

Από τη μέτρηση στη διαχείριση και από τη διαχείριση στην παρέμβαση

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 17 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

8:00-9:00
9:00-11:00
ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗ ΣΥΝΕΔΡΩΝ, ΕΠΤΑΦΕΣ, ΠΡΩΙΝΟΣ ΚΑΦΕΣ
ΤΕΛΕΤΗ ΕΝΑΡΞΗΣ
Κ. Σχιζοδήμου, Γ. Τσακούμης, Χ. Χατζηβασιλές
ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟΙ ΠΡΟΣΕΚΚΛΗΜΜΕΝΩΝ: Χ. Σπύρτζης, Πρόεδρος ΤΕΕ
Α. Σιόλας, Πρόεδρος ΣΑΤΜ ΕΜΠ
Η. Τζιαβός, Πρόεδρος ΤΑΤΜ ΑΠΘ
Εκπρόσωποι Φορέων

ΚΗΡΥΞΗ ΕΝΑΡΞΗΣ ΕΡΤΑΣΙΩΝ:
ΟΜΙΛΙΑ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΠΣΔΑΤΜ: Σ. Ξεκαλάκης

11:00-12:10

Α' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

11:00-11:20
11:20-11:40

«Αναθεώρηση προδιαγραφών Τοπογραφικών Διαγραμμάτων» - Ν. ΖΑΧΑΡΙΑΣ
«Αναθεώρηση κοστολογίου σύνταξης Τοπογραφικών Διαγραμμάτων»
Ν. ΖΑΧΑΡΙΑΣ, Χ. ΒΑΛΑΚΩΣΤΑΣ, Ι. ΠΡΕΣΒΕΛΟΣ

11:40-12:10
12:10-12:30

Ερωτήσεις - Συζήτηση
ΔΙΑΛΕΙΜΜΑ - ΚΑΦΕΣ

12:30-15:45

Β' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΧΩΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
12:30-12:45
12:45-13:00

Γ. Δημητρίου, Ι. Αλιπύδης, Θ. Κακαρόδωκας
«Υλοποιώντας την ΕΥΓΕΠ» - Ο.Κ.Χ.Ε.: Κ. ΝΕΔΑΣ, Ε. ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ

13:00-13:15

«Προτεινόμενες Προδιαγραφές Φωτογραμμετρικών Εργασιών στα Πλαίσια του Νέου Νόμου Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών» - Η. ΤΣΙΛΙΓΙΡΗΣ,
Γ. ΠΑΝΝΙΡΗΣ, Α. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ, Τ. ΚΟΚΚΑΣ, Γ. ΓΚΟΥΝΤΙΝΑΚΟΣ, Β. ΤΣΙΓΚΑΣ

13:15-13:30

«Από τη διόπτρα και τον πάπυρο, στη ρομποτική τεχνολογία και το διαδίκτυο»
Α. ΗΛΙΟΔΡΟΜΙΤΗΣ

13:30-13:45

«Ανάπτυξη λογισμικού τρισδιάστατης απεικόνισης και διαχείρισης γεωδαιτικών μετρήσεων σε πραγματικό χρόνο» - Σ. ΒΙΤΑΛΗΣ, Β. ΒΕΣΚΟΥΚΗΣ, Γ. ΠΑΝΤΑΖΗΣ

13:45-14:00

«Αξιολόγηση της ακρίβειας εντοπισμού της τεχνικής RTK με χρήση GNSS μόνιμων σταθμών αναφοράς» - Ι. ΛΑΪΝΑΣ, Μ. ΤΣΑΚΙΡΗ

14:00-14:15

«Συλλογή, διαχείριση και απόδοση δεδομένων σε πραγματικό χρόνο»
Γ. ΠΗΝΙΩΤΗΣ, Δ. ΣΤΑΘΑΣ, Κ. ΝΙΚΟΛΙΤΣΑΣ, Δ. ΤΣΙΝΗ, Δ. ΤΣΙΝΗΣ

14:15-14:30

«Εκτίμηση μικρομετακινήσεων στον Ελλαδικό χώρο μέσα των μόνιμων δικτύων GNSS και επίδρασή τους στα συστήματα HTRSO7 και ΕΓΣΑ '87»
Μ. ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΣ, Α. ΦΩΤΙΟΥ, Χ. ΠΙΚΡΙΔΑΣ

14:30-14:45

«Ανάλυση χωροσταθμικών υψομέτρων στο κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο της Ελλάδας» - Χ. ΚΩΤΣΑΚΗΣ, Μ. ΖΟΥΛΙΔΑ, Δ. ΤΕΡΖΟΠΟΥΛΟΣ, Κ. ΚΑΤΣΑΜΠΑΛΟΣ

14:45-15:00

«Προσδιορισμός συντεταγμένων στο ΕΓΣΑ '87 μέσω του HEPOS» - Μ. ΠΑΝΝΙΟΥ

15:00-15:15

«Παρακολούθηση διαχρονικών μεταβολών με τηλεοπτική - πιλοτική εφαρμογή στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής» - Α. ΤΟΥΡΝΑΣ

15:15-15:30

«Τρισδιάστατα Γεω-αναφερόμενα δεδομένα υψηλής ακρίβειας με σύστημα κινηματικής χαρτογράφησης (Mobile Mapping System-MMS)»
Δ. ΑΥΦΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ, Ν. ΖΥΓΡΑΣ, Χ. ΚΟΝΤΟΕΣ, Τ. ΠΡΑΣΣΑΣ

15:30-16:45

«Τοπογραφική Υπηρεσία ΥΠ.Α.Α.Τ.- Ιστορικό, δραστηριότητες, συμβολή στην ανάπτυξη της Ελληνικής Γεωργίας παράλληλα με την εξέλιξη των τεχνολογιών της τοπογραφίας» - Α. ΤΣΑΚΑΣ

16:45-19:30

Γ' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ - ΑΝΑΠΤΥΞΗ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
16:45-17:00

Π. Καραϊσκάς, Κ. Γεωργίου, Β. Ζυγορή
«Χωρική βελτιστοποίηση: Ένα εργαλείο παρέμβασης»
Ε. ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ, Δ. ΦΩΤΑΚΗΣ

17:00-17:15

«Η εκτός σχεδίου δόμηση και οι επιπτώσεις της στο εξωαστικό περιβάλλον»
Α. ΣΙΟΛΑΣ, Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ, Α. ΜΑΡΙΔΑΚΗ

17:15-17:30

«Διαλειτουργικές υποδομές για το νέο μοντέλο Δημόσιας Διοίκησης, η εμπειρία, οι προκλήσεις και οι ανάγκες για το μέλλον. Μελέτη περίπτωσης: Τα έργα της e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ» - Κ. ΧΑΜΗΛΟΘΩΡΗΣ

17:30-17:45

«Οι Αγρόνομοι Τοπογράφοι Μηχανικοί και το εργαστήριο Φυσικής Γεωγραφίας και Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» - Α. ΣΙΟΛΑΣ, Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

17:45-18:00

«Αξιολόγηση έργων και μέτρων προστασίας και διαχείρισης των υδατικών πόρων»
Γ. ΤΣΑΚΙΡΗΣ

18:00-18:15

«Αειφορική διαχείριση και αξιοποίηση λίμνης Αργυροπούλου»
Α. ΣΠΥΡΙΔΗΣ

18:15-18:30
18:30-18:45
18:45-19:00
19:00-19:30

«Πληροφορικό σύστημα υδατικών πόρων (υφιστάμενη κατάσταση - προοπτικές)»
Θ. ΤΣΙΑΛΑΣ
«Οικονομία και περιβάλλον ή περιβάλλον και οικονομία: Η τοπογραφική προσέγγιση της παγκόσμιας περιβαλλοντικής συμφωνίας» - Μ. ΛΑΜΠΡΟΥ
«Παρακολούθηση μετακίνησης εδάφους με δορυφορικά δεδομένα» - Γ. ΒΟΖΙΚΗΣ
Ερωτήσεις - Συζήτηση

ΣΑΒΒΑΤΟ 18 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

8:00-9:00
9:00-11:15

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗ ΣΥΝΕΔΡΩΝ, ΕΠΤΑΦΕΣ
Δ' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
9:00-9:15
9:15-9:30

Ι. Μανανάς, Γ. Κάππος, Π. Σταμάτης
«Η τεχνητή νοημοσύνη στην υπηρεσία των έργων υποδομής» - Α. ΦΡΑΓΚΟΣ

9:30-9:45

«Επιλογή θέσεων κατασκευής αναπλημμυρικών φραγμάτων στην Χαλκιδική με χρήση ψηφιοποιημένων χαρτογραφικών δεδομένων GIS» - Σ. ΧΑΤΖΗΑΒΒΑΣ

9:45-10:00

«Η σημασία της παρακολούθησης της παραμόρφωσης των τεχνικών έργων κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας- Ο ρόλος του ΑΤΜ» - Μ. ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ

10:00-10:15

«Η χρήση της τεχνολογίας των γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών στη συντήρηση, διαχείριση και λειτουργία αυτοκινητόδρομων»
Θ. ΔΟΓΑΝΗΣ, Β. ΧΑΛΚΙΑΣ, Γ. ΚΡΑΝΙΑ

10:15-10:30

«Συλλογή και διαχείριση δεδομένων για την αποδοτική και ασφαλή λειτουργία συγκοινωνιακών υποδομών» - Β. ΨΑΡΙΑΝΟΣ, Κ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ

10:30-10:45

«Διερεύνηση των δυνατοτήτων της τεχνικής επίγειας σάρωσης laser σε εργασίες επιμετρήσεων σφράγγων: Εφαρμογή στη σήραγγα Τεμπάν Τ1»
Ε. ΚΑΝΤΙΑΝΗΣ, Β. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ, Β. ΓΚΙΚΑΣ

10:45-11:00

«Οι επίγειοι σαρωτές laser στην παραγωγική διαδικασία του Τοπογράφου Μηχανικού» - Μ. ΞΙΝΟΓΑΛΟΣ

11:00-11:15

«Προσδιορισμός της παραμόρφωσης- αντοχής κατασκευών με τη μέθοδο της ελεγχόμενης φόρτισης σε πραγματικό χρόνο» - Ε. ΛΑΜΠΡΟΥ, Α. ΗΛΙΟΔΡΟΜΙΤΗΣ

11:15-11:45

«Απαλλοτριώσεις και νέοι αυτοκινητόδρομοι. Αναγκαίες αλλαγές στη θεώρηση των απαλλοτριώσεων και στις προδιαγραφές εκπόνησης των σχετικών μελετών κτηματογράφησης» - Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, Σ. ΜΠΑΣΙΟΥΚΑ, Χ. ΠΟΤΣΙΟΥ, Μ. ΧΑΝΟΣ

11:45-14:30

Ε' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
11:45-12:00
12:00-12:15
12:15-12:30
12:30-12:45
12:45-13:00

Ι. Πρόβελος, Γ. Αγγελέτος, Σ. Παγιατάκης
«Το Εθνικό Κτηματολόγιο σήμερα» - Α. ΑΡΒΑΝΙΤΗΣ
«Επιχειρησιακός σχεδιασμός Κτηματολογίου» - Δ. ΡΟΚΟΣ
«The chartered surveyor in Britain (cadastral)» - D. POWEL
«Secure property rights - a necessity for economic development» - Η. ONSRUD
«Θεσμικές γραμμές, προϋπόθεση και στόχος του Εθνικού Κτηματολογίου»
Ν. ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ

13:00-13:15
13:15-13:30

«Ψηφιακό κτηματολόγιο σε αποκεντρωμένες δομές» - Α. ΚΙΤΣΑΡΑΣ, Γ. ΜΑΡΟΥΚΗΣ
«Ο ρόλος του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού στο παρόν και το μέλλον του Εθνικού Κτηματολογίου» - ΠΣΔΑΤΜ

13:30-13:45
13:45-14:00
14:00-14:15

«Η αναπτυξιακή διάσταση του κτηματολογίου» - Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ
«Οι σύγχρονοι ανασασμοί στην Ευρώπη» - Χ. ΠΟΤΣΙΟΥ
«Εναλλακτικές μέθοδοι ένταξης διανομών του Υπουργείου Γεωργίας στο ΕΓΣΑ '87» - Δ. ΑΜΠΑΤΖΙΔΗΣ, Ν. ΚΑΛΑΜΑΚΗΣ, Κ. ΚΑΤΣΑΜΠΑΛΟΣ, Χ. ΚΩΤΣΑΚΗΣ

14:15-14:30
14:30-15:30

«Διάθεση ορθοεικών LSO στο διαδίκτυο με ανοικτό λογισμικό» - Α. ΤΟΥΡΝΑΣ
ΕΛΑΦΡΥ ΓΕΥΜΑ

15:30-17:30

ΣΤ' ΣΥΝΕΔΡΙΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΡΟΛΟΣ & ΕΞΕΛΙΞΗ

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ
15:30-16:00
16:00-16:15
16:15-16:30

Α. Κοσμίδου, Ι. Αρχοντάκης, Θ. Βλαχογιάννης
«The Surveyor: Positioning the World for the Future» - D. B. ZILKOSKI
«Η Επιστήμη της τοπογραφίας στην Αρχαία Ελλάδα» - Σ. ΣΟΦΙΑΣ

16:30-16:45

«Η Τοπογραφική επιστήμη σε μετάβαση προς αναζήτηση μιας συνεκτικής ταυτότητας» - Μ. ΚΑΒΟΥΡΑΣ

16:45-17:00
17:00-17:30

«Το νέο τοπίο για τον επαγγελματία Αγρόνομο Τοπογράφο Μηχανικό πλάνο στρατηγικής για τη μελλοντική διασφάλιση του κλάδου» - Χ. ΧΑΤΖΗΒΑΣΙΛΗΣ
«Γιατί Μηχανικός ο Τοπογράφος;» - Α. ΠΡΕΣΒΕΛΟΣ

Στρογγυλό Τραπέζι
Συμπεράσματα Συνεδρίου

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το αναλυτικό πρόγραμμα, θέματα μετακινήσεων, διαμονής, κ.α., οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στη γραμματεία του ΠΣΔΑΤΜ. (Υπεύθυνη Επικοινωνίας: κ. Ευγενία Στάθη) στα τηλέφωνα 210 3301045 - 210 3301089 ή να ανατρέχουν στο διαδικτυακό τόπο του ΠΣΔΑΤΜ στη διεύθυνση www.psdattm.gr • Το κόστος συμμετοχής στο συνέδριο ανέρχεται σε €30. • Ειδική τιμή για τους προπτυχιακούς φοιτητές των σχολών ΑΤΜ €15. • Στις ξένες εισηγήσεις θα υπάρχει διερμηνεία.

Ο ρόλος των Ο.Τ.Α. στον καθορισμό της πολιτικής γης – Ο δημόσιος χώρος και η αξιοποίηση ακινήτων

Σιόλας, Α. & Μπακογιάννης, Ε.

Σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία (Ν. 1337/1983, Ν.2508/1997) και το Δημοτικό και Κοινοτικό Κώδικα (Ν. 3463/2006) «Τα ελεύθερα δημόσια κτήματα (αστικά ή αγροτικά) και τα ελεύθερα ανταλλάξιμα κτήματα δεν εκποιούνται, παραχωρούνται ή εκμισθώνονται, αλλά διατηρούνται ως τράπεζα γης. Σε ειδικές περιπτώσεις μπορεί η ελεύθερη γη να παραχωρείται μόνο κατά χρήση – για τη στέγαση αναγκών, για την ανάπτυξη, για την εκτέλεση έργων – σε υπηρεσίες ή φορείς του δημοσίου, σε Οργανισμούς, σε Επιμελητήρια κ.λ.π. μετά από σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου φορέα έγκρισης πολεοδομικού σχεδιασμού για τον ΟΤΑ μετά από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ και του Ο.Ρ.Σ.

Η έλλειψη ελεύθερων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στις ελληνικές πόλεις σήμερα, είναι ένα πρόβλημα που παίρνει πλέον μεγάλες διαστάσεις. Τα εγκεκριμένα σχέδια πόλης προβλέπουν Κοινόχρηστους και Κοινωφελής χώρους που όμως δεν υλοποιούνται, είτε διότι η Τοπική Αυτοδιοίκηση δεν διαθέτει τους αναγκαίους οικονομικούς πόρους, είτε διότι δεν αφιερώνει τους πόρους που διαθέτει και το πολιτικό της ενδιαφέρον σε τέτοιου τύπου ‘επενδύσεις’ που έχουν μακροχρόνια αποτελέσματα και δεν καταγράφονται στο άμεσο ‘πολιτικό όφελος’.

Το θέμα της απόκτησης δημόσιας γης, που έχει απασχολήσει το λεγόμενο ‘θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού’ τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες, συνδέεται με την ισορροπία δύο βασικών συνταγματικών αρχών/επιταγών:

- την υποχρέωση του κράτους να ασκεί πολιτικές χωροταξικού-πολεοδομικού σχεδιασμού και προστασίας περιβάλλοντος
- την προστασία της ιδιοκτησίας αφετέρου.

Ο γενικός όρος που καλύπτει σε θεωρητικό και πρακτικό επίπεδο την πολιτική απόκτησης γης για δημόσιους σκοπούς είναι η ‘πολιτική γης’, όρος ο οποίος περιλαμβάνει αφενός την κλασσική μεθοδολογία σχεδιασμού μέσω της θεσμοθέτησης σχεδίων (γενικά πολεοδομικά ή ρυμοτομικά σχέδια ή άλλα σχέδια χρήσεων γης) και αφετέρου τα λεγόμενα ‘ενεργά εργαλεία’ που συμπληρώνουν τα σχέδια κάνοντας πιο αποτελεσματική τη διαχείριση της γης.

Στην Ελλάδα μέχρι σήμερα η έμφαση της κυρίαρχης πολεοδομικής πολιτικής είναι οι επεκτάσεις των εγκεκριμένων σχεδίων με την ένταξη περιοχών που έχουν δομηθεί ή έχουν οικοπεδοποιηθεί παράνομα. Ο προσανατολισμός αυτός δεν ήταν μόνο κυρίαρχη πολιτική επιλογή, εκ των άνω, που απαλλάσσει το κράτος από την υποχρέωση να καλύπτει εγκαίρως και με οργανωμένο τρόπο τις στεγαστικές ανάγκες,

ήταν και κοινωνικό αίτημα, εκ των κάτω, γιατί η ιδιοκτησία της γης λειτουργεί σαν εισόδημα και μάλιστα σημαντικό. Η πολιτική αυτή όμως έχει αρνητικές συνέπειες στο περιβάλλον, γιατί 'καταναλώνει' ένα πολύτιμο φυσικό πόρο εν ανεπάρκεια, που είναι η γη, είτε ως γεωργική γη είτε ως φυσικό τοπίο, χωρίς παράλληλα να εξασφαλίζει μια καλή οικιστική ποιότητα.

Σε αντιδιαστολή με αυτό το μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης, ήδη από την δεκαετία του 80, επισημαίνεται η ανάγκη να γίνει στροφή στην πολιτική παρεμβάσεων για την αναβάθμιση των εντός σχεδίου περιοχών, δηλαδή στην λεγόμενη πολιτική αναπλάσεων, πρόταση που, δυστυχώς, δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί ολοκληρωμένα.

Μια συνοπτική παρουσίαση θα διέκρινε τα κλασσικά και συνήθως χρησιμοποιούμενα εργαλεία από τα πιο σύνθετα και εξειδικευμένα που συνήθως συνοδεύουν τα προγράμματα εύρεσης δημόσιου χώρου, αλλά μπορούν να εφαρμοστούν και αυτόνομα.

Στην κατηγορία των **απλών εργαλείων** εντάσσονται:

- Η αγορά εκτάσεων για κοινωφελείς χρήσεις (Κ/Φ Χώροι όπως σχολεία, παιδικοί σταθμοί, νοσοκομεία, δημοτικά ιατρεία, αθλητικοί χώροι κλπ) είτε όταν έχουν χαρακτηριστεί από το σχέδιο είτε όχι. Στην πρώτη περίπτωση μπορεί να γίνει χρήση του κώδικα περί απαλλοτριώσεων, ενώ αν δεν υπάρχει χαρακτηρισμός μπορεί ο φορέας να αποκτήσει ένα ακίνητο, που καλύπτει τις προϋποθέσεις για να στεγάσει την κοινωφελή χρήση, με αγορά μετά από ελεύθερη διαπραγμάτευση όπως θα γινόταν σε μια ιδιωτική συναλλαγή.
- Η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών που χαρακτηρίζονται από το ρυμοτομικό σχέδιο σαν Κοινόχρηστοι Χώροι (ΚΧ, δηλαδή δρόμοι και πλατείες). Ο αρμόδιος φορέας για να εφαρμόσει την απαλλοτρίωση είναι ο Δήμος, και για να προβεί στην πράξη «*κήρυξη της απαλλοτρίωσης*» πρέπει πρώτα να εκπονήσει μια μελέτη που λέγεται «*πράξη αναλογισμού*» για να δει για πόσο ακριβώς τμήμα της ιδιοκτησίας οφείλει να πληρώσει ο Δήμος και πόσο οι περίοικοι βάσει ενός συμπληρωματικού θεσμού που λέγεται *αυταποζημίωση* (βλ παρακάτω). Σήμερα μεγάλο μέρος των θεσμοθετημένων στα παλιά σχέδια πλατειών, που δεν έχουν απαλλοτριωθεί, κινδυνεύει να χαθεί, γιατί η δέσμευση της ιδιοκτησίας είναι πλέον υπερβολική και θα πρέπει, βάσει του Συντάγματος και της Νομολογίας του ΣτΕ, οι Δήμοι να ενεργοποιηθούν άμεσα για την συντέλεση των απαλλοτριώσεων, ή την ενεργοποίηση άλλων από τους ισχύοντες θεσμούς.
- Η *αυταποζημίωση* σημαίνει ότι οι ιδιοκτησίες που αποκτούν πρόσωπο σε δημόσιο χώρο (δρόμο ή πλατεία) ωφελούνται, άρα πρέπει να συμβάλλουν εν μέρει για την υλοποίησή του. Έτσι αναλαμβάνουν το κόστος 15μετρης λωρίδας για την διάνοιξη δρόμου και 20μετρης για την δημιουργία πλατείας. Η πρόβλεψη αυτή ανάγεται ήδη στην πρώτη πολεοδομική νομοθεσία (1923) και αναγνωρίζει ότι η υπεραξία γης που προκύπτει από το σχέδιο, είναι

δημόσιο αγαθό και δεν 'χαρίζεται' στην ιδιοκτησία, υπάρχει δηλαδή μια ανταποδοτικότητα. Ανάλογη είναι η εφαρμογή σε ζώνη παραλίας, συνέχεια του αιγιαλού.

- Οι όροι δόμησης που αποσκοπούν στην διεύρυνση του δημόσιου χώρου, χωρίς να επιβαρύνουν τον Δήμο με έξοδα απαλλοτρίωσης, είναι η στοά και η πρασιά. Τα εργαλεία αυτά που χρησιμοποιήθηκαν πολύ στις δεκαετίες 60 και 70, όταν έγινε η μεγάλη ανοικοδόμηση με την αύξηση του ύψους, έδωσαν μια ανάσα στους εμπορικούς δρόμους της Αθήνας και άλλων ελληνικών πόλεων.
- Ο έλεγχος της πυκνότητας με την μείωση των ΣΔ (ή του ύψους). Με τον τρόπο αυτό δεν αυξάνονται μεν οι ΚΧ αλλά περιορίζονται οι ανάγκες μιας περιοχής σε ΚΧ αφού θα φιλοξενεί λιγότερους κατοίκους. Αν αναλογιστεί κανείς αυτό το θέμα, δηλαδή την χωρητικότητα μιας περιοχής ώστε να παρέχει ανεκτή πολεοδομική ποιότητα και ανάλογο επίπεδο ζωής, θα καταλάβει πόσο αρνητική είναι η συνήθης αύξηση της δόμησης μέσω της αυθαίρετης μετατροπής των ημιπαιθρίων χώρων σε δωμάτια. Πλην της μείωσης των ΣΔ μπορεί να γίνει έλεγχος του ύψους, με την μορφή θέσπισης Ειδικού Πολεοδομικού Κανονισμού, όπως προβλέπεται από τον ΓΟΚ, ώστε να γίνει περιορισμός των αυθαιρεσιών και υπερβάσεων, ακόμα και χωρίς μείωση των ΣΔ. Έτσι επιτυγχάνεται επίσης προστασία του ιδιωτικού πράσινου αλλά και αισθητική αναβάθμιση μιας γειτονιάς ιδίως στις περιπτώσεις μεγάλων κλίσεων, όπου το έδαφος διευκολύνει τις υπερβολές και τις αυθαιρεσίες.
- Η επίσπευση της εφαρμογής του σχεδίου. Επειδή συνήθως η διάνοιξη ενός ΚΧ γίνεται όταν ο ιδιοκτήτης θέλει να εκδώσει οικοδομική άδεια και πρέπει να εξασφαλίσει πρόσωπο σε ΚΧ, παρατηρείται το φαινόμενο όταν δεν υπάρχει ενδιαφέρον οικοδόμησης να παραμένουν οι παλιές περιφράξεις που περιορίζουν το πλάτος του πεζοδρομίου. Στην περίπτωση αυτή πρέπει ο Δήμος να συντάξει την πράξη αναλογισμού και να επισπεύσει την εφαρμογή του σχεδίου.
- Η Ενοποίηση Ακαλύπτων Χώρων και η παραχώρηση σε κοινή χρήση δικτύου πεζοδρόμων στο εσωτερικό ενός Οικοδομικού Τετραγώνου. Προβλέπεται από τον ΓΟΚ και έχει εφαρμοστεί πειραματικά σε ορισμένες περιπτώσεις. Μπορεί να εφαρμοστεί είτε συναινετικά με τις διαδικασίες του Ενεργού ΟΤ, είτε υποχρεωτικά με την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως, ως όρος δόμησης, άρα δεν συνεπάγεται κόστος για τον Δήμο.
- Η προστασία των ιδιωτικών ακαλύπτων των δημοσίων κτιρίων. Πολλά από τα δημόσια κτίρια έχουν χαμηλή δόμηση και μεγάλους ελεύθερους χώρους, γεγονός που τα καθιστά 'τοπόσημο' και ιστορικό στοιχείο στην πόλη, ακόμα και αν δεν πρόκειται για κτίριο κηρυγμένο σαν μνημείο αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η προστασία αυτών των κτιρίων και των κήπων τους μπορεί να γίνει με την εφαρμογή περιγράμματος γύρω απ' αυτά (οικοδομική γραμμή) με παράλληλη μείωση της συνολικής δυνατότητας δόμησης (αν ο ΣΔ της περιοχής είναι τόσο υψηλός που κινδυνεύει να οδηγήσει σε αλλοίωση του

ελεύθερου χώρου) και ενδεχόμενη πρόβλεψη περιορισμένης επέκτασης με καθορισμό συγκεκριμένης οικοδομικής γραμμής.

Τα **νεότερα εργαλεία** που δεν εφαρμόζονται μεν συχνά αλλά έχουν πολλές δυνατότητες είναι:

- Σχέδιο ολοκληρωμένης διαχείρισης του δημόσιου χώρου. Πρόκειται για μια πρόβλεψη των προδιαγραφών των Πολεοδομικών Μελετών που είναι αναγκαία ώστε το κάθε μέτρο που λαμβάνεται να παίρνει υπόψη τις επιπτώσεις που έχει σε άλλη περιοχή ή σε άλλο τομέα.
- Η εφ' άπαξ ειδική εισφορά για την εξασφάλιση μεγάλων ΚΧ. (πχ πλατείες ή άλλες ζώνες πρασίνου όπως παραρρημάτιες, κλπ) Με το εργαλείο αυτό κατανέμονται ορθότερα τα έξοδα της απαλλοτρίωσης και αντί να επιβαρύνουν μόνο τους παρόδιους και τον Δήμο, επιμερίζονται στις ιδιοκτησίες μιας μεγάλης ακτίνας που ωφελείται από την νέα πλατεία ή άλλο μεγάλο ΚΧ. Ο Δήμος αναλαμβάνει τουλάχιστον το 5% του κόστους. Το εργαλείο αυτό μπορεί να φανεί πολύ χρήσιμο για την 'διάσωση' των απειλούμενων ΚΧ που έχουν χαρακτηριστεί από παλιά, δεν έχουν απαλλοτριωθεί και οι ιδιοκτήτες τους έχουν προσφύγει στα δικαστήρια λόγω μη συντέλεσης της απαλλοτρίωσης σε εύλογο χρόνο.
- Η εφαρμογή εισφορών γης σε περιοχές αναμόρφωσης του σχεδίου. Είναι γνωστό ότι από το Σύνταγμα του 1975 (Αρ24παρ3-4) η ιδιοκτησία υποχρεούται να συνεισφέρει σε περίπτωση πολεοδόμησης -δηλαδή ένταξης στο σχέδιο- για την εξασφάλιση των αναγκαίων ΚΧ και ΚΦ Χώρων. Η υποχρέωση αυτή μπορεί να επεκτείνεται και σε εντός σχεδίου περιοχές, όταν αυτές εντάσσονται σε πρόγραμμα αναμόρφωσης /ανάπλασης. Η σχετική διάταξη μπορεί να εφαρμοστεί σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης (πχ από βιομηχανία σε χρήση εμπορίου ή αναψυχής) στο βαθμό που αυτή η αλλαγή προκαλεί μεγάλη αύξηση της υπεραξίας γης προς όφελος της ιδιοκτησίας Το Δικαίωμα Προτίμησης (ΔΠ). Πρόκειται για το δικαίωμα του Δήμου να παρεμβαίνει στις αγοραπωλησίες μεταξύ ιδιωτών και να αγοράζει, κατά προτεραιότητα κάποιο ακίνητο που πωλείται, αφού έχει προσδιορίσει σε ποια περιοχή και για ποιό τύπο ακινήτων ενδιαφέρεται (πχ μεγάλα οικόπεδα, μονοκατοικίες, ισόγεια κλπ). Σε πολλές χώρες της Ευρώπης το ΔΠ έχει πλέον αντικαταστήσει την απαλλοτρίωση η οποία είναι απεχθές μέτρο γιατί υποχρεώνει τον ιδιώτη να στερηθεί την ιδιοκτησία του, σε αντίθεση με την περίπτωση εφαρμογής ΔΠ όπου ήδη ο ιδιοκτήτης έχει αποφασίσει την πώληση.
- Ο Κοινωνικός ΣΔ. Πρόκειται για την δυνατότητα παροχής αυξημένου ΣΔ με την προϋπόθεση ότι τμήμα της προκύπτουσας επιφάνειας παραχωρείται στον Δήμο ή σε κοινωφελή φορέα για ΚΧ ή ΚΦΧ. Η αύξηση είναι ελεγχόμενη και η παραχώρηση μπορεί να γίνει με διάφορους τρόπους ακόμα και με μορφή αντιπαροχής, όπως ορίζεται σε ειδικό ΠΔ. Ανάλογο εργαλείο που προβλέφτηκε για να αντιμετωπίσει προβλήματα της Νομολογίας σε σχέση με

τον κοινωνικό ΣΔ, είναι ο αυξημένος ΣΔ. Τούτος υλοποιείται με αγορά –υπό όρους- περιορισμένου επί πλέον δικαιώματος δόμησης. Πρόκειται για μη ενεργοποιημένο εργαλείο για το οποίο δεν έχει ακόμα εκδοθεί το εκτελεστικό ΠΔ που θα ρυθμίζει τις λεπτομέρειες εφαρμογής. Κάτι ανάλογο έχει ευρεία εφαρμογή στη Γαλλία.

- Το Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο (ΟΤ). Πρόκειται για ένα εργαλείο που επιτρέπει την ανάπλαση ή αναμόρφωση ενός ΟΤ με ενιαία μελέτη και κίνητρα για την νέα δόμηση από τους πόρους του ΕΤΕΡΠΣ. Απαιτεί την συναίνεση της Γενικής Συνέλευσης των ιδιοκτητών του ΟΤ.
- Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ) η χρήση της οποίας έχει ανασταλεί, λόγω της κακής εφαρμογής της σε μεμονωμένες περιπτώσεις και χωρίς πολεοδομικά κριτήρια. Το μεγάλο ζητούμενο, έτσι όπως το έχει θέσει και το ΣτΕ, είναι ο καθορισμός ζωνών υποδοχής ΣΔ (ΕΖΥΣ), εκεί όπου η φέρουσα ικανότητα της περιοχής το επιτρέπει (πχ σε πολεοδομικά κέντρα γύρω από σταθμούς του Μετρό ή άλλων δημόσιων συγκοινωνιών).
- ‘Αξιοποίηση’ Δημοσίων Ακινήτων. Είναι γνωστό πως η Πολιτεία κατά καιρούς (Υπ. Οικονομικών – ΚΕΔ κ.λ.π.) προβαίνει σε ενέργειες για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και παράλληλα παραχωρεί ακίνητα σε φορείς και στους ΟΤΑ για κάλυψη αναγκών κοινωνικής υποδομής, αθλητισμού και αναψυχής. Το θέμα είναι μεγάλο, απαιτεί εξειδικεύσεις και εκσυγχρονισμό – κωδικοποίηση της εν γένει νομοθεσίας. Η συμμετοχή του δημοσίου στην κτηματαγορά της χώρας και η πολιτική γης θα μπορούσε να αποτελεί το συγκριτικό πλεονέκτημα πλην όμως ασκείται κατά περίπτωση και κατά το δοκούν (πωλήσεις ακινήτων από ΚΕΔ, αξιοποίηση με αντιπαροχή κ.λ.π.). Απαιτείται αναδιοργάνωση – μελέτες διαχείρισης και εκσυγχρονισμός του πλαισίου. Διαφορετικά θα παραμένουμε ως δημόσιοι φορείς θεατές στις εξελίξεις. Άρα όταν θέλουμε να μιλάμε για «τράπεζα γης» πρέπει να είμαστε συγκεκριμένοι.

Πτυχές για τη διαμόρφωση και έγκριση μιας απόφασης κριτηρίων και προϋποθέσεων επί τη βάση της οποίας θα εξετάζονται τα αιτήματα των ΟΤΑ, για αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων θα μπορούσαν να είναι :

α. η αποτύπωση και καταγραφή των υποχρεώσεων που υφίστανται στους ΟΤΑ, ως αποτέλεσμα του πολεοδομικού σχεδιασμού (πολεοδομικές μελέτες – πράξεις εφαρμογής κ.λ.π. Η υλοποίηση του σχεδιασμού αυτού πρέπει να έχει προτεραιότητα κι επομένως η αξιοποίηση ακινήτων (με ανταλλαγή ή ό,τι άλλο) να αποτελεί την πρώτη κίνηση για τέτοιους σκοπούς .

β. η παρουσίαση καταλόγου όλων των ακινήτων και κληροδοτημάτων που αποτελούν την ακίνητη περιουσία των ΟΤΑ

Επί μέρους στοιχεία/ δεδομένα αυτού του καταλόγου θα μπορούσαν να είναι :

- η περιγραφή του ακινήτου (οικόπεδο, αγροτεμάχιο, δάσος κ.λ.π.)
- το πολεοδομικό καθεστώς (εντός – εκτός σχεδίου, όροι δόμησης)

- περιορισμοί (αρχαιολογία – πολιτική Αεροπορία – αποφάσεις αναστολής οικοδομικών αδειών)
- περιγραφή της θέσης, της έκτασης, της χρήσης και η τρέχουσα αγοραία αξία του
- η σημερινή κατάσταση – αξιοποίησή του (ενοικιασμένο – ελεύθερο – κατεχόμενο κ.λ.π.)

γ. Η τεκμηρίωση του σκοπού της αξιοποίησης του ακινήτου σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (σύμπραξη, παραχώρηση, αντιπαροχή – άλλα ανταλλάγματα κ.λ.π.)

δ. Η καταγραφή των μισθωμένων ακινήτων και η καταγραφή των εσόδων κατ' έτος που εισπράττει ο Δήμος.

Συμπέρασμα : Πρέπει να γίνει επιστροφή στον ενιαίο σχεδιασμό και στη συνολική οργάνωση του χώρου, ενώ η Τοπική Αυτοδιοίκηση να έχει ενεργό ρόλο και όχι απλά να παρακολουθεί τις εξελίξεις αποτασόμενη τις περισσότερες φορές στις πιέσεις των τοπικών ιδιοκτησιακών συμφερόντων