα γης** για α' και β' κατοικία, χονδρεμπόριο, μεταποίηση και κάθε επαγγελματική δραστηριότητα<sup>18</sup>, αναδεικνύεται πλέον σε πρόβλημα με πολλές προεκτάσεις (περιβαλλοντικές, κοινωνικές, αναπτυξιακές), καθώς ούτε ο πληθυσμός ούτε το εισόδημα αυξάνουν.

Η διαθεσιμότητα, που σχεδιάστηκε σε καιρούς ευφορίας του κατασκευαστικού τομέα, του χονδρεμπορίου και της μεταποίησης, δεν φαίνεται να ανοίγει κάποιες διεξόδους για την επανεκκίνηση της οικονομίας και δεν είναι καθόλου εύκολο να υλοποιηθεί. Η αξία των οικοπέδων μειώνεται διαρκώς και σχεδόν αδιακρίτως, ενώ τα νεοαναγειρόμενα κτίσματα διασπείρονται στο χώρο, χωρίς προοπτική να δημιουργηθούν οικιστικοί πυρήνες που θα προάγουν την ποιότητα ζωής και

<sup>17</sup> Πιτσιόρλας, Σ. (Ιούνιος 2016). Η περιφερειακή ανάπτυξη της Κεντρικής Μακεδονίας- Γεωπολιτικές πτυχές. Εισήγηση στο *Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ*, Θεσσαλονίκη.

<sup>18</sup> Βλ. Αυγουστίδου, Ε. (Ιούνιος 2016). Αποτίμηση του σχεδιασμού και της θεσμοθέτησης χρήσεων γης στην Περιφέρεια. Εισήγηση στο *Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ*, Θεσσαλονίκη. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι μόνον στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, με ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, προστίθενται επί της ήδη θεσμοθετημένης γης (27.308 ha), άλλα 11.590 ha νέας οικιστικής γης. Μετά τη θέσπιση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, προκύπτουν πολλαπλάσιες έκτασης μη οργανωμένες περιοχές εγκατάστασης βιομηχανικής / βιοτεχνικής δραστηριότητας και χονδρεμπορίου, σε σύγκριση με την έκταση των οργανωμένων υποδοχέων. Στο σύνολο της Περιφέρειας, στα 1.450 ha υφιστάμενων ζωνών με ίδιο καθεστώς, προστίθενται μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ άλλα 9.900 ha.

επιχειρηματικές συγκεντρώσεις που θα δημιουργούν οικονομίες κλίμακας. Παράλληλα, οι πιέσεις για δημόσια χρηματοδότηση που έχουν δημιουργηθεί για την κατασκευή υποδομών και δικτύων, αλλά ακόμη και για πολεοδομήσεις/ κτηματογραφήσεις είναι ασφυκτικές και δεν μπορούν να τελεσφορήσουν<sup>19</sup>. Κατά συνέπεια, χρειάζεται επαναπροσέγγιση στο συγκεκριμένο ζήτημα για τις περιοχές που ήδη έχουν ενταχθεί στο σχέδιο, τόσο με τη δημιουργία πλεονάζουσας δημόσιας πολεοδομημένης γης εκεί όπου η ζήτηση είναι υψηλή, ώστε να ανταλλαγεί με οικοπέδα περιοχών χαμηλής ζήτησης, όσο και με την πρόληψη νέων προβλημάτων, που δύνανται να προκύψουν από την υπερβάλλουσα προσφορά εντός σχεδίου γης.

Το τελευταίο, μάλιστα, αναφέρεται ακροθιγώς και με έμμεσο τρόπο στον Ν. 4269/14, μέσω της πρόνοιας περί αξιολόγησης της εφαρμογής των ρυθμίσεων των ΤΧΣ από την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση (άρ. 7, παρ. 9), η οποία διατηρείται και στο νέο νομοσχέδιο με τη διαφορά ότι ο ρόλος αυτός μεταφέρεται στην Περιφέρεια. Όμως, αφενός η ρύθμιση αφορά στα νέα ΤΧΣ και όχι στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, αφετέρου απουσιάζει συγκεκριμένη αναφορά στα εργαλεία εκείνα που θα αξιοποιηθούν για την αξιολόγηση και την πρόληψη του προβλήματος των μεγάλων επεκτάσεων (όπως η Εκτίμηση Δημοσιονομικών Επιπτώσεων-Fiscal Impact Assessment, για να είναι σαφή τα κόστη των επεκτάσεων στο δημόσιο).

Σε κάθε περίπτωση, με την αξιοποίηση πολεοδομικών εργαλείων, σε συνδυασμό με φορολογικές ρυθμίσεις, είναι εφικτή η αντιμετώπιση παλαιών και η πρόληψη νέων προβλημάτων που σχετίζονται με τον χωρικό σχεδιασμό. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα μιας έστω δειλής επανεκκίνησης της κατασκευής, προς όφελος, ιδίως, των μικρομεσαίων

<sup>19</sup> Αυγουστίδου, Ε. (Ιούνιος 2016). Ό.π.



επιχειρήσεων του κλάδου, όπου πριν από την κρίση εργαζόταν η πλειοψηφία των μηχανικών. Δημιουργούνται, τέλος, νέα αντικείμενα (συμβουλευτικές υπηρεσίες, εκτιμήσεις, λειτουργία ηλεκτρονικού συστήματος για τη διενέργεια πράξεων αγοράς συντελεστή δόμησης, κ.ά.) για διάφορους κλάδους (μηχανικούς, δικηγόρους, συμβολαιογράφους, λογιστές, εκτιμητές, μεσίτες, κ.λπ.).

## 2. Ενδυνάμωση της αναπτυξιακής προοπτικής της Χώρας

Τα ζητήματα αναφορικά με την σύνδεση του χωρικού σχεδιασμού και της ανάπτυξης είναι πολλά. Το βασικό, όμως, είναι ότι σε σχέση με μια ιδιαίτερα απαιτητική κοινωνικο-οικονομική συγκυρία, ο σχεδιασμός δεν είναι γρήγορος, ευέλικτος και αποτελεσματικός.

Όσον αφορά στις **ιδιωτικές επενδύσεις και την επιχειρηματικότητα**, η αναποτελεσματικότητα του χωρικού σχεδιασμού προστίθεται σε μια σειρά άλλες αρνητικές παραμέτρους (υψηλοί φορολογικοί συντελεστές, καθυστέρηση των απαραίτητων έργων υποδομής, κ.ά.), οι οποίες καθιστούν την Χώρα μη ελκυστική για την προσέλκυση επενδύσεων και την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων<sup>20</sup>. Οι προσπάθειες τροποποίησης του χωρικού σχεδιασμού, που έγιναν πριν τον Ν. 4269/14, ώστε να υποστηριχθούν οι επενδυτικές δραστηριότητες και η σύσταση αρκετών παράλληλων φορέων που επιφορτίστηκαν με το έργο αυτό, δεν οδήγησαν

σε επιτάχυνση των διαδικασιών<sup>21</sup>. Μπορεί οι νόμοι να είχαν αυτήν τη λογική, όμως, η δυναμική τους δεν είναι προφανής<sup>22</sup>.

Στο πλαίσιο αυτό, η εκτίμηση ήταν ότι με την χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση (Ν. 4269/14) θα οδηγηθούμε σε αναδιοργάνωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, στην απλοποίησή του με λιγότερα, ενδεχομένως, επίπεδα και πιο στρατηγικό χαρακτήρα, προσανατολισμένου στην διευκόλυνση και την επιτάχυνση των διαδικασιών, που αφορούν στις ιδιωτικές και δημόσιες επενδύσεις, τις συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, αλλά και την εξασφάλιση χώρων για κοινόχρηστες και κοινωφελείς εγκαταστάσεις<sup>23</sup>. Μπορεί η «ναπολεόντεια» και κανονιστική παράδοση της Ελλάδας στον χωρικό σχεδιασμό να μη συνηγορούσε σε αυτό, όμως

<sup>21</sup> Πρόκειται για νόμους, όπως ο Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ Α' 204/02-12-2010), Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων, ο Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152/01-06-2011), Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015, ο Ν. 4146/2013 (ΦΕΚ Α/90/18.04.2013) Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις, καθώς και για φορείς όπως η Γενική Διεύθυνση Ιδιωτικών Επενδύσεων (ΓΔΙΕ), η Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων (ΓΔΣΕ), αλλά και το ίδιο το ΤΑΙΠΕΔ, όπως αναφέρονται στο Αγγελίδης, Ι. (2016), Ό.π.

<sup>22</sup> Για την συνεχιζόμενη αναποτελεσματικότητα και προβλήματα του χωρικού σχεδιασμού βλ. στο Δούμας, Δ., (2016). Ό.π., όπου μάλιστα προκύπτει ότι, ενδεχομένως, οι νέες διαδικασίες να επέτειναν την αναποτελεσματικότητα του σχεδιασμού.

<sup>23</sup> Για να γίνει κατανοητή η σημασία της προτεινόμενης αλλαγής, μόνο στην περίπτωση του Δήμου Θεσσαλονίκης, ο οποίος αναθεωρεί το Γενικό Πολεοδομικό του Σχέδιο (ΓΠΣ), μια τέτοια προσέγγιση (σε συνδυασμό με κάποια από τα λοιπά προτεινόμενα μέτρα) θα διευκόλυνε την επίλυση ζητημάτων μείζονος σημασίας, που τώρα μοιάζουν άλυτα, όπως η ανάδειξη των Μύλων Αλλατίνη και η δημιουργία της ζώνης «Νέα Παραλία-Μέγαρο Μουσικής / Ποσειδώνιο/ Μύλοι Αλλατίνη», η ανάδειξη και αξιοποίηση της Περιοχής Κεραμείων Αλλατίνη, η ανάδειξη και αξιοποίηση του χώρου της ΔΕΘ, αλλά και το μείζον πρόβλημα της αδυναμίας απαλλοτρίωσης των χαρακτηρισμένων κοινοχρήστων χώρων, που κινδυνεύουν να χαθούν.

<sup>20</sup> Στο Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ (Ιούνιος 2016) ο τέως Πρόεδρος του ΤΑΙΠΕΔ παρουσίασε με γλαφυρό τρόπο τη στρατηγική των όμορων χωρών σε σχέση με τη φορολογική τους πολιτική, τα έργα υποδομής για την ανάπτυξη των λιμανιών τους, κ.λπ. δίνοντας μια εικόνα για τις αρνητικές συνέπειες (οικονομικές, γεωπολιτικές, κ.λπ.) που δύνανται να υπάρξουν για την Ελλάδα, αν δεν εργαστούμε μεθοδικά για την βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς μας.

η ιδιάζουσα τρέχουσα κοινωνικο-οικονομική συγκυρία και τα διδάγματα από το παρελθόν θα οδηγούσαν στη συντέλεση μιας αλλαγής πορείας που εκτιμιόταν ότι θα έβρισκε σύμφωνους τους περισσότερους μετέχοντες στο σχεδιασμό (διοίκηση, μελετητές, επενδυτές, ακόμη και τους νομικούς).

Αντ' αυτού, οι προσπάθειες **απλοποίησης** και οι αλλαγές στα επίπεδα του σχεδιασμού υπήρξαν «αμήχανες», ενώ η μόνη ουσιαστική διαφοροποίηση συνίσταται στην ενίσχυση των τομεακών και ειδικών σχεδίων, δηλ. των τώως Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207/Α/07.10.1999) για τον χωρικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη, που αναβαθμίστηκαν σε «Εθνικά Χωροταξικά Σχέδια» (άρ. 5) ή «Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια» στο νέο νομοσχέδιο (άρ. 5) (χωρίς αναφορά στον τίτλο της έννοιας της «Αειφόρου Ανάπτυξης») και των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ), που είναι τοπικής κλίμακας (άρ. 8) και τα οποία διατηρούνται στο νέο νομοσχέδιο. Μάλιστα, η αλλαγή αυτή φαίνεται να συντελείται σε βάρος πιο ολοκληρωμένων, πλην παραδοσιακών, προσεγγίσεων στο σχεδιασμό, καθώς το «Εθνικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» απομειώθηκε σε ένα κείμενο αρχών, αξόνων και στόχων υπό τον τίτλο «Εθνική Χωροταξική Στρατηγική» (άρ. 3) ή «Εθνική Χωρική Στρατηγική» κατά το νέο νομοσχέδιο (άρ. 3), ενώ καταργείται «σιωπηρά» το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης, αφού δεν εντάσσεται σε κάποιο επίπεδο σχεδιασμού, αλλά και τα Ρυθμιστικά Σχέδια των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων, που προβλέπονταν στις διατάξεις του Ν. 2508/97.

Η λογική της συγκεκριμένης προσέγγισης εκτιμάται ότι απορρέει, πράγματι, από την ανάγκη ο χωρικός σχεδιασμός να γίνει πιο φιλικός στις επενδύσεις και την επιχειρηματικότητα. Σε αρκετές χώρες, τομεακά και ειδικά σχέδια χρησιμοποιούνται

για να ρυθμίσουν επενδυτικά προγράμματα και να χωροθετήσουν υποδομές στρατηγικής σημασίας, κατά παρέκκλιση των προβλέψεων του περιφερειακού και τοπικού σχεδιασμού<sup>24</sup>. Ωστόσο, δεν προκύπτει ότι καθίστανται βασικό εργαλείο του σχεδιασμού, παρά μόνον ρυθμίζουν εθνικής κλίμακας υποδομές ή εξειδικεύουν σε μικρή χωρική κλίμακα επιλογές ευρύτερων σχεδίων.

Σε κάθε περίπτωση, η μεταφορά στοιχείων άλλων συστημάτων σχεδιασμού στην ελληνική πραγματικότητα θα πρέπει να γίνει στη βάση μιας ουσιαστικής και λειτουργικής αξιολόγησης. Ως εκ τούτου, δεν ενδιαφέρει μόνον αν τα τομεακά και ειδικά σχέδια υιοθετούνται ως επιλογή από αρκετές προηγμένες χώρες. Εξίσου και ακόμη περισσότερο ενδιαφέρουν οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες τίθενται σε ισχύ, το περιεχόμενό τους, η βαρύτητά τους στο συνολικό σύστημα σχεδιασμού των χωρών αυτών και η σχέση τους με τα υπόλοιπα επίπεδα σχεδιασμού. Στο βαθμό που δεν φαίνεται να έχει προηγηθεί μια τέτοιας φύσης αξιολόγηση, η άκριτη ενίσχυση των τομεακών και ειδικών σχεδίων και η γενικευμένη χρήση τους ενέχει πάντα τον κίνδυνο να περιπέσουμε στην «τραγωδία των κοινών», δηλαδή η αποσπασματικότητα να συνεπάγεται ατομικά πλεονεκτήματα, αλλά κοινά μειονεκτήματα. Επιπρόσθετα, δίνεται η εντύπωση της καθιέρωσης ενός παράλληλου συστήματος σχεδιασμού (π.χ. Τα ΤΧΣ και τα ΕΧΣ είναι σχέδια του ίδιου επιπέδου), που ενδέχεται να εντείνει τα προβλήματα επικαλύψεων, μελλοντικών αμφισβητήσεων και καθυστερήσεων.

Ακόμη, η πρόβλεψη αυτών των εργαλείων αφορά σε μεγάλους, κυρίως, επενδυτές. Όμως,

<sup>24</sup> Γιαννακούρου, Γ. (2008). *Το θεσμικό πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα: Επίκαιρα διλήμματα και προκλήσεις για το μέλλον*, <http://nomosphysis.org.gr/11271/to-thesmiko-plaisio-tou-xorotaksikou-sxediasmou-stin-ellada-epikaira-dilimmata-kai-prokliseis-gia-to-mellon-febrouarios-2008/>

«... θα πρέπει να γίνει σαφές ότι η οικονομία φυσικά είχε και έχει ανάγκη προσέλκυσης και διευκόλυνσης των διεθνών επενδύσεων (τις συνήθως αναφερόμενες ως Foreign Direct Investments) μεγάλης κλίμακας (ενεργειακές, τουριστικές, σε μεταφορικές υποδομές, στην αξιοποίηση μεγάλων δημόσιων ή ιδιωτικών εκτάσεων γης, κ.ο.κ.). Έχει όμως -μαζί με αυτές- μεγάλη (και μάλλον μεγαλύτερη) ανάγκη επανεκκίνησης της μικρής και μεσαίας επιχειρηματικότητας, η οποία σε κάθε περίπτωση προσφέρει τις περισσότερες θέσεις εργασίας, αλλά και την αντίστοιχη επαναζήτηση της μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας που είναι εξ' ίσου σημαντική για την οικονομία. Απλά, δεν υπάρχει καμία χώρα και καμία οικονομία που να μην στηρίζεται σε πολύ σημαντικό βαθμό στην εσωτερική ζήτηση και να αποβλέπει για την επιβίωση της μόνο στις άμεσες ξένες επενδύσεις»<sup>25</sup>. Οι σχετικές ρυθμίσεις, λοιπόν, έχουν περιορισμένη επίπτωση στην μικρή και μεσαία επιχειρηματικότητα.

Παρενθετικά μιν, ενδεικτικά δε, θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα διοικητικά βάρη, η γραφειοκρατία και η πολυνομία εξακολουθούν να υπάρχουν για πληθώρα ζητημάτων (οριοθέτηση ρεμάτων, έγκριση των γεωλογικών μελετών, κ.ά.), θέτοντας περιορισμούς στην αξιοποίηση μεγάλων και μικρών ακινήτων. Όπως μάλιστα φάνηκε στο Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ ΤΚΜ (ό.π.), οι περιορισμοί αυτοί αυξάνουν τα διοικητικά βάρη στην περίπτωση των ιδιωτικών ακινήτων του δημοσίου, σε σχέση με τα ακίνητα των ιδιωτών, υπονομεύοντας την προσπάθεια αξιοποίησής τους<sup>26</sup>.

Επίσης, στον Ν. 4269/14 επικράτησε η περαιτέρω ενίσχυση της κανονιστικής/ ρυθμιστικής λογικής, που διατηρείται αναλλοίωτη και στο νέο νομοσχέδιο. Η προσέγγιση που υιοθετείται και αναφέρεται και

στην αιτιολογική έκθεση του Νόμου<sup>27</sup>, ήταν ότι τα χωροταξικά πλαίσια εθνικού και περιφερειακού χαρακτήρα εντάσσονται στον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό που έχει, κυρίως, επιτελικό και κατευθυντήριο χαρακτήρα, χωρίς να αποκλείονται οι κανονιστικές ρυθμίσεις. Αντιστρόφως, τα πολεοδομικά σχέδια (ΤΧΣ και ΕΧΣ), εντάσσονται στο πεδίο του ρυθμιστικού σχεδιασμού. Στο πλαίσιο αυτό, τα τέως Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια/ Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ) και νυν Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) θεσμοθετούνται, πλέον, με Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ).

Καταρχάς, η αντίληψη ότι ο **στρατηγικός σχεδιασμός** αφορά εξ' ορισμού μόνον στην κεντρική διοίκηση είναι συζητήσιμη. «Στρατηγικές αποφάσεις είναι απολύτως εφικτό να λαμβάνονται σε τοπικό επίπεδο. Συνεπώς, ο διαχωρισμός μεταξύ στρατηγικού και ρυθμιστικού επιπέδου και η κατανομή των σχετικών αρμοδιοτήτων μεταξύ κεντρικής κυβέρνησης, περιφερειακής και αποκεντρωμένης διοίκησης και τοπικής αυτοδιοίκησης είναι πράξη πολιτική και δεν πηγάζει από κάποια επιστημονική αναγκαιότητα ή φυσική νομοτέλεια»<sup>28</sup>.

Επιπρόσθετα, η λογική αυτή είναι νομική και από τεχνικής απόψεως λανθασμένη. Η πρόβλεψη της έγκρισης των (μελλοντικών) ΤΧΣ με ΠΔ/γμα εκτιμάται ότι έχει ως στόχο να επιλύσει το πρόβλημα εναρμόνισής τους με τον υπερκείμενο σχεδιασμό και «θωράκισης» της εκάστοτε δημόσιας ή ιδιωτικής

<sup>27</sup> Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4269/14, <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/x-xorbio-eis-olo.pdf>

<sup>28</sup> Καραδημητρίου, Ν. (2014). Υπάρχει ανάγκη μεταρρύθμισης της πρόσφατης χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης(ς), στο *ΤΕΧΝΟΓΡΑΦΗΜΑ*, τ. 495, σ. 12-13, [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO\\_TYPOY/TEXNOGRAFHMA\\_2014/TEXNOGRAFHMA\\_495/TEXNO495\\_12-13.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TEXNOGRAFHMA_2014/TEXNOGRAFHMA_495/TEXNO495_12-13.pdf)

<sup>25</sup> Αγγελίδης, Ι. (2016). Ό.π.

<sup>26</sup> Δούμας, Δ. (Ιούνιος 2016). Ό.π.

παρέμβασης απέναντι σε τυχόν δικαστικές προσφυγές. Πράγματι, ένα 80% των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που εκπονήθηκαν μετά την έκδοση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων (2008, 2009) δεν είναι εναρμονισμένα με αυτά και σε πολλές περιπτώσεις ούτε και με τα παλαιότερα (2003) Περιφερειακά Πλαίσια<sup>29</sup>. Συνέπεια αυτού, υπήρξε η δημιουργία ευνοϊκών προϋποθέσεων για τη δικαστική αμφισβήτηση των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ (μετά την έγκρισή τους) και η ευδοκίμηση των σχετικών προσφυγών σε βάρος τους<sup>30</sup>. Για την έκδοση ΠΔ/τος θα προηγείται έλεγχος από το ΣτΕ. Όμως, η συγκεκριμένη προσέγγιση δημιουργεί νέα προβλήματα, χωρίς να επιλύει τα υφιστάμενα.

Πέραν του ότι υπάρχει το ζήτημα του κατά πόσο θα μπορεί το ΣτΕ να ανταποκριθεί σε έναν τέτοιο όγκο εργασίας<sup>31</sup>, ανακυκλώνοντας το πρόβλημα των υπερβολικών καθυστερήσεων και της χρονοβόρας διαδικασίας έγκρισης των Πολεοδομικών Μελετών (ΠΜ) με ΠΔ/γμα, που ίσχυε πριν την έγκριση του Ν. 4269/14<sup>32</sup>, αυτό που παραγνωρίζει ο νομοθέτης είναι ότι τα ΤΧΣ, στο βαθμό που θα εξακολουθήσουν να υπεισέρχονται σε κλίμακα 1:5.000, με πολύ ασαφή υπόβαθρα της Γεωγραφικής Υπηρεσίας

Στρατού (ΓΥΣ) θα οδηγήσουν σε επιδείνωση των προβλημάτων ερμηνείας, λόγω και της ενίσχυσης του κανονιστικού τους χαρακτήρα.

Η εκτίμηση και ο φόβος είναι ότι τα ΕΧΣ, που προβλέπει ο Νόμος και τα οποία δύνανται να είναι ένα θετικό βήμα και ένα καλό εργαλείο, φτάνει να προωθηθεί σωστά και να μην υποκαταστήσει ή υποσκάψει τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό, θα καταστούν το βασικό εργαλείο του σχεδιασμού. Τα ΕΧΣ οφείλουν να υπάρχουν, συναντώνται και σε άλλες χώρες, αλλά ως συμπληρωματικό εργαλείο περιορισμένης και υπό προϋποθέσεις χρήσης. Το γεγονός ότι, για δύο χρόνια μετά την έγκριση του Ν. 4269/14 εκκρεμούσαν οι τεχνικές προδιαγραφές των ΤΧΣ (αναμένονται ακόμη), ενώ οι τεχνικές προδιαγραφές των ΕΧΣ εκδόθηκαν σχεδόν άμεσα (2014)<sup>33</sup>, συνηγορεί προς αυτήν την κατεύθυνση.

Στο πλαίσιο αυτό, αυτό που χρειαζόταν και θα πρέπει να γίνει έστω και σήμερα, είναι η περαιτέρω ενίσχυση του στρατηγικού χαρακτήρα των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (για να χρησιμοποιήσουμε την παλαιά ορολογία για την οποία υπάρχουν προδιαγραφές), με αναδιάταξη του περιεχομένου τους, όπως επίσης και του περιεχομένου των ΠΜ. Ως εκ τούτου, τα ΓΠΣ (ή ΤΧΣ με τη νέα ορολογία) χρειάζεται να περιοριστούν στο επίπεδο ενός **δομικού σχεδίου** (που τυπικά υλοποιείται σε κλίμακα 1:25.000) και να συνεχίσουν να εγκρίνονται όπως εγκρίνονται σήμερα. Οι ΠΜ να εκπονούνται σε **δύο στάδια**: το πρώτο να καταλήγει στο σχέδιο της πολεοδομικής οργάνωσης (σήμερα τμήμα της Β' Φάσης των ΠΜ), το οποίο θα συντάσσεται επί κτηματογραφικού υποβάθρου και θα θεσμοθετείται με ΠΔ/γμα, ενώ το δεύτερο στάδιο να καταλήγει σε Ρυμοτομικό Σχέδιο με Πολεοδομικό Κανονισμό που θα θεσμοθετείται

<sup>29</sup> Οικονόμου, Δ. (Οκτώβριος 2014). Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια: μεθοδολογικά ζητήματα και ενσωμάτωση στο συνολικό σύστημα. Εισήγηση στο Συνέδριο *Περιβάλλον - Δημόσιες Συμβάσεις. Νεώτερες εξελίξεις - Προβληματισμοί*. [online] Ναύπλιο: Ένωση Μελών του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και Ενιαία Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων, <https://www.youtube.com/watch?v=ZghIEBNJQQQ>

<sup>30</sup> ΙΤΑ (2006). Ό.π.

<sup>31</sup> Οικονόμου, Δ. (Οκτώβριος 2014). Ό.π.

<sup>32</sup> Οι μακροχρόνιες καθυστερήσεις και η αναποτελεσματικότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού αποδίδονταν στη χρονοβόρα διαδικασία έγκρισης των Πολεοδομικών Μελετών με Προεδρικό Διάταγμα. Η παραπάνω διαδικασία απαιτούσε και απαιτεί ακόμη και σήμερα για τις ανολοκλήρωτες Πολεοδομικές Μελέτες χρονικό διάστημα 15-20 ετών. Οι συνέπειες των καθυστερήσεων είναι τεράστιες έως το σημείο, να μη μπορεί να εφαρμοστεί μια Πολεοδομική Μελέτη γιατί έχει σχεδιαστεί με δεδομένα προ 20ετίας.

<sup>33</sup> ΥΑ 60702/30.12.14 ΥΠΕΚΑ. Τεχνικές προδιαγραφές των μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/2014)

με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της εκάστοτε Αποκεντρωμένης Διοίκησης<sup>34</sup>.

### 3. Δημοκρατική νομιμοποίηση και έλεγχος

Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί παραδοσιακά δραστηριότητα ουσιαστικά του δημόσιου τομέα. Αυτό, ωστόσο, που διαφοροποιεί τα διάφορα δημόσια συστήματα σχεδιασμού είναι το ποιος είναι ο κατεξοχήν υπεύθυνος για το σχεδιασμό: η Κεντρική Διοίκηση ή η Αυτοδιοίκηση<sup>35</sup>. Από τα μέσα της δεκαετίας του '80 και έπειτα αναδείχθηκε η ανάγκη για μεγαλύτερη «επίσημη δημοκρατικοποίηση στο εθνικό επίπεδο», ενώ ξεκίνησαν να διατυπώνονται απόψεις για «αποκέντρωση» των διαδικασιών λήψης αποφάσεων, βασισμένες στην υπόθεση ότι «η αποκεντρωμένη κυβέρνηση είναι ικανή να συντονίσει τομεακές δραστηριότητες, έχει καλύτερη γνώση των τοπικών συνθηκών, είναι σε μεγαλύτερο βαθμό υπόλογο στον τοπικό πληθυσμό και επομένως περισσότερο ικανή να αντιστοιχίσει τους πόρους στις τοπικές ανάγκες και προτεραιότητες»<sup>36</sup>. Έτσι, τα σύγχρονα συστήματα χωρικής ρύθμισης προσπαθούν να ακολουθούν την γενική αρχή: «Αποκέντρωση

όπου είναι εφικτό και μεταφορά αρμοδιοτήτων στην Κεντρική Διοίκηση μόνο όπου είναι απαραίτητο»<sup>37</sup>.

Το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού, παρά τις προσπάθειες που έγιναν, ιδίως στο πλαίσιο των Νόμων 2508/97 και 2742/99, δεν έπαψε να χαρακτηρίζεται ως «**πατερναλιστικό**»<sup>38</sup>, διακρινόμενο πάντοτε από **δημοκρατικό έλλειμμα**<sup>39</sup>. «Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός αντιμετωπίζεται ως τεχνοκρατική διαδικασία στην οποία τον πρώτο λόγο έχουν ο αρμόδιος υπουργός, ο μελετητής, η Διοίκηση και ο φορέας υλοποίησης επενδυτικών σχεδίων, αλλά όχι απαραίτητα η κοινωνία της οποίας τις δραστηριότητες και τα ποικίλα συμφέροντα έρχεται να οργανώσει και ρυθμίσει ο σχεδιασμός»<sup>40</sup>.

Στο πλαίσιο αυτό, οι διατάξεις του Ν. 4269/14 και του νέου νομοσχεδίου μόνον ως οπισθοδρόμηση μπορούν να ιδωθούν. Ο συγκεντρωτικός χαρακτήρας του ελληνικού συστήματος σχεδιασμού διαιωνίζεται με τον Ν. 4269/14 και το νέο νομοσχέδιο, εφόσον **βασικές εξουσίες** στο σύστημα σχεδιασμού, που επηρεάζουν τις τοπικές κοινωνίες, **συνεχίζουν να ασκούνται από την Κεντρική Διοίκηση**. Δεν μιλάμε για ένα σύστημα πολυεπίπεδης διακυβέρνησης, για αντιστοίχιση σχεδίων με επίπεδα διοίκησης και φορείς, αλλά για ένα ιδιαίτερα κεντροποιημένο σύστημα, που τρέφει τον γιγαντισμό και τον παρασιτισμό του κέντρου, επιτείνοντας το δημοκρατικό έλλειμμα και τα προβλήματα γραφειοκρατίας

<sup>34</sup> Δούμας, Δ. (2014). Είναι η ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. αποτελεσματική;, στο *ΤΕΧΝΟΓΡΑΦΗΜΑ*, τ. 495, σ. 11,

[http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO\\_TYPOY/TECHNOGRAFHMA\\_2014/TECHNOGRAFHMA\\_495/TECHNO495.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TECHNOGRAFHMA_2014/TECHNOGRAFHMA_495/TECHNO495.pdf)

<sup>35</sup> Τασοπούλου, Α. (Σεπτέμβριος 2012). *Αποκέντρωση και πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα. Αναζητώντας την ισορροπία μεταξύ ευρύτερων και τοπικών δυνάμεων*, 3<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος, <http://www.citybranding.gr/2013/04/blog-post.html>

<sup>36</sup> Racodi, C. (2003). Politics and Performance: the implications of emerging government arrangements for urban management approaches and Information systems, *Habitat International*, 27(4), p. 523-547, στο Τασοπούλου, Α. (Σεπτέμβριος 2012). Ό.π.

<sup>37</sup> Καραδημητρίου, Ν. (2014). Ό.π.

<sup>38</sup> Getimis, P. & Giannakourou, G. (2014). The evolution of spatial planning in Greece after the 1990s: Drivers, directions and agents of change. In: Reimer, M., Getimis, P., Blotvogel, H. (eds) *Spatial planning systems and practices in Europe: A Comparative Perspective on Continuity and Changes*, London: Routledge, p. 149-168

<sup>39</sup> Καραδημητρίου, Ν. (2014). Ό.π.

<sup>40</sup> Καραδημητρίου, Ν. (2014). Ό.π.

και καθυστερήσεων στη λήψη αποφάσεων, που ήδη υπάρχουν.

Ως εκ τούτου, είναι αναγκαία η **ενίσχυση της αποκέντρωσης** των διαδικασιών. Είναι ενδεικτικός ο υποτυπώδης ρόλος των Περιφερειών και των Περιφερειακών Συμβουλίων κατά τη διαδικασία έγκρισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (ΠΧΠ). Απαιτείται μόνον η προηγούμενη γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου (ούτε καν η σύμφωνη γνώμη) και στην πράξη ούτε καν αυτή, εφόσον παρέλθει άπρακτο διάστημα δύο μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης. Η Εκτελεστική Επιτροπή που προβλέπεται από το Ν. 4269/14 ή το Εθνικό Συμβούλιο κατά το νέο νομοσχέδιο, χωρίς αλλαγή της σύνθεσής τους ανάλογα με την Περιφέρεια, διατυπώνουν γνώμη για τα εκπονούμενα ΠΧΠ. Θα ανέμενε κανείς, ωστόσο, ότι οι Περιφέρειες, στις οποίες, σημειωτέον, έχει εκχωρηθεί ήδη από την προηγούμενη προγραμματική περίοδο η διαχείριση των κονδυλίων του ΕΣΠΑ, θα είχαν μείζονα και όχι υποτυπώδη ρόλο στην εκπόνηση και έγκριση των ΠΧΠ. Στο πλαίσιο αυτό, το λογικό και αναμενόμενο θα ήταν το σύνολο των ΠΧΠ να εγκρίνεται από ένα όργανο στο οποίο θα εκπροσωπείται το σύνολο των Περιφερειών, ώστε να προκύπτει και οριζόντια συναρμογή των σχεδίων και των επιδιώξεών τους, κάτι που ισχύει και σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες (π.χ. Ολλανδία). Αντίστοιχη προσέγγιση αναμένονταν και για τα ζητήματα της έγκρισης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, αλλά και για ζητήματα ακόμη μικρότερης σημασίας, που δεν απαιτούν κατ' ανάγκη ούτε καν διαβούλευση, αλλά τη λήψη μιας απόφασης σε τοπικό επίπεδο (π.χ. οριοθέτηση ρεμάτων).

Παράλληλα, χρειάζεται η **ποιοτική αναβάθμιση** των διαδικασιών διαβούλευσης για τα ζητήματα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, από την κορυφή έως τη βάση. Ήδη έχουν διατυπωθεί προβληματισμοί για τις διαδικασίες

προετοιμασίας και έγκρισης του Ν. 4269/14 από τη Βουλή<sup>41</sup>. Η κριτική αυτή δύναται να επεκταθεί και σε άλλα ζητήματα, όπως η προβλεπόμενη από το Νόμο διαδικασία σύνταξης και έγκρισης της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής<sup>42</sup>, κ.λπ.

Οι ακολουθούμενες και οι προβλεπόμενες πρακτικές επιτείνουν τη διαδικασία αποπολιτικοποίησης της χάραξης της πολιτικής για το χώρο, αντί να τη βελτιώνουν έναντι του προγενέστερου Ν. 2742/99. Στο βαθμό που το θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εθνική Χωροταξική (πλέον Χωρική) Στρατηγική και τα λοιπά κείμενα πολιτικής χρειάζεται να έχουν μακροπρόθεσμο ορίζοντα (κατ' ελάχιστο για τη δημιουργία συνθηκών ασφάλειας δικαίου), είναι απαραίτητο να διαμορφώνονται και να αποφασίζονται με τη μέγιστη δυνατή διαβούλευση και συναίνεση και να έχουν τη νομιμοποίηση της Βουλής. Διαφορετικά ενέχει ο κίνδυνος να μεταβάλλονται με τις αλλαγές των Κυβερνήσεων, που η πράξη έχει δείξει ότι είναι συχνότερες σε περιόδους κρίσης και ανωμαλίας, δηλαδή όταν απαιτείται η μέγιστη δυνατή σταθερότητα ως προϋπόθεση της ανάπτυξης.

Μία ακόμη παράμετρος που θα πρέπει να τεθεί έχει να κάνει με την συμμετοχή των πολιτών. Είναι γεγονός ότι οι πολίτες έχουν σε μικρή εκτίμηση τις διαδικασίες διαβούλευσης και τις ευκαιρίες που δίνονται για συμμετοχή. Αυτό ισχύει ευρύτερα και όχι αποκλειστικά και μόνο στον χωρικό σχεδιασμό, αλλά και όχι μόνο στην Ελλάδα. Αποτελεί απόρροια πολλών παραγόντων, μεταξύ των οποίων και

<sup>41</sup> Γιαννακούρου, Γ. (2015). Ο.π.

<sup>42</sup> Συντάσσεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (πλέον), χωρίς ρητή αναφορά στην εμπλοκή των υπολοίπων Υπουργείων. Υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση μετά από απλή γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και στη συνέχεια ανακοινώνεται στη Βουλή, κατά τις κείμενες διατάξεις.

των σπασμωδικών ενεργειών από μέρους της διοίκησης για την εισαγωγή τέτοιων διαδικασιών, που στην πορεία του χρόνου εγκαταλείπονται και ατονούν. Η διάρκεια της διαβούλευσης του νέου νομοσχεδίου (μία εβδομάδα) είναι ενδεικτική. Για να υπάρχει συμμετοχή θα πρέπει να υπάρξουν σαφείς και διαφανείς διαδικασίες και δέσμευση από το πολιτικό σύστημα για την εφαρμογή τους. Παράλληλα, η εξασφάλιση της συμμετοχής των πολιτών απαιτεί δεξιότητες, χρόνο και πόρους.

Το όφελος από την εισαγωγή τέτοιων διαδικασιών στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό θα είναι σημαντικό για την υλοποίηση όχι μόνο των προβλέψεων των σχεδίων, αλλά και για την προώθηση της υλοποίησης επενδυτικών προτάσεων. Υπάρχουν ορισμένες εμβληματικές επενδύσεις στο προσκήνιο της δημοσιότητας [μεταλλευτικές (π.χ. Σκουριές), προγράμματα αξιοποίησης μεγάλων εκτάσεων ιδιωτικής γης του δημοσίου από το ΤΑΙΠΕΔ (π.χ. Ελληνικό, Αφάντου), ενεργειακές (π.χ. αγωγοί, δίκτυα διανομής, πάρκα και μονάδες παραγωγής ενέργειας)], που έχουν πολιτικοποιηθεί και η εξέτασή τους πλέον εκφεύγει κάθε ορθολογικής ανάλυσης<sup>43</sup>. Στο βαθμό που η διαβούλευση για τέτοιου είδους επενδύσεις παραμένει περιθωριακή ως διαδικασία και δεν της δίνεται η απαραίτητη βαρύτητα, ήδη από τη φάση του σχεδιασμού τους, το συγκεκριμένο πρόβλημα είναι σύννηθες. Πάντα θα υπάρχουν διαφωνίες μεταξύ των διαφόρων τοπικών απόψεων και ο σχεδιασμός πρέπει να βρει τρόπους να ανταποκρίνεται σε αυτές προς το δημόσιο συμφέρον. Επίσης, θα μπορούσε να υιοθετηθεί η πρακτική της προληπτικής διαμεσολάβησης σε τακτική βάση.

Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη ότι, τα τελευταία χρόνια έχουν διογκωθεί τα προβλήματα του διοικητικού μηχανισμού παραγωγής και ελέγχου του χωρικού σχεδιασμού, είναι

αναγκαία η αναδιοργάνωσή του, στη βάση των αρχών της επικουρικότητας και της αναλογικότητας, δίνοντας ουσιαστικό ρόλο και λόγο στις τοπικές κοινωνίες και συμπληρωματικό στην Κεντρική Διοίκηση. Ειδικά στην περίπτωση της Ελλάδας, όπου ένα περισσότερο ευέλικτο σύστημα μπορεί να οδηγήσει σε ασυνέπειες και κατάχρηση εξουσίας σε τοπικό επίπεδο, απαιτείται να διαμορφωθεί ένα πλαίσιο κανόνων και ένα σύνολο κατάλληλων ελέγχων, ώστε να διασφαλίζεται η αμεροληψία των τοπικών διοικήσεων και η συνέπεια των αποφάσεών τους σε σχέση με την κεντρική πολιτική<sup>44</sup>. Στην κατεύθυνση αυτή εκτιμάται ότι θα συμβάλει θετικά ένα σώμα επιθεωρητών του χωρικού σχεδιασμού, για το οποίο γίνεται λόγος στην επόμενη ενότητα.

#### 4. Αναδιοργάνωση του διοικητικού μηχανισμού παραγωγής και ελέγχου του χωρικού σχεδιασμού

Η ανάγκη αναδιοργάνωσης του διοικητικού μηχανισμού παραγωγής και ελέγχου του χωρικού σχεδιασμού αποτελεί αίτημα των φορέων του, ήδη πριν από την κρίση. Η εν λόγω αναγκαιότητα δεν συνδεόταν αποκλειστικά με την δημοκρατική νομιμοποίηση και την αποκέντρωση, αλλά και με την διευκόλυνση των επενδύσεων και της επιχειρηματικότητας, καθώς και με την εξυπηρέτηση των θεμελιωδών λόγων ύπαρξης του σχεδιασμού: την διασφάλιση της συλλογικής ευημερίας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

Στην Ελλάδα, οι αρμοδιότητες στο σχεδιασμό χαρακτηρίζονταν ανέκαθεν από συγκεντρωτισμό, αν και έγιναν ορισμένες προσπάθειες αποκέντρωσής τους. Στο πλαίσιο

<sup>43</sup> Αγγελίδης, Ι. (2016). Ό.π.

<sup>44</sup> Τασοπούλου, Α. (Σεπτέμβριος 2012). Ό.π.

της ημιτελούς προσπάθειας αποκέντρωσης των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων προς τις Περιφέρειες και τις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις με τον Ν. 2508/97, η προβληματική εστιάζοταν κυρίως σε δύο σημεία:

- Στην ανάγκη **ενίσχυσης του επιτελικού ρόλου της Κεντρικής Διοίκησης** (τέως ΥΠΕΧΩΔΕ) και την έκδοση κατευθύνσεων προς τους υπόλοιπους φορείς του σχεδιασμού σε συστηματική βάση, κάτι που είχε να γίνει από την εποχή του Αντώνη Τρίτση.
- Στην **αντιμετώπιση της ελλιπούς στελέχωσης και τεχνογνωσίας των αρμόδιων υπηρεσιών** των Περιφερειών και των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ, που ήταν κατά νόμο αρμόδιες για την κατάρτιση των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ<sup>45</sup>.

Στην πράξη, δεν έγινε κάτι από τα παραπάνω. Το 2006, εννέα χρόνια μετά την θέσπιση του Ν. 2508/97, το Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΙΤΑ) έκανε λόγο για την «... έλλειψη επιτελικών κατευθύνσεων εκ μέρους της κεντρικής διοίκησης (ΥΠΕΧΩΔΕ), που θα μπορούσαν (τουλάχιστον κατά την πρώτη εφαρμογή του Ν. 2508/97) να λειτουργήσουν ως οιονεί συντονιστικός μηχανισμός για την κατάρτιση των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σε πανελλαδικό επίπεδο» (ΙΤΑ, 2006: 16). Τα περισσότερα από τα εργαλεία του χωρικού σχεδιασμού που αναφέρονται στους βασικούς νόμους που ίσχυαν ως τον Ν. 4269/14, είτε δεν ενεργοποιήθηκαν πλήρως (όπως οι ΠΕΧΠ και οι ΠΟΑΠΔ του Ν. 2742/99), είτε δεν εναρμονίστηκαν ως προς νεώτερα εργαλεία που προωθήθηκαν (όπως τα ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ σε σχέση με τα Επιχειρηματικά Πάρκα)<sup>46</sup>. Προκύπτει, δηλ. και ένα πρόσθετο έλλειμμα συντονισμού στη διάθεση νομοθετημένων

εργαλείων με τα λοιπά υπουργεία<sup>47</sup>.

Παράλληλα, διατηρήθηκε (με το Ν. 4269/14 και το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο για πολλούς ενισχύεται περαιτέρω) ο συγκεντρωτισμός και ο ρόλος της Κεντρικής Διοίκησης στη λήψη αποφάσεων στον χωρικό σχεδιασμό.

Όσον αφορά στο δεύτερο, στην ίδια έκθεση του ΙΤΑ γινόταν λόγος για «...την έλλειψη ανθρώπινου δυναμικού, οργανωτικής ετοιμότητας και πόρων για να ανταποκριθούν στο έργο ποσοτικά, καθώς και την έλλειψη τεχνογνωσίας ώστε να αντιμετωπίσουν με σύγχρονη αντίληψη τα θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας» των ΔΙΠΕΧΩ, των ΤΥΔΚ και των τεχνικών υπηρεσιών των Δήμων (ΙΤΑ, 2006: 16), δηλ. των υπηρεσιών που ήταν κατά νόμο αρμόδιες για την κατάρτιση των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Στην πορεία, προέκυψε ο «Καλλικράτης», ο οποίος από μόνος του «... υπήρξε καταστροφικός. Μείωσε αντί να αυξήσει την διοικητική ικανότητα απόκρισης των απομεινασών Υπηρεσιών και Φορέων»<sup>48</sup>. Επέτεινε την «... τεράστια έλλειψη καταρτισμένων επιστημόνων στις εμπλεκόμενες υπηρεσίες. Και κεντρικά και περιφερειακά. Με αποτέλεσμα αδυναμίες ταχείας διεκπεραίωσης υποθέσεων, διστακτικότητα και αναβλητικότητα λήψης αποφάσεων ... Για να εξοικονομηθούν 10-20 θέσεις εξειδικευμένων μηχανικών υπαλλήλων ανά Περιφέρεια (που δεν εξοικονομήθηκε καμία τελικά καθώς δεν απολύθηκε κανένας, απλώς όλοι οι υπάρχοντες διασκορπίστηκαν προς άλλες υπηρεσίες και αδρανοποιήθηκαν) προκαλούνται επί σειρά ετών ζημίες εκατοντάδων εκατομμυρίων και χάνονται πολλαπλάσιες θέσεις εργασίας στην επιχειρηματικότητα όλων των μορφών και επιπέδων από την τρομακτική επιβράδυνση όλων των διαδικασιών»<sup>49</sup>.

<sup>45</sup> Βλ. περισσότερα στο ΙΤΑ (2006). Ό.π.

<sup>46</sup> Αυγουστίδου, Ε. (Ιούνιος 2016). Ό.π.

<sup>47</sup> Αυγουστίδου, Ε. (Ιούνιος 2016). Ό.π.

<sup>48</sup> Αγγελίδης, Ι. (2016). Ό.π.

<sup>49</sup> Αγγελίδης, Ι. (2016). Ό.π.



Ιδιαίτερα, η διασπορά των διοικητικών δομών του χωρικού σχεδιασμού στην δευτεροβάθμια αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση οδήγησε στην διάσπαση του σχεδιαστικού αντικειμένου, χωρίς να εξασφαλίζει σύνδεση με την ανάπτυξη και συμβατότητα μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού ή ακόμη και μεταξύ σχεδίων του ίδιου επιπέδου, δεν παρέχει ουσιαστική βοήθεια και καθοδήγηση στις μελέτες χωρικού σχεδιασμού και τελικά πολλαπλασιάζει τις τυπικές διαδικασίες και αυξάνει τα διοικητικά βάρη, που καλούνται να διαχειριστούν διαρκώς λιγότεροι υπάλληλοι. Ποιοτική υστέρηση διαπιστώνεται και στη λειτουργία των (νομαρχιακών) Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), που συστήθηκαν στη θέση των (περιφερειακών) Συμβουλίων Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ), επιτείνοντας περαιτέρω την αδυναμία της δημόσιας διοίκησης και της αυτοδιοίκησης να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις που διαμορφώνονται.

Σήμερα, «... το όλο σύστημα του χωρικού σχεδιασμού δίνει την εντύπωση ενός μισοτελειωμένου, αλλά και μισοεγκαταλελειμμένου οικοδομήματος. Το οποίο διαχειρίζεται με δυσφορία, αδιαφορία και σχεδόν απέχθεια μια επίσης μισοδιαλυμένη και χωρίς στόχους δημόσια διοίκηση»<sup>50</sup>.

Πώς επιλύονται τα συσσωρευμένα προβλήματα εναρμόνισης μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού και η πολυδιάσπαση αρμοδιοτήτων; Υπό το πρίσμα, μάλιστα, της αποψίλωσης των υπηρεσιών της Κεντρικής Διοίκησης και της Αυτοδιοίκησης.

Καταρχάς, θα πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι ο καθορισμός στόχων και ιδιαίτερων επιδιώξεων για την χωρική πολιτική, η θέσπιση εργαλείων σχεδιασμού, δεν αρκούν για την αποτελεσματική και ομοιογενή εφαρμογή της,

αν δεν συνοδεύονται από αναβαθμισμένες και αποτελεσματικές δομές σχεδιασμού. Σε δεύτερο βαθμό, οφείλουμε να κατανοήσουμε ότι οι αρμοδιότητες των επιπέδων διοίκησης και αυτοδιοίκησης για τον χωρικό σχεδιασμό θα πρέπει να είναι ανάλογες του ρόλου τους, όπως διαμορφώνεται τις τελευταίες δεκαετίες. Σε αδρές γραμμές και παρά τις παλινδρομήσεις, τα χρόνια αυτά υπήρξαμε μάρτυρες μιας πρωτόγνωρης στα ελληνικά χρονικά διαδικασίας αποκέντρωσης αρμοδιοτήτων και εξουσιών<sup>51</sup>.

Πρακτικά, αυτό συνεπάγεται, κατ' ελάχιστον, τη λειτουργία μιας αναβαθμισμένης δομής σε επίπεδο πρωτοβάθμιας αυτοδιοίκησης, που θα διευκολύνει τη λήψη αποφάσεων για τον χωρικό σχεδιασμό στο τοπικό επίπεδο, που είναι πιο κοντά στον πολίτη. Στο άλλα άκρο του φάσματος των φορέων χωρικού σχεδιασμού, το Υπουργείο θα πρέπει να επικεντρωθεί στον επιτελικό του ρόλο, που συνίσταται στην παραγωγή πολιτικής, κατευθύνσεων και προδιαγραφών και να ανταποκριθεί με μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα σε αυτόν.

Λόγω των παθογενειών του συστήματος χωρικού σχεδιασμού είναι αναγκαία η προώθηση της πρότασης του **επιθεωρητή για τον χωρικό σχεδιασμό (planning inspector)**, για τον οποίο υπήρχε εκτενής αναφορά στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 4269/14<sup>52</sup>, χωρίς κάποια προσθήκη στον Νόμο. Το σώμα των επιθεωρητών για τον χωρικό σχεδιασμό είναι μια ανεξάρτητη αρχή που δρα τόσο σε εθνικό επίπεδο, όσο και περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διασφαλίζει την συμβατότητα μεταξύ των σχεδίων διαφόρων επιπέδων (αλλά και οριζόντια, μεταξύ σχεδίων του ίδιου επιπέδου), τόσο κατά την εκπόνησή τους, όσο

<sup>50</sup> Αγγελίδης, Ι. (2016). Ό.π.

<sup>51</sup> Ουσιαστικά από τον Ν. 1235/82, που δημιούργησε τα νομαρχιακά συμβούλια, ακολουθούμενου από τον Ν. 1622/86, τους Ν. 2218/97 και 2240/94, κ.λπ.

<sup>52</sup> Βλ. περισσότερο για το θέμα αυτό στην Αιτιολογική Έκθεση του Ν. 4269/14. Ό.π. και στο Οικονόμου, Δ. (Οκτώβριος 2014). Ό.π.

και όταν πλέον βρίσκονται σε ισχύ, παρέχοντας σχετικές διευκρινίσεις. Σε χώρες όπως η Πορτογαλία, δε, οι επιθεωρητές είναι ιδιώτες που έχουν ενταχθεί σε σχετικό μητρώο. Σε μια τέτοια λογική θα μπορούσε ακόμη και το ΤΕΕ να διαδραματίσει το ρόλο του φορέα τήρησης του Μητρώου και κατάρτισης των μελών του<sup>53</sup>.

## 5. Τυποποίηση, προδιαγραφές και ερμηνευτικές οδηγίες

Σημαντικό ζήτημα για τις δημόσιες πολιτικές, μεταξύ αυτών και για τις πολιτικές που άπτονται των ζητημάτων του χωρικού σχεδιασμού, αποτελεί η πολυνομία και η ύπαρξη αντιφατικών διατάξεων στη νομοθεσία και τις διοικητικές κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί για την εφαρμογή της (διατάγματα, αποφάσεις υπουργών, κ.λπ.). Απόρροια του σχετικού προβληματισμού που υπήρξε τη δεκαετία του '90 αποτέλεσε το ΠΔ της 14.7.1999, με το οποίο **κωδικοποιήθηκαν** σε ενιαίο κείμενο, υπό τον τίτλο «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας», οι νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 2508/1997. Η προσπάθεια αυτή έκτοτε εγκαταλείφθηκε, παρά το ότι από το 1999 μέχρι σήμερα έχουν γίνει πολλές αλλαγές στη νομοθεσία που διέπει τον χωρικό σχεδιασμό, συνολικά.

Με τον Ν. 4269/14 προωθείται, εκ νέου, η κωδικοποίηση των διατάξεων τόσο της πολεοδομίας, όσο και της χωροταξίας. Η συγκεκριμένη πρόνοια διατηρείται στο νέο

νομοσχέδιο. Ωστόσο, το ερώτημα που γεννάται είναι αν η αντιφατικότητα και η ασάφεια των διατάξεων της νομοθεσίας και των σχετικών διοικητικών κανονιστικών πράξεων καθιστά πλέον εφικτή, χρήσιμη, αλλά και βιώσιμη την προβλεπόμενη κωδικοποίηση. Η προγενέστερη εμπειρία, καταδεικνύει ότι αν δεν επανεξετάσουμε σημαντικές παραμέτρους, όπως η αναδιοργάνωση του διοικητικού μηχανισμού και ο ρόλος των νομικών και των πολεοδόμων στον τρόπο που ασκείται η πολεοδομία και η χωροταξία στη Χώρα, η κωδικοποίηση θα είναι μια πρόσκαιρη και αποσπασματική λύση.

Όσον αφορά στη διοικητική αναδιοργάνωση, έγινε εκτενής αναφορά προηγουμένως. Σε σχέση με το δεύτερο, «στις σημερινές συνθήκες οφείλουμε να ξανασυζητούμε»<sup>54</sup>, όπως αναφέρθηκε στο Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/TKM (ό.π.). Είναι αναποτελεσματικό και δεν εξυπηρετεί τους στόχους του σχεδιασμού να ερμηνεύουν τη νομοθεσία οι πολεοδόμοι και να πολεοδομούν οι δικαστικοί και οι νομικοί, όπως γίνεται κατά κόρον σήμερα. Ο ρόλος του ΣΤΕ υπήρξε ιδιαίτερα θετικός και εποικοδομητικός και οι αποφάσεις του βελτίωσαν τη νομοθεσία και απέτρεψαν πολεοδομικές παρανομίες. Όμως, μέχρι το ΣΤΕ θα πρέπει να υπάρχουν και να λειτουργούν οι **δικλίδες ασφαλείας** που θα αποτρέπουν την προσφυγή σε αυτό.

Πέραν της αποτελεσματικότερης λειτουργίας της διοίκησης (συμπεριλαμβανομένης της πρόνοιας για τον επιθεωρητή χωρικού σχεδιασμού) και ολοφάνερων βελτιώσεων που επιδέχεται ο τρόπος νομοθέτησης (π.χ. με ταυτόχρονη κατάργηση όλων των προγενέστερων διατάξεων), υπάρχουν πρόσθετα μέτρα που μπορούν να βελτιώσουν το πλαίσιο εντός του οποίου θα λειτουργούν οι εμπλεκόμενοι στο σχεδιασμό (διοίκηση, μελετητές, νομικοί, πολίτες). Στην κατεύθυνση

<sup>53</sup> Για τις ήδη υπαρκτές περιπτώσεις ανάθεσης έργου σε ιδιώτες στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού βλ. περισσότερα στο Giannakourou, G. and Balla, E. (2012, October). Privatization of planning powers and planning processes in Greece: current trends, future prospects. Paper presented at the 6th Conference of the Platform of Experts in Planning Law, Privatization of Planning Powers and Urban Infrastructure, Lisbon, [http://internationalplanninglaw.com/files/2013/10/Greece\\_Privatization-of-planning-powers-and-processes.pdf](http://internationalplanninglaw.com/files/2013/10/Greece_Privatization-of-planning-powers-and-processes.pdf)

<sup>54</sup> Δούμας, Δ. (Ιούνιος 2016). Όπ.

αυτή, θα πρέπει να βελτιωθεί η διαδικασία τυποποίησης των πράξεων της διοίκησης και του περιεχομένου όλων των επιπέδων σχεδιασμού, να δοθεί έμφαση στην έκδοση και την ενημέρωση των προδιαγραφών και των πολεοδομικών προτύπων, στην ερμηνεία και εκλαΐκευση των διατάξεων, στην προώθηση ηλεκτρονικών διαδικασιών υποβολής αιτημάτων και έκδοσης αποφάσεων και την ηλεκτρονική διακυβέρνηση<sup>55</sup>. Πρόκειται για απαραίτητες και αυτονόητες πρόνοιες που δύνανται να επιβάλλουν μελλοντικά μια τάξη ρυθμίσεων.

---

<sup>55</sup> Βλ και Γιαννακούρου, Γ. (2008). Ό.π., καθώς και Καρατσώλης, Κ. (Ιούνιος 2016). Ζητήματα Εφαρμογής Πολεοδομικού Δικαίου στο πλαίσιο αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας. Εισήγηση στο *Αναπτυξιακό Συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ*, Θεσσαλονίκη, [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHR/IOHTES/Anaptyxiako\\_Synedrio\\_TEETKM/Eishghseis/K.%20KARATSOLIS.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHR/IOHTES/Anaptyxiako_Synedrio_TEETKM/Eishghseis/K.%20KARATSOLIS.pdf).



Ο **Χρυσός Μακράκης - Καραχάλιος** είναι Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Εργάζεται ως σύμβουλος αστικής ανάπτυξης, διαρθρωτικών ταμείων και ευρωπαϊκών προγραμμάτων. Είναι Πρόεδρος της Μόνιμης Επιτροπής Ανάπτυξης και Χωροταξίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ και ενεργό μέλος του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ), του οποίου υπήρξε Αντιπρόεδρος.



Ο **Γιάννης Αγγελίδης** είναι αρχιτέκτονας, πολεοδόμος και χωροτάκτης. Από το 1978 σαν ελεύθερος επαγγελματίας, μελετητής δημοσίου, διατηρεί συγκροτημένο γραφείο μελετών στην Θεσσαλονίκη. Μέλος του ΣΑΘ του ΣΑΔΑΣ και του ΣΕΠΟΧ. Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου Πολεοδομικών Μελετών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης από το 2000 έως το 2010. Μέλος της Μόνιμης Επιτροπής του ΤΕΕ/ ΤΚΜ. για την Χωροταξία-Πολεοδομία-Οικιστικά από το 2000. Είναι Αντιπρόεδρος της «Ένωσης για τα δικαιώματα των Πεζών».



Η **Αθηνά Γιαννακού** (Αρχιτέκτων ΑΠΘ, MSc και PhD LSE) είναι Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Πολεοδομικής Πολιτικής και Αστικής Ανάπτυξης στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής ΑΠΘ. Διετέλεσε επίσης επικεφαλής μελετήτρια πολλών χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, μελετών χωρικής και αστικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικών μελετών.



Ο **Τάκης Δούμας** είναι Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος (ESA – PARIS), Ελεύθερος Επαγγελματίας, από τις αρχές της δεκαετίας του '80, έχοντας εκπονήσει, ως επικεφαλής μελετητής, πλέον των 100 μελετών, όλων των επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού. Είναι Δ/νων Σύμβουλος της Μελετητικής Εταιρείας «ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.». Έχει διατελέσει Πρόεδρος του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Θεσσαλονίκης και μέλος του Δ.Σ. του ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ. Είναι πρόεδρος της Μόνιμης Επιτροπής Αρχιτεκτονικών Θεμάτων του ΤΕΕ-Κ.Μ.



Ο **Δρ. Νίκος Καραδημητρίου** είναι Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Είναι Senior Lecturer in Planning and Property Development και Διευθυντής του MSc in Urban Regeneration του Bartlett School of Planning, UCL, στο Λονδίνο. Έχει υπερδεκαπενταετή διεθνή εμπειρία σε θέματα μεγάλων αναπτύξεων, πολεοδομικών παρεμβάσεων και αστικής αναγέννησης αλλά και πολεοδομικών συστημάτων και εργαλείων σχεδιασμού. Έχει παράσχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε διεθνείς χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς (ΕΤΕπ), εθνικές κυβερνήσεις (Ελλάδα, Κορέα, Άμπου Ντάμπι), επενδυτικά σχήματα (IGLOO)

και οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (Ελλάδα, Αλβανία, Πολωνία, Κύπρος).



Ο **Αθανάσιος Παγώνης** είναι Δρ. Αρχιτέκτων Πολεοδόμος, Επίκουρος Καθηγητής στον Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ. Διετέλεσε εντεταλμένος διδάσκων στο Τμήμα Γεωγραφίας του Πανεπιστημίου Αιγαίου. Έχει ασχοληθεί ερευνητικά και μελετητικά με έργα και προγράμματα πολεοδομίας και αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και την ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Μεσογείου.



Η **Αναστασία Τασσπούλου** είναι Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (M.Sc. UCL, Δρ. ΑΠΘ). Είναι ελεύθερη επαγγελματίας - μελετήτρια χωροταξικών και πολεοδομικών μελετών. Είναι μέλος της Μόνιμης Επιτροπής Ανάπτυξης και Χωροταξίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, μέλος του ΔΣ του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ) και Πρόεδρος της Διοικούσας Επιτροπής του Περιφερειακού Τμήματος Βορείου Ελλάδος του ΣΕΜΠΧΠΑ.

#### **Στοιχεία Επικοινωνίας:**

Χρύσα Λασκαρίδου, Προϊσταμένη ΤΕΕ/ΤΚΜ

Τηλ. 2310883125

E-mail: [laskarid@central.tee.gr](mailto:laskarid@central.tee.gr)