



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Διπλωματική εργασία :

**« ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ »**



Πετρόπουλος Παναγιώτης

Επιβλέπουσα : Χ. Πότσιου , Λέκτορας ΕΜΠ

Αθήνα 2009



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ
ΠΟΤΣΙΟΥ Χ., Λέκτορας ΕΜΠ

ΑΘΗΝΑ 2009

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία ανατέθηκε από την Περιοχή Κτηματολογίου του Τομέα Τοπογραφίας, όπου και εκπονήθηκε μέσα στα πλαίσια των προβλεπόμενων εκπαιδευτικών διαδικασιών που αφορούν τους τελειόφοιτους της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα. Για το λόγο αυτό γίνεται αρχικά μία αναφορά στην πολεοδομική νομοθεσία που διέπει τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και στη συνέχεια παρατίθενται και αναλύονται όλα τα στοιχεία που συλλέχθηκαν για την υπάρχουσα κατάσταση των οικοδομικών συνεταιρισμών. Σε αυτά τα πλαίσια γίνεται μία προσπάθεια κατηγοριοποίησης των οικοδομικών συνεταιρισμών και μεταφορά της χωρικής πληροφορίας σε ψηφιακή. Τέλος, ακολουθούν κάποια συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση και καταγράφονται σκέψεις που ίσως συμβάλλουν στον περιορισμό των προβλημάτων που σήμερα αντιμετωπίζουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την καθηγήτριά μου Κα Πότσιου Χρυσή, Λέκτορα Ε.Μ.Π, για την ανάθεση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, για τη βοήθειά της και ιδιαίτερα, για την προσμονή της.

Ευχαριστώ την συνάδερφο και φίλη Ευγενία για τη πολύτιμη βοήθειά της και το ειλικρινές ενδιαφέρον της.

Ευχαριστώ το συνάδερφο και φίλο Μανώλη για την παραχώρηση και τροποποίηση του προγράμματος GeoLit, που δημιούργησε στα πλαίσια της διπλωματικής του εργασίας, για την αμέριστη βοήθεια που μου παρείχε όλα τα χρόνια της συμφοίτησής μας και κυρίως για την πραγματική του φιλία.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τους γονείς μου, Θανάση και Ελένη, και την αδερφή μου, Νανίνα, για τη συνεχή τους συμπαράσταση, βοήθεια και κατανόηση, αλλά κυρίως για την αστείρευτη αγάπη που καθημερινά μου δείχνουν.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι : ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ.....5

2. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ – ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....6

3. ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ – ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΗ.....11

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 14

3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ – Π.Δ. ΤΗΣ 14.7/27.7.1999 14

3.2.1 ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ 14

3.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ 14

3.2.3 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ 14

3.2.4 ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ 15

3.2.5 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ 15

3.2.6 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ 16

3.2.7 ΜΕΛΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ 17

3.2.8 ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΚΗ ΜΕΡΙΑΔΑ 19

3.2.9 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ 19

3.2.9.1 Συγκρότηση 19

3.2.9.2 Αρμοδιότητες 19

3.2.9.3 Υποχρεώσεις	19
3.2.9.4 Ευθύνη και λειτουργία	19
3.2.10 ΕΠΟΠΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ	20
3.2.10.1 Συγκρότηση	20
3.2.10.2 Αρμοδιότητες	20
3.2.11 ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	20
3.2.12 ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ	20
3.2.12.1 Γενικά	20
3.2.12.2 Ψηφοφορία	21
3.2.12.3 Αρμοδιότητες	21
3.2.12.4 Πρακτικά	21
3.2.13 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	21
3.2.14 ΛΥΣΗ	22
3.2.15 ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ	22
3.2.16 ΕΠΟΠΤΕΙΑ – ΕΛΕΓΧΟΣ	23
3.2.17 ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ	23
3.2.18 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΔΗΜΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ	23
3.2.19 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ	24
3.2.20 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ	25
3.2.20.1 Διαδικασίες	25
3.2.20.2 Εφαρμογή σχεδίου – έργα υποδομής	25
3.2.20.3 Συμβάσεις	25
3.2.21 ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	25
3.2.22 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΣΥΝΕΝΩΣΗ – ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	26
3.2.23 ΚΙΝΗΤΡΑ	27
3.2.24 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ Ο.Σ.	27
3.2.25 Ο.Σ. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ	27

3.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΙΠΟ)	28
3.3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ	28
3.3.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	28
3.3.3 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ	28
3.3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	28
3.3.5 ΕΙΔΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ	29
3.3.5.1 Καταβολή	29
3.3.5.2 Υπολογισμός	29
3.3.6 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	30

ΕΝΟΤΗΤΑ II : ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	32
1.1 ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	32
1.2 ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	33
1.3 ΤΡΙΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	34
1.4 ΤΕΤΑΡΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	37
1.5 ΠΕΜΠΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	37
1.6 ΕΚΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	38
1.7 ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	40
2. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ.....	41
2.1 ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ.....	41
2.2 ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ.....	42
2.3 ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ.....	44
2.4 ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ.....	45
2.5 ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ.....	46
2.6 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	47
2.7 ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ.....	48
2.8 ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ.....	48
2.9 ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	48
2.10 ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.....	48
2.11 ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ.....	49
2.12 ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	50
2.13 ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.....	50
2.14 ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	50
2.15 ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ.....	50
2.16 ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ.....	50
2.17 ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ.....	50

2.18 ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ.....	50
2.19 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ.....	51
2.20 ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ.....	51
2.21 ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ.....	51
2.22 ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑ.....	51

3. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ GEOLIT.....52

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....52

3.2 ΟΘΟΝΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ Ο.Σ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ53

3.2.1 ΕΠΙΛΟΓΗ ‘ΕΥΡΕΣΗ Ο.Σ. ΜΕ ΕΠΙΛΟΓΗ ΝΟΜΟΥ (ΑΠΟ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ).....53

3.2.2 ΕΠΙΛΟΓΗ ‘ΕΥΡΕΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ Ο.Σ. ΜΕ ΠΛΗΚΤΡΟΛΟΓΗΣΗ ΝΟΜΟΥ.....54

3.3 ΟΘΟΝΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ Ο.Σ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΤΟ ΕΜΒΛΟΝ55

3.4 ΟΘΟΝΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ Ο.Σ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ.....56

3.5 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ.....58

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....

1. ΚΡΙΣΙΜΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ.....60

2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΛΥΣΕΙΣ.....66

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι.....

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ.....

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού ελέγχου
ΟΣ	Οικοδομικός Συνεταιρισμός
Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
ΠΕΡΠΟ	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΖΑΑ	Ζώνη Αστικού Αναδασμού
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΚΣΧΟΠ	Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού Περιβάλλοντος
ΣΥΝ.Π.Ε	Συνεταιρισμός Περιορισμένης Ευθύνης
ΕΜΠ	Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
ΕΚΚΕ	Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
ΚΚΚ	Κλάδος Κατασκευής Κατοικίας
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβέρνησης
ΑΤΕ	Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος

Περίληψη

Διπλωματική εργασία :

«Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα»

Επιβλέπουσα : Χ. Πότσιου , Διδάκτωρ ΕΜΠ

Φοιτητής : Παναγιώτης Πετρόπουλος

Αντικείμενο μελέτης της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι το πολύπλοκο ζήτημα των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα. Στόχος της εργασίας αυτής είναι η μελέτη του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών στη χώρα μας , δίνοντας έμφαση στη σημερινή κατάσταση καθώς και στις περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που αντιμετωπίζουν προβλήματα .

Σήμερα εντοπίζονται πάνω από 518 οικοδομικοί συνεταιρισμοί , αρκετοί από τους οποίους αντιμετωπίζουν πληθώρα προβλημάτων , όσον αφορά την υλοποίηση του στόχου για τον οποίο συστάθηκαν. Ο στόχος αυτός δεν είναι άλλος από την εξασφάλιση κατοικίας (κύριας ή παραθεριστικής) στα μέλη του εκάστοτε συνεταιρισμού.

Για τη διερεύνηση των προς μελέτη ζητημάτων , η εργασία εμβαθύνει με συλλογή στοιχείων από βιβλιογραφικές πηγές αλλά και με πρωτογενή έρευνα , αφού οι δευτερογενείς πληροφορίες δεν καλύπτουν επαρκώς το θέμα.

Μέσα από τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε , έγινε και η κατηγοριοποίηση των οικοδομικών συνεταιρισμών με βάση συγκεκριμένα κριτήρια , έτσι ώστε να διαμορφωθεί μια πιο σαφής εικόνα για το ζήτημα.

Η κατηγοριοποίηση αυτή συνέβαλλε και στο να εντοπιστούν χωρικά τα κρίσιμα ζητήματα , τα προβλήματα και οι δυνατότητες που παρουσιάζει κάθε ειδική περίπτωση.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα , φάνηκε πως είναι οι αμφιλεγόμενες εκτάσεις συνεταιρισμών , οι οποίες θεωρούνται δασικές ή αναδασωτέες.

Όπως προέκυψε από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας , στην κατηγορία αυτή ανήκουν 171 συνεταιρισμοί , δηλαδή το 31.4% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών της χώρας.

Προκειται λοιπόν , για ένα ιδιαίτερα σοβαρό ζήτημα που εδώ και δεκαετίες δεν κατόρθωσαν να επιλύσουν οι αρμόδιοι φορείς , παρά τις διάφορες παρεμβάσεις και τις τροποποιήσεις στη νομοθεσία.

Χωρικά το πρόβλημα εντοπίζεται στους νομούς Αττικής και Κορινθίας, όπου η πλειοψηφία των εκτάσεων που κατέχουν οικοδομικοί συνεταιρισμοί , δεν δύναται να αξιοποιηθεί οικιστικά μέσω της νόμιμης οδού .

Εκτός όμως από το ζήτημα των δασικών ή αναδασωτέων εκτάσεων , εμφανίζονται και πολλά άλλα προβλήματα όπως οι δεσμεύσεις περιοχών λόγω αρχαιολογικών ευρημάτων , εκτάσεις που διεκδικούνται από το δημόσιο , εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε ζώνες περιαστικού πρασίνου , σε γη υψηλής παραγωγικότητας , εντός του υδροφόρου ορίζοντα κτλ

Τα προβλήματα αυτά παραμένουν άλυτα για πολλές δεκαετίες με αποτέλεσμα τα μέλη πολλών συνεταιρισμών να κινούνται δικαστικά προκειμένου να ξεκαθαρίσει η υπόθεση και να μπορέσουν να αξιοποιήσουν τη γη που αγόρασαν.

Summary

This project is a research about associations of construction in Greece , during the past decades. The aim of this project is to enlighten the unambiguous condition that occurs nowadays and affects thousands of people that belong to these associations of construction.

Today there are more than 545 associations of construction with more than 122.000 members. A large number of them confront several problems in accordance with property issues. This leads to a complicated situation because many people are not able to exploit their properties and benefit from them.

One of the main problems is the fact that many tracts of land are considered to be forests or areas of reforestation . Some other problems are related with archeological sites, fields for agriculture , areas claimed by the state etc

All these issues was a great motive for this research so as to analyze the crucial factors and give some suggestions in order to improve this complicated condition,

The first chapter is an introduction to the topic , with general information about the idea of association that helped people to cooperate with the view to improve their living condition. The aim of these associations is to help their members to obtain houses to live in or to spend their vacations.

Apart from all these , the first chapter presents a thorough analysis of the legislation that affects this issue so as to comprehend the complexity of the matter.

In the second chapter , we categorize the existing associations of construction , using suitable criteria in order to exhibit the spatial expression of the matter .

In addition , there is a description for the associations in each prefecture of the country with data for their members , area , location name and category.

In this chapter we include an analysis of the program that we used in order to present the electronic data and show detailed information for all prefectures of Greece.

The last chapter includes the conclusions of the research and some suggestions in order to ameliorate the existing condition.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι :

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ :



Ο πρώτος ορισμός που αφορά στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς εμφανίζεται με τη θέσπιση του Α.Ν. 201/1967 :

«οικοδομικός είναι κάθε συνεταιρισμός, ο οποίος ανεξαρτήτως της επωνυμίας του , έχει σύμφωνα με το καταστατικό του ως κύριο σκοπό την απόκτηση και διανομή εις τα μέλη αυτού εκτάσεων , αστικών ή εξοχικών, για την ανέγερση οικοδομών ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο στεγαστική ή μη εξυπηρέτηση τούτων , υπό την

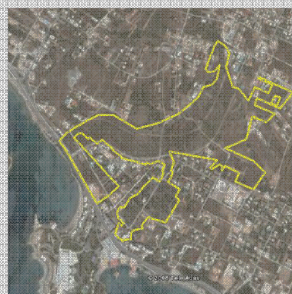
προϋπόθεση ότι η εξυπηρέτηση αυτή δε θα αφορά τη γεωργική , δασονομική ή αγροτική εν γένει εκμετάλλευση.»

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία : **«οικοδομικός συνεταιρισμός είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει από το καταστατικό του αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση , ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνο των μελών του .»**

Από το δεύτερο αυτό ορισμό προκύπτουν και οι δυο βασικές κατηγορίες συνεταιρισμών που είναι οι αστικοί και οι παραθεριστικοί , οι οποίοι ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία ως εξής :

Αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί οι οποίοι έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία ή εκείνοι , οι οποίοι αποσκοπούν στην αναμόρφωση , ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας εφόσον προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ.

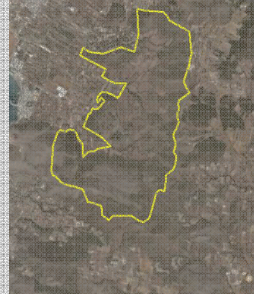
Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία ή αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας εφόσον αυτές οι παροχές προβλέπονται από εγκεκριμένη ΖΟΕ.



Οικοδομικός
συνεταιρισμός Ελληνική
Πύλος



Οικοδομικός
συνεταιρισμός
Πολεμικής Αεροπορίας



Οικοδομικός
συνεταιρισμός Τράπεζας
της Ελλάδος

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία , οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου , περιορισμένης ευθύνης, δηλαδή κάθε οικοδομικός συνεταιρισμός είναι υπεύθυνος για τα χρέη του αποκλειστικά και μόνο με την περιουσία του και τα μέλη του ευθύνονται μέχρι του ποσοστού της εταιρικής τους μερίδας και ποτέ με την υπόλοιπη ατομική τους περιουσία.

2. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ – ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ:

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πρωτοεμφανίστηκαν στον ελληνικό χώρο στις αρχές της δεκαετίας του 1950 , λίγα χρόνια μετά τη λήξη του εμφυλίου πολέμου. Η βαθμιαία εξομάλυνση της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτικής κατάστασης μεταπολεμικά , σε συνδυασμό με την εσωτερική μετανάστευση των δεκαετιών '50 , '60 , οδήγησε σε **έντονη ζήτηση γης για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών** , ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και στις περιοχές γύρω από αυτά.

Με σκοπό την εξασφάλιση στέγης, συστάθηκαν έτσι, οικοδομικοί συνεταιρισμοί από άτομα που άνηκαν στον ίδιο ευρύτερο επαγγελματικό τομέα. Με την πάροδο των ετών και την βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί άρχισαν να ενδιαφέρονται όχι μόνο για την εξασφάλιση κύριας κατοικίας αλλά και για τη δημιουργία παραθεριστικής , αγοράζοντας εκτάσεις σε ανάλογες τοποθεσίες.

Οι παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί , ιδιαίτερα διαδεδομένοι στα μικροαστικά στρώματα, οδήγησαν στην από κοινού αγορά μεγάλων εκτάσεων οι οποίες στη συνέχεια προορίζονταν για κατάτμηση , διανομή οικοπέδων στους δικαιούχους και τελικά οικιστική αξιοποίηση.

Γενικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι η σύσταση των οικοδομικών συνεταιρισμών οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην προσπάθεια των ασθενέστερων οικονομικά ομάδων να προστατευθούν από την ασύδοτη εκμετάλλευση της γης από επιχειρηματίες και την πώληση οικοπέδων σε τιμές εξαιρετικά υψηλές για το μέσο εργαζόμενο.

Ενώ η δημιουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών φαινόταν ως μια λύση στο στεγαστικό ζήτημα, σειρά προβλημάτων άρχισαν να αναδύονται αφού **οι περισσότερες από τις εκτάσεις που αγοράστηκαν από τους συνεταιρισμούς ήταν κυρίως δασικές εκτάσεις ή ιδιωτικά δάση** που περιήλθαν στους ιδιοκτήτες τους με παραχωρητήρια ή αποτελούσαν διακατεχόμενες εκτάσεις.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημάνουμε ότι τα μέλη των οικοδομικών συνεταιρισμών ανήκαν στην πλειοψηφία τους στον ίδιο επαγγελματικό κλάδο , όμως υπήρχαν και αρκετές εξαιρέσεις , αφού οι συνεταιρισμοί πουλούσαν οικόπεδα σε όποιον αγοραστή μπορούσε να καταβάλει το αντίτιμο , ανεξαρτήτως επαγγελματικής ιδιότητας.

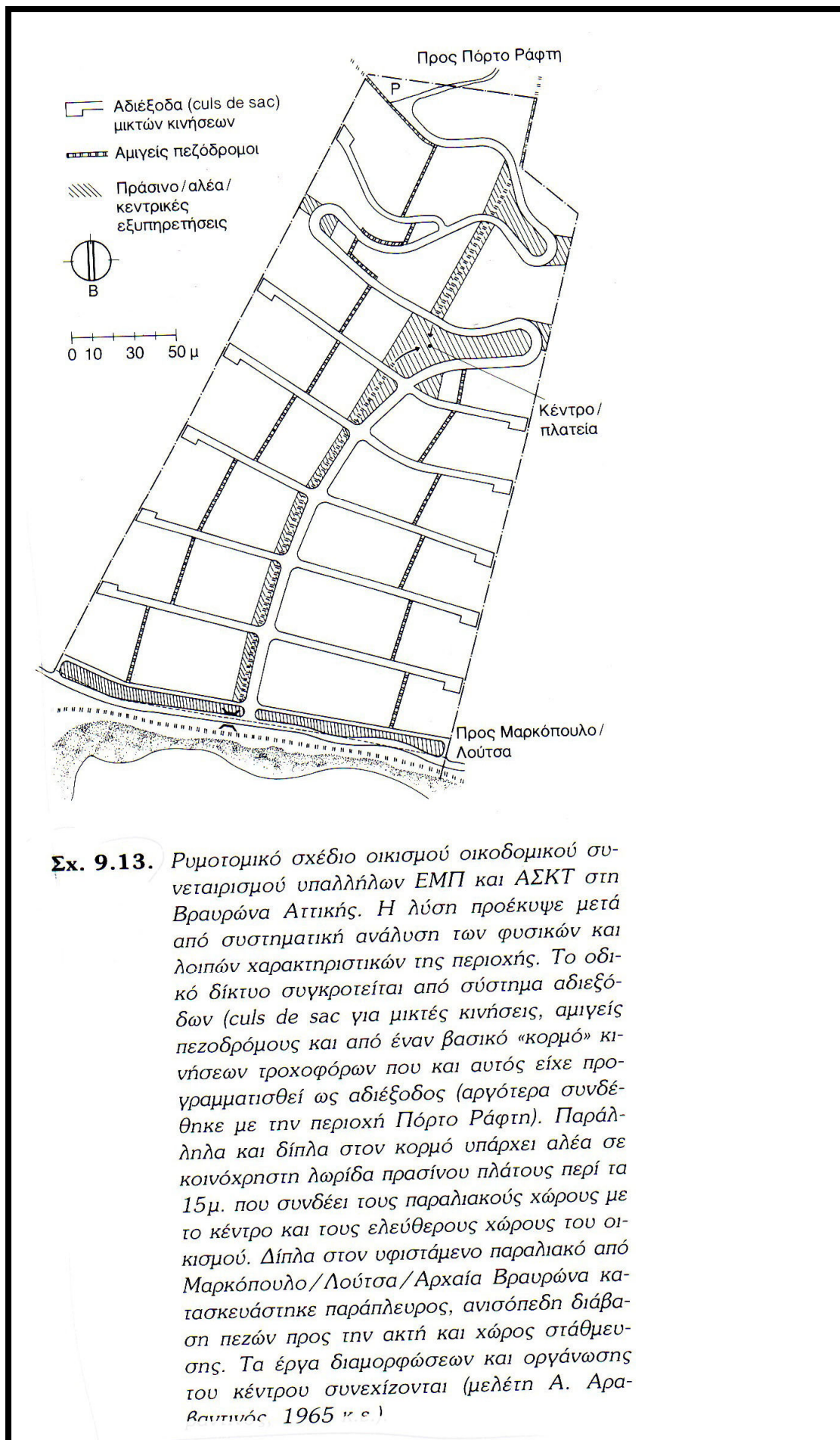
Ο κύριος τρόπος αγοράς των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών ήταν η αγορά των λεγόμενων ρητινευόμενων πευκοδασών¹ , τα οποία πωλούνταν έναντι χαμηλότερου αντιτίμου σε σχέση με τα αντίστοιχα οικόπεδα «αγροτικής» προέλευσης. Αυτό συνέβαινε, διότι οι πωλητές γνώριζαν τις δυσκολίες που θα αντιμετώπιζαν οι νέοι ιδιοκτήτες σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των οικοπέδων «δασικής προέλευσης».

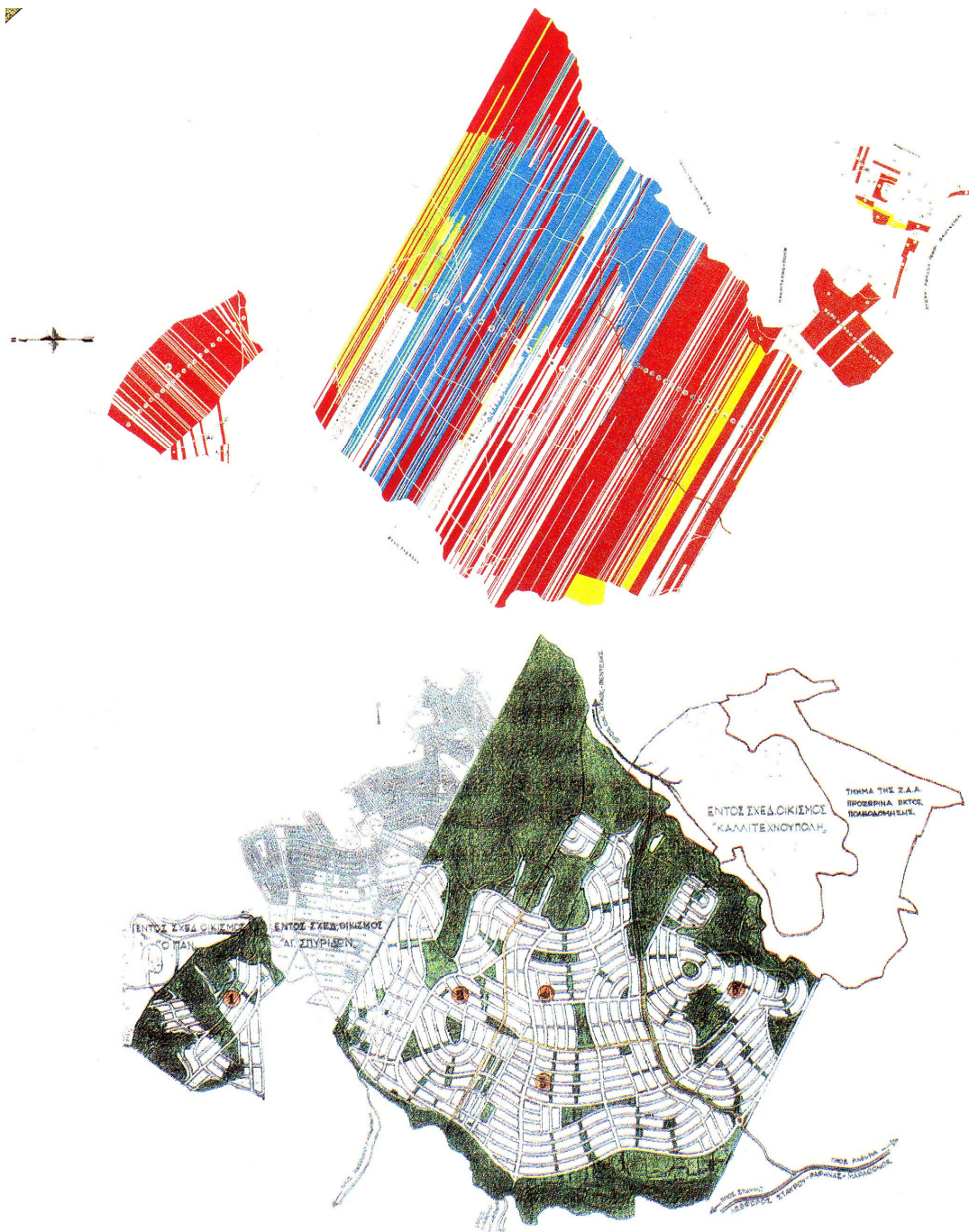
Με τον τρόπο αυτό χιλιάδες μέλη οικοδομικών συνεταιρισμών έγιναν ιδιοκτήτες σε οικοπέδα που δεν μπορούν να εκμεταλλευτούν μέχρι σήμερα, καθώς ως δασικές εκτάσεις που προστατεύονται από τα άρθρα 24 και 117 του Συντάγματος δεν μπορούν να κατατηθούν και επομένως να μοιραστούν στα μέλη των συνεταιρισμών.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κάθε νέος νόμος που αφορά τα δάση προβλέπει και ρύθμιση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών, αναγνωρίζοντας τη μεγάλη σημασία του ζητήματος. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα του Ν.998 του 1979 «Περί προστασίας των δασών, δασικών και αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων της χώρας» (ΦΕΚ Α289/79), ο οποίος προέβλεπε τη συγκρότηση περιφερειακών επιτροπών με σκοπό να λάβουν εντός τριετίας αποφάσεις προκειμένου να αναγνωριστεί η πλήρης ιδιοκτησία των οικοπέδων και η οικιστική τους χρήση και να καθοριστούν οι διαδικασίες μέσω των οποίων οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα μπορούσαν να υποβάλλουν τα στοιχεία στα αρμόδια δασαρχεία.

Η συνηθέστερη πάντως ρύθμιση που προτείνεται είναι η ανταλλαγή των εκτάσεων που κατέχουν οι συνεταιρισμοί με άλλη έκταση, συνήθως εντός ορίων του ίδιου ΟΤΑ.

¹ πολλά δημόσια πευκοδάση ρητινεύονταν από τους κατοίκους στους οποίους είχε παραχωρηθεί από το κράτος ειδική άδεια. Εκτός από το δικαίωμα εκμετάλλευσης παραχωρήθηκε από το Δημόσιο και η κυριότητα, αρχικά στα δάση της Μεγαρίδας και της Περαχώρας Κορινθίας και μετέπειτα στην Αττική, την Εύβοια και πολλές άλλες περιοχές της χώρας. Μετά τη δεκαετία του '50 το ρετσίνι άρχισε να παράγεται βιομηχανικά, οπότε η ρητινευση των δασών δεν ήταν πια αποδοτική και οι ιδιοκτήτες τους άρχισαν να τα πωλούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Αρχικά στις εκτάσεις αυτές επιτρεπόταν η δόμηση, η οποία απαγορεύτηκε στις αρχές του '60 και επιτράπηκε ξανά επί δικτατορίας. (πηγή: www.kathimerini.gr 19/1/2003)

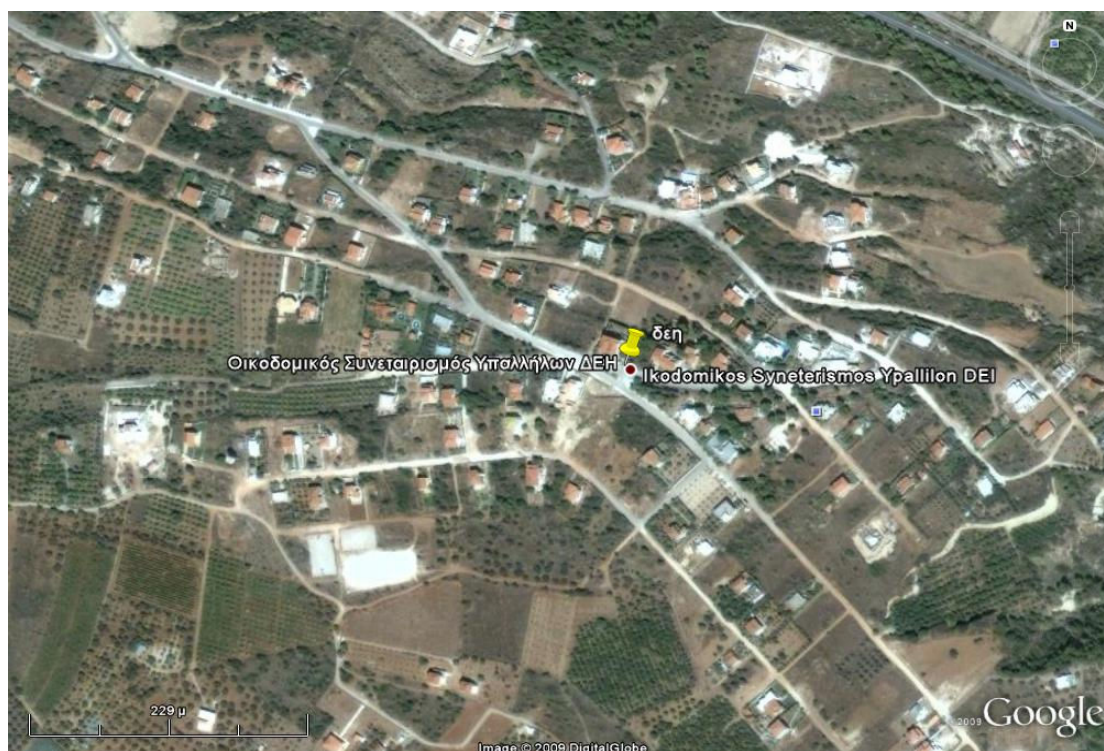




Χάρτης 12. Πικέριμ Αττικής. Εφαρμογή Αστικού Αναδασμού σε περιοχή οικοδ. συνεταιρισμών. Άνω: Κτηματογραφικό διάγραμμα περιοχής προ του αναδασμού. Η έκταση καλυπτόταν μέχρι το '70 κυρίως από αμπελώνες, η δε μορφή των λαχιδιών ήταν επιμήκης με πλάτος από 5-8 μ. και μήκος έως και 2 κλμ. Η έκταση περιήλθε σταδιακά στους οικοδ. Συνεταιρισμούς «ΑΟΟΑ» (2.488 στρ. -κόκκινο), «προσωπικού ΟΤΕ» (1.108 στρ. -μπλε), «Ελληνικός Φοίνιξ» (195 ο.μ. -πράσινο), και «Ολυμπιακή Στέγη» (206 στρ. -κίτρινο), καθώς και σε ιδιώτες (2.015 στρ. -λευκό). Το σύνολο της έκτασης ανέρχεται σε 6.012 στρ. Κάτω: Πολεοδομική Μελέτη (πρόταση). Η ΖΑΑ καλύπτει συνολική έκταση 5.165 στρ. Η καθαρή πολεοδομούμενη περιοχή εκτείνεται σε 3.323 στρ. ενώ 1.842 στρ. (35,66%) καλύπτονται από δασικές εκτάσεις και ζώνες απολύτου προστασίας. Σύμφωνα με την μελέτη Αστικού Αναδασμού, αφαιρούνται από την πολεοδομούμενη περιοχή συνολικά 1.267 στρ. (38,13%), ως υποχρεωτικοί κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, ενώ στους δικαιούχους αποδίδονται συνολικά 2.056 στρ. υπό μορφή άρπιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων για χρήση μόνιμης κατοικίας. Ο οικισμός που θα δημιουργηθεί σχεδιάζεται για πληθυσμό 21.000 κατοίκων και θα έχει όλες τις απαραίτητες εξυπηρετήσεις (εκπαίδευση, πολιτιστικές δραστηριότητες αθλητικές εγκαταστάσεις, κοινωνικό εξοπλισμό, τοπικά κέντρα ανά πολ. ενότητα) και ένα διοικητικό/εμπορικό/πνευματικό κέντρο στην είσοδο του οικισμού, που θα εξυπηρετεί και κατοίκους γειτονικών περιοχών. Πηγή: Τεχνικές Υπηρεσίες ΑΟΟΑ, Δ/νση Προγραμματισμού - Γραφείο Πολεοδομίας, μελετητές Πολ. Μελέτης, Ε. Γεντζή και Δ. Σκυργάνης.

Πηγή :«Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου» Α.Ι.Αραβαντινός , Καθηγητής ΕΜΠ Εκδόσεις Συμμετρία Αθήνα 1997

Γενικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι η συνεχής αναβολή σύνταξης οριστικών δασικών χαρτών για όλη τη χώρα επιτείνει το πρόβλημα της αμφισβήτησης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των οικοδομικών συνεταιρισμών, ενώ η έλλειψη ολοκληρωμένου κτηματολογίου οδηγεί συχνά σε προβλήματα διεκδίκησης και από άλλους ενδιαφερόμενους πλην των οικοδομικών συνεταιρισμών .



Εικόνα 4: Ο.Σ. Υπαλλήλων ΔΕΗ Μελισσίου (Πηγή: Google Earth).

Κλείνοντας τη σύντομη αυτή ανάλυση, αξίζει να αναφερθεί ότι πολλοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί ευελπιστούν ότι ο Ν.3208/2003 η εφαρμογή του οποίου ανεστάλη με εγκύκλιο του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, θα συμβάλλει στη λύση του ζητήματός τους. Παράλληλα, αναμένουν τη συνεχώς φημολογούμενη αναθεώρηση των άρθρων 24 και 117 του Συντάγματος, που ορίζουν τις έννοιες του δάσους και της δασικής έκτασης, ελπίζοντας σε μια θετική τροποποίηση για τα συμφέροντά τους.

Μετά τη σύντομη αυτή εισαγωγή σε έννοιες βασικές για την παρούσα διερεύνηση, ακολουθεί η ανάλυση και περιγραφή των οικοδομικών συνεταιρισμών στη χώρα και η επισήμανση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν.

Πριν όμως περάσουμε στην ανάλυση αυτή, οφείλουμε να παραθέσουμε λίγα στοιχεία για το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα και τη στεγαστική πολιτική μεταπολεμικά, αφού ο βασικός στόχος των οικοδομικών συνεταιρισμών ήταν και είναι η εξασφάλιση κατοικίας.

3. ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ – ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ:

Όπως ήδη αναφέρθηκε, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποσκοπούν κατά κύριο λόγο στο να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια ή παραθεριστική κατοικία.

Για το λόγο αυτό, κρίνεται σκόπιμο να παραθέσουμε μια σύντομη ανάλυση σχετικά με το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα, καθώς και μερικά επιγραμματικά στοιχεία για τη στεγαστική πολιτική κατά τη μεταπολεμική περίοδο.

Στεγαστική
πολιτική κατά
τη
μεταπολεμική
περίοδο

Όπως προκύπτει από τη μελέτη του Δ.Οικονόμου « *Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα : Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις , πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων*», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, Νο 64, ΕΚΚΕ , Αθήνα 1987*, η οικοδομική δραστηριότητα είχε σημαντική ανάπτυξη για τρεις περίπου δεκαετίες μεταπολεμικά και συνδέεται με καίριες διαδικασίες κοινωνικής αναπαραγωγής.

Ο κλάδος κατασκευής κατοικίας (ΚΚΚ) χαρακτηρίζεται στη μεταπολεμική περίοδο από σταθερά υψηλή συμμετοχή στη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο τα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη δεν είναι τέτοια που θα δικαιολογούσαν τον ισχυρισμό της «υπανάπτυξης» του κλάδου, όπως επισημαίνει ο Δ.Οικονόμου. Διεθνώς, οι χώρες που όπως η Ελλάδα, βρίσκονται σε μεσαίες θέσεις της καμπύλης των κατακεφαλήν εισοδημάτων τείνουν να χαρακτηρίζονται από ποσοστιαία σημαντικότερες στεγαστικές επενδύσεις σε σύγκριση με τις χώρες που τοποθετούνται σε ακραίες θέσεις (Emmanuel , 1979). Σε σύγκριση με τις «μεσαίες» αυτές χώρες, οι επενδύσεις σε κατοικίες στην Ελλάδα , βρίσκονται πάνω από το μέσο όρο, αλλά η απόκλιση δεν είναι τόσο σημαντική ώστε να στοιχειοθετεί κάποια ελληνική ιδιοτυπία, σύμφωνα με το Δ.Οικονόμου.

Γενικά θα μπορούσαμε να πούμε, ότι η παραγωγή κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα είναι έργο του ιδιωτικού τομέα. Η άμεση κατασκευαστική δραστηριότητα του Δημοσίου, (σύμφωνα με την άποψη του Δ. Οικονόμου), υπήρξε από πολύ περιορισμένη ως περιθωριακή, με εξαίρεση την τριετία 1948-1950. Η συμμετοχή δημοσίων φορέων στον Ακαθάριστο Σχηματισμό Κεφαλαίου στην κατοικία, κυμάνθηκε από 2% ως 15% (μ.ο.9.3%) και από 1% ως 3% έκτοτε. Συνολικά, από τις 3.000.000 νέες κατοικίες που χτίστηκαν στη μεταπολεμική περίοδο, μόνο 50.000 κατασκευάστηκαν από δημόσιους φορείς (Κοτζαμάνης, Μαλούτας 1985). Στο υπολογισμό αυτό μένει εκτός η αυθαίρετη δόμηση, ο συνυπολογισμός της οποίας θα μείωνε ακόμη περισσότερο τη συμμετοχή του κράτους.

Ένας από τους παράγοντες ανάπτυξης της οικοδομικής αυτής δραστηριότητας ήταν η μείωση του κόστους μέσω της υποβάθμισης της ποιότητας των κατασκευών. Οι πρακτικές αυτές, για τις οποίες υπάρχει εκτεταμένη βιβλιογραφία (ΣΑΔΑΣ, ΥΧΟΠ, Λεοντίου 1977, Οικονόμου 1981, Παπαγιαννάκης 1980 κτλ) λειτουργώντας σωρευτικά δημιούργησαν τα σημερινά πολεοδομικά και οικολογικά προβλήματα και έπαιξαν αποφασιστικά ευνοϊκό ρόλο στην ανάπτυξη του κλάδου κατασκευής κατοικιών.

Μια ακόμη παράμετρος μείωσης του κόστους ήταν και η ευκολία απόκτησης γης (άρση «έγγειου εμποδίου» Lipietz 1974) και η χαμηλή τιμή της, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του ΕΚΚΕ. Σε αντίθεση με τη άποψη περί «απουσίας πολιτικής γης», κατά τη μεταπολεμική περίοδο, ασκήθηκε μια συστηματική πολιτική γης, όχι όμως με το ίδιο περιεχόμενο με αυτές που ακολουθήθηκαν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες αλλά

με κύριο άξονα τη συνεχή αύξηση στις οριζόντιες ιδιοκτησίες (επέκταση των σχεδίων πόλεων, ανοχή της παράνομης οικοπεδοποίησης του περιαστικού χώρου) και κατακόρυφης (αυξήσεις των συντελεστών δόμησης) προσφοράς οικοδομησιμής γης, σε συνδυασμό με την ενθάρρυνση του κατακερματισμού της γαιοκτησίας.

Μια σημαντική επίσης συνιστώσα του κυκλώματος διατήρησης μιας αγοραστικής δύναμης μεγαλύτερης από αυτή που αντιστοιχούσε στα τρέχοντα εισοδήματα, υπήρξαν οι εξωτερικές μεταβιβάσεις, προερχόμενες είτε από την αναδίπλωση στον Εθνικό χώρο του ελληνικού παροικιακού κεφαλαίου, είτε από Έλληνες εργαζομένους στο εξωτερικό. Εξαιρετικά σοβαρός υπήρξε παράλληλα, ο ρόλος των πόρων που προέρχονταν από τη ρευστοποίηση των οικογενειακών διαθεσίμων. Ο Β. Καραποστόλης, περιγράφει το μετασχηματισμό του θεσμού της προίκας από μηχανισμό μεταβίβασης της αγροτικής έγγειας ιδιοκτησίας σε μηχανισμό εκποίησης των κτημάτων και μεταφοράς πόρων από την ύπαιθρο προς την πόλη. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του ΕΚΚΕ, το φαινόμενο της ρευστοποίησης των οικογενειακών πόρων, ήταν ευρύτερο και συσχετισμένο συχνότατα με διαδικασίες γεωγραφικής κινητικότητας ενταγμένες στο πλαίσιο οικογενειακών στρατηγικών κοινωνικής ανέλιξης. Ένας από τους άξονες των στρατηγικών αυτών ήταν και η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας. (Τσουκαλάς 1986)

Συμβολική φόρτιση του «αγαθού-κατοικία»

Η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών , υπό το πρίσμα αυτό, δεν γινόταν αντιληπτή μόνο με τη στενή έννοια του όρου , αλλά είχε συμβολική φόρτιση , εξαιτίας της ιδιότυπης φύσης του «αγαθού – κατοικία».

Ο ρόλος της ιδιοκατοίκησης

Όπως προκύπτει από τη μελέτη του Δ.Οικονόμου « *Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα : Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις , πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων*», το 1982 τα ¾ των νοικοκυριών που μελετήθηκαν προτίμησαν την ιδιοκατοίκηση, παρά το ότι η δαπάνη που αυτή συνεπαγόταν ήταν πολλαπλάσια της απαιτούμενης για ενοικίαση αντίστοιχης κατοικίας.

Σύμφωνα πάντα με τη μελέτη αυτή, μια πρώτη απάντηση στο φαινόμενο αυτό (με διεθνή ισχύ :Massey, Catalano, 1978, Aballea 1985) σχετίζεται με το ότι οι τοποθετήσεις σε ακίνητα δεν αποβλέπουν σε υψηλές αποδόσεις γιατί αυτές αντισταθμίζονται από ειδικά πλεονεκτήματα όπως η ανθεκτικότητα στον πληθωρισμό και το μειωμένο ρίσκο. Στο κλίμα αβεβαιότητας που είχαν δημιουργήσει το εξανέμισμα των προπολεμικών καταθέσεων , τα γεγονότα της δεκαετίας του '40, , η μεταπολεμική κατάρρευση του νομίσματος και η υποτίμηση του 1953, τέτοια πλεονεκτήματα είχαν ιδιαίτερη απήχηση . Επίσης, το μικρό μέγεθος των διαθέσιμων πόρων και η απουσία άλλων διεξόδων για μικρούς επενδυτές , πρέπει να συνέτειναν στην επιλογή αυτή (Τσουκαλάς 1986, «εξασφαλιστική λειτουργία της ιδιόκτητης κατοικίας»)

Η έλλειψη άλλων ασφαλιστικών μηχανισμών (κοινωνικές ασφαλίσσεις, κράτος πρόνοιας, επαγγελματική εξασφάλιση κτλ) μετέτρεψαν την ιδιόκτητη κατοικία σε αυτασφαλιστικό μηχανισμό αντιμετώπισης των απρόοπτων και της αβέβαιης συγκυρίας. Το γεγονός ότι η λειτουργία αυτή δεν αφορούσε μόνο τα άτομα αλλά και τις οικογένειές τους, διευκόλυνε τη χρηματοδότηση της απόκτησης κατοικίας από ευρύτερους οικογενειακούς πόρους¹.

Στην οικονομική αυτή λειτουργία της ιδιοκατοίκησης, πρέπει να προστεθεί και η συμβολική και επικοινωνιακή της φόρτιση. Από ψυχολογική άποψη, η πρόσβαση στην ιδιοκτησία βιώνεται ως ένα είδος προσωπικού επιτεύγματος και αυτοεπιβεβαίωσης. Η πλευρά αυτή είναι στενά συνδεδεμένη με την κοινωνικο-ιδεολογική λειτουργία της κατοικίας, στο μέτρο που αυτή λειτουργεί ως σύμβολο κοινωνικής επιτυχίας και κοινωνικής ένταξης. Το σύνολο αυτών των διαστάσεων λειτουργεί με έναν κατεξοχήν νομιμοποιητικό τρόπο απέναντι στην ιδιοκτησία της κατοικίας, απ όπου απορρέουν και τα ηθικά σημαινόμενα με τα οποία συνήθως επενδύεται¹.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΕΚΚΕ, οι λίγες υπάρχουσες ελληνικές μελέτες πάνω στο ζήτημα αυτό, φαίνεται να επικυρώνουν μια τέτοια ερμηνευτική προσέγγιση των κινήτρων των νοικοκυριών και προσθέτουν ότι οι συμβολικές αυτές λειτουργίες είναι εντονότερες στην περίπτωση των μέσοστρωμάτων, για τα οποία οι συνθήκες κατοίκησης αποτελούν έναν βασικό άξονα της ιδεολογικής αναπαραγωγής τους.

Η απόκτηση στέγης από τα κοινωνικά στρώματα που δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν στις τιμές της αγοράς έγινε με αυτοστέγαση, που περιγράφεται από τη ΔΕΠΟΣ (1980) ως «λαϊκή μικρο-οικοδομή». Η αυτοστέγαση, νόμιμη ή παράνομη, ενσωμάτωσε τα περισσότερα από τα ευνοϊκά στοιχεία διαμόρφωσης χαμηλού κόστους που προαναφέρθηκαν, αλλά εξασφάλισε δυσμενέστερες συνθήκες στέγασης.

Έτσι, μέσα από όλες αυτές τις διεργασίες και τις διαδικασίες, δεν παρατηρήθηκαν φαινόμενα κρίσης στέγης ανάλογα με αυτά που παρουσιάστηκαν σε χώρες του εξωτερικού, όπως επισημαίνει η Λίλα Λεοντίδου (1977). Το σύστημα αυτό παραγωγής κατοικίας που περιγράφηκε, λειτούργησε ομαλά για κατά τις δυο πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες (Δ.Οικονόμου «*Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα : Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων*», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, Νο 64, ΕΚΚΕ, Αθήνα 1987). Από τις αρχές της δεκαετίας του '70, άρχισε να παρατηρείται σταδιακά μια απώλεια του δυναμισμού του. Το πρώτο σύμπτωμα ήταν η απότομη ύφεση του κλάδου κατασκευής κατοικιών το 1974. Οι ρυθμοί ανάπτυξης βελτιώθηκαν στη συνέχεια, αλλά μόνο στην τριετία 1978-1980, επανήλθαν στα προ του 1974 επίπεδα. Μετά από αυτή την πρόσκαιρη ανάκαμψη, ο κλάδος εισέρχεται από το 1980 σε μια κατάσταση επιδείνωσης και χρόνιας κρίσης, χωρίς προοπτικές σημαντικής βελτίωσης.

¹Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Κατεύθυνση Β : Πολεοδομία – Χωροταξία, Διπλωματική εργασία : «Διαδικασίες χώρο-κοινωνικού μετασχηματισμού και ταυτοτική συγκρότηση. Η περίπτωση των προσφυγικών στη Νίκαια Αττικής» Επιβλέποντες : Ε.Παναγιωτάτου, Καθηγήτρια ΕΜΠ, Ι. Σαγιάς, Λέκτορας ΕΜΠ, φοιτήτρια : Ευγενία Τούση, Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ, Φεβρουάριος 2009

Σύμφωνα με όλα όσα αναφέρθηκαν, διαπιστώνουμε ότι η έννοια του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι συνυφασμένη με το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα, με την πολιτική που ακολουθήθηκε καθώς και με την ιδιαίτερη ιδεολογική φόρτιση τόσο του αγαστού κατοικία όσο και της ιδιοκτησίας σε γη.

Στη συνέχεια της εργασίας, παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς σε ολόκληρη τη χώρα, δίνοντας έμφαση στα προβλήματα που τυχόν αντιμετωπίζουν.

4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς περιλαμβάνεται στο Προεδρικό Διάταγμα της 14.7/27.7.1999, στα άρθρα 124 έως 149, που αφορούν την πολεοδόμηση με ιδιωτική πρωτοβουλία.

4.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ – Π.Δ. ΤΗΣ 14.7/27.7.1999

4.2.1 ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ (ΑΡΘΡΟ 124)

Οι όροι, οι περιορισμοί και οι διαδικασίες με τις οποίες θα εγκρίνεται η πολεοδόμηση εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς καθορίζονται με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Η πολεοδόμηση γίνεται με την προϋπόθεση ότι ο οικοδομικός συνεταιρισμός θα παραχωρήσει στον οικείο δήμο, χωρίς αντάλλαγμα, μέρος της έκτασης καθώς και τους κοινόχρηστους χώρους του, όπως επίσης και θα κατασκευάσει και θα συντηρεί τα έργα υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα.

Από την 16.1.1984 η εποπτεία των οικοδομικών συνεταιρισμών περιέρχεται στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

4.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ

Οικοδομικός συνεταιρισμός είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει αποκλειστικό σκοπό να εξασφαλίσει στα μέλη του κατοικία, είτε σε αστική, είτε σε παραθεριστική περιοχή. Επιπλέον στόχοι του είναι η ανάπτυξη, η εξυγίανση και η αναμόρφωση των περιοχών κατοικίας για το συμφέρον των μελών του. (άρθρο 125)

4.3.3 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διακρίνονται σε:

α) αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Είναι εκείνοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία, καθώς και εκείνοι που επιδιώκουν στην ανάπτυξη και αναμόρφωση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας.

β) παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς, οι οποίοι έχουν ως στόχο να εξασφαλίσουν στα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.

Όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί παρέχουν κατοικίες στα μέλη τους με έναν από τους παρακάτω τρόπους ή σε ορισμένες περιπτώσεις με συνδυασμό τους:

- α) με παραγωγή κατοικιών από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα,
- β) με διανομή αυτοτελών οικοπέδων για ανέγερση κατοικίας, και
- γ) με απευθείας αγορά έτοιμων κατοικιών.

4.3.4 ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΕΠΩΝΥΜΙΑ Ο.Σ.

Έδρα του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι ο δήμος ή η κοινότητα που βρίσκεται η διοίκησή του.

Το όνομα του οικοδομικού συνεταιρισμού θα πρέπει να δηλώνει το σκοπό του και υποχρεωτικά τις λέξεις 'περιορισμένης ευθύνης' ή ΣΥΝ ΠΕ.

4.3.5 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ Ο.Σ.

Η διαδικασία σύστασης ενός οικοδομικού συνεταιρισμού ξεκινά:

- α) είτε αυτεπάγγελτα από το δήμο,
- β) είτε μετά από κοινή απαίτηση τουλάχιστον 25 πολιτών που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν κατοικία της ίδιας κατηγορίας,
- γ) είτε, τέλος, μετά από έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

α) Ο δήμος ή η κοινότητα, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις για την δημιουργία οικοδομικού συνεταιρισμού με βάση την οικιστική ανάπτυξη και τις δυνατότητες της περιοχής, ενημερώνει τους πολίτες που ενδιαφέρονται, να υποβάλλουν τις αιτήσεις συμμετοχής στον οικοδομικό συνεταιρισμό. Ο δήμος υποχρεούται να δημοσιεύσει τη δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού σε δύο ημερήσιες εφημερίδες της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης και σε μία τοπική, καθώς και να τοιχοκολλήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα σχετική ανακοίνωση. Η προθεσμία για την υποβολή των αιτήσεων είναι δύο μήνες από την ημέρα δημοσιοποίησης.

Με την λήξη της προθεσμίας ο δήμος συγκεντρώνει τις αιτήσεις και καλεί τους ενδιαφερόμενους για τη σύνταξη και υπογραφή του καταστατικού του νέου οικοδομικού συνεταιρισμού. Μέσα σε διάστημα τριών μηνών ο δήμος αποστέλλει για την έγκριση του καταστατικού στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων φάκελο που περιέχει:

- τα αποκόμματα από τις δημοσιεύσεις στις εφημερίδες,
- τις αιτήσεις των ενδιαφερομένων,
- αιτιολογημένη γνώμη για την σύσταση ή μη του οικοδομικού συνεταιρισμού
- ειδική έκθεση για τον σκοπό δημιουργίας του συνεταιρισμού,
- αντίγραφο της ανακοίνωσης για την συγκέντρωση προκειμένου να συνταχθεί το καταστατικό, και
- το καταστατικό που συντάχθηκε.

β) Σε περίπτωση που τουλάχιστον 25 άτομα ενδιαφέρονται για τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού με σκοπό την απόκτηση κατοικιών ή την ανάπλαση και αναμόρφωση περιοχών κατοικίας, έχουν τη δυνατότητα να συντάξουν από κοινού το καταστατικό και να το αποστείλουν στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

γ) Ο Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ εκδίδει απόφαση με την οποία γνωστοποιεί αν εγκρίνει ή όχι το καταστατικό.



Οργανόγραμμα 1: Διαδικασία σύστασης Ο.Σ.

4.3.6 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

Το καταστατικό υπογράφεται από όλα τα μέλη και πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει:

- την επωνυμία του συνεταιρισμού,
- την έδρα του συνεταιρισμού,
- τον σκοπό και την κατηγορία του,
- το δήμο ή την κοινότητα στην οποία βρίσκεται ο συνεταιρισμός,
- τα ονοματεπώνυμα και τις διευθύνσεις των μελών του συνεταιρισμού,
- τη διάρκεια του συνεταιρισμού,
- το κεφάλαιο και τους πόρους του συνεταιρισμού,
- τους όρους συμμετοχής των μελών του συνεταιρισμού,

- τον ελάχιστο χρόνο δέσμευσης των συνεταιρίων,
- το ύψος της συνεταιριστικής μερίδας,
- την έκταση της ευθύνης των μελών,
- τον τρόπο οργάνωσης και διοίκησης του συνεταιρισμού,
- τον τρόπο σύγκλισης της γενικής συνέλευσης,
- τους όρους και τις προϋποθέσεις για τη διάλυση του συνεταιρισμού,
- τους όρους και τις προϋποθέσεις για την αλλαγή του καταστατικού,
- τον τρόπο δημιουργίας αποθεματικών,
- τη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας για σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού.

4.2.7 ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ

Τα μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού μπορούν να είναι φυσικά πρόσωπα που έχουν κλείσει το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας τους και νομικά πρόσωπα.

Ιδιότητα μέλους δεν μπορούν να ζητήσουν πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού, που υπήρξαν μέλη άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού και διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωναν τις υποχρεώσεις τους καθώς και πρόσωπα που βρίσκονται υπό δικαστική ή νομική απαγόρευση.

Τα μέλη υποχρεούνται να συμμετέχουν και να συνεργάζονται στη λειτουργία και τις δραστηριότητες του συνεταιρισμού και να εξυπηρετούν τα συμφέροντά του.

Κάθε μέλος μπορεί να ζητήσει την έξοδό του από τον συνεταιρισμό ένα χρόνο μετά από την ημερομηνία εγγραφής του με έγγραφη δήλωση προς τη διοίκηση του συνεταιρισμού και το αρμόδιο Ειρηνοδικείο. Το μέλος που εξέρχεται έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις συνελεύσεις μέχρι τη λήξη της συνεταιρικής χρήσης κατά την οποία εξέρχεται.

Η διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού γίνεται:

- όταν έχει καταδικαστική απόφαση για απιστία, κλοπή, υπεξαίρεση, πλαστογραφία, παραχάραξη σφραγίδων, απάτη σε βάρος του δημοσίου ή του συνεταιρισμού.
- όταν δραστηριοποιείται σε βάρος των συμφερόντων του συνεταιρισμού
- όταν καθυστερεί την καταβολή της συνεταιριστικής μερίδας που οφείλει
- όταν καθυστερεί την εξόφληση οποιασδήποτε οφειλής
- όταν δεν είναι δυνατή η επανεγγραφή μέλους στο συνεταιρισμό από τον οποίο διαγράφηκε.

Σε περίπτωση θανάτου μέλους του οικοδομικού συνεταιρισμού η συνεταιρική μερίδα του κληρονομείται ή κληροδοτείται.

ΑΙΤΗΣΗ

Επώνυμο: _____
Όνομα: _____
Όνομα Πατρός: _____
Ημ/νία Γέννησης: _____
Βαθμός: _____
Υπηρεσία: _____
Δ/ση Κατοικίας: _____
Πόλη: _____
Τηλ. Υπηρεσίας: _____
Τηλ. Οικίας: _____

Για την εγγραφή μου
στον Οικοδομικό Συν/σμό Υπαλλήλων ΑΤΕ

_____ / _____ / 200__

Α.Μ. ΑΤΕ: _____
Α.Μ. Συν/σμού: _____
Χρονολογία _____
ανάληψης Υπηρεσίας στην ΑΤΕ

Εγκρίνεται η εγγραφή: _____

Απόφαση: _____

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Προς
το Διοικητικό Συμβούλιο
του Οικοδομικού Συν/σμού Υπαλλήλων Α.Τ.Ε.
Αθήνα

Κύριε Πρόεδρε,

Σας παρακαλώ να με γράψετε στο Συν/σμό
σας, δηλώνω υπεύθυνα ότι:

- Έχω ελεύθερη τη διαχείριση της περιουσίας μου.
- Αποδέχομαι το Καταστατικό και τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων του παραπάνω Συν/σμού, χωρίς καμμία επιφύλαξη.
- Δεν αποτελώ μέλος άλλου Συν/σμού που επιδιώκει τον αυτό κύριο σκοπό.
- Δεν διαγράφηκα από άλλο Συν/σμό για καταδίκη σύμφωνα με τα άρθρα 82,83 και 84 του Ν. 602 καθώς και για κακούργημα ή πλημμέλημα των άρθρων 22 και 24 του παλαιού Ποινικού Νόμου.
- Σας εξουσιοδοτώ να παρακρατείτε από την κατά μήνα μισθοδοσία μου ΕΥΡΩ 1,57 για 24 μήνες, μέχρις εξόφλησης του οφειλόμενου υπολοίπου της συν/κής μου μερίδας και εισφοράς.
- Δεν διατέλεσα μέλος άλλου Συν/σμού.

Συνημμένα:

Το Γραμμάτιο Είσπραξης ΕΥΡΩ 35,69
(2,73 ΕΥΡΩ α' δόση συν/κής μερίδας + 1,47
ΕΥΡΩ έκτακτη εισφορά + 31,49 ΕΥΡΩ δικαίωμα
εγγραφής) σε πίστωση του λογ/σμού μας
017 04 004 320-10.

Η ημ/νία καταβολής του πιο πάνω ποσού
αποτελεί την ημ/νία εγγραφής στο Συν/σμό,
εφόσον φυσικά αυτή εγκριθεί από το Δ.Σ.

Ο Αιτών

Εικόνα 5: Αίτηση εγγραφής μέλους (Πηγή:www.synate.gr)

4.2.8 ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΚΗ ΜΕΡΙΑΔΑ

Διανομή κατοικιών και οικοπέδων. Με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διανέμουν με κλήρο:

- κατοικίες που κατασκευάστηκαν από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα. Η μετάβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό προς τα μέλη του γίνεται αφού ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής.

- αυτοτελή οικόπεδα, για την ανέγερση κατοικίας από το κάθε μέλος ξεχωριστά. Η μετάβαση της κυριότητας σε αυτή την περίπτωση γίνεται μόνο μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος.

Η ευθύνη των μελών παύει να ισχύει μετά από έναν χρόνο από το πέρας της εκκαθάρισης του συνεταιρισμού. Για χρέη του συνεταιρισμού έναντι τρίτων ή του δημοσίου δεν απαγγέλλεται ποτέ προσωπική κράτηση στα μέλη και τα όργανα του συνεταιρισμού.

4.2.9 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

4.2.9.1 ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ

Το διοικητικό συμβούλιο εκλέγεται μεταξύ των μελών του συνεταιρισμού από τη γενική συνέλευση και η θητεία του δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα χρόνο και μεγαλύτερη από τρία. Το καταστατικό προβλέπει την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών μελών στο διοικητικό συμβούλιο. Κώλυμα εκλογής ως μέλους του διοικητικού συμβουλίου έχουν όσοι έχουν στερηθεί τα πολιτικά τους δικαιώματα, όσοι έχουν καταδικαστική απόφαση καθώς και όσοι έχουν κηρυχθεί έκπτωτοι από τη γενική συνέλευση.

4.2.9.2 ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Το διοικητικό συμβούλιο εκπροσωπεί δικαστικώς το συνεταιρισμό και αποφασίζει για θέματα διοίκησης και διαχείρισης της περιουσίας του συνεταιρισμού. Με ειδική απόφαση μπορεί να μεταβιβάσει την εκπροσώπηση του συνεταιρισμού στον πρόεδρο ή σε ένα από τα μέλη του. Κάθε πράξη του διοικητικού συμβουλίου υπογράφεται υποχρεωτικά από τον πρόεδρο, τον γενικό γραμματέα και όλα τα παριστάμενα μέλη.

4.2.9.3 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να υποβάλλει στο ειρηνοδικείο, στο υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθώς και στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, δήλωση που περιέχει τα ονόματα των μελών του. Σε διάστημα τεσσάρων μηνών από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου το διοικητικό συμβούλιο γνωστοποιεί τον ισολογισμό. Τέλος, υποχρεούται να καταθέτει πίνακες με τις μεταβολές στα ονόματα των μελών του.

4.2.9.4 ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

Κάθε μέλος του διοικητικού συμβουλίου ευθύνεται έναντι του συνεταιρισμού για κάθε ζημία που προκαλεί από δόλο ή αμέλεια. Το διοικητικό συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία όταν τα παριστάμενα μέλη αποτελούν τα $\frac{3}{4}$ του συνόλου των μελών.

4.2.10 ΕΠΟΠΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

4.2.10.1 ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ

Εκτός από το διοικητικό συμβούλιο, η γενική συνέλευση των μελών εκλέγει για την ίδια χρονική περίοδο το εποπτικό συμβούλιο που αποτελείται από τουλάχιστον τρία ή το πολύ πέντε μέλη με ισάριθμα αναπληρωματικά. Το ίδιο πρόσωπο δεν μπορεί να είναι ταυτόχρονα μέλος και του διοικητικού και του εποπτικού συμβουλίου. Τα μέλη που εξέρχονται από το διοικητικό συμβούλιο δεν μπορούν να εκλεγούν μέλη του εποπτικού συμβουλίου πριν την εκκαθάριση της διαχείρισης και την απαλλαγή τους από κάθε ευθύνη.

4.2.10.2 ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Το εποπτικό συμβούλιο ασκεί τον έλεγχο και την εποπτεία των πράξεων και ενεργειών του διοικητικού συμβουλίου. Έχει δικαίωμα να λαμβάνει γνώση των βιβλίων, των εγγράφων και οποιοδήποτε άλλων στοιχείων του συνεταιρισμού, να ελέγχει το περιεχόμενο του ταμείου, να διενεργεί λογιστικό και διαχειριστικό έλεγχο, να παρακολουθεί τις εργασίες του συνεταιρισμού και να ζητά πληροφορίες για την πορεία των υποθέσεών του. Για κάθε διαχειριστική περίοδο συντάσσει έκθεση, την οποία υποβάλλει στη γενική συνέλευση. Έχει την υποχρέωση να παρίσταται στη γενική συνέλευση και έχει τη δυνατότητα να συγκαλεί έκτακτη γενική συνέλευση.

4.2.11 ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου δεν μπορούν για οποιοδήποτε λόγος να παίρνουν μισθό ή αποζημίωση, εκτός από τα οδοιπορικά και την ημερήσια αποζημίωση για υπηρεσίες εκτός της έδρας του συνεταιρισμού.

4.2.12 ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ

4.2.12.1 ΓΕΝΙΚΑ

Η γενική συνέλευση των μελών του συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανο και αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά τον συνεταιρισμό.

Το διοικητικό συμβούλιο συγκαλεί τακτική συνέλευση στις περιπτώσεις που προβλέπει το καταστατικό και έκτακτη όταν επιβάλλεται για το συμφέρον του συνεταιρισμού καθώς και όταν ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 του συνόλου των μελών του συνεταιρισμού. Επίσης, έκτακτη συνέλευση συγκαλείται όταν αυτό ζητηθεί από το εποπτικό συμβούλιο, τον αρμόδιο ειρηνοδίκη, το υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή τους εκκαθαριστές σε περίπτωση λύσης του συνεταιρισμού.

Το εποπτικό συμβούλιο μπορεί να ζητήσει γενική συνέλευση όταν το απαιτεί το συμφέρον του συνεταιρισμού, όταν πρόκειται να ληφθεί απόφαση αντικατάστασης των τακτικών και αναπληρωματικών μελών του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου, καθώς και όταν πρόκειται να ανακοινωθούν τα πορίσματα ασηκθέντος ελέγχου.

Ο ειρηνοδίκης της έδρας του συνεταιρισμού μπορεί να ζητήσει γενική συνέλευση όταν το διοικητικό συμβούλιο αρνηθεί τη σύγκληση έκτακτης συνέλευσης.

4.2.12.2 ΨΗΦΟΦΟΡΙΑ

Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών, η οποία υπάρχει όταν ο αριθμός των ψήφων είναι μεγαλύτερος από το μισό του συνόλου των

ψηφών των μελών που πήραν μέρος στη ψηφοφορία. Ο τρόπος ψηφοφορίας καθορίζεται από το καταστατικό και απαγορεύεται η ψηφοφορία δια βόης.

4.2.12.3 ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Οι αρμοδιότητες της γενικής συνέλευσης είναι:

- Ασκεί έλεγχο για τις πράξεις και παραλείψεις του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου και μπορεί να ανακαλεί ή να κηρύσσει έκπτωτα τα συμβούλια αυτά ή τα μέλη τους
- Εκλέγει επιτροπές για τη μελέτη ειδικών θεμάτων
- Αποφασίζει την παράταση της διάρκειας του συνεταιρισμού ή τη διάλυσή του, την προσχώρηση σε ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή την αποχώρησή του από αυτή
- Αποφασίζει τον τρόπο και τις διαδικασίες για οποιασδήποτε μορφής συνεργασία με δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς
- Αποφασίζει την αγορά ή την πώληση έκτασης γης, το είδος και τη μορφή της οικιστικής της αξιοποίησης καθώς και τη σύναψη δανείου για την εκπλήρωση του σκοπού του συνεταιρισμού.
- Αποφασίζει για την απόδοση τακτικών εισφορών από τα μέλη και την επιβολή εισφορών για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών
- Αποφασίζει για οποιοδήποτε θέμα που δεν υπάγεται στις αρμοδιότητες κάποιου άλλου οργάνου του συνεταιρισμού
- Αποφασίζει για την εγγραφή ή διαγραφή μελών.

4.2.12.4 ΠΡΑΚΤΙΚΑ

Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης καταχωρούνται σε βιβλίο πρακτικών στο οποίο έχουν πρόσβαση τα μέλη του συνεταιρισμού και περιλαμβάνει τον τόπο και την ημέρα της συνέλευσης, το ονοματεπώνυμο του προέδρου, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, ο τρόπος και τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας για κάθε θέμα ξεχωριστά.

4.2.13 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ο προϋπολογισμός εσόδων και εξόδων συντάσσεται από το διοικητικό συμβούλιο και υποβάλλεται προς έγκριση στη γενική συνέλευση μαζί με έκθεση του εποπτικού συμβουλίου.

Ο συνεταιρισμός υποχρεούται να σχηματίζει τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο, χωρίς υποχρέωση καταβολής ποσοστού του κεφαλαίου αυτού στο δημόσιο. Στο τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο περιλαμβάνονται τα ποσά που περιέρχονται στο συνεταιρισμό από δωρεές, οι τόκοι των καταθέσεων και οι τακτικές εισφορές των μελών. Το

κεφάλαιο του τακτικού αποθεματικού κατατίθεται σε ελληνική τράπεζα και χρησιμοποιείται για την εκπλήρωση του σκοπού του και για τα έξοδα του συνεταιρισμού. Σε περίπτωση διάλυσης του συνεταιρισμού το ποσό ή διανέμεται κατά τον λόγο της μερίδας στα μέλη ή διατίθεται για κοινωφελείς σκοπούς στο οικείο δημοτικό διαμέρισμα.

Το έκτακτο αποθεματικό σχηματίζεται από έκτακτες εισφορές των μελών με απόφαση της γενικής συνέλευσης και σε περίπτωση διάλυσης του συνεταιρισμού συνυπολογίζεται με το τακτικό αποθεματικό.

Το διοικητικό συμβούλιο μέσα στο πρώτο εξάμηνο κάθε χρόνου τον ισολογισμό και απολογισμό του προηγούμενου έτους και το υποβάλλει μαζί με έκθεση του εποπτικού συμβουλίου στη γενική συνέλευση.

4.2.14 ΛΥΣΗ Ο.Σ.

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός διαλύεται:

- όταν παρέλθει ο χρόνος διάρκειας που προβλέπει το καταστατικό
- με απόφαση της γενικής συνέλευσης που συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό και λαμβάνεται με πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ των εγγεγραμμένων μελών
- εάν σε προθεσμία 5 χρόνων από την ημέρα έκδοσης της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια έκτασης για την εκπλήρωση του σκοπού του
- με κατάργηση της απόφασης για την έγκριση του καταστατικού του από τον υπουργό. Αυτό γίνεται όταν ο συνεταιρισμός εκτρέπεται από το σκοπό που ορίζεται από το καταστατικό, όταν για οποιαδήποτε αιτία δεν είναι δυνατή η σύσταση διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου, όταν το καταστατικό του συνεταιρισμού εγκρίθηκε με βάση ανακριβή στοιχεία των μελών, όταν για δύο συνεχόμενα χρόνια ο συνεταιρισμός δεν υποβάλλει στο υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, και τέλος, όταν με ευθύνη του συνεταιρισμού η ολοκλήρωση των έργων τεχνικής υποδομής υπερβεί τα 5 χρόνια από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

4.2.15 ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός τελεί υπό εκκαθάριση από το χρονικό σημείο που αποφασίζεται η λύση του. Οι εκκαθαριστές ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης, είναι τρεις και δεν μπορούν να είναι μέλη του διοικητικού ή του εποπτικού συμβουλίου. Το διοικητικό και εποπτικό συμβούλιο παραμένουν τα ίδια.

4.2.16 ΕΠΟΠΤΕΙΑ – ΕΛΕΓΧΟΣ

- η επεξεργασία, ο έλεγχος της νομιμότητας, η προσαρμογή στις διατάξεις, οι τροποποιήσεις ή οι συμπληρώσεις των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών
- η παροχή οδηγιών για διάφορα προβλήματα, η σύνταξη προτύπων και προδιαγραφών με στόχο την διευκόλυνση επίτευξης του σκοπού του
- η παρακολούθηση της λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών για την τήρηση των διατάξεων, του καταστατικού τους και των αποφάσεων των αρμοδίων οργάνων τους
- η διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση προβλημάτων διοικητικών ή διαχειριστικών
- η κήρυξη ως έκπτωτου του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου σε περιπτώσεις διοικητικών ή διαχειριστικών προβλημάτων.

4.2.17 ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Η ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών είναι νομικό πρόσωπο που σκοπό έχει τον καλύτερο συντονισμό και την αποτελεσματικότερη προώθηση των στεγαστικών προγραμμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Η ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών πραγματοποιείται μετά από απόφαση των γενικών συνελεύσεων δύο ή περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών.

Στην επωνυμία των ενώσεων πρέπει υποχρεωτικά να αναφέρεται 'ένωση συνεταιρισμών', καθώς και ο σκοπός τους. Απαγορεύεται η συμμετοχή ενός οικοδομικού συνεταιρισμού σε περισσότερες από μία ενώσεις.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διατηρούν την αυτοτέλειά τους και εκπροσωπούνται στη γενική συνέλευση της ένωσης από πέντε αντιπροσώπους. Η γενική συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της ένωσης και συγκαλείται όταν επιβάλλεται από το συμφέρον της ένωσης, ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 τουλάχιστον των οικοδομικών συνεταιρισμών ή τέλος όταν ζητηθεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Για να αποχωρήσει ένας συνεταιρισμός από την ένωση απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης και αφού περάσει ένας χρόνος από την εγγραφή του.

4.2.18 Ο.Σ. ΑΠΟΔΗΜΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Δικαίωμα σύστασης οικοδομικών συνεταιρισμών αυτής της κατηγορίας έχουν όλοι όσοι έχουν ελληνική ιθαγένεια ή καταγωγή και διαμένουν μόνιμα στο εξωτερικό τουλάχιστον για τρία χρόνια. Προϋπόθεση είναι η κοινή αίτηση από τουλάχιστον 10 άτομα. Η έδρα τους βρίσκεται στην Ελλάδα, η διοίκηση όμως μπορεί να λειτουργεί σε διαφορετικό τόπο από την έδρα τους.

4.2.19 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ Ο.Σ.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί οφείλουν να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους στο γενικότερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους και να επιλέγουν τις εκτάσεις τους μέσα στις περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση από εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια ή ζώνες οικιστικού ελέγχου.

Αν δεν υπάρχει γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή ζώνη οικιστικού ελέγχου δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του οικοδομικού συνεταιρισμού. Με απόφαση του υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, μετά από γνώμη του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης και του ΚΣΧΟΠ, είναι δυνατή η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας της περιοχής.

Για την έγκριση χωροθέτησης της καταλληλότητας του οικοπέδου από το ΥΠΕΧΩΔΕ είναι αναγκαίες οι παρακάτω ενέργειες:

- Μελέτη γεωλογικής – γεωτεχνικής καταλληλότητας του οικοπέδου του συνεταιρισμού
- Οριζοντιογραφική και υψομετρική αποτύπωση της έκτασης του συνεταιρισμού και του περιβάλλοντος χώρου, σε διάφορες κλίμακες με λεπτομερή αποτύπωση των επικειμένων, εξαρτημένη από το εθνικό τριγωνομετρικό δίκτυο
- Έκθεση και απόφαση της γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού για τον επιθυμητό τρόπο ανάπτυξης
- Βεβαίωση του οικείου δασαρχείου και νομάρχη ότι η έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού δεν είναι δάσος ή δασική έκταση ή αναδασωτέα
- Βεβαίωση της αρχαιολογίας (Εφορεία Κλασσικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων και Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων) για την οικιστική αξιοποίηση της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού
- Βεβαίωση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης για την αποδοχή εγκατάστασης του οικοδομικού συνεταιρισμού στη θέση που βρίσκεται το οικόπεδο, για την εξασφάλιση πρόσβασης στην έκτασή του και τέλος για την κάλυψη της υδροδότησης και αποχέτευσης στην έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού
- Έκθεση της νομαρχιακής επιτροπής χωροταξίας και περιβάλλοντος για την οικιστική αξιοποίηση της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού
- Απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας για παροχή άδειας κτήσεως της έκτασης που επιθυμεί να αγοράσει ο συνεταιρισμός.

Όλα τα παραπάνω καθώς επίσης και εγκεκριμένο καταστατικό, έκθεση σκοπιμότητας, φωτογραφίες και οι τίτλοι ιδιοκτησίας της έκτασης υποβάλλονται στο ΥΠΕΧΩΔΕ για την έγκριση οικιστικής καταλληλότητας.

Εάν μέσα σε διάστημα πέντε χρόνων από την ημέρα έκδοσης της απόφασης της οικιστικής καταλληλότητας, ο οικοδομικός συνεταιρισμός δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια της έκτασης, διαλύεται αυτοδίκαια.

4.2.20 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗΣ Ο.Σ.

4.2.20.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ

Οι διαδικασίες για την έγκριση της πολεοδομικής των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών περιλαμβάνουν:

- Καθορισμός έκτασης που πολεοδομείται. Ο καθορισμός γίνεται ανάλογα με τα εδαφοπονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, τις στεγαστικές ανάγκες, τον αριθμό των μελών και τον τρόπο οικιστικής ανάπτυξης
- Παραχώρηση στον οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης: Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υποχρεούνται πριν την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρούν στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώρους που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και αποτελούν το 30 – 40% του πολεοδομούμενου τμήματος.
- Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης
- Έγκριση πολεοδομικής μελέτης: Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

4.2.20.2 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΧΕΔΙΟΥ – ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ο οικοδομικός συνεταιρισμός οφείλει να αναθέσει την εφαρμογή του σχεδίου στο έδαφος και να κατασκευάσει και συντηρεί τα έργα τεχνικής υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα. Η ολοκλήρωση του προγράμματος των έργων τεχνικής υποδομής δεν πρέπει να υπερβαίνει τα πέντε χρόνια

4.2.20.3 ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Για την εκπλήρωση του σκοπού του, ο οικοδομικός συνεταιρισμός έχει τη δυνατότητα να συνάψει σύμβαση με τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης με την οποία να ρυθμίζονται θέματα κατάρτισης και εκτέλεσης προγραμμάτων ανάπτυξης, καθορισμού του τρόπου και της μορφής της οικιστικής αξιοποίησης, φορέα κατασκευής έργων και γενικά θέματα αξιοποίησης του οικισμού.

4.2.21 ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για τους αστικούς συνεταιρισμούς: Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,8. Κατ' εξαίρεση

- για τα τμήματα που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής, μεγαλύτερος από 0,8, όχι όμως από 2,4

-σε περιοχές μεγάλης κατάτμησης και για οικοπέδα εμβαδού μικρότερου των 150τ.μ. μπορεί να ορίζεται συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος του 0,8 εφόσον δεν προκύπτει συνολική επιφάνεια ορόφων μεγαλύτερη των 120τ.μ.

Ειδικότερα, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα, 240τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 500τ.μ.

Για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς: Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος από 2. Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφέλειας μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 όχι όμως και του 0,8. Ειδικότερα, ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας, μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1000τ.μ. και ανώτατος αριθμός ορόφων 2.

4.2.22 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΣΥΝΕΝΩΣΗ - ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ

Η αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή η αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς γίνεται όταν το απαιτεί η σωστότερη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής .

Επιβάλλεται σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς όταν:

- γίνεται συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών που γειτνιάζουν
- γίνεται ανταλλαγή εκτάσεων με ίσης αξίας εκτάσεις του δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλων νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου
- είναι δυνατή η μεταφορά τους από εκτάσεις προβληματικές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη, σε εκτάσεις ιδιοκτησίας άλλων
- η έκταση ενός ή περισσότερων γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, εξυγίανση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις δημόσιες, δημοτικές ή κοινοτικές
- ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού και αντιπροσωπεύουν επιφάνεια το πολύ 35% της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής
- υπάρχουν περιπτώσεις οικιστικών προβλημάτων από σεισμό, κατολίσθηση, πλημμύρα.

4.2.23 ΚΙΝΗΤΡΑ

Τα κίνητρα που παρέχονται για την προώθηση του θεσμού των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι:

- η δυνατότητα καθορισμού των ελάχιστων ποσοστών εισφοράς σε γη
- η δυνατότητα παροχής κτηματογράφησης από το κράτος
- η δυνατότητα εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ, της ΔΕΠΟΣ, των ΟΤΑ ή άλλων φορέων του δημοσίου
- η προτεραιότητα σύνδεσης της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού με τα κεντρικά δίκτυα της ευρύτερης περιοχής
- η δυνατότητα χαρακτηρισμού της έκτασης του συνεταιρισμού ως ζώνης κοινωνικού συντελεστή ή ως ζώνης ειδικής ενίσχυσης ή ως ζώνης ειδικών κινήτρων
- η παροχή φορολογικών απαλλαγών

4.2.24 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ Ο.Σ.

Συνεταιρισμοί σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ: Για οικοδομικούς συνεταιρισμούς που έχουν νομίμως έκταση, μπορεί να κινηθεί η διαδικασία για την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης αν οι εκτάσεις τους συμπεριλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο ρύθμισης των χρήσεων γης.

Συνεταιρισμοί εκτός ΓΠΣ ή ΖΟΕ: Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν νομίμως έκταση και δεν συμπεριλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή οποιαδήποτε σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης μπορούν να ζητήσουν την τροποποίηση των ήδη εγκεκριμένων μελετών ή να εκδοθεί η απόφαση οικιστικής καταλληλότητας.

4.2.35 Ο.Σ. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ

Για θέματα οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας οικοδομικών συνεταιρισμών που υπάγονται στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας ισχύουν οι διατάξεις των ειδικών νόμων βάσει των οποίων ιδρύθηκαν. Για θέματα που αφορούν τις διαδικασίες που τηρούνται για την αγορά έκτασης και τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις που διέπουν και τους υπόλοιπους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

4.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ)

4.3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ

Με τον όρο ‘‘Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης’’ (ΠΕΡΠΟ), νοείται ο μηχανισμός που επιτρέπει την ανάπτυξη περιοχών που βρίσκονται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και που ανήκουν κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου με πρωτοβουλία, χρηματοδότηση και διαχείριση αυτών των προσώπων. Η χωροθέτηση και ο τρόπος ανάπτυξης ΠΕΡΠΟ αποτελούν αντικείμενο μελέτης σε επίπεδο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ελλείψει αυτών και μέχρι την έγκρισή τους, ο νόμος προβλέπει τη σύνταξη μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων σε επίπεδο νομού.

4.3.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Η εδαφική έκταση που χαρακτηρίζεται ως ΠΕΡΠΟ πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρέμματα. Δεν θεωρείται ενιαία η έκταση που διακόπτεται από εγκεκριμένες οδούς και δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνειά της τα ρέματα, οι δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι.

4.3.3. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΓΕΝΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ

Για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ απαιτείται η σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης. Οι γενικές κατευθύνσεις περιέχουν σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών που επιτρέπεται να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για ΠΕΡΠΟ, το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που μπορούν να καθοριστούν ως ΠΕΡΠΟ και να πολεοδομηθούν, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών. Τα στοιχεία αυτά προκύπτουν κατόπιν μελέτης με βάση τις δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξής του, τη διάταξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής.

4.3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Η πολεοδόμηση των ΠΕΡΠΟ γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εγκρίνεται και τροποποιείται με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μετά από γνώμη του κεντρικού συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα, τις χρήσεις γης, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να καλύπτουν το 40% της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ, και τέλος, τους γενικούς και ειδικούς περιορισμούς και όρους δόμησης.

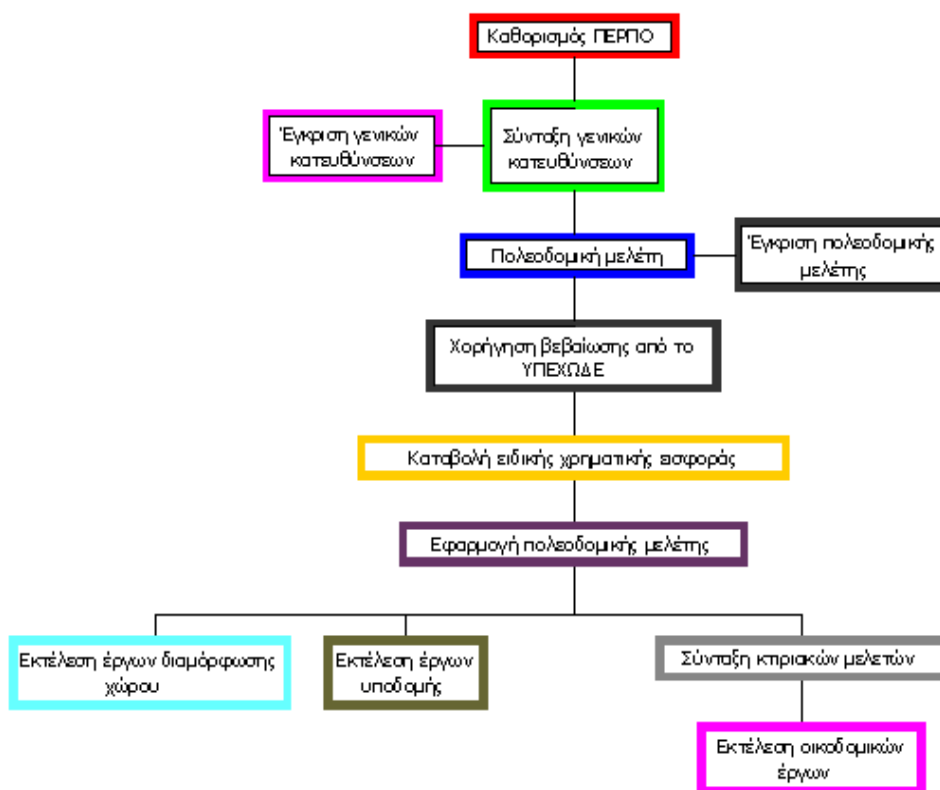
4.3.5 ΕΙΔΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ

4.3.5.1 ΚΑΤΑΒΟΛΗ

Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης, που πολεοδομείται ως ΠΕΡΠΟ, να καταβάλουν ειδική χρηματική εισφορά ίση με το 10% της αξίας της προς πολεοδόμηση έκτασης και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20000000 δραχμών.

4.3.5.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Η ειδική χρηματική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία γης, της οποίας η εκτίμηση γίνεται για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών και για τις λοιπές περιοχές, από τις αρμόδιες οικονομικές υπηρεσίες της περιοχής. Το 20% του συνόλου της εισφοράς καταβάλλονται πριν την υπογραφή του προεδρικού διατάγματος από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ και το υπόλοιπο 80% σε διάστημα δύο ετών.



Οργανόγραμμα 2: Διαδικασία καθορισμού Π.Ε.Ρ.Π.Ο

4.3.6 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των ιδιοκτητών της περιοχής και τον έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Αρχικά, γίνεται η εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου και των έργων υποδομής. Στη συνέχεια, γίνεται η σύνταξη των κτιριακών μελετών και η εκτέλεση των οικοδομικών έργων.

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ :
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ:

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

Για την ανάλυση και μελέτη της υπάρχουσας κατάστασης των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι αναγκαία η κατηγοριοποίησή τους με βάση τα παρακάτω κριτήρια:

- Αν είναι ή όχι εγκεκριμένοι
- Αν έχουν εγκριθεί με βάση τις ισχύουσες διατάξεις ή βάση παλαιότερων νομοθεσιών
- Αν εξαιτίας διαφόρων προβλημάτων δεν μπορούν να πολεοδομηθούν
- Αν έχουν διαλυθεί ή τελούν υπό εκκαθάριση.

1.1 ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ:

- Εγκεκριμένοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μετά το 1985: Περιλαμβάνονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν εγκριθεί από το 1985, όπου ίσχυσε για πρώτη φορά το Προεδρικό Διάταγμα, μέχρι σήμερα.

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται 158 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι αποτελούν το 28,9% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών που είναι καταγεγραμμένοι μέχρι σήμερα. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η κατανομή τους στο σύνολο των νομών.

ΝΟΜΟΣ	ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΜΕΤΑ 1985 (έκταση) σε στρεμ.
ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	3(250)
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	1(49)
ΠΙΕΡΙΑΣ	4(725)
ΕΒΡΟΥ	2(229)
ΗΜΑΘΙΑΣ	-
ΘΕΣΣΠΡΩΤΙΑΣ	1(250)
ΚΑΒΑΛΑΣ	-
ΑΧΑΙΑΣ	1(167)
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	2(1450)
ΔΡΑΜΑΣ	-
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	1(46)
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	-
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	-
ΠΡΕΒΕΖΗΣ	4(643)
ΣΕΡΡΩΝ	1(280)
ΦΩΚΙΔΟΣ	-
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	13(2352)
ΚΕΡΚΥΡΑΣ	-
ΛΑΡΙΣΗΣ	-
ΠΕΛΛΗΣ	1(170)
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	-
ΑΤΤΙΚΗΣ	24(9095)

ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	11(4975)
ΕΥΒΟΙΑΣ	23(18728)
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	12(7095)
ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	11(1655)
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	4(2685)
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	2(166)
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	4(1229)
ΧΑΝΙΩΝ	14(1077)
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	11(746)
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	1(44)
ΡΟΔΟΠΗΣ	3(182)
ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1(129)
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	1(52)
ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2
ΣΥΝΟΛΟ	158(54469)

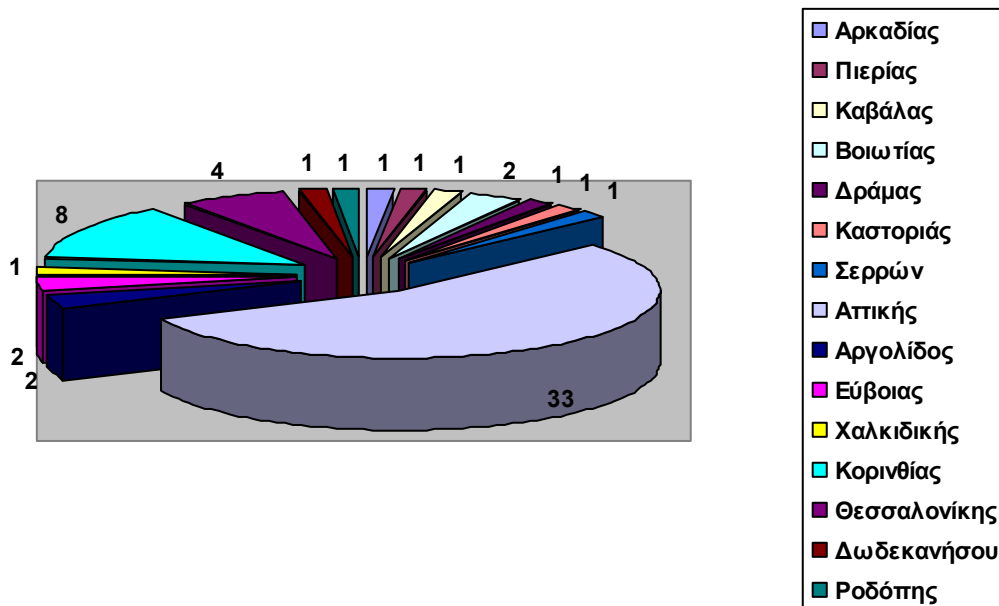
Πίνακας 1: Εγκεκριμένοι Ο.Σ. μετά το 1985 στην Ελλάδα.

Η έκταση που καταλαμβάνουν οι συγκεκριμένοι Ο.Σ. είναι 54469 στρέμματα και αποτελεί το 19.6% της συνολικής έκτασης των Ο.Σ. της Ελλάδας.

1.2 ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ:

- Εγκεκριμένοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πριν το 1985: Πρόκειται για τους παλαιούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς που έχουν εγκριθεί πριν το 1985, βάση παλαιότερων νομοθεσιών.

Στην δεύτερη κατηγορία ανήκουν 67 οικοδομικοί συνεταιρισμοί και η έκτασή τους είναι 18894 στρέμματα. Αποτελούν το 12,3% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών και το μεγαλύτερο ποσοστό τους (33 Ο.Σ. με έκταση 15223 στρεμ.) βρίσκεται στο νομό Αττικής. Αξίζει να σημειωθεί ότι αρκετοί από αυτούς είναι πολυκατοικίες δομημένες για να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές ανάγκες κύριας κατοικίας διαφόρων επαγγελματικών κατηγοριών.



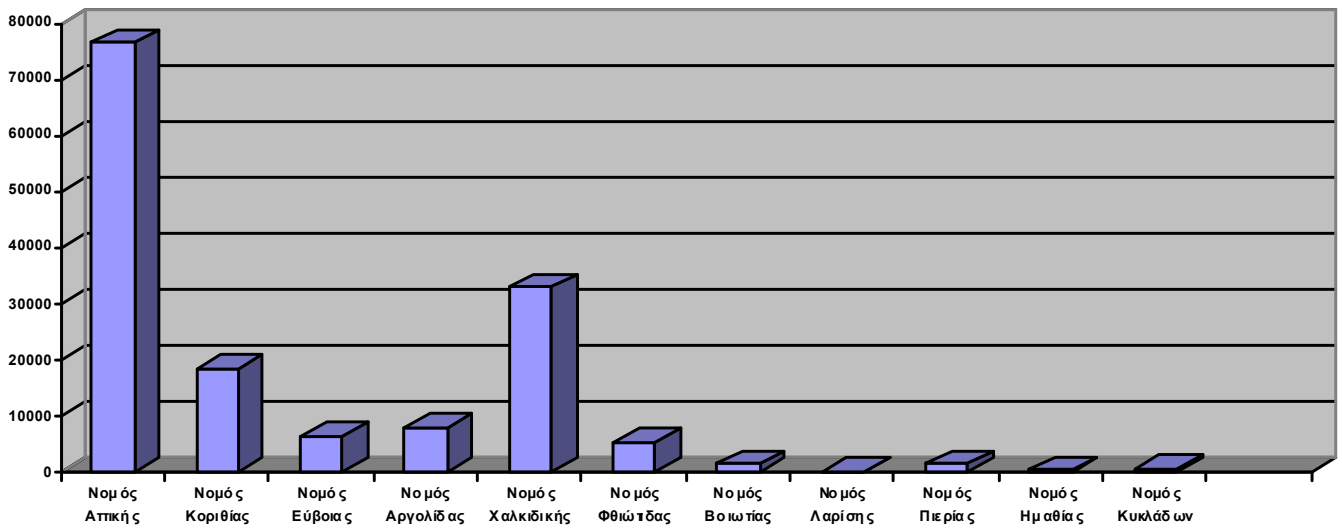
Γράφημα 1: Αριθμός παλαιών Ο.Σ. στο σύνολο της χώρας

1.3 ΤΡΙΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ:

- Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν: Είναι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που για κάποιο λόγο ή εξαιτίας κάποιου προβλήματος δεν μπορούν να πολεοδομηθούν. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν συνολικά 197 Ο.Σ. (ποσοστό 36.1%) με έκταση 163862. Εδώ θα μπορούσαμε να τους διακρίνουμε σε δύο υποκατηγορίες:

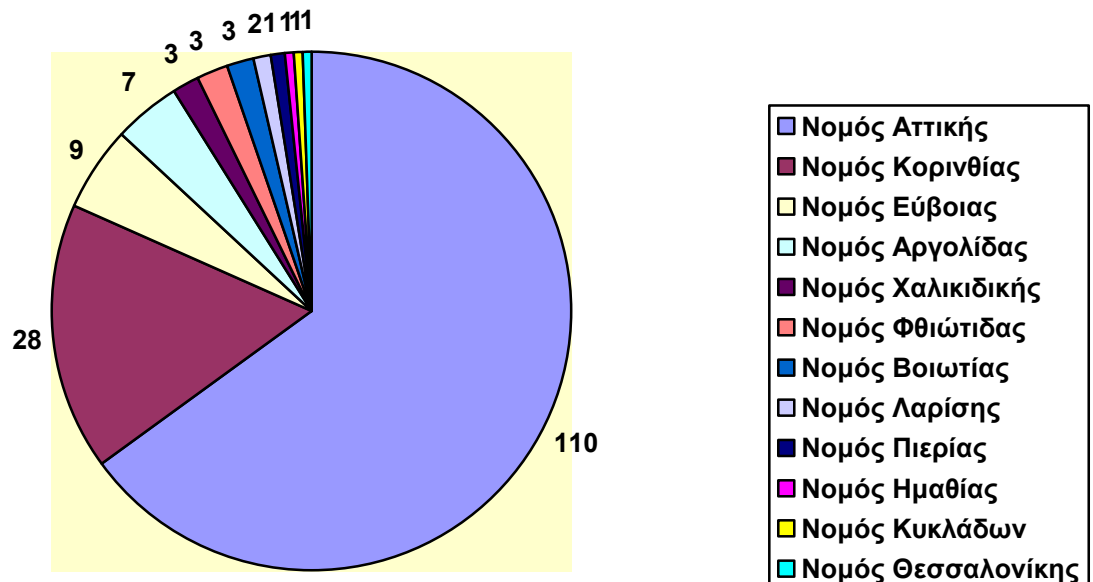
α) σε αυτούς που δεν μπορούν να δομηθούν εξαιτίας δασικών ή οι αναδασωτέων εκτάσεων που κατέχουν, που είναι και το μεγαλύτερο ποσοστό, και

β) σε αυτούς που αντιμετωπίζουν διάφορα άλλα προβλήματα που καθιστούν αδύνατη τη δόμηση και αξιοποίηση των εκτάσεων που διαθέτουν.



Γράφημα 2: Έκταση Ο.Σ. σε στρεμ. Ανά νομό.

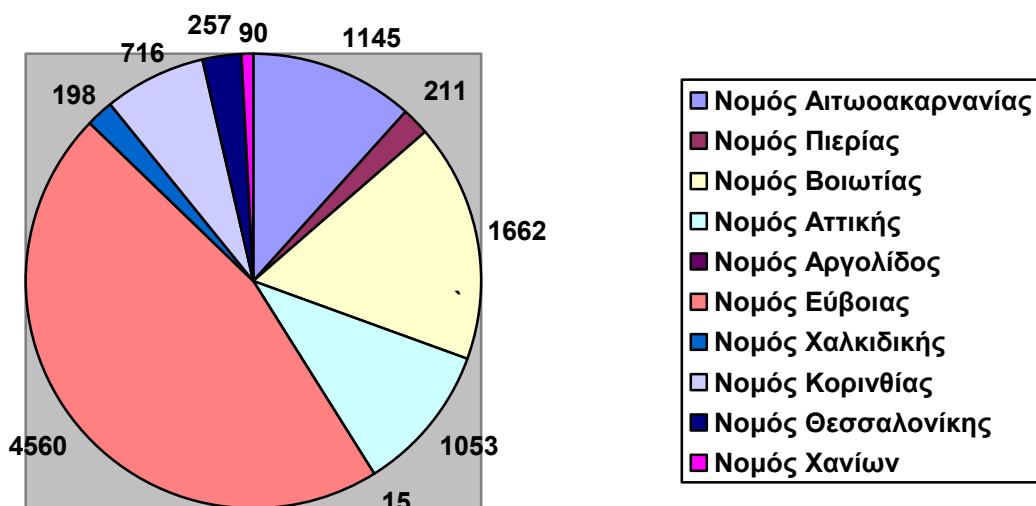
α) Αναμφισβήτητα είναι το κύριο και πιο σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η πλειονότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών που δεν είναι εγκεκριμένοι, όχι μόνο σήμερα, αλλά και τα προηγούμενα χρόνια. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται 173 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, δηλαδή το 31.7% του συνόλου των Ο.Σ. της χώρας. Η συνολική έκταση που καλύπτουν οι συγκεκριμένοι Ο.Σ. είναι 153955 στρέμματα. Το πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στην Αττική όπου ο αριθμός των συγκεκριμένων Ο.Σ. είναι αρκετά μεγάλος, καθώς επίσης και στο νομό Κορινθίας



Γράφημα 3: Αριθμός Ο.Σ. που κατέχουν δασικές εκτάσεις

β) Άλλα προβλήματα είναι οι δεσμεύσεις περιοχών από την αρχαιολογία, οι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που διεκδικούνται από το δημόσιο, οι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε ζώνες προστασίας περιβαλλοντικού πρασίνου, στη ζώνη προστασίας Παλαιάς Επιδαύρου, σε γη υψηλής παραγωγικότητας, εντός του υδροφόρου ορίζοντα, σε υγροβιότοπους, αυθαίρετες δομήσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές

Σε όλη την Ελλάδα 24 Ο.Σ. με συνολική έκταση 9907 στρέμματα αντιμετωπίζουν κάποια από τα παραπάνω προβλήματα. Με κριτήριο τον αριθμό των Ο.Σ. ο νομός Αττικής και σε αυτή την κατηγορία έχει τους περισσότερους (7), ενώ με βάση την έκτασή τους στο νομό Εύβοιας βρίσκονται δύο Ο.Σ. με 4560 στρέμματα.



Γράφημα 4: Έκταση Ο.Σ. (σε στρεμ.) που αντιμετωπίζουν τα παραπάνω προβλήματα ανά νομό.

1.4 ΤΕΤΑΡΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ:

- Οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπό εκκαθάριση – διάλυση: Αυτό συμβαίνει, όταν παρέλθει ο χρόνος διάρκειας που προβλέπει το καταστατικό, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό και λαμβάνεται με πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ των εγγεγραμμένων μελών, εάν σε προθεσμία 5 χρόνων από την ημέρα έκδοσης της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια έκτασης για την εκπλήρωση του σκοπού του, με κατάργηση της απόφασης για την έγκριση του καταστατικού του από τον υπουργό. Αυτό γίνεται όταν ο συνεταιρισμός εκτρέπεται από το σκοπό που ορίζεται από το καταστατικό.

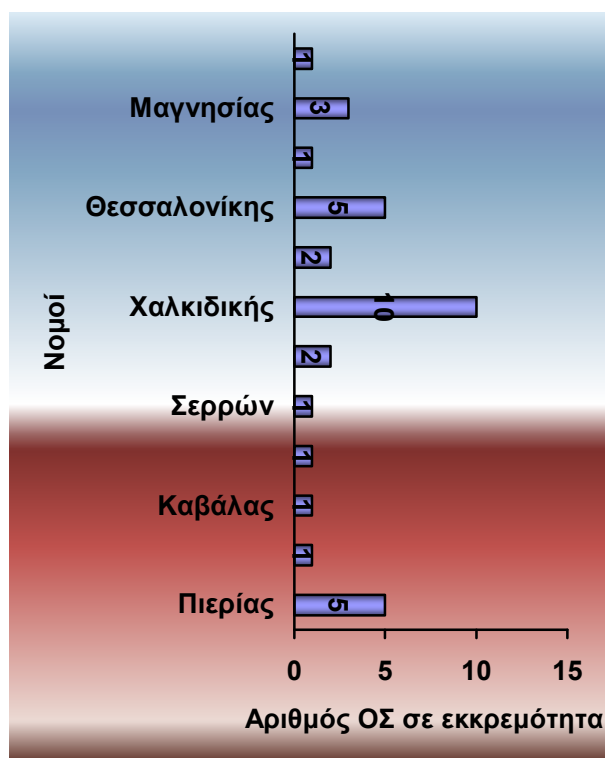
Εννέα οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 5430 στρέμματα υπάρχουν στο σύνολο της χώρας. Από αυτούς, οι έξι βρίσκονται στο νομό Αττικής και καλύπτουν έκταση 5288 στρεμ. Αναλυτικά:

Νομός	Αριθμός Ο.Σ.(έκταση σε στρ.)
Αττικής	6(5288)
Αργολίδος	1(23)
Εύβοιας	1(102)
Δωδεκανήσου	1(17)

Πίνακας 2: Ο.Σ. που βρίσκονται υπό διάλυση – εκκαθάριση.

1.5 ΠΕΜΠΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ:

- Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που τα αιτήματά τους είναι σε εκκρεμότητα: Είναι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί για τους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισης εξαιτίας κάποιων λόγων. Μερικοί από τους λόγους αυτούς είναι ότι στις περιοχές αυτές δεν υπάρχει μέχρι σήμερα εγκεκριμένο χωροταξικό πλαίσιο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή μελέτη γενικών κατευθύνσεων, οι περιοχές βρίσκονται εκτός ΠΕΡΠΟ, δεν έχουν ενιαίες εκτάσεις, οι εκτάσεις τους είναι μικρότερες των 50 στρεμμάτων, κ.ά. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται 33 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 12663 στρέμματα. Η πλειονότητά τους βρίσκεται στο νομό Χαλκιδικής, όπου δέκα Ο.Σ. με έκταση 3636 στρεμ. είναι σε εκκρεμότητα, ενώ από πλευράς έκτασης στο νομό Πιερίας πέντε Ο.Σ. της κατηγορίας αυτής καλύπτουν 5469 στρεμ.

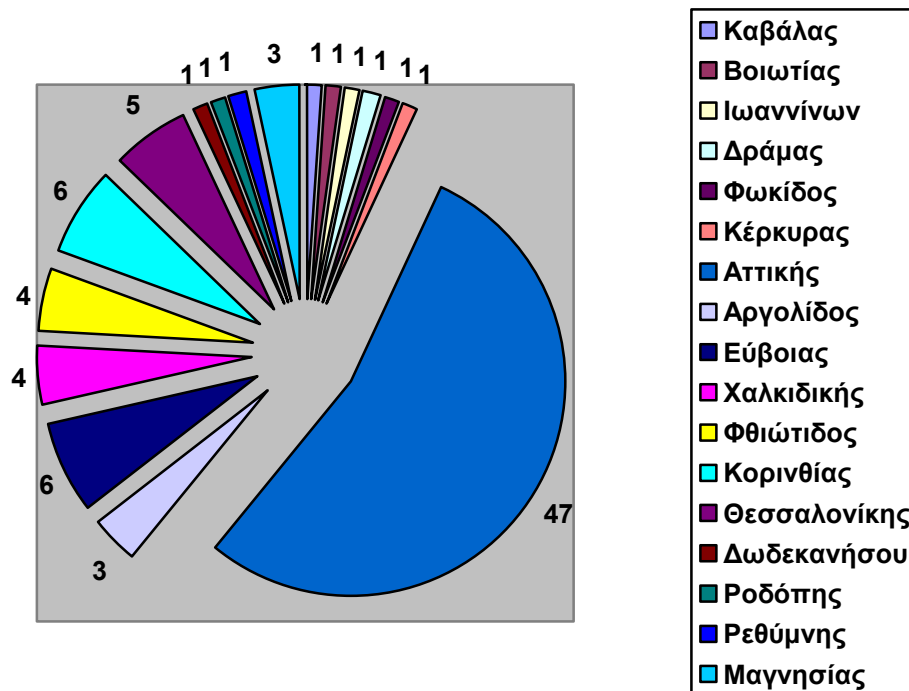


Γράφημα 5: Αριθμός ΟΣ που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ανά νομό.

1.6 ΕΚΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ:

- Οικοδομικοί συνεταιρισμοί για τους οποίους δεν υπάρχουν στοιχεία σχετικά με το αν είναι εγκεκριμένοι ή όχι. Για αρκετούς από αυτούς η μόνη πληροφορία που διαθέτουμε είναι ότι βρίσκονται σε αδράνεια, δηλαδή, δεν τηρούν τις προβλεπόμενες από το καταστατικό τους λειτουργίες του συνεταιρισμού, όπως οι γενικές συνελεύσεις, η εκλογή διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου, οι ισολογισμοί, και επομένως δεν ενημερώνουν και το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ

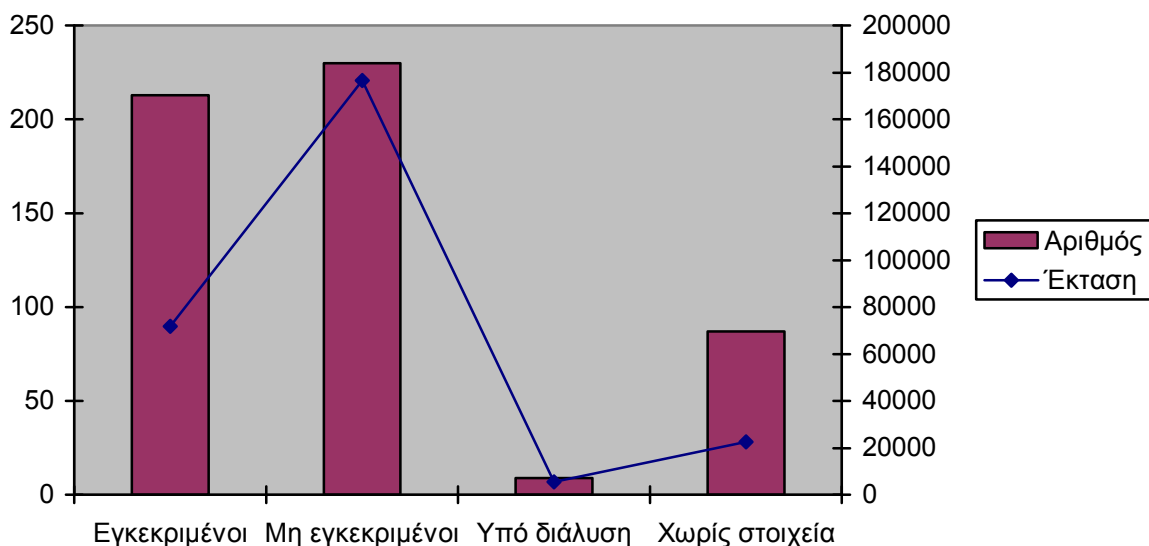
Στην κατηγορία αυτή ανήκουν 87 Ο.Σ. με συνολική έκταση 22476 στρέμματα. Το μεγαλύτερο ποσοστό τους συναντάται στο νομό Αττικής, όπου βρίσκονται 47 Ο.Σ. με έκταση 7245 στρέμματα.



Γράφημα 6: Αριθμός Ο.Σ. χωρίς επαρκή στοιχεία ανά νομό.

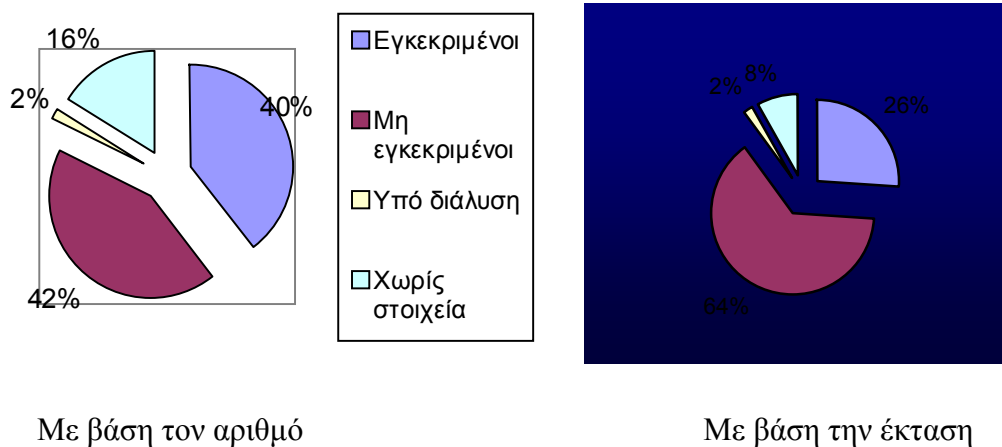
1.7 ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

Από τα παραπάνω, αξίζει να σημειωθεί ότι οι εγκεκριμένοι συνεταιρισμοί ανεξάρτητα νομοθεσίας είναι 213 με έκταση 71809 στρέμματα. Αντίθετα, οι μη εγκεκριμένοι (δασικοί, άλλα προβλήματα, σε εκκρεμότητα) είναι 230 Ο.Σ. με έκταση 176525 στρέμματα.



Γράφημα 7: Ο.Σ. Ελλάδος (αριθμός και έκταση σε στρεμ.)

Οι υπό διάλυση Ο.Σ. καλύπτουν ένα μικρό ποσοστό 2% του συνόλου των Ο.Σ. και σε σχέση με τον αριθμό τους και σε σχέση με την έκταση που καλύπτουν.



Γράφημα 8 και 9: Ποσοστά Ο.Σ. Ελλάδος

2. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ:

Ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα είναι η κατανομή των οικοδομικών συνεταιρισμών ανά νομό, καθώς μεγάλο ποσοστό συναντάται σε συγκεκριμένες περιοχές.

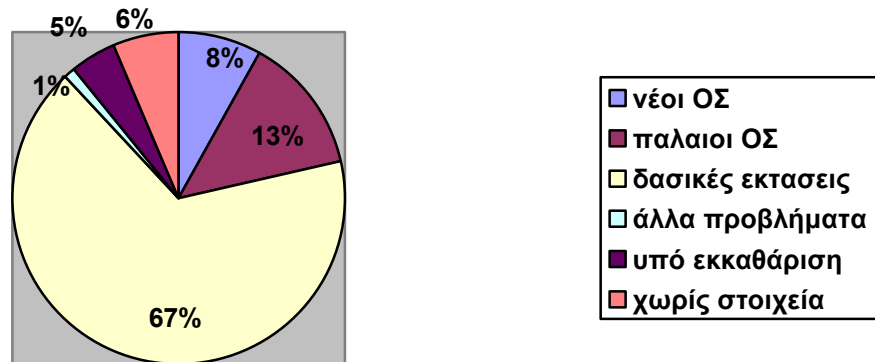
2.1 ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ:

Είναι ο νομός της Ελλάδας στον οποίο συναντάται ο μεγαλύτερος αριθμός οικοδομικών συνεταιρισμών. Συγκεκριμένα, στο νομό Αττικής υπάρχουν 227 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, δηλαδή το 41.6% στο σύνολο των οικοδομικών συνεταιρισμών της Ελλάδος, που είναι 545. Η έκταση που καλύπτουν είναι 114372 τ.μ. και οι μερίδες που αναλογούν στα 52806 μέλη τους είναι 55301. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η έκτασή τους αποτελεί το 41.1% της συνολικής έκτασης των Ο.Σ. στην Ελλάδα.

Ωστόσο, το μεγαλύτερο μέρος των Ο.Σ. της Αττικής αντιμετωπίζει διάφορα προβλήματα, κάτι που δυσχεραίνει την πολεοδομική τους. Αναλυτικότερα, από τους 227 συνολικά Ο.Σ., εκτός των έξι που τελούν υπό διάλυση – εκκαθάριση, μόνο οι 57 είναι εγκεκριμένοι, είτε με την παλαιότερη, είτε με την νεότερη νομοθεσία του 1985. Ο αριθμός των Ο.Σ. που χαρακτηρίζονται είτε ως δάση, είτε ως δασικές ή αναδασωτές περιοχές είναι 110, ενώ 7 είναι οι Ο.Σ. που αντιμετωπίζουν προβλήματα με την αρχαιολογία, με τις ζώνες περιαστικού πρασίνου, με τον υδροφόρο ορίζοντα, με περιοχές υψηλής παραγωγικότητας. Για 47 Ο.Σ. δεν υπάρχουν συγκεκριμένα στοιχεία για τον αν είναι εγκεκριμένοι ή όχι.

Νομός Αττικής	Αριθμός ΟΣ (έκταση σε στρεμ.)
Εγκεκριμένοι με παλαιότερη νομοθεσία	33(15223)
Εγκεκριμένοι μετά το 1985	24(9095)
Χωρίς στοιχεία	47(7245)
Υπό εκκαθάριση - διάλυση	6(5288)
Δασικές περιοχές	110(76468)
Άλλα προβλήματα	7(1053)

Πίνακας 3: Ο.Σ. νομού Αττικής.



Γράφημα 10: Κατανομή Ο.Σ. Νομού Αττικής ανά κατηγορία με βάση την έκτασή τους

Αξίζει να σημειωθεί ότι ένα μεγάλο ποσοστό από τους 110 Ο.Σ. που κατέχουν δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις παρουσιάζουν συνδυασμό προβλημάτων.

2.2 ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ:

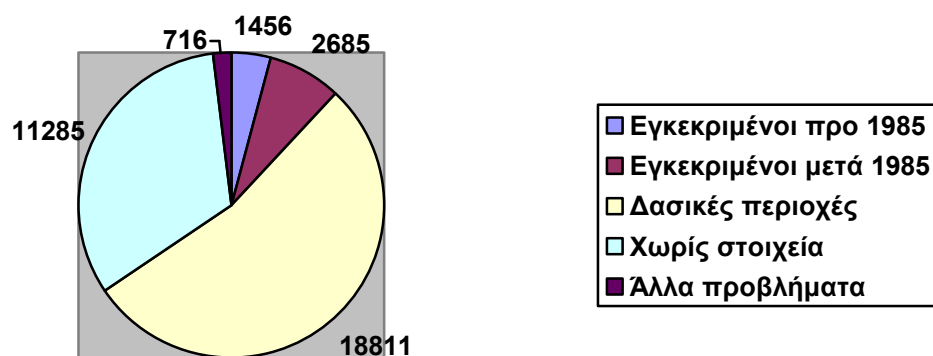
Περιέχει το δεύτερο μεγαλύτερο αριθμό οικοδομικών συνεταιρισμών, ύστερα από το νομό Αττικής, περιλαμβάνοντας 54, ποσοστό 9% στο σύνολο της χώρας. Η έκτασή τους είναι 25210 στρ. με 11810 μέλη και 10776 μερίδες.

Η πλειοψηφία των Ο.Σ. του νομού (32), με έκταση 18811 στρέμματα αντιμετωπίζει προβλήματα με δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, ιδιαίτερα στις περιοχές των Αγίων Θεοδώρων και της Περαχώρας. Από αυτούς επιπλέον προβλήματα έχουν δώδεκα, οι οποίοι κατέχουν εκτάσεις που διεκδικεί το δημόσιο και εντός του υδροφόρου ορίζοντα.

Δώδεκα είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα ή παλαιότερη νομοθεσία, για έξι δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία και οι υπόλοιποι τέσσερις παρουσιάζουν άλλα προβλήματα (κυρίως περιοχές εντός υδροφόρου ορίζοντα).

Νομός Κορινθίας	Αριθμός Ο.Σ.
Εγκεκριμένοι με παλαιότερη νομοθεσία	8
Εγκεκριμένοι μετά το 1985	4
Χωρίς στοιχεία	6
Δασικές περιοχές	32
Άλλα προβλήματα	4

Πίνακας 4: Ο.Σ. νομού Κορινθίας.



Γράφημα 11: Κατανομή Ο.Σ. στο νομό Κορινθίας ανά κατηγορία με βάση την έκτασή τους (σε στρέμματα).



Αεροφωτογραφία του Ο.Σ. Υπαλλήλων ΑΤΕ στο νομό Κορινθίας.

Αναλυτικά στην εικόνα1 διακρίνονται οι Ο.Σ. του νομού με βάση την κατηγορία που ανήκουν και την έκταση που καταλαμβάνουν.(βλ.Παράρτημα 2).

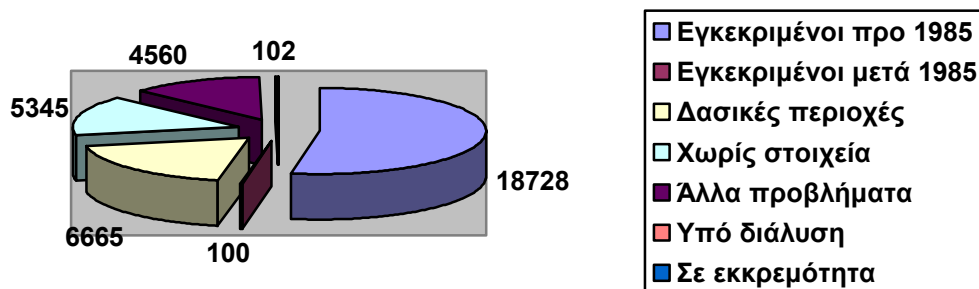


Εικόνα 1

2.3 ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ:

Είναι ο τρίτος νομός σε αριθμό οικοδομικών συνεταιρισμών μετά το νομό Αττικής και το νομό Κορινθίας. Συγκεκριμένα, στο νομό Εύβοιας βρίσκονται 44 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, ποσοστό 8% επί του συνόλου των Ο.Σ., με έκταση 35500 τ.μ. και 18008 μέλη. Η έκτασή τους αποτελεί το 13% της συνολικής έκτασης των Ο.Σ. στην Ελλάδα.

Αναλυτικότερα, από τους 44 Ο.Σ. του νομού Εύβοιας, οι 23 είναι εγκεκριμένοι μετά το 1985, δύο είναι εγκεκριμένοι με βάση την παλαιότερη νομοθεσία, οχτώ κατέχουν δασικές εκτάσεις, δύο βρίσκονται σε εκκρεμότητα οι αιτήσεις τους, ένας τελεί υπό διάλυση, δύο παρουσιάζουν διάφορα άλλα προβλήματα και για τους υπόλοιπους έξι δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία.



Γράφημα 12: Κατανομή Ο.Σ. στο νομό Εύβοιας ανά κατηγορία με βάση την έκτασή τους (σε στρέμματα).

2.4 ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ:

Στο νομό Χαλκιδικής, εξαιτίας και της γεωγραφικής του θέσης, υπάρχουν 32 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με έκταση 47205 τ.μ. Η έκταση αυτή αποτελεί το 17% της συνολικής έκτασης των Ο.Σ. και είναι η δεύτερη μεγαλύτερη μετά το νομό Αττικής. Τα μέλη των Ο.Σ. του νομού Χαλκιδικής είναι 8860 και οι μερίδες που τους αναλογούν 9658.

Νομός Χαλκιδικής	Αριθμός ΟΣ (έκταση σε στρεμ.)
Νέοι ΟΣ	12(7095)
Παλαιοί ΟΣ	1
Δασικοί	3(32935)
Χωρίς στοιχεία	4(3341)
Σε εκκρεμότητα	10(3636)
Άλλα προβλήματα	2(198)

Πίνακας 5: Ο.Σ. Νομού Χαλκιδικής.

Ειδικότερα, 13 Ο.Σ. είναι εγκεκριμένοι τόσο με την ισχύουσα, όσο και με παλαιότερες νομοθεσίες, τρεις βρίσκονται σε δασικές περιοχές, δύο αντιμετωπίζουν διάφορα άλλα προβλήματα και για τέσσερις δεν υπάρχουν στοιχεία για την καταχώρησή τους σε κάποια από τις κατηγορίες. Στο νομό Χαλκιδικής βρίσκεται και ο μεγαλύτερος αριθμός Ο.Σ. (δέκα Ο.Σ. με έκταση 3636 στρέμματα) που έχουν καταθέσει αίτηση για πολεοδομική έγκριση και είναι σε εκκρεμότητα.



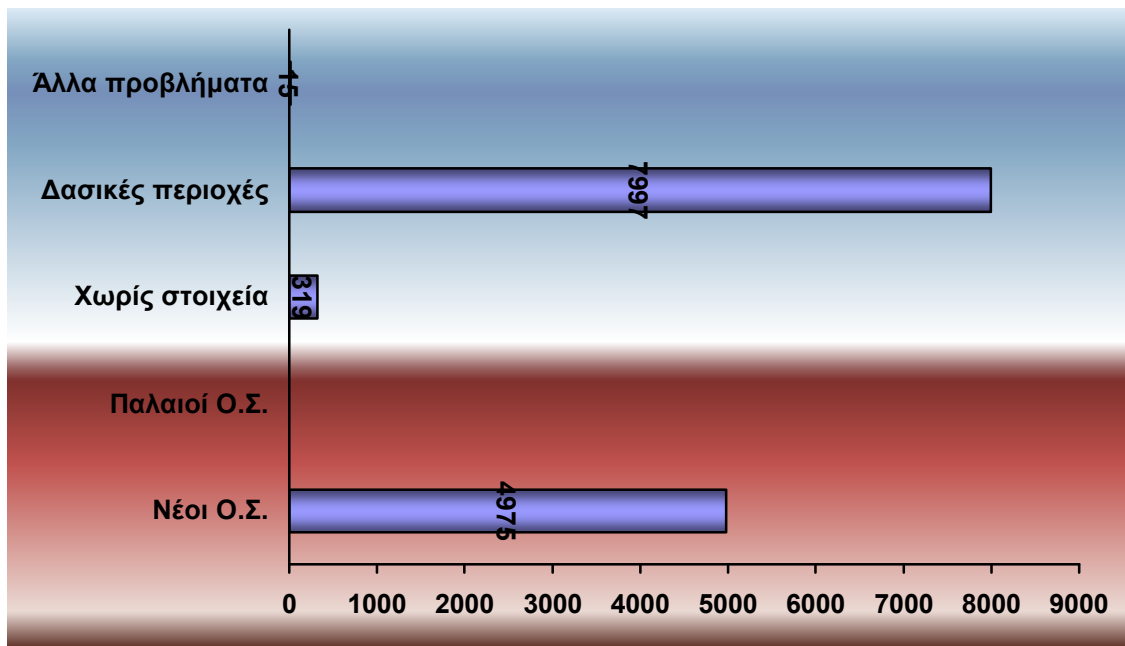
Γράφημα 13: Ο.Σ. Νομού Χαλκιδικής ανά κατηγορία με βάση τον αριθμό τους.

2.5 ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ:

Στον νομό Αργολίδας βρίσκονται 27 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, καλύπτοντας έκταση 13329 τ.μ. με 7784 μέλη τα οποία μοιράζονται τις 4482 μερίδες. Το μεγαλύτερο ποσοστό των Ο.Σ. του νομού συναντάται τόσο στην περιοχή της Επιδαύρου, όσο και στο Δήμο Ερμιόνης, με κυρίως παραθεριστικό χαρακτήρα. Δεκατρείς Ο.Σ. έχουν εγκριθεί πολεοδομικά, εννιά κατέχουν εκτάσεις σε δασικές περιοχές, για τρεις δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία, ένας είναι υπό διάλυση – εκκαθάριση και ένας αντιμετωπίζει προβλήματα με την ζώνη προστασίας Παλαιάς Επιδαύρου και την αρχαιολογία.

Νομός Αργολίδος	Αριθμός Ο.Σ.
Εγκεκριμένοι με παλαιότερη νομοθεσία	2
Εγκεκριμένοι μετά το 1985	11
Χωρίς στοιχεία	3
Δασικές περιοχές	9
Άλλα προβλήματα	1

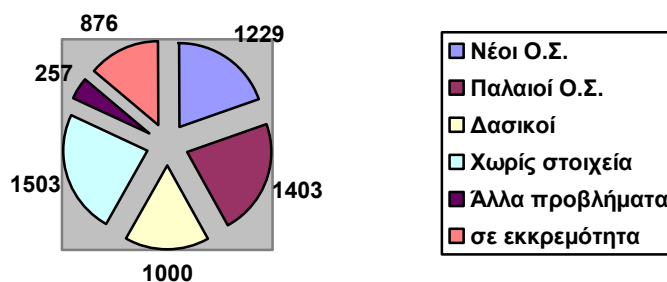
Πίνακας 6: Ο.Σ. Νομού Αργολίδος.



Γράφημα 14: Ο.Σ. Νομού Αργολίδος ανά κατηγορία με βάση την έκταση σε στρεμ.

2.6 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ:

Στο νομό Θεσσαλονίκης βρίσκονται 21 οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι καταλαμβάνουν έκταση 6268 τ.μ. και απαριθμούν 3300 μέλη. Από αυτούς τέσσερις είναι εγκεκριμένοι μετά το 1985, τέσσερις με βάση την παλαιότερη νομοθεσία, για πέντε δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία, ένας κατέχει δασική έκταση, δύο παρουσιάζουν διάφορα άλλα προβλήματα και πέντε είναι σε εκκρεμότητα.



Γράφημα 15: Ο.Σ. Νομού Θεσσαλονίκης ανά κατηγορία με βάση την έκτασή τους(σε στρέμματα).

2.7 ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ:

Έκταση 9158 τ.μ. καλύπτουν οι 19 οικοδομικοί συνεταιρισμοί του νομού με 2437 μέλη, οι οποίοι βρίσκονται κυρίως στις περιοχές Αρκίτσας, Μαλεσίνας, Αγίου Σεραφείμ και Αγίου Κωνσταντίνου. Από αυτούς έντεκα είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα νομοθεσία, δύο είναι σε εκκρεμότητα και δύο κατέχουν δασικές εκτάσεις, ενώ για τους υπόλοιπους τέσσερις δεν υπάρχουν σαφή στοιχεία.

2.8 ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ:

Από τους 15 οικοδομικούς συνεταιρισμούς που υπάρχουν στο νομό, οι εννέα είναι του Ο.Σ. στεγαστικής αποκατάστασης υπαλλήλων Κρήτης με αστικό χαρακτήρα και βρίσκονται στην περιοχή του Ακρωτηρίου. Η έκταση του συνόλου των Ο.Σ. του νομού είναι 1167 τ.μ. και τα μέλη τους 870. Αξίζει να σημειωθεί ότι για τέσσερις από αυτούς δεν υπάρχουν στοιχεία ως προς την έκταση και τον αριθμό των μελών τους. Έντεκα από αυτούς είναι εγκεκριμένοι πολεοδομικά.

2.9 ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ:

Στο νομό Δωδεκανήσου βρίσκονται 14 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 893 τ.μ., 1101 μέλη και 928 μερίδες. Όλοι οι Ο.Σ. είναι στο νησί της Ρόδου και η πλειοψηφία τους στο δήμο Ρόδου, εκτός από έναν που βρίσκεται στην Ιαλυσό. Από τους παραπάνω, οι δώδεκα είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα νομοθεσία, ένας με βάση παλαιότερες και ένας τελεί υπό διάλυση – εκκαθάριση.

2.10 ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ:

Στις περιοχές Γαζίου, Ελαίας και Γουβών βρίσκονται οι περισσότεροι από τους 13 Ο.Σ. του νομού με συνολική έκταση 2352 τ.μ. και 2424 μέλη. Από αυτούς επτά είναι εγκεκριμένοι με ΦΕΚ μετά το 1985, ενώ οι υπόλοιποι έξι σε περιοχές ΠΕΡΠΟ.



Εικόνα 2

2.11 ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ:

Στο νομό Πιερίας περιλαμβάνονται 13 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με έκταση 7955 τ.μ. που αναλογούν στα 4315 μέλη. Το μεγαλύτερο ποσοστό τους βρίσκεται στους δήμους Λιτοχώρου και Ανατολικού Ολύμπου. Πέντε από αυτούς είναι εγκεκριμένοι, τρεις έχουν προβλήματα με δασικές εκτάσεις και την τοπική αυτοδιοίκηση, ενώ για τους υπόλοιπους πέντε εκκρεμεί η αίτηση πολεοδομικής έγκρισης, καθώς δεν υπάρχει μέχρι σήμερα εγκεκριμένο χωροταξικό πλαίσιο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή μελέτη γενικών κατευθύνσεων (άρθρο 24 του νόμου 2508/97).

2.12 ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ:

Στο νομό αυτό βρίσκονται εννέα οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 5921 τ.μ., 1894 μέλη και 3894 μερίδες. Από αυτούς, δύο είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα νομοθεσία, δύο με βάση την παλαιότερη, τρεις περιέχονται σε δασικές εκτάσεις και δύο αντιμετωπίζουν διάφορα άλλα προβλήματα.

2.13 ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ:

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στο νομό ανέρχονται στους επτά με συνολική έκταση 2441 τ.μ. και 775 μέλη. Ένας Ο.Σ. είναι εγκεκριμένος μετά το 1985, για τρεις δεν υπάρχουν στοιχεία για το αν είναι εγκεκριμένοι ή όχι και οι υπόλοιποι τρεις έχουν καταθέσει αίτηση πολεοδομικής έγκρισης, η οποία είναι σε εκκρεμότητα.

2.14 ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ:

Στο νομό Ροδόπης περιέχονται έξι οικοδομικοί συνεταιρισμοί με έκταση 182 τ.μ. και 339 μέλη, στα οποία αναλογούν 343 μερίδες. Οι περισσότεροι από αυτούς βρίσκονται στην περιοχή Προσκυνητών και έχουν κυρίως παραθεριστικό χαρακτήρα. Τρεις είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα νομοθεσία, ένας έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως βάση παλαιότερης νομοθεσίας και σε δύο η αίτηση έγκρισης είναι σε εκκρεμότητα.

2.15 ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ:

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί του νομού βρίσκονται στους δήμους Αιτωλικού, Αμφιλοχίας και Ανακτορίου καλύπτοντας έκταση 1395 τ.μ. που κατέχουν τα 682 μέλη τους. Τρεις από αυτούς είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ οι υπόλοιποι δύο αντιμετωπίζουν προβλήματα, καθώς ο ένας κατέχει περιοχή που διεκδικεί το δημόσιο και ο άλλος περιοχή υγροβιότοπου.

2.16 ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ:

Οι τέσσερις οικοδομικοί συνεταιρισμοί του νομού, που βρίσκονται στους δήμους Πρεβέζης και Ζαλλόγγου, είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και έχουν τόσο αστικό, όσο και παραθεριστικό χαρακτήρα. Κατέχουν συνολική έκταση 643 τ.μ. και τα μέλη τους είναι 634.

2.17 ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ:

Στο δήμο Δράμας περιέχονται οι τρεις οικοδομικοί συνεταιρισμοί του νομού με 516 μέλη, ενώ δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία για την ακριβή τους έκταση. Ένας από αυτούς είναι ενταγμένος στο σχέδιο πόλης βάση παλαιότερης νομοθεσίας, για έναν εκκρεμεί η αίτηση πολεοδομικής έγκρισής του και για έναν δεν υπάρχουν στοιχεία.

2.18 ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ:

Τρεις οικοδομικοί συνεταιρισμοί με συνολική έκταση 156 τ.μ. και 290 μέλη βρίσκονται στις περιοχές Καβάλας, Ελευθερών και Θάσου. Ένας είναι εγκεκριμένος με παλαιότερη νομοθεσία, ενώ για τους υπόλοιπους δύο εκκρεμούν οι αιτήσεις.

2.19 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ:

Στους δήμους Σερρών, Αμφίπολης και Λευκώνα βρίσκονται οι τρεις Ο.Σ. του νομού με έκταση 757 τ.μ. και 651 μέλη. Ένας Ο.Σ. είναι εγκεκριμένος το 1972 με την τότε νομοθεσία, ένας με ΦΕΚ του 1998 και ένας είναι σε εκκρεμότητα, καθώς δεν υπάρχει μέχρι σήμερα εγκεκριμένο χωροταξικό πλαίσιο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή μελέτη γενικών κατευθύνσεων (άρθρο 24 του νόμου 2508/97).

2.20 ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ:

Δύο οικοδομικοί συνεταιρισμοί περιέχονται στην περιοχή της Νέας Μάκρης Αλεξανδρούπολης με συνολική έκταση 229 τ.μ. και οι οποίοι είναι εγκεκριμένοι με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.

2.21 ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ:

Δύο Ο.Σ. με έκταση 328 τ.μ. και 746 μέλη βρίσκονται στους δήμους Μελιβοίας και Ολύμπου, οι οποίοι αντιμετωπίζουν προβλήματα με δασικές εκτάσεις.

2.22 ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑ:

Αναλυτικά, οι παραπάνω πληροφορίες, τα στοιχεία των Ο.Σ. ανά νομό και επιπλέον οι Ο.Σ. που δεν αναλύονται προηγούμενα, παρατίθενται στο Παράρτημα Ι στους σχετικούς πίνακες που δημιουργήθηκαν σε μορφή Excel για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Τα στοιχεία προέρχονται από καταγραφή των Ο.Σ. της ΔΕΠΟΣ (2004) για λογαριασμό του ΥΠΕΧΩΔΕ, από την Διεύθυνση Οικιστικής Ανάπτυξης του ΥΠΕΧΩΔΕ, το Τμήμα Οικοδομικών Συνεταιρισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ και με πρωτογενή έρευνα.

Οι συγκεκριμένοι πίνακες περιέχουν πληροφορίες για:

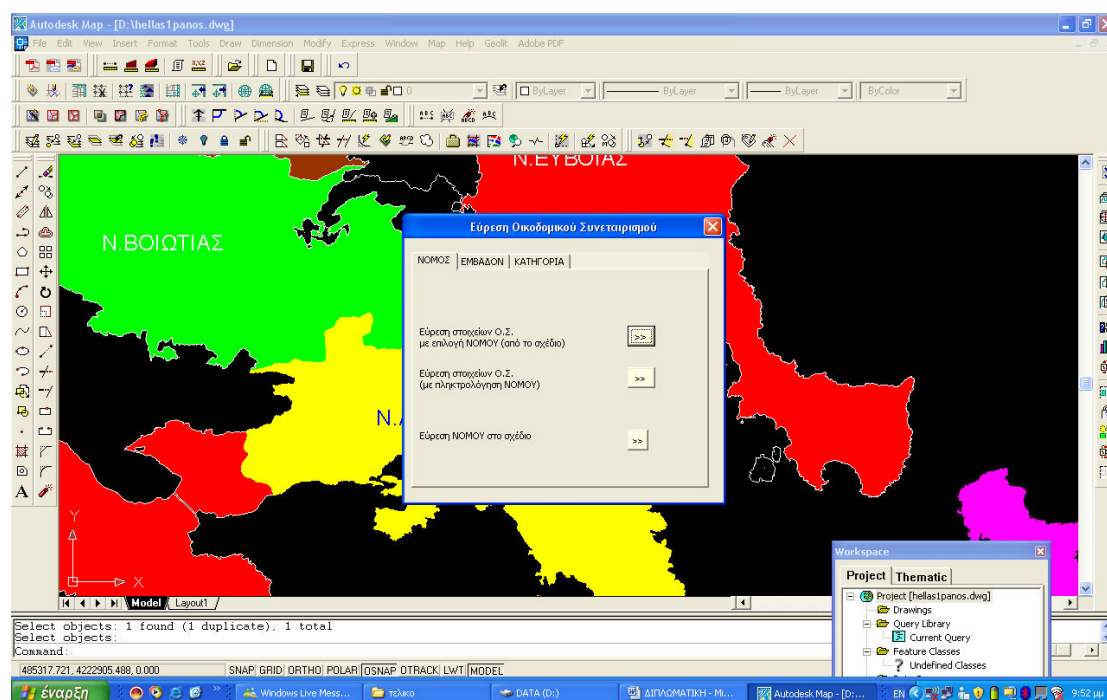
- Το όνομα του Ο.Σ.
- Την έκτασή του
- Τον αριθμό των μελών του
- Τον αριθμό των μερίδων
- Το νομό που ανήκει
- Το δήμο
- Το δημοτικό διαμέρισμα
- Τη θέση
- Το είδος
- Παρατηρήσεις
- Τη φάση διαδικασίας του (αν είναι εγκεκριμένος ή όχι)
- Το αν περιέχει δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις
- Τυχόν άλλα προβλήματα

3. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ GEOLIT¹.

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το GeoLit είναι ένα πρόγραμμα το οποίο χρησιμοποιεί τα ψηφιακά καταχωρημένα δεδομένα και τα αντίστοιχα ψηφιακά διαγράμματα και τα παρουσιάζει στην επιφάνεια εργασίας του σχεδιαστικού προγράμματος AutoCAD, μέσω μιας φόρμας που διαχειρίζεται ο χρήστης.

Για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής εργασίας η λειτουργία του προγράμματος GeoLit προσαρμόζεται στην αναζήτηση οικοδομικών συνεταιρισμών σε τρεις οθόνες εργασίας. Την οθόνη διεξαγωγής αναζητήσεων με βάση το νομό (εικόνα 4), την οθόνη διεξαγωγής αναζητήσεων με βάση το εμβαδόν των οικοδομικών συνεταιρισμών (εικόνα 8) και την οθόνη διεξαγωγής αναζητήσεων με βάση την κατηγορία των Ο.Σ. (εικόνα 11).



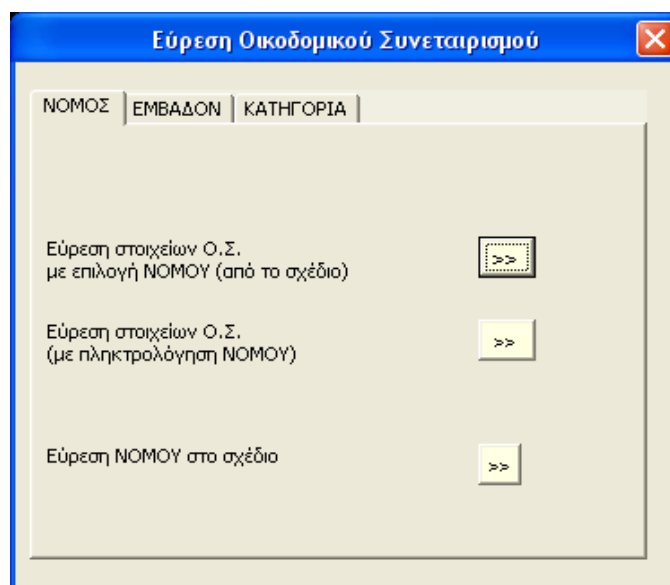
Εικόνα 3: Το κεντρικό παράθυρο του GeoLit.

¹Το πρόγραμμα GeoLit δημιουργήθηκε στα πλαίσια της Διπλωματικής Εργασίας του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καρυστινού Εμμανουήλ (Φεβρουάριος 2006) με τίτλο “Ανάπτυξη Προγράμματος Κτηματολογικής Πληροφορίας”.

3.2 ΟΘΟΝΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ Ο.Σ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ.

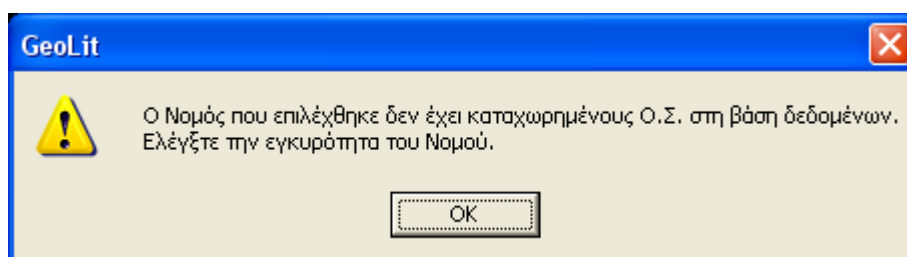
3.2.1 Επιλογή "Εύρεση στοιχείων οικοδομικού συνεταιρισμού με επιλογή νομού (από το σχέδιο)".

Με την ενεργοποίηση της επιλογής, μέσω του ειδικού πλήκτρου "Εύρεση στοιχείων Ο.Σ. με επιλογή νομού από το σχέδιο)", το GeoLit αναμένει από το χρήστη την επιλογή ενός νομού από το ψηφιακό διάγραμμα. Με την επιλογή του νομού ο κώδικας δημιουργεί αμφίδρομη επικοινωνία με τη βάση δεδομένων και η αναζήτηση ως αποτέλεσμα βρίσκει τη γραμμή εκείνη της βάσης που αντιστοιχεί στο συγκεκριμένο νομό.



Εικόνα 4.

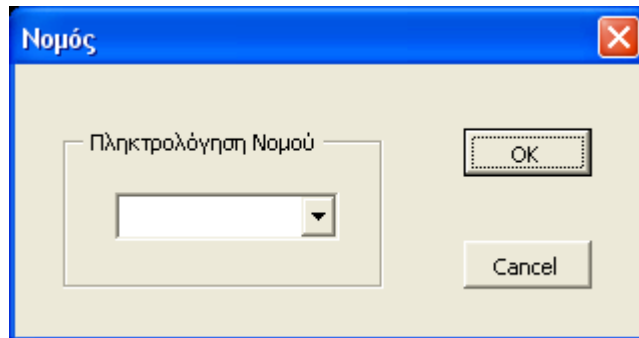
Εάν ο χρήστης επιλέξει νομό, ο οποίος δεν διαθέτει Ο.Σ. θα λάβει το μήνυμα της εικόνας5.



Εικόνα 5.

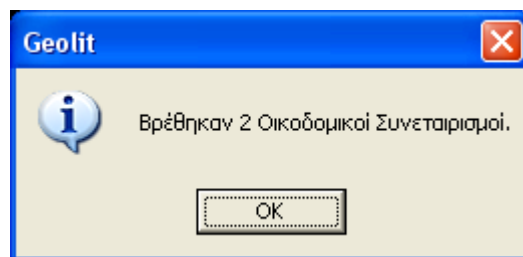
3.2.2 Επιλογή "Εύρεση στοιχείων οικοδομικού συνεταιρισμού με πληκτρολόγηση νομού".

Με την ενεργοποίηση της επιλογής, μέσω του ειδικού πλήκτρου "Εύρεση στοιχείων Ο.Σ. με πληκτρολόγηση νομού", εμφανίζεται ένα παράθυρο (εικόνα 6) που ζητά από τον χρήστη να εισάγει τον νομό.



Εικόνα 6.

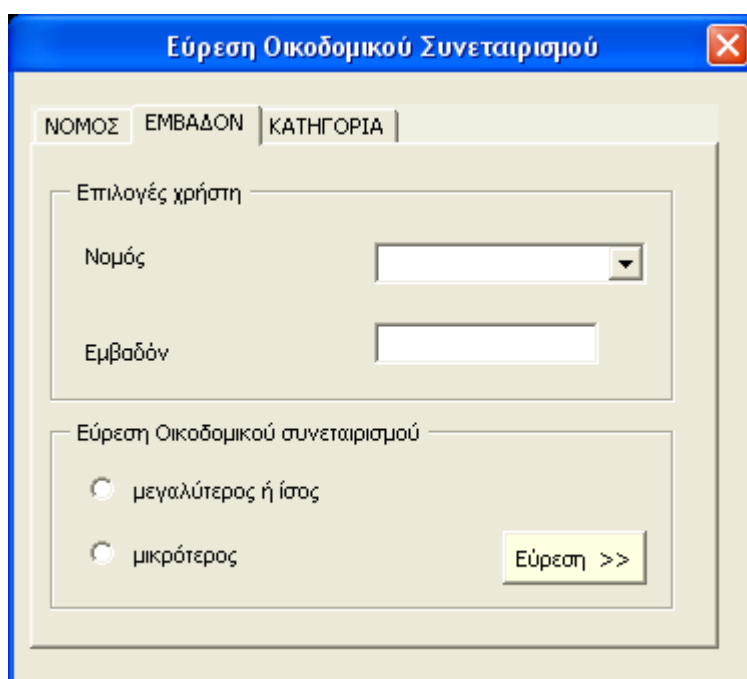
Εάν δοθεί Cancel η διαδικασία σταματά, διαφορετικά ο χρήστης εισάγει τον νομό δίνει OK και εμφανίζεται ένα νέο παράθυρο που ενημερώνει το αποτέλεσμα της αναζήτησης (Εικόνα 7) που αντιστοιχούν στον νομό που εισήχθη.



Εικόνα 7.

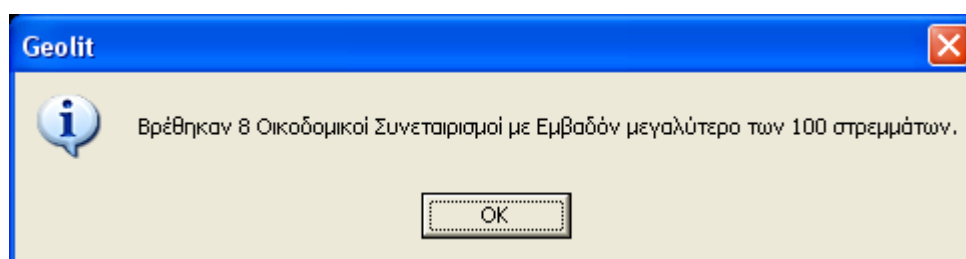
3.3 ΟΘΟΝΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ Ο.Σ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ.

Στην οθόνη αναζήτησης Ο.Σ. με βάση το εμβαδόν (εικόνα 8) ο χρήστης πληκτρολογεί το νομό και το εμβαδόν (σε στρέμματα) που τον ενδιαφέρει. Στη συνέχεια, επιλέγει όσους έχουν έκταση μεγαλύτερη ή μικρότερη από το συγκεκριμένο εμβαδόν.



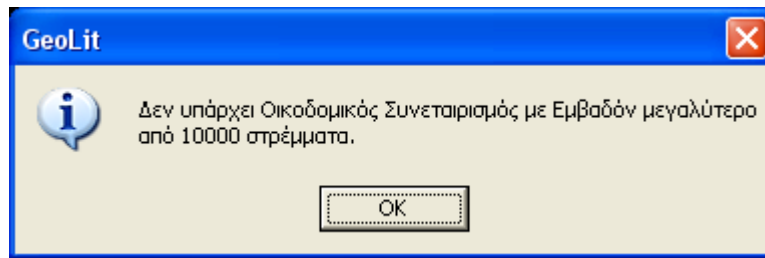
Εικόνα 8.

Πατώντας την ένδειξη “Εύρεση” εμφανίζεται νέο παράθυρο (εικόνα 9) που ενημερώνει για το αποτέλεσμα της αναζήτησης.



Εικόνα 9.

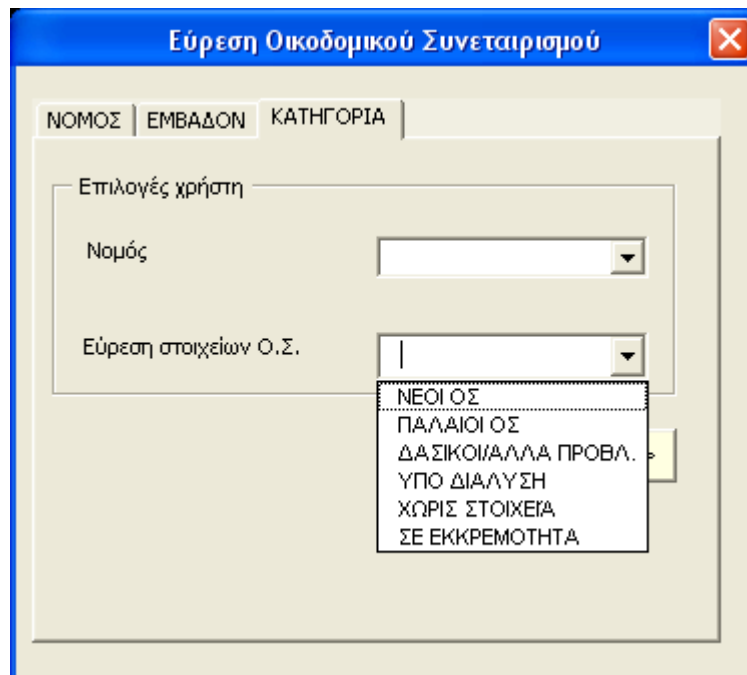
Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν Ο.Σ. με τα στοιχεία που επιλέγησαν εμφανίζεται το παράθυρο της εικόνας 10.



Εικόνα 10.

3.4 ΘΘΟΝΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ Ο.Σ. ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ.

Στην συγκεκριμένη οθόνη αναζήτησης Ο.Σ (εικόνα 11) ο χρήστης έχει τη δυνατότητα να πληκτρολογήσει το νομό και να επιλέξει την κατηγορία των Ο.Σ. που τον ενδιαφέρει.



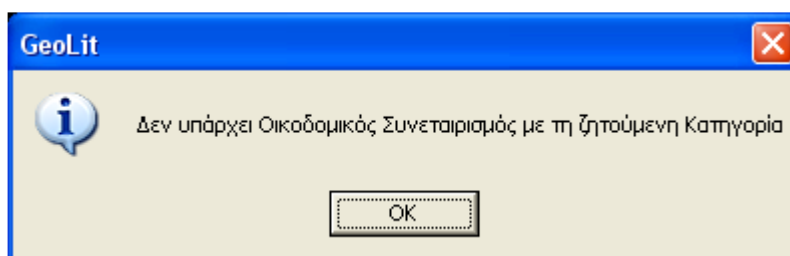
Εικόνα 11

Οι κατηγορίες που εμφανίζονται στην αντίστοιχη μπάρα του παραθύρου της εικόνας 11 είναι:

- Νέοι Ο.Σ
- Παλαιοί Ο.Σ.
- Δασικοί/Άλλα προβλήματα
- Υπό διάλυση
- Χωρίς επαρκή στοιχεία
- Σε εκκρεμότητα,

έτσι όπως έχουν δημιουργηθεί και περιγράφονται (βλ. Ενότητα II, §.1.2-§1.7) στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

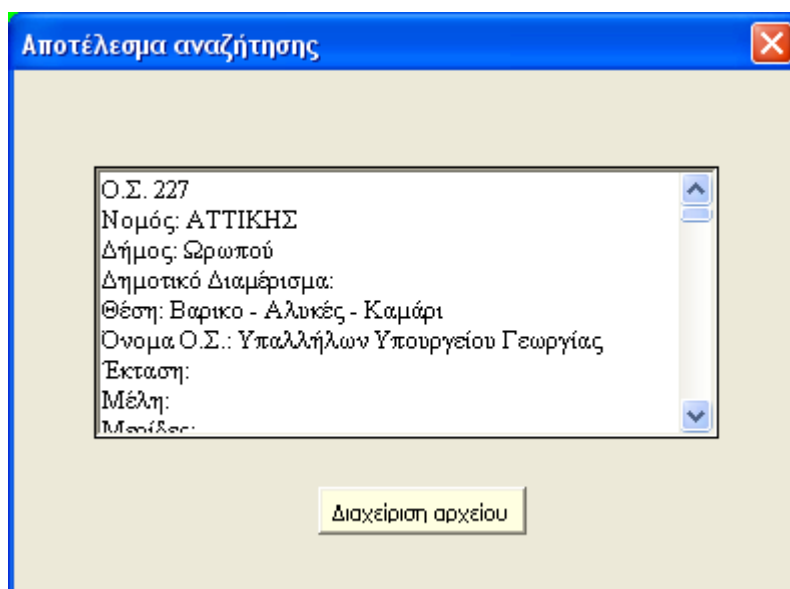
Σε περίπτωση που δεν υπάρχει Ο.Σ. με τη ζητούμενη κατηγορία στο νομό που έχει επιλεγεί εμφανίζεται το παράθυρο της εικόνας 12.



Εικόνα 12.

3.5 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ.

Για όλες τις παραπάνω αναζητήσεις, σε περίπτωση που υπάρχουν αποτελέσματα, επιλέγοντας το "OK", εμφανίζεται ένα νέο παράθυρο (εικόνα 13) με τα αποτελέσματα της αναζήτησης σε μορφή Word.



Εικόνα 13.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στα αποτελέσματα της αναζήτησης προέρχονται από μία βάση δεδομένων σε μορφή Access που δημιουργήθηκε με την ψηφιοποίηση της πληροφορίας που συλλέχθηκε στα πλαίσια της εργασίας και είναι κατά σειρά:

- Ο νομός που ανήκει ο Ο.Σ.
- Ο δήμος
- Το δημοτικό διαμέρισμα
- Η θέση
- Το όνομα
- Η έκταση (σε στρέμματα)
- Ο αριθμός των μελών
- Ο αριθμός των μερίδων
- Το είδος
- Παρατηρήσεις
- Η κατηγορία
- Χαρακτηρισμός (αφορά τους Ο.Σ. που κατέχουν δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις)
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς (αφορά τους Ο.Σ. που κατέχουν εκτάσεις που διεκδικεί το Δημόσιο ή ιδιώτες)
- Άλλα προβλήματα (περιοχές Ο.Σ. σε γη υψηλής παραγωγικότητας, εντός του υδροφόρου ορίζοντα, σε ζώνες περιαστικού πρασίνου, κλπ.)
- Αρχαιολογία (τυχόν δεσμεύσεις)

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ :
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΕΠΙΛΟΓΟΣ :

1. ΚΡΙΣΙΜΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ:

Μέσα από την εκτενή ανάλυση που παρουσιάστηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, διαμορφώθηκε μια σαφής εικόνα για την κατάσταση που επικρατεί σήμερα στη χώρα, σε σχέση με το ζήτημα των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Η διερεύνηση του θέματος αυτού, ανέδειξε τα κρίσιμα ζητήματα και τα προβλήματα, που επηρεάζουν ένα σημαντικό αριθμό πολιτών, δυσχεραίνοντας τις προσπάθειές τους για απόκτηση κύριας ή παραθεριστικής κατοικίας.

Ειδικότερα, μέσα από την παρούσα διπλωματική και τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε, έγινε η κατηγοριοποίηση των οικοδομικών συνεταιρισμών με βάση σημαντικά κριτήρια, έτσι ώστε να εντοπιστούν και χωρικά τα προβλήματα και οι δυνατότητες που εμφανίζει κάθε περιοχή.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα, φάνηκε πως είναι οι αμφιλεγόμενες εκτάσεις συνεταιρισμών, οι οποίες θεωρούνται δασικές ή αναδασωτέες. Όπως προέκυψε από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, στην κατηγορία αυτή ανήκουν 173 συνεταιρισμοί, δηλαδή το 31.7% του συνόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών της χώρας. Πρόκειται λοιπόν, για ένα ιδιαίτερα σοβαρό ζήτημα που εδώ και δεκαετίες δεν κατόρθωσαν να επιλύσουν οι αρμόδιοι φορείς, παρά τις διάφορες παρεμβάσεις και τις τροποποιήσεις στη νομοθεσία.

Χωρικά το πρόβλημα εντοπίζεται στους νομούς Αττικής και Κορινθίας, όπου η πλειοψηφία των εκτάσεων που κατέχουν οικοδομικοί συνεταιρισμοί, δεν δύναται να αξιοποιηθεί οικιστικά μέσω της νόμιμης οδού, σύμφωνα με όλα όσα έχουν ήδη αναφερθεί.



Εκτός όμως από το ζήτημα των δασικών ή αναδασωτέων εκτάσεων , εμφανίζονται και πολλά άλλα προβλήματα όπως οι δεσμεύσεις περιοχών λόγω αρχαιολογικών ευρημάτων, εκτάσεις που διεκδικούνται από το δημόσιο, εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε ζώνες περιαστικού πρασίνου, σε γη υψηλής παραγωγικότητας, εντός του υδροφόρου ορίζοντα κτλ.

ΠΡΟΣΦΥΓΗ ΣΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ:

Τα προβλήματα αυτά παραμένουν άλυτα για πολλές δεκαετίες με αποτέλεσμα τα μέλη πολλών συνεταιρισμών να κινούνται δικαστικά προκειμένου να ξεκαθαρίσει η υπόθεση και να μπορέσουν να αξιοποιήσουν τη γη που αγόρασαν. Ένα τέτοιο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η προσφυγή ορισμένων οικοδομικών συνεταιρισμών στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο. Πρόκειται για τους συνεταιρισμούς : «Η υγεία Συν.Πε.» , «ο ΠΑΝ» , «ΤΕΚΤΟΝ» , «ΞΕΝΙΑ» , «ΔΕΙ» , «Αναγέννηση» , «Ο Αριστοτέλης» , «ο ΑΤΤΑΛΟΣ» και ο συνεταιρισμός θυρωρών και επιστατών Αθηνών και Πειραιώς.

Η προσφυγή πραγματοποιήθηκε τη χρονιά 2004-2005 και αφορούσε την προσβολή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα και την έλλειψη σεβασμού των θεμελιωδών δικαιωμάτων από τις ελληνικές αρχές.

Αξίζει να αναφέρουμε ότι τα μέλη των συγκεκριμένων συνεταιρισμών σεβάστηκαν τις αποφάσεις των ελληνικών αρχών σε αντίθεση με άλλους συνεταιρισμούς που παρέκαμψαν τη νόμιμη οδό προκειμένου να αξιοποιήσουν οικιστικά τις εκτάσεις τους και μάλιστα κατόρθωσαν εκ των υστέρων να νομιμοποιήσουν τους αυθαίρετους οικισμούς τους .

Αντίθετα οι παραπάνω συνεταιρισμοί, επί τριακονταετία δεν μπόρεσαν να μεταβιβάσουν στα μέλη τους την ιδιοκτησία της γης που νόμιμα απέκτησαν, σύμφωνα με το Ανώτατο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο.

Όπως αναφέρθηκε στην απόφαση του δικαστηρίου :

« Για συναπτά 30 έτη οι ελληνικές αρχές άφησαν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας των αναφερόντων σε εκκρεμότητα και τις ιδιοκτησίες τους χωρίς να έχουν αναπτυχθεί και άχρηστες , χωρίς ακόμη να τις κατάσχουν νόμιμα ή α τις μεταβιβάσουν.

Καθ'ολο αυτό το χρονικό διάστημα οι αρχές δεν κίνησαν κάποια διαδικασία απαλλοτρίωσης των γαιών και καταβολής αποζημιώσεων και ούτε καν ήραν τον ουσιαστικό περιορισμό των δικαιωμάτων που ήταν αποτέλεσμα της τακτικής απραξίας.

Οι αναφέροντες ισχυρίζονται ότι τούτο συνιστά παράνομη πράξη εκ μέρους του κράτους που προκάλεσε στα μέρη των συνεταιρισμών μακρόχρονη αβεβαιότητα όσον αφορά την τύχη των γαιών τους και έθιξε την κατεξοχήν ουσία του δικαιώματος ιδιοκτησίας τους .»

Πηγή:

Από δημοσίευμα της εφημερίδας «Ελευθεροτυπία»

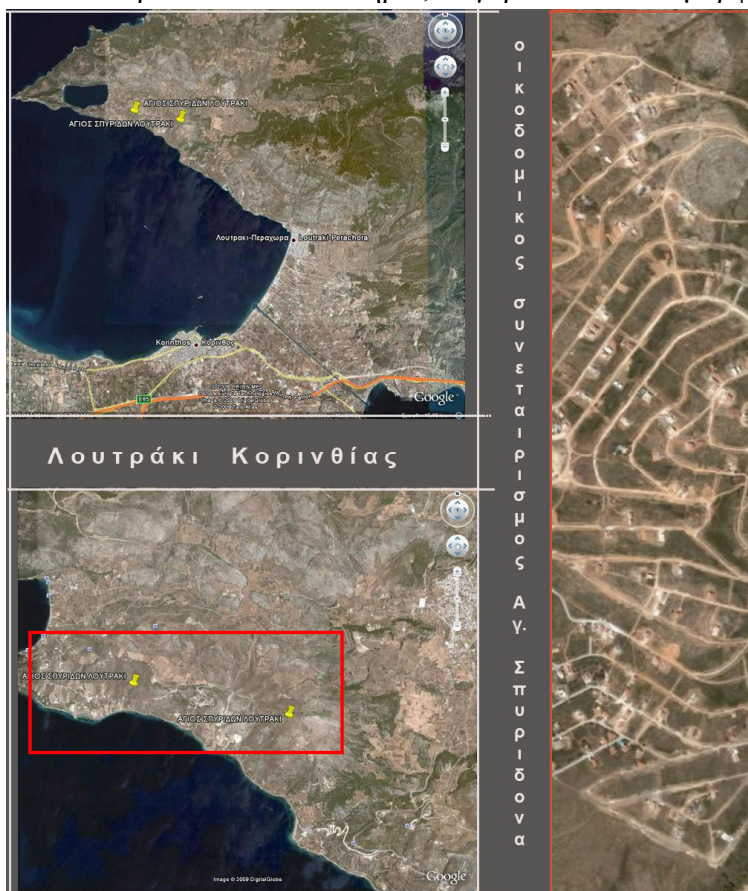
Στην προσφυγή τους αυτή, οι συνεταιρισμοί επισημαίνουν ότι πρόκειται για μια περίπτωση στέρησης των δικαιωμάτων των πολιτών χωρίς να γίνεται σεβαστή η αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή χωρίς να υπάρχει κάποια ισορροπία μεταξύ της παρέμβασης φορέων και του δημοσίου συμφέροντος, αλλά αντίθετα θίγονται κατ'εξακολούθηση τα ουσιαστικά και θεμελιώδη δικαιώματά τους.

Αν λάβουμε υπόψη και το γεγονός ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι μη κερδοσκοπικά νομικά πρόσωπα βασιζόμενα στο συνεταιριστικό ιδεώδες, γίνεται αντιληπτή η σοβαρότητα του ζητήματος, αφού οικονομικά ασθενείς ομάδες ταλαιπωρούνται επί δεκαετίες χωρίς να δίνεται μια λύση στο θέμα αυτό.

Όπως ήδη έχει αναφερθεί σε προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας εργασίας, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αναπτύχθηκαν με σκοπό την εξασφάλιση στέγης σε οικονομικά ασθενείς ομάδες, οι οποίες δεν ήταν σε θέση να αγοράσουν απευθείας γη λόγω του υψηλού της κόστους. Έτσι η ταλαιπωρία των μελών τους λόγω της δέσμευσης της γης από το κράτος επιβαρύνει την ήδη δυσάρεστη κατάσταση, οδηγώντας στη συσσώρευση μειονεκτημάτων στους οικονομικά ασθενέστερους, όπως άλλωστε συμβαίνει και σε πολλές άλλες περιπτώσεις.

Αξίζει να αναφερθεί, ότι σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, οι διοικήσεις των συνεταιρισμών αναπτύχθηκαν εν γνώση των αρχών και ακολούθησαν όλες τις νόμιμες διαδικασίες, ως επί το πλείστον συνάπτοντας προσύμφωνα για την αγορά διαφόρων οικοπέδων, περιλαμβανομένων δασών, δασότοπων, αγροτεμαχίων και ακαλλιέργητων εκτάσεων. Τα μέλη των συνεταιρισμών, είχαν την εντύπωση ότι η μέθοδος αυτή θα τους επέτρεπε να λύσουν το στεγαστικό τους πρόβλημα με χαμηλό κόστος, καταβάλλοντας εισφορές επί σειρά ετών.

Συγκεκριμένα, οι συνεταιρισμοί που αναφέρονται εδώ ως παράδειγμα προσφυγής στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, αγόρασαν υπό μορφή τελικών συμβάσεων και



προσυμφώνων ιδιωτικά οικόπεδα, κυρίως στις περιοχές της Αττικής και της Κορινθίας από νόμιμους πωλητές, εν γνώση των αρχών. Τα οικόπεδα αυτά διατέθηκαν στη συνέχεια σε οικογένειες, μέλη των συνεταιρισμών σε λογική τιμή. Στη συνέχεια συνελέγη ο φόρος μεταβίβασης και κινήθηκε η διαδικασία υπογραφής των τελικών συμβάσεων και καταγραφής των οικοπέδων στα αρμόδια γραφεία πολεοδομίας.

Ωστόσο κατά την περίοδο της Δικτατορίας, το Συμβούλιο του Κράτους, εξέδωσε μια σειρά διαταγμάτων που έπληξαν τους συνεταιρισμούς. Όπως ήδη έχει προαναφερθεί, οικόπεδα με πεύκα, δόθηκαν στα πρόσωπα εκείνα που είχαν το δικαίωμα τα συλλέγουν ρετσίνα και οι αποφάσεις με τις οποίες τα οικόπεδα είχαν ενσωματωθεί στο σχέδιο πόλης ανατρέθηκαν.

Τα αγροτεμάχια και οι ακαλλιέργητες εκτάσεις καταπατήθηκαν από κτηνοτρόφους, που αυθαίρετα δημιούργησαν εγκαταστάσεις στη γη των συνεταιρισμών. Επίσης το κράτος προχώρησε περισσότερο ισχυριζόμενο ότι είχε δικαιώματα στη γη που είχαν αγοράσει η συνεταιρισμοί. Μετά από τις κινήσεις αυτές, οι συνεταιρισμοί προέβησαν σε διαβήματα στους αρμόδιους υπουργούς και φορείς. Το θέμα κατέληξε στον Τύπο, όπου μπορεί να διαβάσει κανείς πληθώρα δημοσιευμάτων και τελικά η υπόθεση κατέληξε στα δικαστήρια.

Όπως προέκυψε από τη μελέτη των δευτερογενών πηγών, τα ελληνικά δικαστήρια δικάωσαν με τις αποφάσεις τους συνεταιρισμούς. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν:

- Το Πρωτοδικείο Κορίνθου στην απόφασή του 693/72
- Το Εφετείο Ναυπλίου στην απόφασή του 176/73
- Ο Άρειος Πάγος στην απόφασή του 945/75 και 416/78.
- Το Εφετείο Αθηνών στην απόφασή του 7258/1992
- Ο Άρειος Πάγος στην απόφασή του 1296/1993 κ.α.

Οι δικαστικές αυτές αρχές, απεδέχθησαν πλήρως τις αιτήσεις των συνεταιρισμών, θεωρώντας ότι οι όροι που επέβαλε το Υπουργείο Γεωργίας σχετικά με τη χρήση αγροτεμαχίων δεν βασιζόταν σε κάποιο διάταγμα και ως εκ τούτου, επεβλήθησαν κατά παράβαση του νόμου και ο τότε υπουργός είχε υπερβεί τις εξουσίες του.

Παρόλα αυτά, οι αρμόδιες ελληνικές διοικητικές αρχές αγνόησαν τις εν λόγω αποφάσεις και ουδέποτε συμμορφώθηκαν με αυτές.





Αεροφωτογραφία
από Ο.Σ. στο
Λουτράκι Κορινθίας

Μια προσπάθεια επίλυσης του προβλήματος των δασικών εκτάσεων, θεωρήθηκε από πλευράς κρατικής μέριμνας η εφαρμογή του νόμου 998/79 το 1979.

Το άρθρο 64 του νόμου αυτού, προέβλεπε τη συγκρότηση επιτροπών με σκοπό να λάβουν εντός τριετίας αποφάσεις προκειμένου να αναγνωρισθεί η πλήρης ιδιοκτησία των οικοπέδων και η οικιστική τους χρήση και να καθοριστούν και οι διαδικασίες δια των οποίων οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα μπορούσαν να υποβάλλουν τα σχετικά στοιχεία στα αρμόδια δασαρχεία.

Το άρθρο αυτό που προσπαθούσε να ρυθμίσει το θέμα της ιδιοκτησίας περιορισμένου αριθμού οικοπέδων στα οποία συλλεγόταν ρητίνη (βλ. προηγούμενες αναφορές), όρισε χρονοδιάγραμμα εντός ενός έτους για την υποβολή των σχετικών αιτήσεων.

Το 1981 ωστόσο με την αλλαγή της κυβέρνησης παρατηρήθηκε και η αλλαγή της στάσης των κρατικών φορέων, αφού υπήρξε η πρόθεση να επιλυθεί το ζήτημα με νέα νομοθεσία.

Ο προαναφερθείς νόμος προσωρινά ανεστάλη με προοπτική για μια νέα ευνοϊκότερη νομική ρύθμιση. Τελικά ο νόμος 998/79 δεν εφαρμόστηκε ούτε επιλύθηκε το ζήτημα με νέο νόμο.

Αποτέλεσμα της μακροχρόνιας αυτής αδράνειας εκ μέρους των αρχών ήταν να μην αξιοποιηθούν τεράστιες εκτάσεις που άνηκαν στους συνεταιρισμούς.

Το 1989, σε μια προσπάθεια επίλυσης του προβλήματος σχετικά με τις δασικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνταν για τη συλλογή ρητίνης, το Υπουργείο Γεωργίας ανέθεσε στο αρμόδιο δασαρχείο να εξακολουθήσει να εξετάζει τις εκρεμούσες αιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 64 που αναφέρθηκε προηγουμένως.

Παρόλα αυτά, παρά τις συνεχείς προσπάθειες των συνεταιρισμών και τις ευκαιριακές υποσχέσεις για ευνοϊκό αποτέλεσμα, το πρόβλημα εκκρεμεί μέχρι σήμερα ανεπίλυτο.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η πρόεδρος του οικοδομικού συνεταιρισμού «ο ΠΑΝ», κ. Γεωργία Ρωμαίου :

« Η συντριπτική πλειονότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών δεν έχει τη δυνατότητα να χτίσει στις εκτάσεις που αγόρασε πριν από τέσσερις δεκαετίες. Είναι ελάχιστοι οι συνεταιρισμοί που έχουν λύσει το πρόβλημά τους και τα κατέφεραν επειδή πρόλαβαν να χτίσουν πριν από την αναθεώρηση του Συντάγματος του 1975. Από εκεί και πέρα έχουν μείνει περίπου 350 συνεταιρισμοί, οι οποίοι δεν μπορούν να εκμεταλλευτούν οικόπεδα

συνολικής έκτασης 80.000 στρεμμάτων. Πρόκειται για 500.000 ιδιοκτήτες και τις οικογένειές τους, δηλαδή 1.500.000 ανθρώπους. Οι περισσότερες εκτάσεις βρίσκονται στην Αττική και την Κορινθία αλλά πρόβλημα αντιμετωπίζουν και συνεταιρισμοί στην Κρήτη, τη Χαλκιδική και την Πελοπόννησο»



Εικόνα Φωτογραφία Ο.Σ. Προσφύγων 1922
(Πηγή: www.e-didyma.gr/Pictures/100_0424.JPG)

Από τη μαρτυρία αυτή, αλλά και από τη διερεύνηση που έγινε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, γίνεται αντιληπτό ότι η προβληματική αυτή κατάσταση αφορά ένα πολύ μεγάλο αριθμό πολιτών και δυστυχώς δεν φαίνεται να υπάρχει μια άμεση λύση γύρω από το ζήτημα αυτό.

Όπως επισημαίνει και ο πρόεδρος του οικοδομικού συνεταιρισμού «Νέα Βαρυμύομη», κ. Α.Βενέτης, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο δεν είναι η μόνη νομική οδός που έχουν επιλέξει τα μέλη των συνεταιρισμών για να διεκδικήσουν το δικαίωμα αξιοποίησης των εκτάσεών τους. Περίπου 40 Ο.Σ. έχουν καταφύγει στην Επιτροπή Αναφορών του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου, η οποία έχει κάνει διάβημα προς το ελληνικό δημόσιο, αλλά ακόμη δεν έχει λάβει απάντηση. Ως εκτούτου, η Ελλάδα ενδέχεται να αντιμετωπίσει και μια παραπομπή στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο.

Ένα από τα αιτήματα των εν λόγω οικοδομικών συνεταιρισμών, εκτός από το δικαίωμα για οικιστική αξιοποίηση, είναι το να ισχύσουν οι όροι που ίσχυαν την εποχή που αποκτήθηκαν οι εκτάσεις. Το αίτημα αυτό, έχει να κάνει με το ισχύον νομικό καθεστώς προ του 1975 και την αναθεώρηση του Συντάγματος.

Χαρακτηριστικά αναφέρει ο Λ. Βενέτης:

«Πιστεύουμε ότι οι προσφυγές στα ευρωπαϊκά όργανα θα έχουν αποτέλεσμα γιατί το ελληνικό κράτος δεν θα μπορέσει να πληρώσει τόσες αποζημιώσεις και θα αναγκαστεί τελικά να αφήσει τους συνεταιρισμούς να αξιοποιήσουν τα οικόπεδα.»

Ένα ακόμη αίτημα των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι η ανταλλαγή των εκτάσεων τους με άλλες εντός της ίδιας περιοχής και σε εξίσου ευνοϊκή τοποθεσία, κάτι το οποίο φαίνεται σχεδόν αδύνατο με τα μέχρι στιγμής δεδομένα. Έτσι η συγκεκριμένη ρύθμιση φαίνεται εντελώς ουτοπική, όπως αντιλαμβάνονται και οι εκπρόσωποι των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Σύμφωνα με όλα όσα ήδη αναφέρθηκαν, το ζήτημα των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι εξαιρετικά πολύπλοκο και απαιτείται εις βάθος διερεύνηση με σκοπό τη χάραξη πολιτικής και τη δημιουργία αποτελεσματικών κατευθύνσεων σχεδιασμού.

2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΛΥΣΕΙΣ:

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας, γίνεται μια προσπάθεια ρεαλιστικής προσέγγισης του ζητήματος και απεικόνιση της υφιστάμενης κατάστασης με αντικειμενικά κριτήρια. Μέσα από τη σκιαγράφηση της υπάρχουσας κατάστασης και με σεβασμό στα αιτήματα των οικοδομικών συνεταιρισμών, διαμορφώνεται ένα πλαίσιο σκέψεων και προτάσεων, για τις κατευθύνσεις που οφείλει να λάβει ο σχεδιασμός ώστε να βελτιωθεί, αν όχι να επιλυθεί, η προβληματική αυτή κατάσταση.

Μια τέτοια κατεύθυνση θα μπορούσε να είναι ο συσχετισμός των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων και η επιδίωξη συνενώσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών στην περιοχή της Αθήνας, εκτός αν οι εκτάσεις αφορούν τις περιοχές επεκτάσεων και αναπλάσεων (ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης, ρυθμιστικό σχέδιο Αθηνών)

Μια ακόμη σκέψη προς αυτή την κατεύθυνση είναι και η εφαρμογή του αστικού αναδασμού, ο οποίος ως νέος τρόπος οικιστικής ανάπτυξης με δυνατότητα για ελεγχόμενη πολεοδομική ανάπτυξη καθώς και μια εκτεταμένη επέμβαση σε περιοχές με προβληματικό ιδιοκτησιακό καθεστώς, παρέμενε ανενεργός για πολλά χρόνια. Η πρώτη ολοκληρωμένη εφαρμογή Ζώνης Αστικού αναδασμού γίνεται το 1993 για τον οικοδομικό συνεταιρισμό «Άγιος Γεώργιος» Καφεπωλών στη Γλυφάδα Αττικής (ΦΕΚ 1063Δ/2.09.93)

Από τη εμπειρία εφαρμογής της ΖΑΑ στην περιοχή αυτή προέκυψαν πολύ θετικά συμπεράσματα για τις δυνατότητες στου αστικού αναδασμού ως εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά παρουσιάστηκαν και σημαντικές δυσκολίες κατά την υλοποίηση που απορρέουν κυρίως από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και την έλλειψη προεδρικών διαταγμάτων, των οποίων η έκδοση προβλεπόταν από το Ν.947/79.

Οι δυνατότητες εφαρμογής του αστικού αναδασμού επεκτείνονται πέρα από την ανάπτυξη ή αναμόρφωση και στην ανάπλαση μιας περιοχής, γεγονός που αναιρεί την έως τώρα επικρατούσα άποψη περί εφαρμογής του αστικού αναδασμού αποκλειστικά και μόνο σε αδόμητες περιοχές.

Οι φορείς προγραμμάτων Αστικού Αναδασμού μπορούν επίσης να οριστούν και ως φορείς ανάπλασης (άρθρο 10 παρ.3) για έργα αναπλάσεων που αφορούν ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου κατά τις διατάξεις του άρθρου 8, παρ.α.

Χαρακτηριστική τέτοια περίπτωση είναι η πρόταση που περιέχεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ του δήμου Πειραιά (ΦΕΚ79Δ / 04.02.1988) για την εφαρμογή ΖΑΑ στην Αγ. Μαρίνα στο Λόφο Βώκου και στο Γκάζι – Παπαστράτου, προκειμένου να αντιμετωπιστούν πολλά από τα προβλήματα υποβάθμισης του κτισμένου περιβάλλοντος των παραπάνω περιοχών.

Επίσης σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία αστικού αναδασμού σε έκταση αυτόνομου οικοδομικού οργανισμού (ΑΟΟΑ) στο Πικέρμι (ΦΕΚ 867Δ/05.12.1988) καθώς και του συνεταιρισμού Αγωνιστών Εθνικής Αντίστασης στην περιοχή Τραυματιούπολης, κοινότητας Νέας Ευκαρπίας του Νομού Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 621Δ/ 09.10.1989)

Οι πρόσφατες προσπάθειες ενεργοποίησης του θεσμού του αστικού αναδασμού ως τεχνικού εργαλείου για πολεοδομικές επεμβάσεις κρίνονται ιδιαίτερα θετικές, αν και η δραστηριότητα αυτή αναπτύσσεται ακόμα μόνο από οικοδομικούς συνεταιρισμούς και όχι από το δημόσιο ή άλλους φορείς.

Πηγή : Α. Αραβαντινός «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου» 1997

Εκτός από τη μεθοδολογική προσέγγιση του αστικού αναδασμού, μια θετική κίνηση θα μπορούσε να είναι και η ανταλλαγή προβληματικών εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών , μέσω ειδικής επιτροπής που συστήνεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ την Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου και το Υπουργείο Γεωργίας . Όμως όπως ήδη είδαμε από τις προαναφερθείσες δηλώσεις των εκπροσώπων των οικοδομικών συνεταιρισμών, μια τέτοια κίνηση θα ήταν εξαιρετικά δύσκολη αφού τα αιτήματά τους δεν θα μπορούσαν να υλοποιηθούν στις περισσότερες περιπτώσεις.

Γενικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι η ταχεία έγκριση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων σε όλη τη χώρα αποτελεί προαπαιτούμενο ώστε η πολιτεία να παρέμβει για να αντιμετωπίσει τα οικιστικά προβλήματα των πολιτών και να προωθήσει την οικιστική ανάπτυξη με σεβασμό στο περιβάλλον, μειώνοντας δραστικά την αυθαίρετη δόμηση. Έτσι η προώθηση ολοκληρωμένης οικιστικής παρέμβασης και ο καθορισμός ζωνών πρασίνου, η οριοθέτηση και προστασία ρεμάτων, ειδική προστασία σε περιοχές περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, η προστασία δασικών εκτάσεων και η ιεράρχηση του οδικού δικτύου θα μπορούσαν να συμβάλλουν θετικά στην βελτίωση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Μια ακόμη σκέψη προς αυτή την κατεύθυνση θα ήταν και η διασφάλιση των ρεμάτων με το να μείνουν ακάλυπτα και να οριοθετηθούν ζώνες πρασίνου εκατέρωθεν έτσι ώστε να προστατεύεται η κοίτη τους και να αποφεύγονται οι αρνητικές συνέπειες από τη δόμηση πάνω σε καλυμμένα ρέματα.

Η απεμπλοκή των «καθάρων» και μη δασικών οικοδομικών συνεταιρισμών θα μπορούσε να ρυθμίσει ευνοϊκά τα προβλήματα των μικροϊδιοκτητών, οι οποίοι ενώ είχαν πληρώσει την αξία του οικοπέδου δεν μπορούν επί σειρά ετών να το αξιοποιήσουν. Η κίνηση αυτή θα γινόταν στο πλαίσιο των διατάξεων για την έγκριση

πολεοδομικής μελέτης, αφού εκεί υπάγονται οι εκκρεμείς περιπτώσεις πολεοδόμησης εκτάσεων για τις οποίες έχει εκδοθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας.

Βασικό όμως μέτρο για την περαιτέρω πορεία του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών, είναι η θεσμοθέτηση ΓΠΣ και ΣΧΟΑΠ που θα έχουν εκπονηθεί με βάση επιστημονικές προδιαγραφές και μέσα από συμμετοχικές διαδικασίες του ενδιαφερομένου πληθυσμού. Μέσω των ΓΠΣ και ΣΧΟΑΠ θα χωροθετηθούν οι χρήσεις γης με προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των ορεινών όγκων και των ακτών.

Επίσης κρίνεται απαραίτητη η φωτοερμηνεία όλης της εκτός σχεδίου περιοχής ώστε κάθε δικαιούχος να γνωρίζει αν θα πρέπει να προσφύγει στις επιτροπές δασικών αμφισβητήσεων. Ένα γενικότερο συμπέρασμα σχετικά με τις δασικές περιοχές, είναι ότι η εκποίηση των δασών γίνεται λόγω έλλειψης κτηματολογίου και δασικών χαρτών στο 94% της χώρας, όπου ο δασικός πλούτος μένει μη αποτυπωμένος και καθορισμένος και εδώ διαφαίνεται και η ανεπάρκεια των αρμοδίων υπηρεσιών του κράτους.

Συμπερασματικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι το περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς ευνοεί επί δεκαετίες την αυθαιρεσία και διάφορες νομοθετικές τροποποιήσεις όπως ο νόμος 3208/2003 που ανέβασε το ποσοστό δεντροκάλυψης από 15% σε 25% για το χαρακτηρισμό μιας έκτασης ως δασικής, περιπλέκουν ακόμη περισσότερο την κατάσταση.

Επιπλέον η έλλειψη κτηματολογίου, οδηγεί στην καταπάτηση της δημόσιας, κοινωνικής και εκκλησιαστικής γης από ιδιώτες και για να κατοχυρωθεί η αξία της κτηματογράφησης στο μέλλον θα πρέπει να θεσπιστεί νομοθεσία που να προβλέπει:

- Την εφαρμογή συστήματος συνεχούς ενημέρωσης του κτηματολογίου με διαδοχικές αεροφωτογραφίες σε τακτά χρονικά διαστήματα , βοηθώντας έτσι και στον έλεγχο της ανάπτυξης της γης
- Την τήρηση μόνιμα ενημερωμένου αρχείου ιδιοκτησίας γης, που διευκολύνεται πολύ με τη χρησιμοποίηση ηλεκτρονικού υπολογιστή
- Τον έλεγχο της δόμησης με ειδική γνωμάτευση των Υπουργείων Γεωργίας και Πολιτισμού και την έκδοση τελικής άδειας του Υπουργείου Δημοσίων έργων που θα βασίζεται στις προηγούμενες γνωματεύσεις

Κλείνοντας τη διπλωματική αυτή εργασία, οφείλουμε να επισημάνουμε ότι η επίλυση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με το θέμα της στεγαστικής πολιτικής από πλευράς κρατικής μέριμνας, που στην Ελλάδα, σε αντίθεση με χώρες του εξωτερικού, είναι εξαιρετικά περιορισμένη.

Έτσι, η εξασφάλιση στέγης είναι τελικά ιδιωτική υπόθεση και το συνεταιριστικό ιδεώδες μετατρέπεται σε μεγάλο βαθμό σε μια δικαστική αντιπαράθεση μεταξύ κράτους και ιδιωτών στα ευρωπαϊκά δικαστικά όργανα. Επίσης η ανεπαρκής προστασία των δασών οδηγεί σε μια σειρά σημαντικών περιβαλλοντικών προβλημάτων, τα οποία γίνονται ορατά όχι μόνο μέσα από επιστημονικές μελέτες, αλλά από την καθημερινή διαβίωση σε διάφορες περιοχές της χώρας όπως π.χ. η Αττική.

Τελικά, όλες οι παράμετροι που αναφέρθηκαν οδηγούν στην «ομηρία» και ταλαιπωρία των πολιτών και το οικιστικό – στεγαστικό τους ζήτημα διαιωνίζεται, παραμένοντας τελικά σε εκκρεμότητα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Α.Ι.Αραβαντινού: “Πολεοδομικός σχεδιασμός: Για μία βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου”. Εκδόσεις Συμμετρία,1997.
2. Αγγελίδης Μ. «Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη»Εκδόσεις Συμμετρία 2000
3. Γεωργουλής Δ. «Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού» Εκδόσεις Παπαζήση 1995
4. Καρύδης Δ. "Ανάγνωση Πολεοδομίας" Εκδόσεις Συμμετρία Αθήνα 1991
- 5 ΤΕΕ (Φεβρουάριος 2003), Βασική Χωροταξική και Πολεοδομική Νομοθεσία.
6. Ευγενία Τούση (Φεβρουάριος 2009): Διπλωματική εργασία : «Διαδικασίες χώρο-κοινωνικού μετασχηματισμού και ταυτοτική συγκρότηση. Η περίπτωση των προσφυγικών στη Νίκαια Αττικής» .
7. Καρυστινός Μανώλης (Φεβρουάριος 2006) Διπλωματική Εργασία, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ: “Ανάπτυξη Προγράμματος Κτηματολογικής Πληροφορίας” .
8. Γ.Κ. Λάγκα (Οκτώβριος 2008): Διπλωματική Εργασία, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ.
9. : www.kathimerini.gr 19/1/2003
10. : www.e-didyma.gr/Pictures/100_0424.JPG
8. www.synpe.110mb.com
11. <http://www.greekarchitects.gr/index.php?maincat=2&newid=9>
12. <http://www.tee.gr/online/afieromata/1998/1997/g'entta.htm>
- 13.http://europa.eu.int/smartapi/cgi/sga_doc?smartapi!celexplus!prod!CELEXnumdoc&numdoc=396L0013&lg=el
14. **ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ: «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις»**
15. Πόρισμα του Συνηγόρου του πολίτη (Μάρτιος 2001).

