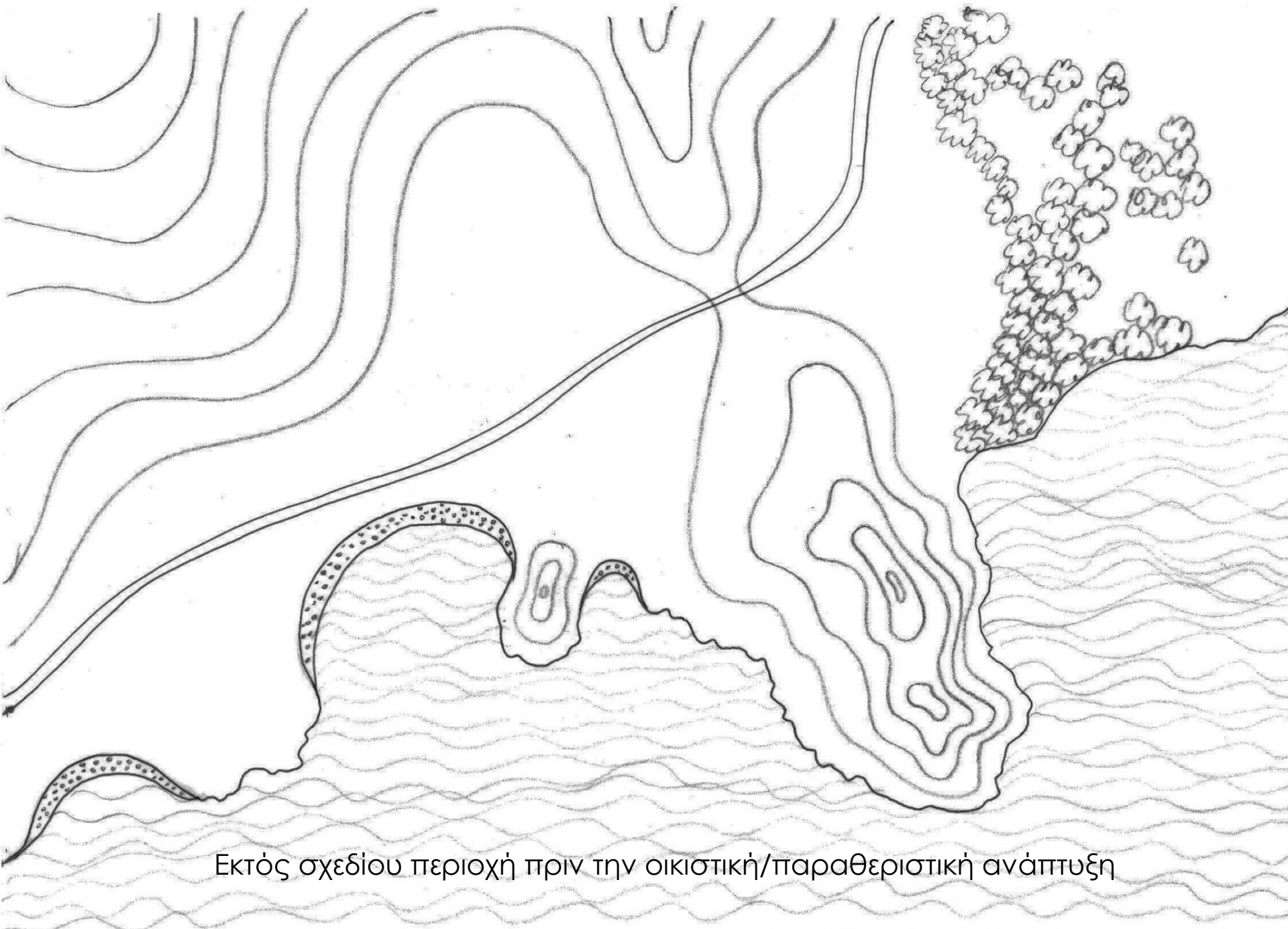


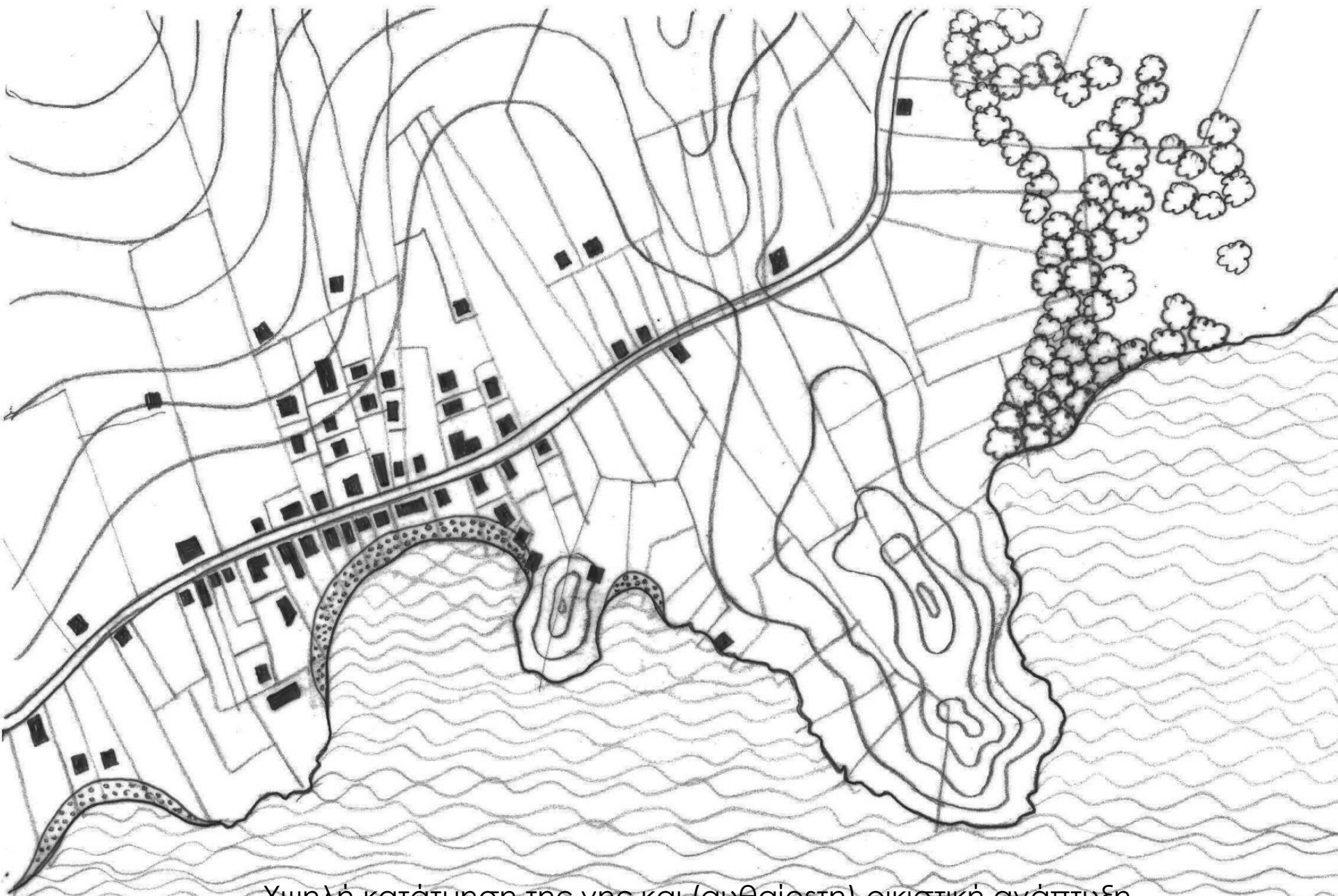
Περιβάλλον και σχεδιασμός στην περίοδο της κρίσης: Από τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων και Ιδιωτικών Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ) στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ). Ο ρόλος των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ).



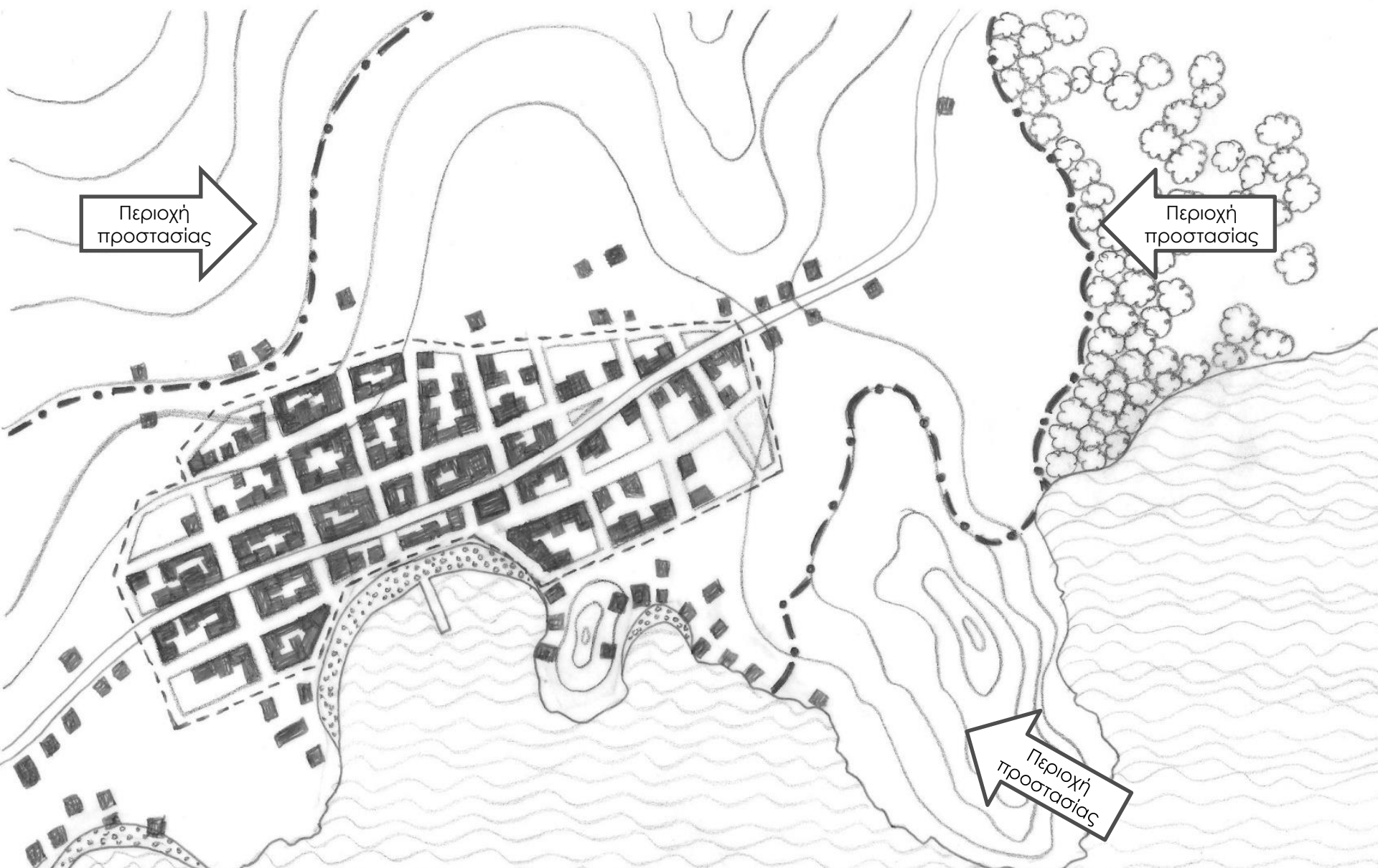
Κώστας Βουρεκάς, 04/11/2024



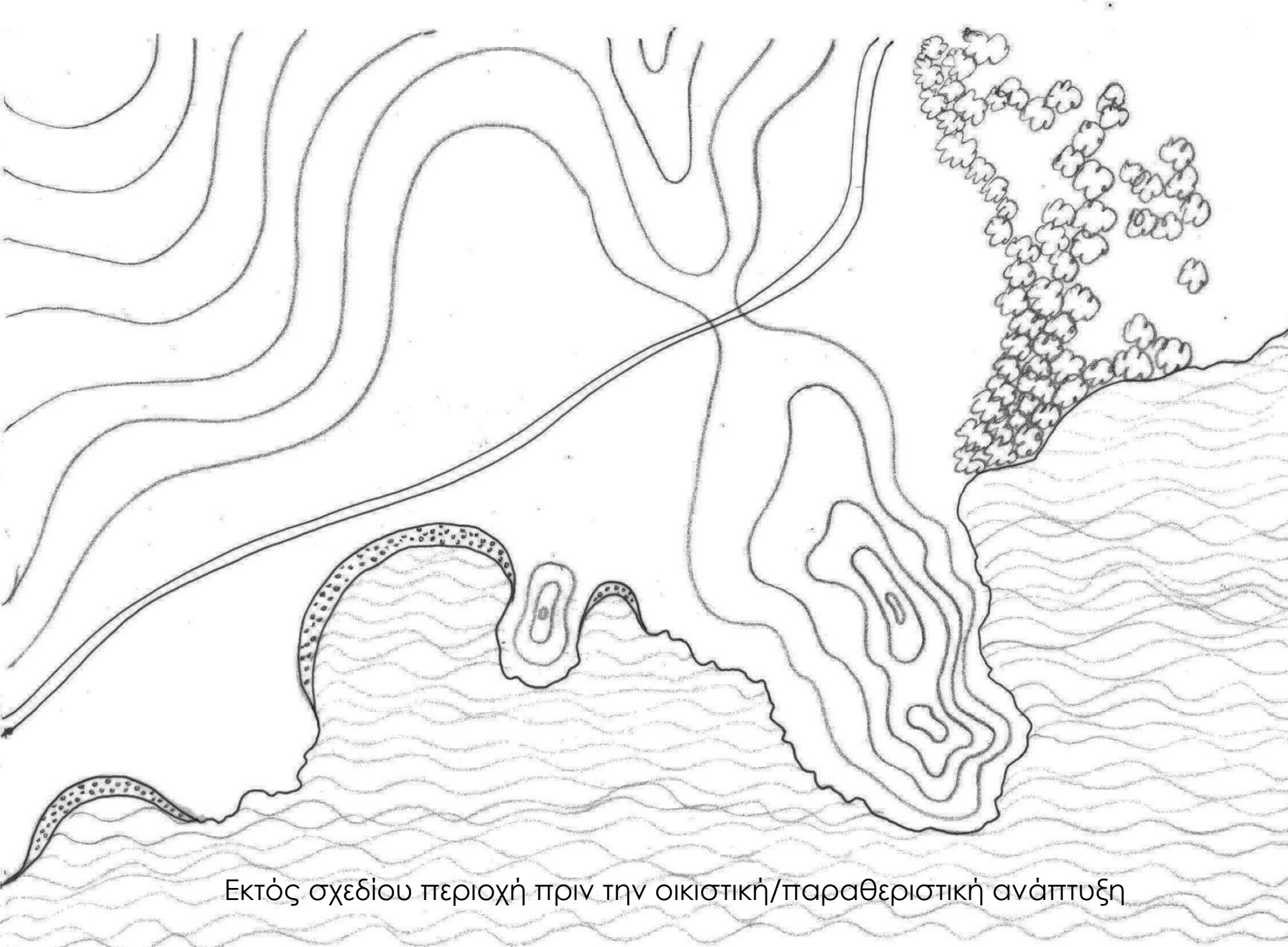
Εκτός σχεδίου περιοχή πριν την οικιστική/παραθεριστική ανάπτυξη



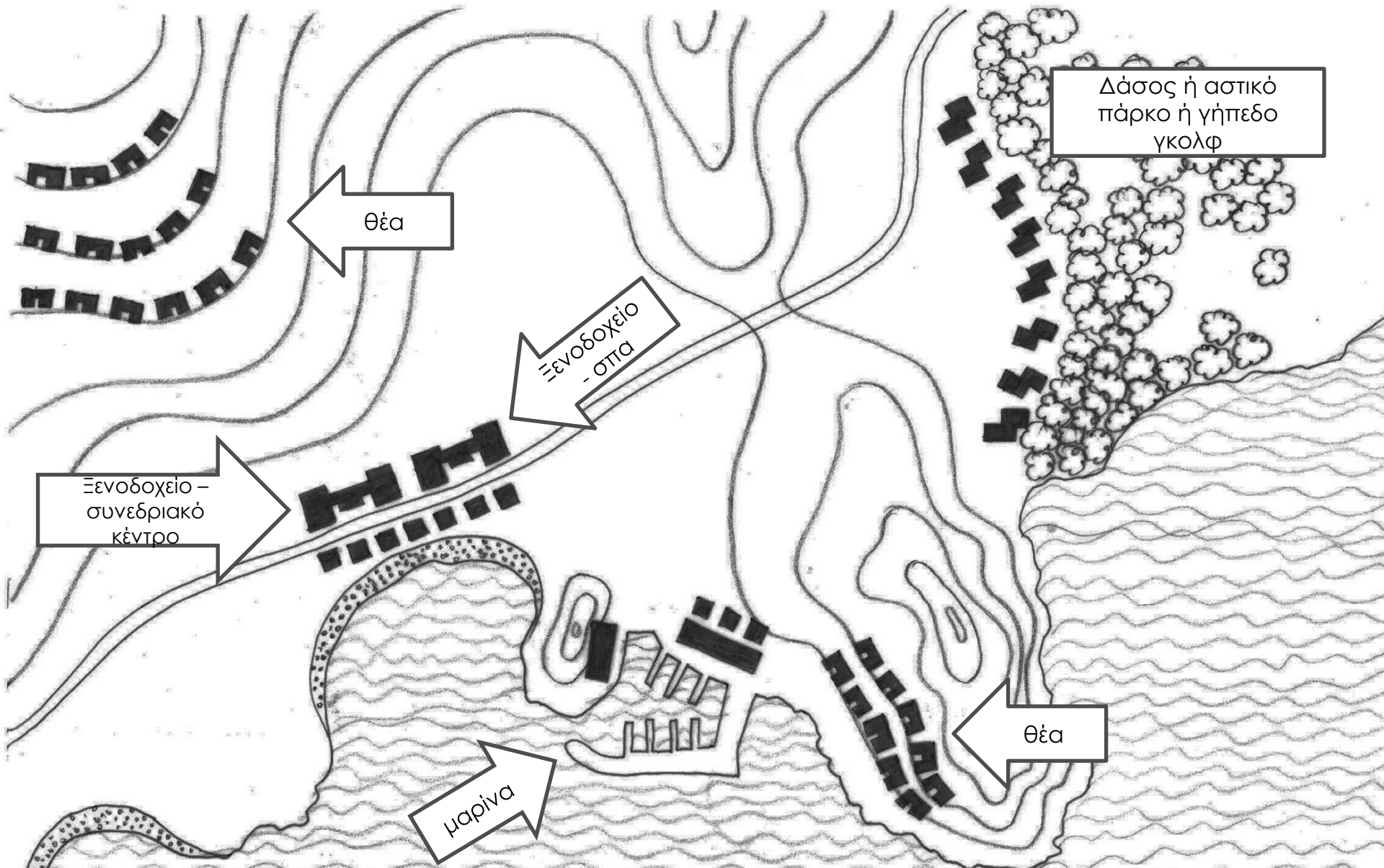
Υψηλή κατάτμηση της γης και (αυθαίρετη) οικιστική ανάπτυξη.



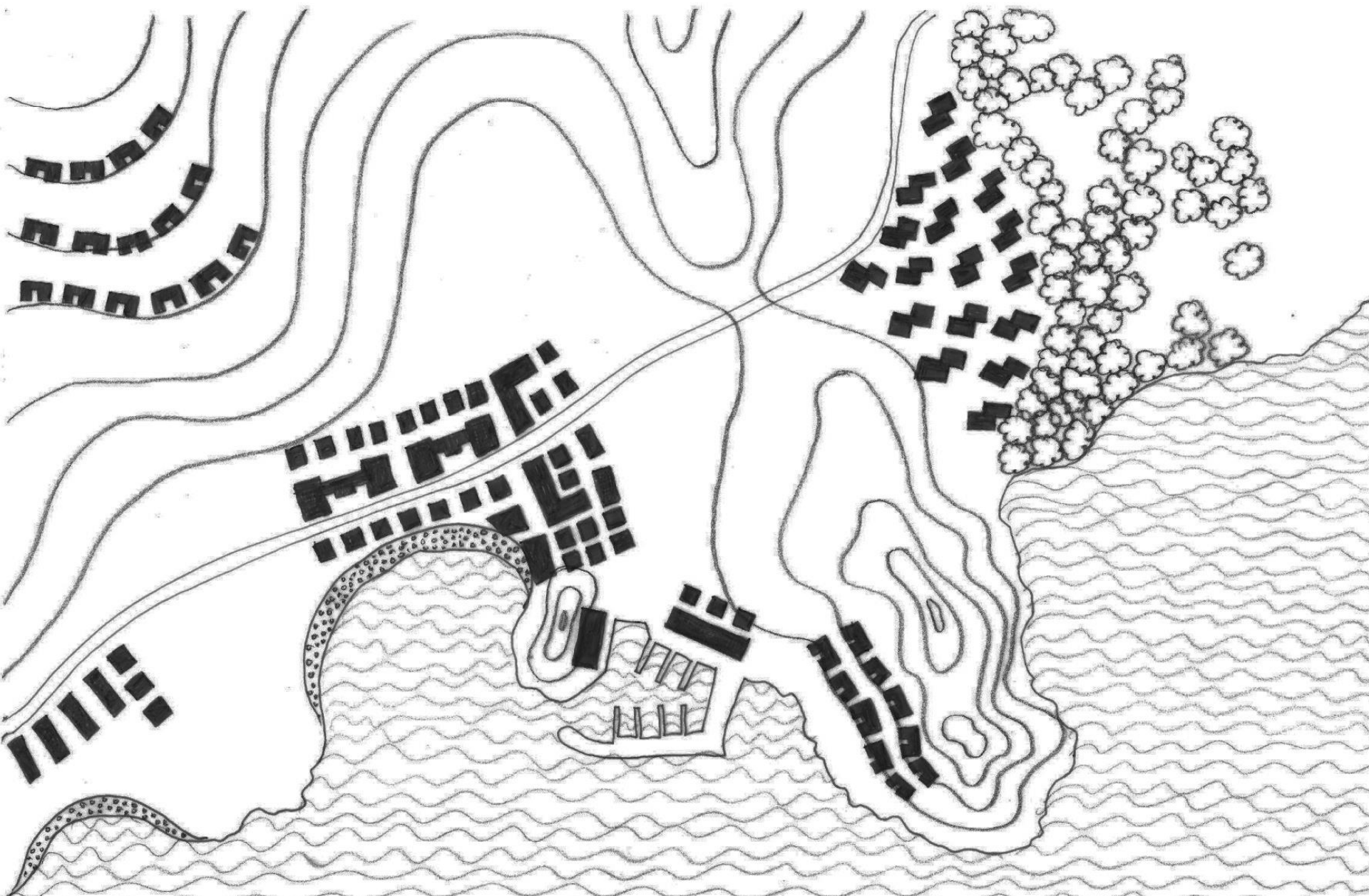
Πολεοδόμηση της περιοχής με τον ν.2508/97, στην εντός σχεδίου περιοχή πολεοδομικές ενότητες και οικοδομικά τετράγωνα. Στην εκτός σχεδίου περιοχή αναπτύσσεται μία νέα γενιά αυθαιρέτων. Επιδιώκεται η προστασία κάποιων περιοχών (λόφοι, ακτογραμμή, κ.λπ.) από την οικιστική επέκταση.



Εκτός σχεδίου περιοχή πριν την οικιστική/παραθεριστική ανάπτυξη



Πολυεξόμηση με τον ν.3986/11, πρώτη φάση της ανάπτυξης.
Αστικοποιούνται οι πιο προνομιακές περιοχές με όρους κτηματαγοράς.



Δεύτερη φάση της ανάπτυξης, τροφοδοτείται από τα έσοδα της πρώτης

Μεσόγεια Αττικής

Γεωργική γη στον εξαστικό χώρο του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας – Υψηλή κατάτμηση των ιδιοκτησιών



Λούτσα

Αυθαίρετη δόμηση – αστική διάχυση στην εξωαστική γεωργική γη



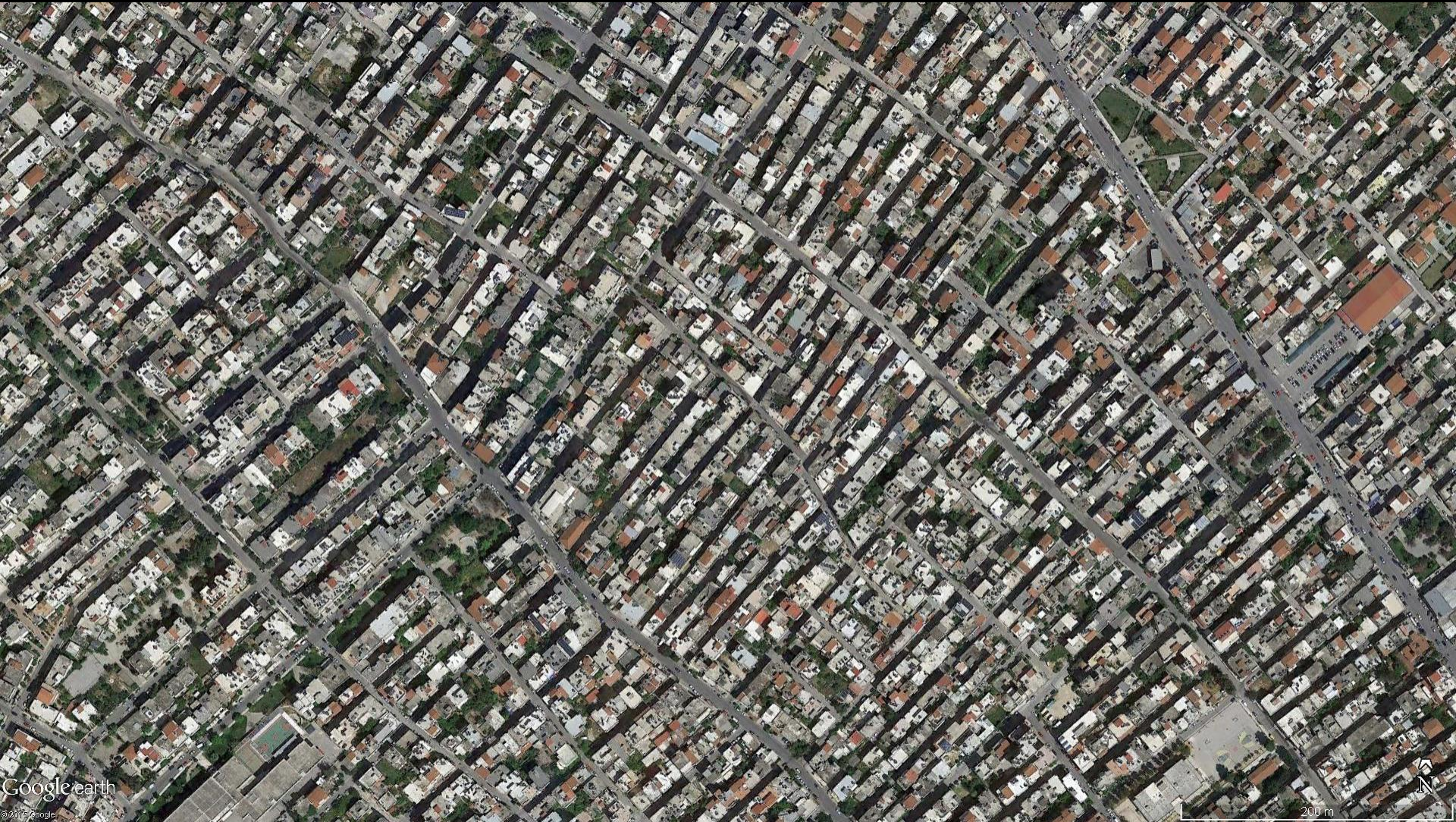
Μενίδι

Εντός σχεδίου περιοχή χωρίς Πράξη Εφαρμογής



Καματερό

Πυκνός αστικός ιστός, εντός σχεδίου περιοχή χωρίς Πράξη Εφαρμογής



Βάρη

Περιοχή εντός σχεδίου με ολοκληρωμένη Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής



Κάβος (Κέρκυρα)

Οικισμός με μεγάλες πιέσεις λόγω τουρισμού. Γραμμική ανάπτυξη λόγω της προσβασιμότητας, της εμπορικότητας και των παρεκκλίσεων στην αρτιότητα κατά μήκος της οδού.



Costa Navarino - 2003

Μεγάλη έκταση με ενιαίο ιδιοκτησιακό καθεστώς σε αντίθεση με την ιδιοκτησιακή κατάρτηση των γειτονικών περιοχών

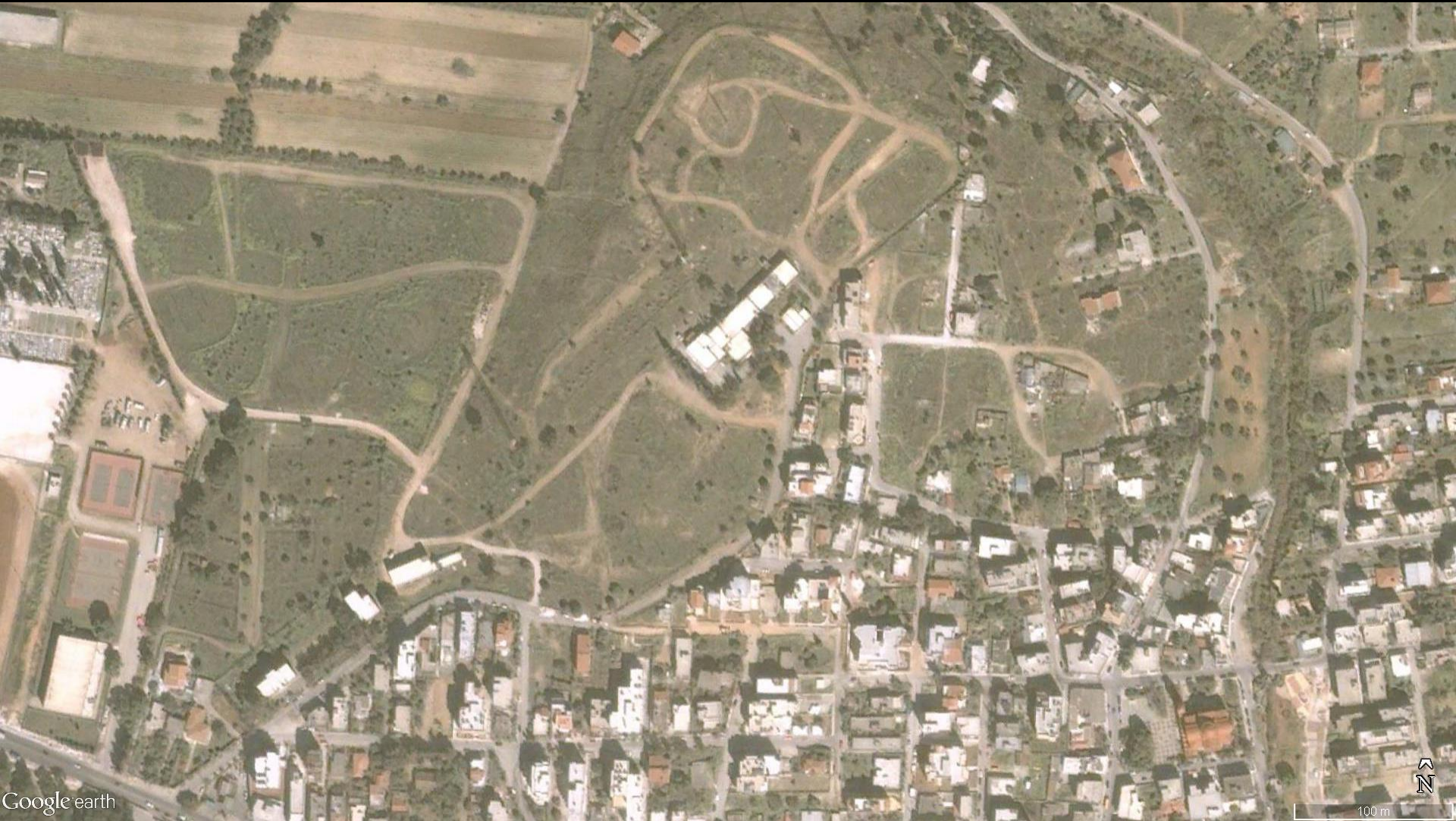


Costa Navarino - σήμερα

Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ)

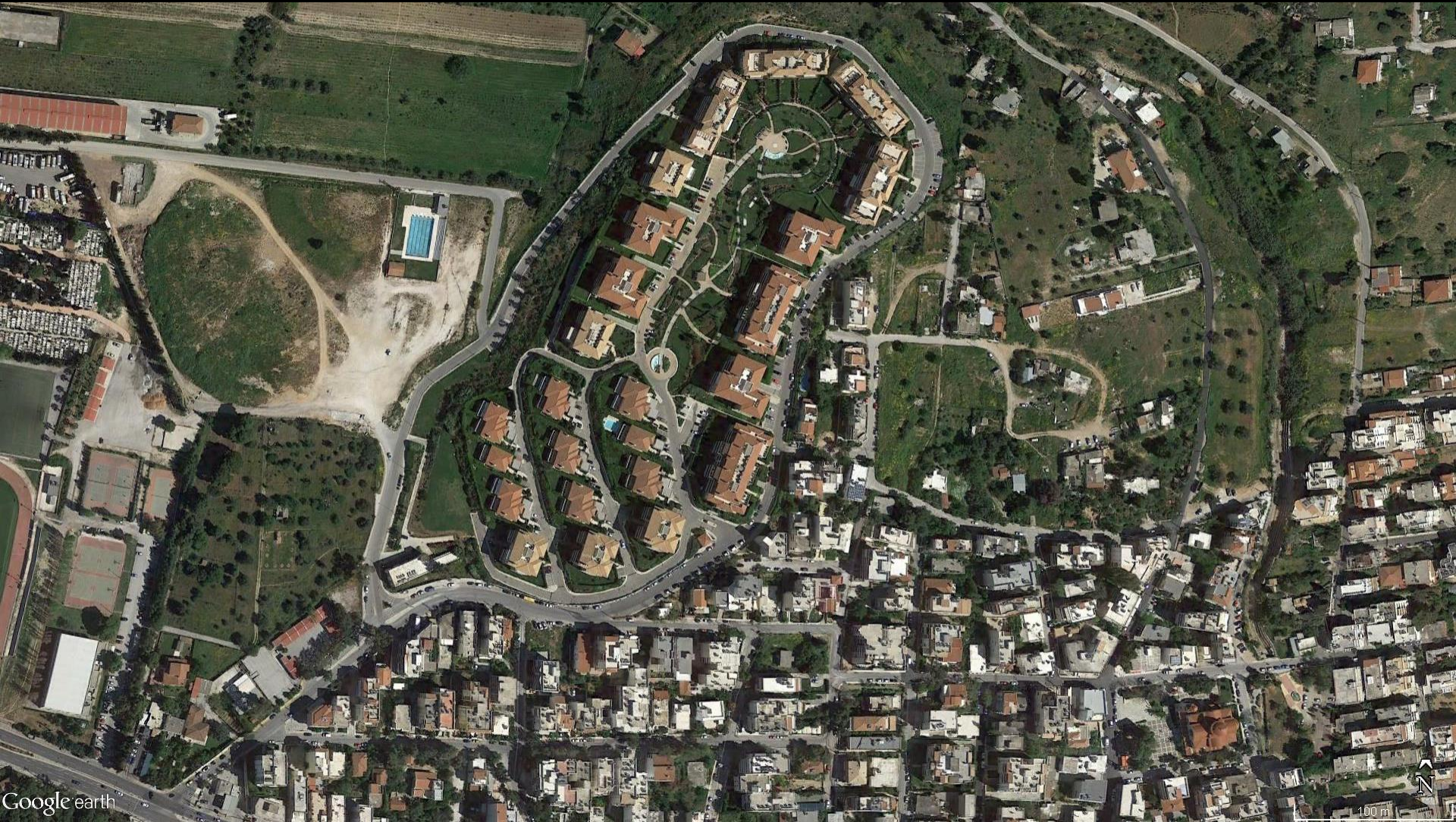


Λόφος Edison - 2001



Λόφος Edison - σήμερα

Συγκρότημα πολυτελών κατοικιών το οποίο κατασκευάστηκε ως «Ολυμπιακό Χωριό Τύπου» στο πλαίσιο των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004



Ελληνικό

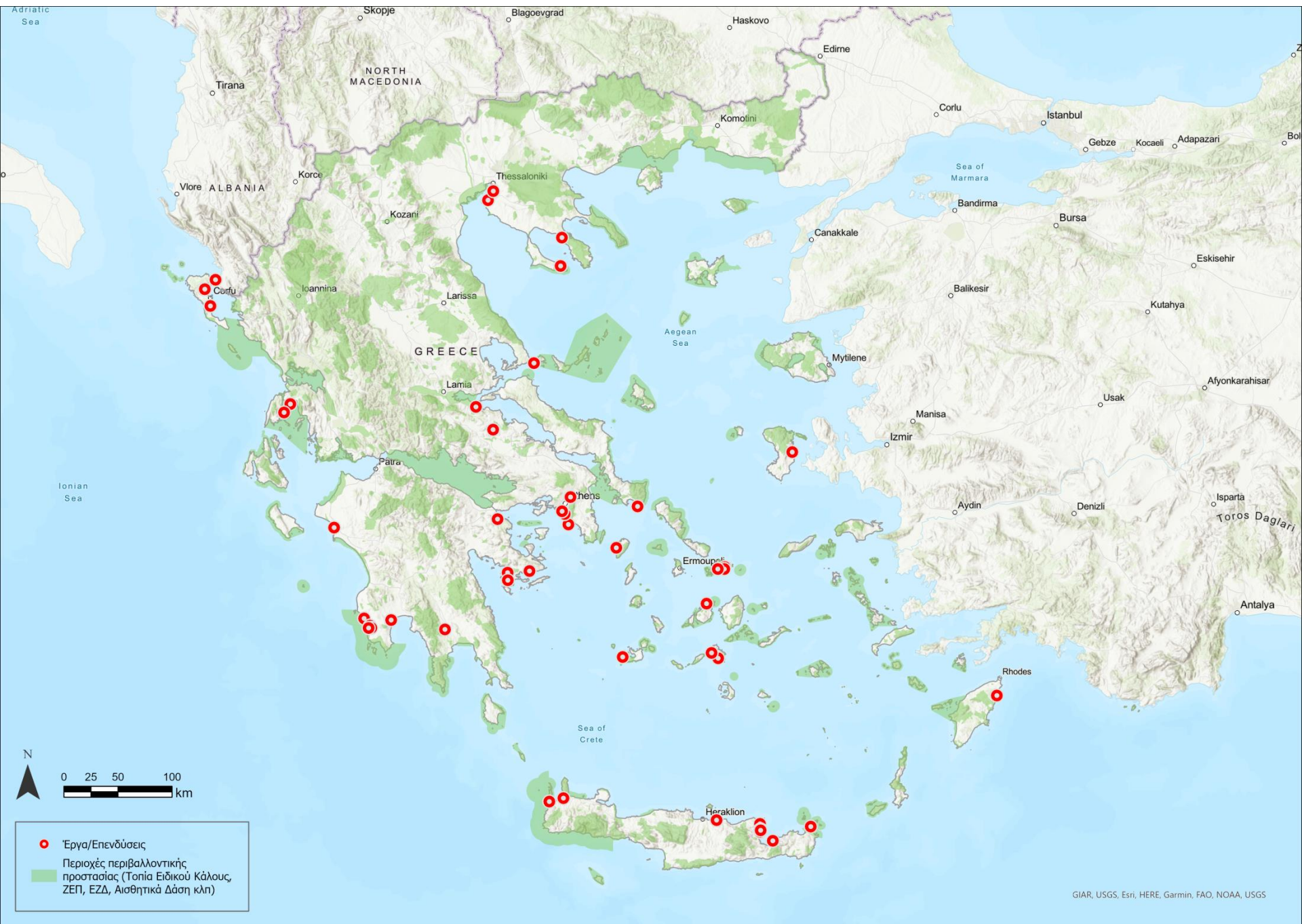
Ο χώρος του πρώην αεροδρομίου όπως είναι σήμερα

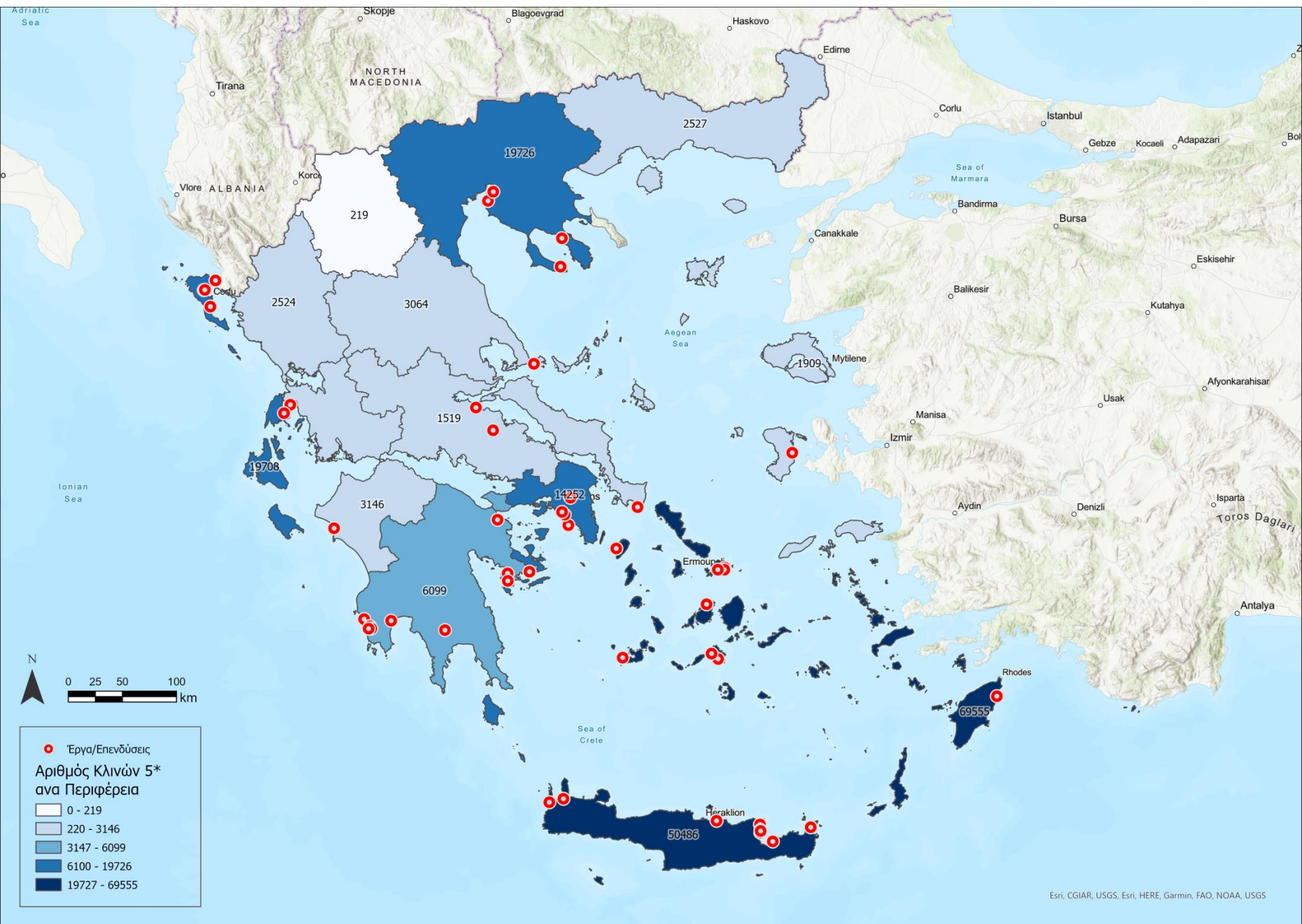


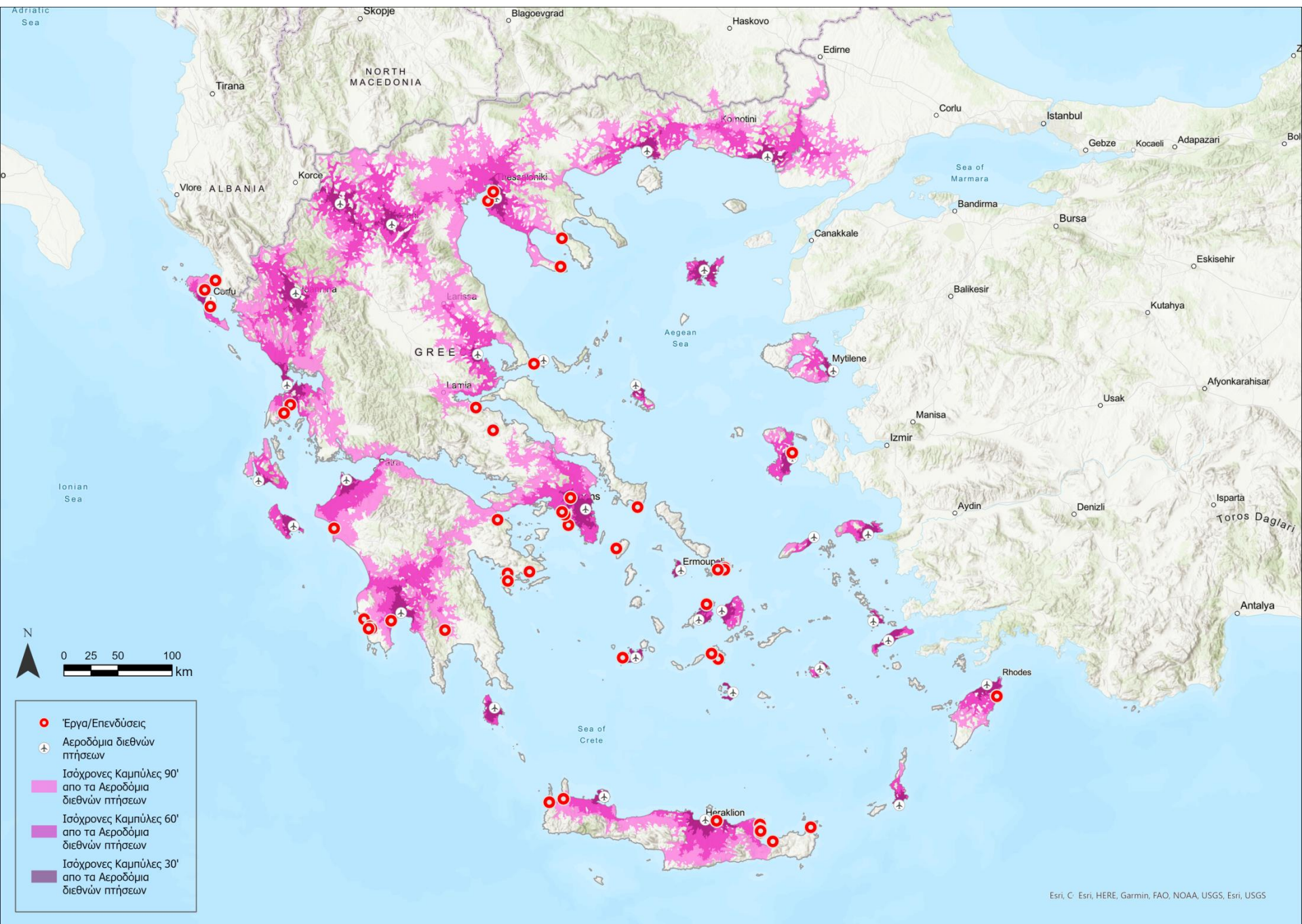
Ελληνικό

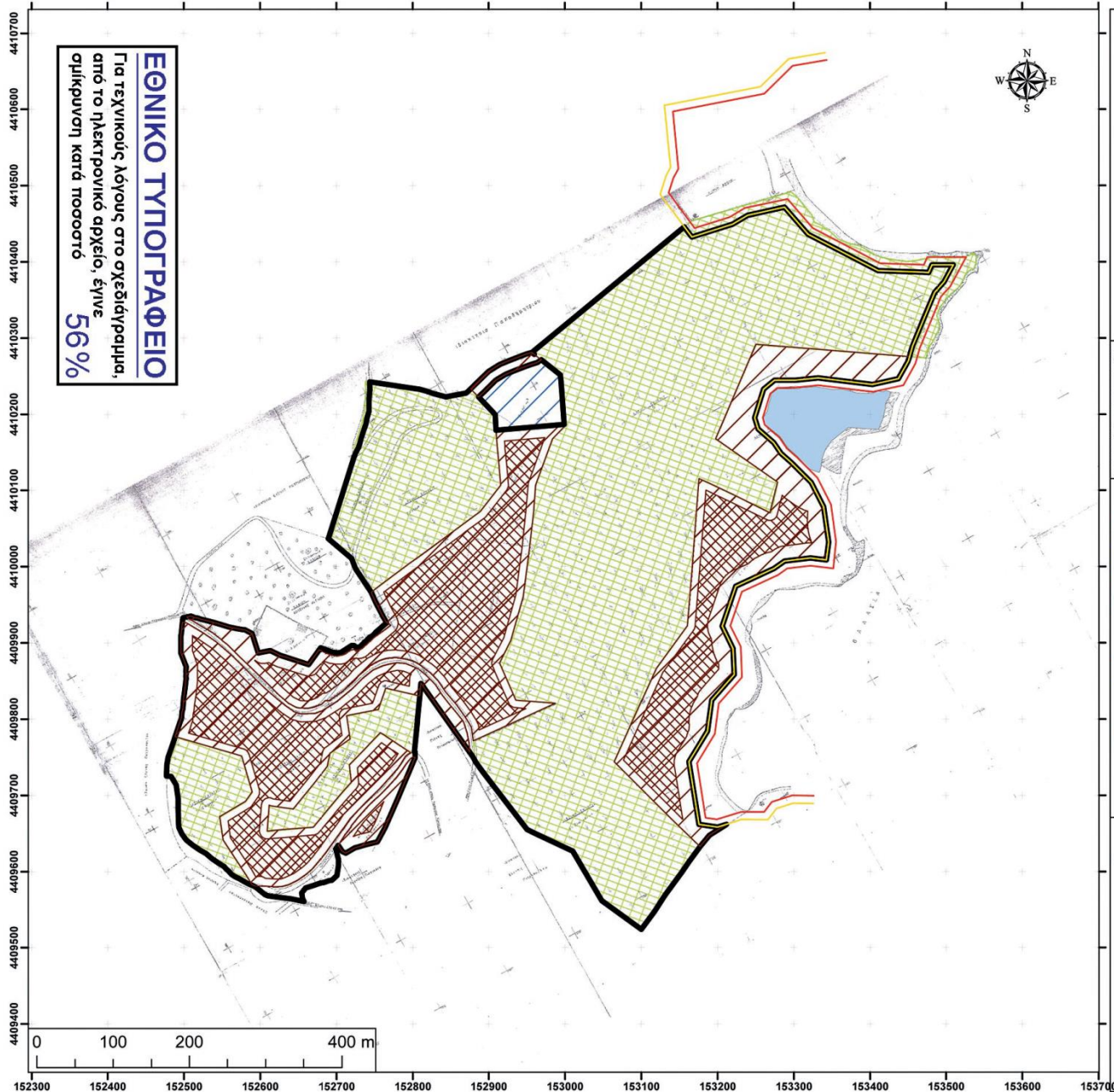
Σχέδιο Γενικής Διάταξης στο πλαίσιο του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του ν.4062/12.











ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
 αμίκτυση κατά ποσοστό **56%**

**ΕΙΔΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
 ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α
 ΧΑΡΤΗΣ Ι.6.1**










ΚΛΙΜΑΚΑ ΧΑΡΤΗΣ: 1:5.000

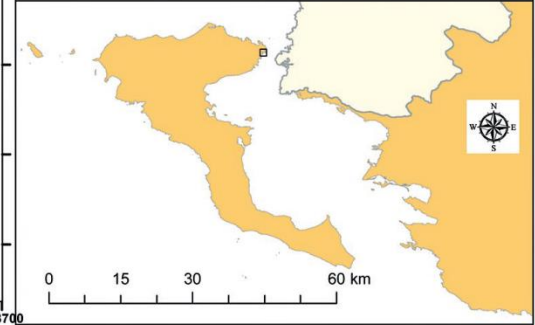


ΤΑΜΕΙΟ ΛΕΙΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ



Χάρτης Ι.6.1: Ειδικό σχέδιο χωρικής ανάπτυξης δημοσίου ακινήτου Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α στη Κασσιόπη Κέρκυρας
Επενδυτική ταυτότητα σύμφωνα με τον Ν.3986/2011 όπως τροποποιήθηκε:
 Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό με ειδικές χρήσεις:
 Παραθεριστικές κατοικίες – ξενοδοχείο – αθλητικές εγκαταστάσεις – κέντρο αναψυγώνησης - λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις για την εξυπηρέτηση της παραθεριστικής κατοικίας
 Συντελεστής δόμησης: 0,2
 Συντελεστής κάλυψης: 50%

- Υπόμνημα**
-  Ζώνη Ι: Περιοχή παραθεριστικού - τουριστικού χωριού
 -  Ζώνη ΙΙ: Περιοχή προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου
 -  Ζώνη επιτρεπόμενης κάλυψης παραθεριστικού - τουριστικού χωριού
 -  Υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος παραθεριστικού-τουριστικού χωριού
 -  Ναυτικό οχυρό (ΦΕΚ 111Α/2013) (ΕΚΤΟΣ ΕΣΧΑΔΑ)
 -  Ζώνη αιγιαλού ΦΕΚ Δ 444/2001 και ΦΕΚ Δ 632/2012
 -  Ζώνη παραλίας
 -  Όριο περιοχής εφαρμογής Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α
 -  Μικρός Νησιωτικός Υγρότοπος Βρωμιολιμήν ΦΕΚ 229 ΑΑΠ/2012
- Εξαρτημένος χάρτης κλίμακας 1:5.000 στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87)





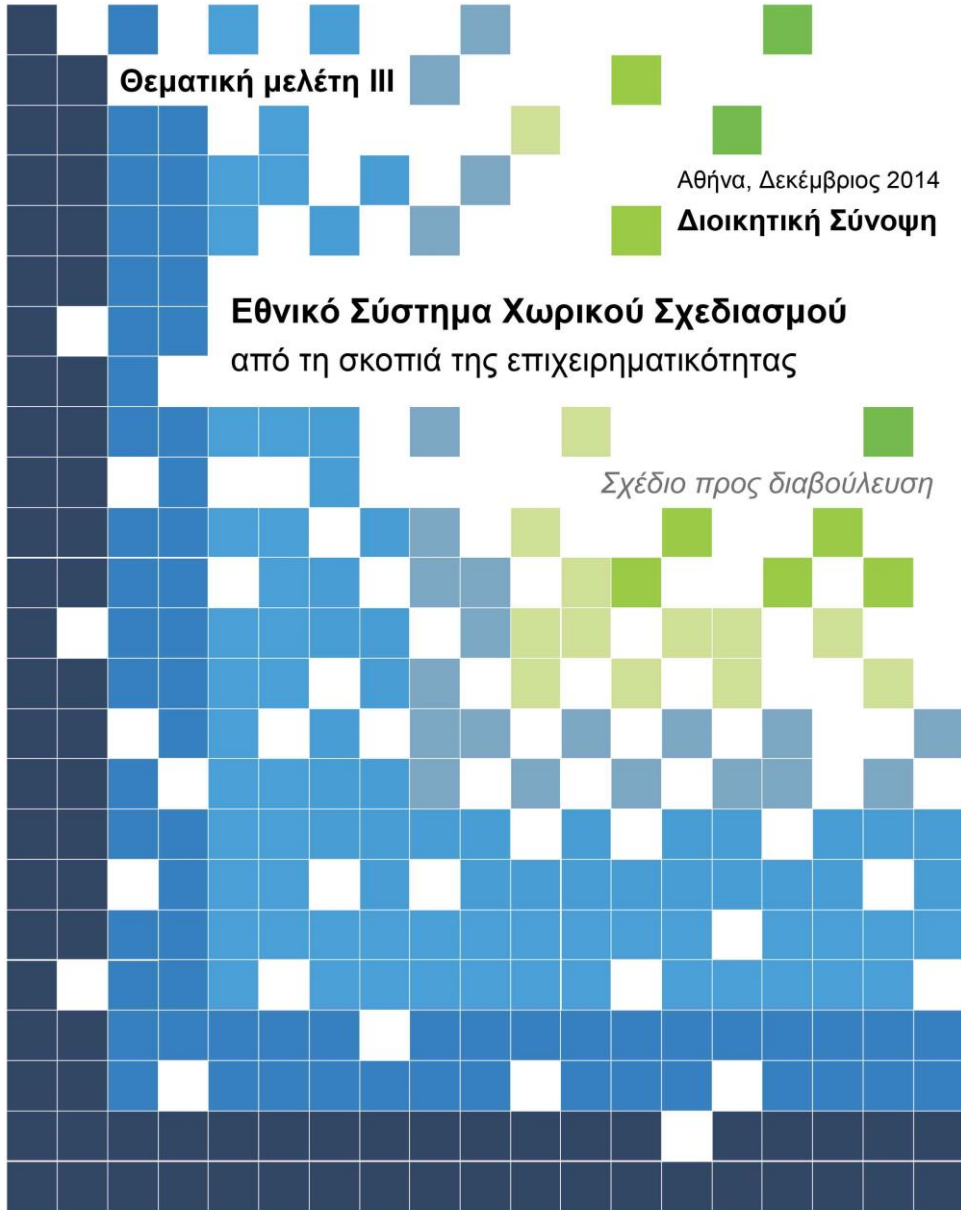
Θεματική μελέτη III

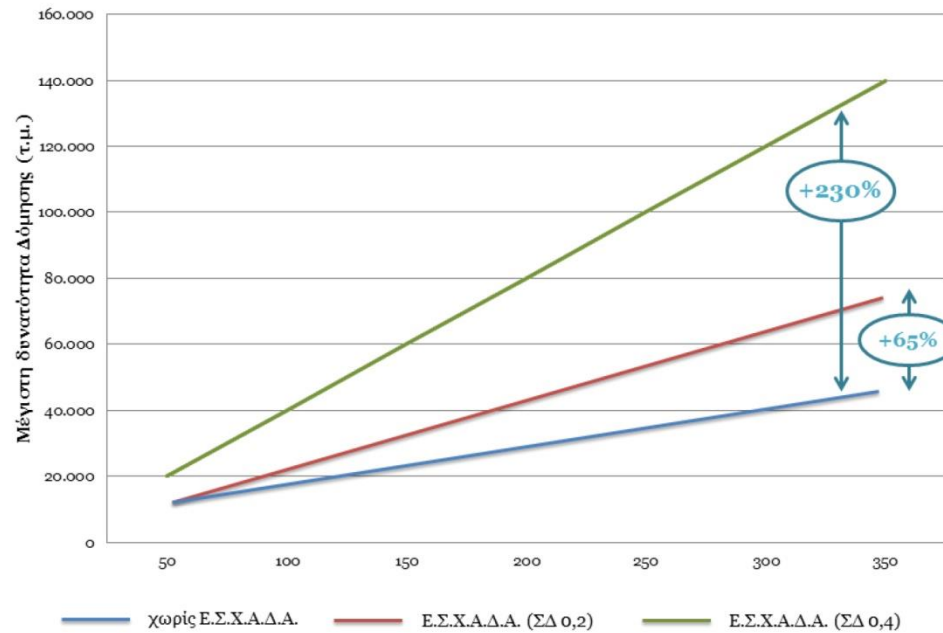
Αθήνα, Δεκέμβριος 2014

Διοικητική Σύνοψη

Εθνικό Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού
από τη σκοπιά της επιχειρηματικότητας

Σχέδιο προς διαβούλευση





ΕΣΧΑΔΑ ΣΔ: 0,2 ισχύει για χρήσεις Τουρισμού αναψυχής και Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού

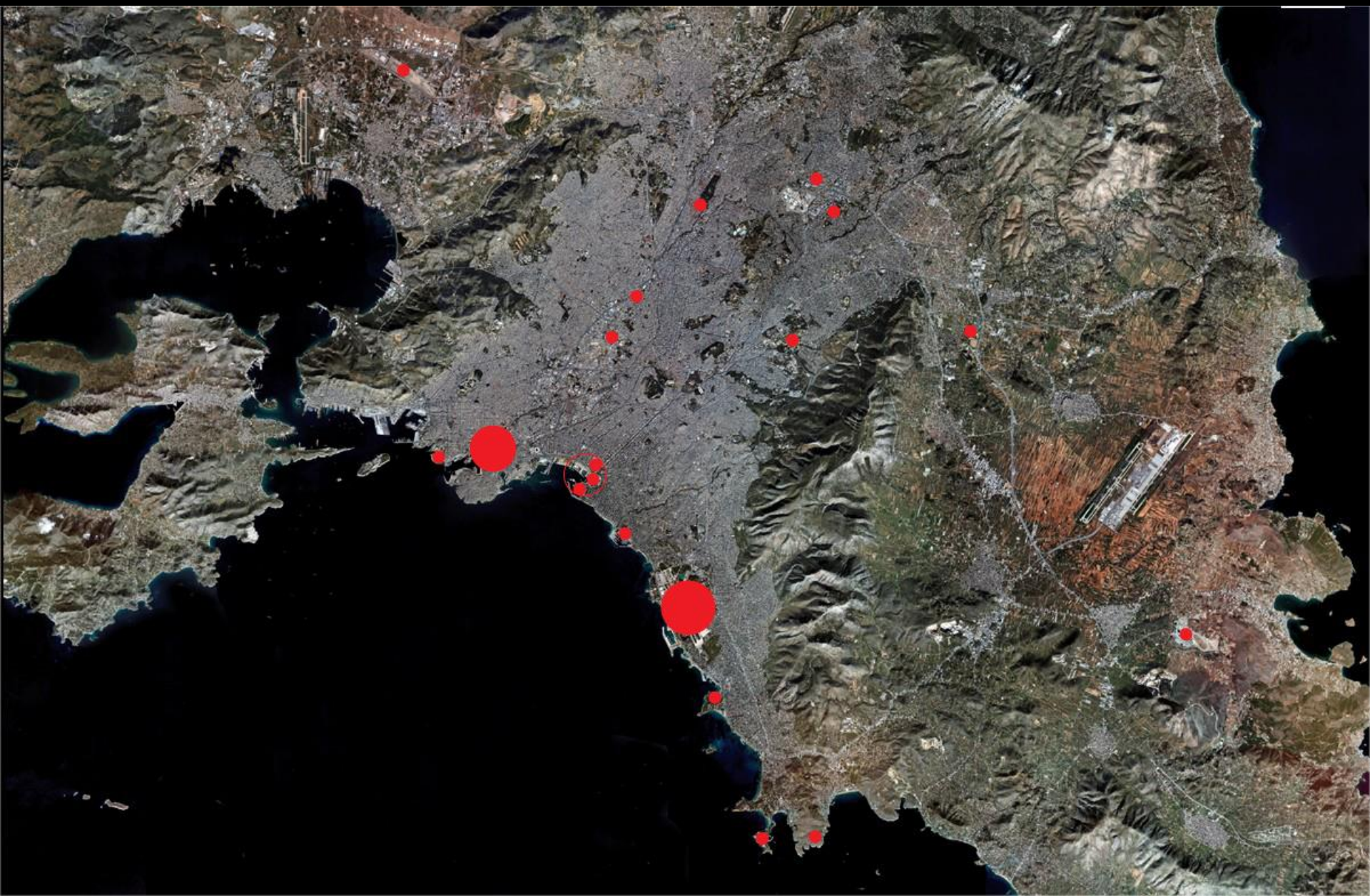
ΕΣΧΑΔΑ ΣΔ 0,4 ισχύει για χρήσεις Δημοσίων ακινήτων μικτών χρήσεων

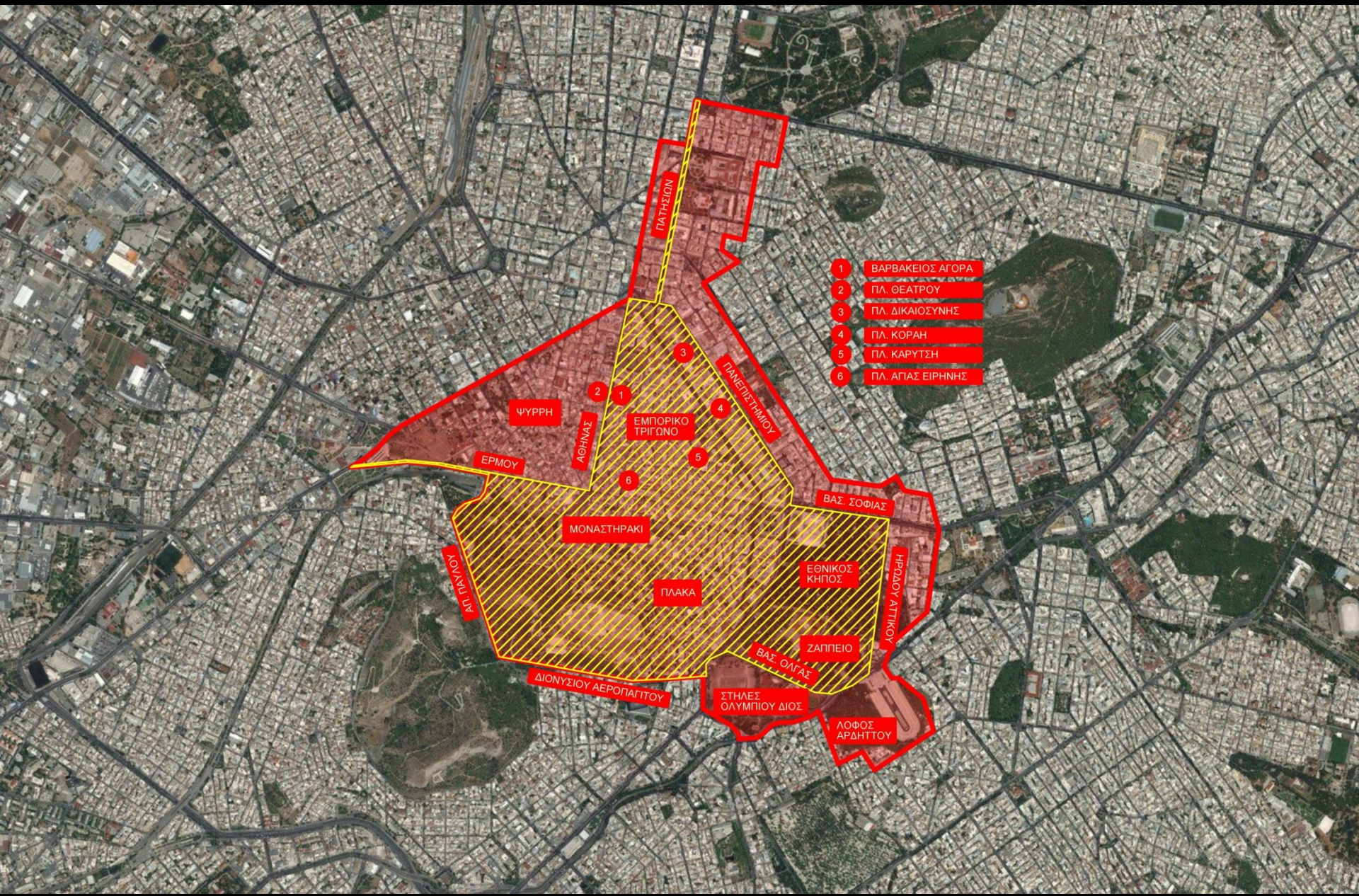
Πηγή: Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.

Σχήμα 22: Επίδραση ΕΣΧΑΔΑ στην εμπορική αξία ακινήτων

Ακίνητο	Εκτιμώμενη Αξία χωρίς Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	Εκτιμώμενη Αξία με Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.
Ακίνητο έξω από τη Θεσσαλονίκη	30 - 35 εκατ. €	50 εκατ. €
Ακίνητο στην Κορινθία	4 εκατ. €	6 εκατ. €

Πηγή: Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.





- 1 ΒΑΡΒΑΚΕΙΟΣ ΑΓΟΡΑ
- 2 ΠΛ. ΘΕΑΤΡΟΥ
- 3 ΠΛ. ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
- 4 ΠΛ. ΚΟΡΑΗ
- 5 ΠΛ. ΚΑΡΥΤΣΗ
- 6 ΠΛ. ΑΓΙΑΣ ΕΙΡΗΝΗΣ

ΠΑΤΗΣΙΟΝ

ΨΥΡΡΗ

ΕΡΜΟΥ

ΛΟΘΗΑΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ

ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ

ΠΛΑΚΑ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ ΑΕΡΟΠΑΓΤΟΥ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ

ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ

ΕΘΝΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ

ΖΑΠΠΕΙΟ

ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ

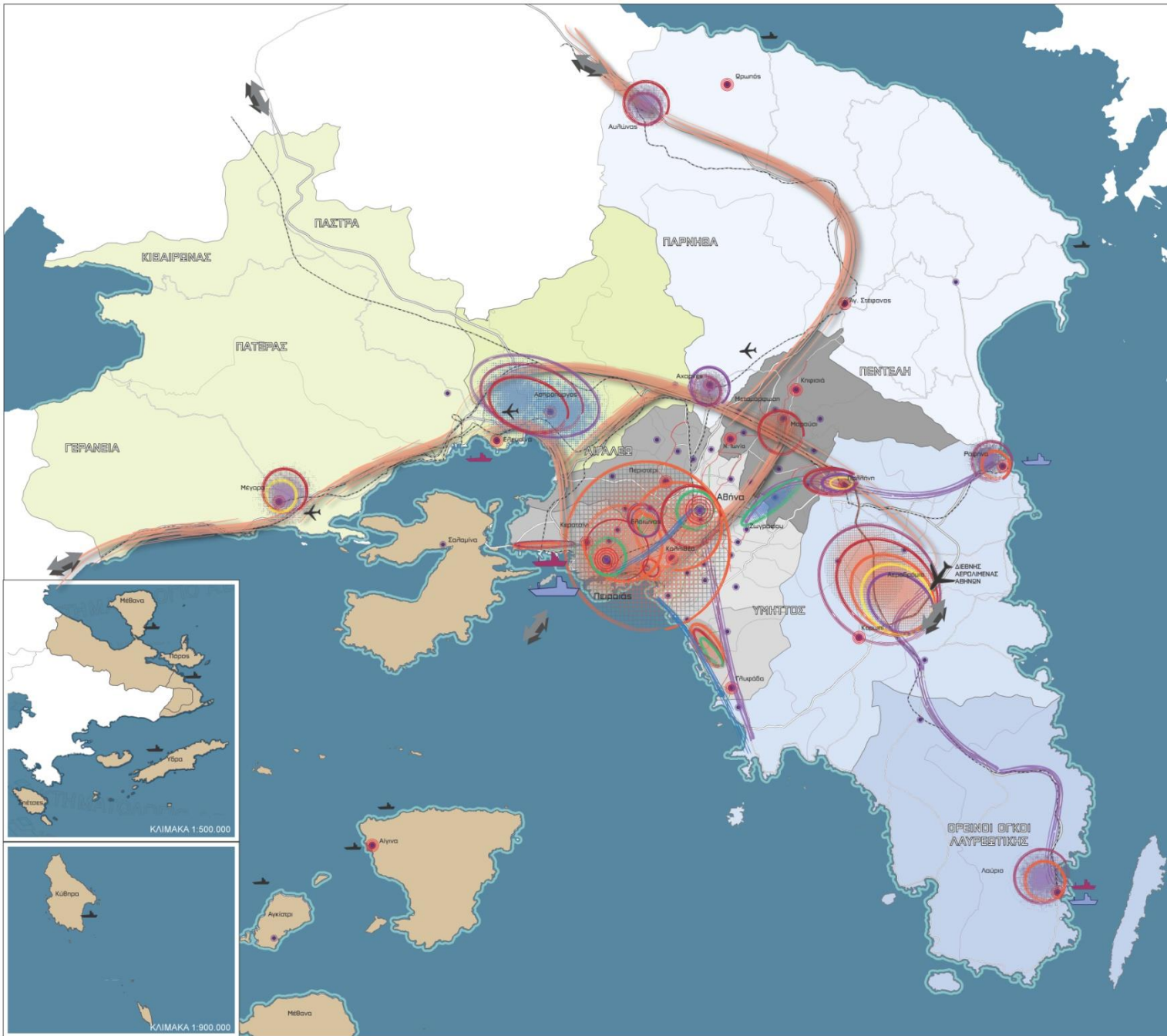
ΣΤΗΛΕΣ ΟΛΥΜΠΙΟΥ ΔΙΟΣ

ΛΟΦΟΣ ΑΡΔΗΤΤΟΥ

ΑΓ. ΠΑΥΛΟΥ

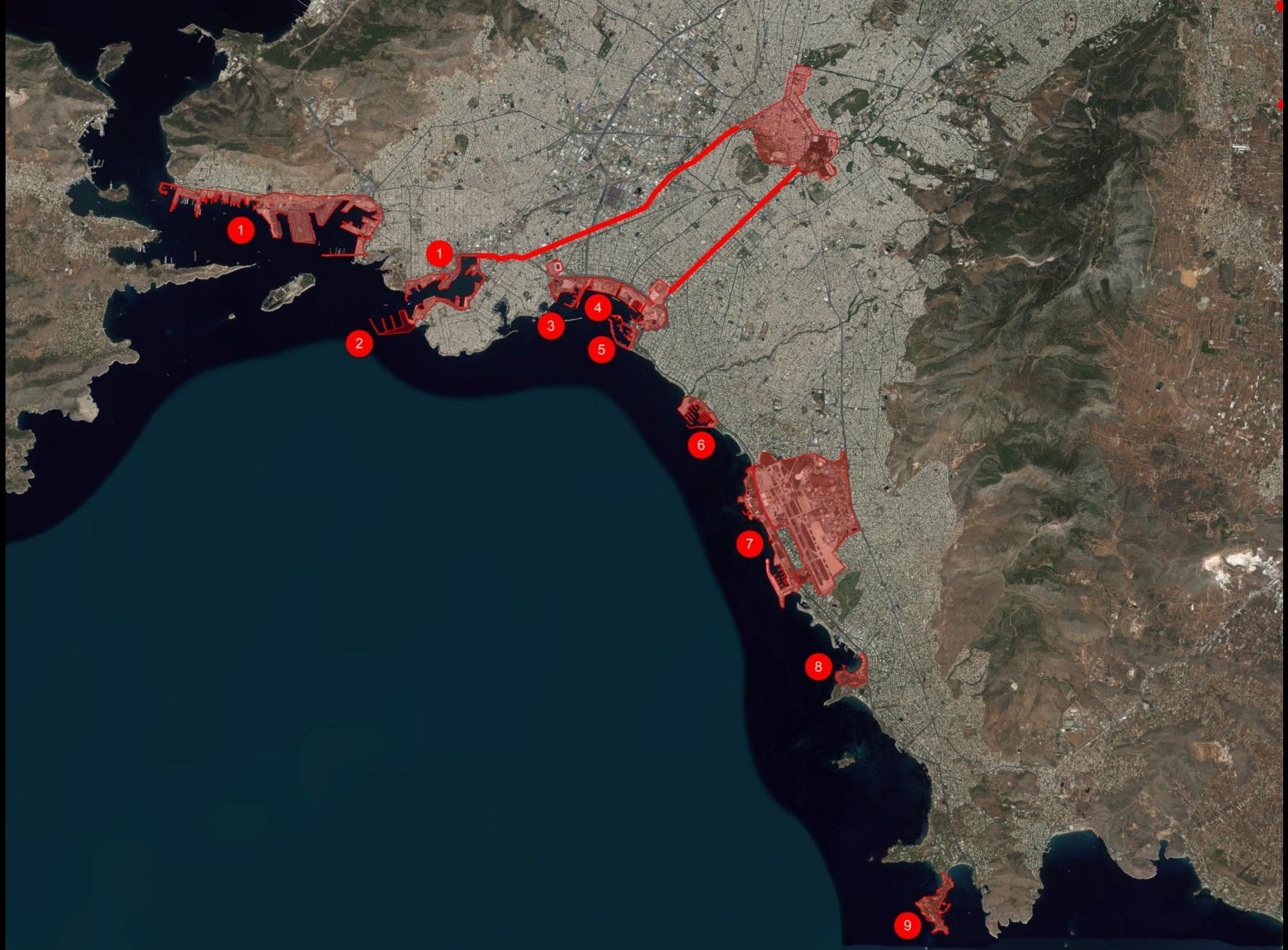
ΗΡΩΔΟΥ ΑΤΤΙΚΟΥ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΚΑΙ ΑΞΟΝΕΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΟΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**
- ΠΟΛΟΙ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ
- ΠΟΛΟΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ
- ΠΟΛΟΙ ΕΝΔΟΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ
- ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ**
- ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ
- ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ
- ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΕΝΔΟΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ
- ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ
- ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ / ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ
- ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ / ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ / ΕΡΕΥΝΑ / ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ
- ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ / ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ
- ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΡΙΤΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ
- ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
- ΔΙΑΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΕΥΡΕΙΑΣ ΑΚΤΙΝΟΒΟΛΙΑΣ
- ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
- ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ**
- ΒΟΡΕΙΑ ΑΘΗΝΑ
- ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΘΗΝΑ
- ΝΟΤΙΑ ΑΘΗΝΑ
- ΔΥΤΙΚΗ ΑΘΗΝΑ
- ΠΕΙΡΑΙΑΣ
- ΔΥΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ**
- ΜΕΓΑΡΙΔΑ
- ΘΡΙΑΣΙΟ
- ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ**
- ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗ
- ΜΕΣΣΟΓΕΙΑ
- ΒΟΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗ
- ΝΗΣΙΩΤΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ**
- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ
- ΜΕΣΑ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΤΡΟΧΙΑΣ
- ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ (Υπεραστικό / Προαστιακό)
- ΜΕΤΡΟ
- ΤΡΑΜ / ΕΛΑΦΡΥ ΜΕΤΡΟ
- ΜΕΛΟΝΤΙΚΟ ΜΕΣΟ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΤΡΟΧΙΑΣ
- ΒΑΣΙΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
- ✈ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ
- ✈ ΑΛΛΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ
- ✈ ΚΥΡΙΟ ΕΠΙΒΑΤΙΚΟ ΛΙΜΑΝΙ
- ✈ ΚΥΡΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΛΙΜΑΝΙ
- ✈ ΑΛΛΟ ΛΙΜΑΝΙ



1

1

2

3

4

5

6

7

8

9