

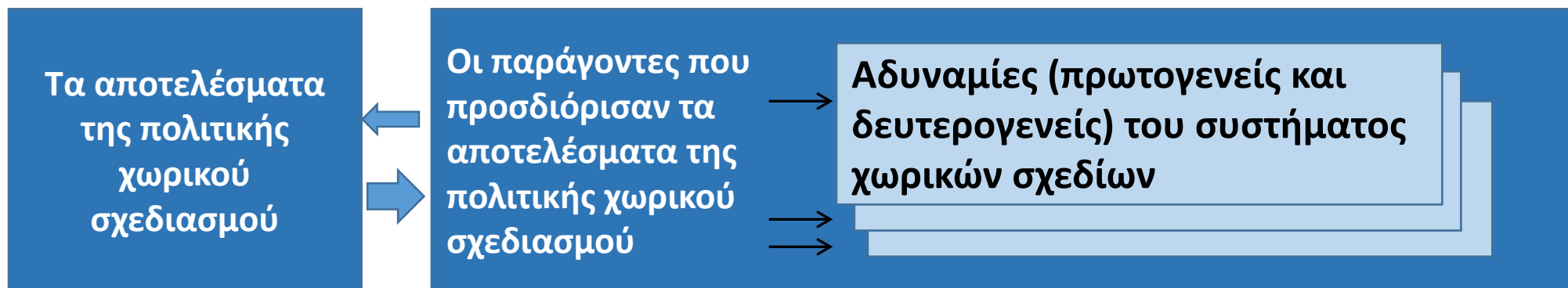
# Προβλήματα και προοπτικές της πολιτικής χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

**Δημήτρης Οικονόμου**

Καθηγητής Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

# Πολιτική χωρικού σχεδιασμού

Χωροταξική Πολιτική  
Πολεοδομική Πολιτική  
Περιβαλλοντική Πολιτική



# Τα αποτελέσματα της πολιτικής χωρικού σχεδιασμού

## στο χώρο

Εξαιρετικά εκτεταμένη αστική διάχυση

Διαχρονικά ισχυρό κύκλωμα αυθαίρετης δόμησης

Καταστροφή τοπίου, καταστροφή παραδοσιακού κτηριακού αποθέματος

Συγκρούσεις χρήσεων γης, στον αστικό και τον εξωαστικό χώρο

Ανεπαρκείς υποδομές στον αστικό χώρο

Ιδιοποίηση περιβαλλοντικού κεφαλαίου από πολλές δραστηριότητες ➡ **Αύξηση ανταγωνιστικότητας,**

Υποβάθμιση περιβάλλοντος

## στην ανάπτυξη

Διαχρονική προμοδότηση μικρών παραγωγικών μονάδων σε ορισμένους κλάδους

Ελλειμμα κατάλληλης γης για ορισμένες κατηγορίες δραστηριοτήτων (μικρές και μεγάλες μονάδες)

Παρεμπόδιση μεγάλων επενδύσεων κατά τα τελευταία 25-30 χρόνια

Ανισες συνθήκες ανταγωνισμού υπέρ κάποιων κατηγοριών/μορφών οικονομικών δραστηριοτήτων

➡ Στρέβλωση μοντέλου ανάπτυξης

## στην κοινωνία

Ευρεία κοινωνική διασπορά της γαιοπροσόδου

➡ Μείωση κοινωνικών ανισοτήτων

➡ Υποκατάσταση ελλείμματος στεγαστικής και άλλων προνοιακών πολιτικών

# Οι παράγοντες που προσδιόρισαν τα αποτελέσματα της πολιτικής χωρικού σχεδιασμού

## ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Εξαιρετικά μεγάλος κατακερματισμός της έγγειας ιδιοκτησίας  
Πελατειακό-λαϊκιστικό πολιτικό σύστημα  
Ελλειμμα (και δυσκολίες) αποκέντρωσης  
Διάχυτη αντι-σχεδιαστική και αντι-αναπτυξιακή νοοτροπία

Ελλειψη ολοκλήρωσης μεταξύ χωρικού σχεδιασμού και  
(α) τομεακού σχεδιασμού (αναπτυξιακού, συγκοινωνιακού) και  
(β) ειδικών πολιτικών (δασική, αρχαιολογική)

## ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης  
Αδυναμίες του συστήματος χωρικών σχεδίων (θεσμικά προβλεπόμενων σχεδίων και υποστηρικτικών δομών)  
Δυσλειτουργία του συστήματος αδειοδότησης (χωροθετήσεις, περιβαλλοντικοί όροι)  
Ανεπάρκεια των υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για το χωρικό σχεδιασμό (στελέχη, οργάνωση, εξοπλισμός)

# Οι παράγοντες που προσδιόρισαν τα αποτελέσματα της πολιτικής χωρικού σχεδιασμού

## ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Εξαιρετικά μεγάλος κατακερματισμός της έγγειας ιδιοκτησίας

Πελατειακό-λαϊκιστικό πολιτικό σύστημα

Ελλειμμα (και δυσκολίες) αποκέντρωσης

Διάχυτη αντι-σχεδιαστική και αντι-αναπτυξιακή νοοτροπία

Ελλειψη ολοκλήρωσης μεταξύ χωρικού σχεδιασμού και  
(α) τομεακού σχεδιασμού (αναπτυξιακού, συγκοινωνιακού) και  
(β) ειδικών πολιτικών (δασική, αρχαιολογική)

## ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης

**Αδυναμίες του συστήματος χωρικών σχεδίων (θεσμικά προβλεπόμενων σχεδίων και υποστηρικτικών δομών)**

Δυσλειτουργία του συστήματος αδειοδότησης (χωροθετήσεις, περιβαλλοντικοί όροι)

Ανεπάρκεια των υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για το χωρικό σχεδιασμό (στελέχη, οργάνωση, εξοπλισμός)

# Μεταρρύθμιση συστήματος σχεδιασμού (;)

Αρνητική επίδραση στις επενδύσεις\*



Μνημόνιο 2: υποχρέωση αναμόρφωσης «νομοθεσίας χωρικού σχεδιασμού» για διευκόλυνση επενδύσεων



**ν. 4269/29014**



Μνημόνιο 3: επανεξέταση...

\*Επενδύσεις : μεγάλες + μικρές

# **Αδυναμίες (πρωτογενείς και δευτερογενείς) του συστήματος χωρικών σχεδίων**

**Μεγάλος αριθμός επάλληλων ή παράλληλων σχεδίων**

**Προβλήματα σχέσης μεταξύ επάλληλων σχεδίων (δεσμευτικότητα ...)**

**Φλυαρία περιεχομένου σχεδίων**

**Πολυνομία, ασάφειες νομοθεσίας, επικαλύψεις ➡ έλλειμμα ασφάλειας δικαίου ΚΑΙ έλλειμμα ευλυγισίας**

**Προβλήματα αδειοδοτικών διαδικασιών**

**Απουσία ή μη αξιοποίηση σχεδιαστικών εργαλείων για κρίσιμα αντικείμενα (αστική αναγέννηση [...], κλιματική αλλαγή)**

**Προδιαγραφές γραφειοκρατικού χαρακτήρα, έλλειμμα κατευθύνσεων πολιτικής και ασφαλιστικών δικλείδων**

**Μεγάλη ανεπάρκεια υποδομών σχεδιασμού (κτηματολόγιο, γεωχωρικά δεδομένα, e-υπηρεσίες)**

**Πολύ μεγάλες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των σχεδίων, χαμηλά αντανακλαστικά συστήματος**

**Μεγάλο έλλειμμα εργαλείων επιχειρησιακής εφαρμογής σχεδιασμού**

**➡ Ελλιπής εφαρμογή των σχεδίων**

**Μηχανισμοί παράκαμψης (fast track)**

# Αδυναμίες (πρωτογενείς και δευτερογενείς) του συστήματος χωρικών σχεδίων

Μεγάλος αριθμός επάλληλων ή παράλληλων σχεδίων

Προβλήματα σχέσης μεταξύ επάλληλων σχεδίων (δεσμευτικότητα ...)

Φλυαρία περιεχομένου σχεδίων

Πολυνομία, ασάφειες νομοθεσίας, επικαλύψεις ➔ έλλειμμα ασφάλειας δικαίου ΚΑΙ έλλειμμα ευλυγισίας

Προβλήματα αδειοδοτικών διαδικασιών

Απουσία ή μη αξιοποίηση σχεδιαστικών εργαλείων για κρίσιμα αντικείμενα (αστική αναγέννηση [...], κλιματική αλλαγή)

Προδιαγραφές γραφειοκρατικού χαρακτήρα, έλλειμμα κατευθύνσεων πολιτικής και ασφαλιστικών δικλείδων

Μεγάλη ανεπάρκεια υποδομών σχεδιασμού (κτηματολόγιο, γεωχωρικά δεδομένα, e-υπηρεσίες)

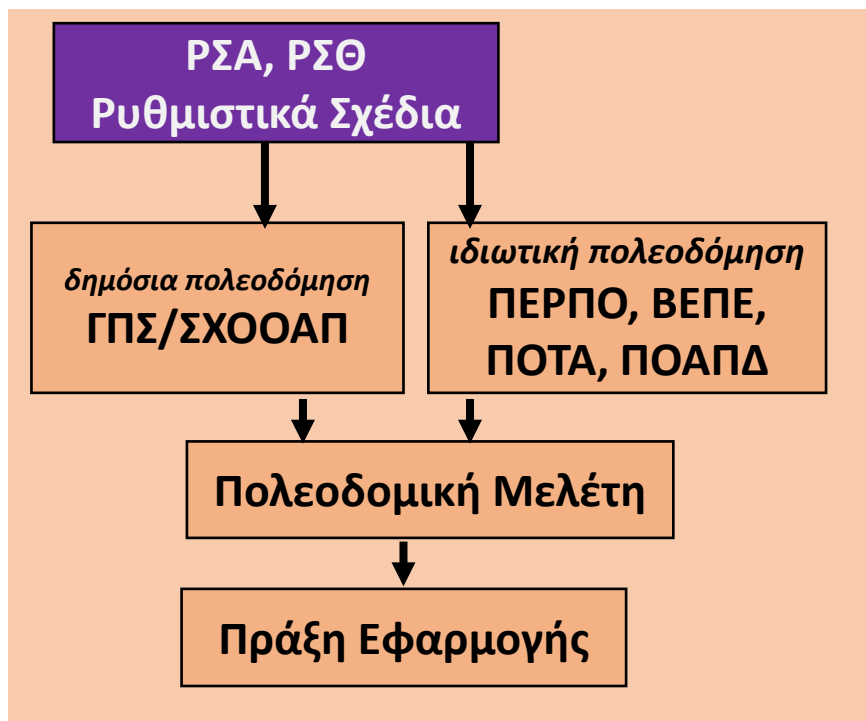
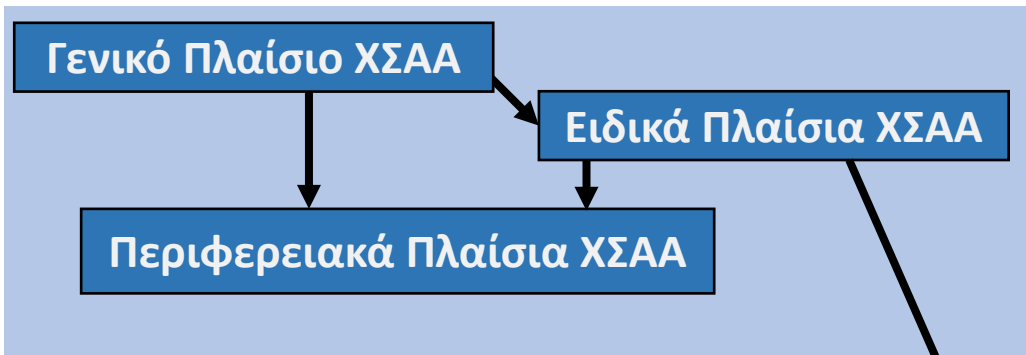
**Πολύ μεγάλες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των σχεδίων, χαμηλά αντανακλαστικά συστήματος**

Μεγάλο έλλειμμα εργαλείων επιχειρησιακής εφαρμογής σχεδιασμού

**➔ Ελλιπής εφαρμογή των σχεδίων**

Μηχανισμοί παράκαμψης (fast track)





ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ  
(fast track)



Ειδικά καθεστώτα  
(αρχαιολογικό, δασικό)

Οικοδομική άδεια

Εκτός σχεδίου δόμηση

Εθνική χωροταξική στρατηγική

Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

δημόσια πολεοδόμηση  
Τοπικό Χωρικό  
Σχέδιο

δημόσια ή ιδιωτική πολεοδόμηση  
Ειδικό Χωρικό Σχέδιο

αυτοτελές ΠΕΡΠΟ, ΒΕΠΕ,  
ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ ΕΣΧΑΔΕ/ ΕΣΧΑΣΕ  
*fast track (?)*

Ρυμοτομικό Σχέδιο

Οικοδομική  
άδεια

Περιβαλ-  
λοντική  
αδειο-  
δότηση

Ειδικά  
καθεστώτα  
(αρχαιο-  
λογικό,  
δασικό)

Εκτός σχεδίου δόμηση