

ΗΜΕΡΙΑ

ΓΙΑ

ΤΑ ΠΟΛΥΤΟΜΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ  
ΝΟΜΟΜΑΤΗΣΙΑΣ

20 ΜΑΡΤΙΟΥ 1992

ΤΕΛΟΣ ΤΜΗΜΑ ΜΑΤΗΣΙΑΣ

Ο Ρ Γ Α Ν Ω Τ Ι Κ Η Ε Π Ι Τ Ρ Ο Π Η

ΒΛΙΩΡΑΣ ΜΙΧΑΛΗΣ  
γραμματέας Δ.Ε. του ΤΕΕ

ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ ΝΤΙΝΟΣ  
μέλος αντ/πείας ΤΕΕ

ΚΟΝΕ ΛΟΥΙΖΑ  
μέλος αντ/πείας ΤΕΕ

ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ ΓΡΑΜΜΑΤΗ  
μέλος Δ.Σ. τοπογράφων μηχανικών

ΤΣΟΥΚΑΣ ΘΑΝΑΣΗΣ  
τοπογράφος μηχανικός

ΠΑΠΑΔΕΛΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ  
τοπογράφος μηχανικός

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΣ  
αρχιτέκτων μηχανικός

ΓΑΛΑΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
αρχιτέκτων μηχανικός D.P.L.G.



Χαιρετισμοί

α) Του Προέδρου του Τ.Ε.Ε.  
(Τμήμα Ν.Μαγνησίας)  
Βαγγέλη Σταυρινού

β) Του Δημάρχου Βόλου  
Δημήτρη Πιτσιώρη

Κύριοι Δήμαρχοι - Κύριοι Κοινοτάρχες  
Κυρίες και Κύριοι αγαπητοί Συνάδελφοι,

Δεν θα πω τίποτα καινούργιο, αλλά η σύγχρονη Πολεοδομία δεν ανήκει πλέον μόνο στη σφαίρα της τεχνικής. Ήδη έχει διαμορφωθεί διεθνώς σαν ένας σύνθετος κλάδος των κοινωνικών, οικονομικών και φυσικών επιστημών, της τεχνολογίας και βέβαια της τέχνης.

Η Πολεοδομία όμως σαν επιστήμη έχει ανάγκη να εδρασθεί όχι σε μια εμπειρική τεχνική αλλά σε ένα θεωρητικό επιστημολογικό υπόβαθρο. Έτσι ο εντοπισμός των προβλημάτων των οικισμών και η επίλυσή τους πρέπει να ακολουθούν μια επιστημονική αναλυτική μεθοδολογία διάγνωσης και την αντίστοιχη θεραπευτική αγωγή, που βασίζεται στην γνώση και την αντίστοιχη θεραπευτική αγωγή, που βασίζεται στην γνώση των νόμων και των αιτιών, που διαμορφώνουν τα προβλήματα και διαγράφουν τις εξελίξεις.

Γενικά, πιστεύω ότι βρισκόμαστε σε μια εποχή, που οι τεχνολογικοί κλάδοι και οι "τεχνικές" βασίζονται σε επιστημονική ανάλυση, αλλά και οι θεωρητικοί αναλυτικοί κλάδοι να έχουν ανάγκη από "τεχνικές".

Στόχος, βέβαια της σημερινής ημερίδας είναι να δούμε που βρισκόμαστε σήμερα μετά από 8 χρόνια από τον χωροταξικό σχεδιασμό του νομού από το τότε ΥΧΟΠ και όχι να καλύψουμε θεωρητικά το συνθετικό πλαίσιο αυτού του σχεδιασμού.

Πρέπει να πούμε όμως ότι ο τρόπος αντιμετωπίζει σοβαρό αναπτυξιακό πρόβλημα, που εκδηλώνεται στην παραμορφωμένη δημογραφική του δομή και στην κρίση του περιβάλλοντος.

Έχει λήψει η οικονομική δράση η προσαρμοσμένη στις πραγματικές ανάγκες και στα ιδιόμορφα χαρακτηριστικά κάθε νομού. Έχει λήψει δηλαδή η σχεδιασμένη οικονομική δράση κάτω από κοινωνικό έλεγχο.

Στην κάλυψη αυτού του κενού ο χωροταξικός σχεδιασμός παίζει καθοριστικό ρόλο.

Η επιχείρηση πολεοδομική ανασυγκρότηση, που αναφέρεται στον αναπτυξιακό σχεδιασμό των αστικών κέντρων και οικισμών μαζί με την ενδοχώρα τους, αποτελεί σοβαρό κομμάτι αυτού του σχεδιασμού. Αν τώρα επιγραμματικά σταθούμε στον νομό μας μπορούμε να πούμε ότι ο Νομός Μαγνησίας είναι ο βασικός αναπτυξιακός πόλος στην περιφέρεια Θεσσαλίας και αποτελεί το κέντρο της βιομηχανικής ανάπτυξης στην περιφέρεια. Βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη θέση των

άλλων νομών της Θεσσαλίας και επιπλέον έχει διέξοδο στην θάλασσα μέσω του λιμανιού, που μπορεί να παίξει το ρόλο διεθνούς διαμετακομιστικού κέντρου σύνδεσης με την Μ.Ανατολή.

Η ισορροπη ανάπτυξη του βιομηχανικού, τουριστικού και γεωργικού χαρακτήρα του νομού πρέπει να είναι ο βασικός στόχος για το νομό μας. Δεν θάθελα να επεκταθώ περισσότερο γιατί φοβάμαι ότι ξεφεύγω από τον χαρακτήρα που έχει η τοποθέτησή μου, όμως μερικές σκέψεις μπορούν να καταγραφούν γιατί πιστεύω ότι βοηθούν την σημερινή δουλειά μας.

1. Είναι ανάγκη να αποκτήσει και στη χώρα μας ο Συντελεστής Δόμησης το λειτουργικό και κοινωνικό του περιεχόμενο. Η υιοθέτηση της πρότασής μας (της Δ.Ε.) από τον Δήμο Βόλου, για μείωση του Συντελεστή Δόμησης την θεωρούμε ευτύχημα για την πόλη.

2. Η πρωτοβουλία που πήραμε σαν ΤΕΕ με τους τρεις Δήμους για την κυκλοφοριακή μελέτη έχει να κάνει πλέον όχι μόνο με την ποιότητα ζωής αλλά και με την ψυχική μας υγεία.

3. Οι περιστατικές κοινότητες του Π.Σ. Άνω και Κάτω Λεχωνία, Μελισσιάτικα, Κριθαριά, Μάραθος, Χρυσή Ακτή οι οποίες ήδη άρχισαν να αναπτύσσονται σαν περιοχή Α' κατοικίας δεν έχουν πολεοδομικό Σχέδιο.

- Καθυστερεί η έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου των οικισμών του Δήμου Ιωλκού. Είναι περιττό να τονίσουμε τι προβλήματα συσσωρεύει η καθυστέρηση αυτή.

- Η εγκύκλιος για την μη έκδοση οικοδομικών αδειών πριν την πράξη εφαρμογής ήταν σωστή ενέργεια. Όχι όμως άλλη καθυστέρηση των πράξεων εφαρμογής.

- Οι οχλούσες χρήσεις συνεργείων αυτοκινήτων μέσα στην πόλη πρέπει να μεταστεγασθούν, οχλούν την πόλη, αλλά και οι ίδιες οχλούνται αφού δεν μπορούν να αναπτυχθούν. Είναι ανάγκη πια η άμεση χωροθέτηση της βιοτεχνικής ζώνης. Το πόρισμα της Ο.Ε. που έχει στηθεί από την Δ.Ε. γι' αυτό το θέμα, θα βοηθήσει στον γενικότερο προβληματισμό.

- Η μεταστέγαση των πρακτορείων μεταφορών (στα Παλαιά Σφαγεία) θα ανακουφίσει το κυκλοφοριακό πρόβλημα της πόλης.

- Ελλειψη Συντονισμού των Δήμων σε ζητήματα Γ.Π.Σ. Σήμερα και πολύ περισσότερο αύριο η έλλειψη Β' βαθμού Τ.Α. είναι παραπάνω

από εμφανής.

- Οι αναπτυσσόμενες κοινότητες δομούνται με την λογική του τυχαίου σχεδιασμού (π.χ. Λαύκος, Αγ.Ιωάννης, Μηλιές κλπ). Η άμεση έναρξη των διαδικασιών ένταξης των οικισμών αυτών στον σχεδιασμό της Ε.Π.Α. είναι πλέον απαίτηση.

- Είμαστε η τελευταία χώρα της Ευρώπης που δυσκολευόμαστε να καθορίσουμε "χρήσεις γης" δηλαδή πού επιτρέπονται και πού απαγορεύονται κάποιες χρήσεις. Αποκεντρωμένα δηλαδή όχι από το ΥΠΕΧΩΔΕ αλλά από Νομαρχία, Τ.Α. επιβάλλεται η επιτάχυνση διαδικασιών καθορισμού χρήσεων γης.

- Θα ήταν παράλλειψή μας να μην επισημάνουμε ακόμη την καθυστέρηση ενεργοποίησης του Νόμου περί Ο.Κ.Χ.Ε. (Οργ. Κτηματολογίου Χαρτογραφήσεων Ελλάδος) Είμαστε η μόνη χώρα της ΕΟΚ χωρίς Εθνικό Κτηματολόγιο.

- Δυο λόγια για την αισθητική της πόλης και τα διατηρητέα. Ξεκινάμε να στήσουμε δυο σοβαρές επιτροπές μία που θα ενοποιήσει τις υπάρχουσες τρεις (3) προτάσεις για τα διατηρητέα και μια δεύτερη που θα φορμάρει κανόνες αισθητικής για την πόλη είναι μια μεγάλη "ιστορία" αλλά αισιοδοξούμε.

Καλή επιτυχία στην δουλειά μας

Ο Πρόεδρος

Ε.Σταυρινός

Κύριε Πρόεδρε, κυρίες και κύριοι

Η ημερίδα που είχε την πρωτοβουλία να διοργανώσει το ΤΕΕ, νομίζω έρχεται σε μια χρονική στιγμή που παρατηρείται και πάλι μια κινητικότητα γύρω από τα γνωστά θέματα, μετά από μια περίοδο ακινησίας που χαρακτήριζε θα'λεγα τα τελευταία χρόνια.

Είναι αλήθεια ότι το αρμόδιο Υπουργείο αφού διύνησε μια περίοδο που ξεκίνησε μια σειρά από θεσμικές ή και προσωρινού χαρακτήρα θεσμικές νομοθετικές αλλαγές, στα τελευταία χρόνια διαπιστώθηκε μία θα'λεγα και τα προβλήματα των πόλεων κι όχι μόνο των πόλεων συνεχίζονται με αποτέλεσμα να χρειάζεται να ξαναιδωθεί όλο το πλέγμα των πολεοδομικών ρυθμίσεων. Νομίζω, λοιπόν, ότι η πρωτοβουλία σας είναι εύστοχη και θα ήθελα πολύ τελικά να πω ότι η πόλη του Δήμου Βόλου που έχει φτάσει ήδη σε μια φάση ωριμότητας, έχει να επιδείξει το τελευταίο διάστημα ένα ζωηρό ενδιαφέρον γύρω από αποφάσεις και δραστηριότητες που αναλαμβάνει παρ' όλο ότι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του '85 παραμένει σε πολλές φάσεις απραγματοποίητο παρ' όλο που οι προτάσεις για την αναθεώρηση των Σχεδίων Πόλεων Βόλου και Νέας Ιωνίας έχουν καθυστερήσει και δεν ήταν επαρκής η αιτιολογία του ότι θα έπρεπε να προηγηθεί ένταξη νέων οικιστικών περιοχών, και τα δυο πρέπει να πηγαίνουν μαζί. Τώρα όμως είναι πολύ απλό διότι όταν χτίζεται μια πόλη και όταν ολοκληρώνεται η ανέγερση μιας πόλεως η οποία καταστράφηκε πριν από μερικά χρόνια από τους σεισμούς τότε δεν μένουν και πολλά περιθώρια για να κάνεις βελτιώσεις. Παρ'όλο λοιπόν ότι χάθηκε κάποιος χρόνος νομίζω ότι βρισκόμαστε σ'ένα καλό σημείο στη διαδικασία λήψης αποφάσεων που χρειάζονται την υπογραφή του Νομάρχη. Αλλά και άλλων πίο σημαντικών. Θα'λεγα ότι σχετικά καλά πηγαίνουμε, τοπικά, θα περιμένουμε ένα Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ πίο δραστήριο και πίο επαναστατικό για την εποχή μας. Όπως ξέρετε είμαστε στο σημείο όπου οι εφαρμογές και οι εντάξεις των σχεδίων πόλης μπαίνουν στο πίο κρίσιμο σημείο και εδώ περιμένουμε να εμφανιστούν κάποιες δυσκολίες, όπως ξέρουμε, αλλά από την άλλη πλευρά είναι θετικό ότι μετά από κάποιες παλινωδίες της πολιτικής ηγεσίας του αρμόδιου Υπουργείου δεν φαίνεται ότι θα έχουμε ουσιαστικές τροποποιήσεις στο Ν/1337, άρα ο κίνδυνος να ματαιωθεί όλη αυτή η ιστορία ξεπεράστηκε. Απ' την άλλη πλευρά θα ήθελα να υπενθυμίσω ότι ο Δήμος Βόλου με αποφάσεις που πήρε οι οποίες, κι αυτό είναι θετικό και πρέπει να το παρατηρήσουμε, αμέσως προχώρησε σε μια σειρά από αποφάσεις προχωρώντας για τη μείωση των όρων δόμησης



έτσι και αν δεν ικανοποιήσαμε την άποψη του ΚΣΕΕ για πιο ριζοσπαστικές μειώσεις, αλλά θα ξαναδούμε το θέμα, αν κι αυτά δεν προαναγγέλλονται όπως δεν προαναγγέλλονται ποτέ οι υποτιμήσεις της δραχμής ή άλλα τέτοια μέτρα.

Έγιναν πιο αυστηρές οι διατάξεις για την υποχρέωση κατασκευής γκαράζ κι εδώ πρέπει να πούμε ότι σε μια ολοκλήρη διαδικασία πολύ λίγα πράγματα έγιναν γύρω απ' αυτό το θέμα. Εφαρμόζονται οι στροφές, ακολουθούν οι πρασιές έστω και αν χάθηκε καλύτερος χρόνος. Υπάρχει μια κινητικότητα γύρω από τα ζητήματα που προκύπτουν από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο κι είναι θετικό ότι η Νομαρχία αποφάσισε επιτέλους να πάρει πρωτοβουλία λύσεων. Έχουμε νομίζω συμφωνήσει ότι θα γίνει και η 2η συνάντηση με την προεδρία του Νομάρχη με θέματα κυκλοφοριακά αλλά και χωροθέτησης διότι η σύσκεψη στο Υπουργείο Μεταφορών και Εμπορίου θα γίνει στις 26 Μαρτίου την επομένη κι αυτές οι συνεδριάσεις θα πρέπει να ολοκληρωθούν ώστε να κινηθούν και πάλι οι διαδικασίες.

Θα ήθελα κλείνοντας να πω ότι τόσο στο θέμα των διατηρητέων κτιρίων όσο και των κινήτρων που συνδυάζονται μ' αυτά, θα χρειαστεί μια πιο ταλμηρή πολιτική στο μέλλον ούτως ώστε να διατηρηθούν τα αναπομείναντα κτίρια στο Βόλο αλλά και στη χώρα μας και τέλος, για το θέμα της μεταφοράς του σχεδίου δόμησης θα πρέπει να γίνει κάποια στροφή ώστε να χρησιμοποιείται και για την περσίωση κατασκευής γκαράζ αλλά και για την περίπτωση των διατηρητέων κτιρίων. Τέλος δεν μπορεί κανείς να μιλάει για πολεοδομικές εφαρμογές και να μην μιλάει για την ανάγκη να προχωρήσουμε στο πλέγμα των ποδηλατοδρόμων. Μέσα στα '92, περισσότερο θα μας πει ασφαλώς ο αρμόδιος αντιδήμαρχος ο κ. Στάμος, ελπίζουμε να έχουν ολοκληρωθεί οι πρώτες βάσεις, η πρώτη εμφάνιση της κυψέλης μέσα στο Δήμο Βόλου. Η προσπάθεια, δηλαδή, αυτή την αμορφη και απρόσβλητη πόλη να τη μετατρέψουμε σε μια πόλη με χώρους εμπορικούς, με σημεία αναφοράς γι' αυτό έχουμε δώσει εντολή στην κ. Κλουτσινιώτου που νομίζω απουσιάζει σήμερα και θα χάσουμε τη χώρα για πιο προωθημένες σπόψεις αλλά μέσα στο '92 νομίζω θα δρομολογηθούν σημαντικά και ενδιαφέροντα πράγματα γύρω από τις πολεοδομικές εφαρμογές και παραδόσεις στην πόλη του Βόλου.

Με λίγα λόγια κάτι κινείται.

Ας ελπίσουμε και από πλευράς της πολιτείας να υπάρξει μια πιο ταλμηρή στάση απ' ότι έχει μέχρι τώρα φανεί και εν πάσει περίπτωση να μην ξεχνάμε ότι θα χρειαστούν και οικονομικά μέσα

και για το σύνολο των κι αυτό παραμένει πάντοτε σαν διεπίκηση νομίζω από την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Μ αυτές τις ανάγκες αλλά νομίζω χρήσιμες από πλευράς επεξεργασίας σκέψεις εύχομαι καλή επιτυχία στην ημερίδα.

Εισηγήτρια Α.Λουκίδου, Προϊσταμένη Τμήματος Πολεοδομίας  
και Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν.Μαγνησίας

με θέμα

Πορεία της Ε.Π.Α. στο Νομό Μαγνησίας

## ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Ανστασίας Λουκίδου  
Προϋσταμένη ΤΠ και ΠΞ

### ΠΟΡΕΚΑ ΤΗΣ ΕΠΑ

Η εισήγησή μου έχει χαρακτήρα απολογισμού πάνω στο κεφάλαιο ΣΠΑ και αποτελείται από τρία κεφάλαια τα εξής:

- α) Τους στόχους που έχει η ΕΠΑ
- β) Τον τρόπο εφαρμογής των στόχων της και τι εφαρμόστηκε μέχρι σήμερα και τι όχι και
- γ) Προτάσεις για την υλοποίηση του σχεδιασμού

### ΓΕΝΙΚΑ

Η επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης αποτελεί το κύριο μέσο υλοποίησης της πολιτικής για οργανωμένη οικιστικής ανάπτυξη που οργανωσε το ΥΠΕΧΩΔΕ προκειμένου να επιτύχει έναν ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το αντικείμενο της ΕΠΑ είναι ευρύ καλύπτει δε όλα τα οικιστικά σύνολα της χώρας.

Τα προγράμματα πάνω στα οποία αναπτύσσεται αφορούν: α) πόλεις πάνω από 2.000 κατοίκους όπως για το Νομό Μαγνησίας ο Βόλος, η Νέα Ιωνία, το Βελεστίνο, ο Αλμυρός, η Σκιάθος, η Σκόπελος, β) Οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων και γ) ζώνες οικιστικού ελέγχου καθώς και ειδικά προγράμματα για πολεοδόμηση βιοτεχνικών περιοχών και συνεταιρισμών κ.λ.π.

### ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΕΠΑ ΔΙΔΑΚΤΙΚΑΣΙΑ

#### ΠΑΡΑΧΕΙΡΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Το 1983 ψηφίζεται ο μεταβατικός Ν.1337/83 και τα βασικότερα εκπαιδευτικά διατάγματα.

Ο Νόμος αναπτύσσει και ολοκληρώνει το σχεδιασμό του χώρου σε 3 στάδια. Το Γ Π Σ και το Π Μ και τις πράξεις εφαρμογής.

#### ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Το Γ Π Σ είναι σχέδιο που θέλει να πετύχει κατ' αρχήν την επιστημονικά άρτια εφαρμογή των προτύπων για την οργάνωση του οικισμού και του περιβαλλοντικού χώρου. Το Γ Π Σ αποτελεί την διαδικασία για το ξεπέρασμα των αδιεξόδων των πόλεων και την οργάνωση των χρήσεων γης. Δίνει τις κατευθύνσεις για τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό της πόλης.

Με το Γ Π Σ επιχειρήθηκε να περάσει ακριβώς, η φιλοσοφία του τριτογενούς των κατηγοριών χρήσεων γης, του γενικού πολεοδομικού σχεδίου. Έτσι ώστε οι διάφορες δραστηριότητες στην εκτός σχεδίου περιοχή να μην αντιστρατεύονται, αλλά αντίθετα να κατευθύνονται στις προβλέψεις του σχεδίου.

Δεν επιτρέπεται π.χ. να αναπτύσσεται μια βιομηχανική ή άλλη αλλότρια επαγγελματική εγκατάσταση σε περιοχές κατοικίας και αναψυχής, όπως δεν επιτρέπεται να οικοδομούνται δασικοί κοινόχρηστοι χώροι. Υπάρχει βέβαια, λόγω της κλίμακας της μελέτης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, το ένα 5.000, το 1 10.000 η δυνατότητα να καθοριστούν ακριβώς στην πράξη, να εφαρμοστούν επί της ουσίας τα όρια των χώρων που προτείνονται για κοινωφελείς και κοινόχρηστες λειτουργίες.

Το Γ Π Σ εκφράζει τη μέλλουσα εικόνα του χώρου σε πλήρη και άσκια λειτουργία του.

#### ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

Ας δούμε λοιπόν θεωρητικά πως σκόπευε να υλοποιηθεί ο σχεδιασμός. Κατ' αρχή τα νομικά εργαλεία εφαρμογής των προβλέψεων του πολεοδομικού σχεδίου εξυπηρετούν την εφαρμογή του σχεδιασμού.

α) Πρώτα απ' όλα, η θεσμοθετημένη μέσα από τον οικιστικό νόμο 1337 εισφορά σε γη και σε χρήμα, βοηθάει στην εξασφάλιση των κοινόχρηστων και των κοινοφελών χώρων και στην κάλυψη ενός μέρους των δαπανών της τεχνικής υποδομής.

β) Οι διάφορες ζώνες κινήτρων, μέσα στα πλαίσια του σχεδιασμού, αποτελούν πρόκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για συγκεκριμένης φύσεως επενδύσεις από τους φορείς τόσο του έθνους όσο και του ιδιωτικού τομέα.

Τα κίνητρα είναι πολεοδομικά, όπως η ζώνη του κοινωνικού συνταξιοδότη που δίνει τη δυνατότητα στους οργανισμούς τοπικής

αυτοθέρμησης, για τη δημιουργία προγραμμάτων κοινής ωφελείας ή στέγης, οικονομικά όπως οι ζώνες ειδικής ενίσχυσης και ειδικών κινήτρων, κοινωνικά όπως ο θεσμός της οικογενειακής στέγης.

Υπάρχουν ακόμη οι δυνατότητες αναδασμού και οργανωμένης δόσης μέσα από τις ζώνες ενεργού πολεοδομίας και τους ομαδικούς συνεταιρισμούς. Οι δυνατότητες αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και το δικαίωμα προτίμησης που δίνει προτεριότητα για αγορά γης σε φορείς του δημοσίου τομέα. Ακόμη σε τοπική κλίμακα οι δυνατότητες ανάπλασης και βελτίωσης του περιβάλλοντος.

Υπάρχουν παρεμβάσεις και έργα στρατηγικής σημασίας με προϋφασιστικά και εθνική ακτινοβολία όπως παρακαμπτήριοι άξονες ανάπλασης περιοχών προστασία αξιόλογων οικοσυστημάτων.

Προβλέπονται έργα τεχνικής υποδομής, οδοποιίας, κοινωνικής και πολιτιστικής αξίας.

Τα έργα και οι προτάσεις αυτές υλοποιούνται μέσα από το συντονισμό των φορέων. Ο νόμος ορίζει πως μετά την έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, οι δημόσιες υπηρεσίες και οι οργανισμοί και επιχειρήσεις κοινής ωφελείας είναι υποχρεωμένες να προεργαστούν τα στεγαστικά προγράμματα και σχέδια ανάπτυξης των δικτύων υποδομής ή παροχής υπηρεσιών για την ικανοποίηση των αναγκών της περιοχής σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΓΠΣ.

#### ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Από τις ρυθμίσεις που αποφασίστηκαν στο ΓΠΣ του Νομού αυτού που μόνον έγινε η ένταξη στο σχέδιο κάποιων στρεμμάτων για την επέκταση της πόλης σχεδιάστηκε και η δυνατότητα οικοδόμησης στις προνοούμενες περιοχές.

#### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Είναι βασικές αιτίες της αδυναμίας εφαρμογής της ΕΠΑ ο ανταπορισμός

1. Το ΓΠΣ καταλήγει να είναι η κατασκευή μιας εικόνας στατικής και ανιστορικής της πόλης που προβάλλεται σε κάποιο χρονικό στόχο.

συνήθως σε απόσταση κάποιων δεκαετιών από το χρόνο εκπόνησης και υποθέτει οδεώδη αποτέλεσμα ξεκινώντας από τις χρονικές περιόδους που προβλέπει ως τους τρόπους και τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν για την επίτευξη των στόχων. Ο απαιτούμενος χρόνος για την επίτευξη μιας εικόνας έτσι όπως αυτή φαίνεται στο Γ.Π.Σ. είναι αρκετά ικανός για να βγάλει την εικόνα την ίδια εκτός πραγματικότητας τη στιγμή που ίσως αυτή θα πραγματοποιείται εξ αιτίας της ταχύτητας που σήμερα χαρακτηρίζει την εξέλιξη οικονομικών και καταπτώσεων. Επίσης, κατά δεύτερο λόγο, ένα Γ.Π.Σ. που απαιτεί μια σημαντική χρονική περίοδο για να πραγματοποιηθεί μέσω μιας σειράς ενδιάμεσων φάσεων, όλες θεωρούμενες με σκοπό την επίτευξη της εικόνας, έχει τα χαρακτηριστικά μιας διαδικασίας, η μελέτη των ενδογενών μεταβλητών της οποίας δεν προσδίδει κάποια πιθανότητα επιτυχίας σύμφωνα με τις προβλέψεις που χαρακτηρίζουν τις διάφορες ενδιάμεσες φάσεις. Ιδιαίτερα λιγότερες πιθανότητες επιτυχίας υπάρχουν όταν το Γ.Π.Σ. προβλέπει ουσιώδη τροποποίηση των υποσχόντων τάσεων ανάπτυξης του αστικού περιβάλλοντος, πράγμα που συμβαίνει πολύ συχνά.

2. Η εκπόνηση του Γ.Π.Σ. γενικά δεν γίνεται με την ευρύτερη συνεργασία διαφόρων επιστημονικών κλάδων, με αποτέλεσμα οι προτάσεις του πολλές φορές να μην έχουν την επαρκή διεπιστημονική ισχύ. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι το Γ.Π.Σ.

3. Η μελέτη σαν συνέπεια της τροποποίησης της καταπιάνεται κάτω επιφανειακό με ένα πολύ ευρύ φάσμα τομέων και κλάδων της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής υπόστασης της πόλης, των δραστηριοτήτων της και του πληθυσμού της, δίνοντας περίπου το ίδιο βάρος σε όλα αυτά, κάτι που θεωρητικά έχει κάποια λογική, αφού μιλάμε για καθολικό σχεδιασμό. Όμως τελικά το πρακτικό αποτέλεσμα απ' αυτή τη διασπορά δυνάμεων σ' αυτό το τεράστιο είδος δεν επιτρέπει τη σε βάθος προώθηση των επί μέρους θεμάτων πέρα από τη διατύπωση ορισμένων ευχών ή θεωρητικών θέσεων ή και προτάσεων χωρίς πάντως την απαραίτητη εισδυσση.

4. Για την εκπόνηση των πολεοδομικών σχεδίων δίνονται κάποιοι στόχοι γενικοί, αλλά κατά την εκπόνηση ενός Γ.Π.Σ. επαληθεύεται διαρκώς και ευτυχώς ότι οι στόχοι οι ειδικοί δεν είναι πάντα καθορισμένοι από την πολιτική βούληση της εκάστοτε αρμόδιας Κυβέρνησης. Αυτοί είναι μάλλον, στις περισσότερες των περιπτώσεων το αποτέλεσμα μιας επιστημονικής επεξεργασίας πραγματοποιούμενης από τους πολεοδόμους που έχουν κληθεί να εκπονήσουν τις αντιστοιχες μελέτες. Έτσι οχι στόχοι του Γ.Π.Σ. δεν είναι εγγυημένοι από την πολιτική βούληση της εκάστοτε κυβέρνησης, της οποίας οι πολιτικές δυνάμεις μπορούν να εγγυηθούν ένα βαθμό

ανάπτυξης.

## ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι "τοπική υπόθεση" του κάθε Δήμου, χωρίς βέβαια να εννοούμε ότι τα προβλήματα τα τοπικά δεν συνάσπτονται με γενικότερα προβλήματα και που η μελέτη και οι λύσεις τους δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν, ούτε με το άμεχαρισμό τους από το γενικά ούτε με τη στεγανοποίηση.

Στους κατοίκους της κάθε πόλης ανήκει η πρωτοβουλία του καθορισμού των στόχων για την εξέλιξη της πόλης τους, ο σχεδιασμός, ο προγραμματισμός των επεμβάσεων και η διαχείριση των νέων και ήδη υπαρκόντων εγκαταστάσεων.

Προτείνουμε λοιπόν:

α) όσον αφορά τον σχεδιασμό να συσταθεί Γραφείο Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε κάθε Δήμο το οποίο θα εκπονεί τον σχεδιασμό της πόλης κα. θα προσαρμόζει συνεχώς αυτόν στις Πολεοδομικές ανάγκες και τις καταστάσεις όπως αυτές εξελίσσονται, όχι πάντα σύμφωνα με τις εκ των προτέρων προβλέψεις. Το Γραφείο αυτό θα είναι υπεύθυνο και για την σύνταξη των προδιαγραφών οι οποίες είναι λάθος να συντάσσονται ίδιες για όλες τις πόλεις.

β) Επειδή διαβλέπουμε την ανάγκη της συνεχούς τροποποίησης του Γ.Π.Σ. σκόπιμο είναι η έγκρισή του να μεταβιβασθεί στις αρμοδιότητες του Νομάρχη.

γ) Η ενεργοποίηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να αντιμετωπισθεί συστηματικά. Έτσι θα μπορούσε σε κάθε Νομαρχία να συσταθεί ειδική επιτροπή στην οποία θα συμμετείχαν εκπρόσωποι των φορέων που επιτελούν έργο καθώς και εκπρόσωποι των Δήμων και Κοινοτήτων.

Τόρο της επιτροπής θα είναι η εισήγηση προς το Νομαρχιακό Συμβούλιο για τον καθορισμό προτεραιοτήτων, τον καθορισμό ενός ετήσιου ετήσιου προγράμματος δράσης μέσα από την αξιολόγηση και την υπέρβαση συγκεκριμένων έργων.

Επίσης στις αρμοδιότητες της επιτροπής θα είναι ο συντονισμός των φορέων που υλοποιούν τα επί μέρους έργα του Γ.Π.Σ. Στην επιτροπή αυτοί οι Δήμοι θα υποβάλλουν νέες προτάσεις τους.

Η επιτροπή θα πρέπει να υπάγεται διοικητικά στο Γραφείο προγραμματισμού της Νομαρχίας.



ε) Επίσης, το δημοτικό πρόγραμμα και ο ετήσιος δημοτικός προϋπολογισμός θα πρέπει να εστιάζεται στις προτεραιότητες του Γ.Π.Σ. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. ακολουθεί η πολεοδομική μελέτη και η πράξη εφαρμογής που αυτή αποτελεί το βασικό μέρος της υλοποίησης του Γ.Π.Σ.

Εισηγητής Γ. Στάμος, Αντιδήμαρχος Δήμου Βόλου

με θέμα

Πολυοδομικές Παρεμβάσεις στο Δήμο Βόλου

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΤΟΥ κ. ΣΤΑΜΟΥ

ΜΕΘΕΜΑ : "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΟΛΟΥ"

Το θέμα είναι οι Πολεοδομικές Παρεμβάσεις στο Δήμο Βόλου, και έχει σημασία, όχι του Δήμου Βόλου γιατί παρεμβάσεις γίνονται και από το Δήμο Βόλου κυρίως αλλά και από όλους μας διευκολύνοντας ή χειροπερείοντας κάποια πράγματα. Κατ' αρχήν τι θεωρώ ότι είναι πολεοδομική παρέμβαση. Κατά την άποψή μου πολεοδομική παρέμβαση είναι η θέσπιση ορισμένων κανόνων, όρων, περιορισμών και λοιπά που διευκολύνουν, δυσκολεύουν, περιορίζουν, τροποποιούν, αποσυμφορίζουν, με μια άλλη λέξη ρυθμίζουν πλέον την οργάνωση και την οικονομική χρήση χώρου και ιστού. Δηλαδή μια σειρά από κανόνες που ρυθμίζουν τον χώρο που συγκεντρώνεται ένας σημαντικός αριθμός πληθυσμού για την καλύτερη ανάπτυξη της δραστηριότητας του καθένα ως άτομο και κυρίως ως κοινωνικό σύνολο και βεβαίως η υλοποίηση και εφαρμογή αυτών των κανόνων και των ρυθμών. Ποιοι παρεμβαίνουν; Κατ' αρχήν το κράτος, υπεύθυνη η κυβέρνηση με τη θέσπιση αυτών των χώρων, των κανόνων και των περιορισμών, μέσω του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, οι δήμοι σε βαθμό που οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης που έχουν, τις όποιες αρμοδιότητες και την όποια ευθύνη, οι φορείς, όλοι μας ένας από τους σημαντικότερους το ΠΕΠ και βεβαίως ξεκινώντας ο καθένας πώς φτιάχνει το σπίτι του, πώς παίρνει την άδεια, πώς διαμορφώνει τον ακάλυπτο χώρο, τον κήπο του, την εξωτερική μορφή του κτιρίου, την εσωτερική ανθεκτική ακόμη, και οι αρμόδιοι οργανισμοί διαμορφώνοντας τους κοινόχρηστους χώρους, τα έργα υποδομής σε μια σειρά από άλλα ζητήματα.

Έκανε αυτό τον ροισμό για να δώ η παρέμβαση με τη θέσπιση κανόνων, περιορισμών κλπ όπως είπα προηγουμένως διευκολύνει πάντα ή δυσκολεύει πάντα; είναι πάντοτε προς το καλό;

Ένα πρόβλημα που λύνεται δημιουργεί άλλα δυο ή όχι; Εγώ πιστεύω και υπέρ τίνος είναι διευκόλυνση; Του κοινωνικού συνόλου, του ατόμου; Να πούμε μερικά παραδείγματα στο Δήμο Βόλου για τις παρεμβάσεις του και γενικά τι έγινε. Έχουμε μια μεγάλη παρέμβαση σμέσως μετά τους σεισμούς στα 1955-1956 υπάρχει η σπουδή να ξαναχτιστεί η πόλη. Διευκολύνεται ο καθένας μας να χτίσει το σπίτι του, δυσκολεύεται το κοινωνικό σύνολο γιατί δεν υπάρχει σχε- διασμός, διαπιστώνεται και διαπιστώνουμε όλοι μας ότι ο μόνος κοινόχρηστος χώρος αναψυχής, πρασίνου κτλ από την παραλία μέχρι και σχεδόν τη Γ. Δήμου είναι ένας και μοναδικός η Πλατεία Ελευθερίας. Όλο τ' άλλο είναι τσιμέντο και άσφαλτος. Θα μπορούσαμε τότε σχεδιάζοντας γρηγορά και σωστά να έχουμε την απαραίτητη κοινωνική υποδομή για τα προβλήματα που παρουσιάζονται

σήμερα και προσπαθούμε να τα αντιμετωπίσουμε. Δεύτερο λάθος όπου έγινε κανάλι οικόπεδο εκεί κι ακόμα που προβλέπεται δρόμος παίρνει από εμάς την τότε αρχή, την στρατιωτική τον Ιατρίδη κλπ, να χτάνει εκεί όπου ήταν παλιά. Έχουμε σήμερα προβλήματα μέσα στην πόλη για στο κέντρο της ακόμη, θα σας πω ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα σημαντικών δρόμων Εθν.Αντιστάσεως, Τσιτσιλιάνου..... να είναι στη μέση του δρόμου και να αντιμετωπίζει σήμερα σημαντικούς δρόμους μέσα στην πόλη αν όχι στο όλο μήκος τους σε σημαντικά τμήματά τους. Άλλη παρέμβαση είναι αυτή. Στη δεκαετία 90-170 έχουμε μια άλλη παρέμβαση. Χτίζεται το παραλιακό έργο με συντελεστή δόμησης 6. Εξαώροφα κτίρια με κάλυψη 100%..... Παύσε διευκολύνουμε; Τους ιδιοκτήτες γης για να κερδοσκοπήσουν, πιστεύοντας ότι με αυτό το τρόπο θα δημιουργήσουμε ένα κέντρο εμπορικό, αγοράς ότι θέλετε, που σήμερα ερχόμαστε με νέες παρεμβάσεις να το αφαιρέσουμε με μείωση σ.δ. με χίλια δυο μέτρα που κλωδιάστε να πόρουμε καθημερινά. Και με προβλήματα το κυκλοφορικό, τους χώρους στάθμευσης και μια σειρά άλλα ζητήματα. Στη δεκαετία του 170 έχουμε την αντίληψη ότι πρέπει να διαπλετύνουμε το οδόστρωμα σε σημαντικούς δρόμους για να διευκολύνουμε την κυκλοφορία των αυτοκινήτων. Έτσι έχουμε τη διαπλετύνση του οδόστρώματος της Αναλήψεως, σμικρύνοντας τα πεζοδρόμια και παρεμποδίζοντας την ελεύθερη κίνηση των πολιτών σπινάζοντας πεζοδρόμια του 1μ. ή και μικρότερα ακόμη, την Παγασών και μια σειρά σημαντικών δρόμων κι ερχόμαστε σήμερα με την αναθεώρηση του σχ. πόλεως να ζητάμε τη σμίκρυνση οδοστρωμάτων για να σπινάζουμε ξανά πεζοδρόμια και άλλες χρήσεις κυκλοφορίας ελαφρής μορφής, μιλάω για ποδηλατόδρομους. Υπάρχει μια αντίφαση σε αυτά τα πράγματα με τις διευκολύνσεις και τις δυσκολίες. Δεν θα μείνω σ' αυτά θα προχωρήσω λίγο στην ουσιαστική παρέμβαση του Δήμου του κατά τη δική μου άποψη ξεκινάει από τη δεκαετία του 90. Το 1980-1981 ο Δήμος Βόλου αποκτάει Πολεοδομικό Γραφείο εκδίδει οικοδομικές άδειες. Το 1989 παίρνει την αρμοδιότητα των προπορολήσεων για να μπορεί ο ίδιος να σχεδιάζει και να υλοποιεί για να μη γίνεται ο σχεδιασμός από την Αθήνα, επί χάρτου κι ακόμα γίνεται επί χάρτου χωρίς την πραγματική εικόνα της κατάστασης των προβλημάτων που αντιμετωπίζει.

Εν είναι αυτό δεν έχουμε επιτύχει πολλά, η ανάληψη της πολεοδομικής αρμοδιότητας κατά την δική μας άποψη και καθημερινά θέλουμε να την επεκτείνουμε είναι πως μπορούμε να παρεμβαίνουμε ενεργητικά, γρήγορα, αποτελεσματικά σε ζητήματα που όπως είπα προαναγευμένως ρυθμίζουν τη ζωή μας προς το καλύτερο. Αυτή την ανάληψη έχει τουλάχιστον ο Δήμος Βόλου όσον αφορά την ανάληψη της δραστηριότητας της Πολεοδομίας. Όχι ένας γραφειοκρατικός οργανισμός έκδοσης πιστοποιητικών και βεβαιώσεων αρτιότητας

οικοπέδων, Ο.Γ και έκδοσης οικοδομικών αδειών. Αν αυτός είναι ο ρόλος που πολλοί συνάδελφοι των Ο.Γ.Α. έχουν, νομίζω ότι δεν θα πρέπει να αναλάβουν μια τέτοια δραστηριότητα διότι δεν εξυπηρετεί σε τίποτα. Τι παρεμβαίνει; Πως παρεμβαίνει; Ο Δήμος Βόλου στη δεκαετία του '80 παρεμβαίνει στη διαμόρφωση 11 Περιφερειακών Πλατειών. Η ανάγκη όπως σας έλεγα της διαμόρφωσης κοινοκρήστων χώρων έχει φτάσει στο κέντρο της πόλης.

Στη δεκαετία του '80 δημιουργούνται 11 Περιφερειακές Πλατείες στις συνοικίες της γειτονιάς. Πως δημιουργούνται; Με σημαντική οικονομική συμβολή διότι αυτός ο χώρος δεν έχει προβλεφθεί από το σχέδιο πόλεως τότε και χρειάζονται τροποποιήσεις και απαλλοτριώσεις. Σήμερα ερχόμαστε να αξιοποιήσουμε αυτές τις Πλατείες με την Αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως προτείνοντας τα Τοπικά Κέντρα, δηλαδή το αντίστροφο της 10ετίας του '70 που δίναμε μεγάλο συντελεστή για να δημιουργήσουμε ένα σημαντικό κέντρο που δημιουργεί σήμερα τα προβλήματα στο κέντρο της πόλης. Δεν είναι εύκολο γιατί έχει δημιουργηθεί μια κατάσταση. Χρειάζονται κίνητρα και αντικίνητρα. Τα κίνητρα είναι οι στοές. Είναι κίνητρο; Δεν σπάνει μόνο αυτό. Πιστεύουμε ότι θα πρέπει να ληφθεί το κίνητρο καταρχήν του ιδιωτικού συμφέροντος, που πλεονασμικά μεταφράζεται σε αύξηση του συντ.δόμησης. Η δική μου άποψη είναι οι 2 αυτές περιοχές.

Η παρέμβαση είναι η μεταφορά σ.δ., χώρος υποδοχής του σ.δ. ή το δεύτερο αυτό που πρέπει να γίνει οπωσδήποτε είναι η παρέμβαση του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, του Δήμου, στα έργα υποδομής και μιλώ για τη διαμόρφωση χώρων τέτοιων που να προσελκύουν και να υπάρχουν δραστηριότητες τέτοιες σαν αυτές του κέντρου. Εδώ όμως χρειάζεται και μια πολιτική γενικότερη πως ενισχύονται οικονομικά οι Δήμοι σε τέτοιες παρεμβάσεις.

Η παρέμβαση του Δήμου Βόλου στη δεκαετία του '80 είναι η διεγείρει και με πολλές αντιδράσεις υιοθέτηση των πεζόδρομων. Σήμερα απ' όλοσ και απ' αυτούς που αντιδρούσαν χτες και με άσχημο τρόπο μάλιστα αντιδρούσαν, υιοθετείται ως σύστημα και πιέζεται ο Δήμος με τον οποιονδήποτε τρόπο στην επέκταση αυτών των πεζόδρομων. Αυτή η παρέμβαση είχε μια άλλη θετική ανταπόκριση στις δραστηριότητες σε σημαντικά σημεία της πόλης. Ο πεζόδρομος της Ερμού το πλέγμα πεζοδρόμων που ο σχεδιασμός είναι να επεκταθεί δημιουργεί άλλες συνθήκες διαβίωσης και εμπορικών δραστηριοτήτων κυριοτήτων που μέχρι χτες είχαν την άποψη ότι εάν το αυτοκίνητο του πελάτη τους δεν σταματούσε έξω από την πόρτα του μαγαζιού τους θα το 'κλείναν.

Σήμερα διαπιστώνεται ότι δεν χρειάζεται να πάει κανείς με το αυτοκίνητο εκεί αλλά ένας χώρος για να σταματήσει μπροστά να δει το θέατρο χωρίς να δυσκολεύεται από οποιοδήποτε άλλο αντικείμενο. Αυξάνει έτσι την εμπορική δραστηριότητα και την οικονομική. Καθώς επίσης ξαναγυρίσαμε πάλι στο να πλατύνουμε τα πεζοδρόμια και εκεί είναι πολλές οι αντιδράσεις, ένα κομμάτι φτιάξαμε της Δημητριάδος και τότε με συμφωνία με τους καταστηματαρχες ότι είναι δοκιμαστικό και τώρα έχουμε πιέσεις να το συνεχίσουμε σ' όλο το μήκος. Άλλη παρέμβαση στη 10ετία του '80, του Δήμου ήταν στην κοινωνική και πολιτιστική υποδομή. Στη 10ετία του '80 ολοκληρώθηκαν μια σειρά από έργα πέρα από τις πλατείες που σας είπα κι αυτές κατά μήκος του θαλάσσιου μετώπου, εκεί παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, σημαντικά έργα το Δραματικό, το Ωδείο, το Κέντρο Τέχνης, το Κέντρο Παιδείας, οι παιδικοί σταθμοί που δημιούργησαν μια άλλη εικόνα και ανταποκρίθηκαν στις ανάγκες -χωρίς αυτό να σημαίνει ότι τελείωσε από το πρόγραμμα η σημερινή μας κοινωνία και των πολιτών του Δήμου Βόλου. Ξεκίνησε το '83-'84 η ένταξη στο Σχέδιο Πόλης περιοχών με τα αυθαίρετα κτίσματα κι αυτό με τρομερές αντιδράσεις απ' αυτούς που είχαν αυθαίρετα κατασκευάσει τα όποια κατασκευάσματα. Σήμερα διαπιστώνουμε ότι ο 1337 δεν είναι όπως λέγανε τόσο λιττερός νόμος διότι και με αυτό που δίνουν ως εισφορά σε γη και σε χρήμα αυτό που τους μένει και η αξία που καταλαμβάνει είναι τέτοια που διπλασιάζει την αξία της ιδιοκτησίας τους στην προγενέστερη μορφή της. Δεν έχει ολοκληρωθεί αυτό. Θα μιλήσουμε παρακάτω. Υπάρχουν άλλοι ομιλητές. Ξεκίνησε δειλά και σταμάτησε η αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως που ενεργοποιήθηκε μόλις πέρυσι με σημαντικό χάσιμο χρόνου και σημαντικό χάσιμο σ' αυτά που θα μπορούσαμε να κάνουμε. Με ευθύνη πολλών και κυρίως του Δήμου που διαγνώσκει τότε την άποψη ότι θα έπρεπε να προχωρήσουν πρώτα οι εντάξεις και έπειτα η αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως. Όμως ήταν λάθος. Επιτακτική ανάγκη το '91 στον απολογισμό της Πολεοδομίας, έγραψα 30 τροποποιήσεις του παλιού σχεδίου πόλεως, μόνο το 1991. Καλύτερα θα πρέπει να σταματήσει αυτό το πράγμα με την αναθεώρηση του Σχεδίου Πόλεως. Ανάπλαση μιας ολόκληρης συνοικίας των Παλαιών, δεν καταρούμε γιατί εδώ και ένα χρόνο δεν υπογράφεται αυτό το Π.Δ/γμα. Δεν υπάρχουν δικαιολογίες ούτε αιτιάσεις για αυτό. Τι γίνεται εκεί σε μια υποβαθμισμένη συνοικία του Βόλου με ιστορία όμως γιατί εκεί ήταν η παλιά πόλη. Ο Δήμος Βόλου επιχειρεί μια σημαντική πολεοδομική παρέμβαση αναβαθμίζοντας τη γειτονιά, δίνοντας νέες λύσεις, εντάσσοντας νέες δραστηριότητες. Σημαντική παρέμβαση στη πόλη του Βόλου είναι η χωροθέτηση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, να μη πω σήμερα για τις απειλές που δέχεται για τη διάσπασή του, αλλά είναι μια σημαντική παρέμβαση, όσο αφορά την ανάπτυξη του χώρου, τις νέες δραστηριότητες που

η κόλλη προσφέρεται λόγω της ιδιομορφίας του εδάφους.

Τέλος, για την διευκόλυνση τέτοιων παρεμβάσεων και συλλογή στοιχείων που μας επιτρέπουν να κάνουμε σωστές επιλογές, είναι τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφορικής που ο Δήμος Βόλου ξεκίνησε από παλιά και ολοκληρώνονται τα επόμενα 2 χρόνια.

Το Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφορικής είναι η δυνατότητα που παραχει σήμερα η τεχνολογία να αποτυπώνουμε πάνω σε χάρτες χημικές δραστηριότητες και πληροφορίες. Χίλια πράγματα, είναι ένα ειδικό θέμα, που δεν μπορώ να πω με δυο λόγια, που μας βοηθάει πάρα πολύ και ιδιαίτερα αυτό που λείπει σήμερα και που το γράσε ο πρόεδρος του προεδρείου το Αστικό Κτηματολόγιο. Θα ξέρουμε δηλαδή αυτό που λείπει σήμερα.

Δεν ξέρω αν αυτά που είπα βοήθησαν την σημερινή μας κοινότητα. Τελειώνω με το τελευταίο, δεν ξανααναφέρω ότι είπε και ο Δήμαρχος προηγουμένως για τη θέσπιση νέων όρων για την κατασκευή γκαράζ πολυώροφων και μη. Με δυο λόγια ότι βρισκόμαστε στο σταθμό αυτό που είπε και ο Πρόεδρος του Επιμελητηρίου να βάλουμε στο τραπέζι και να κατοχυρώσουμε μερικούς κανόνες για την αιθέρια της πόλης.

Συμπη, ξεκινήσαμε μια προσπάθεια ελέγχου της διαφήμισης, που δημιουργεί ένα πρόβλημα στην πόλη. Το 2ο θα είναι η θέσπιση κάποιων κανόνων κυριοδομικών μορφών των κτιρίων, αλλά θα ενεργοποιήσουμε τουλάχιστον αυτό που μας δίνει τη δυνατότητα σήμερα ο Νόμος. Δεν μπορεί ο καθένας να αλλάζει τις φάτσες των κτιρίων κυρίως από τα ισόγεια χωρίς την έγκριση της ΕΠΜΕ και μιλώ για τις βιτρίνες που αλλάζουν κάθε μέρα και που γίνεται το κίταρτ από τη στιγμή που απαιτείται και οικοδομική άδεια και που δεν παίρνει κινέμας. Γιατί όταν θέλει κανείς να βγάλει μια οικοδομική άδεια παρουσιάζει την όψη του κτιρίου, τη διαμορφώνει και χρειάζεται νέα και έγκριση από την αρχιτεκτονική επιτροπή.

Τελών αυτό θα το υλοποιήσουμε είναι και μια ανακοίνωση που δεν γίνεται. Είναι και μια απαίτηση όλων των μηχανικών, είναι μια δουλειά που πρέπει να κάνουν. Αυτά σε γενικές γραμμές. Σας ευχαριστώ που μ' ακούσατε.

Εισηγητής: Χρήστος Τσιλιός, Τοπογράφος Μηχανικός  
Δήμου Ν.Ιωνίας

με θέμα

Σχέδιο Πόλης Νέας Ιωνίας



## ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΟΛΗΣ ΤΗΣ Ν.ΙΩΝΙΑΣ (Προβλήματα και εμπειρίες)

Η εκπόνηση της μελέτης επέκτασης του σχ.πόλης της Ν.Ιωνίας καθώς και των ΖΟΕ άρχισε το 1984 και υπογράφηκε το 1984.

Έγινε σε δυο ενότητες α)Δυτικές συνοικίες (Αγ.Σπυρίδωνα - Πέτρος & Παύλου) και β)Ανατολικές συνοικίες (Αγ.Βαρβάρας και Αγ.Αναστασίου) ενώ σήμερα εκπονούνται μελέτες για την ένταξη σε σχ.πόλης δύο ακόμη περιοχών, της μιας Ανατολικά της οδού Αυτόκου και νότια της συνοικίας Καλλιθέα και της δεύτερης που κλίνεται νοτιοανατολικά από τη Σιδ.Γραμμή Εόλου-Λάρισας, δυτικά από την οδό Εόλου Μελισσιωτικών και βόρεια από τον χείμαρρο Ξηριά, παράλληλα δε γίνεται και η μελέτη αναθεώρησης του παλιού σχεδίου πόλης της Ν.Ιωνίας.

Κατά την έκδοση των Π.Δ. που αφορούσαν τις επεκτάσεις των σχεδίων στις δυτικές και ανατολικές συνοικίες άρχισε η εκπόνηση των μελετών των πράξεων εφαρμογής των παραπάνω σχεδίων από τις οποίες η μία που αφορά τις δυτικές συνοικίες τελείωσε από το 1988, ενώ η δεύτερη που αφορά τις ανατολικές βρίσκεται στο τελευταίο της στάδιο.

Η καθυστέρηση της τελευταίας οφείλεται αφ'ενός μεν στην αλλαγή των μελετητών που την εκπονούσαν και αφ'ετέρου σε κάποιες εκτεταμένες τροποποιήσεις του σχ.πόλης που έγιναν στην ενότητα αυτή. Αποτέλεσμα της καθυστέρησης αυτής είναι και η μείωση της οικολογικής δραστηριότητας στην περιοχή.

Στην πορεία της εκπόνησης των σχ.πόλης ο Δήμος Ν. Ιωνίας προέβλεπε αρκετές τροποποιήσεις, κυρίως στην περιοχή των Δυτικών Συνοικιών. Η ανάγκη αυτή προέκυψε επειδή το σχέδιο δεν ανταποκρινόταν καλά στις τοπικές συνθήκες και στην κλίμακα της περιοχής.

Οι τροποποιήσεις αφορούσαν κύρια την κατάργηση κοινοχρήστων χώρων που βρίσκονταν στο εσωτερικό των Ο.Σ. ή την ενοποίηση άλλων.

Ο στόχος των τροποποιήσεων ήταν η καλύτερη προσαρμογή του σχ.πόλης στις τοπικές συνθήκες αλλά και η μείωση του πιθανολογούμενου τέπε αλλά αποδειχθέντος αργότερα από την πράξη εφαρμογής της Πολεοδομικής μελέτης των δυτικών συνοικιών σημαντικό ελλείμμα στο ισοζύγιο γης ύψους 40 περίπου στρεμμάτων πράγμα που καθιστά πολύ δύσκολη και χρονικά πολύ μεγάλης διάρκειας της υλοποίηση του σχεδίου πόλης.

πρόσφατες τροποποιήσεις έγιναν επίσης και χρειάζεται να γίνουν ακόμα και στις ΖΟΕ που περιβάλλουν το σχ.πόλης.

Οι τροποποιήσεις είναι απαραίτητες γιατί κατά μεγάλο μέρος δεν ανταποκρίνονται στις υπάρχουσες στην περιοχή συνθήκες και κύρια στις περιοχές όπου υπάρχουν εγκατεστημένες βιοτεχνίες. Για το θέμα αυτό έχει συσταθεί ειδική επιτροπή μελέτης από το ΓΕΣ.

Ένα άλλο πρόβλημα που υπάρχει στις ΖΟΕ είναι ότι πουθενά μέσα στα θύρακτικα όρια του Δήμου Ν.Ιωνίας δεν επιτρέπεται να γίνουν πραξίδια βενζίνης ή συνεργεία αυτοκινήτων.

Ένας όμως από τα προβλήματα τα οποία ήταν αναπόφευκτο να δημιουργηθούν η εκπόνηση των σχεδίων βοήθησε στην οργάνωση της δόμησης εκεί όπου πριν επικρατούσε αναρχία στην δόμηση και γενικά στις χρήσεις γης.

Όπως μέσα από την ενασχόληση με τα σχ.πόλης αποκτήθηκε σημαντική εμπειρία και έτσι παρόμοια προβλήματα θα ελαττωτοποιηθούν στις ήδη εκπονούμενες μελέτες. Τέλος ειδική αναφορά θα πρέπει να γίνει στις πράξεις εφαρμογής των σχεδίων που αποτελούν απαραίτητο εργαλείο για την υλοποίηση των σχεδίων, αφού με την υλοποίηση στο έδαφος των αξόνων των οδών γίνεται εύκολος και ανεκδήμητος ο καθορισμός των Θ.Γ. η κακή εφαρμογή των οποίων σε καλύτερα χρόνια έχει ταλαιπωρήσει τις πολεοδομίες και ειδικά στην Ν.Ιωνία δημιουργήθηκε μεγάλο πρόβλημα από μειώσεις πλάτους οδών και αλλαγή των διευθύνσεών τους. Κάτι ανάλογο με την υλοποίηση των αξόνων των οδών στις επεκτάσεις των σχεδίων είναι απαραίτητο να γίνει και στα παλιά σχέδια ώστε να σταματήσουν τα προβλήματα και εκεί.

Σημειώνω επίσης είναι τα κτηματολογικά στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί και που καλό θα είναι να χρησιμοποιηθούν για την δημιουργία του αστικού κτηματολογίου, πράγμα που θα λύσει πολλά προβλήματα και αμφιβολίες ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς, στο πρόβλημα έτσι δισφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών διπλανών ιδιοκτησιών.

Έξω πρέπει να λυθεί το πρόβλημα με την αρνηση των υποδικαστικών να μεταγράφουν τις πράξεις εφαρμογής.

Εισηγητής Π. Παπαδέλης, Προϊστάμενος Τοπογραφικής  
Υπηρεσίας

με θέμα

Οργανωμένες Πληροφορίες Γης - μια χρήσιμη ευκαιρία για  
την χώρα και το Νομό Μαγνησίας

ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΠΑΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΗΣ

ΕΘΝΙΚΑ

ΜΙΑ ΧΑΜΕΝΗ ΕΥΚΑΙΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗ

ΧΩΡΑ ΚΑΙ ΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ

Όταν και συνηθίζεται να λέγεται, ότι η επανάληψη είναι η μητέρα της μάθησης και κατ' επέκταση τη συνειδητοποίησε ενός προβλήματος, για την περίπτωση του Εθνικού Κτηματολογίου, το σχετικό κεφάλαιο έχει περάσει αυτό το στάδιο. Πολύ μεγάλος αριθμός Ελλήνων, έχει κατανοήσει την αναγκαιότητά του και ασκεί ουσιαστική πίεση προς την πολιτεία για την εκτέλεσή του που καθυστερείται.

Η αναφορά μου όμως στο θέμα, δεν είχε σκοπό να επαναληφθεί κάτι χιλιοειπωμένο, ούτε να δημιουργηθεί η εντύπωση ότι πιστεύουμε ότι η εκτέλεσή του θα λύσει ως δια μαγείας άλλα τα έγγεια διαθεματικά και άλλα προβλήματά μας, αλλά να δώσει να καταλάβουμε και να αφυπνίσουμε και άλλους, ότι το πρόβλημα έχει πάρει διαστάσεις σκανδάλου και Εθνικής αναληψίας.

Είναι σκάνδαλο, αφού πετιούνται από την Πολιτεία τουλάχιστον τέσσερα (4) δισεκατομμύρια το χρόνο για διάσπαρτες κτηματογραφικές εργασίες, ποσό που θα ήταν ικανό να χρηματοδοτήσει μεγάλο μέρος του ετήσιου προγράμματος Εθνικού Κτηματολογίου.

Είναι σκάνδαλο, γιατί έχουμε πλέον αντιληφθεί ότι το πρόβλημα εντοπίζεται στα οργανωμένα συμφέροντα και τους συνεργούς τους οικοπεδοφάγους μεγαλοαστούς, φοροκλέφτες κ.λπ., που βρίσκονται κοντά στα κέντρα εξουσίας και τα επηρεάζουν αποτελεσματικά.

Έτσι, σαν πρώτο παράδειγμα χαμένων ευκαιριών και ίσως το πιο χαρακτηριστικό, μπορώ να αναφέρω την Τοπογραφική Υπηρεσία του Νομού Μαγνησίας στην οποία υπηρετώ, που διαθέτει έτοιμο υλικό

χιλιάδων στρεμμάτων, που με σχετικά μικρό κόστος μπορεί να μετατραπεί σε σύστημα πληροφοριών γης, με κλιμακούμενη εισαγωγή και των άλλων πληροφοριών που ολοκληρώνουν το σύστημα.

Χαρακτηριστική είναι π.χ. η περίπτωση της ΕΥΞΕΙΝΟΥΠΟΛΗΣ που δεν διαθέτει ορεινή έκταση, άρα είναι άμεσα εντέξιμη, μέσω στοιχείων του αναδασμού που υπάρχουν και που ήδη έχουν μετατραπεί στο σημερινό σύστημα της Γεωργαφικής Υπηρεσίας Στρατού. Της βούρης όποι, έχουν εκτελεσθεί τρεις αναδασμοί, που κάλυψαν όλες σχεδόν τις πεδινές και ημιορεινές περιοχές, έχει δε ολοκληρωθεί και η αντίστοιχη καταγραφή των δασικών της εκτάσεων. Από τη παραπάνω έκταση, δέκα χιλιάδες στρέμματα κάλυψε ο πρόσφατος αναδασμός με ξεκαθαρισμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Εκείνο όμως που είναι το πιο λυπηρό, είναι ότι ενώ είκοσι χιλιάδες στρέμματα του αγροκτήματος ΡΙΖΟΜΥΛΟΥ και εξήντα χιλιάδες στρέμματα του αγροκτήματος ΑΛΜΥΡΟΥ σε λίγο χρόνο θα παραδοθούν, με ξεκαθαρισμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς και με αποδεικτική ισχύ μεγάλης ακρίβειας, δε μπορούν να μετατραπούν σε τηρούμενο σύστημα, χάνοντας τη δυναμική τους χρόνο με το χρόνο.

Αντίστοιχο πρόβλημα παρουσιάζεται και στις πράξεις εφαρμογής της Σ.Ε.Α που αφορούν σημαστικά τμήματα της περιοχής μας όπως Πανασές, Αγ. Βαρβάρα, Αύβαλωτικά, Βόρειες Συνεικίες, Αγ. Νεκτάριος, Βελεστίνο, Σκιάθος.

Για να αντιληφθεί κανείς το μέγεθος των προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί, με την συνεργασία πολλών παραγόντων και που το Κτηματολόγιο θα έδινε λύσεις στα περισσότερα απ' αυτά, θα αναφέρω τη περίπτωση της περιοχής "ΣΤΟΥΠΛ" της κοινότητας Νέας Αγκιάλου.

Η έκταση στην οποία έχουν οικοδομηθεί ήδη εξοχικές και άλλες κατοικίες, είναι μια διανομή του Δημοσίου του έτους 1907, από το τότε Γεωργικό Θεσσαλικό Ταμείο και στην οποία αποκαταστάθηκαν ακτήμονες αγρότες από την Ανατολική Ρωμυλία. Πριν από τρία χρόνια καταγγέλθηκε από πολίτες η καταπάτηση πολλών εκτάσεων του Δημοσίου, αλλά και η σχεδόν πλήρης έλλειψη δρόμων. Διαπιστώθηκε τότε ότι από το 1980 είχε αρχίσει μια προσπάθεια να λυθεί το πρόβλημα, που το μόνο αποτέλεσμα της ήταν να πεταχτούν μερικά εκατομμύρια, αφού την κτηματογράφηση που έγινε οι διατάκτες δεν ήξεραν τι να την κάνουν.

Από το 1984 που ιδρύθηκε η Τοπογραφική Υπηρεσία Μαγνησίας μέχρι το 1989, έγινε προσπάθεια να πεισθεί η τότε Κοινοτική αρχή, αλλά και η η Διεύθυνση Γεωργίας, ότι το μόνο νομοθετικό πλαίσιο που μπορεί να λύσει το πρόβλημα πριν πάρει μεγάλες διαστάσεις είναι ο Νόμος 674 του 1977 περί εκτέλεσης αναδασμών. Στο τέλος επιβλήθηκε συμφωνία να γίνει αναδασμός έστω και αν οι συνενώσεις που είναι το ζητούμενο κάθε αναδασμού είναι ελάχιστες. Θα τεθεί όμως ένα τέρμα στις καταπατήσεις, αφού εκτός των άλλων, πολλές εκτάσεις του Δημοσίου μπορούν να περιορευρηθούν, με την παραχώρησή τους στους Ο.Τ.Α. με απόφαση του Νομάρχη.

Ήδη η παραπάνω εργασία είναι στο πρόγραμμα και σύντομα προβλέπεται να αρχίσει η υλοποίησή της.

Είναι δυνατόν όμως να λύσουμε τα προβλήματα της διαχείρισης της αστικής και γεωργικής γης με εμβολωματικές και ίσως-ίσως αναστροφικές λύσεις; Νομίζω όχι.

Ένα άλλο καυτό θέμα που θα έλεγα είναι λιγότερο εκρηκτικό από άλλες περιοχές της χώρας, λόγω και της ουσιαστικής συμβολής της υπηρεσίας μας και που απασχολεί τους Ο.Τ.Α. αλλά και τους περισσότερους Μηχανικούς, είναι το πρόβλημα της χάραξης των παραγών του αιγιαλού και της παραλίας. Παρά το γεγονός ότι έχουν χτισθεί αρκετά χιλιόμετρα, υπάρχουν σημαντικοί θύλακες που δημιουργούν προβλήματα σε μερίδα του πληθυσμού, που δεν έχει τη δυνατότητα να σηκώσει το βάρος της ατομικής χάραξης, αφού και οι Ο.Τ.Α. ακόμη αδυνατούν να σηκώσουν το βάρος.

Είναι όμως λυπηρό να έχουν ξοδευτεί τόσα χρήματα για χιλιόμετρα κτηματογραφήσεων, από Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών από το 1972 μέχρι το 1980, από τις οποίες οι περισσότερες δεν προχώρησαν στη χάραξη της γραμμής του αιγιαλού. Πολλές δε απ' αυτές όταν ελέγχθηκαν για να ενταχθούν, βρέθηκαν να είναι ανεξάρτητες από το δίκτυο της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Έργοι. Είναι συγχρόνως τεχνικά λαθεμένες και ελλειπείς, γι' αυτό και επαναλήφθηκε η εκτέλεσή τους σε αρκετές περιπτώσεις. Γι' αυτό όσες απ' αυτές είχαν ευτυχή κατάληξη δεν είναι τόσο αξιόπιστες με τις σημερινές απαιτήσεις ακρίβειας. Ανεξάρτητες επίσης είναι όλες σχεδόν οι χαράξεις που έγιναν από ιδιώτες. Αποτέλεσμα όσες έγιναν σε ακτές που δεν υπήρχαν σταθερά σημεία (απότσα, λιμενικό, λεμβοστάσια) ή υπήρχαν και γκρεμίστηκαν, η εφαρμογή της χάραξης είναι δύσκολη, αδύνατη ή φανταστική.

Υπάρχουν όμως έτοιμα ή ανάγκη μικρής συμπλήρωσης τμήματα αιγιαλών, όπως τα δύο περίπου χιλιόμετρα στην παραλία "Νηές" της Κοινότητας Σούρας, στο Μαλάκι μέχρι τα Κ.Α.Ο.Α., στον οικισμό Μαρμάρι Λαγχιάλου κ.λ.π. στα οποία δεν ξέρω γιατί έχουν εγκαταληθεί από αυτούς που έχουν την ευθύνη της υλοποίησής τους. Ένα χορευτικό επίσης, αν και υπάρχει αποτύπωση από το Υπουργείο Οικονομικών σε μήκος δύο χιλιάδων μέτρων, δεν έγινε τελικά η

χάραξη. Αν υπάρξει ανάγκη, που νομίζουμε που νομίζουμε ότι υπάρχει, αφού σε σχετικά πρόσφατη συνεδρίαση του Νομαρχιακού Επιτελείου εκδηλώθηκε η αγωνία των Δήμων και Κοινοτήτων για την αντιμετώπιση των παραλίων ζωνών, τότε θα πρέπει να γίνει όλη η εργασία από την αρχή.

Και επί τέλους πρέπει να ληφθεί απόφαση του Νομαρχη, αν είναι δυνατή, όλες οι προσκομιζόμενες μελέτες για χάραξη να είναι εξαρτημένες, με κίνητρο την απλοποίηση ορισμένων απαιτήσεων, όπως η υποχρεωτική εγκατάσταση ορόσημων εξάρτησης. Ίσως και με κάποια σιωπηρή ανοχή.

Αλλά και οι μεσαίοι και οι μεγάλοι χείμαρροι, είναι ανάγκη να διορθωθούν και να προστατευθούν από τους Ο.Τ.Α. με την ίδια διαδικασία της χάραξης του αιγιαλού και της παραλίας. Στη συνέχεια θα είναι δυνατή και η δασοφύτευση των πρανών τους, για περιφρούρηση και περιβαλλοντική αναβάθμιση -περίπτωση "Εηριά" Αλμυρού "Χολορέμματος" Αλμυρού και ΚΡΟΚΙΟΥ "Πλατανορέματος" κ.α.

Ένα άλλο σοβαρό θέμα, είναι τα όρια των οικισμών. Αν γεραιστεί κάποιο περιφερειακό σπίτι του οικισμού, χάνεται και ένα αξιόπιστο στοιχείο του ορίου, αφού απ' αυτό έγιναν και οι εξαρτήσεις. Από εκεί και πέρα την συνέχεια, για το που είναι το όριο, αναλαμβάνει η μεταφυσική ικανότητα των υπαλλήλων. Το χειρότερο όμως είναι ότι κρίνεται πολλές φορές η αξιοπιστία και η αξιοπιστία των μηχανικών που ανακατεύονται με τέτοιες περιπτώσεις. Είναι ανάγκη και έχει ειπωθεί πολλές φορές, να γίνει ο προσδιορισμός των ορίων με συντεταγμένες.

Αν θέλουμε να αμβλύνουμε το πρόβλημα, θα πρέπει να πάρουμε όλοι μαζί μια απόφαση, να οργανωθεί αρχείο είτε στη Γεωδομία είτε στο Σύλλογο Αγρονόμων-Τοπογράφων Μηχανικών, όπου θα αρχειοθετούνται τα όρια, είτε από μεμονωμένες εργασίες ιδιωτών και υπηρεσιών, είτε από αναθέσεις μελετών, κτηματογραφήσεις, πράξεις εφαρμογής κ.λ.π. κατά κάποιον τρόπο υποχρεωτικά.

Για να υπάρξουν όμως οργανωμένες παρεμβάσεις, σ' όλα τα παραπάνω θέματα, έπρεπε να υλοποιηθεί το παλιό σχέδιο της συνένασης των Τεχνικών Υπηρεσιών, με παράλληλη ολοκληρωμένη και λειτουργική κάθετη Μηχανοργάνωση.

Υπάρχει τέλος ένα άλλο ερωτηματικό στο οποίο καλούμαστε να δώσουμε απάντηση. Αν πρέπει δηλαδή να γίνει πολεοδομική μελέτη των οικισμών ΓΣΑΓΚΑΡΑΔΑΣ, ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ, ΜΑΚΡΥΡΑΧΗΣ και των άλλων παρόμοιας διαμόρφωσης οικισμών ή όχι. Και αξίζει πραγματικά να ασχοληθούμε με το θέμα αυτό, αν αναλογισθούμε την εκπληκτική ομορφιά του τοπίου και το ιδιαίτερο χρώμα που παρουσιάζουν οι οικισμοί αυτοί.

Η αποψη μας είναι ότι μέσα από τον σχεδιασμό, είναι δυνατή οποιεσδήποτε αντίληψη προστασίας. Αρκεί να υπάρχει η πολιτική βούληση και η αγάπη για τον τόπο. Δεν είμαστε όμως δογματικοί

στην όποια αυτή και γι' αυτό νομίζουμε ότι το θέμα μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο μιας άλλης ημερίδας με πρωτοβουλία των διλλόγων Αρχιτεκτόνων και Αγρονόμων Τοπογράφων ή και άλλων επιστημονικών φορέων. Γιατό εκτός των άλλων υπάρχει μια διάσταση, ίσως η πιο σημαντική, δηλ. το πολύ μεγάλο κόστος που απαιτείται για την αντιμετώπιση του προβλήματος. Από την άλλη μεριά ρωτάμε, ει θα γίνει με την συνεχή μείωση των θυλάκων της άγοιας καστανιάς που υπάρχουν ανάμεσα στα οικόπεδα;

Μια άλλη πρόταση που θέλουμε να κάνουμε, είναι να πάρει πρωτοβουλία το Τεχνικό Επιμελητήριο για την έκδοση ενός χάρτη με τα παραδοσιακά μονοπάτια του Πηλίου και να ξεκινήσει μια προσπάθεια μιοθετική για την αποκατάστασή τους. Τούτο θα αποτελέσουν πόλο έλξης επισκεπτών αλλά και ευκαιρία προσέγγισης των κατοίκων της περιοχής μας στις πλαγιές του Πηλίου με τεξασορία.

Παρα το γεγονός ότι σε όλα τα παραπάνω, θα ήταν πολύ πιο εύκολο να δοθούν λύσεις ή να μην ήταν καθόλου πρόβλημα να υπήρχε σύστημα Εθνικού Κτηματολογίου, δεν θα μοιρολατρήσουμε. Θα πρέπει να λογοστήσουμε όσο μπορούμε τη ζημιά, καταβάλλοντας προσπάθεια, όπου αυτό είναι εφικτό, να κάνουμε τις εργασίες μας κατά τέτοιο τρόπο, που να είναι έυεσα ενταξιμες σε ένα τηρούμενο αποδεικτικό και με την εγγύηση του κράτους σύστημα που είναι ΕΘΝΙΚΗ ΑΝΑΓΚΗ να ξεκινήσει, αν θέλουμε να υπάρξει οργάνωση του κράτους και δικαιοσύνη.



Εισηγητής Ν.Γαλιδάκης, Πρόεδρος Πανελληνίου Συλλόγου  
Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

με θέμα

Πού οδηγείται το Πρόγραμμα Πράξεων Εφαρμογής

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΜΕ ΘΕΜΑ: "ΠΟΥ ΟΔΗΓΕΙΤΑΙ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ  
ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ"

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΝΙΚΟΣ ΓΑΛΙΔΑΚΗΣ

Πρόεδρος Συλλόγου Α.Τ.Μ.

ΠΟΥ ΟΔΗΓΕΙΤΑΙ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Ξεκινώντας την εισήγησή μας θέλουμε να σας συγχαρούμε για την τωτοβουλία σας, πιστεύοντας ότι είναι αρκετά χρήσιμη, στην κρίση αυτή φάση των πολεοδομικών προβλημάτων του Νομού σας. Θεωρούμε αρκετά χρήσιμο, παρ'ότι απευθυνόμαστε σε ένα ακροατήριο που έχει σημαντικές τεχνικές γνώσεις, να θυμήσουμε επιγραμματικά, τη σημασία των μελετών των πράξεων εφαρμογής για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Και το θεωρούμε χρήσιμο και σκόπιμο γιατί πιστεύουμε ότι αρκετοί πλέον επιθυμούν να ξεχαστούν τα οφέλη του προγράμματος, με τελικό σκοπό τη ματαίωσή του.

Για το λόγο αυτό θα αναφερθούμε στη σχέση των εφαρμογών, με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ζητάι μπορούμε να ξεχωρίσουμε τα εξής:

1) Οριοθετούνται, με σαφή όρια οι οικιστικές ενότητες και θεσμοθετούνται οι χρήσεις γης.

2) Δίνονται σε κοινή χρήση άμεσα οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι και σε μεγάλο βαθμό οι κοινωφελείς.

3) Δίνεται η δυνατότητα εκδόσεως οικοδομικών αδειών και έτσι μειώνεται η παράνομη δόμηση.

4) Αρχίζει η είσπραξη από τους Ο.Τ.Α. της εισφοράς σε χρημα.

5) Αρχίζει ουσιαστικά η κατασκευή των έργων υποδομής των περιοχών.

Επειδή πάντα έχουν ουσιαστική σημασία κάποια αριθμητικά στοιχεία, θα σας δώσουμε μερικά από αυτά, για να μπορούμε να στοιχειοθετήσουμε και τα συμπεράσματά μας.

Με το Ν.Α. του 1923 για 60 περίπου χρόνια είχαν ενταχθεί στο

σχέδιο εκτάσεις γύρω στα 200.000 στρέμματα.

Από τις εντάξεις αυτές είχαν γίνει ολοκληρωμένες εφαρμογές σχεδίων για 25.000 στρέμματα στο ίδιο χρονικό διάστημα.

Χρειαζόμαστε εδώ να θυμηθούμε ότι για τα υπόλοιπα 175.000 στρέμματα έγιναν και γίνονται ακόμη πράξεις αναλογισμού και τακτοποιήσεων, που η διάρκειά τους κυμαίνεται από 1 έως 4 χρόνια με αμφίβολα αποτελέσματα, αφού εάν δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα κύρια της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αίρονται αυτοδικαίως και χάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι.

Το έχει γίνει όμως με την τελευταία δεκαετία.

Έχουν ενταχθεί στο σχέδιο περίπου 300.000 στρέμματα. Έχουν ολοκληρωθεί μελέτες πράξεων εφαρμογής για 200.000 στρέμματα.

Έχουν ολοκληρωθεί μελέτες εφαρμογής 30.000 στρεμμάτων και βρίσκονται σε στάσιο κύρωσης και μεταγραφής για το 1992 μελέτες περίπου 50.000 στρεμμάτων.

Ας θα σταθούμε στη συντριπτική υπεροχή των αριθμών αλλά θα περιοριστούμε στο να αναφέρουμε τις κύριες αιτίες που κατά τη γνώμη μας υπάρχει καθυστέρηση στο πρόγραμμα.

Πρώτη αιτία θεωρούμε τη σημερινή πολιτική του ΥΠΕΧΩΔΕ που εμποδίζεται με εξαγγελίες, με ρυθμίσεις αλλά και με συγκεκριμένες πράξεις.

Εκκινώντας από τις εξαγγελίες θα υπενθυμίσουμε απλώς τις συνεχείς δηλώσεις του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ για μειώσεις εισφορών, για διαδικασία πολεοδομησης με βασική αρχή το super block, για νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων και την πλέον πρόσφατη, για την αποδέσμευση της έκδοσης των οικοδομικών αδειών από την πράξη εφαρμογής.

Όπως όλοι καταλαβαίνουμε αυτή η επικίνδυνη πολιτική δυναμιτίζει το σχεδιασμό και οδρανοποιεί τους ΟΤΑ και τους πολίτες αφού όλοι πια ανυπομένουν τη νομική κατοχύρωση των εξαγγελιών.

Όσον αφορά σε ρυθμίσεις και πράξεις θα αναφερθούμε κύρια στην εγκύκλιο για τις μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής ακόμα σε πλευρά οικοδομικού τετραγώνου και στην αποδυνάμωση της επίβλεψης των μελετών.

Για την μεν εγκύκλιο των μεμονωμένων πράξεων πιστεύουμε ότι ούτε από επιστημονική άποψη αλλά ούτε και από κοινωνική άποψη δεν πρέπει να ισχύει.

Και αυτό γιατί είναι φανερό ότι δεν μπορεί να εκπονηθεί πράξη εφαρμογής για 1 ή 2 ιδιοκτησίες όταν δεν υπάρχει συνολική μετρίμηση της πολεοδομικής ενότητας, ούτε μπορεί πλέον σήμερα να μιλάμε για καθορισμό ρυμοτομικών γραμμών για ένα οικόπεδο.

Όλοι έχουμε πληρώσει τις τεχνικές εκθέσεις και για πολλά χρόνια.

Α κοινωνική πλευρά της εγκυκλίου στηρίζεται στη δυνατότητα πίεσης που έχει ο κάθε πολίτης (πολιτική-οικονομική) να πείσει την υπηρεσία ότι καλύπτει τις ειδικές συνθήκες που οδηγούν στην έκδοση μεμονωμένης πράξης εφαρμογής.

Για την αποδυνάμωση της επίβλεψης που θεωρούμε ότι αποτελεί καθοριστικό παραγοντα καθυστέρησης των μελετών, νομίζουμε ότι οι συνεχείς αποσπασίες-μεταθέσεις, που βουβαρδίζουν τους υπαλλήλους του ΥΠΕΧΩΔΕ εδώ και αρκετό καιρό δημιουργούν ένα κλίμα απιστότητας των Υπηρεσιών.

Επει, κι αλλιώς βέβαια εκτιμάμε και το επισημαίνουμε από την αρχή της ΕΠΑ ότι οι επιβλέποντες πρέπει να είναι αποκλειστική αρμοδιότητα και όχι να προσπαθούν να επιβλέπουν ένα πλήθος μελετών, παράλληλα με τις καθημερινές υποχρεώσεις τους, ενταγμένοι στη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών σύνταξης πράξεων αναλογισμού και άλλων.

Θα γνωρίζετε όλοι ότι σε πολλά πολεοδομικά γραφεία δεν υπάρχουν μηχανικοί για επιβλέποντες και σε πολύ περισσότερα δεν υπάρχει ούτε ένας Τοπογράφος Μηχανικός.

Ληφθέντα για τελευταίο το καθοριστικότερο ίσως πρόβλημα, το θέμα των χρηματοδοτήσεων.

Σήμερα με στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ, οι υποχρεώσεις του για την κατά το 2/3 χρηματοδότηση των μελετών για το 1991 είναι της τάξης των 300 εκατομ. δρχ. και για το 1992 της τάξης των 700 εκατομ. δρχ. Και βέβαια σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ το πρόγραμμα των Δημοσίων επενδύσεων στις ΣΑΜ 701 και 702 που είναι οι πηγές χρηματοδότησης των μελετών, έχουν για το 1992 μηδενική εγγραφή και τα χρήματα του ΕΤΕΡΠΣ είναι δεσμευμένα πλήρως για τα μεγάλα έργα της Αττικής.

Χρειζόμαστε μόνο με αυτά τα στοιχεία φοβόμαστε ότι αν πρέπει να απαντήσουμε στο ερώτημα της εισήγησής μας, πού οδηγείται το πρόγραμμα των πράξεων εφαρμογής, πρέπει με μια λέξη να πούμε σε ΤΙΛΛΑΝΑ.

Το τεύχος επειδή εκτιμάμε ότι δεν είναι εύκολο για οποιαδήποτε πολιτική ηγεσία να δημιουργεί με τόση ευκολία διλήμματα και κοινωνικές αναταραχές, θα σας αναπτύξουμε αρκετά σύντομα τις προτάσεις μας, πιστεύοντας ότι έχουμε υποστηρικτές όλο τον Τοπικό κόσμο αλλά και τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

1. Κατάργηση της εγκυκλίου 105/86 για έκδοση οικοδομικών αδειών πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, στις πυκνοδομημένες περιοχές που η συντριπτική πλειοψηφία των μελετών των πράξεων εφαρμογής σε αυτές ή έχει τελειώσει ή βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης.

2. Για τις υπόλοιπες περιοχές των εντάξεων να ισχύει μέχρι την έναρξη της δ' φάσης της μελέτης των πράξεων εφαρμογής.

3. Η προτάσή μας αυτή πιστεύουμε ότι καλύπτει την κοινή διαπίστωση ότι γίνεται καταχρηστική εφαρμογή της εγκυκλίου και έτσι προφοδοτούνται συγκεκριμένα "μαγαζιά" στα οποία συμμετέχουν και υπάλληλοι και μελετητές.

2. Κατάργηση της εγκυκλίου για τις μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής.

3. Προώθηση των νομοθετικών ρυθμίσεων που έχει ετοιμάσει η εξειδικευμένη υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ εδώ και 3 χρόνια και οι οποίες λύνουν αρκετά προβλήματα των μελετών.

4. Νομοθετική ρύθμιση για χρηματοδότηση των μελετών για τις εισφορές σε χρήμα συνολικά δηλ. και από τις προκαταβολές των εισφορών με την έκδοση των αδειών αλλά και από την καταβολή μετά την κύρωση των μελετών. Στο σημείο αυτό θέλουμε να σας δώσουμε δύο καταθρητικά στοιχεία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ. Οι συνολικές εισφορές σε χρήμα θα ξεπεράσουν τα 300 δισ. 5ρχ. και το συνολικό κόστος των μελετών θα φθάσει τα 15 δισ είναι δηλαδή της τάξης του 5%

5. Κοινή προσπάθεια ΟΤΑ-Νομαρχιακών Συμβουλίων - Υπηρεσιών για ενταξη των μελετών πράξεων εφαρμογής στα ΣΠΑ των Περιφερειών. Είδη έχουν ενταχθεί η Κέρκυρα, η Κρήτη και η Θράκη. Για το θέμα καλύτερα αυτό αναμένουμε σχετική πρωτοβουλία από την ΚΕΔΚΕ έχοντας ενημερώσει τον πρόεδρό της και τους αρμόδιους παράγοντες.

5 Κοινές εκδηλώσεις ΚΕΛΚΕ-ΟΤΑ-Αναπτυξιακών Συνδέσμων με συλλόγους Τεχνικών, με στοχο την ενημέρωση των πολιτών και των κοινωνικών παραγόντων για την αναγκαιότητα του προγράμματος. Δεν θα θέλαμε να κλείσουμε την εισήγησή μας χωρίς να αναφερθούμε με λίγα λόγια στην διαχείριση των Πράξεων Εφαρμογής μετά την κύρωση και μετεγγραφή τους.

Όλοι γνωρίζουμε ότι το πρώτο θέμα που πρέπει να αντιμετωπισθεί είναι οι διορθωτικές πράξεις εφαρμογής που κύρια οφείλονται σε αλλεπάλληλα διοικητικά δεδομένα.

Εισπεφούμε ότι όπου δεν υπάρχει επαρκής υπαλληλικός μηχανισμός να τις εκτελέσει, θα πρέπει ο ΟΤΑ ή το Νομαρχιακό Γραμείο να δημιουργήσει μια ανοιχτή σύμβαση με μελετητές ώστε να μην υπάρχει απαξίωση των πολιτών.

Το κύριο όμως πρόβλημα της διαχείρισης του προγράμματος είναι η συντήρηση και ενημέρωση του κτηματολογικού υλικού που έχει προσχθεί.

Για μας το κτηματολογικό αυτό υλικό είναι η πρώτη εγγραφή για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Ειδικότερα ο Σύλλογός μας έχει κάνει συγκριτική αξιολόγηση των διαδικασιών σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, με τις διαδικασίες των πράξεων εφαρμογής.

Τα θέματα είναι σχεδόν ταυτόσημα.

Θεωρούμε επομένως απαράδεκτο να μην ενεργοποιούνται οι θεσμοθετημένες διαδικασίες για την λειτουργία των Γραφείων Κτηματογράφησης.

Δεν μπορεί να κλείνουμε τα μάτια σε ένα άριστο κτηματολογικό υλικό για το οποίο έχουν δαπανηθεί πάνω από 5 δις μέχρι σήμερα και να προσπαθούμε να διατυπώσουμε οποιοδήποτε πρόγραμμα για το Κτηματολόγιο, χωρίς να στηριζόμαστε, επάνω του όταν γνωρίζουμε ότι για να φθάσουμε στα επίπεδα του κτηματολογικού υλικού της ΕΠΑ χρειάζομαστε άλλα 5 χρόνια και άλλα τόσα χρήματα.

Με την πρόσφατη μάλιστα θέσπιση του απόλυτα θετικού μέτρου για το ανταποδοτικό τέλος του κτηματολογίου πιστεύουμε ότι εκτός από κοινωνική προσφορά το Κτηματολόγιο είναι και μια άριστη οικονομική επένδυση για όποιον το ξεκινάει.

Ο Επιλογός μας πιστεύει ότι πρέπει η αρμοδιότητα λειτουργίας των Ηρασιών Κτηματογράφησης να περάσει στα χέρια όσων ΟΤΑ έχουν οργανωμένη Τεχνική Υπηρεσία και να διαχειριστούν το κτηματολογικό αυτό υλικό σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας.

Λαν πρέπει να ξεχάσουμε ότι από το 1988 έχουν ιδρυθεί 13 Γραφεία Κτηματογράφησης σε όλη την Ελλάδα χωρίς να έχει λειτουργήσει κανένα.

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση πιστεύουμε ότι θα τα καταφέρει καλύτερα από τον διαλυμένο πια Οργανισμό Κτηματολογίου.

Βλέποντας θέλουμε να σας συγχαρούμε για μια φορά ακόμη για την σημερινή σας εκδήλωση και σας βεβαιώνουμε ότι είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε βοήθεια που θα μπορούσαμε να σας προσφέρουμε.

Εισηγητής Β. Ζαφειρίδης, Αρχιτέκτων Μηχανικός  
Νομαρχίας Μαγνησίας

με θέμα

Πολεοδομία - Μοχλός Τουριστικής Ανάπτυξης του Πηλίου



## 1. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΗΛΙΟΥ

Η επιλογή του θέματος έγινε με την λογική ότι το Πήλιο αποτελεί αυτοτελή ενότητα η οποία σύμφωνα με μελέτες που ήδη έχουν εκπονηθεί είναι δυνατόν να υπερδιπλασιάσει την τουριστική κίνηση και να συγκρατήσει τον τοπικό πληθυσμό χωρίς να επιβαρύνει το περιβάλλον και την ευαίσθητη φυσιογνωμία της περιοχής.

Το δεδομένο αυτό πραγματικά καθιστά τον υπέρριθμό 1 αναπτυξιακό στόχο της περιοχής στην οποία, ο μικρός κλήρος και η μη δυνατότητα εκμηχάνισης της γεωργικής παραγωγικής διαδικασίας (ορεινό και εδάφος), δεν δίνουν μεγάλες δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης του πρωτογενούς τομέα.

Το βασικό πρόβλημα που αποθαρρύνει σήμερα τις επενδύσεις στον τουρισμό είναι η μικρή τουριστική περίοδος. Η επιμήκυνσή της απαιτεί συντονισμένα μέτρα τόσο από την πολιτεία όσο και από τους τοπικούς φορείς που θα αναπτυχθούν παρακάτω. Πολλά από αυτά τα μέτρα εξειδικεύονται σε πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Βασικό μια τόσο μεγάλη αύξηση ενός τομέα της οικονομίας (υπερδιπλασιασμός) εμπεριέχει κινδύνους καταλυτικής αλλαγής της φυσιογνωμίας της περιοχής, εμπειρία που δεν μας είναι άγνωστη και μέσα στον Νομό (Σποράδες). Αναφέρομαι στην εγκατάλειψη του πρωτογενούς τομέα. Εάν δεν συνδυασθεί με τις συνθήκες που δημιουργήσε ο παγετός του '86 στην μονοκαλλιέργεια της ελιάς και με το ξεπούλημα της γης στους Ίερμανούς στο Νότιο Πήλιο, γίνεται σαφές ότι πρέπει να ληφθούν άμεσα μέσα εξυγίανσης του πρωτογενή τομέα με νέες αποδοτικότερες καλλιέργειες, αξιοποίηση υδάτινου δυναμικού, με προτεραιότητα τις προβληματικές περιοχές (Βόρειο-Νότιο Πήλιο).

Ταυτόχρονα για να γίνει ο τουρισμός παράγων που θα συγκρατήσει τον τοπικό πληθυσμό παρέχοντάς του συμπληρωματικό εισόδημα, θα πρέπει ένα σημαντικό ποσοστό των επενδύσεων να γίνει από ιδιώτες (ιδιώτες - τοπικούς φορείς). Στην 797 οδηγία της ΕΟΚ προβλέπεται πρόγραμμα σημαντικών επιδοτήσεων των αγροτών που επενδύουν ταυτόχρονα στον γεωργικό και τουριστικό τομέα.

Η νέα κωδικοποίηση του προγράμματος αυτού, που προβλέπει ύψος επένδυσης τα 18 εκατομμύρια, μέγιστη επένδυση τα 6 δωμάτια (ή 18 κλίβανος), με ελαχίστη επένδυση στην γεωργία 600 000 δρχ. με 45% έως 55% επιδότηση στα κτίσματα, επισυνάπτω στο τέλος της

εισήγησης. Το ΤΕΕ ενημερώνοντας τους συναδέλφους για το πρόγραμμα αυτό θα διηύρυνε το εργασιακό τους αντικείμενο και ταυτόχρονα θα παρέμβαινε δυναμικά στην ανάπτυξη του Νομού.

## 2. ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΗΛΙΟΥ

Αν εξαιρέσει κανείς τους παραλιακούς οικισμούς του Πηλίου που φθάνουν μέχρι την Αφησσο, έχουν σημαντικό ντόπιο πληθυσμό και οι οποίοι ήδη είναι αναπτυγμένοι τουριστικά γιατί δέχονται τον μαζικό εσωτερικό τουρισμό του Νομού κυρίως, η εικόνα που σχηματίζει κανείς από την χωροθέτηση του πλέγματος των οικισμών είναι αυτή των ορεινών οικισμών σε υψόμετρο από 300 έως 400 μέτρα περίπου, που κυρίως συγκεντρώνουν τον ντόπιο πληθυσμό και τα επίνεια που πολλές φορές δεν είναι και αναγνωρισμένοι οικισμοί.

Οι ορεινοί αυτοί οικισμοί έχουν το σημαντικό πλεονέκτημα της μεγαλύτερης τουριστικής περιόδου (μόνιμη ζωή) και εδώ είναι επιθυμητό να γίνουν επενδύσεις από ντόπιους, διότι υπάρχει η δυνατότητα της άμεσης επίβλεψης της μικρής τουριστικής επένδυσης λόγω σύμπτωσης με την μόνιμη κατοικία (αγροτουρισμός). Κάποιες επενδύσεις σε μεγαλύτερα συγκροτήματα για υψηλότερου επιπέδου τουριστικές υπηρεσίες φυσικά πρέπει να υπάρχουν, αλλά είναι ανάγκη να γίνουν από τοπικούς φορείς για να μην ανταγωνίζονται άνισα τις μικρές αγροτουριστικές μονάδες αλλά να συνεργάζονται με αυτές, με στόχο την δημιουργία δημοσυνεταιριστικών τουριστικών συγκροτημάτων.

Τα επίνεια έχουν σαν βασικό πόλο έλξης τις ακρογιαλιές του Πηλίου και είναι ο πόλος που κατ'αρχάς θα έλξει το τουριστικό πλήθος για να το μεταβιβάσει στη συνέχεια στους ορεινούς οικισμούς. Εδώ είναι ανάγκη να πολεοδομηθούν μικρού μεγέθους παραθεριστικοί - τουριστικοί οικισμοί, οι οποίοι θα αποτελέσουν και πεδίο εφαρμογής της αμιγούς τουριστικής δραστηριότητας σε αντίθεση με τους ορεινούς οικισμούς, που θα πρέπει να αποτελέσουν το προνομιακό πεδίο εφαρμογής του αγροτουρισμού.

Έτσι ορίζεται το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης του Πηλίου σαν επιμέρους δίπολα ορεινών - παραλιακών οικισμών όπου συνυπάρχει και αλληλοστηρίζεται αντίστοιχα ο αγροτουρισμός (τουριστικές επενδύσεις ντόπιων αγροτών) με την αμιγή τουριστική επένδυση.

Με τα παραπάνω δεδομένα προκύπτει ο παρακάτω πίνακας των αναπτυξιακών τουριστικών διπόλων:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΠΘΛΩΝ ΠΗΛΙΟΥ

A/A	ΟΡΕΙΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ	ΚΑΤΟΙΚΟΙ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ	ΚΑΤΟΙΚΟΙ
1	Κεραμίδι	663	Καμάρι	77
2	Βένετο	195	*Κουλούρι	
3	Πουρί	619	*Ανάληψη	
4	Ζαγορά	2.675	Χορευτό	64
5	Μακρυράχη	733	*Αγιοι Σαράντα	
6	Ανήλιο	480	*Παραλία Ανηλίου (Βραχώδης ακτή)	
7	Άγιος Δημήτριος	205	Άγιος Ιωάννης	142
8	Μούρεσι	491	Νταμούχαρη	18
9	Τσαγκαράδα	605	Μυλοπόταμος	41
10	Ξουρίχτι	256	*Παραλία Ξουρυχτίου	
11	Λαμπινού	79	*Παραλία Λαμπινού (βραχώδης ακτή)	
12	Καλαμάκι	159	*Παραλία Καλαμακίου ( " " )	
13	Συκή	588	*Πανταζή άμμος	
14	Ευνόβρυση	306	*Ποτιστικά	
15	Προμύρι	375	Κατηγιώργης	113
16	Τρίκερι	1.118	Αγία Κυριακή	388
17	Λαύκος	830	Μηλίνα	754
18	Μετόχι	136	Χόρτο	117
19	Αργαλαστή	1.577	Κάλαμος	54
20	Ανω Λεχώνια	1.163	Πλατανίδια	172
21	Κάτω Λεχώνια	1.319	Άγιος Μηνάς	25

\* Οι τοποθεσίες αυτές ή δεν αποτελούν αναγνωρισμένους οικισμούς ή δεν οριοθετήθηκαν λόγω πολύ μικρού αριθμού κατοίκων.

Οι πολεοδομικές προτάσεις που απορρέουν από το παραπάνω μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης συνοψίζονται στα εξής:

I) Ανάγκη προγράμματος πολεοδόμησης τουριστικών παραλιακών οικισμών στο Πήλιο, δεδομένου ότι 9 παραλιακές τοποθεσίες του πίνακα επιλέγονται να πολεοδομηθούν σαν τουριστικοί οικισμοί.

## II) ΟΡΕΙΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

α) Χωροθέτηση κεντρικών τουριστικών χρήσεων σε περιορισμένη έκταση. Προτεραιότητα επιλογής οικοπέδων αυτών των χρήσεων τα οποία να ανήκουν ή στην κοινότητα ή σε φορείς της περιοχής (συνεταιρισμούς π.χ) ή στο Δημόσιο.

β) Στις υπόλοιπες περιοχές υιοθέτηση μικρού μεγίστου επιτρεπόμενου αριθμού κλινών τουριστικής επένδυσης π.χ. 25 κλίνες (Αγροτουρισμός 18 κλίνες)

## III) ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός κλινών τουριστικών χρήσεων σημαντικά ψηλότερος εκείνου των ορεινών οικισμών που να σέβεται όμως την κλίμακα του οικισμού. Ο αριθμός των 50 κλινών είναι μία παραδεχτή λύση για πολλούς μελετητές και φορείς.

## 3. ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Χρειάζονται νέα σημαντικά γεγονότα τα οποία θα εμπλουτίσουν τα θέλγητρα της θάλασσας, των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, και τις τοπικές εκδηλώσεις (ψαράδικες βραδιές - γιορτή μήλου - τοπικά πανηγύρια).

Ενδεικτικά αναφέρουμε:

- Φεστιβάλ Βιντεοταινίας
- Καζίνο (στα Χάνια)
- Συνέδρια (οχι μόνο στην Πάου Αργαλαστής)
- Αθλητικά γεγονότα
- Χιονοδρομικοί αγώνες (επενδύσεις στο Χιονοδρομικό Κέντρο)

- Φόρμουλα 1 (πιθανώς στην βιομηχανική περιοχή)
- Αγώνες σερφ - ιστιοπλοίας (παραλιακοί οικισμοί)
- Ανώμαλος δρόμος μοτοσυκλετών σε καλντερίμια
- Ποδόσφαιρο (γήπεδα προδιαγραφών)
- Κλασσικός αθλητισμός (κλειστά γυμναστήρια)
- Οργάνωση αγορών παραδοσιακών προϊόντων
- Οργάνωση θαλάσσιων εκδρομών

Τα γεγονότα αυτά θα πρέπει κυρίως να κατανεμηθούν στα 2 κέντρα της περιοχής που προκύπτουν από την κεντρική τους θέση, από την μορφή (ακτινικές συνδέσεις) και τις δυνατότητες των οδικών δικτύων και τα οποία θα γίνουν πόλοι δυναμικοί επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου:

I) ΧΑΝΙΑ (Κέντρο Κεντρικού Πηλίου - αύξηση χειμερινής περιόδου)

II) ΑΡΓΑΛΑΣΤΗ (Κέντρο Νοτίου Πηλίου - αύξηση καλοκαιρινής περιόδου)

Γίνεται φανερό έτσι η αναγκαιότητα κατά προτεραιότητα πολεοδόμησης των Χανίων με προδιαγραφές Τουριστικού Κέντρου. Η Αργαλαστή ήδη μελετείται πολεοδομικά.

#### 4. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Υπενθυμίζουμε τις προτάσεις του ΤΕΕ Μαγνησίας στο "Συνέδριο για τις μεταφορές" του 1986 που αφορούσαν:

1) Την σπουδαιότητα του άξονα Πλαταμώνα-Τρίκερι (Για το Πήλιο αλλά ειδικότερα για το προβληματικό Β.Πήλιο).

2) Την ολοκλήρωση συνδέσεων όπως:

- α) Μικρό κύκλωμα Πηλίου (Μηλιές - Δράκεια)
- β) Σύνδεση χιονοδρομικού με κεντρικό Πήλιο (Χάνια - Άγιος Λαυρέντιος)

3) Την διεύρυνση της παραλιακής σύνδεσης Συκής - Τισσαίου όρους με τον άξονα Μηλίνας - Τρίκερι.

4) Την αντιμετώπιση των πολεοδομικών προβλημάτων που δημιουργεί το κυρίως οδικό δίκτυο στους οικισμούς με παρακάμψεις:

- α) ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ
  - Αγριάς - Κ.Λεχωνίων - Α.Λεχωνίων
  - Ζαγορά

- Τρίκερι

β) ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ

- Πορταριά
- Μακρυράχη
- Μηλίνα
- Κορώπη

5) ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

Δεν χρειάζεται να πούμε κάτι το ιδιαίτερο για την σπουδαιότητα του τομέα αυτού. Αλλωστε η ζωηρότητα των τοπικών προβληματισμών για αεροπορική σύνδεση της περιοχής είναι ενδεικτική της σπουδαιότητας.

Πέρα από το αίτημα για ίδρυση Θεσσαλικού Αεροδρομίου που είναι αίτημα όλων των φορέων του Θεσσαλικού χώρου η τουριστική σύνδεση του Πηλίου θα πρέπει να επιδιωχθεί να γίνει με το υπάρχον αεροδρόμιο της Σκιάθου. Έτσι υπάρχουν οι εξής δυνατότητες άμεσης σύνδεσης:

- α) Με ιπτάμενα δελφίνια (όπου υπάρχει υποδομή)
- β) Με επιβατικά ελικόπτερα (εύκολη η δημιουργία της σχετικής υποδομής με τις πολεοδομικές μελέτες).
- γ) Με χόβερκραφτ (που δεν χρειάζεται καθόλου υποδομή).

Πάντως η επιλογή του μέσου σύνδεσης θα πρέπει να αποτελέσει στόχο σοβαρής έρευνας και πληροφόρησης για τα μέτρα που προτείνονται σε άλλες προβληματικές περιοχές με ανάλογα προβλήματα (υπουργείο Αιγαίου). Η τελευταία δυνατότητα (χόβερκραφτ) ανταποκρίνεται περισσότερο στις ιδιομορφίες της περιοχής (πολλές μικρές παραλίες). Το αυξημένο κόστος του μέσου θα μπορούσε να αντιμετωπισθεί με μια Δημοσυνεταιριστική Επιχείρηση (ΤΕΔΚ και Ξενοδόχοι Πηλίου). Ίσης σημασίας με την σύνδεση με το αεροδρόμιο είναι και η πυκνή οργάνωση των επικοινωνιών επίνειων - ορεινών οικισμών που και αυτή πρέπει να αποτελέσει επίκεντρο ανάληψης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Τ.Α. και των τοπικών φορέων με επέκταση σε όλο το πλέγμα των δραστηριοτήτων του κλάδου (οργάνωση επίγειων - θαλάσσιων εκδρομών, ενοικιάσεις θαλασσίων - χερσαίων οχημάτων κ.λ.π.) θεσμοθέτηση τοπικών κέντρων μαζικής μεταφοράς στις πολεοδομικές μελέτες των οικισμών αυτών, θα εξυπηρετούσε τις παραπάνω δραστηριότητες.

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΑΓΡΟΤΟΤΟΥΡΙΣΜΟΥ (797 Οδηγία της ΕΟΚ)

- Προϋποθέσεις: Αγρότης (κτήμα καλλιεργούμενο, φορολογική δήλωση)
- Ταυτόχρονη επένδυση σε τουρισμό - γεωργία.
- Ύψος επένδυσης (1991): 18 εκατ.δρχ.
- Μικρότερη επένδυση στη γεωργία: 600.000 δρχ.
- Μεγαλύτερος αριθμός δωματίων τουριστικής επένδυσης: 5 δωμάτια (+1 υπάρχον) - χώρος υποδοχής - κουζίνα κοινή - περιβάλλον χώρος.
- Ποσοστά επιδότησης: α) Παλιοί αγρότες: κτίσματα 45% εξοπλισμός 30%.  
β) νέοι αγρότες: 56% εξοπλισμός 37% (1 ως 5 χρόνια)
- Καταβολή επιδότησης: μετά την ολοκλήρωση επένδυσης και την άδεια λειτουργίας από ΕΟΤ.
- Ποσοστό δανειοδότησης επένδυσης από ΑΤΕ: 80% (επιτόκιο 24%).
- Αρμόδια Υπηρεσία ή Δ/νση Γεωργίας του Νομού (Υπουργείο Γεωργίας).
- Δικαιολογητικά έγκριση επένδυσης: Οικονομοτεχνική μελέτη από γεωπόνο.
- Προϋπόθεση επένδυσης: ύπαρξη 10 δωματίων στην περιοχή.
- Περιοχές εφαρμογής όλος ο Νομός Μαγνησίας πλην: Βόλο - Ν.Ιωνία, Νέα Αγχίαλος, Μικροθήβες, Αγριά, Λεχώνια, Καλά Νερά, Στεφανοβίκειο, Ριζόμυλος.

Εισηγητής Γ. Ταμίας, Τοπογράφος Μηχανικός - Μελετητής

με θέμα

Τροποποίηση Σχεδίου Πόλης: Εργαλείο βελτίωσης ή ανατροπής  
του Πολεοδομικού Σχεδιασμού;



Γιάννης Ταμίας  
Τοπογράφος Μηχανικός  
Μελετητής Δημοσίων Έργων  
Εκπρόσωπος του Τ.Ε.Ε. στο Σ.Χ.Ο.Π.

Τροποποίηση Σχεδίου Πόλης:  
Εργαλείο Βελτίωσης ή ανατροπής  
του Πολεοδομικού Σχεδιασμού;

Αν δε ζούσαμε στη χώρα με το πλέον παράλογο χρηματιστήριο τη χρηματιστήριο γης,  
αν δε ζούσαμε στη χώρα -όχι της φαιδράς πορτοκαλέας- γιατί που να βρεθεί πια πορτοκαλέωνας, οικοπεδοποιήθηκαν όλοι κάτω από το στυγνό εκβιασμό της αυθαίρετης δόμησης και "αξιοποιήθηκαν"  
αν δε ζούσαμε στην Ελλάδα, όπου η πλήρης αστικοποίηση του πληθυσμού έχει συντελεστεί με εντυπωσιακούς ρυθμούς,  
αν δε ζούσαμε στη χώρα όπου γη υψηλής παραγωγικότητας θεωρείται άνευ αξίας και αντ' αυτής αναμένουμε το καλύτερο αύριο, που συνίσταται -βέβαια- στην ένταξη στο σχέδιο πόλης και οικοπεδοποίηση των εκτάσεων,  
αν όλα αυτά που προαναφέρθηκαν δεν ήταν παρά ένα άσχημο όνειρο, τότε δεν θα υπήρχε ανάγκη να συζητάμε για τους κινδύνους ανατροπής του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, που εγκυμονούν οι μεμονωμένες τροποποιήσεις στο σχέδιο πόλης.

Δυστυχώς, η αλματώδης αύξηση των τιμών της γης, μια αύξηση πέρα και έξω από κάθε λογική, ο ανήθικος προσπορισμός εσόδου από τη "μη εργασία", που ξεπερνά σε απόδοση ακόμα και την τοκογλυφία, θέτει αυτοδίκαια τις παραμέτρους της αποψινής συζήτησης. Δυστυχώς, η εξουσία μας πάνω στη φύση, υποταγμένη μόνο στην προσμονή κέρδους, κατέληξε αναπότρεπτα στην καταστροφή της φύσης

και των φυσικών ισορροπιών. Ο χώρος, από ενιαία και παραγωγική ολότητα, κατέληξε τεμαχισμένη και θρυμματισμένη έννοια, πιθανά ικανή να μας στεγάσει, πλήρως ανίκανη να μας θρέψει.

Η παράθεση αυτών των μελαγχολικών σκέψεων αντί εισαγωγής, θέλει να θέσει άμεσα και ευθέως το ερώτημα: Οι αλληπάλληλε αιτήσεις για τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων κινούνται άραγε στα πλαίσια που η εισαγωγή προδιόγραψε ή είναι ειλικρινείς προσπάθειες βελτίωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού; Και οι συναινούντες είναι καλοπροαίρετοι λειτουργοί, που βελτιώνουν το σχεδιασμό ή συντελούν δραματικά στην ανατροπή και καταστροφή του;

Ως μέλος του Συμβουλίου Χωροταξίας έχω προβληματιστεί πάρα πολλές φορές για τη ψήφο μου, τη ζυγίζω συχνά με όση σχολαστικότητα μπορώ και αναρωτιέμαι αν κινείται στη σωστή κατεύθυνση ή υποκύπτει στα διλλήματα που θέτει εκβιαστικά η έλλειψη του χώρου αδιαφορώντας πλήρως για την αντοχή του στο χρόνο.

Η εισήγησή μου δεν δίνει λύσεις, ούτε καν προσωπικές απαντήσεις. Προσπαθεί να ενσωματώσει και του δικούς σας προβληματισμούς σ' εκείνους τους ανθρώπους που διχάζονται πριν τη ψηφοφορία και προσπαθούν να βρουν σωστές κατευθύνσεις.

"Πρόκειται για την νοσταλγία μιας ορθογραφίας με πολύ αυστηρή γραμματική, που την έφτιαξε μόνος του ο λαός, από την εποχή που δεν επήγαινε ακόμη σχολείο. Που την τήρησε με θρησκευτική προσήλωση κι αντοχή αξιοθαύμαστη, ώσπου ήρθαμε εμείς με τα διπλώματα και τους νόμους να τον βοηθήσουμε και σχεδόν τον αφανίσουμε. Πρόκειται -χωρίς άλλο- για την προβολή της ψυχής μας πάνω στην ύλη".

Δεν με εντυπωσιάζουν οι αριθμοί, οι στατιστικές και οι συνεπαγωγές, ιδιαίτερα όταν μέσω αυτών προσπαθούμε να προσεγγίσουμε προβλήματα καθαρά κοινωνικά. Ωστόσο προσέφυγα στα πρακτικά του Συμβουλίου Χωροταξίας και ασχολήθηκα με τον αριθμό και την φύση των αιτήσεων τροποποίησης σχεδίου πόλης στην περίοδο 1990-1991 και μέχρι σήμερα. Τα συμπεράσματα προτιμώ να τα κωδικοποιήσω όσο πιο συνοπτικά για να μην χαθούμε στο βυθό της αριθμολαγνείας και χάσουμε την όψη του προβλήματος.

Θάλεγε κανείς ότι είναι απόλυτα φυσικό να απαιτούνται παρεμβάσεις στα ρυμοτομικά σχέδια που συντάχθηκαν στη δεκαετία του '50. Όμως, ιδιαίτερα εντυπωσιακός είναι ο πολύ μεγάλος αριθμός τροποποιήσεων σχεδίου πόλης, που αφορά νεοσυνταχθείσες περιοχές. Χρήζει ιδιαίτερης ανάλυσης το φαινόμενο. Θεωρητικά, σε

πρόσφατες πολεοδομικές μελέτες δε θάπρεπε να διανοείται κανείς επανασχεδιασμό σε τόσο σύντομο χρονικό διάστημα. Όμως:

1) Υποτίθεται πως τα τοπογραφικά και κτηματολογικά υπόβαθρα των μελετών είναι σωστά. Κι αυτό δεν συμβαίνει πάντα. Σε ορισμένες, μάλιστα, περιπτώσεις και δη στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου, όπου τα υπόβαθρα ήσαν φωτογραμμετρικά διαγράμματα, η διόρθωση έγινε σε πολλά σημεία κατά τρόπο πρόχειρο και πέρα από κάθε τεχνική προδιαγραφή, η δε ενημέρωση του κτηματολογίου πλημμελής. Έτσι, βλέπουμε υποτιθέμενα ενιαίες οικοπεδικές εκτάσεις να είναι στην πράξη πολυτεμαχισμένες πολύ πριν την 10-3-82, ιδιωτικές παρόδους στις οποίες έχει πρόσωπο ένας μεγάλος αριθμός οικοπέδων να μην απεικονίζονται καν, οικοδομές που ξεφύτρωσαν στα μεσοδιαστήματα αναρτήσεων - έγκρισης κ.ο.κ.

2) Ο Πολεοδόμος, θεωρητικά, υπολόγισε τα αναμενόμενα από τις εισφορές σε γη και προγραμμάτισε τους κοινόχρηστους χώρους κατά τέτοιο τρόπο ώστε να ισοσκελίζεται το ισοζύγιο. Όμως, ο παράγοντας "κακό κτηματολόγιο" παραμαλήθηκε η δεν εκτιμήθηκε στο σωστό του μέγεθος κι έτσι αντί να υπάρχει πλεόνασμα διαθέσιμων οικοπέδων στη δημοτική τράπεζα για να στεγάσει στο μέλλον νέες κοινόχρηστες δραστηριότητες που δεν μπορούν να προβλεφθούν, υπάρχει έλλειμα, που σε μερικές περιπτώσεις είναι εξωφρενικό. Όλοι, όσοι έχουν σχετική εμπειρία μπορούν να προβλέψουν ότι, μετά την κύρωση των πράξεων εφαρμογής, θα περάσουν αρκετά χρόνια χωρίς να αξιωθούν αποζημιώσεων οι ιδιοκτήτες, των οποίων η ατομική μερίδα δεν είναι ισοσκελισμένη. Και τότε, είναι πολύ πιθανό με βάση το Σύνταγμα, οι δικαστικές αποφάσεις για τον αποχαρακτηρισμό δεσμευμένων χώρων να διαδέχονται η μία την άλλη, ανατρέπωντας πλήρως τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

3) Η Πολεοδομική μελέτη σ' αρκετές περιπτώσεις εμπεριέχει σημεία φλύαρα και πολυτελή, επιλογές που θα μπορούσαν να είχαν αποφευχθεί, ιδιαίτερα στην περίπτωση που εξαφανίζουν δίχως αποκατάσταση οικόπεδα μικροιδιοκτητών, όταν -βέβαια- είμαστε απολύτως βέβαιοι ότι πρόκειται για σμίκρυνση υπερσχεδιασμού και δεν ανατρέπονται καίριες επιλογές της μελέτης.  
Να γίνει συγκεκριμένα:

Αναφέρομαι σε πεζόδρομους που ξεκινούν από πλάτος 6 μέτρων και καταλήγουν 19. Αναφέρομαι σε πεζόδρομους πλάτους 12 μ., που παρακάτω συναντούν αυτοκινητόδρομους 8 μέτρων. Αναφέρομαι σε πάρκα πρόσφατα διαμορφωμένα, που χαρακτηρίζονται οικοδομικά τετράγωνα και γειτνιάζουν με αδόμητα οικόπεδα που χαρακτηρίζονται κοινόχρηστοι χώροι. Αναφέρομαι σε παιδικές χαρές ή χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων εμβαδού 150 - 200 τ.μ., που η μόνη χρήση

που θα στεγιάσουν είναι η εναπόθεση απορριμάτων γιατί, είναι ανεπαρκές για οτιδήποτε άλλο.

(Κι όμως αυτή η επιλογή στέρησε από ένα δημότη το οικόπεδο, που μπορεί να σημαίνει μόχθο ζωής, όταν έχουμε τραγική αδυναμία λόγω ελλειμματικού ισοζυγίου να τον αποκαταστήσουμε).

Αναφέρομαι σε πλαγιές, που χαρακτηρίζονται "παιδικές χαρές" ή "δρόμοι του βασικού δικτύου" όταν οι κλίσεις και η μορφολογία είναι απαγορευτικές για τέτοιες χρήσεις.

Σίγουρα, λοιπόν, δεν πρέπει να κλείνουμε τα αυτιά μας στις αιτήσεις των δημοτών για τροποποίηση σχεδίου. Το βέβαιο, όμως, είναι ότι πρέπει να σκύβουμε επάνω τους με σεβασμό αλλά και να προσπαθούμε να ξεχωρίσουμε τις πραγματοποιήσιμες από εκείνες, των οποίων η αποδοχή είναι εγκληματική. Τις περισσότερες φορές αυτό δεν είναι πολύ εύκολο. Μπορούμε εδώ να προδιαγράψουμε τις περιπτώσεις για τις οποίες είμαστε καταρχήν θετικά διακείμενοι:

1) Περιπτώσεις επισημοποίησης παλαιών αλλά παραλειφθέντων κοινοχρήστων χώρων, δρόμων κ.λ.π.

2) Περιπτώσεις μετατόπισης κοινοχρήστων χώρων για να εξυπηρετηθεί άγνωστο -αρχικά- ιδιοκτησιακό καθεστώς, εφόσον δεν θίγεται η βασική φιλοσοφία του σχεδιασμού.

3) Περιπτώσεις προσαρμογής οικοδομικών ή ρυμοτομικών γραμμών στην υφιστάμενη κατάσταση για να μη ρυμοτομηθούν οικοδομές, πράγμα που αρχικά δεν προσέχθηκε λόγω κλίμακας ή ποιότητας υποβάθρων.

4) Περιπτώσεις περιορισμού των κοινόχρηστων χώρων, εφόσον αυτό συντελεί στην εκλογίκευση των ελλειμάτων της Πράξης Εφαρμογής, αφού ληφθεί μέριμνα για τον έλεγχο της αναγκαιότητας του κοινόχρηστου χώρου για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό. Όμως, προσωπική μου είναι, ότι ο περιορισμός κοινόχρηστου χώρου σε νεοενταχθείσες περιοχές πρέπει να γίνεται μόνο μέσα από τη διαδικασία της Πράξης Εφαρμογής και σε παράλληλη πορεία μ' αυτή. Σε καμιά περίπτωση πριν από τη Πράξη Εφαρμογής και με τη μέγιστη δυνατή περίσκεψη μετά από την κύρωση της Πράξης. Να, εδώ ο ρόλος του Πολεοδόμου μέσα μέσα στο μελετητικό γκρουπ της Πράξης Εφαρμογής. Όχι η εκπόνηση εργασιών του κεφαλαίου, που οι συντεχνιακές αντιλήψεις που δεσπόζουν στο χώρο μας τους έδωσαν αρχικά.

Για την ιστορία αναφέρω ότι στην τελευταία διετία η Τοπική Αυτοδιοίκηση έδωσε τη συγκατάθεσή της για μια σειρά αιτήσεις τροποποιήσεων σε νεοενταχθείσες περιοχές, ενώ απέρριψε σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό. Για τα Αϊβαλιώτικα, όπου εργάσθηκα ως μελετητής, το 1988 ο Δήμος συγκέντρωσε όλες τις αιτήσεις τροποποίησης και εξετάστηκαν από την ίδια τη μελετήτρια της Πολεοδομίας και την ομάδα μας συνολικά. Όσες ήταν ενταγμένες σε

μια λογική σαν αυτή που προδιαγράφηκε παραπάνω, έγιναν δεκτές από το Δήμο και στο συνολό τους από το ΣΧΟΠ. Παρ'όλα αυτά, όταν αναρτήθηκε η μελέτη της Πράξης Εφαρμογής υπεβλήθησαν πάνω από 50 ενστάσεις εμπρόθεσμα και πολλές εκπρόθεσμα, οι περισσότερες από τις οποίες ουσιαστικά ήσαν αιτήσεις τροποποίησης σχεδίου πόλης ο Δήμος απέρριψε την συντριπτική πλειοψηφία, αποδέχθηκε (12) περιπτώσεις, από λάθος προώθησε μόνο τις (9) στο Δημοτικό Συμβούλιο κι από αυτές το ΣΧΟΠ ενέκρινε μόνο (2) αυτούσιες και άλλες (3) μερικώς. Τα ίδια περίπου συνέβησαν και στην Αγ.Βαρβάρα Αγ.Νεκτάριο. Στη Νεάπολη όπου δεν έγινε Πράξη Εφαρμογής προωθήθηκαν μέχρι τώρα (5) περιπτώσεις. Στις Ν.Παγασές, ενώ ακόμα δεν έχει ανατεθεί η μελέτη της Πράξης Εφαρμογής, έχει υποβληθεί μεγάλος αριθμός τροποποιήσεων, από το Δήμο προωθήθηκαν μέχρι τώρα στο ΣΧΟΠ (13) περιπτώσεις, από τις οποίες έγιναν δεκτές (11) και (1) με διορθώσεις. Στη συνοικία αυτή οι συνάδελφοι Τοπογράφοι ανακαλύπτουν καθημερινά ασυμφωνίες πραγματικότητας και κτηματολογικών διαγραμμάτων, αν δε συνυπολογίσουμε και τους καταρχήν δικαιωθέντες από το Συμβούλιο Επικρατείας ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες εξαιρέθηκαν ουσιαστικά από το σχέδιο, τότε θα πρέπει να αναμένουμε με βεβαιότητα δραματικά ελλείματα στο ισοζυγιο.

Στο Βελεστίνο ο Δήμος έδωσε τη συγκατάθεσή του για (23) περιπτώσεις τροποποίησης, που εκτός από (1) έγιναν αποδεκτές εν όλω ή εν μέρει από το ΣΧΟΠ.

Στις Βόρειες Συνοικίες, από τις απειράριθμες αιτήσεις, που υποβλήθηκαν από το Δήμο και τις Κοινότητες προωθήθηκαν στο ΣΧΟΠ με σύμφωνη γνώμη των ΟΤΑ (35). Απ'αυτές, το συμβούλιο τις (18) τις απέρριψε. Σ'αυτές ορισμένες εμπεριέχουν απύθμενο θράσος και θα παρακαλέσω να μην προκληθώ να πω περισσότερα. Άλλες πάλι, κι αν μη θεωρηθώ λαϊκιστής, αποτελούν Γολγοθά φουκαράδων δίχως κέρδος για το κοινωνικό σύνολο.

Ένας μεγάλος αριθμός τροποποιήσεων αφορά τις Ζ.Ο.Ε. Δίχως να αποτελεί έπαινο για τους αιτούντες θάθελα να τονίσω την επιστημονικά απαράδεκτη οριοθέτηση των Ζ.Ο.Ε. και την πιθανώς αντισυνταγματική επιβολή ορισμένων δραστηριοτήτων σε μερικές από αυτές. Κανένας επιστημονικός κλάδος εξ ημών δεν μπορεί να εργασθεί μ'αυτούς τους χάρτες. Κάτι πρέπει να γίνει και σύντομα πριν να είναι αργά.

Στα παλαιά σχέδια πόλης ο μεγαλύτερος αριθμός αιτήσεων τροποποίησης αφορά αναγνώριση παρόδων προ του 1923 ή νεώτερων ιδιωτικών δρόμων, που σχηματίστηκαν σε διάφορες χρονικές περιόδους και δεν συμπεριλαμβάνονταν στο εγκεκριμένο οδικό δίκτυο. Εδώ οι επιλογές είναι ασφκτικά περιορισμένες. Οι αυθαίρετοι, αυτοσχέδιοι Πολεοδόμοι έχουν εργασθεί πριν από μας

για μας. Έχουμε να κάνουμε με ήδη διαμορφωμένες από οικοδομές καταστάσεις, όπου το μόνο που μπορεί να κάνει κάποιος είναι να επιβάλει μια πρασιά για την τιμή των όπλων όπου αυτό είναι δυνατό.

Ο Δήμος Βόλου την τελευταία διετία προώθησε στο ΣΧΟΠ (54) περιπτώσεις, από τις οποίες (8) μόνο απορίφθηκαν ολοσχερώς και σε άλλες (5) διαφοροποιήθηκαν σημαντικά οι προτάσεις. Στη Νέα Ιωνία για την ίδια περίοδο (14) τροποποιήσεις, από τις οποίες απορρίφθηκαν (2), ενώ τροποποιήσεις έστειλαν και η Σκιάθος (5), Αλμυρός (6), Ν.Αγχιάλος (6) και άλλοι μικρότεροι οικισμοί.....

Υπολογίζεται ότι ένας μεγάλος αριθμός τροποποιήσεων έχει περάσει από τα Δημοτικά Συμβούλια και εκκρεμεί η κρίση ενστάσεων. Θα πρέπει η Αναθεώρηση Σχεδίου Πόλης να δώσει λύση σ'ένα πολύ μεγάλο αριθμό τυφλών οικοπέδων σε οικοδομικά τετράγωνα του Βόλου και της Ν.Ιωνίας, γιατί αυτή η ιστορία δεν θάχει τέλος.

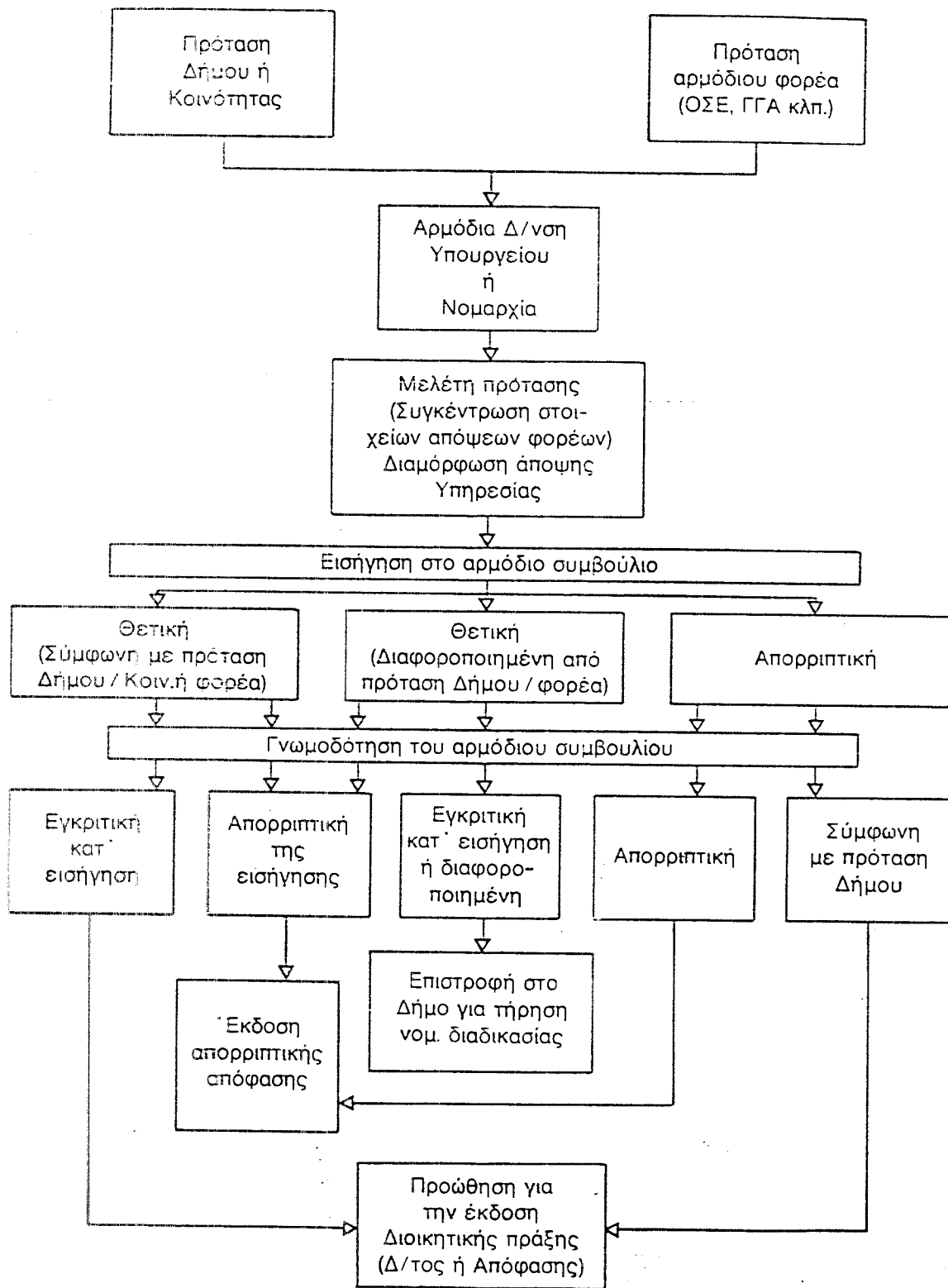
Όμως και στα παλιά ρυμοτομικά σχέδια δεν λείπουν οι αιτήσεις για περιορισμό ή κατάργηση κοινοχρήστων χώρων. Ορισμένες είναι ιδιαίτερα εξοργιστικές και απορρίπτονται ασυζητητί. Κάποιοι συμπολίτες μας ενστερνίζονται πλήρως τη λαϊκή παροιμία "Φύγε από μένα Διάολε και πήγαινε στο γείτονα", που εμείς στο ΣΧΟΠ τη θυμόμαστε συχνά. Άλλες όμως τροποποιήσεις προωθούνται με τη συνέναιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή πολλές φορές με πρωτοβουλία της. Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που τα οικονομικά αδιέξοδα των Ο.Τ.Α. και η πλήρης αδυναμία τους να απαλλοτριώσουν χαρακτηρισμένες από δεκαετίες εκτάσεις κοινοχρήστων χώρων τους κάνουν να κινούνται ανορθόδοξα. Προτιμούν να διαπραγματευθούν με τους ενδιαφερόμενους ιδιώτες και να συναινέσουν στον αποχαρακτηρισμό τμήματος κοινοχρήστου χώρου, προκειμένου ο ιδιώτης να διαθέσει δωρεάν την υπόλοιπη έκταση.

Θα προσπαθήσω στη συνέχεια να σας δώσω μια συνοπτική εικόνα ροής της διαδικασίας τροποποίησης ενός ρυμοτομικού σχεδίου. (Ιδεογραμμα)

Έχω τη γνώμη ότι η άποψη των Ο.Τ.Α. πρέπει να έχει ιδιαίτερη βαρύτητα στην όλη διαδικασία της τροποποίησης. Ο Δήμος και η Κοινότητα είναι ο μόνος φορέας, που δικαιούται να συνεκτιμά την αναγκαιότητα με τη σκοπιμότητα μιας τροποποίησης.

Ωστόσο, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που οι Ο.Τ.Α. συγκατατίθενται σε εξαμβλωματικές τροποποιήσεις αλλά ούτε και σπανίζουν οι περιπτώσεις εκείνες, που η Τοπική Αυτοδιοίκηση αντιμετωπίζεται με άδικη καχυποψία από το ΣΧΟΠ και λειδωρείται ως

Διάγραμμα ροής διαδικασίας έγκρισης, τροποποίησης ή αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου



φορέας λαϊκίστικης αντίληψης.

Έχω την εντύπωση ότι πρέπει να λιγοστέψουν απορριπτικές αποφάσεις, που αφορούν τροποποιήσεις σε Δήμους, που και άρτια στελεχωμένες τεχνικές υπηρεσίες διαθέτουν και Συμβούλια Πολεοδομικών ζητημάτων λειτουργούν κανονικά και με συνέπεια, αλλά και με αυξημένη παρουσία μηχανικών δημοτικών συμβούλων κοσμούνται.

Στο κάτω-κάτω αν ενστερνισθούν τα δημοτικά συμβούλια την άποψη ότι δεν μπορεί να αλλάξει χέρια το μπαλάκι της ευθύνης, όταν αυτή υπαγορεύει μη αρεστές αποφάσεις.

Αυτοί εκλέχθηκαν, αυτοί κρατούν στα δικά τους χέρια την ανάπτυξη της πόλης τους.

Ποιος είμαι εγώ, είτε υπάλληλος, είτε διορισμένος ή έμμεσα αιρετός εκπρόσωπος μέλος του Συμβουλίου Χωροταξίας που θα αρθρώ σε ύψος αποφάσεων, που θα αλλοιώνει τη βούληση του οικείου Δήμου;

Ο ρόλος των ιδιωτών μηχανικών στη διαδικασία των τροποποιήσεων είναι εκ των πραγμάτων καθαρά περιορισμένος. Θα πρέπει να αντιληφθούμε όλοι ότι ο μηχανικός δεν διαφέρει από ένα δικηγόρο, που προβάλλει τα δίκαια ή τα άδικα του πελάτη του, που τα επενδύει με επιστημονικό περίβλημα και τα υποστηρίζει μέχρι τέλους. Έτσι ακριβώς πρέπει να αντιμετωπίζουν οι Υπηρεσίες και τα Συμβούλια τον ιδιώτη μηχανικό και να μην θεωρούν ούτε συνυπεύθυνο αλλά ούτε και προσωπικά ευνοημένο αν μια υπόθεση πελάτη του γίνει αποδεκτή. Εξυπακούεται ότι ως επιστήμονας, ο ιδιώτης τεχνικός, οφείλει να ενημερώσει τον ενδιαφερόμενο πολίτη για την ορθότητα ή μη του αιτήματός, να προσπαθήσει να κατευθύνει σε ορθές κατευθύνσεις την αναζήτηση λύσεων στο πρόβλημα και όχι να υποδαυλίζει τρελά αιτήματα και να πλειοδοτεί σε παράλογες κυρώσεις κατά την υποστήριξη της υπόθεσης. Από τη στιγμή που δεν θα πείσει τον πελάτη του, πράγμα συνηθέστατο, οφείλει να εκτελεί τις τοπογραφικές εργασίες με επιστημονικά ενδεδειγμένες μεθόδους ακριβείας, να αποτυπώνει με ποιότητα και πληρότητα την υφιστάμενη κατάσταση και να θέτει γενικά στη διάθεση των συμβουλίων ανάγλυφη και όχι παραπλανητική την εικόνα των πραγμάτων. Έχει μεγάλη σημασία η ποιότητα των σχεδίων για τις ορθές αποφάσεις των συμβουλίων. Κι όπως κάνω σε κάθε ευκαιρία θα τονίσω στους συναδέλφους: Προστατέψτε την αισθητική μας και μην ξεχνάτε: η οδός Αθηνών δεν γράφεται με γιώτα και όμικρον, ούτε στα τοπογραφικά που προορίζονται για τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων.

Στο ερώτημα που τέθηκε από την αρχή τροποποίηση σχεδίου πόλης εργαλείο για βελτίωση ή ανατροπή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού νομίζω ότι δεν θα μπορούσε να δοθεί μονολεκτική απάντηση. Κάτι



τέτοιο θα φόρτιζε με άχρηστο δογματισμό μια δικαδικασία, που από τη φύση της χρειάζεται διαρκή οξυγόνωση προκειμένου να δίνει λύσεις στα ζητήματα ορθής διαχείρισης της αστικής γης.

Όλοι, όσοι εμπλέκονται στη διαδικασία των τροποποιήσεων, θα πρέπει να διαχειρίζονται τις ευθύνες τους με σοβαρότητα και επάρκεια είτε ως επιστήμονες είτε ως πολιτικοί.

Γνώμονας των ενεργειών μας δεν πρέπει να είναι η λύση στα συσσωρευμένα οικονομικά αδιέξοδα της γενιάς μας, αλλά η εξασφάλιση ανθρώπινου αστικού και περιαστικού περιβάλλοντος για τις επόμενες γενιές, που κινδυνεύουν να μην παίξουν ποτέ σε χώμα, που δεν θα σημαδέψουν τους αγκώνες και τα γόνατά τους. Που θα κουβαλάνε πριν από τη γέννησή τους την ψύχωση που γεννά η κυριαρχία του μπετόν-αρμέ στις κρυμμένες γραμμές των οριζόντων.

Παρεμβάσεις - Συζήτηση

ΠΑΛΛΗΓΙΑΚΗΣ πρέπει να γίνει Νομοθετική ρύθμιση για χρηματοδότηση των μελετών από τις εισφορές σε χρήμα συνολικά δηλ. και από τις προκαταβολές των εισφορών με την έκδοση των αδειών αλλά και από την καταβολή μετά από την κύρωση των μελετών.

Και πρέπει όλοι να ξέρουμε ότι οι εισφορές σε χρήμα δεν μπορούν να χρηματοδοτήσουν σήμερα μελέτες πάρα μόνο έργα που προβλέπεται από τις πολεοδομικές μελέτες. Στο σημείο αυτό πρέπει να σας ξύσω με δύο στοιχεία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ οι συνολικές εισφορές σε χρήμα θα ξεπεράσουν από τις εντάξεις που έχουν γίνει μέχρι σήμερα τα 300 δις και το συνολικό κόστος των μελετών θα φτάσει περίπου τα 15 δισεκατομμύρια. Είναι δηλαδή της τάξης των 5%.

Επίσης κοινή προσπάθεια ΟΤΑ, Νομαρχιακών Συμβουλίων, Υπηρεσιών για ένταξη των μελετών πράξεων εφαρμογής στα ΣΠΑ των περιφερειών, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης.

Ήδη έχουν ενταχθεί η Κέρκυρα, η Κρήτη και η Θράκη. Για το θέμα μάλιστα αυτό ανα μένουμε και τη σχετική πρωτοβουλία από την ΚΣΔΚΣ, έχοντας ενημερώσει τον Πρόεδρό της και τους αρμόδιους παράγοντες που έχουν συμφωνήσει.

Κοινές εκδηλώσεις ΚΕΔΚΕ, ΟΤΑ, αναπτυξιακών συνδέσμων με συλλόγους τεχνικών με στόχο την ενημέρωση των πολιτών και των κοινωνικών παραγόντων για την αναγκαιότητα του προγράμματος. Δεν θα θέλαμε να κλείσουμε την εισήγησή μας χωρίς να αναφερθούμε με λίγα λόγια στη διαχείριση των πράξεων εφαρμογής μετά την κύρωση των μελετών. Όλοι γνωρίζουμε ότι το 1ο θέμα πρέπει να αντιμετωπιστεί με διορθωτικές πράξεις εφαρμογής που κύρια οφείλονται σε ελλιπή ιδιοκτησιακά δεδομένα. Πιστεύουμε ότι όπου δεν υπάρχει επαρκής υπαλληλικός μηχανισμός να τις εκτελέσει θα πρέπει ο ΟΤΑ και το Νομαρχιακό Ταμείο να δημιουργήσει μια ανοιχτή σύμβαση με (κάποιον) μελετητή ώστε να μην υπάρχει ταλαιπωρία των πολιτών. Το κύριο όμως πρόβλημα της διαχείρισης του προγράμματος είναι η συντήρηση και ενημέρωση του κτηματολογικού υλικού που έχει παραχθεί.

Για μας το κτηματολογικό αυτό υλικό είναι η πρώτη εγγραφή για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Επανηλημένα ο Σύλλογος μας έχει κάνει συγκριτική αξιολόγηση των διαδικασιών σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου με τις διαδικασίες των πράξεων εφαρμογής.

Τα δείγματα είναι σχεδόν ταυτόσημα. Θεωρούμε επομένως απαράδεκτο να μην ενεργοποιούνται θεσμοθετημένες διαδικασίες για τη λειτουργία των Γραφείων Κτηματογράφησης. Δεν μπορούμε να κλείνουμε τα μάτια μας σε ένα άριστο κτηματολογικό υλικό στο

αποία έχουν δαπανηθεί πάνω από 5 δις δρχ. μέχρι σήμερα και να προσπαθήσουμε να διατυπώσουμε οποιοδήποτε πρόγραμμα για το κτηματολόγιο χωρίς να στηριζόμαστε πάνω τους όταν γνωρίζουμε ότι πια να φτιάσουμε στα επίπεδα του κτηματολογικού υλικού της ΕΠΑ χρειαζόμαστε άλλα 5 χρόνια και άλλα τόσα χρήματα. Με την πρόσφατη μάλιστα θέσπιση του απόλυτα θετικού μέτρου για το ανταποδοτικό πάλοιο του κτηματολογίου πιστεύουμε ότι εκτός από κοινωνική προσφορά, το κτηματολόγιο είναι και μια άλλη οικονομική επένδυση για όποιον ξεκινήσει.

Ο σύλλογος μας πιστεύει ότι πρέπει η αρμοδιότητα λειτουργίας των γραφείων κτηματογράφησης να περάσει στα χέρια όσων ΟΤΑ έχουν οργανωμένη Τεχνική Υπηρεσία και να διαχειριστούν το κτηματολογικό υλικό σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΟΧΚΕ. Δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι από το 1988 έχουν ιδρυθεί 13 γραφεία κτηματογράφησης σ' όλη την Ελλάδα χωρίς να λειτουργήσει κανένα.

Η τοπική Αυτοδιοίκηση πιστεύουμε ότι θα καταφέρει καλύτερα από τον διαλυμένο πια Οργανισμό Κτηματολογίου. Κλείνοντας θέλουμε να σας συγχαρούμε για μια ακόμη φορά για τη σημερινή σας εκδήλωση και να σας βεβαιώσουμε ότι είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε ερώτηση που θα μπορούσαμε να σας προσφέρουμε.

ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ Θέλω να σας κάνω μια ερώτηση σχετικά με την κατάσταση της εγκυκλίου 106/87 που αφορά την οικοδόμηση στις νέες επεκτασεις πριν την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής. Κατά κάποιο τρόπο έχουν οικοδομηθεί αυτές οι περιοχές και οικοδομούνται συνεχώς και τα σχέδια έχουν εγκριθεί εδώ και τέσσερα χρόνια, πως είναι δυνατόν να προχωρήσει σε μια κατάργηση της εγκυκλίου που οικοδομεί τις περιοχές αυτές όταν έχουν χτιστεί τα μισά οικοπέδα.

ΒΟΥΚΙΔΟΥ Στον ίδιο ομιλητή ήθελα να ρωτήσω αν μπορούσε να μας πεί τον τρόπο με τον οποίο στις άλλες πόλεις εντάχθηκαν οι πράξεις εφαρμογής στο πρόγραμμα των Σ.Π.Α.

ΒΕΜΒΕΡΙΑΝΗΣ Για την προισταμένη της Πολεοδομίας από την προοπτική του 1997 πως προβλέπει θα συνεχιστεί και για τους κατοίκους και για τα ειδικά προγράμματα πολεοδομησης των διαφόρων περιοχών.

ΣΚΥΡΤΙΑΝΝΗΣ Τον αντιδήμαρχο κ. Στάμο και ειδικότερα Πολεοδομία του Δήμου Βόλου αν χρειάζεται ειδική θεσμοθέτηση σε εθνικούς δρόμους ή κυκλοφοριακή κυψέλη.

ΦΙΛΙΠΠΙΤΣΗΣ Την κ. Λαυκίδου των στόχο πολιτικών παρεμβάσεων για μια ιδανική πόλη τότε προβλέπεται ότι θα μπει στη ζωή μας.

ΣΑΒΒΑΛΑΚΗΣ Τον κ. Στάμο. Αν θα γίνει παρέμβαση στη Ρήγα Φεραίου

Βόλος για το γραμμικό πάρκο.

ΚΗΤΣΙΚΩΣΤΑΣ Την κ. Λουκίδου σχετικά με τις επεκτάσεις των ήδη υπαρκτών οικισμών όπως το Μουρούσι, η Κορώπη και την οριοθέτηση οικισμού Τσαγκαράδας. Σε ποιο σημείο βρίσκονται πως θα προχωρήσουν σύμφωνα με την οριοθέτηση των οικισμών των 2.000 κατοίκων.

ΒΑΛΚΟΥΤΣΑΚΗ Πως έχουν υπολογισθεί από τον κ. Γαλλιδάκη τα 300 δις των εισφορών σε χρήμα και αν έχει να πει κάτι για την εισφορά σε νη.

ΚΟΥΚΙΔΟΥ Η εξέλιξη του προγράμματος που έχει καθορισθεί από το Ν.337 συνεχίζεται με τον τρόπο, τις προδιαγραφές και τους στόχους που έχει βάλει, και συγκεκριμένα σε όσες περιοχές έχουν προβλεφθεί να εξεταστούν με το νόμο Ν1337 δηλ. επεκτάσεις με εισφορές συνεχίζονται όπως η Σκόπελος, ο Αλμυρός, το Βελεσίνο (έχει τελειώσει) ο Βόλος έχει τελειώσει.

Όσον αφορά τα κάτω από 2.000 κατοίκους κάθε χρόνο μπαίνουν στο πρόγραμμα πέντε οικισμοί για την πολεοδόμηση τους και αυτοί μελετώνται σύμφωνα με τα Προεδρικά διατάγματα που έχουν εκδοθεί ανάλογα.

Κάθε μελέτη βάζει ένα χρονικό όριο. Οι προδιαγραφές της ΕΠΑ βάλανε καταρχήν πενταετία γιατί πιστεύουν ότι μέσα στην πενταετία θα πρέπει να τελειοποιηθεί ο σχεδιασμός και συγχρόνως θα πρέπει να πληρωθεί η πόλη με τις λειτουργίες τις οποίες προβλέπουν οι μελέτες. Όμως αυτό το θεωρώ συνεδαφικό και δεν νομίζω ότι κάποια στιγμή θα φτάσουμε στην ιδανική πόλη, αντίθετα ο σχεδιασμός της πόλης χρειάζεται καθημερινή μελέτη. Δεν μπορούμε να βάλουμε ένα όριο 20-26 χρόνια ότι θα έχουμε την ιδανική πόλη. Αυτό ήταν μια αρχή της ΕΠΑ που κατά τη γνώμη μου δεν μπορεί να επιτευχθεί. Για τις πολεοδομήσεις και επεκτάσεις των οικισμών, καταρχήν καθορίζονται τα όρια του οικισμού με το διάταγμα 86.

Γάνει μια πρόταση η Κοινότητα ή η υπηρεσία με μια καταρχήν οριοθέτηση του οικισμού, πάνω στην οποία γνωμοδοτεί η Κοινότητα, συζητάται, γίνονται ενστάσεις επιστρέφει στην υπηρεσία, περνά από το Συμβούλιο Χωροταξίας και βγαίνει απόφαση Νομάρχη. Αυτή είναι η διαδικασία καθορισμού. Το καταρχήν όριο το ορίζει η υπηρεσία μπορεί όμως να γίνει και από ιδιώτη.

Αφού γίνει το όριο με το διάταγμα του 86 μετά ανατίθεται η πολεοδομική μελέτη. Με την πολεοδομική μελέτη συντάσσεται το σχέδιο του οικισμού σχέδιο και στη συνέχεια με αυτήν προκύπτει αν ο οικισμός χρειάζεται επέκταση.

Ο συγκεκριμένος οικισμός που αναφέρθηκε στο Μούρει σαν

καθορισμός ορίων έχει τελειώσει. Για την Τσαγκαράδα είναι ένας οικισμός με ιδιαίτερη φυσιογνωμία. Έχει μια έκταση όσο η πόλη της Βαρδίτσας και έχει σπίτια όσο ένας ελάχιστος θύλακας. Και επιπλέον έχει την εξής ιδιομορφία. Μέσα στο σώμα του οικισμού υπάρχουν δασικές εκτάσεις. Αυτό δημιουργεί την εξής δυσκολία στο καθορισμό των ορίων. Θα πρέπει επειδή από το Νόμο εξαιρούνται από τα όρια του οικισμού οι δασικές εκτάσεις, και είναι λογικό, πάει κάποιος να τοποθετήσει τα χρήματα της ζωής του για να έρθω εγώ σαν Πολεοδόμος να του πω, ότι εσύ δεν χτίζεις εδώ γιατί είναι δασικές εκτάσεις. Ο νόμος προέβλεψε οι δασικές εκτάσεις να βγούν έξω από τον οικισμό.

Όμως για να γίνει αυτό θα πρέπει να γίνει ένα κτηματολόγιο όπου η Λαϊκή Υπηρεσία να πει ότι αυτό και αυτό είναι δάσος. Για να γίνει το κτηματολόγιο αυτό την έκταση που έχει έχουμε υπολογίσει ότι χρειάζονται 200 εκατ. Με τα 200 εκατ. εισίς σαν υπηρεσία μπορούμε να λύσουμε το οικιστικό πρόβλημα ολόκληρου του αιώνιου Νόμου. Επομένως έχουμε την Τσαγκαράδα σε μια πρωτόγονη αντιμετώπιση με τις αυτοψίες και με τις βεβαιώσεις του Λισαρχείου και όλα αυτά γιατί δεν έχουμε την οικονομική δυνατότητα να την αντιμετωπίσουμε εις βάρος άλλων προγραμμάτων που έχουμε αρχίσει.

**ΒΛΑΧΑΚΗΣ** Γιατί δεν αρχίζει κατευθείαν η πολεοδόμηση των οικισμών με την οριοθέτηση και μπαίνουν μόνο όρια όπως η Κριθαριά με αποτέλεσμα την άναρχη δόμηση.

**ΒΛΑΧΑΚΗΣ** Σε ποιούς οικισμούς γίνεται Πολεοδόμηση τώρα και σε ποιούς υπάρχει πρόγραμμα για το 1992 να προκυρηχθούν μελέτες πολεοδόμησης.

**ΛΟΥΚΙΔΟΥ** Στην ερώτησή τους Βλαχάκη πέραν του ότι τα παραπάνω ευθίζονται νομοθετικά η ουσία είναι ότι με το καταρχήν όριο περιόριζουμε τον οικισμό και αποφεύγουμε την αυθαίρετη δόμηση. Έπειτα αφού έτσι κι αλλιώς κάποια περιοχή έχει το χαρακτήρα του οικισμού με τους πρώτους όρους δόμησης που έχουν θεσπιστεί με τα ειδικά Διατάγματα βάζουμε κάποιες αρχές στη δόμηση στις περιοχές αυτές. Γιατί είναι φυσικό και μόνο δεν μπορεί η Ελλάδα στο σύνολο αυτόματα να αποκτήσει σχέδιο. Άρα κάποιες καταρχήν δεσμεύσεις πρέπει να μπουν εκεί όπου φαίνονται τάσεις οικιστικές. Αυτές είναι ο λόγος που καθορίζουμε τα όρια που είναι ατιμωτήτερη διαδικασία από τα να εγκριθεί ένα σχέδιο. Στη συνέχεια προχωρούμε σε πολεοδομική μελέτη. Στην ερώτηση του Μιχάλη οι επιλογές έχουν γίνει από την υπηρεσία μας για τις προτεραιότητες των οικισμών που θα πρέπει να πολεοδομηθούν βασίζονται στα εξής. Παρατηρήθηκε ότι υπάρχει εντονότερη πολεοδομική δραστηριότητα. Είδαμε, λοιπόν

έτσι στο Νομό πιο έντονη οικοδομική δραστηριότητα έχουν οι παραλιακές περιοχές. Εκτός από τις παραλιακές περιοχές υπάρχουν κάποια κέντρα τα οποία αναπτύσσονται οικιστικά. Τα κέντρα αυτά είναι ο Πελαγός, η Σούρπη, η Αργαλαστή κλπ. Αφού λοιπόν βάλαμε υπερχρικό τους παραλιακούς οικισμούς και αυτούς πάλι κάνοντας επιλογές. Αυτοί που κυρίαρχα αποτελούν παραθεριστικά κέντρα, που αναπτύσσονται δηλ. πιο έντονα όπως η Άφησος. Το Καλά Νερά, η Νηλίου, η Πατζέα, δηλ. αξιολογήσαμε έτσι τα πράγματα ανάλογα με την οικοδομική δραστηριότητα και την πιο έντονη τουριστική ανάπτυξη και στη συνέχεια πήγαμε στα κέντρα που έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους όπως η Αργαλαστή, γιατί τα άλλα κέντρα έχουν πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους και υπάγονται στην ΕΠΑ όπου οι εισφορές είναι μεγάλες. Επομένως αυτό δεν θα θίξαμε περιμένοντας να φιάσει η ΕΠΑ.

ΣΤΑΘΟΣ: Στον κ. Σκυβαγιάννη αν χρειάζονται για την κυψέλη νομοθετική ρύθμιση. Στη γενική της έννοια θα ρυθμιστεί μέσα από την αναθεώρηση του Σχεδίου Πόλης. Όσον αφορά την υιοθέτηση της διαφοράς έγινε η διαδικασία που γνωρίζετε και πιστεύω μέσα στον ένοχλο απ' ότι γνωρίζω θα μας δοθεί η οριστική πρόταση από τη μελέτη κ. Κλουτσινιώτη για να τη δούμε. Όσον αφορά τώρα τις επιτελικές ρυθμίσεις οι κυκλοφοριακές έννοιες αυτές ρυθμίζονται όπως ισχύει σήμερα από την Συντονιστική Επιτροπή Κυκλοφορίας του Νομού Παγνησίας. Ξαι θα προβλέπει βέβαια αυτά που θα σχεδιάστούν. Εάν βέβαια υπάρχουν υποχωρήσεις οικοδομικών γραμμών είναι πάλι θέμα Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Για την Ρήγα Φεραίου είναι χαρακτηρισμένη ως ένας δρόμος περικόδρομος, ποδηλατόδρομος, το ονομαζόμενο γραμμικό πάρκο, εδώ και για δεκαετία.

Πιστεύουμε ότι το ερώτημα είναι πότα θα αρχίσει να υλοποιείται. Καταρχήν σαν μεμονωμένη παρέμβαση δεν θα λείει πολλά πράγματα με την αναθεώρηση του Σχεδίου Πόλης υπάρχει ένα πλέγμα τέτοιων παρεμβάσεων όπως π.χ. συνδέονται με την Μεταμορφώσεως, την Κανόρη. Το θέμα της έναρξης της εφαρμογής της είναι δύσκολο να το πούμε. Εξαρτάται από την οικονομική δυνατότητα που έχει ο κάθε Ο.Τ.Α. στη συγκεκριμένη περίπτωση όπως στην περίπτωση του Δήμου Βόλου. Αυτή τη στιγμή σχεδιάζεται όσον αφορά μια παρέμβαση που αφορά τους ποδηλατόδρομους όπου η Ρήγα Φεραίου περιλαμβάνεται μέσα και μπορεί να υλοποιηθεί στη διάρκεια αυτής της περιόδου της δημοτικής αρχής ως έργο και όχι ως μελέτη και παράλληλα η δυνατότητα της αρχιτεκτονικής μελέτης ολόκληρου αυτού του πλέγματος - το γραμμικό πάρκο. Αυτό μπορώ να πω σήμερα. Η παρέμβαση που μπορεί να γίνει σίγουρα διότι έχει έλθει στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Είναι όσον αφορά τη δημιουργία ενός ποδηλατόδρομου που θα

προβλεπόμενα και τη Ρ. Φεραίου.

Εκείνο που έχει σημασία είναι ότι αυτή τη στιγμή ψάχνουμε να βρούμε τρόπους ενθαρρυσόμενοι κυρίως σε προγράμματα ΕΟΚ/ΕΚΑ γιατί τελείωσε πια το Εθνικό Πρόγραμμα Δημόσιων Επενδύσεων, ένταξης τίτλων σημαντικών παρεμβάσεων που έχουν σχέση με την ευαισθησία που έχει η ΕΟΚ για την αναβάθμιση των συγκεκριμένων περιοχών.

Προς αυτή την κατεύθυνση έχουμε υποβάλλει μια πρόταση όχι μελέτη και ευελπιστούμε να έχουμε την καταρχήν έγκριση για να μπορούμε να παρεμβαίνουμε.

**ΜΠΑΒΙΛΑΤΣΗ** Θα ήθελα να μας πει ο κ. Γαλλιτάκης από την μέχρι τώρα εμπειρία των πράξεων εφαρμογής, αν έχει διαπιστωθεί η ανάγκη να γίνουν κάποιες τροποποιήσεις όσον αφορά τις διαδικασίες του τρόπου σύνταξης των προδιαγραφών κλπ.

**ΓΑΛΛΙΤΑΚΗΣ** Η πρώτη ερώτηση ήταν οι δηλώσεις του υπουργού Βασίλειαννη για τις μειώσεις των εισφορών. Από τις επίσημες απαντήσεις που έχουμε μαζί του σε συναντήσεις, η δήλωσή του υπουργού είναι ότι παραποιούνται οι δηλώσεις του. Βέβαια να δούμε τι γίνεται στην πράξη. Στην πράξη το ΥΠΕΧΩΔΕ έχει την άποψη να γίνεται σχεδιασμός με τη φιλοσοφία του SUPER BLOCK. Είναι ένας σχεδιασμός χωρίς σχεδιασμό. Αναπτύσσεται αυτοδύναμη η οποιαδήποτε οικιστική περιοχή με την ένταξη στο σχέδιο και υποχρέωση που έχει η πολιτεία προς την περιοχή αυτή είναι να έχει χαραχθεί το βασικό δίκτυο. Όλοι οι δευτερεύοντες άξονες και τα προγράμματα, των Οικοδομικών Τετραγώνων αναπτύσσονται με την έκδοση αδείας από τον ιδιοκτήτη, αφήνοντας στη φάση του οικοπέδου του δεσμεύοντας το με συμβολαιογραφική πράξη, ένα κομμάτι για να δημιουργηθεί κοινόχρηστος δρόμος. Αυτό σημαίνει ότι σε μια περιοχή ανάλογα με τη δυνατότητα που θα έχουν οι οικοπεδούχοι που θέλουν να βγάλουν άδειες θα αρχίσει να αποκτά τους δευτερεύοντες άξονες και τα περιγράμματα των οικοδομικών τετραγώνων. Εδώ και έξι μήνες μάλιστα είχαμε πρόταση και του προηγούμενου υπουργού κ. Μάνου. Αυτή η διαδικασία όπως και να καταλήξουμε σε ένα σχεδιασμό χωρίς σχεδιασμό. Βέβαια δεν μιλούσαμε περί πράξεων εφαρμογής και οποιαδήποτε άλλες δεσμεύσεις που υπάρχουν στον 1337 οπότε έμμεσα δεν υπάρχουν θέματα εισφορών. Υπάρχουν απλώς παραχωρήσεις προς το Δήμο για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων. Με το Νόμο που έχει κατατεθεί τώρα στη Βουλή δεν γίνονται μειώσεις χώρων. Ισχύει το καθεστώς όπως με τον 1337. Τώρα για το θέμα του πως προτείνουμε την κατάργηση της εγκυκλίου 105. Εμείς την προτείνουμε γιατί πιστεύουμε ότι εξυπηρετεί κάποια φιλοσοφία. Είμαστε ο μόνος σύλλογος τεχνικών που είχε συμφωνήσει να αρθεί αυτή η εγκύκλιος 106/86 και γιατί; Τι ήθελε



να κάνει τότε αυτή η εγκύκλιος. Εντάσσονταν κατά προτεραιότητα σύμφωνα με το πρόγραμμα του ΥΠΕΧΩΔΕ οι πυκνοδομημένες περιοχές 3ρα οι περιοχές που είχαν δημιουργηθεί ξεκαθαρισμένες αν θέλετε, είχαν κτισθεί πάνω από 50% και είχαν διαμορφωθεί οι κοινόχρηστοι χώροι και οι δρόμοι. Επομένως εξυπηρετούσε μια ανάγκη της περιοχής για να μην συνεχισθούν τα αυθαίρετα. Σε επόμενη φάση γύρω στο 1988 επεκτάθηκε αυτή η δυνατότητα της εγκυκλίου 106 και στις πυκνοδομημένες περιοχές με την έννοια 50% πυκνοδομημένα 50% αναδομημένα, οπότε αρχίσαμε και μπαίναμε και στις αναδομημένες περιοχές. Με την παραθεριστική κατοικία επεκτάθηκε αυτή η εγκύκλιος σε όλη την περιοχή της Β' κατοικίας και αρχίσαμε πλέον να δεσμεύουμε την υπηρεσία, που δεν είχαν αναστεθεί κάποιες πράξεις εφαρμογής να βλέπει συνολικά να δημιουργεί κάποια περιγράμματα δέσμευσης την εισφορά που απαιτούμε ότι δεν είναι αξιοποίησιμα. Εμείς σήμερα λέμε τα εξής. Η ανάγκη της εγκυκλίου 106 δεν εξυπηρετεί την φιλοσοφία του Νόμου αλλά ούτε τις ιδιωματικές ανάγκες, γιατί; Οι περισσότερες, το 80% των πυκνοδομημένων περιοχών, ή έχουν κλείσει και από πράξη εφαρμογής ή βρίσκονται στη διαδικασία έγκρισης. Έχουν εκδοθεί όρεσι-άδειες έχουν εκδοθεί, έχουν δημιουργήσει χιλιάδες προβλήματα στις μελέτες των πράξεων εφαρμογής, δεν δημιουργείται κανένα ουσιαστικό πρόβλημα αν μόλις φτάσει στο Γ' κεφάλαιο ο μελετητής και πάει να το συντόξει, σταματάει η έκδοση οικοδομικών αδειών για ένα τρίμηνο έως τετράμηνο. Είναι κάτι αντίστοιχο με την αναστολή που γίνεται στα συγκεκριμένα σχέδια.

Στην παραθεριστική κατοικία θεωρούμε ότι είναι κάπως απαρόδεκτοι οι όροι που έχουν θεσμοθετηθεί μέσα από την εγκύκλιο για τον τρόπο δέσμευσης της εισφοράς. Ούτε είναι δυνατόν σε ένα οικοπέδο από όπου μπορούμε να του πάρουμε εισφορά να το δεσμεύσουμε και να του δημιουργούμε κάποια περιγράμματα, εκεί που είναι η εισφορά πολύ μεγάλη από αυτή που χρειαζόμαστε ούτε να μην συνεννάζονται οι υπηρεσίες με το μελετητή που εκπονεί την πράξη εφαρμογής ώστε αυτές οι εισφορές να είναι και αξιοποιήσιμες και αν δεν υπάρχει λόγος να τις πετάμε. Γι' αυτό μιλάμε σήμερα για κατάργηση και αντικατάστασή της με κάποιους όρους ανάλογα με την περιοχή που έχουν αρχίσει και αντιμετωπίζουν οι μελέτες. Βέβαια υπάρχει ένα καθοριστικό επίπεδο, δεν πρέπει να κλείσουμε τα μάτια ότι γίνεται καταχρηστική εφαρμογή, και κυρίως από τα πολυδομημένα γραφεία, και παράλληλα έχουν δημιουργηθεί μαγαζιά που γράφουμε στην εισήγηση, στα οποία εμπλέκονται και μελετητές και υπηρεσία, και αποτελεί ένα πρόσθετο λόγο καθυστέρησης των μελετών. Πουλιούνται αυτά τα προγράμματα. Οι οικοδομησιμότητες πουλιούνται, οι υφομετρικές μελέτες πουλιούνται και πρέπει να στηριχτεί αυτό το γεγονός.

Θα σας πω μάλιστα χαρακτηριστικά γιατί φαίνεται ότι κυρίως τις υποθεσίες κατατρέχουν. Ότι σε συγκεκριμένο Νόμο έχει γύρω στα 6.000 στρ. επέκτασης και έχουν ενταχθεί όλα στο σχέδιο - πρόκειται να μην πληρώνονται από τη Νομαρχία, ούτε από το Δήμο αλλά να τους αφήσουμε ελεύθερα να πουλάνε, με κάποιον νόμωρο 150.000 ή 200.000, την κάθε οικοδοσημιμότητα και θα βγάλουν πολύ περισσότερα λεφτά, και βγάζουν πολύ περισσότερα λεφτά, αρκεί να μην αρχίσουν να της κηρύσσουν έκπτωτους και θα της παρεδώσουν τη μελέτη της πράξης εφαρμογής.

Αυτά τα πράγματα, δεν μιλάμε για το νόμιμο - πιστεύω είναι απολύτως να λειτουργούν, μάλιστα στα επίπεδα των μηχανικών. Ο τρόπος ένταξης στα Σ.Π.Α. και πως έχει βγει; Μέχρι σήμερα οι εντάξεις που έχουν γίνει στα Σ.Π.Α. έγιναν την εξής διαδικασία.

Πρόταση του Νομαρχιακού Συμβουλίου στην περιφέρεια, αποδοχή από τη περιφέρεια και τροποποίηση του Σ.Π.Α. της περιφέρειας. Όλα αυτά έχουν γίνει. Πού εντάσσονται; Εντάσσονται στο πρόγραμμα οικιστικής ανάπτυξης. Για τη δυνατότητα ότι υπάρχει τάση να αλλάζουν τα προγράμματα κατά έτος και η επέκταση των Σ.Π.Α. υπάρχει αυτή η δυνατότητα. Μάλιστα σαν πληροφρία σας λέω ότι ήδη υπάρχει κείμενο εισήγησης στο γραφείο τμήματος του ΥΠΕΧΩΔΕ, το οποίο κατά τη γνώμη μου γύρω από αυτή την ανάγκη. Υπήρχε μια ερώτηση για τα ποσοτικά στοιχεία, και που τα βρήκαμε. Τα πήραμε από το ΥΠΕΧΩΔΕ, δεν ξέρω ποιός το είχε βγάλει και πώς. Υπάρχουν εκτιμήσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ για την εισφορά σε χρήμα. Βέβαια για την εισφορά σε γη θα σας πω κάτι άλλο. Οι εκτιμήσεις είναι ότι δεν επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών μιας οικιστικής ανάπτυξης. Δεν επαρκούν οι εισφορές σε γη και συζητούν ότι είναι της τάξης του 20 με 25%. Οι εισφορές σε γη καλύπτονται από τα κοινόχρηστα από το σύνολο της περιοχής, ενώ οι ανάγκες σε κοινόχρηστα και κοινοφελή ξεπερνούν το 30%. Τώρα σε νόμωρα αν βγάλουμε 300.000 στρέμματα επεκτάσεις σε χοντρούς υπολογισμούς με αυτά τα νόμωρα βγαίνουν κάποια στρέμματα.

Όσο για το θέμα της εισφοράς σε χρήμα, πιστεύω ότι τα 300 έσοδα είναι μια προσέγγιση πολύ πεσιμένη. Είναι αρκετά πεσιμένη σαν προσέγγιση γιατί δεν είναι μόνο η εισφορά σε χρήμα είναι και η μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα. Έχει υποεκτιμηθεί το νόμωρο των 300 δις δραχμών. Ήθελα κάτι να συμπληρώσουν για τα θέματα των χωριών που συζητήσατε. Ότι ήδη σαν νέο, είχαμε μετά από παρέμβαση που κάναμε στον υπουργό ΥΠΕΧΩΔΕ, εγκρίθηκαν οι προτάσεις περνάνε από Κεντρικό Συμβούλιο ΣΧΟΛ. των μελετών

πράξεων εφαρμογής για χωριά κάτω από 2.000 ώστε πλέον να υπάρχει ένα πλήρες πακέτο και πως αντιμετωπίζει τα τιμολόγιά του. Και βέβαια θάχουμε παρακολουθήσει όλοι κάποιο ενημερωτικό δελτίο αλλά και από εγκυκλίους του ΥΠΕΧΩΔΕ ότι έχει δημιουργηθεί ένα πρόγραμμα που είναι η κτηματογράφηση πολεοδόμηση πράξεων εφαρμογής. Πηγαίνουμε πακέτο τα πράγματα δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπισθούν μια φορά και είναι δυνατό να υπάρξουν προβλήματα που είχαμε με Σ.Π.Α.

Για την ερώτηση των προβλημάτων των προδιαγραφών: Η εκτίμηση είναι ότι αυτή τη στιγμή οι προδιαγραφές των μελετών πράξεων εφαρμογής στοίχισαν σε δύο κομμάτια: Το ένα η αποτύπωση και η κτηματογράφηση που γίνεται και με την ακρίβεια της οριοδειξίας και το δεύτερο κομμάτι η αναλυτική αντιμετώπιση τους που αν θέλαμε να χρησιμοποιήσουμε έναν όρο, που μπορεί να μην είναι επιστημονικός, είναι απόλυτης ακρίβειας, με τις δυνατότητες πια που προσφέρουν τα προγράμματα και τα συστήματα. Πιστεύουμε ότι αυτό έχει δημιουργήσει ένα πρόβλημα στη κοινωνική διάσταση που έχει ο Π.1337 σε κάποιες κοινωνικές αναστατώσεις. Συγκεκριμένα προβλήματα έχουν διαπιστωθεί, ήδη υπάρχει μια διαρκής επιτροπή στο ΥΠΕΧΩΔΕ, με εντολή του Υφυπουργού κ. Κατσιγιάννη στο σύλλογό μας και από το τμήμα των εφαρμογών που εξετάζουν όλα τα θέματα.

Πρώτο θέμα είναι οι προδιαγραφές κάτω των 2.000. Τώρα συζητάμε κάποια προβλήματα που έχουν αντιμετωπισθεί από μια εγκύκλιο 43/72 για τα θέματα των λογαριασμών, και θα πάμε σε κάποιες διορθωτικές προτάσεις των προδιαγραφών. Βέβαια τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί είναι γνωστά σε όλους, ή σχεδόν γνωστά, άλλα ίσως αντιμετωπίσουμε τα σοβαρότερα από αυτά, εφόσον υπάρχει η διάθεση από τις υπηρεσίες. Δεν είμαστε σίγουροι για τη διάθεση που υπάρχει.

#### ΠΑΦΙΩΤΙΣΤΗΣ Τοποθέτηση.

Είναι γνωστό ότι σήμερα είχα υπόψη μου να σας απασχολήσω με το Πάλιο. Επειδή όμως έγινε μια ταχεία μνημόνευση και επειδή δεν ήθελα αυτή η μνημόνευση να καταντήσει να γίνει μνημόσυνο, θάθελα να πω μόνο δυο λόγια. Στο τριήμερο που έγινε για το Δήμο σε σχέση πάνω με το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο, είχα αναλύσει τις θεμελιές δυνατότητες υλοποίησής του. Ίσως δεν λέγονται όλα σε μια ημερίδα για το πολεοδομικό τετράγωνο μέσα στο Δήμο χρειάζονται για την υλοποίησή του. Ήθελα να πω δυο λόγια αφού θυμίσω λίγο τι είναι. Είναι η δυνατότητα σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο να έχεις μια πλάτεια που να είναι μπροστά να μην είναι πίσω. Η δυνατότητα αυτή, δεν είναι με μεθόδους καταναγκαστικές δηλ. διοικητικά μέτρα, θα πρέπει να υπάρχει μια απόλυτη συναίνεση ώστε να μην

δημιουργηθούν προβλήματα.

Η συνείδηση αυτή επιτεγχάνεται με κάποια κίνητρα. Δηλ. οι ιδιοκτήτριες ή τα κομμάτια των ιδιοκτησιών που γίνονται πλατείες χρίζουν το συντελεστή δόμησης κάπου αλλού. Αυτό σημαίνει απλά επιλογή συνένωσης. Είναι γνωστό ότι για να κτιστεί μια πολυκατοικία θα πρέπει στα οικόπεδα να γίνονται κάποιες συνενώσεις.

Το γνωστικό εργαλείο είναι να γίνεται η κατάλληλη επιλογή των συνενώσεων ώστε να μπορεί να δημιουργηθεί η πλατεία αυτή που λέμε. Τι σημαίνει τώρα από άποψη διαδικασιών στο Δήμο Βόλου. Σημαίνει τον ότι πρέπει να υπάρξει αναγκαία προσπάθεια για τη θεσμοθέτηση αυτής όλης της διαδικασίας. Είναι να υπάρξουν κατευθύνσεις τον προς την πολεοδομική μελέτη. Δηλαδή μια πρώτη παρέμβαση η πολεοδομική μελέτη η οποία έχει στα στάδια της υπάρχουσας κατάστασης την εικόνα όλων των κτισμάτων στην Πόλη, μπορεί να πει πως πρέπει να διαμορφωθεί σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο ο ακάλυπτος αυτός χώρος, ο οποίος να μην είναι δεσμευτικός, δηλαδή να οριστικοποιείται με απόφαση της Αρχιτεκτονικής Επιτροπής. Όταν δεν γίνει πίσω αυτή η ιστορία δηλ. όταν με την πρόταση η οποία κατατίθεται δεν καταλήγουμε να έχουμε τον ακάλυπτο χώρο το γνωστό, τότε να υπάρχει το επόμενο στάδιο στο οποίο να είναι η θεσμοθέτηση μέσα από μια πράξη τροποποίησης από το Δημοτικό Συμβούλιο, του χώρου αυτού σαν ακάλυπτου χώρου, του χώρου, σαν κοινόχρηστου χώρου οπότε μ'αυτή τη διαδικασία που είναι και αναγκαία, θα έχουμε την επιδότηση τον συντελεστή δόμησης η οποία είναι το βασικό κίνητρο.

Η πρώτη δραστηριότητα που επισημάναμε είναι ότι χρειάζεται μια διαδικασία παρέμβασης στην πολεοδομική μελέτη, ώστε να γίνουν γνωστοί οι όροι του παιχνιδιού και μάλλον των κατευθύνσεων του παιχνιδιού. Η δεύτερη διαδικασία που χρειάζεται, είναι κάποιο ενημερωτικό υλικό, από τον Δήμο Βόλου, στο οποίο να υπάρχουν σαφή παραδείγματα των όρων τρόπου δουλειάς, και το τρίτο είναι κάποιος Μηχανικός ο οποίος να δίνει συγκεκριμένες κατευθύνσεις, στο επίπεδο πριν από τη μελέτη δηλ. το επίπεδο πριν τη μελέτη της συνένωσης. Δηλαδή να έρχεται ο Μηχανικός να ρωτάει ποια είναι η κατάλληλη συνένωση για να οικοδομήσω αυτή την ιδιοκτησία και όπου λέει ο Δήμος αν θέλεις νάχεις αυτά τα πλεονεκτήματα έχεις αυτές τις δυνατότητες. Αυτή τη συνένωση, δεν είναι μόνο σήματα αυτά τα πράγματα, υπάρχουν πολλές δυνατότητες, υπάρχει μεγάλη ελευθερία. Συνεπώς υπάρχουν τρεις δραστηριότητες 1) παρέμβαση στην πολεοδομική μελέτη 2) ενημερωτικό φυλλάδιο γενικό. Μην φανταστεί κανείς ότι θα περπατήσει σε όλα τα οικοδομικά τετράγωνα θα είναι σε λίγα, ώστε να δημιουργηθεί το μοντέλο, και αρχίσουν να το ζητάνε οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες εκτός από τους Μηχανικούς που δεν

έχουν κανένα κίνητρο γιατί αυτό σημαίνει γι'αυτούς αρκετά πολύπλοκη δουλειά και κάποιες διαδικασίες. Συνεπώς αν υποθέσουμε ότι δεν είναι μνημόσυνο όλη αυτή η ιστορία, εγώ έχω κάθε διάθεση αν μου ζητηθεί από το Δημο να βοηθήσω.

**ΧΛΑΚΟΥΤΣΑΚΗ** Πληροφοριακά τελείως το '90 το Δεκέμβριο παραδώσαμε στο ΤΣΕ μια προεβόρμενη δουλειά δηλ. από τις ομάδες εργασίας του Κεντρικού ΤΣΕ που ακριβώς αφορούσε το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο. Και όχι μόνο μπροστά ή πλάγια οπουδήποτε οφείλει την πολιτεία. Μπορεί να είναι εσωτερικός ακάλυπτος, για χρήση του οικοδομικού τετραγώνου των κατοίκων και μόνο αυτού του τετραγώνου, με κοινή πρόσβαση απέξω κλπ. Αυτό το διευκρινίζω, το ξέρει βέβαια ο συνάδελφος, αλλά που θέλω να καταλήξω, ότι για να γίνουν όλα αυτά όπως γράψαμε και στη μελέτη θα πρέπει να θεσπισθεί, δεν είναι βέβαια τόσο δύσκολο, η νομοθεσία περί οριζοντίου ιδιοκτησίας σ'αυτές τις ιδιοκτησίες που υπάρχει μπορεί να μας βοηθήσει.

Πρέπει να θεσπιστεί πλέον μεγαλύτερος οργανισμός του οικοδομικού τετραγώνου δίκην οργανισμού της πολυκατοικίας καταστατικού που λέμε Γεν.Συνέλευση που να περιλαμβάνει όλα αυτά τα μέλη που θα είναι κάτοικοι πολυκατοικίας. Και αυτό μιλάμε οφείλει τη συνένωση ακάλυπτων υπάρχόντων κτιρίων που είναι πολύτιμη. Κυρίως στο Βόλο είναι κάτι που είναι εφικτό και μπορεί να προχωρήσει. Το κυριότερο όμως για νεοδημιουργούμενες περιοχές για εντάξεις πλέον, είναι να θεσπιστεί ο θεσμός που θα πω και το απόγευμα, ένας δεσμευτικός θεσμός θέπισης ακάλυπτων χώρων. Δηλαδή θέπιση διπυράμματος καλύψεως σε κάθε τετράγωνο. Εκεί πλέον ο μελετητής μελετωμένης οικοδομής, δεν θα έχει πλέον ελευθερία να τοποθετήσει τον ακάλυπτο χώρο με τόση ποικιλία που μας δίνει σήμερα ο υπάρχων Γ.Ο.Κ. Αλλά πλέον να ακολουθηθεί το διάγραμμακαλύψεως, που υπάρχει, και που δεν θα είναι πάρα πολύ δεσμευτικός. Φυσικά το θεσπισμένο όπως είναι το σχέδιο πόλης θα είναι το διάγραμμα καλύψεως.

**ΠΑΘΗΡΙΑΝΗΣ** Επειδή ίσως δεν το ξέρετε παρουσίασα το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο το '83 στο 8ο Πανελλήνιο αρχιτεκτονικό συνέδριο. Η εκτίμηση ότι μέσα από τον Γ.Ο.Κ. όπως πέρασε διευκρινίστηκαν κάποιες δυνατότητες. Νομίζω ότι πραγματικά κάθισαν πάρα πολλές από τις δυνατότητες της αρχικής πρότασης.

**ΧΑΛΚΟΥΤΣΑΚΗ** Πολύ σωστά και μάλιστα το μνημονεύω και στην εισήγησή μου α Γ.Ο.Κ. που είχε προταθεί σε σχέση με αυτόν που τελικά ψηφίστηκε ήταν τελείως διαφορετικός δηλ. έχουν αμβλυνθεί όλοι οι πρωτοποριακοί θεσμοί του Γ.Ο.Κ. Πολύ σωστά συμφωνώ με το

συνάδελφοι. Και μεταξύ των οποίων είναι και αυτός ένας από τους κυριότερους.

ΠΑΜΙΛΑΪ ΗΘΕΛΑ να πω για τους οικισμούς της Αγκιάλου. Έτσι όπως εκπονήθηκε η πρώτη φάση της μελέτης πολεοδομησης, τελείως ασθεμένια, χωρίς υπόβαθρο ουσιαστικά, με κάποιες αεροφωτογραφίες του 1987, με επιλογές που απέχουν από την υφιστάμενη κατάσταση σε πάρα πολλά σημεία, νομίζω ότι δεν έχει καμιά απολύτως τύχη να συνεχιστεί αυτή η μελέτη. Νομίζω ότι η καλλύτερη υπηρεσία που μπορεί να προσφερθεί αυτή τη στιγμή στους οικισμούς αυτούς είναι να πούμε άκυρον ότι έχει γίνει μέχρι τώρα, και αρχίζουμε το ταχύτερο δυνατό σε σωστή βάση. Σύνταξη τοπογραφικών και κτηματολογικών διαγράμμάτων και μελέτη πολεοδομησης επ' αυτών.

Εφόσταντες μετρήσεις και ενημερωμένα διαγράμματα έχουν μείνει σε εκκρεμότητα η μελέτη η οποία έχει κατατεθεί φοβάμαι ότι για αρκετά χρόνια θα διαλιωνισθεί μια αναταραχή στους οικισμούς αυτούς, που δε θα επιτρέψει να ανατεθούν ούτε ειδικά για τον Μάραθο που έχει σχέδιο, ούτε με το υφιστάμενο καλό, κακό, αλλά αόριτο και με αυτό που προτάθηκε, θα έχουμε τοπογραφικά διαγράμματα όπου απλά θα αναγκαζόμαστε να λέμε πρόταση Ε.Π.Α. η οποία πρόταση δεν θα έχει καμιά απολύτως τύχη. Άρα το ταχύτερο δυνατό πρέπει να εκδοθεί Απόφαση Νομάρχη η οποία να επιτρέπει να ακυρώνει την μελέτη που υποβλήθηκε στο πρώτο στάδιο. Και νομίζω ότι εκ των πραγμάτων έχει πια προτεραιότητα για τις κινηματογραφήσεις που θα γίνουν μέχρι το 1992.

Ένα δεύτερο θέμα που θέλω να θέσω σε σχέση με την Τσαγκαράδα. Έχει επιλεγεί ο μελετητής ο συνάδελφος Νίκος Σαλαγιάννης για την κινηματογράφηση. Νομίζω ότι άσχετα με την πορεία της πολεοδομησης, αυτή η κινηματογράφηση θα έπρεπε να έχει γίνει. Και για όσους δουλεύουν καθημερινά στην Τσαγκαράδα. Αυτό που λέω έχει εθιστική σημασία. Υπάρχει ένα αλισβερίσι σε πούμε και μια αναστασιοποίηση ορίων η οποία επιλύεται στην πράξη με ανορθόδοξες μεθόδους. Υστερα ξέρει πάρα πολύ καλά η υπηρεσία και ο εισηγητής που ασχολήθηκε ότι τα όρια που προτάθηκαν από την Κοινότητα αν ποτέ ισχύσουν θα δημιουργήσουν μία μικρή Αθήνα, μεγαλύτερη ίσως Αθήνα. Εκεί ξεκινάμε από την κορφή του βουνού και φτάνουμε μέχρι το χειμérico κύμα στην κυριολεξία - ενσωματώνοντας δασικές εκτάσεις ....

Ξεπερνά το ότι συντάσσονται σπόδατομα που δεν έχουν την προς το νόμο ικανότητα και δυνατότητα να υπογράφουμε μελέτες. Άς πούμε ότι οι Ο.Τ.Α. έχουν βρει τον τρόπο να πληρώνουν και ανθρώπους που δεν είναι Μηχανικοί.

Και το τρίτο που θα ήθελα να πω είναι σε σχέση με την πορεία των Ε.Π.Α. Οι δύο πρώτες μελέτες οι οποίες ξεκίνησαν και στη μία από τις οποίες συμμετείχα και εγώ και δούλεψα δηλ. η Αγ.Βαρβάρα, ο Αγ.Νεκτάριος μάλλον και ο Αγ.Σπυρίδωνας είχε ξεκινήσει πρώτα από όλους Αγ.Βαρβάρα, Αγ.Νεκτάριος και Λυβαλιώτικα παρουσίασαν μια καθυστέρηση στη διαδικασία για την οποία οι μόνοι που δεν φταίνε είναι οι μελετητικές ομάδες, στις προθεσμίες τους ήταν πολύ ανταξεί και έχουν πάρει και βεβαιώσεις, θα πρέπει με βάση αυτή την εμπειρία να ελεγχθούν τα ενδιάμεσα διαστήματα από τα προβλεπόμενα. Αυτό σε συνάρτηση με την ερώτηση που έγινε στον συνάδελφο το Νίκο Γαλλιδάκη τι πρέπει να αλλάξει. Τα ενδιάμεσα διαστήματα πρέπει να ελεγχθούν πάρα πολύ αυστηρά. Από στάδιο σε στάδιο από την πρώτη ανάρτηση μέχρι την κύρωση τα μεσοδιαστήματα κρατάνε πολύ περισσότερο από ότι κρατάει η ίδια η εκπόνηση της μελέτης. Επίσης πότε γίνονται τροποποιήσεις; Νομίζω ότι τροποποιήσεις πρέπει να γίνονται μόνο ξεκινώντας η μελέτη ότι επισφραγθεί μέχρι εκείνη τη στιγμή και μια φορά με τις επισφραγήσεις του μελετητή σε μια συνεργασία με την υπηρεσία. Αυτή η διαρκής τροποποίηση και αναμονή των επόμενων τροποποιήσεων όπως ξέρει και ο συνάδελφος Νίκος Σαλαγιάννης είναι μια γάγγραινα.

Κάνει τις μελέτες να μην τελειώνουν ποτέ και επίσης το τελικό στάδιο που πρέπει να ελέγξουμε τι γίνεται από την υπογραφή του Νομαρχη από την κύρωση δηλ. μέχρι τη μεταγραφή. Πολλές έχουν κυρωθεί δεν ξέρω καμία που έχει μεταγραφεί όμως. Είναι ένα θέμα που πρέπει να το δούμε. Πάντως στο Νομό το δικό μας δεν έχει μεταγραφεί καμία.

**ΔΕΜΙΡΓΙΔΗΣ** Η παρέμβαση γίνεται για τα όρια των οικισμών που έγινε πριν τη συζήτηση, και μια και ήμουν μελετητής των ανοιχτών πόλεων, ο ένας εκ των μελετητών, οι άλλοι ήταν η Λία Οικονόμου και η Ελένη Προγκίδου, θέλω να πω ότι ξεχάστηκε αρκετά. Αυτή ξεκίνησε το 1985 είχε γίνει σε όλους τους Νομούς και επιλέχτηκαν τα πρότυπα με σωστά κριτήρια και είχε γίνει μια συγκέντρωση στην Αθήνα όπου ο Τρίτος μας μίλησε αρκετά και μας είπε σας λέω χαρακτηριστικά να προσέξουμε τις επεκτάσεις γιατί δεν είναι επεκτάσεις με την έννοια που θέλουν οι Κοινοτάρχες και οποιουδήποτε πολιτικοί παράγοντες οι οποίοι θα σας πιέζουν συνέχεια. Προσέξτε βάσει των προδιαγραφών. Πραγματικά υπήρχαν προδιαγραφές όπου δηλ. ξεκινούσαμε κάνοντας σεκάθε οικισμό ο οποίος υπήρχε με καθορισμένη περιοχή σπιτιών σε αποστάσεις ανά έξι μέτρα, εάν υπήρχε κεντρικό τμήμα δηλ. και με κέντρο το κέντρο του οικισμού γινόταν μια ακτίνα 800 μέτρων όπου καθοριζόταν η χρήση γης εκεί. Και έγινε και συνεργασία και με το

Δασαρχείο το τονίζω και με τις κοινότητες για τη γη υψηλής παραγωγικότητας και γενικώς όλες οι άλλες χρήσεις που χρειαζόντουσαν και από κει εμείς πλέον καθορίζαμε το κεντρικό τμήμα το πυκνοδομημένο, και από κει και πέρα γινόταν η επέκταση κατ'εκτίμηση.

Συνήθως εμείς βλέπαμε ότι ο οικισμός είχε και έναν οικισμό παράδειγμα που είχε και μια ιστορία η Κορώνη ο οποίος ήταν ένας οικισμός των Μηλεών μικρός σε μια έκταση λέω δε θυμάμαι ακριβώς 50 στρεμμάτων, το πυκνοδομημένο κομμάτι, σε τόσα χρόνια λοιπόν αναπτύχθηκε ένα κομμάτι 50 στρεμμάτων. Εμείς προτείναμε το πολύ 150 στρ. Νομίζω ότι ο χρόνος από την υπηρεσία ήταν τρομακτικά πιεστικός.

Μας πίεζαν μέχρι την τελευταία στιγμή να προδώσουμε και ήταν 31 θυμάμαι Δεκεμβρίου που παραδώσαμε. Παρόλα αυτά εμείς είμαστε πολύ σφιχτοί, και πιστεύουμε σωστοί, το πιστεύουμε σωστοί. Ήταν η μοναδική μελέτη που δεν κράτησα αρχεία γιατί τη σιχάθηκα κυριολεκτικά τη σιχάθηκα. Και παρόλα αυτά μετά η υπηρεσία άρχισε να επεκτείνει. Δηλαδή περνούσε από Συμβούλιο ύστερα και εκεί γινόταν οι αλλαγές από τις πιέσεις από τις δήθεν εξυπηρετήσεις, δεν ξέρω πως. Εγώ για την Κορώνη έχω κάνει καταγγελία. Ένας οικισμός μικρός έφτασε να έχει 2,5 χιλιόμετρα διάμετρο. Είναι αδιανόητο, σχεδόν κολλήσαμε τον οικισμό της Κορώνης με τον οικισμό των Καλών Νερών. Μόνο που τους χωρίζει το ρέμα. Αυτό το λέω γιατί έγινε η αναφορά προηγουμένως και μεις είχαμε την άποψη σωστή να είναι βάσει προδιαγραφών. Διότι εγώ ο ίδιος έδωσα βεβαίωση αρτιότητας όπου βρέθηκα μπλεγμένος με το Δασαρχείο.

ΣΤΑΜΟΣ Κατ'αρχήν θεωρώ πάρα πολύ σημαντική την πρόταση που έκανε η κ.Λουκίδου για τη σύσταση, εγώ θάλεγα την θεσμοθετημένη σύσταση, ενός συντονιστικού, δεν ξέρω πως θα ονομάζεται, γραφείου φορέα σχεδιασμού προώθησης και επίβλεψης για την Πολεοδομία. Αυτό από το Δήμο Βόλου κρίνεται αναγκαίο το ανέφερε και ο Δήμαρχος στο χαιρετισμό του ότι σαν πρώτο βήμα ήταν αυτές οι συσκέψεις που γίνονται υπό την προεδρία του Νομάρχη για μια συνολική αντιμετώπιση ζητημάτων που ξεπερνούν, και έτσι πρέπει να είναι, τα όρια ενός Δήμου.

Ιδίως στη δική μας περίπτωση που η πόλη δεν ταυτίζεται με έναν Δήμο αλλά με περισσότερους. Ως Πολεοδομικό Συγκρότημα έχουμε τρεις Δήμους και τρεις Κοινότητες αν δεν κάνω λάθος, Άλλη Μεριά, Αγριά και Διμήνη. Απαραίτητος λοιπόν ένας συντονισμός και σχεδιασμός για πολλά πράγματα. Κατ'αρχήν να πάρουμε την καλή



πλευρά του συντονισμού, να πάρουμε την κακή πλευρά της ανταγωνιστικότητας, πραγμάτων, χρήσεων τα οποία δεν χρειάζεται να είναι και εδώ και εκεί. Να πω ένα παράδειγμα; Εάν ένα κολυμβητήριο που χρειάζεται ακόμα γίνει στη Ν.Ιωνία δεν πρέπει να διεκδικεί ένα δεύτερο ο Δήμος Βόλου. Να πω ένα άλλο παράδειγμα. Αν χρειάζεται αυτό που λέγαμε τόσο καιρό ένα ποδηλατοδρόμιο, να γίνει κάπου ώστε να μην υπάρχει ανταγωνισμός να το κάνουμε εμείς και όχι εσείς. Υπάρχουν επιμέρους ζητήματα που μπορούν να λυθούν αν υπάρχει η θεσμοθέτηση ενός τέτοιου Γραφείου που να του δίνει τις αρμοδιότητες, γιατί γίνεται με την καλή διάθεση και τη θέληση και αυτά βέβαια όσο υπάρχουν, γιατί μπορεί και να μην υπάρχουν. Ένα δεύτερο που θα ήθελα να πω είναι αυτό που ανέφερε ο κ. Παπαδέλλης στην εισήγησή του για τον αιγιαλό. Πρέπει να τελειώνει ο καθορισμός του αιγιαλού, γιατί;

Σήμερα εκεί που δεν έχει καθορισθεί έχουν γίνει σημαντικές καταπατήσεις που ένα παράδειγμα θέλει ο Δήμος Βόλου να αξιοποιήσει την περιοχή του Αναύρου. Δεν μπορούμε να βγάλουμε άκρη από τους καταπατητές. Διαμορφώσαμε ένα πρόγραμμα και από κει και πέρα δεν μπορούμε να προχωρήσουμε. Έχουμε την κατ'αρχήν παραχώρηση της έκτασης, από το βάλτο Πευκακίων μέχρι το Σωρό, ήμαστε στη διαδικασία τοπογράφησης αυτού του χώρου για να καθορισθεί, και ήδη έχουμε διαπιστώσει σημαντικές καταπατήσεις και παρεμβάσεις, από ιδιώτες σ' αυτόν το χώρο, με αποτέλεσμα όταν θα πάμε να παρέμβουμε θα είναι πάρα πολύ αργά. Επομένως θα πρέπει όσον το δυνατόν πιο γρήγορα γίνεται, να καθοριστούν τουλάχιστον για τις περιοχές που άπτονται του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, να χαραχθεί ο αιγιαλός για να μπορεί από κει και πέρα να σχεδιαστεί.

Ελεγα στην εισαγωγή μου το πρωί ότι έχουμε ένα πρόβλημα ακόμα με τους αδιάνοιχτους δρόμους, και θα το έχουμε συνέχεια διότι η κατεύθυνση από τη μεριά των οικονομικών δυνατοτήτων του Δήμου, για αποζημιώσεις και απαλλοτριώσεις, τείνει και φθίνει καθημερινά. Δεν υπάρχουν χρήματα προς αυτή την κατεύθυνση ούτε δίνονται από τη μεριά του ΕΤΕΡΠΣ, ενώ παλιότερα δινόταν. Τι μπορεί να γίνει. Θα μπορούσε να είχε απλουστευτεί σε μεγάλο βαθμό η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, δηλαδή να φτάνει μια απόφαση Νομάρχη και παράλληλα η θεσμοθέτηση πόρων υποδοχής συντ. δόμησης, που ανέδοξα για το Δήμο Βόλου, αλλά και χωρίς επιβάρυνση γι' αυτούς που θάχουν τη γη τους, να μπορούσαμε να πετυχαίναμε παρεμβάσεις τέτοιες που διευκολύνουν την κυκλοφορία και ένα σωρό τέτοια πράγματα. Μπορεί να γίνει αυτό το πράγμα, ήθελα να κάνω την ερώτηση στον κ. Χριστοφιλόπουλο που δεν ήρθε από βενζίνη, γιατί διλαβασα ένα άρθρο σε κάποιο τεύχος του ΤΕΕ που αφορούσε αυτό το ζήτημα. Επομένως αυτό θα μπορούσε να είναι σαν μια πρόταση γιατί

μπορεί να γίνει.

Θα πω δυο λόγια για το οικοδομικό τετράγωνο που είπα στην αρχή, το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο. Στο Δήμο Βόλου έχει γίνει, και το ένα και το άλλο. Δηλαδή στην περιοχή ανάπτυξης της Συνοικίας Παλαιών, που είναι υπό έγκριση, έχει θεσμοθετηθεί και εσωτερική κόκκινη γραμμή, δηλ. η συγκέντρωση των ακάλυπτων χώρων, ένα κομμάτι των Παλαιών, που αφορά την παλιά, το κάστρο πάνω, και αυτό έγινε με την εξής έννοια. Να παρέμβει ο Δήμος, αναδεικνύοντας ότι είναι να αναδειχθεί, γιατί υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα στην περιοχή, να αποδεσμευθεί ο υπόλοιπος χώρος να τεθεί στην κοινή χρήση, δημιουργώντας και ένα χώρο περιπάτων και επίσκεψης αυτών που ενδιαφέρονται για την ιστορία από άποψη αρχαιολογικής υψής της πόλης. Το δεύτερο είναι αυτό που είπαμε, επομένως και τα δυο μπορούν να γίνουν, εκεί που μπορούν να γίνουν, αλλά στην προκειμένη περίπτωση χρειάζεται πέρα από τα εργαλεία αυτά και οικονομικές δυνατότητες που πρέπει να έχει ο κάθε φορέας και είπα προηγουμένως για να γίνει. Το τελευταίο που θέλω να πω είναι οι χρήσεις γης και οι επεκτάσεις. Επειδή γίνεται πολύ κουβέντα, σε προσωπικό επίπεδο δεν είμαι αντίθετος με το μεγάλωμα των ορίων οικισμών, αλλά όχι σαν περίγραμμα. Εκείνο που έχει σημασία είναι να γίνουν Πολεοδομικές Μελέτες. Εγώ διαφωνώ στο να καθορίζουμε όρια οικισμού και τελειώσαμε εκεί. Πολεοδομική Μελέτη, για να εξασφαλιστούν πλήρως, και οι χώροι, και να ξέρει ο καθένας που πάει. Μου έκανε εντύπωση αυτό που είπατε, ότι οι σκλεψεις του Υπουργείου είναι να εξασφαλίσουμε τους κεντρικούς δρόμους, και από κει και πέρα ο καθένας να γίνουν ανάλογα με το τι ο καθένας θέλει. Έχει ενδιαφέρον να διαβάσουμε αυτό που είπα προηγουμένως, Απρίλιος 1925. Πως εκδίδονταν οικοδομικές άδειες τότε. Επιτρέπεται στον Βασίλειο Τάδε νομίμως να βγάλει άδεια με τους εξής όρους. Την επί της οδού Αλκιβιάδου νοτιοανατολικής παρόδου πρόσοψη της οικίας των την τοποθετήσει επί της οδού προσόψεως της παρακείμενης οικίας του κ.Σπύρου Ζυνοβίδη. Απ'τον άλλο δρόμο επίσης και σε έξι μέτρα μέσα ωφείλει να εφαρμόσει το υποβληθέν, και παύμιν εκδοθέν σχέδιο και κάποια άλλα στοιχεία. Τελικά γυρνάμε στο 1925. Εδώ έχει περισσότερα στοιχεία....

Ουέ και αλίμονο αν φτάσουμε εκεί, οθλυέ και αλίμονο αν γυρίσουμε πίσω σε ένα τέτοιο πράγμα. Λέω λοιπόν ότι είμαι υπέρ της επέκτασης αλλά με πολεοδομική μελέτη, γιατί διαφορετικά δεν κάνουμε τίποτα άλλο παρά να νομοθετούμε αυθαίρετες καταστάσεις. Η πρόταση και η δική μου και του Δήμου και που είναι να κάνουμε και δεύτερη επέκταση του σχεδίου πόλης, με παράλληλη όμως θεσμοθέτηση αυστηρότερων όρων όσον αφορά τις περιοχές στις Ζ.Ο.Ε.

Να σταματήσουν κάποιοι που έρχονται και μας ενοχλούν, και τους λέμε να τους δώσουμε τη δυνατότητα να φτιάξουν ξενοδοχεία, πισίνες, φούρνους και δεν ξέρω τι άλλο, και πάνε και κάνουν ότι κάνουν. Και τελικά πάμε και διαπιστώνουμε, ότι όλα όσα έκαναν μέχρι σήμερα είναι όλα αυθαίρετα. Δεν γίνεται έτσι. Για να ξέρουμε τουλάχιστον, εγώ δεν λέω ότι θα υλοποιηθεί ούριο το σχέδιο, αλλά ο κάθε κατεργάρης μπαίνει στον πάγκο του. Ξέρει που θα κτίσει, ξέρει τι οφείλει και είναι το δεύτερο σύνθετο το άλλο το μεγάλο θέμα των έργων υποδομής γι' αυτό δεν είπαμε κουβέντα, ότι ο 1337 έχει ένα άρθρο το 14, που προβλέπει τη συμμετοχή του κράτους, της πολιτείας, με ένα ποσοστό στα έργα υποδομής. Για αυτό δεν γίνεται καθόλου κουβέντα. Είναι και μια απαίτηση της ΚΕΔΚΕ απ' ότι νομίζω, και ορισμένες συζητήσεις συνεδραιοσείσ που είχαμε στην Αθήνα, και ίσως το ανέφερε και ο Πρόεδρος κ. Τρίτσας και είναι σημαντικό πράγμα, γιατί αλλιώς δεν γίνονται έργα υποδομής.

ΦΙΛΙΠΠΙΤΖΗΣ Στην εισήγησή του ο κ. Γαλλιδακής γράφει ότι τα χρήματα του ΕΤΕΡΠΣ είναι δεσμευμένα, γη τα μεγάλα έργα της Αθήνας. Αυτή όλη η υποδομή χωρίς χρήματα πως θα γίνει ..... Δεν έχει γίνει καταγγελία μέχρι τώρα γιατί όλα τα χρήματα όλης της Ελλάδος πάνε στην Αθήνα. Πρέπει να μας ανυσηχεί αυτό το πράγμα.

ΣΤΑΜΟΣ Εγώ Δημήτρη υπολόγισα από τα στοιχεία που έχουμε, τι από το Δήμο Βόλου πέρυσι πήραμε γύρω στα 68 περίπου εκατομ. το ΕΤΕΡΠΣ τα οποία πρέπει να ξαναγυρίσουν, πούντα.

ΓΑΛΛΙΔΑΚΗΣ Ενημερώθηκε ο κ. Τρίτσας ο οποίος πήγε στο Πρωθυπουργό. Έγινε καταγγελία από το πρόεδρο και δεσμεύτηκε ο Πρωθυπουργός ότι 1 δις 200 εκατομ. θα αποδεσμευτούν από τα 6 δις που είχε το ΕΤΕΡΠΣ για το 1990, να δοθούν και σε άλλα θέματα με πρώτη προτεραιότητα, τις πράξεις εφαρμογής που δεν έγινε.

ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ Επειδή έγινε πάρα πολύς λόγος για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και επειδή έχω κάποια εμπειρία από το τμήμα Πολεοδομίας που ασχολήθηκα από το 1985 από τον Οκτώβριο μέχρι πριν από 2 χρόνια ολοκληρώνοντας αυτό το πρόγραμμα και τροποποιώντας ορισμένα όρια οικισμών που για τον Α ή Β λόγο υπήρχε κάποιο πρόβλημα. Σας αναφέρω το ιστορικό των ανοιχτών πόλεων που θεσμοθετήθηκε. Στο Νομό Μαγνησίας υπάρχουν αν θυμάμαι καλά περίπου 12 ανοιχτές πόλεις, που έχουν ορισμένα κέντρα γύρω από τις ανοιχτές πόλεις. Ανοιχτές πόλεις είναι τα μεγάλα κέντρα πληθυσμιακά και οικιστικά του Νομού, που βάσει αυτών των πληθυσμιακών στοιχείων και των Πολεοδομικών στοιχείων που έχουν έγιναν οι οριοθετήσεις των οικισμών. Προβλεπότανε δύο φάσεις Α

και Β φάση, οριοθέτησης η Α φάση και πολεοδομησης η Β. Σε ένα χρονικό διάστημα, πραγματικά πάρα πολύ μικρό για τους μελετητές που ανέλαβαν να κάνουν την Α φάση, τη πολεοδομική αναγνώριση των οικισμών, το τι χρήσεις υπάρχουν και αμέσως την πρόταση οριοθέτησης. Η πρόταση αυτή περιορίστηκε σε οικισμούς όχι παραλιακούς, όχι αναπτυσσόμενους.

Και τι είναι αυτοί οι αναπτυσσόμενοι οικισμοί. Οικισμοί αναπτυσσόμενοι σημαίνει οικισμοί που είναι παραθαλάσσιοι, οικισμοί που κατά τη τελευταία απογραφή 81-91 έχουν πληθυσμιακή αύξηση πάνω από 20%, και οικοδομική δραστηριότητα κατά τη τελευταία διετία, που έγινε το διάταγμα περί καθορισμού ορίων πάνω από 20% οικοδομική δραστηριότητα. Σ' αυτούς τους οικισμούς που οι μελετητές, όπως ανέφερε ο κ. Δεμιρίδης, οριοθέτησαν τους οικισμούς του ορεινού Πηλίου, τους ορεινούς της οικισμούς της πόλεως του Αλμυρού, του Βελεστίνου, όχι όμως παραλιακούς οικισμούς.

Υπήρχε η εντολή από το Υπουργείο, αυτοί οι οικισμοί οι παραλιακοί, να οριοθετηθούν από το τμήμα Πολεοδομίας, όπως και έγινε. Υπήρχε όμως η Πολεοδομική αναγνώριση των οικισμών, από τους μελετητές που κατά το μεγαλύτερο μέρος που περιέγραψαν το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού, αφήσατε τμήματα των οικισμών αυτών έξω από το πυκνοδομημένο τμήμα.

Η υπηρεσία πραγματικά με πάρα πολύ κούραση και πολλά χιλιόμετρα που έκανε, προσπάθησε να εντοπίσει αυτά τα οικιστικά τμήματα που αφήθησαν απέξω, και πολλές φορές επειδή τα όρια των οικισμών, πριν από αυτή τη διαδικασία ήταν τα λεγόμενα προ του 1923 με σκαρίφημα, παίρνοντας τα τελευταία σπίτια του οικισμού με τα ονόματά τους που επιτόπου ένα τετράγωνο π.χ. που ήταν τα 4 ονόματα των τεσσάρων σπιτιών στη πραγματικότητα μπορεί να ήταν και ρόμβος, μπορεί να ήταν παραλληλεπίπεδο, μπορεί να ήταν και οποιοδήποτε γεωμετρικό σχήμα, το οποίο δεν ανταποκρινότανε από το χαρτί στην πράξη. Αυτά τα σπίτια, έπρεπε να μουν μέσα στα όρια των οικισμών υποχρεωτικά.

Έτσι και έγινε επειδή αναφέρθηκε πολύ το όνομα της Κορώπης και στην Κορώπη. Μπαίνοντας βέβαια λίγο περισσότερο γη απ' αυτό που προέβλεπε. Αλλά οι ανάγκες ήταν τρομερές σ' αυτόν ειδικά τον οικισμό. Υπήρχαν οικιστικά σύνολα που πραγματικά δεν αποτυπώθηκαν, όχι μόνο από τους μελετητές, δεν αποτυπώθηκαν και από τα φωτογραφικά διαγράμματα που ήταν πάρα πολύ παλιά. Ήταν περίπου της δεκαετίας του 70 μέχρι το 1975. Και πολλά είναι της δεκαετίας του 60. Λοιπόν σαν αυτούς τους οικισμούς, η Υπηρεσία έκανε τα όρια των παραλιακών. Μετά από αυτή τη φάση η Υπηρεσία αφού αξιολόγησε τους αναπτυσσόμενους οικισμούς που έπρεπε να πολεοδομηθούν, τους κατέγραψε και τους κατέγραψε με τόση αυστηρή θέση προτεραιότητας που πραγματικά από το 1987 που έγινε η πρώτη

πρόταση μέχρι το 1992 αυτή η πρόταση να έχει αλλάξει. Και ποιοί ήταν αυτοί οι οικισμοί. Ήταν οι οικισμοί που είχανε σχέδιο πόλης Πλατανιάς, Αργαλαστής, Κάτω Γατζέα, Αμαλιάπολη, Καλά Νερά και Μηλίνα.

Οι δύο πρώτοι οικισμοί προτάθηκαν από το Υπουργείο κατευθείαν με χρηματοδότηση από το έργο το 702. Στη συνέχεια η Υπηρεσία, με αυτά που ανέφερε η κ.Λουκίδου συνέχισε αυτό το κατάλογο εφαρμογής της πολεοδόμησης με αυστηρότητα τήρησης της προτεραιότητας. Όσον αφορά τη Τσαγκαράδα. Το θέμα της Τσαγκαράδας, και γενικότερα όλων των ορεινών οικισμών του Πηλίου που καλύπτονται από το Προεδρικό διάταγμα του 1980, αμέσως μετά την οριοθέτηση των οικισμών, στην 1η φάση πριν ακόμα ολοκληρωθούν οι αποφάσεις Νομάρχη, πήγανε πακέτο στο Υπουργείο, για να γνωμοδοτήσει όπως έλεγαν τότε οι προδιαγραφές η υπηρεσία τότε Γ7. Η Γ7 όχι μόνον, δεν γνωμοδότησε αλλά η επίσκεψή της από τον εκπρόσωπο κάποιου υπάλληλο, η Γ7 είναι η διεύθυνση παραδοσιακών οικισμών.

Αλλά ο εκπρόσωπος του τμήματος παραδοσιακών οικισμών έκανε μόνο ένα ταξίδι στη Μαγνησία, και ήταν αυτόπτης μόνο ως προς την πρόταση οριοθέτησης σε τέσσερις οικισμούς, ο οποίος και συμφώνησε με το σκεπτικό και δεν άλλαξε τίποτε περισσότερο απ' αυτόν. Για την Τσαγκαράδα τώρα. Το πρόβλημα της Τσαγκαράδας τέθηκε αμέσως, την ίδια μέρα πήγαμε στο Υπουργείο, ότι υπάρχει ένα πρόβλημα και ποιό ήταν αυτό το πρόβλημα.

Επειδή ο οικισμός ήταν πάρα πολύ μεγάλος σε έκταση, έχοντας ορισμένα τμήματα συνεκτικά που βάσει του διαγράμματος, αν θέλαμε να εφαρμόσουμε κατά γράμμα το διάταγμα, έπρεπε να μείνει κατά 80% ο οικισμός αν θέλαμε να οριοθετήσουμε κατά τις σύμφωνες διατάξεις του Δ/τος, έπρεπε να οριοθετηθούν μόνο τα πυκνοδομημένα τμήματα του οικισμού. Με συνέπεια να υπάρχει η κατακραυγή των κατοίκων του χωριού αυτού. Σκεφτήκαμε να το πολεοδομήσουμε. Απαραίτητη προϋπόθεση της πολεοδομήσεως βάσει του Δ/τος είναι η οριοθέτηση. Το να κάνουμε οριοθέτηση έπρεπε να οριοθετήσουμε τα πυκνοδομημένα τμήματα και μόνο αυτά, αφήνοντας όπως είπαμε το 80% του οικισμού απ' έξω. Αναθέσαμε στον κ.Σαλαγιάννη να κάνει την κτηματογράφηση. Συν το χρόνο όμως, επειδή είδαμε ότι υπήρχαν πάρα πολλά προβλήματα στην πολεοδόμηση των ορεινών οικισμών του πηλίου οτι Ανω Βόλου, της Ανακασιάς, του Αγ.Ονούφριου;

Προβληματίστηκε η υπηρεσία και προκειμένου αυτή η κτηματογράφηση που ήταν μεγάλο κομμάτι να καθυστερήσει, δεν μπορούσαν να γίνουν τα όρια γι' αυτό το λόγο που σας είπα.

Θα έμενε πολύ μεγάλο τμήμα του οικισμού εκτός ορίων. Αυτή είναι η ιστορία της Τσαγκαράδας. Υπέβαλλε βέβαια η Κοινότητα πρόταση οριοθέτησης με ένα Τοπογραφικό, το οποίο αν ήταν χωρίς σφραγίδα η Υπηρεσία θα το δεχότανε, με την έννοια σαν χαρτί, όχι σαν οριοθέτηση διότι θα τηρώταν η διαδικασία. Αλλά υπήρχε μια

σφραγίδα χωρίς μια υπογραφή, που η σφραγίδα ήταν από κάποιο όχι Τοπογράφο Μηχανικό. Αστραπιαία η υπηρεσία το επέστρεψε πίσω, γι' αυτό το λόγο ζητώντας μάλιστα στοιχεία αμοιβής Τοπογράφου ή καλλίτερα Μηχανικού.

Η διαδικασία μπορεί να ξεκινήσει ή από τον Ο.Τ.Α. ή από το Υπουργείο. Υπουργείο σημαίνει Πολεοδομία εφόσον ξεκίνησε η διαδικασία από τον Ο.Τ.Α. μπορούσε ο Πρόεδρος της Κοινότητας. Το Κοινοτικό Συμβούλιο να υποβάλλει ένα σκαρίφημα, ένα σχέδιο, μια πρόταση προς επεξεργασία. Η Υπηρεσία αντέδρασε, θέλοντας βέβαια να διασφαλίσει τα δικαιώματα των Μηχανικών. Τώρα, όσον αφορά τις περιβόητες συντεταγμένες για οριοθέτηση των οικισμών. Τα δύο πρώτα όρια, επί Νομάρχη του πρώην Νομάρχη Πανούτσου, γίνανε και συγκεκριμένα των οικισμών Σούρπης και Κροκίου, ξεκινήσανε την οριοθέτηση με συντεταγμένες.

Περισσότεροι όμως τοπογράφοι που συμμετείχαν στο συμβούλιο χωροταξίας, ύστερα από συζήτηση μακρά αντιτέθηκαν σωστή τη διαδικασία. Βεβαίως και άλλαξε ο τρόπος οριοθέτησης. Αν κοιτάξετε τα δύο όρια πρώτα των οικισμών που έγιναν στο Νομό ήταν του Κροκίου και της Σούρπης, με συντεταγμένες στις κορυφές. Από κει και πέρα εφόσον το συμβούλιο Χωροταξίας κατά το μεγαλύτερο τμήμα, και οι τοπογράφοι που έγινε κάποια συζήτηση είπαν όχι γιατί μπορεί κάποιο σημείο το οποίο στην κλίμακα των 1:5000 είναι 5 μέτρα και να μην συμπέσει και να είναι κάποιο μέσα κάποιο έξω, έφυγε από το θέμα της οριοθέτησης με συντεταγμένες και μπήκε με αυτό που υπάρχει σήμερα σχεδόν από τα τελευταία σπίτια προσπαθούσαμε εξάρτηση από τα τελευταία κτίρια ..... Έτσι και συνεχίστηκαν μετά βάσει αυτή τη διαδικασία που βγήκε από Συμβούλιο Χωροταξίας. Να περάσω λίγο στο σχέδιο Πόλης. Αναφέρθηκε ο κ.Στάμος σαν αντιδήμαρχος του Δήμου Βόλου για έναν αριθμό τροποποιήσεων 90 τον αριθμό το 1990 ή 91. Σε τροποποιήσεις του σχεδίου πόλης του Βόλου που δεν υπάρχει αναθεώρηση. Και θέλω να κάνω μια ερώτηση στον κ.Σταύρο και βέβαια στο Δήμο Νέας Ιωνίας, αν αυτά τα σχέδια που εγκρίθηκαν των επεκτάσεων κατά πόσο είναι παραδεκτά ή όχι. Από τη στιγμή που δεν νοείται να έχουν πληρωθεί χρήματα στους μελετητές και να έρχονται οι τροποποιήσεις σωρηδόν. Άρα υπάρχει κάποιο πρόβλημα σ' αυτά τα σχέδια. Τι συμβαίνει; Μήπως είναι αυτή τελικά η πρόταση της κ.Λουκίδου που πρέπει να εφαρμοστεί άμεσα. Και νομίζω ότι το πρόβλημα ξεκινά και από τις επιτροπές Πολεοδομικών θεμάτων του Δήμου, και των δυο Δήμων. Επειδή δεν υπάρχει αιτιολογημένη γνώμη των Πολεοδομικών Επιτροπών, έχω την εντύπωση ότι παρασύρεται και το Δημοτικό Συμβούλιο, απ' αυτές τις προτάσεις της επιτροπής των Πολεοδομικών θεμάτων, με αποτέλεσμα εγώ προσωπικά, και το Συμβούλιο Χωροταξίας, πιστεύω- δεν μιλώ εκ μέρους του Συμβουλίου Χωροταξίας- να είναι σε μια δύσκολη θέση, αποφάσεις που βγαίνουν

από ένα Δημ. Συμβούλιο 32 ατόμων, να μπορεί να είναι αρνητική από κάποιον εισηγητή από κάποιο μεμονωμένο άτομο ή από 6 μέλη του Συμβουλίου Χωροταξίας. Δηλαδή που θέλω να καταλήξω. Θέλω να καταλήξω, ότι πρέπει να υπάρξει περισσότερος προβληματισμός κατ' αρχήν από την επιτροπή Πολεοδομικών θεμάτων, πριν να φτάσουν στο Δημ. Συμβούλιο και κάθετι το οποίο αποφασίζεται να είναι πλήρως αιτιολογημένο και να μην δημιουργείται η εντύπωση και αποτελέσματα αποφάσεις που μπορεί να πάρει και ο Νομάρχης να αγκυλώνονται μετά από το Υπουργείο. Είναι κακά παραδείγματα αυτά, τα οποία νομίζω δεν μπορούν να περιφρουρήσουν τη χρηστή Διοίκηση.

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΠΑΔΕΛΗΣ** Δεν αμφισβητώ το γεγονός ότι σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή για το θέμα των ορίων ότι μπορεί να έγινε όπως ανέφερε ο κ. Βασιλειάδης. Δεν αμφισβητώ ότι έγινε έτσι, όμως συμμετείχα από κει και πέρα σε δύο Δ.Σ. του Συλλόγου Τοπογράφων Μηχανικών όπου το θέμα τέθηκε σαν απαίτηση του Συλλόγου να γίνει αυτό το πράγμα (οριοθέτηση με συντεταγμένες). Εν πάσει περιπτώσει θέλω να κάνω μια ερώτηση, ίσως αναφέρεται στην κ. Λουκίδου. Νομίζω ότι οι συντεταγμένες σήμερα είναι απαιτητές για κάθε εργασία Τοπογραφικής φύσεως. Αλλά ας απαντήσει κάποιος αν πρέπει ή δεν πρέπει να υπάρχουν συντεταγμένες στα όρια των οικισμών. Είπα στην εισήγησή μου ότι θα πρέπει με τις εργασίες που κάνουμε τώρα τις κτηματογραφήσεις και ότι άλλη εργασία γίνεται από τους ιδιώτες Μηχανικούς από κάποιες οριοθετήσεις ολοκλήρου ή μέρους του οικισμού, να υπάρχει μια Τράπεζα στην οποία κατατίθενται αυτές οι συντεταγμένες των κορυφών των ορίων των οικισμών. Αν πρέπει ή δεν πρέπει των. Η προσωπική άποψη είναι θετική.

**ΒΛΑΧΑΚΗΣ** Δεν αναφέρθηκαν στα Κάτω Λεχώνια όπου έχουν δαπανηθεί κάπου 10 εκατομμύρια για τις κτηματογραφήσεις και δεν έχει ειπωθεί κάτι για την τύχη της Πολεοδόμησης. Σκόπιμα δεν μπήκε.

**ΔΕΜΙΡΙΔΗΣ** Στη συνέχεια αυτών που είπε ο συνάδελφος ο κ. Παπαδέλης ο σύλλογος δεν είχε άποψη, η άποψη ήταν καθαρά των Τοπογράφων της υπηρεσίας. Ο σύλλογος είχε πάντα την άποψη ότι πρέπει να είναι με συντεταγμένες και δεύτερον οι μελετητές είχαν πρόταση να συγκρίνουμε με συντεταγμένες πάντα, τα όρια.

**ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ** Ήθελα να μιλήσω στο θέμα των τροποποιήσεων που γίνονται στο σχέδιο Πόλης. Κατ' αρχήν τροποποιήσεις στο σχέδιο

πόλης γίνονται στο παλιό σχέδιο του 1930-1956 και στις επεκτάσεις. Για το παλιό σχέδιο θέλω να αναφερθώ στο εξής, ότι κατ' αρχήν το 1984 οι τροποποιήσεις που έπρεπε να γίνουν γιατί στο σχέδιο δεν είχε λάβει, έγιναν την εποχή εκείνη πολλές ιδιωτικές ρυμοτομήσεις μεσ' τα οικοδομικά τετράγωνα κι είχαν αναπτυχθεί πολλοί ιδιωτικοί πάροδοι. Είχαμε πει τότε ότι αυτό θα γίνει μεσ' το πλαίσιο της αναθεώρησης. Επειδή η αναθεώρηση καθυστέρησε, γι' αυτό έγιναν οι τροποποιήσεις, γι' αυτό είναι πολλές τον αριθμό, μαζικά, κυρίως με αναγνώριση ιδιωτικών παρόδων. Άλλωστε υπάρχει και η κατεύθυνση σ' αυτά του ΥΠΕΧΩΔΕ με μια εγκύκλιο, που έλεγε ότι εκεί που οι πάροδοι αυτοί, χρησιμοποιούνται και οπωσδήποτε παρ' όλο που έγιναν κατά παράβαση των πολεοδομικών κανόνων, να αναγνωρισθούν όντως ώστε να μπορεί η οικοδόμηση να είναι σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ. να μην δημιουργούν δηλ. παράνομα κτίσμα. 2ον Για τις τροποποιήσεις που γίνονται στα νέα σχέδια. Αυτό κυρίως οφείλεται στην πολεοδόμηση δηλ. σε μια σειρά σφαλμάτων που έχει γίνει και τελικά βγαίνουν αυτές οι τροποποιήσεις.

Καταρχήν με το λαθεμένο Τοπογραφικό υπόβαθρο που έγινε η πολεοδόμηση των προιοχών, δηλ. αποδείχθηκε στη πράξη ότι επειδή η Τοπογράφηση έγινε βεβιασμένα στην αρχή, στο Βόλο αναφέρομαι είχε πολλά λάθη. Αυτά τα λάθη φάνηκαν στη πολεοδόμηση. Και βλέπουμε σήμερα ότι στη πολεοδόμηση που έγινε, πολλές ιδιοκτησίες επειδή υπήρχε μεγάλη κατάτμηση που δεν φαινόταν, να είναι πυκνά οικόπεδα. Και γι' αυτό το λόγο έγιναν αυτές οι τροποποιήσεις. Ένας δεύτερος λόγος που έγιναν αυτές οι τροποποιήσεις ήτανε ότι η ιδιοκτησιακή κατάσταση δημιούργησε πρόβλημα, γιατί δεν είχε αναπτυχθεί η επιτροπή γειτονιάς, ώστε η Πολεοδόμηση να ήταν σημαντική έτσι όπως το ήθελε η γειτονιά, δηλ. να δημιουργήσει την πραγματικά υφιστάμενη κατάσταση στο Πολεοδομικό σχέδιο. Γι' αυτό παρουσιάζονται αυτά τα προβλήματα.



ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ Η δική μου αναφορά στα σχέδια επεκτάσεων ήταν ότι το πρόβλημα ήταν, η πρότασή μου αν έγινε κατανοητή. Δεν μπορώ να διανοηθώ ένα σχέδιο που έχει τελειώσει το 1988 και το 89, το οποίο έχει περάσει από επιτροπές επίβλεψη της μελέτης, να έχουν γνωμοδοτήσει οι Ο.Τ.Α., να έχουν γνωμοδοτήσει τα Συμβούλια της Χωροταξίας, να έχουν γνωμοδοτήσει όλοι οι φορείς, να είναι όλοι σύμφωνοι και να παρουσιάζεται μετά από ένα χρόνο ότι υπάρχει πρόβλημα. Και αυτό το πρόβλημα θα ήταν πió σωστό ή έχω την εντύπωση, να αντιμετωπιστεί όχι με μεμονωμένες τροποποιήσεις που έρχονται, αλλά αυτό το πακέτο διότι δεν μπορεί ένας μηχανικός να κρίνει αυτή την τροποποίηση την συγκεκριμένη ή το πακέτο τροποποιήσεων από τη στιγμή που δεν το μελετά ο ίδιος μελετητής που έκανε και τη μελέτη, και την πράξη εφαρμογής. Που θέλω να καταλήξω; Πρότασή μου είναι όλα αυτά τα προβλήματα που παρουσιάζονται ίσως επειδή δημιουργήθηκαν, επειδή υπήρχαν σε εξέλιξη πάρα πολλές μελέτες, και η επιτροπή επόβλεψης και ο ΟΤΑ δεν μπορούσαν να τις παρακολουθήσουν. Με συνέπεια να δημιουργηθούν όλα αυτά τα προβλήματα. Πρότασή μου είναι λοιπόν όλες αυτές οι τροποποιήσεις να μαζευτούν.

Πορίσματα Ημερίδας

## ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ

ΗΜΕΡΙΔΑΣ του ΤΕΕ - Τμήμα Νομού Μαγνησίας με θέμα:  
"ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ"

Που οργανώθηκε από την μόνιμη επιτροπή Χωροταξίας - Πολεοδομίας του ΤΕΕ Τμήμα Ν.Μαγνησίας στις 20 Μαρτίου 1992.

Κύριο χαρακτηριστικό ήταν η ευρεία συμμετοχή στην ημερίδα των εκπροσώπων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης των φορέων και των πολιτών που ευαισθητοποιούνται στην πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής.

Λόγω της ευρύτητας του θέματος της ημερίδας, οι εισηγήσεις, οι παρεμβάσεις και οι συζητήσεις επικεντρώθηκαν σε συγκεκριμένα θέματα χωρίς όμως από αυτό να θεωρηθεί ότι όλα τα άλλα πολεοδομικά προβλήματα του Νομού έχουν επιλυθεί.

Τα πορίσματα της ημερίδας συνοψίζονται ως εξής, όπως επισημαίνονται από την οργανωτική επιτροπή της ημερίδας.

1. Υπάρχει ανάγκη να σχεδιασθούν πολεοδομικά και ενιαία ως πολεοδομικό συγκρότημα όλοι οι οικισμοί που περιλαμβάνονται στο τρίγωνο μεταξύ των Ανω Λεχωνίων - Ιωλκού - Μελισσιάτικων - Χρυσής Ακτής Παναγίας. Η ανάπτυξη των οικισμών αυτών σε περιοχές περιαστικής πρώτης κατοικίας καθιστά απαραίτητο τον Ενιαίο Πολεοδομικό Σχεδιασμό ώστε να προληφθεί η άναρχη και χωρίς σχεδιασμό ανάπτυξη του Π.Σ. Βόλου με την προοπτική του 2000.
2. Οι οικισμοί των αναπτυσσόμενων κοινοτήτων του Νομού, οι οποίοι ακόμη δεν έχουν Πολεοδομικό Σχέδιο και αναπτύσσονται άναρχα και τυχαία, πρέπει επίσης να σχεδιασθούν Πολεοδομικά με ιεράρχηση των προτεραιοτήτων ως προς τις τάσεις ανάπτυξής τους.
3. Οι πολεοδομικές μελέτες της ΕΠΑ των οποίων καθυστερεί η περαίωση ή η έγκρισή τους, πρέπει να τελειώσουν (οικισμοί Δήμου Ιωλκού, Μηλίνα, Καλά Νερά, Άγιος Γεώργιος, Αγία Παρασκευή Δήμου Βόλου κλπ).
4. Έχουν καθυστερήσει σημαντικά οι πράξεις εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών της ΕΠΑ στους Δμούς, με αρνητικές συνέπειες

τόσο στον ίδιο το σχεδιασμό με αρνητικές συνέπειες τόσο στον ίδιο το σχεδιασμό όσο και στην καθυστέρηση της δυνατότητας έκδοσης των οικοδομικών αδειών στις περιοχές επεκτάσεων.

Μία από τις βασικές αιτίες των καθυστερήσεων είναι οι παλινδρομήσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ σε σχέδια με το Ν. 1337/83 και την εφαρμογή του, με έκδοση εγκυκλίων και δηλώσεων, οι οποίοι αντικειμενικά συμβάλλουν στην καθυστέρηση. Η μόνη πράξη εφαρμογής που περαιώθηκε είναι αυτή της Σκιάθου.

Με έμφαση προτάθηκε, η λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων, για την όσο γίνεται συντόμευση των διαδικασιών περαίωσης των πράξεων εφαρμογής.

Για τη συντόμευση των πράξεων εφαρμογής επισημάνθηκε η ανάγκη:

- Έγκαιρη έγκριση των τυχόν απαραίτητων τροποποιήσεων του σχεδίου. - Επαρκής χρηματοδότηση των μελετών - Επαρκής στελέχωση των υπηρεσιών επίβλεψης - Γενικότερη διοικητική στήριξη (π.χ. άρνηση υποθηκοφυλακίων κλπ) - Ενημέρωση των πολιτών για παροχή στοιχείων ιδιοκτησίας, έγκαιρα στους μελετητές - Ενταξη των μελετών εφαρμογής στα ΣΠΑ, όπως σε άλλους Νομούς.

5. Επισημάνθηκε η ανάγκη συντονισμού των ενεργειών, για την υλοποίηση, του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Π.Σ. Βόλου και ιδιαίτερα η ανάγκη ενεργοποίησης θεσμοθετημένης επιτροπής με συμμετοχή Νομαρχίας ΟΤΑ, ΤΕΕ.

6. Η αναθεώρηση του παλαιού Σχεδίου του Π.Σ> Βόλου καθυστερεί επίσης, όπως και η σύνταξη της κυκλοφοριακής μελέτης για την αποσυμφόρηση της πόλης. Προτάθηκε η επίσπευση της αναθεώρησης με τη δημιουργία τοπικών κέντρων στις περιφερειακές συνοικίες, με στόχο την αποσυμφόρηση λειτουργιών από το κέντρο στην περιφέρεια.

Επισημάνθηκε επίσης η άτολμη μείωση των συντελεστών δόμησης στο Βόλο κατά 10% και προτάθηκε περαιτέρω τολμηρή μείωσή τους σε παλαιά εγκεκριμένα σχέδια πόλης.

Για την ενίσχυση του σχεδιασμού προτάθηκε ίδρυση, σε επίπεδο Δήμων, γραφείου Πολεοδομικών μελετών.

7. Για την αισθητική της πόλης υπήρξε προβληματισμός και τονίσθηκε η ανάγκη λήψης μέτρων για την βελτίωση της εικόνας της. Προς την κατεύθυνση αυτή με συνεργασία Νομαρχίας, ΟΤΑ, ΤΕΕ αναλήφθηκαν ήδη πρωτοβουλίες.

8. Τονίσθηκε ιδιαίτερα η ανάγκη μεταφοράς των οχλουσών χρήσεων της Πόλης (συνεργαία αυτοκινήτων, γραφεία μεταφορών) από τις περιοχές κατοικαίς σε περιοχές των Ζ.Ο.Ε. του Π.Σ> Βόλου.

9. Με δεδομένη ιδιαίτερα την τουριστική διάσταση της οικονομίας του Νομού επισημάνθηκαν φαινόμενα καταπάτησης αιγιαλών, χειμάρων και δημοσίων εκτάσεων γενικότερα και τονίστηκε η ανάγκη ελέγχου της δόμησης πλησίον των Αιγιαλών και χειμάρων, αλλά και η ανάγκη ολοκλήρωσης της θεσμοθέτησης ζωνών αιγιαλού και οριοθέτησης χειμάρων στο Νομό.

Για την ενίσχυση του τουρισμού στο Πήλιο προτάθηκαν :

- Ποβλεψη και κατασκευή ελικοδρομιών - Παρακάμψεις Αγριάς, Λεχωνίων, Ζαγοράς - Σχεδιασμός των Χανίων ως χιονοδρομικού κέντρου - Ενίσχυση του αγροτουρισμού αλλά και δημιουργία μονάδων με μεγαλύτερα μεγέθη - Βελτίωση των γεωμετρικών στοιχείων του οδικού κυκλώματος Πηλίου. - Έκδοση νέου Π.Δ/τος για τους όρους δόμησης του Πηλίου 10. Τονίστηκε ιδιαίτερα η ανάγκη αξιοποίησης και συνεχούς ενημέρωσης των αστικών κτηματολογίων που δημιουργήθηκαν αρχικά από την ΕΠΑ, με την ίδρυση, σε Νομαρχία και Δήμους γραφείων από την ΕΠΑ, με την ίδρυση, σε Νομαρχία και Δήμους γραφείων από την ΕΠΑ, με την ίδρυση σε Νομαρχία ιδιαίτερα, ενόψη της Εθνικής ανάγκης για την ενεργοποίηση του ΟΚΧΕ για σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και καθορισμού χρήσεων γης.

Επίσης σε επίπεδο Νομού προτάθηκε η μετατροπή των κτηματολογικών στοιχείων της Τοπογραφικής Υπηρεσίας (χιλιάδων στρεμμάτων) σε τηρούμενο (ενημερωμένο) σύστημα πληροφοριών γης με κλιμακούμενη εισαγωγή και των λοιπών πληροφοριών, που ολοκληρώνουν το σύστημα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ  
ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Μ. ΒΛΙΩΡΑΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ  
ΜΟΝΙΜΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

Κ. ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ