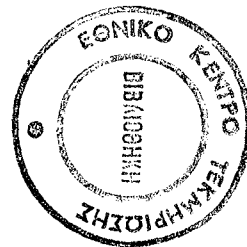


ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΙΔΗΣ

Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

ΛΕΥΩΣΙΑ 1995

ND: 6060



ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΙΔΗΣ

14 NOV. 1996

Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

Διδακτορική διατριβή υποβληθείσα στο Τμήμα Αστικής
και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου
Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, 1995

*"Εγκριση διδακτορικής διατριβής από το Πάντειο Πανεπιστήμιο
Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν υποδηλοί αποδοχή των
γνωμών του συγγραφέα" (Νόμος 5343).*

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Την Πολιτική Γης συναπαρτίζουν μεγάλος αριθμός πολιτικών και η κάθε πολιτική έχει τους δικούς της επιμέρους στόχους οι οποίοι δυνατό να μη συμβάλλουν ή και να αντιστρατεύονται την χωρική, περιφερειακή και οικονομική ανάπτυξη.

Γενικά, παρατηρείται οι αρχές άσκησης Πολιτικής Γης να μη συσχετίζουν τα μέτρα άσκησης πολιτικής με τον αναπτυξιακό τους ρόλο. Η μη συσχέτιση των μέτρων Πολιτικής Γης με την οικονομική και χωρική ανάπτυξη μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους λόγους όπως :

- Οι αδυναμίες του θεσμικού πλαισίου εφαρμογής της Πολιτικής Γης.
- Η κυριαρχία των τεχνικών λύσεων στα θέματα Πολιτικής Γης σε συσχετισμό με την παρατηρηθείσα καθυστέρηση των οικονομολόγων να ασχοληθούν με το θέμα και να παρέμβουν στη λήψη αποφάσεων.
- Η αδυναμία των αρχών άσκησης Πολιτικής Γης να παρέμβουν σε περιπτώσεις αντισοικονομικής χρήσης της γης.
- Η εύκολη λήψη αποφάσεων σε θέματα γης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το αδύνατο της αναστρεψιμότητας των αποτελεσμάτων της απόφασης.

Η εργασία αυτή έχοντας υπόψη τα πιο πάνω δεδομένα προσπαθεί να αναλύσει την οικονομική διάσταση των λαμβανομένων αποφάσεων και τις επιπτώσεις που έχουν στην οικονομική και χωρική ανάπτυξη με την ελπίδα να συμβάλει ώστε η Πολιτική Γης να καταστεί παράγοντας ανάπτυξης.

Η παρουσίαση της παρούσας διατριβής, που εξειδικεύεται στην περίπτωση της Κύπρου, είναι οργανωμένη σε τρία Μέρη και επτά Κεφάλαια. Στο Μέρος I περιλαμβάνονται οι περιορισμοί που υπάρχουν στην άσκηση της Πολιτικής. Το Κεφάλαιο 1 ασχολείται με τη σημερινή θέση της επιστήμης στο θέμα, την ακολουθούμενη πολιτική στις διάφορες χώρες, τη θέση της Πολιτικής Γης στην οικονομική σκέψη και την οριοθέτηση του πλαισίου στο οποίο θα εξελιχθεί η μελέτη.

Στο Κεφάλαιο 2, μελετάται το Θεσμικό Πλαίσιο άσκησης της Πολιτικής διευρύνοντας την έννοια του πλαισίου πέραν της Νομικής ώστε να καλύπτει τις ιστορικές καταβολές, τη διοικητική οργάνωση, τις κυπριακές ιδιαιτερότητες και τη χωρική έκταση εφαρμογής της Πολιτικής Γης.

Το Μέρος II ασχολείται με τις επί μέρους πολιτικές. Ετσι, στο Κεφάλαιο 3 αφού γίνεται μια ιστορική αναδρομή στη χωροταξική Πολιτική, γίνεται αναλυτική παρουσίαση των επιδιώξεων και αποτελεσμάτων της ακολουθηθείσας πολιτικής

στην αναδιάταξη της οικονομικής δραστηριότητας μετά την καταστροφή του 1974.

Το Κεφάλαιο 4 ασχολείται με την Πολεοδομική Πολιτική και συζητείται το δίλημμα δημόσιας ή ιδιωτικής πολεοδομίας. Περαιτέρω το Κεφάλαιο ασχολείται με τα δίκτυα πολεοδομικών ζωνών, και τον πολεοδομικό προσανατολισμό. Επίσης ασχολείται με το σύστημα πολεοδομικής διαχείρισης και τέλος προσπαθεί να αλληλοσυσχετίσει τα μέτρα πολεοδομικής πολιτικής με τη χωρική ανάπτυξη.

Το Κεφάλαιο 5 καταπιάνεται με το σύστημα διακατοχής και τις χρήσεις της γης, αποδίδοντας περισσότερη σημασία στο σύστημα και προβλήματα διακατοχής αγρογαιών και τις πολιτικές που ακολουθούνται. Επίσης το Κεφάλαιο ασχολείται με τις χρήσεις γης στον τουριστικό και βιομηχανικό τομέα. Και εδώ γίνεται προσπάθεια συσχέτισης στοιχείων του συστήματος διακατοχής με τη χωρική ανάπτυξη.

Στο Μέρος ΙΙΙ καταβάλλεται προσπάθεια διερεύνησης των επιπτώσεων της Πολιτικής Γης στη χωρική ανάπτυξη και αναλύονται τα αποτελέσματα της προσπάθειας. Το Κεφάλαιο 6, ασχολείται με την αναγκαιότητα ποσοτικής αξιολόγησης της Πολιτικής Γης, προχωρεί στην επιλογή των αναπτυξιακών δεικτών και των ερμηνευτικών μεταβλητών και αναλύει τα στοιχεία και πηγές προέλευσης των χρησιμοποιούμενων στοιχείων. Ακολουθεί η ετοιμασία και εκτίμηση του υποδείγματος και αναλύονται τα αποτελέσματα.

Τέλος το Κεφάλαιο 7 ασχολείται επιγραμματικά με τα εξαγόμενα συμπεράσματα της μελέτης και τις δυνατότητες που από την ανάλυση εξάγεται ότι έχει η Πολιτική Γης.

Συμπληρώνοντας και καταθέτοντας αυτή την εργασία αισθάνομαι υποχρεωμένος να ευχαριστήσω θερμά την Τριμελή Επιτροπή παρακολούθησης της εκπόνησης της παρούσας διατριβής ήτοι τους Καθηγητές Ηλ. Σιδηρόπουλο, Παν. Γετίμη και Αθαν. Παπαδασκαλόπουλο, για τη πολύτιμη βοήθεια που μου έχουν παράσχει. Οχι λιγότερες ευχαριστίες οφείλω στον Καθηγητή του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Κύπρου Πάνο Πασιαρδή για την καθοδήγηση και στήριξη της προσπάθειας μου αυτής.

Νοείται βεβαίως πως κάθε λάθος ή παράλειψη αποτελούν δική μου ευθύνη.

10.11.95

Ανδρέας Σ. Χριστοδουλίδης

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	i
Πίνακας Περιεχομένων	iii
Διαγράμματα	x
Οργανογράμματα	x
Πίνακες	x
Σχεδιαγράμματα	xiv
Χάρτες	xiv

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΡΟΣ Ι

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1.1.	Η αναγκαιότητα ύπαρξης της Πολιτικής Γης και του αναπτυξιακού της ρόλου	1
1.2.	Οικονομική και Περιφερειακή Ανάπτυξη...	4
1.3.	Η σημερινή θέση της Πολιτικής Γης	8
1.4.	Η Πολιτική Γης σε διάφορες χώρες	12
1.5.	Η Πολιτική Γης στην οικονομική σκέψη ..	17
1.5.1.	Η Αρχαία Ελληνική	17
1.5.2.	Η κλασσική οικονομική.....	18
1.6.	Συστατικά στοιχεία της Πολιτικής Γης...	22
1.6.1.	Οριοθέτηση Πολιτικής Γης.....	27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1.	Εισαγωγή	30
2.2.	Ιστορικές καταβολές της Πολιτικής Γης .	31
2.3	Οργανωτική διάρθρωση	37
2.3.1.	Διοικητική οργάνωση επί Αγγλοκρατίας (1878-1960)	37
2.3.2.	Οργανωτική διάρθρωση και Περιφερειακή Διοίκηση μετά το 1960	40
2.4.	Τοπική Αυτοδιοίκηση	42
2.5.	Το νομικό πλαίσιο	48
2.5.1.	Το συνταγματικό δεδομένο	48
2.5.2.	Συνταγματικές ιδιαιτερότητες	53
2.5.3.	Η νομοθετική ρύθμιση	53
2.6.	Χωρική έκταση εφαρμογής της Πολιτικής Γης	55
2.6.1.	Κατεχόμενη περιοχή και Νεκρή Ζώνη	56
2.6.2.	Κυρίαρχες Βρετανικές Βάσεις και περιοχές ασκήσεων και διευκολύνσεων ...	56

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

3.1.	Εισαγωγή	59
3.2.	Ιστορική αναδρομή Χωροταξικής Πολιτικής	61
3.2.1.	Η αποικιακή πολιτική (1878-1960)	61
3.2.2.	Η πρώτη μετα-ανεξαρτησιακή περίοδος (1960-1974)	63
3.2.3.	Η περίοδος μετά την Τουρκική εισβολή (1974-1995)	65
3.3	Οι πληθυσμιακές εξελίξεις	65
3.4.	Η αναδιάταξη της οικονομικής δραστηριότητας στην περιφερειακή ανάπτυξη	69
3.4.1.	Συγκρίσεις μεταξύ περιφερειών	70
3.4.2.	Χωροταξικές αλληλεξαρτήσεις	76
3.4.3.	Περιφερειακοί πολλαπλασιαστές	80
3.4.4.	Κλαδική διάρθρωση	83
3.4.5.	Διαπιστώσεις	86

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

4.1.	Εισαγωγή	88
4.2.	Δημόσια Πολεοδομία ή Πολεοδομία της Αγοράς;	89
4.3.	Στοιχεία Πολεοδομικών συστημάτων.....	93
4.4.	Ο ρόλος των πολεοδομικών ζωνών στην ανάπτυξη.....	94
4.5.	Προϊστορία της Κυπριακής Πολεοδομίας...	97
4.6.	Το πολεοδομικό πλαίσιο.....	98
4.7.	Άσκηση πολεοδομικής πολιτικής.....	99
4.7.1.	Περιοχές Τοπικών Σχεδίων.....	100
4.7.2.	Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής.....	103
4.7.3.	Περιοχές χαλαρής πολεοδομίας.....	104
4.8.	Ποσοτικά στοιχεία πολεοδομικής διαχείρισης.....	106
4.9.	Το δίκτυο Ζωνών.....	109
4.9.1.	Συντελεστής Πολεοδομικού Προσανατολισμού.....	110
4.9.2.	Συντελεστής Πολεοδομικής Εγκατάστασης..	118
4.9.3.	Συντελεστής Πολεοδομικής Εξειδίκευσης..	119
4.10.	Το δίκτυο οικιστικών Ζωνών.....	121
4.11.	Το δίκτυο των τουριστικών Ζωνών.....	124
4.12.	Αλληλεξαρτήσεις πολεοδομικών συντελεστών και συντελεστών ανάπτυξης..	125

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΚΑΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

5.1.	Το περιεχόμενο της έννοιας του συστήματος διακατοχής αγρογαιών.....	130
5.2.	Οι καταβολές του συστήματος διακατοχής.	132
5.3.	Η κρατική οργάνωση και νομοθεσία.....	134
5.4.	Προβλήματα διακατοχής.....	135
5.5.	Κατανομή εκμεταλλεύσεων κατά τάξη μεγέθους.....	137
5.6.	Η χρήση γεωργικής γης.....	138
5.6.1.	Προσανατολισμός γεωργικών εκμεταλλεύσεων.....	141
5.6.2.	Εγκατάσταση γεωργικών εκμεταλλεύσεων...	145
5.7.	Πολιτική αναδασμού.....	146
5.8.	Τουριστικές Εγκαταστάσεις	148
5.9.	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις	150
5.10.	Συσχέτιση αναπτυξιακών συντελεστών και συντελεστών διακατοχής	151

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗ ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

6.1	Η ποσοτική ανάλυση εργαλείο αξιολόγησης της Πολιτικής Γης	153
6.2	Η αναπτυξιακή διάσταση της Πολιτικής Γης	154
6.3	Προβλήματα και επιλογή αναπτυξιακών δεικτών (ερμηνευόμενες μεταβλητές).....	155
6.4	Οι Πολιτικές Γης ερμηνευτικές μεταβλητές της χωρικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης	158
6.4.1	Τα χρησιμοποιούμενα στοιχεία για την εκτίμηση	168
6.5	Το υπόδειγμα	170
6.6	Εκτίμηση παραμέτρων υποδείγματος	174
6.7	Αξιολόγηση εκτιμήσεων	175
6.7.1	Η ανάπτυξη και οι επιπτώσεις της Πολιτικής Γης στις "εντός ορίων ανάπτυξης περιοχές" (ΑΧΙΑ 1)	175
6.7.2	Η ανάπτυξη "εντός ορίων ανάπτυξης" (ΑΧΙΑ 2)	184
6.7.3	Οι επιπτώσεις της Πολιτικής Γης στη χωρική ανάπτυξη στο σύνολο της χώρας (ΑΧΙΑ 12)	188

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΤΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ

7.1	Τα συμπεράσματα	191
7.1.1	Το θεσμικό πλαίσιο	191
7.1.2	Η χωροταξική Πολιτική	192
7.1.3	Πολεοδομική Πολιτική	194
7.1.4	Διακατοχή και Χρήσεις Γης	195
7.2	Οι δυνατότητες άσκησης Πολιτικής Γης ..	195
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ		199

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 Αστικός και Αγροτικός Πληθυσμός 1881-1992 ..	68
--	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 Ποσοστιαία Κατανομή ιδιοκτησίας στις Περιοχές Τοπικών Σχεδίων	102
4.2 Πυκνότητα Οικοδομικής Ανάπτυξης 1992 και 1993	
4.2. (α) - Κατά Επαρχία σταθμισμένη με Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία	107
4.2. (β) - Κατά Επαρχία (με συνολική έκταση) ..	107

ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Κεντρική Οργάνωση Κυπριακής Δημοκρατίας	41
--	----

ΠΙΝΑΚΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης	44
2.2 Χωρική Έκταση Λειτουργίας Μορφών Τοπικής Αυτοδιοίκησης 1995	46
2.3 Τοπική Αυτοδιοίκηση και Σύστημα Διακατοχής .	47
2.4 Χωρική Έκταση Άσκησης Πολιτικής Γης	57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1	Εξέλιξη Αστικού και Αγροτικού Πληθυσμού 1881-1973	66
3.2	Μέσο Ετήσιο Ποσοστό Μεταβολής Αστικού και Αγροτικού Πληθυσμού 1881-1973	68
3.3	Πληθυσμιακές Συγκεντρώσεις 1960-1992	69
3.4	Συντελεστές Συμμετοχής (QL) κατά Τομέα Οικονομικής Δραστηριότητας, κατά Επαρχία 1990/1991	72
3.5	Προσανατολισμός Οικονομικής Δραστηριότητας..	74
3.6	Συντελεστές Εγκατάστασης Οικονομικής Δραστηριότητας (CL), 1990/1991	77
3.7	Συντελεστές Ειδίκευσης Οικονομικής Δραστηριότητας (CS), 1990/1991	77
3.8	Συντελεστές Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης 1990/1991	78
3.9	Ομαδοποιητική Κατάταξη Συντελεστών Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης	79
3.10	Περιφερειακοί Πολλαπλασιαστές 1990/1991	82
3.11	Συνιστώσες Απασχόλησης Συμμετοχής Τεσσάρων Επαρχιών με στοιχεία απασχόλησης 1984/1985 και 1990/1991.....	85

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1	Εκταση Εφαρμογής Τοπικών Σχεδίων	100
4.2	Η διακατοχή στις Περιοχές Τοπικών Σχεδίων ..	102
4.3	Αριθμός και Αξία Ανεγειρομένων Οικοδομών στις Περιοχές Τοπικών Σχεδίων	103
4.4	Εκταση και Αριθμός Χωριών Περιοχών στην Περιοχή Εφαρμογής Δήλωσης Πολιτικής	104
4.5	Εκταση Ασκήσης Χαλαρής Πολεοδομίας κατά Επαρχία	105
4.6	Αριθμός και Αξία υπό Ανέγερση Οικοδομών στις Περιοχές Ασκήσης Χαλαρής Πολεοδομίας ..	106

4.7	Πυκνότητα Οικοδομικής Ανάπτυξης κατά Επαρχία και μορφή Τοπικής Αυτοδιοίκησης (1992 και 1993)	108
4.8	Πολοδομικές Ζώνες κατά Περιφέρεια	112
4.9	Συντελεστές Περιφερειακού Πολοδομικού Προσανατολισμού	113
4.10	Συντελεστές Πολοδομικής Εγκατάστασης	119
4.11	Συντελεστές Πολοδομικής Ειδίκευσης Περιφερειών	120
4.12	Αριθμός και μέγεθος Οικιστικών Αναπτυξιακών Συντελεστών	123
4.13	Δίκτυο Τουριστικών Ζωνών και Αναπτυξιακοί Συντελεστές	126
4.14	Συσχέτιση Πολοδομικών Ζωνών και Αναπτυξιακών Συντελεστών	128
4.15	Συσχέτιση Πολοδομικών Συντελεστών Ανάπτυξης και Αναπτυξιακών Συντελεστών	129

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5.1	Θρησκευτικές και Κρατικές Ιδιοκτησίες	134
5.2	Διακατοχή Αγροτικής Γης κατά τις απογραφές .	137
5.3	Κατανόμηση γεωργικών εκμεταλλεύσεων κατά τάξη μεγέθους	138
5.4	- (α) Ενιαύσιες γεωργικές εκμεταλλεύσεις 1985 και 1994 κατά Επαρχία	139
5.4	- (β) Μόνιμες γεωργικές εκμεταλλεύσεις 1985 και 1994 κατά Επαρχία	140
5.5	- (α) Συντελεστές Συμμετοχής Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων κατά περιφέρεια	142
5.5	- (β) Συντελεστής Εγκατάστασης Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων κατά Περιφέρεια	145
5.6	- (α) Ιδιοκτήτες πριν και μετά τον Αναδασμό 1970-1975	147
5.6	- (β) Αριθμός τεμαχίων πριν και μετά τον Αναδασμό	147

5.6	- (γ) Μέσο μέγεθος τεμαχίων πριν και μετά τον Αναδασμό (1970-1995)	148
5.7	Τουριστικές Εγκαταστάσεις 1995	149
5.8	Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις	150
5.9	Συσχέτιση αναπτυξιακών συντελεστών και συντελεστών διακατοχής	152

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6.1	Μέση ΑΧΙΑ κατά Περιφέρεια	158
6.2	Σύστημα Διακατοχής κατά Επαρχία	160
6.3	Αριθμός Ζωνών κατά Επαρχία	162
6.4	Τουριστικές Ζώνες και Μέσοι Σταθμισμένοι αναπτυξιακοί συντελεστές	163
6.5	Οικιστικές Ζώνες σταθμισμένες με Ελληνο- Κυπριακή ιδιοκτησία και αναπτυξιακοί Συντελεστές κατά Επαρχία	164
6.6	Παραθαλάσσιες ακριτικές περιοχές και απόσταση από θάλασσα	166
6.7	Εκτάσεις μόνιμα αρδευόμενες και ξηρικές κατά τόπο διαμονής 1985	167
6.8	Ερμηνευτικές μεταβλητές	171
6.9	(α) Εκτίμηση παραμέτρων με στοιχεία επιπέδου Περιφέρειας	176
6.9	(β) Εκτιμήσεις παραμέτρων με στοιχεία χωρικών μονάδων	177

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

7.1	Συντελεστές Προσδιορισμού	196
7.2	Οι δυνατότητες της Πολιτικής Γης	197

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 Σχηματική Δημιουργία Πολιτικής Γης	26
--	----

ΧΑΡΤΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Δήμοι και Συμβούλια Βελτιώσεως	43
2.2 Χωρική Εκταση Ασκήσης Πολιτικής Γης	58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 Τοπικά Σχέδια	101
4.2 Περιφερειακός Πολεοδομικός Σχεδιασμός	
4.2 (α) Βιομηχανικός Προσανατολισμός	115
4.2 (β) Κτηνοτροφικός Προσανατολισμός	115
4.2 (γ) Γεωργικός Προσανατολισμός	116
4.2 (δ) Προσανατολισμός Προστασίας Εργων και Φύσης	116
4.2 (ε) Προσανατολισμός Παραθεριστικής Κατοικίας	117
4.2 (στ) Τουριστικός Προσανατολισμός	117
4.3 Πολεοδομική Εξειδίκευση Περιφερειών	121

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5.1 Προσανατολισμός Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων	
5.1 (α) Ετήσιες Αρδευόμενες	143
5.1 (β) Ετήσιες Ξηρικές	143
5.1 (γ) Δενδρώδεις Ξηρικές	144
5.1 (δ) Δενδρώδεις αρδευόμενες	144

ΜΕΡΟΣ Ι

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1.1. Η αναγκαιότητα ύπαρξης Πολιτικής Γης και του αναπτυξιακού της ρόλου

Η συζήτηση της αναγκαιότητας ύπαρξης ή μη της Πολιτικής Γης και του αναπτυξιακού της ρόλου θεωρείται απαραίτητο να προηγηθεί της ανάλυσης, προκειμένου να διαπιστωθεί αν το υπό μελέτη θέμα έχει αντικείμενο και περιεχόμενο.

Στην έννοια της Πολιτικής ενυπάρχει η λογική της κρατικής παρέμβασης και συνεπώς το πρώτο θέμα που εγείρεται είναι κατά πόσο η κρατική παρέμβαση στα θέματα γης είναι απαραίτητη ή δυνητική και εκφεύγει ή πρέπει να εκφεύγει της κρατικής μέριμνας. Η Γη είναι σε στενότητα και συνεπώς είναι απαραίτητη η αποτελεσματική κατανομή της για τις διάφορες δυνατές χρήσεις για ικανοποίηση των ανθρώπινων αναγκών.

Η παρέμβαση είναι δυνατό να εκδηλώνεται μεταξύ άλλων με τη δημιουργία έργων υποδομής (π.χ. δρόμων, λιμανιών αεροδρομίων, υδατικών έργων), με τη δημιουργία κοινωνικών υποδομών (π.χ. πολιτική κατοικίας, προστασία ιδιοκτησίας) και τέλος με τη διασφάλιση της συνέχειας των δικαιωμάτων στη γη (π.χ. νομικό σύστημα, κτηματολόγιο), με στόχο την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος για μεγιστοποίηση της παραγωγής αγαθών, εξασφάλιση της ελάχιστης κοινωνικής δικαιοσύνης¹ και οικονομικής και περιφερειακής ανάπτυξης.

¹ Lichfield N., (1980): "Towards a Comprehension of Land Policy" Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 379-395.

Το ερώτημα το οποίο ανακύπτει είναι κατά πόσο ο πιο πάνω στόχος είναι επιτεύξιμος μέσω της κρατικής παρέμβασης και συνεπώς άσκησης συγκεκριμένης πολιτικής, ή μέσω του μηχανισμού της αγοράς.

Ανασκοπώντας ιστορικά το θέμα φαίνεται ότι η ιστορία της Πολιτικής Γης ταυτίζεται με αυτή του Κράτους από την έκτη χιλιετηρίδα π.Χ. ως σήμερα. Στην αρχαία Μεσοποταμία και Αρχαία Αίγυπτο η κρατική πολιτική εκδηλώνεται με τη δημιουργία χωρομετρικού και κτηματολογικού συστήματος για διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, στην αρχαία Ελλάδα με τη δημιουργία επίσημου συστήματος διακατοχής και χρησιμοποίηση του συστήματος για άσκηση οικονομικής πολιτικής και πολιτικής οικονομικής ανάπτυξης. Πέραν τούτων στην αρχαία Ελλάδα γίνονται οι πρώτες ακαδημαϊκές συζητήσεις για το άριστο σύστημα διακατοχής. Στην αρχαία Ρώμη ακολουθείται πολιτική για το πόση και ποια γη δυνητικά θα μπορούσε να αποκτηθεί από ιδιώτες, πέραν των περιορισμών στην έκταση των δικαιωμάτων στη γη όπως η μη οικοδόμηση κτιρίων σε γεωργικές γαίες κλπ².

Εκτός από την ιστορική καθιέρωση της Πολιτικής Γης οι εξωτερικότητες από την τυχόν μη ύπαρξή της αποτελούν την ουσία του επιχειρήματος. Έτσι σύμφωνα με τα οικονομικά της Γης³, αποτελεσματική κατανομή των χρήσεων της γης επέρχεται όταν η οριακή κοινωνική αξία μιας χρήσης ισούται με το οριακό κοινωνικό κόστος όπου μόνο το Κράτος μπορεί να εκτιμήσει το συγκεκριμένο σημείο ισορροπίας. Επίσης, η γη όντας, δημόσιο αγαθό δεν είναι δυνατό να αποτελεί αντικείμενο ανάπτυξης και προστασίας από φορείς εκτός από δημόσιους. Η τρίτη εξωτερικότητα σχετίζεται με την

² Powelson J.P., (1988): The Story of Land, Εκδ. Lincoln Institute of Land Policy, σελ. 3-41.

³ Για μια αναλυτική προσέγγιση της λογικής της κρατικής παρέμβασης λόγω εξωτερικοτήτων, βλέπε Van Kooten G.C. (1993): Land Resource Economics U.B.C. Press, Vancouver, σελ. 48-60.

ιδιοκτησία της εξωτερικότητας (ownership of externality) σύμφωνα με την οποία όταν οι ιδιοκτήτες αποφασίζουν για την υλοποίηση μιας οικονομικής δραστηριότητας λαμβάνουν υπόψη το ιδιωτικό κόστος και όχι το κοινωνικό. Τέλος η χρηματική εξωτερικότητα (pecuniary externality) σχετίζεται με τη διάσταση των χρηματικών κερδών για το κοινωνικό σύνολο και τον ιδιώτη από τη χωροθέτηση της οικονομικής δραστηριότητας.

Το αντεπιχείρημα το οποίο προβάλλεται είναι πως ο μηχανισμός της αγοράς μπορεί να αποτελέσει υποκατάστατο της Πολιτικής Γης και να δημιουργήσει μηχανισμούς αποτελεσματικών λύσεων σε συνδυασμό με την ελευθερία των ατόμων, την κατάργηση των χρονοβόρων γραφειοκρατικών διαδικασιών και τον περιορισμό του κόστους λειτουργίας του συστήματος⁴. Η λογική του επιχειρήματος δεν είναι νέα, έχει αφετηρία την κλασσική οικονομική σκέψη και υιοθετείται από τη σύγχρονη φιλελεύθερη φιλοσοφία, όμως και αυτή η λογική δέχεται κάποια ελάχιστη κρατική παρέμβαση και συνεπώς ουσιαστικά δεν αρνείται την άσκηση πολιτικής αλλά τον περιορισμό της. Πέραν τούτου δεν είναι εύκολο να δημιουργηθούν οι απαραίτητες συνθήκες υγιούς ανταγωνισμού λόγω του περιορισμένου αριθμού συναλλαγών, της αδυναμίας ύπαρξης επαρκούς πληροφόρησης και της βραδείας προσαρμογής της προσφοράς στη ζήτηση⁵.

Με δεδομένη την αναγκαιότητα ύπαρξης της Πολιτικής Γης η έκταση άσκησής της συναρτάται από την έκταση κοινωνικότητας ή φιλελευθερικότητας του συγκεκριμένου κράτους· γενικά στην Ευρώπη η Πολιτική Γης έχει μεγαλύτερο πεδίο εφαρμογής παρά στη Β. Αμερική και ειδικά στις Ηνωμένες Πολιτείες όπου κάποιες πολιτείες ασκούν πλέον

⁴ Sorensen A.D.-Day R.A., (1981): "Libertarian Planning", Town Planning Review, Vol. 52(4), σελ. 390-402.

⁵ Lichfield N., (1980): οπ. π. σελ. 389.

φιλελεύθερη πολιτική από άλλες⁶.

Το δεύτερο στοιχείο που υπάρχει στην έννοια της Πολιτικής Γης είναι ο αναπτυξιακός της ρόλος και ο στόχος της αποτελεσματικότητας υπονοεί αυτήν ακριβώς τη διάσταση. Στις δημοσιευόμενες μελέτες το θέμα αντιμετωπίζεται είτε ρητά από την οπτική γωνιά των επί μέρους πολιτικών (π.χ. η χωρική οικονομική διάσταση της πολεοδομίας)⁷, είτε έμμεσα από την τεχνική οπτική γωνιά της μελετώμενης εξειδικευμένης πολιτικής (π.χ. η ανάπτυξη γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών για ζώνες αγροτικών περιοχών)⁸, οι φορείς άσκησης πολιτικής όμως εντάσσουν τις επί μέρους πολιτικές Γης στα αναπτυξιακά τους προγράμματα⁹ θεωρώντας πως οι πολιτικές αυτές αποτελούν εργαλεία άσκησης οικονομικής και αναπτυξιακής πολιτικής.

Συνεπώς είναι απαραίτητο κυρίαρχο στοιχείο μιας μελέτης για τη Πολιτική Γης η αναπτυξιακή της διάσταση.

1.2. Οικονομική και Περιφερειακή Ανάπτυξη

Η οικονομική ανάπτυξη αποτελούσε πάντοτε βασική επιδίωξη των Κρατών και ταυτίστηκε με την ύπαρξη τους. Για τούτο η επιδίωξη αυτή με τη λήξη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου ανάγεται σε αγώνα αριθμών για δύο βασικά λόγους: ο ένας σχετιζόταν με το φόβο της κάμψης της αύξησης του πληθυσμού

⁶ McDonald J.F., (1995): "Huston Remains Unzoned" Land Economics, Vol. 71(1), σελ. 137-140.

⁷ McLoughlin J.B., (1994): "Center of Periphery? Town Planning and Spatial Political Economy", Environment and Planning A, Vol. 26, σελ. 1111-1122.

⁸ Chen J.,-Newkirk R.T.-Davidson G.,-Gong P., (1994): "The Development of a knowledge-based geographical information system for the zoning of rural areas". Environment and Planning B, Vol. 21, σελ.179-190.

⁹ Planning Bureau, (1989): Five Year Development Plan 1989-1993, Nicosia, σελ. 69-281.

σε συνδυασμό με την έλλειψη οποιασδήποτε προοπτικής για μια νέα τεχνολογική επανάσταση¹⁰, και ο δεύτερος σχετιζόταν με την άνοδο και ανταγωνιστική παρεμβολή του νέου κοινωνικού συστήματος που επικράτησε με τη δημιουργία της Σοβιετικής Ένωσης σε συνδυασμό με την αφύπνιση των πτωχών λαών για απόδραση από την πενία. Ο δεύτερος λόγος δεν ήταν απλώς μια πρόκληση για ανάπτυξη αλλά και μια προειδοποίηση για τυχόν αποτυχία.

Το εννοιολογικό περιεχόμενο της Οικονομικής Ανάπτυξης παρατηρείται διαφοροποιημένο με κριτήριο τον χρόνο. Έτσι μέχρι και το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο το θέμα αντιμετωπίζεται βασικά σαν μέρος του γενικού οικονομικού προβλήματος και των συνεπειών της ανάπτυξης¹¹, μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο το περιεχόμενο μετακινείται στην κατανόηση του δρόμου που ακολούθησαν οι αναπτυγμένες οικονομίες για να υποδειχθεί στις υποανάπτυκτες χώρες ο δρόμος για ανάπτυξη. Οι θεωρίες αυτές αποτελούν ουσιαστικά την πρώτη προσπάθεια ή το πρώτο στάδιο αυτονόμησης της Οικονομικής Ανάπτυξης από την Οικονομική Επιστήμη, δίδοντας έμφαση στην επιδίωξη της μεγιστοποίησης της ανάπτυξης χωρίς ιδιαίτερη σημασία στη χωρική ή κοινωνική της διάσταση¹². Η Οικονομική Ανάπτυξη όπως έχει μετεξελιχθεί ειδικά μετά τη δεκαετία του 1980, προσανατολίζεται στην πρόληψη και αντιμετώπιση των προβλημάτων που δημιουργεί η οικονομική ανάπτυξη. Επίσης οι σύγχρονες θέσεις για την ανάπτυξη δίδουν έμφαση στη διεθνή συνεργασία, το ρόλο των πολυεθνικών επιχειρήσεων, τη

¹⁰ Παπανδρέου Α.Γ., (1975): Ιμπεριαλισμός και Οικονομική Ανάπτυξη, εκδ. Νέα Σύνορα, σελ. 2-3.

¹¹ Thanawala K., (1994): "Schumpeter's Theory of Economic Development and Development Economics" Review of Social Economy, σελ. 353-363.

¹² Giunta A., (1993): "The State of Development Economics", Journal of Regional Policy, Vol. 13(1), σελ. 117-129.

διεθνή οικονομική τάξη και την τακτοποίηση των χρεών¹³.

Γενικά η έννοια της Οικονομικής Ανάπτυξης, όπως έχει εξελιχθεί μέσα από τις φάσεις ανάπτυξης της επιστήμης, απέκτησε ευρύ περιεχόμενο και χωρίς να απομακρύνεται από τις αρχές της οικονομικής επιστήμης έχει διανθισθεί στην πορεία της με στοιχεία που δεν περιλαμβάνονταν στο αντικείμενό της στο αρχικό στάδιο δημιουργίας της.

Η Πολιτική Γης στην παρούσα εργασία θα αντιμετωπίζεται τόσο από πλευράς οικονομικής ανάπτυξης όσο και από πλευράς περιφερειακής ανάπτυξης, κρίνεται συνεπώς απαραίτητη μια σύντομη ανασκόπηση της θέσης της επιστήμης της Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Η αναγκαιότητα ανάπτυξης της Περιφερειακής Ανάπτυξης ήταν συνέπεια της άνισης ανάπτυξης μεταξύ των περιφερειών σε εθνικό επίπεδο, αλλά και της προσπάθειας ενοποίησης οικονομιών σε διεθνές περιφερειακό επίπεδο¹⁴ με κύριο στοιχείο ανάλυσης τη περιφερειακή ή χωρική διάσταση της ανάπτυξης των προβλημάτων και προοπτικών της.

Η περιφερειακή διάσταση της ανάπτυξης μελετάται με διάφορα εργαλεία όπως αυτό της περιφερειακής επιστήμης, περιφερειακής οικονομικής και αστικής οικονομικής. Η απόδοση στην περιφερειακή επιστήμη του ρόλου της μακρο-οικονομικής θεώρησης των οικονομικών φαινομένων σε περιφερειακό επίπεδο, της μικρο-οικονομικής θεώρησης στην περιφερειακή οικονομική και επίσης στην αστική οικονομική της εξειδίκευσης της μικρο-οικονομικής θεώρησης στις αστικές περιοχές¹⁵ δεν έχει υιοθετηθεί ούτε από τις

¹³ Σιδηρόπουλος Ηλ., (1993): Οικονομική Ανάπτυξη - Περιφερειακή Ανάπτυξη - Αστική Ανάπτυξη, σελ. 3.

¹⁴ Σιδηρόπουλος Ηλ., (1993): οπ.π., σελ. 3-5.

¹⁵ Berliant M., - Raa Th., (1994): "Regional science: The state of art". Regional Science and Urban Economics, Vol. 24, σελ. 631-647.

εκπονούμενες μελέτες και ερευνητικές εργασίες ούτε και από τους θεωρητικούς. Έτσι το περιεχόμενο της περιφερειακής επιστήμης παρουσιάζεται διευρυμένο για να χωρεί τόσο μακρο-ανάλυση (π.χ. απασχόληση) όσο και μικρο-ανάλυση (π.χ. επιλογή του τόπου εγκατάστασης από τα νοικοκυριά). Πρόσθετα η περιφερειακή οικονομική εκτός από την μικρο-θεώρηση σε περιφερειακό επίπεδο ασχολείται και με τις αλληλεπιδράσεις και αλληλεξαρτήσεις μεταξύ των περιφερειών. Τέλος η αστική οικονομική έχει ευρύτερο της μικρο-ανάλυσης ορίζοντα, και καλύπτει θέματα όπως τα δημόσια αστικά οικονομικά, τα οικονομικά του πολεοδομικού σχεδιασμού κλπ¹⁶.

Η Περιφερειακή Ανάπτυξη δεν είναι ουδέτερη έναντι της Πολιτικής Γης, και ανασκοπώντας την ομαδοποιητική κατάρταξη των θεωριών μπορούμε να διαπιστώσουμε πως η Πολιτική Γης αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Έτσι, οι θεωρίες των σταδίων ανάπτυξης παρά το γεγονός ότι αποτελούν ουσιαστικά ιστορικές γενικεύσεις της πορείας που ακολουθήθηκε από αριθμό χωρών στην αναπτυξιακή τους πορεία¹⁷, εν τούτοις φαίνεται πως τα πλείστα μέτρα τα οποία προτείνονται και ειδικά από τον W. Rostow στο στάδιο των προϋποθέσεων απογείωσης της οικονομίας, είναι μέτρα ανάπτυξης της υποδομής για ενθάρρυνση των επιχειρηματιών να επενδύσουν, καθώς και μεταρρυθμίσεις στο σύστημα διακατοχής της γεωργικής γης¹⁸.

¹⁶ Nijkamp P., (1994): "Regional Economics: A state of an art", Regional Science and Urban Economics, Vol. 24, σελ. 649-659.

¹⁷ Βασιλόπουλος Γρ., - Μπίλα Α., (1995): Περιφερειακές Ανισότητες και Πολιτικές Περιφερειακής Ανάπτυξης στην Ελλάδα, 1971-1991, Αθήνα, σελ. 29-32.

¹⁸ Σκούντζος Θ.Α., (1973): Εισαγωγή εις την Οικονομικήν της Αναπτύξεως, Αθήναι, σελ. 179-188.

Η θεωρία της σωρευτικής αιτιότητας, με εκπρόσωπο τον G. Myrdal, αναγνωρίζοντας τη χωροταξική αλληλεξάρτηση ανάμεσα σε κέντρο και περιφέρεια προτείνει την κρατική παρέμβαση και προγραμματισμό για εξάλειψη των εμποδίων της ανάπτυξης σε τοπικό επίπεδο¹⁹.

Η πολιτική περιφέρεια όπως έχει αναπτυχθεί στη θεωρία αποτελεί ένα "σύνολο ιεραρχικά διαρθρωμένων ετερογενών χωρικών μονάδων που έχουν όμως λειτουργική συνεντικότητα και αλληλεξάρτηση μεταξύ τους με σειρά σχέσεων και ροών που επηρεάζονται από ένα κεντρικό πόλο"²⁰ και η εγκατάσταση προωθητικών επιχειρήσεων σε αυτές δεν εξαρτάται μόνο από τα φυσικά πλεονεκτήματα του πόλου αλλά και από την υποδομή και τα δίκτυα επικοινωνιών και συγκοινωνιών.

1.3. Η σημερινή θέση της Πολιτικής Γης

Στον όρο Πολιτική Γης αποδίδονται πολλές έννοιες οι οποίες είτε σχετίζονται με τις πολιτικές γης στις πόλεις, είτε με τις πολιτικές χρήσης και ανάπτυξης του φυσικού διαθέσιμου γη και των λοιπών φυσικών πόρων, είτε τέλος με τις λοιπές πολιτικές που γενικά άμεσα ή έμμεσα έχουν αντικείμενο τη Γη.

Η ευρύτητα του αντικειμένου δημιουργεί προβλήματα στην προσέγγιση της σημερινής θέσης της επιστήμης στο θέμα, για τούτο σε αυτό το τμήμα της εργασίας θα γίνει γενική παρουσίαση, και στα επί μέρους κεφάλαια θα γίνει ειδική παρουσίαση και τούτο για δύο κυρίους λόγους. Ο ένας σχετίζεται με τις γενικές αρχές της Πολιτικής και ο δεύτερος με τις ιδιαιτερότητες των επί μέρους πολιτικών. Η παρουσίαση σε αυτό το τμήμα της εργασίας καλύπτει τις τάσεις που επικρατούν για το περιεχόμενο και τους στόχους

¹⁹ Βασιλόπουλος Γρ., -Μπιλά Α., (1995): οπ.π., σελ. 35-36.

²⁰ Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1994): Συγκεντρώσεις Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Αθήνα, σελ. 8-10.

της Πολιτικής Γης, για την αντιμετώπιση τους από αριθμό χωρών και τέλος την θεώρηση του θέματος από την οικονομική σκέψη.

Ο Willcox²¹ αφού διαπιστώνει πως δεν υπάρχουν κοινά χαρακτηριστικά για μια καθολική πολιτική γης υποστηρίζει πως οποιαδήποτε προσέγγιση στην έννοια της πολιτικής είναι απαραίτητο να έχει κύρια σχέση με τη φύση της γης παρά με τη φύση της πολιτικής. Περαιτέρω θεωρεί πως η λέξη "Γη" δεν αναφέρεται στη γη καθ' εαυτή, γιατί αυτή είναι ο μοναδικός συντελεστής παραγωγής που δεν μετακινείται, αλλά στα δικαιώματα ή προνόμια σε αυτή. Για τούτο θεωρεί πως δύο είναι τα ενυπάρχοντα συστατικά στοιχεία της πολιτικής γης:

- τα δικαιώματα τα οποία διαφέρουν ανάλογα με το χρόνο, χώρο, νομικό και κοινωνικό σύστημα, κουλτούρα και πολιτικές παραδόσεις, και
- η αξία των δικαιωμάτων η οποία προκύπτει από το αρχικό κόστος απόκτησης και διατήρησης από την ζήτηση και την ανάπτυξη στη συγκεκριμένη περιοχή.

Όσον αφορά τη λέξη "Πολιτική", της αποδίδονται δύο έννοιες ήτοι:

- ως η επιδιωκόμενη πορεία δράσης μιας κυβέρνησης, και
- το σύνολο των μέτρων που αποσκοπούν να επιτύχουν τους καθορισμένους στόχους από τις δημόσιες αρχές.

Ο Willcox, ταυτίζοντας την Πολιτική Γης με τις αστικές πολιτικές, θεωρεί πως τελικά αυτή είναι η υιοθετημένη πολιτική δράση που επηρεάζει την κατεύθυνση και αλληλεπίδραση των δικαιωμάτων στη γη μέσω της πολεοδομικής κυρίως πολιτικής.

²¹ Willcox D.L., (1980): "Urban Land Policy" Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 399-418.

Ο Virtanen²² ορίζει την πολιτική γης σαν το συνδυασμό μέτρων που αποσκοπούν:

- ι) στην προώθηση του προγραμματισμού των χρήσεων γης,
- ιι) στην εφαρμογή διαφόρων ειδών αστικών και περιφερειακών σχεδίων, και
- ιιι) στην προώθηση της αρχής της ισοτιμίας στα θέματα που έχουν σχέση με τη γη.

Ο Lee²³ θεωρεί τη γη σαν σύμβολο, πηγή και απόθεμα πλούτου και ορίζει την πολιτική γης σαν ένα ειδικό τύπο πολιτικής και την ορίζει σαν σύνολο μέτρων σχεδιασμένων να δώσουν κατεύθυνση, συνάφεια και συνέχεια αναφορικά με το ρόλο της γης στην υλοποίηση αστικών, περιφερειακών και εθνικών αναπτυξιακών σχεδίων.

Οι Neutze-Harrison²⁴ θεωρούν την έννοια της πολιτικής γης σαν πολύ στενή έννοια η οποία κύρια περιλαμβάνει και σχετίζεται με την προσφορά και τιμές της γης για κατοικία και αστικές χρήσεις. Στην έννοια δεν συμπεριλαμβάνουν - αν και θεωρούν πως σχετίζεται - τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Θεωρούν επίσης πως η πολιτική γης σχετίζεται στενά με την πολιτική χρηματοδότησης των αστικών υπηρεσιών, φορολογίας των αστικών γαιών και ακίνητης ιδιοκτησίας καθώς και με την πολιτική ανάπτυξης περιοχών.

²² Virtanen P.V., (1980): "Urban Land Policy in Finland", Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 451-462.

²³ Lee G.B., (1980): "A review of Land Policy and Policy Measures", Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 471-483.

²⁴ Neutze M., - Harrison P., (1980): "Urban Land Policy in Australia", Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 463-470.

Οι Vetter-Rzezinski²⁵ αποδεχόμενοι πως η πολιτική γης είναι η εφαρμογή αστικών και περιφερειακών σχεδίων που άμεσα σχετίζονται με το ρόλο της γης, θεωρούν πως μια τέτοια πολιτική δημιουργεί οφέλη για κάποιους και κόστος για άλλους. Αυτή η αναδιανομή υποστηρίζουν είναι συνάρτηση της κατανομής της πολιτικής εξουσίας και δύναμης και αντανακλά τα συμφέροντα των περισσότερο προνομοιούχων ομάδων.

Ο Borukhov²⁶ θεωρεί πως η πολιτική γης αναπτύχθηκε με έντονες πολιτικές ρίζες σαν βασικό όπλο επιδίωξης εθνικών στόχων.

Ο Murchison²⁷ συμφωνεί βασικά με τον Rzezinski και υποστηρίζει πως αλλαγές στις πολιτικές χρήσεις γης ωφελούν κάποιες κοινωνικές ομάδες περισσότερο από άλλες, και πως η έκταση του οφέλους συναρτάται από τη χρησιμότητα των βελτιωνόμενων εκτάσεων και τη συγκριτική σχέση με όμοιες αναπτύξεις μέσα στην κοινωνία.

Ο Δ. Ρόκος²⁸ δεν βρίσκεται μακριά από τις απόψεις Rzezinski και θεωρεί πως η πολιτική γης είναι το σύνολο των διαδικασιών, που καθορίζονται από τις κυρίαρχες επιλογές των κοινωνικών δυνάμεων που βρίσκονται στην εξουσία και που διέπονται από το θεσμικό και οργανωτικο-διοικητικό πλαίσιο που αυτές επιβάλλουν, σχετικά με το φυσικό διαθέσιμο Γη, την κατοχή, τη διάθεση και τη χρήση του σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό επίπεδο.

²⁵ Vetter D.M., - Rzezinski H.C., (1980): "Land Policy for Whom?" Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 485-498.

²⁶ Borukhov E., (1980): "Land Policy in Israel", Habitat Intl., vol. 4, σελ. 505-115.

²⁷ Murchison G.W., (1980): "Ways of Redistributing Benefits Created by Land-Use Policies", Habitat Intl., Vol. 4, σελ. 533-542.

²⁸ Ρόκος Δ., (1981): Κτηματολόγιο και Αναδασμός-Πολιτική Γης, Θεσσαλονίκη, σελ. 71.

Από την πιο πάνω ανάλυση το περιεχόμενο της Πολιτικής Γης παρουσιάζεται διεθνώς με τρεις τάσεις:

- (α) την τεχνοκρατική, με κύριο άξονα την "αποπολιτικοποίηση" της πολιτικής γης και την αντιμετώπιση της σαν ένα τεχνικό θέμα,
- (β) την αναπτυξιακή, με βασικό περιεχόμενο τον στόχο της αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης, και
- (γ) την αναδιανεμητική, με κύριο μέλημα στις επιπτώσεις από τις επί μέρους πολιτικές.

Στην εργασία αυτή, χωρίς να παραβλέπεται η τεχνοκρατική άποψη, η Πολιτική Γης αντιμετωπίζεται τόσο στην αναπτυξιακή της διάσταση όσο και στην αναδιανεμητική και θεωρείται σαν το σύνολο πολιτικών αξιοποίησης της γης με στόχο την οικονομική ανάπτυξη σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.

1.4. Η Πολιτική Γης σε διάφορες χώρες

Η Πολιτική Γης εφαρμόζεται στις διάφορες χώρες με διαφορετικούς τρόπους και με διαφορετικούς στόχους· ο Lichfield²⁹ αποδίδει αυτές τις διαφορές σε λόγους όπως στο ιστορικό παρελθόν, στους κώδικες που στηρίχθηκε το νομικό πλαίσιο της πολιτικής, στον τρόπο που η κάθε Κυβέρνηση επιλέγει να ασκήσει τα δικαιώματά της, στη φύση των δυνάμεων που πρώτες εποίησαν μια περιοχή και στο επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης. Οι λόγοι αυτοί εξηγούν και τις δυσκολίες που αντιμετωπίζονται προκειμένου να διατυπωθούν κάποιες γενικές αρχές πολιτικής γης.

²⁹ Lichfield N., (1980): οπ.π., σελ. 392-393.

Στη Φιλλανδία³⁰ (όπως και σε αριθμό χωρών όπως η Σουηδία, Νορβηγία, Δανία κλπ.) οι Δήμοι έχουν μια κεντρική και δυνατή θέση στο διοικητικό σύστημα το οποίο ενισχύεται από τα έσοδα που προκύπτουν από τη φορολογία της ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι οι Δήμοι έχουν ισχυρή θέση και είναι υπεύθυνοι για τον προγραμματισμό των χρήσεων γης και κυρίως στην άσκηση της πολιτικής γης στις αστικές περιοχές.

Η αίσθηση του ιδιωτικού ιδιοκτησιακού δικαιώματος είναι ισχυρή και αυτό προστατεύεται με συνταγματική διάταξη, ταυτόχρονα όμως το Κράτος θεωρεί την ιδιοκτησία στη γη δεμένη με την κοινωνία, με την έννοια πως η γη είναι ένας μοναδικός πόρος και πρέπει να υπηρετεί πρώτα το κοινωνικό σύνολο και μόνο δευτερευόντως το ιδιωτικό συμφέρον.

Περαιτέρω στη Φιλλανδία διαπιστώνεται πως τα μέτρα πολιτικής γης διαφοροποιούνται, από πόλη σε πόλη, με κύριο κριτήριο το ρυθμό ανάπτυξης του πληθυσμού και τη γενική οικονομική δραστηριότητα στα θέματα που σχετίζονται με τη γη.

Στην Αυστραλία³¹ οι αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης στηρίζουν την οικονομική αυτοδυναμία τους στα έσοδα από τη φορολογία της ακίνητης ιδιοκτησίας. Πρόσθετα η πολιτική γης επεκτείνεται σε πολιτικές που σχετίζονται με την αστική γη και περιλαμβάνουν τα μέτρα ελέγχου της ανάπτυξης και τον προγραμματισμό της αστικής ανάπτυξης. Γενικά στην Αυστραλία παρατηρείται μια παραδοξότητα, όσο μεγαλύτερες είναι οι πόλεις τόσο περιορίζεται η εξουσία για άσκηση αυτόνομης πολιτικής γης. Στην πρωτεύουσα της Αυστραλίας Canberra η άσκηση κάθε μορφής πολιτικής γης στηρίζεται στο γεγονός πως όλη η έκταση της πόλης αποτελεί κρατική ιδιοκτησία.

³⁰ Virtanen P.V., (1980): οπ.π., σελ. 452-453.

³¹ Neutze M., - Harrison P., (1980): οπ.π., σελ. 463-467.

Στη Μεγάλη Βρετανία³² η πολιτική γης θεωρείται το τμήμα εκείνο της αναπτυξιακής πολιτικής που ασχολείται με την εφαρμογή των αστικών και αγροτικών σχεδίων που σχετίζονται άμεσα με το ρόλο της γης, επίσης η κρατική λειτουργία εισαγωγής νομοθεσίας που επηρεάζει τη γη (π.χ. σύστημα διακατοχής και φορολογίας), και η χρήση από το κράτος γης για εφαρμογή διαφόρων προγραμμάτων (π.χ. έργα υποδομής, οικιστικά σχέδια).

Στη Μαλαισία³³ η γη αντιμετωπίζεται σαν πηγή και μέσο αποταμίευσης πλούτου. Η εθνική πολιτική γης επικεντρώθηκε για μεγάλο χρονικό διάστημα στη δημιουργία των οικισμών και της στέγασης σε αγροτικές κυρίως περιοχές, στη διαχείριση και ανάπτυξη των κρατικών ιδιοκτησιών γαιών, και στην αποθάρρυνση της κερδοσκοπίας στη γη. Η Μαλαισία είναι μια ομοσπονδία δεκατριών πολιτειών και κάθε πολιτεία ασκεί τη δική της πολιτική γης.

Η απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας στη Βραζιλία³⁴, όπως και στη Μαλαισία, είχε πάντα την έννοια της απόκτησης πλούτου. Στη χώρα αυτή η Πολιτική Γης εκδηλώνεται με δύο τρόπους τον άτυπο και τον τυπικό. Με την άτυπη πολιτική μπορεί κάποιος να αντιληφθεί τη, σύμφωνα με το "Βραζιλιανό Υπόδειγμα", ραγδαία αύξηση των τιμών της γης. Η πολιτική αυτή δίδει έμφαση στην ισόρροπη χωρική ανάπτυξη και κατανομή του εισοδήματος, στην ισορροπημένη αστική ανάπτυξη και στην ποιότητα περιβάλλοντος. Επίσης το "Υπόδειγμα" δίδει ισχυρή έμφαση στην οικονομική ανάπτυξη και οικονομική δραστηριότητα στο χώρο. Ο τυπικός τρόπος εκδήλωσης της πολιτικής γης, έχει υποστηριχθεί πως διαμορφώνεται από τις κυρίαρχες οικονομικά ομάδες για διασφάλιση των συμφερόντων τους (π.χ. άμεσος έλεγχος της χρήσης γης με επιβολή ζωνών

³² Lichfield N., (1980): οπ.π., σελ. 381-382.

³³ Lee G.B., (1980): οπ.π., σελ. 472-473.

³⁴ Botaffi G., (1980): "Urban Land Policy in Brasil", *Habitat Intl.*, Vol. 4, σελ. 581-591.

χρήσεως, απαλλοτριώσεις χωρίς ουσιαστικές αποζημιώσεις, κυβερνητικές επενδύσεις και δημιουργία υποδομής στις αστικές περιοχές, κλπ.).

Στην περίπτωση της Σιγκαπούρης³⁵ η Κυβέρνηση έστρεψε την προσοχή της σε προγράμματα εξυπηρέτησης του κοινωνικού συνόλου σε στέγη, εκπαίδευση και υγεία αυξάνοντας τους χώρους αναψυχής και βελτιώνοντας την ποιότητα περιβάλλοντος. Κεντρικός άξονας πολιτικής είναι η χωροταξική και πολεοδομική πολιτική. Η σταθερή πολιτική κατάσταση επέτρεψε στην Κυβέρνηση την εφαρμογή πολιτικής στηριγμένης σε τεχνοκράτες, πολεοδόμους, διοικητικούς και οικονομολόγους, οι οποίοι συνδύασαν οικονομικούς και κοινωνικούς στόχους ανάπτυξης με μακροχρόνια προοπτική.

Η περίπτωση του Ισραήλ³⁶ αποτελεί μια ιδιαιτερότητα από την άποψη πως η πολιτική γης στρατεύεται για επιδίωξη ευρύτερων εθνικών στόχων. Οι στόχοι όπως έχουν οριστεί από το 1963, αποσκοπούν: .

- στη διαφύλαξη των γεωργικών εκτάσεων και τη χρήση τους για το σκοπό αυτό,
- στην εξασφάλιση της απαραίτητης γης για κατασκευές και εθνική ανάπτυξη,
- στη στήριξη του στόχου της διασποράς του πληθυσμού σε ολόκληρη την επικράτεια, και
- στη διασφάλιση, για το γενικό καλό, των ωφελημάτων, από την ανάπτυξη της χώρας.

³⁵ Lim W.W., - Motha P., (1980): "Land Policy in Singapore", Habital Intl., Vol. 4, σελ. 499-504.

³⁶ Borukhov E., (1980): οπ.π., σελ. 505-506.

Πρόσθετα από τους στόχους αυτούς η πολιτική γης έχει αντικειμενικό στόχο την περιφερειακή ανάπτυξη η οποία θεωρείται το κύριο εργαλείο της διασποράς του πληθυσμού. Μέσα σε αυτά τα πλαίσια περιορίζεται ο ρυθμός ανάπτυξης των παραδοσιακών πόλεων, ιδιαίτερα των παραθαλάσσιων (π.χ. Τελ Αβίβ) και δημιουργούνται δεκάδες νέες πόλεις και εκατοντάδες νέα χωριά στην ενδοχώρα.

Στην περίπτωση της Ολλανδίας³⁷ η γη παρουσιάζεται με πολλά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (π.χ. ψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα, ολόκληρη η χώρα είναι μια αστικοποιημένη περιοχή, ολόκληρη η αγροτική γη καλλιεργείται, ανύπαρκτη σπατάλη γης, η γη βρίσκεται σε μεγάλη στενότητα κλπ.), και η Πολιτική Γης αποτελεί ύψιστη προτεραιότητα και ασκείται σε τρία επίπεδα:

- Εθνικό όπου η Κεντρική Κυβέρνηση έχει την κύρια ευθύνη για τις κατευθυντήριες γραμμές, μεθόδους και περιεχόμενο των σχεδίων και των τρόπων λήψεως αποφάσεων σε θέματα φυσικού προγραμματισμού, αστικοποίησης κλπ.
- Περιφερειακό όπου οι περιφερειακές αρχές είναι αρμόδιες να ετοιμάζουν τα περιφερειακά σχέδια σε ολόκληρη την επικράτειά τους, και
- Τοπικό όπου οι τοπικές αρχές είναι υπεύθυνες για τη διαχείριση των γαιών των τοπικών αρχών, για τον έλεγχο της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η Πολιτική Γης στις διάφορες χώρες, όπως προκύπτει από την προηγηθείσα παρουσίαση παρουσιάζει σημαντικές διαφορές στο περιεχόμενο, στην έκταση εφαρμογής και στους φορείς άσκησης πολιτικής. Επίσης οι στόχοι στις διάφορες χώρες είναι διαφοροποιημένοι και συνεπώς η παρούσα εργασία

³⁷ U.N. Economic Commission (1978): "Natural Profile of the Netherlands".

εξειδικεύοντας την Πολιτική Γης στην Κύπρο καθίσταται ενδιαφέρουσα.

1.5. Η Πολιτική Γης στην Οικονομική Σκέψη

1.5.1. Η Αρχαία Ελληνική

Αφετηρία στη διερεύνηση της Πολιτικής Γης στην Οικονομική Σκέψη αποτελεί η περίοδος της ακμής του αρχαίου Ελληνικού πνεύματος. Από τον 6ο π.Χ. αιώνα η Αθηναϊκή Πολιτεία εισάγοντας το πολίτευμα του Σόλωνα³⁸, υιοθετεί σαν κριτήριο πλήρους ολοκλήρωσης του ατόμου την ιδιοκτησία της γης και χωρίζει τους ελεύθερους Αθηναίους σε τέσσερις τάξεις ανάλογα με το μέγεθος της περιουσίας τους. Συνδυάζει ο Σόλων τη δημοκρατικότητα του πολιτεύματος με την ιδιοκτησία της γης και ουσιαστικά υπερτονίζει και αναδεικνύει το ιδιοκτησιακό δικαίωμα σαν κυρίαρχο στοιχείο του πολιτεύματος.

Ο Πλάτων³⁹, σε αντίθεση με το Σόλωνα, είναι αντίθετος με το θεσμό της απόκτησης ακίνητης ιδιοκτησίας από τους άρχοντες γιατί θεωρεί την απόκτηση περιουσίας αίτιο για διαφθορά των αρχόντων. Ο Πλάτων περαιτέρω ασχολείται με τα στάδια ανάπτυξης της πόλης που είναι:

- (α) το στάδιο "υών πόλις" που αποσκοπεί στην ικανοποίηση των αναγκών διατροφής κατοικίας και ενδυμασίας,
- (β) το στάδιο "τρυφώσα πόλις" στο οποίο δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για ευμάρεια με την εμφάνιση των διαφόρων επαγγελμάτων, τον καταμερισμό των έργων και την εξειδίκευση των

³⁸ Roll E., (1954): Ιστορία της Οικονομικής Σκέψεως (Μετάφραση Α.Δ. Σίδερι), σελ. 20-30.

³⁹ Πλάτωνος Πολιτεία (Μεταγλώττιση Ι.Ν. Γρυπάρη), 1988, σελ. 21-72.

ανθρώπων,

(γ) το στάδιο της διαφύλαξης της πόλης όπου δίδεται σημασία στην άμυνα της πόλης αλλά και στη διασφάλιση της δικαιοσύνης.

Ο Ξενοφών⁴⁰, οικοδομώντας στη σκέψη του Πλάτωνα, προσπαθεί να διερευνήσει κατά πόσο η παρατηρούμενη εξειδίκευση στις πόλεις είναι συνάρτηση του μεγέθους τους. Ο Ξενοφών δίδει σημασία στην ενασχόληση με τη γη και ειδικά με τη γεωργία.

Ο Αριστοτέλης^{41,42} εμπλέκεται και αυτός στη συζήτηση για την κοινοκτημοσύνη ή μη της γης και τάσσεται υπέρ της ιδιωτικής ιδιοκτησίας γιατί η κοινή ιδιοκτησία δεν είναι δυνατό να τυγχάνει της ίδιας φροντίδας όπως η ιδιωτική, και τα επιχειρήματα κατά της ιδιοκτησίας αποδίδονται στον ελαττωματικό τρόπο με τον οποίο τη χειρίζονται και όχι στο θεσμό. Ο Αριστοτέλης, σαν γνήσιος μαθητής του Πλάτωνα συνεχίζει τη μελέτη των σταδίων ανάπτυξης της πόλης. Η κύρια όμως συμβολή του Αριστοτέλη είναι η θεμελιώδης διάκριση της αξίας χρήσης και της ανταλλακτικής αξίας της γης.

1.5.2. Η Κλασσική Οικονομική

Ο Adam Smith, θεωρεί το ατομικό συμφέρον σαν το κέντρο της ανθρώπινης συμπεριφοράς, επικρίνει τον κρατικό παρεμβατισμό και υποστηρίζει πως για να υπάρχει κοινωνική αρμονία είναι απαραίτητη η ιδιωτική ιδιοκτησία. Ο ρόλος που αναγνωρίζεται στο Κράτος είναι η προστασία και ασφάλεια της ιδιωτικής ιδιοκτησίας.

⁴⁰ Ξενοφώντος Οικονομικός έκδοση 1952, Κεφάλαια IV, V και VI.

⁴¹ Roll E., (1954): όπ.π., σελ. 27.

⁴² Powelson J.P., (1988): όπ.π., σελ. 27

Στη διερεύνηση του θέματος της οικονομικής ανάπτυξης ο Adam Smith⁴³ περιλαμβάνει στη συνάρτηση παραγωγής του την εργασία, το κεφάλαιο (ή απόθεμα) και τη γη· ειδικά για το γεωργό υποστηρίζει αποτελεί το μόνο εργαλείο που τον καθιστά ικανό να κερδίζει το μεροκάματο του με την εργασία του και να δημιουργεί κέρδη με το κεφάλαιό του. Περαιτέρω θεωρεί πως η συνάρτηση παραγωγής υπόκειται στην αύξουσα απόδοση κλίμακας γιατί υπάρχει η τάση, με την πάροδο του χρόνου, να δημιουργούνται εσωτερικές και εξωτερικές οικονομίες, σαν αποτέλεσμα της μεγέθυνσης της αγοράς, της εξειδίκευσης της εργασίας και τη βελτίωση των μηχανισμών παραγωγής.

Ο Adam Smith θεωρεί πως το ενοίκιο είναι η αξία της γης, συνήθως σε φυσική μονοπωλιακή τιμή, και πως το κεφάλαιο που ασχολείται με την ανάπτυξή της πρέπει να αμοιβεται με ψηλά κέρδη για να καταβάλλει ψηλό ενοίκιο.

Ο David Ricardo⁴⁴, όπως και ο Adam Smith, περιλαμβάνει στη συνάρτηση παραγωγής του το έδαφος, την εργασία και το κεφάλαιο, και θεωρεί πως η γη είναι μεταβλητή ποιοτικά και σταθερή ποσοτικά και διαπιστώνει πως η γη υπόκειται στο νόμο της φθίνουσας οριακής παραγωγικότητας. Ο D. Ricardo είναι της άποψης πως η φθίνουσα οριακή παραγωγικότητα οδηγεί, προκειμένου να καταστεί δυνατή η ικανοποίηση των ανθρώπινων αναγκών, σε επέκταση των καλλιεργειών σε εκτάσεις ολοένα και λιγότερο παραγωγικές καθώς και σε εντατικότερη γεωργική εκμετάλλευση.

Αναπόσπαστο στοιχείο των απόψεων του D. Ricardo είναι η θέση του για την έγγεια πρόσοδο και η διασαφήνιση του όρου σε απόλυτη και διαφορική. Η ύπαρξη της έγγειας προσόδου είχε σαν αποτέλεσμα, υποστηρίζει, τα προϊόντα από

⁴³ Adelman I., (1964): Theories of Economic Growth and Development, California, σελ. 25-42.

⁴⁴ Adelman I., (1964): όπ.π., σελ. 43-59.

τη γεωργική παραγωγή να ανταλλάσσονται, σε σύγκριση με αυτά της βιομηχανίας, πέραν της αξίας τους. Το κόστος παραγωγής γεωργικών προϊόντων ποικίλλει ανάλογα με τη γονιμότητα του εδάφους και της απόστασης από την αγορά, για τούτο η τιμή των προϊόντων αυτών θα πρέπει νάναι αρκετά ψηλή ώστε να καλύπτει το ψηλότερο κόστος παραγωγής δηλαδή το κόστος παραγωγής στις πιο άγονες γαίες οι οποίες με αυξημένη ζήτηση θα πρέπει να καλλιεργηθούν. Είναι φυσικό η παραγωγή στις αγονότερες εκτάσεις να καλύπτει μόνο το κόστος παραγωγής, ενώ η παραγωγή στις γονιμότερες εκτάσεις θα παρουσιάζει πλεόνασμα για τους ιδιοκτήτες εάν είναι αυτοκαλλιεργητές ή αύξηση του μισθώματος υπέρ των γαιοκτημόνων. Περαιτέρω ο Ricardo επιχειρηματολογεί και υποστηρίζει πως οι τιμές των γεωργικών αγαθών αποφασίζουν τα ενοίκια και όχι ανάποδα⁴⁵.

Ο Joseph A. Schumpeter υποστηρίζει πως η πορεία προς την οικονομική ανάπτυξη περνά μέσα από ένα συνδυασμό δύο βασικών ομάδων παραγόντων που αποτελούνται μερικώς από υλικούς και μερικώς από μη υλικούς παράγοντες. Στο υλικό επίπεδο περιλαμβάνονται οι πρωτογενείς συντελεστές της παραγωγής ήτοι η εργασία και η γη. Ο συντελεστής γη θεωρείτο από το Schumpeter σταθερός⁴⁶.

Ο Karl Marx στη θεωρία του για την παραγωγική διαδικασία δεν περιλαμβάνει τον παράγοντα γη και θεωρεί πως η γη περιλαμβάνεται και υπόκειται στην εργασία που έχει προβλέψει η φύση όπως οι πρώτες ύλες, και όπως έχει καταυγάσει από την προηγούμενη εργασία.

Παρά την πιο πάνω υποτίμηση, εκ πρώτης όψεως, του ρόλου της γης ο K. Marx⁴⁷ σε μια αναλυτική ιστορική

⁴⁵ Balchin P.N., - Kieve J.L., - Bull G.H., (1990): Urban Land Economics, Εκδ. Macmillan, σελ. 7-8.

⁴⁶ Adelman I., (1964): όπ.π., 60-93.

⁴⁷ Marx K.: Κεφ. 24.

ανατομία της μετάβασης από το φεουδαλισμό στον καπιταλισμό δίδει τη δική του ερμηνεία στο ρόλο της γης στην εγκαθίδρυση του νέου κεφαλαιοκρατικού συστήματος. Η κατάργηση του συστήματος διακατοχής που ίσχυε ως τότε (16ος αιώνας), με τον ευρύ θρυμματισμό στις ιδιοκτησίες, η αφαίρεση της εξουσίας από την εκκλησία με την αποστέρηση των δικαιωμάτων επί μεγάλων εκτάσεων γης που διέθετε, "οι πόλεις και τα χωριά που γκρεμίστηκαν για να γίνουν βοσκοτόπια, και όπου μόνο το κονάκι του άρχοντα στέκει ακόμα" δημιούργησε το κεφάλαιο και το νέο κοινωνικό σύστημα. Ταυτόχρονα ο Marx παρατηρεί τα πρώτα σύγχρονα στοιχεία πολιτικής γης όπως την πολιτική αστικής συγκέντρωσης, την πολιτική χρήσεων γης, του συστήματος απαλλοτριώσεων, του νέου συστήματος διακατοχής και της πολιτικής χωροθέτησης των βιομηχανιών.

Από την πιο πάνω αναδρομή προκύπτει πως από τον 6ο π.Χ. αιώνα ως πρόσφατα βασικό στοιχείο συζήτησης αποτέλεσε το σύστημα διακατοχής της γης και ειδικά κατά πόσο η γη πρέπει να είναι κρατική ή ιδιωτική. Το θεωρητικό αυτό πρόβλημα δεν φαίνεται να έχει λυθεί παρά το ότι γίνεται αποδεκτό - γενικά - ένα μικτό σύστημα.

Άλλο βασικό πρόβλημα που επίσης τίθεται από τον Πλάτωνα και ακόμα είναι επίκαιρο, είναι πως οι πληθυσμιακές συγκεντρώσεις συμβάλλουν στην αστική και περιφερειακή ανάπτυξη.

Κυρίαρχο επίσης στοιχείο στην όλη συζήτηση αποτελέσε η διάσταση μεταξύ της αξίας χρήσης και της ανταλλακτικής αξίας της γης, καθώς και η συζήτηση κατά πόσο η γη αποτελεί σταθερό συντελεστή παραγωγής ή όχι.

Τελικά διαπιστώνεται πως η γη αποτελεί ένα από τους βασικούς συντελεστές παραγωγής και κατ' επέκταση οικονομικής ανάπτυξης.

1.6. Συστατικά στοιχεία της Πολιτικής Γης

Η ταχεία οικονομική ανάπτυξη που ακολούθησε τη βιομηχανική επανάσταση και η συνεπεία αυτής επέκταση της ζήτησης γης για άλλες χρήσεις, εκτός από τη γεωργική που παραδοσιακά αποτελούσε, μαζί με τη ζήτηση για οικιστικούς σκοπούς, την άτυπη πολιτική γης, επέβαλε τον προγραμματισμό και θεμελίωση επί μέρους πολιτικών με στόχο την καλύτερη αξιοποίηση του περιορισμένου φυσικού διαθέσιμου γη για ικανοποίηση των οικονομικών και κοινωνικών αναγκών του πληθυσμού της χώρας αλλά κύρια στα ταχέως αναπτυσσόμενα αστικά κέντρα.

Τέσσερεις αποφασιστικοί παράγοντες επέτειναν την ανάπτυξη και καθιέρωση της πολιτικής γης⁴⁸ που κύρια σχετίζονται με την παρατηρηθείσα μεγάλη κλίμακας μετακίνηση πληθυσμών (18ος και 19ος αιώνας) από τις αγροτικές στις αστικές περιοχές:

- η γενική οικονομική ανάπτυξη σε παγκόσμιο επίπεδο και κυρίως στην Ευρώπη, Β. Αμερική, Ιαπωνία και Αυστραλία,
- η τεχνολογική ανάπτυξη,
- η ταχεία αύξηση του παγκόσμιου πληθυσμού, με τη μείωση της θνησιμότητας και η τάση συγκέντρωσης στα αστικά κέντρα,
- η ταχεία ανάπτυξη των μεταφορών.

Οι κύριοι επιστημονικοί κλάδοι που έχουν ευθύνη στη διαμόρφωση επί μέρους πολιτικής γης συνοψίζονται πιο κάτω:

⁴⁸ Balchin P.N., - Kieve J.L., - Bull G.H., (1990):
όπ.π., σελ. 1-4.

(α) Οικονομικά

Τα οικονομικά όντας η κύρια επιστήμη που ασχολείται με την κατανομή, ανάπτυξη και αξιοποίηση των εν ανεπαρκεία πόρων, αποτελεί βασικό κορμό της πολιτικής γης. Οι ασχολούμενοι με τα οικονομικά, από αρχαιοτάτων χρόνων, αλλά κύρια από της καθιέρωσης των οικονομικών ως αυτόνομης επιστήμης, εξειδικεύονται τόσο θεωρητικά - νεοκλασσικές μέθοδοι ανάλυσης οικονομικών της γης - όσο και μεθοδολογικά στην αξιολόγηση των μέτρων πολιτικής - μέθοδοι κόστους - οφέλους κλπ. Πρόσθετα αρκετοί επί μέρους τομείς των οικονομικών επιστημών εξειδικεύονται στην πολιτική γης (π.χ. Οικονομικά της Γης, Οικονομικά των Φυσιικών Πόρων κλπ.).

(β) Χωροταξία και Χωροταξικός Σχεδιασμός

Η Χωροταξία έχοντας ως αντικείμενο τη συστηματική διερεύνηση των κοινωνικοοικονομικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών στο χώρο επιδιώκει με τη δική της παρέμβαση να καθορίσει τους γενικούς στόχους για ανάπτυξη του χώρου⁴⁹ μέσα στα πλαίσια της γενικότερης οικονομικής πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης και κινούμενη μεταξύ του οικονομικού σχεδιασμού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Πολλοί επιστημονικοί κλάδοι συνεισφέρουν και/ή συναποτελούν τη διαμόρφωση της θεωρητικής προσέγγισης της χωροταξίας και αν και υπάρχουν ακόμα διαφωνίες, ακόμη και στο αντικείμενο της έρευνάς της, εντούτοις στην πράξη έχει συνεισφέρει στη διαμόρφωση μιας γενικότερης πολιτικής γης.

(γ) Πολεοδομία

Η πολεοδομία ξεκινώντας σαν επέκταση της εφαρμογής της

⁴⁹ Λουκάκης Π., (1985): Σημειώσεις Χωροταξίας, Εκδ. Παν. Θράκης, σελ. 3-4.

αρχιτεκτονικής τέχνης στην κλίμακα της πόλης⁵⁰, ακολούθησε την πολυπλοκότητα των προβλημάτων που επεσώρευσε η ταχεία αστικοποίηση και ανάπτυξε και αυτή τους δικούς της επί μέρους κλάδους (ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών πόλεων κλπ.). Σήμερα μια σειρά επιστημονικών κλάδων προσπαθεί να δώσει τη δική της συνεισφορά στην επίλυση των προβλημάτων της πόλης (οικονομικά, γεωγραφία, κοινωνιολογία, νομικά κλπ.). Έτσι ενώ η σημερινή πολεοδομία τείνει να χάσει τις ρίζες της από την αρχιτεκτονική, στην πράξη μόνη η αρχιτεκτονική - πολεοδομική λύση δεν αποτελεί απάντηση στην πρόκληση της πολυπλοκότητας των προβλημάτων της πόλης. Το ίδιο βέβαια ισχύει - και ίσως σε μεγαλύτερο βαθμό - με τους λοιπούς επιστημονικούς κλάδους.

Άσχετα από την επιστημονική πατρότητα της πολεοδομίας η πολεοδομική πολιτική αποτέλεσε από αρχαιοτάτων χρόνων τη βασική εν χρήσει πολιτική γης (Βαβυλώνα, Luxor (Θήβα), Αλεξάνδρεια κλπ.) και έδωσε λύσεις που ακόμα και σήμερα λειτουργούν, παρά τις κοσμογονικές αλλαγές που υπήρξαν (Αλεξάνδρεια).

(δ) Κτηματολόγιο

Το Κτηματολόγιο, επίσης αποτελεί τομέα της πολιτικής γης και διαγράφει το θεσμικό πλαίσιο μέσα στο οποίο οι λοιπές πολιτικές γης αναπτύσσονται. Ο θεσμός του Κτηματολογίου αρχίζει από την αρχαία Μεσοποταμία και Αίγυπτο⁵¹ και εξελίσσεται δια μέσου των αιώνων ανάλογα με την κυρίαρχη για το θεσμό αντίληψη των κοινωνικών δυνάμεων που ασκούσαν την εξουσία⁵². Το Κτηματολόγιο γενικά δημιουργεί τις προϋποθέσεις βεβαιότητας των ιδιοκτησιών και προσφέρει την απαραίτητη ασφάλεια για ανάπτυξη τόσο από το

⁵⁰ Αραβαντινός Αθ., (1986): Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Εκδ. Ε.Μ.Π., σελ. 25-27.

⁵¹ Powelson J.P., (1989): όπ.π., σελ. 17.

⁵² Ρόκος Δ., (1981): όπ.π., σελ. 71.

Κράτος όσο και από τους ιδιώτες. Πρόσθετα το Κτηματολόγιο αποτελεί αναγκαίο και απαραίτητο βοήθημα για υλοποίηση αναπτυξιακών έργων (π.χ. απαλλοτριώσεις για έργα ανάπτυξης κλπ.). Ακόμα και σε εποχές που το Κτηματολόγιο δεν υπήρχε σαν θεσμός, τα υποκατάστατα του προσπαθούσαν να καλύψουν το κενό. Γενικά όσο πιο αποτελεσματικά λειτουργεί το Κτηματολόγιο τόσο αποτελεσματικότερα μπορούν να λειτουργήσουν τα λοιπά μέτρα πολιτικής γης.

(ε) Αναδασμός

Ο Αναδασμός αποτελεί άλλο μέτρο πολιτικής γης που στοχεύει στην αύξηση της παραγωγικότητας της γης με την καταπολέμηση των αιτίων που περιορίζουν την αποτελεσματικότητα αξιοποίησης της γης. Σκοπός του αναδασμού είναι η αντικατάσταση του ανορθολογικού και αντιπαραγωγικού ιδιοκτησιακού συστήματος με νέο⁵³.

Ο Αναδασμός έχει ταυτισθεί με την αναδιανομή αγροτικών γαιών, τελευταία όμως η έννοια και η πρακτική του αναδασμού έχουν επεκταθεί και στοχεύουν στην αναδιανομή και αστικών γαιών κυρίως στα παραδοσιακά κέντρα των πόλεων και στους πρώτους οικιστικούς πυρήνες.

(στ) Τεχνολογία

Η τεχνολογική επέκταση και οι δυνατότητες που αυτή προσφέρει, ειδικά τα τελευταία χρόνια, έδωσε μια νέα διάσταση στην πολιτική γης. Έτσι ολόκληρες εκτάσεις που παραδοσιακά εθεωρούντο πως δεν είχαν προοπτική ανάπτυξης και οικονομικής εκμετάλλευσης είτε λόγω της πτωχότητας του εδάφους, είτε λόγω της μορφολογίας, είτε, τέλος, λόγω μη προσπελασιμότητας τους, με την τεχνολογική ανάπτυξη άρχισαν να αποκτούν ιδιαίτερη αξία. Η μεταφορά ύδατος σε μεγάλες αποστάσεις και από μία περιοχή σε άλλη, τα μεγάλα οδικά

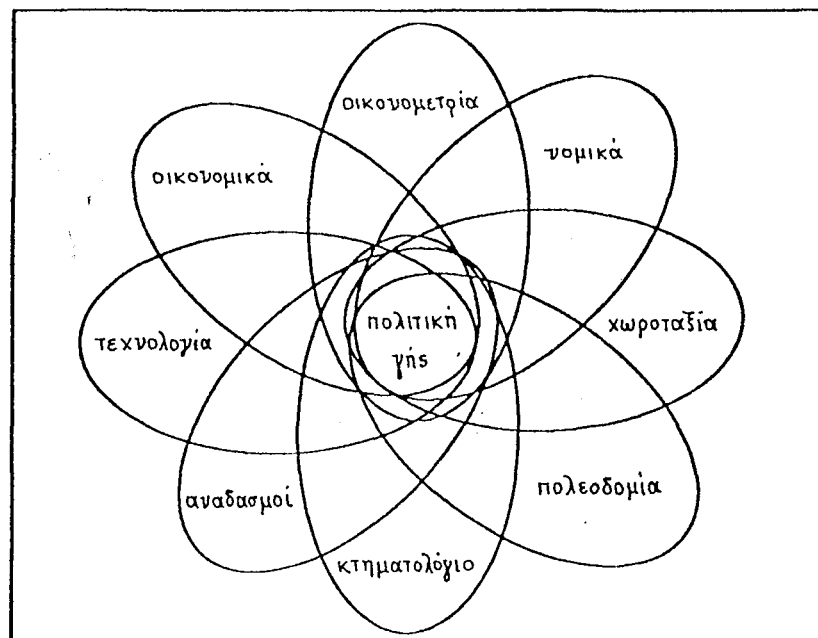
⁵³ Ρόκος Δ., (1981): όπ.π. σελ. 19.

έργα και τα σύγχρονα τεχνολογικά μέσα μεταφοράς και επικοινωνιών, έχουν σμικρύνει τις αποστάσεις και έχουν αυξήσει τις εκτάσεις που είναι υποκείμενες πολιτικής γης, υπό ευρεία έννοια. Υποκείμενη πολιτική γης, είναι σήμερα ολόκληρη η επικράτεια μιας χώρας ενώ παλαιότερα μόνο περιορισμένο ποσοστό της.

Οι πιο πάνω επιστημονικοί κλάδοι, καθώς και άλλοι όπως τα Νομικά, Οικονομετρία κλπ. συνεισφέρουν στη διαμόρφωση της Πολιτικής Γης και χωρίς να εγκαταλείπουν το κύριο γνωστικό τους αντικείμενο, δημιουργούν τον πυρήνα, και τον περιβάλλοντα χώρο όπου αναπτύσσεται και δραστηριοποιείται η Πολιτική γης. Το Σχεδιάγραμμα 1.1, δίδει αυτή τη σχηματική δημιουργία της υπο αναφορά Πολιτικής.

Σχεδιάγραμμα 1.1

Σχηματική Δημιουργία Πολιτικής Γης



Η αναφορά στους επιστημονικούς κλάδους που συνεισφέρουν στη διαμόρφωση της πολιτικής γης, δεν είναι εξαντλητική αλλά επιλεκτικά ενδεικτική. Οποιαδήποτε

προσπάθεια για εξαντλητική παρουσίαση θα ήταν ατελής γιατί, σε τελευταία ανάλυση, κάθε επιστημονικός κλάδος συνεισφέρει στη διαμόρφωσή της. Επιστημονικοί κλάδοι που εκ πρώτης όψεως είναι άσχετοι με το θέμα είναι δυνατό να συνεισφέρουν, ανάλογα με τη γεωγραφική θέση και μορφολογία της χώρας. Ενδεικτικά αναφέρονται η γεωλογία, υδραυλική, υδρολογία κλπ.

Από τα πιο πάνω φαίνεται πως μια σειρά επιστημονικών κλάδων συνεισφέρει στη διαμόρφωση της πολιτικής γης και ταυτόχρονα όλοι αυτοί οι κλάδοι έχουν το μερίδιο τους στην τελική διαμόρφωση της πολιτικής.

Γενικά, μπορεί να λεχθεί πως συστατικό στοιχείο της Πολιτικής Γης μπορεί να θεωρηθεί κάθε επιστημονικός κλάδος που άμεσα ή έμμεσα επηρεάζει τα επί μέρους μέτρα πολιτικής.

1.6.1. Οριοθέτηση Πολιτικής Γης

Από την ως τώρα ανάλυση είναι δυνατό να εντοπισθούν τα συστατικά στοιχεία του αντικειμένου της παρούσας εργασίας και οριοθετηθεί το περιεχόμενό της. Έτσι τα συστατικά στοιχεία της Πολιτικής Γης μπορούν να διαχωρισθούν στο υποκείμενο, στα μέτρα, στις πολιτικές και στους στόχους.

Υποκείμενο της Πολιτικής Γης είναι πέραν του φυσικού διαθέσιμου γη και οι λοιποί διαθέσιμοι φυσικοί πόροι που η φύση τους έταξε σε συγκεκριμένο σημείο και που η μετακίνηση τους είναι οικονομικά απαγορευτική, η χρήση δηλαδή της λέξης γη χρησιμοποιείται υπό ευρεία έννοια και περιλαμβάνει όλους τους διαθέσιμους φυσικούς πόρους. Τα μέτρα ή πολιτικές περιλαμβάνουν κάθε πολιτική που έχει στόχο την ποσοτική ή ποιοτική ανάπτυξη της γης είτε αναφέρεται σε αυτή είτε όχι. Τέλος οι στόχοι της Πολιτικής Γης είναι συγκεκριμένοι και αποσκοπούν στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη με χρονικό ορίζοντα το διηνεκές.

Επιγραμματικά είναι δυνατό να διατυπωθεί σαν Πολιτική Γης το σύνολο των μέτρων ή επί μέρους πολιτικών που αποσκοπούν στην αέναη βελτιστοποίηση της αξιοποίησης της γης με στόχο την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη.

1.7. Προβληματισμοί για τη μορφή της παρούσας εργασίας

Η εργασία αυτή έχει σκοπό να αναλύσει τα κύρια μέτρα Πολιτικής Γης και να συσχετίσει τις επί μέρους πολιτικές με την οικονομική ανάπτυξη, και αν αυτό είναι δυνατό, με την περιφερειακή ανάπτυξη. Η μελέτη απλώς των συνθετικών στοιχείων της πολιτικής γης θα έδιδε μια περιγραφική εργασία, η προτιθέμενη όμως σύνδεση και συσχετισμός των στοιχείων αυτών με την οικονομική ανάπτυξη προσδίδει στην ανάλυση εκτός από τη φυσική χωρική της διάσταση και μια δυναμική, δηλαδή ανάλυση σε χρονική διάσταση.

Είναι φυσικό να υπάρξει ανάλυση βασικών μακρο-μεγεθών της οικονομίας, των δημογραφικών τάσεων της οικονομίας, των οικονομικών ανισοτήτων στο χώρο κλπ., πέραν τούτων όμως για να καταστεί η εργασία καρποφόρα και χρήσιμη, θα επικεντρωθεί η προσπάθεια στην έρευνα και συσχέτιση της οικονομικής ανάπτυξης με τα εν δράσει μέτρα πολιτικής γης.

Ο προβληματισμός που υπήρξε ήταν κατά πόσο θα μπορούσε να ήταν αντικείμενο της παρούσας εργασίας ή εξειδίκευση ενός μέτρου πολιτικής (π.χ. Χωροταξία, Πολεοδομία, Αναδασμού κλπ.) και ο συσχετισμός του με την αστική ή περιφερειακή ανάπτυξη ή ακόμα και με την αύξηση ή περιορισμό των εισοδηματικών ή περιφερειακών ανισοτήτων, όμως θεωρήθηκε πως μια τέτοια εργασία θα αποτελούσε μια περιορισμένης χρησιμότητας μελέτη.

Το θέμα όπως τελικά αναφέρεται στον τίτλο είναι πρόσφορο για μια συνθετική μελέτη όλων των μέτρων πολιτικής γης και των επιδράσεων των μέτρων αυτών στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη. Η Κύπρος παρά το γεγονός ότι είναι μια μικρή χώρα, στην πράξη ασκεί μεγάλο αριθμό πολιτικών γης και από αυτή την άποψη δίδεται η ευκαιρία ολοκληρωμένης

μελέτης της Πολιτικής Γης και σύνδεση της με την οικονομική ανάπτυξη.

Παρά τις φιλοδοξίες της εργασίας δεν διαφεύγει της προσοχής του μελετητή το γεγονός ότι υπάρχουν προβλήματα τα οποία πρέπει να αντιμετωπισθούν, η μέτρηση της ποιοτικής στάθμης του περιβάλλοντος για παράδειγμα είναι ένα θέμα που παραμένει άλυτο στη θεωρία και όμως είναι απαραίτητο να αντιμετωπισθεί. Ένα δεύτερο πρόβλημα είναι οι μεταβαλλόμενες απόψεις του τι ήταν και του τι είναι καλό και επιδιώκεται, δοθέντος ότι όχι μόνο οι προτιμήσεις αλλάζουν αλλά και ότι ανάλογα με το επίπεδο ανάπτυξης είναι και οι στόχοι των μέτρων πολιτικής γης. Μεταξύ των στόχων, για παράδειγμα, της πολεοδομικής πολιτικής ήταν μέχρι τη δεκαετία του 1950-60, η συγκέντρωση της οικιστικής ανάπτυξης σε τρόπο που να εξυπηρετείται από τα δημόσια μέσα μεταφοράς. Το σημερινό επίπεδο ανάπτυξης θεωρεί πως η πολεοδομική πολιτική επιδιώκει απομάκρυνση της οικιστικής ανάπτυξης από τους πολυσύχναστους δρόμους και συγκοινωνιακούς κόμβους.

Είναι πρόδηλο από τα πιο πάνω πως οι προτιμήσεις αλλάζουν και η αλλαγή κάνει τις μετρήσεις των αποτελεσμάτων των μέτρων πολιτικής γης εξαιρετικά δύσκολη υπόθεση. Με αυτή τη λογική η πληθώρα των στατιστικών στοιχείων και η σχετική ευκολία επεξεργασίας τους συμβάλλει μεν στην ικανότητα λεπτομερέστερων μετρήσεων όμως αντί να λύει, πολλές φορές το πρόβλημα, το περιπλέκει ακόμα περισσότερο.

Ύστερα από τα πιο πάνω αποτελεί φυσική συνέπεια, η μελέτη της μακροχρόνιας βιωσιμότητας ή επί το ακριβέστερον της μακροχρόνιας επιβίωσης των στόχων πολιτικής. Από αυτή την άποψη η εργασία θα ασχοληθεί με το συσχετισμό των μακράς πνοής πολιτικών γης για ανάπτυξη. Η λήψη μέτρων για προσαρμογή των πολιτικών γης με το τρέχον επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης, αποτελεί αντικείμενο συζήτησης στην παρούσα εργασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1 Εισαγωγή

Με τον όρο θεσμικό πλαίσιο εννοούνται οι καταβολές και περιορισμοί μέσα στους οποίους οργανώνεται και λειτουργεί η συγκεκριμένη πολιτική. Στην έννοια των θεσμών ενυπάρχει το στοιχείο της σταθερότητας και οι παρατηρούμενες αλλαγές και μετεξελίξεις είναι τόσο βραδείες που επηρεάζουν ελάχιστα ή καθόλου τους δημόσιους φορείς στην άσκηση της πολιτικής τους και τους ιδιώτες στη λήψη των αποφάσεων τους.

Με αυτή την έννοια στο θεσμικό πλαίσιο περιλαμβάνεται το πρόσφατο ιστορικό παρελθόν που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη πολιτική, η ισχύουσα πολιτειακή οργανωτική διάρθρωση, η άρθρωση της εξουσίας σε κεντρικό και περιφερειακό επίπεδο, το συνταγματικό και το νομικό πλαίσιο, η κοινωνικο-οικονομική κατάσταση της χώρας και τέλος τα γεωγραφικά δεδομένα και η έκταση εφαρμογής της πολιτικής συμπληρώνουν το θεσμικό πλαίσιο.

Το περιεχόμενο του θεσμικού πλαισίου αντιμετωπίζεται από τους μελετητές είτε υπό ευρεία είτε υπό στενή έννοια. Στην πρώτη περίπτωση νοείται το σύστημα αρχών οργάνωσης και λειτουργίας μιας κοινωνίας και υποδηλώνεται η έκφανση της κοινωνικής ζωής, οι προσανατολισμοί και συμφέροντα όπου παρατηρείται κρατικό ενδιαφέρον όπως η εκπαίδευση, υγεία, ιδιοκτησία κλπ¹. Στην επέκτασή του το πλαίσιο περιλαμβάνει πέραν των ανωτέρω τις λοιπές πολιτικές που συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων της μελετώμενης πολιτικής καθώς και την

¹ Schneider L., (1972): Λεξικό Κοινωνικών Επιστημών UNESCO, σελ. 321-323. Σκούντζος Θ.Α., (1973): ό.π., σελ. 145-154.

επίδραση οργανισμών εκτός εθνικών συνόρων². Υπό στενή έννοια το περιεχόμενο του πλαισίου περιορίζεται βασικά στην ιστορική ανάλυση και νομικό πλαίσιο³ το οποίο θεωρείται ότι ταυτίζεται με το θεσμικό πλαίσιο.

2.2 Ιστορικές Καταβολές της Πολιτικής Γης

Η Κύπρος ιστορικά αποτέλεσε ένα Ελληνικό νησί, η τύχη του όμως είναι συνδεδεμένη περισσότερο με την ιστορία των λοιπών χωρών της περιοχής παρά με την τύχη της μητροπολιτικής Ελλάδας.

Σε κάθε οργανωμένο κράτος και κάθε εποχή η ασκούμενη πολιτική γης αποβλέπει στην αξιοποίηση των οικονομικών δυνατοτήτων που προσφέρει η υπό ευρεία έννοια γη. Η άσκηση μιας τέτοιας πολιτικής επηρεάζεται από εσωγενείς παράγοντες, όπως το πολιτικό καθεστώς της χώρας, η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού, η θρησκεία και η παράδοση, το πολιτισμικό "εν γένει" επίπεδο, η ύπαρξη ή μη οργανωμένου κτηματολογίου κλπ. Αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως η στρατηγική σημασία της χώρας, η διεθνής ή περιφερειακή ειρήνη, οι διεθνείς συμβατικές υποχρεώσεις της χώρας, το περιφερειακό και διεθνές επίπεδο ανάπτυξης και ο βαθμός εξάρτησης της χώρας από αυτό, κλπ.

Σε μια μελέτη για τη σημερινή πολιτική γης στην Κύπρο σημείο καμπής αποτελεί η Αγγλική Αποικιακή Διακυβέρνηση (1878-1960). Σ' όλη του την ιστορία το νησί αποτελούσε μικρό τμήμα άλλων κρατών ή αυτοκρατοριών και ήταν μέλος της έριδος εξαιτίας της στρατηγικής του σημασίας. Το νησί τοποθετημένο στο ανατολικό σημείο της λεκάνης της Μεσογείου δεσπόζει στα όρια τριών ηπείρων, της Ευρώπης της Ασίας και

² Barquero A.V., (1991): Τοπική Ανάπτυξη, Εκδ. Παπαζήση, Αθήνα, σελ. 145-169.

³ Αθανασόπουλος Κ.ΓΕ., (1992): Θεσμικό Πλαίσιο Περιφερειακής Ανάπτυξης - Τόμος Α και (1995), Τόμος Β, Αθήνα.

της Αφρικής. Συγχρόνως από τον 7ο αιώνα και μετά αποτελεί το έσχατο όριο του χριστιανικού κόσμου και τον τελευταίο σταθμό για το προσκύνημα στους Αγίους Τόπους.

Η μακραίωνη αναμέτρηση του χριστιανικού και ισλαμικού κόσμου άφησαν κατάλοιπα στο νησί που αγγίζουν και τον τομέα της πολιτικής γης, που μετά την ανεξαρτησία συνδέθηκε με την οργανωμένη προσπάθεια οικονομικής ανάπτυξης και εκσυγχρονισμού της Κύπρου. Στο νησί συνυπάρχουν σήμερα δύο θρησκευτικές κοινότητες των χριστιανών Ελληνοκυπρίων και των μουσουλμάνων Τουρκοκυπρίων. Η εκκλησία της κάθε κοινότητας διαθέτει μεγάλη έγγεια ιδιοκτησία, προνόμια και ατέλειες που ανάγονται στο Μεσαιωνικό κόσμο.

Ενδείκνυται λοιπόν να ανατρέξουμε σύντομα στο μεσαιωνικό αυτό παρελθόν για να δούμε τον τρόπο δημιουργίας της εκκλησιαστικής και μοναστηριακής περιουσίας, καθώς και εκείνης του ισλαμικού "Εφιάφ" που διασφαλίστηκαν και στο σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας του 1960.

Μέχρι τα χρόνια της Αναγέννησης και την ανακάλυψη των νέων χωρών που οδήγησαν στην ανάπτυξη του εμπορίου κι ακόμη μέχρι τη βιομηχανική επανάσταση, η γη αποτελούσε την κύρια πηγή πλούτου. Έτσι σ' ολόκληρο το Μεσαιωνικό κόσμο τόσο στην Ορθόδοξη Ανατολή όσο και στην Καθολική Δύση αναπτύχθηκε ο μεγάλος κλήρος ως οικονομική παραγωγική μονάδα. Η Βυζαντινή Αυτοκρατορία αποδέκτηκε και ενθάρρυνε τη μεγάλη ιδιοκτησία και με την κατά καιρούς νομοθεσία την καθιέρωσε. Οι μεγάλες εξάλλου οικογένειες γαιοκτημόνων προσέφεραν στο Βυζάντιο τους στρατηγούς και πολλούς από τους αυτοκρατορικούς οίκους.

Ο μεγάλος κλήρος σχετιζόταν με εγκατάσταση παροίκων και πολλές φορές ολόκληρων χωριών, που ήταν προσκολλημένοι στο συγκεκριμένο κτήμα και προσέφεραν την εργασία τους με αντάλλαγμα μέρος της σοδιάς. Βεβαίως στη Βυζαντινή Ανατολή το κοινωνικό σύστημα δεν έφτασε ποτέ στον τύπο της δυτικής

φεουδαρχίας. Λειτουργήσε όμως με μια δυαδική συνύπαρξη κράτους και Εκκλησίας με αισθητή συνήθως την υπεροχή της κοσμικής εξουσίας.

Νωρίς, ωστόσο, οι Αυτοκράτορες χρησιμοποίησαν την εκχώρηση γης και κλήρων ως ένδειξη εύνοιας προς δημόσια πρόσωπα, αλλά και εκκλησιαστικά ιδρύματα και μοναστήρια. Είναι ιστορικά αποδεδειγμένη η γενναιοδωρία των Αυτοκρατόρων που εκχωρούσαν ατέλεια και ολόκληρες εκτάσεις με τους κατοίκους τους στα μοναστήρια αυτά.

Η εκχώρηση κλήρων στους κοσμικούς αξιωματούχους είναι γνωστή με το όνομα πρόνοια και ήταν αρχικά δωρεά διά βίου ή και ανακλητή. Στην ύστερη όμως Βυζαντινή περίοδο με την παρακμή της κεντρικής εξουσίας έγινε κληρονομική.

Μια άλλη μορφή γης σε αντάλλαγμα υπηρεσιών ήταν οι στρατιωτικές πρόνοιες και κλήροι που εκχωρούσαν στους στρατιώτες και τους ανώτερους αξιωματικούς. Η εκχώρηση αυτή ήταν πολύ ουσιαστική στα σύνορα, όπου εγκαταστάθηκαν στρατιώτες με πλήρη ατέλεια και στρατιωτικούς κλήρους για τη διαφύλαξη των συνόρων (ακρίτες).

Το κρεστώδες αυτό πρέπει να λειτουργήσε και στη βυζαντινή Κύπρο⁴. Στο νησί νωρίς η Εκκλησία έγινε ισχυρή - από τον 5ο αιώνα έγινε η πρώτη Αυτοκέφαλη Εκκλησία του χριστιανικού κόσμου - και σε πολλές περιπτώσεις αναπλήρωνε το κενό της απουσίας της πολιτικής εξουσίας. Ιδιαίτερα στην περίοδο συμφωνημένης ουδέτερης ζώνης μεταξύ Βυζαντίου και Αράβων που διήρκεσε για τρεις αιώνες, (688-965 π.χ.), η Ορθόδοξη Εκκλησία άσκησε στην πράξη και την πολιτική εξουσία στο νησί⁵. Τα σημαντικότερα όμως μοναστήρια του νησιού που η ίδρυσή τους συνδέθηκε με την κεντρική εξουσία

⁴ Hill G., (1940): A History of Cyprus (Vol. I), Cambridge, σελ. 257-326.

⁵ Hacket J., (1901): A History of the Orthodox Church of Cyprus, σελ. 1-66.

της Κωνσταντινούπολης χρονολογούνται στα χρόνια των Κομνηνών (1081-1185). Ήταν η εποχή που οι Βυζαντινοί Αυτοκράτορες αγωνίζονταν να ανακτήσουν τη Μικρά Ασία από τους Σελτζούκους Τούρκους και η στρατηγική σημασία του νησιού ως ναυτικής βάσης κατέστη σπουδαιότατη. Στην οροσειρά του Πενταδάκτυλου κτίστηκε μια αλυσίδα φρουρίων (Άγιος Ιλαρίωνας, Βουφαβέντο, Καντάρα) για τον έλεγχο του θαλάσσιου δίαυλου που χωρίζει το νησί από την Κιλικία. Τότε ιδρύθηκαν τα μεγάλα μοναστήρια του Κύκκου, του Μαχαιρά, η μονή Ιωάννη Χρυσοστόμου, η μονή της Ασίνου, η Εγκλείστρα του Αγίου Νεοφύτου κ.α. Αυτοκρατορικά χρυσόβουλλα και ατέλειες δόθηκαν στις μονές του Κύκκου και του Μαχαιρά και του Αγίου Νεοφύτου⁶. Έτσι θεμελιώθηκε το μεγάλο ιδιοκτησιακό καθεστώς των μονών της Κύπρου που τους επέτρεψε να επιζήσουν και στα δύσκολα χρόνια της Τουρκοκρατίας.

Σε ότι αφορά τη στρατιωτική πρόνοια στο νησί έχουμε σαφή αναφορά στις πηγές για εγκατάσταση Αρμενίων στρατιωτών γύρω στα 578 για τη διαφύλαξη του νησιού με αντάλλαγμα στρατιωτικούς κλήρους⁷.

Η κοινωνικο-οικονομική αυτή δομή θα αλλάξει άρδην με την άφιξη των στρατιωτών της Τρίτης Σταυροφορίας το 1191. Τότε ο βασιλιάς της Αγγλίας Ριχάρδος ο Λεοντόκαρδος κατακτά την Κύπρο τον επόμενο χρόνο θα την πουλήσει για 100 χιλιάδες χρυσά νομίσματα στον Guy de Lusignan, έτσι μια φράγκικη δυναστεία εγκαθιδρύεται στο νησί και επιβάλλει το τιμαριωτικό σύστημα⁸.

Σύμφωνα με το σύστημα αυτό ολόκληρη η κοινωνία αποτελεί μια πυραμίδα στην κορυφή της οποίας βρίσκεται ο

⁶ Jenkins R., (1953): Cyprus Between Byzantium and Islam, σελ. 1006-1014.

⁷ Hill G., όπ.π.

⁸ Hill G., (1948): όπ.π. τόμος II.

βασιλιάς, και πιο κάτω οι ευγενείς και ακολούθως οι καβαλλάριοι. Σ' όλους αυτούς προσφέρονται κτήματα και ολόκληρα χωριά προς επικαρπία, με αντάλλαγμα την υποταγή και την προσφορά στρατιωτικής υπηρεσίας στο βασιλιά.

Οι τάξεις των Ελλήνων κατοίκων του νησιού βρισκόντουσαν στον πυθμένα αυτής της πυραμίδας και χωρίζονταν σε τρεις τάξεις. Τους παροίκους, που πρόσφεραν διήμερη εβδομαδιαία αγγαρεία στους κυρίους τους, ετήσιο φόρο και το 1/3 της σοδιάς τους. Τους περπυριαρίους, που κατέβαλλαν τον υπέρογκο ετήσιο φόρο των 15 χρυσών νομισμάτων στους επικυριάρχους τους και το 1/3 της σοδιάς τους και που αποτελούσαν εξέλιξη προς τα άνω των παροίκων. Τέλος τους ελεύθερους που καλούνταν φραγκομάτοι και κατείχαν είτε δική τους γη ή αυτή τους δόθηκε από τον επικυριάρχό τους, στον οποίο και απέδιδαν από το 1/5 μέχρι το 1/10 της σοδιάς τους⁹.

Παράλληλα η μεγάλη ιδιοκτησία της Ορθόδοξης Εκκλησίας και των μοναστηριών δόθηκαν σε μεγάλο ποσοστό στη Λατινική Εκκλησία που εγκαταστάθηκε στο νησί. Οι 14 επισκοπές του νησιού περιορίστηκαν σε 4 και οι Ορθόδοξοι επίσκοποι εκδιώχθηκαν από τις πόλεις και οι μητροπόλεις τους εγκαταστάθηκαν σε κεφαλοχώρια στη Σολέα, την Καρπασία, την Αρσινόη και τα Λεύκαρα. Το 1260 με τη Βούλλα του Πάπα Αλέξανδρου Δ' η Ορθόδοξη εκκλησία υποτάχθηκε στην Καθολική. Παρά την ταπείνωση η υποταγή αυτή βοήθησε την Ορθόδοξη Εκκλησία να επιβιώσει και τον 14ο αιώνα να ανακτήσει το μεγαλύτερο μέρος από την περιουσία της¹⁰.

Ακόμη ο ελληνικός πληθυσμός του νησιού ενισχύθηκε οικονομικά και ανέκτησε αρνητική από την ελευθερία του. Έτσι η σωζόμενη νομοθεσία των Λουζινιανών, οι Ασίζες, που

⁹ Setton, K.M., (1969): A History of Crusades, σελ. 622.

¹⁰ Κουρίτης Φ. (1907): Η Ορθόδοξη Εκκλησία της Κύπρου επί Φραγκοκρατίας, (Ανατ. Αθήνα 1982).

χρονολογείται από την πρώτη περίοδο της παρουσίας τους στην Κύπρο, αποδίδει μάλλον τις απαρχές της υποταγής και όχι την περίοδο που το πολυπληθές ελληνικό στοιχείο του νησιού ανέκτησε τη δύναμή του.

Συνοπτικά θα μπορούσε να ισχυριστεί κανείς ότι παρά τις τεράστιες κοινωνικές αδικίες το τιμαριωτικό σύστημα και η πολιτική αυτονομία της Κύπρου στα 300 χρόνια κυριαρχίας των Λουζινιανών (1192-1489) απέδωσε οικονομικά. Η γη καλλιεργείτο συστηματικά με παραδοσιακές αλλά και νέες καλλιέργειες (ζαχαροκάλαμο). Το εμπόριο και οι εξαγωγές αναπτύχθηκαν σημαντικά και το νησί αποτελούσε μεγάλη πολιτική δύναμη στην περιοχή.

Ανάλογο καθεστώς επικράτησε και στα 80 χρόνια της Ενετοκρατίας (1489-1570/71), εποχή κατά την οποία δόθηκε περισσότερη σημασία στο εμπόριο¹¹.

Η άφιξη των Οθωμανών στα 1570 και η κατάκτηση του νησιού άλλαξε και πάλιν το κοινωνικο-οικονομικό σύστημα του νησιού. Οι Λατίνοι έφυγαν από το νησί και οι πλείστοι έγιναν Ορθόδοξοι. Οι περιουσίες των Δυτικών αρπάχτηκαν από τους Οθωμανούς που επέβαλαν το δικό τους "φεουδαρχικό" σύστημα. Έτσι στους λιγοστούς στρατιωτικούς (σπαχήδες) ή τους ελάχιστους εποίκους που εγκαταστάθηκαν στο νησί δόθηκαν κλήροι γης. Παράλληλα οι Τούρκοι διοικητές της Κύπρου που στέλλονταν από την Κωνσταντινούπολη και πολλές φορές αγόραζαν τη θέση αυτή, επέβαλλαν βαριές φορολογίες σε χρήμα και είδος ή λεηλατούσαν τα μοναστήρια του νησιού¹².

Η Ορθόδοξη, ωστόσο, Εκκλησία ανέκτησε και ενίσχυσε τη δύναμή της και λειτούργησε ως ο πολιτικός εκπρόσωπος των

¹¹ Kyrris C.P., (1985): History of Cyprus, σελ. 243-250.

¹² Hill G., (1952) όπ.π. τόμος IV.

υποδούλων¹³.

Παρά τις αλλεπάλληλες βαριές φορολογίες και ειδικά από τα μέσα του 18ου αιώνα και μετά απέκτησε μεγάλη αγροτική περιουσία και επιρροή στους χριστιανούς κατοίκους του νησιού. Ιδιαίτερα η Μονή Κύκκου απέκτησε μεγάλη αγροτική και άλλη περιουσία μέσα και έξω από το νησί.

Στα μέσα του 19ου αιώνα και μετά τις ελευθερίες που δόθηκαν το 1856, το νησί ανέκτησε αρκετή από την οικονομική του ισχύ και άρχισε να καλλιεργεί και την ελληνική παιδεία.

Η άφιξη των Άγγλων το 1878, άλλαξε τα πράγματα στην Κύπρο. Ένα Ευρωπαϊκό αποικιοκρατικό κράτος με οργανωμένη διοίκηση και προηγμένη νομοθεσία έπαιρνε στα χέρια του την τύχη του νησιού. Οι αλλαγές θα ήταν αργές αλλά σταθερές. Στον τομέα της πολιτικής γης ξεχωρίζει το αυξημένο ενδιαφέρον για την προστασία και την επέκταση των δασών, η επιμελής χαρτογράφηση του νησιού και κατεξοχήν η σύνταξη ενός σύγχρονου κτηματολογίου. Μ' αυτό τον τρόπο η έμπειρη και αποτελεσματική Αγγλική διοίκηση κατάφερε να αυξήσει τα φορολογικά έσοδα και τους φόρους έγγειας ιδιοκτησίας, ενώ επέβαλλε και μια μόνιμη τάξη στο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Γι' αυτό και η εδραίωση του Κτηματολογίου από τους Άγγλους σε νέα βάση αποτελεί μεγάλο σταθμό στην καθιέρωση της Πολιτικής Γης στην Κύπρο.

2.3 Οργανωτική Διάρθρωση

2.3.1 Διοικητική Οργάνωση επί Αγγλοκρατίας (1878-1960)

Οι Άγγλοι με την ανάληψη της διακυβέρνησης της Κύπρου εισάγουν τη δική τους πολιτειακή οργάνωση διαχωρίζοντας την εκτελεστική από τη νομοθετική εξουσία, όπου η πρώτη απαρτιζόταν από 4 μέλη και ένα γραμματέα, όλοι άγγλοι, και η δεύτερη από επτά μέλη, 4 κρατικοί υπάλληλοι και 3 ιδιώτες

¹³ Φιλίππου Λ., (1981): Η Εγκλησία Κύπρου επί Τουρκοκρατίας.

και αυτοί διορισμένοι. Αργότερα, από το 1882, ο αριθμός των μελών του νομοθετικού σώματος αυξήθηκε σε 18 από τους οποίους 6 διορίζοντο και 12 εκλέγονταν από αυτούς 9 ήταν Έλληνες και 3 Τούρκοι. Τέλος από το 1925-1931 το νομοθετικό σώμα μετατράπηκε σε 24μελές με την προσθήκη 3 διορισμένων και 3 Ελλήνων. Το νομοθετικό σώμα προεδρευόταν από τον Κυβερνήτη ο οποίος διάθετε σε περίπτωση ισοψηφίας νικώσα ψήφο, και είχε δικαίωμα αρνησικυρίας.

Η εκτελεστική εξουσία βοηθείται από τους διευθυντές Τμημάτων και τους Διοικητές Επαρχιών.

Ουσιαστικά οι εξουσίες αυτή την περίοδο πηγάζουν από τον Κυβερνήτη γιατί η μεν εκτελεστική εξουσία ελέγχεται απόλυτα απ' αυτόν η δε νομοθετική δημιουργεί τέτοιες πλειοψηφίες ώστε ο Κυβερνήτης να μην απαιτείται να χρησιμοποιεί το δικαίωμα της αρνησικυρίας του¹⁴¹⁵¹⁶.

Οι Άγγλοι δίνοντας μεγάλη σημασία στη διοικητική οργάνωση είχαν καταφέρει σε σύντομο χρονικό διάστημα να οργανώσουν ένα αποτελεσματικό κρατικό μηχανισμό¹⁷.

Σημειώνεται πως όλη αυτή την περίοδο το δικαίωμα ψήφου ανήκε στους άρρενες φορολογούμενους που διέθεταν ακίνητη ιδιοκτησία¹⁸.

¹⁴ Μιχαηλίδης Ντ., (1995): "Η Τοπική Διοίκηση και Αυτοδιοίκηση στην Κύπρο", Επιθεώρηση Αποκέντρωσης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήναι, Τεύχος 1, σελ. 3-9.

¹⁵ Χατζηδημητρίου Κ., (1979): Ιστορία της Κύπρου, Λευκωσία, σελ. 232-244.

¹⁶ Γεωργιάδης Κλ.Π., (1960): Ιστορία της Κύπρου, Λευκωσία, σελ. 232-244

¹⁷ Πικρός Γ.Π., (1980): Ο Βενιζέλος και το Κυπριακό, Εκδ. Φιλιππότη, σελ. 2-57.

¹⁸ Χατζηδημητρίου Κ., (1979): οπ.π. σελ. 147.

Η Αγγλική διακυβέρνηση για σκοπούς διοίκησης χώρισε την Κύπρο από 18 περιφέρειες που είχε επί Οθωμανικής κατοχής σε 6 διοικητικές περιφερειακές επαρχίες ήτοι Λευκωσία, Αμμόχωστο, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Κυρήνεια.

Στον τομέα της φορολογίας, σταδιακά οι Άγγλοι αντικατέστησαν την άμεση φορολογία η οποία κυρίως αφορούσε το γεωργικό τομέα, με έμμεση, διατήρησε όμως την φορολογία στην ακίνητη ιδιοκτησία, στα ενοίκια και στα επαγγέλματα (άδεια άσκησης επαγγέλματος).

Τέλος στην τοπική αυτοδιοίκηση η Αγγλική διακυβέρνηση διατήρησε τις δύο μορφές που υπήρχαν επί Οθωμανών - Δήμου και Χωριτικές Αρχές και το 1950 εισάγει τρίτη μορφή, τα Συμβούλια Βελτιώσεως - σταδιακά όμως κατέβαλε προσπάθειες για έλεγχο της, θεωρώντας πως οι αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ήταν επέκταση της κρατικής εξουσίας σε τοπικό επίπεδο. Επίσης ενέπλεξε τον θεσμό στην επιδίωξή της για διαχωρισμό των δύο κοινοτήτων και τελικά ο θεσμός κατέληξε παράγοντας αποσταθεροποίησης¹⁹.

Οι εξουσίες των Δήμων σε ότι αφορά την άσκηση Πολιτικής Γης αφορούν²⁰: τη διάνοιξη και βελτίωση οδών, τη δημιουργία, πλατειών, χώρων πρασίνου κλπ., τη διαχείριση των υδάτινων πόρων (για υδρευτικούς σκοπούς), την έκδοση αδειών οικοδομών και διαιρέσεων γης σε οικόπεδα (που ήταν το κύριο μέτρο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής) και την είσπραξη φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και ενοικίων.

¹⁹ Χριστοδουλίδη Α.Σ., (1990): Η Περιφερειακή Διοίκηση και Τοπική Αυτοδιοίκηση στην Κύπρο (1878-1990), Λευκωσία (πολυγρ.).

²⁰ Τορναρίτης Κ.Γ., (1972): Η Τοπική Αυτοδιοίκησης εν Κύπρω, Λευκωσία, σελ. 14-31.

2.3.2 Οργανωτική διάρθρωση και Περιφερειακή Διοίκηση μετά το 1960

Η ανάλυση που ακολουθεί στηρίζεται στο Σύνταγμα του 1960 και δεν καλύπτει τις διατάξεις που λόγω της κατάστασης που δημιουργήθηκε με την αυτοαπομόνωση των Τουρκοκυπρίων το 1963-64 και την Τούρκικη Εισβολή του 1974*, είναι ανενεργείς.

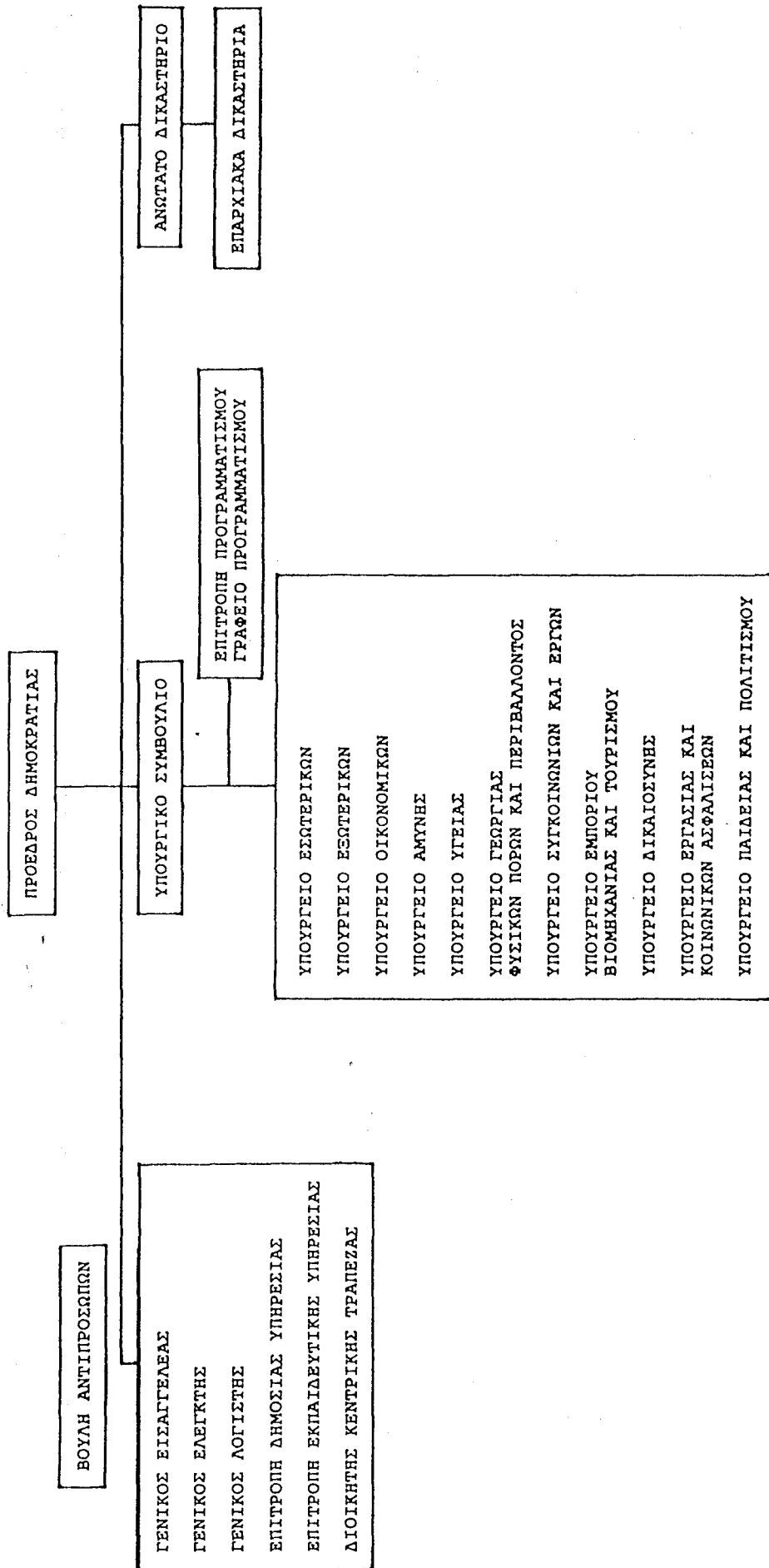
Η Κύπρος ανακηρύχθηκε σε ανεξάρτητο κράτος το 1960 και το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας κατακλύζεται από πληθώρα διατάξεων οι οποίες με το συνεχή διαχωρισμό σε Έλληνες και Τούρκους Κυπρίους σε όλα τα επίπεδα νομοθετικής, εκτελεστικής και δικαστικής εξουσίας παρεμβάλλει δυσκολίες στη λειτουργία του Κράτους. Έτσι θεσπίζεται η αρνησικυρία του Τούρκου Αντιπροέδρου στις αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, η υποχρεωτική ανάθεση συγκεκριμένου υπουργείου σε Τούρκο, χωριστές πλειοψηφίες στη ψήφιση σημαντικών νομοθετημάτων (π.χ. ψήφιση προϋπολογισμών), χωριστές εκλογές για τους Έλληνες και Τούρκους βουλευτές, ποσοστά Ελλήνων και Τούρκων στη Δημόσια Υπηρεσία, διχοτόμηση των Δήμων χωρίς συγκεκριμένη χωρική περιοχή, κλπ. (Άρθρα 46, 78, 123 και 173).

Η Κύπρος αποτελεί μια τυπική Προεδρική Δημοκρατία όπου ο Πρόεδρος διαφυλάττει την εκτελεστική εξουσία και οι εξουσίες του περιορίζονται και καθορίζονται από το Σύνταγμα (Άρθρα 46, 39.1, 41.1, 112.1, 115.1, 118.1, 123.1, 126 και 153.2). Η εκτελεστική εξουσία ασκείται από το Υπουργικό Συμβούλιο (Άρθρα 54, 58 και 59) και η Νομοθετική από τη Βουλή των Αντιπροσώπων (Άρθρα 73-85). Τέλος η Δικαιοσύνη ασκείται από το Ανώτατο Δικαστήριο και από κατώτερα

* Σημ. : Όλα τα σε παρένθεση άρθρα στο τμήμα αυτό αναφέρονται στο Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας, Λευκωσία 1960.

Οργανόγραμμα 2.1

ΚΕΝΤΡΙΚΗ
ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
(σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1960)



Δικαστήρια (Άρθρα 152.1 και 153.1(2)). Η διάρθρωση των εξουσιών φαίνεται στο Οργανόγραμμα 2.1

Όλο το κρατικό οικοδόμημα ασκεί άμεσα ή έμμεσα Πολιτική Γης όμως η συμπερίληψη όλων των Υπουργείων και Τμημάτων σε μια έρευνα θα ήταν όχι μόνον υπερβολική αλλά θα περιόριζε τη σημασία εκείνων των Υπουργείων και Τμημάτων που ασκούν σημαντικό ρόλο όχι μόνο στην εφαρμογή αλλά και στην διαμόρφωση της Πολιτικής Γης.

2.4. Η Τοπική Αυτοδιοίκηση

Η Κυπριακή Δημοκρατία κληρονόμησε από την Αγγλική Διοίκηση τρεις μορφές τοπικής αυτοδιοίκησης: τους Δήμους, τα Συμβούλια Βελτιώσεως και τις Χωριτικές Αρχές. Σαν τέταρτη μορφή μπορεί να θεωρηθούν οι Επιτροπές Δημόσιας Υγείας²¹.

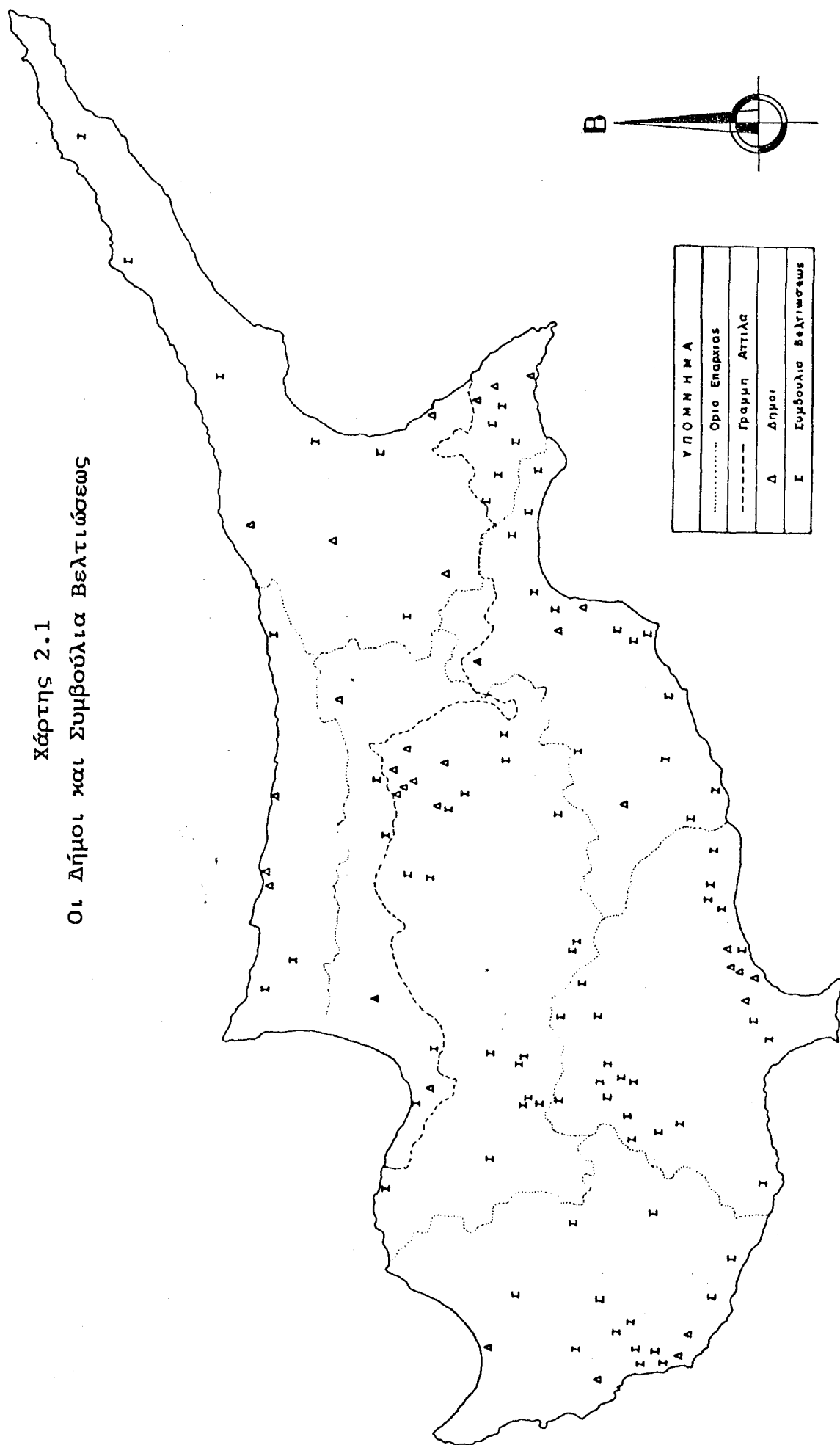
Το ξεκίνημα της Κυπριακής Δημοκρατίας σημαδεύτηκε με ορισμένα αρνητικά στοιχεία τα οποία δεν ήταν ευοίωνα για το θεσμό. Η εγκαθίδρυση χωριστών δήμων (ένα Ελληνικό και δεύτερο Τουρκικό) στις πέντε κύριες πόλεις²² σε συνδυασμό με πρόνοια για μη καταβολή δημοτικών φόρων από πρόσωπα εκτός αν αυτά ανήκαν στην ίδια με τον εισπράττοντα δήμο κοινότητα, καθώς και η έκδοση αδειών (π.χ. οικοδομές), μόνο σε άτομα ανήκοντας στην ίδια κοινότητα με τον ενδιαφερόμενο Δήμο²³, δημιούργησε δυσλειτουργίες και αδυναμία άσκησης πολιτικής γιατί η τελευταία δεν είχε καθορισμένη περιοχή εφαρμογής. Οι κυπριακοί Δήμοι δηλαδή είχαν μια πρωτοτυπία να μην έχουν καθορισμένα όρια γιατί οι δύο κοινότητες δεν διέμεναν σε ομοιογενείς περιοχές. Με τη δημιουργηθείσα κατάσταση είναι πρόδηλο πως ήταν αδύνατη η άσκηση αποτελεσματικής Πολιτικής Γης.

²¹ Τορναρίτου Κρ.Γ., (1972): όπ.π. σελ. 27.

²² Άρθρο 173.

²³ Άρθρο 174.

Χάρτης 2.1
Οι Δήμοι και Συμβούλια Βελτιώσεως



Πηγή : Στοιχεία από Υπουργείο Εσωτερικών και Επαρχιακές Διοικήσεις Λευκωσίας, Αμμοχώστου, Λάρνακας, Λεμεσού, Πάφου και Κερύνειας.

Πίνακας 2.1
Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης 1995

Επαρχία	Δήμοι		Συμβούλια Βελτιώσεως		Χωρικές Αρχές		Επ. Δημ. Υγείας
	Ελεύθεροι	Κατεχόμενοι	Ελεύθεροι	Κατεχόμενοι	Ελεύθεροι	Κατεχόμενοι	
Λευκωσία	7	3	15*	4	133	52	97
Λεμεσού	4	-	23*	-	132	-	106
Αμμοχώστου	1	4	6*	8*	8	58	1
Λάρνακας	4	-	12*	-	60	4	50
Πάφου	2	-	13*	-	107	-	100
Κερύνειας	-	3	-	3	-	48	-
	18	10	69	15	440	162	354

* Μια Περιοχή Βελτιώσεως είναι "καθορισμένη περιοχή"

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών,
Επαρχιακές Διοικήσεις Λευκωσίας, Λεμεσού, Αμμοχώστου, Λάρνακας, Πάφου και Κερύνειας.

Άσχετα από τις περιπλοκές οι τρεις μορφές τοπικής αυτοδιοίκησης συνέχισαν να λειτουργούν (με εξαίρεση την περίοδο 1963-64 όπου καταργήθηκαν λόγω δυσλειτουργίας του πολιτεύματος οι Δήμοι), και από το 1985 ο θεσμός των Δήμων και Συμβουλίων Βελτιώσεως επεξετάσθη σημαντικά.

Ο Πίνακας 2.1 δίδει μια συνοπτική εικόνα των μορφών τοπικής αυτοδιοίκησης που υπάρχουν σήμερα. Οι αυξημένοι αριθμοί Δήμων και Συμβουλίων Βελτιώσεως στις ελεύθερες περιοχές, σε σχέση με τις κατεχόμενες, αντανακλούν βασικά την εξέλιξη του θεσμού στις ελεύθερες περιοχές ενώ στις κατεχόμενες περιοχές παραμένει η ίδια όπως πριν το 1974 κατάσταση, με εξαίρεση μια περίπτωση όπου κατεχόμενο Συμβούλιο Βελτιώσεως μετετράπη σε Δήμο (περίπτωση Λύσης). Όπως επίσης φαίνεται από το Χάρτη 2.1 οι ελεύθεροι Δήμοι είναι συγκεντρωμένοι στις αστικές περιοχές των κύριων πόλεων ενώ τα Συμβούλια Βελτιώσεως παρουσιάζουν μεγαλύτερη διασπορά στο χώρο.

Η χωρική έκταση που καλύπτει κάθε μορφή τοπικής αυτοδιοίκησης φαίνεται στον Πίνακα 2.2. Συνολικά 11.83% του ελεύθερου εδάφους της χώρας αυτοδιοικείται από Δήμους, 23.82% από Συμβούλια Βελτιώσεως και 64.35% από Χωριτικές Αρχές και Επιτροπές Δημόσιας Υγείας. Κατά επαρχία οι Δήμοι καλύπτουν 40.87% της ελεύθερης Αμμοχώστου και 43.19% τα Συμβούλια Βελτιώσεως και μόνο 15.94% οι Χωριτικές Αρχές. Τουναντίον οι Δήμοι στην Επαρχία Λεμεσού καλύπτουν μόνο 6.51% της εδαφικής έκτασης και 71.17% οι Χωριτικές Αρχές.

Ο Πίνακας 2.3 δίδει μια συνοπτική παρουσίαση του συστήματος διακατοχής κατά μορφή τοπικής αυτοδιοίκησης. Η ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας έκταση στις περιοχές των Δήμων κυμαίνεται μεταξύ 84.07% (Λευκωσία) μέχρι 70.59% (Λάρνακα) και συνεπώς είναι δυνατή η άσκηση ουσιαστικής Πολιτικής Γης στις Δημοτικές περιοχές. Το πιο μεγάλο ποσοστό τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας συναντάται στο Δήμο Λάρνακας και ανέρχεται μόνο στο 9.05%, ενώ στις Δημοτικές περιοχές

Πίνακας 2.2

**Χωριτική Έκταση Λειτουργίας Μορφών
Τοπικής Αυτοδιοίκησης 1995
(Ελεύθερες Περιοχές)**

Επαρχία	Δήμοι		Συμβ. Βελτιώσ.		Χωριτικές Αρχές		Σύνολο
	Σιάλες	%	Σιάλες	%	Σιάλες	%	Σιάλες
Λευκωσίας	129825	9.82	303004	22.91	889830	67.27	1322659
Αμμοχώστου	82658	40.87	87362	43.19	32239	15.94	202259
Λάρνακας	157552	20.54	149963	19.55	459629	59.91	767144
Λεμεσού	67465	6.51	231334	22.32	737458	71.17	1036257
Πάφου	62029	6.93	234468	26.20	598425	66.87	894922
Σύνολο	499529	11.83	1006131	23.82	2717581	64.35	4223241
							(100.00)

Πηγή : Υπουργείο Εσωτερικών, Επαρχιακές Διοικήσεις,
Λευκωσίας, Αμμοχώστου, Λάρνακας, Λεμεσού και Πάφου,
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 1995.

Πίνακας 2.3

Τοπική Αυτοδιοίκηση και Σύστημα Διακατοχής

Επαρχία	Ελλ/κη ιδιομ.		Τουρκ. ιδιομ.		Κρατική ιδιομ.		Σύνολο	
	Στάλες	%	Στάλες	%	Στάλες	%	Στάλες	%
<u>Λεωνωιάς</u>								
Δήμοι	109138	84.07	6836	5.27	13851	10.67	129825	100.00
Συμβ. Βελτ.	209550	69.16	4288	1.42	89166	29.43	303004	100.00
Χωρ. Αρχές	594917	66.86	23996	2.70	270917	30.45	889830	100.00
Σύνολο Επαρχίας	913605	69.07	35120	2.66	373934	28.27	1322659	100.00
<u>Αιμολώνου</u>								
Δήμοι	67548	81.72	0	0.00	15110	18.28	82658	100.00
Συμβ. Βελτ.	72220	82.67	1	0.00	15141	17.33	87362	100.00
Χωρ. Αρχές	27942	86.67	135	0.42	4162	12.91	32239	100.00
Σύνολο Επαρχίας	167710	82.92	136	0.07	34413	17.01	202259	100.00
<u>Λαριναίος</u>								
Δήμοι	111222	70.59	7857	4.99	38473	24.42	157552	100.00
Συμβ. Βελτ.	94312	62.89	14804	9.87	40847	27.24	149963	100.00
Χωρ. Αρχές	236022	51.35	86374	18.79	137233	29.86	459629	100.00
Σύνολο Επαρχίας	441556	57.56	109035	14.21	216553	28.23	767144	100.00
<u>Λεμεσού</u>								
Δήμοι	54200	80.34	6105	9.05	7160	10.61	67465	100.00
Συμβ. Βελτ.	164062	70.92	16911	7.31	50361	21.77	231334	100.00
Χωρ. Αρχές	490915	66.57	74782	10.14	171761	23.29	737458	100.00
Σύνολο Επαρχίας	709177	68.44	97798	9.44	229282	22.13	1036257	100.00
<u>Πάφου</u>								
Δήμοι	49530	79.85	4421	7.13	8078	13.02	62029	100.00
Συμβ. Βελτ.	118577	50.57	3625	1.55	112266	47.88	234468	100.00
Χωρ. Αρχές	354642	59.26	87052	14.55	156731	26.19	598425	100.00
Σύνολο Επαρχίας	522749	58.41	95098	10.63	277075	30.96	894922	100.00
Σύνολο Χώρας	2754797	65.23	337187	7.98	1131257	26.79	4223241	100.00

Αμμοχώστου δεν υπάρχουν τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας εκτάσεις. Τέλος οι κρατικής ιδιοκτησίας εκτάσεις στις δημοτικές περιοχές κυμαίνεται μεταξύ 24.42% (Λάρνακα) και 10.61% (Λεμεσός) συνεπώς η δυνατότητα άσκησης πολιτικής από τις δημοτικές αρχές είναι μεγάλη, παρά το γεγονός ότι η κρατική γη βρίσκεται υπό τη διαχείριση του Κράτους.

Στις περιοχές των Συμβουλίων Βελτιώσεως οι ελληνοκυπριακές ιδιοκτησίες κυμαίνονται μεταξύ 82.67% (Αμμόχωστος) και 50.57% (Πάφος), οι τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας εκτάσεις κυμαίνονται μεταξύ 9.87% (Λάρνακα) και 0.0% (Αμμόχωστος), τέλος η κρατική ιδιοκτησία κυμαίνεται μεταξύ 30.45% (Λευκωσία) και 12.91% (Αμμόχωστος).

Γενικά το σύστημα διακατοχής αποτελεί οδηγό για τις δυνατότητες άσκησης Πολιτικής Γης από τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης και ειδικά από τους Δήμους και Συμβούλια Βελτιώσεως.

2.5 Το Νομικό Πλαίσιο

2.5.1 Το Συνταγματικό δεδομένο

Έχει υποστηριχθεί πολλές φορές πως στην Κύπρο υπάρχουν ασυνήθιστα ισχυροί συνταγματικοί περιορισμοί οι οποίοι αποτελούν ανυπέρβλητο εμπόδιο στην άσκηση ενεργού και αποτελεσματικής Πολιτικής Γης²⁴. Προστίθεται πως για καθαρά πολιτικούς λόγους που σχετίζονται με την συνέχεια της ύπαρξης της Κυπριακής Δημοκρατίας δεν είναι επιθυμητή τροποποίηση του Συντάγματος του 1960. Το πρόβλημα, υποστηρίζεται, γίνεται μεγαλύτερο από τη μεταφύτευση στην Κύπρο πολιτικών (π.χ. Πολεοδομία και Χωροταξία) που έχουν αναπτυχθεί στο Ηνωμένο Βασίλειο σε ένα συνταγματικό περιβάλλον όχι τόσο αυστηρό και άγραφο. Η προβαλλόμενη άποψη επικεντρώνει την επιχειρηματο-λογία της στους περιορισμούς που κυρίως αποδίδονται στη συμπερίληψη

²⁴ Fraser C., (1992): Government Control Development Rights: Model for Cyprus.

συνταγματικής διάταξης η οποία καθιστά - όπως υπάρχει ο ισχυρισμός - απαράγραπτα τα ιδιωτικά δικαιώματα στη γη, εξουδετερώνοντας τυχόν δυναμική πολιτική προσαρμοσμένη στις εκάστοτε κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες.

Τα ερωτήματα που ανακύπτουν στα πιο πάνω επιχειρήματα είναι:

- (i) αν οι φορείς άσκησης πολιτικής σε θέματα γης αντιμετωπίζουν πράγματι ιδιαίτερα προβλήματα στη θέσπιση και εφαρμογή της πολιτικής τους, και
- (ii) αν η Κυπριακή Δημοκρατία, σε σύγκριση με τα άλλα Ευρωπαϊκά κυρίως κράτη, αποτελεί μια εξαιρετικά ακραία περίπτωση με την έννοια των αυστηρών και άκαμπτων διατάξεων για τη γη, οι οποίες περιορίζουν την ανάπτυξη μιας Πολιτικής Γης η οποία να εξυπηρετεί την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Ανασκοπώντας κάποια παραδείγματα βασισμένα σε ανάλογες συνταγματικές διατάξεις άλλων χωρών, θα καταβληθεί προσπάθεια να διακριβωθεί αν τα ατομικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα είναι δυνατό ή όχι να συμβιβάζονται με την ευρύτερη προσπάθεια για οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη. Σε παλαιότερες εποχές και ειδικά σε καιρούς φεουδαλισμού μια τέτοια συζήτηση θα ήταν περιττή γιατί το δικαίωμα της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, της κατοχής ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και η ανάπτυξη της γης με σκοπό το κέρδος ανήκε στον ανώτατο άρχοντα. Οι σημερινοί τύποι ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε μερικές χώρες, ειδικά στο Ηνωμένο Βασίλειο, αποτελούν μετεξέλιξη φεουδαλιστικών συστημάτων²⁵. Στις πλείστες όμως χώρες η κατάρρευση του φεουδαλικού συστήματος και των μοναρχικών καθεστώτων, ειδικά μετά τη Γαλλική και Αμερικανική Επανάσταση, παρέσχε στους πολίτες ουσιαστικά δικαιώματα στη γη.

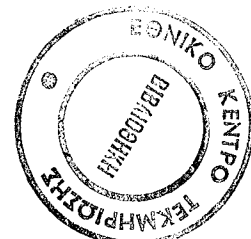
²⁵ Fraser C., (1992): όπ. π. σελ. 2.

Σε πλείστα συντάγματα, παρά τη φραστική διαφοροποίηση που είναι φυσικό να παρατηρείται, υπάρχουν πρόνοιες που ρητά κατοχυρώνουν την ιδιωτική ιδιοκτησία. Τέτοιες περιπτώσεις αναφέρονται²⁶:

- (ι) Το Γαλλικό Σύνταγμα, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η διακήρυξη των δικαιωμάτων του ανθρώπου της 26.8.1789 (Μέρος II), θεωρεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας ιερό και απαραβίαστο.
- (ιι) Το Γερμανικό Σύνταγμα διασφαλίζει τόσο το ιδιοκτησιακό όσο και το κληρονομικό δικαίωμα, το οποίο επεκτείνει στις θρησκευτικές κοινότητες.
- (ιιι) Το Ισπανικό Σύνταγμα επίσης κατοχυρώνει το δικαίωμα της ατομικής ιδιοκτησίας και της απόκτησης γης από κληρονομιά.
- (ιν) Το Βελγικό Σύνταγμα επιβάλλει τη μη στέρηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.
- (ν) Το Ιρλανδικό Σύνταγμα αναγνωρίζει πως το φυσικό δίκαιο της ιδιοκτησίας προηγείται του θετικού και εγγυάται πως δεν θα εγκριθεί κανένας νόμος που να επιδιώκει την κατάργηση των δικαιωμάτων αυτών περιλαμβανομένου του δικαιώματος μεταβίβασης της ιδιοκτησίας και της κληρονομίας.
- (νι) Το Αμερικανικό Σύνταγμα²⁷ ρητά απαγορεύει την αποστέρηση της περιουσίας, την οποία τοποθετεί στην ίδια μοίρα με τη ζωή και ελευθερία.

²⁶ Μαυριά Κ.Γ.,-Παντελή Α.Μ., (1990): Συνταγματικά Κείμενα, σελ. 601, 646, 682 και 722.

²⁷ The Constitution, U.S.A. Government Printing Office (1972), Washington D.C.



(νιι) Το Ελληνικό Σύνταγμα²⁸ ρητά πλην με σαφήνεια, απαγορεύει τη στέρηση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας.

Το Κυπριακό Σύνταγμα του 1960²⁹, κινείται στο ίδιο πνεύμα με τα λοιπά δυτικά συντάγματα, και διασφαλίζει πως όλοι έχουν το δικαίωμα να κατέχουν, να απολαμβάνουν και να διαθέτουν ακίνητη ιδιοκτησία και ταυτόχρονα έχουν το δικαίωμα να απαιτούν σεβασμό των δικαιωμάτων αυτών.

Στα ίδια Συντάγματα ο συνταγματικός νομοθέτης προτάσσει τη χρησιμοποίηση της γης και γενικά των φυσικών πόρων για οικονομική ανάπτυξη και το κοινό όφελος. Έτσι, για παράδειγμα, στη Γαλλία μπορεί να χρησιμοποιηθεί νόμιμα για δημόσια ανάγκη, στην Ιρλανδία προβλέπεται συμβιβασμός στην άσκηση του ιδιοκτησιακού δικαιώματος με αυτή του κοινού αγαθού, στη Γερμανία η ιδιοκτησία επιβάλλει καθήκοντα και η χρήση της πρέπει να υπηρετεί τη δημόσια ευημερία και το δημόσιο όφελος και η αποξένωση της ιδιοκτησίας γίνεται με ισόρροπη, μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου συμφέροντος, αποζημίωση³⁰.

Στην Ελλάδα είναι δυνατό να αποστερηθεί κάποιος της περιουσίας του για δημόσια αποδειγμένη ωφέλεια και για την οικονομία της χώρας³¹.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες επίσης επιτρέπεται η αποξένωση ιδιωτικής ιδιοκτησίας με κανονική αποζημίωση.

²⁸ Μάνεσης Α.Ι.,-Παπαδημητρίου Γ., (1989): Το Σύνταγμα του 1975/1986, Αθήνα, σελ. 50.

²⁹ Σύνταγμα Κυπριακής Δημοκρατίας, (1960): σελ. 12 (άρθρο 23(1)).

³⁰ Μαυριά Κ.Γ.,-Παντελή Α.Μ., (1990): όπ. π. σελ. 618-619, και 646.

³¹ Μάνεσης Α.Ι.,-Παπαδημητρίου Γ., (1989): όπ. π. σελ. 50-54.

Στην Κύπρο, το άρθρο 23, διευκρινίζει πως το ιδιωτικό ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Κράτους "επί των υπογείων υδάτων, ορυχείων, μεταλλείων και αρχαιοτήτων διαφυλάσσεται... χάριν του δημοσίου συμφέροντος, της δημόσιας ασφάλειας ή της δημόσιας υγείας ή των δημοσίων ηθών, ή της πολεοδομίας ή της αναπτύξεως και χρησιμοποίησως οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας ή προς προστασία δικαιωμάτων τρίτων".

Επανερχόμενος στο αρχικό ερώτημα της παραγράφου διαπιστώνεται πως σε όλα ή στα πλείστα συντάγματα υπάρχουν πρόνοιες για διασφάλιση των ιδιωτικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, οι οποίες όμως αποτελούν μάλλον διακηρύξεις αρχών παρά άκαμπτες πρόνοιες που περιορίζουν το δικαίωμα της πολιτείας για άσκηση πολιτικής οικονομικής ανάπτυξεως. Στην περίπτωση της Κύπρου οι συνταγματικές πρόνοιες δεν διαφέρουν από αυτές των λοιπών Ευρωπαϊκών Κρατών και συνεπώς οι ισχυρισμοί δεν στοιχειοθετούνται. Χώρες στις οποίες δεν υπάρχουν γραπτές συνταγματικές πρόνοιες (π.χ. Αγγλία, Καναδάς), δεν έχουν μεγαλύτερη άνεση στην άσκηση της πολιτικής.

Με αυτά τα δεδομένα η Κύπρος δεν αποτελεί ιδιαιτερότητα, και η άποψη πως ενεργή πολιτική γης δεν είναι δυνατό να αναπτυχθεί λόγω νομικών συνταγματικών κωλυμάτων δεν φαίνεται να ευσταθεί.

Τουναντίον το Σύνταγμα του 1960 εξασφαλίζει τις απαραίτητες προϋποθέσεις και διευκολύνει την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, επιφυλάσσοντας το δικαίωμα του Κράτους στα υπόγεια ύδατα, ορυχεία, μεταλλεία και αρχαιότητες και χρησιμοποίηση από το Κράτος των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων με τρόπο που να εξυπηρετούνται οι στόχοι αυτοί, τέλος επιβάλλει ρητούς περιορισμούς των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων για σκοπούς άσκησης ενεργού Πολιτικής Γης (π.χ. Πολεοδομία, αναδάσμους κλπ.) (Άρθρο 23(1), 23(3) και 23(6)). Αξιοματικά επίσης προνοείται δικαίωμα στο κράτος για

απαλλοτριώσεις και μάλιστα χωρίς εκ των προτέρων αποζημιώσεις, για δημιουργία προϋποθέσεων για έργα ανάπτυξης (Άρθρο 23(4)).

2.5.2. Συνταγματικές ιδιαιτερότητες

Οι ιστορικές καταβολές των υπερπρονομίων της Εκκλησίας και Βακουφίων περιλήφθηκαν στο Σύνταγμα του 1960 με ρητές διατάξεις.

Έτσι ενώ το δικαίωμα του Κράτους στα υπόγεια ύδατα, ορυχεία μεταλλεία και αρχαιότητες διαφυλάσσεται (άρθρο 23.1), η διαφύλαξη αυτή αίρεται προκειμένου περί ιδιοκτησιών που ανήκουν σε επισκοπές, μοναστήρια, ναούς ή εκκλησιαστικούς οργανισμούς, τεμένη και θρησκευτικά ιδρύματα (άρθρα 23.9 και 23.10). Επίσης η επίταξη και απαλλοτρίωση τέτοιων ιδιοκτησιών δεν επιτρέπεται εκτός εάν συγκατατεθούν οι εκκλησιαστικές αρχές και αρχές των Βακουφίων. Μοναδική εξαίρεση στα χορηγηθέντα προνόμια αποτελεί το "συμφέρον της Πολεοδομίας".

Δεύτερη συνταγματική ιδιαιτερότητα αποτελεί ο καθορισμός φυλετικών κριτηρίων στις απαλλοτριώσεις, αναδασμούς και αγροτικές μεταρρυθμίσεις όταν αυτές γίνονται υπέρ εκπαιδευτικών, θρησκευτικών, φιλανθρωπικών ή αθλητικών σωματείων, οργανώσεων ή ιδρυμάτων. Σύμφωνα με συνταγματικές διατάξεις (άρθρο 23.4 και 23.6) γη η οποία απαλλοτριώνεται από άτομα μιας κοινότητας πρέπει να ωφελεί άτομα της ίδιας κοινότητας.

2.5.3. Η νομοθετική ρύθμιση

Οι νομοθετικές ρυθμίσεις που βρίσκονται σε ισχύ είτε προϋπήρχαν της ανακήρυξης της Κύπρου σε ανεξάρτητο κράτος το 1960, είτε θεσπίστηκαν μετά το 1960.

Το κύριο μέρος της όλης νομοθεσίας εκκινεί από το δεδομένο της ύπαρξης και λειτουργίας κτηματολογίου και όλες σχεδόν οι νομοθετικές ρυθμίσεις στηρίζονται σε αυτό το δεδομένο. Οι βασικές νομοθεσίες που βρίσκονται σε ισχύ είναι:

- (i) Ο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμος (Κεφ. 224), όπως έχει τροποποιηθεί από τους Νόμους με αριθμούς 3/1960, 78/1965, 10/1966, 75/1968, 51/1971, 2/1978, 16/1980, 23/1982, 68/1984, 82/1984, 86/1985, 189/1986, 12/1987, 74/1988, 117/1988, 43/1990, 65/1990, 90(I)/1992, 6(I)/1993, 68(I)/1993, 58(I)/1994.
- (ii) Ο περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμος (Κεφ. 219), όπως έχει τροποποιηθεί από τους Νόμους με αριθμούς 81/1970, 61/1973, 31/1976, 66/1979, 15/1980, 2/1982, 34/1987, 193/1991, 82(I)/1992 και 10(I)/1993.
- (iii) Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Νόμος με αριθμό 9/1965 όπως έχει τροποποιηθεί από τους Νόμους με αριθμούς 51/1970, 3/1978 και 6/1981.
- (iv) Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος με αριθμό 90/1972, όπως έχει τροποποιηθεί από τους Νόμους με αριθμούς 56/1982, 7/1990, 28/1991, 91(I)/1992 και 55(I)/1993.
- (v) Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (Κεφ. 96) όπως έχει τροποποιηθεί από τους Νόμους με αριθμούς 14/1959, 67/1963, 6/1964, 65/1964, 12/1969, 38/1969, 13/1974, 28/1974, 24/1978, 25/1979, 80/1982, 15/1983, 9/1986, 115/1986, 199/1986, 53/1987, 87/1987, 316/1987, 108/1988, 243/1988, 122/1990, 97(I)/1992, 45(I)/1994.

- (vi) Ο περί Δασών Νόμος με αριθμό 14/1967, όπως έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους με αριθμούς 49/1987, 44/1991 και 138(I)/1993.
- (vii) Νόμος Προνοών περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως δια Δημόσιαν Ωφέλειαν με αριθμό 15/1962, όπως έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους με αριθμούς 25/1983, 148/1985, 84/1988 και 92(I)/1992.
- (viii) Νόμος Προνοών περί της Επιτάξεως Ιδιοκτησίας δια Σκοπούς Δημόσιας Ωφέλειας με αρ. 21/1962, όπως έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους με αριθμούς 50/1966, 61/1975, 43/1986, 108/1991 και 85(I)/1992.
- (ix) Ο περί Προστασίας της Παραλίας Νόμος (Κεφ. 59), όπως έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους με αριθμούς 22/1961, 17/1964, 8/1972, 52/1975, 21/1987, 126/1989, 11/1990, 251/1990, 40/1991, 87/1991, 234/1991, 15(I)/1992, 41(I)/1992, 61(I)/1992, 103(I)/1992, 7(I)/1993, 19(I)/1993, 27(I)/1993, 37(I)/1993, 4(I)/1994, 34(I)/1994 και 51(I)/1994.
- (x) Νόμος Προνοών περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων με αριθμό 24/1969, όπως έχει τροποποιηθεί με τους Νόμους με αριθμούς 8/1973, 18/1983, 44/1985, 125/1986, 23/1987 και 32(I)/1994.

2.6 Χωρική Έκταση Εφαρμογής Πολιτικής Γης

Από την άποψη της χωρικής εφαρμογής της Πολιτικής Γης η Κύπρος πράγματι αποτελεί μια ιδιαιτερότητα η οποία συνίσταται στο γεγονός ότι μεγάλο τμήμα της χώρας είναι κατεχόμενο, τμήμα της αποτελεί νεκρή ζώνη και τέλος, τμήμα αποτελούν στρατιωτικές Κυρίαρχες Βρετανικές Βάσεις και περιοχές διευκολύνσεων των τελευταίων.

2.6.1 Κατεχόμενη περιοχή και Νεκρή Ζώνη

Η συνολική έκταση της Κύπρου ανέρχεται σε 9251 τετρ. χιλιόμετρα από την οποία έκταση 3,197.15 τετραγωνικά χιλιόμετρα ή 34.56% είναι κατεχόμενες από την Τουρκία από το 1974 όπου καμιά εξουσία της Κυπριακής Δημοκρατίας δεν ασκείται.

Μεταξύ της κατεχόμενης περιοχής και των ελεύθερων περιοχών έχει δημιουργηθεί νεκρή ζώνη η οποία επεκτείνεται κατά μήκος ολόκληρης της γραμμής αντιπαράταξης.

Το πλάτος της Ζώνης αυτής κυμαίνεται από ελάχιστα μέτρα (κατοικημένη περιοχή της πόλης Λευκωσίας και Αγίου Δομετίου) μέχρι και χιλιόμετρα. Η Ζώνη αυτή βρίσκεται υπό τον έλεγχο των Ηνωμένων Εθνών και η Κυβέρνηση με διάφορους τρόπους προσπαθεί να επεκτείνει την κυριαρχία της σε αυτή. Η συνολική έκταση της νεκρής Ζώνης υπολογίζεται σε 231 τετραγωνικά χιλιόμετρα ή 2.5% της ολικής έκτασης της χώρας.

2.6.2 Κυρίαρχες Βρετανικές Βάσεις και Περιοχές Ασκήσεων και Διευκολύνσεων

Με τη συμφωνία εγκαθίδρυσης της Κυπριακής Δημοκρατίας έχουν εξαιρεθεί από την κυριαρχία του νέου Κράτους δύο περιοχές, περιλαμβανομένων των χωριών τους υδάτων, η μια στην περιοχή Ακρωτηρίου της επαρχίας Λεμεσού και η δεύτερη στην περιοχή Δεκέλειας της Επαρχίας Λάρνακας και Αγίου Νικολάου της Επαρχίας Αμμοχώστου, οι οποίες παράμειναν υπό την κυριαρχία του Ηνωμένου Βασιλείου ως στρατιωτικές Κυρίαρχες Βάσεις³².

³² Secretaries of State for the Colonies, to Foreign Affairs and the Minister of Defence, (1960): Cyprus, σελ. 13.

Ο Χάρτης 2.2 δίδει την έκταση εφαρμογής της Πολιτικής Γης στο χώρο.

Επίσης σύμφωνα με την ίδια συμφωνία το Ηνωμένο Βασίλειο εξασφάλισε πέραν των Κυρίαρχων Βάσεων το δικαίωμα να συνεχίσει να χρησιμοποιεί χωρίς περιορισμούς αριθμό περιοχών για στρατιωτικούς εκπαιδευτικούς σκοπούς (π.χ. πεδία βολής, πεδία αμφίβιων ασκήσεων, εναέριων ασκήσεων κλπ.), καθώς και για στρατιωτικές εγκαταστάσεις σε διάφορες περιοχές (π.χ. Τρόδος, Όλυμπος, Λεμεσός, Λευκωσία κλπ.).³³

Πίνακας 2.4

Χωρική Έκταση Άσκησης Πολιτικής Γης

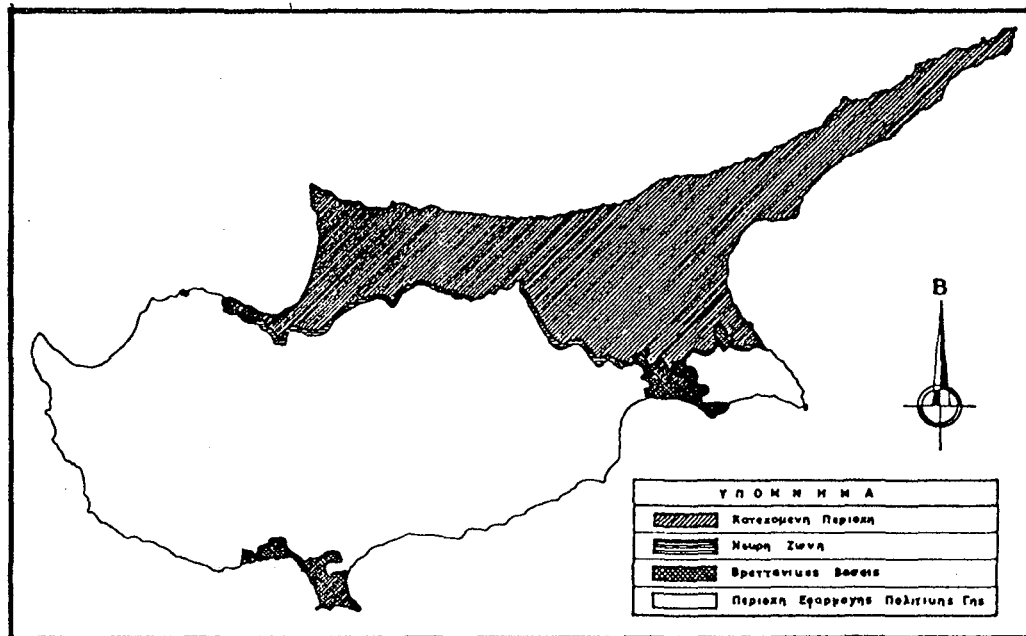
Περιγραφή	Έκταση (τετρ. χιλ.)	%
Κατεχόμενη Περιοχή	3,197.15	34.56
Νεκρή Ζώνη	231.27	2.50
Βρεττανικές Βάσεις	259.00	2.80
Ελεγχόμενη από Κυπριακή Δημοκρατία	5,563.58	60.14
Σύνολο	9,251.00	100.00

Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Secretaries of State for the Colonies for Foreign Affairs and the Minister of Defence (1960): Cyprus, Appendix V (Map. 3).

³³ Secretaries of State for the Colonies, for Foreign Affairs and the Minister of Defence, (1960): οπ. π., σελ. 21 και 29-30.

Χάρτης 2.2
Χωρική Έκταση Άσκησης Πολιτικής Γης



Πηγή : Στοιχεία Πίνακα 2.4

ΜΕΡΟΣ II

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

3.1. Εισαγωγή

Υπάρχει μεγάλη ασυνεννοησία μεταξύ των θεωρητικών για το περιεχόμενο της Χωροταξίας, ενώ γενικά θα μπορούσε να ομαδοποιηθούν οι διάφορες περί χωροταξίας απόψεις σε αυτές που θεωρούν τη χωροταξία σαν την χωρική διάσταση του προγραμματισμού, σε αυτές που θεωρούν τη χωροταξία σαν μηχανισμό ελέγχου και αποφυγής των αρνητικών επιπτώσεων στον χώρο από την λειτουργία της οικονομίας της αγοράς και τέλος σε αυτές που θεωρούν τη χωροταξία σαν την διαδικασία παρέμβασης του κράτους στον χώρο¹.

Άσχετα από τις διαφωνίες φαίνεται πως είναι δύσκολο να αρνηθεί κανείς πως η χωροταξία ασχολείται συστηματικά με την οργάνωση των κοινωνικοοικονομικών λειτουργιών στο χώρο και των αλληλεξαρτήσεων που δημιουργούνται διαχρονικά² και προσδίδουν τη μελλοντική προοπτική της ανάπτυξης, για αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και της αποτροπής αρνητικών συνεπειών από την ανάπτυξη. Για τούτο ίσως δεν αποτολμάται αναζήτηση χωροταξικών λύσεων μέσω του μηχανισμού της αγοράς³.

Για σκοπούς της παρούσας εργασίας η Χωροταξία και Χωροταξικός Σχεδιασμός αποτελούν το οικονομικό τμήμα του σχεδιασμού στο χώρο σε εθνικό επίπεδο και αντιδιαστέλλεται

¹ Για μια γεύση ορισμών περί τη Χωροταξία βλέπε: Γετίμης Π. (Άχρον.): Χωροταξία, σελ. 1-11.

² Λουκάκης Π., (1985): όπ.π., σελ. 3-6.

³ Γετίμης Π., -Καυκαλάς Γ., -Οικονόμου Δ., (1994): Χωροταξία και Περιβάλλον: νέοι θεσμοί για το μέλλον, Τόπος 8/94, σελ. 5-13.

με το φυσικό σχεδιασμό και τη σχεδιαστική λύση και εξειδίκευση στο χώρο. Με αυτή την έννοια πρέπει να συνυπάρχουν δύο στοιχεία για να χαρακτηριστεί μια πολιτική ως χωροταξική, η κλίμακα και η οικονομική διάσταση. Έτσι όσο απομακρυνόμαστε από το εθνικό επίπεδο στο περιφερειακό και από το οικονομικό στο φυσικό-σχεδιασμό τόσο απομακρυνόμαστε από τον χώρο της χωροταξίας και οδηγούμαστε είτε στο χώρο της πολεοδομίας είτε στο χώρο του περιφερειακού σχεδιασμού.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός σαν πολιτική που εκπηγάζει από την κεντρική εξουσία και αναφέρεται σε ολόκληρη τη χώρα είναι φυσικό να επηρεάζεται από τη μορφή οργάνωσης του Κράτους. Έτσι ενιαία κράτη όπως η Γαλλία διατηρούν και στο χωροταξικό σχεδιασμό δυνατό κεντρικό σύστημα λήψης αποφάσεων το οποίο εκφράζεται με διάφορους τρόπους (π.χ. ύπαρξη οργάνωσης για εθνική χωροταξική πολιτική, στρατηγικά έργα υποδομής, λιμάνια, αεροδρόμια, εθνικό οδικό δίκτυο κλπ.)⁴. Τουναντίον χώρες με ομοσπονδιακό σύστημα διακυβέρνησης, όπως η Ελβετία, διατηρούν και στο χωροταξικό σχεδιασμό αποκεντρωτικό σύστημα λήψης αποφάσεων και εφαρμογής διαφορετικών πολιτικών στα επί μέρους κρατίδια, θεωρώντας πως η άσκηση πολιτικής σε θέματα χωροταξίας αποτελεί έκφραση και χαρακτηριστικό της μορφής του κράτους παρά τα συνεπακόλουθα προβλήματα συντονισμού που δημιουργούνται⁵.

Πέραν της κρατικής οργάνωσης χώρες με ίδια κρατική οργάνωση παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές στη χωροταξική οργάνωση και πολιτική, οι οποίες αντανακλούν τα προβλήματα που η κάθε χώρα αντιμετωπίζει, τη γεωγραφική τους θέση αλλά

⁴ Punter J.V. (1988): "Planning Control in France", Town Planning Review (TRP), Vol. 59(2), σελ. 159-181.

⁵ Gilg A., (1985): "Land use planning in Switzerland", Town Planning Review, Vol. 56(3), σελ. 315-338.

και την οικονομική τους οργάνωση⁶.

3.2. Ιστορική αναδρομή Χωροταξικής Πολιτικής

Τρία σημαντικά ιστορικά γεγονότα αποτελούν ισάριθμους σταθμούς στη χωροταξική οργάνωση της σύγχρονης Κύπρου, η ανάληψη της διακυβέρνησης από τους Άγγλους (1878), η ανακήρυξη της ανεξαρτησίας (1960) και η Τουρκική εισβολή (1974).

3.2.1. Η αποικιακή πολιτική (1878-1960)

Η κατάληψη της Νήσου από τους Άγγλους και η εισαγωγή ενός νέου συστήματος διακυβέρνησης απετέλεσε αφεαυτού χωροταξικό γεγονός γιατί επηρέασε σημαντικές αποφάσεις στην οργάνωση, διοίκηση και οικονομική διάρθρωση στο χώρο. Η σημασία του γεγονότος φαίνεται από τις αποφάσεις που λήφθηκαν από τις πρώτες μέρες έλευσης των Άγγλων με την καθιέρωση της Λευκωσίας σαν πρωτεύουσας της χώρας⁷ και την καθιέρωση της Αμμοχώστου, Λάρνακας, Λεμεσού, Πάφου και Κερύνειας σαν πόλεων και την εγκατάσταση σε αυτές των Επαρχιακών Διοικήσεων.

Η οδική σύνδεση της Λευκωσίας με τις πρωτεύουσες των Επαρχιών και των τελευταίων με τα κεφαλοχώρια τους δημιούργησε ουσιαστικά ένα σύστημα ιεράρχησης οικισμών αλλά και οικονομικής δραστηριότητας.

Η εισαγωγή θεσμών όπως το Κτηματολόγιο και η δημιουργία Κρατικών Υπηρεσιών για διάφορους ζωτικούς τομείς όπως Δημόσια Έργα, Δάση, Γεωργία κλπ. ουσιαστικά

⁶ Teitz M.B., (1987): "Planning for local economic development", Town Planning Review, (TRP), Vol. 58(1), σελ. 5-18.

⁷ Και επί Οθωμανικής Κατοχής η Λευκωσία ήταν τυπικά η πρωτεύουσα της χώρας όμως σημαντικές λειτουργίες της πρωτεύουσας π.χ. προξενικό σώμα ευρίσκοντο στη Λάρνακα.

απετέλεσαν τις αντίστοιχες χωροταξικές πολιτικές σε εθνικό επίπεδο.

Τέλος η δημιουργία του Τμήματος Πολεοδομίας (και αργότερα) και Οικίσεως τη δεκαετία του 1950 απετέλεσε την πρώτη οργανωμένη προσπάθεια για άσκηση χωροταξικής πολιτικής.

Το πρώτο ολοκληρωμένο σχέδιο χωροταξικού προγραμματισμού εκπονήθηκε από τον W.W. Morris και συμπληρώθηκε το 1959⁸. Επηρεασμένο από το βρετανικό country planning⁹ αποτελούσε ουσιαστικά μεταφύτευση της βρετανικής λογικής για χωροταξική πολιτική. Το σχέδιο διερευνούσε τις δυνατότητες ανάπτυξης κάθε περιοχής και οργάνωνε το εθνικό οδικό δίκτυο, λιμάνια κλπ.

Αποδείχθηκε βέβαια εκ των υστέρων η αποτυχία του Morris να διαβλέψει τις δυνατότητες της Κύπρου για τουρισμό και ανάπτυξη των υδάτινων πόρων και συνεπώς ανάδειξης της αναπτυξιακής διάστασης της Πολιτικής Γης.

Το σχέδιο δεν έμελλε να τεθεί σε εφαρμογή γιατί η εποχή συμπλήρωσής του συνέπεσε με την περίοδο που άρχισαν συνομιλίες για επίλυση του Κυπριακού και οι Άγγλοι δεν θεώρησαν απαραίτητη τη νομική κατοχύρωσή του λόγω της δυσφορίας ή και της αντίθεσης που ανέμεναν ότι θα αντιμετώπιζε το σχέδιο, αν και αυτό απετέλεσε οδηγό στην πολιτική που ακολουθήθηκε σε αρκετούς τομείς π.χ. πρότυπα ανάπτυξης, οδικό δίκτυο κλπ.

⁸ Morris W.W. (1959): Planning Report, (Vol. I και II), Nicosia.

⁹ Για το Βρετανικό χωροταξικό σύστημα δες Healey P., (1988): "The British Planning System", Town Planning Review, Vol. 59(4), σελ. 397-417.

3.2.2. Η πρώτη μετα-ανεξαρτησιακή περίοδος (1960-1974)

Η ανακήρυξη της Κύπρου σε ανεξάρτητο κράτος απετέλεσε το δεύτερο σημαντικό γεγονός με χωροταξικές διαστάσεις.

Η εισαγωγή συνταγματικών χωριστικών προνοιών τόσο στη διάρθρωση και νομή της εξουσίας όσο και στο έδαφος με την "προσωρινή" δημιουργία δεύτερου τουρκοικού δήμου στην κάθε πόλη (με εξαίρεση την Κερύνεια)¹⁰, η εξαίρεση τμήματος του εδάφους της χώρας για στρατιωτικούς σκοπούς από την Αγγλία από την κυριαρχία του νέου κράτους¹¹ και γενικά η θεσμοθέτηση του φυλετικού διαχωρισμού σε όλα τα επίπεδα ήταν οι σταθερές μεταβλητές που επηρέαζαν και εν πολλοίς προκαθόριζαν την αναπτυξιακή πολιτική τόσο σε εθνικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

Η δημιουργία των οργανωτικών υποδομών άσκησης χωροταξικής πολιτικής (π.χ. Γραφείου Προγραμματισμού, Κέντρου Γεωργικών Ερευνών, Κέντρου Παραγωγικότητας, κλπ.), απετέλεσε επίσης το κύριο χαρακτηριστικό της πρώτης ανεξαρτησιακής περιόδου.

Την ίδια περίοδο αρχίζουν να εκτελούνται τα μεγάλα αναπτυξιακά έργα τα οποία δίδουν το στίγμα της χωροταξικής πολιτικής και αναπτυξιακής πορείας του νέου Κράτους (π.χ. ανάπτυξη εθνικού οδικού δικτύου, εισαγωγή θεσμού αναδασμών, μεγάλα αρδευτικά έργα, χωροθέτηση βιομηχανικών περιοχών κλπ.).

Οι εξελίξεις στον οικονομικό τομέα την περίοδο αυτή διαφοροποιούν τα κύρια χαρακτηριστικά της οργάνωσης στο χώρο και από τα μέσα της δεκαετίας του 1960, επαναρχίζει η προσπάθεια εισαγωγής ενός χωροταξικού σχεδίου ανάπτυξης στηριγμένου και πάλι στο Αγγλικό πρότυπο.

¹⁰ Άρθρο 173 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας 1960.

¹¹ Άρθρο ΙΙΙ, Συνθήκη Εγγυήσεων, Παράρτημα Ι, Συντάγματος Κυπριακής Δημοκρατίας 1960.

Προς το τέλος της πρώτης ανεξαρτησιακής περιόδου γίνεται η δεύτερη προσπάθεια εισαγωγής του χωροταξικού προγραμματισμού σαν μέρος της άσκησης Πολιτικής Γης, με πρόθεση αντικατάστασης του συστήματος άσκησης χωροταξικής πολιτικής που ίσχυε από το 1960 μέχρι τότε και το οποίο συνίστατο στον συντονισμό των προγραμμάτων ανάπτυξης των διαφόρων Υπουργείων και τη στέγαση τους κάτω από τα πενταετή Σχέδια Ανάπτυξης. Ο χωροταξικός προγραμματισμός όπως εσχεδιάζετο είχε τέσσερεις αντικειμενικούς στόχους, ήτοι¹²:

- Πλήρη αξιοποίηση των παραγωγικών πόρων στην οποία περιλαμβάνονται εκτός από το κεφάλαιο, η γη οι υδάτινοι πόροι και το εργατικό δυναμικό.
- Άσκηση Πολιτικής Περιφερειακής Ανάπτυξης με κύρια προσπάθεια την προώθηση της οικονομικής δραστηριότητας στις χαμηλού εισοδήματος περιοχές.
- Βελτίωση της παροχής Κοινωνικών Υπηρεσιών με προτεραιότητα την υγεία, εκπαίδευση και στέγαση στις οποίες αποδίδεται ισχυρή χωροταξική επίδραση.
- Εξασφάλιση υγιούς Ισοζυγίου Πληρωμών, που παρά το γεγονός ότι αυτό δεν έχει άμεσες επιπτώσεις στη χωροταξική πολιτική υπάρχει η άποψη ότι η οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη διευκολύνονται ή και συναρτώνται από το Ισοζύγιο Πληρωμών.

Τελικά και το Σχέδιο αυτό δεν είχε την τύχη να εφαρμοστεί λόγω της Τουρκικής εισβολής και κατοχής μεγάλου τμήματος της χώρας το 1974.

¹² Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, (1973): Σχέδιον δια την Νήσον, παρ. 1.3 και 1.4.

3.2.3. Η περίοδος μετά την Τουρκική εισβολή (1974-1995)

Η τουρκική εισβολή του 1974 και κατοχή τμήματος της χώρας αποτελεί το μεγαλύτερο ιστορικό και χωροταξικό γεγονός της σύγχρονης κυπριακής ιστορίας με συνέπειες σ' όλους τους τομείς οικονομικής δραστηριότητας και οικισμών και περιορισμό και αναδιάρθρωσης τους στο ελεύθερο τμήμα της χώρας.

Πρωταρχική μέριμνα της νέας χωροταξικής πολιτικής ήταν η στέγαση του εκτοπισθέντος πληθυσμού, η δημιουργία των απαραίτητων έργων σύνδεσης της χώρας με το εξωτερικό (αεροδρόμιο, λιμάνια κλπ.), αλλά και επαναχωροθέτησης της εκτοπισθείσας βιομηχανικής δραστηριότητας (δημιουργία νέων βιομηχανικών περιοχών κλπ.), εξεύρεση λατομείων για υποβοήθηση της ανοικοδόμησης κλπ.

Μέσα στα πλαίσια αναδιάρθρωσης το αεροδρόμιο δημιουργείται στη Λάρνακα, το κύριο λιμάνι στη Λεμεσό, η βιομηχανική δραστηριότητα βόρεια της Λευκωσίας μετακινείται νότια της Λευκωσίας και η τουριστική δραστηριότητα στις εναπομείνουσες παράλιες περιοχές. Η Λευκωσία παρέμεινε το διοικητικό κέντρο της χώρας.

3.3. Οι πληθυσμιακές εξελίξεις

Από το 1881¹³, που τηρούνται στατιστικά στοιχεία παρατηρείται μια συνεχής και γενική αύξηση του πληθυσμού τόσο στα αστικά κέντρα όσο και στην ύπαιθρο με εξαίρεση την περίοδο 1960-1973 όπου παρατηρείται η πρώτη μείωση - σε απόλυτους αριθμούς - του αγροτικού πληθυσμού. Η Κύπρος το 1881 είχε πληθυσμό 186,173 κατοίκους και σε λιγότερο από

¹³ Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία πληθυσμού για την προ του 1881 περίοδο, όμως σύμφωνα με έκθεση του βέλγου διπλωμάτη Grimberghen το 1876 ο πληθυσμός της Κύπρου ανερχόταν σε 200,000-220,000 (βλέπε Βάρφης Κ.Α., (1985): Η Κύπρος και Νησιά του Αιγαίου στόχος της Λεοπολδιδανής Πολιτικής, Αθήνα, σελ. 52-53).

Πίνακας 3.1

Εξέλιξη Αστικού και Αγροτικού Πληθυσμού 1881 - 1973

	1881		1891		1911		1921		1931		1946		1960		1973	
	Αριθ.	%	Αριθ	%	Αριθ	%	Αριθ.	%	Αριθ.	%	Αριθ.	%	Αριθ.	%	Αριθ.	%
Αστικός Πληθ.	35,126	18.86	38,695	18.49	51,973	18.96	61,512	19.80	76,351	21.94	115,808	25.73	205,983	35.91	266,803	42.23
Αγροτικός Πληθ.	151,047	81.14	170,591	81.51	222,135	81.04	249,203	80.20	271,608	78.06	334,306	74.27	367,583	64.09	364,975	57.77
	186,173	100.00	209,286	100.00	274,108	100.00	310,715	100.00	347,999	100.00	450,114	100.00	573,566	100.00	631,778	100.00

Πηγή: Δημογραφικές Εκθέσεις Τμήματος Στατιστικών και Ερευνών Κύπρου.

ένα αιώνα, το 1973, αυτός ανήλθε σε 631,778 ήτοι υπερτριπλασιάστηκε, με εύρος μέσης ετήσιας μεταβολής από 0.8%-1.7%. Ο αστικός πληθυσμός, το 1881 ανερχόταν σε 35,186 κατοίκους ή 18.86% και το 1973 σε 266,803 κατοίκους ή 42.23%, ο αγροτικός πληθυσμός αντίστοιχα ανερχόταν το 1881 σε 151,047 ή 81.14% και το 1973 σε 364,975 κατοίκους ή 57.77% (Πίνακας 3.1).

Κατά την επισκοπούμενη περίοδο (1881-1973) παρατηρείται επίσης αύξηση του ρυθμού μεταβολής του αστικού πληθυσμού μέχρι το 1960 και μείωση του ρυθμού αυτού την περίοδο 1960-1973. Ο συνολικός μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης κυμαίνεται από 1.1%-1.7% μέχρι το 1960 και 0.8% από το 1960-1973 (Πίνακας 3.2). Η παρατηρηθείσα κάμψη του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού την περίοδο 1960-1973 αποδίδεται κυρίως στη μετανάστευση που παρατηρήθηκε την πρώτη μετανεξαρτησιακή περίοδο¹⁴.

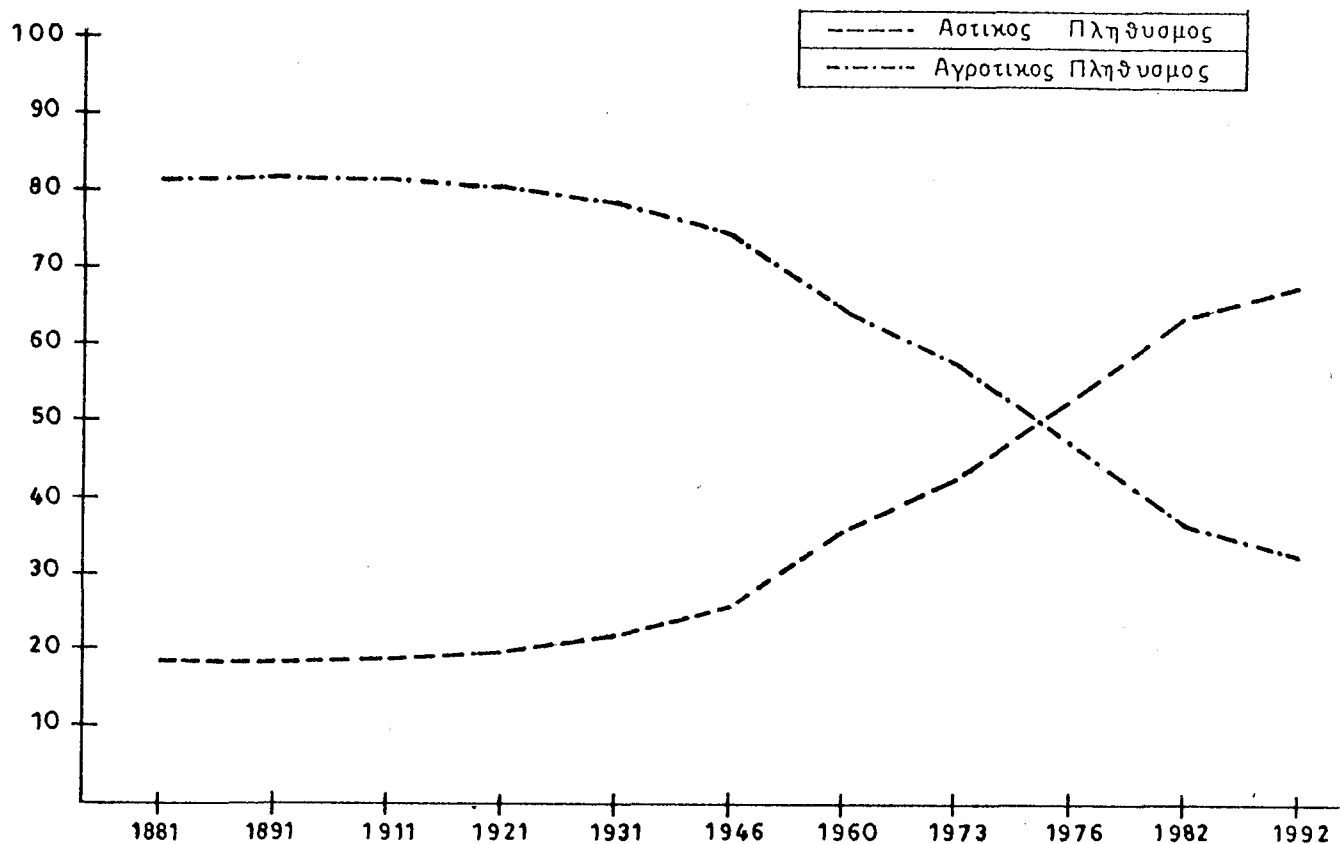
Μελετώντας τις πληθυσμιακές συγκεντώσεις ειδικά την μετανεξαρτησιακή περίοδο (1960-1992), παρατηρείται σταθερή παραμονή του πληθυσμού στις πολύ μικρές κοινότητες με πληθυσμό μέχρι 200 κατοίκους με ποσοστό που κυμαίνεται μεταξύ 2.37%-2.84%, αξιοσημείωτη πτώση του πληθυσμού στους οικισμούς με πληθυσμό από 200-999 (συνολικά 31.28% το 1960 σε 11.29% το 1992).

Συνεχώς αυξανόμενη μείωση του πληθυσμού παρατηρείται στους οικισμούς με πληθυσμό από 1000-1999 κατοίκους. Οι μειώσεις αυτές μετακινούνται στους οικισμούς πέραν των 2000 κατοίκων (Πίνακας 3.3).

Η πορεία του αστικού και αγροτικού πληθυσμού φαίνονται στο Διάγραμμα 3.1.

¹⁴ Diamantides N.D., - Constantinou S.T., (1989): "Modeling the macrodynamics of international migration: determinants of Emigration from Cyprus, 1946-1985, Environment and Planning A, Vol. 21, σελ. 927-950.

Διάγραμμα 3.1
Αστικός και Αγροτικός Πληθυσμός 1881-1992



Πηγή : Πίνακας 3.1, Απογραφές Πληθυσμού 1976, 1982 και 1992

Πίνακας 3.2
Μέσο Ετήσιο Ποσοστό Μεταβολής Αστικού και
Αγροτικού Πληθυσμού 1881-1973

	1891	1901	1911	1921	1931	1946	1960	1973
	1881	1891	1901	1911	1921	1931	1946	1960
Αστικός Πληθ.	0.3	1.3	1.6	1.7	2.2	2.8	4.2	2.1
Αγροτικός Πληθ.	1.4	1.3	1.4	1.2	0.9	1.4	0.7	-0.1
Συνολικός Πλυσμ.	1.2	1.3	1.5	1.3	1.1	1.7	1.7	0.8

Πηγή: Statistical Abstract 1989/1990

Πίνακας 3.3
Πληθυσμιακές Συγκεντρώσεις 1960-1992

%

Πληθυσμός	1960	1973	1976	1992
-199	2.84	2.52	2.54	2.37
200-499	13.00	11.26	9.22	5.15
500-999	18.28	16.30	11.37	6.14
1000-1999	17.60	14.49	10.14	6.67
2000-4999	10.87	12.61	11.48	17.23
5000-9999	3.65	2.60	10.44	6.46
10000-24999	3.45	3.10	8.33	17.85
25000+	30.27	37.09	36.44	38.09

Πηγή : Απογραφές Πληθυσμού 1960, 1973 και 1992 και
Απογραφή Νοικοκυριών 1976.

3.4. Η αναδιάρθρωση της οικονομικής δραστηριότητας στην περιφερειακή ανάπτυξη

Το 1980 θεωρείται πως η Κυπριακή Οικονομία συμπλήρωσε την πορεία επαναδραστηριοποίησης μετά την Τουρκική εισβολή του 1974 και από το 1981 εισήλθε στην κανονική της πορεία¹⁵. Περαιτέρω θεωρώντας πως η απασχόληση είναι βασικό στοιχείο του χωροταξικού προγραμματισμού¹⁶ κρίνεται σκόπιμο να διερευνηθεί με διάφορες τεχνικές ο ρόλος της στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη.

¹⁵ Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1990): Κυπριακή Οικονομία 1960-1990. (Πολυγρ.).

¹⁶ Τμήμα Πολεοδομίας και Οικησεως, (1973): όπ.π., Μέρος 4: Απασχόλησις.

Γενικά η διάταξη και αναδιάταξη της οικονομικής δραστηριότητας στο χώρο δεν ήταν ποτέ τυχαία, άσχετα αν η ιστορία της θεωρητικής προσέγγισης του θέματος αρχίζει σχετικά πρόσφατα με τον von Thunen 1826¹⁷, και χωρίς να καταστεί δυνατή η διατύπωση μιας αρκούντως ικανοποιητικής γενικής θεώρησης¹⁸. Είναι φυσικό η κάθε οικονομική δραστηριότητα να έχει το δικό της τρόπο που συμπεριφέρεται στο χώρο και για τούτο μια γενική θεωρία δεν είναι εύκολο να ανταποκρίνεται σε όλες τις οικονομικές δραστηριότητες, σε όλες τις χώρες, βαθμό ανάπτυξης, χρόνο και ειδικές συνθήκες. Έτσι εξειδικευμένες θεωρίες χωρίς να καθιερώνουν μια γενική θεωρία συμβάλλουν στην κλαδική κατανοήση της διάταξης της οικονομικής δραστηριότητας στο χώρο.

Αν η έρευνα στη διάταξη της οικονομικής δραστηριότητας στο χώρο σε καιρούς ειρήνης και οικονομικής δημιουργίας αποτελεί πεδίο επισταμένης έρευνας, η μελέτη της αναδιάταξης της δραστηριότητας σε καιρούς βίαιης μετακίνησης πληθυσμών και ακρωτηριασμού χωρών δεν φαίνεται να αποτελεί δημοφιλή πεδίο ενασχόλησης. Ασφαλώς στην ιστορική πορεία των χωρών έχουν επέλθει αλλαγές που οφείλονται σε καταλήψεις τμημάτων τους και από αυτή την άποψη η κατάσταση που δημιουργήθηκε στην Κύπρο το 1974 δεν είναι η μοναδική.

3.4.1. Συγκρίσεις μεταξύ περιφερειών

Κατ' αρχήν είναι σκόπιμο να γίνουν συγκρίσεις στην αναδιάταξη της οικονομικής δραστηριότητας μεταξύ των επαρχιών σε αναφορά με τα εθνικά μεγέθη για να εξαχθούν τα πρώτα συμπεράσματα. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται ο

¹⁷ Van Kooten G.C., (1993): όπ.π. σελ. 18-21.

¹⁸ Κόνσολας Ν., (1985): Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική, Εκδ. Παπαζήση, σελ. 259-262.

Συντελεστής Συμμετοχής (QL)¹⁹.

$$QL = \frac{Air}{Ar} / \frac{Ain}{An}$$

όπου

QL = συντελεστής συμμετοχής

Air = απασχόληση κλάδου i στην περιφέρεια r

Ar = συνολική απασχόληση περιφέρειας r

Ain = απασχόληση κλάδου i στο σύνολο της χώρας

An = συνολική απασχόληση χώρας

Με στοιχεία απασχόλησης 1990/1991 έχει ετοιμασθεί ο Πίνακας Συντελεστών Συμμετοχής κατά Τομέα Οικονομικής Δραστηριότητας κατά Επαρχία (Πίνακας 3.4) και από αυτόν έχει ετοιμασθεί ο Πίνακας Προσανατολισμού Οικονομικής Δραστηριότητας (Πίνακας 3.5), ο οποίος αποτελεί διαφοροποιημένη παρουσίαση της διατύπωσης Isserman.

Τα βασικά συμπεράσματα από την ανάλυση αυτή είναι:

- (α) Η Επαρχία Λευκωσίας διαθέτει ως βασικούς εξαγωγικούς τομείς οικονομικής δραστηριότητας τη βιομηχανία, επιχειρησιακές υπηρεσίες και δημόσιες υπηρεσίες. Η Λευκωσία μετά το 1974 έχει απωλέσει τις μεγάλες και πλούσιες γεωργικές της εκτάσεις (Δυτική Μεσαορία και Μόρφου) καθώς και τις μεταλλευτικές της περιοχές (Μαυροβούνι, Φουκάσα και Ξερό) και ήταν φυσικό οι πληθυσμιακές συγκεντρώσεις όπως εξελίχθηκαν να βοηθούν την αξιοποίηση του εργατικού δυναμικού σε τομείς που δεν θα είχαν σημαντική σχέση με τη γη.

¹⁹ Για το συντελεστή προσδιορισμού βλέπε Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1990): Βασικές Μέθοδοι Περιφερειακής Ανάλυσης, εκδ. Παπαζήση, σελ. 46-49.

Πίνακας 3.4

Συντελεστές Συμμετοχής (QL) κατά τομέα Οικονομικής
Δραστηριότητας, κατά Επαρχία, 1990/1991

Οικονομική Δραστηριότητα	Λευκωσία	Αμμ/στος	Λάρνακα	Λεμεσός	Πάφος
Γεωργία	0.5724	1.9364	0.7962	0.8544	3.1837
Μεταλλεία και Λατομεία	0.3529	0.0000	0.0000	1.9412	0.3360
Βιομηχανία	1.1925	0.5012	0.9604	1.0396	0.3747
Ηλεκτρισμός, γκάζι, νερό	0.9057	0.8302	1.9759	0.7925	0.4717
Κατασκευές	0.8900	1.3272	1.2039	0.9169	1.1954
Εμπόριο, Εστιατόρια, Ξενοδοχεία	0.8137	1.0676	1.0562	1.0592	0.5918
Μεταφορές, Αποθηκεύσεις (Storage) Επικοινωνίες	0.7390	0.4668	1.2539	1.3707	0.8319
Επιχειρησιακές Υπηρεσίες	1.3730	0.4934	0.6207	0.9144	0.6138
Δημόσιες Κοινωνικές και Υπηρεσίες Προσωπικού	1.2141	0.5294	0.9218	0.9215	0.7230
Νεοεισερχόμενο Εργατικό Δυναμικό	0.4615	0.0000	1.5397	1.4687	0.0000

Πηγή: Με στοιχεία από Department of Statistics and Research (1993):
Household Income and Expenditure Survey 1990/1991.

- (β) Η Επαρχία Αμμοχώστου διατηρεί ψηλό εξαγωγικό προσανατολισμό στη γεωργία και κατασκευές. Η Αμμόχωστος παρά την απώλεια της μεγαλύτερης της έκτασης διαθέτει της εύφορες περιοχές πατατοκαλλιεργειών και λαχανικών. Οι περιορισμένες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις και τα αρδευτικά έργα του Νότιου Αγωγού συμβάλουν στην συνέχιση της απασχόλησης στη γεωργία. Ο τομέας των κατασκευών βρίσκεται ακόμα σε άνθηση συνεχίζοντας κύρια την προσπάθεια αντικατάστασης των απωλεσθέντων τουριστικών εγκαταστάσεων.
- (γ) Στην Επαρχία Λάρνακας παρατηρούνται ψηλοί συντελεστές συμμετοχής στον τομέα ηλεκτρισμού, γκαζιού και νερού, στον τομέα μεταφορών, αποθηκεύσεων και επικοινωνιών και στον τομέα κατασκευών. Στην Επαρχία Λάρνακας έχουν δημιουργηθεί τόσο το αεροδρόμιο όσο και τα διυλιστήρια πετρελαίου και νερού πράγμα το οποίο εξηγεί τους ψηλούς αυτούς συντελεστές. Σημειώνεται πως η Λάρνακα παρουσιάζει τον πιο ψηλό συντελεστή συμμετοχής στο νεοεισερχόμενο εργατικό δυναμικό.
- (δ) Η Επαρχία Λεμεσού παρουσιάζεται με εξαγωγικούς συντελεστές συμμετοχής στον τομέα των μεταφορών, αποθηκεύσεων και επικοινωνιών καθώς και στον τομέα των λατομείων και μεταλλείων. Η κύρια κάλυψη των αναγνών της κυπριακής οικονομίας από το λιμάνι Λεμεσού και ο ρόλος που το λιμάνι αυτό παίζει στο διαμετακομιστικό εμπόριο εξηγούν τον εξαγωγικό προσανατολισμό του τομέα των μεταφορών αποθηκεύσεων και επικοινωνιών. Επίσης επειδή στη Λεμεσό λειτουργεί το ένα από τα δύο μοναδικά τσιμεντοποιεία εξηγείται ο ψηλός εξαγωγικός συντελεστής των μεταλλείων και λατομείων. Η καθαρά μεταλλευτική απασχόληση τείνει να εξαφανισθεί από την Κύπρο, και έτσι η απασχόληση που έδωσε το όνομα στην Κύπρο τείνει να ξεχασθεί.

Πίνακας 3.5
Προσανατολισμός Οικονομικής Δραστηριότητας

	Λ/σία	Αμμ/στο ς	Λ/κα	Λ/σός	Πάφος
Γεωργία	Γ	Α	Γ	Γ	Α
Μεταλ. Λατομεία	Γ	-	-	Α	Γ
Βιομηχανία	Α	Γ	Β	Β	Γ
Ηλεκτ. Γιάζι, Νερό	Β	Γ	Α	Γ	Γ
Κατασκευές	Γ	Α	Α	Β	Α
Εμπόριο Εστιατόρια Ξενοδοχεία	Γ	Β	Β	Β	Γ
Μεταφορές Επικοινωνίες	Γ	Γ	Α	Α	Γ
Επιχειρησ. Υπηρεσίες	Α	Γ	Γ	Β	Γ
Δημόσιες, Κοινωνικές, και Υπηρεσίες Προσωπικού	Α	Γ	Β	Β	Γ

Πηγή: Στοιχεία Πίνακα 3.4.

όπου:

- Α. $QL > 1.1$ η δραστηριότητα i είναι βασική ή εξαγωγική
- Β. $QL = 0.9-1.1$ η δραστηριότητα i είναι εξισορροπητική
- Γ. $QL < 0.9$ η δραστηριότητα i δεν είναι βασική

(ε) Η Επαρχία Πάφου διαθέτει τον πιο ψηλό συντελεστή συμμετοχής στη γεωργία. Ο περιορισμένος πληθυσμός της Επαρχίας, οι μεγάλες γεωργικές εκτάσεις και τα μεγάλα αρδευτικά έργα της Επαρχίας μπορούν να δώσουν την εξήγηση για το ύψος του συντελεστή αυτού. Εξαγωγικός συντελεστής παρουσιάζεται επίσης στον τομέα των κατασκευών που ίσως αντανάκλα την προσπάθεια αξιοποίησης των φυσικών πλεονεκτημάτων που διαθέτει η Επαρχία στον τομέα του τουρισμού με τη δημιουργία τουριστικής υποδομής.

Από τον Πίνακα Προσανατολισμού (Πίνακας 3.5) διαπιστώνεται πως ο τουριστικός τομέας αποτελεί εξισορροπητική δραστηριότητα σε τρεις Επαρχίες, στην Αμμόχωστο, Λάρνακα και Λεμεσό, χωρίς να αποτελεί βασιινή σε καμμία. Τα μεταλλεία λατομεία έχουν εξαφανισθεί σαν οικονομική δραστηριότητα από δύο Επαρχίες. Η βιομηχανία αποτελεί βασιινή δραστηριότητα στη Λευκωσία και εξισορροπητική δραστηριότητα σε δύο Επαρχίες στη Λεμεσό και Λάρνακα, ενώ οι κατασκευές εξακολουθούν να έχουν βασικό εξαγωγικό προσανατολισμό σε τρεις επαρχίες, στην Αμμόχωστο, Λάρνακα και Πάφο. Τέλος σημειώνεται ο περιορισμός των επιχειρησιακών υπηρεσιών ως μη βασιικών σε τρεις επαρχίες ήτοι στην Αμμόχωστο, Λάρνακα και Πάφο.

Το ερώτημα που ανακύπτει στη συνέχεια είναι σε ποιο βαθμό οι διάφορες οικονομικές δραστηριότητες ανακατενεμήθηκαν μεταξύ των περιοχών.

Χρησιμοποιώντας το Συντελεστή Εγκατάστασης (CL)²⁰ διαπιστώνεται πως τα μεταλλεία και λατομεία παρουσιάζονται με τον πιο ψηλό συντελεστή εγκατάστασης και συνεπώς θεωρείται πως η μεταλλευτική και λατομευτική δραστηριότητα

$$CL = \frac{1}{2} \sum_r \left| \frac{Air}{Ain} - \frac{Ar}{An} \right|$$

είναι εγκαταστημένη στις περιφέρειες κατά τον πλέον διαφορετικό τρόπο από τη συνολική δραστηριότητα σε σχέση προς τις λοιπές. Ακολουθεί η γεωργία με το δεύτερο μεγαλύτερο συντελεστή εγκατάστασης. Σημειώνεται πως με το πλέον ομοιόμορφο τρόπο εγκατάστασης συμπεριφέρεται η απασχόληση του τομέα κατασκευών.

Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία εξάγεται πως η πλέον ειδικευμένη Επαρχία είναι αυτή της Αμμοχώστου, ακολουθεί αυτή της Πάφου και τελευταία η Επαρχία Λεμεσού. Ο συντελεστής ειδίκευσης (CS)²¹ σε όλες τις Επαρχίες είναι αρκετά χαμηλός ακόμα και αυτός της Αμμοχώστου συνεπώς η παρατηρούμενη εξειδίκευση είναι αρκετά περιορισμένη (Πίνακας 3.7).

3.4.2. Χωροταξικές αλληλεξαρτήσεις

Στη μελέτη της αναδιάταξης της οικονομικής δραστηριότητας κρίνεται σημαντικό να διερευνηθεί κατά πόσο δημιουργήθηκαν χωροταξικές αλληλεξαρτήσεις δηλαδή κατά πόσο δύο οικονομικές δραστηριότητες λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα. Είναι γεγονός πως ο μικρός αριθμός περιφερειών (επαρχιών) ευνοεί την ανάπτυξη ψηλών συντελεστών αλληλεξάρτησης.

Για τον υπολογισμό του βαθμού αλληλεξάρτησης χρησιμοποιείται ο Συντελεστής Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης (A)²². Έχουν ετοιμαστεί δύο Πίνακες, ο Πίνακας Συντελεστών Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης (Πίνακας 3.8) και ο Πίνακας Ταξινόμησης Χωροταξικών Συντελεστών (Πίνακας 3.9), ο τελευταίος για σκοπούς ομαδοποιητικής κατάταξης του βαθμού αλληλεξάρτησης.

21

$$CS = \frac{1}{2} \sum_i \left| \frac{Air}{Ar} - \frac{Ain}{An} \right|$$

22

Για το Συντελεστή Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης (A) βλέπε Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1990), όπ.π. σελ. 57-59.

Πίνακας 3.6

Συντελεστές Εγκατάστασης Οικονομικής Δραστηριότητας (CL),
1990/1991

CL	Οικον.	Γεωργία	Μεταλ.	Βιομηχ.	Ηλεκτ.	Κατασκ.	Εμπόριο	Μεταφορές	Επιχειρ.	Δημόσ.	Νεοει-
	Δρασ.		Λατομ.		Γκαζί		Εστιατ.	Αποθηκ.	Υπηρεσ.	Υπηρ.	σερχ.
					Νερό		Ξενοδοχ.	Επικοινων.			Εργατ.
											Δυναμ.
Μέγεθος	0.2482	0.4769	0.0900	0.1565	0.0674	0.0762	0.1512	0.1801	0.0847	0.1632	

Πηγή : Με στοιχεία Department of Statistics and Research
(1993): Household Income and Expenditure Survey
1990/1991.

Πίνακας 3.7

Συντελεστές Ειδίκευσης Οικονομικής Δραστηριότητας (CS),
1990/1991

CS	Επαρχία	Λευκωσίας	Αμμοχώστου	Λαρνακάς	Λεμεσού	Πάφου
	Συντελεστής					
Ειδίκευσης		0.1126	0.2752	0.1909	0.0517	0.2261

Πηγή : Με στοιχεία Department of Statistics (1993):
Household Income and Expenditure Survey
1990/1991.

Πίνακας 3.8
Συντελεστές Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης 1990/1991

	Γεωργία	Μεταλλεία Λατομεία	Βιομηχανία	Ηλεκτρ. Γκάζι Νερό	Κατασκ.	Εμπόριο Ξενοδ. Εστιατ.	Μεταφ. Επικοινων.	Επιχειρ. Υπηρεσίες	Δημόσιες Κοιν.Υπηρε.Δυν αμικό	Νοείσερ. Εργατικό Δυναμικό
Γεωργία	-	0.795	0.615	0.675	0.780	0.800	0.690	0.660	0.690	0.795
Μεταλλ. Λατομεία	0.795	-	0.360	0.430	0.525	0.595	0.705	0.475	0.475	0.620
Βιομηχανία	0.615	0.360	-	0.700	0.765	0.735	0.655	0.785	0.850	0.560
Ηλεκτ. Γκάζι Νερό	0.675	0.430	0.700	-	0.865	0.805	0.715	0.775	0.815	0.760
Κατασκευές	0.780	0.525	0.765	0.865	-	0.870	0.780	0.800	0.870	0.685
Εμπόριο, Ξενοδ. Εστιατ.	0.800	0.595	0.735	0.805	0.870	-	0.820	0.750	0.810	0.805
Μεταφορές Επικοινων.	0.690	0.705	0.655	0.715	0.780	0.820	-	0.750	0.780	0.745
Επιχειρ. Υπηρεσίες	0.660	0.475	0.785	0.775	0.800	0.750	0.750	-	0.930	0.790
Δημόσιες Κοιν Υπηρε. Προσωπ.	0.690	0.475	0.850	0.815	0.870	0.810	0.780	0.930	-	0.645
Νοείσερ. Εργατικό Προσωπ.	0.795	0.620	0.560	0.760	0.685	0.805	0.745	0.790	0.645	-

Πηγή: Με στοιχεία Department of Statistics (1993): Household Income and Expenditure Survey 1990/1991.

Πίνακας 3.9
Ομαδοποιητική Κατάταξη Συντελεστών
Χωροταξικής Αλληλεξάρτησης

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	-	Γ	Β	Β	Γ	Γ	Β	Β	Β	Γ
2	Γ	-	Β	Β	Β	Β	Β	Β	Β	Β
3	Β	Β	-	Β	Γ	Β	Β	Γ	Γ	Β
4	Β	Β	Β	-	Γ	Γ	Β	Γ	Γ	Γ
5	Γ	Β	Γ	Γ	-	Γ	Γ	Γ	Γ	Β
6	Γ	Β	Β	Γ	Γ	-	Γ	Β	Γ	Γ
7	Β	Β	Β	Β	Γ	Γ	-	Β	Γ	Β
8	Β	Β	Γ	Γ	Γ	Β	Β	-	Δ	Γ
9	Β	Β	Γ	Γ	Γ	Γ	Γ	Δ	-	Β
10	Γ	Β	Β	Γ	Β	Γ	Β	Γ	Β	-

Πηγή: Στοιχεία Πίνακα 3.8.

Όπου

1. Γεωργία
2. Μεταλλεία, λατομεία
3. Βιομηχανία
4. Ηλεκτρισμός, γκάζι, νερό
5. Κατασκευές
6. Εμπόριο, ξενοδ., εστιατ.
7. Μεταφορές, επικοινωνίες
8. Επιχειρησιακές υπηρεσίες
9. Δημόσιες, κοινωνικές και υπηρεσίες personnel
10. Νεοεισερχόμενο εργατικό δυναμικό

	ΜΕΓΕΘΟΣ ΑΛΛΗΛΕΞΑΡΤΗΣΗΣ
A	0.000 - 0.250
B	0.251 - 0.750
Γ	0.751 - 0.875
Δ	0.876 - 1.000

Γενικά παρατηρείται η ύπαρξη ψηλών συντελεστών χωροταξικής αλληλεξάρτησης οι οποίοι πρέπει να αποδοθούν στον αριθμό των περιφερειών. Η πιο ψηλή χωροταξική αλληλεξάρτηση παρατηρείται μεταξύ επιχειρησιακών υπηρεσιών και δημοσίων, κοινωνικών και υπηρεσιών προσωπικού, η οποία πρέπει να αποδοθεί στις ψηλές πληθυσμιακές συγκεντρώσεις στις περιφέρειες που παρατηρούνται οι δυο δραστηριότητες, καθώς και στην απαιτούμενη αλληλοστήριξη των δύο τομέων για να δυνηθούν να αναπτυχθούν.

Επίσης παρατηρείται περιορισμένη αλληλεξάρτηση της γεωργίας, μεταλλείων και λατομείων με τις λοιπές δραστηριότητες. Αυτή η συμπεριφορά του συντελεστή πρέπει να θεωρείται αναμενόμενη. Ψηλός συντελεστής παρατηρείται μεταξύ της βιομηχανίας και λοιπών δραστηριοτήτων ενώ πολύ ψηλούς συντελεστές παρουσιάζουν οι επιχειρησιακές και δημόσιες υπηρεσίες με τους λοιπούς τομείς δραστηριότητας. Φαίνεται πως οι τομείς δραστηριότητας που ευδοκιμούν στις αστικές συγκεντρώσεις αλληλοσχετίζονται σε μεγάλο βαθμό.

3.4.3. Περιφερειακοί Πολλαπλασιαστές

Επόμενο βήμα είναι η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της χωροταξικής αναδιάταξης της οικονομικής δραστηριότητας όπου χρησιμοποιείται ο Περιφερειακός Πολλαπλασιαστής. Ο πολλαπλασιαστής στηρίζεται στην υπόθεση ότι η ανάπτυξη μιας περιφέρειας προσδιορίζεται από την εξαγωγική της δραστηριότητα²³ και το σύνολο εξαγωγικών δραστηριοτήτων απαρτίζουν την οικονομική βάση της περιφέρειας. Ο περιφερειακός πολλαπλασιαστής στήριξε ολόκληρη τη θεωρία της οικονομικής βάσης η οποία χρησιμοποιήθηκε από αριθμό χωρών για στήριξη της αναπτυξιακής στρατηγικής τους.

Το ερώτημα είναι αν η χωροταξική αναδιάταξη της οικονομικής δραστηριότητας δημιούργησε την οικονομική βάση

²³ Σκούντζος Θ., (1989): Περιφερειακή Οικονομική Ανάλυση, σελ. 55-60.

των περιφερειών για ανάπτυξη ή αντίθετα αν η αναδιάρθρωση αυτή απετέλεσε εμπόδιο στην όλη προσπάθεια.

Όπως προκύπτει από τον Πίνακα Περιφερειακών Πολλαπλασιαστών 1990/1991 (Πίνακας 3.10) όλες οι Επαρχίες έχουν τους δικούς τους περιφερειακούς πολλαπλασιαστές οι οποίοι συναπαρτίζουν την οικονομική τους βάση και συμπαρασύρουν τους λοιπούς τομείς σε ανάπτυξη. Πρόσθετα διαπιστώνεται πως όλες οι οικονομικές δραστηριότητες έχουν πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα σε τουλάχιστο μία Επαρχία. Η κατά Επαρχία οικονομική βάση είναι:

Λευκωσία : Βιομηχανία, επιχειρησιακές υπηρεσίες, δημόσιες υπηρεσίες.

Αμμόχωστος : Γεωργία, κατασκευές, εμπόριο και εστιατόρια και ξενοδοχεία (τουριστικός τομέας).

Λάρνακα : Ηλεκτρισμός, γιάζι και νερό, κατασκευές, εμπόριο, εστιατόρια και ξενοδοχεία (τουριστικός τομέας) και μεταφορές και επικοινωνίες.

Λεμεσός : Μεταλλεία και λατομεία, βιομηχανία, εμπόριο, εστιατόρια και ξενοδοχεία και μεταφορές και επικοινωνίες.

Πάφος : Γεωργία, λατομεία και μεταλλεία, κατασκευές και εμπόριο, εστιατόρια και ξενοδοχεία.

Πίνακας 3.10
Περιφερειακοί Πολλαπλασιαστές 1990/1991

	Λευκωσία	Αμμόχ.	Λάρνακα	Λεμεσός	Πάφος
Γεωργία		2.075			1.460
Μεταλλεία Λατομεία				2.051	1.428
Βιομηχανία	6.300			21488	
Ηλεκτ. Γκάζι ΝΕΡΟ			2.024		
Κατασκευές		4.241	5.966		6.231
Εμπόριο, Εστιατόρια Ξενοδοχεία		2.502	12.045	15.607	17.228
Μεταφορές Επικοινωνίες			4.993	3.614	
Επιχειρησιακές Υπηρεσίες	3.230				
Δημόσιες Κοινωνικές και Υπηρεσίες Προσωπικού	5.750				
Νεοεισερχ. Εργατικό Δυναμικό			2.140	2.607	

Πηγή : Με στοιχεία Department of Statistics (1993): Household Income and Expenditure Survey 1990/1991.

3.4.4. Κλαδική Διάρθρωση

Η ανάλυση απόκλισης-συμμετοχής σαν μέθοδος εξήγησης των μορφών περιφερειακής μεγέθυνσης είναι χρήσιμη για τη μελέτη της αναδιάταξης των οικονομικών δραστηριοτήτων από την άποψη της αξιολόγησης της εφαρμοσθείσας πολιτικής²⁴ καθώς και σε σχέση με τις δυνατότητες για ανάπτυξη των επί μέρους κλάδων στις συγκεκριμένες περιφέρειες. Περαιτέρω αποτελεί προσπάθεια εμπειρικής εξήγησης της κλαδικής διάρθρωσης και ανάπτυξης²⁵.

Η ανάλυση που ακολουθεί στηρίζεται στα περιφερειακά στοιχεία απασχόλησης δυο ερευνών του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών 1984/1985²⁶ και 1990/1991²⁷ σε στοιχεία απασχόλησης οκτώ κλάδων και τέσσερεις Επαρχίες. Για την εκτίμηση των συνιστωσών Εθνικής Συμμετοχής (ΕΣr), Ομολογικής ή Διαρθρωτικής Απόκλισης (ΟΣr) και Διαφορικής Απόκλισης (ΔΣr) χρησιμοποιήθηκαν οι πιο κάτω αλγεβρικές παραστάσεις.

$$Mir = E\bar{S}ir + O\bar{S}ir + \Delta\bar{S}ir$$

$$E\bar{S}ir = Air_o \left[\frac{An_i}{An_o} \right] - Air_o$$

²⁴ Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1984): Οριοθέτηση και αξιολόγηση της διαδικασίας της Πολιτικής Ανάπτυξης στον Ελλαδικό Χώρο, Αθήνα, σελ. 114-155.

²⁵ Κόνσολας Ν., (1985): όπ.π., σελ. 321-322.

²⁶ Department of Statistics and Research, (1986): Household Income and Expenditure Survey 1984/1985, Nicosia. Στην επισκόπηση αυτή οι Επαρχίες Αμμοχώστου και Λάρνακας παρουσιάζονται σαν μια Επαρχία.

²⁷ Department of Statistics and Research, (1993): Household Income and Expenditure Survey 1990/1991, Nicosia.

$$O\Sigma ir = Air_o \left(\frac{Ain_i}{Ain_o} - \frac{An_i}{An_o} \right)$$

$$\Delta\Sigma ir = Air_i - Air_o \left(\frac{Ain_i}{Ain_o} \right)$$

όπου

Σr = συνιστώσα εθνικής συμμετοχής της Επαρχίας r

$O\Sigma r$ = συνιστώσα ομολογικής απόκλισης της Επαρχίας r

$\Delta\Sigma r$ = συνιστώσα διαφορικής απόκλισης της Επαρχίας r

Air = απασχόληση κλάδου i στην Επαρχία r

Ain = απασχόληση κλάδου i στο σύνολο της χώρας

Ar = συνολική απασχόληση επαρχίας r

An = συνολική απασχόληση

o = αρχικό έτος ανάλυσης (1984/1985)

i = τελικός έτος ανάλυσης (1990/1991)

(Παπαδασιαλόπουλος Αθ., (1984): 116)

Η Επαρχία Λευκωσίας διαπιστώνεται πως έχει θετική ομολογική συνιστώσα που ερμηνεύεται ότι έχει ικανοποιητική κλαδική διάρθρωση και κυριαρχείται από δυναμικούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Ταυτόχρονα όπως παρουσιάζει αρνητική διαφορική συνιστώσα που μπορεί να ερμηνευθεί ότι η Επαρχία Λευκωσίας δεν παρουσιάζει γεωγραφικά, και εδαφολογικά πλεονεκτήματα που θα μπορούσαν να προσελκύσουν ορισμένους τομείς. Συγκεκριμένα η Λευκωσία έχει στερηθεί εκείνων των έργων υποδομής που θα μπορούσαν να αναπτύξουν το γεωργικό τομέα.

Οι Επαρχίες Αμμοχώστου-Λάρνακας διαπιστώνεται πως έχουν αρνητική ομολογική ή διαρθρωτική συνιστώσα και συνεπώς συγκεντρώνουν τομείς οικονομικής δραστηριότητας που δεν παρουσιάζουν ψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης σε παγκύπριο επίπεδο. Οι ίδιες Επαρχίες παρουσιάζουν θετική διαφορική

Πίνακας 3.11

Συνιστώσες Απόκλισης Συμμετοχής Τεσσάρων Επαρχιών
με στοιχεία απαχόγλησης 1984/85 και 1990/91

	ΛΕΥΚΩΣΙΑ			ΑΜΜΟΧ-ΛΑΡΝΑΚΑΣ			ΛΕΜΕΣΟΣ			ΠΑΦΟΣ		
	ΕΣ	ΟΣ	ΔΣ	ΕΣ	ΟΣ	ΔΣ	ΕΣ	ΟΣ	ΔΣ	ΕΣ	ΟΣ	ΔΣ
ΓΕΩΡΓΙΑ	0.934	-2.929	-1.356	1.108	-4.333	-1.972	1.266	-5.381	2.332	0.992	-2.155	0.002
ΜΕΤΑΛΛΕΙΑ ΛΑΤΟΜΕΙΑ	0.026	0.124	-36.792				0.058	0.249	-0.107	0.005	0.086	0.303
ΒΙΟΜ.	2.791	0.544	0.889	1.330	-1.720	-0.435	1.704	1.448	3.937	0.216	0.011	0.002
ΗΛΕΚΤ. ΓΚΑΖΙ ΝΕΡΟ	0.116	-0.399	-0.093	0.079	-0.176	-0.081	0.058	-0.181	-0.088	0.015	-0.075	-0.029
ΚΑΤΑΣΚ.	1.293	-0.437	1.140	0.992	-0.055	0.805	1.133	-0.704	-7.222	3.029	-22.550	-2.930
ΕΜΠΟΡΙΟ, ΕΣΤΙΑΤ. ΞΕΝΟΔ.	2.264	3.847	3.904	1.572	0.247	2.920	1.720	4.152	8.553	0.401	2.455	-0.277
ΜΕΤΑΦ. ΑΠΟΘΗΚ. ΕΠΙΚΟΙΝ.	0.717	0.005	-1.117	0.348	0.387	0.944	0.570	1.020	2.178	0.089	0.342	0.705
ΕΠΙΧΕΙΡ. ΥΠΗΡ.	0.849	2.689	3.950	0.142	0.849	1.910	0.285	1.894	4.397	0.110	0.043	0.073
ΔΗΜΟΣ. ΥΠΗΡ., ΥΠΗΡ. ΠΡΟΣΩΠ.	3.446	0.906	2.855	1.097	0.998	2.638	1.656	1.697	4.242	0.488	0.075	0.595

Πηγή: Με στοιχεία Department of Statistics and Research (1986 και 1993): Household Income and Expenditure 1984/1985 και 1990/1991.

* Δεν παρατηρείται τέτοια δραστηριότητα

ΕΣ = Συνιστώσα Εθνικής συμμετοχής

ΟΣ = Συνιστώσα ομολογικής απόκλισης

ΔΣ = Συνιστώσα Διαφορικής απόκλισης

συνιστώσα και συνεπάγεται πως διαθέτουν τοπικά πλεονεκτήματα σε τομείς όπως ο τουρισμός, οι μεταφορές και γενικά οι υπηρεσίες.

Η Επαρχία Λεμεσού, παρουσιάζει θετική τόσο την ομολογική όσο και την διαφορική συνιστώσα που εξυπακούει ότι αξιοποιεί τόσο τη διαρθρωτική οργάνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων όσο και τους τοπικούς παράγοντες και πλεονεκτήματα.

Τέλος η Επαρχία Πάφου παρουσιάζεται με αρνητική τόσο την ομολογική ή διαρθρωτική συνιστώσα όσο και τη διαφορική συνιστώσα. Συνεπώς η Επαρχία Πάφου δεν φαίνεται να διαθέτει καλή κλαδική διάρθρωση και ειδικεύεται σε οικονομικούς τομείς που δεν είναι δυναμικοί (π.χ. λατομεία). Περαιτέρω η Πάφος εμφανίζεται να κυριαρχείται από δυσμενείς τοπικούς παράγοντες.

Από την ίδια ανάλυση διαπιστώνεται πως ορισμένοι τομείς αναπτύσσονται πιο γρήγορα από κάποιους άλλους ταυτόχρονα όμως κάποιοι τομείς αναπτύσσονται ταυτόχρονα σε όλες τις Επαρχίες όπως ο τουρισμός, οι επιχειρησιακές και δημόσιες υπηρεσίες.

3.4.5. Διαπιστώσεις

Η παρατηρηθείσα συγκέντρωση πληθυσμού σε αστικά κέντρα φαίνεται πως έχει βοηθήσει την απεξάρτηση της οικονομικής δραστηριότητας από τον παράγοντα έδαφος. Η κάθε περιφέρεια έχει αναπτύξει τους δικούς της βασικούς τομείς οικονομικής δραστηριότητας με χαρακτηριστική την περίπτωση της Επαρχίας Λευκωσίας, στις επιχειρησιακές και δημόσιες υπηρεσίες. Επίσης η καθιέρωση του τουριστικού τομέα σαν εξισορροπητικής δραστηριότητας σε όλες τις παράλιες περιοχές αποτελεί βασική διαπίστωση της ανάλυσης και τις διαφοροποιεί από την ενδοχώρα.

Σημαντικό επίσης συμπέρασμα αποτελεί η παρουσιαζόμενη χωροταξική αλληλεξάρτηση μεταξύ επιχειρησιακών και δημοσίων υπηρεσιών και γενικά η ψηλή αλληλεξάρτηση μεταξύ των διαφόρων τομέων οικονομικής δραστηριότητας. Επίσης γενική διαπίστωση είναι πως όλες οι οικονομικές δραστηριότητες παρουσιάζονται με ισχυρό πολλαπλασιαστή, και όλες οι επαρχίες διαθέτουν έστω και μια δραστηριότητα με ισχυρό περιφερειακό πολλαπλασιαστή.

Τέλος, από την ανάλυση φαίνεται πως τα προβλήματα από την αναδιάρθρωση της οικονομικής δραστηριότητας στη Λευκωσία έχουν σχέση με την γεωγραφική της θέση, στην Επαρχία Αμμοχώστου/ Λάρνακας, έχουν σχέση με την έλλειψη οικονομικών δραστηριοτήτων με ψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και στην Πάφο έχουν σχέση με δυσμενείς διαρθρωτικούς και τοπικούς παράγοντες. Σημειώνεται πως η Λεμεσός αξιοποιεί τόσο τη γεωγραφική θέση όσο και την κλαδική της διάρθρωση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

4.1. Εισαγωγή

Πολεοδομία συνηθίζεται να θεωρείται η τέχνη που έχει αντικείμενο τη δόμηση ή το κτίσιμο της πόλης¹. Όμως επειδή καθημερινά δεν κτίζονται πόλεις, υιοθετώντας αυτή την άποψη ουσιαστικά απομακρυνόμαστε από την έννοια που της αποδίδεται. Σήμερα, η Πολεοδομία εκτός από το υπό στενή έννοια περιεχόμενό της, επεκτείνεται στην επίλυση των προβλημάτων που οι δομημένες εκτάσεις αντιμετωπίζουν σα ζωντανοί και μετεξελισσόμενοι οργανισμοί λόγω της ηλικίας, μεγέθους, οικονομικής ανάπτυξης και τεχνολογίας. Περαιτέρω η πολεοδομία επεκτείνεται στον προγραμματισμό μεγέθυνσης της πόλης. Συνεπώς με την πάροδο του χρόνου το κτίσιμο της πόλης σαν αντικείμενο της πολεοδομίας παραμερίζεται και αντικαθίσταται ή και προστίθεται σ' αυτό η αντιμετώπιση των προβλημάτων ανάπτυξης και επέκτασης.

Πέραν των πιο πάνω το πεδίο ενδιαφέροντος της πολεοδομίας επεκτείνεται στο σύνολο της επικράτειας της χώρας και όχι μόνο στο εδαφικό τμήμα που καλύπτουν οι πόλεις· εξ' άλλου υπάρχουν σημαντικές διαφορές στις αντιλήψεις του τι εστί πόλις. Η πολεοδομία δεν ενδιαφέρεται μόνο για το δομημένο τμήμα της χώρας, αλλά για το σύνολό της και σταδιακά απομακρύνεται από την έννοια του τεχνικού σχεδιασμού και γίνεται μέρος της Πολιτικής².

Με βάση την πιο πάνω λογική η πολεοδομία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της πολιτικής γης και έχει βασικό της

¹ Αραβαντινός Αθ., (1986): όπ.π., σελ. 25-27.

² Για μια σύντομη ανάλυση της αλλαγής της πορείας και του χαρακτήρα της Πολεοδομίας δες Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ., (1990): Αστικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός - Προγραμματισμός, Εκδ.Σάνικουλα, Αθήνα, σελ. 15-29.

περιεχόμενο την ανάπτυξη - αστική και περιφερειακή - που θεωρείται από πολεοδομική άποψη κάθε κατασκευαστική εργασία ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτισμάτων³ ή ακόμα, υπό ευρύτερη έννοια, κάθε λειτουργία επί, υπό και υπεράνω του εδάφους⁴.

4.2. Δημόσια Πολεοδομία ή Πολεοδομία της Αγοράς:

Πριν από την ανάλυση της Πολεοδομικής Πολιτικής είναι ίσως ορθό να συζητηθεί το ερώτημα κατά πόσο είναι αναγκαία η άσκηση Δημόσιας ή Κρατικής Πολεοδομίας για ρύθμιση των θεμάτων πολεοδομίας και επιδίωξη ευρύτερων στόχων που σχετίζονται με την οικονομική ανάπτυξη, την αποτελεσματικότητα στην κατανομή των πόρων και την ισότητα στην απόλαυση των αποτελεσμάτων, ή κατά πόσο το ρόλο αυτό είναι δυνατό να ασκήσουν οι κανόνες της αγοράς.

Το πολεοδομείν από αρχαιοτάτων χρόνων ήταν πρώτιστα ευθύνη του Κράτους και κανένας δεν μπορεί να διανοηθεί πως αρχαίες πόλεις, μερικές από τις οποίες λειτουργούν και σήμερα (π.χ. Αλεξάνδρεια Αιγύπτου), δεν ήταν έργα με κρατικό σχεδιασμό ή τουλάχιστο με κρατική παρέμβαση. Παρά τις ιστορικές καταβολές της Πολεοδομικής Πολιτικής, οι κλασσικοί οικονομολόγοι κατάφεραν μέσω της καλλιέργειας της έννοιας της οικονομίας της αγοράς να μεταφυτεύσουν την έννοια της αγοράς και του φιλελευθερισμού στην πολεοδομία, και να αμφισβητήσουν τον κυρίαρχο ρόλο του Κράτους αλλά και των πολεοδόμων στο πολεοδομικό γίγνεσθαι. Είναι γεγονός πως τα στεγανά στην πολεοδομία έχουν αλλοιωθεί και πως έχουν εμπλακεί στη διαδικασία της διαμόρφωσης πολεοδομικής πολιτικής επιστημονικές ομάδες που εκ πρώτης όψεως προΐδέαζαν για τη γενική αμφισβήτηση της Πολεοδομίας.

³ Punter J.V., (1988): "Planning Control in France", Town Planning Review, Vol. 59(2), σελ. 159-181.

⁴ Davies H.W.E., (1988): "Development Control in England", Town Planning Review, Vol. 59(2), σελ. 127-136.

Για να τοποθετηθεί κάποιος σε αυτή τη διαμάχη είναι απαραίτητο να διευκρινισθούν οι εκατέρωθεν απόψεις και επιχειρήματα. Προβάλλεται από τους υποστηρικτές της δημόσιας πολεοδομίας πως:

- (i) Η κατανομή της γης μεταξύ διαφόρων χρήσεων μέσω του μηχανισμού της αγοράς πάσχει από εγγενείς αδυναμίες οι οποίες εμποδίζουν την εξισορρόπηση μεταξύ ζήτησης και προσφοράς.
- (ii) Ο μηχανισμός της αγοράς δε λαμβάνει υπόψη κοινωνικές ανάγκες που δεν αποτιμούνται σε τιμές⁵ και ούτε είναι σε θέση να αντιδράσει όταν το οριακό κοινωνικό κόστος υπερβαίνει το οριακό κοινωνικό όφελος.
- (iii) Η περίοδος εξισορρόπησης ζήτησης και προσφοράς είναι άσκοπα οδυνηρή.
- (iv) Η Κυβέρνηση έχει ευθύνη για την διόρθωση μιας κακής κατανομής των πόρων⁶.
- (v) Με βάση τη θεωρία της πολιτικής, η αγορά λειτουργεί μέσω των εκλογών (Tiebout)⁷.

Από την άλλη πλευρά:

- (i) Αμφισβητείται η δυνατότητα του Κράτους να παρέμβει όταν τα προβλήματα βρίσκονται σε εξέλιξη

⁵ Balchin P.N.,-Kieve J.L.,-Bull G.H., (1990): όπ.π., σελ. 27.

⁶ Stilwell Fr.B.J., (1972): Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική, Έκδοση Σάκουλα, Αθήνα (Μετάφραση Παυλοπούλου Π.Γ.), σελ. 24-28.

⁷ Pogodzinski J.M., - Sass T.R., (1994): "The Theory and estimation of Endogenous Zoning", Regional Science and Urban Economics, Vol. 24, σελ. 601-630.

αλλά και εκεί όπου παρεμβαίνει το κράτος αμφισβητείται η αποτελεσματικότητα σε συμβατικούς οικονομικούς όρους.

- (ii) Υποστηρίζεται πως η οικονομία της αγοράς επιλέγει εκείνες τις λύσεις και δημιουργεί εκείνες τις υποδομές που μεγιστοποιούν την αξία της παραγωγής⁸
- (iii) Υποστηρίζεται ότι παραγνωρίζεται το κόστος παρέμβασης για το κράτος αλλά και το κόστος συμμόρφωσης των πολιτών προς την κρατική πολεοδομία.
- (iv) Αμφισβητείται η δυνατότητα του κοινού να έχει πλήρη γνώση των πληροφοριών και λεπτομερειών των ισχύοντων πολεοδομικών σχεδίων και κανονισμών ειδικά στην περίπτωση όπου το σύστημα προσπαθεί να είναι ευέλικτο⁹.

Μπροστά στις δύο ακραίες θέσεις παρουσιάζεται μια τρίτη η οποία προσπαθεί να πείσει πως το πρόβλημα δεν είναι δημόσια πολεοδομία ή πολεοδομία της αγοράς και πως υπάρχουν γέφυρες και αρκετό κοινό έδαφος στις δύο απόψεις. Υποστηρίζεται¹⁰ πως, ναι μεν η πολεοδομία είναι ταυτισμένη παραδοσιακά με την κρατική παρέμβαση και τα οικονομικά της ευημερίας και της κρατικής δράσης, ταυτόχρονα όμως στην πράξη το κράτος αυτοπεριορίζεται και παρέχει στην ιδιωτική πρωτοβουλία και στην οικονομία της αγοράς την άσκηση

⁸ Chung L.W.L., (1994): "The Economics of land-use zoning", Town Planning Review, Vol. 65(1), σελ. 77-78.

⁹ Sorensen T., (1994): "Further thoughts on Coasian approaches to zoning", Town Planning Review, Vol. 65(2), σελ. 197-203.

¹⁰ Alexander E.R., (1994): "To plan or not to plan, that is the question", Environment and Planning B: Planning and Design, Vol. 21, σελ. 341-352.

πολεοδομικής δραστηριότητας, έτσι π.χ. η τάση συγκεντρωσης των μικρών σχετικά επιχειρήσεων σε ενιαία περιοχή, και οι στρατηγικές μακροχρόνιου προγραμματισμού από τις μεγάλες επιχειρήσεις και οργανισμούς, έχουν την πολεοδομική τους διάσταση.

Τέλος η υιοθέτηση των παρεκκλίσεων από τα υφιστάμενα πολεοδομικά σχέδια και σχέδια ανάπτυξης και η νομιμοποίηση προγραμμάτων των ιδιωτών παρά τις ρητές διατάξεις της πολεοδομικής πολιτικής, αποτελεί ουσιαστικά αναγνώριση ρόλου στην οικονομία της αγοράς για άσκηση πολεοδομίας.

Από την προηγηθείσα ανάλυση φαίνεται πως το σημείο οριοθέτησης της έννοιας της πολεοδομίας σε δημόσια και ιδιωτική γίνεται πιο θαμπό. Εξ' άλλου η θεσμοθέτηση σε πολλές χώρες περιλαμβανομένης της Κύπρου της ανάθεσης πολεοδομικών μελετών σε ιδιώτες μελετητές, όπως και η χρησιμοποίηση από τους ιδιώτες στοιχείων από κρατικές μελέτες και έρευνες δημιουργεί προϋποθέσεις για εξεύρεση της κατάλληλης Πολεοδομικής Πολιτικής χωρίς αναφορά σε ιδιωτική ή δημόσια πολεοδομία.

Η εξέλιξη της επιστήμης στους ηλεκτρονικούς υπολογιστές βοηθά σήμερα τόσο στην επεξεργασία στοιχείων προ της λήψης αποφάσεων, για λήψη πολεοδομικών αποφάσεων όσο και στον έλεγχο και συμβολή κάθε μέτρου στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη χωρίς την προκατάληψη της ιδεολογικής αντιπαράθεσης.

Κύριος στόχος αυτής της εργασίας είναι η ποσοτικοποίηση των αποτελεσμάτων μιας δέσμης πολεοδομικών μέτρων και η συμβολή τους (θετική ή αρνητική) στην οικονομική ανάπτυξη, ανεξάρτητα αν αυτά θεωρούνται κλασσικά πολεοδομικά μέτρα (π.χ. σύστημα ζωνοποίησης) ή νεοφιλιλεύθερα. Έτσι η εργασία αντί τοποθέτησης στο ερώτημα, όπως τίθεται στον τίτλο της παραγράφου, θα πάρει θέση για το κάθε μέτρο πολιτικής.

4.3. Στοιχεία πολεοδομικών συστημάτων

Τα διάφορα πολεοδομικά συστήματα έχουν αρκετές διαφορές αλλά και κάποιες ομοιότητες, ειδικά όταν η σύγκριση μεταξύ των συστημάτων περιοριστεί στην Ευρώπη οι ομοιότητες είναι περισσότερες, όταν όμως η σύγκριση επεκταθεί να καλύψει και τις Ηνωμένες Πολιτείες οι διαφορές γίνονται περισσότερες. Έτσι στην Ευρώπη κάποια στοιχεία των πολεοδομικών συστημάτων θεωρούνται αυτονόητα (π.χ. νομοθεσία με εφαρμογή σε ολόκληρη την επικράτεια της χώρας) ενώ στην Αμερική αδιανόητα¹¹.

Μια σειρά από χώρες (π.χ. Γαλλία¹², Δανία¹³) λειτουργούν το πολεοδομικό τους σύστημα κάτω από ένα γενικό χωροταξικό σχέδιο σε εθνικό επίπεδο, το οποίο καθορίζει τους γενικούς στόχους της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και ταυτόχρονα οριοθετεί τα πλαίσια στα οποία θα κινηθούν τα ιεραρχικά κατώτερα πολεοδομικά σχέδια. Άσχετα από τη σημασία τους κάτω από τα εθνικά χωροταξικά σχέδια ετοιμάζονται τα περιφερειακά σχέδια ανάπτυξης - που χωρίζονται συνήθως σε αστικά και αγροτικά - τα οποία περιλαμβάνουν ειδικά σχέδια χρήσης γης και τις δεσμεύσεις που δημιουργούνται στην ανάπτυξη από κρατικά αναπτυξιακά έργα καθώς και περιορισμούς από υφιστάμενα έργα υποδομής. Τέλος κάτω από το εθνικό χωροταξικό σχέδιο ετοιμάζονται τοπικά σχέδια ή σχέδια περιοχών με λεπτομερείς πρόνοιες για τις προτιθέμενες αναπτύξεις στα όρια των σχεδίων αυτών.

¹¹ Cullingworth J.B., (1994): "Alternate Planning Systems", Journal of the American Planning Association, Vol. 60(2), σελ. 162-172.

¹² Edwards D., (1988): "The planning system and the control of development in Denmark", Town Planning Review, TPR, Vol. 59(2), σελ. 137-158.

¹³ Punder J.V., (1988): όπ.π., σελ. 159-181.

Μια δεύτερη σειρά χωρών (π.χ. Γερμανία, Ελβετία)¹⁴ με κύριο χαρακτηριστικό το ομοσπονδιακό σύστημα διακυβέρνησης τους, ασκούν πολεοδομική πολιτική χωρίς ιεραρχική σχέση με οποιοδήποτε γενικό χωροταξικό σχέδιο και η κεντρική κυβέρνηση ασκεί γενικό συντονιστικό ρόλο.

Η Κύπρος λογικά ανήκει στην πρώτη ομάδα χωρών, δε διαθέτει όμως γενικό χωροταξικό σχέδιο και τα λοιπά πολεοδομικά σχέδια δε βρίσκονται σε ιεραρχική σχέση μεταξύ τους.

4.4. Ο ρόλος των πολεοδομικών ζωνών στην ανάπτυξη

Οι πολεοδομικές ζώνες αποτελούν σημαντικό στοιχείο του πολεοδομικού συστήματος (στοιχεία θα παρασχεθούν σε άλλα τμήματα του Κεφαλαίου) για τούτο κρίνεται απαραίτητη η ανασκόπηση του θεσμού και ειδικά ο ρόλος του στην ανάπτυξη.

Όταν πριν από 77 χρόνια πρωτοεισήχθη στις Ηνωμένες Πολιτείες ο θεσμός της ζωνοποίησης, είχε στόχο, μέσω του ελάχιστου μεγέθους του οικοπέδου, να περιορίσει την πυκνότητα ανάπτυξης ώστε το κοινό να είναι σε θέση προβλέποντας την ανάπτυξη μιας περιοχής να κάμει τις επιλογές του για τον τόπο κατοικίας του, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές του δυνατότητες. Με αυτό τον τρόπο επιστεύετο πως οι διάφορες οικονομικές τάξεις θα ομογενοποιούνταν χωρικά και θα ήταν ευκολότερο στις τοπικές αρχές να ασκούν αποτελεσματική φορολογική πολιτική με κριτήριο τη φοροδοτική ικανότητα των φορολογουμένων¹⁵.

¹⁴ Hooper A.J., (1988): "Planning and the Control of development in Federal Republic of Germany", Town Planning Review, Vol. 59(2), σελ. 183-205.

¹⁵ Wheaton W.C., (1993): "Land Capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations", Journal of Urban Economics, Vol. 34, σελ. 102-117.

Οι φόβοι ειδικά των οικονομολόγων εστιάζονταν στην πρόβλεψη πως η δημιουργία των αποκλειστικών, από άποψη πυκνότητας και εισοδημάτων, περιοχών θα κατέστρεφε την αποτελεσματικότητα του μηχανισμού της αγοράς και θα αύξανε τις τιμές στην κατοικία, περαιτέρω δε, λόγω της ψηλής φορολογίας θα αύξανε υπερβολικά το κόστος εγκατάστασης σε τέτοιες περιοχές.

Γενικά τα οικονομικά αποτελέσματα από τη ζωνοποίηση μπορούν να χωριστούν σε αποτελέσματα από την πλευρά της ζήτησης και σε αποτελέσματα από την πλευρά της προσφοράς και τα δύο δε αποτελέσματα επηρεάζουν την αγορά γης και την αριστοποίηση του αγαθού κατοικία. Περαιτέρω τα οικονομικά αποτελέσματα μελετούνται από την πλευρά των δημιουργούμενων οικονομιών συγκέντρωσης και συμφόρησης, καθώς και την κίνηση των τιμών της γης και ενοικίων¹⁶. Το πρόβλημα βέβαια που παραμένει πάντοτε είναι η μέτρηση της επιδιωκόμενης από τη ζωνοποίηση ευημερίας και πως και σε ποιο βαθμό αυτή επηρεάζει την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη.

Υποστηρίζεται πως η ζωνοποίηση έχει χαρακτηριστικά που σχετίζονται με την ευελιξία και αποκέντρωση ταυτόχρονα όμως αυτή κατανέμει όχι μόνον οφέλη αλλά και κόστη τα οποία αντανακλούν στις αξίες των ιδιοκτησιών, που είναι και το μέσο αξιολόγησης τους. Τέλος η ζωνοποίηση είναι το απότοκο των οικονομικών πολιτικών επιλογών¹⁷.

Το ερώτημα που πολλές φορές ανακύπτει είναι κατά πόσο το ούτω καλούμενο σύστημα πολεοδομικών ζωνών στην πράξη αποτελεί μέτρο ελέγχου ανάπτυξης ή κατά πόσο αποτελεί

¹⁶ Pogodzinski J.M., - Sass T.R., (1990): "The Economic Theory of Zoning: A Critical Review", Land Economics Vol. 66(3), σελ. 295-314.

¹⁷ Fischel W.A., (1990A): "Four Maxims for research on Land Use Controls", Land Economics, Vol. 66(3), σελ. 229-236.

διαχείριση της ανάπτυξης. Οι δύο όροι είναι συγγενείς και διαπλέκονται μεταξύ τους, όμως η διάκριση είναι απαραίτητη για να καταστεί πιο σαφής η πρόθεση για αξιολόγηση του θεσμού και της συνεισφοράς του στην ανάπτυξη. Στον όρο "έλεγχος ανάπτυξης"¹⁸ ενυπάρχει η πρόθεση για περιορισμό της ανάπτυξης (πληθυσμιακής, οικιστικής, βιομηχανικής, τουριστικής κλπ.) σε επίπεδο κατώτερο από εκείνο που θα έφθανε η ανάπτυξη χωρίς έλεγχο, ενώ στον όρο "διαχείριση ανάπτυξης" ενυπάρχει η πρόθεση για μεγιστοποίηση της ανάπτυξης και μεγέθυνσης με τρόπο που να ελαχιστοποιούνται τα αρνητικά από την επιδιωκόμενη ανάπτυξη αποτελέσματα και αποφυγή συγκρούσεων. Μετά τη διάκριση αυτή οι πολεοδομικές ζώνες αντιμετωπίζονται σαν τμήμα της διαχείρισης ανάπτυξης, η οποία κατανέμει χωρικά την ανάπτυξη και ρυθμίζει το ποιοτικό επίπεδό της.

Το δίκτυο ζωνών προωθεί την ανάπτυξη, ταυτόχρονα όμως ασκεί έμμεσα έλεγχο σε αυτή. Ο ουσιαστικός έλεγχος ανάπτυξης ασκείται μέσω moratorium σε συγκεκριμένους τομείς και περιοχές ανάπτυξης.

Τελευταία γίνεται δεκτό πως οι ζωνοποιήσεις επηρεάζουν το επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης, η μέτρηση όμως της ανάπτυξης περιορίζεται στις αξίες των υφιστάμενων κατοικιών και των κτημάτων που επιτρέπεται η ανάπτυξη αν και γενικά αναγνωρίζεται πως τα αποτελέσματα είναι πολύπλοκα και δύσκολο να αποκαλυφθούν από μια τοπική έρευνα¹⁹. Εξάλλου οι αξίες δεν αντανακλούν αποκλειστικά τις επιδράσεις από την ύπαρξη των πολεοδομικών ζωνών αλλά περιλαμβάνουν στοιχεία που η συμπερίληψή τους σε μια έρευνα δεν είναι δυνατή όπως για παράδειγμα οι προτιμήσεις που στηρίζονται σε μη οικονομικούς λόγους. Επίσης η τάση περιορισμού των

¹⁸ Landis J.D., (1992): "Do Growth Controls Work?", Journal of the American Planning Association, Vol. 58(4), σελ. 489-508.

¹⁹ Fischel W.A., (1990 B): Do Growth Controls Matter? Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

ερευνών σε μικρή χωρική έκταση σε σύγκριση με την έκταση της χώρας δημιουργεί προβληματισμούς για την αξιοπιστία των αποτελεσμάτων.

Η έκταση της Κύπρου επιτρέπει τη μελέτη των αποτελεσμάτων από την άσκηση πολιτικής πολεοδομικών ζωνών όχι μόνο σε περιφερειακό επίπεδο αλλά και εθνικό και από αυτή την άποψη, η αναπτυξιακή διάσταση του συστήματος των πολεοδομικών ζωνών είναι πιο διαφωτιστική.

4.5. Προϊστορία της Κυπριακής Πολεοδομίας

Η έλευση των Άγγλων στην Κύπρο δεν συνοδεύτηκε αμέσως με εισαγωγή πολεοδομικής πολιτικής αλλά αφέθηκε να λειτουργεί η προ του 1878 κατάσταση. Σταδιακά όμως με την παρέμβαση στα θέματα τοπικής αυτοδιοίκησης και την εισαγωγή νέας νομοθεσίας η άσκηση πολεοδομικής πολιτικής ανατίθεται στους Δήμους. Από το 1882 ο προγραμματισμός και η εκτέλεση δημοσίων έργων αποτελεί αρμοδιότητα των τοπικών Δήμων σταδιακά δε και κυρίως από το 1930 οι εξουσίες αυτές επεκτείνονται και καθιστούν τους Δήμους τον κύριο φορέα άσκησης πολιτικής σε θέματα οικοδομών, δρόμων, πλατειών, κήπων, κοιμητηρίων, σφαγείων κλπ. μέχρι και εγκατάσταση διαφημιστικών πινακίδων²⁰. Η κύρια όμως πολεοδομική δραστηριότητα ήταν η άσκηση της διαχείρισης ανάπτυξης και ο καθορισμός της περιοχής δημόσιας υδατοπρομήθειας εντός των ορίων της οποίας θα ήταν δυνατή η επέκταση των πόλεων. Το κράτος έλεγχε την όλη κατάσταση επέκτασης έμμεσα με τον έλεγχο των πράξεων των Δημοτικών αρχόντων και με τυπικό έλεγχο από το Τμήμα Δημοσίων Έργων σε θέματα λειτουργικότητας των δημιουργούμενων δρόμων και από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για διασφάλιση της κρατικής ιδιοκτησίας²¹.

²⁰ Τορναρίτης Κρ.Γ., (1972): όπ.π., σελ. 16-20.

²¹ Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1990): Κριτική Ανάλυση Πολιτικής Γης στην Κύπρο, (Διπλ. Εργασία), σελ. 76-77.

Στις μη δημαρχευόμενες περιοχές η πολιτική ήταν ανύπαρκτη ή υποτυπώδης και εκεί όπου υπήρχε αποτελούσε έργο του κράτους το οποίο εβοηθείτο από τις χωριτικές αρχές. Με την εισαγωγή το 1950 του θεσμού των Συμβουλίων Βελτιώσεων σαν μορφής τοπικής αυτοδιοίκησης η έκταση άσκησης πολεοδομικής πολιτικής επεκτείνεται και καλύπτει μια σειρά αναπτυσσόμενων αγροτικών περιοχών.

Σταθμό στην ιστορία της πολεοδομικής πολιτικής αποτελεί η δημιουργία του Τμήματος Πολεοδομίας, τη δεκαετία του 1950.

4.6. Το πολεοδομικό πλαίσιο

Το σημερινό νομικό πλαίσιο άσκησης Πολεοδομικής Πολιτικής είναι ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος²² ο οποίος σαν σύνολο όταν ψηφίστηκε το 1972 προέβλεπε μια ιεράρχηση στα προνοούμενα πολεοδομικά σχέδια με πρώτο το χωροταξικό σχέδιο. Το πλαίσιο τέθηκε σε εφαρμογή μόλις το 1990 και αφού είχε αφαιρεθεί στο μεταξύ η οικονομική διάσταση, στοιχείο βασικό της πρόθεσης του αρχικού νομοθέτη. Η δικαιολογία ότι η κατοχή μεγάλου τμήματος της χώρας δεν επέτρεπε την ετοιμασία τέτοιων σχεδίων αφήνει πολλά περιθώρια για κριτική.

Η ύπαρξη τριών σχεδίων ανάπτυξης ήτοι του σχεδίου περιοχής, ανάπτυξης και δήλωσης πολιτικής χωρίς καμιά ουσιαστική ιεραρχική σχέση αφαιρεί από την Πολιτική Γης μακροχρόνιους στόχους και την περιορίζει περισσότερο σε διαχειριστικό ρόλο είτε αυτός είναι λεπτομερής, όπως στην περίπτωση του Τοπικού Σχεδίου, είτε ολιγότερο λεπτομερής, όπως στην περίπτωση της Δήλωσης Πολιτικής.

Στο νομικό πλαίσιο έχει διατηρηθεί η ευρεία έννοια της

²² Για τα στοιχεία όλης της Πολεοδομικής Νομοθεσίας βλέπε Κεφάλαιο 2.

ανάπτυξης²³, όπως ήταν η αρχική πρόθεση, και από αυτή την άποψη δεν αποστερήθηκε η Πολεοδομική Πολιτική του θεωρητικά ισχυρού της ρόλου.

4.7. Άσκηση Πολεοδομικής Πολιτικής

Το Κυπριακό πολεοδομικό σύστημα, ακολουθώντας αυτό των ενιαίων κρατών, είναι "ενιαίο" για ολόκληρη τη χώρα και είναι υποχρεωτικό. Η πολεοδομική διαχείριση εκδηλώνεται στο χώρο με 3 τρόπους, με τα Τοπικά Σχέδια, τη Δήλωση Πολιτικής και με εξαιρέσεις από πολεοδομικό έλεγχο.

Οι περιοχές των τοπικών σχεδίων καλύπτουν τις αστικές και περιαστικές περιοχές και κυριαρχούνται από δηλωμένη²⁴ προσπάθεια προώθησης συμπαγούς αστικής ανάπτυξης, συγκέντρωσης μελλοντικής οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης, αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας, περιορισμό του κόστους παροχής υπηρεσιών, αντιμετώπιση των λειτουργικών αδυναμιών της περιοχής, ανάπτυξη του κυκλοφοριακού συστήματος, αναβάθμιση των εμπορικών κέντρων, ισόρροπη κατανομή εμπορικών δραστηριοτήτων, ορθολογική κατανομή χρήσεων γης, διαφύλαξη περιοχών ειδικού χαρακτήρα, αύξηση των ευκαιριών ψυχαγωγίας κλπ.

Η Δήλωση Πολιτικής καλύπτει την ύπαιθρο και τα χωριά και έχει δηλωμένη²⁵ προσπάθεια τη διατήρηση του αγροτικού πληθυσμού, αξιοποίηση των πλουτοπαραγωγικών πόρων της χώρας, την ανάπτυξη "αποδοτικής ιεραρχίας" αγροτικών κέντρων, την προστασία του περιβάλλοντος κλπ.

²³ Το άρθρο 23 του Νόμου 90/72 είναι σχετικό.

²⁴ Βλέπε "Γενικούς και Ειδικούς Στόχους" στα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου (1994).

²⁵ Τμήμα Πολεοδομίας και Οικίσεως (1994): Δήλωση Πολιτικής, σελ. 1-4.

Τέλος, μια σειρά χωριών κυρίως όχι αναπτυγμένων και αναπτυσσομένων εξαιρείται από την υποχρέωση εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας για αριθμό αναπτύξεων.

4.7.1. Περιοχές Τοπικών Σχεδίων

Στις περιοχές των τοπικών σχεδίων παρατηρείται αυξημένη αναπτυξιακή διαχείριση, σε σύγκριση με τις περιοχές των λοιπών σχεδίων ανάπτυξης λόγω του ότι τα τοπικά σχέδια είναι λεπτομερέστερα αλλά και λόγω του ότι η πυκνότητα ανάπτυξης είναι μεγαλύτερη.

Τα τοπικά σχέδια, όπως φαίνεται από τον Πίνακα 4.1 καλύπτουν συνολικά έκταση 405,224 σκαλών ή 9.03% της έκτασης του ελεύθερου τμήματος της χώρας και περιλαμβάνουν 43 χωρικές μονάδες ή 10.38% του συνόλου των χωρικών μονάδων. Η θέση και η έκταση των Τοπικών Σχεδίων φαίνονται στο Χάρτη 4.1.

Πίνακας 4.1

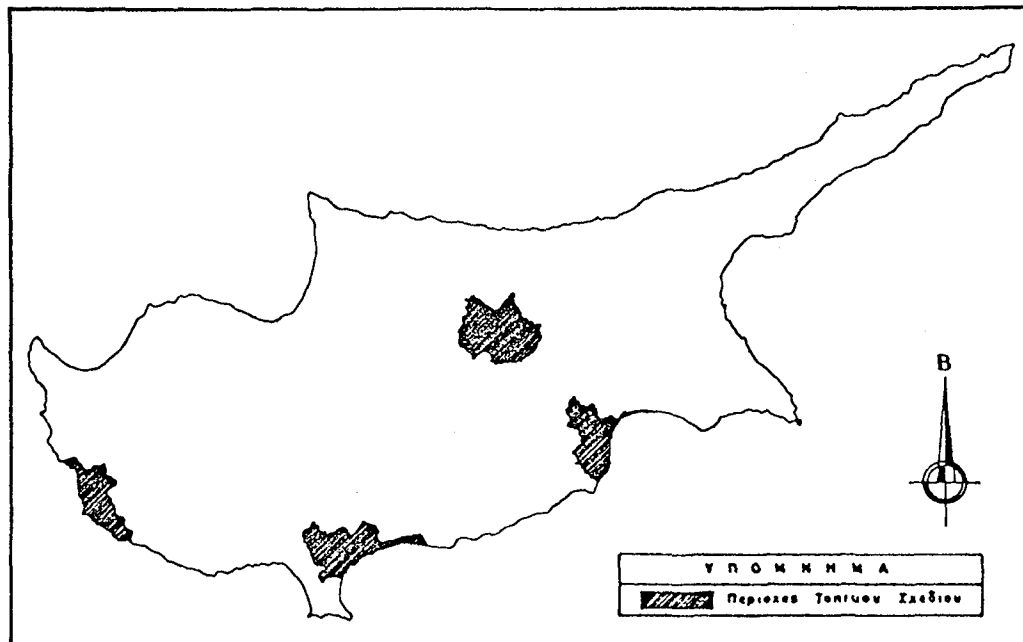
Έκταση Εφαρμογής Τοπικών Σχεδίων

Τοπικό Σχέδιο	Έκταση σε σκάλες	% Επαρχίας	Αρ.Χωρ.Περ.	% Χωρ.Περ.Επαρ.
Λευκωσίας	154705	11.51	8	7.21
Λάρνακας	92134	10.95	7	12.10
Λεμεσού	81807	7.85	9	7.89
Πάφου	76578	7.34	19	14.50
Σύνολο και Ποσοστό Χώρας	405224	9.03	43	10.38

Πηγή: Με στοιχεία από τα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λάρνακας, Λεμεσού και Πάφου (1994) και από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Σημ.: Σε 7 περιπτώσεις τα Τοπικά Σχέδια καλύπτουν μόνο μέρος των χωρικών περιοχών το οποίο υπολογίστηκε σε 0.10 της έκτασης τους.

Χάρτης 4.1
Τοπικά Σχέδια



Πηγή : Στοιχείο Πίνακα 4.1

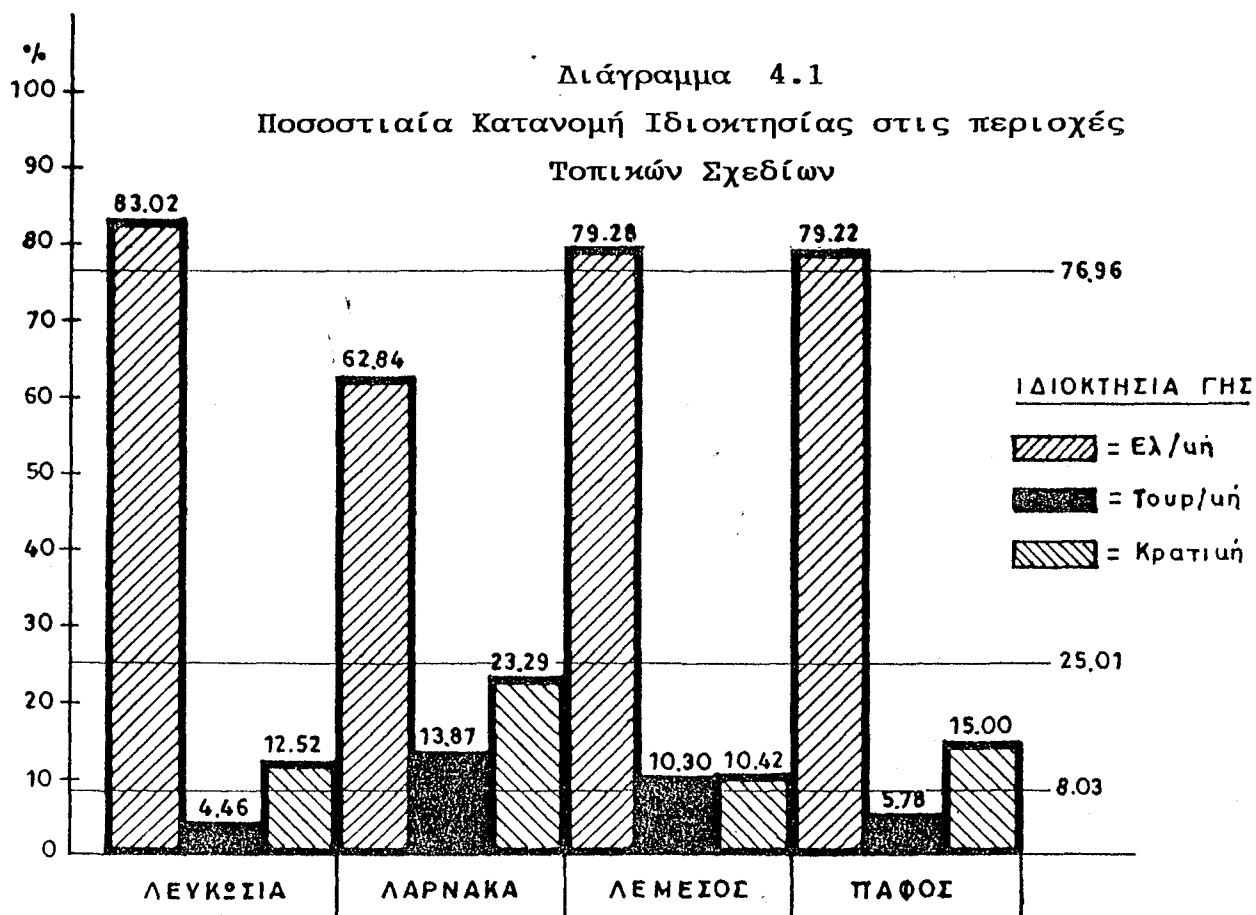
Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 4.2 οι περιοχές των τοπικών σχεδίων κυριαρχούνται από ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας εκτάσεις με 76.96% του συνόλου των εκτάσεων, έκταση 8.03% αποτελεί τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες και 15.01% κρατική ιδιοκτησία. Επιδεικτικές των μέτρων Πολιτικής Γης είναι περισσότερο οι Ελληνοκυπριακές ιδιοκτησίες και οι κρατικές ιδιοκτησίες ενώ οι τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες όντας κάτω από κρατική διαχείριση από το 1975 για συγκεκριμένους σκοπούς δεν είναι επιδεικτικές πολεοδομικής πολιτικής αλλά άλλων πολιτικών. Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας διαθέτει το ψηλότερο ποσοστό ελληνοκυπριακών ιδιοκτησιών και το χαμηλότερο τουρκοκυπριακών και συνεπώς η δυνατότητα άσκησης αποτελεσματικής πολιτικής είναι μεγαλύτερη. Στον αντίποδα του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας βρίσκεται το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας όπου η Τουρκοκυπριακή ιδιοκτησία ανέρχεται στο 13.87% και η Κρατική στο 23.29%.

Πίνακας 4.2

Η Διακατοχή στις Περιοχές Τοπικών Σχεδίων

Τοπικό Σχέδιο	Ελ/κή - Εικ/κή		Τουρ/κή - Βακουφική		Κρατική		Σύνολο	
	Σιάλες	%	Σιάλες	%	Σιάλες	%	Σιάλες	%
Λευκωσίας	128,440	83.02	6,899	4.46	19,366	12.52	154,705	100.00
Λάρνακας	57,894	62.84	12,785	13.87	21,455	23.29	92,134	100.00
Λεμεσού	64,859	79.28	8,427	10.30	8,521	10.42	81,807	100.00
Πάφου	60,662	79.22	4,425	5.78	11,491	15.00	76,578	100.00
Σύνολο/ Ποσοστά Σχεδίου	311,855	76.96	32,536	8.03	60,833	25.01	405,224	100.00

Πηγή: Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λάρνακας, Λεμεσού και Πάφου (1994)
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.



Πηγή : Πίνακας 4.2

Πίνακας 4.3

Αριθμός και Αξία Ανεγειρομένων Οικοδομών στις Περιοχές Τοπικών Σχεδίων

Τοπικό Σχέδιο	1992		1993	
	Αρ.	Αξία	Αρ.	Αξία
Λευκωσίας	1410	117,258,000	1397	101,984,000
Λάρνακας	681	40,983,000	542	35,757,000
Λεμεσού	1109	75,310,000	1138	83,213,000
Πάφου	601	52,454,000	702	59,533,000
Σύνολο Τοπ.Σχεδ.	3801	286,005,000	3779	280,487,000
Σύνολο Χώρας	6663	437,960,000	6422	451,147,000
Ποσοστό Τοπικού Σχεδίου/Χώρας	57.05	65.31	58.84	62.17

Πηγή: Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών 1995.

Οι περιοχές των τοπικών σχεδίων συγκεντρώνουν τον μεγαλύτερο αριθμό και αξία των νέων ιδιωτικών επενδύσεων σε οικοδομές κατά τα έτη 1992 και 1993, όμως παρατηρήθηκε μια μείωση του ποσοστού αξίας των επενδύσεων το 1993 που μπορεί να αποδοθεί στην ανέγερση μεγάλων οικοδομών στις παράκτιες εκτός τοπικών σχεδίων, περιοχές.

4.7.2. Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής

Η Δήλωση Πολιτικής αποτελεί το κύριο σχέδιο ανάπτυξης της υπαίθρου όπου η διαχείριση ανάπτυξης δεν είναι τόσο έντονη όσο στις περιοχές των τοπικών σχεδίων.

Η Δήλωση Πολιτικής καλύπτει το 53.41% της έκτασης των ελεύθερων περιοχών και το 49.64% των χωρικών περιοχών. Στην Επαρχία Αμμοχώστου η Δήλωση Πολιτικής αποτελεί το μοναδικό σχέδιο ανάπτυξης και καλύπτει το 82.29% της έκτασης του ελεύθερου τμήματος της Επαρχίας.

Πίνακας 4.4

Έκταση και Αριθμός Χωρικών Περιοχών στην
Περιοχή Εφαρμογής Δήλωσης Πολιτικής

Επαρχία	Έκταση σε Στάλες	% Επαρχίας	Αρ. Χωρικών Περιοχών	% Χωρικών Περιοχών
Λευκωσίας	679674	50.58	65	58.56
Αμμοχώστου	166437	82.29	8	88.88
Λάρνακας	373338	47.22	30	51.72
Λεμεσού	603920	58.28	63	55.26
Πάφου	524194	51.27	44	33.58
	2347563	53.41	210	49.64

Πηγή: Δήλωση Πολιτικής 1994
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

4.7.3. Περιοχές χαλαρής πολεοδομίας

Σημαντική έκταση της χώρας έχει εξαιρεθεί από την υποχρέωση εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας και για τούτο οι περιοχές αυτές μπορούν να χαρακτηρισθούν σαν περιοχές χαλαρής πολεοδομίας. Οι περιοχές αυτές, οι οποίες αφορούν 170 κοινότητες ή 39.93% των χωρικών περιοχών της ελεύθερης Κύπρου, έχουν εξαιρεθεί είτε γιατί έχουν χαρακτηρισθεί σαν περιοχές χαμηλής ανάπτυξης²⁶ είτε γιατί αποτελούν παλαιούς Δήμους και δεν περιλαμβάνονται σε Τοπικό Σχέδιο. Στη δεύτερη περίπτωση πλήρης εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας προϋποθέτει την ύπαρξη τοπικού σχεδίου²⁷.

Συνολικά το 36.59% του εδάφους των ελεύθερων περιοχών αποτελούν περιοχή χαλαρής πολεοδομίας, με το μεγαλύτερο

²⁶ Λεπτομέρειες περιέχονται στην Κ.Δ.Π.360/90 (Επίσημη Εφημερίδα αρ. 2560, ημερ. 1.12.1990, Παράρτημα ΙΙΙ(Ι)).

²⁷ Άρθρο 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Τροποποιητικού) αρ. 56/1982.

ποσοστό στην Επαρχία Πάφου (40.41%) και το χαμηλότερο στην Επαρχία Αμμοχώστου (17.71%) στη δεύτερη περίπτωση ολόκληρη η έκταση ανήκει στο Δήμο Παραλιμνίου μια ραγδαία αναπτυσσόμενη περιοχή με ετήσιες ιδιωτικές επενδύσεις της τάξης των £25 εκ. (βλέπε Πίνακα 4.5).

Πίνακας 4.5

Έκταση Άσκησης Χαλαρής Πολεοδομίας κατά Επαρχία

Επαρχία	Έκταση σε Σιγάλες	% Επαρχίας	Αρ. Χωριών Περιοχών	% Χωριών Περιοχών
Λευκωσίας	509429	37.91	38	34.23
Αμμοχώστου	35822	17.71	1	11.11
Λάρνακας	325133	38.63	21	36.21
Λεμεσού	350530	33.65	42	36.84
Πάφου	421544	40.41	68	51.91
Σύνολο και Ποσοστό χώρας	1642458	36.59	170	39.91

Πηγή: Δήλωση Πολιτικής 1994
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Η οικοδομική ανάπτυξη στις περιοχές άσκησης χαλαρής πολεοδομίας παρουσιάζεται έντονη όπου υπάρχουν δυναμικές αναπτυξιακές περιοχές Δήμων (π.χ. Παραλίμνι στην Αμμόχωστο και Πόλη Χρυσοχούς στην Πάφο). Οι λοιπές περιοχές παρουσιάζουν πράγματι μια υποτονικότητα στην ανάπτυξη. Ωστόσο διερευνώντας περαιτέρω το θέμα διαπιστώνεται πως τα κριτήρια συμπερίληψης των διαφόρων περιοχών δεν είναι τα ίδια σε όλες τις Επαρχίες όπου μάλλον έχει παρυσφρήσει κάποιο κριτήριο επιρροής των τοπικών αρχών. Έτσι για παράδειγμα στην Επαρχία Λευκωσίας στο χωριό Σιά με μέση ετήσια οικιστική ανάπτυξη για τα έτη 1992, 1993 και 1994 £368,000 ασκείται χαλαρή πολεοδομία, ενώ σε μια σειρά χωριών στην ίδια Επαρχία (π.χ. Καμπί, Φλάσου κλπ.) με μηδενική σχεδόν ανάπτυξη ασκείται πολεοδομική διαχείριση με τη Δήλωση Πολιτικής.

Πίνακας 4.6

Αριθμός και Αξία υπό Ανέγερση Οικοδομών στις
Περιοχές Άσκησης Χαλαρής Πολεοδομίας

Επαρχία	1992		1993		1994	
	Αρ.	Αξία (Κ£)	Αρ.	Αξία (Κ£)	Αρ.	Αξία (Κ£)
Λευκωσίας	134	4,961,700	105	3,081,000	130	4,041,100
Αμμοχώστου	163	25,314,000	164	23,899,000	115	25,656,000
Λάρνακας	113	5,460,000	110	5,334,000	122	6,872,000
Λεμεσού	165	4,562,000	145	4,436,000	136	4,894,000
Πάφου	149	7,562,000	135	5,369,000	209	10,189,000
	724	47,859,700	659	42,119,000	712	51,652,000

Πηγή: Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών
Κ.Δ.Π. 360/90 (Επισημ. Εφημερίδα αρ. 2560/1.12.90).

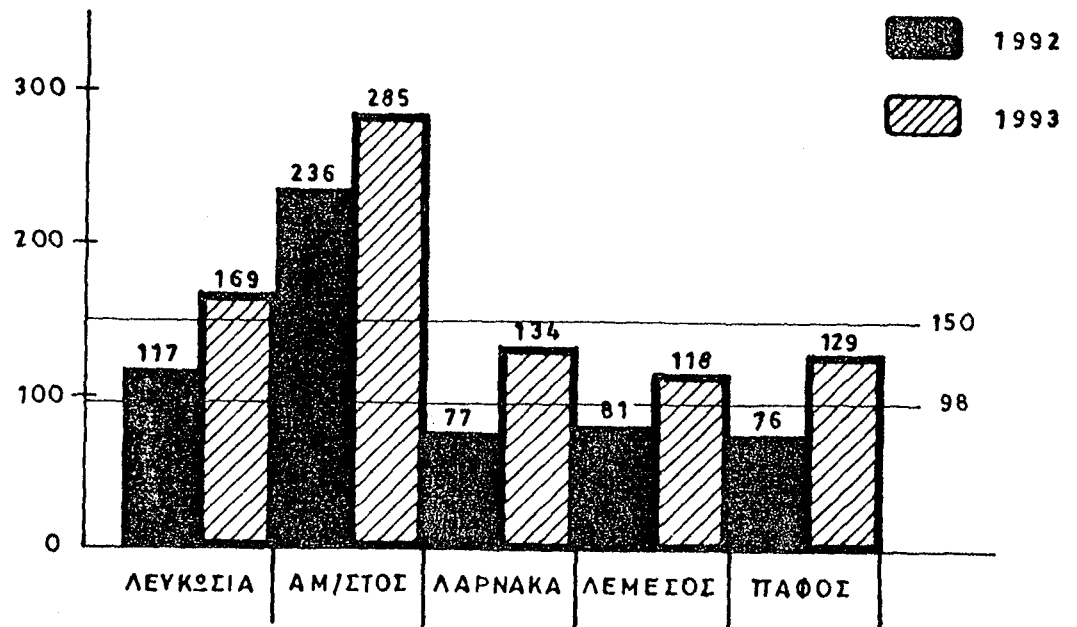
4.8. Ποσοτικά στοιχεία πολεοδομικής διαχείρισης

Η ποσοτική ανάλυση της πολεοδομικής διαχείρισης θεωρείται χρήσιμη για να διαφανεί από τη μια ο ρόλος και η σημαντικότητα του πολεοδομικού συστήματος και από την άλλη η χωρική κατανομή της οικοδομικής ανάπτυξης. Σαν στοιχείο ανάλυσης χρησιμοποιείται η πυκνότητα οικοδομικής ανάπτυξης σταθμισμένη με την συνολική έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γη. Η πρώτη περίπτωση δίδει συνολική εικόνα ενώ η δεύτερη λαμβάνει υπόψη το πραγματικό γεγονός ότι υποκείμενο σε πολεοδομική διαχείριση είναι το τμήμα εκείνο της έκτασης που ανήκει σε Έλληνες Κύπριους γιατί η Πολεοδομική Πολιτική εξαιρεί τις κρατικές και τουρκοκυπριακές εκτάσεις. Η παρουσίαση κρίνεται επίσης ορθό να γίνει κατά μορφή τοπικής αυτοδιοίκησης γιατί η τοπική αυτοδιοίκηση παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της όλης Πολιτικής.

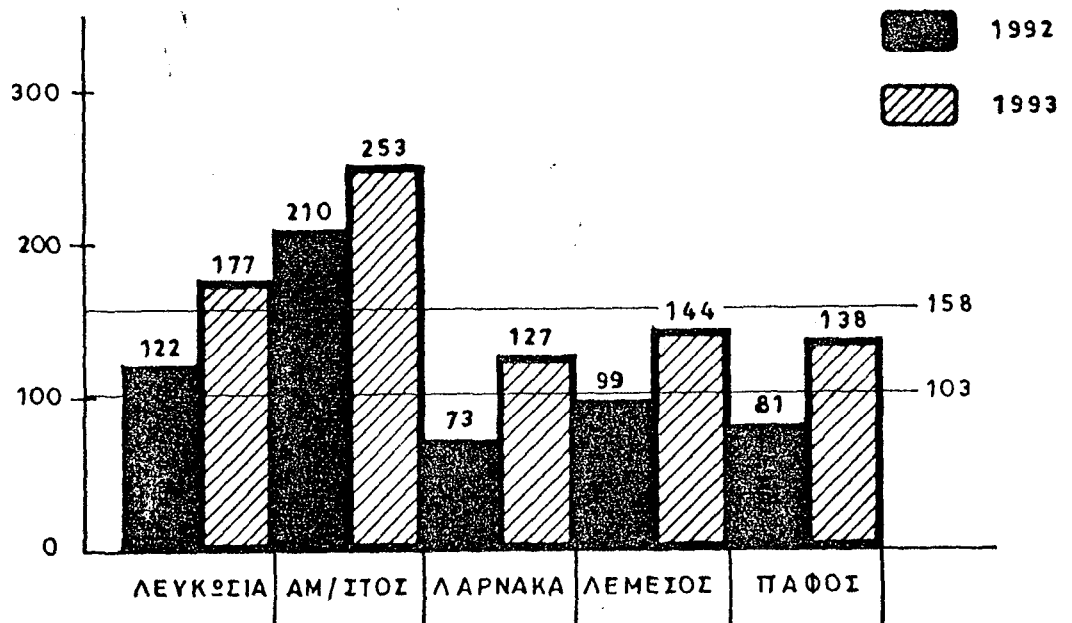
Διάγραμμα 4.2

Πυκνότητα Οικοδομικής Ανάπτυξης 1992 και 1993

4.2 (α) - Κατά Επαρχία σταθμισμένη με
Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία



4.2 (β) - Κατά Επαρχία (με συνολική έκταση)



Πίνακας 4.7

Πυκνότητα Οικοδομικής Ανάπτυξης κατά Επαρχία
και μορφή Τοπικής Αυτοδιοίκησης (1992 και 1993)

σε χιλ. Κε

Επαρχία	Μορφή τοπικής αυτοδ.	1992		1993	
		Πυκν. 1	Πυκν. 2	Πυκν. 1	Πυκν. 2
Λευκωσίας	Δήμοι	886	1054	877	1043
	Σ. Βελτ.	53	76	72	104
	Χωρ. Αρχ.	26	40	29	43
	Σύνολο	117	169	122	177
Αμμοχώστου	Δήμοι	499	611	445	545
	Σ. Βελτ.	66	80	59	71
	Χωρ. Αρχ.	23	27	16	18
	Σύνολο	236	285	210	253
Λάρνακας	Δήμοι	225	318	199	282
	Σ. Βελτ.	110	175	101	160
	Χωρ. Αρχ.	16	32	21	40
	Σύνολο	77	134	73	127
Λεμεσού	Δήμοι	818	1018	1000	1244
	Σ. Βελτ.	46	65	50	71
	Χωρ. Αρχ.	24	36	31	47
	Σύνολο	81	118	99	144
Πάφου	Δήμοι	667	835	738	925
	Σ. Βελτ.	47	94	50	98
	Χωρ. Αρχ.	25	43	25	42
	Σύνολο	76	129	81	138
Πυκνότητα Χώρας		98	150	103	158

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών

$$\text{Πυκν. 1} = \frac{\text{Δαπάν.}}{\text{Σύνολο Γης}} \times 1000 \text{ σιάλες} \quad (1)$$

$$\text{Πυκν. 2} = \frac{\text{Δαπάν.}}{\text{Ελλην/κή Γη}} \times 1000 \text{ σιάλες} \quad (2)$$

Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 4.7 η μεγαλύτερη πυκνότητα οικοδομικής ανάπτυξης, και για τα δύο χρόνια, παρατηρείται στο ελεύθερο τμήμα της Επαρχίας Αμμοχώστου με σημαντική διαφορά από τις λοιπές Επαρχίες. Η χαμηλότερη πυκνότητα για το 1992 παρουσιάζεται στην Επαρχία Πάφου και το 1993 στην Επαρχία Λάρνακας.

Σε όλες τις Επαρχίες και για τα δύο χρόνια παρουσιάζεται σημαντική διαφορά μεταξύ των διαφόρων μορφών τοπικής αυτοδιοίκησης. Η διαφορά μεταξύ των Δήμων και περιοχών Χωριτικών Αρχών είναι υπερβολικά ψηλή και αντανακλά ουσιαστικά την άνιση χωρική κατανομή των ιδιωτικών επενδύσεων.

Στην Επαρχία Αμμοχώστου η διαφορά οικοδομικής ανάπτυξης δεν είναι τόσο μεγάλη όσο εκ πρώτης όψεως παρουσιάζεται γιατί σημαντική οικοδομική ανάπτυξη στις μη δημαρχευόμενες περιοχές γίνεται σε κρατικές γαίες από εκτοπισθέντες και δεν εμφανίζεται αυτή η ανάπτυξη στα αριθμητικά δεδομένα του Πίνακα.

4.9. Το δίκτυο Ζωνών

Το πολεοδομικό σύστημα κυριαρχείται από τα δίκτυα ζωνών τα οποία έχουν αναπτυχθεί από τη δεκαετία του 1950 και έχουν ενσωματωθεί στο νομικό πολεοδομικό σύστημα που λειτουργεί από το 1990.

Επίσημα²⁸ οι πολεοδομικές ζώνες αποσκοπούν:

- στην αποφυγή ψηλής πυκνότητας οικοδομικής ανάπτυξης,
- το διαχωρισμό των υποστατικών μαζικής εκτροφής ζώων, αποθηκευτικής και βιομηχανικής χρήσης από τους χώρους κατοικίας,
- στην προστασία του περιβάλλοντος,
- τη βελτίωση της αποδοτικότητας των έργων υποδομής, και
- την προαγωγή της τουριστικής ανάπτυξης.

Οι πολεοδομικές ζώνες σε σύγκριση με τα τοπικά σχέδια έχουν περιορισμένους ρητούς στόχους.

Το δίκτυο ζωνών όπως διαμορφώθηκε και λειτουργεί σήμερα φαίνεται στον Πίνακα 4.8.

Από τον Πίνακα φαίνεται να υπάρχουν κάποιες ενδείξεις για τις προθέσεις της Πολεοδομικής Πολιτικής (π.χ. προώθηση τουριστικής ανάπτυξης στις παράλιες περιοχές) δεν είναι όμως εύκολο να διαφανούν οι επιδιώξεις της πολεοδομικής πολιτικής, όπως δεν είναι εύκολο να γίνουν συγκρίσεις με αναφορά στα εθνικά μεγέθη ούτε και να διαπιστωθεί τυχόν επιδιωκόμενη εξειδίκευση των περιφερειών.

Στην ανάλυση που ακολουθεί χρησιμοποιούνται μέθοδοι ποσοτικής περιφερειακής ανάλυσης, με στοιχεία που εκφράζουν την εφαρμοζόμενη πολιτική και συνεπώς μέσω αυτών τους στόχους της πολεοδομικής πολιτικής.

4.9.1. Συντελεστής Πολεοδομικού Προσανατολισμού (ZOL)

Ο χρησιμοποιούμενος συντελεστής ουσιαστικά αποτελεί τον συντελεστή συμμετοχής. Όταν όμως ο συντελεστής αυτός χρησιμοποιείται σε στοιχεία πολιτικής δείχνει τον προσανατολισμό της εφαρμοζόμενης πολιτικής για τούτο και

²⁸

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικησεως (1989): Ετήσια Έκθεση.

προκρίνεται αυτή η ορολογία. Ο Συντελεστής Πολεοδομικού Προσανατολισμού ορίζεται από τη σχέση:

$$ZQL = \frac{Zir}{Zr} / \frac{Zin}{Zn}$$

όπου:

Zir = ζώνη i στην περιφέρεια r

Zr = οι ζώνες στην περιφέρεια r

Zin = οι ζώνες i στο σύνολο της χώρας

Zn = συνολικά οι ζώνες στη χώρα

Για τον υπολογισμό των Συντελεστών Περιφερειακού Πολεοδομικού Προσανατολισμού χρησιμοποιούνται στοιχεία των αντίστοιχων ζωνών ήτοι βιομηχανικών, κτηνοτροφικών, γεωργικών, προστασίας, παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών.

Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 4.9 οι χωροθέτηση των βιομηχανικών ζωνών έχει εξαγωγικό προσανατολισμό στις περιφέρειες πόλεως Λευκωσίας και Κυθραίας (Επαρχία Λευκωσία), στην ελεύθερη περιοχή Αμμοχώστου, στην περιφέρεια πόλεως Λάρνακας και στην περιφέρεια πόλεως Λεμεσού. Στην επαρχία Πάφου μόνο δύο περιφέρειες προορίζονται να παίξουν εξισορροπητικό ρόλο ενώ σε δύο περιφέρειες ουδεμία βιομηχανική δραστηριότητα προγραμματίζεται, η μια στην Επαρχία Λευκωσίας (περιφέρεια Λεύκας) και η δεύτερη στην Επαρχία Πάφου (περιφέρεια Κελοκεδάρων). Γενικά δηλαδή η Πολεοδομική Πολιτική επιδιώκει τη χωροθέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας στις αστικές και περιαστικές περιοχές όπου θεωρεί δυνατή την εξασφάλιση εργατικών χεριών και προορίζει τις λοιπές περιφέρειες για άσκηση πολύ περιορισμένης βιομηχανικής δραστηριότητας.

Πίνακας 4.8

Πολεοδομικές Ζώνες κατά Περιφέρεια

Περιφέρεια	Βιομηχ.	Κτηνοτρ.	Γεωργικές	Προστασ.	Παραθερ.	Τουριστ.	Σύνολο
Πόλεως Λευκωσίας	18	0	7	13	0	0	38
Κυθραΐας	14	12	8	15	0	0	49
Ορεινής	4	29	23	14	0	0	70
Μόρφου	1	18	17	16	0	0	52
Λεύκας	0	7	17	36	0	0	60
Αμμόχωστου	10	9	8	7	0	11	45
Πόλεως Λάρνακας	12	8	9	10	0	8	47
Αραδίππου	5	17	17	19	0	13	71
Αθηαίνου	0	6	6	9	0	0	21
Λευκιάρων	1	15	18	25	2	8	69
Πόλεως Λεμεσού	12	3	7	21	0	13	56
Κελλακίου	5	7	21	21	1	4	59
Αυδήμου	1	4	6	6	3	5	25
Κοιλανίου	3	4	22	30	4	2	65
Πόλεως Πάφου	6	4	25	15	0	10	60
Πάφου	7	12	18	20	4	3	64
Κελοκε- δάρων	0	1	12	5	0	0	18
Χρυσοχούς	2	24	38	32	0	11	107
Σύνολο	101	180	279	314	14	88	976

Πηγή: Σχέδια Ανάπτυξης και Χάρτες
Κ.Δ.Π. Πολεοδομικών Ζωνών, Σχέδια και Νομοθεσία

Πίνακας 4.9

Συντελεστές Περιφερειακού Πολεοδομικού Προσανατολισμού (ΖΩΛ)

Περιφέρεια	Βιομηχ.	Κτηνοτρ.	Γεωργία	Προστασ.	Παραθ. Κατοικία	Τουρισμός
Πόλεως Λευκωσίας	4.57738	0.000000	0.64441	1.06336	0.00000	0.00000
Κυθραίας	2.76096	1.32789	0.57114	0.95151	0.00000	0.00000
Ορεινής	0.55219	2.24635	1.14941	0.62166	0.00000	0.00000
Μόρφου	0.18583	1.87692	1.14364	0.95639	0.00000	0.00000
Λεύκας	0.00000	0.63259	0.99116	1.86497	0.00000	0.00000
Αμμόχωστου	2.14741	1.08444	0.62190	0.48351	0.00000	2.71111
Πόλεως Λάρνακας	2.46724	0.92293	0.66987	0.66134	0.00000	1.88781
Αραδίππου	0.68052	1.29828	0.83760	0.83179	0.00000	2.03073
Αθηαίνου	0.00000	1.54921	0.99949	1.33212	0.00000	0.00000
Λευκάρων	0.14005	1.17874	0.91258	1.12619	2.02070	1.28590
Πόλεως Λεμεσού	2.07072	0.29048	0.43728	1.16561	0.00000	2.57468
Κελλακίου	0.81893	0.64331	1.24512	1.10634	1.18160	0.75193
Αυδήμου	0.38653	0.86756	0.83957	0.74599	8.36571	2.21818
Κοιλανίου	0.44600	0.33368	1.18401	1.43459	4.29011	0.34126
Πόλεως Πάφου	0.96634	0.36148	1.45759	0.77707	0.00000	1.84848
Πάφου	1.05693	1.01667	0.98387	0.97134	4.35714	0.51989
Κελοκε- δάρων	0.00000	0.30123	2.33214	0.86341	0.00000	0.00000
Χρυσοχούς	0.18062	1.21620	1.24235	0.92958	0.00000	1.14019

Πηγή: Πίνακας 4.8

Η Πολεοδομική Πολιτική εξακολουθεί να αποδίδει εξαγωγικό κτηνοτροφικό προσανατολισμό σε τρεις από τις πέντε περιφέρειες της Επαρχίας Λευκωσίας, σε δύο από τις 4 περιφέρειες της Επαρχίας Λάρνακας, σε καμμία στην Επαρχία Λεμεσού και σε μία στην Επαρχία Πάφου. Σε δύο περιφέρειες, μια στην Επαρχία Λάρνακας και μια στην Επαρχία Πάφου η κτηνοτροφική δραστηριότητα προορίζεται για εξισορροπητικό χαρακτήρα. Οι Χάρτες 4.2 (α) και (β) δίδουν αυτή την πρόθεση της Πολεοδομικής Πολιτικής.

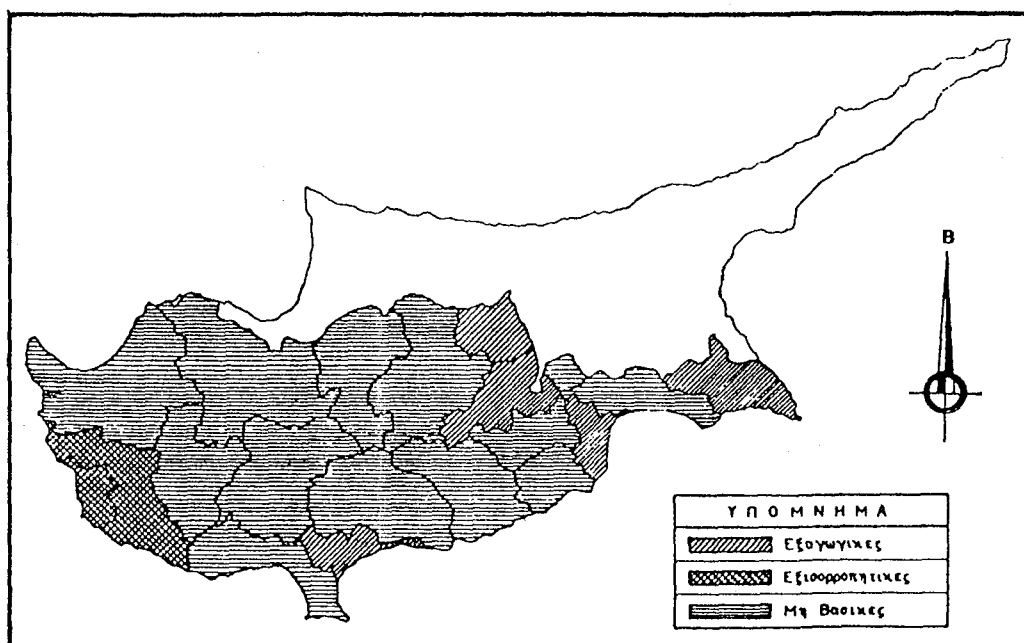
Η χωροθέτηση της γεωργικής δραστηριότητας παρουσιάζεται με εξαγωγικό προσανατολισμό σε δύο περιφέρειες της Επαρχίας Λευκωσίας, σε μια επίσης περιφέρεια (Λεύκα) παρουσιάζεται σαν εξισορροπητική.

Η γεωργική δραστηριότητα προορίζεται σαν εξισορροπητική, σε περιφέρειες της Επαρχίας Λάρνακας, ενώ στην Επαρχία Λεμεσού δύο περιφέρειες παρουσιάζονται με εξαγωγικό γεωργικό προσανατολισμό.

Τέλος τρεις περιφέρειες της Επαρχίας Πάφου προορίζονται για εξαγωγική γεωργική δραστηριότητα και σε μια εξισορροπητική.

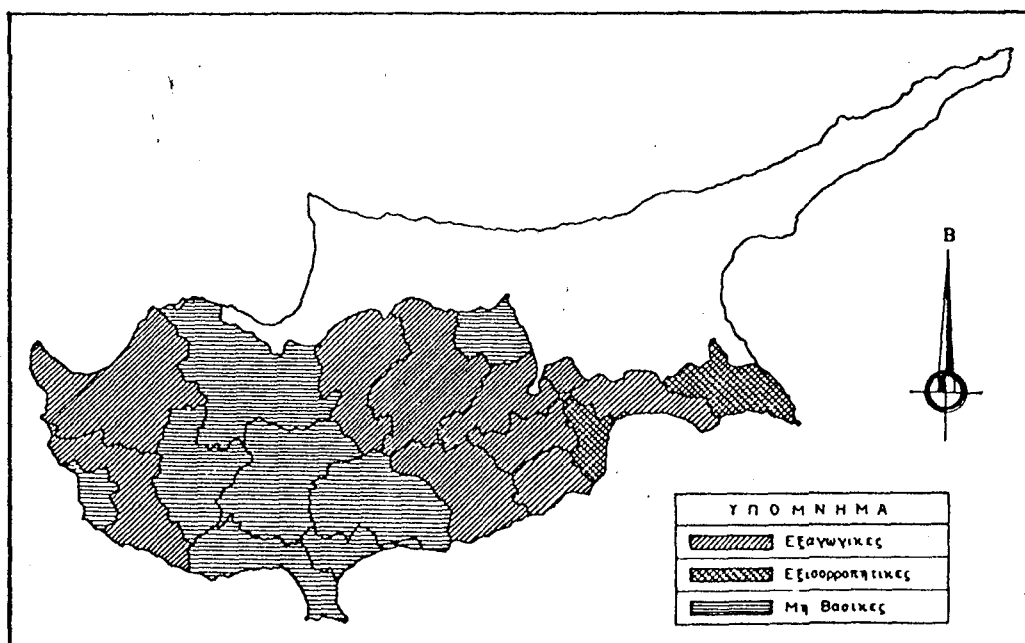
Οι Ζώνες Προστασίας πρέπει να αντιμετωπιστούν εδώ σαν πολιτική προστασίας των επιδιωκόμενων στόχων και πολιτικών και το μέγεθος του συντελεστή σαν ο βαθμός της καταβαλλόμενης προσπάθειας. Όταν ο συντελεστής ξεπερνά τη μονάδα η προστασία ξεπερνά την εμβέλεια της περιφέρειας. Γενικά ο συντελεστής αυτός είναι αρκετά ψηλός σε όλες τις περιφέρειες με πιο ψηλό στην περιφέρεια Λεύκας όπου δεν παρουσιάζεται σε έξαρση οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα και συνεπώς η προοριζόμενη προστασία ξεπερνά κατά πολύ τυχόν οφέλη για την ίδια την περιφέρεια. Συνεπώς ή όχι και τόσο αναπτυγμένη αυτή περιοχή επιδοτεί την ανάπτυξη άλλων περιοχών. Οι Χάρτες 4.2 (γ) και (δ) δίδουν την κατεύθυνση αυτή της Πολεοδομικής Πολιτικής.

Χάρτης 4.2
 Περιφερειακός Πολεοδομικός Προσανατολισμός
 4.2 (α) - Βιομηχανικός Προσανατολισμός



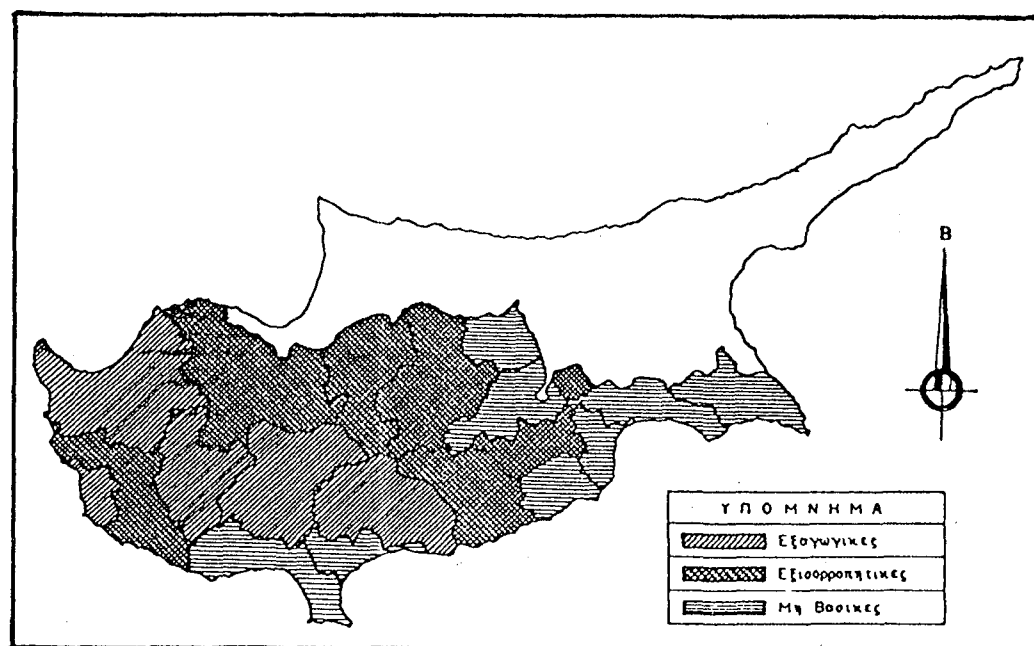
Πηγή : Πίνακας 4.9

4.2 (β) - Κτηνοτροφικός Προσανατολισμός



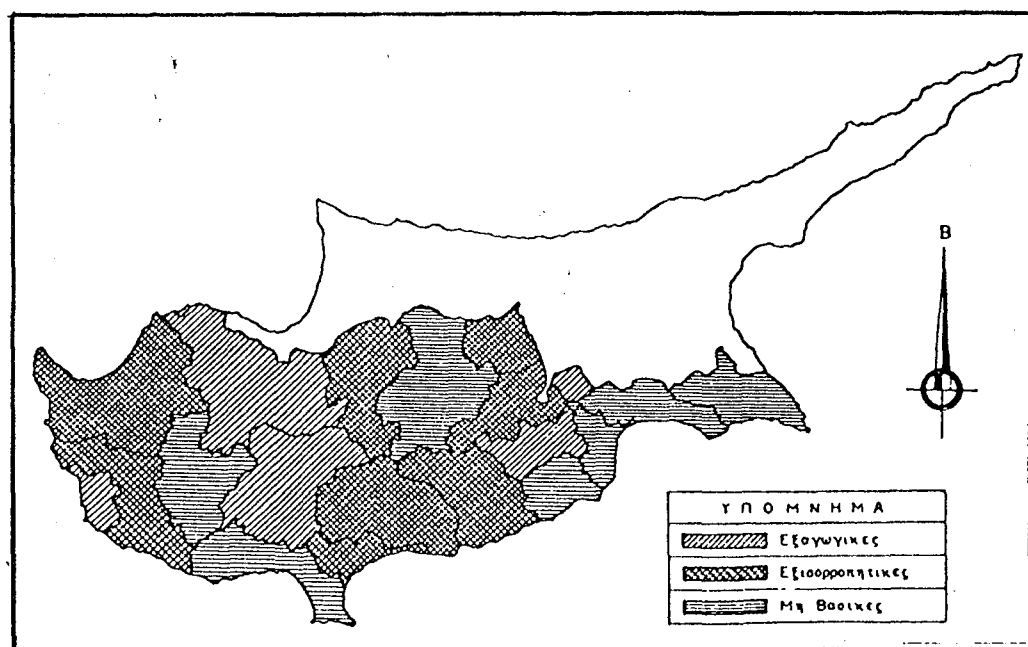
Πηγή : Πίνακας 4.9

4.2 ι(γ) - Γεωργικός Προσανατολισμός



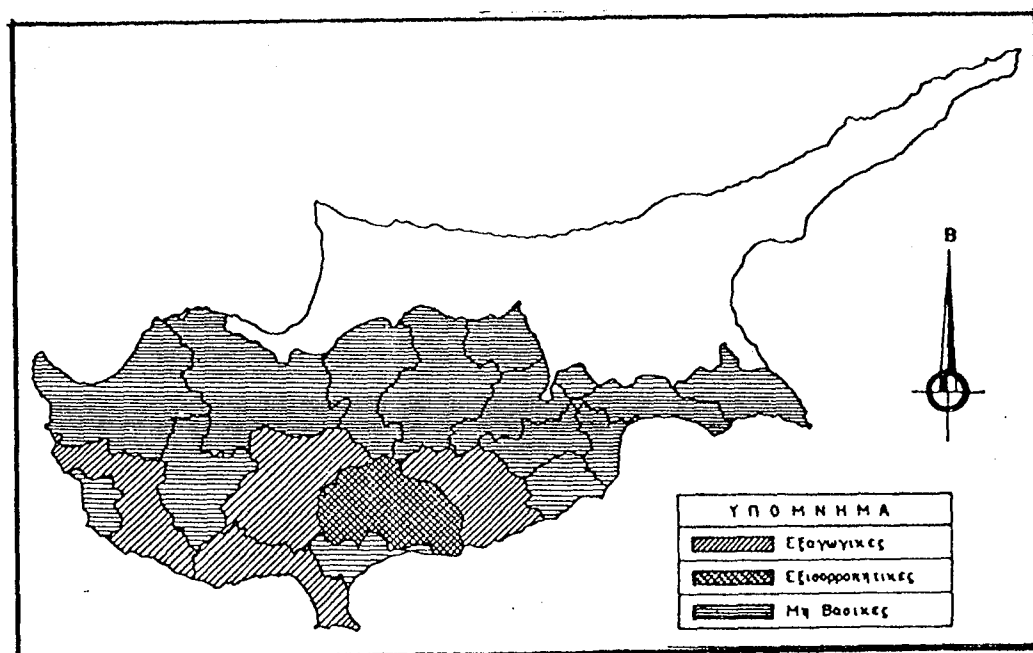
Πηγή : Πίνακας 4.9

4.2 (δ) - Προσανατολισμός Προστασίας Εργων και Φύσης



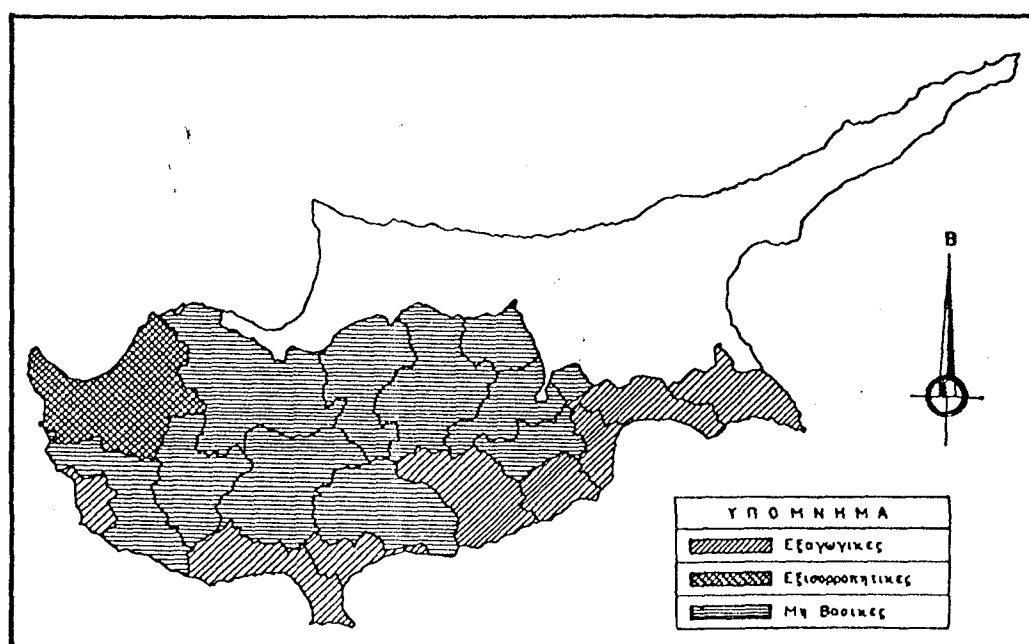
Πηγή : Πίνακας 4.9

4.2 (ε) - Προσανατολισμός Παραθεριστικής Κατοικίας



Πηγή : Πίνακας 4.9

4.2 (στ) - Τουριστικός Προσανατολισμός



Πηγή : Πίνακας 4.9

Οι Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας παρουσιάζονται μόνο σε πέντε περιφέρειες, μια στην Επαρχία Λάρνακας (Λεύκαρα), τρεις στην Επαρχία Λεμεσού (Κελλακίου, Αυδήμου και Κοιλανίου) και μια στην Επαρχία Πάφου.

Η Πολεοδομική Πολιτική δεν προορίζει την Επαρχία Λευκωσίας για τουριστική ανάπτυξη, ενώ αποδίδει μεγάλη σημασία στο ελεύθερο τμήμα της Επαρχίας Αμμοχώστου, όπου ο συντελεστής πολεοδομικού προσανατολισμού παρουσιάζεται έντονα ψηλός (ο ψηλότερος που παρατηρείται).

Δύο επίσης περιφέρειες της Επαρχίας Λάρνακας από τις 4, παρουσιάζονται με έντονο εξαγωγικό προσανατολισμό, το ίδιο συμβαίνει και με την Επαρχία Πάφου όπου όμως το μέγεθος του συντελεστή είναι μικρότερο.

Γενικά η Πολεοδομική Πολιτική προορίζει τον τουριστικό τομέα σαν την κύρια οικονομική δραστηριότητα σε όλες σχεδόν τις παράλιες περιφέρειες.

Οι Χάρτες 4.2 (ε) και (στ) δίδουν τη χωρική διάσταση της τουριστικής πολεοδομικής πολιτικής.

4.9.2. Συντελεστής Πολεοδομικής Εγκατάστασης (ZCL)

Η χρησιμοποίηση του συντελεστή πολεοδομικής εγκατάστασης έχει σκοπό να διερευνήσει κατά πόσο με τα μέτρα πολεοδομικής πολιτικής, και ειδικότερα με τις υπάρχουσες πολεοδομικές ζώνες, προσδοκείται κατανομή μιας δραστηριότητας μεταξύ πρισσοτέρων τόπων εγκατάστασης δηλαδή έχει σκοπό να διερευνήσει το βαθμό χωρικής συγκέντρωσης των διαφόρων δραστηριοτήτων, μέσω των ζωνών χρήσεως γης.

Ο χρησιμοποιούμενος συντελεστής, άσχετα από την προσαρμογή της ονομασίας του στα μελετούμενα χαρακτηριστικά, είναι ο συντελεστής εγκατάστασης οικονομικής δραστηριότητας:

$$ZCL = \frac{1}{2} \sum_r \left| \frac{Z_{ir}}{Z_{in}} - \frac{Z_r}{Z_n} \right|$$

Χρησιμοποιώντας και πάλιν τα στοιχεία του Πίνακα 4.8 ετοιμάστηκε ο Πίνακας 4.10

Πίνακας 4.10

Συντελεστές Πολεοδομικής Εγκατάστασης (ZCL)

Ζώνες	Συντελεστές	Ζώνες	Συντελεστές
Βιομηχανικές	0.50205	Προστασίας	0.09810
Κτηνοτροφικές	0.25876	Παραθεριστικές	0.71103
Γεωργικές	0.11589	Τουριστικές	0.48994

Πηγή: Πίνακας 4.8

Όπως διαπιστώνεται η πολεοδομική πολιτική στοχεύει σε διασπορά της γεωργικής δραστηριότητας και ο χαμηλός συντελεστής γεωργικών ζωνών προδίδει ακριβώς αυτή την πρόθεση με στόχο τη διατήρηση των διαθέσιμων αγρογαιών. Επίσης οι Ζώνες Προστασίας παρουσιάζονται διάσπαρτες σε όλη την ελεύθερη Κύπρο. Οι τουριστικές ζώνες παρουσιάζουν ένα σχετικό βαθμό συγκέντρωσης. Το ίδιο συμβαίνει και με τη Βιομηχανία. Τέλος το μέγεθος του συντελεστή κτηνοτροφικής εγκατάστασης προδίδει την πρόθεση διατήρησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας διάσπαρτη σε όλη την αγροτική περιοχή της χώρας. Τέλος σημειώνεται πως ο ψηλότερος βαθμός συγκέντρωσης παρατηρείται στις ζώνες παραθεριστικής κατοικίας.

4.9.3. Συντελεστής Πολεοδομικής Εξειδίκευσης (ZCS)

Σαν συντελεστής πολεοδομικής ειδίκευσης χρησιμοποιείται ο συντελεστής ειδίκευσης περιφέρειας.

Σκοπός της χρησιμοποίησης του συντελεστή είναι να διαπιστωθεί κατά πόσο το δίκτυο πολεοδομικών ζωνών όπως

έχει εξελιχθεί προωθεί την ειδίκευση των περιφερειών ή όχι.

Για τον υπολογισμό του Συντελεστή Ειδίκευσης Περιφερειών (ZCS) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$ZCS = \frac{1}{2} \sum_i \left| \frac{Z_{ir}}{Z_r} - \frac{Z_{in}}{Z_n} \right|$$

Πίνακας 4.11

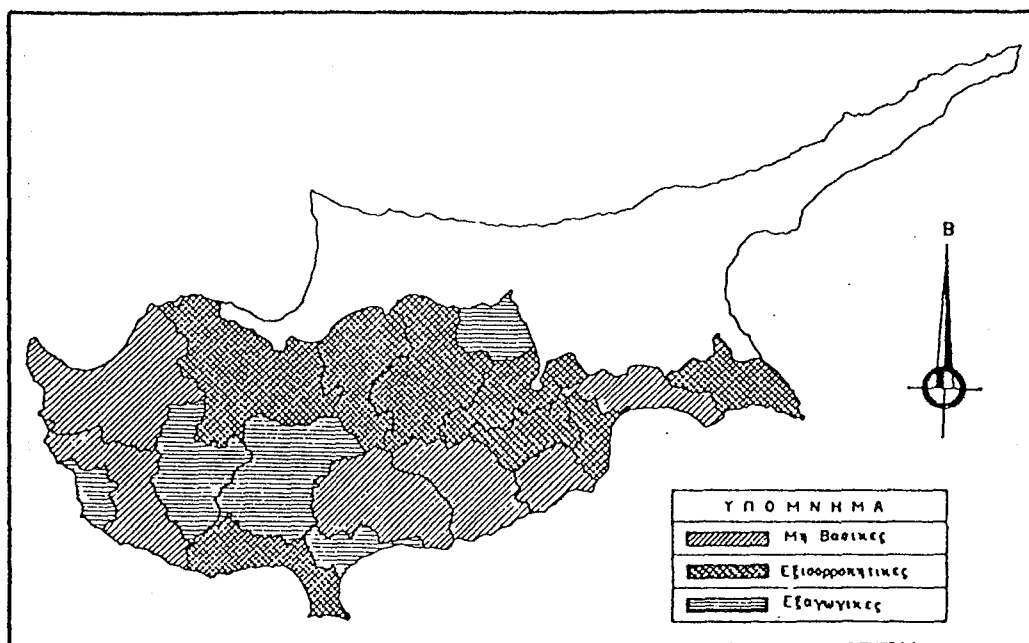
Συντελεστές Πολεοδομικής Ειδίκευσης Περιφερειών (ZCS)

Περιφέρεια	Συντελ.	Περιφέρεια	Συντελ.
Πόλεως Λευκωσίας	0.39058	Λευκάρων	0.11398
Κυθραίας	0.24270	Πόλεως Λεμεσού	0.30606
Ορεινής	0.27257	Κελλακίου	0.10689
Μόρφου	0.20279	Αυδήμου	0.21549
Λεύκας	0.27828	Κοιλανίου	0.23961
Αμμοχώστου	0.28859	Πόλεως Πάφου	0.20731
Πόλεως Λάρνακας	0.23188	Πάφου	0.05712
Αραδίππου	0.14795	Κελοκεδάρων	0.38081
Αθηαίνου	0.20814	Χρυσοχούς	0.12179

Πηγή: Πίνακας 4.8

Από τον Πίνακα 4.11 δεν φαίνεται να είναι στις προθέσεις της Πολεοδομικής Πολιτικής η ειδίκευση των περιφερειών σε σχέση με την εθνική κατανομή των χρησιμοποιούμενων πολεοδομικών ζωνών. Κάποιες υποτυπώδεις τάσεις ειδίκευσης παρουσιάζονται στις πόλεις Λευκωσίας και Λεμεσού στο ελεύθερο τμήμα της Αμμοχώστου και στην περιφέρεια Κελοκεδάρων.

Χάρτης 4.3
Πολεοδομική Εξειδίκευση Περιφερειών



4.10. Το δίκτυο των οικιστικών ζωνών

Σε όλα τα Σχέδια ανάπτυξης είναι διάχυτη η προσπάθεια ρυθμιστικής παρέμβασης στην οικιστική ανάπτυξη²⁹.

Ο αριθμός πολεοδομικών ζωνών αποτελεί δείκτη προσφερόμενων επιλογών ανάλογα με την κοινωνικοοικονομική κατάσταση των κατοίκων μιας περιοχής. Επίσης ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο αριθμός ορόφων αποτελούν τους βασικούς αναπτυξιακούς δείκτες των οικιστικών ζωνών όπως διαμορφώθηκαν και εξελίσσονται. Η σημαντικότητα των συντελεστών αυτών στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη

²⁹ Βλέπε για παράδειγμα Τμήμα Πολεοδομίας και Οικησεως (1990): Δήλωση Πολιτικής, Λευκωσία σελ. 3 (Πολιτική 1.1.9(α)) και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικησεως (1990): Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, Λευκωσία, σελ. 11 (Πολιτική 5.1.3).

διερευνάται σε επόμενο κεφάλαιο. Ο Πίνακας 4.12 δίδει μια συνολική εικόνα με τον αριθμό των ζωνών και τους κύριους αναπτυξιακούς συντελεστές. Ο αριθμός των 1449 οικιστικών ζωνών δεν είναι μικρός και προδίδει τις πιέσεις για άκρατη οικιστικοποίηση όλης της ελεύθερης Κύπρου που παρατηρείται αλλά και την ποικιλία επιλογών που υπάρχει.

Οι αναπτυξιακοί συντελεστές κρίθηκε ορθό να σταθμιστούν και πάλιν ως προς την έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γης για να περιλάβει το γεγονός ότι ειδικά μετά το 1974 η παρατηρούμενη οικιστική ανάπτυξη γίνεται σε αυτή τη γή σχεδόν αποκλειστικά. Στις τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας γαίες ανεγείρονται μεν κατοικίες για στέγαση των εκτοπισθέντων, οι συντελεστές όμως διαφοροποιούνται χωρίς διαδικασίες και άρα η συμπερίληψή τους δεν θα έδιδε τη σωστή εικόνα.

Η ανώτατη τιμή μέσης δόμησης παρατηρείται στην πόλη της Λάρνακας και πρέπει να αποδοθεί στη μεγάλη περιοχή που καλύπτεται με κτηματικά σχέδια κλίμακας 1.250:1 ή μεγαλύτερης όπου παραδοσιακά η μέση και μέγιστη δόμηση είναι ψηλή και κατώτατη μέση τιμή στην πόλη της Πάφου για ακριβώς τους αντίθετους με τη Λάρνακα λόγους. Το παρατηρούμενο γενικά εύρος διαστήματος θεωρείται σημαντικό (1.19:1-0.70:1).

Η πόλη της Λευκωσίας παρουσιάζει την κατώτατη τιμή στη μέση ελάχιστη δόμηση, κάτι το οποίο δεν θα ανέμενε κάποιος για την πρωτεύουσα, και ίσως τούτο να αντανάκλα τις

Πίνακας 4.12

Αριθμός και Μέγεθος Οικιστικών Αναπτυξιακών Συντελεστών

Περιφέρεια	Αρ. Ζωνών	Μέση Δόμηση	Μέση Ελαχιστη Δόμηση	Μέση Μέγιστη Δόμηση	Μέση Κάλυψη	Μέσος Αριθμός Ορόφων
Πόλεως Λευκωσίας	67	0.93:1	0.29:1	1.38:1	0.47:1	2.58
Κυθραίας	30	0.94:1	0.74:1	1.20:1	0.54:1	2.00
Ορεινής	96	0.96:1	0.71:1	1.20:1	0.55:1	2.00
Μόρφου	74	0.99:1	0.78:1	1.20:1	0.57:1	2.00
Λεύκας	119	0.86:1	0.56:1	1.20:1	0.48:1	2.00
Αμμόχωστου	11	0.92:1	0.77:1	1.05:1	0.51:1	2.17
Πόλεως Λάρνακας	26	1.19:1	0.44:1	1.83:1	0.56:1	2.37
Αραδίππου	59	0.96:1	0.68:1	1.20:1	0.55:1	2.00
Αθαίνου	34	0.73:1	0.46:1	1.01:1	0.45:1	2.00
Λευκάρων	53	0.98:1	0.77:1	1.20:1	0.56:1	2.00
Πόλεως Λεμεσού	49	1.01:1	0.47:1	1.94:1	0.48:1	3.00
Κελλακίου	149	0.79:1	0.41:1	1.18:1	0.44:1	2.00
Αυδήμου	65	0.82:1	0.49:1	1.20:1	0.48:1	2.00
Κοιτανίου	211	0.72:1	0.37:1	1.18:1	0.41:1	2.01
Πόλεως Πάφου	46	0.70:1	0.40:1	1.02:1	0.38:1	2.14
Πάφου	94	0.83:1	0.52:1	1.13:1	0.47:1	2.00
Κελοκεδάρων	105	0.95:1	0.68:1	1.20:1	0.53:1	2.00
Χρυσοχούς	161	0.93:1	0.74:1	1.11:1	0.53:1	2.00
Σύνολο	1449	0.89:1	0.59:1	1.20:1	0.50:1	2.06

Πηγή: Σχέδια Ανάπτυξης και Χάρτες
Κ.Δ.Π. Πολεοδομικών Ζωνών και Σχέδια Νομοθεσία.

Σημ.: Όλοι οι συντελεστές είναι σταθμισμένοι ως προς την
έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γης.

προσπάθειες περιορισμού της πυκνότητας ανάπτυξης. Η αντίστοιχη ανώτατη τιμή παράδοξα βρίσκεται στην περιφέρεια του ελεύθερου τμήματος Μόρφου. Και εδώ παρουσιάζεται μια μεγάλη διαφορά μεταξύ των δύο άκρων τιμών.

Η ανώτατη τιμή της μέσης μέγιστης δόμησης παρουσιάζεται στη Λάρνακα και Λεμεσό για τον ίδιο λόγο που παρουσιάζεται και η ανώτατη τιμή μέσης δόμησης και η κατώτατη τιμή της μέσης μέγιστης δόμησης στην πόλη της Πάφου και Αθαίνου. Και στην περίπτωση αυτή η διαφορά μεταξύ των άκρων τιμών θεωρείται μεγάλη και αυτή η μεγάλη διαφορά είναι πιο έντονη στις πόλεις παρά στην ύπαιθρο.

Η πόλη της Λάρνακας, πάντα εξαιτίας της μεγάλης έκτασης σε κλίμακα 1.250:1 ή μεγαλύτερη διαθέτει και πάλιν από τις πιο ψηλές μέσες καλύψεις. Γενικά η μέση κάλυψη ουσιαστικά ελέγχει τις πυκνότητες ανάπτυξης και αυτή παγκύπρια θεωρείται ικανοποιητική.

Ο παγκύπριος μέσος αριθμός ορόφων περιορίζεται στους 2.06 ορόφους με πιο ψηλό μέσο στις περιοχές των πόλεων με εξαίρεση την πόλη της Πάφου.

Το δίκτυο οικιστικών ζωνών, και οι επί μέρους αναπτυξιακοί συντελεστές τους φαίνεται να είναι οι κύριοι λόγοι που έχουν οδηγήσει στο άπλωμα των κυπριακών πόλεων και την κατάληψη μεγάλων εκτάσεων (π.χ. η Λευκωσία με την ευρύτερη της περιοχή καλύπτει 11.51% της ολικής έκτασης της Επαρχίας, η Λάρνακα 10.95%, η Λεμεσός 7.85% και η Πάφος 7.34% (Πίνακας 4.1) ταυτόχρονα δε καθορίζουν το κόστος λειτουργίας των πόλεων και άλλων οικισμών καθώς και το επίπεδο περιβάλλοντος των περιοχών αυτών.

4.11. Το δίκτυο των τουριστικών ζωνών

Άλλο κυρίαρχο στοιχείο του πολεοδομικού συστήματος είναι το δίκτυο των πολεοδομικών ζωνών οι οποίες κύρια

καλύπτουν τις παραθαλάσσιες περιοχές.

Όπως διαπιστώνεται από τον Πίνακα 4.13 ολόκληρη η Επαρχία Λευκωσίας δε διαθέτει τουριστικές πολεοδομικές ζώνες. Στην περιφέρεια Λεύκας, της Επαρχίας Λευκωσίας, παρουσιάζονται μεν 7 παραθαλάσσιες χωρικές περιοχές στην πραγματικότητα όμως δεν μπορούν να χαρακτηριστούν σαν τέτοιες, γιατί μεταξύ των περιοχών αυτών, με εξαίρεση μία, και της θάλασσας παρεμβάλλονται περιοχές κατεχόμενες από τα τουρκικά στρατεύματα.

Ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι γενικά χαμηλός όμως οι κύριες τουριστικές περιοχές παρουσιάζουν ψηλούς μέσους συντελεστές (π.χ. Αμμόχωστος, Λάρνακα, Λεμεσός, Πάφος), το ίδιο παρατηρείται και με το μέσο ελάχιστο και μέσο μέγιστο συντελεστή δόμησης.

Γενικά μπορεί να ισχυριστεί κάποιος πως οι επιδιοκώμενες τουριστικές οικοδομικές πυκνότητες είναι χαμηλές.

4.12. Αλληλεξαρτήσεις πολεοδομικών συντελεστών και συντελεστών ανάπτυξης

Η συμβολή της Πολεοδομικής Πολιτικής στην οικονομική ανάπτυξη μελετάται σε επόμενο Κεφάλαιο μαζί με άλλες πολιτικές, όμως κρίνεται ορθό σε πρώτο στάδιο η μελέτη των αλληλοεξαρτήσεων που υπάρχουν μεταξύ διαφόρων πολεοδομικών μέτρων και κάποιων αναπτυξιακών συντελεστών.

Η χρησιμοποίηση αναπτυξιακών συντελεστών έχει σκοπό από τη μια να καλύψει το κενό που υπάρχει από την έλλειψη στοιχείων περιφερειακού εισοδήματος και προϊόντος και από την άλλη να συνδέσει τα μέτρα πολιτικής γης άμεσα με τη γη και έμμεσα με την ανάπτυξη. Σαν αναπτυξιακοί συντελεστές χρησιμοποιούνται οι εξής:

Πίνακας 4.13

Δίκτυο Τουριστικών Ζωνών και Αναπτυξιακοί Συντελεστές

Περιφέρεια	Αριθμός Ζωνών	Μέσος Μέγιστος Συντ.Δόμης.	Μέσος Συντελ. Δόμησης	Μέσος Ελάχιστος Συντ.Δόμης.	Παραθαλασ. Χωρικές Περιοχές
Πόλεως Λευκωσίας	0	0.00	0.00	0.00	0
Κυθραίας	0	0.00	0.00	0.00	0
Ορεινής	0	0.00	0.00	0.00	0
Μόρφου	0	0.00	0.00	0.00	0
Λεύκας	0	0.00	0.00	0.00	7
Αμμόχωστου	11	0.22	0.17	0.27	4
Πόλεως Λάρνακας	8	0.14	0.10	0.17	5
Αραδίππου	13	0.08	0.05	0.09	10
Αθηαίνου	0	0.00	0.00	0.00	0
Λευκάρων	8	0.05	0.04	0.07	3
Πόλεως Λεμεσού	13	0.17	0.09	0.28	5
Κελλακίου	4	0.02	0.01	0.03	4
Αυδήμου	5	0.03	0.02	0.05	12
Κοιλανίου	2	0.02	0.02	0.02	0
Πόλεως Πάφου	10	0.18	0.13	0.22	12
Πάφου	3	0.05	0.03	0.07	6
Κελοκεδάρων	0	0.00	0.00	0.00	0
Χρυσοχούς	11	0.11	0.08	0.13	8
Σύνολο	88	0.05	0.03	0.06	76

Πηγή: Σχέδια Ανάπτυξης και Χάρτες
Κ.Δ.Π. Πολεοδομικών Ζωνών και Σχέδια Νομοθεσία

Σημ.: Όλοι οι συντελεστές είναι σταθμισμένοι προς την έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γης.

(i) Αξιακός Συντελεστής έχει θεωρηθεί πως η αξία της γης αποτελεί από μόνη της δείκτη αποτελεσματικότητας των διαφόρων πολεοδομικών μέτρων. Χρησιμοποιούνται τρεις τέτοιοι δείκτες, ο ένας αφορά τις περιοχές εκτός ορίων ανάπτυξης ο δεύτερος τις εντός ορίων ανάπτυξης περιοχές και ο τρίτος ολόκληρη τη χώρα.

(ii) Μαθητικός Συντελεστής έχει θεωρηθεί πως ο μαθητικός πληθυσμός δημοτικών σχολείων σε σχέση με τον πληθυσμό αποτελεί δείκτη ανάπτυξης. Η ύπαρξη μαθητικού πληθυσμού είναι ένδειξη προοπτικής για μια περιοχή ειδικά σε χώρες όπως η Κύπρος. Τα χρησιμοποιούμενα στοιχεία έχουν προκύψει από έρευνα ειδικά για αυτή την εργασία και καλύπτουν περίοδο 10 ετών (1985-1994).

(iii) Εργατικός Συντελεστής επίσης έχει θεωρηθεί πως ο αριθμός των εργαζομένων ως προς τον πληθυσμό αποτελεί δείκτη ανάπτυξης.

Χρησιμοποιούνται δύο πίνακες συσχετίσεων ο ένας συνδέει τον αριθμό των διαφόρων πολεοδομικών ζωνών με την ανάπτυξη και ο δεύτερος συνδέει τους αναπτυξιακούς συντελεστές του πολεοδομικού συστήματος επίσης με την ανάπτυξη.

α. Αριθμός και είδος πολεοδομικών ζωνών

Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 4.14 ο Μαθητικός Πληθυσμός συσχετίζεται θετικά με όλο το φάσμα των πολεοδομικών ζωνών με εξαίρεση τις οικιστικές ζώνες όπου η συσχέτιση είναι αρνητική σχεδόν όμως μηδενική. Σε όλες τις περιπτώσεις η συσχέτιση είναι περιορισμένη μεν όχι όμως αγνοήσιμη. Εκεί που φαίνεται ο ρόλος των πολεοδομικών ζωνών μηδαμινός είναι στη συσχέτισή τους με τον εργατικό πληθυσμό. Σημειώνεται πως οι γεωργικές ζώνες συσχετίζονται αρνητικά με τον εργατικό πληθυσμό, το μέγεθος της συσχέτισης όμως είναι σχεδόν μηδενικό.

Πίνακας 4.14

Συσχέτιση Πολεοδομικών Ζωνών και
Αναπτυξιακών Συντελεστών

Αρ. Ζωνών	Μαθητικός πληθυσμός	Εργατικός πληθυσμός	Αξία 1	Αξία 2	Αξία 12
Βιομηχανικών	0.21432	0.05584	0.40787	0.36029	0.38259
Κτηνοτροφικών	0.32619	0.04529	0.31153	0.25852	0.31300
Γεωργικών	0.22712	-0.01651	0.38809	0.37689	0.39045
Προστασίας	0.20764	0.00119	0.43805	0.34114	0.41811
Τουριστικών	0.15203	0.01801	0.38916	0.26157	0.37045
Οικιστικών	-0.00455	0.01124	0.19552	0.15113	0.15934

Πηγή: Στοιχεία Πινάκων 4.8, 4.12 και 4.13.

Από τον ίδιο Πίνακα παρατηρείται μια αξιοσημείωτη θετική συσχέτιση των συντελεστών αξίας της γης με όλες τις πολεοδομικές ζώνες. Αξιοσημείωτη είναι η πολύ περιορισμένη συσχέτιση των οικιστικών ζωνών με τις αξίες της γης τόσο εντός περιοχής ανάπτυξης όσο και εκτός. Η πρώτη εντύπωση, ότι οι ζώνες προστασίας επενεργούν αρνητικά στις αξίες της γης αποδεικνύεται όχι μόνο λανθασμένη, αλλά οι ζώνες αυτές παρουσιάζουν από τις πλέον ισχυρές συσχετίσεις, ειδικά εκτός περιοχής ανάπτυξης.

β. Αναπτυξιακοί συντελεστές

Ο Πίνακας 4.15 επιβεβαιώνει πως η συσχέτιση μεταξύ του μαθητικού πληθυσμού σαν αναπτυξιακού συντελεστή με τους συντελεστές ανάπτυξης είναι πολύ περιορισμένη όχι όμως μηδενική. Σημειώνεται επίσης πως η συσχέτιση των συντελεστών ανάπτυξης με τον εργατικό πληθυσμό είναι σχεδόν μηδενική και προδίδει πως η ανάπτυξη του εργατικού πληθυσμού είναι άσχετη με τους συντελεστές ανάπτυξης της πολεοδομικής πολιτικής. Επιβεβαιώνεται επίσης η σχετικά

ψηλή συσχέτιση μεταξύ των συντελεστών ανάπτυξης των τουριστικών ζωνών με τις αξίες της γης, ιδιαίτερα αυτών που βρίσκονται εκτός περιοχής ανάπτυξης.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι η μέση δόμηση και μέση κάλυψη εκτός των περιοχών ανάπτυξης συσχετίζεται αρνητικά με τις αξίες στη γη. Επίσης σημειώνεται η αρνητική συσχέτιση της μέσης ελάχιστης δόμησης και της μέσης κάλυψης με τις αξίες της γης εντός περιοχών ανάπτυξης.

Πίνακας 4.15

Συσχέτιση Πολεοδομιών Συντελεστών Ανάπτυξης και Αναπτυξιακών Συντελεστών

Συντελεστές Ανάπτυξης	Μαθητικός πληθυσμός	Εργατικός πληθυσμός	Αξία 1	Αξία 2	Αξία 12
<u>Τουριστικές Ζώνες</u>					
Μέση Δόμηση	0.18321	0.03643	0.33256	0.24076	0.31249
Μέση Μεγ. Δομ.	0.17340	0.03730	0.35290	0.25527	0.33311
Μέση Ελάχ. Δομ.	0.17809	0.03422	0.28173	0.20894	0.26516
<u>Οικιστικές Ζώνες</u>					
Μέση Δόμηση	0.13144	0.02672	-0.15701	0.15228	-0.18148
Μέση Μεγ. Δομ.	0.12575	-0.01052	0.05406	0.00664	-0.02465
Μέση Ελαχ. Δομ.	0.04498	0.03079	0.23041	-0.18628	-0.23196
Μέση Κάλυψη	0.12358	0.01795	-0.25462	-0.19522	-0.26463
Μέσος Αρ.Ορόφων	0.14664	0.01488	0.31936	0.27520	0.28110

Πηγή: Στοιχεία Πινάκων 4.12 και 4.13.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΚΑΤΟΧΗΣ, ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

5.1. Το περιεχόμενο της έννοιας του συστήματος διακατοχής αγρογαιών

Κύριο στοιχείο της έννοιας του όρου διακατοχής¹ αποτελεί το δεύτερο συστατικό του όρου ήτοι η κατοχή σε συνάρτηση με τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που προκύπτουν από την κατοχή τόσο απέναντι στο κράτος όσο και απέναντι στους ιδιώτες. Στην έννοια όμως του συστήματος διακατοχής περιλαμβάνονται και οι διευθετήσεις και ρυθμίσεις με τις οποίες η γεωργική γη όχι μόνο κατέχεται αλλά και λειτουργεί² σαν οικονομική μονάδα, καθώς επίσης και ο τρόπος αγοράς, πώλησης, εκμίσθωσης, αξιοποίησης και εμπορίας στη γη.

Συνεπώς το σύστημα διακατοχής αποτελεί σημαντικό στοιχείο στην οικονομική αξιοποίηση και εκμετάλλευση των αγρογαιών και άρα η αποτελεσματικότητά του συμβάλλει στην ανάπτυξη των αγροτικών περιοχών.

Το σύστημα διακατοχής αποτελεί προϊόν χρόνου, θεσμών, νομοθεσιών και επιπέδου ανάπτυξης και συνεπώς οι αλλαγές που είναι δυνατό να επέλθουν πρέπει να συναρτηθούν με το χρόνο στον οποίο γίνεται αναφορά. Έτσι για βραχύ χρονικό διάστημα το σύστημα διακατοχής είναι δυνατό να θεωρείται σταθερό και άρα το ερώτημα που ανακύπτει είναι κατά πόσο το υφιστάμενο σύστημα εξυπηρετεί τον ευρύτερο στόχο της οικονομικής ανάπτυξης και ειδικότερα την αγροτική ανάπτυξη.

¹ Βλέπε, Ιωάννου Χρ., (1991): Κτηματολόγιο, Λευκωσία, σελ. 43-94.

² Lianos Th.P.,-Parliarou D., (1987): Land Tenure in Greek Agriculture", Land Economics, Vol. 63(3), σελ. 238-248.

Σε πλείστες χώρες έχει συνδεθεί η αποδοτικότητα του συστήματος με τις μεταρρυθμίσεις στο γεωργικό τομέα, που σύμφωνα με την παραδοσιακή άποψη³ ταυτίζονται με τη μεγέθυνση του γεωργικού κλήρου όπου αυξανόμενου του μεγέθους αυξάνεται σε μεγαλύτερο βαθμό το εισόδημα των κληρούχων. Τελευταία μια δεύτερη άποψη αμφισβητεί τα αποτελέσματα της πολιτικής αυτής και υποστηρίζει πως η παραγωγικότητα της γης στις μικρές εκμεταλλεύσεις, είναι μεγαλύτερη από την παραγωγικότητα στις αντίστοιχες μεγάλες εκμεταλλεύσεις, με επακόλουθο οι μικρές εκμεταλλεύσεις να συνεισφέρουν τόσο στην αύξηση της παραγωγικότητας όσο και στη βελτίωση της ισότητας⁴.

Τέλος μια τρίτη άποψη υποστηρίζει πως η αναδιανομή των αγρογαιών και η μεγέθυνση των γεωργικών κλήρων συμβάλλει στην καταπολέμηση της πενίας μέσω της αναδιανομής του πλούτου και της αύξησης της ζήτησης⁵.

Η αποτελεσματικότητα ενός συστήματος διακατοχής αξιολογείται με την οικονομική του απόδοση αλλά δοκιμάζεται στις περιαστικές περιοχές και στις περιοχές που συνορεύουν με άλλες αναπτύξεις από τη διατήρηση των εκτάσεων αυτών σαν αγρογαιών. Η δοκιμασία είναι άνιση υπέρ της κατάργησης των αγρογαιών, λαμβάνοντας υπόψη πως η αξία των αγρογαιών στις περιαστικές περιοχές συναρτάται όχι μόνο από την οικονομική επίδοση των γαιών αυτών αλλά και από την υπεραξία των αστικών χρήσεων και τις προκαλούμενες ζημιές από τις περιβάλλουσες αστικές χρήσεις⁶ καθώς και από τα έργα που

³ Morvaridi B., (1990): "Argarian reform and land use policy", Land Use Policy, Vol. 7(4), σελ. 303-313.

⁴ Μέργος Γ.Μ., (1990): Ο αγροτικός τομέας στην Οικονομική Ανάπτυξη, Αθήνα, σελ. 121-134.

⁵ Moene K.O., (1992): "Poverty and Landownership", The American Economic Review, Vol. 82(1), σελ. 52-63.

⁶ Nelson A.C., (1992): "Preserving Prime Farmland in the Face of Urbanization", Jurnal of the American Planning Association, Vol. 58(4), σελ. 467-488.

εκτελούνται για να καταστήσουν τις εκτάσεις αυτές αποδοτικότερες (π.χ. δρόμοι, ηλεκτρισμός κλπ.).

Από τα πιο πάνω προκύπτει ένα ευρύ φάσμα μέτρων πολιτικής που το Κράτος έχει ευθύνη να πάρει ώστε να επιτύχει αξιοποίηση όλων των εκτάσεων της επικράτειας του και όχι μόνο των αστικών περιοχών. Τέτοια μέτρα είναι ο επηρεασμός του μεγέθους των τεμαχίων και κλήρων, η εξασφάλιση βεβαιότητας στους τίτλους ιδιοκτησίας πέραν βεβαίως μιας σειράς μέτρων στήριξης όπως είναι έργα υποδομής, χρηματοπιστωτικά μέτρα και μέτρα εμπορίας των παραγομένων προϊόντων.

5.2. Οι καταβολές του συστήματος διακατοχής

Το ιστορικό παρελθόν, η κρατική οργάνωση και το επίπεδο ανάπτυξης, αφήνουν έντονα τη σφραγίδα τους στο σύστημα διακατοχής.

Έτσι στην Κύπρο ο Οθωμανικός κώδικας ακίνητης ιδιοκτησίας δεν κυριάρχησε μόνο κατά την κατοχή της Κύπρου από τους Οθωμανούς αλλά συνέχισε ουσιαστικά να ισχύει μέχρι το 1946, και επηρέασε σημαντικά το σημερινό ιδιοκτησιακό σύστημα το οποίο αποτελεί μετεξέλιξη του Οθωμανικού. Συγκεκριμένα οι Οθωμανικές κατηγορίες δικαιωμάτων στη γη μετεξελίχθηκαν ως εξής⁷:

Μούλκ: Οι ιδιοκτησίες της κατηγορίας αυτής αποτελούσαν μέχρι το 1946 τη μόνη κατηγορία απόλυτου δικαιώματος στη γη των κατόχων της, ήταν δηλαδή οι εκτάσεις των περιοχών που περιλάμβαναν τις κατοικημένες, τις αρδευόμενες και τις δενδρώδες καλλιέργειες. Με τη μεταρρύθμιση του 1946 όλες

⁷ Κούτας Ν.Α., (1983): Το Κτηματολόγιο της Κύπρου, Λευκωσία, σελ. 4-8.
Βλέπε επίσης τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμο (Κεφ. 224) και ειδικά τα άρθρα 3(2), 3(3), 3(5).

οι εκτάσεις κατοχυρώθηκαν μόνιμα σαν ιδιωτικές ιδιοκτησίες από άποψη κυριότητας, κατοχής και κάρπωσης.

Αραζί Μιριέ: Η γη της κατηγορίας αυτής αποτελούσε ιδιοκτησία του Κράτους και οι ιδιώτες κάτοχοι είχαν μια μορφή δικαιώματος εκμετάλλευσης για περίοδο 3-10 ετών και κατέβαλλαν στο κράτος σε είδος 1/10 της παραγωγής ως ενοίκιο ή άμεση φορολογία. Και η κατηγορία αυτή ανακηρύχθηκε χωρίς όρους από το 1946 ως ιδιωτική ιδιοκτησία.

Αραζί Μετρουκέ: Σύμφωνα με τον Οθωμανικό κώδικα η κατηγορία αυτή περιλάμβανε όλες τις γαίες που χρησιμοποιούνταν από το κοινό συλλογικά ή από κοινότητες (π.χ. κοινοτικοί βοσκότοποι, κοινοτικά δάση κλπ.). Το νέο σύστημα το 1946 ανακήρυξε τις εκτάσεις αυτές ως κοινοτικές γνωστές ως μερρά.

Αραζί Μεβάτ: Η κατηγορία αυτή σύμφωνα με τον Οθωμανικό κώδικα ήταν κρατική ιδιοκτησία, η οποία ήταν απομακρισμένη από κατοικημένες περιοχές και η καλλιέργεια της προαπαιτούσε ειδική άδεια. Οι εκτάσεις αυτές αναγνωρίστηκαν ως κρατικές ιδιοκτησίες με εξαίρεση τις εκτάσεις που καλλιεργούνταν με ειδική άδεια, οι οποίες αναγνωρίστηκαν ως ιδιωτικές.

Επίσης η απόκτηση από την Ορθόδοξη εκκλησία προνομίων διαμέσου των αιώνων τα οποία έτυχαν σεβασμού τόσο από τους Οθωμανούς όσο και από τους Άγγλους άφησαν τη σφραγίδα τους στο σύστημα διακατοχής που υφίσταται σήμερα. Η τοποθέτηση των Μουσουλμανικών ιδρυμάτων στην ίδια μοίρα με την Ορθόδοξη εκκλησία από τις συμφωνίες εγκαθίδρυσης της Κυπριακής Δημοκρατίας το 1960 αποτελεί επίσης άλλο ιστορικό στοιχείο που επηρεάζει το σύστημα διακατοχής.

Από την αναφορά που προηγήθηκε το ιστορικό παρελθόν άφησε πιο έντονα τη σφραγίδα του στις θρησκευτικές και

κρατικές ιδιοκτησίες. Στον Πίνακα 5.1 φαίνονται έντονα αυτές οι ιστορικές καταβολές χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα αποτελέσματα της τουρκικής κατοχής τμήματος της χώρας.

Πίνακας 5.1

Θρησκευτικές και Κρατικές Ιδιοκτησίες

Επαρχία	Ιδιοκτησία σε σκάλες			Ποσοστ. Επαρχ. %
	Εκκλησιαστική	Μουσουλμανική	Κρατική	
Λευκωσίας	49,258	3,445	529,840	28,68
Αμμοχώστου	10,623	-	370,912	25,79
Λάρνακας	8,273	6,078	243,950	30,69
Λεμεσού	14,241	2,616	230,680	23,76
Πάφου	23,022	3,983	334,646	34,67
Κερύνειας	22,903	-	110,046	27,75
Σύνολο και ποσοστ. χώρ.	132,320	16,122	1,820,074	28,46

Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 1995.

5.3. Η κρατική οργάνωση και νομοθεσία

Πέραν του ιστορικού παρελθόντος η κρατική οργάνωση και νομοθεσία επηρεάζουν το σύστημα διακατοχής. Η ικανότητα της κρατικής οργάνωσης βοηθά στη διασφάλιση των δικαιωμάτων στη γη, στην αύξηση της γεωργικής παραγωγής, στην αύξηση των επενδύσεων του γεωργικού τομέα και ταυτόχρονα ο γεωργικός τομέας αποικτά προσπέλαση στα πιστωτικά ιδρύματα⁸ αυξάνοντας την αγοραστική δύναμη των ιδιοκτητών.

⁸ Lemel H., (1988): Land titling: conceptual and policy issues", Land Use Policy, Vol. 5(3), σελ. 273-290.

Η διασφάλιση της ακολουθούμενης πολιτικής διακατοχής στηρίζεται στην ύπαρξη και λειτουργία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας⁹. Με βάση αυτή τη γενικότητα ολόκληρη η νομοθεσία που αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία (διακατοχή, εγγραφή, εκτίμηση, μεταβίβαση, υποθήκευση) ανατέθηκε στο Τμήμα αυτό.

5.4. Προβλήματα διακατοχής

Αριθμός προβλημάτων στην οικονομική αξιοποίηση των αγροτικών εκτάσεων έχει αποδοθεί στο ισχύον σύστημα διακατοχής¹⁰ για τούτο επιβάλλεται η μελέτη κύριων χαρακτηριστικών του συστήματος με σκοπό να διαφανεί κατά πόσο υπάρχουν οι προϋποθέσεις αξιοποίησης ή όχι.

Η πρώτη Απογραφή Γεωργίας, το 1946, έφερε στην επιφάνεια με αριθμούς την οικονομική δυσλειτουργία του γεωργικού τομέα και συγκεκριμένα ότι η μέση έκταση του γεωργικού κλήρου ανερχόταν σε 7.22 εκτάρια, η μέση έκταση του τεμαχίου σε 0.56 εκταρίου και ο μέσος ανά κλήρο αριθμός τεμαχίων σε 12.7.

Με τη δεύτερη Απογραφή Γεωργίας 1960, διαπιστώνεται ότι η συνολική γεωργική έκταση παρέμεινε σχεδόν η ίδια (μείωση μόνο κατά 0.59%) και αυξήθηκε ο αριθμός των γεωργικών κλήρων κατά 15.36%. Διαπιστώνεται επίσης πως το μέσο μέγεθος του γεωργικού κλήρου περιορίστηκε κατά 13.71%. Ταυτόχρονα όμως παρουσιάστηκαν και κάποιες θετικές εξελίξεις που μπορούν να αποδοθούν στην πολιτική που εισήξε

⁹ Για τις αρμοδιότητες και λειτουργίες του Κτηματολογίου βλέπε Ιωάννου Χρ. (1991): όπ.π., Λευκωσία και για την ιστορία του Κτηματολογίου, Κούτα Ν.Α., (1983): όπ.π. σελ. 3-19.

¹⁰ Burton S.P., (1988): "Land Consolidation in Cyprus", Land Use Policy, Vol. 5(1), σελ. 131-147.

η νομοθεσία του 1946¹¹, οι οποίες αφορούν τον περιορισμό του συνολικού αριθμού των τεμαχίων κατά 21.33%, την αύξηση της μέσης έκτασης των τεμαχίων κατά 16.07% και τέλος τον περιορισμό των ανα κλήρο τεμαχίων κατά 25.19%.

Τα αποτελέσματα της τρίτης Απογραφής Γεωργίας 1977 δεν είναι όλα συγκρίσιμα με αυτά της δεύτερης λόγω της κατοχής τμημάτων της χώρας από την Τουρκία. Τα συγκρίσιμα στοιχεία αφορούν σχετικές τιμές. Έτσι διαπιστώνεται πως η μέση έκταση του γεωργικού κλήρου μειώθηκε ακόμα περισσότερο από 6.23 εκτάρια σε 4.58 εκτάρια ή 26.48%, και τούτο οφείλεται σε δύο βασικούς λόγους: ο πρώτος έχει σχέση με το κληρονομικό έθιμο για απόδοση οικογενειακής δικαιοσύνης και ο δεύτερος με την αγορά γαιών από τους πρόσφυγες στις ελεύθερες περιοχές. Δυστυχώς η απογραφή γεωργίας δεν δίδει στοιχεία που να τεκμηριώνουν τις υποθέσεις αυτές. Ο ανά κλήρο ρυθμός μείωσης συνέχισε να περιορίζεται και μάλιστα με αυξημένο ρυθμό.

Από τις Απογραφές Γεωργίας 1985 και 1994 διαπιστώνεται μια συνεχής τάση αύξησης του αριθμού των γεωργικών κλήρων και τούτο μπορεί και πάλι να αποδοθεί στους εθιμικούς κληρονομικούς λόγους και την συνέχιση αγοράς γαιών από τους εκτοπισθέντες. Οι αυξημένοι ρυθμοί θα μπορούν να αποδοθούν στην επαναδραστηριοποίηση των εκτοπισθέντων και απόκτηση από αυτούς αγοραστικής δύναμης. Ο αριθμός των τεμαχίων συνέχισε να μειώνεται ώστε μπορεί να υποστηριχθεί πως η Πολιτική που εισήξε η Νομοθεσία του 1946 εξακολουθεί να αποδίδει παρά τα δραματικά γεγονότα του 1974. Επίσης η παρατηρούμενη μείωση των αγρογαιών θα πρέπει να αποδοθεί στην επέκταση των οικισμών για στέγαση κύρια του εκτοπισθέντος πληθυσμού.

Η μέση έκταση του γεωργικού κλήρου συνέχισε να περιορίζεται όπως επίσης και ο αριθμός των τεμαχίων ανά κλήρο.

¹¹ Ο περί Ακινήτων Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (Κεφ. 224), άρθρα 26 και 27.

Ο Πίνακας 5.2 δίδει πλήρη εικόνα για τις εξελίξεις στη διακατοχή των αγρογαιών.

Πίνακας 5.2

Διακατοχή Αγροτικής Γης κατά τις Απογραφές

	1946	1960	1977	1985	1994
Κλήροι Αριθμός % μεταβολής	60,179 -	69,445 15.36	43,807 -	47,248 7.84	52,051 10.16
Τεμάχια Αριθμός % μεταβολής	763,900 -	600,888 21.33	281,960 -	245,135 12.97	
Συνολική Έκταση Εκτάρια % μεταβολής	434,650 -	432,510 0.59	200,764 -	179,320 10.68	176,702 1.46
Μέση Έκταση Κλήρου % μεταβολής	7.22 -	6.23 13.71	4.58 26.48	3.79 17.24	3.44 9.23
Τεμαχίου % μεταβολής	0.56 -	0.63 16.07	0.71 -	0.73 2.73	0.76 4.11
Τεμάχιο ανά κλήρο Τεμάχια % μεταβολής	12.7 -	9.5 25.19	6.4 32.63	5.2 18.75	4.5 13.4

Πηγή: Με στοιχεία από τις Απογραφές Γεωργίας 1946, 1960, 1977, 1985 και 1994 (Προκαταρκτικά στοιχεία).

5.5. Κατανομή εκμεταλλεύσεων κατά τάξη μεγέθους

Από την προηγούμενη ανάλυση διαφαίνονται κάποιες θετικές και κάποιες αρνητικές τάσεις στο γενικό σύστημα διακατοχής. Η περαιτέρω διερεύνηση για τούτο είναι απαραίτητη.

Οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις (Πίνακας 5.3) γενικά παρουσιάζουν μια αύξηση στους πολύ μικρού μεγέθους κλήρους, μέχρι 20 σκάλες και μια αύξηση στη συμμετοχή των εκτάσεων αυτών στο σύνολο της χώρας. Ταυτόχρονα παρατηρείται μια

μείωση στους μεγαλύτερους κλήρους (από 20 σιάλες και άνω) και περιορισμός στη συμμετοχή των εκτάσεων αυτών στο σύνολο των γεωργικών εκμεταλλεύσεων της χώρας, με εξαίρεση την έκταση των πολύ μεγάλων εκμεταλλεύσεων όπου αυτή είναι σταθερή.

Πίνακας 5.3

Κατανομή γεωργικών εκμεταλλεύσεων κατά τάξη μεγέθους (%)

Μέγεθος σε σιάλες	1960		1977		1985	
	Εκμεταλ.	Εκταση	Εκμεταλ.	Εκταση	Εκμεταλ.	Εκταση
κάτω των 5	11.7	0.6	18.0	1.4	24.4	2.0
5 - 20	29.3	7.2	35.8	11.6	37.4	14.4
20 - 60	35.3	27.3	32.8	32.9	28.3	34.3
60 - 100	13.1	21.6	8.4	18.4	6.1	16.3
100 - 200	8.2	23.6	4.0	15.2	2.9	13.5
200 και άνω	2.4	19.7	1.0	20.5	0.9	19.5
Σύνολο	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.00

Πηγή: Census of Agriculture, 1985.

5.5. Η χρήση γεωργικής γης

Η αναδιανομή χρήσης της γης τόσο μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών γεωργικών εκμεταλλεύσεων όσο και γενικά μεταξύ όλων των χρήσεων είναι συνεχής. Το φαινόμενο δεν είναι κυπριακό αλλά παρατηρείται σε πολλές χώρες και αντανακλά την πολιτική και πρακτική στις συγκεκριμένες περιπτώσεις¹².

Στην Κύπρο η αναδιανομή των γεωργικών γαιών μεταξύ των διαφόρων γεωργικών εκμεταλλεύσεων αποτελεί πολιτική με

¹² Selman P.H., - Barker A.J., (1989): "Rural land use policy at the local level", Land Use Policy, Vol. 6(4).

στόχο την εκμετάλλευση των υδάτινων πόρων, για αγροτική ανάπτυξη. Έτσι παρατηρείται μια συνεχής προσπάθεια μετατροπής των ξηρικών αγρογαιών σε μόνιμα αρδευόμενες και αυτή η μετατροπή μπορεί να θεωρηθεί σαν γεωργικός αναπτυξιακός συντελεστής.

Ο Πίνακας 5.4-(α) δίδει συνοπτική εικόνα των αλλαγών οι οποίες έχουν επέλθει στις ενιαύσιες γεωργικές εκμεταλλεύσεις κατά την περίοδο 1985-1994. Η Επαρχία Λευκωσίας παρουσιάζεται με αυξημένες καλλιέργειες τόσο ξηρικές όσο και αρδευόμενες, ενώ η Επαρχία Αμμοχώστου παρουσιάζεται να αντικαθιστά τις ξηρικές της καλλιέργειες με αρδευόμενες. Στην υπό επισκόπηση περίοδο συμπληρώθηκαν τα έργα του Νότιου Αγωγού που δικαιολογούν τις αλλαγές από ξηρικές σε αρδευόμενες καλλιέργειες. Το ίδιο συμβαίνει και με τις Επαρχίες Λεμεσού και Πάφου, ενώ η Επαρχία Λάρνακας έχει επεκτείνει τις μόνιμα αρδευόμενες εκμεταλλεύσεις της διατηρώντας τις ξηρικές της καλλιέργειες.

Πίνακας 5.4-(α)

Ενιαύσιες γεωργικές εκμεταλλεύσεις
1985 και 1994 κατά Επαρχία
(σε σιάλες)

Επαρχία	Ξηρικές εκτάσεις		Ποσοστό Μεταβολής	Αρδευόμενες εκτάσεις		Ποσοστό Μεταβολής
	1985	1994		1985	1994	
Λευκωσίας	151,088	178,639	18,235	15,663	33,804	11,579
Αμμοχώστου	38,418	27,059	-29,566	33,257	34,998	5,234
Λάρνακας	159,720	158,331	-0,869	18,208	36,407	99,950
Λεμεσού	28,429	25,610	-9,915	5,878	8,695	47,924
Πάφου	52,200	34,201	-34,480	18,251	20,171	10,519
Σύνολο	429,855	423,840	-1,399	91,257	134,075	46,920

Πηγή: Census of Agriculture 1985
Απογραφή Γεωργίας 1994 (Προκαταρκτικά στοιχεία) 1994

Ο Πίνακας 5.4-(β) δίδει τις αντίστοιχες αλλαγές που έχουν επέλθει την τελευταία δεκαετία στις γεωργικές εκμεταλλεύσεις δενδρώδων καλλιεργειών. Στην Επαρχία Λευκωσίας παρατηρείται σημαντική μείωση στις αρδεύσιμες δενδρώδεις καλλιέργειες και μεγαλύτερη αύξηση στις ξηρικές. Στην ελεύθερη επαρχία Αμμοχώστου παρατηρείται αύξηση στις δενδρώδεις καλλιέργειες. Στην Επαρχία Λάρνακας παρατηρούνται αξιολογικές αλλαγές με αύξηση των ξηρικών δενδρώδων εκτάσεων κατά 873.9% και μείωση στις αρδευόμενες εκτάσεις κατά 38.1%. Στην Επαρχία Λεμεσού υπήρξε αντικατάσταση σημαντικών ξηρικών εκτάσεων με μόνιμα αρδευόμενες. Τέλος η Πάφος αύξησε τις καλλιέργημένες της εκτάσεις (ξηρικές και αρδευόμενες).

Πίνακας 5.4-(β)

Μόνιμες γεωργικές εκμεταλλεύσεις
1985 και 1994 κατά Επαρχία
(σε σκάλες)

Επαρχία	Δενδρώδεις Ξηρικές		Ποσοστό Μεταβολής	Δενδρώδεις Αρδευόμενες		Ποσοστό Μεταβολής
	1985	1994		1985	1994	
Λευκωσίας	32,936	43,147	31,002	40,353	31,474	-22,003
Αμμοχώστου	239	107	-55,230	3,919	4,376	11,661
Λάρνακας	7,650	74,505	873,921	13,937	8,615	-38,186
Λεμεσού	86,328	60,763	-29,613	28,358	38,868	38,061
Πάφου	92,145	107,580	16,750	17,823	25,253	41,687
Σύνολο	219,298	286,298	30,462	104,390	108,586	4.019

Πηγή: Census of Agriculture 1985
Απογραφή Γεωργίας 1994 (Προκαταρκτικά στοιχεία) 1994

Γενικά στην επισκοπούμενη περίοδο υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στις γεωργικές εκμεταλλεύσεις αυξάνοντας τις ετήσιες εκμεταλλεύσεις κατά 46.9%, τις δενδρώδεις ξηρικές

κατά 30.4% και τις δενδρώδεις αρδευόμενες κατά 4%. Περιορίστηκαν μόνο οι ξηρικές ετήσιες καλλιέργειες κατά 1.3%.

5.6.1 Προσανατολισμός γεωργικών εκμεταλλεύσεων

Χρησιμοποιώντας το Συντελεστή Συμμετοχής Γεωργίας

όπου G_{ir} = η έκταση της εκμετάλλευσης i στην περιφέρεια r

G_r = οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις στην περιφέρεια r

G_{in} = οι εκμεταλλεύσεις i στο σύνολο της χώρας

G_n = οι συνολικές εκμεταλλεύσεις της χώρας

έχει ετοιμασθεί ο Πίνακας 5.5-(α).

Από τον Πίνακα φαίνεται πως οι ετήσιες (αρδευόμενες) καλλιέργειες αποτελούν κύριες γεωργικές εκμεταλλεύσεις μόνο στην Περιφέρεια Μόρφου και Αραδίππου και εξισορροπητικές στην Περιφέρεια Αυδήμου, ενώ στην υπόλοιπη χώρα είναι λιγότερο αναπτυγμένες. Τουναντίον οι ξηρικές καλλιέργειες αποτελούν βασική γεωργική εκμετάλλευση σε επτά Περιφέρειες (Πόλεως Λευκωσίας, Κυθραίας, Ορεινής, Μόρφου, Πόλεως Λάρνακας, Αραδίππου και Αθηαίνου) και εξισορροπητική εκμετάλλευση στην Αμμόχωστο.

Οι μόνιμα αρδευόμενες δενδρώσεις εκτάσεις αποτελούν βασικές εκμεταλλεύσεις σε κατοίκους οκτώ περιφερειών (Πόλεως Λευκωσίας, Λεύκας, Πόλεως Λεμεσού, Κελλακίου, Αυδήμου, Κοιλανίου, Πόλεως Πάφου και Πάφου) ενώ στις λοιπές δέκα περιφέρειες αποτελούν μη βασικές γεωργικές εκμεταλλεύσεις.

Τέλος οι ξηρικές δενδρώδεις καλλιέργειες αποτελούν βασική γεωργική εκμετάλλευση για δέκα περιφέρειες (Λεύκα, Αθηαίνου, Λευκάρων, Πόλη Λεμεσού, Κελλάκι, Αυδήμου, Κοιλάνι, Πόλη Πάφου και Πάφος).

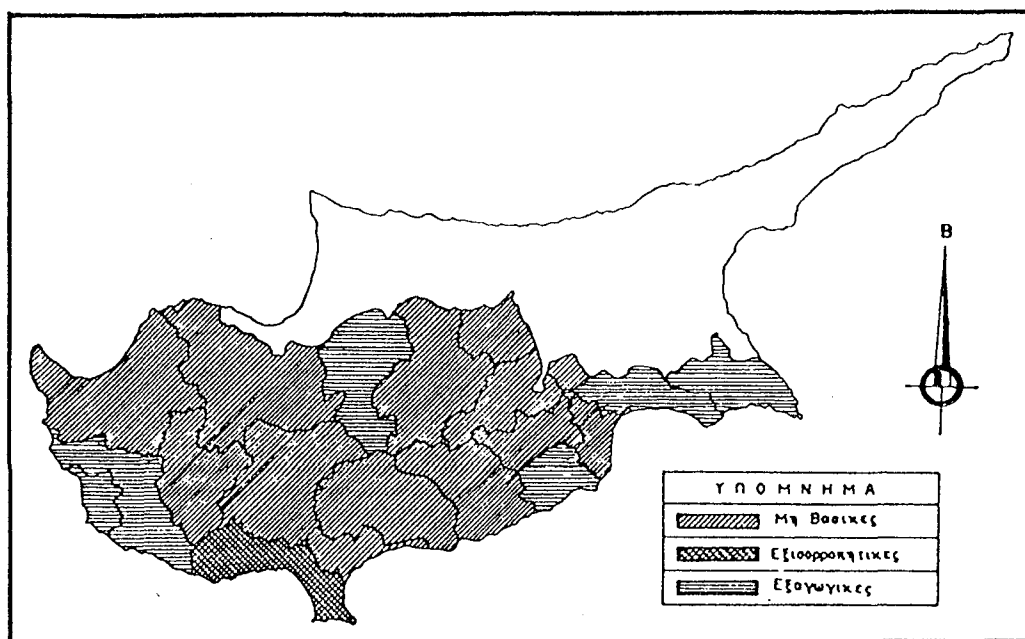
Πίνακας 5.5 (α)

Συντελεστές Συμμετοχής Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων
κατά περιφέρεια (GQL)

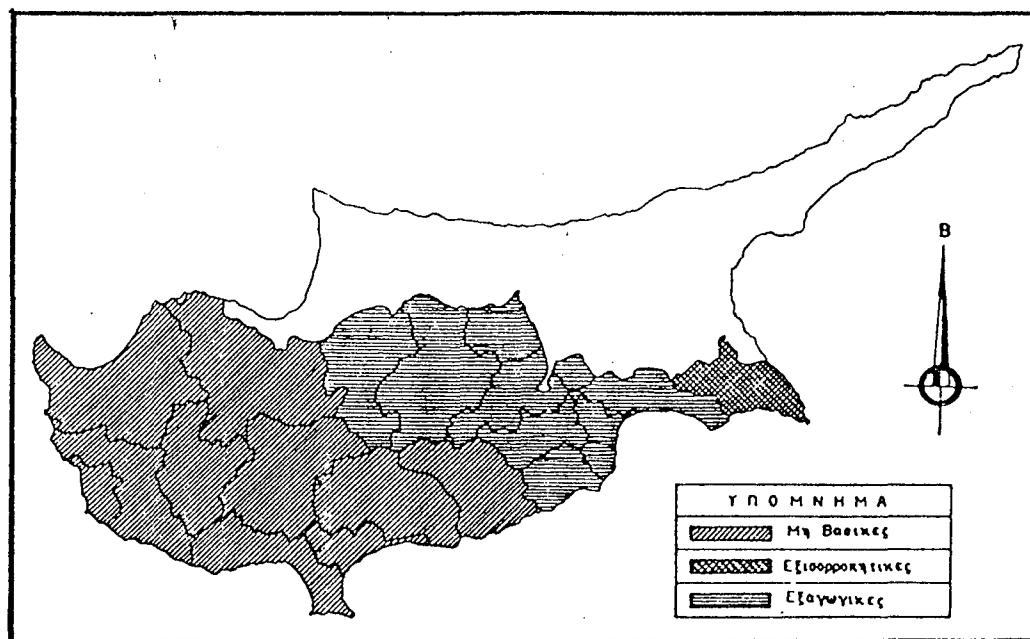
Περιφέρεια	Ετήσιες Αρδευόμενες	Ετήσιες Ξηρικές	Δενδρώδεις Ξηρικές	Δενδρώδεις Αρδευόμενες
Πόλεως Λευκωσίας	0.67401	1.26175	1.79774	0.46223
Κυθραίας	0.45084	1.82549	0.44178	0.24630
Ορεινής	0.61682	1.73910	0.56885	0.24827
Μόρφου	1.82522	1.21541	0.88599	0.33744
Λεύκας	0.23709	0.42719	1.54577	1.99897
Αμμόχωστου	3.73702	0.91398	0.57694	0.00535
Πόλεως Λάρνακας	0.79162	1.82995	0.45240	0.07596
Αραδίππου	1.89492	1.53935	0.25616	0.06392
Αθαίνου	0.08314	1.15316	0.08004	1.55192
Λευκάρων	0.61296	0.56701	0.38433	2.05650
Πόλεως Λεμεσού	0.46949	0.30411	2.88208	1.56521
Κελλακίου	0.45799	0.70275	1.76757	1.40304
Αυδήμου	0.93929	0.66585	4.06633	0.35970
Κοιτανίου	0.09432	0.24868	1.44253	2.36951
Πόλεως Πάφου	1.30618	0.17818	3.00931	1.31138
Πάφου	1.38587	0.49426	1.42629	1.40660
Κελοκεδάρων	0.14395	0.33402	0.87747	2.43428
Χρυσοχούς	0.45191	0.47255	0.51423	2.22260

Πηγή: Πίνακας 5.4-(α) και (β).

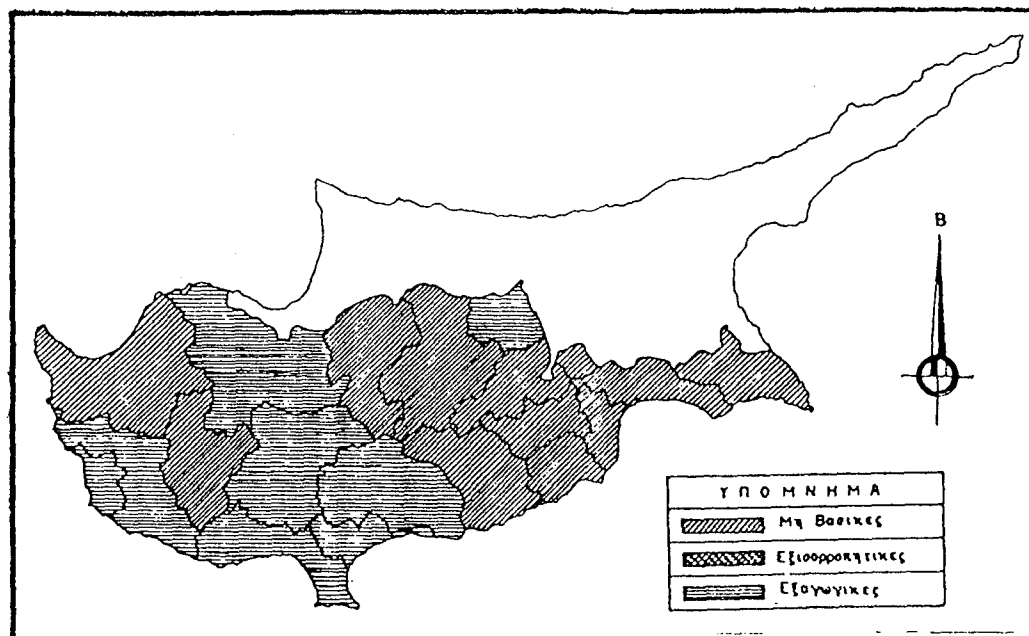
Χάρτης 5.1
 Προσανατολ. Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων
 5.1 (α) - Ετήσιες αρδευόμενες



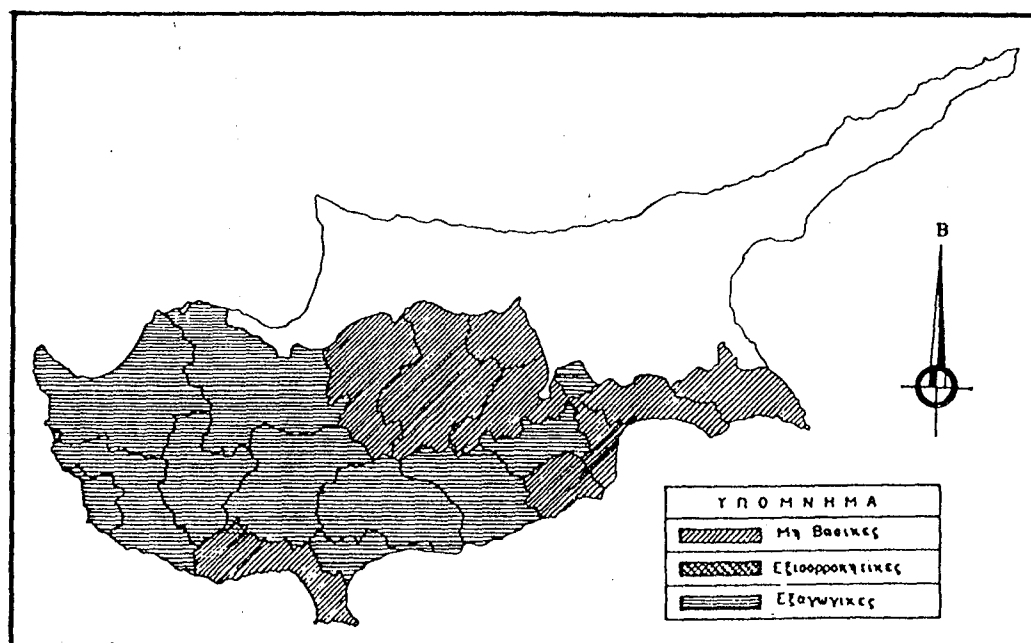
5.1 (β) - Ετήσιες ξηρικές



Χάρτης 5.1
5.1 (γ) - Δενδρώδεις Ξηρικές



5.1 (δ) - Δενδρώδεις αρδευόμενες



Οι χάρτες 5.1 παρουσιάζουν τον προσανατολισμό γεωργικών εκμεταλλεύσεων με βάση στοιχεία της Απογραφής Γεωργίας 1994.

5.6.2. Εγκατάσταση γεωργικών εκμεταλλεύσεων

Με τη χρησιμοποίηση του Συντελεστή εγκατάστασης Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων ο οποίος είναι ο ίδιος με το συντελεστή εγκατάστασης μιας δραστηριότητας ετοιμάστηκε ο Πίνακας 5.5.-(β)

Πίνακας 5.5.(β)

Συντελεστής Εγκατάστασης
Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων κατά Περιφέρεια (GCL)

Περιφέρεια	Μέγεθος Συντελεστή	Περιφέρεια	Μέγεθος Συντελεστή
Πολ.Λευκωσίας	0.20739	Λευκάρων	0.31731
Κυθραίας	0.36728	Πολ. Λεμεσού	0.38429
Ορεινής	0.32885	Κελλακίου	0.20854
Μόρφου	0.21199	Αυδήμου	0.34953
Λεύκας	0.36224	Κοιλανίου	0.46176
Αμμοχώστου	0.38522	Πολ. Πάφου	0.36565
Πολ. Λάρνακας	0.36927	Πάφου	0.22502
Αραδίππου	0.36593	Κελοκεδάρων	0.43077
Αθηαίνου	0.23391	Χρυσοχούς	0.36719

Πηγή: Στοιχεία Πίνακα 5.4-(α) και (β).

Όπως προκύπτει από τον Πίνακα οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις είναι εγκατεστημένες με σχετικά όμοιο τρόπο στις πλείστες περιφέρειες. Με τάσεις διαφοροποίησης παρουσιάζονται οι Περιφέρειες Κοιλανίου στη Λεμεσό και Κελοκεδάρων στην Πάφο.

5.7. Πολιτική αναδασμών

Η αντίληψη ότι οι ίδιες γεωργικές εκτάσεις κάτω από διαφορετικό σύστημα διακατοχής οδηγούν σε αύξηση της παραγωγικότητας στη γεωργία οδήγησε και την Κύπρο στην άμεση παρέμβαση στο σύστημα διακατοχής μέσω της Πολιτικής Αναδασμών από το 1969. Σκοπός της παρέμβασης είναι η εξάλειψη των μικρών ιδιοκτησιών και των αδιανέμητων μεριδίων και τής δυαδικής ιδιοκτησίας στη γη (άλλος ο ιδιοκτήτης γης και άλλος των σε αυτή δένδρων), η δημιουργία ικανοποιητικού μεγέθους κλήρων και προϋποθέσεων για εισαγωγή σύγχρονων μεθόδων και συστημάτων γεωργικής εκμετάλλευσης¹³.

Κατά την πρώτη εικοσιπενταετία λειτουργίας της Πολιτικής διενεργήθηκαν 36 αναδασμοί και κάλυψαν έκταση 9291 εκτάρια. Πιο κάτω γίνεται σύντομη αναφορά στα αποτελέσματα επί μέρους στόχων της Πολιτικής.

α. Περιορισμός αριθμού ιδιοκτητών και αριθμού τεμαχίων

Ο περιορισμός του αριθμού των ιδιοκτητών και τεμαχίων αποτελεί στόχο για αποτελεσματικότερη εκμετάλλευση των αγρογαιών.

Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 5.6-(α) ο αριθμός των ιδιοκτητών από 10,501 πριν από τον αναδασμό περιορίστηκε σε 6,921 μετά τον αναδασμό ήτοι παρουσιάζεται μια μείωση 34.09%. Η μεγαλύτερη μείωση (57.14%) εμφανίζεται στην Επαρχία Πάφου και η μικρότερη στην Επαρχία Λάρνακας (19.22%).

¹³ Ο περί περί Ενοποιήσεως και Αναδασμού Αγροτικών Κτημάτων Νόμος αρ. 24/1969 (άρθρο 2).

Πίνακας 5.6-(α)
Ιδιοκτήτες πριν και μετά τον Αναδασμό 1970-1995

Επαρχία	Αριθμός ιδιοκτητών		Ποσοστό Μείωση	Αριθμός Περιοχών
	Πριν	Μετά		
Λευκωσίας	2,135	915	57.14	4
Λεμεσού	3,525	2,293	34.95	15
Λάρνακας	1,769	1,429	19.22	8
Πάφου	3,072	2,284	25.65	9
	10,501	6,921	34.09	36

Πηγή: Με στοιχεία από Τμήμα Αναδασμού, 1995.

Ο αριθμός των τεμαχίων παρουσιάζει επίσης μια σημαντική μείωση από 16,250 σε 8,979 ήτοι μείωση 44.74%. Στην Επαρχία Λευκωσίας η μείωση ανέρχεται σε 225.25% ενώ στην Επαρχία Λάρνακας μια πολύ μικρή αύξηση (0.16%).

Πίνακας 5.6-(β)
Αριθμό τεμαχίων πριν και μετά τον Αναδασμό 1970-1995

Επαρχία	Αριθμός τεμαχίων		Ποσοστό Αυξο-μείωσης	Αριθμός Περιοχών
	Πριν	Μετά		
Λευκωσίας	4,389	1,349	-225.35	4
Λεμεσού	5,880	2,879	-51.04	15
Λάρνακας	1,812	1,815	+0.16	8
Πάφου	4,169	2,936	-29.57	9
	16,250	8,979	-44.74	36

Πηγή: Με στοιχεία από Τμήμα Αναδασμού.

(β) Αύξηση μεγέθους τεμαχίων

Η αύξηση του μεγέθους των αγροτεμαχίων θεωρείται ότι αυξάνει την παραγωγικότητα των γεωργικών εκμεταλλεύσεων. Η αύξηση του μέσου μεγέθους των τεμαχίων παρουσιάζει μεγάλες διαφορές μεταξύ των Επαρχιών. Στην Επαρχία Λευκωσίας η αύξηση φθάνει το 433.33% και στη Λάρνακα μόνο 47.36%.

Πίνακας 5.6-(γ)

Μέσο μέγεθος τεμαχίων πριν και μετά
τον Αναδασμό 1970-1995
(σε εκτάρια)

Επαρχία	Μέσο μέγεθος τεμαχίων		Ποσοστό Αύξησης
	Πριν	Μετά	
Λευκωσίας	0.15	0.80	433.33
Λεμεσού	0.30	0.64	113.33
Λάρνακας	0.57	0.84	47.36
Πάφου	0.56	0.90	60.71

Πηγή: Τμήμα Αναδασμού, 1995.

5.8 Τουριστικές Εγκαταστάσεις

Μέχρι τη δεκαετία του 1950 δε μπορούμε να μιλάμε για τουριστική πολιτική. Μπορεί να γίνεται λόγος για ορεινά θέρετρα τα οποία συγκέντρωναν ντόπιους επισκέπτες κατά τους θερινούς μήνες, και τα οποία βρίσκονται σε αρκετό υπόμετρο στην Οροσειρά Τροόδους (Πλάτρες, Πρόδρομος, Πεδουλάς, Κακοπετριά κλπ.)¹⁴. Οι περιοχές αυτές ανακαλύπτονταν από τους επισκέπτες και δεν υπήρχε καθορισμένη χωροθετική πολιτική.

¹⁴ Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1991) : Η τουριστική ανάπτυξη στην Κύπρο", Οικονομική Κύπρος, Τεύχος Δεκέμβρη, σελ. 11-14.

Η πρώτη μελέτη τουριστικής ανάπτυξης¹⁵ εντοπίζει σαν βασικό στοιχείο χωροθέτησης τις παραθαλάσσιες περιοχές που συνοδεύονται από ορισμένα χαρακτηριστικά, όπως οι κλίσεις του εδάφους, η ύπαρξη πρασίνου, η απόσταση από την ακτή, η ποιότητα της παραλίας, κλπ. Περαιτέρω η ίδια μελέτη καθορίζει το βαθμό εντατικοποίησης της τουριστικής ανάπτυξης με κριτήριο την απόσταση από την ακτή.

Η θεωρητική αυτή προσέγγιση φαίνεται να λειτουργήσει στην πράξη όπως προκύπτει από τον Πίνακα 5.7.

Πίνακας 5.7
Τουριστικές Εγκαταστάσεις 1995

	Κλίνες σε Ξενοδοχεία Πολυτελ.	Κλίνες σε Τουρ. Διαμερ.	Κλίνες σε Τουρ. Χωριά	Άλλες Κλίνες	Σύνολο	%
Λευκωσία	1957	177	0	184	2318	2.97
Αμμόχωστος	13825	15371	0	1554	30750	39.38
Λάρνακα	4696	3602	0	641	8939	11.45
Λεμεσός	10421	4194	0	1259	15874	20.32
Πάφος	11667	3618	222	2503	18010	23.06
Ορεινά Θέρετρα	1849	32	0	320	2201	2.82
	44415	26994	222	6461	78092	100

Πηγή: Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία η Αμμόχωστος σε ελάχιστη έκταση αποτελεί την κύρια τουριστική περιοχή της Κύπρου ενώ τα Ορεινά θέρετρα έχουν υποβαθμιστεί.

¹⁵ Δοξιάδης και Συνεργάτες (1974) : Χωροταξική Μελέτη Κύπρου.

5.9. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις είναι χωροθετημένες με βάση τρεις πρακτικές, σε βιομηχανικές περιοχές, σε βιομηχανικές Ζώνες και "παράνομα" σε άλλες περιοχές.

Στις βιομηχανικές περιοχές είναι εγκαταστημένες βιομηχανίες όπως φαίνεται στον Πίνακα 5.8.

Πίνακας 5.8
Βιομηχανικές Μονάδες σε Βιομηχανικές
Περιοχές και αρ. Βιομηχανικών Ζωνών

Επαρχία	Αρ. Βιομ. Μονάδων σε Βιομ. Περιοχές	Αρ. Βιομηχ. Ζωνών
Λευκωσίας	100	37
Αμμοχώστου	11	10
Λάρνακας	80	17
Λεμεσού	84	21
Πάφου	24	15
	299	100

Η Πολιτική δημιουργίας βιομηχανικών περιοχών ξεκίνησε με επιδίωξη την πρόληψη της κερδοσκοπίας στη γη, την αποφυγή ανεπιθύμητων καταστάσεων από τη μείξη βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε περιοχές κατοικίας, την προσφορά διευκολύνσεων και υπηρεσιών και την εκμετάλλευση εξωτερικών οικονομιών από τις βιομηχανίες. Δεύτερη πρακτική είναι η εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων σε βιομηχανικές ζώνες. Η κατά Επαρχία Βιομηχανικές Ζώνες φαίνονται στον Πίνακα 7.8. Τέλος η παράνομη ανέγερση υποστατικών σε κατοικημένες κυρίως περιοχές είναι τρίτη πρακτική που ακολουθείται.

5.10 Συσχέτιση αναπτυξιακών συντελεστών και συντελεστών διακατοχής

Όπως στην περίπτωση των μέτρων Πολεοδομικής Πολιτικής έτσι και στα μέτρα διακατοχής, κρίνεται ορθό να διερευνηθεί ο βαθμός συγγένειας μεταξύ των αναπτυξιακών συντελεστών και συντελεστών διακατοχής.

Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 5.7, παρά τις περί του αντιθέτου προσδοκίες, οι αναδοσμοί δεν έχουν καμιά ισχυρή συγγένεια με τους χρησιμοποιούμενους αναπτυξιακούς συντελεστές. Σημειώνεται πάντως πως η περιορισμένη έστω συσχέτιση είναι θετική.

Το μέγεθος του ποσοστού ετήσιων καλλιεργειών (μόνιμα αρδευομένων και ξηρικών) παρουσιάζεται επίσης με περιορισμένη συσχέτιση με τους χρησιμοποιούμενους αναπτυξιακούς συντελεστές με εξαίρεση τις περιπτώσεις του μαθητικού πληθυσμού και τις εκτός των περιοχών ανάπτυξης "αξίες".

Επίσης δεν φαίνονται οι μόνιμα αρδευόμενες δενδρώδεις καλλιέργειες να συσχετίζονται με τους χρησιμοποιούμενους αναπτυξιακούς συντελεστές.

Αξιοσημείωτη είναι η αρνητική συσχέτιση μεταξύ δενδρωδών ξηρικών καλλιεργειών και μαθητικού πληθυσμού και η ψηλή θετική συσχέτιση των ίδιων καλλιεργειών με τις εκτός περιοχών ανάπτυξης αξίες.

Ο αριθμός κατόχων γης σχετίζεται σε πολύ περιορισμένο βαθμό αρνητικά με τις αξίες της γης, το ίδιο συμβαίνει σε πολύ πιο ψηλό βαθμό με τον αριθμό των τεμαχίων.

Οι Βιομηχανικές Περιοχές παρουσιάζονται χωρίς ουσιαστική συσχέτιση με το Μαθητικό και Εργατικό Πληθυσμό.

Πίνακας 5.9

Σύσχετιση αναπτυξιακών συντελεστών και
συντελεστών διακατοχής

Αν. Συντελεστές Διακατοχικοί Συν.	Μαθ. Πληθ.	Εργατ. Πληθ.	ΑΧΙΑ 1	ΑΧΙΑ 2
Αναδασμοί	0.10879	0.01142	0.16742	0.07962
Ποσοστό Ετήσιων Εηρικών Καλλιεργειών	0.323354	0.11766	0.10856	0.39996
Ποσοστό Ετήσιων Αρδεύσιμων Καλλιεργειών	0.05540	0.06896	0.13806	0.10846
Ποσοστό Μόνιμων Αρδεύσιμων Καλλιεργειών	0.4100	0.08001	0.05745	0.05230
Ποσοστό Μόνιμων Εηρικών Καλλιεργειών	-0.36187	-0.09324	0.4719	0.36545
Αριθμός Κατόχων Γης	0.02036	0.02992	-0.06677	-0.03845
Ποσοστό Αριθμού Τεμαχίων	-0.02721	0.05102	-0.31123	-0.21355
Βιομηχανικές Περιοχές	0.07026	0.06401	0.18095	0.15424

Πηγή : Στοιχεία από Census of Agriculture 1985, Απογραφή Πληθυσμού 1992,
από Τμήμα Αναδασμού, Υπουργείο Παιδείας, Τμήμα Κτηματολογίου
και Χωρομετρίας.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗ ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

6.1. Η ποσοτική ανάλυση εργαλείο αξιολόγησης της Πολιτικής Γης

Με την ως τώρα ανάλυση έχει διερευνηθεί το θεωρητικό πλαίσιο μέσα στο οποίο η Πολιτική Γης αναζητεί το ρόλο της, καθώς και το Κυπριακό θεσμικό πλαίσιο μέσα στο οποίο η Πολιτική γης κινείται ή δύναται να κινείται. Έχουν επισημανθεί τα πλεονεκτήματα, οι αδυναμίες και ιδιαιτερότητες του πλαισίου και έχουν διαφανεί οι δυνατότητες ανάπτυξης και άσκησης Πολιτικής Γης.

Περαιτέρω, έχει μελετηθεί η αναδιάταξη της οικονομικής δραστηριότητας μετά την καταστροφή του 1974, και έχει αποτυπωθεί η προσπάθεια ανασύνταξης ανθρώπινων και φυσικών πόρων μέσα στα πλαίσια άσκησης Χωροταξικής Πολιτικής, για οικονομική επιβίωση της ημικατεχόμενης Κύπρου. Πρόσθετα, έγινε προσπάθεια να διαφανούν οι στόχοι της Πολιτικής Γης μέσα από την ακολουθούμενη πολιτική δέσμης μέτρων, ποιοτικών κυρίως αλλά και ποσοτικών, όπως εκφράζονται από την Πολεοδομική Πολιτική, με στόχο την προώθηση και διαχείριση της ανάπτυξης στους βασικούς τομείς της οικονομίας, οίκηση, βιομηχανία τουρισμό, κτηνοτροφία και γεωργία.

Επειδή όμως -

- (α) η εφαρμογή μέτρων Πολιτικής Γης είναι γενικότερου ενδιαφέροντος, και έχει σχέση τόσο με τις δημόσιες όσο και τις ιδιωτικές επενδύσεις αλλά και με τη διατήρηση για μεταγενέστερες χρήσεις ελεύθερων χώρων,

- (β) οι αποφάσεις που λαμβάνονται σε θέματα γης είναι μακράς πνοής, δεν είναι αναστρέψιμες και επηρεάζουν τη χωροθέτηση και κατανομή των επενδύσεων και δραστηριοτήτων,
- (γ) είναι απαραίτητο να διαβλέπονται καταστροφικές καταστάσεις από αλόγιστες επεκτάσεις σε χρήσεις γης (π.χ. επεκτάσεις πόλεων) αλλά και χρήσιμο στον προγραμματισμό λειτουργίας συστημάτων διαχείρισης της ανάπτυξης¹,

Για τούτο κρίνεται ότι η εργασία πρέπει να προχωρήσει με ποσοτική ανάλυση των διαφόρων μέτρων Πολιτικής, ώστε να καταστεί δυνατή η αποτύπωση των αποτελεσμάτων της ακολουθούμενης πολιτικής, και να αναδειχθούν κάποιες εισηγήσεις για το σχεδιασμό της μελλοντικής πολιτικής που να εξυπηρετούν τον ευρύτερο στόχο της Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Πέραν των πιο πάνω η ανάλυση που ακολουθεί θα προσπαθήσει να απαντήσει σε μια σειρά από ερωτηματικά για το ρόλο της Πολιτικής Γης στη χωρική ανάπτυξη, όπως αν αυτή παίζει τον ίδιο αναπτυξιακό ρόλο σε ολόκληρη την επικράτεια; αν η πολιτική αποθάρρυνσης της καταστροφής των αγρογαιών είναι αποδοτική και γενικά αν τα επί μέρους μέτρα Πολιτικής συμβάλλουν και σε ποιο βαθμό στη χωρική ανάπτυξη.

6.2. Η αναπτυξιακή προσέγγιση της Πολιτικής Γης

Σε μια προσπάθεια ποσοτικής διερεύνησης του αναπτυξιακού ρόλου της Πολιτικής Γης είναι απαραίτητο να διερευνηθεί κατά πόσο η θεωρία αποδίδει τέτοιο ρόλο στην Πολιτική Γης.

¹ Harris Br., (1976): The relation between Mathematical Land Use Theory and Public Policy Applications στο Mathematical Land use Theory επιμελ. Papageorgiou G.J., Toronto.

Από την ως τώρα ανάλυση έχει διαφανεί πως οι επί μέρους πολιτικές έχουν αυτό τον στόχο. Γενικά υποστηρίζεται πως υπάρχει και αναπτύσσεται μια ισχυρή σχέση ανάμεσα στην Οικονομική Ανάπτυξη και την Πολιτική Γης, και τούτο γιατί η ανάπτυξη όχι μόνο γεννιέται στη γη και στα κτίρια που υπάρχουν σ' αυτή αλλά και διότι όταν εκδηλώνεται η οικονομική ανάπτυξη παρουσιάζεται αυξημένη ζήτηση για γη και κτίρια για να στεγάσουν την ανάπτυξη². Η παρουσιαζόμενη αυξημένη ζήτηση, υποστηρίζεται περαιτέρω, αντανακλά τα οφέλη που προστίθενται στην αξία της γης από τα διάφορα μέτρα Πολιτικής Γης³.

Μια σειρά οικονομετρικών υποδειγμάτων⁴ ασχολούνται με την αναπτυξιακή διάσταση της πολιτικής και προσπαθούν να διαπιστώσουν αν οι περιορισμοί στην ανάπτυξη επηρεάζουν συστηματικά την ανάπτυξη, και αν τα αποτελέσματα από την εφαρμογή τέτοιων μέτρων είναι προβλέψιμα. Η Πολιτική Γης συνδέεται τελευταία όλο και περισσότερο με το πρόβλημα της αέναης οικονομικής ανάπτυξης⁵ και με τις πολιτικές πυκνότητας και ασυνέχειας της οικοδομικής ανάπτυξης.

6.3. Προβλήματα και επιλογή αναπτυξιακών δεικτών **(ερμηνευόμενες μεταβλητές)**

Από τα πιο πάνω είναι εύλογο να υποτεθεί πως η

² Simie J., - Tunnell Chr., (1992): "Urban containment and land-use planning", Land Use Policy, Vol. 9(4), σελ. 36-46.

³ Pollakowski H.O., - Wachter S.M., (1990): "The effects of Land-Use constraints on housing prices", Land Economics, Vol. 66(3) σελ. 379-389.

⁴ Για μια ανασκόπηση συγκρουόμενων αποτελεσμάτων οικονομετρικών διερευνήσεων για το ρόλο των πολεοδομικών ζωνών στην ανάπτυξη δες Fischel W.A., (1990): Do Growth Controls Matter? Cambridge, Massachusetts, σελ. 43-51.

⁵ Peiser R.B., (1989): "Density and Urban Sprawl", Land Economics, Vol. 65(3).

οικονομική ανάπτυξη συναρτάται από ένα μεγάλο αριθμό μέτρων Πολιτικής Γης, και συνεπώς θα πρέπει να ποσοτικοποιηθούν τα αποτελέσματα σε όρους ανάπτυξης προκειμένου να καταστεί δυνατή η αξιολόγηση της ασκούμενης πολιτικής.

Απαραίτητο στοιχείο για την εργασία αυτή είναι η επιλογή του δείκτη μέτρησης της ανάπτυξης, που αποδίδεται στα μέτρα πολιτικής γης. Ο δείκτης θα πρέπει να παρουσιάζει κάποια χαρακτηριστικά, όπως ο επηρεασμός του από την Πολιτική Γης και η εφιτότητα ετοιμασίας του.

Δείκτης οικονομικής ανάπτυξης χρησιμοποιείται συνήθως το κατά κεφαλή εισόδημα⁶, ο οποίος όμως στην μελετώμενη περίπτωση παρουσιάζει δύο βασικές αδυναμίες. Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία σε επίπεδο περιοχής και περιφέρειας και επίσης το κατά κεφαλή εισόδημα επηρεάζεται από παράγοντες πέραν της Πολιτικής Γης.

Η χρησιμοποίηση στοιχείων απασχόλησης⁷ που αποτελεί διέξοδο στο πρόβλημα για άλλες περιπτώσεις μελετών περιφερειακής ανάπτυξης δεν αποτελεί επίσης λύση στο πρόβλημα γιατί η απασχόληση επηρεάζεται από άλλες πολιτικές και γιατί υπάρχει μεγάλη διάσταση μεταξύ των μεγεθών με κριτήριο τον τόπο εργασίας και τόπο διαμονής του εργατικού δυναμικού. Τέλος η χρησιμοποίηση ενός εργατικού δείκτη (εργατικό δυναμικό/ πληθυσμός) ή ανεργειακού δείκτη (άνεργοι/εργατικό δυναμικό) ή τέλος ενός μαθητικού δείκτη (μαθητές/πληθυσμός) προσκρούει επίσης σε αριθμό προβλημάτων.

⁶ Σκούντζου Θ.Α., (1973): Εισαγωγή εις την Οικονομική της Αναπτύξεως, σελ. 18-22.

⁷ Σιδηρόπουλος Ηλ., (1993): "Αξιολόγηση των περιφερειακών προγραμμάτων", Έκδοση Εθν. Μετσόβειου Πολυτεχνείου πρακτικών Συνεδρίου Ελληνικού RSA, σελ. 36-49.

Τα πιο πάνω προβλήματα προκρίνουν τη χρησιμοποίηση ενός δείκτη ο οποίος να σχετίζεται με τις αξίες της γης. Η ανυπαρξία όμως τέτοιων στοιχείων οδηγεί στη χρησιμοποίηση ενός υποκατάστατου της αξίας, που είναι το μέγεθος και ο αριθμός των αγοραπωλησιών. Σαν ερμηνευόμενη (εξηρητημένη) μεταβλητή, με ρόλο δείκτη ανάπτυξης, χρησιμοποιείται τελικά το μέγεθος και ο αριθμός των πωλήσεων γης κατά χωρική περιοχή, με τη ρητή υπόθεση ότι η ανάπτυξη και και το ποσοστό μεταβολής της ανάπτυξης μπορούν να εκφραστούν μέσα από το δείκτη. Ο δείκτης αυτός τελικά δεν αποτελεί απλώς μια λύση ανάγκης αλλά ένα αξιόπιστο μέτρο αποτύπωσης των επιπτώσεων της Πολιτικής Γης στη χωρική ανάπτυξη.

Τα χρησιμοποιούμενα στοιχεία καλύπτουν την περίοδο 1985-1994 και έχουν εξασφαλιστεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και δεν έχουν δημοσιευθεί.

Ο χρησιμοποιούμενος αναπτυξιακός συντελεστής ορίζεται ως εξής:

$$AXIA\ 1 = \log(V1/V2)$$

$$AXIA\ 2 = \log(V3/V4)$$

$$AXIA\ 12 = \log[(V1/V3)/(V2/V4)]$$

όπου: $V1$ = η αξία πωλήσεων "εκτός περιοχών ανάπτυξης"
(αγροτικές εκτάσεις)

$V2$ = ο αριθμός πωλήσεων "εκτός περιοχών ανάπτυξης"

$V3$ = η αξία πωλήσεων οικοπέδων και τεμαχίων "εντός περιοχών ανάπτυξης"

$V4$ = ο αριθμός πωλήσεων οικοπέδων και τεμαχίων
"εντός περιοχών ανάπτυξης".

Η κατά περιφέρεια μέση $AXIA\ 1$, $AXIA\ 2$, $AXIA\ 12$, φαίνονται στον Πίνακα 6.1

Πίνακας 6.1

Μέση ΑΧΙΑ κατά Περιφέρεια

Περιφέρεια	ΑΧΙΑ 1	ΑΧΙΑ 2	ΑΧΙΑ 12
Πόλ. Λευκωσίας	37038	18995	21231
Κυθραίας	5562	5010	5315
Ορεινής	4014	7049	4332
Μόρφου	1767	1280	1676
Λεύκας	3381	2856	3379
Αμμοχώστου	10045	9729	9820
Πολ. Λάρνακας	29384	11172	14234
Αραδίππου	11134	7936	9412
Αθηαίνου	4999	5719	5071
Λευκάρων	5172	4118	5041
Πολ. Λεμεσού	24571	15450	18445
Κελλακίου	4879	4129	5014
Αυδήμου	10756	7070	8433
Κοιλανίου	3096	3990	3276
Πολ. Πάφου	22294	11262	15748
Πάφου	6821	7644	6606
Κελοκεδάρων	843	1045	878
Χρυσοχούς	3675	3864	3712
Σύνολο	6612	5740	5647

Πηγή : Με στοιχεία από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 1995.

6.4. Οι Πολιτικές Γης ερμηνευτικές μεταβλητές της Χωρικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Η παρούσα εργασία θεωρεί ότι όλα τα μέτρα Πολιτικής Γης έχουν στόχο την προώθηση της χωρικής και περιφερειακής ανάπτυξης είτε αυτό δηλώνεται ρητά κατά την εκδήλωση των μέτρων αυτών είτε όχι. Με αυτή την υπόθεση, αλλά και σύμφωνα με τη θεωρία και το προηγούμενο άλλων

οικονομετρικών διερευνήσεων, οι πιο κάτω παράγοντες αποτελούν ερμηνευτικές μεταβλητές στο οικονομετρικό υπόδειγμα για μελέτη της αποτελεσματικότητας της Πολιτικής Γης και της συμβολής της στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη.

- (i) Σύστημα διακατοχής. Στην Κύπρο η γη είναι ιδιοκτησία (α) Ελληνοκυπρίων, στην οποία περιλαμβάνεται και η ιδιοκτησία μελών των κοινοτήτων (Μαρωνίτικη, Λατινική και Αρμενική) που επέλεξαν σύμφωνα με το Σύνταγμα του 1960 να θεωρούνται Ελληνοκύπριοι, καθώς και η ιδιοκτησία που ανήκει στην Εκκλησία της Κύπρου και σε εκκλησιαστικά ιδρύματα, (β) Τουρκοκυπρίων, στην οποία περιλαμβάνεται και η γη που είναι ιδιοκτησία του Μουσουλμανικού Εφιάφ καθώς και των μουσουλμανικών ιδρυμάτων. Τέλος, (γ) η ιδιοκτησία που ανήκει στο Κράτος και στην οποία περιλαμβάνονται οι κοινωτικές γαίες, οι δημόσιοι δρόμοι και ποταμοί καθώς και οι δασικές εκτάσεις και εκτάσεις λιμνών και αλυκών.

Στην Κύπρο, μετά το 1974, υφίσταται μια ιδιαιτερότητα η οποία πρέπει να λαμβάνεται υπόψη, ότι δηλαδή οι Τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας γαίες στις ελεύθερες περιοχές βρίσκονται υπό τη διαχείριση του Κράτους προς όφελος των εκτοπισθέντων. Άρα επιβάλλεται η δημιουργία ανεξάρτητης μεταβλητής με αυτά τα στοιχεία γιατί εικάζεται πως η συμπεριφορά τους στην οικονομική ανάπτυξη είναι διαφορετική από την λοιπή ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας έκταση.

Το σύστημα διακατοχής παρουσιάζεται στην Κύπρο σήμερα ως εξής (Πίνακας 6.2) (μόνο ελεύθερες περιοχές):

Πίνακας 6.2
Σύστημα διακατοχής κατά Επαρχία
(σε σκάλες)

Επαρχία	Ελ/κή ιδιοκτησ.		Τ/κή ιδιοκτησία		Κρατική ιδιοκτ.	
	Σκάλες	%	Σκάλες	%	Σκάλες	%
Λευκωσία	913,605	69.07	35,120	2.66	373,934	28.27
Αμμόχωστος	167,710	82.92	136	0.07	34,413	17.01
Λάρνακα	411,556	57.56	109,035	14.21	216,553	28.23
Λεμεσός	709,177	68.44	97,798	9.44	229,282	22.13
Πάφος	522,749	58.41	95,098	10.63	277,075	30.96
	2,754,797	65.23	337,187	7.98	1,131,257	26.79

Πηγή : Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Γενικά το σύστημα διακατοχής σύμφωνα με την Οικονομική της Γης επηρεάζει την οικονομική ανάπτυξη⁸, και σε μια μελέτη για την Κύπρο είναι απαραίτητη η ταξινόμηση της όπως πιο πάνω.

- (ii) Τοπική Αυτοδιοίκηση. Όπως προκύπτει από την ανάλυση που προηγήθηκε (Κεφ. 2) στην Κύπρο λειτουργούν τρεις μορφές τοπικής αυτοδιοίκησης, οι Δήμοι, τα Συμβούλια Βελτιώσεως και οι Χωριτικές Αρχές και η κάθε μορφή αυτοδιοίκησης έχει διαφορετικές εξουσίες σε θέματα άσκησης Πολιτικής Γης. Συνεπώς σε μια ποσοτικοποίηση του βαθμού επηρεασμού της οικονομικής ανάπτυξης από την Τοπική Αυτοδιοίκηση είναι απαραίτητο να εισαχθούν τρεις μεταβλητές, μια για την κάθε μορφή Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Συνοπτική εικόνα δίδουν οι Πίνακες 2.2 και 2.3.

⁸ Lianos Th. P., - Parliarou D., (1987): όπ.π. σελ. 237-238.

(iii) Πολεοδομικές Ζώνες: Γίνεται γενικά δεκτό τόσο από την περί ζωνών θεωρία αλλά και από εμπειρικές έρευνες που έγιναν σε διάφορες χώρες, κυρίως στη Β. Αμερική, πως το σύστημα πολεοδομικών ζωνών επηρεάζει την ανάπτυξη γενικά αλλά και την αναδιανέμει στις διάφορες περιοχές⁹. Είναι συνεπώς ορθό να εισαχθεί στην ανάλυση το σύστημα πολεοδομικών ζωνών. Ύστερα από μελέτη του συστήματος χρησιμοποιούνται οι εξής ζώνες σαν ερμηνευτικές μεταβλητές:

- (α) Βιομηχανικές Ζώνες: σε αυτή τη μεταβλητή περιλαμβάνονται όλες οι βιομηχανικές ζώνες αυξημένου και περιορισμένου βαθμού οχληρίας καθώς και όλες οι βιοτεχνικές ζώνες. Σε αρκετές περιπτώσεις είναι δύσκολη η διάκριση μεταξύ βιομηχανιών και βιοτεχνιών και ο διαχωρισμός τους απλώς θα αύξανε τον αριθμό των μεταβλητών.
- (β) Κτηνοτροφικές Ζώνες: και στην περίπτωση αυτή περιλαμβάνονται όλες οι κτηνοτροφικές ζώνες άσχετα από το βαθμό οχληρίας τους.
- (γ) Γεωργικές Ζώνες: η γεωργική δραστηριότητα δυνητικά μπορεί να αναπτυχθεί όπου υπάρχει κατάλληλη ελεύθερη γη γιατί δεν απαιτείται η εξασφάλιση οποιασδήποτε ειδικής άδειας. Όμως οι γεωργικές ζώνες όπως χρησιμοποιούνται εδώ έχουν την έννοια ότι από τα χαρακτηριστικά τους (π.χ. πολύ χαμηλή δόμηση, κάλυψη, ύψος, μεγάλο το ελάχιστο μέγεθος (4000 m² τεμαχίου για να αναπτυχθεί οικιστικά, κλπ.) δεν αφήνουν περιθώρια για

⁹ Pogodzinski J.M., - Sass T.R., (1990): όπ.π. σελ. 294-313.

άλλη ανάπτυξη, εξ' άλλου στα σχέδια ανάπτυξης χαρακτηρίζονται γεωργικές ζώνες.

(δ) Ζώνες Προστασίας: Οι Ζώνες προστασίας χρησιμοποιούνται για προστασία είτε ανθρωποποίητων έργων (π.χ. φράγματα, δρόμοι, αρχαιολογικοί χώροι κλπ.) είτε μνημείων της φύσης (π.χ. αλυκές, δάση κλπ.).

(ε) Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας: Οι ζώνες αυτές προορίζονται για ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών και διακρίνονται σαφώς από τις τουριστικές ζώνες για τις οποίες γίνεται λόγος πιο κάτω.

Συνοπτική εικόνα των πέντε ζωνών δίδει ο Πίνακας 6.3

Πίνακας 6.3
Αριθμός Ζωνών κατά Επαρχία

Επαρχία	Βιομ.	Κτην.	Γεωργ.	Προστ.	Παραθ.
Λευκωσία	37	60	72	94	0
Αμμόχωστος	10	9	8	4	0
Λάρνακα	18	44	48	61	2
Λεμεσός	21	18	56	78	8
Πάφος	15	39	93	70	4
	101	170	277	310	14

Πηγή : Στοιχεία Πίνακα 4.8

(στ) Τουριστικές Ζώνες: περιλαμβάνονται όλες οι ζώνες οι οποίες προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη άσχετα από το είδος (π.χ. ξενοδοχεία, τουριστικά χωριά κλπ.) και πυκνότητα ανάπτυξης. Γίνεται δεκτό πως το επίπεδο των προσφερόμενων υπηρεσιών συναρτάται, μεταξύ άλλων, από τους

συντελεστές ανάπτυξης οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη στη μελέτη και είναι οι πιο κάτω:

- (στ(i)) Μέσος Συντελεστής δόμησης
(στ(ii)) Μέσος Μέγιστος Συντελεστής δόμησης
(στ(iii)) Μέσος Ελάχιστος Συντελεστής δόμησης

Συνοπτική εικόνα του αριθμού των τουριστικών ζωνών και των αναπτυξιακών τους συντελεστών σταθμισμένων με το σύνολο της έκτασης των Ελληνοκυπριακών ιδιοκτησιών κάθε χωρικής έκτασης δίδεται με τον Πίνακα 6.4.

Πίνακας 6.4
Τουριστικές Ζώνες και μέσοι σταθμισμένοι
αναπτυξιακοί συντελεστές

Επαρχία	Αρ. Ζωνών	Μέση Δόμηση	Μέση Ελάχιστη	Μέση Μέγιστη
Λευκωσία	0	0	0	0
Αμμόχωστος	11	0.22:1	0.17:1	0.27:1
Λάρνακα	27	0.07:1	0.05:1	0.08:1
Λεμεσός	24	0.04:1	0.02:1	0.06:1
Πάφος	24	0.08:1	0.06:1	0.10:1
	86	0.05:1	0.04:1	0.07:1

Πηγή : Πίνακας 4.13

- (ζ) Οικιστικές Ζώνες: οι ζώνες περιλαμβάνουν όλες τις ζώνες άσχετα από την προβλεπόμενη πυκνότητα ανάπτυξης τους και τους αναπτυξιακούς τους συντελεστές. Η θεωρία δέχεται πως το μέγεθος του οικοπέδου ρυθμίζει το επίπεδο ανάπτυξης και οριοθετεί ταυτόχρονα ένα ελάχιστο μέγεθος κάτω από το οποίο η οικιστική ανάπτυξη δε ευνοείται ή και είναι προβληματική και ταυτόχρονα ένα μέγιστο μέγεθος πάνω από το οποίο η ανάπτυξη

οικονομικά είναι αποθαρρυντική ή και απαγορευτική¹⁰. Η παρούσα εργασία υιοθετεί την ίδια θεωρία σύμφωνα με την οποία αριθμός αναπτυξιακών συντελεστών όπως οι πιο κάτω επηρεάζουν την ανάπτυξη για τούτο εισάγονται σαν ανεξάρτητες μεταβλητές:

- (ζ(i)) Μέση δόμηση
- (ζ(ii)) Μέση Μέγιστη δόμηση
- (ζ(iii)) Μέση Ελάχιστη δόμηση
- (ζ(iv)) Μέση Κάλυψη
- (ζ(v)) Μέσος Αριθμός Ορόφων

Ο Πίνακας 6.5 δίδει συνοπτική εικόνα των Οικιστικών Ζωνών και των αναπτυξιακών τους συντελεστών σταθμισμένων με το σύνολο της έκτασης της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γη.

Πίνακας 6.5
Οικιστικές Ζώνες σταθμισμένες με Ελληνική ιδιοκτησία
και αναπτυξιακοί συντελεστές κατά Επαρχία

Επαρχία	Αρ. Ζωνών	Μέση Δόμηση	Μέση Ελ.δ.	Μέση Μεγ.δ.	Μέση Κάλυψη	Μέσ. αρ.Ορ
Λευκωσία ¹	354	0.93:1	0.62:1	1.22:1	0.52:1	2.08
Αμμόχωστος	11	0.92:1	0.77:1	1.05:1	0.51:1	2.17
Λάρνακα	160	0.92:1	0.62:1	1.20:1	0.53:1	2.04
Λεμεσός	474	0.78:1	0.41:1	1.26:1	0.44:1	2.11
Πάφος	316	0.87:1	0.62:1	1.11:1	0.49:1	2.01
	1315	0.88:1	0.57:1	1.20:1	0.50:1	2.07

Πηγή : Πίνακας 4.2

¹⁰ Bates L.J., (1994): "The determinants of restrictive residential zoning: some empirical findings" Journal of Regional Science, Vol. 34(2), σελ. 253-263.

- (η) Παραθαλάσσιες περιοχές: σαν παραθαλάσσιες περιοχές έχουν θεωρηθεί οι χωρικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 4 χιλιόμετρα από τη θάλασσα. Σύμφωνα με στοιχεία ο παραθαλάσσιος τουρισμός αποτελεί σημαντικό εισοδηματικό πόρο για όλες σχεδόν τις Μεσογειακές χώρες και παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης¹¹.
- (θ) Ακριτινές περιοχές: η Κύπρος από το 1974 είναι de facto διχοτομημένη και άρα δεν υπάρχουν σύνορα, σαν ακριτινές περιοχές έχουν θεωρηθεί οι χωρικές περιοχές που απέχουν μέχρι και 4 χιλιόμετρα από τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός, όπως έχουν μετρηθεί με κλίμακα επί χάρτη. Η μεταβλητή αυτή θεωρείται πως επηρεάζει την ανάπτυξη.
- (ι) Απόσταση από πόλη: η θεωρία της περιφερειακής ανάπτυξης δέχεται ότι η απόσταση μιας περιοχής από την πλησιέστερη πόλη και γενικά από τα αστικά κέντρα της χώρας αποτελεί παράγοντα ανάπτυξης¹². Τα αριθμητικά δεδομένα λήφθηκαν από εγκύκλιο του Υπουργού Συγκοινωνιών και Έργων.

Συνοπτική εικόνα των παραθαλάσσιων και ακριτινών περιοχών και της μέσης απόστασης κατά χωρική μονάδα από τις πόλεις παρουσιάζονται στον Πίνακα 6.6.

¹¹ Saliba L.J., (1990): "Coastal landuse and environmental problems in the Mediterranean", Land Use Policy, Vol. 7(3), σελ. 217-230.

¹² Κόνσολας Ν.Ι., (1985): όπ.π. σελ. 53-59.

Πίνακας 6.6
Παραθαλάσσιες Ακριτικές περιοχές και μέση
απόσταση από τη πόλη

Επαρχία	Αριθμός Παραθαλάσ. Περιοχών	Αριθμός Ακριτικών Περιοχών	Μέση απόσταση από Πόλη
Λευκωσία	4	23	48
Αμμόχωστος	4	7	36
Λάρνακα	17	3	24
Λεμεσός	21	0	26
Πάφος	26	0	29
	72	33	34

Πηγή: Στήλη 3, Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων.

(ια) Αναδασμοί: οι διενεργηθέντες αναδασμοί αγρογαιών σύμφωνα με τη θεωρία και από εμπειρικές έρευνες επηρεάζουν την ανάπτυξη της χώρας μέσα από την καλύτερη παραγωγική αξιοποίηση και εκμετάλλευση της γης¹³.

(ιβ) Βιομηχανικές περιοχές: γίνεται δεκτό πως οι βιομηχανικές περιοχές επηρεάζουν θετικά την ανάπτυξη. Κρίθηκε ορθό οι βιομηχανικές περιοχές να μην ενταχθούν στην ομάδα των βιομηχανικών ζωνών, λόγω της διαφοράς στη φιλοσοφία των δύο μέτρων αλλά και λόγω της αναμενόμενης διαφοράς στη συμπεριφορά τους.

(ιγ) Έκταση ετήσιων ξηρικών καλλιεργειών.

(ιδ) Έκταση ετήσιων μόνιμα αρδευόμενων καλλιεργειών: αυτές θεωρείται ότι επηρεάζουν

¹³ Ρόικος Δ., (1981): όπ.π. σελ. 109.

θετικά τη χωρική ανάπτυξη για τούτο έχουν επενδυθεί τεράστια ποσά για τη δημιουργία φραγμάτων, βελτίωση των συστημάτων άρδευσης κλπ.

(ιε) Έκταση μόνιμα αρδευόμενων δενδρωδών καλλιεργειών και οι εκτάσεις αυτές θεωρείται ότι επηρεάζουν θετικά τη χωρική ανάπτυξη.

(ιστ) Έκταση δενδρωδών ξηρικών καλλιεργειών οι εκτάσεις αυτές αποτελούν παραδοσιακές φυτείες οι οποίες προϊόντος του χρόνου εγκαταλείπονται.

Γενικά αριθμητικά δεδομένα των καλλιεργούμενων εκτάσεων δίδονται στον Πίνακα 6.7.

Πίνακας 6.7

Εκτάσεις μόνιμα αρδευόμενες και ξηρικές κατά τόπο διαμονής 1985 (σε σκάλες)

Επαρχία	Ετήσιες ξηρικές	Ετήσιες αρδευόμεν.	Δενδρώδ. αρδευόμ.	Δενδρώδ. ξηρικές
Λευκωσία	150940	15659	40296	32892
Αμμόχωστος	38418	33257	3919	239
Λάρνακα	159720	18208	13937	7650
Λεμεσός	28429	5878	28358	86328
Πάφος	50853	18163	17610	90997
	428360	91165	104120	218106

Πηγή : Census of Agriculture 1985

(ιζ) Αρδευόμενες εκτάσεις.

(ιη) Μη αρδευόμενες εκτάσεις.

- (ιθ) Αριθμός ιδιοκτητών γης: ο αριθμός ιδιοκτητών γης σε συνδυασμό με τον αριθμό των τεμαχίων γης, καθώς η συνολική γεωργική γη επηρεάζουν σύμφωνα με τη θεωρία αλλά και από εμπειρικές έρευνες την ανάπτυξη.
- (κ) Πυκνότητα πληθυσμού: υποστηρίζεται πως η πυκνότητα πληθυσμού θεωρείται ότι επίσης επηρεάζει την ανάπτυξη.
- (κα) Οικοδομική δραστηριότητα: τέλος πιστεύεται πως η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάζει τη χωρική ανάπτυξη.

6.4.1 Τα χρησιμοποιούμενα στοιχεία για την εκτίμηση

Σημαντικό στοιχείο του εμπειρικού τμήματος της παρούσας εργασίας είναι η συλλογή και επεξεργασία των χρησιμοποιούμενων στοιχείων, τα οποία έχουν συλλεγεί σε χωρικό επίπεδο για ολόκληρη την ελεύθερη Κύπρο. Πιο κάτω δίδονται λεπτομέρειες των χρησιμοποιούμενων στοιχείων και των πηγών άντλησής τους.

(α) Στοιχεία συστήματος διακατοχής. Όλα τα στοιχεία του συστήματος διακατοχής (Ελληνοκυπριακή, Τουρκοκυπριακή και Κρατική ιδιοκτησία) που χρησιμοποιούνται, έχουν εξασφαλισθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και αποτελούν προϊόν έρευνας για σκοπούς διαπραγματεύσεων επίλυσης του Κυπριακού προβλήματος. Αυτά δεν έχουν δημοσιευθεί.

(β) Στοιχεία αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Τα στοιχεία έχουν πηγή το Υπουργείο Εσωτερικών και τις Επαρχιακές Διοικήσεις.

(γ) Πολεοδομικές Ζώνες. Η ομάδα αυτή στοιχείων πολεοδομικής ανάπτυξης και διαχείρισης έχει συλλεγεί με

ενδελεχή μελέτη όλων των σχετικών διοικητικών πράξεων, των χαρτών και σχεδίων πολεοδομικών ζωνών, των σχεδίων ανάπτυξης και της νομοθεσίας. Δεν έχουν δημοσιευθεί.

(δ) Τουριστικές ζώνες και τα χαρακτηριστικά τους. Και αυτή η ομάδα στοιχείων πολεοδομικής τουριστικής ανάπτυξης, έχει συλλεγεί από μελέτη όλων των σχετικών διοικητικών πράξεων, των χαρτών και σχεδίων πολεοδομικών ζωνών, των σχεδίων ανάπτυξης και της νομοθεσίας. Ούτε τα στοιχεία αυτά έχουν δημοσιευθεί.

(ε) Οικιστικές ζώνες και τα χαρακτηριστικά τους. Και τα στοιχεία της ομάδας αυτής οικιστικής ανάπτυξης έχουν συλλεγεί με τον ίδιο τρόπο, όπως στις περιπτώσεις (γ) και (δ) πιο πάνω, και δεν έχουν δημοσιευθεί.

(στ) Παραθαλάσσιες και Ακριτικές Περιοχές. Τα στοιχεία της ομάδας αυτής προέκυψαν με υπολογισμό της απόστασης των 4 χιλιομέτρων από τη θάλασσα και τη γραμμή Αττίλα αντίστοιχα, με κλίμακα επί χάρτου.

(ζ) Απόσταση από Πόλεις. Τα στοιχεία αντλούνται από εγκύκλιο του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων.

(η) Περιοχές αναδασμών και βιομηχανικές περιοχές. Τα στοιχεία έχουν ληφθεί από το Τμήμα Αναδασμού και την Υπηρεσία Βιομηχανίας του Υπουργείου Εμπορίου και Βιομηχανίας.

(θ) Δενδρώδεις και ετήσιες καλλιέργειες. Όλα τα στοιχεία για τις διάφορες κατηγορίες γεωργικών καλλιεργειών αντλούνται από τις απογραφές γεωργίας που διεξάγει και δημοσιεύει το Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών.

(ι) Αρδευόμενες και ξηρικές εκτάσεις. Τα στοιχεία και αυτής της ομάδας αντλούνται από τις απογραφές γεωργίας.

(ια) Αριθμοί ιδιοκτητών και τεμαχίων αγρογαιών. Όλα τα στοιχεία και σε αυτή την περίπτωση αντλούνται από τις απογραφές.

(ιβ) Οικοδομική δραστηριότητα. Τα στοιχεία έχουν πηγή το Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών.

6.5. Το υπόδειγμα

Θεωρώντας πως υπάρχει γραμμική σχέση μεταξύ του αναπτυξιακού δείκτη (ερμηνευόμενη μεταβλητή) όπως αυτός έχει περιγραφεί πιο πάνω (παράγραφος 6.2) και των μέτρων Πολιτικής Γης όπως, επίσης, έχουν περιγραφεί πιο πάνω (παράγραφος 6.3), δύναται να διατυπωθεί το πιο κάτω υπόδειγμα γραμμικής παλινδρόμησης το οποίο αντανάκλα την υφιστάμενη τάξη πραγμάτων αναφορικά με τις επιπτώσεις της Πολιτικής Γης στη χωρική ανάπτυξη.

$$\log. Y_1 = B_0 + B_1X_1 + \dots + B_{37}X_{37} + U \quad (1)$$

$$\log. Y_2 = B_0 + B_1X_1 + \dots + B_{37}X_{37} + U \quad (2)$$

$$\log. Y_3 = B_0 + B_1X_1 + \dots + B_{37}X_{37} + U \quad (3)$$

όπου: $\log. Y_1 = \text{ΑΧΙΑ } 1$

$\log. Y_2 = \text{ΑΧΙΑ } 2$

$\log. Y_3 = \text{ΑΧΙΑ } 12$

(παράγραφος 6.2 πιο πάνω)

Πίνακας 6.8
Ερμηνευτικές Μεταβλητές Υποδείγματος

Μεταβλητή	Επεξήγηση
X_1	το ποσοστό της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας
X_2	το ποσοστό της Κρατικής ιδιοκτησίας
X_3	αριθμός βιομηχανικών ζωνών
X_4	αριθμός κτηνοτροφικών ζωνών
X_5	αριθμός γεωργικών ζωνών
X_6	αριθμός ζωνών προστασίας
X_7	αριθμός τουριστικών ζωνών
X_8	μέσος συντελεστής δόμησης στις τουριστικές ζώνες, σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X_9	μέσος μέγιστος συντελεστής δόμησης στις τουριστικές ζώνες, σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X_{10}	μέσος ελάχιστος συντελεστής δόμησης στις τουριστικές ζώνες, σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X_{11}	αριθμός οικιστικών ζωνών
X_{12}	μέσος συντελεστής δόμησης στις οικιστικές ζώνες, σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία

Μεταβλητή	Επεξήγηση
X ₁₃	μέσος μέγιστος συντελεστής δόμησης στις οικιστικές ζώνες, σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X ₁₄	μέσος ελάχιστος συντελεστής δόμησης στις οικιστικές ζώνες, σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X ₁₅	μέση κάλυψη στις οικιστικές ζώνες σταθμισμένη ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X ₁₆	μέσος αριθμός ορόφων στις οικιστικές ζώνες σταθμισμένος ως προς την Ελληνοκυπριακή ιδιοκτησία
X ₁₇	αριθμός ζωνών παραθεριστικής κατοικίας
X ₁₈	αριθμός παραθαλάσσιων χωρικών μονάδων
X ₁₉	αριθμός ακριτικών χωρικών περιοχών
X ₂₀	μέση απόσταση χωρικών μονάδων από πόλη
X ₂₁	αριθμός αναδασμών
X ₂₂	αξία ανεγειρόμενων οικοδομών 92
X ₂₃	ποσοστό έκτασης γης με ετήσιες ξηρικές καλλιέργειες
X ₂₄	ποσοστό έκτασης γης με ετήσιες αρδευόμενες καλλιέργειες
X ₂₅	ποσοστό έκτασης γης με δενδρώδεις αρδευόμενες καλλιέργειες

Μεταβλητή	Επεξήγηση
X ₂₆	ποσοστό αρδευομένων εκτάσεων
X ₂₇	ποσοστό αριθμού ιδιοκτησιών προς το σύνολο της έκτασης
X ₂₈	ποσοστό αριθμού αγροτικών τεμαχίων προς το σύνολο της έκτασης
X ₂₉	αριθμός χωρικών περιοχών που αυτοδιοικούνται με Δήμους
X ₃₀	αριθμός χωρικών περιοχών που αυτοδιοικούνται με Συμβούλια Βελτιώσεως
X ₃₁	αριθμός χωρικών περιοχών που αυτοδιοικούνται μόνο με Χωριτικές Αρχές
X ₃₂	αριθμός βιομηχανικών περιοχών
X ₃₃	η πυκνότητα πληθυσμού ανά 1000 σιάλες
X ₃₄	η Επαρχία Αμμοχώστου
X ₃₅	η Επαρχία Λάρνακας
X ₃₆	η Επαρχία Λεμεσού
X ₃₇	η Επαρχία Πάφου

Από τις χρησιμοποιούμενες ανεξάρτητες μεταβλητές οι πιο κάτω είναι ψευδομεταβλητές.¹⁴

¹⁴ Για τη χρησιμότητα και λειτουργία των ψευδομεταβλητών δες Pindyck R.S., - Rubinfeld D.L., (1991) : *Econometric Models and Economic Forecasts*, σελ. 104-108.

$X_{18} =$

1 εάν η χωρική περιοχή είναι παραθαλάσσια

0 εάν η χωρική περιοχή δεν είναι παραθαλάσσια

$X_{19} =$

1 εάν η χωρική περιοχή είναι ακριτική

0 εάν η χωρική περιοχή δεν είναι ακριτική

Επίσης για τις πιο κάτω ψευδομεταβλητές Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης υπάρχουν οι πιο κάτω συνδυασμοί τιμών:

	X_{29}	X_{30}	X_{31}
Δήμοι	1	0	0
Συμβ. Βελτιώσεων	0	1	0
Χωρ. Αρχές	0	0	1

Τέλος για τη χρησιμοποίηση των Επαρχιών ως ψευδομεταβλητών υπάρχουν οι πιο κάτω συνδυασμοί τιμών:

	X_{34}	X_{35}	X_{36}	X_{37}
Αμμοχώστου	1	0	0	0
Λάρνακας	0	1	0	0
Λεμεσού	0	0	1	0
Πάφου	0	0	0	1

6.6. Εκτίμηση παραμέτρων υποδείγματος

Χρησιμοποιώντας τα εξασφαλισθέντα στατιστικά στοιχεία και αριθμητικά δεδομένα, όπως αναλυτικά αναφέρεται πιο πάνω (παράγρ. 6.3 και 6.4), για τις στατιστικές περιφέρειες και χωρικές περιοχές, έχουν εκτιμηθεί οι παράμετροι του υποδείγματος.

Οι εκτιμήσεις παρουσιάζονται στους Πίνακες 6.7-(α) και 6.7-(β). Ο Πίνακας 6.7-(α) δίδει τις εκτιμήσεις με στοιχεία επιπέδου Περιφέρειας για τις "εκτός περιοχής

ανάπτυξης" εκτάσεις, "εντός περιοχής ανάπτυξης εκτάσεις και για ολόκληρη τη χώρα. Ο Πίνακας 6.7-(β) δίδει τις ίδιες εκτιμήσεις με στοιχεία όμως χωρικής μονάδας.

Όπως προκύπτει από τις παραγράφους 6.2 και 6.5 (ημιλογαριθμικό υπόδειγμα)¹⁵ ο επιλεγείς αναπτυξιακός συντελεστής δίδει την ποσοστιαία μεταβολή όταν μεταβάλλεται κατά μια μονάδα η ανεξάρτητη μεταβλητή νοουμένου βέβαια ότι οι λοιπές ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Συνεπώς στην ανάλυση που ακολουθεί εξυπακούεται η ιδιότητα αυτή του ημιλογαριθμικού υποδείγματος.

6.7. Αξιολόγηση εκτιμήσεων

Η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων που ακολουθεί καλύπτει και τις δύο εκτιμήσεις ήτοι με στοιχεία χωρικής μονάδας όσο και με στοιχεία περιφέρειας. Και τούτο γιατί σε αριθμό χωρικών μονάδων παρουσιάζεται περιορισμένος αριθμός παρατηρήσεων με αποτέλεσμα ο μέσος όρος να παρουσιάζει πρόβλημα στην αξιοπιστία του. Η εκτίμηση επίσης με στοιχεία περιφέρειας παρουσιάζει επίσης κάποιο πρόβλημα γιατί μικρός αριθμός παρατηρήσεων δημιουργεί κάποια προβλήματα εκτίμησης εξαιτίας του ότι μειώνονται οι βαθμοί ελευθερίας.

6.7.1. Η ανάπτυξη και οι επιπτώσεις της Πολιτικής Γης στις "εκτός ορίων ανάπτυξης περιοχές"¹⁶ (ΑΧΙΑ 1)

Το μέγεθος του συντελεστή προσδιορισμού (R^2) καθώς και αυτό του βελτιωμένου ή διορθωμένου συντελεστή προσδιορισμού

¹⁵ Για μια σύντομη ανάλυση στα ημιλογαριθμικά υποδείγματα δες Gujarati D., (1992): Essentials of Econometrics, σελ. 228-233.

¹⁶ Το "όριο ανάπτυξης" είναι τεχνικός όρος και εξυπακούει σύμφωνα με τα Σχέδια Ανάπτυξης (Βλ. για παράδειγμα, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικησεως (1990 και 1994): Δήλωση Πολιτικής, Λευκωσία σελ. Ν.14-15 και σελ. 111 αντίστοιχα) τις εκτάσεις που βρίσκονται εντός οικιστικών ζωνών, τις εκτάσεις που περιλαμβάνονται από όριο υδατοπρομήθειας και τις εκτάσεις που καθορίστηκαν σαν εντός ορίων ανάπτυξης από τη Δήλωση Πολιτικής.

Πίνακας 6.9 - (α)
Εκτίμηση παραμέτρων με στοιχεία επιπέδου περιφέρειας

Μεταβλητή	ΑΧΙΑ 1 (εκτός ανάπτυξης)		ΑΧΙΑ 2 (εντός ανάπτυξης)		ΑΧΙΑ 12 (σύνολο χώρας)	
	Εκτίμηση	Στ. Σημαντικ.	Εκτίμηση	Στ. Σημαντικ.	Εκτίμηση	Στ. Σημαντικ.
Σταθερά	8.873796	4.120	2.273400	0.732	6.778749	3.505
X1	-0.006436	-0.646	0.010550	0.734	-0.003468	-0.387
X2	-0.009455	-0.879	-0.011045	-0.712	-0.009641	-0.998
X3	0.251423	0.437	-2.036409	-2.455	-0.032380	-0.063
X4	1.008899	2.761	0.969165	1.840	1.053776	3.212
X5	-0.238369	-0.611	0.692456	1.230	-0.002500	-0.007
X6	-0.241289	-0.628	0.277375	0.501	-0.317000	-0.920
X7	0.776803	0.819	1.543751	1.129	0.781742	0.918
X8	55.224896	2.191	0.492819	0.014	49.307997	2.179
X9	-35.649612	-2.340	-9.634114	-0.439	-30.840037	-2.255
X10	-19.656625	-1.259	-3.876654	-0.172	-21.054558	-1.502
X11	-0.009911	-0.042	0.861005	2.546	0.132136	0.628
X12	-2.538746	-0.598	-10.575576	-1.728	-4.639742	-1.218
X13	0.895080	0.431	2.447321	0.817	1.576403	0.845
X14	0.375710	0.128	9.002479	2.135	2.219353	0.845
X15	-7.601927	-1.453	-4.936497	-0.655	-8.382060	-1.785
X16	1.706775	1.141	1.489046	0.690	2.452032	1.825
X17	0.196935	0.146	0.341710	0.176	0.378695	0.312
X18	1.664174	2.555	2.081978	2.217	1.723984	2.948
X19	0.092988	0.152	-0.774487	-0.877	0.071531	0.130
X20	-0.011660	-1.637	-0.026743	-2.603	-0.012832	-2.006
X21	-0.003354	-1.797	-0.006475	-2.406	-0.004008	-2.391
X22	-0.012143	-0.947	0.014315	0.774	-0.007940	-0.690
X23	0.004758	0.575	0.032932	2.760	0.008935	1.202
X24	-0.014646	-0.774	-0.024137	-0.884	-0.010324	-0.608
X25	0.009210	0.668	0.046777	2.355	0.016181	1.308
X26	0.002413	0.188	-0.006941	-0.376	-0.002818	-0.245
X27	0.380599	1.351	0.709028	1.746	0.423088	1.673
X28	-0.121804	-2.257	-0.102731	-1.320	-0.123694	-2.552
X29	1.254094	0.764	4.404608	1.861	1.518780	1.030
X30	0.373371	0.492	3.699806	3.378	0.883649	1.296
X31	1.242342	1.391	0.099606	0.077	1.213017	1.512
X32	-0.466573	-0.226	3.969632	1.332	0.067617	0.036
X33	0.001267	0.761	-0.003979	-1.658	-0.000082	-0.055
X34	-0.364709	-0.280	0.586285	0.313	-0.470679	-0.403
X35	-0.214092	-0.593	-0.463125	-0.890	-0.302993	-0.935
X36	-1.042204	-2.003	-0.665955	-0.888	-1.073605	-2.299
X37	-0.449074	-1.207	0.162082	0.302	-0.358614	-1.074

ΑΧΙΑ 1

$$R^2 = 0.9632$$

$$\overline{R}^2 = 0.8876$$

ΑΧΙΑ 2

$$R^2 = 0.9107$$

$$\overline{R}^2 = 0.7273$$

ΑΧΙΑ 12

$$R^2 = 0.9629$$

$$\overline{R}^2 = 0.8865$$

Πίνακας 6.9 - (β)
Εκτίμηση παραμέτρων με στοιχεία Χωρικών Μονάδων

Μεταβλητή	ΑΧΙΑ 1 (εκτός ανάπτυξης)		ΑΧΙΑ 2 (εντός ανάπτυξης)		ΑΧΙΑ 12 (σύνολο χώρας)	
	Εκτίμηση	Στ. Σημαντικ.	Εκτίμηση	Στ. Σημαντικ.	Εκτίμηση	Στ. Σημαντικ.
Σταθερά	6.844731	5.066	4.659909	2.177	6.856781	5.287
X1	-0.001028	-0.222	-0.001243	-0.170	-0.001803	-0.406
X2	-0.004159	-0.827	-0.000964	-0.121	-0.004504	-0.933
X3	-0.057063	-0.610	-0.001179	-0.008	-0.045211	-0.503
X4	0.135023	1.669	0.045188	0.359	0.133282	1.747
X5	0.200020	1.959	0.470697	2.910	0.199454	2.035
X6	0.108123	1.725	0.162456	1.636	0.091739	1.525
X7	0.439933	2.846	0.195615	0.799	0.406078	2.737
X8	1.549570	0.279	-4.828165	-0.549	-0.206499	-0.039
X9	-3.533546	-1.236	0.635456	0.140	-2.497164	-0.901
X10	2.217609	0.678	4.219056	0.815	2.861738	0.912
X11	0.103559	1.560	0.032924	0.313	0.081565	1.280
X12	-2.470844	-2.607	-2.046493	-1.363	-2.929229	-3.220
X13	-0.162712	-0.361	0.072878	0.102	0.051956	0.120
X14	0.221529	0.416	0.949378	0.059	0.277205	0.542
X15	0.550535	0.359	0.471542	0.194	0.935487	0.636
X16	0.630924	1.269	0.822326	1.044	0.598384	1.254
X17	0.056497	0.269	0.000862	0.003	0.133989	0.665
X18	0.919047	5.367	0.489842	1.806	0.859619	5.230
X19	0.439495	2.124	0.500078	1.526	0.588199	2.961
X20	-0.011162	-4.576	-0.018384	-4.758	-0.011305	-4.828
X21	0.000217	0.566	-0.000586	-0.964	0.000143	0.389
X22	0.001132	0.586	-0.001143	-0.374	0.000650	0.351
X23	0.008047	-3.521	0.005089	1.406	0.007525	3.430
X24	-0.016141	-2.736	-0.009644	-1.032	-0.012736	-2.249
X25	-0.000781	-0.230	0.001566	0.291	0.000005	0.000
X26	0.011587	2.428	0.004270	0.565	0.006131	1.338
X27	0.249828	5.711	0.208860	3.014	0.237444	5.654
X28	-0.087551	-7.430	-0.045792	-2.453	-0.080435	-7.111
X29	0.216756	0.586	0.164280	0.280	0.041840	0.118
X30	0.425891	3.377	0.470205	2.354	0.366813	3.030
X31	1.220379	1.638	2.607658	2.209	1.441403	2.015
X32	0.306453	0.804	0.264708	0.438	0.267148	0.730
X33	0.000356	1.741	0.000385	1.190	0.000341	1.740
X34	-0.225603	-0.514	0.274345	0.394	-0.087942	-0.209
X35	-0.049340	-0.288	0.075752	0.279	-0.088401	-0.538
X36	-0.507992	-3.072	-0.489439	-1.869	-0.504752	-3.180
X37	-0.370007	-3.379	-0.222382	-0.903	-0.295233	-1.978

ΑΧΙΑ 1

$$R^2 = 0.7782$$

$$\overline{R}^2 = 0.7463$$

ΑΧΙΑ 2

$$R^2 = 0.5002$$

$$\overline{R}^2 = 0.4282$$

ΑΧΙΑ 12

$$R^2 = 0.7578$$

$$\overline{R}^2 = 0.7230$$

($\bar{R}^2$) παρουσιάζεται σημαντικά ψηλότερο στην περίπτωση όπου η εκτίμηση γίνεται με στοιχεία περιφέρειας ($R^2 = 0.9632$ και $\bar{R}^2 = 0.8876$) ενώ όταν η εκτίμηση γίνεται σε επίπεδο χωρικής περιοχής και οι δύο συντελεστές είναι χαμηλότεροι ($R^2 = 0.7782$ και $\bar{R}^2 = 0.7463$). Και στις δύο περιπτώσεις το μέγεθος και των δύο συντελεστών κρίνεται ικανοποιητικό και συνεπώς το 96.32% (88.76%) και 77.82% (74.63%) και στους δύο συντελεστές αντίστοιχα της συνολικής διακύμανσης στην εξαρτημένη μεταβλητή ερμηνεύεται από τις χρησιμοποιούμενες μεταβλητές. Η ανάπτυξη, συνεπώς όπως ορίζεται μέσα από την ΑΧΙΑ 1 ερμηνεύεται από τα χρησιμοποιούμενα μέτρα πολιτικής σε πολύ ψηλά ποσοστά που σημαίνει ότι η Πολιτική Γης, στις περιοχές αυτές ασκεί ισχυρή επίδραση στην ανάπτυξή τους.

Σημειώνονται δύο γενικές παρατηρήσεις πριν από την αξιολόγηση των επί μέρους τιμών των παραμέτρων. Η πρώτη έχει σχέση με την περιορισμένη στατιστική σημαντικότητα στις εκτιμήσεις αριθμού παραμέτρων, και η δεύτερη με τα πρόσημα αριθμού παραμέτρων τα οποία δεν είναι τα αναμενόμενα και για τούτο επιβάλλεται σε βάθος ανάλυση σε αριθμό μέτρων πολιτικής. Ακολουθούν επί μέρους παρατηρήσεις για τις εκτιμήσεις.

Αριθμός Κτηνοτροφικών Ζωνών. Ο θετικός επηρεασμός της ποσοστιαίας μεταβλητής της ανάπτυξης από την ύπαρξη κτηνοτροφικών ζωνών ήταν αναμενόμενος. Η ύπαρξη καθορισμένων εκτάσεων προορισμένων για κτηνοτροφική ανάπτυξη συμβάλλει θετικά στην κτηνοτροφική ανάπτυξη, ταυτόχρονα όμως συμβάλλει στην ποιοτική εξασφάλιση των λοιπών εκτάσεων. Πρόσθετα το μέγεθος της ποσοστιαίας μεταβολής της εξαρτημένης μεταβλητής αποτελεί ένδειξη πως ο αριθμός των υφιστάμενων ζωνών επιδέχεται μικρή αύξηση και πως υπάρχει ακόμα κάποια ανάγκη για κτηνοτροφικές ζώνες.

Αριθμός Τουριστικών Ζωνών. Ο αριθμός των τουριστικών ζωνών ήτο αναμενόμενο ότι θα επηρέαζε θετικά το επίπεδο ανάπτυξης. Ο τουριστικός τομέας αποτελεί δυναμικό τομέα της κυπριακής οικονομίας και είναι φυσικό να παρατηρείται αυξημένη ζήτηση σε γαίες που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη. Ο αριθμός των ζωνών όπως χρησιμοποιείται εδώ έχει διττό περιεχόμενο. Σχετίζεται με το μέγεθος των εκτάσεων που είναι προορισμένες για τουριστική ανάπτυξη και με την ποιότητα που προκύπτει σαν συνέπεια της ποικιλίας, ήτοι αύξηση του αριθμού των τουριστικών ζωνών αυξάνει τη δυνατότητα διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος, γιατί (σχεδόν) κάθε τουριστική ζώνη προορίζεται για διαφορετικές εγκαταστάσεις π.χ. ξενοδοχεία, επαύλεις κλπ. Γενικά ο αριθμός των τουριστικών ζωνών φαίνεται να συμβάλλει ακόμα στην άσκηση πολιτικής χωρικής ανάπτυξης. Αξιοσημείωτο είναι πως δεν υπάρχει στατιστική σημαντικότητα στην εκτίμηση με περιφερειακά στοιχεία.

Μέσος Συντελεστής Δόμησης Τουριστικών Ζωνών. Το εκτιμημένο μέγεθος της παραμέτρου του συντελεστή ήτοι το ποσοστό θετικού επηρεασμού της ανάπτυξης, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από την AXIA 1, προδίδει το σημαντικό ρόλο που ο συντελεστής αυτός παίζει στη χωρική ανάπτυξη. Ο συντελεστής αυτός έχει σχέση με τη συγκέντρωση των τουριστικών μονάδων και συνεπώς το μέγεθος του συντελεστή μπορεί να ερμηνευθεί ότι ευνοεί τις χωρικές συγκεντρώσεις των τουριστικών εγκαταστάσεων. Ο συντελεστής δεν έχει σχέση με την πυκνότητα ανάπτυξης η οποία έχει σχέση με την μέση μέγιστη δόμηση.

Μέσος Μέγιστος Συντελεστής Τουριστικών Ζωνών. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης είναι φυσικό να παρέχει τη δυνατότητα για δημιουργία αναπτύξεων ψηλής πυκνότητας και χαμηλής ποιότητας. Το αρνητικό πρόσημο και ψηλό μέγεθος της εκτιμημένης παραμέτρου αποδεικνύουν πως στον τουριστικό τομέα η ποιότητα αποτελεί κρίσιμο στοιχείο ανάπτυξης και προειδοποίηση για περιορισμό του μέγιστου συντελεστή

δόμησης. Η προσπάθεια για ανάπτυξη του ποιοτικού τουρισμού αντανακλάται και επιβεβαιώνεται ότι δεν συμβαδίζει με ψηλούς συντελεστές τουριστικής ανάπτυξης.

Μέσος Συντελεστής Δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες. Το αρνητικό πρόσημο της παραμέτρου είναι συζητήσιμο γιατί θα ανέμενε κάποιος πως η αύξηση του μέσου συντελεστή δόμησης για οικιστική ανάπτυξη θα ήτο παράγοντας που θα οδηγούσε σε θετική ποσοστιαία μεταβολή της ανάπτυξης όπως αυτή ορίζεται από την ΑΧΙΑ 1. Η αιτιολόγηση του προσήμου πρέπει να αναζητηθεί στη γεωγραφική περιοχή που αναφέρεται η ανάλυση. Συγκεκριμένα αυτή αναφέρεται στις εκτάσεις που βρίσκονται "εκτός περιοχών ανάπτυξης" και συνεπώς αύξηση του μέσου συντελεστή δόμησης, συνεπάγεται αύξηση της τιμής πώλησης της γης (κεφαλαιοποίηση¹⁷ (capitalization) του συντελεστή δόμησης), χωρίς να συνοδεύεται από τις ανάλογες διευκολύνσεις που θα αναμένετο να συνοδεύονταν. Συνεπώς η αύξηση της τιμής πώλησης σε εκτάσεις "εκτός περιοχών ανάπτυξης" και η μη ύπαρξη διευκολύνσεων περιορίζει την ανάπτυξη και άρα η αύξηση στη μέση δόμηση αποτελεί αρνητικό παράγοντα ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα οι πιέσεις που ασκούνται για αύξηση του μέσου συντελεστή δόμησης στις περιοχές αυτές αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα για κερδοσκοπία και οφείλει σχεδόν αποκλειστικά τους μικροϊδιοκτήτες οι οποίοι προορίζουν ή χρησιμοποιούν τις μικροεκτάσεις τους για ιδιοκατοίκηση ή προικοδότηση τέκνων τους. Περαιτέρω το αρνητικό πρόσημο της παραμέτρου αποτελεί παράγοντα διατήρησης των αγρογαιών στα "κράσπεδα" των περιοχών ανάπτυξης.

Παραθαλάσσιες Χωρικές Μονάδες. Η επίδραση της μεταβλητής αυτής στη χωρική ανάπτυξη και ειδικά στην

¹⁷ Για το θέμα της κεφαλαιοποίησης (capitalization) πολεοδομικών ζωνών και το ρόλο τους δες Wheaton W.C., (1993): "Land Capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations", Journal of Urban Economics, Vol. 34.

ανάπτυξη των παραθαλάσσιων περιοχών ήταν αναμενόμενη, αυτό το οποίο ήταν άγνωστο ήταν ο βαθμός επηρεασμού της χωρικής ανάπτυξης από τη γειτνίαση της με τη θάλασσα. Γενικά το ποσοστό αύξησης της ανάπτυξης από τη γειτνίαση αυτή ανεμένετο μεγαλύτερο και τούτο πρέπει να αποδοθεί στην ύπαρξη και άλλων δυναμικών κλάδων στην οικονομία πέραν του τουρισμού.

Ακριτινές Περιοχές. Κατ' αρχήν επισημαίνεται πως και αυτή η εκτίμηση παρουσιάζεται στατιστικά μη σημαντική όταν χρησιμοποιούνται στοιχεία περιφέρειας και στατιστικά σημαντική όταν χρησιμοποιούνται στοιχεία χωρικών περιοχών. Το πρόσημο της παραμέτρου αυτής αναμενόταν να ήταν αρνητικό γιατί αναμενόταν η απόσταση από τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός να επενεργούσε αρνητικά στην ανάπτυξη των περιοχών αυτών και γενικά της χωρικής ανάπτυξης. Η ύπαρξη θετικού προσήμου επιβάλλει αναζήτηση των λόγων συμπεριφοράς της μεταβλητής αυτής. Είναι λογικά αδύνατο να υποστηριχθεί πως η γραμμή αντιπαράταξης είναι πηγή ανάπτυξης. Οι λόγοι θα πρέπει να αναζητηθούν στους παράγοντες που επηρεάζουν ισχυρά θετικά την ανάπτυξη και εξουδετερώνουν την πράγματι αρνητική επίδραση που η κατοχική γραμμή έχει στην ανάπτυξη. Η γειτνίαση μεγάλου αριθμού χωρικών περιοχών σε πόλους ανάπτυξης, (πόλεις, τουριστικές περιοχές) και τα έργα γεωργικής και οδικής ανάπτυξης αποτελούν λόγους που εξουδετερώνουν τη γειτνίαση με την κατοχική γραμμή. Πέραν τούτων το αίσθημα ασφάλειας στις περιοχές αυτές συμβάλλει στην ανάπτυξή τους.

Απόσταση από την Πόλη. Το πρόσημο και κατ' επέκταση η επίδραση της μεταβλητής αυτής αναμενόταν να ήταν αρνητική. Το μέγεθος όμως και κατ' επέκταση το ποσοστό μείωσης της ανάπτυξης όταν απομακρυνόμαστε από την πόλη αναμενόταν να ήταν μεγαλύτερο. Διερευνώντας όμως περαιτέρω το θέμα διαπιστώνεται πως η μέση απόσταση από τις κύριες πόλεις είναι μόνο 34 χιλιόμετρα (βλέπε Πίνακα 6.6). Επίσης η συνεχής αναβάθμιση του αγροτικού οδικού δικτύου

περιορίζει τον αρνητικό ρόλο της μεταβλητής αυτής στη χωρική ανάπτυξη.

Ποσοστό Γης με Ετήσιες Ξηρικές Καλλιέργειες. Το πρόσημο και μέγεθος της παραμέτρου αυτής αναμενόταν και πρέπει να οφείλεται στη ζήτηση που υπάρχει για ξηρικές γαίες για κερδοσκοπικούς σκοπούς παρά για γεωργική ανάπτυξη. Στατιστικά σημαντική είναι μόνο η εκτίμηση με στοιχεία σε επίπεδο χωρικών μονάδων.

Ποσοστό Γης με Ετήσιες Αρδευόμενες Καλλιέργειες. Στην Κύπρο από το 1960 έχει αναληφθεί μια τεράστια και πολυδάπανη προσπάθεια για επέκταση του ποσοστού των μόνιμα αρδευόμενων εκτάσεων, με την υπόθεση ότι η επέκταση των προσπάθειών αυτών βοηθά στην επέκταση του γεωργικού τομέα και συμβάλλει στη χωρική ανάπτυξη. Το αρνητικό πρόσημο όμως της εκτιμημένης παραμέτρου υποδεικνύει πως αύξηση του ποσοστού των αρδευόμενων εκτάσεων αντιστρατεύεται την ανάπτυξη όπως αυτή περιγράφεται από την ΑΧΙΑ 1. Η συμπεριφορά αυτή της παραμέτρου θα πρέπει να αποδοθεί στο γεγονός πως μεγάλο μέρος των μονίμως καλλιεργουμένων εκτάσεων διατηρείται σαν τέτοιο όχι εξ αιτίας της αποδοτικότητας του αλλά εξ αιτίας των λόγων οι οποίοι έχουν σχέση με την μονιμότητα της άρδευσης τους.

Συγκεκριμένα η εκτέλεση έργων για να καταστούν πλείστες από τις εκτάσεις αυτές μόνιμα αρδευόμενες, επέβαλε όρους αναφορικά με την οικοδομική τους ανάπτυξη. Ο χρησιμοποιούμενος αναπτυξιακός δείκτης επηρεάζεται σημαντικά από την αξία πώλησης της γης. Στην περίπτωση αυτή η ανταλλακτική αξία περιορίζεται γιατί περιλαμβάνει μόνο την αξία χρήσης και δεν περιλαμβάνει προσδοκίες για άλλη προσοδοφορότερη ανάπτυξη. Επίσης το ποσοστό μείωσης της ανάπτυξης μπορεί να αποδοθεί εν μέρει στην αντανάκλαση από τις μετακινήσεις του εργατικού δυναμικού σε άλλου τομείς οικονομικής δραστηριότητας.

Ποσοστό των Αρδευόμενων Εκτάσεων. Το πρόσημο της παραμέτρου αυτής αναμενόταν να είναι θετικό, όπως και είναι, όμως λαμβάνοντας υπόψη πως η παράμετρος του ποσοστού γης με ετήσιες αρδευόμενες καλλιέργειες παρουσιάζει αρνητικό πρόσημο λογικά και η παράμετρος αυτή θα έπρεπε να ήταν αρνητική. Μελετώντας όμως περαιτέρω το θέμα διαπιστώνεται πως:

$$X_{24} + X_{25} < X_{26}$$

και τούτο γιατί στην X_{26} περιλαμβάνεται ποσοστό δυνητικά αρδευόμενης έκτασης 11.7% η οποία δεν αξιοποιείται¹⁸. Το ποσοστό αυτό της δυνητικά αρδευόμενης έκτασης συμπεριφέρεται ως ξηρική και αναστρέφει ουσιαστικά τη συνολική συμπεριφορά του ποσοστού αρδευομένων εκτάσεων.

Ποσοστό αριθμού ιδιοκτητών προς το σύνολο της έκτασης (αριθμός ιδιοκτητών γεωργικών κληρών). Όπως προκύπτει από την εκτίμηση η ποσοστιαία μεταβλητή της ανάπτυξης όπως μετριέται από την AXIA 1, είναι θετική, πράγμα που επιβεβαιώνει ότι αυξανόμενου του αριθμού των κληρούχων επιτείνεται η προσπάθεια για αύξηση της παραγωγικότητας στη γεωργία. Ως μικρές αποστάσεις στην Κύπρο, η παράδοση στη γεωργία αλλά και η απόκτηση γης από εκτοπισθέντες συμβάλλουν στην ανάπτυξη.

Ποσοστό αριθμού αγροτικών τεμαχίων προς το σύνολο της χώρας (μέγεθος τεμαχίων). Το μέγεθος των τεμαχίων επηρεάζει αρνητικά την ποσοστιαία μεταβολή της χωρικής ανάπτυξης και αυτό μπορεί να αποδοθεί σε δύο λόγους. Ο ένας λόγος που σχετίζεται με τη θεωρία¹⁹ σύμφωνα με την οποία σχετικά μικρές γεωργικές εκμεταλλεύσεις για διάφορους λόγους είναι πιο αποδοτικές και ο δεύτερος σχετίζεται με τα

¹⁸ Department of Statistics and Research (1987): Census of Agriculture 1985, Nicosia, σελ. 22-23.

¹⁹ Μέργος Γ.Ι., (1990): ό.π., σελ. 121-134.

χρησιμοποιούμενα στατιστικά δεδομένα. Σημειώνεται πως τα μεγάλα αγροτεμάχια είναι πιο δύσκολο στην εμπορία τους και αυτή η δυσκολία αντανακλάται στο αρνητικό πρόσημο. Περαιτέρω προστίθεται πως η συμπεριφορά της μεταβλητής αυτής βρίσκεται σε λογική συνέπεια με την προηγούμενη (αριθμός ιδιοκτητών γεωργικών κλήρων).

Συμβούλια Βελτιώσεως. Ο θεσμός των Συμβουλίων Βελτιώσεως φαίνεται να ασκεί περισσότερη επίδραση στην ανάπτυξη παρά η παραδοσιακή μορφή τοπικής αυτοδιοίκησης των Δήμων. Η λογική αυτού του θετικού επηρεασμού βρίσκεται στο γεγονός ότι οι Δήμοι έχουν περιορισμένες εκτάσεις εκτός περιοχής ανάπτυξης και άρα ο ρόλος τους είναι περιορισμένος σε σχέση με τα Συμβούλια Βελτιώσεως που διαθέτουν μεγάλες εκτάσεις εκτός περιοχής ανάπτυξης. Εξ' άλλου όπως σημειώνεται πιο κάτω (παρ. 8.6.2) ο ρόλος της Πολιτικής Γης είναι πιο σημαντικός εκτός περιοχών ανάπτυξης.

Επαρχία Λεμεσού. Η ανάπτυξη στην "εκτός περιοχής ανάπτυξης" έκταση της Επαρχίας Λεμεσού, όπως εκφράζεται μέσα από την AXIA 1, είναι κατώτερη κατά μέσο όρο από αυτή της Λευκωσίας κατά 50%. Τούτο δύναται να αποδοθεί στη συγκέντρωση του πλείστου μέρους του πληθυσμού της Επαρχίας Λεμεσού στο αστικό σύμπλεγμα Λεμεσού και στην περιορισμένη ζήτηση γαιών "εκτός περιοχών ανάπτυξης".

Επαρχία Πάφου. Και η ανάπτυξη στην "εκτός ορίου ανάπτυξης" περιοχή της Πάφου είναι κατώτερη από αυτή της Λευκωσίας κατά 37% και τούτο πρέπει να αποδοθεί στο μικρό μέγεθος της ζήτησης για γαίες εκτός περιοχής ανάπτυξης.

6.7.2. Η ανάπτυξη "εντός ορίων ανάπτυξης" (AXIA 2)

Το μέγεθος του συντελεστή προσδιορισμού (R^2) καθώς και του βελτιωμένου ή διορθωμένου συντελεστή προσδιορισμού ($\bar{R}^2$) είναι μικρότερο σε σχέση με αυτό της AXIA 1, και συνεπώς η συνολική διακύμανση στην εξαρτωμένη μεταβλητή που

ερμηνεύεται από τις χρησιμοποιούμενες ανεξάρτητες μεταβλητές, ήτοι η ανάπτυξη "εντός ορίων ανάπτυξης" όπως ορίζεται από την ΑΧΙΑ 2, ερμηνεύεται από τα χρησιμοποιούμενα μέτρα Πολιτικής Γης σε μικρότερο βαθμό. Ο σημαντικός αυτός περιορισμός του συντελεστή προσδιορισμού αποδίδει τον σχετικά περιορισμένο ρόλο των μελετούμενων μέτρων Πολιτικής Γης στην ανάπτυξη "εντός ορίων ανάπτυξης" των πόλεων και χωριών και την ύπαρξη άλλων παραγόντων στον προσδιορισμό του επιπέδου ανάπτυξης όπως η αστικότητα, η θέση κλπ.

Γενική παρατήρηση και σε αυτή την περίπτωση είναι η παρατηρούμενη περιορισμένη στατιστική σημαντικότητα αριθμού παραμέτρων. Το πρόσημο επίσης σε αριθμό παραμέτρων δεν είναι το αναμενόμενο.

Ακολουθεί ανάλυση των εκτιμήσεων για τις "εντός περιοχών ανάπτυξης" περιοχές.

Αριθμός Βιομηχανικών Ζωνών. Η ύπαρξη βιομηχανικών ζωνών εντός περιοχών ανάπτυξης επηρεάζει αρνητικά την ανάπτυξη όχι μόνο της περιβάλλουσας περιοχής αλλά και ευρύτερα την ανάπτυξη των κατοικημένων περιοχών. Το πρόσημο στην εκτίμηση της παραμέτρου ήταν αναμενόμενο, το μέγεθος της όμως φαίνεται αρκετά ψηλό και αντανακλά την ευαισθητοποίηση του κοινού σε θέματα ποιότητας περιβάλλοντος. Εξ άλλου το γενικό βιοτικό επίπεδο και επίπεδο ανάπτυξης της χώρας επιτρέπει τη ζήτηση γης για οικιστικούς σκοπούς μακριά από τις ζώνες αυτές. Πέραν τούτων η στροφή της οικονομικής δραστηριότητας στον τριτογενή και τεταρτογενή τομέα της οικονομίας αφαιρεί από το βιομηχανικό τομέα το δυναμισμό που αυτός είχε μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1980.

Αριθμός Γεωργικών Ζωνών. Η ύπαρξη γεωργικών εκτάσεων εντός περιοχών ανάπτυξης φαίνεται να βοηθά την ανάπτυξη. Το εκ πρώτης όψης όμως συμπέρασμα χρήζει περαιτέρω

ανάπτυξης. Οι αγρογαίες στις περιοχές αυτές δεν "ζητούνται" λόγω της αποδοτικότητας τους αλλά η ζήτηση εμπεριέχει το στοιχείο της κερδοσκοπίας και/ή της διαφύλαξης τους για οικοδομική ανάπτυξη. Συνεπώς η ψηλή θετική τιμή της παραμέτρου θα πρέπει να αποδίδεται στην ανταλλακτική αξία των εκτάσεων αυτών παρά στην οικονομική τους απόδοση.

Αριθμός Οικιστικών Ζωνών. Ο αριθμός των οικιστικών ζωνών αποτελεί παράγοντα ανάπτυξης. Ο αριθμός των ζωνών και σε αυτή την περίπτωση αποτελεί συντελεστή διαφοροποίησης και παράγοντα που ευνοεί τον ποιοτικό διαχωρισμό των οικιστικών μονάδων. Αυτός ο διαχωρισμός μακροχρόνια δυνατό να αποτελέσει εστία κοινωνικών προβλημάτων.

Μέσος Ελάχιστος Συντελεστής Δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες. Η ελάχιστη δόμηση στις περιοχές ανάπτυξης αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα για ανάπτυξη και τούτο γιατί στην περιοχή ανάπτυξης έχουν διαμορφωθεί οι τιμές της γης και συνεπώς περιορισμοί στην ελάχιστη δόμηση συνεπάγονται μεγάλη δαπάνη για επέκταση των απαιτούμενων εκτάσεων για οικοδόμηση κτιρίων. Συνεπώς σε περιοχές ανάπτυξης η αύξηση του ελάχιστου συντελεστή δόμησης ουσιαστικά περιορίζει το κόστος ανάπτυξης, και συμβάλλει στην ανάπτυξη.

Παραθαλάσσιες Χωρικές Μονάδες. Ο παραθαλάσσιες περιοχές και εντός περιοχής ανάπτυξης βοηθούν στην οικονομική ανάπτυξη. Η συμπεριφορά αυτή του μεγέθους της παραμέτρου απλώς επιβεβαιώνει και πάλιν τη θεωρία ειδικά στις χώρες όπου ο τουρισμός αποτελεί βασικό τομέα οικονομικής δραστηριότητας.

Απόσταση από Πόλη. Το ότι το πρόσημο αυτής της παραμέτρου θα ήταν αρνητικό ήταν κάτι ανάμενο. Όσο απομακρυνόμαστε από τα αστικά κέντρα τόσο εξασθενίζει η επίδραση της πόλης στην ανάπτυξη. Το μέγεθος όμως της παραμέτρου είναι εντυπωσιακά χαμηλό (σχεδόν μηδενικό). Οι

λόγοι που αναφέρθηκαν στην περίπτωση της ΑΧΙΑ 1 πρέπει να ισχύουν και στην περίπτωση της ΑΧΙΑ 2.

Αναδασμοί. Πράγματι οι αναδασμοί σε περιοχές ανάπτυξης περιορίζουν την ανάπτυξη. Οι όροι που επιβάλλονται για τη συμπερίληψη των εκτάσεων αυτών σε περιοχές εναδασμών είναι αποτρεπτικοί της ανάπτυξης και οι περιοχές αυτές τυγχάνουν εκμετάλλευσης για γεωργικούς σκοπούς μόνο. Λαμβάνοντας δε υπόψη ότι ο τομέας της γεωργίας δεν είναι από τους αμειπτικότερους τομείς της οικονομίας, αλλά και το γεγονός πως η τιμή της γης σε αυτές τις περιπτώσεις δεν περιλαμβάνει αξία για άλλες εκμεταλλεύσεις, δεν πρέπει να αναμένεται ανάπτυξη σε περιοχές αναδασμών. Τόσο το πρόσημο όσο και το μέγεθος τις παραμέτρου είναι λογικά.

Ποσοστό Γης με Ετήσιες Ξηρικές Καλλιέργειες. Η τιμή της παραμέτρου αυτής βρίσκεται σε μια λογική συνέχεια με αυτή των αναδασμών. Οι ξηρικές "εκτάσεις εντός περιοχών ανάπτυξης" προσφέρονται για οικοδομική ανάπτυξη και αποτελούν πραγματικό παράγοντα ανάπτυξης. Οι εκτάσεις αυτές είναι λιγότερο εύφορες από τις περιοχές αναδασμών επειδή όμως δεν υπάρχουν νομικοί περιορισμοί, οι εκτάσεις αυτές βοηθούν στην ανάπτυξη.

Ποσοστό Γης με Αρδευόμενες Δενδρώδεις Καλλιέργειες. Οι εκτάσεις αυτές επηρεάζουν οριακά θετικά την ποσοστιαία μεταβολή της ΑΧΙΑ 2 "εντός περιοχής ανάπτυξης". Το μέγεθος της παραμέτρου θα ήταν αρκετά πιο ψηλό αν οι εκτάσεις αυτές δεν είχαν νομικά - εξ' αιτίας της άρδευσης τους - προβλήματα. Όμως το θετικό πρόσημο προδίδει ότι οι εκτάσεις αυτές είναι ανταγωνιστικές σε σύγκριση με άλλες πιθανές χρήσεις.

Ποσοστό αριθμού ιδιοκτητών προς το σύνολο της έκτασης (αριθμός ιδιοκτητών γεωργικών κλήρων). Και εντός των περιοχών ανάπτυξης η αύξηση του αριθμού των κληρούχων

συμβάλλει στην ποσοστιαία αύξηση της ανάπτυξης στις περιοχές αυτές. Η ανάλυση για το θέμα της προηγούμενης παραγράφου (6.7.1) ισχύει και σε αυτή την περίπτωση.

Ποσοστό αριθμού αγροτικών τεμαχίων προς το σύνολο της χώρας (μέγεθος τεμαχίων). Η συμπεριφορά του μεγέθους των τεμαχίων επαναλαμβάνεται και εδώ όπως στην περίπτωση "εκτός ανάπτυξης" και η αντίστοιχη ανάλυση της προηγούμενης παραγράφου ισχύει και εδώ.

Συμβούλια Βελτιώσεως

Χωριτικές Αρχές

Όπως προκύπτει από την εκτίμηση οι δύο μορφές Τοπικής Αυτοδιοίκησης με τις λιγότερες εξουσίες σε σχέση με την τρίτη μορφή (Δήμους), επηρεάζουν την ανάπτυξη σε μεγαλύτερο βαθμό. Αυτό βεβαίως δεν ήτο αναμενόμενο και άρα χρήζει περαιτέρω έρευνας. Όσον αφορά ειδικά τις Χωριτικές Αρχές, με τις ανύπαρκτες εξουσίες και οικονομικούς πόρους, ίσως θα ήταν ορθό η σύγκριση να γίνεται όχι με τους Δήμους αλλά με την Κεντρική Κυβέρνηση, οπότε φαίνεται ότι ο ρόλος της Κεντρικής Κυβέρνησης είναι σημαντικός στην άσκηση Πολιτικής Γης. Πρόσθετα στις περιοχές των δύο μορφών Τοπικής Αυτοδιοίκησης υπάρχουν περιθώρια για ανάπτυξη ενώ στις περιοχές των Δήμων τα περιθώρια έχουν περιορισθεί.

6.7.3. Οι επιπτώσεις της Πολιτικής Γης στη χωρική ανάπτυξη στο σύνολο της χώρας (ΑΧΙΑ 12)

Από την ανάλυση που προηγήθηκε διαπιστώνεται πως υπάρχει μια διαφορά μεταξύ της αποτελεσματικότητας των μέτρων Πολιτικής Γης στις δύο περιοχές όπως αυτές οριοθετούνται από το όριο ανάπτυξης. Είναι συνεπώς ορθό να διερευνηθεί η αποτελεσματικότητα της Πολιτικής αυτής στο σύνολο της χώρας. Χρησιμοποιούνται και πάλιν στοιχεία εκτιμήσεων σε περιφερειακό και χωρικό επίπεδο.

Το μέγεθος του συντελεστή προσδιορισμού, όπως είναι φυσικό κινείται μεταξύ των συντελεστών εντός και εκτός ορίων ανάπτυξης και το μέγεθος του θεωρείται ικανοποιητικό ($R^2 = 0.9629$ με στοιχεία περιφέρειας και $R^2 = 0.7578$ με στοιχεία χωρικών μονάδων). Συνεπώς σε εθνικό επίπεδο η Πολιτική Γης ερμηνεύει κατά πολύ μεγάλο βαθμό το μέγεθος της ποσοστιαίας μεταβολής της παρατηρούμενης ανάπτυξης.

Η επιγραμματική παρουσίαση των αποτελεσμάτων που ακολουθεί γίνεται χωριστά για την εκτίμηση με στοιχεία περιφερειών και χωριστά με στοιχεία χωρικών μονάδων.

(α) Εκτίμηση με στοιχεία περιφέρειας

Η ποσοστιαία μεταβολή της ανάπτυξης όπως αυτή ορίζεται από την ΑΧΙΑ 12, με βάση την εκτίμηση με στοιχεία περιφέρειας επηρεάζεται θετικά από τους πιο κάτω παράγοντες και πολιτικές γης:

- αριθμός κτηνοτροφικών ζωνών,
- μέσος συντελεστής δόμησης τουριστικών ζωνών.

Επίσης η ίδια ποσοστιαία μεταβολή, με βάση την εκτίμηση με στοιχεία περιφέρειας επηρεάζεται αρνητικά από τους πιο κάτω παράγοντες και πολιτικές γης:

- μέσο μέγιστο συντελεστή δόμησης,
- απόσταση από πόλη,
- αναδασμούς,
- αριθμό τεμαχίων.

(β) Εκτίμηση με στοιχεία χωρικών μονάδων

Με βάση την εκτίμηση με στοιχεία σε χωρικό επίπεδο, η ποσοστιαία μεταβολή της ανάπτυξης, όπως ορίζεται από την ΑΧΙΑ 12, επηρεάζεται θετικά από τους πιο κάτω παράγοντες και μέτρα πολιτικής γης:

- αριθμό γεωργικών ζωνών,
- αριθμό πολεοδομικών ζωνών,
- γειτνίαση με θάλασσα,
- γειτνίαση με γραμμή Αττίλα,
- ποσοστό ξηρικών ετήσιων καλλιεργειών,
- αριθμό ιδιοκτητών γεωργικής γης,
- Συμβούλια Βελτιώσεως σε μορφή Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Με βάση την ίδια εκτίμηση η ποσοστιαία μεταβολή της ανάπτυξης επηρεάζεται αρνητικά από τους πιο κάτω παράγοντες και μέτρα πολιτικής γης:

- μέσος συντελεστής δόμησης,
- απόσταση από πόλη,
- ποσοστό μονίμων αρδευομένων ετήσεων καλλιεργειών,
- αριθμό αγροτικών τεμαχίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΤΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ

7.1. Τα Συμπεράσματα

Τα συμπεράσματα της παρούσας εργασίας μπορούν να καταταγούν σε τρεις ομάδες, ακολουθώντας την οργάνωση της εργασίας όπως αυτή παρουσιάζεται. Η πρώτη ομάδα συμπερασμάτων έχει σχέση με τα όρια συμβολής της επιστήμης στη διαμόρφωση της Πολιτικής Γης και με το πλαίσιο στο οποίο αυτή οργανώνεται και λειτουργεί. Η δεύτερη ομάδα συμπερασμάτων αφορά τους στόχους και τον τρόπο επιδίωξής τους και, τέλος, η τρίτη ομάδα συμπερασμάτων αποτυπώνει την εκτίμηση και τις δυνατότητες της ακολουθούμενης Πολιτικής.

Η ύπαρξη της Πολιτικής Γης αποτελεί μια αναγκαιότητα η οποία επιβίωσε μέσα στο χρόνο άσχετα από τα κοινωνικοοικονομικά συστήματα που κατά καιρούς επικράτησαν και το επίπεδο οικονομικής, επιστημονικής και τεχνολογικής ανάπτυξης που υπήρχε. Οι αντίρρήσεις που διατυπώνονται κατά καιρούς για την ύπαρξη της Πολιτικής Γης αφορούν την έκταση και μέγεθός της, όχι την κατάργησή της. Άρα, είναι υποχρέωση του Κράτους η διαμόρφωση και άσκηση Πολιτικής Γης.

Σε θεωρητικό επίπεδο η υπό συζήτηση Πολιτική αντιμετωπίζεται είτε σαν τεχνικό θέμα, είτε σαν αναπτυξιακή διαδικασία, είτε τέλος σαν αναδιανεμητική διαδικασία. Μια σειρά επιστημών συνεισφέρει στη διαμόρφωση της Πολιτικής και αυτή η συνεισφορά, προϊόντος του χρόνου, θα γίνεται μεγαλύτερη λόγω της πολυπλοκότητας των προβλημάτων αλλά και της σπουδαιότητας του αντικειμένου.

7.1.1. Το θεσμικό πλαίσιο

Κάθε χώρα στην άσκηση της Πολιτικής της είναι υποχρεωμένη να κινείται σε ένα πλαίσιο θεσμών. Το θεσμικό

πλαίσιο πέραν των νόμων και του Συντάγματος, συναπαρτίζουν οι ιστορικές καταβολές της χώρας, η διάρθρωση των κρατικών λειτουργιών, η άρθρωση της εξουσίας στο χώρο, οι τυχόν διεθνείς υποχρεώσεις και δεσμεύσεις και τέλος η εδαφική έκταση εφαρμογής της Πολιτικής. Το θεσμικό πλαίσιο ορίζει ουσιαστικά τα σταθερά όρια μέσα στα οποία δύναται να κινείται η Πολιτική Γης.

Το πρόσφατο ιστορικό παρελθόν στην Κύπρο προκαθορίζει μεγάλο τμήμα του θεσμικού πλαισίου της Πολιτικής Γης. Η Κύπρος γνώρισε πολλούς κατακτητές, και απερχόμενοι τα απομεινάρια τους αφομοιώνονταν από το γηγενή ελληνικό πληθυσμό. Η διέλευση όμως των δύο τελευταίων κατακτητών άφησε τη σφραγίδα τους στην Πολιτική Γης. Οι Οθωμανοί εγκαταλείποντας την Κύπρο άφησαν μια μειονότητα - η οποία αργότερα (1960) αναγνωρίστηκε σαν κοινότητα και στο όνομά της η Κύπρος αποστερείται μεγάλο τμήμα της χώρας με την εισβολή και κατοχή του 1974.

Οι Άγγλοι οριοθέτησαν απερχόμενοι σημαντικό επίσης τμήμα του θεσμικού πλαισίου. Η κατοχύρωση των Δασών και του συστήματος διακατοχής και η δημιουργία και οργάνωση του Κτηματολογίου αποτελούν τη θετική τους συνεισφορά. Ταυτόχρονα όμως η κατακράτηση τμήματος της χώρας με τη μορφή κυρίαρχων Βάσεων, και τα διαιρετικά στοιχεία που εισήξαν και θεσμοθέτησαν αποτελούν την καταστροφική τους συνεισφορά.

Το συνταγματικό πλαίσιο δημιουργεί περιορισμούς στην άσκηση της πολιτικής σαν αποτέλεσμα πολυμερών συμφωνιών, ταυτόχρονα όμως η σταθερή πολιτειακή οργάνωση που εισήξε αποτελεί παράγοντα άσκησης μακρόπνοης πολιτικής.

7.1.2 Η Χωροταξική Πολιτική

Η πολιτική αναδιάταξης στο χώρο της οικονομικής δραστηριότητας και του τόπου κατοικίας απετέλεσε μετά το

1974 το κύριο στοιχείο της Χωροταξικής Πολιτικής. Αυτή η αναδιάταξη είχε στόχο την απεξάρτηση, σε μεγάλο βαθμό, της οικονομικής δραστηριότητας από τη γη, και την εντατικοποίηση ανάπτυξης της εναπαμείνας γης.

Έτσι, η Επαρχία Λευκωσίας, που απώλεσε μεγάλο τμήμα του εδάφους της αξιοποιείται στις επιχειρησιακές και δημόσιες υπηρεσίες καθώς και στη βιομηχανία. Η ελεύθερη Αμμόχωστος επιδίδεται στην εντατική αξιοποίηση των ελάχιστων εύφορων εκτάσεων που της απέμειναν και ταυτόχρονα προσπαθεί να οικοδομήσει εγκαταστάσεις για να υποκαταστήσει το ρόλο της κατεχόμενης πόλης της Αμμοχώστου στον τουριστικό τομέα. Η Επαρχία Λάρνακας προσπαθεί να αξιοποιήσει το νέο της ρόλο από τη δημιουργία εκεί του αεροδρομίου πέραν από την ύπαρξη των εγκαταστάσεων ηλεκτροδότησης και διύλισης (νερού και πετρελαίου). Η Επαρχία Λεμεσού αξιοποιείται στους τομείς μεταφορών, επικοινωνιών και λατομείων και τέλος η Πάφος αξιοποιείται στη γεωργία και προσπαθεί να εισέλθει στον τουριστικό τομέα.

Η Χωροταξική Πολιτική προσπαθεί να αναδείξει τον τουριστικό τομέα και ταυτόχρονα να τον διασπείρει σε ολόκληρη την έκταση των ελεύθερων ακτών της χώρας, να προωθήσει τη βιομηχανική ανάπτυξη στις κύριες πόλεις και τέλος να καταστήσει, τη χωρίς φυσικούς πόρους πόλη της Λευκωσίας, επιχειρησιακό κέντρο και κέντρο δημοσίων υπηρεσιών.

Συμπερασματικά, η ακολουθηθείσα μετά το 1974 Χωροταξική Πολιτική είχε σαν αποτέλεσμα η Λευκωσία να διαθέτει δυναμικούς τομείς οικονομικής δραστηριότητας. Οι Επαρχίες Αμμοχώστου/Λάρνακας να έχουν συγκεντρώσει τομείς οικονομικής δραστηριότητας που δεν παρουσιάζουν ψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και δεν έχουν αξιοποιήσει τα τοπικά τους πλεονεκτήματα (τουρισμό, μεταφορές και υπηρεσίες). Η Επαρχία Λεμεσού αξιοποιεί τη γεωγραφική της θέση και τη

διαρθρωτική της οργάνωση. Τέλος, η Χωροταξική Πολιτική δε βοήθησε την Πάφο να δημιουργήσει αποτελεσματική Κλαδική διάρθρωση ούτε να εξουδετερώσει τους τοπικούς δυσμενείς παράγοντες.

7.1.3 Πολεοδομική Πολιτική

Η αναγκαιότητα της ύπαρξης Πολεοδομικής Πολιτικής δεν έχει αμφισβητηθεί στην Κύπρο. Αυτή αν και τυπικά έχει απεξαρτηθεί από τη Χωροταξική Πολιτική¹ στην πράξη υπηρετεί τις τομεακές πολιτικές όπως αυτές διατυπώνονται στα Πενταετή Σχέδια Ανάπτυξης.²

Ο διαχωρισμός της χώρας σε περιοχές "πολεοδομικής αυστηρότητας" έχει την έννοια της διαφοροποίησης των μέτρων πολεοδομικής διαχείρισης ανάλογα με τις δυνατότητες ανάπτυξης της κάθε περιοχής.

Η Πολεοδομική Πολιτική χρησιμοποιεί σαν ισχυρό μέτρο στις επιδιώξεις της την ζωνοποίηση σε πλείστους τομείς οικονομικής δραστηριότητας και ανάπτυξης δημιουργώντας ένα δίκτυο ζωνών που καλύπτει σχεδόν όλη τη χώρα. Αυτό το σύστημα ζωνών προσανατολίζει τις χρήσεις γης σε συγκεκριμένους τομείς ανάπτυξης, με ιδιαίτερη έμφαση στον τουριστικό, οικιστικό, βιομηχανικό και κτηνοτροφικό τομέα.

Η άσκηση Πολεοδομικής Πολιτικής βρίσκεται σε αλληλεξάρτηση με την οικονομική ανάπτυξη περισσότερο με τις εκτάσεις που βρίσκονται έξω από τις περιοχές ανάπτυξης και λιγότερο στις περιοχές που βρίσκονται μέσα στις περιοχές ανάπτυξης.

¹ Βλέπε Τροποποιητικό, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, Νόμο αρ. 56/82 (άρθρο 3, Επίσημη Εφημερ. αρ. 1814 (20.10.1982) με τον οποίο καταργήθηκε η υποχρέωση ετοιμασίας Χωροταξικού Σχεδίου για τη χώρα.

² Βλέπε για παράδειγμα, Planning Bureau : Five Year Development Plan 1989-1993, Nicosia, σελ. 69-260.

7.1.4 Διακατοχή και Χρήσεις Γης

Το σύστημα διακατοχής έχει συνδεθεί με την οικονομική ανάπτυξη των αγροτικών περιοχών και στην Κύπρο. Η Πολιτική Γης στον τομέα αυτό εκφράζεται μέσα από την Πολιτική των Αναδασμών και περιορισμό στον κατατεμαχισμό των γεωργικών τεμαχίων.

Η Πολιτική Γης στο γεωργικό τομέα στρέφεται επίσης στην επέκταση των γεωργικών εκτάσεων και στην ανακατανομή των καλλιεργειών προς όφελος των αρδευομένων εκτάσεων.

Η ίδια πολιτική στην πράξη έχει οδηγήσει σε συγκέντρωση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις παραθαλάσσιες περιοχές αφήνοντας κατά μέρος τα ορεινά θέρετρα και την ενδοχώρα, περιλαμβανομένης της Λευκωσίας.

Η πολιτική χρήσεων γης συγκέντρωσε ήδη τη βιομηχανική δραστηριότητα στις περιοχές των κύριων πόλεων.

Το σύστημα διακατοχής, όπως αναλύθηκε στο αντίστοιχο κεφάλαιο δεν φαίνεται να αλληλοσχετίζεται με την ανάπτυξη, ενώ τα μέτρα χρήσης γης βρίσκονται σε σχετικά ψηλή αλληλεξάρτηση με την ανάπτυξη.

7.2 Οι δυνατότητες άσκησης Πολιτικής Γης

Από την ανάλυση που προηγήθηκε έχει διαπιστωθεί πως η Πολιτική Γης έχει δυνατότητες για οικονομική και χωρική ανάπτυξη, οι δυνατότητες όμως αυτές δεν είναι οι ίδιες για όλες τις περιοχές της χώρας. Διαπιστώνεται πως η Πολιτική Γης έχει περισσότερες δυνατότητες επιτυχίας στις "εκτός περιοχών ανάπτυξης" εκτάσεις παρά στις "εντός περιοχών ανάπτυξης" εκτάσεις. Οι τελευταίες εκτός από την Πολιτική Γης πρέπει να στηρίζουν την ανάπτυξη τους σε άλλους παράγοντες όπως η τοπικότητα, η αστικότητα, οι εξωτερικές οικονομίες κλπ. ή πολιτικές όπως η δημοσιονομική πολιτική,

νομισματική πολιτική κλπ. Για τη χώρα σε σύνολο η Πολιτική Γης διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην αναπτυξιακή προσπάθεια. Ο Πίνακας 7.1 παρουσιάζει αυτές τις δυνατότητες της Πολιτικής Γης θεωρώντας πως ο συντελεστής προσδιορισμού αποδίδει αυτή τη δυνατότητα.

Πίνακας 7.1
Συντελεστές Προσδιορισμού

Εκτίμηση με στοιχεία	R^2	$\overline{R}^2$
<u>Περιφέρειας</u>		
Εκτός Ανάπτυξης	0.9632	0.8876
Εντός Ανάπτυξης	0.9107	0.7273
Σύνολο Χώρας	0.9626	0.8865
<u>Χωρικής Περιοχής</u>		
Εκτός Ανάπτυξης	0.7782	0.7463
Εντός Ανάπτυξης	0.5002	0.4282
Σύνολο Χώρας	0.7578	0.7230

Πηγή : Πίνακες 6.9 - (α) και 6.9 - (β)

Επίσης από τη προηγηθείσα ανάλυση έχει καταστεί σαφές πως η Πολιτική Γης διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην ποιοτική αναβάθμιση των διαφόρων τομέων οικονομικής δραστηριότητας και στέγης. Συνεπώς τα μέτρα πολιτικής που προωθούν την πυκνότητα ανάπτυξης σε μια χωρική περιοχή αντιστρατεύονται την ανάπτυξή της.

Η εργασία αυτή πέραν της διαπίστωσης των δυνατοτήτων της Πολιτικής Γης, θέτει υπό αμφισβήτηση την αποτελεσματικότητα των πολιτικών που έχουν σχέση με τον ευρύτερο γεωργικό τομέα π.χ. σε τομείς όπως οι αναδασμοί, η επέκταση των αρδευομένων εκτάσεων κλπ. Ταυτόχρονα διαπιστώνει πως υπάρχουν μέτρα πολιτικής που χωρίς να απαιτούν πρόσθετες δαπάνες, είναι σε θέση να βοηθήσουν στη διατήρηση και επέκταση των γεωργικών εκμεταλλεύσεων.

Πίνακας 7.2
Οι δυνατότητες της Πολιτικής Γης

Πολιτική	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΕ ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ			ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ		
	ΑΧΙΑ1	ΑΧΙΑ2	ΑΧΙΑ12	ΑΧΙΑ1	ΑΧΙΑ2	ΑΧΙΑ12
X ₃					-	
X ₄				+		+
X ₅	+	+	+			
X ₇	+		+			
X ₈				+		+
X ₉				-		-
X ₁₁					+	
X ₁₂	-		-			
X ₁₄					+	
X ₁₈	+		+	+	+	+
X ₁₉	+		+			
X ₂₀	-	-	-		-	-
X ₂₁					-	-
X ₂₃	+		+		+	
X ₂₄	-		-			
X ₂₅					+	
X ₂₆	+					
X ₂₇	+	+	+			
X ₂₈	-	-	-	-		-
X ₃₀	+	+	+		+	
X ₃₁		+	+			
X ₃₆	-		-	-		-
X ₃₇	-					

Πηγή : Πίνακα 6.9(α) και 6.9(β)

Οι δυνατότητες της Πολιτικής Γης για οικονομική και χωρική ανάπτυξη, όπως προκύπτουν από την όλη εργασία φαίνονται στον Πίνακα 7.2.

Τέλος, γενική διαπίστωση από αυτή την εργασία είναι ότι η Πολιτική Γης αποτελεί ισχυρό εργαλείο άσκησης πολιτικής χωρικής, περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης, εφόσον αυτή χρησιμοποιείται ορθά. Τουναντίον η μη ορθή χρήση της Πολιτικής Γης αποτελεί παράγοντα που αντιστρατεύεται το στόχο της ανάπτυξης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

α. Ελληνική

Αθανασόπουλος Κ. ΓΕ., (1992): Θεσμικό Πλαίσιο Περιφερειακής Ανάπτυξης, (Τόμος Α), Αθήνα.

Αθανασόπουλος Κ. ΓΕ., (1995): Θεσμικό Πλαίσιο Περιφερειακής Ανάπτυξης, (Τόμος Β), Αθήνα.

Αραβαντινός Α., (1986): Πολεοδομικός Σχεδιασμός, εκδ. Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου, Αθήνα.

Βάρφης Κ.Α., (1985): Η Κύπρος και Νησιά του Αιγαίου, στόχος της Λεοπολδιδανής Πολιτικής, Αθήνα.

Βασιλόπουλος Γρ., - Μπίλα Α., (1995): Περιφερειακές Ανισότητες και Πολιτικές Περιφερειακής Ανάπτυξης στην Ελλάδα, 1971-1991, Αθήνα.

Barquero A.V., (1991) : Τοπική Ανάπτυξη, Εκδ. Παπαζήση, Αθήνα.

Γετίμης Π., (Αχρον.): Χωροταξία.

Γετίμης Π., - Καυκαλάς, Γ., - Οικονόμου Δ., (1994) : Χωροταξία και Περιβάλλον : νέοι θεσμοί για το μέλλον, Τόπος 8/94.

Γεωργιάδης Κλ. Π., (1960): Ιστορία της Κύπρου, Λευκωσία.

Δοξιάδης και Συνεργάτες, (1974) : Χωροταξική Μελέτη Κύπρου

Ιωάννου Χρ., (1991): Κτηματολόγιο, Λευκωσία.

Κόνσολας Ν., (1985): Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική, εκδ. Παπαζήση, Αθήνα.

Κουρίτης Φ., (1907): Η Ορθόδοξη Εκκλησία της Κύπρου επί
Φραγκοκρατίας (ανατ. Αθήνα 1982).

Κούτας Ν.Α., (1983): Το Κτηματολόγιο της Κύπρου, Λευκωσία.

Λουιιάκης Π., (1985): Σημειώσεις Χωροταξίας, εκδ.
Πανεπιστημίου Θράκης.

Μαυριάς Κ.Γ., - Παντελή Α.Μ., (1980): Συνταγματικά Κείμενα,
Αθήνα.

Μάνεσης Α.Ι., - Παπαδημητρίου Γ., (1989): Το Σύνταγμα του
1975/1986, Αθήνα.

Marx K: Κεφ. 24

Μέργος Γ.Ι., (1990): Ο αγροτικός τομέας στην οικονομική
ανάπτυξη, Αθήνα.

Μιχαηλίδης Ντ., (1985): "Η Τοπική Διοίκηση και Αυτοδιοίκηση
στην Κύπρο", Επιθεώρηση Αποκέντρωσης, Τοπικής
Αυτοδιοίκησης και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Τεύχος 1,
Αθήνα.

Ξενοφών: Οικονομικός (ανατύπωση 1952, Αθήνα).

Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1984): Οριοθέτηση και αξιολόγηση
της διαδικασίας της Πολιτικής Ανάπτυξης στον Ελλαδικό
χώρο, Αθήνα.

Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1990): Βασικές Μεθόδοι
Περιφερειακής Ανάλυσης, Αθήνα.

Παπαδασκαλόπουλος Αθ., (1994): Συγκεντρώσεις Παραγωγικών
Δραστηριοτήτων και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Αθήνα.

Παπανδρέου Α.Γ., (1975): Ιμπεριαλισμός και Οικονομική Ανάπτυξη, εκδ. Νέα Σύνορα, Αθήνα.

Πικρός Γ.Π., (1980): Ο Βενιζέλος και το Κυπριακό, εκδ. Φιλιππότη, Αθήνα.

Πλάτων: Πολιτεία (Μεταγλώττιση Ι.Ν. Γρυπάρης 1988), Λευκωσία.

Ρόκος Δ., (1981): Κτηματολόγιο και Αναδασμός-Πολιτική Γης, Θεσσαλονίκη.

Roll E., (1954): Ιστορία της Οικονομικής Σκέψης (A History of Economic Thought) (μετάφραση Α.Δ. Σίδερης), εκδ. Παπαζήση, Αθήνα.

Σιδηρόπουλος Ηλ., (1993α): "Αξιολόγηση των περιφερειακών προγραμμάτων", εκδ. Ε.Μ.Π. πρακτικών Ελληνικού RSA, Αθήνα.

Σιδηρόπουλος Ηλ., (1993β): Οικονομική Ανάπτυξη-Περιφερειακή Ανάπτυξη - Αστική Ανάπτυξη, Αθήνα.

Σκούντζος Θ.Α., (1973): Εισαγωγή εις την Οικονομική της Αναπτύξεως, Αθήνα.

Σκούντζος Θ.Α., (1989): Περιφερειακή Οικονομική Ανάλυση, Πειραιάς.

Σύνταγμα Κυπριακής Δημοκρατίας 1960.

Stilwell Fr.B.J., (1972): Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική, (Μετάφραση Π.Γ. Παυλόπουλος) εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα.

Schneider L., (1972) : Λεξικό Κοινωνικών Επιστημών UNESCO.

Τορναρίτης Κρ. Γ., (1972): Η Τοπική Αυτοδιοίκησης εν Κύπρω,
Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, (1973) : Σχέδιο διά την
Νήσον, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, (1989) : Ετήσια Εκθεση.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, (1990) : Δήλωση Πολιτικής,
Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1990) : Τοπικό Σχέδιο
Λευκωσίας, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1990) : Τοπικό Σχέδιο
Λάρνακας, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1990) : Τοπικό Σχέδιο
Λεμεσού, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1990) : Τοπικό Σχέδιο
Πάφου, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, (1994) : Δήλωση Πολιτικής,
Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1994) : Τοπικό Σχέδιο
Λευκωσίας, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1994) : Τοπικό Σχέδιο
Λάρνακας, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1994) : Τοπικό Σχέδιο
Λεμεσού, Λευκωσία.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (1994) : Τοπικό Σχέδιο
Πάφου, Λευκωσία.

Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών (1976) : Απογραφή Νοικοκυριών
1976

Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών : Απογραφές Γεωργίας 1946,
1960, 1977, 1985 και 1994 (Προκαταρκτικά στοιχεία)

Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών : Απογραφές Πληθυσμού 1960,
1973 και 1992.

Φιλίππου Λ., (1981): Η Εκκλησία της Κύπρου επί
Τουρκοκρατίας.

Χατζηδημητρίου Κ., (1979): Ιστορία της Κύπρου, Λευκωσία.

Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1990): Κριτική Ανάλυση Πολιτικής Γης
(διπλ. Εργ.).

Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1990): Κυπριακή Οικονομία 1960-1990
(Πολυγρ.) Λευκωσία.

Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1991): "Τουριστική Ανάπτυξη στην
Κύπρο", Οικονομική Κύπρος, Τεύχος Δεκεμβρίου 1991.

Χριστοδουλίδης Α.Σ., (1994): "Η αναδιάταξη της οικονομικής
δραστηριότητας στην Κύπρο μετά το 1974", Έκδοση
Ε.Μ. Πολυτεχνείου Πρακτικών 2ου Συνεδρίου Ελληνικού
R.S.A., Αθήνα.

Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ., (1990) : Αστικός και Χωροταξικός
Σχεδιασμός - Προγραμματισμός, Εκδ. Σάνικουλα, Αθήνα.

β. Αγγλική

Adelman I., (1964): Theories of Economic Growth and Development, Stanford, California.

Alexander E.R., (1994): "To plan or not to plan, that is the question", Environment and Planning B: Planning and Design, Vol. 21.

Aoki Y., - Osaraki T., - Ishizaka K., (1994): "An interpolating model for land-price data with transportation costs and urban activities", Environment and Planning B: Planning and Design, Vol. 21.

Balchin P.N., - Kieve J.L., - Bull G.H., (1990): Urban Land Economics, εκδ. MacMillan, London.

Bates L.J., (1994): "The determinants of restrictive residential zoning: some empirical findings", Journal of Regional Science, Vol. 34(2).

Berliant M., - Raa Th., (1994): "Regional Science: The state of art", Regional Science and Urban Economics, Vol. 24.

Borukhov E., (1980): "Land Policy in Israel" Habitat Intl., Vol. 4.

Botaffi G., (1980): "Urban Land Policy in Brasil", Habitat Intl., Vol. 4.

Burton P.S., (1988): "Land Consolidation in Cyprus", Land Use Policy, Vol. 5(1).

- Chen J., - Newkirk P.T., - Davidson G., - Gong P., (1994):
 "The development of knowledge - based geographical
 information system for the zoning of rural areas",
 Environmet and Planning B., Vol. 21.
- Chung L.W.L., (1994): The economics of land-use zoning",
 Town Planning Review, Vol. 65(1).
- Cullingworth J.B., (1994): "Alternate Planning Systems"
 Journal of the American Planning Association,
 Vol. 60(2).
- Davies H.W.E., (1988): "Development control in Eglan",
 Town Planning Review (TPR), Vol. 59(2).
- Department of Statistics and Research, (1991) : Statistical
 Abstract 1989/1990, Nicosia
- Department of Statistics and Research, (1993) : Household
 Income and Expenditure Survey 1990/1991, Nicosia
- Diamantides N.D., - Constantinou S.T., (1989): "Modeling
 the macrodynamics of international migration:
 determinants of emigration from Cyprus, 1946-1985,
 Environment and Planning A., Vol. 21.
- Edwards D., (1988): "The planning system and the control of
 development in Denmark", Town Planning Review (TPR),
 Vol. 59(2).
- Fischel W.A., (1990a): "Four Maxims for research on land
 Use controls", Land Economics, Vol. 66(3).
- Fischel W.A., (1990b): Do Growth Controls Matter?, Lincoln
 Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

- Fraser C., (1992): Government Control Development Rights: Models for Cyprus, Nicosia.
- Gilg A., (1985): "Land use planning in Switzerland", Town Planning Review, Vol. 56(3).
- Giunta A., (1993): "The State of Development Economics", Journal of Regional Policy, Vol. 13(1).
- Gujarati D., (1992) : Essentials of Econometrics.
- Hacket J., (1901): A history of the Orthodox Church of Cyprus.
- Healey P., (1988): "The British Planning System", Town Planning Review, (TPR) Vol. 59(4).
- Harris Br., (1976) : The relation between Mathematical Land Use Theory and Public Policy Applications, Mathematical Land Use Theory, Ed. Papageorghiou G.J., Toronto.
- Hill G., (1940): A history of Cyprus (Vol. I), Cambridge.
- Hill G., (1948): A history of Cyprus (Vol. II), Cambridge.
- Hill G., (1952): A history of Cyprus (Vol. IV), Cambridge.
- Hooper A.J., (1988): "Planning and the control of Development in Federal Republic of Germany", Town Planning Review, Vol. 59(2).
- Jenkins R., (1953): Cyprus Between byzantium and Islam.
- Kyrris C.P., (1985): History of Cyprus, Nicosia.

- Landis J.D., (1992): "Do Growth Controls Work?", Journal of American Planning Association (JAPA), Vol. 58(4).
- Lee G.B., (1980): "A view of Land Policy and Policy Measures", Habitat Intl., Vol. 4.
- Lemel H., (1988): "Land titlting: conceptual and policy issues" Land Use Policy, Vol. 5(3).
- Lianos The. P., - Parliarou D., (1987): "Land Tenure in Greek agriculture", Land Economics, Vol. 63(3).
- Lichfield N., (1980): "Towards a Comprehension of Land Policy", Habitat Intl., Vol. 4.
- Lim W.W., - Motha P., (1980): "Land Policy in Singapore", Habitat Intl., Vol. 4.
- McDonald J.F., (1995): "Huston Remains Unzoned", Land Economics, Vol. 71(1).
- McLoughlin J.B., (1994): "Center or Periphery? Town Planning and Spatial Political Economy", Environment and Planning A, Vol. 26.
- Mills D.E., (1990): "Zoning Rights and Land Development Timing", Land Economics, Vol. 66(3).
- Moene K.O., (1992): "Poverty and Landownership", The American Economic Review, Vol. 82(1).
- Morris W.W. (1959) : Planning Report, (Vol. I and II), Nicosia.
- Morvaridi B., (1990): "Argarian reform and land use policy", Land Use Policy, Vol. 7(4).

- Murchison G.W., (1980): "Ways of redistributing benefits created by land-use policies", Habitat Intl., Vol. 4.
- Nelson A.C., (1992): "Preserving prime farm land in the face of urbanization", Journal of the American Planning Association (JAPA), Vol. 58(4).
- Neutze M., - Harrison P., (1980): "Urban land policy in Australia", Habitat Intl., Vol. 4.
- Nijkamp P., (1994): "Regional economics: A state of an art" Regional Science and Urban Economics, Vol. 24.
- Peiser R.B., (1989) : "Density and Urban Sprawl", Land Economics, Vol. 65(3).
- Planning Bureau, (1989): Five Year Development Plan 1989-1993, Nicosia.
- Pindyck R.S., - Rubinfeld D.L., (1991) : Econometric Models and Economic Forecasts.
- Pogodzinski J.M., - Sass T.R., (1990): "The Economic Theory of Zoning: A critical review", Land Economics Vol., 66(3).
- Pogodzinski J.M., - Sass T.R., (1994): "The Theory of Endogenous Zoning", Regional Science and Urban Economics, Vol. 24.
- Pollakowski H.O., - Wachter S.M., (1990): "The effects of Land-Use constraints on housing prices", Land Economics, Vol. 66(3).
- Powelson J.P., (1988): The story of Land, энδ. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

Punter J.V., (1988): "Planning control in France", Town Planning Review (TRP), Vol. 59(2).

Saliba L.J., (1990): "Coastal land use and environmental problems in the Mediterranean", Land Use Policy, Vol. 7(3).

Secretaries of State for the Colonies, for Foreign Affairs and the Minister of Defence, (1960): Cyprus.

Setton K.M., (1969) : A History of Crusades, London.

Simie J., - Tunnell Chr., (1992): "Urban containment and land-use planning", Land Use Policy, Vol. 9(4).

Sorensen A.D., - Day R.A., (1981): "Libertarian Planning", Town Planning Review (TPR), Vol. 52(4).

Sorensen Tony, (1994): "Further thoughts on Coasian approaches to zoning", Town Planning Review (TRP), Vol. 65(2).

Selman P.H., - Barker A.J., (1989) : "Rural land use policy of the local level", Land Use Policy, Vol. 6(4).

Teitz M.B., (1987): "Planning for local economic development", Town Planning Review (TPR), Vol. 58(1).

Thanawala K., (1994): Schumpeter's Theory of Economic Development and Development Economics, Review of Social Economy.

U.N. Economic Commission (1978): Natural Profile of the Netherlands.

U.S.A. Government Printing Office, (1972) : The Constitution, Washington D.C.

Van Kooten G.C., (1993): Land Resource Economics U.BC.
Press, Vancouver.

Vetter M.D., - Rzezinski C.H., (1980): "Land Policy for
whom?" Habitat Intl., Vol. 4.

Virtanen P.V., (1980): "Urban Land Policy in Finland"
Habitat Intl., Vol. 4.

Wheaton W.C., (1993): "Land Capitalization, Tiebout
Mobility, and the Role of Zoning Regulations", Journal
of Urban Economics, Vol. 34.

Willcox D.L., (1980): "Urban Land Policy "Habitat Intl.,
Vol. 4.