
Θέμα: ΕΠΑ: 10 χρόνια μετά. Πραγματικότητα και προοπτικές. Πράξη εφαρμογής.

Εισηγήτρια: **Μ. Κουτσουνάκη**, ΑΤΜ, ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ/νση Τοπογραφικών Εφαρμογών.

Πράξεις εφαρμογής 1986-1992

Γενικά

Η εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων απετέλεσε ανέκαθεν μία επίπονη και δαιδαλώδη διαδικασία λόγω των πολλαπλών και ποικίλων προβλημάτων (χρόνος υλοποίησης, αποσπασματική εφαρμογή του σχεδίου, αδυναμία αποζημίωσης ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών, Ν. 5269/31 κ.λπ.) που συνεχίζουν να υπάρχουν και σήμερα στις περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο με τις διατάξεις του Ν. Δ/τος 17.7.23 και πρέπει να επιλυθούν, σε συνδυασμό με την έλλειψη κτηματολογίου.

Με το Ν. 947/79 και στη συνέχεια με το Ν. 1337/83 επιχειρήθηκε μία τομή στη διαδικασία της εφαρμογής των σχεδίων κατά τρόπο που να επιτρέπει τη μαζική διαχείριση και αντιμετώπιση των ιδιοκτησιών και την ενιαία εφαρμογή σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα.

Αυτό έγινε μετά τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος του 1975 που έδινε τις κατευθύνσεις μιας νέας πολεοδομικής πολιτικής που τα βάρος της κατανέμονται κατά διαφορετικό πλέον τρόπο.

Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη διαδικασία, τον τρόπο σύνταξης και όλα τα θέματα που αφορούν στην πράξη εφαρμογής περιέχεται στα άρθρα 8, 9 και 12 του Ν. 1337/83 όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε.

Θα πρέπει επίσης να μνημονευθεί ότι εκτός από το βασικό νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμίζει τις περιοχές

κύριας κατοικίας υφίσταται και λειτουργεί παράλληλα και το νομοθετικό πλαίσιο για την πολεοδόμηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους. (ΠΔ 20/30.8.85 ΦΕΚ 414) όπως επίσης και το ΠΔ 16/30.8.85 (ΦΕΚ 416) που προβλέπει την πολεοδόμηση παραθεριστικής κατοικίας.

Οι πολεοδομικές μελέτες ένταξης νέων περιοχών ή επέκτασης παλαιών υλοποιούνται και ολοκληρώνονται με τις πράξεις εφαρμογής, που σε αντίθεση με τον παλιό αποσπασματικό τρόπο εφαρμογής του σχεδίου συντάσσονται ενιαία για κάθε περιοχή ένταξης και περιλαμβάνουν:

1. Την εφαρμογή του σχεδίου στο έδαφος.
2. Την υψομετρική μελέτη της περιοχής.
3. Μελέτη που περιλαμβάνει τον υπολογισμό των υποχρεώσεων των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα, τη δέσμευση και καλύτερη αξιοποίηση της γης των εισφορών και συγχρόνως την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών, ώστε να καταστούν οικοδομήσιμες.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας με την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής υλοποιείται ο σχεδιασμός και ειδικότερα στα εξής σημεία:

- α. Οριοθετείται με σαφή όρια (συντεταγμένες κρατικού δικτύου) το όριο της οικιστικής ενότητας.
- β. Περιέρχονται σε κοινή χρήση οι προβλεπόμενοι από την Π.Μ. κοινόχρηστοι χώροι και εν πολλοίς και οι ως κοινωφελείς χαρακτηρισμένοι.

γ. Αρχίζει από τους Ο.Τ.Α. η είσπραξη των ποσών της εισφοράς σε χρήμα που θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για την κατασκευή των έργων υποδομής.

δ. Καθίσταται δυνατή και επιτρεπτή η έκδοση οικοδομικών αδειών με συνέπεια τον περιορισμό της παράνομης δόμησης, αλλά και την άμεση ωφέλεια για το Δημόσιο.

ε. Επιτυγχάνεται βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και των συνθηκών ζωής.

στ. Δημιουργείται η υποδομή ενός συστήματος κατάλληλου για την ένταξη των περιοχών όπου κυρώνονται πράξεις εφαρμογής στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Επιτελεσθέν έργο

Από το 1986 που ξεκίνησε η εκπόνηση των μελετών των πράξεων εφαρμογής έχει ανατεθεί το έργο εφαρμογής πολεοδομικών μελετών σε έκταση 323.033 στρ. που αντιστοιχούν σε 484 μελέτες. Στην έκταση αυτή περιλαμβάνονται περιοχές Α' κατοικίας (269.690 στρ., 404 μελέτες), Β' κατοικίας (20.688 στρ., 17 μελέτες), οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (32.655 στρ., 63 μελέτες).

Μέχρι σήμερα έχουν κυρωθεί πράξεις εφαρμογής σε σύνολο 45.752 στρ. (99 μελέτες), δηλαδή ποσοστό 14%, ευρίσκονται σε διαδικασία ανάρτησης 59498 στρ. (98 μελέτες), δηλαδή ποσοστό 18%, και στη φάση του Γ' κεφαλαίου 32.652 στρ. (45 μελέτες), δηλαδή ποσοστό 10%.

Για την εκπόνηση των μελετών των πράξεων εφαρμογής έχει διατεθεί μέχρι σήμερα από το ΥΠΕΧΩΔΕ, είτε ως συμμετοχή στη δαπάνη είτε ως πλήρης χρηματοδότηση, το ποσό των 1,9 δις δρχ., το οποίο κατενεμήθη ανά έτος σε όλη τη χώρα:

1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
74,3	210,3	430,3	272,8	97,5	264,9	523,03

Από τα στοιχεία χρηματοδότησης των πράξεων εφαρμογής, παρατηρούμε ότι υπήρξε μία συνεχής αύξηση από το 1986 έως το 1988, ενώ στα έτη 1989 και 1990 παρατηρείται μείωση στη ροή της χρηματοδότησης η οποία οφείλεται μάλλον στις αλληπάλληλες εκλογικές αναμετρήσεις και τον περιορισμό του ενδιαφέροντος της πολιτείας.

Από το 1991 παρατηρείται και πάλι αύξηση της χρηματοδότησης, ενώ το ποσό που διατέθηκε το 1992 ξεπερνάει όλες τις μέχρι τότε χρηματοδοτήσεις, παρά την περίοδο λιτότητας που εφαρμόστηκε από την κυβέρνηση.

Φορείς προώθησης των πράξεων εφαρμογής, με επιτελικό και ουσιαστικό έργο στην ανάθεση και επίβλεψη τους είναι οι κεντρικές υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ (μέσω οδηγίων, ρυθμίσεων κ.λπ.).

Ουσιαστικό ρόλο στην προώθηση και υλοποίηση του σχετικού προγράμματος παίζουν οι περιφερειακές πολεοδομικές υπηρεσίες του υπουργείου, ενώ οι δήμοι και οι κοινότητες είναι ο μοχλός κίνησης των πράξεων εφαρμογής.

Σημαντική σε όλη αυτή την προσπάθεια είναι και η

συμβολή των επιστημονικών φορέων της χώρας, του ΤΕΕ και των συλλόγων των μηχανικών.

Παρατηρήσεις

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία αυτά η εξέλιξη του προγράμματος των πράξεων εφαρμογής δεν είναι απόλυτα ικανοποιητική.

Θα μπορούσαν οι ρυθμοί να ήταν ταχύτεροι με αποτελεσματικότερες διαδικασίες. Οι αιτίες που προκάλεσαν αυτή την καθυστέρηση ήταν τα διάφορα προβλήματα. Θεσμικά, τεχνικά, διοικητικά και οργανωτικά τα οποία στο βαθμό που το καθένα από αυτά επηρέαζε την εξέλιξη του προγράμματος, του δημιουργούσε και αντίστοιχη χρονική καθυστέρηση.

Για την κατανόηση των προβλημάτων, αλλά και των αιτιών που τα προκάλεσαν, παραθέτουμε μερικά από αυτά που παρουσιάστηκαν από το ξεκίνημα των μελετών των πράξεων εφαρμογής σε συνδυασμό με τις αντίστοιχες λύσεις που επιχειρήθηκαν.

1. Έλλειψη εμπειρίας

Το πρόγραμμα των μαζικών εντάξεων περιοχών και επεκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων, όπως προβλέπεται από το Ν. 1337/83 ήταν πρωτόγνωρο και για τις υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ αλλά και για όλον τον τεχνικό κόσμο.

Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να αναλωθεί η πρώτη περίοδος εφαρμογής του στη μελέτη, επεξεργασία και εντοπισμό των προβλημάτων του τρόπου εφαρμογής του. Χαρακτηριστικό δείγμα αυτής της διαδικασίας είναι το γεγονός ότι η μελέτη πιλότος της πράξης εφαρμογής της περιοχής Χαϊδαρίου, που συντάχθηκε από την κεντρική υπηρεσία, ολοκληρώθηκε και κυρώθηκε μόλις το έτος 1988.

Παρενθετικά αναφέρεται ότι για την αντιμετώπιση των παραπάνω θεμάτων από το 1985 δημιουργήθηκε στην κεντρική υπηρεσία οργανική μονάδα (Τμήμα πράξεων εφαρμογής) η οποία εκπόνησε την παραπάνω μελέτη και ασχολήθηκε από τότε με την καταγραφή των προβλημάτων, τη μελέτη τους και την αντιμετώπισή τους. Παράλληλα, το τμήμα αυτό αποτελούσε τον κρίκο για το συντονισμό και την ενιαία προώθηση του θεσμού σε όλη την Ελλάδα.

2. Όγκος εντάξεων

Η μαζική ένταξη περιοχών που προήλθε από τη θετική, πράγματι, αντιμετώπιση του προγράμματος, τόσο από τους φορείς όσο και από τους πολίτες είχε σαν αποτέλεσμα ιδίως στην πρώτη περίοδο εφαρμογής του να ενταχθούν εκατοντάδες περιοχές στο σχέδιο.

Αυτό συνακόλουθα δημιούργησε την ανάγκη για την εφαρμογή των μελετών στο έδαφος. Οι περιφερειακές υπηρεσίες ήταν ανέτοιμες να δεχτούν τον όγκο της πρόσθετης απασχόλησης και εξακολουθούν να είναι.

Αυτό το πρόβλημα δημιούργησε καθυστέρηση στην πορεία των πράξεων.

Το αντικείμενο είναι μεν σήμερα αποκεντρωμένο σε νομαρχιακό επίπεδο (πολεοδομικές υπηρεσίες) αλλά η στελέχωση των υπηρεσιών αυτών είναι ελλιπής και

ανεπαρκής, με αποτέλεσμα ο αριθμός των πράξεων εφαρμογής που προωθούνται να είναι περιορισμένος και με πολλά προβλήματα.

3. Νομοθετικό πλαίσιο

Ο νόμος 1337/83 σαν γενικός νόμος πλαίσιο δεν μπορούσε να προβλέψει όλα τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν από την αρχή της εφαρμογής του, γι' αυτό εμφανίστηκε πολύ νωρίς η ανάγκη συμπλήρωσης των διατάξεων που αφορούν στις πράξεις εφαρμογής και στις εισφορές.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι πρώτες τροποποιήσεις του νόμου: π.χ. με το Ν. 1512/85, Ν. 1577/85 κ.λπ. έγιναν πριν από τη σύνταξη της πρώτης πράξης εφαρμογής και ακολούθησαν οι Ν. 1647/86, Ν. 1772/88, Ν. 1849/89, Ν. 1892/90, Ν. 2052/92, καθώς και πλήθος Π. Δ/των, Υπουργικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων, οδηγιών κ.λπ.

Οι αναγκαίες νομοθετικές τροποποιήσεις και συμπληρώσεις έπρεπε να ακολουθήσουν την τυπική διαδικασία της ψήφισης νόμου από τη Βουλή, γεγονός που συνέβαλε στην επιβράδυνση της πορείας των πράξεων εφαρμογής.

4. Τεχνικά προβλήματα

Οι πολεοδομικές μελέτες συντάχθηκαν στο μεγαλύτερο μέρος σε υπόβαθρο που, είτε η κλίμακά τους είτε η μεθοδολογία τους δεν ανταποκρίνονταν στις ανάγκες των πράξεων εφαρμογής.

Για τη βελτίωση των υποβάθρων, αλλά και γενικότερα για τον αποτελεσματικό και ενιαίο τρόπο σύνταξης των Π.Ε. θεσπίστηκαν τεχνικές προδιαγραφές οι οποίες στη συνέχεια χρειάστηκε να αναθεωρηθούν, προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα αδιέξοδα και οι δυσκολίες που προέκυψαν και να επιτευχθεί η αριότερη εκπόνηση της μελέτης.

5. Ιδιοκτησιακά προβλήματα

Η έλλειψη κτηματολογίου στη χώρα μας αποτελούσε και αποτελεί το βασικό πρόβλημα της εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών.

Το πρόβλημα αυτό αντιμετωπίζεται μερικά από το Ν. 1337/83 με τη διαδικασία υποβολής των δηλώσεων ιδιοκτησίας και των τίτλων ιδιοκτησίας. Είτε από παράλειψη των πολιτών, εκούσια ή ακούσια, είτε από αδράνεια των ΟΤΑ, τα στοιχεία αυτά δεν ήταν ποτέ πλήρη και σε ελάχιστες περιπτώσεις απλώς ικανοποιητικά.

Η μέριμνα των ΟΤΑ για τη συλλογή των δηλώσεων ιδιοκτησίας και των συμβολαίων έπρεπε να είναι επίπονη και επίμονη, και σε αυτό δόθηκε ιδιαίτερη σημασία, με μία σειρά από έγγραφα, παραινέσεις και οδηγίες.

Το πρόβλημα αυτό συνέβαλε αρνητικά στην προώθηση των πράξεων εφαρμογής με τη συσσώρευση πρόσθετων κωλυμάτων. Χαρακτηριστικό δείγμα του μεγέθους του προβλήματος είναι ο μεγάλος αριθμός διορθωτικών πράξεων εφαρμογής που ακολουθούν κάθε πράξη εφαρμογής, για την αντιμετώπιση των ιδιοκτησιακών προβλημάτων.

Το ιδιοκτησιακό πρόβλημα μεταφέρθηκε αυτούσιο μέσα στις πράξεις εφαρμογής. Κάθε περίπτωση καταπατήσεως δημόσιων εκτάσεων, ελλείψεως τίτλων, προσυμφώνων, δικαστικών αποφάσεων, ανώμαλων δικαιοπραξιών, διαθηκών, κληρονομιών εξ αδιαθέτου, κάθετων συνιδιοκτησιών εκτός σχεδίου κ.λπ., θα έπρεπε να αντιμετωπιστεί ξεχωριστά και λεπτομερώς.

Αυτό όμως έχει σαν επακόλουθο την καθυστέρηση των πράξεων γιατί απαιτεί οδηγίες, αλληλογραφία, έλεγχο τίτλων κ.λπ.

Για την αντιμετώπιση των διάφορων μορφών του προβλήματος εκδόθηκαν από την υπηρεσία γενικές και ειδικές οδηγίες και προσλήφθηκαν δικηγόροι στις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Ένα ακόμη στοιχείο στη συσσώρευση προβλημάτων είναι και οι διαφορές του υποβάθρου της πολεοδομικής μελέτης με την πραγματικότητα ως προς τα στοιχεία των συνιδιοκτησιών κ.λπ., οι οποίες ανατρέπουν το ισοζύγιο των εισφορών με τις ανάγκες.

Οι διαφορές αυτές πολλές φορές προκαλούνται από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες που με δικαστικές μεθοδεύσεις ανατρέπουν το ισχύον ιδιοκτησιακό καθεστώς και περιορίζουν αισθητά την υποχρέωσή τους για εισφορά.

Η ανατροπή του ισοζυγίου η οποία προκύπτει πάντα στο στάδιο των πράξεων εφαρμογής δημιουργεί την ανάγκη αναθεώρησης των σχεδίων (περιορισμός των Κ.Χ.). Αυτό όμως γίνεται μετά την ανάθεση της Π.Ε. με επακόλουθο την καθυστέρηση μέχρι να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες. Επανελημμένα, εκδόθηκαν οδηγίες προς τους ΟΤΑ, ώστε κατά το σχεδιασμό να αποφεύγεται η υπέρμετρη και δυσανάλογη θεσμοθέτηση κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς δραστηριότητες.

6. Μείωση εισφορών

Η κλιμάκωση των εισφορών σε γη από ποσοστό 10% έως 60% αναπόφευκτα δημιουργεί κλίμα πίεσης από τους ιδιοκτήτες μεγάλων, ως επί το πλείστον, εκτάσεων, λόγω της σχετικής επιβάρυνσής τους. Η πίεση αυτή μεταφέρεται στην εκάστοτε πολιτική ηγεσία, η οποία με τη σειρά της απαντά ότι θα μελετήσει το θέμα. Η απάντηση αυτή ερμηνεύεται από τους Ο.Τ.Α., τους νομάρχες αλλά κυρίως τους ίδιους τους πολίτες σαν προσανατολισμός μείωσης των εισφορών.

Αποτέλεσμα αυτής της παρανόησης είναι η μη προώθηση πολλών πράξεων εφαρμογής με την προσμονή ευνοϊκότερων ρυθμίσεων.

Είναι σαφές ότι οι υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ εφαρμόζουν το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και πάγια σύσταση είναι η προώθηση των πράξεων εφαρμογής.

7. Οικοδομικές άδειες — Μεμονωμένες πράξεις

Οι μεταβατικές διατάξεις που καθορίζουν τη δυνατότητα χορήγησης οικοδομικών αδειών πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, καθώς και διατάξεις περί τη δυνατότητα σύνταξης μεμονωμένων πράξεων εφαρμογής δημιουργούν αντίθετα λειτουργικά αποτελέσματα.

Από τη μία μεριά δημιουργείται οικοδομική δραστηριότητα και αποσπασματικά μερική εφαρμογή του σχεδίου, γεγονός που ενεργοποιεί την περιοχή και καθιστά αξιόπιστες τις προθέσεις της πολιτείας για την εφαρμογή του.

Από την άλλη μεριά, μειώνεται το ενδιαφέρον για ικανοποίηση πιεστικών αναγκών, που έχουν άλλωστε ικανοποιηθεί με τις εξαιρέσεις του νόμου, και έτσι δεν υπάρχει η ζέση, το έκδηλο ενδιαφέρον και η πίεση για τη γρήγορη ολοκλήρωση ή προώθηση των Π.Ε.

Επίσης, η απασχόληση των υπηρεσιών με τις αποσπασματικές Π.Ε., αλλά και τις οικοδομησιμότητες δημιουργούν φόρτο εργασίας που αποβαίνει σε βάρος της γρήγορης προώθησης και της ποιότητας, πέραν του γεγονότος ότι δημιουργούνται τετελεσμένα γεγονότα για τον τρόπο σύνταξης της Π.Ε.

Για το λόγο αυτό, συνιστάται ο χειρισμός του θεσμού των μεμονωμένων πράξεων εφαρμογής με φειδώ.

Προοπτικές

1. Χρηματοδότηση

Η ροή των χρηματοδοτήσεων αποτελεί φυσικά το βασικό μοχλό κίνησης και ολοκλήρωσης των Π.Ε. Το υπουργείο χρηματοδοτεί το 1/3 της συνολικής δαπάνης σύνταξης της Π.Ε. και ο οικείος δήμος και το νομαρχιακό ταμείο βαρύνεται με τα υπόλοιπα 2/3.

Για την ολοκλήρωση των Π.Ε. πρέπει επομένως να διατίθενται και οι πόροι των άλλων δύο υποχρέων.

Σύμφωνα με τον αριθμό των πολεοδομικών μελετών απαιτείται το ποσόν των 13 δις για τη σύνταξη των αντίστοιχων πράξεων εφαρμογής στην πενταετία 1993-1997. Το ΥΠΕΧΩΔΕ έχει επεξεργαστεί σχέδιο ολοκλήρωσης των μελετών αυτών για την ερχόμενη πενταετία με την προϋπόθεση σταθερής χρηματοδότησης.

Τα μηνύματα που έχουμε δείχνουν ότι θα εντατικοποιηθεί από πλευράς υπουργείου η χρηματοδότηση των μελετών πράξεων εφαρμογής με σκοπό και στόχο τη γρήγορη ολοκλήρωσή τους.

2. Κτηματικά Γραφεία

Με το άρθρ. 4 του Ν. 1512/85 προβλέφθηκε η ίδρυση και λειτουργία των γραφείων κτηματογράφησης. Παρά το γεγονός ότι παρήλθε αρκετός χρόνος και εκδόθηκε το σχετικό Π. Δ/γμα μέχρι σήμερα αυτά δε λειτουργήσαν.

Η ενεργοποίηση των γραφείων κτηματογράφησης θα λύσει μια σειρά από προβλήματα κυρίως ιδιοκτησιακού χαρακτήρα σε σχέση με τις Π.Ε. Επίσης, θα διατηρήσει ζωντανό ένα απέραντο κτηματολογικό υπόβαθρο για το οποίο δαπανήθηκαν πολλά χρήματα και το οποίο θα μπορούσε να αποτελέσει το βασικό πυρήνα του Εθνικού Κτηματολογίου.

3. Νομοθετικό πλαίσιο

Με τις συνεχείς τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του βασικού νόμου και την έκδοση των Π. Δ/των, Υπουργικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων, οδηγιών κ.λπ., έχει επιλυθεί το μεγαλύτερο μέρος των νομοθετικών κε-

νών.

Παρά τις προσπάθειες και τις επανειλημμένες ρυθμίσεις που έγιναν, παραμένουν αρκετά θέματα για οριστική επίλυση. Τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται στο τελικό στάδιο.

Συγκεκριμένα:

1. Προωθείται σχετικό Προεδρικό Διάταγμα (έχει περαιωθεί η διαδικασία νομοθετικής επεξεργασίας από το ΣΤΕ) για την επίλυση των προβλημάτων που εμφανίζονται στα περιφερειακά ακίνητα και ιδιοκτησίες που εμπλέκονται σε καθεστώτα διαφορετικών ρυθμίσεων, όπως παλαιό-νέο σχέδιο, πυκνοδομημένα-αραιοδομημένα, κ.λπ.

2. Προωθούνται ρυθμίσεις για το άρθρο 13 του Ν. 1337/83 που αφορούν υποβαθμισμένες και προβληματικές περιοχές σε παλιά σχέδια.

3. Προωθούνται ρυθμίσεις βελτίωσης των όρων και προϋποθέσεων του άρθρου 25 του Ν. 1337/83.

4. Προωθείται απόφαση που αφορά τις τροποποιήσεις σχεδίων μετά την κύρωση των πράξεων εφαρμογής.

5. Προωθείται απόφαση που καθορίζει τη διαδικασία επέμβασης των Ο.Τ.Α. ή του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., σε περίπτωση αποκατάστασης ιδιοκτητών από το παλαιό σχέδιο.

4. Υλοποίηση πράξεων εφαρμογής

Με την κύρωση και μεταγραφή της πρώτης εκατοντάδας των Π.Ε. εμφανίστηκαν και τα προβλήματα υλοποίησής τους.

Τα λάθη, οι ελλείψεις στις αποτυπώσεις και στους πίνακες, τα ιδιοκτησιακά προβλήματα, η έλλειψη εμπειρίας στους διαχειριστές της πράξης (ΟΤΑ, περιφερειακές υπηρεσίες), η στενή χρηματοδοτική ικανότητα, η αλματώδης αύξηση της τιμής των οικοπέδων και πλήθος άλλων παραγόντων καθιστούν την υλοποίηση των πράξεων εφαρμογής προβληματική.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα των προβλεπόμενων χώρων για κοινωφελείς χρήσεις για τους οποίους αναζητείται φορέας για την αποζημίωσή τους.

Η αντιμετώπιση των πολλαπλών προβλημάτων που δημιουργούνται από την υλοποίηση των Π.Ε. είναι και άμεση και αναγκαία, διότι η καθυστέρηση θα οδηγήσει σε καταστάσεις ανάλογες του προγενέστερου καθεστώτος, δηλαδή θα βρεθούμε στη δυσάρεστη θέση να προβαίνουμε σε τροποποιήσεις των πολεοδομικών σχεδίων με αποχαρακτηρισμό χώρων αναγκαίων για τη λειτουργία της πολεοδομικής ενότητας.

Πιστεύουμε ότι η εμπειρία που έχει αποκτηθεί στον τομέα αυτό σε συνδυασμό με την απαραίτητη συνεχή χρηματοδότηση των πράξεων εφαρμογής εκ μέρους της πολιτείας θα προωθήσει σημαντικά το θεσμό αυτό που όλοι μας θεωρούμε ως πρωταρχικής σημασίας για τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Δεδομένου ότι από τη φύση μας πιστεύουμε στη δημιουργικότητα του διαλόγου και στα αποτελέσματά του, θεωρούμε πολύ σημαντική αυτή τη διμερίδα του Τ.Ε.Ε. και είμαστε βέβαιοι ότι οι προτάσεις που θα ακουστούν θα ωφελήσουν όχι μόνον την ΕΠΑ, αλλά και

το κομμάτι που μας ενδιαφέρει, δηλαδή τις πράξεις εφαρμογής.

Πρόεδρος: Ευχαριστούμε πολύ τη συνάδελφο κ. Κουτσουνάκη.

Όλες οι εισηγήσεις είναι πολύ υψηλού επιπέδου. Παρακαλώ τη συνάδελφο κ. Αναϊρούση, που είναι από αυτούς, οι οποίοι ξεκίνησαν την ΕΠΑ, πάλεψε και τώρα μας κάνει τη δική της εισήγηση.

Θέμα: Οι εμπειρίες από την πλευρά της Διοίκησης.

Εισηγήτρια: **Φανή Αναϊρούση**, αρχιτέκτονας πολεοδόμος.

Α. Γενικά

Στα πρώτα χρόνια της ΕΠΑ, βρέθηκα μέχρι το τέλος του 1988, στη θέση του διευθυντού της διεύθυνσης που επωμίστηκε επιτελικά, της διεύθυνσης Πολεοδομικών Μελετών, όλης της χώρας, πλην της Αττικής και έτσι όπως λέμε, έζησα από κοντά τα πράγματα. Θα προσπαθήσω να καταγράψω τις κυριότερες εμπειρίες μου, ελπίζοντας να έχουν κάποια χρησιμότητα, και στη συζήτηση που θα γίνει αυτό το διήμερο και γενικότερα, για τη μελλοντική πορεία της ΕΠΑ.

Όταν το 1982 ο Αντώνης Τρίτσας, που είναι νωπή και ζωντανή η μνήμη του και αυτές τις μέρες, αλλά νομίζω θα είναι και πάντα, με την ανησυχία και με τον ενθουσιασμό που τον κατείχαν, ξεκίνησε αυτό το φιλόδοξο εγχείρημα, νομίζω ότι το τελευταίο που λογάρισε ήταν οι δυνατότητες από την πλευρά του ανθρώπινου δυναμικού.

Οι κυριότερες παράμετροι της επιχείρησης: η κάλυ-

ψη με μελέτες όλου του ελληνικού χώρου, μελέτες σ' όλα τα επίπεδα, σύγχρονη εκπόνηση και των αντίστοιχων υποβάθρων κι όλα αυτά με βάση μια νέα οικιστική νομοθεσία εν εξελίξει, έκαναν το έργο ιδιαίτερα σύνθετο και την προσέγγισή του αρχικά προβληματική.

Οι μελετητές βρέθηκαν με όγκους προδιαγραφών, με ατέλειωτα ερωτήματα για τη νέα νομοθεσία, με προβλήματα στις συνεννοήσεις τους με τον «ανάδοχο» επί τόπου του έργου, με προβλήματα στις αμοιβές, στην εσωτερική σύνθεση και λειτουργία των Γραφείων κ.ά. και η Διοίκηση βρέθηκε αντίστοιχα σε μια μεικτή κατάσταση ενθουσιασμού, αγωνίας και προβληματισμού.

Τα κύρια χαρακτηριστικά των πρώτων χρόνων στο χώρο της Διοίκησης ήταν: Τα αλληπάλληλα οργανωτικά σχήματα στην Κεντρική Υπηρεσία και στην Περιφέρεια για την παρακολούθηση των μελετών, οι αγωνιώδεις προσπάθειες για την κατανόηση και μετάδο-