



ΤΜ  
ΧΠ  
ΠΑ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Newsletter

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021 | Τ. 45



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Επιμέλεια Έκδοσης: Δρ. Πρόδρομος Μαρδάκης, Υπεύθυνος Έκδοσης: Καθηγητής Σεραφείμ Πολύζος, Πρόεδρος ΤΜΧΠΠΑ

## Εντός

- 1 Editorial
- 1 Changing Cities V
- 2 Εκδήλωση του ΤΕΕ
- 2 Εργαστήριο Νέων Πολεοδομών και Χωροτακτών από τον ΣΕΠΟΧ
- 3 Δραστηριότητες του AESOP
- 3 Δημοσιεύσεις
- 4 Λοιπή επιστημονική δραστηριότητα
- 4 Σημαντικές ημερομηνίες



## EDITORIAL

### Πολιτική γης και κτηματολόγιο

#### Δημήτρης Σταθάκης\*

Είναι γνωστό ότι οι Ελληνικές πόλεις διακρίνονται από έλλειψη ελεύθερων χώρων. Από τον Αστικό Άτλαντα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, προκύπτει ότι το ποσοστό ελεύθερων χώρων (αστικό πράσινο και εγκαταστάσεις αθλητισμού ή αναψυχής) των ελληνικών πόλεων είναι σημαντικά κάτω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο (7%). Το Ηράκλειο, η Λάρισα και τα Ιωάννινα βρίσκονται στις τελευταίες θέσεις. Με βάση τα ίδια δεδομένα μπορεί εύκολα να αποδειχθεί ότι δεν είναι μόνον θέμα έλλειψης αλλά και ανισοκατανομής των ελεύθερων χώρων.

Η εξασφάλιση γης για δημιουργία δημοσίων χώρων αποτελεί προϋπόθεση για τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η απόκτηση γης βασίζεται σε μηχανισμούς πολιτικής γης, όπως η τράπεζα γης, η απαλλοτρίωση και η εισφορά σε γη. Οι μηχανισμοί αυτοί όμως στη Ελλάδα είναι περιορισμένης αποτελεσματικότητας. Οι απαλλοτριώσεις προσκρούουν στην έλλειψη χρηματοδότησης αλλά και στη χρονοτριβή λόγω ασάφειας ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης, επίσης βασικό εργαλείο άσκησης πολιτικής γης, έχει κυρίως διάσταση προστασίας παραδοσιακών κτιρίων και οικισμών παρά απόκτησης νέων ελεύθερων χώρων. **(συνέχεια στην 5<sup>η</sup> σελίδα)**



## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΝΕΑ

*CHANGING CITIES V: Spatial, Design, Landscape, Heritage and Socio-Economic dimensions,*

*20-25 June 2022, Corfu Island, Greece.*

Λόγω των περιορισμών της πανδημίας COVID '19, η σειρά διεθνών συνεδρίων CHANGING CITIES ανέβαλε για ένα χρόνο το 5ο συνέδριο το οποίο ήταν προγραμματισμένο για το 2021. Με τη σημερινή προοπτική ότι όλα θα επιστρέψουν στην κανονικότητα την άνοιξη του 2022, το 5ο συνέδριο της σειράς CHANGING CITIES προγραμματίζεται για τον **Ιούνιο 2022 στην Κέρκυρα**.

Ακολουθώντας την 'παράδοση' της σειράς διεθνών συνεδρίων **Changing Cities**, το 5ο συνέδριο διοργανώνεται από το **Εργαστήριο Μορφολογίας και Σχεδιασμού Αστικού Χώρου**, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, σε συνδιοργάνωση με το Τμήμα Ιστορίας του Ιόνιου Πανεπιστημίου το οποίο θα φιλοξενήσει το συνέδριό μας στις κτηριακές εγκαταστάσεις του στο κέντρο της πόλης της Κέρκυρας [ Ιωάννη Θεοτόκη 72, Κέρκυρα 49100 ].

Όπως και στα προηγούμενα συνέδρια της σειράς, το συνέδριο CHANGING CITIES V έχει ως βασικούς θεματικούς άξονες τους μετασχηματισμούς των πόλεων ως προς τη χωρική διάσταση, το σχεδιασμό, το αστικό τοπίο, τις αστικές οικονομίες, την κοινωνία. Στο προσεχές συνέδριο προστέθηκε και η διάσταση της 'Πολιτιστικής Κληρονομιάς' η οποία πάντα προσέλκυε πολλές εισηγήσεις. Αντλώντας από τις εμπειρίες μας μέσα στην πανδημική κρίση του COVID '19, ο κύριος Θεματικός άξονας του 5ου συνεδρίου προσδιορίστηκε ως "Making our Cities Resilient in times of Pandemics".

**Καθ. Άσπα Γοσποδίνη,**

*Πρόεδρος της Οργανωτικής Επιτροπής του 5ου συνεδρίου CHANGING CITIES.*

## Εκδήλωση του ΤΕΕ

Σας ενημερώνουμε ότι το **Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ)**, με πρωτοβουλία και την επιστημονική συμβολή της **Επιστημονικής Επιτροπής Ειδικότητας Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης (ΕΕΕ ΜΧΠΑ)**, διοργανώνει την **Τετάρτη 7/4/2021**, ώρες **18.00-20.00**, επιστημονική εκδήλωση - webinar με θέμα **"Νέα εποχή για τον τοπικό χωρικό σχεδιασμό - Συζήτηση με αφορμή το επικείμενο πρόγραμμα εκπόνησης τοπικών πολεοδομικών σχεδίων"**.

Στην εκδήλωση θα συμμετάσχουν ο κ. **Ευθύμιος Μπακογιάννης**, Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ, Επίκουρος Καθηγητής ΕΜΠ, η κ. **Γεωργία Γιαννακούρου**, Καθηγήτρια Πανεπιστημίου Αθηνών, Δικηγόρος και ο κ. **Λάμπρος Κίσσας**, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Εκπρόσωπος του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Τη συζήτηση θα συντονίσει η Επίκ. καθηγήτρια (υπό διορισμό) του Τμήματος και επιμελήτρια της ΕΕΕ ΜΧΠΑ **Αναστασία Τασοπούλου**.

Αναλυτικά το πρόγραμμα και η αίτηση συμμετοχής:

<https://web.tee.gr/webinar-nea-epochi-gia-ton-topiko-choriko-schediasmo/>

## Εργαστήριο Νέων Πολεοδόμων και Χωροτακτών από τον ΣΕΠΟΧ

Σας ενημερώνουμε ότι το διεθνές εργαστήριο νέων πολεοδόμων-χωροτακτών του ECTP-CEU **"Young Planners Workshop 2021"** προγραμματίζεται να διεξαχθεί τον **Οκτώβριο του 2021** στην Αθήνα στο πλαίσιο της ετήσιας Γενικής Συνέλευσης του ECTP-CEU που θα φιλοξενήσει ο ΣΕΠΟΧ (Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων & Χωροτακτών).

Το εργαστήριο θα εστιάσει φέτος στον ιδιαίτερα επίκαιρο προβληματισμό για το χωρικό σχεδιασμό μετά την πανδημία και το «Νέο Ευρωπαϊκό Μπάουχαους»: "City Reboot: Post-Pandemic Planning and the New European Bauhaus", απευθυνόμενο σε νέους/ες πολεοδόμους, χωροτάκτες και συναφείς ειδικότητες, μέλη του ΣΕΠΟΧ ή και όχι.

Η προθεσμία υποβολής περιλήψεων (abstracts) είναι στις **29 Απριλίου 2021**. Οι ενδιαφερόμενοι/ες μπορούν να συμμετέχουν ατομικά ή ανά ομάδες έως 3 άτομα, με όριο ηλικίας τα 35 χρόνια (σε περίπτωση ομάδας τα μισά τουλάχιστον μέλη να είναι μέχρι 35 χρονών).

Περισσότερες πληροφορίες και το κείμενο που αφορά στο «Εργαστήριο των νέων πολεοδόμων χωροτακτών» είναι διαθέσιμες στο fb στην ιστοσελίδα του ΣΕΠΟΧ, καθώς και στην ιστοσελίδα του ECTP-CEU στον παρακάτω σύνδεσμο:

[http://ectp-ceu.eu/images/YP-2021/ECTP\\_Young\\_Planners\\_2021-Presentation\\_032021.pdf](http://ectp-ceu.eu/images/YP-2021/ECTP_Young_Planners_2021-Presentation_032021.pdf)

*Με εκτίμηση*

*Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΣΕΠΟΧ*

## Δραστηριότητες του AESOP

1) Από τις 29 Μαρτίου έως τις 2 Απριλίου πραγματοποιήθηκε το ΕΤΗΣΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΤΟΥ AESOP που διοργανώθηκε από το Παν/μιο Πολις των Τιράνων με θέμα 'Governing the Unknown: Adaptive Spatial Planning in the age of uncertainty'. Στο Συνέδριο συμμετείχε και η υποψήφια διδάκτωρ του Τμήματος Ελένη Κομνηνού με την εισήγηση 'Is Covid-19 going to change our relationship with space? A paradigm from Greece', που προσκλήθηκε να υποβληθεί στο plaNext (επιστημονικό περιοδικό των Νέων Επιστημόνων με κρίση)

2) ΔΩΡΕΑΝ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΜΑΤΙΚΗΣ ΟΜΑΔΑΣ 'ΗΘΙΚΗ, ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ' με τίτλο: "Revisiting the concept of the 'just city' και ομιλητή τον Stefano Moroni. Ημερομηνία: 21/4, 18:00-19:00

[http://www.aesop-planning.eu/news/en\\_GB/2021/03/24/readabout/aesop-tg-ethics-values-planning-colloquium-3-revisiting-the-concept-of-the-just-city-stefano-moroni](http://www.aesop-planning.eu/news/en_GB/2021/03/24/readabout/aesop-tg-ethics-values-planning-colloquium-3-revisiting-the-concept-of-the-just-city-stefano-moroni)

3) PHD WORKSHOP, SLOVAK UNIVERSITY OF TECHNOLOGY, BRATISLAVA, 22-25 ΙΟΥΝΙΟΥ  
Το θέμα του online και δωρεάν Workshop είναι 'Post CoVid-19 recovery as a part of transformation to industry 4.0.' Το workshop αυτό είναι ιδιαίτερα βοηθητικό για υποψήφιους που βρίσκονται στο 2ο ή 3ο έτος του διδακτορικού τους. Παράταση προθεσμίας υποβολής περιλήψεων υποψηφίων διδασκόντων μέχρι τις 11/4.

<https://spectra-perseus.org/AESOP-2021-PhD-WS/Call-for-Applications>

4) Ο ACSP (Association of Collegiate Schools of Planning, ΗΠΑ) και ο AESOP προσκαλούν μέλη από τους αντίστοιχους οργανισμούς να συμμετάσχουν σε μια κοινή συνεδρία παρουσίασης εισηγήσεων καθώς και μια κοινή στρογγυλή τράπεζα, σχετικά με την ισότητα του κλίματος και τη δικαιοσύνη για το κλίμα, στο ΕΤΗΣΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΤΟΥ ACSP ΣΤΟ ΜΑΪΑΜΙ, ΦΛΟΡΙΝΤΑ, 21-24 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2021.

[http://www.aesop-planning.eu/news/en\\_GB/2021/04/01/readabout/invitation-to-joint-acsp-aesop-roundtable-and-paper-presentation-panels-on-climate-equity-and-climate-justice](http://www.aesop-planning.eu/news/en_GB/2021/04/01/readabout/invitation-to-joint-acsp-aesop-roundtable-and-paper-presentation-panels-on-climate-equity-and-climate-justice)

5) ΤΑ ΕΠΟΜΕΝΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑ ΤΟΥ AESOP είναι:

12-14 Ιουλίου 2021 - μικρό online συνέδριο οργανωμένο από το Παν/μιο του Gdansk, Πολωνία, η πρόσκληση για τη συμμετοχή θα βγει λογικά στα τέλη Απριλίου

24-29 Ιουλίου 2022 - ετήσιο συνέδριο οργανωμένο από το Estonian University of Life Sciences, Tartu, Εσθονία με θέμα 'Space for Species: Redefining Spatial Justice', η πρόσκληση για εισηγήσεις θα βγει λογικά στα τέλη Ιουλίου 2021

11-15 Ιουλίου 2023 - ετήσιο συνέδριο οργανωμένο από το Παν/μιο Lodz, Πολωνία με θέμα "Integrated Planning in the Context of Global Turbulence"

### NEA ΤΟΥ AESOP

Βγήκε η Πρόσκληση για το Βραβείο Αριστείας στη Διδασκαλία του AESOP για το 2021. Το φετινό θέμα του βραβείου είναι «Planning Education in Digital Space» και οι αιτήσεις πρέπει να υποβληθούν έως τις 24 Ιουνίου 2021. Για τα κριτήρια επιλεξιμότητας και άλλες πληροφορίες βλ.

[http://www.aesop-planning.eu/awards/en\\_GB/2021/03/30/readabout/2021-aesop-prize-for-excellence-in-teaching-1](http://www.aesop-planning.eu/awards/en_GB/2021/03/30/readabout/2021-aesop-prize-for-excellence-in-teaching-1)

## Δημοσιεύσεις

Adamakou M., Kallioras D. and Petrakos G. (2021), Detecting Convergence Trends among EU Universities, *Economies*, 9(2): 42.

[\[https://www.mdpi.com/2227-7099/9/2/42\]](https://www.mdpi.com/2227-7099/9/2/42)

Niavis S., Kallioras D., Vlonzos G. and Duquenne M. N. (2021), Examining Lockdown Fine

Optimality during the First Wave of the COVID-19 Pandemic, *Economies*, 9(1): 36.

[\[https://www.mdpi.com/2227-7099/9/1/36\]](https://www.mdpi.com/2227-7099/9/1/36)

Niavis S. and Kallioras D. (2021), The Efficiency of Tourism Sector in EU Mediterranean Coastal Regions: The Effects of Seasonality and Spatiality of Demand, *Region*, 8(1): 135-152.

[\[https://openjournals.wu.ac.at/ojs/index.php/region/article/view/318\]](https://openjournals.wu.ac.at/ojs/index.php/region/article/view/318)

Kallioras D., Petrakos G. and Tsiapa M. (2021), The Geography of Trade among the European Union and the European Neighborhood Policy Countries, *Ikonomicheski Izsledvania*, 1: 3-18.

[\[https://www.iki.bas.bg/en/economic-studies-journal-0\]](https://www.iki.bas.bg/en/economic-studies-journal-0)

Krabokoukis, T., Polyzos, S. (2020) Examining the relationship between Tourism Seasonality and Tourism Carrying Capacity indexes for the Greek prefectures, *MIBES Transactions*, 14(1), 56-65.

[http://mibes.uth.gr/vol14\\_issue1\\_2020/Krabokoukis%20&%20Polyzos.pdf](http://mibes.uth.gr/vol14_issue1_2020/Krabokoukis%20&%20Polyzos.pdf)

Tsiotas, D., Krabokoukis, T., Polyzos, S. (2020) Detecting interregional patterns in tourism seasonality of Greece: a principal component analysis approach, *Regional Science Inquiry Journal*, XII(2), 91-112.

[http://www.rsijournal.eu/ARTICLES/December\\_2020/7.pdf](http://www.rsijournal.eu/ARTICLES/December_2020/7.pdf)

Tsiotas, D., Erdem, U., Cubukcu, K. M., (2020) "Outlining the historical framework of the aviation sector in Turkey; A spatiotemporal approach", *Regional Statistics*, 10(2), pp.117-141.

Tsiotas, D., Charakopoulos, A., (2020) "VisExpA: Visibility expansion algorithm in the topology of complex networks", *Software X*, 11, 100379.

Metaxas, T. & Folinas, S. (2021). Gambling Tourism and Economic Development: Some Lessons from Macao. *Journal of Economics, Finance and Management Studies*, 4(3): 156-165  
<https://doi.org/10.47191/jefms/v4-i3-07>

#### Δημοσιεύσεις των μελών του ΕΔΚΑ:

Anastasiou E. (2021) Geographies of child adoption in Greece during the economic crisis (2011-2018): Spatial thinking of inequalities, trends, and policies, *Journal of Population and Social Studies*, 29: 351-369. [doi.org/10.25133/JPSsy292021.022](https://doi.org/10.25133/JPSsy292021.022)

Anastasiou E., Ragazou K. (2021) Student mobility flows on a Greek regional university: Spatial interactions and social dynamics as leaders for the place of study decision making, *Papers in Applied Geography*, [doi.org/10.1080/23754931.2021.1901238](https://doi.org/10.1080/23754931.2021.1901238)

Karkanis D., Fotopoulou M., 2020. "Go West?": A Spatial Analysis of Import Growth Amongst Chinese Regions (2006-2018). *The HELLENIC OPEN BUSINESS ADMINISTRATION Journal*, Vol. 6, No. 2.

Kotzamanis B., Carella M., Duquenne M-N., Pappas V.G., (2020), Asylum Seekers into Southern European Countries, in: Sempere J.D, Samper C.C., Cutillas O.E., Escandell J. (Eds), *Poblacion Y Territorio: Espana Tras la Crisis de 2008*, Salam No 3, 299-312.

## Λοιπή επιστημονική δραστηριότητα

Ο Αν. Καθηγητής **Δημήτρης Καλλιώρας** πρόκειται να δώσει διάλεξη με θέμα: "Το Θεσμικό Σύστημα του Σχεδιασμού στην Ελλάδα". Η διάλεξη θα πραγματοποιηθεί διαδικτυακά, την Τετάρτη 7/4/21 (18:30 - 20:00) στο πλαίσιο του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών "Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου" του Τμήματος Γεωγραφίας του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου.

Το **Εργαστήριο Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων (ΕΔΚΑ)** σε συνεργασία με το Κέντρο Διεθνούς Εκπαίδευσης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας (ΚΔΕ) συμμετέχει στο πρόγραμμα "Walking the City – Streets Online" (STROLL), στο πλαίσιο του Erasmus+ Strategic Partnerships for Digital Education Readiness and Creativity. Η υλοποίηση του έργου πρόκειται να διαρκέσει 24 μήνες (Μάρτιος 2021-Φεβρουάριος 2023).

## Σημαντικές ημερομηνίες

Την **Δευτέρα 5 Απριλίου 2021** και ώρα 12:30 θα πραγματοποιηθεί η τελετή της ορκωμοσίας για το Πρόγραμμα Προπτυχιακών Σπουδών και τα



Προγράμματα Μεταπτυχιακών Σπουδών του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Η τελετή θα πραγματοποιηθεί μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Ms Teams.

## Editorial (συνέχεια από την 1<sup>η</sup> σελίδα)

Σε αυτό το πλαίσιο έλλειψης ελεύθερων χώρων και αστοχίας στην απόκτησή τους, η πρόοδος του κτηματολογίου φέρνει νέα δεδομένα. Σε πρώτο επίπεδο αποσαφηνίζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς και επιταχύνει τις διαδικασίες. Παύει να υφίσταται ανάγκη κτηματογράφησης πριν από κάθε απαλλοτρίωση ή πράξη εφαρμογής γιατί τα δεδομένα υπάρχουν έτοιμα. Το ίδιο το κτηματολογικό διάγραμμα, σε κατάλληλη κλίμακα και στο εθνικό σύστημα συντεταγμένων, είναι το βασικό υπόβαθρο πάνω στο οποίο θα γίνει ο σχεδιασμός σε χαμηλό επίπεδο. Η κτηματογράφηση φέρνει ταυτόχρονα στην επιφάνεια και την περιουσία του δημοσίου. Κρίσιμη για τον σχεδιασμό αλλά πολλές φορές άγνωστη για διάφορους λόγους ένας εκ των οποίων είναι ότι δεν καταγραφόταν στα υποθηκοφυλακεία.

Το κτηματολόγιο έχει και ένα βαθύτερο όφελος. Παρέχει για πρώτη φορά μακροσκοπικά δεδομένα για ορθολογική λήψη αποφάσεων. Με άνω των τριάντα πέντε εκ. δικαιώματα σε τελική ανάπτυξη έχει όλα τα χαρακτηριστικά των big data. Διαθέτει στοιχεία για θέση γεωτεμαχίων, κατάτμηση ιδιοκτησίας, σε κάθε διοικητική υποδιαίρεση ή κατηγορία χώρου (π.χ. εντός και εκτός σχεδίου, παράκτιο ή ορεινό κλπ). Μέσω της καταγραφής των κτηματικών συναλλαγών, αποκαλύπτει τις πιέσεις προς εκμετάλλευση που ασκούνται στον χώρο και κατά συνέπεια τις προτεραιότητες σχεδιασμού. Μέσω των συναλλαγών μπορεί να μετρηθεί και η υπεραξία ή η υποβάθμιση που προκαλούν πολεοδομικές παρεμβάσεις. Η μέτρηση μπορεί να οδηγήσει σε μηχανισμό επιστροφής μέρους της υπεραξίας στο δημόσιο ή αποζημίωσης ανά πολεοδομική παρέμβαση. Σε επίπεδο στρατηγικού σχεδιασμού αποτελεί βάση για παρακολούθηση μακροχρόνιων πολιτικών με συγκεκριμένους δείκτες. Για την κατάτμηση γης για παράδειγμα.

Υπάρχει όμως και μια άλλη πολύ σημαντική πτυχή που συνδέει το κτηματολόγιο με την πολιτική γης. Είναι γνωστό ότι κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης κάποια ακίνητα δεν δηλώνονται για διάφορους λόγους. Ένα ακίνητο που δεν δηλώνεται, παραμένει αγνώστου ιδιοκτήτη για δέκα και πλέον έτη, αν δεν το αναζητήσει κανείς, και με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών περιέρχεται τελικά στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου.

Η διαδικασία αυτή θεσμοθετήθηκε το 1995 αλλά εφαρμόζεται για πρώτη φορά τώρα που έχει παρέλθει ικανό διάστημα μετά την κτηματογράφηση και φτάσαμε σε οριστικοποίηση πρώτων εγγραφών. Συγκεκριμένα, το έτος 2017 οριστικοποιήθηκαν οι εγγραφές σε 23 ΟΤΑ της Ελλάδας και το 2018 σε άλλους 13 ΟΤΑ. Τα δικαιώματα αυτά συνολικά είναι περίπου 300 χιλιάδες ή λίγο λιγότερο από το 1% της Ελλάδας. Το ποσοστό αυτό όμως, σύμφωνα με τον ισχύοντα προγραμματισμό, θα ανέλθει στο 20% στο τέλος του τρέχοντος έτους και στο 35% έξι χρόνια μετά, με 458 ΟΤΑ και περίπου 13 εκ. δικαιώματα (εν τρίτο της Ελλάδας).

Τα αγνώστου ιδιοκτήτη δικαιώματα στους 458 ΟΤΑ αυτούς είναι λίγα, περίπου 3%. Από πλευράς πολιτικής γης όμως είναι μια μεγάλη δεξαμενή. Από τα αγνώστου αυτά το εν τέταρτο περίπου είναι γεωτεμάχια και κάθετες ιδιοκτησίες, με μεγάλη διασπορά στον χώρο και ιδιαίτερος ποιοτικά σε κάποιες περιπτώσεις. Οι νέες αυτές δημόσιες εκτάσεις δημιουργούν ευκαιρία ανάπτυξης μιας συντονισμένης πολιτικής γης.

Τα ακίνητα που θα περιέλθουν στο ελληνικό δημόσιο μπορούν να εμπλουτίσουν μια τράπεζα γης η οποία δεν θα περιορίζεται μόνον σε δικαιώματα δόμησης. Η νέα δημοσία γη μπορεί να είναι απευθείας διαθέσιμη στον πολεοδομικό σχεδιασμό ή να αξιοποιηθεί για ορθολογικότερη κατανομή των ελεύθερων χώρων μέσα στον αστικό ιστό μέσω ενός μηχανισμού ανταλλαγής. Σε κάθε περίπτωση είναι σαφώς προσδιορισμένη στον χώρο και εκ των προτέρων γνωστή όταν ξεκινά κάποια μελέτη σχεδιασμού. Μπορεί να παίξει καθοριστικό ρόλο και στη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων με γρήγορη χωροθέτηση και ανάπτυξη επενδύσεων. Αποφεύγοντας μηχανισμούς που δημιουργούν αρκετές δυσλειτουργίες, όπως η προϋπόθεση συναίνεσης των ιδιωτών ιδιοκτητών γης για την ίδρυση κάθε Επιχειρηματικού Πάρκου.

Έχει προταθεί κατά καιρούς να παραχωρηθούν τα αγνώστου ιδιοκτήτη ακίνητα στους δήμους αντί του ελληνικού δημοσίου. Η ένταξή τους όμως σε πολιτική γης εθνικής εμβέλειας είναι προτιμότερη λύση. Οι δήμοι εκ των πραγμάτων αδυνατούν πολύ συχνά να αξιοποιήσουν την περιουσία τους. Στις κτηματογραφούμενες αυτή τη στιγμή περιοχές οι μισοί δήμοι δεν έχουν δηλώσει την ακίνητη περιουσία τους στο κτηματολόγιο. Σε πολλές περιπτώσεις δεν έχουν δηλώσει ακίνητα κομβικής σημασίας με αποτέλεσμα να μην μπορούν σήμερα να απορροφήσουν χρηματοδοτήσεις. Αυτό βέβαια δεν αποκλείει κάποιου είδους συνεργασία μεταξύ τοπικής αυτοδιοίκησης και κεντρικής διοίκησης με τους δήμους να δηλώνουν ποια ακίνητα τους ενδιαφέρουν και τρόπους αξιοποίησης, γνωρίζοντας καλύτερα από τον καθένα τις τοπικές ανάγκες. Αλλά με κανόνες που θα τεθούν κεντρικά.

Για να μην υπάρχουν παρερμηνείες, σκοπός του κτηματολογίου είναι να καταγραφούν όλοι οι αληθινοί ιδιοκτήτες. Θέλουμε να μην απεμπολήσει κανείς την ακίνητη περιουσία του. Να κρατήσουν οι ομογενείς τους δεσμούς τους με την πατρίδα και οι γηγενείς με τον τόπο καταγωγής τους. Να μην εγκαταλειφθούν περιουσίες στις ακριτικές περιοχές.

Ότι και να κάνουμε όμως ένα ποσοστό αγνώστου είναι αναπόφευκτο. Δεν είναι ελληνικό φαινόμενο. Και σε άλλα ευρωπαϊκά κράτη ένα ποσοστό των ακινήτων δεν έχει δηλωθεί. Για παράδειγμα το ποσοστό αυτό σε Αγγλία και Ουαλία είναι 15%. Η συζήτηση έχει να κάνει με το πως να αξιοποιηθεί καλύτερα το απόθεμα αυτό, που ούτως ή άλλως θα προκύψει. Με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στις πόλεις, με ορθολογικό και κοινωνικά δίκαιο τρόπο, υπερνικώντας τις αδυναμίες των περασμένων δεκαετιών. Θέτοντας ως πούμε ως συγκεκριμένο στόχο το ποσοστό ελεύθερων χώρων των ελληνικών πόλεων να προσεγγίσει τον ευρωπαϊκό μέσο όρο σε μια δεκαετία.

Το κτηματολόγιο είναι προαπαιτούμενο για την ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η έλλειψη αυτής της βασικής υποδομής ήταν ένας από τους παράγοντες που εμπόδιζαν τον σχεδιασμό να φτάσει σε ορθολογική διαχείριση και βέλτιστη χρήση της γης. Αυτό σύντομα θα αλλάξει.

**\* Δημήτρης Σταθάκης**

Πρόεδρος ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο  
Καθηγητής Π.Θ.