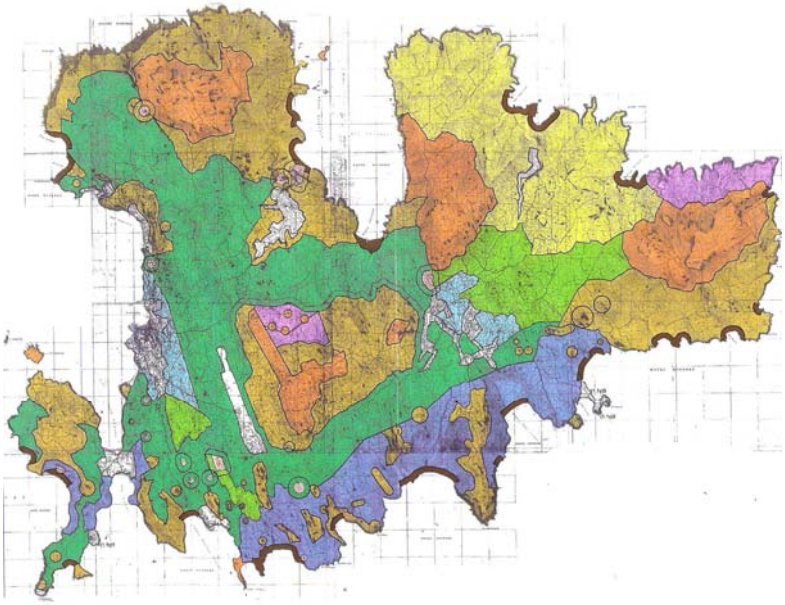
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Σχολή Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών

NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF ATHENS
School of Rural & Surveying Engineering

ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

GEOINFORMATICS
POST-GRADUATE PROGRAMME

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΛΛΑΓΩΝ ΣΤΙΣ ΑΞΙΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗ Ν. ΜΥΚΟΝΟ: ΟΙ ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ Ζ.Ο.Ε.



ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Πλουμιστού Μαρία

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ
Ζεντέλης Παναγιώτης
Καθηγητής Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ 2010

.....

ΠΛΟΥΜΙΣΤΟΥ ΜΑΡΙΑ

Διπλωματούχος Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Copyright © 2010 – All rights reserved

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ **7**

ABSTRACT **9**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ **11**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ **12**

1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
1.1.1 Νομικός ορισμός 12
1.1.2 Οικονομικός ορισμός 12
1.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 15
1.3. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 17
1.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 21
1.4.1 Παράγοντες σε επίπεδο Χώρας 22
1.4.2 Παράγοντες σε επίπεδο πόλης 23
1.4.3 Παράγοντες σε επίπεδο Τμήματος Πόλης 24
1.4.4 Παράγοντες σε επίπεδο Ακινήτου 25
1.5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 27
1.5.1 Παράγοντες που συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων 27
1.5.2 Μορφές αγοράς 28
1.5.3 Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα 30
1.6. ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 33
1.6.1 Ζήτηση D 33
1.6.2 Προσφορά S (Supply) 34
1.6.3 Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S) 35
1.6.4 Ελαστικότητα ζήτησης Ed 36
1.6.5 Ελαστικότητα προσφοράς ES 38
1.7. ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 40

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ **42**

2.1 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ 42
2.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης 45
2.1.2 Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης 50
2.1.2.1 Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία 51
2.1.2.2 Ειδικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας 53
2.1.2.3 Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό 55
2.1.3 Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης 57
2.1.4 Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) 59
2.1.5 Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.) 61
2.1.6 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.) 62
2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ 64
2.2.1 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) 65
2.2.2 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) 68
2.2.3 Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π) 72
2.2.4 Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.) 73
2.3 Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 82
2.3.1 Πολεοδομικός κανονισμός 82
2.3.2 Κτιριοδομικός κανονισμός 84
2.3.3 Τελικές – Μεταβατικές διατάξεις 86
2.4 ΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ 87
2.4.1 Συντελεστής δόμησης 87
2.4.2 Διάκριση του χώρου 88
2.4.3 Διάκριση των εκτός σχεδίου περιοχών 90
2.4.4 Δόμηση οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους 91
2.4.5 Δόμηση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων 93

2.5 Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 97
2.5.1 Η βέλτιστη χρήση 97
2.5.2 Χρήσεις γης 99
2.5.2.1 Εισαγωγή 99
2.5.2.2 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης 102
2.5.3 Χρήσεις Κτιρίων Εκτός Σχεδίου Πόλεως 103
2.6 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ 106
2.6.1 Εισαγωγή 106
2.6.2 Κατηγορίες αυθαίρετων κτισμάτων 108
2.6.3 Νομικές κυρώσεις 110

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: Ν. ΜΥΚΟΝΟΣ 112

3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ Ν.ΜΥΚΟΝΟΥ 112
3.2 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΙΣ ΚΥΚΛΑΔΕΣ 116
3.3 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΗ Ν.ΜΥΚΟΝΟ 119
3.4 Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ 124
3.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ 127

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ. 132

4.1 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ 132
4.1.1 Χώρα Μυκόνου 132
4.1.2 Οικισμός Άνω Μεράς 133
4.1.3 Παραλιακοί οικισμοί 134
4.1.4 Εκτός σχεδίου περιοχή 134
4.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ 136
4.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ 140
4.4 Η Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ 143
4.5 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. 145
4.5.1 Περιοχές με στοιχεία 2.1α.1 145
4.5.2 Περιοχές με στοιχεία 2.1.δ 148
4.5.3 Περιοχές με στοιχεία 2.2β 150
4.5.4 Περιοχή με στοιχεία 2.2στ.2 152
4.5.5 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.1α 154
4.5.6 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.1.β 154
4.5.7 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.6 154
4.5.8 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.7 155
4.5.9 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.8 158
4.5.10 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.9 160
4.5.11 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.11 162
4.6 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ 164
4.7 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. 168
4.8 ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 175
4.7.1 Δόμηση κατοικίας σε γήπεδα 4000τμ. 175
4.7.2 Δόμηση κατοικίας σε γήπεδα 8000τμ. 177
4.7.3 Συνολική δομήσιμη επιφάνεια κατοικίας πριν και μετά τη Ζ.Ο.Ε. 180
4.7.4 Λοιπές περιπτώσεις 183
4.7.3.1 Γήπεδα εντός της ζώνης 500μ.γύρω από οικισμούς προ ‘23 183
4.7.3.2 Δόμηση αγροικίας σε γήπεδα 10000τμ. εντός της Ζ.Ο.Ε. 184
4.9 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. ΣΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 187
4.10 ΚΡΙΣΙΜΑ ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. 191

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ 196

5.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ 196
5.2 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗ Ν. ΜΥΚΟΝΟ 200
5.3 ΑΓΟΡΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. 202
5.3.1 Συλλογή και επεξεργασία αγοραίων τιμών για την περίοδο $t < t_0 = 2005$ 202
5.3.2 Ανάλυση αποτελεσμάτων για την περίοδο $t < t_0 = 2005$ 205
5.4 ΑΓΟΡΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. 212
5.4.1 Συλλογή και επεξεργασία αγοραίων τιμών για την περίοδο $t > t_0 = 2005$ 212
5.4.2 Ανάλυση αποτελεσμάτων για την περίοδο $t > t_0 = 2005$ 214
5.5 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ 222
5.5.1 Μεταβολή αγοραίων αξιών μετά τη Ζ.Ο.Ε. 222
5.5.2 Γεωτεμάχια με παλιά οικοδομική άδεια ή υφιστάμενο κτίσμα 226

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 229

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 234

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 237

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία φέρει τον τίτλο 'Η επιρροή των πολεοδομικών αλλαγών στις αξίες των ακινήτων. Εφαρμογή στη Ν. Μύκονο: Οι αξίες μετά την έγκριση Ζ.Ο.Ε.' Συγκεκριμένα, στοχεύει στη μελέτη των πολεοδομικών παραγόντων που επηρεάζουν τη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων. Στα πλαίσια αυτά γίνεται εφαρμογή στη νήσο Μύκονο μετά την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. και μελετάται η μεταβολή που επέφερε η αλλαγή του πολεοδομικού καθεστώτος στην αξία της γης. Ειδικότερα, η μεταπτυχιακή εργασία αποτελείται από έξι κεφάλαια.

Στο 1^{ο} Κεφάλαιο, 'Αξία Ακινήτων' γίνεται μια γενική αναφορά στην έννοια του ακινήτου και των αξιών του. Επιπλέον, παρουσιάζεται η λειτουργία της αγοράς των ακινήτων και οι παράγοντες που την επηρεάζουν. Τέλος, γίνεται αναφορά στην προσφορά και τη ζήτηση, καθώς και στη μεταξύ τους σχέση.

Στο 2^{ο} Κεφάλαιο, 'Πολεοδομικά δεδομένα που επηρεάζουν την αξία ακινήτων' αναλύονται οι βασικοί πολεοδομικοί παράγοντες με αναφορά στα βασικά σημεία της τεχνικής νομοθεσίας που ισχύει σήμερα στη χώρα μας. Όσον αφορά το Χωροταξικό σχεδιασμό παρουσιάζεται το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, τα Ειδικά και Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων. Σε επίπεδο Πολεοδομικού σχεδιασμού αναλύονται τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και οι όροι δόμησης εκτός σχεδίου που αφορούν την εφαρμογή.

Στο 3^{ο} Κεφάλαιο 'Περιοχή Μελέτης' περιγράφονται τα γενικά χαρακτηριστικά της νήσου και το πρόβλημα καταγραφής της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες. Επιπλέον, παρουσιάζεται η οικοδομική δραστηριότητα και το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης στη Μύκονο το οποίο επιβεβαιώνεται με χαρακτηριστικά παραδείγματα.

Στο 4^{ο} Κεφάλαιο 'Πολεοδομικό Καθεστώς πριν και μετά την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου', παρουσιάζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ίσχυαν για την εκτός σχεδίου περιοχή της Μυκόνου πριν την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. Κατόπιν, αναλύονται οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζει η Ζ.Ο.Ε.

και γίνεται μια προσπάθεια συγκριτικής ανάλυσης με το προηγούμενο καθεστώς δόμησης. Επίσης, μελετώνται οι μεταβολές του συντελεστή δόμησης για διάφορες περιπτώσεις γηπέδων. Τέλος, διερευνώνται οι επιπτώσεις της Ζ.Ο.Ε. στο οικιστικό περιβάλλον της νήσου, με επικέντρωση στα κρίσιμα σημεία ανά περιοχή της Ζ.Ο.Ε.

Στο 5^{ο} Κεφάλαιο ‘ Μελέτη της μεταβολής των Αξιών Ακινήτων μετά την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου’ περιλαμβάνεται η εφαρμογή της παρούσας εργασίας, η οποία διερευνά τη μεταβολή στην αγοραία αξία της γης πριν και μετά την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. με στόχο την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για την επιρροή που είχε η εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. στις αξίες των ακινήτων στη νήσο.

Στο 6^{ο} Κεφάλαιο ‘Συμπεράσματα’ παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που αφορούν τα πολεοδομικά δεδομένα επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων, καθώς και αυτά που εξάγονται από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε στο Δήμο Μυκόνου και σχετίζονται με την επιρροή της Ζ.Ο.Ε. στην αξία της γης.

Τέλος, παρατίθεται Παράρτημα πινάκων, γραφημάτων και χαρτών, που συμπληρώνει την εφαρμογή της εργασίας.

Λέξεις κλειδιά: << Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, Αξίες Ακινήτων, Πολεοδομικοί παράγοντες >>

ABSTRACT

This master thesis has the title "The influence of urban planning changes' on the values of real estate. Application in the island of Mykonos: Values after the approval of the Urban Control Zone. Specifically, it aims to investigate the changes in urban planning that affect the values of real estate. For this purpose, the effect that had the change in urban status on land values in the island of Mykonos after the approval of the Urban Control Zone has been examined. Particularly, the thesis is composed of six chapters.

The 1st Chapter, 'The Values of real estate', contains a general report in the significance of real estate and its values. Moreover, the real estate market system and its factors are being described. Finally, reference has been made in the meaning of supply and demand, as well as the balance between them.

The 2nd Chapter, 'Urban factors that influence the values of real estate', includes analytical description of the basic urban factors and contains an extensive report on the basic points of the technical legislation in force. As far as the Zoning Design is concerned the National / Comprehensive Zoning Plan, the Special and Regional Zones, the Organised Development Areas in Productive Activities and the Complete Urban Planning are presented. With reference to the Urban Design, the General Urban Plans and the Urban Control Zone, the General Building Rule and the building conditions for the areas which are out of approved street plans (concerning to the application) are described analytically.

The 3rd Chapter, 'Case Study', describes the general features of the island of Mykonos and the problem of recording the building activity in Cyclades. Besides, the building activity and the problem of arbitrary building in Mykonos with typical examples are presented.

The 4th Chapter, 'Urban Status before and after the approval of the Urban Control Zone in Mykonos', presents the building conditions and restrictions that applied in the areas which are out of approved street plans before the approval of the Urban Control Zone in Mykonos. Moreover, analyses the building conditions and restrictions and the land uses that are defined for the areas in the boundaries of the Urban Control Zone. In addition, there has been an attempt to compare the different building status before and after the approval of the Urban Control Zone. Also, the changes of the building

factor are examined for several building site areas. Finally, the consequences the Urban Control Zone has to the island's residential environment especially in the crucial areas of the zone are investigated.

The 5th Chapter, 'Study of changes in the values of the real estate after the approval of the Urban Control Zone in Mykonos', contains the case study of this master thesis, which examines the changes in the market value of land before and after the approval of the Urban Control Zone in order to make useful conclusions on the influence that had the application of zone in the values of real estate in Mykonos.

The 6th Chapter, 'Conclusions', presents the conclusions, both on the urban factors that influence the values of real estates and on the market analysis that was taken place in the Municipality of Mykonos with reference to the influence the Urban Control Zone had on the land values.

At the end of the thesis there is an Appendix containing all the necessary tables, diagrams and maps which present the results of the application.

Key Words: << Urban Control Zone, Values of Real Estate, Urban factors >>

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε), όπως και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), αποτελούν βασικό εργαλείο της Πολιτείας για την προστασία της περιαστικής γης από την άναρχη και απρογραμμάτιστη δόμηση και τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και των οικισμών της χώρας. Με τις Ζ.Ο.Ε. καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και προστασίας για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός των διαμορφωμένων τμημάτων οικισμών προ ή μετά του 1923, έτσι ώστε να μπορούν να διαφυλαχθούν οι εναπομείναντες χώροι πρασίνου, γεωργικής γης, αρχαιολογικών χώρων, καθώς και να εξασφαλίζεται ελεύθερος χώρος γύρω από τους τόπους ανάπτυξης.

Βέβαια, τέτοιου είδους πολεοδομικές παρεμβάσεις έχουν και οικονομική διάσταση. Οι αξίες των ακινήτων άρα και η αγορά τους συσχετίζονται άμεσα με τις πολεοδομικές παρεμβάσεις. Ένα μεγάλο πρόβλημα που υπάρχει είναι ο χρόνος παρέμβασης του κράτους σε σχέση με την πληρότητα της δόμησης της περιοχής που θα γίνει η μελέτη της Ζ.Ο.Ε., καθότι αν ο χρόνος δεν είναι σωστός τότε υπάρχει μεγάλος κίνδυνος να δημιουργηθούν μεγάλες ανισότητες στις αξίες των ακινήτων. Επίσης, επειδή οι πολεοδομικές παρεμβάσεις είναι χρονοβόρες, αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δημιουργούνται υπεραξίες λόγω αυτής της καθυστέρησης ή και το αντίθετο.

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, γίνεται μια προσπάθεια να μελετηθεί η επιρροή των πολεοδομικών αλλαγών από την έγκριση Ζ.Ο.Ε. στις αξίες των ακινήτων και να διαπιστωθεί ο τρόπος που αυτές επιδρούν στην αγορά των ακινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με τον όρο Ακίνητο εννοούμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, το οποίο τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Συνεπώς, το Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

1.1.1 Νομικός ορισμός

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, 'Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη' (άρθρ.948 Α.Κ.). Έτσι, το Ακίνητο αποτελείται από το διαρκές αγαθό έδαφος, δηλαδή τη γη, και τα συστατικά του μέρη, όπως είναι π.χ. τα κτίσματα, τα οποία είναι αναλώσιμο προϊόν με περιορισμένο χρόνο ζωής.

Συγκεκριμένα, ακίνητο δεν είναι μόνο η γη αλλά οτιδήποτε υπάρχει μέσα ή και υπεράνω αυτής, που έχει ενωθεί με αυτή με οργανικά ή τεχνητά μέσα. Έτσι, ακίνητο είναι το εσωτερικό του εδάφους μαζί με το περιεχόμενο του (π.χ. ορυκτά), τα οικοδομήματα υπέργεια και υπόγεια, τα δέντρα (με τους καρπούς τους), οι θάμνοι και κάθε είδος φυτού, εφόσον διατηρούν την ένωση τους με το έδαφος.

1.1.2 Οικονομικός ορισμός

Από οικονομική άποψη το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος (γη), την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Συνεπώς, ισχύει η παρακάτω σχέση:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Εργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα} \qquad (1.1)$$

Με τον όρο έδαφος ή γη εννοούμε τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους ή αλλιώς τα γεωτεμάχια. Το γεωτεμάχιο ή το οικόπεδο (στον αστικό χώρο) ορίζεται ως το συνεχόμενο τμήμα της επιφάνειας του εδάφους με τα συστατικά αυτού μέρη ή τα παραρτήματα του, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφεται αυτοτελώς σε συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο. Ένα γεωτεμάχιο μπορεί να είναι το ίδιο ένα Ακίνητο ή να εμπεριέχει περισσότερα Ακίνητα εντός αυτού. Επιπλέον, όσον αφορά την αμοιβή του εδάφους ως συντελεστή παραγωγής ονομάζεται έγγεια πρόσοδος, δηλαδή η αμοιβή που καρπώνεται ο ιδιοκτήτης του εδάφους για τις υπηρεσίες που αυτό προσφέρει.

Η εργασία, ως συντελεστής παραγωγής, ονομάζεται κάθε πνευματική ή σωματική ενέργεια του ανθρώπου που αποβλέπει στην επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος αγαθών.

Ο συντελεστής παραγωγής κεφάλαιο αποτελείται από διαρκή αγαθά, τα οποία ως επί το πλείστον χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία για την παραγωγή άλλων αγαθών. Συγκεκριμένα, αποτελείται από τα εξής στοιχεία:

- Κτίρια και εγκαταστάσεις
- Μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, εργαλεία
- Αποθέματα πρώτων υλών

Το υλικό κεφάλαιο ως συντελεστής παραγωγής παίρνει αμοιβή για τη συμμετοχή του στην παραγωγική διαδικασία, που είναι ο τόκος.

Εκτός των τριών προηγούμενων συντελεστών παραγωγής, στη σύγχρονη οικονομία για την παραγωγή των αγαθών προστέθηκε και ένας τέταρτος συντελεστής, ο επιχειρηματικός παράγοντας ή επιχειρηματική εργασία. Πρόκειται για τον παράγοντα εκείνο που αναλαμβάνει την πρωτοβουλία και την ευθύνη εξεύρεσης και συντονισμού των συντελεστών παραγωγής και κατά συνέπεια και τους κινδύνους για την επιτυχία της παραγωγικής διαδικασίας.

Στη σχέση (1.2), που δίνει τον οικονομικό ορισμό του Ακινήτου, οι τρεις τελευταίοι συντελεστές παραγωγής δηλαδή η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα, αποτελούν βελτιώσεις της γης. Επομένως, η εν λόγω σχέση μπορεί να γραφεί ως εξής:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Βελτιώσεις} \qquad (1.2)$$

Τα Ακίνητα περιλαμβάνουν δηλαδή, τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη. Άρα ο νομικός ορισμός του Ακινήτου μπορούμε να πούμε ότι ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό του.

1.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στο προηγούμενο κεφάλαιο αναφέρθηκε ότι ο χώρος διακρίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες χρήσεων, τον αστικό, τον αγροτικό και το δασικό χώρο. Κατά συνέπεια οι τρεις βασικές κατηγορίες Ακινήτων ανάλογα με τη χρήση γης είναι οι εξής:

i. Αστικά ακίνητα

Ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως αστικό όταν προορίζεται για διαμονή ανθρώπων και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή οικισμού ή εντός οικιστικής ζώνης και εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου (στην οποία ισχύουν οικιστικοί όροι) ή εντός ακτίνας 500μ. από το χειμέριο κύμα.

ii. Αγροτικά ακίνητα

Αγροτικά ακίνητα είναι όσα προορίζονται για την παραγωγή καρπών και χρησιμοποιούνται ή προορίζονται κυρίως για γεωργική εκμετάλλευση.

iii. Δασικά ακίνητα

Δασικά χαρακτηρίζονται όσα ακίνητα βρίσκονται είτε σε δασική έκταση είτε μέσα σε δάσος, εφόσον ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις:

- Η κάλυψη της έκτασης από ξυλώδη ή άλλη φυτική βλάστηση (Ν.998/1979)
- Η εξυπηρέτηση ορισμένης λειτουργίας (απόδοση συγκεκριμένων προϊόντων, συμβολή στη διατήρηση της φυσικής ή βιολογικής ισορροπίας, εξυπηρέτηση της διαβίωσης του ανθρώπου).

Έτσι, οι εκτάσεις γης διακρίνονται:

- Στις εντός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται οικόπεδα.

Τα οικόπεδα μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, σε καθεστώς απαλλοτρίωσης ή σε καθεστώς δέσμευσης (π.χ. για χώρο κατασκευής πάρκου).

- Στις εκτός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται αγροτεμάχια ή δασοτεμάχια.

Τα αγροτεμάχια μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, υπό απαλλοτρίωση, δεσμευμένα, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλης ή σε ειδικό καθεστώς όπως π.χ. τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο σε παραλία, βρίσκονται εντός ζώνης αρχαιολογικού χώρου ή σε περιοχή ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας.

Επίσης, ανάλογα με τη χρήση των κτιρίων που βρίσκονται επί της γης, διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες ακινήτων:

- Ακίνητα για οικιστική χρήση.
- Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα).
- Ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση).
- Ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία, κτλ).
- Ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.

Τέλος, να σημειωθεί ότι τα ακίνητα του μη αστικού χώρου διαμορφώνουν την τιμή τους με τους ίδιους κανόνες που ισχύουν για τα αστικά ακίνητα, διέπονται από τους ίδιους νόμους λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, η αξία τους επηρεάζεται από το ίδιο σύνολο των παραγόντων που διαμορφώνουν τις τιμές και ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με τις ίδιες μεθόδους που χρησιμοποιούνται για τα αστικά ακίνητα. Συνεπώς ότι αναφέρεται στη συνέχεια και στο επόμενο κεφάλαιο ισχύουν σε κάθε περίπτωση ακινήτων με ανάλογη κλίμακα, άρα και στην περίπτωση των ακινήτων του αγροτικού χώρου – εκτός σχεδίου περιοχή – της Μυκόνου που εξετάζεται στην εφαρμογή της παρούσας εργασίας.

1.3. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με τον όρο Αξία Ακινήτου εννοούμε την αξία του ενιαίου Ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) καθώς και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή ακίνητων κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές βρίσκονται πάνω ή κάτω από το έδαφος, και περιλαμβάνουν αρκετές φορές την αξία του συνδεδεμένου με τη χρήση εξοπλισμού (ξενοδοχεία, εστιατόρια, βιομηχανία, κτλ).

Η αξία του ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν (σχέση 2.1) και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του ακινήτου, η οποία προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επιμέρους αξιών.

$$\text{Αξία Ακινήτου} = \text{ΑξίαΓης} + \text{ΑμοιβήΕργασίας} + \text{ΑξίαΚεφαλαίου} + \text{Αμοιβή Επιχ/τία} \qquad (1.3)$$

$$\text{ΠρόσοδοςΑκινήτου} = \text{ΈγγειαΠρόσοδος} + \text{Απόσβ.Εργασίας} + \text{ΤόκοςΚεφ.} + \text{ΑπόδοσηΕπιχείρησης} \qquad (1.4)$$

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους οικονομικούς παράγοντες που πρέπει να διαθέτει ένα ακίνητο ώστε να προσφέρει στον ιδιοκτήτη του ένα εισόδημα ή μια εξυπηρέτηση. Οι οικονομικοί αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων έχουν σχέση με:

- Τη χρησιμότητα ή ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό μορφή ροής ρευστού. Ο βαθμός επίδρασης της χρησιμότητας ενός ακινήτου στη διαμόρφωση της αξίας του εξαρτάται από τα διάφορα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας, όπως είναι το μέγεθος του ακινήτου, η θέση του, η βέλτιστη χρήση, η ποιότητα κατασκευής, οι όροι δόμησης, η νομική κατάσταση, κτλ.
- Την σπανιότητα, που καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης – προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία, της οποίας η τιμή καθορίζεται από το συνδυασμό της σπανιότητας με τη χρησιμότητα.
- Την επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή υποκειμενικών.
- Την αγοραστική δύναμη, που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά, που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο. Για την πιο απρόσωπη και αντιπροσωπευτική μέτρηση της αξίας χρησιμοποιείται η αγοραία αξία.

- **Αγοραία Αξία (Market Value)**

Με τον πιο πλήρη τρόπο μπορεί να ορισθεί ότι η αγοραία αξία MV (Market Value) είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι' αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.

- **Τρέχουσα Αξία (Current Value)**

Οι προϋποθέσεις που περιγράφονται παραπάνω στον ορισμό της αγοραίας αξίας είναι ιδανικές. Στην πραγματικότητα τα άτομα δε δρουν ελεύθερα αλλά υπό πίεση (π.χ. χρόνου) και υπό περιορισμούς, σε μια όχι πλήρως γνωστή, ανομοιογενή, ασυνεχή και ατελή σε λειτουργία αγορά. Σαν αποτέλεσμα εμφανίζονται αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Λόγω αυτών των αποκλίσεων μεταξύ της τιμής πώλησης και της αγοραίας αξίας, δημιουργείται η τρέχουσα αξία (Current Value) του ακινήτου.

- **Εύλογη Αξία (Fair Value)**

Η εύλογη αξία (Fair Value) ορίζεται ως ένα ποσό έναντι του οποίου μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ των ενδιαφερόμενων μελών, σε κανονικές συνθήκες, χωρίς να υπάρχει ιδιαίτερο ειδικό ενδιαφέρον για τη συναλλαγή αυτή, χωρίς πιέσεις και με προθυμία.

Η εύλογη αξία μπορεί να είναι ίση με την αγοραία αξία, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι έννοιες τους ταυτίζονται. Η βασική διαφορά εντοπίζεται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία επηρεάζεται από τις τάσεις της αγοράς, κάτι το οποίο δε συμβαίνει με την εύλογη αξία. Επιπλέον, η αγοραία αξία αναφέρεται στη βέλτιστη χρήση, ενώ δεν ισχύει το ίδιο με την εύλογη αξία που μπορεί να μην αναφέρεται στη βέλτιστη χρήση.

- **Πραγματική αξία**

Πραγματική αξία ενός ακινήτου είναι η μέση αξία που καθορίζουν οι διακυμάνσεις της προσφοράς και της ζήτησης σε μια μακρόχρονη χρονική περίοδο. Οι αποκλίσεις αυτές γύρω από μια ορισμένη μέση τιμή (πραγματική αξία) διαμορφώνουν την αγοραία αξία και επηρεάζονται από τις μονοπωλιακές δυνάμεις που αναπτύσσονται στην αγορά. Όταν οι δυνάμεις ζήτησης και προσφοράς εξισορροπούνται, τότε η αγοραία αξία συμπίπτει με την πραγματική.

- **Ανταλλακτική αξία**

Ως ανταλλακτική αξία εννοούμε τη σχέση της αξίας των ανταλλασσόμενων αγαθών, η οποία εξαρτάται από την ένταση της ανάγκης που πρόκειται να ικανοποιήσουν τα ανταλλασσόμενα αγαθά και από τη σχέση ανεπάρκειας ή αφθονίας τους. Το φαινόμενο της ανταλλαγής εμφανίζεται στο καθεστώς της αντιπαροχής των ακινήτων. Η ανταλλακτική αξία αποδίδει τη δύναμη που έχει ένα πράγμα να εξουσιάζει άλλα αγαθά και να ανταλλάσσεται έναντι αυτών.

- **Αξία χρήσης**

Με τον όρο αξία χρήσης ακινήτου εννοούμε την αξία της χρησιμοποίησης ή της ωφελιμότητας του ή διαφορετικά την αξία που μια συγκεκριμένη ιδιοκτησία έχει για μια συγκεκριμένη χρήση. Η αξία χρήσης αποδίδει τη χρησιμότητα του αγαθού σε εκείνον που το αποκτά και αντανακλά την υποκειμενική αξιολόγηση του αγαθού και την ικανοποίηση που προσδοκά εκείνος που το αγοράζει.

- **Αξία παραγωγής**

Η αξία παραγωγής ορίζεται από τη σχέση 2.3 και αντιπροσωπεύει το κεφάλαιο, που απαιτείται αθροιστικά για την παραγωγή του συγκεκριμένου χώρου. Προκειμένου να υπάρξει η αναγκαία παραγωγή χώρου πρέπει η αξία παραγωγής να είναι μικρότερη της ανταλλακτικής αξίας και η αξία χρήσης να είναι μεγαλύτερη από την ανταλλακτική αξία, κάτι που οδηγεί στην ιδιοκτησιακή κινητικότητα του παραγόμενου χώρου.

$$\text{Αξία παραγωγής} < \text{Αξία ανταλλαγής} < \text{Αξία χρήσης} \qquad (1.5)$$

Αν η ανταλλακτική αξία είναι μεγαλύτερη από την αξία χρήσης, ο χώρο δεν μπορεί να πωληθεί και συνεπώς δεν παράγεται, ανεξάρτητα από την ισχύ του πρώτου

μέλους της σχέσης 2.5. Επίσης, αν η αξία παραγωγής είναι μεγαλύτερη από την αξία ανταλλαγής, ο χώρος και πάλι δεν παράγεται. Η αξία ανταλλαγής προσδιορίζεται από την αξία χρήσης. Σήμερα, ο διαφορετικός τρόπος χρήσης και η εντατικοποίηση των χρήσεων προσδίδουν μεγαλύτερη αξία ανταλλαγής.

- **Αξία γης**

Αξία γης ονομάζεται η τιμή της μονάδας επιφάνειας, η οποία καθορίζεται από την πλήρη ανάπτυξη ή τη βέλτιστη χρήση, ανεξάρτητα αν η τελευταία έχει υλοποιηθεί. Η αξία της γης αυξάνεται μέχρι το όριο εκείνο για το οποίο η δόμηση γίνεται ασύμφορη.

- **Υπολειμματική αξία**

Υπολειμματική αξία είναι το καθαρό ποσό που προσδοκά η επιχείρηση να λάβει για ένα πάγιο στοιχείο στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του, μετά την αφαίρεση των αναμενόμενων εξόδων διαθέσεως.

- **Από διαθέσεως αξία**

Από διαθέσεως αξία (Worth Value) είναι εκείνη η αξία την οποία αναζητά ο ενδιαφερόμενος πωλητής ή αγοραστής, είτε για να εισπράξει πουλώντας είτε για να πληρώσει αγοράζοντας το εμπράγματο δικαίωμα και επομένως δε σχετίζεται με τους νόμους της αγοράς.

1.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή των ακινήτων και μια συγκεκριμένη αγοραία αξία για κάθε ακίνητο.

Η συμβολή των παραγόντων στην τελική διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων είναι δύσκολο να προσδιοριστεί, κυρίως λόγω του μεγάλου πλήθους των, της διαφορετικής συμπεριφοράς τους στο χρόνο ή στο χώρο και της δυναμικής τους συσχέτισης και εξέλιξης.

Συγκεκριμένα, οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων ταξινομούνται στα εξής επίπεδα :

- Επίπεδο χώρας
- Επίπεδο πόλης
- Επίπεδο τμήματος πόλης
- Επίπεδο ακινήτου

Σύμφωνα λοιπόν, με την παραπάνω ταξινόμηση μπορεί να ερμηνευτεί η διαφοροποίηση της αξίας των ακινήτων μεταξύ χωρικών επιπέδων της ίδιας τάξης μεγέθους όπως π.χ. διαφορές στις αξίες παρόμοιων ακινήτων μεταξύ των εκτός σχεδίου περιοχών Χώρας και Άνω Μεράς στη νήσο Μύκονο που μας ενδιαφέρει στην παρούσα εργασία.

Επίσης, είναι δυνατό να προσδιοριστεί η διαφοροποίηση της αξίας των ακινήτων στο εξεταζόμενο επίπεδο, αν θεωρήσουμε ότι η ομάδα των παραγόντων ή μέρος αυτής μεταβάλλεται όπως π.χ. διαφορές στις αξίες παρόμοιων ακινήτων στην Άνω Μερά λόγω διαφορετικού συντελεστή δόμησης μεταξύ των περιοχών της ΖΟΕ.

Όταν μάλιστα η μεταβολή αφορά ένα μόνο παράγοντα (π.χ. συντελεστής δόμησης) και όλοι οι άλλοι είναι σταθεροί, τότε μπορεί να προσδιοριστεί η επίδραση του συγκεκριμένου παράγοντα στην τελική αξία του ακινήτου.

1.4.1 Παράγοντες σε επίπεδο Χώρας

Στη διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας του πολεοδομικού ιστού μιας χώρας μεγάλος αριθμός παραγόντων επιδρά στα ακίνητα και στις αξίες τους, διαμορφώνοντα τις τιμές στην αγορά και διαφοροποιώντας τις από χώρα σε χώρα. Έτσι, σε κάθε κράτος διαμορφώνεται ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Επιπλέον, αλλαγή στους παράγοντες συνεπάγεται ανάλογη μεταβολή στις τιμές.

Πιο αναλυτικά, οι βασικοί παράγοντες σε επίπεδο χώρας που επιδρούν στα ακίνητα και διαμορφώνουν τις αξίες αυτών, ταξινομούνται στις ακόλουθες ομάδες:

- **Πολιτικοί παράγοντες**

Η πολιτική ανάπτυξης και η περιφερειακή πολιτική, η πολιτική γης και η τεχνική νομοθεσία (ΓΟΚ κλπ.), η πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα, η πολιτική παρέμβασης στο μηχανισμό της κτηματαγοράς, η πολιτική που αφορά τους μετανάστες, μορφή της αγοράς κτλ.

- **Κοινωνικοί παράγοντες**

Οι κοινωνικές δομές και μεταλλαγές, τα διαμορφούμενα πρότυπα αναγκών και οι προτιμήσεις των αγοραστών, η κοινωνική διαστρωμάτωση και σύνθεση του πληθυσμού κατά ηλικία, φύλο και οικογενειακή κατάσταση, η πυκνότητα του πληθυσμού και οι δημογραφικές εξελίξεις κτλ.

- **Οικονομικοί παράγοντες**

Η γενική οικονομική κατάσταση και ο βαθμός ανάπτυξης της χώρας, η οικονομική πολιτική, τα ποσοστά ανεργίας, το βιοτικό επίπεδο του μέσου ατόμου (εισόδημα), η φορολογία των ακινήτων (κόστος μεταβίβασης, τεκμήρια κλπ.), το κόστος κατασκευής των κτιρίων, η πρόσοδος των ακινήτων, κτλ.

- **Χωροταξικός σχεδιασμός**

Η χωροταξική ισορροπία και η χωροθέτηση των δραστηριοτήτων, η ανάπτυξη των αστικών και ημιαστικών περιοχών, οι υπηρεσίες σε εθνική κλίμακα (επικοινωνίες, μεταφορές, οδικό δίκτυο, έργα υποδομής κ.α.) κτλ.

- **Άλλοι παράγοντες**

Η τεχνολογική και τεχνική εξέλιξη, οι ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες (π.χ. αρχαιολογικά ευρήματα), τα φυσικά χαρακτηριστικά, η σεισμική δραστηριότητα κτλ

1.4.2 Παράγοντες σε επίπεδο πόλης

Η διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας μιας πόλης δημιουργεί το μεταβαλλόμενο χαρακτήρα της, όπου ένα πλήθος παραγόντων επιδρά στις αξίες των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί διαμορφώνουν τις τιμές, επιδρούν και διαφοροποιούν τις αξίες μεταξύ διαφορετικών πόλεων.

Έτσι, κάθε πόλη διαμορφώνει ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Η αλλαγή των παραγόντων αυτών επηρεάζει τις τιμές και στην ίδια την πόλη.

Συγκεκριμένα, σε επίπεδο πόλης οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων, ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- **Ανάπτυξη πόλης**

Η οικιστική ανάπτυξη και η οργάνωση της πόλης, οι προοπτικές ανάπτυξης της, τα δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών (π.χ. καθαριότητα, φωτισμός, νοσοκομεία, ξενοδοχεία, τράπεζες, μετρό), οι παρεμβάσεις βελτίωσης και ανάπτυξης του αστικού ιστού κτλ.

- **Πολεοδομική οργάνωση**

Ο σχεδιασμός της πόλης (διάταξη, κοινόχρηστοι χώροι κ.α.), τα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια, οι πολεοδομικοί περιορισμοί (όροι δόμησης, χρήσεις, μεταφορά συντελεστή δόμησης, μέγεθος και σχήμα οικοδομικών τετραγώνων, διαρρύθμιση και πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, επιτρεπόμενο ύψος κτισμάτων κτλ), η ειδική τεχνική νομοθεσία και οι αλλαγές της (αλλαγές ΓΟΚ, αυξήσεις ή μειώσεις των συντελεστών δόμησης, υψών κ.α.)κτλ.

- **Χωρικές διαφοροποιήσεις**

Η πολιτική γης και τα κίνητρα για επενδύσεις, ο ρυθμός ένταξης στον πολεοδομικό ιστό νέων εκτάσεων, η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του, η εσωτερική μετανάστευση, το μέγεθος του σεισμικού κινδύνου στην περιοχή κτλ.

- **Ποιότητα ζωής**

Η μορφή του περιβάλλοντος, το κόστος της επιθυμητής μορφής ανάπτυξης, το κόστος υποβάθμισης του περιβάλλοντος και το κόστος προστασίας του, οι μορφές της ρύπανσης, τα έργα αναβάθμισης και οι βελτίωσης των χρήσεων κτλ.

1.4.3 Παράγοντες σε επίπεδο Τμήματος Πόλης

Η θεώρηση της πόλης σε τμήματα ενοτήτων ή ο διαχωρισμός της σε ζώνες ομοιόμορφης συμπεριφοράς με βάση χαρακτηριστικά όπως η διοικητική της δομή, η διαβάθμιση της ανάπτυξης, ο τύπος των χρήσεων, οι πολεοδομικές διαφοροποιήσεις ($σ_Δ$, ύψη) οδηγεί σε ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων που διαφοροποιεί τις αξίες των ακινήτων από τμήμα σε τμήμα.

Σε επίπεδο τμήματος πόλης οι σημαντικότεροι παράγοντες που επιδρούν με διαφορετικό τρόπο στις αξίες των ακινήτων κάθε κατηγορίας και τις μεταβάλουν ταξινομούνται ως εξής:

- **Ροή ανάπτυξης**

Η κατανομή του πληθυσμού, και το είδος της δραστηριότητας κάθε περιοχής (π.χ. επαγγελματική, εμπορική) σε συνδυασμό με τις ζώνες χρήσεων, τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες, οι επενδύσεις επί των ακινήτων, κτλ.

- **Χαρακτηριστικά τμήματος**

Τα πολεοδομικά στοιχεία (π.χ. συντελεστής δόμησης, ύψος κτιρίων, πλάτη οδών, συντελεστής κάλυψης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται από την ισχύουσα τεχνική νομοθεσία), τα χαρακτηριστικά θέσης (μορφολογία εδάφους, περιβάλλων χώρος και γενικά η θέση κάθε τμήματος ως προς την γενική διάταξη της πόλης, η ευπροσιτότητα, ο σεισμικός κίνδυνος κτλ.), τα επιθυμητά χαρακτηριστικά κα οι προτιμήσεις των ατόμων κτλ.

1.4.4 Παράγοντες σε επίπεδο Ακινήτου

Η θέση του ακινήτου είναι μοναδική και επιδρά με διάφορους τρόπους στην αξία του. Σε επίπεδο ακινήτου οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου ταξινομούνται στις εξής κατηγορίες:

- **Θέση του ακινήτου**

Η ευπροσιτότητα του ακινήτου (το κόστος μεταφοράς και η απόσταση του από χαρακτηριστικά σημεία εξυπηρέτησης όπως είναι το κέντρο της πόλης, το κέντρο αγοράς κτλ.), η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο (οικόπεδο γωνιακό, μεσαίο, τυφλό, διαμπερές, κτλ.), η θέση του ακινήτου στο οικόπεδο (π.χ. θέση κτιρίου στο οικόπεδο, σε σχέση με τη ρυμοτομική γραμμή).

- **Περιβάλλων χώρος**

Η κατάσταση του περιβάλλοντος στη γύρω από το ακίνητο περιοχή (η γειτνίαση με χώρους πρασίνου, η ποιότητα και αισθητική των γειτονικών κατασκευών, η ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών, κτλ), η θέα προς τη γύρω περιοχή (θέα πρασίνου, σε θάλασσα, κτλ.), ο θόρυβος από οχλούσες χρήσεις στο Ο.Τ. ή στη γύρω από το ακίνητο περιοχή κτλ.

- **Χαρακτηριστικά ακινήτου**

Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (μορφολογία εδάφους, τοπογραφικά χαρακτηριστικά, κλίση, σύσταση εδάφους, ύπαρξη ρευμάτων και υπόγειων υδάτων, κτλ), τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του (μέγεθος οικοπέδου, σχήμα, πρόσοψη, βάθος, κτλ), τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, εμπορικότητα της περιοχής, θέα, κτλ).

- **Πολεοδομικά δεδομένα**

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (διάταξη δόμησης σε συνάρτηση με όμορα οικόπεδα, κάλυψη, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων, κτλ), οι όροι δόμησης (αρτιότητα και ισχύουσες παρεκκλίσεις, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, κτλ), η χρήση του ακινήτου (επιτρεπόμενες χρήσεις επί του ακινήτου, ειδικές χρήσεις, κτλ.

- **Μορφή, τρόπος και κόστος δόμησης**

Η μορφή δόμησης αφορά στο πρότυπο κατασκευής, τη μορφολογία και την όλη σύνθεση του κτιρίου, την αισθητική και τη λειτουργικότητα, την αρχιτεκτονική και διαρρύθμιση, κτλ. Ο τρόπος δόμησης αφορά στον αριθμό των κτιρίων επί του οικοπέδου, τον αριθμό ορόφων, την ύπαρξη ή μη βοηθητικών χώρων (parking, αποθήκη), την πρόβλεψη για μελλοντική επέκταση, κτλ. Το κόστος κατασκευής αφορά στην ποιότητα των υλικών κατασκευής, την τεχνολογία, τις προφερόμενες ανέσεις (κλιματισμός, ανελκυστήρας, πυρασφάλεια)κτλ.

- **Ειδικοί παράγοντες**

Αφορούν στις δεσμεύσεις των ακινήτων (σε λόγους ρυμοτομίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή απαλλοτρίωσης (π.χ. αρχαιολογικά ευρήματα), χαρακτηρισμός ως διατηρητέων), την επίδραση του χρόνου (ηλικία κτιρίου, παλαιότητα, φθορές, κτλ), την αδυναμία λειτουργίας τους (π.χ. λόγω μη περάτωσης της κατασκευής ή διακοπής της εκτέλεσης των εργασιών, πυρκαγιάς, κτλ.), τη νομική κατάσταση – ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, όροι συμβολαίου, πιθανότητα διεκδίκησης, κτλ) και τις ειδικές συνθήκες της αγοράς που αφορούν τον αγοραστή ή τον πωλητή του ακινήτου (αγορά με συνιδιοκτησία, απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης, ενδεχόμενη παρέμβαση μεσίτη, αξία και σκοπός της επένδυσης κτλ).

1.5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αγορά ακινήτων καλείται το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών. Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων αποτελεί το γεγονός ότι είναι χωρικά κατανεμημένη σε όλη τη χώρα και δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση. Επιπλέον είναι περιοδική, εννοώντας ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλές άλλες αγορές αγαθών συνεχούς συναλλακτικής ροής.

Στην αγορά ακινήτων δε μας ενδιαφέρει μόνο να ερμηνεύσουμε τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, αλλά να τον καταγράψουμε και να χρησιμοποιήσουμε τα αποτελέσματα. Οι συντελεστές προσφοράς και ζήτησης και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το ζητούμενο στοιχείο.

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και του μεγέθους της προσφοράς, ο προσδιορισμός τους είδους και του μεγέθους της ζήτησης, η αναζήτηση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση του κόστους είναι μερικά στοιχεία της λειτουργίας της αγοράς, που οδηγούν στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής. Ο μηχανισμός των τιμών αποτελεί το σηματοδότη της βούλησης των αγοραστών και της παραγωγικής προσπάθειας των παραγωγών και η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το αποτέλεσμα της συναλλαγής.

Η αγορά ακινήτων είναι ενιαία και οι μηχανισμοί λειτουργίας της περιλαμβάνουν ακίνητα κάθε είδους. Όμως, ανάλογα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και σε συνάρτηση με το είδος των βελτιώσεων η αγορά ακινήτων εκτός του αγροτικού και του δασικού χώρου, μπορεί να διαχωριστεί στις εξής κατηγορίες:

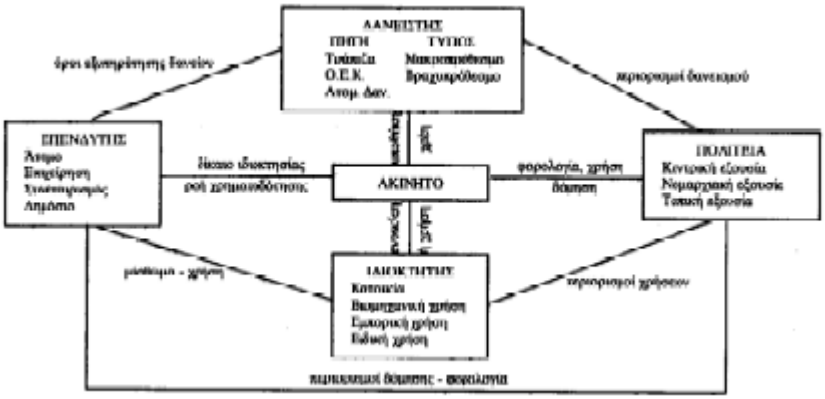
- Αγορά που εξυπηρετεί την οικιστική χρήση
- Αγορά που εξυπηρετεί την εμπορική χρήση
- Αγορά που εξυπηρετεί τη βιομηχανική χρήση
- Αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις ακινήτων.

1.5.1 Παράγοντες που συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων

Οι βασικοί παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι ο επενδυτής (αγοραστής), ο δανειστής (π.χ. τράπεζες), ο ιδιοκτήτης (πωλητής) ή και η πολιτεία

(π.χ. φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης). Κάθε παράγων έχει διάφορες και συχνά συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Ακόμη, υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες όπως π.χ. μεσίτες, εκτιμητές, σύμβουλοι ακινήτων, συμβολαιογράφοι, οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Από το Σχήμα 1.1 φαίνεται ότι η διαδικασία της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σ' αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σ' αυτόν που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), σ' αυτόν που έχει την κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σ' αυτόν που ελέγχει την αγορά (πολιτεία).



Σχήμα 1.1. Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων

Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

1.5.2 Μορφές αγοράς

Στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων οι βασικότερες μορφές που συναντώνται είναι:

- **Η πλήρως ανταγωνιστική αγορά** ή αγορά του τέλειου ανταγωνισμού.

Σε αυτή τη μορφή αγοράς οι δυνάμεις της ζήτησης και της προσφοράς ισορροπούνται όταν συντρέχουν τα εξής:

- Υπάρχει μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, τέτοιος ώστε να είναι αδύνατος ο επηρεασμός της τιμής των αγαθών (στην περίπτωση που μας αφορά ακινήτων)από τον καθένα από αυτούς. Εντός της

αγοράς η τιμή προσδιορίζεται από τις αποφάσεις των αγοραστών που προσπαθούν να αποκτήσουν το αγαθό με τη μικρότερη δυνατή τιμή, και των πωλητών που προσπαθούν να το διαθέσουν στη μεγαλύτερη δυνατή τιμή. Κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί μεμονωμένα να ασκήσει επίδραση στο σχηματισμό της τιμής του προϊόντος.

- Τα αγαθά (ακίνητα) είναι ομοιογενή.
- Οι αγοραστές και οι πωλητές έχουν τέλεια γνώση των συνθηκών της αγοράς και των διαφόρων εναλλακτικών λύσεων.
- Υπάρχει δυνατότητα εξαναγκασμού εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων από τους συμβαλλόμενους.
- Υπάρχει σύστημα ελεύθερης οικονομίας.

Όμως, στην πραγματικότητα η αγορά ακινήτων διαφέρει από μια ιδανική αγορά τέλεια ανταγωνιστική κυρίως λόγω της φύσης των ακινήτων και των περιορισμών της αγοράς. Οι πραγματικές αγορές λειτουργούν με περισσότερες ή λιγότερες αποκλίσεις από τις συνθήκες τέλειου ανταγωνισμού.

- **Η μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά** ή μονοπωλιακού ανταγωνισμού.

Η πιο συνηθισμένη μορφή αγοράς είναι του ατελούς ανταγωνισμού. Στην αγορά αυτή ο σχηματισμός των τιμών δεν είναι απρόσωπος γιατί επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, τους οποίους εξουσιάζει άλλοτε η ζήτηση και άλλοτε η προσφορά. Ανάλογα με το βαθμό δυνατότητας επηρεασμού της τιμής προκύπτουν δύο μορφές ατελούς ανταγωνισμού, μια εκ των οποίων είναι η αγορά μονοπωλιακού ανταγωνισμού που συναντάται στην αγορά ακινήτων.

Ο μονοπωλιακός ανταγωνισμός αναφέρεται σε μια μορφή αγοράς στην οποία υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις (πωλητές) που πουλάνε παρόμοια αλλά όχι ίδια προϊόντα. Οι συνθήκες που προσδιορίζουν τη μορφή αυτού του είδους της αγοράς είναι οι εξής:

- Μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών
- Ελευθερία εισόδου και εξόδου στην αγορά
- Διαφοροποιημένο προϊόν

Το τελευταίο αυτό χαρακτηριστικό, η διαφοροποίηση του προϊόντος αποτελεί την ουσιώδη διαφορά του μονοπωλιακού ανταγωνισμού από την αγορά του τέλειου ανταγωνισμού. Η διαφοροποίηση του προϊόντος επιτυγχάνεται με διάφορα μέσα και μπορεί να είναι μεγάλη ή μικρή. Είναι μάλιστα πιθανό πολλές φορές να μην υπάρχει

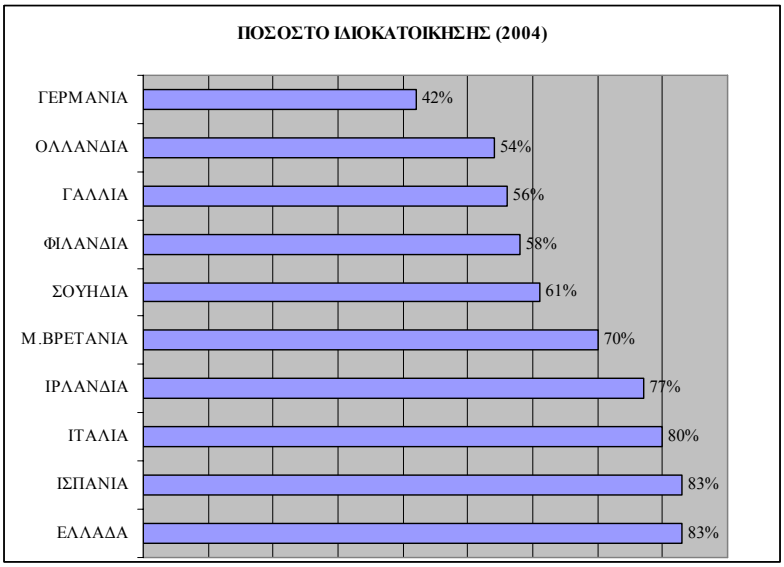
στην πραγματικότητα καμία διαφορά, αρκεί μόνο οι αγοραστές να πιστεύουν ότι τα προϊόντα των διαφόρων παραγωγών έχουν διαφορά μεταξύ τους (φανταστική διαφοροποίηση προϊόντων).

1.5.3 Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί το σημαντικότερο κομμάτι της εθνικής οικονομίας, λόγω της μεγάλης οικοδόμησης που παρατηρείται σε όλη την επικράτεια. Κατά τις δεκαετίες του 1950, 1960 και 1970, η ελληνική αγορά ακινήτων είχε εξαιρετικές αποδόσεις, κάτι που συνδυάζεται σαφώς με το γεγονός της μαζικής εσωτερικής μετανάστευσης που έλαβε χώρα εκείνο το διάστημα τόσο προς την Αθήνα όσο και προς τις άλλες μεγάλες πόλεις της επαρχίας. Επιπλέον, η είσοδος μεγάλου ύψους εμβασμάτων σε συνάλλαγμα από τους μετανάστες και τους ναυτικούς που ακολούθησε εκείνη την περίοδο, συντέλεσαν στην έκρηξη της αγοράς ακινήτων.

Στις δεκαετίες που ακολούθησαν, του 1980 και 1990, η αγορά ακινήτων παρουσίασε κάμψη λόγω των υψηλών ποσοστών πληθωρισμού σε συνδυασμό με την επιβολή του 'πόθεν έσχες', των καλών αποδόσεων των κρατικών τίτλων, των υψηλών επιπέδων των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων και της γενικότερης οικονομικής ύφεσης.

Σήμερα, η Αγορά Ακινήτων διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στην ελληνική οικονομία αφενός μεν λόγω των σημαντικών επενδύσεων από έλληνες και ξένους επενδυτές σε όλη την επικράτεια της χώρας, αφετέρου δε εξαιτίας των συνεχών πολεοδομικών αλλαγών που συντελούνται εθνικά. Σύμφωνα με τις στατιστικές τα κεφάλαια που έχουν επενδυθεί σε ακίνητα είναι πολλαπλάσια αυτών σε κρατικούς τίτλους ενώ σε ευρωπαϊκό επίπεδο ο Έλληνας κατέχει το μεγαλύτερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη (περίπου 83% για το 2004 – Σχήμα 1.2).



Σχήμα 1.2. Διάγραμματική απεικόνιση ποσοστών ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη

Πηγή: Eurobank EFG, Καλαντώνης Θ., 2006

Ωστόσο υπάρχουν κάποια βασικά σημεία που αποτελούν ακόμη τροχοπέδη στην ανάπτυξη της ελληνικής αγοράς ακινήτων:

i. Η ελληνική αγορά εμφανίζει όλα τα χαρακτηριστικά μιας ατελούς αγοράς με πιο σημαντικό παράδειγμα την ύπαρξη δυο παράλληλων συστημάτων προσδιορισμού αξιών ακινήτων. Έτσι έχουμε την τιμή που προκύπτει σύμφωνα με την αντικειμενική αξία – τιμή που ουσιαστικά προσδιορίζει φορολογητέα ύλη – και την εμπορική αξία του ακινήτου με βάση τα πραγματικά δεδομένα της κτηματαγοράς.

ii. Η έλλειψη κτηματολογίου, το οποίο βρίσκεται μεν σε εξέλιξη αλλά προς το παρόν δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο.

iii. Το πρόβλημα των συστηματικών ασαφειών, αντιφάσεων και ρευστότητας του θεσμικού πλαισίου τόσο σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας αλλά και των όρων και των προϋποθέσεων για οικιστική ανάπτυξη κυρίως σε περιοχές που μπορούν να δημιουργήσουν σημαντικές υπεραξίες. Μπορούμε να σημειώσουμε ως τέτοιες:

   - Την εκτός σχεδίου περιφέρεια των πόλεων και τις περιοχές με τουριστική και παραθεριστική ζήτηση.

- Τις περιοχές ‘ιδιαίτερης ευαισθησίας’, όρος που καλύπτει μια πληθώρα περιπτώσεων όπου είναι δυσδιάκριτα τα όρια μεταξύ προστασίας και ανάπτυξης.
- Την έλλειψη ακριβούς καθορισμού χρήσεων γης σε περιοχές γύρω από σημαντικά έργα υποδομής.
- Τις περιοχές με αναγνωρισμένη προοπτική οικιστικής ανάπτυξης αλλά με έλλειψη ενός συγκεκριμένου πλαισίου για τους όρους αξιοποίησης αυτών.

iv. Η υψηλή φορολογία ακινήτων αποτελεί αρνητικό παράγοντα για ιδιωτικές επενδυτικές πρωτοβουλίες μεγάλης κυρίως κλίμακας στα ακίνητα.

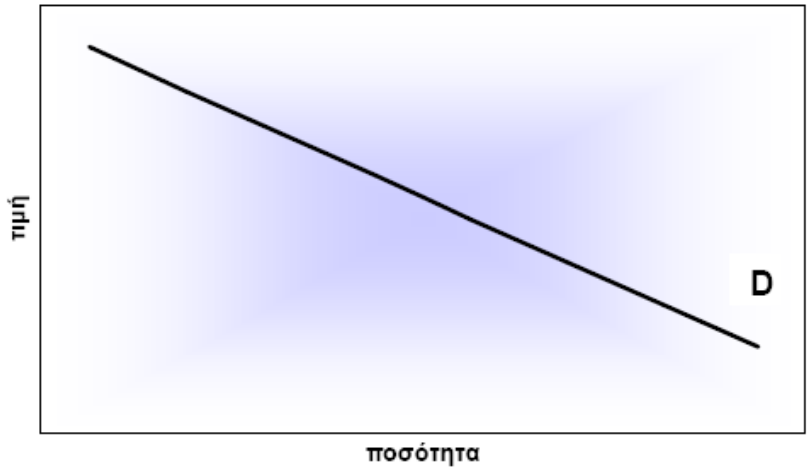
v. Η έλλειψη επαρκών έγκυρων στοιχείων τιμών και μισθωμάτων από πραγματικές συναλλαγές. Επιπλέον δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία σε μεσοβραχυπρόθεσμο ορίζοντα για τα μεγέθη ζήτησης και προσφοράς και όταν υπάρχουν αυτά δεν είναι εύκολα προσβάσιμα από κάθε ενδιαφερόμενο.

1.6. ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγοραία αξία MV ή η τιμή P των ακινήτων διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους και καθορίζεται με βάση το νόμο ζήτησης – προσφοράς (D – S), ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων όπως περιγράφηκε στην προηγούμενη ενότητα.

1.6.1 Ζήτηση D

Η ζήτηση D (Demand) αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν και παρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων, που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης, η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη, με τους άλλους παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση να είναι σταθεροί. Έτσι, η καμπύλη ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση (Σχήμα 1.3.). Ενίοτε εκ της λειτουργίας της αγοράς έχουμε μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας και μεταβολή της ζήτησης.



Σχήμα 1.3. Καμπύλη Ζήτησης D

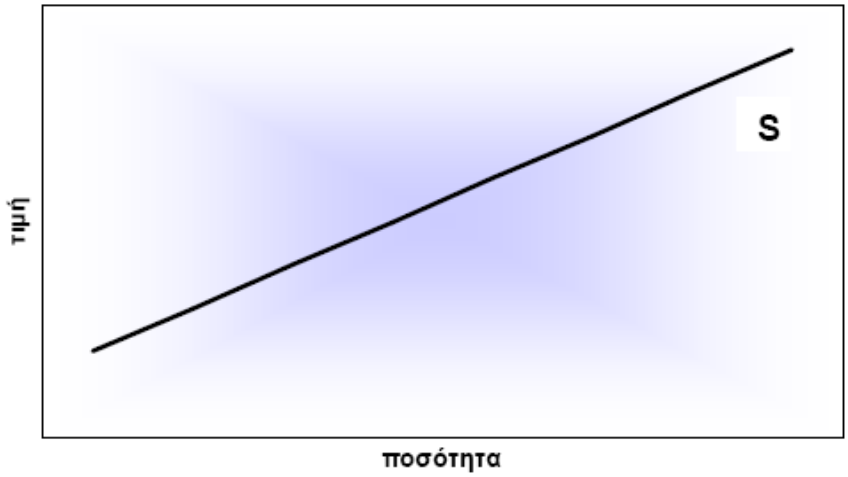
Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Ειδικότερα, οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να

προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. επαγγελματικά ακίνητα, καταστήματα), με διαφοροποίηση κατά περιοχές (π.χ. ακίνητα στη ζώνη αιγιαλού). Έτσι, η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή κατά είδος ακινήτου και κατά περιοχή.

Οι βασικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων είναι η θέση του ακινήτου, οι πληθυσμιακές αλλαγές, η χρήση του εδάφους, οι τιμές των προσφερόμενων ακινήτων, οι φόροι, ο πληθωρισμός, το ύψος του πραγματικού εισοδήματος, οι προβλέψεις εξέλιξης, οι προτιμήσεις των αγοραστών, κτλ.

1.6.2 Προσφορά S (Supply)

Η προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές.



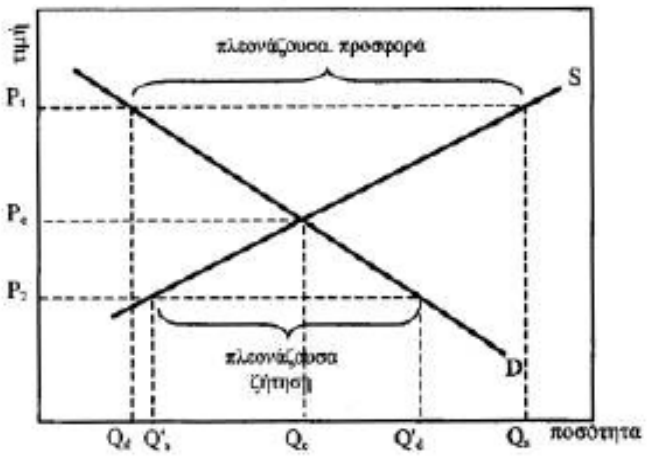
Σχήμα 1.4. Καμπύλη Προσφοράς S

Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς, η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς S (Σχήμα 1.4.) παρουσιάζει θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές. Ενίοτε εκ της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων έχουμε μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων και μεταβολή της προσφοράς.

Η προσφορά ακινήτων επηρεάζεται από μια σειρά παραγόντων, οι οποίοι μπορεί να προκαλέσουν την αύξηση ή μείωση της. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι τα επιτόκια, οι στόχοι των πωλητών, οι τιμές των υλικών, η τιμή εργασίας, οι προβλέψεις, κτλ.

1.6.3 Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S)

Η ζήτηση και η προσφορά, σύμφωνα με τον αντίστοιχο νόμο D – S, ωθούνται πάντα σε μια ισορροπία. Η τιμή του ακινήτου διαμορφώνεται στο σημείο τομής (Q_e) των δύο καμπυλών (D, S), το οποίο προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας (P_e), επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες (Σχήμα 1.5.).



Σχήμα 1.5. Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S)
Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες Q_e μπορούν να ανταλλαγούν στην τιμή P_e. Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την τιμή P_e επειδή κανένας αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε μεγαλύτερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν περισσότερες ποσότητες από αυτές ου επιθυμούν οι αγοραστές.

Αντίστροφα, αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν περισσότερες ποσότητες στην τιμή P_e, δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές για να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με

διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα ζήτησης (Q΄d-Q΄s) όταν $P< P_e$ ή προσφοράς (Qs-Qd) όταν $P> P_e$.

Τελικά, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Όμως, οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε με την ίδια περίπου συχνότητα μεταβάλλεται η τιμή ισορροπίας και κατ' επέκταση και η αγορά ακινήτων.

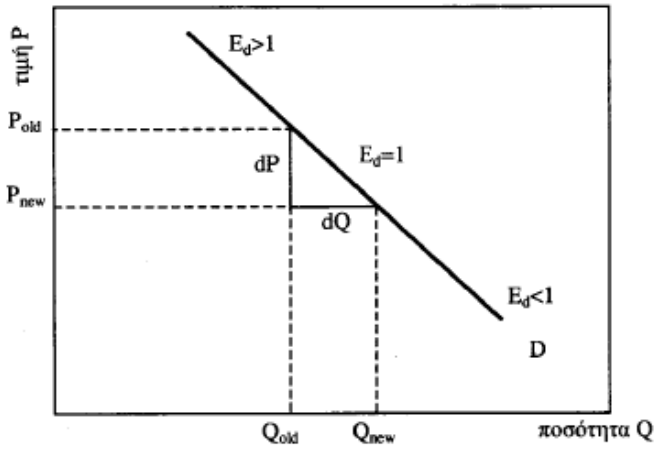
1.6.4 Ελαστικότητα ζήτησης Ed

Από την ανάλυση της καμπύλη ζήτησης D προκύπτει ότι η ολική αξία (τιμή πολλαπλασιασμένη με τη ζητούμενη ποσότητα) κάθε τύπου ακινήτου, δεν αυξάνεται πάντα όταν αυξάνουν οι τιμές. Αντίθετα, παρατηρούμε ότι η ολική αξία αυξάνεται όταν κινούμεθα στην υψηλότερη θέση της καμπύλης και ελαττώνεται όταν κινούμεθα στη χαμηλότερη θέση αυτής.

Ως ελαστικότητα ζήτησης E_d, ορίζεται η εκατοστιαία μεταβολή στην ποσότητα που ζητήθηκε λόγω της εκατοστιαίας μεταβολής της τιμής. Αποτελεί, δηλαδή, το μέτρο του βαθμού αντίδρασης της μεταβολής της ζητούμενης ποσότητας ακινήτων λόγω μιας δεδομένης μεταβολής της τιμής (Σχήμα 1.6.). Έτσι, ισχύει η σχέση:

$$E_d = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}} \qquad (1.6)$$

Ειδικότερα, οι καμπύλες ζήτησης με μέτρο E_d είναι ελαστικές στο σημείο που $|E_d|>1$, είναι μοναδιαίες στο σημείο που $|E_d|=1$ και είναι ανελαστικές στο σημείο που $|E_d|< 1$. Μέσω της ελαστικότητας ο επενδυτής μπορεί να γνωρίζει τι θα συμβεί στην ολική αξία αν αυξηθούν ή ελαττωθούν οι τιμές.



Σχήμα 1.6. Ελαστικότητα Ζήτησης

Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Συγκεκριμένα, ισχύουν τα εξής:

- Όταν η ζήτηση είναι ελαστική, τότε η τιμή και η ολική αξία κινούνται σε αντίθετες κατευθύνσεις.
- Όταν η ζήτηση έχει μοναδιαία ελαστικότητα, τότε η ολική αξία παραμένει σταθερή.
- Όταν η ζήτηση είναι ανελαστική, τότε η τιμή και η ολική αξία κινούνται προς την ίδια κατεύθυνση.

Επίσης, διακρίνονται οι εξής τρεις ειδικές περιπτώσεις (Σχήμα 1.7.):

- Πλήρως ανελαστική ζήτηση D_1 (E_d=0)

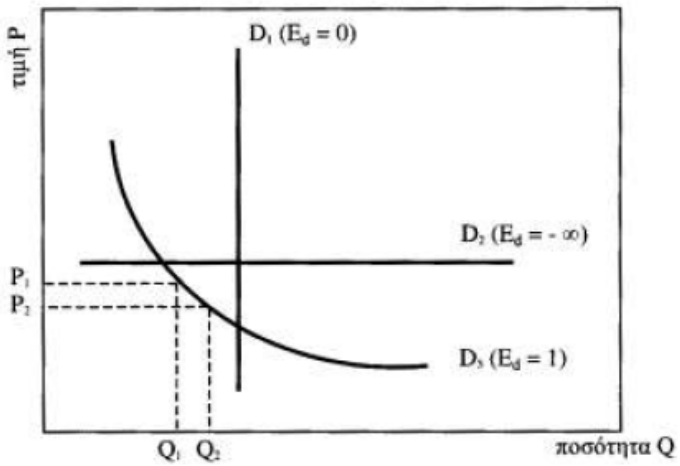
Η ζητούμενη ποσότητα είναι σταθερή και έτσι οποιαδήποτε μεταβολή της τιμής δεν προκαλεί μεταβολή στη ζητούμενη ποσότητα.

- Πλήρως ελαστική ζήτηση D_2 (E_d=∞)

Μια μικρή μεταβολή της τιμής προκαλεί απεριόριστη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας.

- Μοναδιαία ελαστικότητα D_3 (E_d=1)

Κάθε μεταβολή της τιμής κατά ένα ποσοστό προκαλεί αντίθετη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας κατά το ίδιο ποσοστό.



Σχήμα 1.7. Ειδικές περιπτώσεις E_d

Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

1.6.5 Ελαστικότητα προσφοράς ES

Η ελαστικότητα προσφοράς E_S μετρά την εκατοστιαία μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας λόγω μιας εκατοστιαίας μεταβολής της τιμής, καθώς κινούμεθα κατά μήκος της καμπύλης προσφοράς. Η γνώση της είναι σημαντική επειδή μας δίνει πληροφορίες για το πώς αντιδράει η προσφερόμενη ποσότητα στην αλλαγή των τιμών. Έτσι, ισχύει η ακόλουθη σχέση:

$$E_s = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}} \qquad (1.7)$$

Όπως συμβαίνει με τη ζήτηση, έτσι και η προσφορά θεωρείται ελαστική, μοναδιαία ή ανελαστική, όταν $|E_S|>1$, $|E_S|=1$ και $|E_S|< 1$. Επίσης, διακρίνονται οι εξής τρεις ειδικές περιπτώσεις που φαίνονται στο Σχήμα 1.8.

- Πλήρως ανελαστική προσφορά S_1 ($E_S =0$)

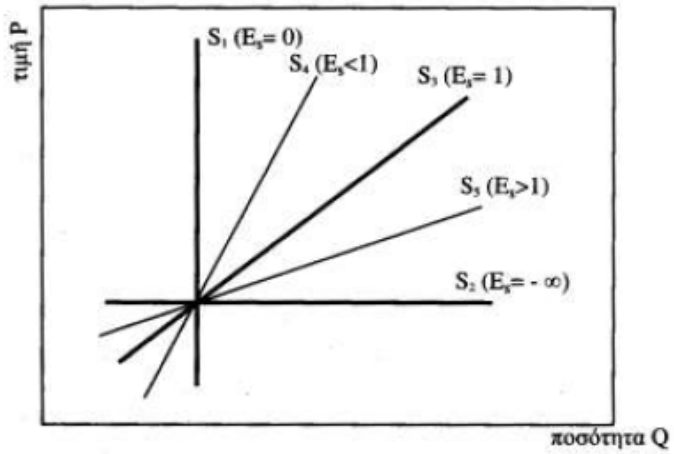
Κάθε μεταβολή της τιμής δεν επιφέρει μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας.

- Πλήρως ελαστική προσφορά S_2 ($E_S =\infty$)

Μια μικρή μεταβολή της τιμής προκαλεί απεριόριστη μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας.

- Μοναδιαία ελαστικότητα S_3 (E_S =1)

Κάθε μεταβολή της τιμής κατά ένα ποσοστό προκαλεί μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας προς την ίδια κατεύθυνση και κατά το ίδιο ποσοστό.



Σχήμα 1.8. Ειδικές περιπτώσεις E_S

Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

1.7. ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών στοχεύει στην εκτίμηση της Αντικειμενικής Αξίας κάθε είδους Ακινήτου σταθμίζοντας συγκεκριμένους παράγοντες ανάμεσα σε αυτούς και Πολεοδομικούς. Στον Πίνακα 2.2 που ακολουθεί παρατίθενται τα Πολεοδομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στη φόρμα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας της γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού χωρίς ειδικούς όρους δόμησης.

Παρατηρούμε λοιπόν, ότι οι Πολεοδομικοί παράγοντες με τη μεγαλύτερη επίδραση στην εκτός σχεδίου περιοχή είναι:

- η απόσταση από τη θάλασσα, όταν είναι μικρότερη των 100μ.
- η χρήση γης ως αγροτική έκταση αρδευόμενη
- η χρήση γης ως βοσκότοπος

Βέβαια να σημειωθεί ότι τα στοιχεία του πίνακα είναι απλώς ενδεικτικά, αφού αφορούν στην Αντικειμενική και όχι την Αγοραία Αξία ενός Ακινήτου που επικρατεί στην αγορά και αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εργασίας. Επίσης, η τελική αξία υπολογίζεται ως το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου και της αξίας της κατοικίας τα οποία προσδιορίζονται ξεχωριστά για τις εκτός σχεδίου περιοχές κάτι που δε συμβαίνει με τις εντός όπου υπολογίζεται μια ενιαία αξία και για τα δύο.

Προκειμένου να γίνει αντιληπτός ο τρόπος με τον οποίο επιδρούν τα διάφορα Πολεοδομικοί παράγοντες στην Αξία των Ακινήτων θα πρέπει να εξετάσουμε την περίπτωση που κάποιος παράγοντας μεταβάλλεται δεδομένου ότι οι άλλοι παραμένουν σταθεροί και να υπολογίσουμε τις μεταβολές που προκαλεί στην αξία τους. Έτσι, τα συμπεράσματα θα προσεγγίζουν περισσότερο τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς και είναι πιο ακριβή.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2

Πολεοδομικά στοιχεία στις εκτός σχεδίου περιοχές

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %	
Πρόσωπο σε οδό Εθνική ή Επαρχιακή	**+ 30 %**	
Πρόσωπο σε οδό Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας	**+ 10 %**	
Πρόσωπο σε οδό Αγροτική ή Ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας	**0 %**	
Δεν έχει πρόσωπο σε οδό η κοινόχρηστο χώρο (δηλαδή είναι τυφλή)	**- 10 %**	
Απόσταση από Θάλασσα	**<100 μ.** **100< <200 μ.** **200< <500 μ.** **500< <800 μ.** **>800 μ.**	**+ 80 %** **+ 50 %** **+ 30 %** **+ 20 %** **0 %**
Απαλλοτριωτέα έκταση	**- 50 %**	
Μη πλήρης κυριότητα	**- 10 %**	
Χρήση Γης : Αγροτική εδαφική έκταση ανάλογα με καλλιέργεια Αρδευόμενη Μη Αρδευόμενη	**0 % με 60 %** **+ 80 %** **0 %**	
Χρήση Γης : Βοσκότοπος	**- 75 %**	
Χρήση Γης : Δασική	**- 40 %**	
Χρήση Κτίσματος : Κατοικία - Μονοκατοικία	**0 %**	
Χρήση Κτίσματος : κτίρια Επαγγελματικής Στέγης	**+ 20 %**	
Χρήση Κτίσματος : Βιομηχανικά – Βιοτεχνικά κτίρια	**- 40 %**	
Χρήση Κτίσματος : Γεωργικά και Κτηνοτροφικά κτίρια - Αποθήκες	**- 60 %**	
Χρήση Κτίσματος : Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές Εγκαταστάσεις - Νοσηλευτήρια	**+ 10 %**	
Συντελεστής Δόμησης	**Υπολογίζεται συναρτήσει του εμβαδού δόμησης που ισχύει**	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στο προηγούμενο κεφάλαιο έγινε μια απλή αναφορά στους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε κάθε χωρικό επίπεδο. Αυτό που μπορούμε εύκολα να διαπιστώσουμε είναι ότι οι πολεοδομικοί παράγοντες υπεισέρχονται σε κάθε επίπεδο χωρικής οργάνωσης επηρεάζοντας ανάλογα τη διαμόρφωση της τελικής αξίας των ακινήτων. Έτσι, οποιαδήποτε αλλαγή στην τεχνική νομοθεσία οδηγεί σε πολεοδομικές αλλαγές που επηρεάζουν με διαφορετικό κάθε φορά τρόπο τις αξίες των ακινήτων.

Σύμφωνα με τον ορισμό που δόθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο (Σχέση 1.2), το ακίνητο αποτελείται από την κενή γη και τις βελτιώσεις που μπορεί αυτή να δεχτεί. Τα ακίνητα μπορούν να βελτιωθούν, όποτε κριθεί σκόπιμο και σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις. Η δομική εκμετάλλευση εξαρτάται από πολλούς πολεοδομικούς παράγοντες. Πολλοί από αυτούς μπορεί να αναφέρονται σε ευρύτερες περιοχές αλλά τελικά επηρεάζουν κάθε συγκεκριμένο ακίνητο. Η φυσιογνωμία των μέτρων επηρεάζει την αξία των ακινήτων και η μεταβολή της τη διαφοροποιεί.

Στο κεφάλαιο αυτό αναλύονται οι βασικότεροι πολεοδομικοί παράγοντες και ερευνάται η επιρροή κάθε παράγοντα στην τελική διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων. Επιπλέον, παρουσιάζονται τα βασικά σημεία της σχετικής νομοθεσίας που ισχύει σήμερα στη χώρα μας και αφορά τους πολεοδομικούς παράγοντες που εξετάζονται.

2.1 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Βασικός άξονας του χωροταξικού σχεδιασμού είναι η θέσπιση θεμελιωδών αρχών και η θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων που προωθούν την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού

χώρου και στις επιμέρους ενότητές του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο.

Σύμφωνα με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α'/07.10.1999 'Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις', ο χωροταξικός σχεδιασμός έχει ως στόχο να συμβάλλει:

- Στην προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, στη διατήρηση των οικολογικών και πολιτισμικών αποθεμάτων και στην προβολή και ανάδειξη των συγκριτικών γεωγραφικών, φυσικών, παραγωγικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων της χώρας.
- Στην ενίσχυση της διαρκούς και ισόρροπης οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της χώρας και της ανταγωνιστικής παρουσίας της στον ευρύτερο ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό της περίγυρο.
- Στη στήριξη της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδίως στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, έντονων κοινωνικών διαφοροποιήσεων και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, καθώς και στις περιφερειακές και απομονωμένες περιοχές ή σε άλλες περιοχές που παρουσιάζουν μειονεκτικά χαρακτηριστικά λόγω της γεωγραφικής τους θέσης.

Το συνολικό Εθνικό Πρόγραμμα για το Χωροταξικό Σχεδιασμό απαρτίζεται από:

i. το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) και
ii. τα Ειδικών Χωροταξικών Πλαίσια για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό και για τον Ορεινό και Παράκτιο Χώρο.

Για την εκπλήρωση των στόχων του χωροταξικού σχεδιασμού (Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α'/07.10.1999), πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες αρχές:

- Η εξασφάλιση ισάξιων όρων διαβίωσης και ευκαιριών παραγωγικής απασχόλησης των πολιτών σε όλες τις Περιφέρειες της χώρας, σε συνάρτηση με την ισόρροπη πληθυσμιακή διάταξη και τη δημογραφική ανανέωσή τους.
- Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών και η βελτίωση των υποδομών στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδιαίτερα στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης.
- Η διατήρηση, ενίσχυση και ανάδειξη της οικιστικής και παραγωγικής πολυμορφίας, καθώς και της φυσικής ποικιλότητας στις αστικές και

περιαστικές περιοχές αλλά και στην ύπαιθρο και ιδιαίτερα στις παράκτιες, νησιωτικές και ορεινές περιοχές, καθώς και στις περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένη βιομηχανική και τουριστική ανάπτυξη.

- Η εξασφάλιση μιας ισόρροπης σχέσης μεταξύ του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου και η ενίσχυση της εταιρικής σχέσης μεταξύ των Μητροπολιτικών περιοχών, των αστικών κέντρων και των δήμων και οικισμών της υπαίθρου.
- Η κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των μητροπολιτικών κέντρων, των πόλεων και των ευρύτερων περιαστικών περιοχών τους και ιδίως αυτών που παρουσιάζουν προβλήματα κοινωνικής συνοχής, παραγωγικής ή δημογραφικής εγκατάλειψης, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής.
- Η ολοκληρωμένη ανάπτυξη, ανάδειξη και προστασία των νησιών, των ορεινών και των παραμεθορίων περιοχών της χώρας και ιδιαίτερα η ενίσχυση του δημογραφικού και πληθυσμιακού τους ισοζυγίου, η διατήρηση και ενθάρρυνση των παραδοσιακών παραγωγικών κλάδων τους και της παραγωγικής πολυμορφίας τους, η βελτίωση της πρόσβασής τους σε βασικές τεχνικές και κοινωνικές υποδομές, καθώς και η προστασία των φυσικών και των πολιτιστικών τους πόρων.
- Η συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- Η συντήρηση, αποκατάσταση και ολοκληρωμένη διαχείριση των δασών, των αναδασωτέων περιοχών και των αγροτικών εκτάσεων.
- Η ορθολογική αξιοποίηση και η ολοκληρωμένη διαχείριση των υδάτινων πόρων.
- Ο συντονισμός των δημόσιων προγραμμάτων και έργων που έχουν χωροταξικές επιπτώσεις.

Οποιεσδήποτε άλλες παράμετροι, οι οποίες συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων του χωροταξικού σχεδιασμού μπορούν να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των προβλεπομένων χωροταξικών πλαισίων και λοιπών σχεδίων.

Συνεπώς, ο χωροταξικός σχεδιασμός οδηγεί στη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εθνικού χώρου και αποσκοπεί στην καλύτερη ικανοποίηση των

προκαθορισμένων αναγκών. Έτσι, επιτυγχάνεται μεγιστοποίηση της αξίας του συνόλου και άρα ανάλογη επίδραση στις αξίες των επί μέρους ακινήτων.

2.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) αποτελεί σύνολο κειμένων ή και διαγραμμάτων με το οποίο:

i. καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου,
ii. αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και
iii. προσδιορίζονται, με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών, οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Στόχος και όραμα του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης είναι η ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφορική οργάνωση του εθνικού χώρου, που προωθεί ισόρροπα την κοινωνική και οικονομική συνοχή, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και την ανταγωνιστικότητα. Αυτό που επιδιώκεται είναι:

- Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο.
- Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής.
- Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και η συνετή διαχείριση του χώρου.
- Η παροχή πλαισίου κατευθύνσεων και στρατηγικών για τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού.

Σύμφωνα με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α’/07.10.1999 τα βασικά χαρακτηριστικά του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αφορούν:

- στις βασικές κατευθύνσεις που καθορίζει για:
  - τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας,

- τη χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, καθώς και των κόμβων διευρωπαϊκής ακτινοβολίας,
- τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων,
- το ρόλο των μητροπολιτικών και λοιπών σημαντικών αστικών κέντρων και τη σχέση με την ενδοχώρα τους, τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου καθώς και τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, αγροτικού, παράκτιου και νησιωτικού χώρου και άλλων κρίσιμων περιοχών του εθνικού χώρου,
- τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, τη συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων, καθώς και τη διατήρηση, ανάδειξη και προστασία της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,
- τη γεωγραφική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων σε διαπεριφερειακό επίπεδο.

▪ στη διαδικασία κατάρτισης του.

Υπεύθυνο για την κατάρτιση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σε συνεργασία με άλλα αρμόδια υπουργεία και οργανισμούς του ευρύτερου δημοσίου τομέα. Για την κατάρτισή του λαμβάνονται υπόψη:

- οι διεθνείς, ευρωπαϊκές, διακρατικές και διασυνοριακές ή διαπεριφερειακές δράσεις, συνεργασίες και υποχρεώσεις της χώρας
- οι ιδιαιτερότητες και ανάγκες κάθε περιοχής του εθνικού χώρου,
- το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων,
- ο προγραμματισμός για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και
- άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, η οποία εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως,

καθορίζονται ειδικότερα η διαδικασία κατάρτισης, τα συνεργαζόμενα μέρη, το είδος της απαιτούμενης επιστημονικής και τεχνικής στήριξης και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης υπόκειται σε έγκριση της Ολομέλειας της Βουλής και, εφόσον κριθεί αναγκαίο, αναθεωρείται ανά πενταετία.

- τη διαδικασία παρακολούθησης και αξιολόγησης της εφαρμογής των βασικών στόχων του.

Υπεύθυνο είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων το οποίο παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Συγκεκριμένα ακολουθούνται τα εξής βήματα:

- σύνταξη, ανά διετία, έκθεσης στην οποία αναφέρεται ο βαθμός και ο τρόπος εφαρμογής του Γενικού Πλαισίου από τις υπηρεσίες του, υπηρεσίες άλλων αρμοδίων υπουργείων, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή δημοσίων επιχειρήσεων και λοιπών οργανισμών του ευρύτερου δημοσίου τομέα
- διαβίβαση των πορισμάτων της έκθεσης αυτής από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,
- γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.
- υποβολή των πορισμάτων της έκθεσης από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προς έγκριση στην Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης.
- γνωστοποίηση, μετά την έγκριση της Επιτροπής, των πορισμάτων της έκθεσης στα αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την προώθηση μέτρων, προγραμμάτων, δράσεων, ενεργειών και ρυθμίσεων αρμοδιότητάς τους που αφορούν την εφαρμογή του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελεί τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επιμέρους πολιτικών,

προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του κράτους, των δημοσίων νομικών προσώπων και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που ισχύει σήμερα (ΦΕΚ 128 Α/ 3.07.08) στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Ειδικότερα επιδιώκεται:

i. Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας, σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο, με:
   - Την ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της και της μακραίωνης ιστορίας της που συνιστούν από κοινού συγκριτικό πλεονέκτημα της χώρας.
   - Την ανάδειξή της σε σημαντικό κόμβο μεταφορών, ενέργειας, και επικοινωνιών, όπως και σε πόλο διασυνοριακών και λοιπών συνεργασιών, ιδίως δε συνεργασιών που προωθούν την έρευνα, την τεχνολογία, την καινοτομία και τον τουρισμό.
   - Τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας με την ανάπτυξη της οικονομίας της γνώσης και την αύξηση της ελκυστικότητας της χώρας για την προώθηση επιχειρηματικών δράσεων σε κλάδους στους οποίους διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα.

ii. Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής. Για το σκοπό αυτό, με το παρόν πλαίσιο, επιδιώκεται:
   - Η ενίσχυση της ισόρροπης - πολυκεντρικής ανάπτυξης της χώρας, ιδίως με τον περιορισμό των ανισοτήτων ανάπτυξης μεταξύ διαφόρων περιοχών και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μιας εκάστης με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η ενθάρρυνση της ενδογενούς ανάπτυξης ιδιαίτερα των μειονεκτικών περιοχών του ορεινού και νησιωτικού χώρου.

- Ο περιορισμός της υπέρμετρης αστικοποίησης, μέσα από τη βελτίωση της ελκυστικότητας της υπαίθρου και την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και ισορροπίας μεταξύ αστικών κέντρων και αγροτικών περιοχών.
- Η βελτίωση της πρόσβασης σε βασικά δίκτυα μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών και η ανάπτυξη των σχετικών υποδομών. Η βελτίωση της ποιότητας ζωής, σε συνδυασμό με τη διαφύλαξη των ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής, και η παροχή δυνατοτήτων επιλογής προτύπων διαβίωσης.
- Η ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών και υπηρεσιών (εκπαίδευση, υγεία, κοινωνική πρόνοια, αθλητισμός).

iii. Η διαφύλαξη - προστασία του περιβάλλοντος και, κατά περίπτωση, η αποκατάσταση και / ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται:

- στον περιορισμό παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση,
- στη διατήρηση της βιοποικιλότητας, στην πρόληψη της ρύπανσης καθώς και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής,
- στην πρόληψη και την αντιμετώπιση φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και στην αποκατάσταση των πληγεισών περιοχών. Περαιτέρω ιδιαίτερης σημασίας επιδίωξη αποτελεί η αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και η προώθηση της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε αστικοποιημένες ζώνες και σε ζώνες έντονης τουριστικής ανάπτυξης.

iv. Εν όψει των οξύτατων προβλημάτων που προκαλεί η αλλαγή κλίματος με ταχύτατους ρυθμούς, τίθενται οι εξής στόχοι:

- Συνεχής μέριμνα για την εξοικονόμηση ενέργειας,
- Προώθηση εναλλακτικών πηγών ενέργειας φιλικότερων προς το περιβάλλον, ιδίως δε ανανεώσιμων πηγών ενέργειας,
- Ενίσχυση των φυσικών αναδραστικών μηχανισμών (δάση, υγρότοποι, κ.λπ.),
- Προσαρμογή της χώρας στις νέες συνθήκες που διαγράφουν οι κλιματικές αλλαγές και αντιμετώπιση των επιπτώσεων που αυτές συνεπάγονται (πυρκαγιές, πλημμύρες και διάβρωση, ξηρασία,

υφαλμύρωση, απερήμωση και άλλα φυσικά φαινόμενα), με τη δημιουργία κατάλληλων προληπτικών μηχανισμών, υποδομών και σχεδίων δράσης.

v. Η παροχή ενός συνεκτικού πλαισίου κατευθύνσεων για τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού.

2.1.2 Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου και ιδίως:

- τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας.
- τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, με εξαίρεση τα δίκτυα και υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας.
- ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου και ιδίως τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.

Σύμφωνα με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α'/07.10.1999, τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, δράσεις, ρυθμίσεις και προγράμματα, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους, καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αναγκαίων έργων και μέτρων και οι φορείς εφαρμογής.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καταρτίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς. Η έγκριση τους γίνεται με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης. Όσον αφορά τη διαδικασία αναθεώρησης, τροποποίησης και αξιολόγησης των ειδικών πλαισίων καθορίζεται με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α'/07.10.1999 αρθρ.7.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης διακρίνονται στα εξής:

- Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία
- Ειδικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
- Ειδικό Πλαίσιο για τον Ορεινό και Παράκτιο χώρο
- Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό

2.1.2.1 Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία

Σύμφωνα με το άρθρο 1 της υπ'αριθμόν 11508 ΚΥΑ/ 18-02-2009, για την έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού, σκοπός του Ειδικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει τρεις διαστάσεις: την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική ισότητα και συνοχή και την οικονομική ευημερία.

Για το σκοπό αυτό το Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις που αφορούν στη μακρο - χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτησή της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με εξειδίκευση σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο, κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα, κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτησή της εκτός σχεδίου, κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων και υποδοχέων, κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και για άλλες μορφές σχεδιασμού και πρόγραμμα δράσης.

Συγκεκριμένα, οι βασικοί στόχοι του Ειδικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία είναι οι εξής:

- Η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της βιομηχανίας καθώς και του ευρύτερου οικονομικού και χωρικού ρόλου της, μέσω της προώθησης ενός χωρικού προτύπου που δημιουργεί εξωτερικές οικονομίες στον τομέα ή σε διασυνδεόμενους τομείς και μειώνει τις εξωτερικές παρενέργειες σε τομείς, περιοχές ή ομάδες του πληθυσμού.
- Η ενίσχυση της βιομηχανικής επιχειρηματικότητας και ανάπτυξης, με τη λήψη των αναγκαίων μέτρων για την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για την κάλυψη των αναγκών, για ανάπτυξη νέων βιομηχανικών μονάδων και για μετεγκατάσταση υφισταμένων, καθώς και μέτρων για τον μετασχηματισμό μονάδων στην θέση τους.
- Η επιλεκτική διεύρυνση της γεωγραφικής βάσης της βιομηχανίας σε περιφερειακή και ενδοπεριφερειακή κλίμακα, με την προώθηση ενός πιο πολυκεντρικού προτύπου οργάνωσης, και η επιλεκτική αποκέντρωση από τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης.
- Ο εξορθολογισμός και η εξυγίανση της χωροθέτησης της βιομηχανίας σε επίπεδο χρήσεων γης και η ριζική αλλαγή της σημερινής σχετικής ελκυστικότητας μεταξύ οργανωμένης και διάσπαρτης / σημειακής χωροθέτησης της βιομηχανίας, υπέρ της πρώτης.
- Ο προσδιορισμός όρων και προϋποθέσεων διάσπαρτης χωροθέτησης της βιομηχανίας. Ειδικότερα η διαμόρφωση ειδικών όρων χωροθέτησης για τους κλάδους ή κατηγορίες βιομηχανίας που παρουσιάζουν έντονες χωρικές εξαρτήσεις από συγκεκριμένα στοιχεία της γενικότερης οργάνωσης του χώρου (συμπεριλαμβανομένων των ορυκτών πρώτων υλών).
- Ο εξορθολογισμός των σχέσεων της βιομηχανίας με κλάδους ή δραστηριότητες με τις οποίες υπάρχει δυνητική σύγκρουση σε επίπεδο χρήσεων γης ή ανταγωνισμός για την αξιοποίηση των ίδιων πόρων, με παράλληλη επιδίωξη τη διατήρηση ενός βασικού βιομηχανικού ιστού σε όλες τις περιοχές.
- Η προώθηση της ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής συνιστώσας στη χωρική διάρθρωση της δραστηριότητας, κυρίως με την προαγωγή οργανωμένων μορφών χωροθέτησης της βιομηχανίας.

- Ο καλύτερος συντονισμός του συνόλου των πολιτικών που έχουν (και) χωρική διάσταση και αφορούν τη βιομηχανία.
- Η απλούστευση διαδικασιών και ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου για τις βιομηχανικές επενδύσεις.
- Η αποφυγή ρυθμίσεων και δράσεων που δεν λαμβάνουν υπόψη την εφικτότητα υλοποίησης ή τις δευτερογενείς επιπτώσεις σε άλλα πεδία.

2.1.2.2 Ειδικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

Οι Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) συνιστούν πηγές ενέργειας φιλικές προς το περιβάλλον και συνιστούν ειδικότερη έκφανση αλλά και βασική συνιστώσα της αειφόρου ανάπτυξης συμβάλλοντας παράλληλα στην απεξάρτηση της χώρας στον ενεργειακό τομέα και στην καλύτερη χωρική αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Η ανάπτυξη των Α.Π.Ε. αποτελεί βασική προτεραιότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την ασφάλεια του ενεργειακού εφοδιασμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 της υπ'αριθμόν 49828 ΚΥΑ/ 12-11-2008 για την έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού, σκοπός του Ειδικού Πλαισίου για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) είναι:

- Η διαμόρφωση πολιτικών χωροθέτησης έργων ηλεκτροπαραγωγής από Α.Π.Ε., ανά κατηγορία δραστηριότητας και κατηγορία χώρου.
- Η καθιέρωση κανόνων και κριτηρίων χωροθέτησης που θα επιτρέπουν αφενός την δημιουργία βιώσιμων εγκαταστάσεων Α.Π.Ε. και αφετέρου την αρμονική ένταξή τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.
- Η δημιουργία ενός αποτελεσματικού μηχανισμού χωροθέτησης των εγκαταστάσεων Α.Π.Ε., ώστε να επιτευχθεί ανταπόκριση στους στόχους των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

Με τα παραπάνω επιδιώκεται να παρασχεθεί, εκτός των άλλων, ένα σαφές πλαίσιο στις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις, ώστε να προσανατολιστούν σε καταρχήν κατάλληλες από χωροταξικής απόψεως περιοχές εγκατάστασης και να περιορίσουν έτσι τις αβεβαιότητες και τις συγκρούσεις χρήσεων γης που συχνά προκύπτουν επί του πεδίου.

Ελάχιστος στόχος ορίζεται η επίτευξη των εκάστοτε συμβατικών στόχων της Ελλάδας για την αντιμετώπιση των κλιματικών αλλαγών και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, όπως θα απορρέουν από τις ευρωπαϊκές και διεθνείς της υποχρεώσεις. Ο στόχος αυτός θα συνδυασθεί με τη συμβολή όλων των Α.Π.Ε. στην ανάπτυξη της χώρας μέσω της ορθολογικής εκμετάλλευσης όλων των ενεργειακών πόρων σ' όλη την επικράτεια ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν και με τις δυνατότητες κάθε περιοχής. Η ανάπτυξη αυτή θα άρει την ενεργειακή απομόνωση αποκλεισμένων σήμερα περιοχών, θα συμβάλλει στη μείωση της ρυπογόνου ενέργειας, θα δημιουργήσει απασχόληση σε νέες τεχνολογίες αιχμής και θα συμβάλει στην ενεργειακή απεξάρτηση της χώρας και ιδιαίτερα ευαίσθητων περιοχών.

Ειδικότερα, για την Ελλάδα, με βάση τους εθνικούς στόχους, όπως αυτοί προσδιορίζονται στον ν. 3468/2006, το ποσοστό συμμετοχής των Α.Π.Ε. στην ακαθάριστη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας της χώρας πρέπει να ανέλθει, μέχρι το 2010, σε 20,1 % και, μέχρι το 2020, σε 29% αντιστοίχως. Επιπροσθέτως, στο πλαίσιο της ενιαίας πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την εφαρμογή του Πρωτοκόλλου του Κυότο που έχει κυρωθεί στη χώρα μας με το ν. 3017/2002 και σύμφωνα και με το Δεύτερο Εθνικό Πρόγραμμα Μείωσης των Εκπομπών που εγκρίθηκε με την ΠΥΣ 5/27.02.2003, η Ελλάδα έχει αναλάβει για την περίοδο 2008-2012 την υποχρέωση της συγκράτησης της αύξησης των εκπομπών της στο + 25% σε σχέση με τις εκπομπές βάσης, προωθώντας, μεταξύ άλλων, για το σκοπό αυτό και τη χρήση Α.Π.Ε. για την παραγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας ή ψύξης.

Παράλληλα, το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις 8/9 Μαρτίου 2007 αποφάσισε τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά 20% τουλάχιστον, σε σχέση με τα επίπεδα του 1990, έως το 2020, απόφαση στην οποία η Ελλάδα ήδη ανταποκρίνεται με την εφαρμογή μιας ολοκληρωμένης δέσμης μέτρων που περιλαμβάνει: τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου την περίοδο 2008 – 2012 κατά 16,6%, σε 140 βιομηχανίες, την εισαγωγή των βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών στη βιομηχανία, την εντατικοποίηση των σχετικών ελέγχων, την εφαρμογή επιχειρησιακών σχεδίων για την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης στα μεγάλα αστικά κέντρα, την ταχεία προώθηση του φυσικού αερίου, την εξοικονόμηση ενέργειας στον οικιακό και τον τριτογενή τομέα, την επέκταση του Μετρό και των άλλων μέσων μαζικής μεταφοράς κ.ά.

Η αξιοποίηση των πηγών Α.Π.Ε., πρέπει να λάβει χώρα σε όλη την επικράτεια ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν και τις δυνατότητες κάθε περιοχής. Ειδικότερα για τα νησιά να γίνει με κανόνες και αρχές που σέβονται το περιβάλλον, το χαρακτήρα και τη φέρουσα ικανότητα τους.

2.1.2.3 Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό

Σύμφωνα με το άρθρο 1 της υπ'αριθμόν 24208 ΚΥΑ για την έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού, σκοπός του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών καθώς και η διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαπενταετία (2009 – 2024).

Βασικός άξονας του Ειδικού Πλαισίου είναι η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η οποία αποτελεί προϋπόθεση για την επιβίωση και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τομέα.

Επίσης, επιδιώκεται η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων που ενδιαφέρουν τον τουρισμό, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις.

Ειδικότερα, οι βασικοί στόχοι του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό είναι:

- Η προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου και ειδικότερα στην προστασία των υδατικών πόρων και του εδάφους και στη διατήρηση της βιοποικιλότητας.
- Η ποιοτική περιβαλλοντική αναβάθμιση, θεματική, χρονική και χωρική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας και ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, με ειδική μέριμνα για την ανάδειξη και προβολή της ταυτότητας του.

- Η προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και πολιτικές, για τη βελτίωση της απόδοσης στον τομέα του τουρισμού.
- Η προώθηση της υγιούς επιχειρηματικότητας, μέσα από τη δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων που αφορούν στη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και η δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.
- Η εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών κατευθύνσεων, προτεραιοτήτων και επιλογών του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, στον τομέα του τουρισμού.
- Η διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές με πολιτικές που θα ενθαρρύνουν ή θα αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στον τουρισμό.
- Η διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους υπολοίπους τομείς της οικονομίας, με πολιτικές οι οποίες ενισχύουν τη διασύνδεσή τους.
- Η βελτίωση του συνολικού (άμεσου και έμμεσου) οικονομικού αποτελέσματος της τουριστικής δραστηριότητας και του βαθμού απόδοσής της.
- Η ενσωμάτωση των σχετικών με τον τουρισμό κατευθύνσεων, παρεμβάσεων και έργων, των προγραμμάτων δημοσίων επενδύσεων, των προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλων γενικών ή ειδικών αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν αξιόλογες επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, καθώς και η διατύπωση προτάσεων για νέες παρεμβάσεις, έργα κ.λπ.
- Η παροχή των αναγκαίων κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού για την προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της αειφόρου, ισόρροπης, συνεκτικής και ολοκληρωμένης διαχείρισης του χώρου.
- Η εξειδίκευση και αναπροσαρμογή των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας, όσον αφορά στην τουριστική ανάπτυξη και την παροχή ειδικότερων κατευθύνσεων ως προς την αξιοποίηση των αναπτυξιακών κινήτρων.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της παραπάνω ΚΥΑ, ο εθνικός χώρος, που προσεγγίζεται βάσει της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της

γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων του, κατατάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

i. Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές
ii. Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές
iii. Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με μειονεκτικά χαρακτηριστικά και κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό
iv. Μητροπολιτικές περιοχές
v. Παράκτιες περιοχές και νησιά
vi. Ορεινές περιοχές
vii. Πεδινές και ημιορεινές περιοχές
viii. Περιοχές του δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και λοιπές περιοχες περιβαλλοντικής ευαισθησίας
ix. Παραδοσιακοί οικισμοί
x. Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία

Να σημειωθεί, ότι για κάθε κατηγορία καθορίζονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, ενέργειες και δράσεις που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την εξυπηρέτηση του τουρισμού ανά κατηγορία και οι οποίες περιγράφονται στο άρθρο 5 της εν λόγω ΚΥΑ για τον τουρισμό. Τέλος, όσον αφορά τις ειδικές μορφές τουρισμού προτείνονται μέτρα για την προώθηση τους.

2.1.3 Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καταρτίζονται για κάθε Περιφέρεια της χώρας και αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία:

i. Καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει,
ii. Καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας,

iii. αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας και

iv. προσδιορίζονται, με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών, οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξή της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο.

Ειδικότερα, τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης περιλαμβάνουν τις κατευθύνσεις για:

- τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υπηρεσιών διοικητικής, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής περιφερειακού και διανομαρχιακού ενδιαφέροντος,
- τη διοικητική και οικονομική ανασυγκρότηση του περιφερειακού χώρου και ιδίως αυτές που αφορούν στη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων σε ενδοπεριφερειακό επίπεδο,
- τη χωροθέτηση των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα μαζί με τα απαραίτητα προγραμματικά πλαίσια
- την ισόρροπη και αειφόρο διάρθρωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου, καθώς και τις βασικές προτεραιότητες για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιφέρειας.

Περιλαμβάνουν, τέλος, τις περιοχές, υπό μορφή εναλλακτικών δυνατοτήτων, στις οποίες θα αναζητηθεί κατά προτεραιότητα ο καθορισμός Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, και τις περιοχές για τις οποίες αντίστοιχα απαιτείται ο καθορισμός Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.

Σύμφωνα με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α'/07.10.1999, τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, το κόστος και οι πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων παρεμβάσεων, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής των προτεινόμενων μέτρων και δράσεων.

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων

Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, και εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις βασικές προτεραιότητες και επιλογές τους με στόχο τον καλύτερο συντονισμό των διαδικασιών χωροταξικού σχεδιασμού και επιλογών χωρικής ανάπτυξης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Επιδιώκουν παράλληλα την προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και διαρκούς ανάπτυξής κάθε περιφέρειας σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες της.

Για την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη:

- το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων,
- τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και
- άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας.

Στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε περιφέρειας περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης με προοπτική πέντε (5) ετών από την έγκρισή του.

Η διαδικασία σύνταξης των Περιφερειακών Πλαισίων κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας. Όσον αφορά τη διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης και αξιολόγησης των περιφερειακών πλαισίων καθορίζεται με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Α'/07.10.1999 αρθρ.8.

2.1.4 Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.)

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 1650/1986, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 15 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α), την παράγραφο 2 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α) και το άρθρο 10 του Ν.2742/ΦΕΚ 207/Δ'/07.10.1999, ως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις, καθώς και χερσαίες περιοχές, που είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα.

Οι περιοχές αυτές μπορεί να εξειδικεύονται κατά κλάδο δραστηριότητας ή τομέα παραγωγής ή είδος και προορισμό λειτουργίας και να διακρίνονται σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης στις οποίες απαγορεύεται κάθε άλλη δραστηριότητα εκτός από εκείνη στην οποία αποβλέπει ο χαρακτηρισμός τους και σε περιοχές κύριας χρήσης όπου επιτρέπονται και άλλες δραστηριότητες υπό όρους.

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων, ως Π.Ο.Α.Π.Δ, γίνεται, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Έως την έγκριση των προαναφερομένων πλαισίων, ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των περιοχών αυτών γίνεται μετά από στάθμιση των διαθέσιμων στοιχείων ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα και υπό εξέλιξη χωροταξικές μελέτες.

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων ως Π.Ο.Α.Π.Δ. γίνονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π). Με την παραπάνω απόφαση, καθορίζονται ειδικότερα :

- η θέση, η έκταση και τα όρια της Π.Ο.Α.Π.Δ.
- οι κατηγορίες παραγωγικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκατασταθούν στην Π.Ο.Α.Π.Δ.
- ειδικές ζώνες προστασίας γύρω από τις οριοθετούμενες σύμφωνα με τα παραπάνω περιοχές, στις οποίες μπορούν να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στους όρους δόμησης και στην εν γένει εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών και
- οι ειδικότεροι όροι και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από την ίδρυση και λειτουργία της Π.Ο.Α.Π.Δ.

Τέλος, να σημειωθεί ότι για Π.Ο.Α.Π.Δ. που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή του ν. 2508/1997 ή μέσα σε Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτησή τους γίνονται σε περιοχές οι οποίες, με βάση τα σχέδια αυτά, προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων. Σύμφωνα δε με τις ειδικότερες χρήσεις που προσδιορίζονται σε αυτά. Ρυθμίσεις Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), που προβλέπονται για τις προς χαρακτηρισμό περιοχές, μπορεί να τροποποιούνται μετά από απόφαση του Υπουργού

Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού, με εξαίρεση τις περιοχές που προστατεύονται με τις ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε. λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις.

2.1.5 Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.)

Σύμφωνα με το Ν.2742/ΦΕΚ 207/Δ'/07.10.1999 αρθρ.11, με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμοδίου υπουργού, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου, σε εφαρμογή κατευθύνσεων εγκεκριμένων Ειδικών ή Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, μπορούν να χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων, περιοχές εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, οι οποίες παρουσιάζουν ιδιαίτερα ή κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης που απαιτούν ειδικό σχεδιασμό και ρύθμιση και ιδίως :

i. περιοχές που υφίστανται χωρικές επιπτώσεις από μεγάλης κλίμακας έργα ή παρεμβάσεις, όπως δημιουργία νέων εδαφών από προσχώσεις, δημιουργία υδάτινων επιφανειών.
ii. περιοχές με μειονεκτικά χαρακτηριστικά, λόγω γεωγραφικής απομόνωσης ή δυσμενούς προσπελασιμότητας, όπως ορεινές, νησιωτικές και δυσπρόσιτες περιοχές.
iii. περιοχές σε παραμεθόριες ζώνες που παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα από γεωπολιτική άποψη.
iv. περιοχές που παρουσιάζουν έκτακτες και απρόβλεπτες ανάγκες λόγω φυσικών ή τεχνολογικών καταστροφών και κινδύνων, όπως σεισμών, πλημμυρών, κατολισθήσεων, δυσμενών κλιματικών συνθηκών.

Τα βασικά χαρακτηριστικά των Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων όπως αυτά καθορίζονται στο Ν.2742/ΦΕΚ 207/Δ'/07.10.1999 είναι τα εξής:

- Για το χαρακτηρισμό μιας έκτασης ως περιοχής ειδικών χωρικών παρεμβάσεων καταρτίζεται ειδική χωροταξική μελέτη από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με τη μελέτη αυτή τεκμηριώνεται ο ιδιαίτερος χαρακτήρας και η κρισιμότητα της χαρακτηριζόμενης περιοχής και προτείνονται τα ενδεικνυόμενα κατά περίπτωση κανονιστικά, οικονομικά, διαχειριστικά ή άλλα μέσα, μέτρα και προγράμματα δράσης, κατά φάσεις και φορείς χρηματοδότησης, που είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη, ενίσχυση, αποκατάσταση ή αναβάθμισή της.
- Η παρακολούθηση και η αξιολόγηση της εφαρμογής των κατευθύνσεων και λοιπών ρυθμίσεων, καθώς και των κινήτρων και των προγραμμάτων δράσης, που καθορίζονται στις παραγράφους 2 και 3 του Ν.2742/ΦΕΚ 207/Δ'/07.10.1999 άρθρ.11, γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Για το σκοπό αυτό συντάσσεται ανά διετία έκθεση με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των μέτρων, μέσων και λοιπών όρων και υποδεικνύονται τα κατάλληλα, κατά περίπτωση, μέτρα για την αντιμετώπιση προβλημάτων και δυσλειτουργιών που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή.

2.1.6 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.)

Για την προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής, καταρτίζονται και εγκρίνονται Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.).

Οι βασικοί στόχοι των Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων, εντός του πλαισίου των κατευθύνσεων του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού και των εγκεκριμένων ρυθμιστικών σχεδίων, είναι:

- η βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων,
- η αντιμετώπιση της ανεργίας και η δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης,

- η ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και η καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού
- η αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης,
- η συνετή διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος,
- η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών,
- η ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον
- η διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς,
- η γενικότερη κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών με μειονεκτικά χαρακτηριστικά, καθώς και
- η διευκόλυνση της συμμετοχής των πόλεων και αστικών περιοχών που παρουσιάζουν μειονεκτικά χαρακτηριστικά σε προγράμματα και δίκτυα διαπεριφερειακής και διευρωπαϊκής συνεργασίας, με τα οποία προωθείται η αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων, η ανταλλαγή της σχετικής εμπειρίας και η ανάπτυξη κοινών μεθόδων και μέσων για την αστική αναγέννηση και την αειφόρο αστική ανάπτυξη.

Η διαδικασία κατάρτισης των Σ.Ο.Α.Π. κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί με πρωτοβουλία της Περιφέρειας μετά από προηγούμενη ενημέρωση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή ακόμη και με πρωτοβουλία του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης ή δεύτερης βαθμίδας. Τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων εγκρίνονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργών

2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Η πολεοδομική οργάνωση και σύνθεση του αστικού χώρου πρέπει να γίνεται έτσι ώστε να έχουμε τη βέλτιστη χρησιμότητα. Τότε επιτυγχάνεται μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας των ακινήτων. Ο ορθολογισμένος σχεδιασμός σε κάθε επίπεδο συμβάλλει στην καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών, όπως έχουν καθορισθεί και αποβλέπει στην αντιμετώπιση των ιδιαιτεροτήτων των δημιουργούμενων αστικών κέντρων.

Στα πλαίσια λοιπόν, του πολεοδομικού σχεδιασμού, εκδόθηκαν διάφορα νομοθετήματα από το ελληνικό κράτος τα βασικότερα από τα οποία είναι:

- Ν.Δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923 'Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών'
- Νόμος 974/79 'Περί οικιστικών περιοχών'
- Οικιστικός νόμος 1337/1983 'Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις'
- Ν.1577/1985 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
- Ν.1772/1988 'Τροποποίηση διατάξεων του Ν.1577/1985 και άλλες διατάξεις'
- Νόμος 2508/97 'Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας'
- Ν.1512/1985 (ΦΕΚ Α'4) 'Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών'
- Π.Δ. 16/30-8-85 (ΦΕΚ - 416 Δ') 'Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις'
- Π.Δ. 20/30-8-1985 (ΦΕΚ Δ' 414) 'Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ./τος, ΦΕΚ Δ' 181
- Π.Δ. της 24 Απρ./3 Μαΐου 1985 (ΦΕΚ-181 Δ') Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμών όρων και περιορισμών δόμησής τους'
- Ν.3212/03 (ΦΕΚ 308 Α'/31-103 'Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων'

Με απλή συσχέτιση των νόμων προκύπτει το συμπέρασμα ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιείται σε δύο επίπεδα:

- Γ.Π.Σ. και
- Πολεοδομική Μελέτη.

Στη συγκεκριμένη παράγραφο του παρόντος κεφαλαίου, γίνεται προσπάθεια ανάπτυξης αυτών και παρουσίασης των βασικών χαρακτηριστικών τους όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την ισχύουσα τεχνική νομοθεσία.

2.2.1 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

Η Πολιτεία προκειμένου να καθοδηγήσει και να προκαθορίσει την οικιστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να περιορίσει τα προβλήματα που είναι εντονότερα στις εκτός σχεδίου αστικοποιούμενες περιοχές, δημιούργησε διαδικασίες προκαθορισμού των χρήσεων και ελέγχου τις οικιστικής ανάπτυξης. Οι διαδικασίες αφορούν στις Ζώνες Οικιστικού Έλεγχου (Ζ.Ο.Ε) και στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ).

Οι Ζ.Ο.Ε. (Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου), όπως ορίζει το αρθ.29 του Ν.1337/83, καθορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα, είναι περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός των διαμορφωμένων τμημάτων οικισμών προ ή μετά του 1923, και δεν ανήκουν στην περιοχή Γ.Π.Σ και άλλων περιοχών που χρήζουν ειδικής προστασίας. Βέβαια, με το νέο οικιστικό νόμο δε θα υπάρχουν Ζ.Ο.Ε αφού τα Γ.Π.Σ θα είναι διευρυμένα, όπως θα αναφερθεί παρακάτω. Τα χαρακτηριστικά των Ζ.Ο.Ε αφορούν:

- τη διάκριση τους σε Ζ.Ο.Ε :
  - περιαστικές και
  - υπαίθρου (εξωαστικές ή αγροτικές)
- τους στόχους με τους οποίους πρέπει:
  - να καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί χρήσεως γης
  - να καθορίζεται το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης
  - να προστατεύεται η περιαστική γη από την άναρχη και απρογραμμάτιστη δόμηση
  - να αναγνωριστούν και να αξιολογηθούν οι ευαίσθητες περιοχές (βιότοποι, δάση, ακτές, αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού

κάλλους κτλ), έτσι ώστε να ληφθούν μέτρα για την προστασία και αναβάθμιση τους

- να εξασφαλίζεται ελεύθερός χώρος γύρω από τις περιοχές ανάπτυξης, έτσι ώστε να διασφαλίζονται περιοχές για μελλοντικές πολεοδομικές επεκτάσεις
- να εξασφαλίζεται κατάλληλη γη για την εφαρμογή προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης όπως πχ. Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), παραθεριστικής κατοικίας, συνεταιρισμών, αποκατάστασης θεομηνιοπλήκτων, βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων (ΒΙ.ΠΑ. και ΒΙΟ.ΠΑ) κλπ.
- να γίνεται έγκαιρη επιλογή των κατάλληλων περιοχών για εγκατάσταση δραστηριοτήτων (όπως τουρισμός, παραθερισμός, αναψυχή κλπ.)
- να έχει ρυθμιστική παρέμβαση το κράτος στη διαμόρφωση των τιμών της γης.

▪ τη διαδικασία εκπόνησης Ζ.Ο.Ε.

Πρωτοβουλία για την εκπόνηση της μελέτης αναλαμβάνει η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση ή η τοπική αυτοδιοίκηση α' βαθμού ή το Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π). Η μελέτη εκπονείται είτε από το Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε είτε από ιδιώτη μελετητή. Μετά από γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π για την έγκριση των Ζ.Ο.Ε ακολουθούνται τα κατωτέρω βήματα :

- γνωμοδότηση Αρμόδιων Φορέων (Ο.Τ.Α., Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Γεωργίας, Δασαρχείο κ.λ.π)
- εξέταση των γνωμοδοτήσεων και τροποποιήσεις της μελέτης, όπου απαιτείται και είναι εφικτό σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και χωροταξίας, έπειτα από συνεργασία με τους φορείς και μετά από σχετικές αυτοψίες.
- γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π επί της τελικής Μελέτης
- νομοθετική Επεξεργασία του σχεδίου του Π.Δ μετά την απόφαση του Σ.Χ.Ο.Π
- επεξεργασία από το Σ.τ.Ε
- δημοσίευση Προεδρικού Διατάγματος

Στην Αττική αντί του Σ.Χ.Ο.Π υπάρχει η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας.

▪ τις ζώνες χρήσεων.

Οι κυριότερες χρήσεις των τμημάτων του χώρου αναφέρονται:

- στην απόλυτη προστασία τοπίων - αρχαιολογικών χώρων - πρασίνου-ρεμάτων
- στη γεωργική γη
- στην περιαστική κατοικία
- στις τουριστικές εγκαταστάσεις
- στην εγκατάσταση δευτερογενούς & τριτογενούς τομέα
- στην αναψυχή
- στο χονδρεμπόριο
- στις ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.)

Ουσιαστικά με τις Ζ.Ο.Ε. αυξάνεται το εμβαδόν αρτιότητας από 4 στρ. ,που ίσχυε, ανάλογα σε 5 έως και 10 στρ. ενώ μειώνεται ο συντελεστής δόμησης που τώρα πια δηλώνεται, όχι ως αποτέλεσμα κάποιου τύπου (παρ. 1 άρθρο 6 Π.Δ. 24/85), αλλά ως μια σταθερή επιφάνεια. Από την άλλη απαγορεύεται ρητώς η χρήση κατοικίας σε ορισμένες περιοχές. Ειδική μέριμνα λαμβάνεται επίσης για τις παράκτιες και αυτές με τουριστικό ενδιαφέρον περιοχές εφόσον περιλαμβάνονται στη ΖΟΕ.

Μια άλλη διάσταση τέτοιων πολεοδομικών παρεμβάσεων είναι οι μεταβολές που προκαλούν στις Αξίες Ακινήτων. Ο χρόνος που αυτές λαμβάνουν χώρα δεν συμβαδίζει με την ψήφισή τους αλλά αρχίζει από τότε που γνωστοποιείται μια τέτοια αλλαγή. Οι τιμές των ακινήτων περνάνε από διάφορα στάδια ανάλογα με την φάση που είναι η πολεοδομική παρέμβαση. Οι διαδικασίες από τη μελέτη μέχρι την εφαρμογή τέτοιων μεταρρυθμίσεων είναι συνήθως χρονοβόρες, προκαλώντας άλλοτε συνθήκες Υπεραξίας και άλλοτε Υποτίμησης και σε βαθμό που συνήθως μεταβάλλεται με το χρόνο. Πολλές φορές δευτερεύοντες παράγοντες π.χ. διάδοση λάθος ή υπερβολικών πληροφοριών είναι η αιτία για τη δημιουργία τάσης των τιμών αντίθετης με αυτή που ορθολογικά θα δικαιολογείται.

Στην παρούσα εργασία, η περίπτωση της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που εξετάζεται στην εφαρμογή αποτελεί παράδειγμα δημιουργίας τέτοιων υπεραξιών στις τιμές των ακινήτων, κάτι που ξεκίνησε από την ψήφιση της και συνεχίζεται μέχρι σήμερα.

2.2.2 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)

Το Γ.Π.Σ (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) εισήχθη στην πολεοδομική νομοθεσία με το Ν.1337/83, ο οποίος αρχικά θεωρήθηκε προσωρινός, αλλά τελικά χρησιμοποιήθηκε για δεκαπέντε χρονιά και βάση αυτού κυρώθηκαν Γ.Π.Σ στους περισσότερους οικισμούς της χώρας άνω των 2.000 κατοίκων. Τα περισσότερα από αυτά κάλυπταν περιοχές 'αστικής ανάπτυξης', δηλαδή συνεχόμενες περιοχές επέκτασης υφισταμένων οικισμών.

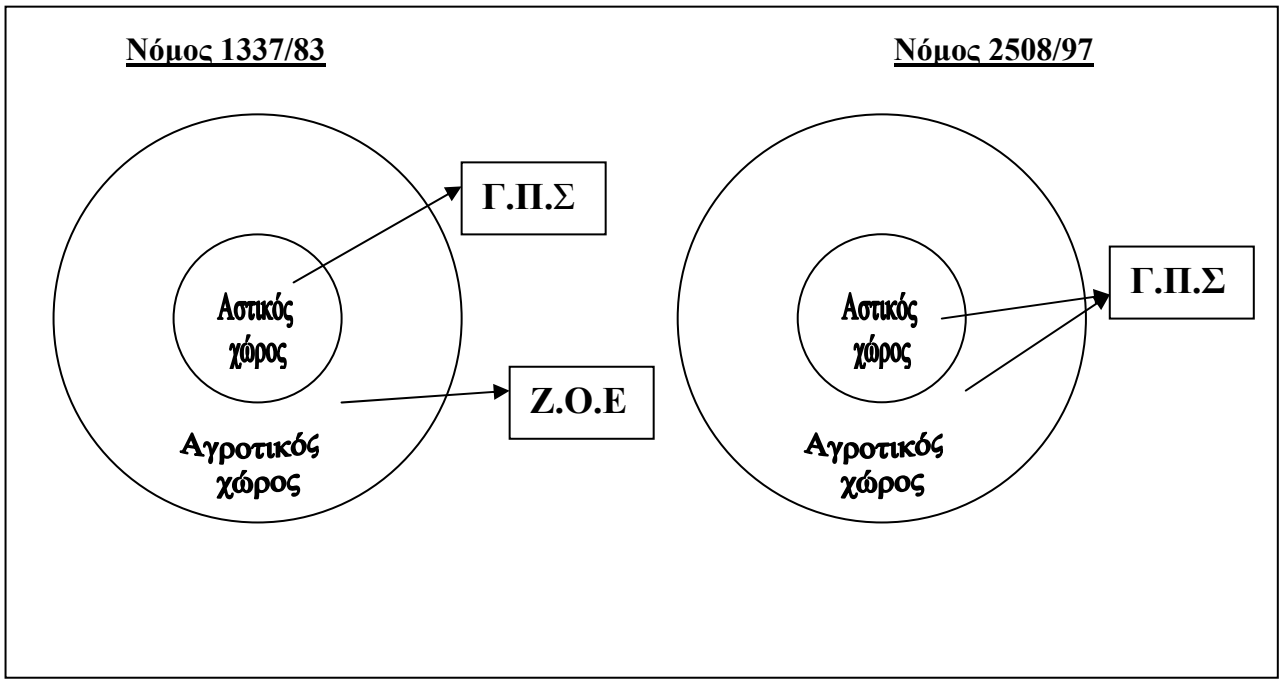
Το πολεοδομικό καθεστώς συμπληρώθηκε με το Ν.2508/1997 προκειμένου να ανταποκριθεί στις σημερινές απαιτήσεις της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και των οικισμών της χώρας. Με το νέο οικιστικό νόμο διευρύνεται ο χώρος παρέμβασης με Γ.Π.Σ τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο. Ο νόμος εκφράζει τις σύγχρονες θεωρίες περί βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας, επιδιώκοντας την εντός λογικών ορίων ανάπτυξη του αστικού χώρου, τη σταθεροποίηση των αστικών πληθυσμών, τη διαφύλαξη της κοινωνικής συνοχής και την ορθολογική ανάμειξη των χρήσεων. Κυρίαρχο γνώρισμά του είναι το ότι αφορά στο σύνολο του προγραμματισμού και σχεδιασμού του χώρου, σε αρμονία φυσικά με την σχετική ευρωπαϊκή πολιτική.

Οι κατευθυντήριες αρχές του νόμου είναι:

- Η διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης μέσω του σχεδιασμού για το σύνολο του χώρου.
- Η μέγιστη δυνατή αποκέντρωση των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων, μέσω της διαχείρισης του σχεδιασμού από τους τοπικούς φορείς.
- Η δημιουργία θεσμικού πλαισίου για την εφαρμογή αναπλάσεων.
- Η διασφάλιση της οικονομίας των οικιστικών επεκτάσεων.

Το περιεχόμενο των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) του Ν.2508/97 είναι διαφοροποιημένο σε σχέση με τα παλιά ΓΠΣ του Ν.1337/83. Πρακτικά θα λέγαμε ότι ο Ν.2508 / 97 αντιμετωπίζει το θέμα της Πολεοδομικής οργάνωσης σε μια ευρύτερη περιοχή από ότι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου. Τα νέα ΓΠΣ & τα ΣΧΟΟΑΠ δεν αφορούν απλά και μόνο το λεγόμενο "φυσικό σχεδιασμό ", αλλά καλύπτουν όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για να χαρακτηρισθούν ως σχέδια βιώσιμης τοπικής χωρικής & οικιστικής ανάπτυξης που τα καθιστά στην ουσία Τοπικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης για την περιοχή που αναφέρονται.

Σε επίπεδο νομού δηλαδή, ο Ν.1337/83 όριζε Ζ.Ο.Ε. για όλο το νομό και τα Γ.Π.Σ. εφαρμόζονταν τμηματικά σε συγκεκριμένες περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού. Το σκηνικό αλλάζει όμως με το Ν.2508/1997 όπου καταργούνται οι Ζ.Ο.Ε. και εφαρμόζεται πλέον το Γ.Π.Σ. σε όλα τα διοικητικά όρια του νομού. Έτσι για όσες περιπτώσεις υπήρχε ολοκληρωμένη μελέτη δημιουργίας ΖΟΕ, όπως στην περίπτωση της Μυκόνου, προχώρησε η διαδικασία ψήφισής τους, αλλά από την ισχύ του Ν.2508/97 και στο εξής ο Πολεοδομικός χώρος αντιμετωπίζεται ευρύτερα. Στο Σχ.1, απεικονίζονται οι πολεοδομικές παρεμβάσεις με βάση το Ν.1337/83 και το Ν.2508/97.



Σχήμα 2.1. Πολεοδομικές παρεμβάσεις βάσει των οικιστικών νόμων

Πηγή: Τα Γ.Π.Σ. και οι Ζ.Ο.Ε. στην εκτός σχεδίου δόμηση,

Ντέμου Α., Ζεντέλης Π., 2005

Τα κύρια χαρακτηριστικά των Γ.Π.Σ είναι:

- οι προβλεπόμενοι στόχοι των Γ.Π.Σ με βάση το Ν.1337/83 που αναφέρονται:
  - στον καθορισμό του τρόπου ανάπτυξης μίας περιοχής
  - στον καθορισμό του τρόπου ανάπλασης ή αναμόρφωσης περιοχών εντός σχεδίου (άρθρο 13)

- στον προσδιορισμό συγκεκριμένων περιοχών στις οποίες διοχετεύονται κατά προτεραιότητα στεγαστικά δάνεια (Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης - Ζ.Ε.Ε)
- στη πρόβλεψη ειδικών κίνητρων (Ζ.Ε.Κ - Ζώνες Ειδικών Κινήτρων).

▪ οι προβλεπόμενοι στόχοι των Γ.Π.Σ με βάση το Ν.2508/97 που αναφέρονται:
- στη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους
- στην ολοκληρωμένη πολεοδομική παρέμβαση τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο
- στην εξασφάλιση τεχνικής υποδομής
- στον έλεγχο της δόμησης
- στην προστασία του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος
- στην περιβαλλοντική αναβάθμιση κέντρων πόλεων, παραδοσιακών πυρήνων κ.ά. μέσω της ανάπλασης των περιοχών
- στον καθορισμό των παραγωγικών δραστηριοτήτων (Βιοτεχνικά Πάρκα - ΒΙΟ.ΠΑ., Βιομηχανικά Πάρκα - ΒΙ.ΠΑ. κλπ),
- στον καθορισμό μέσου συντελεστή δόμησης
- στον καθορισμό κοινωνικού συντελεστή, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 2 και χρησιμοποιείται σε περιοχές που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα

▪ οι βασικότερες χρήσεις γης Γ.Π.Σ που καθορίζουν τμήματα για:
- αμιγή κατοικία
- γενική κατοικία
- πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονίας
- μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή - μέση όχληση)
- χονδρεμπόριο
- τουρισμό - αναψυχή
- ελεύθερους χώρους - αστικό πράσινο
- κοινωφελείς εξυπηρετήσεις

▪ η διαδικασία εκπόνησης Γ.Π.Σ που περιλαμβάνει τα εξής βήματα:
- τη διαδικασία σύνταξης Γ.Π.Σ., όταν αυτή γίνεται με πρωτοβουλία του οικείου Ο.Τ.Α

- δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως για την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης και ακριβής προσδιορισμός των ορίων της περιοχής του Γ.Π.Σ. με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
- ενημέρωση πολιτών από τους Ο.Τ.Α και από τον τύπο για την σύνταξή του Γ.Π.Σ.
- γνωμοδότηση Αρμόδιων Φορέων (Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Γεωργίας, Υπουργείο Οικονομίας κλπ)

- τη διαδικασία σύνταξης Γ.Π.Σ., όταν αυτή γίνεται με πρωτοβουλία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε μετά από την ενημέρωση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας
  - εκπόνηση της μελέτης από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε
  - ενημέρωση των Ο.Τ.Α και των Αρμόδιων υπηρεσιών (Υπουργείο πολιτισμού, Υπουργείο Γεωργίας, Υπουργείο Οικονομίας κλπ)
  - γνωμοδότηση Ο.Τ.Α και Αρμόδιων Φορέων
- γνωμοδότηση του αρμόδιου συμβουλίου του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε για την μελέτη
- έγκριση από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. της μελέτης
- έκδοση Φ.Ε.Κ

▪ τα κριτήρια επιλογής περιοχών για ένταξη σε Γ.Π.Σ. που είναι:
- η υπάρχουσα κατάσταση της περιοχής μελέτης και του ευρύτερου χώρου
- η δημογραφική εξέλιξη της περιοχής (περιοχές κύριας και δεύτερης κατοικίας)
- η ανάγκη ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε μία περιοχή (π.χ. δημιουργία παραγωγικών πάρκων, τουριστικών ζωνών κτλ)
- τα φυσικά δεδομένα της περιοχής (έδαφος, υπέδαφος, ατμόσφαιρα)
- τα οικονομικά στοιχεία της περιοχής.

2.2.3 Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π)

Τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) αποτελούν μια από τις καινοτομίες του οικιστικού νόμου 2508/97 ('Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις'), ο οποίος είναι η συνέχεια του Ν.1337/83. Η 'Ανοικτή Πόλη', το αντικείμενο του ΣΧΟΟΑΠ, ορίζεται ως το σύνολο των γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του νέου δήμου ή κοινότητας που προκύπτει από τη συνένωση δήμων ή κοινοτήτων, κατά το άρθρο 1 του ν. 2539/1997, στον οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Εάν στα όρια του ΟΤΑ υπάρχουν περιοχές με μεγάλη μεταξύ τους απόσταση και δυσμενείς συνθήκες μετακίνησης είναι δυνατό, κατ' εξαίρεση, να οριοθετηθούν μέχρι και τρεις Ανοικτές Πόλεις στα διοικητικά όρια του δήμου ή κοινότητας και να καταρτίζονται αντίστοιχα ΣΧΟΑΑΠ.

Το ΣΧΟΟΑΠ μπορεί να χαρακτηριστεί ως το ΓΠΣ του μη αστικού χώρου, ενώ η εκπόνηση και έγκρισή του είναι απαραίτητη για την οργάνωση και διευθέτηση κάθε Ανοικτής Πόλης. Εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων.

Τα ΣΧΟΟΑΠ, όπως και τα ΓΠΣ, εκπονούνται στα πλαίσια χωροταξικών σχεδίων, και σύμφωνα με το Ν.2742/99, οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων ή, αν αυτά λείπουν, προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Η έγκριση και αναθεώρηση του ΣΧΟΟΑΠ γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου

Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Οι μελέτες εκπονούνται σε δύο στάδια (ή φάσεις):

i. Το πρώτο στάδιο (ή Α' φάση) περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του νέου Δήμου και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής.
ii. Το δεύτερο στάδιο (ή Β' Φάση) αποτελείται από τη λεπτομερή επεξεργασία του ΣΧΟΟΑΠ, με βάση την πρόταση η οποία θα προκριθεί από τη διευθύνουσα υπηρεσία.

2.2.4 Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.)

Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται, όπως προαναφέρθηκε, εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή ΖΟΕ ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο ή ΓΠΣ

Η ΠΜ εκφράζει με ακριβή και λεπτομερή σχεδιασμό κατά ολοκληρωμένη πολεοδομική ενότητα , τις κατευθυντήριες ρυθμίσεις του ΓΠΣ και εκπονείται στις περιοχές που ορίζει το ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, δηλαδή:

- Περιοχές επεκτάσεων
- Περιοχές οικισμού προ ή μετά του 1923 χωρίς σχέδιο
- Περιοχές εκτός σχεδίου
- Περιοχές εκτός οικισμών (παραθεριστική κατοικία, επαγγελματικών εγκαταστάσεων, κοινωφελών λειτουργιών)

Οι βασικοί στόχοι της Π.Μ. είναι:

- Η υλοποίηση της οργάνωσης του συνόλου της πόλης (σύμφωνα με το ΓΠΣ)
- Η εξυγίανση υποβαθμισμένων περιοχών και η ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης και η βελτίωση της τεχνικής υποδομής της
- Η ισόρροπη κατανομή της κοινωνικής υποδομής
- Η ένταξη σε σχέδιο παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Η εφικτότητα των προτεινόμενων ρυθμίσεων π.χ. αξιοποίηση εισφορών
- Η αποφυγή μεγάλου κοινωνικού κόστους π.χ. αποφυγή ρυμοτόμησης κτισμάτων

- Η οργάνωση της πόλης σε κέντρα και υπο-κέντρα
- Ο εμπλουτισμός σε κοινόχρηστους χώρους
- Η προστασία παραδοσιακών συνόλων και μεμονωμένων στοιχείων
- Η βελτίωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου (ροές πεζών, ποδηλάτων, κτλ)

Οι πολεοδομικές μελέτες διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Γενικές Πολεοδομικές Μελέτες

  Ανάπτυξη με κανονιστικούς όρους.
- Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες

  Ανάπτυξη με ενεργό παρέμβαση.
  - Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.)
  - Ανάπλαση περιοχών που ορίζονται από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, ΓΠΣ. ή ΣΧΟΟΑΠ.
  - Αναμόρφωση περιοχών που ορίζονται από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, ΓΠΣ. ή ΣΧΟΟΑΠ.
  - Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ)

Συγκεκριμένα, λοιπόν, η Π.Μ. περιλαμβάνει:

- την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του ΓΠΣ,
- τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις
- τα διαγράμματα δικτύων υποδομής,
- τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, βάσει των σχετικών γενικών εκτιμήσεων αναγκών όπως αυτές προκύπτουν από το ΓΠΣ.
- τους οικοδομήσιμους χώρους
- τους όρους και περιορισμούς δόμησης
- τυχόν όρους που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης
- την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές, υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος και την πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή
- τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα, που πρέπει να ληφθούν και τα έργα που πρέπει να εκτελεσθούν, το κόστος και τη χρηματοδότηση των έργων (εισφορές, πόροι, δάνεια κλπ), καθώς και την προτεραιότητα εκτέλεσής τους
- την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις
- τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης

- τυχόν ειδικά μέτρα για αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων
- κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από

i. το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση τα προβλεπόμενα κατά περίπτωση διαγράμματα
ii. τον πολεοδομικό κανονισμό
iii. την έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και των οικείων δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής. Η εκπόνηση αυτή μπορεί να γίνεται ταυτόχρονα σε άμεση συσχέτιση με την πολεοδομική μελέτη. Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Κατ' εξαίρεση οι δήμοι ή κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης είναι επίσης αρμόδιοι και για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαγορεύεται η τροποποίησή της για μία πενταετία. Επίσης, απαγορεύεται η τροποποίησή της μέχρι και την κύρωση της πράξης εφαρμογής της, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες είναι απόλυτα αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις για τη διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. Η παραπάνω πάντως απαγόρευση δεν πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία.

Τέλος, να σημειωθεί ότι τα χωροταξικά και πολεοδομικά εργαλεία που αφορούν τα διάφορα επίπεδα του σχεδιασμού και παρουσιάστηκαν παραπάνω στα βασικά τους σημεία, παρατίθενται αναλυτικά στον Πίνακα 2.1 στο τέλος της παραγράφου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ

Α' ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ				
α/α	**ΜΕΣΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**	**ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ**		
		ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ	**ΕΓΚΡΙΣΗΣ**	***Παρατηρήσεις***
1	**ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ** *Άρθρο 6 Ν. 2742/99*	Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, *Άρθρο 4, Ν.2742/99*	ΚΥΑ Επιτροπής Υπουργών και επικύρωση από Βουλή, *Άρθρο 3, Ν.2742/99*	*Αναθεώρηση ανά πενταετία, εκθέσεις προόδου ανά διετία για ενημέρωση Συμβουλίου και Βουλής*
2	**ΕΙΔΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ** *Άρθρο 7 Ν. 2742/99*	Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, Άρθρο 4, Ν.2742/99	ΚΥΑ Επιτροπής Υπουργών, Άρθρο 3, Ν.2742/99	Αναθεώρηση ανά πενταετία, εκθέσεις προόδου ανά διετία για ενημέρωση Συμβουλίου και Βουλής
3	**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ** *Άρθρο 8 Ν. 2742/99*	Περιφερειακό Συμβούλιο *Παρ. 3, Άρθρο 8, Ν. 2742/99*	Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, ***Παρ. 4 Άρθρο 8 Ν. 2742/99***	***Αναθεώρηση ανά πενταετία, εκθέσεις προόδου ανά διετία για ενημέρωση Συμβουλίου και Υπουργού***
Β' ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ				
α/α	**ΜΕΣΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**	**ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ**		
		ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ	**ΕΓΚΡΙΣΗΣ**	***Παρατηρήσεις***
1	**ΖΟΕ=Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου** *Άρθρο 29 Ν.1337 και 25 Ν.2508/97*	ΚΣΧΟΠ	ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	*Για όλους τους ΟΤΑ*
2	**Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο** *Άρθρα 2 & 3 Ν.1337/83*	ΚΣΧΟΠ	Υ.Α.ΠΕΧΩΔΕ	*Για όλους τους ΟΤΑ*

3	**Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια** *Άρθρο 4 Ν.2508/97* **Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Ν. Αττικής, Ν. Θεσσαλονίκης**	ΣΧΟΠ Περιφέρειας	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	*Για ΟΤΑ πληθυσμό >2000 κατοίκων*
		Εκτελεστική επιτροπή Οργανισμού Αθήνας& Θεσσαλονίκης	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ	
4	**ΣΧΟΟΑΠ= Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης** *Άρθρο 5 Ν.2508/97*	ΣΧΟΠ Περιφέρειας	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	Για ΟΤΑ πληθυσμό <2000 κατοίκων
5	**ΣΧΑΠ= Σχέδιο ανάπτυξης περιοχών Β΄ κατοικίας** *Άρθρο 1 Ν.2242/94*	ΚΣΧΟΠ	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ	Αναγκαία και ικανή συνθήκη να προχωρήσουν οι πολεοδομικές μελέτες των περιοχών αυτών
6	**ΠΕΡΠΟ = Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης** Άρθρο 24, Ν.2508/97	ΚΣΧΟΠ	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ	Η θεσμοθέτηση του αναγκαία και ικανή συνθήκη για την προώθηση στο ΣτΕ των Π.Μ. ιδιωτικών πολεοδομήσεων και οικοδομικών συνεταιρισμών
7	**ΠΕΧΠ- Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων** Άρθρο 11 Ν. 2742/99		ΚΥΑ ΥΠΕΘΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ και Συναρμόδιοι	Προβλέπονται – προτείνονται από περιφερειακό πλαίσιο
8	**ΣΟΑΠ- Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων** *Άρθρο 12 Ν. 2742/99*		ΚΥΑ ΥΠΕΘΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ και Συναρμόδιοι	

Γ' ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ				
α/α	**ΜΕΣΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**	**ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ**		
		ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ	**ΕΓΚΡΙΣΗΣ**	***Παρατηρήσεις***
1	**Πολεοδομική Μελέτη ένταξης σε σχέδιο οικισμών πληθυσμού <2000κατοίκων** ***Ν. 1337/83, Π.Δ.ΦΕΚ414Δ/85 για εισφορές & Άρθρο 20 Ν.2508/97***	ΚΣΧΟΠ	Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ μόνο για οικισμούς που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές και αξιόλογους οικισμούς	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Υπουργική Απόφαση*
		ΣΧΟΠ Περιφέρειας	& Απόφαση Γενικού Γραμματέα για τα υπόλοιπα	
2	**Πολεοδομική Μελέτη επέκτασης σχεδίου** ***Άρθρο 6 Ν.1337/83, Άρθρο 7 Ν.2508/97, Άρθρο 10 Ν. 3044/02***	ΣΧΟΠ Περιφέρειας	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας*
		ΚΣΧΟΠ	Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ για παράκτιες και ευαίσθητες περιοχές	
3	**Πολεοδομική Μελέτη επέκτασης σχεδίου σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται στα πλαίσια των άρθρων 18&19 τουΝ.1650/86 ή βάση διεθνών συνθηκών** ***Άρθρο 6 Ν.1337/83, Ν. 2508/97, Άρθρο 10 Ν. 3044/02***	ΚΣΧΟΠ	Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Υπουργική Απόφαση*
4	**Πολεοδομική Μελέτη ένταξης σε σχέδιο Β΄κατοικίας ευρισκόμενη σε ΖΕΕ** ***Ν.2242/94, Π.Δ.ΦΕΚ416Δ/85, Άρθρο7 Ν.2508/97, Άρθρο10 Ν.3044/02***	ΚΣΧΟΠ	Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Υπουργική Απόφαση*

5	**Πολεοδομική Μελέτη ΒΕΠΕ** ***Ν.2545/97***	ΣΧΟΠ Περιφέρειας	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	
6	**Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου στο Βασικό Οδικό Δίκτυο (ΒΟΔ)** ***Ν.2052/92 κατά τη διαδικασία του Άρθρου 3 του Ν.Δ. 17/7/1923***	ΚΣΧΟΠ	Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Υπουργική Απόφαση*
7	**Τροποποιήσεις εγκεκριμένου σχεδίου στα 2 πρώτα οικοδομικά τετράγωνα από την ακτή** ***Κατά τη διαδικασία του Άρθρου 3 του Ν.Δ. 17/7/1923***	ΣΧΟΠ Περιφέρειας	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας*
8	**Λοιπές τροποποιήσεις εγκεκριμένου Σχεδίου** ***Κατά τη διαδικασία του Άρθρου 3 του Ν.Δ. 17/7/1923***	Νομαρχιακό Συμβούλιο	Απόφαση Νομάρχη	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Νομάρχη*
9	**Τροποποιήσεις σε αγροτικούς οικισμούς και έγκριση σχεδίου** ***Νόμος 1337/83 άρθρο38***	ΣΧΟΠ Νομού	Απόφαση Νομάρχη	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Νομάρχη*
10	**Τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων σε παραδοσιακούς οικισμούς και ιστορικά κέντρα** ***Άρθρο3 του Νόμου 2831/00***	ΚΣΧΟΠ	ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	
11	**Έγκριση πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης και αναμόρφωσης** ***Νόμος 2508/97 άρθρο11&15 παρ.4***	ΣΧΟΠ Νομού	Απόφαση Νομάρχη	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Νομάρχη*

12	**Οριοθετήσεις οικισμών παραλιακών όπως επίσης σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται στα πλαίσια των άρθρων 18&19 τουΝ.1650/86 ή βάση διεθνών συνθηκών** ***Από 24-4-85 Π.Δ.(ΦΕΚ181Δ/85) όπως αυτό ισχύει***	ΚΣΧΟΠ	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Υπουργική Απόφαση*
13	**Λοιπές οριοθετήσεις οικισμών στην ενδοχώρα** ***Από 24-4-85 Π.Δ.(ΦΕΚ181Δ/85) όπως αυτό ισχύει***	ΣΧΟΠ Περιφέρειας	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας*
14	**Πολεοδομικές μελέτες ιδιωτικών πολεοδομήσεων** ***Ν. 1947/91&Άρθρο 24 του Ν.2508/97***	ΚΣΧΟΠ	Προεδρικό Διάταγμα	
15	**Πολεοδομικές Μελέτες οικοδομικών Συνεταιρισμών** ***Π.Δ. 93/87 &Άρθρο 24 του Ν.2508/97***	ΚΣΧΟΠ	Προεδρικό Διάταγμα	
16	**Αρχαιολογικές Ζώνες**		Προεδρικό Διάταγμα	
17	**Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια** ***Άρθρο 26του Ν.1337/83***	ΣΧΟΠ	Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας*
18	**Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται στα πλαίσια των άρθρων 18&19 τουΝ.1650/86 ή βάση διεθνών συνθηκών** ***Άρθρο 26του Ν.1337/83***	ΚΣΧΟΠ	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ	*Αντικαθίσταται το Προεδρικό Διάταγμα με Υπουργική Απόφαση*

19	**Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια**	ΚΣΧΟΠ	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ	
20	**Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια για λόγους αναπτυξιακούς και για τη μεταφορά οικισμών**	Εισήγηση από Διεύθυνση ΟΠΚ	ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	
21	**Ρυθμιστικά σχέδια 6 πόλεων** ***Άρθρο του Ν.2508/97***	ΚΣΧΟΠ	ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	

***Πηγή*:** ΥΠΕΧΩΔΕ, Χωροταξία-Πολεοδομία. Στόχοι- Πολιτική- Αποτελέσματα, Φεβρουάριος 2003

2.3 Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ο καθορισμός των όρων, των περιορισμών και των προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε βελτίωσης επί της γης, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος, δημιουργεί ένα σύνολο παραγόντων, που επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων. Οι αλλαγές στο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, μερικά ή συνολικά, μεταβάλλουν τις αξίες των ακινήτων.

Σήμερα ισχύει ο ΓΟΚ του 1985(Ν.1577/1985), όπως τροποποιήθηκε το 1988 σε συνδυασμό με τις αλλαγές που έγιναν με το νόμο Ν.2831/9-13-06-2000 (ΦΕΚ 140 Α'). Ο ΓΟΚ αποτελείται από τα εξής μέρη:

- Πολεοδομικός κανονισμός
- Κτιριοδομικός κανονισμός
- Τελικές – μεταβατικές διατάξεις

Κάθε μέρος αναλύεται στα κυριότερα του σημεία παρακάτω.

2.3.1 Πολεοδομικός κανονισμός

Περιέχει τους βασικούς πολεοδομικούς ορισμούς. Παραθέτουμε τους κυριότερους:

- Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη, είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
- Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
- Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
- Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.

- Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
- Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
- Ρυμοτομική Γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.
- Οικοδομική Γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
- Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
- Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.
- Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
- Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για :
    - την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,
    - την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,
    - την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών καυσίμων και
    - την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.
- Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.
- Κάλυψη οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

- Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς του.
- Συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.
- Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη 18/12/1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.1577/1985), θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά, εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Επίσης, στον πολεοδομικό κανονισμό περιλαμβάνονται όλες οι σχετικές διατάξεις που αφορούν στα κτίρια και τις χρήσεις τους, τον τρόπο δόμησης και τη θέση του κτιρίου εντός των οικοπέδων, τις κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους, την έκδοση οικοδομικών άδειών και τις αυθαίρετες κατασκευές, τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια, την τακτοποίηση οικοπέδων και τις δουλείες σε ακίνητα.

2.3.2 Κτιριοδομικός κανονισμός

Στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Υ.Α.3046/304/1989, ΦΕΚ 59/Δ/1989) και ειδικότερα στο άρθρο 3, τα κτίρια ταξινομούνται σε κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση τους, έτσι ώστε ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθός του κτιρίου, να εφαρμόζονται οι αντίστοιχες κτιριοδομικές διατάξεις και απαιτήσεις (κλιμακοστάσια, φωτισμός, ανελκυστήρες, στηθαία, πεζοδρόμια κλπ.), καθώς και οι απαιτούμενες προδιαγραφές που τίθενται από τις ειδικές ρυθμίσεις για διάφορες χρήσεις κτιρίων.

Πιο συγκεκριμένα, σκοπός του κανονισμού αυτού είναι η ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επί μέρους στοιχεία τους, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται και σε κανονικές συνθήκες

συντήρησης του έργου, για μια οικονομικώς αποδεκτή διάρκεια ζωής να ικανοποιούν τις παρακάτω απαιτήσεις:

- Βελτίωση της άνεσης, της υγείας και της ασφάλειας των ενοίκων και των περιοίκων.
- Τη βελτίωση της ποιότητας, της ασφάλειας, της αντοχής, της αισθητικής και της λειτουργικότητας των κτιρίων.
- Την προστασία του περιβάλλοντος.
- Τη διευκόλυνση και προώθηση της επιστημονικής έρευνας στο χώρο των κατασκευών.

Την αύξηση της παραγωγικότητας στον τομέα της κατασκευής των κτιρίων.

Οι ρυθμίσεις στις οποίες αναφέρεται είναι:

i. Διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο.

ii. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:
   - Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα.
   - Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα.
   - Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα.
   - Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων.
   - Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές κι άλλες.

iii. Κατασκευαστικές και ποιοτικές, όπως:
   - Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες.
   - Δομικά υλικά..
   - Κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές.
   - Κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια, όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα και άλλα.

Επιπλέον, γίνεται ταξινόμηση των κτιρίων και των δομικών κατασκευών με βάση τη χρήση τους.

2.3.3 Τελικές – Μεταβατικές διατάξεις

Περιλαμβάνουν όλες τις συμπληρωματικές διατάξεις που αφορούν την κατά τόπους αρμόδια για την εφαρμογή του ΓΟΚ πολεοδομική υπηρεσία, την έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού και τις ειδικές περιπτώσεις που είναι δυνατό να προκύψουν καθώς και όλες τις μεταβατικές διατάξεις.

2.4 ΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι όροι δόμησης αναφέρονται σε ευρύτερες περιοχές ή τμήματα πόλης και επηρεάζουν με διαφορετικό κάθε φορά τρόπο κάθε ακίνητο. Η αρτιότητα και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις είναι έννοιες με σημαντικό ρόλο στις αξίες ακινήτων. Επίσης, σημαντικός παράγοντας είναι ο συντελεστής δόμησης σ_{Δ}, επειδή είναι ο αριθμός που προσδιορίζει τη συμμετοχή της γης στην τελική αξία της μονάδας επιφάνειας του ακίνητο. Αλλά και αντίστροφα, η αξία της γης επηρεάζεται από την τιμή του σ_{Δ}. Γενικά, η αύξηση του σ_{Δ} πριμοδοτεί την αξία του ακινήτου.

Παλαιότερα, με την ισχύουσα νομοθεσία η επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου ήταν συνάρτηση της γεωμετρίας του και ο μέγιστος επιτρεπόμενος σ_{Δ} προέκυπτε έμμεσα σε συνδυασμό με την κάλυψη και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Έτσι, η επιρροή του παράγοντα αυτού σε επίπεδο ακινήτου ήταν ιδιαίτερα σημαντική. Σήμερα, εξαιτίας αυτού του γεγονότος, ο καθορισμός μιας ενιαίας τιμής του σ_{Δ} για ευρύτερη περιοχή αμβλύνει τις διαφορές αξιών της γης. Έτσι, τα ακίνητα που έχουν δομηθεί με διαφορετικά πολεοδομικά δεδομένα και ειδικά με διαφορετικό από τον ισχύοντα σήμερα σ_{Δ}, έχουν διαφορετική συνολική αξία, όλων των λοιπών παραγόντων σταθερών.

Επίσης, ο ισχύων σήμερα αριθμητικά σ_{Δ}, ο ισχύων παλαιότερα έμμεσα προσδιοριζόμενος και συνήθως μεγαλύτερος σ_{Δ}, μας προσδιορίζουν στις περιπτώσεις προσθηκών τον εναπομείναντα να εξαντληθεί σ_{Δ}, σε συνδυασμό με το ποσοστό του σ_{Δ}, που έχει πραγματοποιηθεί (αναλογικός σ_{Δ}). Ακόμη, ήταν δυνατή η προσαύξηση του ισχύοντος σ_{Δ} παλαιότερα (π.χ. επιφάνεια δώματος) και είναι δυνατή και σήμερα σε περιπτώσεις π.χ. προσαύξησης λόγω μεταφοράς συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) ή όταν το οικόπεδο εμπίπτει σε δύο τομείς με διαφορετικό σ_{Δ} κλπ. Αντίθετα, είναι δυνατή σε ορισμένες περιπτώσεις η μη εξάντληση του επιτρεπόμενου σ_{Δ} κυρίως λόγω της διαστασιολόγησης του οικοπέδου σε συνδυασμό με τις ισχύουσες διατάξεις.

2.4.1 Συντελεστής δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης (σ_{Δ}) όπως ορίζεται μέσα στο ΓΟΚ ’85 είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο

οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Δηλαδή, αν και ουσιαστικά δηλώνει τη συνολικά επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης ενός οικοπέδου, έχει άμεσο αντίκτυπο και στην αξία γης αφού στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων κάποιος που αγοράζει γη προσβλέπει στη οικοδόμησή της με βάση τον ισχύοντα για την περιοχή $σ_Δ$. Αύξησή του $σ_Δ$ προκαλεί και αύξηση της αξίας των ακινήτων και μάλιστα κατά κανόνα η αύξηση αυτή είναι αναλογική.

Σύμφωνα με την παλιότερη νομοθεσία ο συντελεστής δόμησης προέκυπτε συναρτήσει του συντελεστή κάλυψης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομής. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η εκτίμηση αξίας να γίνεται σε επίπεδο ακινήτου, γεγονός ιδιαίτερα αρνητικό.

Σήμερα, με τη ψήφιση Πολεοδομικών Διαταγμάτων θεσπίζεται ενιαίος – σταθερός συντελεστής δόμησης σε ευρύτερες περιοχές με αποτέλεσμα την ομογενοποίηση των αξιών τουλάχιστον όσον αφορά το συγκεκριμένο παράγοντα. Από την άλλη σε συνδυασμό με το συντελεστή κάλυψης και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μπορεί να αποτελέσει όπλο για την δημιουργία περισσότερων ακάλυπτων χώρων στο οικόπεδο, κάτι που συνεπάγεται αναβάθμιση του αστικού χώρου και τελικά αύξηση της αξίας του.

Ειδικές περιπτώσεις προσαύξησης (π.χ. Μεταφορά ΣΔ, οικόπεδο που ανήκει σε δύο περιοχές με διαφορετικό ΣΔ κλπ) ή μη εξάντλησής του (συνήθως εξαιτίας των διαστάσεων του οικοπέδου και των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή) έχουν θετικό ή αρνητικό αντίστοιχα αντίκτυπο στην Αξία.

2.4.2 Διάκριση του χώρου

Ο χώρος της ελληνικής επικράτειας διακρίνεται σε δασικό, αγροτικό και αστικό. Ο δασικός καλύπτει το 66,7% του ελληνικού χώρου και η μη δυνατότητα αλλαγής χρήσης του προστατεύεται συνταγματικά. Ο αγροτικός χώρος καλύπτει το 28% του ελληνικού χώρου και πρέπει να σημειωθεί πως η ανάγκη για κάλυψη των συνεχώς αυξανόμενων οικιστικών αναγκών οδηγεί στο μετασχηματισμό πολλών αγροτικών τμημάτων διαχρονικά σε αστικά. Τέλος, ο αστικός χώρος καλύπτει το 5,3% του ελληνικού χώρου και περιλαμβάνει κυρίως τα ακόλουθα τμήματα:

- **Περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου.**

Είναι οι περιοχές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Το ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο είναι το αποτέλεσμα πολεοδομικής μελέτης και περιλαμβάνει το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.

- **Περιοχές των οικισμών προ του έτους 1923.**

Είναι οι οικισμοί που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου όπως ορίστηκε προηγούμενα και η δόμηση ρυθμίζεται με το Π.Δ.2-2-81 ΦΕΚ 138/Δ/81. Οι περιοχές των οικισμών αυτών αποτελούν ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, με πολεοδομικό σχέδιο που προκύπτει από την υφιστάμενη ανάπτυξη τους. Τα όριά τους έχουν καθοριστεί, καθορίζονται και επανακαθορίζονται με απόφαση της οικείας Νομαρχίας. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι για τους χαρακτηρισμένους ως διατηρητέους οικισμούς ισχύουν μεγαλύτεροι περιορισμοί.

- **Περιοχές εκτός σχεδίου.**

Είναι οι περιοχές που βρίσκονται εκτός των δύο προηγούμενων περιπτώσεων, δηλαδή εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των οικισμών προ του 1923, και στις οποίες επιτρέπεται η νόμιμη παραγωγή αστικού χώρου για κάλυψη αντίστοιχων αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορούν να οικοδομηθούν νόμιμα βάσει προεδρικών διαταγμάτων, να επεκταθεί σε αυτές το σχέδιο πόλης ή να ενταχθούν τμήματα στο σχέδιο με το Ν.1337/1983 & 2508/1997 , να δοθούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, να οικοδομηθούν με προγράμματα οργανωμένης δόμησης κ.ά. Στην εφαρμογή που συνοδεύει την παρούσα εργασία, εξετάζεται ο εκτός σχεδίου χώρος στη νήσο Μύκονο, για τον οποίο εφαρμόστηκε η Ζ.Ο.Ε. με το Π.Δ. 8-3-2005 (ΦΕΚ 243).

2.4.3 Διάκριση των εκτός σχεδίου περιοχών

Η διάκριση του χώρου στην περίπτωση των εκτός σχεδίου περιοχών περιλαμβάνει:

- περιοχές όπου ισχύει το Π.Δ. 6/17.10.1978 (ΦΕΚ Α 538) και το Π.Δ. 24-4-1985 (ΦΕΚ270Δ/85), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- περιοχές εκτός σχεδίου αλλά εντός Ζώνης άρθ. 14 Ν.Δ. 17.7.1923
- περιοχές εντός των ορίων των Π.Δ. των Ζ.Ο.Ε.
- περιοχές Π.Δ. για ειδική προστασία και περιοχές εντός ζωνών ελεγχόμενης ανάπτυξης.

Η οικιστική ανάπτυξη των περιοχών αυτών οφείλεται:

- στις πιεστικές οικιστικές ανάγκες που υπερβαίνουν τα εγκεκριμένα πολεοδομικά δεδομένα
- στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία που επιτρέπει τη δόμηση χωρίς γεωγραφικούς περιορισμούς με αποτέλεσμα να δημιουργείται:
    - νόμιμη παραγωγή χώρου με γενικούς κανόνες δόμησης σε επίπεδο επικράτειας,
    - αυθαίρετη παραγωγή χώρου, με οικιστικά προβλήματα από την εκ των υστέρων ένταξη σε σχέδια πόλης και
    - ανάπτυξη οικιστικών περιοχών από συνδυασμό νόμιμου και μη νόμιμου οικιστικού χώρου.

Ειδικότερα, η αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές αποτελεί σημαντικό πρόβλημα του ελληνικού χώρου. Η διαρκώς αυξανόμενη πίεση για διεύρυνση της αστικής χρήσης των περιοχών του αγροτικού χώρου (εκτός σχεδίου) σε συνδυασμό με τη μέχρι σήμερα ανικανότητα του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου να αντεπεξέλθει στο ρυθμιστικό του ρόλο, οδήγησαν στην κατά νομική αντιστοιχία παραγωγή γενεών αυθαιρέτων.

Σήμερα ένα μεγάλο μέρος των εκτός σχεδίου περιοχών έχει αστικοποιηθεί με νόμιμο ή παράνομο τρόπο με την ανέγερση αυθαίρετων κτισμάτων. Στην αυξημένη πολεοδόμηση των περιοχών αυτών συνέβαλαν και διατάξεις που επιτρέπουν τη δόμηση σε ακίνητα με πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές, κοινοτικές οδούς ακόμη και σε σιδηροδρομικές γραμμές. Έτσι δημιουργήθηκε μια γραμμική ανάπτυξη της ελληνικής υπαίθρου με κατασκευή βιοτεχνιών, βιομηχανιών, τουριστικών εγκαταστάσεων, καταστημάτων, κατοικιών κλπ κατά μήκος των οδικών αξόνων. Το ελληνικό κράτος προσπάθησε να περιορίσει την εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση,

θεσπίζοντας διάφορους νόμους, που θα αναφερθούν παρακάτω. Επιπλέον, σήμερα κυρίαρχο ρόλο στην πολεοδομική νομοθεσία έχει η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οποία θέτει όρους για την προστασία του περιβάλλοντος.

2.4.4 Δόμηση οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους

Μετά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους ισχύουν οι εξής όροι δόμησης (Π.Δ. 24.4/3.5.1985, Π.Δ. 14/23.2.1987, Π.Δ. 25.4/16.5.1989):

- **Αρτιότητα**
  - Εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2000 τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.
  - Τα παραπάνω εμβαδά οικοπέδων εξειδικεύονται με απόφαση του νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Για την εξειδίκευση αυτή, λαμβάνονται υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομικού ιστού του οικισμού.
  - Κατά παρέκκλιση εντός των παραπάνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την 3.5.1985.
  - Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

- **Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης**
  - Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 70% της επιφάνειάς τους.
  - Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων με συντελεστή δόμησης που κλιμακώνεται προοδευτικά και ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου ως εξής:
    - για τα πρώτα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,6.
    - για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8.

- για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.
- για το πέραν των 300 τ.μ. τμήμα επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4.

➢ Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητικά κτίρια δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τ.μ. ενώ ισχύουν και παρεκκλίσεις.

▪ **Σύστημα δόμησης**

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50μ. Μέσα στην απόσταση αυτή επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών πλάτους μέχρι ένα 1μ. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50μ. τουλάχιστον.

▪ **Μέγιστο ύψος κτιρίων.**

➢ Το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μ. Είναι δυνατό με απόφαση του νομάρχη να ορίζεται κατά περιοχές, αύξηση του παραπάνω μέγιστου ύψους μέχρι τα 8,50 μ. όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι που σχετίζονται με τη διατήρηση του τυχόν ιδιαίτερου χαρακτήρα του οικισμού.

➢ Το μέγιστο ύψος κτιρίων σε κάθε όψη τους μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου).

➢ Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ.

Με απόφαση νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα, να καθορίζονται συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης και ύψος κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα με το παρόν άρθρο, καθώς και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί με το από 19.10/13.11.1978 π. δ/γμα (Δ 594) ως παραδοσιακοί ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου σε 1.

2.4.5 Δόμηση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων

Σύμφωνα με το άρθρο 17 Ν.Δ. 17.7./16.8.1923, το άρθρο μόνο παρ. 6 Ν.Δ. 3/17.12.1925, το Ν. 3976/1929 Αρθρ. 1 και το Π.Δ. 24/31.5.1985 Αρθρ.1 (ΦΕΚ 270/Δ) οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής:

- ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.
- για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

  ελάχιστο πρόσωπο : σαράντα πέντε (45) μέτρα

  ελάχιστο βάθος : πενήντα (50) μέτρα

  ελάχιστο εμβαδόν : τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

i. Τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24.4.1977, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.1977 Π. Δ/τος (Δ' 133), ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

ii. Τα γήπεδα που την 31.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του από 24.5.1985 Π. Δ/τος (Δ' 270), είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

   - τα γήπεδα που υπάρχουν τη 12.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 β.δ. (Δ' 142):

     ελάχιστο πρόσωπο : δέκα (10) μέτρα

     ελάχιστο βάθος : δέκα πέντε (15) μέτρα

     ελάχιστο εμβαδόν : επτακόσια πενήντα (750) τ.μ.
   - τα γήπεδα που υπάρχουν τη 12.9.1964, ημέρα δημοσίευσης του από 21.7.1964 β.δ. (Δ' 141):

     ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι (20) μέτρα

     ελάχιστο βάθος : τριάντα πέντε (35) μέτρα

     ελάχιστο εμβαδόν : χίλια διακόσια (1.200) τ.μ.

- τα γήπεδα που υπάρχουν τη 17.10.1978, ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1978 Π.Δ.. (Δ' 538):

  ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι πέντε (25) μέτρα

  ελάχιστο βάθος : σαράντα (40) μέτρα

  ελάχιστο εμβαδόν : δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

- τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 μέχρι την 31.5.1985:

  ελάχιστο εμβαδόν : τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

  Για τα γήπεδα αυτά όμως δεν υπάρχει περιορισμός στο ελάχιστο πρόσωπο και βάθος

Παρατηρούμε ότι οι κατά παρέκκλιση αρτιότητες των γηπέδων που την 31.5.1985 και όχι κατά τον προγενέστερο χρόνο δημιουργίας τους είχαν πρόσωπο σε δρόμους διεθνείς, εθνικούς, επαρχιακούς κλπ διαφέρουν ανάλογα με την ημερομηνία από την οποία προϋφίσταται το γήπεδο. Όσο πιο πρόσφατη είναι η ημερομηνία δημιουργίας του γηπέδου τόσο πιο μεγάλα είναι τα όρια αρτιότητας. Για παράδειγμα για όσα υπάρχουν πριν το 1978 απαιτείται ελάχιστο εμβαδόν μικρότερο των 4000τ.μ. ενώ μετά το 1978 το ελάχιστο όριο είναι 4000τ.μ.

Ως δημοτικές ή κοινοτικές οδοί, θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του ίδιου δήμου ή κοινότητας μεταξύ τους ή οικισμούς όμορων δήμων ή κοινοτήτων ή με διεθνείς, εθνικές ή επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες από μία δημοτικές ή κοινοτικές οδοί που συνδέουν αυτούς, οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης εφαρμόζονται μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερες ή μοναδικές, γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

iii. Άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα που ελαττώνονται μετά από απαλλοτρίωση ή διάνοιξη διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον μετά την ελάττωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις υπόλοιπες προϋποθέσεις των γηπέδων των δύο προηγούμενων περιπτώσεων.

iv. Σε περιπτώσεις αναδασμών τα γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον μετά τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των δύο πρώτων περιπτώσεων.

Όσον αφορά τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης, ισχύουν τα εξής:

- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας τους.
- Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο ενώ για τη διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ.
- Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον από τα όρια του γηπέδου με παρεκκλίσεις.
- Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή σε δεκαπέντε (15) μέτρα τουλάχιστον και σε δέκα (10) μέτρα τουλάχιστον από την όχθη ρέματος ή από το όριο δασικής έκτασης.
- Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε δύο δέκατα (0,2).
- Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενο από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο), σε επτά και μισό (7,50) μέτρα.
- Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών εντός υψηλών αιθουσών συγκεντρώσεως του κοινού για αναψυχή ή εργασία με την έννοια και τους όρους της παρ. 6 του άρθρου 84 του ΓΟΚ, με τη διαφορά ότι οι εξώστες αυτοί προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και τη συνολική επιφάνεια των ορόφων.
- Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS).
- Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης. Επίσης στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή μεγίστου ύψους ένα και μισό (1,50) μ. και επίπεδα ελαχίστου πλάτους πέντε (5) μέτρα. 'Οταν οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων υψηλότερων του ένα και μισό (1,50) μ., ή επιπέδων πλάτους μικρότερου των πέντε (5) μ. απαιτείται η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

- Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου. Η δε στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μέτρων από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.
- Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων γηπέδων με μόνιμη κατασκευή. Το ύψος του περιγράμματος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δύο και μισό (2,50) μ. μετρούμενο από το έδαφος. Επίσης, επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρο κατασκευή (συρματόπλεγμα κλπ.)

2.5 Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η χρήση είναι παράγοντας στενά συνδεδεμένος με όλους τους άλλους και βρίσκεται σε δυναμική σχέση με αυτούς. Η αξία και η χρήση έχουν αμφίδρομη σχέση. Η αξία εξαρτάται από τις χρήσεις και από τις κοινωνικές ανάγκες, και αντίστροφα η χρήση κατευθύνεται από την αξία της γης. Έτσι, ο ορθολογισμένος χώρος έχει αξία μεγαλύτερη από άλλον χώρο με τα ίδια χαρακτηριστικά. Η ορθολογική κατανομή και χωροθέτηση των δραστηριοτήτων, ώστε να επιτυγχάνεται η μέγιστη χρησιμότητα, πρέπει να είναι το βασικό κριτήριο οργάνωσης και ανάπτυξης του χώρου.

Τελικά προκύπτουν οι επιτρεπόμενες χρήσεις. Η αλλαγή των χρήσεων αυτών επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων (π.χ. κατάστημα σε περιοχή που δεν επιτρέπεται πλέον η κατασκευή καταστημάτων). Ακόμη, οι αξίες επηρεάζονται και από τις εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις όπως π.χ. άδεια καταλληλότητας για ξενοδοχείο. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις μπορούν να περιορισθούν από ειδικούς νόμους σε επίπεδο ακινήτου σχετικά με την υγιεινή, την ασφάλεια ή τους περιορισμούς λειτουργίας για συγκεκριμένα ακίνητα. Έτσι, προκύπτουν οι δυνατές χρήσεις των ακινήτων.

Όλοι οι παραπάνω παράγοντες σε συνδυασμό και με άλλους, διαμορφώνουν την υπάρχουσα χρήση των ακινήτων, η οποία εξαρτάται και από τη δυνατότητα διατήρησης της. Η υπάρχουσα χρήση μπορεί να είναι νόμιμη ή μη. Πάντως, αυθαίρετες αλλαγές χρήσης (π.χ. πυλωτές που αλλάζουν χρήση σε πολυκατοικίες) επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων.

2.5.1 Η βέλτιστη χρήση

Στον προσδιορισμό της αξίας ακινήτου σημαντικό ρόλο έχει η βέλτιστη χρήση, που προκύπτει από τις επιτρεπόμενες και την εξακρίβωση της εντατικότερης και καλύτερης χρήσης. Η ιδέα της βέλτιστης χρήσης (highest and best use) λογικά γεννήθηκε από τις απαλλοτριώσεις ακινήτων και τον καθορισμό της αξίας αποζημίωσης ενός ιδιοκτήτη με βάση την αξία αυτή.

Ως βέλτιστη χρήση εννοούμε τη χρήση η οποία οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και συνεπάγεται έτσι μεγαλύτερη αξία του ακινήτου στο δεδομένο χρόνο ή (κατά AIREA2) η πλέον επικερδής χρήση, στην οποία μπορεί να τεθεί μια ιδιοκτησία. Η βέλτιστη χρήση πρέπει να είναι πιθανή, και εφικτή. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να

υπάρχει ικανοποιητική ζήτηση και μια λογική πιθανότητα οι προβλεπόμενες βελτιώσεις να είναι οικονομικά κατορθωτές. Πρέπει να αναφερθεί ότι η βέλτιστη χρήση μπορεί να μην είναι η πιθανότερη (η κατασκευή μεγάλου έργου αλλάζει τη βέλτιστη χρήση) και δεν είναι πάντα η πλέον επικερδής (μνημειακές κατασκευές δημοσίου τομέα).

Η εκλογή μιας τέτοιας χρήσης μπορεί να βασίζεται στην υψηλότερη και πλέον επικερδή χρήση, στην οποία μια ιδιοκτησία είναι προσαρμόσιμη και αναγκαία ή πιθανά θα αποτελεί αντικείμενο ζήτησης στο λογικά κοντινό μέλλον. Αυτή η χρήση, που μπορεί αποδεδειγμένα να αποδώσει τα περισσότερα έσοδα σε μια δεδομένη περίοδο, είναι η βέλτιστη χρήση. Η βέλτιστη χρήση δηλαδή είναι η σύννομη χρήση, η οποία αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία.

Οι έλεγχοι που προκύπτουν από αυτόν τον ορισμό και που πρέπει να γίνουν, για τον καθορισμό της βέλτιστης χρήσης ενός ακινήτου, περιλαμβάνουν:

- τη χρήση, που πρέπει να είναι σύμφωνη με το νόμο.
- τη χρήση, που πρέπει να είναι στη σφαίρα του πιθανού.
- τη ζήτηση, που πρέπει να υπάρχει για μια τέτοια χρήση.
- τη χρήση, που πρέπει να είναι επικερδής.
- τη χρήση, που πρέπει να αποφέρει τη μεγαλύτερη επιστροφή.
- τη χρήση, που πρέπει να αποδίδει οφέλη για το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Ο χρόνος καθορίζει τη βέλτιστη χρήση και αντίστροφα η βέλτιστη χρήση προσδιορίζεται από το χρόνο. Ο παράγων αυτός είναι ο πλέον σημαντικός ιδιαίτερα στη σημερινή εποχή, που χαρακτηρίζεται από πρόσθετες παρεμβάσεις του κράτους (αλλαγή νομοθεσίας κ.λ.π.).

Επίσης υπάρχουν και οι ασύμβατες χρήσεις που είναι αυτές που εγκαθιδρύθηκαν και διατηρήθηκαν νόμιμα, οι οποίες όμως δε συμφωνούν με τις μεταγενέστερα ισχύουσες επιτρεπόμενες χρήσεις ή με τις μεταγενέστερα υπάρχουσες χρήσεις. Συχνά μια βελτίωση σε ακίνητο καθίσταται ανεπαρκής για τη βέλτιστη χρήση. Για παράδειγμα μια κατοικία σε περιοχή που μεταβλήθηκε σε εμπορική ζώνη δεν αντιπροσωπεύει πλέον τη βέλτιστη χρήση. Άρα η ασύμβατη χρήση της κατοικίας θα διατηρηθεί ως προσωρινή χρήση μέχρι η υπάρχουσα βελτίωση του ακινήτου να υποτιμηθεί, σε τέτοιο βαθμό ώστε να έχουμε αλλαγή της χρήσης σε μια δυνατή εμπορική χρήση.

Όταν οι επιτρεπόμενες χρήσεις μεταβάλλονται μπορεί να προκαλέσουν αύξηση της αξίας σε μια βελτίωση ακινήτου, η χρήση της οποίας καθίσταται έτσι ασύμβατη.

Ως παράδειγμα αναφέρεται η ύπαρξη καταστήματος σε περιοχή που οι μεταγενέστερα επιτρεπόμενες χρήσεις είναι οι της αμιγούς κατοικίας. Οι διατάξεις που ρυθμίζουν τα θέματα των ασύμβατων χρήσεων και το είδος αυτών πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψιν στον προσδιορισμό της αξίας.

Όταν οι αλλαγές στη νομοθεσία αυξάνουν την αξία μιας ασύμβατης χρήσης, η συνέχιση της χρήσης παράγει υψηλότερες επιστροφές από αυτές που θα προέκυπταν από τις νέες επιτρεπόμενες χρήσεις. Στην περίπτωση αυτή η εκτίμηση της αξίας αντανακλά την ασύμβατη χρήση. Οι νόμιμες ασύμβατες χρήσεις είναι εύκολα αναγνωρίσιμες. Όμως απαιτείται προσεκτική ανάλυση των παραγόμενων εισοδημάτων ή των αξιών που επιτυγχάνονται με την ασύμβατη χρήση. Επίσης, απαιτείται ανάλυση των εναλλακτικών χρήσεων που θα μπορούσε να έχει η ιδιοκτησία, αν προσαρμοζόταν στους υπάρχοντες κανονισμούς. Ως αποτέλεσμα θα προκύψει μια ασφαλής άποψη αν η ασύμβατη χρήση ανταποκρίνεται στη βέλτιστη.

Εκτός όμως από τις νόμιμες ασύμβατες χρήσεις υπάρχουν και οι μη νόμιμες, δηλαδή τα κάθε είδους αυθαίρετα τα οποία θα εξεταστούν στην επόμενη παράγραφο. Ο προσδιορισμός της αξίας των ιδιοκτησιών αυτών πρέπει να περιλαμβάνει την αξία της γης, θεωρούμενης ως κενής, και να αντανακλά την ασύμβατη υπάρχουσα χρήση, με εκτίμηση του αξιοσημείωτου ρίσκου που υπάρχει στις περιπτώσεις αυτές.

2.5.2 Χρήσεις γης

2.5.2.1 Εισαγωγή

Οι χρήσεις γης, εφόσον αυτές έχουν ορισθεί και ισχύουν σε μια περιοχή, αποτελούν καθοριστική παράμετρο για την αξιοποίηση και εκμετάλλευση των οικοπέδων και των γηπέδων, και γι' αυτό το λόγο θα πρέπει να ελέγχονται πάντοτε μαζί με την αρτιότητα, την οικοδομησιμότητα και τους λοιπούς όρους δόμησης.

Το ζήτημα των χρήσεων γης στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από την έλλειψη σχεδιασμού, τόσο σε χωροταξικό όσο και σε πολεοδομικό επίπεδο. Μέχρι και σήμερα, υφίσταται ο κανόνας της 'ελεύθερης χρήσης της γης', δηλαδή κάθε χρήση μπορεί να αναπτυχθεί οπουδήποτε, εφόσον δεν υπάγεται σε ειδικό κανονιστικό καθεστώς είτε η συγκεκριμένη κάθε φορά έκταση γης, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, είτε η συγκεκριμένη χρήση. Μάλιστα, ο κανόνας της ελεύθερης χρήσης γης

είναι σχεδόν απόλυτος σε περιοχές που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, εκτός αν αυτές υπάγονται σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς κατά την περιβαλλοντική (π.χ. υγρότοποι), τη δασική (π.χ. δάση ή δασικές εκτάσεις), την αρχαιολογική ή άλλη νομοθεσία (π.χ. αιγιαλός, παραλία) ή εφόσον έχουν αποτελέσει αντικείμενο ρυθμικών επεμβάσεων όπως είναι τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

Με το Ν.Δ. 17-7/16-8-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228/Α/1923) τέθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το ζήτημα των χρήσεων γης. Με την εφαρμογή του συγκεκριμένου διατάγματος επιδιώχτηκε να αντιμετωπιστεί η ήδη διαμορφωμένη κατάσταση στην Ελλάδα, που χαρακτηριζόταν από την σχεδόν απόλυτη ελευθερία διαμόρφωσης οικισμών και πόλεων ανταποκρινόμενων στις πραγματικές ανάγκες του πληθυσμού, όπως τις αντιλαμβανόταν η ίδια η κοινωνία. Ως τότε, ο κύριος του ακινήτου μπορούσε να ανοικοδομήσει χωρίς πολεοδομικές δεσμεύσεις και είχε απεριόριστη εξουσία ανάπτυξης οποιαδήποτε χρήσης γης στο ακίνητο και στο ελεύθερα ανεγειρόμενο κτίριο.

Συγκεκριμένα, με το Ν.Δ. 17-7/16-8-1923:

- Τέθηκε ο κανόνας της πολεοδομικής ανάπτυξης των πόλεων και κωμών, όχι πλέον τυχαία, αλλά με βάση εγκεκριμένο σχέδιο πόλης που θα εκπονούσε η Πολιτεία σύμφωνα με τα κριτήρια της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής.
- Παρασχέθηκε εξουσιοδότηση για την επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης των ανεγειρόμενων και επισκευαζόμενων κτιρίων εντός και εκτός σχεδίου πόλης.
- Παρασχέθηκε εξουσιοδότηση στη διοίκηση να προσδιορίζει τις χρήσεις γης οικοδομής ή οικοπέδου με Προεδρικά Διατάγματα.

Όμως, παρά τους κανόνες που έθεσε το Ν.Δ. 17-7/16-8-1923, κατά τις επόμενες δεκαετίες η Πολιτεία παρέλειψε να προβλέψει σύστημα νομικά δεσμευτικών χρήσεων γης. Οι ανάγκες για τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και άμεση αντιμετώπιση του προβλήματος της μεγάλης εισροής προσφύγων στη χώρα, οδήγησαν την Πολιτεία να επιτρέψει την ανέγερση κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές, προβλέποντας τη θέσπιση συγκεκριμένων όρων δόμησης. Έτσι, ήδη με το Π.Δ. 23-10/4-11-1928 (ΦΕΚ 231/Α/1928) ασχολήθηκε με την ανέγερση οικοδομών εντός και εκτός σχεδίου πόλεων.

Η κατάργησή του επήλθε μισό αιώνα μετά, με το Π.Δ. 6/17-10-1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978), το οποίο για πρώτη φορά προσδιόρισε τις προϋποθέσεις ανοικοδόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, θεσπίζοντας ειδικό καθεστώς όρων δόμησης. Ωστόσο, και από αυτές τις γενικές ρυθμίσεις απουσιάζουν οι περιορισμοί για τις χρήσεις γης. Ο πολεοδομικός νομοθέτης εξακολούθησε να επικεντρώνεται στη χρήση κτιρίου, προβλέποντας τη θέσπιση ειδικών όρων δόμησης κτιρίων προορισμένων για ορισμένες χρήσεις, αποφεύγοντας τις ρυθμίσεις σε ζητήματα σχετικά με τις χρήσεις γης, που δεν άπτονται της δόμησης ορισμένου κτιρίου.

Επομένως, και μετά τη θέσπιση του Π.Δ. 6/17-10-1978, οι χρήσεις γης παραμένουν ελεύθερες για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Αντίθετα, για τις περιοχές εντός σχεδίου, πολλαπλασιάζονται οι ρυθμιστικές παρεμβάσεις της νομοθεσίας, που όσον αφορά στα σχέδια πόλης, περιλαμβάνει, εκτός από τους όρους δόμησης (άρθρο 9 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923) και αποσπασματικές ρυθμίσεις σχετικές με τις χρήσεις γης (άρθρο 11 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923). Η καινοτομία των ρυθμίσεων αυτών έγκειται στο γεγονός ότι οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί, κατ' αρχάς δεν εξαρτώνται από την ύπαρξη κτιρίων, καθώς επίσης και ότι σταδιακά, αποσυνδέονται από τους όρους δόμησης. Επομένως, κρίσιμο δεν είναι πλέον αν το συγκεκριμένο κτίριο, όπως έχει ήδη ή όπως πρόκειται να ανεγερθεί είναι κατάλληλο να φιλοξενήσει μια ορισμένη χρήση, αλλά αν η γη, στην οποία ανεγείρεται, προσφέρεται ως χώρος υποδοχής αυτής της χρήσης.

Σήμερα, οι χρήσεις γης επιβάλλονται γενικά με Προεδρικά Διατάγματα ή άλλες νομοθετικές ρυθμίσεις όπως αναλύθηκε στην παράγραφο 2.2. του παρόντος κεφαλαίου. Συγκεκριμένα με:

- Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σε εκτός σχεδίου περιοχές γύρω από πόλεις και οικισμούς ή σε περιοχές ειδικής προστασίας,
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.),
- Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.).

Να σημειωθεί απλά στο σημείο αυτό πως ο Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/1983), όρισε ότι για κάθε περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού απαιτείται σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) που να καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, τη γενική πρόταση πολεοδομικής

οργάνωσης, η οποία αναφέρει και την πρόταση για τις χρήσεις γης. Κατόπιν το δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή η Πολεοδομική Μελέτη, θα πρέπει να εναρμονιστεί με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και να εξειδικεύσει τις προτάσεις του.

Ως προς τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης εντός Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Π.Μ. εκδόθηκε το Π.Δ. 23-2/6-3-1987 με το οποίο καθορίζονται κατηγορίες χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, σε κάθε μία από τις οποίες αντιστοιχούν χρήσεις, οι οποίες ορίζονται σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους.

2.5.2.2 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

Αναφέρθηκε στην προηγούμενη παράγραφο ότι, κατά καιρούς η ελληνική πολιτεία εξέδωσε αποσπασματικά διατάγματα τα οποία καθόριζαν επιτρεπτές χρήσεις γης κατά περιοχές. Όμως ο σχεδιασμός των χρήσεων γης περιοριζόταν σε τοπικό επίπεδο, εξυπηρετώντας τις ανάγκες των συγκεκριμένων πόλεων. Αντίθετα, απουσίαζε ο ευρύτερος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός στον οποίο να περιλαμβάνεται και η θεσμοθέτηση χρήσεων γης, ώστε να μη συνδέεται με συγκεκριμένη πόλη, αλλά να σχεδιάζεται με υπερ-τοπικά κριτήρια ο χώρος και οι χρήσεις του.

Αρχικά, θεσπίστηκε το Π.Δ. 81/1980 (ΦΕΚ 27/Α/1980) με το οποίο κατηγοριοποιήθηκαν οι χρήσεις γης με βάση τη λειτουργία του χώρου, χωρίς η κατάταξη αυτή να εξαντλείται σε ορισμένη περιοχή. Το διάταγμα αυτό προέβλεψε για πρώτη φορά χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας. Ωστόσο, γρήγορα αντικαταστάθηκε από το Π.Δ. 23-2/6-3-1987.

Στο Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) ο νομοθέτης κατηγοριοποιεί τις χρήσεις γης σύμφωνα με τη γενική και την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία. Στην παρ. Α του άρθρου 1 καταγράφονται 9 χρήσεις γης με βάση τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους. Συγκεκριμένα, στις 9 κατηγορίες χρήσεων, καθοριζόμενες με κριτήριο τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, περιλαμβάνονται :

1. Αμιγής Κατοικία
2. Γενική Κατοικία
3. Πολεοδομικά κέντρα – κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς.

4. Μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή – μέση όχληση) και βιομηχανικό πάρκο (ΒΙ.ΠΑ.) – βιοτεχνικό πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ.) προς εξυγίανση.
5. Οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία (υψηλή όχληση).
6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός – αναψυχή.
8. Ελεύθερη χώροι – αστικό πράσινο.
9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.

Επίσης, στην παρ. Β του άρθρου 1 καταγράφονται 27 χρήσεις με βάση την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, που κινούνται σε παρεμφερή κατεύθυνση με τις 28 ειδικές κατηγορίες του Πίνακα ΙΙ του άρθρου 2 του Π.Δ. 81/1980. Περαιτέρω στα υπόλοιπα άρθρα του διατάγματος απαριθμούνται οι ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που επιτρέπονται σε καθεμία από τις 9 κατηγορίες των γενικών πολεοδομικών λειτουργιών.

2.5.3 Χρήσεις Κτιρίων Εκτός Σχεδίου Πόλεως

Σύμφωνα με το Ν.Δ. 17-7/16-8-1923 (άρθ.9, 11, 14 και 17), η διοίκηση εξουσιοδοτείται να παρεμβαίνει στις εκτός σχεδίου περιοχές και να καθορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης των γηπέδων των εκτός σχεδίου πόλεων περιοχών. Σε εφαρμογή των εξουσιοδοτικών αυτών διατάξεων εκδόθηκε αρχικά το Π.Δ. 23-10-1928 'περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων ανέγερσης οικοδομών', το οποίο αντικαταστάθηκε με το Π.Δ. 6/17-10-1978 'περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών'. Κι αυτό όμως, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, ιδιαίτερα με το Π.Δ. 24/31-5-1985 'τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών'.

Αυτά τα Προεδρικά Διατάγματα καθορίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις δόμησης των γηπέδων – αγροτεμαχίων και τη χρήση των κτιρίων που ανεγείρονται σε αυτά. Μεταγενέστερα βέβαια κι αυτά τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν, και

ιδιαίτερα με τα άρθρα 10 και 23 παρ. 3 και 4 του Ν.3212/2003. Σήμερα, αποτελούν το ισχύον νομικό πλαίσιο καθορισμού γενικών όρων δόμησης για τα γήπεδα των εκτός σχεδίου περιοχών της χώρας, εκτός των περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως του Νομού Αττικής, για τις οποίες ισχύει το Π.Δ. της 5/13-12-1979 'περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών του Νομού Αττικής'.

Όπως αναφέρθηκε, μέσω των Π.Δ. 6/17-10-1978 και 24/31-5-1985 και άλλων διαταγμάτων που τα τροποποίησαν και συμπλήρωσαν, καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι επιτρεπόμενες χρήσεις κτιρίων που αναγείρονται στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Οι χρήσεις αυτές αφορούν τα κτίρια που ανεγείρονται στα γήπεδα και δεν έχουν καμία σχέση με τις χρήσεις γης που περιλαμβάνονται στο Π.Δ. 23-2/6-3-1987 'Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης' και οι οποίες δεν έχουν εφαρμογή στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Οι χρήσεις που προβλέπονται κατά κατηγορία κτιρίων αναφέρονται κυρίως σε ειδικά κτίρια (κοινωφελή και ιδιωτικά), αλλά και σε κτίρια κατοικίας. Ειδικότερα ορίζονται οι ακόλουθες χρήσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων που αναγείρονται στα γήπεδα:

1. Κατοικία.
2. Κτίρια γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά και υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια.
3. Αντλητικές εγκαταστάσεις – Υδατοδεξαμενές – Φρέατα.
4. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
5. Γραφεία – Καταστήματα (αμιγής χρήση).
6. Εμπορικές αποθήκες.
7. Τουριστικές εγκαταστάσεις.
8. Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Έργα Ύδρευσης κτλ).
9. Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών.
10. Εκπαιδευτήρια – Ευαγή ιδρύματα.
11. Νοσοκομεία – Κλινικές.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Γραφεία διοίκησης.
14. Ιεροί ναοί.

15. Κοινοτικά ιατρεία.
16. Κτίρια συγκοινωνιακών φορέων.
17. Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ).
18. Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων – Κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων – Σταθμοί διοδίων.

Για κάθε μια από τις παραπάνω χρήσεις κτιρίου ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης. Ακόμη, αν δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε κατηγορία κτιρίων ή κάποιο κτίριο δεν ανήκει στις παραπάνω κατηγορίες, τότε εφαρμόζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του άρθρου 1 του Π.Δ. 24/31-5-1985 όπως έχει τροποποιηθεί με το Ν. 3212/2003).

Συμπερασματικά, αυτό που μέσα από τη νομοθεσία γίνεται σαφές είναι ότι στις περιοχές εκτός σχεδίου δεν υφίσταται ειδικό καθεστώς χρήσεων γης κι έτσι η ανάπτυξη οποιασδήποτε χρήσης είναι καταρχήν ελεύθερη οπουδήποτε. Βέβαια, εξαιρούνται εκείνες οι περιοχές εκτός σχεδίου οι οποίες υπόκεινται σε περιορισμούς όσον αφορά τις χρήσεις γης για περιβαλλοντικούς, χωροταξικούς και πολεοδομικούς λόγους, με άμεση επίδραση στον τρόπο αξιοποίησης – εκμετάλλευσης των γηπέδων. Μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων εκτός σχεδίου περιοχών είναι:

- οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως δάση ή δασικές εκτάσεις,
- οι αρχαιολογικοί χώροι,
- οι περιοχές που εμπίπτουν εντός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.),
- οι περιοχές που υπάγονται σε εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και για τις οποίες ορίζονται συγκεκριμένες χρήσεις γης.

Στην παρούσα εργασία πρόκειται να εξεταστούν οι περιοχές εκτός σχεδίου που εμπίπτουν εντός της ΖΟΕ Μυκόνου και οι οποίες υπόκεινται σε περιορισμούς ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις (Κεφάλαιο 4).

2.6 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

2.6.1 Εισαγωγή

Όπως έχει ήδη αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, ο πρώτος οικιστικός νόμος θεσπίστηκε το 1923 και έθεσε τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες για τον αστικό σχεδιασμό και την εφαρμογή των σχεδίων πόλης καθώς και την αναγκαιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών. Έτσι, το 1929 θεσπίστηκε ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ ’29). Από τότε οι απαιτήσεις που προβλέπονται είναι:

- Ελάχιστο μέγεθος γεωτεμαχίου: 4στρέμματα
- Πρόσβαση σε δημόσιο χώρο, π.χ. δρόμο, πάρκο, πλατεία.
- Στα 500μ από τα όρια οικισμού το ελάχιστο εμβαδό γεωτεμαχίου: 2 στρέμματα
- Όσοι οικοδομούν σε εκτός σχεδίου περιοχές επιβαρύνονται με το κόστος επέκτασης των βασικών υποδομών (ύδρευση, ηλεκτρικό, αποχέτευση, κτλ.) και με το κόστος σύνδεσης.

Στη συνέχεια ο Νόμος 3351/1932 έθεσε περιορισμούς για την ‘προστασία Αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικής κληρονομιάς’ ενώ λίγο αργότερα ο Νόμος 2344/1940 όρισε κανονισμούς υπέρ του δημοσίου ως προς τον ιδιοκτησιακό χαρακτήρα και τα δικαιώματα διαχείρισης της ζώνης του αιγιαλού. Ο Νόμος περί αιγιαλού εμπλουτίσθηκε τα έτη 1968, 1970 καθώς και με το νέο Νόμο 2971/2001.

Από την άλλη, το διάταγμα 86/1969 εισήγαγε τον Δασικό κώδικα, ενώ ακολούθησαν οι Νόμοι 9998/1979, 3208/2003, 3229/2004 και συνολικά άλλα 75 περίπου διατάγματα τα οποία καθορίζουν τη διαχείριση των δασικών εκτάσεων σε όλη την Ελλάδα.

Όμως, η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής, οι υψηλές αξίες γης και διαμερισμάτων στις εντός σχεδίου περιοχές, η νόμιμη κατάτμηση των αγροτεμαχίων αλλά η απαγόρευση της ανοικοδόμησης τους καθώς και οι χαμηλές αξίες της αγροτικής γης αποτελούν μερικούς από τους πιο σημαντικούς παράγοντες αυθαίρετης δόμησης. Η συνήθης διαδικασία που ακολουθείται στις περισσότερες περιπτώσεις αυθαιρεσίας περιλάμβανε νόμιμη κατάτμηση των αγροτεμαχίων, διάνοιξη ιδιωτικών οδών, πώληση σε χαμηλού εισοδήματος οικογένειες και τελικά εγγραφή στο υποθηκοφυλακείο.

Έτσι, την περίοδο 1945-1966, δηλαδή μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, έχουμε την πρώτη γενιά των αυθαιρέτων με χαρακτηριστικά τα παραδείγματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης όπου τα αυθαίρετα κτίσματα ανέρχονταν στις 380000. Όμως, με την αναθεώρηση του ΓΟΚ που έγινε το 1955 οι αυθαίρετες κατασκευές νομιμοποιήθηκαν. Αργότερα, κατά την περίοδο της στρατιωτικής χούντας (1967-1974) και συγκεκριμένα το 1968, όσοι δεν είχαν οικοδομική άδεια έπρεπε να κάνουν δήλωση, να πληρώσουν για την άδεια καθώς και έναν επιπλέον φόρο 10-30% επί της αξίας του κτίσματος.

Τότε η ευθύνη για την κατασκευή και την επίβλεψη μεταβιβάστηκε στον ιδιωτικό τομέα και στους ιδιοκτήτες, με σοβαρές κυρώσεις σε περίπτωση παρανομίας που είχαν σκοπό την επίσπευση της διαδικασίας. Εξαιτίας όμως, της αύξησης της διαφθοράς που παρατηρήθηκε στο διάστημα αυτό, το 1974 η διαδικασία άλλαξε ξανά. Τελικά, με το νέο ΓΟΚ 1973 η ευθύνη για την κατασκευή και επίβλεψη επανήλθε στις δημόσιες υπηρεσίες – πολεοδομίες.

Το 1977 έγινε η νομιμοποίηση των ιδιωτικών δρόμων στους υπάρχοντες αυθαίρετους οικισμούς και το 1979 απαγορεύθηκε η κατάτμηση των αγροτεμαχίων σε λιγότερο των 4 στεμμάτων. Το ελάχιστο αγροτεμάχιο για ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές στην Αττική είναι 20στρέμματα.

Με το Σύνταγμα του 1975, όπως αναθεωρήθηκε το 2001, η προστασία του περιβάλλοντος βασίζεται στο άρθρο 24 και κατοχυρώνεται με μια σειρά νόμων που ακολούθησαν. Σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο, κάθε ανάπτυξη της γης που μπορεί να επιφέρει ζημιά στο περιβάλλον δεν θεωρείται 'βιώσιμη ανάπτυξη' και επομένως δεν επιτρέπεται. Επιπλέον, προβλέπεται η ειδική προστασία των δασών και του αιγιαλού.

Ο νέος Οικιστικός Νόμος 1337/1983 προβλέπει την πολεοδομική οργάνωση πυκνοκατοικημένων εκτός σχεδίου περιοχών και παροχή υπηρεσιών. Τότε, έγιναν πολεοδομικά σχέδια για 600000στρ. αλλά από αυτά αφενός μεν μόνο για 450000στρ. έχει ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής αφετέρου δε μόνο για 250000στρ. έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία νομιμοποίησης και έχουν εγγραφεί οι ιδιοκτησίες. Στον ίδιο νόμο επίσης, αναφέρεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές πριν τη 31.1.1983 'μπορεί να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση. Όμως, να σημειωθεί εδώ ότι πρόκειται Ν.1337/1983 έχει τη μεγαλύτερη εφαρμογή στην πολεοδομική ιστορία της χώρας μας.

Κατόπιν, θεσπίστηκε ο Νόμος 3028/2002 για την 'προστασία Αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικής κληρονομιάς γενικότερα' και ο Νόμος 3208/2003 με τον

οποίο προβλέπεται πρόσωπο 25μ σε κοινόχρηστη οδό για όλα τα εκτός σχεδίου πόλεως αγροτεμάχια. Επιπλέον, ο Νόμος 3212/2003 επέτρεψε τη σύνδεση με τη ΔΕΗ και ο Νόμος 9732/2004 έθεσε υπερβολικά πρόστιμα για την ανέγερση νέας αυθαιρέτου κατασκευής.

2.6.2 Κατηγορίες αυθαίρετων κτισμάτων

Σύμφωνα με το Νόμο 1577/1985 (άρθρο 5 παρ. 2 και το άρθρο 22 παρ. 3 πλην τελ. εδαφίου και 4), καθώς και το Νόμο 1790/1988 (άρθρο 21 παρ. 5) κάθε κατασκευή που εκτελείται:

- χωρίς οικοδομική άδεια ή
- καθ' υπέρβαση της αδείας ή
- με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή
- κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων

είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Επομένως, γίνεται αντιληπτό ότι η έννοια της αυθαίρετης δόμησης είναι πολύ πλατιά και έτσι περιλαμβάνει πολλές υποπεριπτώσεις. Ίσως αυτή είναι και η αιτία που μέχρι σήμερα δεν έχει βρεθεί μονοσήμαντη λύση. Μπορούμε λοιπόν να διακρίνουμε τις παρακάτω κατηγορίες αυθαίρετων κτισμάτων:

i. αυθαίρετα κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν κυρίως κατασκευές σε εκτός σχεδίου εκτάσεις οι οποίες δεν πληρούν τους όρους αρτιότητας και οικοδομησιμότητας. Οι εκτάσεις αυτές προέκυψαν από νόμιμες ή παράνομες κατατμήσεις μεγαλύτερων εκτάσεων και δεν είναι λίγες οι φορές που βρίσκονται σε δασικές περιοχές ή εντός της αιγιαλίτιδας ζώνης.

Με το Νόμο 1337/83 (γνωστός ως νόμος Τρίτση) δίνονται κίνητρα στους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων να δηλώσουν τα κτίσματα με σκοπό να γίνει καταγραφή όλων των αυθαιρέτων (τότε καταγράφηκαν 170.000 αυθαίρετα). Η προσπάθεια αυτή βέβαια ουσιαστικά δεν ολοκληρώθηκε ποτέ και όλοι παρέμειναν στην Α' φάση και ελάχιστοι προχώρησαν στη Β' φάση η οποία ήταν και η οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση. Όμως το πρόβλημα δεν είναι μόνο αυτό, στα δικαιολογητικά που προσκομίζονταν τότε δεν συμπεριλαμβάνονταν χαρτιά δασαρχείου με αποτέλεσμα να

εξαιρεθούν από κατεδάφιση κτίσματα σε δασικές εκτάσεις. Ταυτόχρονα δεν ελήφθη κανένα μέτρο αστυνόμευσης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τα επόμενα χρόνια να δημιουργηθεί μια νέα γενιά παραβατών οι οποίοι προσβλέπανε σε μια παρόμοια μελλοντική ευεργετική ρύθμιση. Πέντε χρόνια αργότερα, το 1988, με άλλο νόμο, νομιμοποιήθηκαν 50.000 νέα αυθαίρετα.

ii. αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια

Μια άλλη κατηγορία αυθαίρετων κατασκευών περιλαμβάνει τις κατασκευές σε κτίσματα τα οποία έχουν οικοδομική άδεια αλλά γίνονται καθ' υπέρβαση των εγκεκριμένων σχεδίων. Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν διαφόρων ειδών αυθαιρεσίες όπως παράνομη αλλαγή χρήσης (π.χ. υπόγεια που μετατρέπονται σε κατοικίες, γκαράζ, ημιυπαίθριοι χώροι κτλ.), επεκτάσεις και υπερβάσεις του νομίμου περιγράμματος της οικοδομής είτε αυτές γίνονται κατ' επέκταση είτε καθ' ύψος κλπ.

Παρόλο που οι αυθαιρεσίες αυτές ακούγονται πιο ήπιες από εκείνες της προηγούμενης κατηγορίας, δεν μπορούμε να πούμε ότι υστερούν σε σοβαρότητα και αποτελούν πολύ συχνά φαινόμενα αυθαιρεσίας. Έτσι αντί η αυθαιρεσία να αποτελεί την εξαίρεση φτάσαμε στο σημείο να αποτελεί τον κανόνα και να είναι πλέον δύσκολο να υπάρξει οικοδομή χωρίς παρανομίες.

Σήμερα που οι ανάγκες για αστική οργανωμένη δόμηση είναι μεγάλες, ειδικά σε περιοχές που θεωρούνται προνομιούχες, οι απαιτήσεις της μέσης ελληνικής οικογένειας είναι πλέον αυξημένες πράγμα που σημαίνει αύξηση του κόστους κατασκευής που σε συνδυασμό με την αύξηση στις τιμές των υλικών και των οικοπέδων καθιστά δύσκολη ή και ασύμφορη από επιχειρηματικής πλευράς την πιστή εφαρμογή των όρων δόμησης. Έτσι, καταλήγουμε να μεγαλώνουν τα εμβαδά των κατοικιών με αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χώρων όπως οι ημιυπαίθριοι, οι κλειστοί χώροι στάθμευσης , τα υπόγεια κλπ.

Έτσι, οι πιο κοινές μορφές αυθαίρετων κατασκευών που συναντάμε όχι μόνο στην ελληνική επικράτεια αλλά και παγκοσμίως είναι:

- καταπατήσεις κρατικής ή ιδιωτικής γης και φθηνές κατασκευές. Η κατασκευή γίνεται με παράβαση όλης της ισχύουσας νομοθεσίας.
- Παράνομη ή νόμιμη κατάτμηση αγροτικής γης και παράνομη μετατροπή της από αγροτική γη σε αστική γη που χρησιμοποιείται για οικιστική ή βιομηχανική χρήση ή μετατροπή από βιομηχανική γη σε οικιστική. Το αποτέλεσμα είναι να

δημιουργείται πρόβλημα στους τίτλους ιδιοκτησίας. Το φαινόμενο αυτό συμβαίνει συχνά σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες αλλά και σε όλο τον κόσμο.

- Κατασκευή χωρίς οικοδομική άδεια συνήθως σε νόμιμα ιδιόκτητο οικόπεδο, σε εκτός σχεδίου περιοχές με νόμιμη (συνηθισμένη περίπτωση για τα αυθαίρετα προ του 1337/1983) ή ημινόμιμη μεταβίβαση χωρίς εγγραφή του κτίσματος στο υποθηκοφυλακείο ή το Εθνικό Κτηματολόγιο (ΕΚ). Πρόκειται για κλασσική περίπτωση αυθαιρεσίας στην Ελλάδα και ιδιαίτερα στα νησιά.
- Παράνομη επέκταση κτιρίου με νόμιμη άδεια, προσθήκη δωματίου ή ορόφου ή ακόμη και ορόφων. Συνηθίζεται στη Νότια και ανατολική Ευρώπη ενώ στην Ελλάδα αποτελεί συνηθισμένο φαινόμενο.
- Παράνομη κατάτμηση διαμερισμάτων με σκοπό την ενοικίαση. Παρατηρείται σε όλες τις μεγάλες πόλεις.

2.6.3 Νομικές κυρώσεις

Σύμφωνα με το Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 (άρθρο 61 παρ. 5), Ν. 651/1977(άρθρο 3), Ν. 720/1977 (άρθρο 7), Ν. 1337/1983 (άρθρο 17 πλην των δύο τελ. εδαφίων παρ. 12), Ν. 1512/1985 (άρθρο 8 παρ. 10, 11 και 12), Ν. 1647/1986 (άρθρο 13 παρ. 7), Ν. 2052/1992 (άρθρο 5 παρ. 7 παρ. α, β και γ) και Ν. 2242/1994 (άρθρο 3 παρ. 13, 14 και 15) τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κύριους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο.

Εκτός από την κατεδάφιση επιβάλλεται:

- πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου κατασκευής
- πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου το οποίο είναι καταβάλλεται ετησίως και μέχρι την κατεδάφιση.

Όμως, για όσες αυθαίρετες κατασκευές κτίσθηκαν μετά την 5.3.2004 επιβάλλονται οι εξής κυρώσεις:

- υποχρεωτική κατεδάφιση

- πρόστιμο ‘αυθαιρέτου κατασκευής’ ίσο με την αξία του κτίσματος, και σε περίπτωση που προκαλεί ζημιά στο περιβάλλον είναι διπλάσιο της αξίας του κτίσματος.

Σύμφωνα με το Νόμο 1337/1983 οι αυθαίρετες κατασκευές σε περιοχές που γίνεται Επέκταση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) οι οποίες προϋπάρχουν της 31.1.1983 μπορεί να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση αν δεν δημιουργούν ζημιά στο περιβάλλον ή αν δεν είναι επικίνδυνες από στατική ανεπάρκεια. Σε αυτή την περίπτωση και μετά τον υπολογισμό της κάλυψης του οικοπέδου με βάση το σ_{Δ}, υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου δήλωση που συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα (1:200, 1:500, 1:1000), οριζοντιογραφία και τομές του κτιρίου (1:100) καθώς και περιγραφή της κατασκευής και της χρήσης του κτίσματος. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει οποτεδήποτε την ακρίβεια των στοιχείων των υπεύθυνων δηλώσεων. Κατόπιν επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη:

- ειδική εισφορά για το αυθαίρετο κτίσμα ίση με το 10% της αξίας του κτίσματος καθώς και
- ετήσια εισφορά που καλείται ‘πρόστιμο συντήρησης’, το οποίο μπορεί να μετατραπεί σε εφάπαξ πρόστιμο συντήρησης. Είναι κλιμακωτό, ανάλογα με το βαθμό αυθαιρεσίας. Δεν μπορεί ποτέ να ξεπερνά το τριπλάσιο της ειδικής εισφοράς.

Τέλος, ακολουθείται η νόμιμη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας.

Να σημειωθεί εδώ ότι σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ελλάδας δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να νομιμοποιηθούν τα αυθαίρετα κτίσματα ή οι κατασκευές τα οποία θεωρείται ότι προκαλούν ζημιά στο περιβάλλον. Συγκεκριμένα όσα αυθαίρετα βρίσκονται:

- σε κοινόχρηστους χώρους (δρόμοι, πλατείες, κλπ),
- μέσα στη ζώνη ασφαλείας από διεθνές, εθνικό, περιφερειακό ή δημοτικό οδικό δίκτυο,
- μέσα στη ζώνη αιγιαλού,
- σε κρατική ή δημόσια γη
- σε δασική έκταση (σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το 48% των δηλωθέντων διεκδικείται από το δημόσιο ως δασική έκταση)
- μέσα σε αρχαιολογικό χώρο
- σε ρέματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: Ν. ΜΥΚΟΝΟΣ

3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ Ν.ΜΥΚΟΝΟΥ

Η νήσος Μύκονος αποτελεί μαζί με τις νήσους Δήλο και Ρήνεια καθώς και τις γύρω ακατοίκητες βραχονησίδες μια ενιαία γεωγραφική και ιστορική ενότητα, με πλησιέστερο μεγαλύτερο νησί την Τήνο. Έχει έκταση 85.481 τ.χλμ. και πληθυσμό 9.320 μόνιμους κατοίκους, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2001. Το σύμπλεγμα Μυκόνου – Δήλου – Ρήνειας είναι τμήμα της επαρχίας Σύρου, που είναι η πολυπληθέστερη του Νομού Κυκλάδων, με συνολικά τρείς δήμους, οκτώ κοινότητες και 53 οικισμούς.

Η μορφολογία (διαίρεση σε δύο κύρια τμήματα, Δυτικό και Ανατολικό που χωρίζει ο όρμος Πάνορμος) και η γεωλογία της νήσου ευνόησαν το σχηματισμό βραχωδών ακτών με πολυάριθμους μικρούς μυχούς (με αντίστοιχες μικρές αμμώδεις παραλίες στα Νότια και Δυτικά). Το τοπίο της Μυκόνου κυριαρχείται από λοφώδεις σχηματισμούς που φτάνουν το μέγιστο υψόμετρο των 372μ. και 341μ. (κύριες εξάρσεις στα Δυτικά και Ανατολικά αντίστοιχα). Νησί χωρίς απόκρημνα βουνά και βράχια, έχει μια ενιαία μορφολογία με κύριο χαρακτηριστικό τους χαμηλούς της λόφους, πάνω στους οποίους ξεδιπλώνονται οι μυκονιάτικοι οικισμοί.

Οι περιορισμένοι γενικά φυσικοί πόροι της περιοχής και η χαμηλή αποδοτικότητα του εδάφους της είχαν από παλιά σαν αποτέλεσμα τη μετανάστευση, αλλά και την ενασχόληση πολλών κατοίκων – πέραν της γεωργίας και της κτηνοτροφίας – με τα ναυτικά επαγγέλματα και το εμπόριο. Τα τελευταία είκοσι χρόνια, η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη της περιοχής έχει σαφώς αντιστρέψει τη δυναμική αυτή, αφού η Μύκονος αποτελεί ένα από τα πιο πολυσύχναστα θέρετρα της Ανατολικής Μεσογείου και συγκεντρώνει πάνω από ένα εκατομμύριο επισκεπτών κάθε χρόνο.

Πράγματι, αφού υπήρξε ένα από τα πιο πολυσύχναστα σταυροδρόμια της Ιστορίας, άρχισε να καθιερώνεται, από τις πρώτες κιόλας δεκαετίες του 20ού αιώνα, με το ξεκίνημα του σύγχρονου τουριστικού ρεύματος, ως ένας από τους πιο ελκυστικούς κι ενδιαφέροντες προορισμούς της χώρας, σε συνδυασμό πρώτα με τις

μοναδικές αρχαιότητες της Δήλου, που είχε αποκαλύψει λίγο νωρίτερα η αρχαιολογική σκαπάνη.

Σήμερα, η Μύκονος μαζί με τη Δήλο, τη Ρήνεια και τις πέριξ βραχονησίδες, όπως προαναφέρθηκε, αποτελούν μια ενιαία διοικητική ενότητα που περιλαμβάνει πλέον ένα μόνο Δήμο, το Δήμο Μυκόνου. Προ του σχεδίου 'ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ' υπήρχε ένας Δήμος με την Πόλη – Χώρα και το μισό νησί και μια Κοινότητα το άλλο μισό νησί με τον προ του έτους 1923 Οικισμό της Άνω Μεράς.

Εκτός από τη Χώρα και την Άνω Μερά έχουμε τους παραλιακούς οικισμούς (2106/27.3.86 απόφαση Νομάρχη) Αγ. Ιωάννου, Ορνού, Πλατύ Γιαλού, Τούρλου και Αγ. Στεφάνου. Η Δήλος κατοικείται από τους φύλακες του Αρχαιολογικού χώρου και δέχεται πλήθος επισκεπτών κάθε χρόνο, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες. Η Ρήνεια μοιράζεται από το Δήμο στους αγρότες που την επισκέπτονται εκ περιτροπής για ξηρική καλλιέργεια και κτηνοτροφία.

Από το 1950 η Μύκονος έγινε γνωστή σε Έλληνες και ξένους ως ενδιάμεσος σταθμός για τη Δήλο. Κύριες ως τότε ασχολίες ήταν η γεωργία, η κτηνοτροφία, η αλιεία και τα ναυτικά επαγγέλματα. Με την πάροδο όμως του χρόνου εξελίχθηκε σε διεθνή τουριστικό πόλο με πρώτη θέση μεταξύ των νησιών του Νομού στην εισροή τουριστικού συναλλάγματος.

Ο πληθυσμός παρουσιάζει συνεχή αυξητική τάση όπως φαίνεται και από τα στοιχεία του Πίνακα 3.1. Σύμφωνα λοιπόν με την τελευταία απογραφή, το νησί σήμερα έχει μόνιμο πληθυσμό περίπου 7000 κατοίκους, προσαυξημένους κατά 2000 – 3000 ξένους απασχολούμενους (ημεδαπούς, αλλοδαπούς / μόνιμους, εποχιακούς / μικροεπιχειρηματίες, οικοδόμους κλπ.). Τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής δεν έχουν επεξεργαστεί και δοθεί επίσημα από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν πρόσφατες εκτιμήσεις ως προς το συνάλλαγμα, την κατανομή του εισοδήματος και τις αναλογίες του πληθυσμού και της οικονομίας στους τομείς παραγωγής (πρωτογενή, δευτερογενή, τριτογενή).

Οι επιπτώσεις της τελευταίας δεκαετίας που επηρεάζουν καθοριστικά τη σημερινή εικόνα του Δήμου έχουν ως κύριο στοιχείο τον Τουρισμό και κυρίαρχα προβλήματα το κυκλοφοριακό και την άναρχη δόμηση. Ο πρωτογενής τομέας απασχολεί το 10% του πληθυσμού με τάσεις σταθεροποίησης τα τελευταία χρόνια. Ο δευτερογενής τομέας έχει περιοριστεί σημαντικά λόγω έλλειψης πρώτων υλών, ενώ ο τριτογενής τομέας αποτελεί την κύρια πηγή εισοδήματος των κατοίκων αφού το 94% του ακαθάριστου προϊόντος προέρχεται από τον τουρισμό. Πιο συγκεκριμένα, το 80 τοις

εκατό του εργατικού δυναμικού του νησιού είναι απασχολημένο στη βιομηχανία υπηρεσιών, και το υπόλοιπο μοιράζεται μεταξύ της αλιείας, της καλλιέργειας και της κατασκευής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1
Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμου Μυκόνου τα έτη 1940 – 2001

	Χώρα Μυκόνου (κάτοικοι)	**Άνω Μερά (κάτοικοι)**	**Οικισμοί Δ. Μυκόνου (κάτοικοι)**	**Σύνολο (κάτοικοι)**
1940	1949	547	54	2150
1951	2535	256	155	3546
1961	2797	836	85	3718
1971	3009	225	225	3863
1981	4469	680	381	5530
1991	3935	814	1430	6179
2001	6467	1391	1462	9320

Πηγή: ΕΣΥΕ (2001)

Η διεθνής φήμη του νησιού που το έχει καθιερώσει ως το πλέον δημοφιλές τουριστικό θέρετρο και κοσμοπολίτικο κέντρο, οδήγησε στη δημιουργία μιας τεράστιας υποδομής η οποία ανταποκρίνεται πλήρως στις ανάγκες και απαιτήσεις του μεγάλου πλήθους των επισκεπτών ιδιαίτερα κατά το καλοκαίρι καθότι είναι ο σημαντικότερος προορισμός κρουαζιέρας στο Νότιο Αιγαίο. Η καθαρή θάλασσα κι οι αμμουδιές της, η μοναδική αρχιτεκτονική της σε συνδυασμό με το πετρώδες τοπίο κάτω απ' τον καταγάλανο ουρανό του Αιγαίου, η ποικιλία των επιλογών που προσφέρει, η δημοσιότητα που έχει κερδίσει το νησί από την προσέλευση ξένων επωνύμων προσωπικοτήτων, η διασκέδαση και το μυκονιάτικο 'life style' που εδώ και αρκετές δεκαετίες τραβά την προσοχή των επωνύμων και έχει γίνει το πρότυπο για εκατομμύρια θαυμαστές της, αποτελούν συγκριτικά πλεονεκτήματα που εξηγούν

την καθιέρωση της Μυκόνου ως έναν από τους καλύτερους τουριστικούς προορισμούς όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά και παγκοσμίως.

Όσον αφορά στη ζήτηση και προσφορά Ακινήτων, η Μύκονος εμφανίζει μεγάλη κινητικότητα και αποτελεί ουσιαστικά μια αυτόνομη αγορά, η οποία δεν ακολουθεί τους ρυθμούς της ελληνικής κτηματαγοράς. Η ζήτηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη τόσο από ξένους επενδυτές που επιθυμούν είτε να αγοράσουν, είτε να νοικιάσουν, όσο και από πολλές μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες που ενδιαφέρονται να αγοράσουν γη προκειμένου να κατασκευάσουν παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση ή μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες.

Όμως, η τεράστια προβολή του νησιού και η συνεχώς αυξανόμενη τουριστική κίνηση οδήγησαν στην υπέρμετρη και πιεστική ανάγκη δόμησης που είχε ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στην εκτός σχεδίου περιοχή. Ο οικοδομικός οργασμός της τελευταίας δεκαετίας και η έλλειψη κάποιου Νομοθετικού πλαισίου που να προσεγγίζει περιοχές όπως η Μύκονος με διαφορετική πολιτική από τις λοιπές εκτός σχεδίου ζώνες, οδήγησε στην οικοδομική αναρχία που συναντάμε σήμερα με τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετων κατοικιών 1000τμ. και 2000τμ να αποτελούν συνηθισμένο φαινόμενο στο νησί. Όλα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα τη σταδιακή υποβάθμιση του φυσικού τοπίου, την απαξίωση στην όποια ιδιαιτερότητα του νησιού και μακροπρόθεσμα σοβαρές επιπτώσεις στην οικονομία του.

3.2 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΙΣ ΚΥΚΛΑΔΕΣ

Αναμφίβολα, η οικοδομική δραστηριότητα στις Κυκλάδες σχετίζεται με τον τουρισμό. Κατά συνέπεια, ένα σημαντικό ποσοστό της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιοχή, αφορά χρήσεις εξυπηρέτησης του τουριστικού φαινομένου. Τέτοιες είναι βέβαια τα ξενοδοχεία, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, οι εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής (εστιατόρια, bar, καφενεία, ζαχαροπλαστεία, κα.) και οι εγκαταστάσεις γενικών (πχ. λιμάνια) και ειδικών υποδομών τουρισμού (πχ. συνεδριακά κέντρα).

Μια ακόμη ιδιαίτερα σημαντική σε έκταση και επιπτώσεις κατηγορία κατασκευών που εντοπίζεται στις Κυκλάδες και σχετίζεται με το τουριστικό φαινόμενο είναι οι λεγόμενες δεύτερες ή παραθεριστικές κατοικίες. Τέλος, υπάρχουν αρκετές υποστηρικτικές των παραπάνω δραστηριότητες, εμπορικές και παροχής υπηρεσιών, οι οποίες απαιτούν χώρους λειτουργίας και με τη σειρά τους οδηγούν συχνά σε νέες κατασκευές.

Όμως, η έλλειψη συγκροτημένης και μακρόπνοης οικιστικής πολιτικής στη χώρα μας αποτελεί μια ακόμη παράμετρο που συγκροτεί το σύγχρονο πλαίσιο της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες είναι. Οι ανεπάρκειες σε ζητήματα χωροταξίας και οικιστικής πολιτικής αναγνωρίζονται ευρέως από ειδικούς και κατά γενική ομολογία, η σημαντική οικοδομική δραστηριότητα που παρατηρείται στις Κυκλάδες τα τελευταία χρόνια, αποτελεί συνέχιση εσφαλμένων πρακτικών που υιοθετήθηκαν στα αστικά κέντρα της χώρας μας, είτε από πρόθεση, είτε από αδράνεια των αρμόδιων φορέων.

Από την άλλη πλευρά, κάθε εκτίμηση της οικοδομικής δραστηριότητας όχι μόνο στις Κυκλάδες αλλά σε οποιαδήποτε περιοχή, προκειμένου για αντίστοιχο σχεδιασμό πολιτικών, προϋποθέτει την ύπαρξη στοιχείων δόμησης, τόσο ποσοτικών, όσο και ποιοτικών. Αυτό όμως που διαπιστώνεται σήμερα είναι η έλλειψη τέτοιων στοιχείων αλλά και η αδιαφορία για την άντληση τους από αρμόδιους φορείς στη χώρα μας.

Οι βασικές πηγές πληροφόρησης για την οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα είναι αφενός η ανά δεκαετία απογραφή κτιρίων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (ΕΣΥΕ), αφετέρου οι πίνακες της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας που ενημερώνονται μηνιαίως από την ΕΣΥΕ σχετικά με την αδειοδοτούμενη αλλά όχι

απαραίτητα πραγματοποιούμενη οικοδομική δραστηριότητα, συγκεντρώνοντας στοιχεία από τα πολεοδομικά γραφεία της χώρας.

Στην πρώτη περίπτωση, ο δεκαετής ορίζοντας της απογραφής κτιρίων προφανώς δεν καλύπτει καμία σοβαρή ανάγκη παρακολούθησης της οικοδομικής δραστηριότητας και πολύ περισσότερο σε ευαίσθητα και ιδιαίτερης αξίας οικοσυστήματα καθώς και σε περιοχές – πόρους εθνικής σημασίας, όπως ο ελληνικός νησιωτικός χώρος.

Στη δεύτερη περίπτωση τα στοιχεία της νόμιμης – αδειοδοτούμενης οικοδομικής δραστηριότητας παρουσιάζουν σημαντικά ποιοτικά κενά, ενώ δεν προβλέπεται καμία διαδικασία επιβεβαίωσης ότι η δραστηριότητα που αδειοδοτείται όντως υλοποιείται και σε ποιό χρονικό ορίζοντα. Επίσης απουσιάζει οποιοσδήποτε μηχανισμός παρακολούθησης του τρόπου υλοποίησης των οικοδομών, ώστε μόνο σε περίπτωση καταγγελίας να υπάρχει έλεγχος του τι συμβαίνει στην πράξη κατόπιν της αδειοδότησης.

Συγκεκριμένα, κρίσιμα στοιχεία όπως το κατά πόσο μια κατασκευή εγκρίνεται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, το αν βρίσκεται εντός περιοχών ιδιαίτερης οικολογικής αξίας ή πόσο απέχει από αυτές, όπως πχ. NATURA και ακτές, ή, αν στην περιοχή έγκρισης υπάρχουν υποδομές εξυπηρέτησης όπως πχ. ρεύμα, νερό, το μέγεθος της καλυπτόμενης γης από τη δραστηριότητα, κλπ. απουσιάζουν από το στατιστικό δελτίο της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας της ΕΣΥΕ.

Επίσης, όσον αφορά στη μη επιβεβαίωση της εκτέλεσης της αδειοδοτούμενης δραστηριότητας το πρόβλημα έγκειται στην άγνοια του εκάστοτε τρέχοντος κτιριακού αποθέματος από τους αρμόδιους φορείς αλλά και ενδιαφερόμενους πολίτες και οργανώσεις κάτι που αποτελεί απαραίτητη γνώση για την όποια τοπική ή περιφερειακή πολιτική χωροταξίας, κάλυψης ενεργειακών αναγκών κλπ, περιμένοντας έτσι την επόμενη απογραφή κτιρίων που πραγματοποιείται ανά δεκαετία. Ακόμη, η τελική χρήση άρα και οι ανάγκες σε πόρους που το κάθε νέο κτίσμα προβάλλει έναντι του τοπικού κοινωνικοοικονομικού και φυσικά περιβαλλοντικού συστήματος παραμένει άγνωστη.

Συνεπώς, γίνεται αντιληπτό ότι δεν υφίσταται κανένας σχεδιασμός όσον αφορά στη συλλογή και οργάνωση των απαραίτητων στοιχείων για την παρακολούθηση της οικοδομικής δραστηριότητας και τον έλεγχο στη συνέχεια της αυθαιρεσίας. Ωστόσο και αν ακόμη υποθέσουμε πως κάποια συμπεράσματα είναι δυνατό να προκύψουν από τα διαθέσιμα στοιχεία, στην περίπτωση των νησιών, αυτά συχνά διατίθενται σε

επίπεδο νομού πχ. Νομού Κυκλάδων, Νομού Δωδεκανήσου, κλπ., ενώ η μόνη περίπτωση να προκύψουν στοιχεία ανά νησί είναι κανείς να αναζητήσει τα εκάστοτε στοιχεία ανά δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και να προβεί σε αρκετές αθροίσεις.

3.3 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΗ Ν.ΜΥΚΟΝΟ

Λαμβάνοντας υπόψη τις αδυναμίες των διαθέσιμων στοιχείων και χρησιμοποιώντας στοιχεία της ΕΣΥΕ από την απογραφή κτιρίων του 2001 είναι δυνατό να αποκτήσουμε μια γενική εικόνα για τη διάρθρωση, κατά περίοδο κατασκευής, του κτιριακού αποθέματος της Μυκόνου σε σχέση με τις υπόλοιπες Κυκλάδες, κάτι που θα μας βοηθήσει να καταλήξουμε σε σημαντικά συμπεράσματα στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.

Στον Πίνακα 3.1 που ακολουθεί, δίνεται η κατασκευαστική δραστηριότητα ανά χρονικές περιόδους εστιάζοντας στις τελευταίες δεκαετίες όπου ο τουρισμός κάνει δυναμική την παρουσία του στα ελληνικά νησιά και ιδιαίτερα στη Μύκονο. Αυτό που παρατηρούμε είναι ότι το 33% περίπου κατασκευάστηκε μετά το 1980 όταν το αντίστοιχο ποσοστό σε επίπεδο χώρας συνολικά είναι 30%. Επιπλέον, στον Πίνακα 3.1 τα νησιά των Κυκλάδων ταξινομούνται με φθίνουσα σειρά βάσει του ποσοστού % των κτιρίων στο σύνολο κτιρίων ανά περιοχή, που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1980.

Σύμφωνα, λοιπόν, με την ταξινόμηση αυτή τα νησιά που η κατασκευαστική δραστηριότητα έχει αγγίξει περισσότερο, πάνω από το μέσο όρο των Κυκλάδων συνολικά, είναι κατά σειρά Σχοινούσσα, Αντίπαρος, Σαντορίνη, Μύκονος, Πάρος, Ηρακλειά, Ίος και Σύρος. Τα ποσοστά αυτά αλλοιώνονται κατά κάτι αλλάζοντας την ταξινόμηση των νησιών ελαφρά αν λάβουμε ως κριτήριο το % κτηρίων στο σύνολο κτηρίων ανά περιοχή που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1970, δίνοντας υψηλότερες θέσεις στην κατάταξη στα νησιά που πιο πρώιμα ανέπτυξαν τουριστική δυναμική όπως η Μύκονος και η Ίος.

Προκειμένου, τα συμπεράσματα μας για την κατασκευαστική δραστηριότητα στη Μύκονο σε σχέση με τα υπόλοιπα νησιά των Κυκλάδων να είναι περισσότερο ασφαλή και αξιόπιστα έγινε προσπάθεια να συγκεντρωθούν στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα που σχεδιάζεται και αδειοδοτείται ανά νησί, μετά την τελευταία απογραφή του 2001, από τους αντίστοιχους πίνακες της ΕΣΥΕ (Τμήμα Νόμιμης Οικοδομικής Δραστηριότητας).

Έτσι, κάνοντας την παραδοχή πως μια κατασκευή αποπερατώνεται κατά μέσο όρο σε 2 – 3 χρόνια από την αδειοδότηση της, επιλέχθηκαν τα αντίστοιχα στοιχεία από το 1997 (3 – 4 χρόνια πριν την απογραφή του 2001) μέχρι και το 2006 (τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα ετήσια στοιχεία) σε επίπεδο δήμου και κοινότητας. Συγκεκριμένα,

επιλέχθηκαν οι πίνακες της ΕΣΥΕ που αναφέρουν τον αριθμό νέων οικοδομικών αδειών και των προσθηκών ετησίως και η αντίστοιχη επιφάνεια δόμησης (τμ.), βάσει των κατά περίπτωση αδειών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1

Διάρθρωση κτιριακού αποθέματος ανά νησί

και ανά περίοδο κατασκευής από το 1971-2001

Νησιά και νησιωτικοί νομοί	Σύνολα κτηρίων	1971 έως 1980	1981 έως 1985	1986 έως 1990	1991 έως 1995	1996 –έως 2001	κτήρια που δομήθηκαν μετά το 1980	% στο σύνολο κτηρίων	κτήρια που δομήθηκαν μετά το 1980	% στο σύνολο κτηρίων
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	**103.477**	**13.131**	**9.967**	**9.167**	**8.320**	**5.377**	**34.306**	**33%**	**34.306**	**33%**
ΣΧΟΙΝΟΥΣΣΑ	210	28	27	10	19	45	113	**54%**	113	**54%**
ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	1.200	168	165	156	158	66	616	**51%**	616	**51%**
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	10.836	1.396	1.252	1.674	1.382	497	4.961	**46%**	4.961	**46%**
ΜΥΚΟΝΟΣ	**7.938**	**1.386**	**969**	**1.056**	**888**	**606**	**3.534**	**45%**	**3.534**	**45%**
ΠΑΡΟΣ	12.079	1.633	1.535	1.391	1.354	755	5.255	**44%**	5.255	**44%**
ΗΡΑΚΛΕΙΑ	200	26	26	12	19	30	87	**44%**	87	**44%**
ΙΟΣ	1.915	470	180	228	274	68	752	**39%**	752	**39%**
ΣΥΡΟΣ	11.892	1.857	1.220	1.027	828	827	4.187	**35%**	4.187	**35%**
ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	325	21	17	31	27	22	102	**31%**	102	**31%**
ΝΑΞΟΣ	15.568	1.811	1.579	1.147	1.066	852	4.800	**31%**	4.800	**31%**
ΣΙΚΙΝΟΣ	726	121	31	15	72	62	210	**29%**	210	**29%**
ΚΥΘΝΟΣ	2.996	455	330	175	171	144	866	**29%**	866	**29%**
ΤΗΝΟΣ	8.551	953	763	656	501	330	2.364	**28%**	2.364	**28%**
ΑΜΟΡΓΟΣ	2.520	169	179	184	154	117	656	**26%**	656	**26%**
ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	950	60	52	60	65	50	247	**26%**	247	**26%**
ΚΕΑ	2.801	179	121	179	268	142	725	**26%**	725	**26%**
ΜΗΛΟΣ	5.481	695	328	360	317	268	1.353	**25%**	1.353	**25%**
ΘΗΡΑΣΙΑ	753	88	42	57	29	45	178	**24%**	178	**24%**
ΑΝΔΡΟΣ	8.337	909	673	453	382	169	1.829	**22%**	1.829	**22%**
ΑΝΑΦΗ	426	30	24	17	30	16	91	**21%**	91	**21%**
ΣΙΦΝΟΣ	3.369	229	120	193	148	140	639	**19%**	639	**19%**
ΚΙΜΩΛΟΣ	1.619	126	161	22	56	46	301	**19%**	301	**19%**
ΔΟΝΟΥΣΑ	290	48	2	30	9	9	52	**18%**	52	**18%**
ΣΕΡΙΦΟΣ	2.495	273	171	34	103	71	388	**16%**	388	**16%**

Πηγή **:** Επεξεργασία από πίνακες απογραφής κτιρίων ΕΣΥΕ 2001

Από τα αντλούμενα ποιοτικά στοιχεία της αδειοδοτούμενης οικοδομικής δραστηριότητας, κάποια δεν διατίθενται σε επίπεδο δήμου ή κοινότητας, άρα και νησιών (πχ. διάκριση των αδειοδοτούμενων προς κατασκευή χώρων σε επαγγελματικούς και της αντίστοιχης δομήσιμης επιφάνειας, που παρέχονται σε επίπεδο νομού). Το μόνο ποιοτικό στοιχείο που είναι προσβάσιμο είναι ο αριθμός των

νέων κατοικιών που η κατασκευή τους προγραμματίζεται ετησίως βάσει των εγκρινόμενων οικοδομικών αδειών. Σε κάθε περίπτωση πάντως θεωρούμε ότι η αδειοδότηση οικοδομικής δραστηριότητας δεν συνεπάγεται την υλοποίηση της, ωστόσο, σύμφωνα με εκτιμήσεις ειδικών στον κατασκευαστικό τομέα, σε ποσοστό 80 – 90% οι κατασκευές που αδειοδοτούνται αργά ή γρήγορα υλοποιούνται κιόλας.

Στον Πίνακα 3.2 παρουσιάζεται η ανάλυση των στοιχείων σε επίπεδο νησιού ετησίως, σε μέσους όρους της περιόδου 1997-2006 και σε φθίνουσα κατάταξη όσον αφορά αρχικά το συνολικό εμβαδό (Πίνακας 3.2, 3η στήλη) κι έπειτα τον αριθμό νέων κατοικιών που εγκρίνονται για κατασκευή (Πίνακας 3.2, 7η στήλη). Να σημειωθεί ότι τόσο στις νέες άδειες, όσο και στις προσθήκες συμπεριλαμβάνονται σχεδιαζόμενοι χώροι όλων των χρήσεων (επαγγελματικής, οικιακής κλπ.).

Αυτό που παρατηρείται από τα στοιχεία του Πίνακα 3.2 είναι καταρχάς ότι κατά μέσο όρο, την τελευταία δεκαετία αδειοδοτείται ετησίως η δόμηση πλέον των 416000τμ. που αντιστοιχούν στο σύνολο των εγκεκριμένων οικοδομικών αδειών στην περιοχή, ενώ πρωταγωνιστικό ρόλο στη δόμηση, βάσει αυτού του κριτηρίου, κατέχουν κατά σειρά, Πάρος, Σύρος, Σαντορίνη, Νάξος, Μύκονος, Τήνος, Άνδρος Τζιά, Μήλος και Αντίπαρος, επιβεβαιώνοντας μέχρι ενός σημείου τη φωτογραφική απεικόνιση της απογραφής κτιρίων του 2001 (συμμετοχή στα υπό κατασκευή κτίρια ανά νησί), που φαίνεται στον Πίνακα 3.1.

Η Μύκονος κατέχει δηλαδή την 5^{η} θέση στις Κυκλάδες στην αδειοδότηση οποιασδήποτε οικοδομικής δραστηριότητας, με τον αριθμό οικοδομικών αδειών ετησίως να ανέρχεται στις 120 κάτι που μεταφράζεται σε 36840τμ. δομήσιμης επιφάνειας κάθε χρόνο. Σε ότι αφορά τον αριθμό των κατοικιών, εγκρίνεται η κατασκευή 271 κατοικιών ετησίως όταν στις Κυκλάδες αντιστοιχούν 3000 περίπου νέες κατοικίες το χρόνο (συμπεριλαμβανομένων και ενοικιαζομένων κατοικιών, δηλαδή τουριστικών καταλυμάτων), ένα αναμφίβολα δραματικό νούμερο σε σχέση με το μέγεθος του νησιού. Βέβαια, λόγω της έλλειψης σημαντικών ποιοτικών στατιστικών στοιχείων δεν μπορούμε να κάνουμε περαιτέρω αξιολογήσεις.

Τέλος, στο Γράφημα 3.1, παρουσιάζεται αντίστοιχα η ποσοστιαία συμμετοχή στη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αδειοδοτείται ετησίως κατά μέσο όρο την τελευταία δεκαετία στις Κυκλάδες. Συμμετέχουν τα εννέα νησιά που εξαντλούν το 90% περίπου της σχεδιαζόμενης δραστηριότητας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2

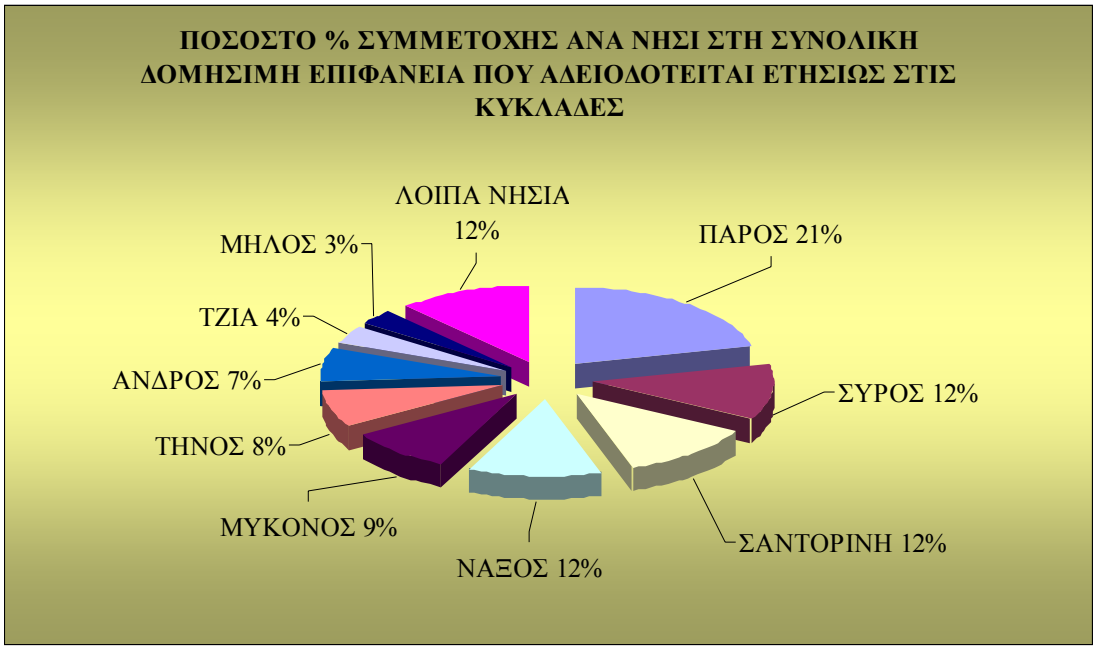
Στοιχεία σχεδιαζόμενης ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας, βάσει οικοδομικών αδειών ανά νησί και κατά μέσους όρους για την περίοδο 1997-2006

ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ 1997-2006						
ΝΗΣΙΑ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	**ΝΕΕΣ ΑΔΕΙΕΣ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ (τμ)**	**ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ**	**ΕΜΒΑΔΟΝ (τμ)**	**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	**1.368**	**380.289**	**433**	**43.731**	**416.401**	**3.048**
ΠΑΡΟΣ	212	75.773	60	6.559	82.333	492
ΣΥΡΟΣ	158	41.417	92	10.231	51.648	389
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	125	47.882	34	3.509	51.391	231
ΝΑΞΟΣ	195	50.396	65	6.563	49.722	420
ΜΥΚΟΝΟΣ	**120**	**36.840**	**15**	**2.010**	**38.850**	**271**
ΤΗΝΟΣ	93	29.040	24	2.829	31.869	241
ΑΝΔΡΟΣ	116	23.921	43	3.546	27.466	219
ΤΖΙΑ	73	17.676	8	871	18.547	169
ΜΗΛΟΣ	48	11.038	23	1.968	13.006	126
ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	33	7.858	10	1.079	8.937	73
ΚΥΘΝΟΣ	36	6.389	5	313	6.702	71
ΣΙΦΝΟΣ	37	6.256	8	422	6.678	76
ΑΜΟΡΓΟΣ	24	4.734	11	751	5.485	47
ΙΟΣ	20	4.454	6	709	5.163	38
ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	17	3.962	5	488	4.417	37
ΣΕΡΙΦΟΣ	16	3.487	5	303	3.790	43
ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	9	2.706	3	350	3.056	26
ΣΙΚΙΝΟΣ	12	1.946	4	268	2.214	21
ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	8	1.847	4	433	1.932	23
ΑΝΑΦΗ	7	1.173	3	188	1.361	14
ΚΙΜΩΛΟΣ	6	856	3	191	1.047	14
ΔΟΝΟΥΣΑ	3	413	2	70	482	5
ΘΗΡΑΣΙΑ	2	311	1	47	358	5
ΗΡΑΚΛΕΙΑ	2	224	1	82	306	4

Πηγή **:** Επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006

ΓΡΑΦΗΜΑ 3.1

Ποσοστό % συμμετοχής ανά νησί στη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αδειοδοτετείται ετησίως στις Κυκλάδες



Πηγή **:** Επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006

Συνεπώς, γίνεται σαφές ότι το αναδυόμενο αστικό τοπίο της Μυκόνου, χαρακτηρίζεται από:

- Ραγδαία αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία ξεπερνάει αυτό του μέσου όρου της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου και της Χώρας, μεσοπρόθεσμα.
- Αυξανόμενη τάση για οργανωμένη δόμηση και οικιστικές παρεμβάσεις ευρείας έκτασης.
- Εντεινόμενη ζήτηση για δεύτερη παραθεριστική κατοικία. Να σημειωθεί εδώ ότι το νησί της Μυκόνου συνεχίζει να αποτελεί, για δέκατη έκτη συνεχή χρονιά, το δημοφιλέστερο προορισμό ανά τον κόσμο, επισκεπτών, ανάμεσα στα νησιά της Ευρώπης σύμφωνα με το περιοδικό Conte Nast Traveller (Νοέμβριος 2009). Αυτό επιβεβαιώνεται και από τους δείκτες εισόδου – αριθμό αφίξεων και διανυκτερεύσεων στο νησί.

3.4 Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί το κυριότερο πρόβλημα στη Μύκονο αλλά και στα περισσότερα νησιά των Κυκλάδων και γενικότερα όλης της χώρας. Μάλιστα, τα τελευταία χρόνια μεγεθύνεται συνεχώς προκαλώντας σημαντικές επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον το νησιών. Η Πολιτεία έχει κάνει αρκετές προσπάθειες να περιορίσει την αυθαίρετη δόμηση που όμως μέχρι σήμερα δεν έχουν ουσιαστικό αποτέλεσμα.

Στο παρελθόν έχουν πραγματοποιηθεί ποικίλες έρευνες για τη διαπίστωση πολεοδομικών αυθαιρεσιών στις Κυκλάδες. Ανάμεσα σε αυτές έρευνα από τους επιθεωρητές Δημόσιας Διοίκησης, περιέγραψε μεταξύ άλλων την ύπαρξη κυκλώματος εργολάβων που έχουν συμφωνήσει να μην πηγαίνουν σε κατεδαφίσεις, προκειμένου να μη γίνονται. Αλλά και η Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων έχει αναφέρει στο παρελθόν την ύπαρξη ανθρώπων στα υψηλά κλιμάκια της Αυτοδιοίκησης και σε υπηρεσίες οι οποίοι διευκολύνουν περιπτώσεις αυθαιρεσίας με προσωπικό όφελος.

Οι περισσότεροι πάντως αποδίδουν την κύρια ευθύνη για τη σημερινή κατάσταση που επικρατεί στη Μύκονο αλλά και σε όλες τις Κυκλάδες στην πολιτεία θεωρώντας την τοπική Αυτοδιοίκηση και τις κατά τόπους πολεοδομίες και ειδικά την Πολεοδομία Σύρου όπου εκδίδονται οι οικοδομικές άδειες ανάξιες να διαχειριστούν τον έλεγχο των αδειών και κατεδαφίσεων.

Την τελευταία πενταετία, η δόμηση στις Κυκλάδες αυξάνεται ή διατηρείται στα ίδια υψηλά επίπεδα. Η ζήτηση είναι υψηλή και δεν πρόκειται να σταματήσει παρά μόνο όταν τα νησιά, ένα προς ένα, υποβαθμιστούν. Αξίζει να αναφερθεί εδώ ότι περίπου 500 νέες οικονομικές άδειες εκδίδονται κάθε χρόνο στην Πάρο, 300 στη Σαντορίνη και τη Νάξο, 250 στην Κέα και την Άνδρο, από 100-150 ετησίως στη Σύρο, τη Μύκονο, την Τήνο.

Σε σχέση με τις υπόλοιπες Κυκλάδες, η πολεοδομία Σύρου, στην οποία υπάγονται και η Μύκονος, η Κέα και η Κύθνος εκδίδει σήμερα περί τις 450-550 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως. Η ζήτηση έχει παρουσιάσει κάμψη την τελευταία διετία, καθώς έως το 2003 εκδίδονταν περί τις 850 άδειες ετησίως. Το 2008 εξέδωσε 409 νέες άδειες, από τις οποίες οι 105 αφορούσαν στη Μύκονο. Χαρακτηριστικό είναι ότι

από τις αρχές του έτους, η πολεοδομία Σύρου, στην οποία υπάγονται και η Μύκονος, η Κέα και η Κύθνος εξέδωσε 165 νέες άδειες.

Αντίθετα με το παρελθόν, που οι έρευνες περιορίζονταν σε γενικές διαπιστώσεις του βαθμού της αυθαιρεσίας, η μεγάλη προκαταρκτική έρευνα, που ξεκίνησε πέρυσι με εντολή του μέχρι πρότινος εισαγγελέα του Αρείου Πάγου και στο πλαίσιο της οποίας έγιναν πραγματογνωμοσύνες στη Μύκονο, αφορά συγκεκριμένες κατηγορίες αυθαιρεσιών: δόμηση σε ρέματα, αυθαίρετα εντός προστατευόμενων οικισμών, δόμηση στις κορυφογραμμές, μη κατεδάφιση αυθαιρέτων κ.ά. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι για πρώτη φορά ο εισαγγελέας θα αποδώσει συγκεκριμένες ευθύνες σε ευρεία κλίμακα και θα απαγγείλει κατηγορίες σε συγκεκριμένα πρόσωπα ασκώντας ποινικές διώξεις για πλήθος αυθαιρέτων στη Μύκονο.

Στα πλαίσια της έρευνας έχουν γίνει δύο πραγματογνωμοσύνες στη Μύκονο. Η πρώτη δεν αποκάλυψε αξιόποινες πράξεις. Όμως, η δεύτερη πραγματογνωμοσύνη που έγινε από τρεις μηχανικούς που υπέδειξε το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, κατ' εντολή της εισαγγελέως Πλημμελειοδικών Σύρου κατέληξε σε σημαντικά συμπεράσματα που ήρθαν στο φως τον Ιούλιο του 2009. Η έρευνα αφορούσε τις περιοχές Χουλάκια, Ελιά και Φωκός της Μυκόνου, στις οποίες τα τελευταία χρόνια υπάρχει έντονη οικοδομική δραστηριότητα. Τα βασικά σημεία του πορίσματος των μηχανικών που επισκέφθηκαν επανειλημμένως το νησί είναι:

- Στις περιοχές Χουλάκια και Ελιά διαπιστώθηκε εκτεταμένο μπάζωμα των ρεμάτων για την ανέγερση κατοικιών και βοηθητικών εγκαταστάσεων ξενοδοχείου, που όμως είχαν λάβει νόμιμες οικοδομικές άδειες.
- Πολλοί από τους δρόμους των περιοχών αυτών έχουν ανοιχτεί είτε παράνομα είτε με ένα συνδυασμό 'παραθύρων' της νομοθεσίας και ευρεσιτεχνιών, προκειμένου να επιτραπεί η δόμηση.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα υπό ανέγερση ξενοδοχείου στην Ελιά. Από το οικόπεδο διέρχεται κλάδος ενός ρέματος της περιοχής. Στο τοπογραφικό του 1995, το ρέμα αποτυπώνεται να διέρχεται μέσα από το κτήμα. Ωστόσο, στο τοπογραφικό του 2001 που συντάχθηκε από τον ίδιο μηχανικό το ρέμα δεν εμφανίζεται στο οικόπεδο αλλά φαίνεται να σταματάει στην αρχή του αγροτεμαχίου. Την ημέρα της αυτοψίας, οι μηχανικοί κατέγραψαν εργασίες μπαζώματος του ρέματος.

Οι πραγματογνώμονες αποτυπώνουν πλήθος συνδυασμών της προβληματικής νομοθεσίας με αυθαιρεσίες, όπως τη διαπλάτυνση κοινοχρήστων οδών, προκειμένου να πληρούν τους όρους της νομοθεσίας ή τον χαρακτηρισμό πρόσφατα διανοιχθέντων

δρόμων ως ‘δημοτικών’. Το αποτέλεσμα όλων των παραπάνω νομικών κενών, ευρεσιτεχνιών και παρακάμψεων είναι η ανεπανόρθωτη καταστροφή του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος της Μυκόνου ή άλλων περιοχών.

Από την άλλη πλευρά, το νομαρχιακό συμβούλιο από τον Οκτώβριο του 2007 είχε αποφασίσει τη σύσταση συνεργείου κατεδάφισης αυθαιρέτων, κάτι που δεν υλοποιήθηκε ποτέ αφού η προκήρυξη δύο θέσεων χειριστών μηχανημάτων υπήρξε άκαρπη και έτσι η νομαρχία δεν προχώρησε στην αγορά του εξοπλισμού. Σύμφωνα μάλιστα με το νομάρχη Κυκλάδων, η νομαρχία δημοσίευσε προκηρύξεις για την ανάθεση κατεδαφίσεων σε εργολάβους, οι οποίες απέβησαν άκαρπες, παρέπεμψε τις υποθέσεις στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου προκειμένου να συγκροτηθεί συνεργείο κατεδάφισης σε επίπεδο περιφέρειας όπως ορίζει η νομοθεσία, όμως το θέμα δεν εξετάστηκε. Παράλληλα, εισέπραξε άρνηση τόσο από την Τοπική Αυτοδιοίκηση των Κυκλάδων, όσο και από την ΤΕΔΚ για τη δημιουργία μονάδων κατεδάφισης, ενώ δεν έχει λάβει απάντηση στις εκκλήσεις για στελέχωση της πολεοδομίας.

3.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

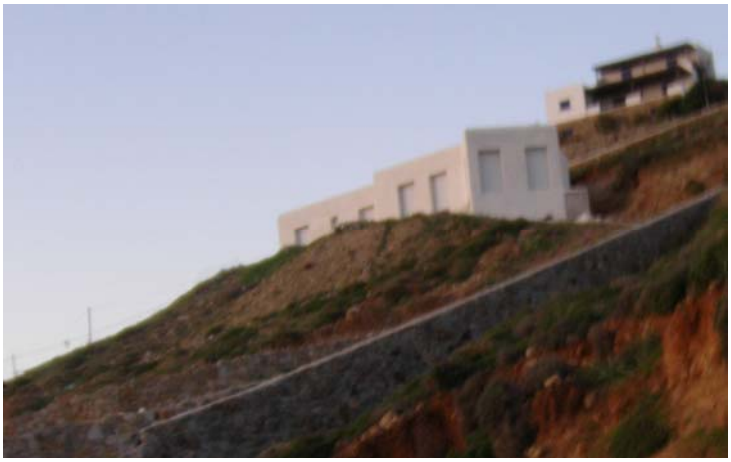
Αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο μερικές χαρακτηριστικές περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης που συμβαίνουν στο νησί της Μυκόνου. Κρίνεται όμως σκόπιμο να παρουσιαστούν κάποιες από τις πιο συνηθισμένες μορφές αυθαιρεσίας στο νησί μέσα από φωτογραφικό υλικό που συλλέχθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας. Έτσι, παρακάτω παρατίθενται χαρακτηριστικά παραδείγματα αυθαίρετης δόμησης στο νησί με σκοπό να επισημανθούν.

- **Αυθαίρετη Δόμηση**

- **Παράνομη διάνοιξη οδών**

- **Υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης**

- **Παράνομη κατασκευή υπογείων**



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ.

4.1 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ

Αρχικά, όσον αφορά την οικιστική δομή, αν εξαιρέσουμε τους μικρούς παραλιακούς οικισμούς που με απόφαση Νομάρχη και δίχως σχέδιο πυκνοδομούνται τα τελευταία χρόνια, το νησί παρουσιάζει σε πιο πυκνή και έντονη μορφή την εξέλιξη και τις χρήσεις που είχε από την αρχαιότητα. Συγκεκριμένα, έχουμε την πόλη – Χώρα της Μυκόνου που οριοθετείται από τον παλιό περιφερειακό του 1935, τον αγροτικό οικισμό της Άνω Μεράς και την εκτός σχεδίου περιοχή της οποίας η διαχρονική εξέλιξη των διάσπαρτων αγροικιών, στο μεγαλύτερο μέρος του νησιού περιβάλλεται και αντικαθίσταται σήμερα από βίλλες παραθεριστών. Η μορφολογία των κτισμάτων σε όλο το νησί είναι ομοιόμορφη όπως υπαγορεύεται από τα ειδικά πολεοδομικά διατάγματα. Συγκεκριμένα οι οικισμοί της Μυκόνου παρουσιάζουν τη δομή που περιγράφεται παρακάτω.

4.1.1 Χώρα Μυκόνου

Η Χώρα της Μυκόνου, όπως αυτή έχει οριοθετηθεί από τον παλαιό περιφερειακό του 1935, περιγράφεται εκτενώς στη χωροταξική μελέτη Καλλιγά – Ρωμανού, με το μεσαιωνικό πυρήνα του Κάστρου και των γύρω συνοικιών με τους ακανόνιστους στενούς δρομίσκους και τις νεότερες συνοικίες γραμμικής διάταξης όχι ακριβώς γεωμετρικής, λειτουργικής όμως μορφής που ιεραρχούν το οδικό δίκτυο και τα οικοδομικά τετράγωνα. Όλο το νησί και κυρίως η πόλη προστατεύονται από ειδικά διατάγματα με κύρια το ΦΕΚ 336Δ/76 και ΦΕΚ721Δ/95 που συμπλήρωσε το πρώτο και αναθεωρεί τους όρους και περιορισμούς δόμησης αυτού. Γύρω από την πόλη υπάρχει πυκνή σχετικά δόμηση, έχει εκπονηθεί η μελέτη επέκτασης του σχεδίου

πόλεως, έχει εκδοθεί το ΦΕΚ 701Δ/98 και η πράξη εφαρμογής δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί, κάτι που αποτελεί πρόσθετο λόγο αύξησης της εκτός σχεδίου δόμησης.

Ειδικότερα, υπάρχει ανάμιξη των χρήσεων και επικρατεί η χρήση της γενικής κατοικίας. Στην παραλία και τα κεντρικά σημεία της πόλεως (κεντρικό πέταλο και πλατεία Λάκας) υπάρχει πλήθος καταστημάτων όλων των εμπορικών ειδών, αναψυχής, κτλ. που συνθέτουν την εικόνα της πόλεως με τη σημερινή της μορφή της βιώσιμης κινητικότητας, του ήπιου εμπορίου, της αναψυχής, της διασκέδασης με προτεραιότητα στον πεζό.

Ο Δήμος δε χορηγεί σε περιοχές υψηλής κατοικίας άδειες ίδρυσης καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, προκειμένου να προστατέψει τις γειτονιές από την πληθώρα αυτών και το θόρυβο που προκαλείται από τη διασκέδαση. Παρά το γεγονός ότι η οικονομική ανάπτυξη δημιουργεί τάσεις εξάπλωσης της κατοικίας εκτός πόλεως όπου δίνεται η 'δυνατότητα της ανεξαρτησίας' και του ανοικτού χώρου, οι Μυκονιάτες εξακολουθούν να ζουν στην πόλη και να μοιράζονται για αυλή τους πολλές φορές τον ανοικτό δημόσιο αλλά φιλόξενο χώρο.

Στην πόλη απαγορεύονται βαριές οχλούσες χρήσεις όπως συνεργεία αυτοκινήτων, ξυλουργεία, εργαστήρια κτλ. Ωστόσο, στο κέντρο της πόλης δημιουργούνται πολλές φορές ασυμβατότητες και συγκρούσεις μεταξύ της κατοικίας και των κέντρων εστίασης και διασκέδασης, αφού επικρατούσα άποψη παραμένει ότι όλα πρέπει σε ισορροπία να διατηρηθούν μιας και πέτυχαν επί τόσα χρόνια να διατηρήσουν αυτό το παγκοσμίως μοντέλο της Μυκόνου. Τα ειδικά διατάγματα της πόλεως Μυκόνου, πλην ορισμένων εξαιρέσεων δεν οριοθετούν χρήσεις καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος ανά οικοδομικό τετράγωνο ή κτίσμα και αφήνουν τη δυνατότητα στο Δήμο της έκδοσης τέτοιων αδειών.

4.1.2 Οικισμός Άνω Μεράς

Ο οικισμός της Άνω Μεράς είναι μονοκεντρικός αραιοδομημένος με αγροτική μορφή, προστατεύεται από τα ειδικά διατάγματα της Μυκόνου, αλλά και τα διατάγματα περί παραδοσιακών οικισμών, αναπτύσσεται με κέντρο το Μοναστήρι της 'Παναγίας Τουρλιανής', εξαπλώνεται σε μεγάλη έκταση με αραιή δόμηση (1000 κάτοικοι) δίχως να παρουσιάζει μεγάλες τάσεις εξάπλωσης ή αλλοίωσης τα τελευταία χρόνια.

Υπάρχουν ήπιες χρήσεις καταστημάτων εξυπηρέτησης του κοινού και εστιατορίων, υπάρχει επίσης η κατοικία και τα αγροτόσπιτα στον περίγυρο. Δεν έχει παρατηρηθεί ούτε τάση περαιτέρω ανάπτυξης, αλλά ούτε ασυμβατότητες και συγκρούσεις μεταξύ των διαφόρων χρήσεων. Ο αστικός και εξωαστικός χώρος του οικισμού της Άνω Μεράς συνθέτει την εικόνα του κεντρικού αγροτικού χωριού και δίνει μια άλλη θετική νότα ανθρωπογενούς περιβάλλοντος στο νησί.

4.1.3 Παραλιακοί οικισμοί

Οι παραλιακοί οικισμοί καθώς και οι παραλίες του νησιού έχουν οικοδομηθεί άναρχα με κέντρο την αμμουδιά και τη θάλασσα έμπροσθεν αυτών. Διατηρούν εξαιρετικά υψηλό ανθρωπογενές περιβάλλον με κυρίαρχες χρήσεις της αναψυχής, δηλαδή παραθεριστικές κατοικίες, δωμάτια, ξενοδοχεία, εστιατόρια, μπαρ κτλ Ασυμβατότητες και συγκρούσεις παρατηρούνται μόνο σε ορισμένες περιπτώσεις όσον αφορά τη διασκέδαση.

Η μορφολογία των κτισμάτων είναι η ίδια που υπαγορεύεται από τα ειδικά διατάγματα και αποτελεί το μόνο ίσως θετικό στοιχείο προστασίας του νησιού εξαιτίας της μεγάλης δόμησης που αναπτύσσεται μέσα από τις οικονομικές και αναπτυξιακές τάσεις και δυναμικές των τελευταίων χρόνων.

4.1.4 Εκτός σχεδίου περιοχή

Η εκτός σχεδίου περιοχή αποτελείται από αγροκατοικίες, μόνιμες κατοικίες στον περιαστικό χώρο, διάσπαρτη β' κατοικία και σε μεγάλο βαθμό παραθεριστική κατοικία, όπως αυτή εξελίχθηκε τα τελευταία χρόνια και κατέκτησε παρθένες περιοχές και όλα σχεδόν τα σημεία του νησιού. Η αυστηρή μορφολογία των κτισμάτων και ο παραδοσιακός τρόπος κατασκευής διατηρούνται μέχρι σήμερα. Γενικά πάντως, η εκτός σχεδίου δόμηση αποτελεί ίσως το μεγαλύτερο πρόβλημα της Μυκόνου με την άναρχη εξάπλωση της παραθεριστικής κατοικίας και την ραγδαίως επερχόμενη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος του νησιού.

Θα πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι ένα μεγάλο πρόβλημα των τελευταίων ετών είναι η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου της Μυκόνου. Η ανάπτυξη των οικισμών, η εκτός σχεδίου δόμηση, η κίνηση των ανθρώπων με βάση τον κυκλοφοριακό σχεδιασμό που αποτελεί το σημερινό τρόπο ζωής, σε συνδυασμό με την οικονομική

άνοδο έχουν επιφέρει την αύξηση του αυτοκινήτου και την πίεση που αυτό δημιουργεί.

Ο περιαστικός χώρος της πόλεως καθώς και οι παραλίες κατακλύζονται τους θερινούς μήνες από αυτοκίνητα λόγω της τουριστικής έξαρσης. Ο περιφερειακός δρόμος σε συνδυασμό με τον ανοικτό χώρο στάθμευσης βόρεια του παλιού λιμανιού έλυσε σε αρκετό βαθμό το πρόβλημα στην κυκλοφορία του νησιού, αλλά ταυτόχρονα απαιτείται βελτίωση του οδικού δικτύου με γνώμονα βέβαια τη διατήρηση της φυσιογνωμίας και της βιωσιμότητας του νησιού.

Αντικείμενο της παρούσας εφαρμογής αποτελεί όλη η εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου, δηλαδή όλες οι περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων.

4.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο Δήμος Μυκονίων έχει χαρακτηριστεί ως οργανωμένος αρχαιολογικός χώρος (με την υπ' αριθ. Φ.20/33945/3402/20.9.74 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ΦΕΚ 913Β). Εξάλλου, ολόκληρος η νήσος Μύκονος έχει χαρακτηριστεί, επίσης ως τόπος ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/50 ".. επειδή το χαρακτηριστικό περιβάλλον της νήσου έχει ελάχιστα αλλοιωθεί από την ανοικοδόμηση και είναι απόλυτη ανάγκη να διαφυλαχθούν οι ενδιαφέροντες παραδοσιακοί οικισμοί της και ο ιδιάζων χαρακτήρας της υπαίθρου της" (υπ` αριθμ. Γ/848/40/4.3.1980 απόφασις Υπ. Πολιτισμού, Β` 329).

Εξάλλου, ολόκληρος η νήσος Μύκονος έχει χαρακτηριστεί, επίσης ως τόπος ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/50 ".. επειδή το χαρακτηριστικό περιβάλλον της νήσου έχει ελάχιστα αλλοιωθεί από την ανοικοδόμηση και είναι απόλυτη ανάγκη να διαφυλαχθούν οι ενδιαφέροντες παραδοσιακοί οικισμοί της και ο ιδιάζων χαρακτήρας της υπαίθρου της" (υπ` αριθμ. Γ/848/40/4.3.1980 απόφασις Υπ. Πολιτισμού, Β` 329).

Περαιτέρω, διά της υπ` αριθμ. 7122/14.6.1963 αποφάσεως του Υπουργού Προεδρίας (Β`286) έχει χαρακτηρισθή ως χρήζουσα ειδικής προστασίας σύμφωνα με τον αρχαιολογικό νόμο (ΚΝ 5351/ 32) και τον Ν. 1469/50 ".. ολόκληρος η έκτασις η κατεχομένη υπό του σημερινού οικισμού της πόλεως Μυκόνου, ως αύτη καθορίζεται υπό της υφισταμένης πολεοδομικής καταστάσεως μετά περιθωρίου διακοσίων (200) μέτρων πέριξ, διότι η εν λόγω έκτασις εμφανίζει ιδιαιτέραν σημασίαν από απόψεως νησιώτικης λαϊκής αρχιτεκτονικής και φυσικού κάλλους".

Ο χαρακτηρισμός αυτός επεκτάθηκε σε ευρύτερη περιοχή με την υπ` αριθμ. Φ/31/34381/2777/4.10.1973 αποφάσεως του Υπουργού Πολιτισμού (Β` 1212). Τέλος, διά της υπ`αριθμ. Γ/561/13290/13.8.1980 αποφάσεως του Υπουργού Πολιτισμού (Β 837) χαρακτηρίστηκαν ως έργα τέχνης οι έντεκα ανεμόμυλοι της χώρας Μυκόνου, διότι ".. αποτελούν στόλισμα της νήσου που άλλωστε χαρακτηρίζεται και σαν "νησί των ανεμομύλων" και παρουσιάζουν αφ` ενός μεν ενδιαφέρον με την ιδιότυπη κατασκευή τους αφ` ετέρου δε έχουν ιστορική αξία σαν αναπόσπαστα στοιχεία του τοπίου, που έχει ερμηνεύσει κατά καιρούς καλλιτέχνες και λογοτέχνες, Ελληνες και ξένους". Η απόφαση αυτή συμπληρώθηκε με την υπ` αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/ 20780/1246/27.7.1987 αποφάσεως του Υπ. Πολιτισμού (Β 475) με την οποία οι ανωτέρω ανεμόμυλοι χαρακτηρίστηκαν και ως ιστορικά

διατηρητέα μνημεία ".. γιατί αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα της αρχιτεκτονικής της προβιομηχανικής περιόδου και σημεία αναφοράς της εικόνας του νησιού στα πέρατα της γης".

Επιπλέον, διέπεται από τα ειδικά διατάγματα ΦΕΚ 336Δ/76, ΦΕΚ 721Δ/95 και 701Δ/98. Επίσης, με το Π.Δ. 389 (ΦΕΚ 165Α/93) έχουν μεταφερθεί οι αρμοδιότητες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και του Υπουργείου Αιγαίου στο ΥΠΠΟ, καθόσον αφορά τον τέως Δήμο Μυκονίων. Σήμερα ολόκληρη η νήσος Μύκονος αποτελείται από ένα Δήμο και παρουσιάζεται η ανακολουθία το μισό νησί να ελέγχεται από την 1η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων και το υπόλοιπο από την ΕΠΑΕ Ν.Κυκλάδων.

Στις αρχές του 1981 η νέα τότε Δημοτική Αρχή σε συνεργασία με την ΕΤΒΑ ανέθεσε και εκπονήθηκε μελέτη 'Αναπτυξιακών δυνατοτήτων νήσου Μυκόνου' ενώ την ίδια εποχή εκπονήθηκε το προγραμματιστικό σχέδιο ευρύτερης περιοχής λιμένος Μυκόνου καθώς και η μελέτη σκοπιμότητας μαρίνας Μυκόνου.

Παράλληλα εντατικοποιήθηκε η προσπάθεια για αποπεράτωση της μελέτης 'Αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Χώρας καθώς και επέκταση σχεδίου πόλεως Μυκόνου' εκ της οποίας προέκυψαν τα διατάγματα 721Δ/95 'Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού της Χώρας Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων)καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης αυτού, και ένταξη στο σχέδιο του προϋφισταμένου του έτους 1923 οικισμού του ίδιου Δήμου.' (ΦΕΚ 721 Δ της 14.9.1995) και 701Δ/98.

Επίσης το 1992 ξεκίνησαν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οι Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες των νησιών και συγκεκριμένα οι Ε.Χ.Μ. Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου για τον καθορισμό ζωνών χρήσεων γης και όρων δόμησης καθώς και την ανάπτυξη και προστασία του περιβάλλοντος των νησιών μέσω του προγράμματος ENVIREG (προστασία περιβάλλοντος), η οποία δεν θεσμοθετήθηκε άμεσα. Αντίθετα χρειάστηκε να μεσολαβήσει ένα διάστημα 15 περίπου ετών μέχρι να φτάσουμε στο Π.Δ. 8-03-2005 και τον καθορισμό των Ζ.Ο.Ε. στη Μύκονο, με αποτέλεσμα την άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση, με αντίστοιχες επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Από τις μελέτες αυτές κυρίως η πρώτη και η τελευταία εκλήθησαν από διαφορετικές αφετηρίες να απαντήσουν στα ερωτήματα τα οποία με νέα μορφή τίθενται ακόμη και σήμερα:

i. Κατά πόσον δηλαδή το νησί είναι ικανό να αντεπεξέλθει στην πίεση του τουρισμού χωρίς να θυσιάσει στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος του και δίχως αποσταθεροποιηθεί η κοινωνική του δομή.

ii. Με ποιες πολιτικές το σύμπλεγμα Μυκόνου – Δήλου – Ρήνειας μπορεί να ανταποκριθεί στο δυναμικό και μεταβαλλόμενο φαινόμενο του τουρισμού δίχως να χάσει τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος του, να εξαντλήσει τους φυσικούς πόρους του, ενισχύοντας παράλληλα τους τομείς εκείνους που υστερούν εξαιτίας της μονοκαλλιέργειας του τουρισμού.

Επίσης, από τα πιο βασικά νομοθετήματα που αφορούν το Δ.Μυκονίων είναι τα εξής:

- 28783/1406/11.5.1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων "Εγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του οικισμού Χώρας Μυκόνου" (Δ` 656).
- 72242/4620/1994 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων "Χαρακτηρισμός ως πυκνοδομημένων ενότητας του οικισμού Χώρα Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων)".
- 72243/462/1994 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων "Εγκριση πολεοδομικής προμελέτης της πολεοδομικής ενότητας του οικισμού Χώρα Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων)".
- ΠΔ 5.9/14.9.1995 (ΦΕΚ 721 Δ) ‘Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού της Χώρας Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων) καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης αυτού, και ένταξη στο σχέδιο του προϋφισταμένου του έτους 1923 οικισμού του ίδιου Δήμου.’ Με αυτό εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος της πολεοδομικής ενότητας του οικισμού Χώρας Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων) που είναι οικισμός προϋφιστάμενος του έτους 1923 και έχει χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακός με το από 19.10.1978 π.δ/γμα (Δ` 594).

Πέραν των παραπάνω σε επίπεδο νομού, με την ΥΑ 252//2003 (ΦΕΚ Β` 1487/10.10.2003) ‘Εγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.’ αξιολογήθηκε η υπάρχουσα κατάσταση και οι προοπτικές της περιφέρειας αυτής και διαπιστώθηκε, ως προς την ενέργεια, ότι διαθέτει μεν συγκριτικά πλεονεκτήματα λόγω κλιματολογικών χαρακτηριστικών στον τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, πλην το δυναμικό αυτό παραμένει μάλλον αναξιοποίητο (άρθρο 3 Β.3.1.2.). Επιπλέον, ως προς το φυσικό περιβάλλον, ότι τα υπάρχοντα οικοσυστήματα είναι εύθραυστα και ασταθή, ότι η διατήρηση του αγροτικού τοπίου δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συγκεκριμένης πολιτικής, με αποτέλεσμα την αλλοίωση του τοπίου, την οποία

συμπληρώνουν «τα δημόσια έργα, οι οχλούσες δραστηριότητες, οι αποθήκες, τα εμπορικά κέντρα και κάθε είδους κατασκευή που δεν λαμβάνει υπόψη της τα μορφολογικά χαρακτηριστικά και την κλίμακα της περιοχής»

4.3 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Όσον αφορά την εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου, ισχύει το Π.Δ. 270 / 1985 'Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών' που καθορίζει τους όρους και περιορισμούς δόμησης γηπέδων κείμενων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων / οικισμών ή εκτός των ορίων οικισμών προ του 1923.

Σύμφωνα με αυτό το ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου είναι 4000τμ. Όμως, στα τέλη του 2003 το εν λόγω Π.Δ. τροποποιήθηκε με το Ν-3212/03 ΦΕΚ-308/Α/31-12-03 και σύμφωνα με το Αρθ-10 του συγκεκριμένου νόμου θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με ελάχιστο εμβαδόν τα 4000τμ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο τα 25μ. Διατηρείται δηλαδή, η αρτιότητα των γηπέδων στα 4000τμ. και προστίθεται η προϋπόθεση του προσώπου σε κοινόχρηστη οδό. Έτσι, σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου πριν το 2003 όλα τα γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4 στρεμμάτων ήταν οικοδομήσιμα ενώ μετά το 2003 απαιτείται να έχουν πρόσωπο σε δρόμο 25μ. Επομένως, όλα τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν μετά το 2003 πρέπει εκτός από το ελάχιστο εμβαδό να έχουν και το ελάχιστο πρόσωπο σε δρόμο για να οικοδομηθούν.

Όμως, για τα άρτια γήπεδα πριν το 2003 τα οποία έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό αλλά είναι μικρότερο των 25μ, προκειμένου να οικοδομηθούν θα πρέπει η κοινόχρηστη οδός να προϋφίσταται του έτους 1923. Πρακτικά, αυτό σημαίνει αφενός μεν ότι όλα τα χωρίς πρόσωπο σε δρόμο γήπεδα ή αλλιώς τυφλά ενώ πριν το 2003 οικοδομούνταν τώρα κάτι τέτοιο είναι αδύνατο, αφετέρου δε ότι αν ένα γήπεδο είναι 4στρέμματα και προϋφίσταται του 2003 για να οικοδομηθεί αρκεί να έχει απλά πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό που προϋφίσταται του 1923.

Βέβαια, να σημειωθεί εδώ ότι οποιαδήποτε αγροτική οδός ή έστω ρύμη που αποδεικνύεται ότι υφίσταται πριν το 1923 θεωρείται ως κοινόχρηστη οδός. Το γεγονός αυτό αύξησε ακόμη περισσότερο την αυθαιρεσία στο νησί αφού δεν ήταν λίγες οι περιπτώσεις αυθαίρετης διάνοιξης οδών προκειμένου να πληρείται η προϋπόθεση του ελάχιστου προσώπου σε γήπεδα που δημιουργήθηκαν μετά το 2003 ή σε τυφλά γήπεδα.

Όσον αφορά την κατοικία, αλλά και γενικά την ανέγερση οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα) και την αγροτική κατοικία – αποθήκευση γεωργικών γενικώς προϊόντων, όπως αναφέρεται στο άρθρο 6 του Π.Δ/τος 270 / 1985, η μεγίστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

- Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4000τ.μ. τα 200τ.μ.
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4000 τμ. μέχρι και 8000, για τα πρώτα 4000 τμ. τα 200 τμ. και για τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δομήσεως 0,02. Δηλαδή:

  Επιφάνεια οικοδομής $= 200\tau\mu. + \left(\mathrm{E}_{\Gamma\Eta\Pi\Epsilon\Delta\mathrm{O}\Upsilon} - 4000\right) \cdot 0.02$
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλυτέρου των 8000 τμ. και μέχρι τα 20000τμ., για τα πρώτα 8000 τμ. τα 280 τμ. και για τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,01. Δηλαδή:

  Επιφάνεια οικοδομής $= 280\tau\mu. + \left(\mathrm{E}_{\Gamma\Eta\Pi\Epsilon\Delta\mathrm{O}\Upsilon} - 8000\right) \cdot 0.01$
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 20στρ. η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια οικοδομής δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τμ.

Τα παραπάνω συνοψίζονται στον Πίνακα 4.1 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1

Επιφάνεια δόμησης κατοικίας

Εμβαδόν Γηπέδου (Ε)	**Επιφάνεια Δόμησης**
$\mathrm{E} \leq 4000$ τμ.	200 τμ.
4000 τμ. < Ε < 8000 τμ.	$200\tau\mu. + (\mathrm{E} - 4000) \cdot 0.02$
Ε = 8000 τμ.	280 τμ.
20000 τμ. < Ε > 8000 τμ.	$280\tau\mu. + (\mathrm{E} - 8000) \cdot 0.01 \leq 400\tau\mu.$

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα, με την παρ. 5 άρθρο 10 του Ν.3212 / 03 (ΦΕΚ 308/31-12-03) για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου, για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το

άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15% και υπό τις προϋποθέσεις ότι:

i. θα ανεγερθεί μια οικοδομή και
ii. το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο

Ακόμη ισχύουν τα εξής:

- Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή το κατά την παρ.10 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 270 / 1985 διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη, ορίζεται σε τέσσερα 4μ. για μονώροφη οικοδομή ή μονώροφο τμήμα αυτής και σε επτά και μισό 7,50μ. για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής.

Να σημειωθεί εδώ ότι στα κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα της παρ.2 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 270 / 1985 εφαρμόζονται ειδικοί όροι για την ανέγερση κατοικιών όπως αυτοί περιγράφονται στο αρθρο 6 του ίδιου Π.Δ/τος. Επιπλέον, γύρω από οικισμούς προ του 1923 ισχύει ζώνη 500μ. στην οποία η αρτιότητα είναι 2000τμ, ενώ η επιφάνεια δόμησης είναι ίδια με αυτή των 4000τμ., δηλαδή 200τμ. (ΠΔ.24 / 85). Οι οικισμοί προ του 1923 της Μυκόνου είναι της Χώρας και της Άνω Μεράς και επομένως η παραπάνω ζώνη ισχύει για τις δύο αυτές περιπτώσεις.

Τέλος, όσον αφορά τα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, κατόπιν βεβαιώσεως προς τούτο της Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας, εκτός της κατοικίας η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που αναφέρθηκαν παραπάνω (παρ. 1 αρθ.6 Π.Δ 270 / 1985), είναι δυνατή η κατασκευή μιας αποθήκης εμβαδού 50τμ, μεγίστου ύψους 4,50μ και αποστάσεως από τα όρια του γηπέδου 10μ, εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την αρμόδια Διεύθυνση Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας για την αποθήκευση αγροτικών γενικώς προϊόντων και εφοδίων. Επιπλέον, οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις λοιπές χρήσεις αναλύονται εκτενώς στα υπόλοιπα άρθρα του Π.Δ.270/1985 όπως αυτά τροποποιήθηκαν με το Ν.3212 / 03 (ΦΕΚ 308/31-12-03).

4.4 Η Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ

Η κατάσταση στο νησί αλλάζει μετά το Μάρτιο του 2005 και την ψήφιση του Π.Δ. 8-3-2005 (ΦΕΚ 243) 'Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) και των νησίδων Αγ. Γεώργιος (Μπάου), Καβουρονήσι, Μαρμαρονήσι, Μόλες, Τραγονήσι, Χταπόδια, Πρασονήσια, Βαρβούλακας, Καλαφακιώνα και Λαζαρονήσι.' το οποίο καθόριζε τη δημιουργία Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού, έθετε κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας, καθώς και περιορισμούς δόμησης και χρήσεων γης. Το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα μαζί με τον έγχρωμο χάρτη των Ζωνών κλίμακας 1:10000 παρατίθενται στο Παράρτημα.

Στόχος του διατάγματος είναι η οργάνωση του χώρου εκτός εγκεκριμένων / οριοθετημένων / θεσμοθετημένων οικισμών. Η Ζ.Ο.Ε. θέτει όρους και προϋποθέσεις για την περιστολή της αλόγιστης δόμησης. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η δημιουργία 11 επιμέρους περιοχών με συγκεκριμένα στοιχεία μέσα στη Ζ.Ο.Ε.(αρίθμηση και ονομασία περιοχών εντός Ζ.Ο.Ε.), καθορίζεται η αρτιότητα των οικοπέδων από 4 ως 10 στρέμματα και ορίζεται η απόσταση δόμησης από τον αιγιαλό από 50μ. ως 100μ. ανάλογα με το ανάγλυφο του εδάφους, ενώ όλες οι άδειες για τις οποίες είχαν υποβληθεί φάκελοι μέχρι την έναρξη της εφαρμογής του νέου Π.Δ. εκτελούνται με το παλιό καθεστώς. Στην επόμενη παράγραφο θα γίνει προσπάθεια να παρουσιαστούν αναλυτικά τα βασικά χαρακτηριστικά της Ζ.Ο.Ε. και των επιμέρους περιοχών που περιλαμβάνονται σε αυτή.

Να σημειωθεί εδώ ότι στην προσπάθεια να εμποδιστεί η άναρχη ανοικοδόμηση σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε., αποφασίστηκε αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών που ίσχυσε για τη Μύκονο από τις 15-03-03 και η οποία είχε παγώσει την οικοδομική δραστηριότητα στο νησί δημιουργώντας πολλά προβλήματα. Η περιγραφόμενη κατάσταση είχε σημαντικές επιπτώσεις στις τιμές των Ακινήτων.

Είναι γεγονός ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε., ιδίως πριν την τελική υιοθέτηση της και ειδικότερα το αρχικό αποτέλεσμα των διαβουλεύσεων ισορροπούσαν μεταξύ εντεινόμενης ζήτησης κυρίως για παραθεριστική κατοικία και στόχους προστασίας. Σε ορισμένες όμως περιπτώσεις δεν ενσωματώθηκαν στην

τελική λύση, προκαλώντας γι' αυτό το λόγο κοινωνικές αντιδράσεις οι οποίες παρατηρούνται μέχρι σήμερα.

Με την υιοθέτηση πάντως του Προεδρικού Διατάγματος που αφορά τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου της Μυκόνου, επιχειρείται η οργάνωση του χώρου εκτός οριοθετημένων οικισμών. Η Ζ.Ο.Ε. στοχεύει ουσιαστικά στον καθορισμό όρων και προϋποθέσεων για τον έλεγχο της άναρχης δόμησης και θέτει ένα πλαίσιο οργάνωσης του εκτός σχεδίου χώρου της νήσου με σκοπό την προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος.

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, αυτό που θα εξεταστεί είναι η αλλαγή στο πολεοδομικό καθεστώς των εκτός σχεδίου περιοχών της νήσου μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. και οι επιρροές που είχε η εφαρμογή της στις αξίες της γης.

4.5 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε.

Σύμφωνα με το Π.Δ. 8-03-2005 (ΦΕΚ 243) μέσα στη Ζ.Ο.Ε. καθορίζονται κατά περιοχές χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Οι περιοχές που προβλέπονται είναι 11, διακρίνονται μεταξύ τους με αρίθμηση ενώ η κάθε περιοχή περικλείει κάποιες επιμέρους περιοχές οι οποίες έχουν διακεκριμένα όρια και αναφέρονται σε συγκεκριμένα τμήματα του νησιού.

Έτσι καθορίζονται οι περιοχές με στοιχεία 2.1.α1, 2.1δ, 2.2β, 2.2.στ2, 2.3α1.α, 2.3α1.β, 2.3α.6, 2.3α.7, 2.3α.8, 2.3α.9 και 2.3α.11. Αυτό που θα μπορούσαμε να σχολιάσουμε είναι ότι αρχικά η επιλογή της συγκεκριμένης αρίθμησης δε φαίνεται τι σκοπό εξυπηρετεί διότι αφενός είναι αρκετά πολύπλοκη στο συμβολισμό και αφετέρου δεν έχει κάποια λογική συνέχεια.

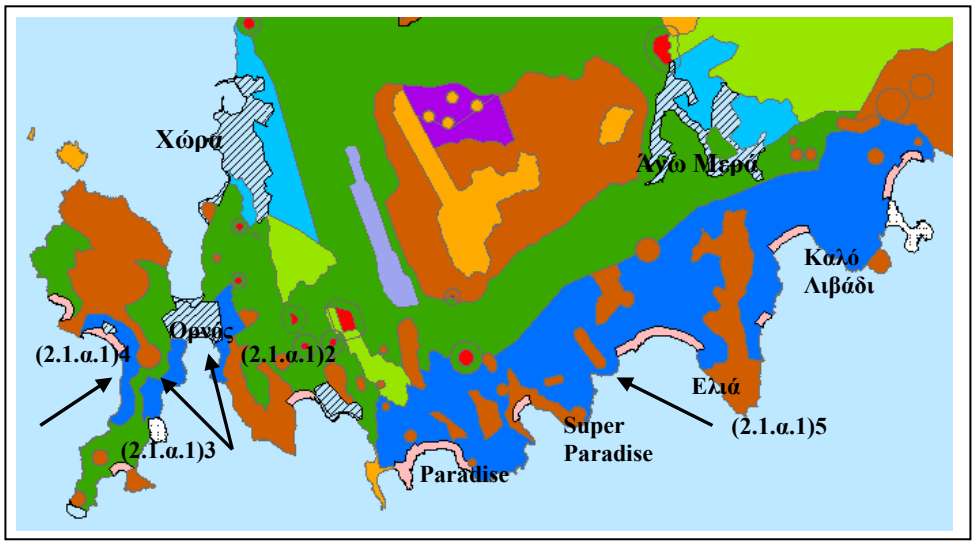
Παρακάτω γίνεται προσπάθεια να παρουσιαστούν τα βασικά χαρακτηριστικά για κάθε μια από τις περιοχές αυτές, δηλαδή οι επιτρεπόμενες σύμφωνα με το Π.Δ. χρήσεις γης, ο συντελεστής δόμησης, το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης. Επίσης, εξετάζονται οι διαφορές που προκύπτουν στους όρους δόμησης πριν και μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. για την εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου.

Να σημειωθεί ότι ο συντελεστής δόμησης που υπολογίζεται σε κάθε ζώνη αναφέρεται σε επιφάνεια δόμησης κατοικίας (η επιφάνεια δόμησης για άλλη χρήση κτίσματος είναι διαφορετική) ενώ σε όσες περιπτώσεις δεν αναφέρεται επιφάνεια δόμησης, σύμφωνα με το Π.Δ. ισχύει ότι ίσχυε πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε., δηλαδή ότι προβλέπεται από το Π.Δ. 24 / 85 όπως τροποποιήθηκε με το Ν-3212/03 και αναλύθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο (παράγραφος 2.4). Επίσης, να τονιστεί ότι πλέον δεν ισχύουν οι προβλεπόμενες από το Π.Δ. παρεκκλίσεις. Οι περιοχές εντός της Ζ.Ο.Ε. όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 3 του εν λόγω Π.Δ. παρουσιάζονται παρακάτω.

4.5.1 Περιοχές με στοιχεία 2.1α.1

Είναι περιοχές τουρισμού και αναψυχής και αποτελούνται από τις περιοχές (2.1.α.1)2, (2.1.α.1)3, (2.1.α.1)4, (2.1.α.1)5 οι οποίες εντοπίζονται στο νότιο μέρος του νησιού, σε ένα βάθος ζώνης περίπου ενάμισι χιλιομέτρου από τη θάλασσα και ταυτόχρονα

γύρω από τουριστικούς οικισμούς (Ορνός, Αγ. Ιωάννης). Ειδικά η περιοχή (2.1.α.1)5 περιλαμβάνει τις περιοχές γύρω από αρκετές από τις πιο αξιόλογες παραλίες του νησιού στο νότιο τμήμα όπως ο Καλαφάτης, το Καλό λιβάδι, η Ελιά και το Αγράρι στην Άνω Μερά καθώς επίσης και το Paradise (Εικόνα 4.1.).



Εικόνα 4.1. Περιοχές με στοιχεία 2.1.α.1

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά τις βασικές χρήσεις γης, επιτρέπονται:

- τουριστικές εγκαταστάσεις Α' και ΑΑ' κατηγορίας,
- κατοικία,
- καταστήματα,
- εστιατόρια,
- κέντρα διασκέδασης – αναψυχής.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπει το Π.Δ. για τις περιοχές αυτές έχουν ως εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 4 στρέμματα.
- Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις: 10 στρέμματα.

Ειδικά για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, ισχύουν τα εξής:

- Συντελεστής δόμησης σ_{Δ}=0.15
- Απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας προέγκρισης χωροθέτησης.

- Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων είναι δύο και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών είναι 7,50μ.

Στον Πίνακα 4.2 που ακολουθεί υπολογίζεται η ποσοστιαία μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας κατοικίας, και επομένως και του $σ_Δ$, μετά την εφαρμογή των Ζ.Ο.Ε. σε χαρακτηριστικές για την περιοχή περιπτώσεις γηπέδων των 4000τμ. και των 8000τμ (δηλαδή γήπεδα με εμβαδό που είναι άρτιο πολλαπλάσιο των 4000τμ. που είναι το όριο κατάτμησης και άρα μπορούν να κατατμηθούν).

Όπως προκύπτει λοιπόν, σε γήπεδο που είχε την αρτιότητα των 4000τμ. πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε., δεν παρατηρείται καμία μεταβολή στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης και συνεπώς ούτε στο $σ_Δ$ Βέβαια, οι περιοχές με στοιχεία 2.1α.1 αποτελούν μία από τις τέσσερις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. που διατηρούν τους όρους δόμησής τους, δηλαδή την αρτιότητα των 4στρ. με μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια τα 200τμ, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες οκτώ όπου η δομήσιμη επιφάνεια περιορίζεται ή απαγορεύεται, γεγονός που σίγουρα δικαιολογεί αύξηση στις τιμές των ακινήτων σε αυτή την περιοχή και ειδικά αυτών με έκταση κοντά στην αρτιότητα όπου ο $σ_Δ$ είναι μεγαλύτερος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2

Μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε.

	ΠΡΙΝ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		**ΜΕΤΑ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.**		**Μεταβολή $σ_Δ$ (ποσοστό%)**	
	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	**Επιφάνεια δόμησης (τμ.)**	**Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)**	**Επιφάνεια δόμησης (τμ.)**		
Περιοχές 2.1α.1	4000	200	4000	200	0.05 ⇨ 0.05	**0 %**
	8000	280			0.035 ⇨ 0.025	**- 28 %**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, σε γήπεδο έκτασης 8000τμ., δηλαδή πολλαπλάσιο της αρτιότητας που προβλέπεται στη Ζ.Ο.Ε., η δομήσιμη επιφάνεια από 280τμ, σύμφωνα με το Π.Δ.24 / 85, μειώνεται σε 200τμ. δηλ. κατά 28%. Βέβαια, σε περίπτωση που γίνει κατάτμηση, κι εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις (ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό), η μεταβολή του $σ_Δ$ αλλάζει.

Συγκεκριμένα, μια έκταση 8000τμ. που προϋφίσταται της Ζ.Ο.Ε. θα μπορούσε να μοιραστεί σε δύο άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα και να χτιστεί μία οικοδομή, σύμφωνα με την παρ. 5 άρθρο 10 του Ν.3212/03: $(2 \cdot 200) \cdot 0.85 = 340$τμ. κάτι που δεν αντιτίθεται στις διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. Συνεπώς, ενώ η επιτρεπόμενη δόμηση ήταν 280τμ, τώρα η επιφάνεια αυξάνει στα 340τμ. Παρατηρείται δηλαδή μια αύξηση της τάξης του 21% στη δομήσιμη επιφάνεια μετά την κατάτμηση.

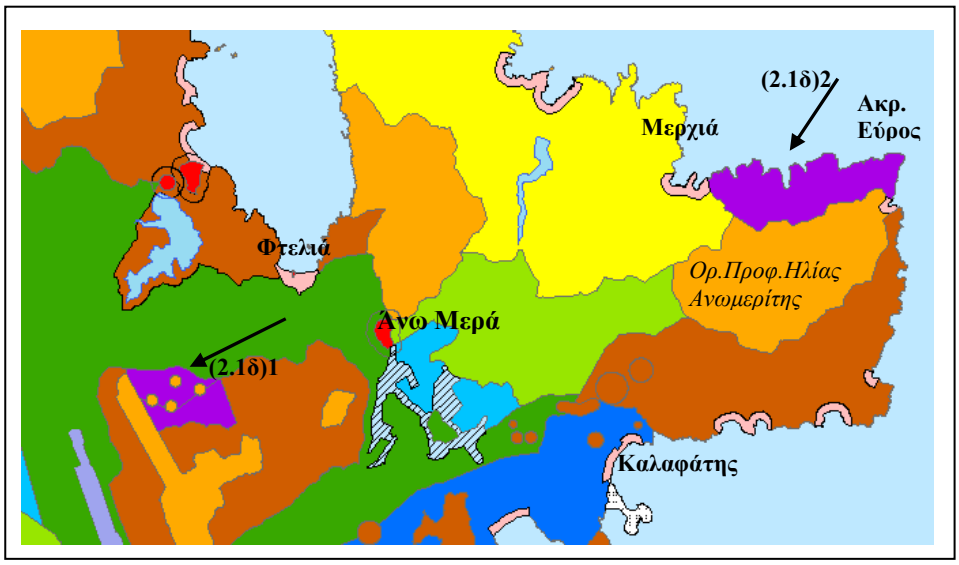
Τέλος, όσον αφορά στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης θα πρέπει να τονιστεί το γεγονός ότι οι περιοχές 2.1α.1 αποτελούν τη μία από τις δύο περιοχές μέσα στη Ζ.Ο.Ε. που επιτρέπονται οι τουριστικές εγκαταστάσεις κάτι που συμβάλλει στην αύξηση των τιμών των γηπέδων με έκταση μεγαλύτερη ή ίση των 10 στρεμμάτων (όριο αρτιότητας για τις τουριστικές εγκαταστάσεις) και κατά συνέπεια της μέσης τιμής ανά περιοχή.

4.5.2 Περιοχές με στοιχεία 2.1.δ

Είναι περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης και αποτελούνται από τις περιοχές (2.1.δ)1, (2.1.δ)2 οι οποίες εντοπίζονται στο κεντρικό και στο βορειοανατολικό μέρος του νησιού. Συγκεκριμένα, η περιοχή (2.1.δ)1 βρίσκεται κοντά στο νέο ΧΥΤΑ νότια της κεντρικής οδού Άνω-Μεράς – Χώρας και η περιοχή (2.1.δ)2 εκτείνεται από τα μεταλλεία μέχρι το Ακρωτήριο Εύρος με νότιο όριο το δρόμο που περιβάλλει το όρος Προφ. Ηλίας Ανωμερίτης από τη βόρεια πλευρά (Εικόνα 4.2.).

Οι βασικές χρήσεις είναι:

- έργα και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης μετά από τήρηση της διαδικασίας Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Ν.1650/1986 (Α’160), ΚΥΑ 11014/703/Φ.104/2003(Β’332)),
- εμπορικές και γεωργικές αποθήκες,
- γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια,
- κτίρια κοινής ωφελείας Δ.Ε.Η. και Ο.Τ.Ε.,
- κτίρια χονδρεμπορίου,
- καταστήματα,
- εστιατόρια,
- έργα και δραστηριότητες μέσης όχλησης.



Εικόνα 4.2. Περιοχές με στοιχεία 2.1δ

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Να σημειωθεί ότι απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων για εμπορικές και γεωργικές αποθήκες, γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, δεξαμενές, θερμοκήπια και εξόρυξη.

Ειδικά στην περιοχή (2.1.δ)1 ισχύουν τα εξής:

- οι εγκαταστάσεις όλων των επιτρεπόμενων χρήσεων πρέπει να είναι σε στεγασμένα κτίρια
- δεν επιτρέπεται η απόθεση εμπορευμάτων, υλικών κ.λπ. σε υπαίθριο χώρο
- βόρεια της κορυφογραμμής (όρος Κούνουπας) που ορίζεται στο σχετικό χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ η μέγιστη δόμηση ορίζεται στα 400τμ.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπει το Π.Δ. για τις περιοχές αυτές έχουν ως εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 6 στρέμματα.
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια: 400τμ.
- Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ.13-08-1976 (Δ’336) και του Π.Δ. 24-05-1985 (Δ’270) όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτά παρεκκλίσεις.

Εκείνο που θα πρέπει να τονιστεί είναι ότι σε αυτές τις περιοχές, μετά την εφαρμογή των Ζ.Ο.Ε., δεν επιτρέπεται η κατοικία κι έτσι παρατηρείται μια μείωση του σ_{Δ} της τάξης του 100% όπως φαίνεται και στον Πίνακα 4.3. Άρα η αξία των γηπέδων σε αυτές τις περιοχές υποτιμάται σημαντικά χωρίς να σημαίνει βέβαια ότι χάνεται.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3

Μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε.

	ΠΡΙΝ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		ΜΕΤΑ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		Μεταβολή σ_{Δ} (ποσοστό%)	
	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	Επιφάνεια δόμησης (τμ.)	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	Επιφάνεια δόμησης (τμ.)		
Περιοχές 2.1δ	4000	200	-	-	0.05 ⇨ 0	**- 100%**
	8000	280			0.035 ⇨ 0	**- 100 %**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

4.5.3 Περιοχές με στοιχεία 2.2β

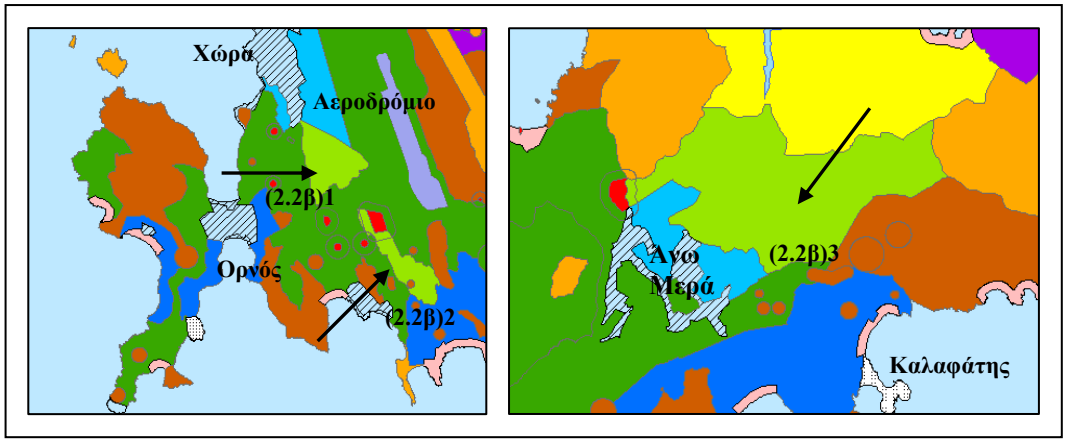
Χαρακτηρίζονται ως γεωργική γη και αποτελούνται από τις περιοχές (2.2β)1, (2.2β)2 και (2.2β)3 οι οποίες εντοπίζονται στο κεντροανατολικό και νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού. Συγκεκριμένα, οι περιοχές (2.2β)1 και (2.2β)2 βρίσκονται στα δυτικά και νότια του αεροδρομίου, και η περιοχή (2.2β)3 στην περιοχή Μαού στην Άνω Μερά (Εικόνα 4.3.).

Οι βασικές χρήσεις γης είναι:

- Αγροικία
- Γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια
- Γεωργικές αποθήκες
- Μεταποιητικές μονάδες

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται είναι οι εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας γηπέδων: 10 στρέμματα
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης αγροικίας : 80 τμ.



Εικόνα 4.3. Περιοχές με στοιχεία 2.2β

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Ακόμη το Π.Δ. προβλέπει ότι η αγροικία πρέπει να είναι ισόγεια, πέτρινη, χωρίς υπόγειο και να χρησιμοποιείται μόνο για ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας από κατ' επάγγελμα ή συνταξιούχους αγρότες, χωρίς να επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσης της με εκμίσθωση ή άλλο τρόπο σε τρίτους. Παρατηρούμε δηλαδή, ότι οι συγκεκριμένες περιοχές τίθενται υπό ένα ιδιαίτερα αυστηρό καθεστώς περιορισμού της δόμησης κάτι που δημιουργεί τάσεις ανισότητες σε σχέση με άλλες περιοχές του νησιού και άρα μεγάλες διαφοροποιήσεις στις τιμές των ακινήτων.

Στον Πίνακα 4.4 που ακολουθεί παρουσιάζεται η μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας στην περίπτωση της αγροικίας όπως προκύπτει μετά τη Ζ.Ο.Ε. για τρία χαρακτηριστικά παραδείγματα των 2000τμ., 4000τμ και 10000τμ. Αυτό που συμπεραίνουμε από τα αποτελέσματα του πίνακα είναι ότι ακόμη και στην περίπτωση που τηρούνται οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για την κατασκευή αγροικίας, η επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης έχει μειωθεί σε σχέση με ότι ίσχυε πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε.

Συγκεκριμένα με την κατάργηση της αρτιότητας των 2000τμ. σε απόσταση 500μ. από οικισμό (όπως ίσχυε πριν το 2005), ουσιαστικά απαξιώνεται μια τέτοια ιδιοκτησία, αφού καθίσταται μη οικοδομήσιμη κάτι που σαφώς έχει ανάλογες συνέπειες στην αξία τέτοιων γηπέδων. Αντίθετα, γίνεται αντιληπτό ότι η αξία μιας

υφιστάμενης κατοικίας ή ενός γηπέδου με παλιά άδεια στην ίδια περιοχή υπερεκτιμάται λόγω ακριβώς της αδυναμίας δόμησης κατοικίας και της μικρής επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας αγροικίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4

Μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας αγροικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε.

	ΠΡΙΝ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		ΜΕΤΑ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		Μεταβολή σ_{Δ} (ποσοστό%)	
	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	Επιφάνεια δόμησης (τμ.)	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	Επιφάνεια δόμησης (τμ.)		
Ζώνη 500μ. γύρω από οικισμό '23	2000	200	-	-	0.10 ⇨ 0	**- 100%**
Λοιπές περιοχές 2.2β	4000	200	-	-	0.05 ⇨ 0	**- 100%**
	10000	300	10000	80	0.03 ⇨ 0.008	**- 73%**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επιπλέον, ένα γήπεδο που είχε την αρτιότητα των 4000τμ. πριν τη Ζ.ΟΕ., δεν θεωρείται πλέον άρτιο και οικοδομήσιμο, γεγονός που επιφέρει μείωση στην αξία τέτοιων ακινήτων (-100%). Από την άλλη πλευρά, σε γήπεδο με το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας των 10000τμ. η δομήσιμη επιφάνεια από 300 τμ, σύμφωνα με το Π.Δ. 24 / 85, μειώνεται σε 80τμ. δηλαδή κατά 73% κάτι που συνεπάγεται μείωση και της τιμής του.

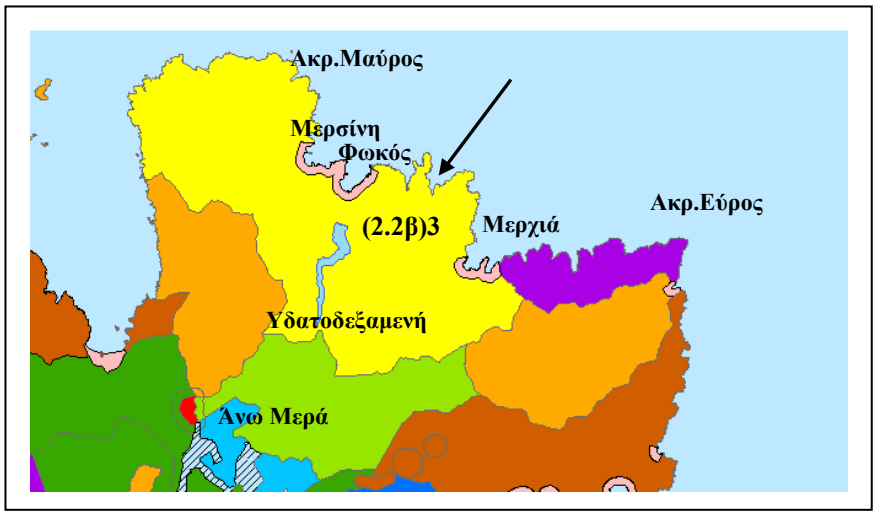
Ακόμη, όσον αφορά στις γεωργικές αποθήκες ισχύουν τα εξής:

- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 50τμ.
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κτιρίων για τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις όπως πχ. γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, αντλητικές εγκαταστάσεις, δεξαμενές κλπ: 300 τμ.

4.5.4 Περιοχή με στοιχεία 2.2στ.2

Χαρακτηρίζεται ως γεωργοκτηνοτροφική περιοχή και εντοπίζεται στο βορειοανατολικό μέρος του νησιού. Περιλαμβάνει τις περιοχές Μερχιά, Μερσίνη,

Φωκός, Ακρωτήριο Μαύρος (Εικόνα 4.4.). Πρόκειται για τη λιγότερο εκμεταλλεύσιμη τουριστικά περιοχή της Μυκόνου, αφού βρίσκεται στο βόρειο τμήμα κι έτσι καταβάλλεται ιδιαίτερα από τους βόρειους ανέμους που φυσούν στο νησί και το ανάγλυφο της είναι αρκετά ορεινό και με απότομες κλίσεις. Ωστόσο στις παραλίες του Φωκού και της Μερσίνης υπάρχει έντονη οικοδομική δραστηριότητα την τελευταία δεκαετία, που αφορά κατασκευή όχι μόνο κατοικιών αλλά και πολυτελών επαύλεων.



Εικόνα 4.4. Περιοχή με στοιχεία 2.2στ.2

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν είναι ίδιοι με τις περιοχές 2.2β (η αρτιότητα γηπέδου είναι στα 10000τμ.), με τη διαφορά ότι η περιοχή αυτή δε βρίσκεται κοντά σε οικισμό, άρα δεν υφίσταται η ζώνη 500μ. Όσον αφορά στις βασικές χρήσεις γης είναι περίπου ίδιες, ενώ επιτρέπεται κι εδώ η αγροικία. Ειδικά όμως για τα γήπεδα που βρίσκονται σε απόσταση 200μ από την ανώτατη στάθμη της λιμνοδεξαμενής στη θέση Φωκός απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση.

Επομένως οι μεταβολές στη δομήσιμη επιφάνεια για την αγροικία μετά τη Ζ.Ο.Ε. συμπίπτουν με αυτές που παρουσιάστηκαν στον Πίνακα 4.3 και δικαιολογούν τη μείωση στις τιμές των γηπέδων που βρίσκονται στη συγκεκριμένη περιοχή.

4.5.5 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.1α

Είναι περιοχές αρχαιολογικών χώρων που βρίσκονται σε όλο το νησί και είναι ως εκ τούτου πολύ περιορισμένες. Συγκεκριμένα, πρόκειται για τις περιοχές (2.3α.1)α1 έως (2.3α.1)α14. Επιτρέπεται η γεωργική καλλιέργεια, η βοσκή ζώων και η μελισσοκομία. Η δόμηση απαγορεύεται καθώς και η κατάτμηση των γηπέδων. Το μόνο που μπορεί να επιτραπεί κατά περίπτωση και μετά την έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού είναι η επισκευή μικρών υπαρχουσών αγροικιών ή άλλων παραδοσιακών οικοδομημάτων.

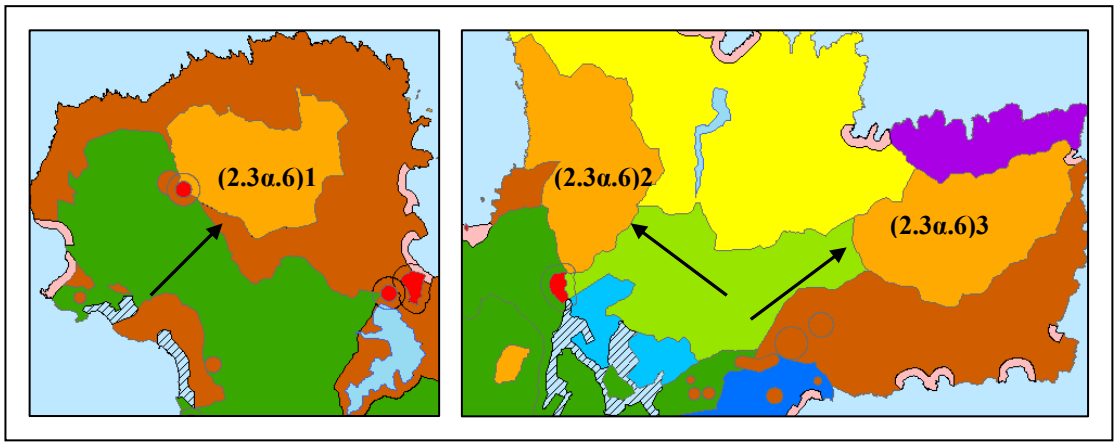
4.5.6 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.1.β

Περιλαμβάνονται οι περιοχές (2.3α.1)β1 έως (2.3α.1)β16 και είναι οι περιοχές προστασίας των αρχαιολογικών χώρων. Περικλείουν δηλαδή σαν εξωτερικό όριο τις περιοχές με στοιχεία 2.3α.1α ενώ εμπίπτουν σε άλλες ευρύτερες περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Για τις περιοχές αυτές ισχύουν οι χρήσεις γης, το κατώτατο όριο κατάτμησης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των ευρύτερων περιοχών στις οποίες εμπίπτουν, μετά από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. και της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων. Επιπλέον, ισχύουν οι εξής περιορισμοί:

- Τα κτίσματα πρέπει να είναι ισόγεια και η δομήσιμη επιφάνεια, εφόσον ανά χρήση επιτρέπεται, δεν μπορεί να υπερβεί τα 120τμ.
- Σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε περιοχές 2.3α.8 τότε η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια είναι 60τμ. ενώ δεν επιτρέπεται καθόλου η δόμηση αν είναι σε περιοχές 2.3α.6.
- Δεν επιτρέπονται υπόγεια και οποιαδήποτε λατομική – εξορυκτική δραστηριότητα.

4.5.7 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.6

Είναι περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου και αποτελούνται από τις περιοχές (2.3α.6)1 έως (2.3α.6)21. Πρόκειται για περιορισμένες περιοχές σε όλη την έκταση της Μυκόνου με μεγαλύτερες τη (2.3α.6)1 γύρω από το όρος Προφ. Ηλίας Βορνιότης, τη (2.3α.6)2 στην τοποθεσία Μοροέργο και τη (2.3α.6)3 γύρω από το όρος Προφ. Ηλίας Ανωμερίτης και κάποιες νησίδες περιμετρικά του νησιού (Μαρμαρονήσι, Τραγονήσι, Χταπόδια, Μπάου κ.α.).



Εικόνα 4.5. Περιοχές με στοιχεία (2.3α.6)1, (2.3α.6)2, (2.3α.6)3

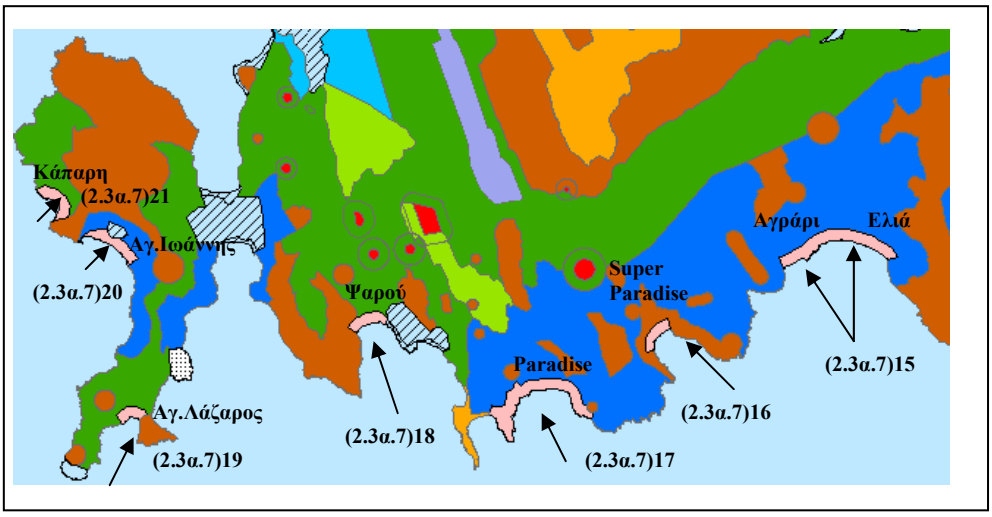
***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται κάθε δόμηση και οποιαδήποτε αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος (εκσκαφές, μπαζώματα, εκχερσώσεις, καταστροφή καλαμιώνων και αυτοφυούς βλάστησης, αποστραγγίσεις υδάτων κτλ.) καθώς και η ρύπανση τυχόν ρεμάτων που διέρχονται ή καταλήγουν στις περιοχές αυτές. Επιτρέπεται μόνο η επισκευή παραδοσιακών κατασκευών, η γεωργική καλλιέργεια, η βοσκή ζώων και η μελισσοκομία.

Εφόσον λοιπόν, δεν επιτρέπεται η δόμηση είναι λογικό ότι και σε αυτές τις περιοχές δημιουργούνται μεγάλες διαφορές στις αξίες των ακινήτων καθότι τα υφιστάμενα παραδοσιακά κτίσματα υπερεκτιμούνται ενώ τα αγροτεμάχια που πλέον δεν δομούνται υποτιμούνται.

4.5.8 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.7

Είναι περιοχές διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών – ακτών κολύμβησης του νησιού. Αποτελούνται από είκοσι μία περιοχές και συγκεκριμένα τις (2.3α.7)1 έως (2.3α.7)21, οι οποίες εντοπίζονται στις πιο γνωστές παραλίες περιμετρικά του νησιού (Λια, Τσαγκάρη, Καλαφάτης, Καλό Λιβάδι, Ελιά, Αγράρι, Super Paradise, Paradise, Παράγκα, Ψαρού, Γλυφάδι, Άγιος Ιωάννης, Κάπαρη, Χουλάκια, Άγιος Σώστης, Πάνορμος, Φτελιά, Μερσίνη, Φωκός, Μερχιά, Φραγκιά).



Εικόνα 4.6. Περιοχές με στοιχεία (2.3α.7)15, (2.3α.7)16, (2.3α.7)17, (2.3α.7)18, (2.3α.7)19, (2.3α.7)20, (2.3α.7)21

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Σε αυτές τις περιοχές απαγορεύεται:

- η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος (αμμοληψία, μπάζωμα, κοπή δέντρων κτλ),
- η ρύπανση των ακτών και των ρεμάτων που εκβάλλουν σε αυτές και
- η χωροθέτηση ιχθυοκαλλιεργειών και άλλων εγκαταστάσεων που ρυπαίνουν το περιβάλλον.

Επιπλέον, στη ζώνη σε απόσταση μεγαλύτερη των 100μ. από τη γραμμή αιγιαλού επιτρέπονται οι εξής βασικές χρήσεις:

- κατοικία
- εστιατόρια
- κέντρα διασκέδασης
- γεωργικές αποθήκες

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται είναι οι εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας γηπέδων: 6 στρέμματα
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης κτιρίων: 120τμ.
- Μέγιστη επιφάνεια δόμησης γεωργικών αποθηκών: 50τμ.

Όσον αφορά στη μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας στην περίπτωση της κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε. μελετήθηκαν δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα γηπέδων 4000τμ και 6000τμ. και τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.5. Να

σημειωθεί ότι επειδή οι περιοχές 2.3.α.7 δεν έχουν τμήματά τους εντός των 500μ από τους οικισμούς της Χώρας και της Άνω Μεράς δεν εξετάζεται η περίπτωση των 2000τμ και ότι δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις.

Από τα αποτελέσματα του Πίνακα 4.5, λοιπόν φαίνεται ότι ένα γήπεδο εμβαδού 4000τμ που πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. θεωρούνταν άρτιο (με την προϋπόθεση ότι είχε και το απαιτούμενο πρόσωπο) χάνει τώρα την αρτιότητα του, κάτι που επιφέρει σημαντική μείωση στην αξία του. Εξαίρεση εδώ αποτελούν τα ήδη δομημένα ακίνητα σε γήπεδα εμβαδού μικρότερου των 6000τμ. στα οποία η αξία αυξάνει. Για τα γήπεδα εμβαδού 6000τμ. και άνω, η μείωση του συντελεστή δόμησης στις περιοχές αυτές στο 50% περίπου επιφέρει λογικά μείωση στην αξία τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5

Μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε.

	ΠΡΙΝ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		**ΜΕΤΑ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.**		**Μεταβολή σ_{Δ} (ποσοστό%)**	
	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	**Επιφάνεια δόμησης (τμ.)**	**Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)**	**Επιφάνεια δόμησης (τμ.)**		
Περιοχές 2.3α.7	4000	200	-	-	0.05 ⇨ 0	**- 100%**
	6000	240	6000	120	0.04 ⇨ 0.02	**- 50%**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όμως, αφού η δόμηση κατοικίας αλλά και οι λοιπές προβλεπόμενες χρήσεις καθώς και το γεγονός ότι επιτρέπονται σε γήπεδα ελάχιστου εμβαδού 6στρ. δικαιολογεί την αύξηση της αξίας της γης σε αυτές τις περιπτώσεις. Τέλος, να σημειωθεί ότι η επιφάνεια δόμησης που επιτρέπεται (120τμ) είναι η δεύτερη μεγαλύτερη που προβλέπεται στο Π.Δ. για τη Ζ.Ο.Ε. (η πρώτη είναι στις περιοχές με στοιχεία 2.1α.1).

Επομένως αυτό που παρατηρούμε είναι ότι αφενός μεν υπάρχει μια ελαστικότητα στη δόμηση, αφού οι περιοχές αυτές είναι στις παραλίες του νησιού, άρα παρουσιάζουν μεγάλο τουριστικό ενδιαφέρον και οι ανάγκες υποδομών είναι αυξημένες, αφετέρου δε με την αύξηση του ορίου αρτιότητας των γηπέδων λαμβάνεται μέριμνα για την προστασία αυτών των περιοχών και γίνεται προσπάθεια

για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης και υπέρμετρης δόμησης που υπάρχει σε πολλές περιοχές του νησιού.

4.5.9 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.8

Είναι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου. Αποτελούνται από σαράντα πέντε επιμέρους περιοχές, τις (2.3α.8)1 έως (2.3α.8)46, οι οποίες εντοπίζονται περιμετρικά του νησιού στην ευρύτερη περιοχή του παράκτιου χώρου. Οι μεγαλύτερες σε έκταση περιοχές εντοπίζονται στο βόρειο μέρος του νησιού (περιοχή (2.3α.8)1), ξεκινώντας μετά το Φανάρι και συνεχίζοντας περιμετρικά του όρους Προφ.Ηλίας Βορνιότης μέχρι τη Φτελιά, και ανατολικά (περιοχή (2.3α.8)46) ξεκινώντας από την παραλία της Λιας και συνεχίζοντας περιμετρικά του όρους Προφ.Ηλίας Ανωμερίτης μέχρι το Ακρ.Εύρος. Ενδεικτικά παρατίθενται στην Εικόνα 4.7. κάποιες από αυτές.

Εικόνα 4.7. Περιοχές με στοιχεία (2.3α.8)1, (2.3α.8)2, (2.3α.8)5 και (2.3α.8)8

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Επίσης, στις περιοχές αυτές ανήκουν η περιοχή περιμετρικά του όρους Κούνουπας, ο Κάβος της Ελιάς ανατολικά της ομώνυμης παραλίας, η περιοχή γύρω από το Super Paradise, ο κάβος ανατολικά του Ορνού, ο Αγ.Λάζαρος, περιοχή γύρω

από τον Άγιο Ιωάννη και τα Κανάλια. Πρόκειται για περιοχές που μπορεί να μην είναι αμιγώς τουριστικές αλλά είναι παραθαλάσσιες και ως εκ τούτου έχουν ζήτηση κάτι που ενισχύεται από το γεγονός ότι οι περισσότερες αυτής της κατηγορίας συνορεύουν με περιοχές με στοιχεία 2.3α.7, δηλαδή με αρκετές από τις πλέον δημοφιλείς παραλίες του νησιού.

Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται η καταστροφή – αλλοίωση των βραχωδών εξάρσεων και η καταστροφή – αλλοίωση ή μετατόπιση ογκολίθων. Οι βασικές χρήσεις που επιτρέπονται είναι:

- Κατοικία
- Γεωργικές αποθήκες

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται είναι οι εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 10 στρέμματα
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για κατοικία: 80τμ.
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες: 50τμ.

Επιπλέον θα πρέπει να πληρούνται και οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- Η εξωτερική εμφάνιση (όψεις) των κτιρίων καθώς και των στοιχείων διαμόρφωσης του εδάφους (όπως τοίχοι αντιστήριξης, οριοθέτηση ιδιοκτησιών κτλ) να γίνεται με ανεπίχριστη λιθοδομή.
- Τα κτίσματα πρέπει να είναι ισόγεια
- Απαγορεύονται τα υπόγεια

Ακόμη, θα πρέπει να επισημανθεί ότι τμήματα των περιοχών με στοιχεία 2.3α.8 εντοπίζονται εντός των 500μ από τον οικισμό της Χώρας και της Άνω Μεράς, όπου πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. ίσχυε η δόμηση 200τμ. στα 2000τμ. Έτσι, αν μελετήσουμε τις χαρακτηριστικές περιπτώσεις γηπέδων των 2000τμ. και σε απόσταση 500μ από όρια οικισμού, των 4000τμ. και 10000τμ.και υπολογίσουμε τη μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας για κατοικία, άρα του $σ_Δ$ τότε καταλήγουμε στα ίδια αποτελέσματα που προέκυψαν για την αγροικία στις περιοχές με στοιχεία 2.2β (γεωργική γη) και παρατέθηκαν στον Πίνακα 4.4 ενώ εδώ την κατοικία.

Παρατηρούμε δηλαδή ότι προβλέπονται οι ίδιοι όροι δόμησης σε περιοχές που ως επί το πλείστον είναι παραθαλάσσιες και άρα με μεγάλη ζήτηση στα ακίνητα, με αυτούς που ισχύουν σε μια περιοχή που τοποθετείται στην ενδοχώρα του νησιού και χαρακτηρίζεται ως αμιγώς γεωργική. Μπορεί βέβαια ο στόχος του Π.Δ. να είναι η προστασία διακεκριμένων τμημάτων του φυσικού τοπίου αυτών των περιοχών και να αποφευχθούν τάσεις αλόγιστης δόμησης, όμως κάτι τέτοιο δεν ίσχυε πριν την

εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. στο νησί αφού οι περιοχές αυτές ήταν τουριστικές κάτι που δεν ίσχυε με τις 2.2β.

Να σημειωθεί όμως ότι, μετά την 812/2006 Απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου Επικρατείας οι περιοχές φυσικού τοπίου τελούν υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, κάτι που έχει επιφέρει σημαντική μείωση στις τιμές των γηπέδων σε αυτές τις περιοχές. Αντίθετα ήδη οικοδομημένα γήπεδα έχουν αποκτήσει υπεραξία λόγω της απαγόρευσης της δόμησης ιδιαίτερα σε περιοχές που έχουν μεγάλη ζήτηση όπως ο Άγιος Λάζαρος, μία από τις πιο ακριβές περιοχές της Μυκόνου.

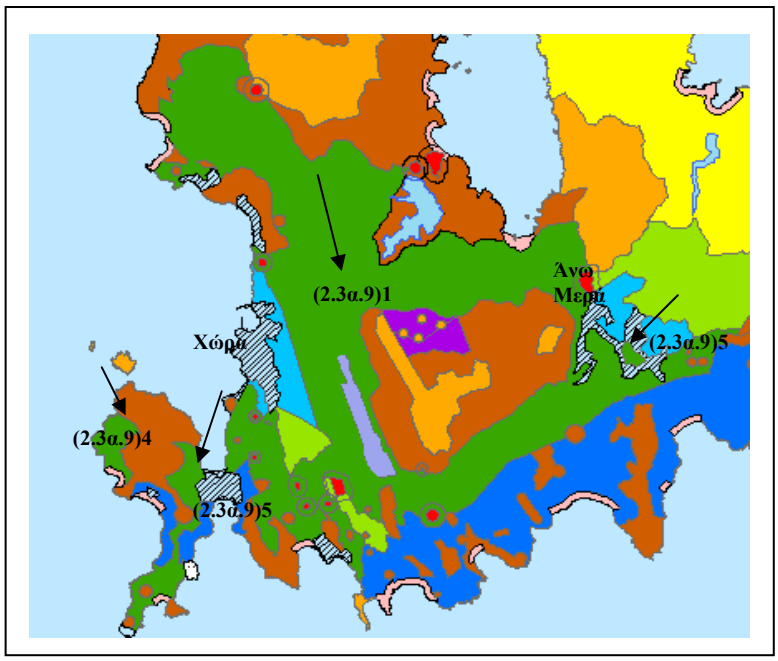
4.5.10 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.9

Συνίστανται από τέσσερις περιοχές οι οποίες εντοπίζονται στο κεντρικό και δυτικό τμήμα της Μυκόνου (Εικόνα 4.7.). Συγκεκριμένα:

- η περιοχή (2.3α.9)1 καταλαμβάνει μεγάλη έκταση του νησιού περιλαμβάνοντας στα ανατολικά τμήμα γύρω από τον οικισμό της Άνω Μεράς, στα νότια τα Χάλαρα, στα δυτικά τμήμα γύρω από το αεροδρόμιο τον οικισμό της Χώρας, στα βόρεια το Φανάρι και το Μαράθι,
- η περιοχή (2.3α.9)4 βρίσκεται νοτιοδυτικά του Ορνού ξεκινώντας από τον Κόρφο και φτάνοντας νότια μέχρι το Γλυφάδι (στον Άγιο Λάζαρο),
- η περιοχή (2.3α.9)5 περικλείεται από τμήμα του οικισμού της Άνω Μεράς και
- η περιοχή (2.3α.9)6 βρίσκεται δυτικά ξεκινώντας από την παραλία της Κάπαρης (μετά τον Άγιο Ιωάννη το Διακόφτη) μέχρι τα Κανάλια.

Οι βασικές χρήσεις που επιτρέπονται είναι:

- κατοικία
- τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες
- εμπορικά καταστήματα ή επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, εστιατόρια και κέντρα διασκέδασης μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. και εφόσον δεν χωροθετούνται στο κύριο οδικό δίκτυο του νησιού
- κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, συνεδριακά κέντρα
- κτίρια εκπαίδευσης – υγείας
- πρατήρια βενζίνης
- γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια χαμηλής όχλησης



Εικόνα 4.7. Περιοχές με στοιχεία 2.3α.9

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται είναι οι εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 4 στρέμματα
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια συνάθροισης κοινού: 200τμ.
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για συνεδριακά κέντρα: 600τμ.

Επίσης, για τη μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κατοικίας δεν προβλέπεται κάτι, άρα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 24 / 85, είναι δηλαδή 200τμ.

Όσον αφορά στη μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας στην περίπτωση της κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε. επειδή οι περιοχές 2.3.α.9 έχουν τμήματά τους εντός των 500μ από τους οικισμούς της Χώρας και της Άνω Μεράς, μελετήθηκαν δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα γηπέδων 2000τμ και 4000τμ. και τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.6. Παρατηρούμε λοιπόν τα εξής:

- στα τμήματά της εντός των 500μ από τον οικισμό της Χώρας της Μυκόνου και της Άνω Μεράς, καταργείται πλέον η αρτιότητα των 2000τμ. με μέγιστη επιφάνεια δόμησης τα 200τμ. με αποτέλεσμα τα γήπεδα εμβαδού 2000τμ ουσιαστικά να απαξιώνονται με σημαντική μείωση των τιμών τους.
- τα γήπεδα των 4000τμ όπως και αυτά μεγαλύτερου εμβαδού διατηρούν σταθερά τα όρια αρτιότητας και επιφάνεια δόμησης, δεν υπάρχει δηλαδή καμία

μεταβολή του $σ_Δ$ κάτι που συντελεί στην αύξηση των τιμών τέτοιων γηπέδων δεδομένου ότι η δόμηση κατοικίας επιτρέπεται σε πέντε από τις έντεκα περιοχές της Ζ.Ο.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6

Μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε.

	ΠΡΙΝ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		ΜΕΤΑ ΤΗ Ζ.Ο.Ε.		Μεταβολή $σ_Δ$ (ποσοστό%)	
	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	Επιφάνεια δόμησης (τμ.)	Αρτιότητα γηπέδου (τμ.)	Επιφάνεια δόμησης (τμ.)		
Ζώνη 500μ. γύρω από οικισμό '23	2000	200	-	-	0.10 ⇨ 0	**- 100%**
Λοιπές περιοχές 2.3α.9	4000	200	4000	200	0.05 ⇨ 0.05	**0%**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

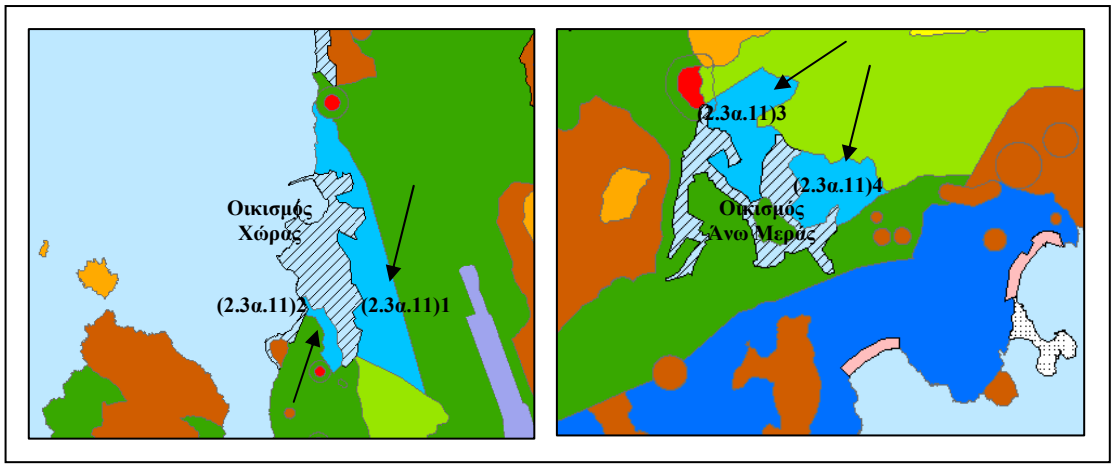
4.5.11 Περιοχές με στοιχεία 2.3α.11

Είναι περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς από οχλούσες δραστηριότητες καθώς και από αυτές που λόγω μεγέθους μπορεί να δυσχεραίνουν ενδεχόμενη μελλοντικά πολεοδόμηση τους. Συνίστανται από τέσσερις περιοχές και συγκεκριμένα τις (2.3α.11)1 και (2.3α.11)2 που εντοπίζονται κοντά στη Χώρα καθώς και τις (2.3α.11)3 και (2.3α.11)4 που βρίσκονται κοντά στην Άνω Μερά και καταλαμβάνουν μικρή έκταση.

Όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις στις περιοχές αυτές, οι κυριότερες είναι:

- τουριστικές εγκαταστάσεις Α' τάξης
- κατοικία
- τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες
- εστιατόρια
- κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, συνεδριακά κέντρα

- κτίρια εκπαίδευσης – υγείας
- πρατήρια βενζίνης
- γεωργικές αποθήκες



Εικόνα 4.8. Περιοχές με στοιχεία 2.3α.11

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που προβλέπονται είναι οι εξής:

- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 4 στρέμματα
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια συνάθροισης κοινού: 200τμ.
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για συνεδριακά κέντρα: 600τμ.
- Μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες: 60τμ.

Επίσης, για τη μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια κατοικίας δεν προβλέπεται κάτι, άρα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 24 / 85, είναι δηλαδή 200τμ.

Όσον αφορά στη μεταβολή της δομήσιμης επιφάνειας στην περίπτωση της κατοικίας μετά τη Ζ.Ο.Ε. ισχύουν τα ίδια με τις περιοχές 2.3.α.9, όπως παρατίθενται στον Πίνακα 4.6. Αυτό που παρατηρούμε είναι ότι καταργείται και σε αυτές τις περιοχές η αρτιότητα των 2000τμ κι έτσι γήπεδα με εμβαδόν γύρω στα 2στρ. τα οποία αποτελούν πλειοψηφία στις περιοχές αυτές λόγω της περιορισμένης έκτασής τους και της θέσης τους κοντά σε οικισμούς, υποτιμούνται ενώ όσα είναι 4στρ. και άνω υπερεκτιμούνται.

4.6 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο άρθρο 4 του Π.Δ. 8-03-2005 (ΦΕΚ 243) περιλαμβάνονται οι γενικές διατάξεις που αφορούν τις περιοχές που περιλαμβάνει η Ζ.Ο.Ε. και αναφέρονται στους περιορισμούς δόμησης που ισχύουν γενικά εντός των ορίων της. Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας σημειώνουμε τους σημαντικότερους από αυτούς.

➢ **Αιγιαλός**

Πριν την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. και όσον αφορά τον αιγιαλό, η δόμηση επιτρεπόταν σε απόσταση 30m από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού. Συγκεκριμένα, στη Μύκονο χαραγμένος αιγιαλός εκτός από την περίπτωση της Χώρας, του λιμανιού, μεμονωμένα των παραλιακών οικισμών και των κατά περίπτωση γηπέδων, δεν υπάρχει. Με την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. στη Μύκονο η απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού αυξήθηκε. Συγκεκριμένα:

- Η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από τη γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 50m σε περίπτωση γηπέδων με υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους, στη θέση του γηπέδου όπου θα τοποθετηθεί το κτίριο.
- Σε περίπτωση γηπέδων με υψομετρική στάθμη μεγαλύτερη των 10m από τη στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση Ε κτισμάτων από τη γραμμή του αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη τα ων 50m.
- Όταν η υψομετρική στάθμη των γηπέδων είναι μικρότερη των 10m η ελάχιστη απόσταση των κτισμάτων δίνεται από τη σχέση:

$$E = 50 + (10 - Y) \cdot 5 \qquad (4.1)$$

όπου Ε είναι η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης του κτιρίου και Υ η υψομετρική διαφορά στο σημείο Ε.

Έτσι, στα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στις ακτές η δόμηση επιτρέπεται μόνο εφόσον καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού και παραλίας. Επιπλέον, απαγορεύεται η διάνοιξη οδών και η δημιουργία χώρων στάθμευσης σε απόσταση μικρότερη των 10μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού.

- **Παραδοσιακή αρχιτεκτονική**

Όσον αφορά την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του νησιού, φαίνεται η προσπάθεια του νομοθέτη να προστατεύσει τη μοναδικότητα και το ιδιαίτερο ύφος της Μυκόνου. Σύμφωνα με το Π.Δ. απαγορεύεται:

- η καταστροφή αναβαθμίδων (πεζούλες), οι οποίες πρέπει να διατηρούνται και συντηρούνται εντός των γηπέδων και των παραδοσιακών κατασκευών (ανεμόμυλοι, ελαιοτριβεία, κτλ)
- η διαπλάτυνση, αλλοίωση ή καταστροφή των παραδοσιακά δομημένων μονοπατιών (ρύμες) που πρέπει να παραμείνουν αναλλοίωτα.
- η καταστροφή και αλλοίωση των υπαρχουσών ξερολιθιών που περιβάλλουν τα γήπεδα και η μετατροπή τους σε νέου τύπου λιθοδομές. Το μόνο που επιτρέπεται είναι η συντήρηση και επισκευή τους.
- η καταστροφή χαρακτηριστικών βραχωδών εξάρσεων, είτε είναι συμπαγείς είτε συντίθενται από μεμονωμένους ογκόλιθους.
- η καταστροφή μεμονωμένων ογκόλιθων που έχουν εμβαδό μεγαλύτερο των 4τμ. και βρίσκονται εντός των γηπέδων.

- **Κτίρια**

Σημειώνουμε τα εξής:

- Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο, με εξαίρεση τις γεωργικές αποθήκες οι οποίες είναι μονώροφες.
- Απαγορεύεται η κατασκευή υπογείων στο τμήμα του κτιρίου όπου κατασκευάζεται όροφος. Ειδικά σε κτίρια με χρήση κατοικίας απαγορεύεται η κατασκευή υπογείων, εκτός αν αυτό προορίζεται για υδατοδεξαμενή.
- Η έγκριση της μελέτης για την τοποθέτηση των κτισμάτων στο γήπεδο γίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).
- Η μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και χώρων αναψυχής ορίζεται στα 200τμ. και για γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια στα 400τμ.

Επιπλέον, γήπεδα τα οποία εμπίπτουν σε περισσότερες από μία ζώνες χρήσεων γης θεωρούνται ενιαία, όσον αφορά την αρτιότητα και η τοποθέτηση της χρήσεως αρχικά γινόταν μόνο στο τμήμα στο οποίο επιτρέπεται η συγκεκριμένη χρήση, ενώ ο

συντελεστής δόμησης υπολογίζεται με βάση τους όρους που ισχύουν στην περιοχή της επιτρεπόμενης χρήσης σύμφωνα με το Π.Δ. 8-3-2005 (ΦΕΚ 243). Όμως, μετά την 237/2008 ΓΝΜΔ ΝΣΚ (466461) 'Τρόπος υπολογισμού συντελεστή δόμησης γηπέδου εντός της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου το οποίο εκτείνεται σε δύο διαφορετικές και συνεχόμενες περιοχές (ζώνες χρήσης γης).' κάτι τέτοιο δεν ισχύει.

Τελικά, επί γηπέδων που εκτείνονται σε δύο συνεχόμενες περιοχές (ζώνες χρήσης γης) της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μυκόνου, στις οποίες ορίζονται διαφορετικές χρήσεις γης, περιορισμοί και όροι δόμησης, ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για την περιοχή στην οποία επιτρέπεται συγκεκριμένη χρήση, θα υπολογισθεί, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 19 του ΠΔ 8-3-2005, για την υλοποίηση της χρήσης αυτής, επί του εμβαδού μόνο του τμήματος του γηπέδου που εμπίπτει στην περιοχή αυτή και όχι επί ολόκληρου του ενιαίου γηπέδου.

- **Τουριστικές εγκαταστάσεις**

Αρχικά, όσον αφορά τις νομίμως υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές της Ζ.Ο.Ε. όπου δεν επιτρέπεται η τουριστική χρήση, μπορούν να εκσυγχρονίζονται και να επεκτείνονται επί των γηπέδων στα οποία βρίσκονται χωρίς να αυξάνουν όμως τη δυναμικότητα τους σε κλίνες ή να υπερβαίνουν τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης.

Για τις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες τίθεται ως ανώτατο όριο κλινών οι 7/στρ. για ΑΑ κατηγορία και οι 8/στρ. για Α κατηγορία, με μέγιστο αριθμό κλινών 150/γήπεδο.

- **Λιμνοδεξαμενές - Ρέματα**

Δύο είναι οι λιμνοδεξαμενές στο νησί, στη θέσεις Μαράθι και Φωκός. Σύμφωνα με το Π.Δ. 8-03-2005 (ΦΕΚ 243) απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση σε απόσταση 200μ. από την ανώτατη στάθμη υπερχείλισης των λιμνοδεξαμενών εντός της λεκάνης απορροής.

Επίσης, επιβάλλεται η απόλυτη προστασία των ρεμάτων, η προστασία της φυσικής τους διαμόρφωσης καθώς και η παραδοσιακή διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου τους (ξερολιθιές, καλντερίμια, κτλ.). Η ελάχιστη απόσταση δόμησης από την οριοθετημένη όχθη κύριων ρεμάτων είναι 30μ και δευτερευόντων 20μ.

Ειδικά για τα σημεία εκβολής ρεμάτων στις θέσεις Χουλάκια (λιμνοθάλασσα), Πάνορμος και Φωκός που αντιστοιχούν στους βιότοπους του νησιού, απαγορεύεται οποιαδήποτε κατασκευή οδού, οποιαδήποτε εργασία που μπορεί να εμποδίσει την απρόσκοπτη ροή της υπερχείλισης των δύο φραγμάτων και η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος.

4.7 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε.

Συνολικά οι περιοχές της Ζ.Ο.Ε. με το κατώτατο όριο κατάτμησης, το σ_{Δ} και τις κυριότερες επιτρεπόμενες χρήσεις γης παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.7. Παρατηρούμε λοιπόν, ότι σε τέσσερις από τις έντεκα περιοχές της Ζ.Ο.Ε. επιτρέπεται καθαρά η δόμηση κατοικίας, και συγκεκριμένα στις περιοχές 2.1.α1, 2.3α.7, 2.3α.9 και 2.3α.11, ενώ στις περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου με στοιχεία 2.3α.8 υπάρχει αναστολή οικοδομικών αδειών τα τελευταία δύο χρόνια.

Συγκεκριμένα, στις περιοχές 2.1.α1, 2.3α.9 και 2.3α.11 το όριο κατάτμησης είναι στα 4στρ. και ο σ_{Δ} είναι 0,05, ενώ οι 2.3α.7 έχουν μεγαλύτερο όριο κατάτμησης (ο.κ.), στα 6στρ. και μικρότερο σ_{Δ} (0,02), κάτι που εν μέρει δικαιολογείται αφού πρόκειται για περιοχές προστασίας των παραλιών του νησιού. Να σημειωθεί βέβαια ότι οι νότιες παραλίες (Ψαρού, Ελιά, Paradise, Super Paradise, Καλό Λιβάδι) που είναι και οι πιο τουριστικές έχουν ως επί το πλείστον οικοδομηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους, ενώ και στις βόρειες (Φωκός, Μερσίνη, Πάνορμος) τα τελευταία χρόνια παρατηρείται έντονη οικοδομική δραστηριότητα. Επίσης, οι περιοχές 2.1.α1 που είναι τουρισμού και αναψυχής και έχουν όριο κατάτμησης για κατοικία 4στρ. με $\sigma_{\Delta} = 0,05$ και για τουριστικές εγκαταστάσεις 10στρ. με $\sigma_{\Delta} = 0,15$ αποτελούνται από τις πλέον ανεπτυγμένες και κατά συνέπεια ευνοημένες οικονομικά παραλιακές περιοχές.

Αντίθετα, οι περιοχές που χαρακτηρίζονται ως γεωργοκτηνοτροφικές (2.2.στ2) και γεωργική γη (2.2β) και περιλαμβάνουν ουσιαστικά όλη την εκτός σχεδίου περιοχή που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα στην Άνω Μερά (πέραν του οικισμού), δεν μπορούν να οικοδομηθούν παρά μόνο ως αγροικίες. Είναι προφανής δηλαδή η διαφορετική αντιμετώπιση που υπάρχει μέσα στο Π.Δ. και η οποία εν μέρει δικαιολογείται και από τη στάση των ντόπιων κατοίκων της Άνω Μεράς, οι οποίοι σε πολλές περιπτώσεις δήλωναν σκόπιμα αγρότες ή κτηνοτρόφοι προκειμένου να λάβουν το ανάλογο επίδομα από την πολιτεία.

Επιπλέον, αν συνυπολογίσουμε την αναστολή των οικοδομικών αδειών που υφίσταται στις περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου (2.3α.8) και το γεγονός ότι στις περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου (2.3α.6) απαγορεύεται κάθε δόμηση και στις περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης δεν επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας, συμπεραίνουμε ότι

στο μεγαλύτερο τμήμα της Άνω Μεράς, πέραν του οικισμού και των περιοχών προστασίας του περιαστικού χώρου (2.3α.11), δεν οικοδομείται κατοικία.

Έτσι, στον Πίνακα 4.8 παρατίθενται τα εμβαδά των περιοχών του Δήμου Μυκόνου, όπως αυτές προκύπτουν με την κατηγοριοποίηση της Ζ.Ο.Ε. καθώς και τα ποσοστά των εμβαδών αυτών στο σύνολο του Δήμου. Στη συνέχεια, παριστάνονται στο Γράφημα 4.1 που ακολουθεί. Παρατηρούμε λοιπόν τα εξής:

- Πάνω από το 50% του Δ. Μυκόνου έχουν οι περιοχές 2.3α.9 (ποσοστό 26,55%, πράσινη ζώνη, ο.κ.:4στρ. σ_{Δ}=0,05 για κατοικία) και οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου 2.3α.8 (ποσοστό 26,35%, καφέ ζώνη, ο.κ.:10στρ. σ_{Δ}=0,008 για κατοικία, αναστολή οικοδομικών αδειών).
- Το 40% περίπου του Δ. Μυκόνου οικοδομεί κατοικία (περιοχές 2.3α.9 με ποσοστό 26,55%, 2.1.α1 με 8,96%, 2.3α.11 με 1,99% και 2.3α.7 με 1,73%)
- Σε ποσοστό 16,87% ο Δ. Μυκόνου χτίζει μόνο αγροικία με όλους τους προβλεπόμενους από το Π.Δ. 273/8-03-2005 περιορισμούς, στις περιοχές 2.2β (ποσοστό 5,11%) που χαρακτηρίζονται ως γεωργική γη και τη γεωργοκτηνοτροφική περιοχή 2.2.στ2 (ποσοστό 11,76%).
- Το 26,35% του Δ. Μυκόνου τίθενται σε αναστολή οικοδομικών αδειών στις περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ. σ_{Δ}=0,008 για κατοικία), με αβέβαιο το ενδεχόμενο να αρθεί η αναστολή.
- Σε ποσοστό 12% στο Δ. Μυκόνου απαγορεύεται η δόμηση και συγκεκριμένα στις περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου 2.3α.6 (ποσοστό 11,66%) και τις περιοχές αρχαιολογικών χώρων 2.3α1.α (ποσοστό 0,39%).

Να σημειωθεί εδώ ότι, το 2,32% της επιφάνειας του Δ. Μυκόνου κατέχουν οι περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης 2.1δ (ο.κ.: 6στρ.) και το υπόλοιπο 3,17% του δήμου είναι οι λοιπές περιοχές δηλαδή οικισμοί, λιμνοδεξαμενές, αεροδρόμιο, Β.Κ. Τα συμπεράσματα της ανάλυσης φαίνονται στο Γράφημα 4.2.

Στο Χάρτη Όρων Δόμησης της ΖΟΕ Μυκόνου που παρατίθενται στο Παράρτημα της παρούσας εργασίας απεικονίζονται οι όροι δόμησης για τις διάφορες περιοχές της Ζ.Ο.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7

Κατώτατο όριο κατάτμησης, $σ_Δ$, και χρήσεις γης στις περιοχές της Ζ.Ο.Ε.

ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε.	ΚΑΤΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ (τμ.)	$σ_Δ$ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
2.1α.1 *Περιοχές τουρισμού & αναψυχής*	4000	0,05	- τουριστικές εγκαταστάσεις Α' και ΑΑ' κατηγορίας (ο.κ:10στρ., σΔ=0,15), - κατοικία, - καταστήματα, - εστιατόρια, - κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
2.1δ *Περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης - αποθήκευσης*	6000	-	- έργα και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης, - εμπορικές και γεωργικές αποθήκες, - γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια, - κτίρια κοινής ωφελείας Δ.Ε.Η. και Ο.Τ.Ε., - κτίρια χονδρεμπορίου, - καταστήματα, - εστιατόρια, - έργα και δραστηριότητες μέσης όχλησης.
2.2β *Γεωργική γη*	10000	0,008 (1)	- αγροικία - γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια - γεωργικές αποθήκες - μεταποιητικές μονάδες
2.2στ.2 *Γεωργο-κτηνοτροφική*	10000	0,008 (1)	- αγροικία - γεωργικές αποθήκες - γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια
2.3α.1α *Περιοχές αρχαιολογικών χώρων*	- Απαγορεύεται η κατάτμηση	- Απαγορεύεται η δόμηση	- γεωργική καλλιέργεια - βοσκή ζώων - μελισσοκομία
2.3α.1β *Περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων*	-	-	Ισχύουν οι χρήσεις γης, το κατώτατο όριο κατάτμησης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των ευρύτερων περιοχών στις οποίες εμπίπτουν μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ και Εφορείας Αρχαιοτήτων.
2.3α.6 *Περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου*	-	- Απαγορεύεται κάθε δόμηση και αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος	- επισκευή παραδοσιακών κατασκευών - γεωργική καλλιέργεια - βοσκή ζώων - μελισσοκομία

2.3α.7 *Περιοχές διαφύλαξης αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης*	6000	0,02	- κατοικία - εστιατόρια - κέντρα διασκέδασης - γεωργικές αποθήκες
2.3α.8 *Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου*	10000	0,008 (2)	- κατοικία - γεωργικές αποθήκες
2.3α.9	4000	0,05	- κατοικία - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες - εμπορικά καταστήματα ή επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, εστιατόρια και κέντρα διασκέδασης μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. και εφόσον δεν χωροθετούνται στο κύριο οδικό δίκτυο του νησιού - κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, συνεδριακά κέντρα - κτίρια εκπαίδευσης – υγείας - πρατήρια βενζίνης - γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια χαμηλής όχλησης
2.3α.11 *Περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς από οχλούσες δραστηριότητες*	4000	0,05	- τουριστικές εγκαταστάσεις Α' τάξης (ο.κ:10στρ., $σ_Δ$=0,15), - κατοικία - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες - εστιατόρια - κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, συνεδριακά κέντρα - κτίρια εκπαίδευσης – υγείας - πρατήρια βενζίνης - γεωργικές αποθήκες

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

(1) ισχύει για αγροικία

(2) υπάρχει αναστολή οικοδομικών αδειών

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8

Ποσοστά – εμβαδά περιοχών Δήμου Μυκόνου

(κατηγοριοποίηση περιοχών σύμφωνα με τη Ζ.Ο.Ε.)

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ (τμ.)	σ_{Δ} ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΕΜΒΑΔΟ (στρ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ (%) ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΜΥΚΟΝΟΥ
2.3α.9	4000	0,05	23195	26,55%
2.3α.8 *Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου*	10000	0,008 (2)	23020	26,35%
2.2στ.2 *Γεωργοκτηνοτροφική*	10000	0,008 (1)	10274	11,76%
2.3α.6 *Περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου*	-	-	10187	11,66%
2.1α.1 *Περιοχές τουρισμού & αναψυχής*	4000	0,05	7832	8,96%
2.2β *Γεωργική γη*	10000	0,008 (1)	4465	5,11%
2.1δ *Περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης - αποθήκευσης*	6000	-	2029	2,32%
2.3α.11 *Περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς από οχλούσες δραστηριότητες*	4000	0,05	1742	1,99%
2.3α.7 *Περιοχές διαφύλαξης αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης*	6000	0,02	1514	1,73%
2.3α.1α *Περιοχές αρχαιολογικών χώρων*	-	-	341	0,39%
Υπόλοιπες περιοχές *οικισμοί, Β.Κ., λιμνοδεξαμενές, αεροδρόμιο*	-	-	2766	3,17%

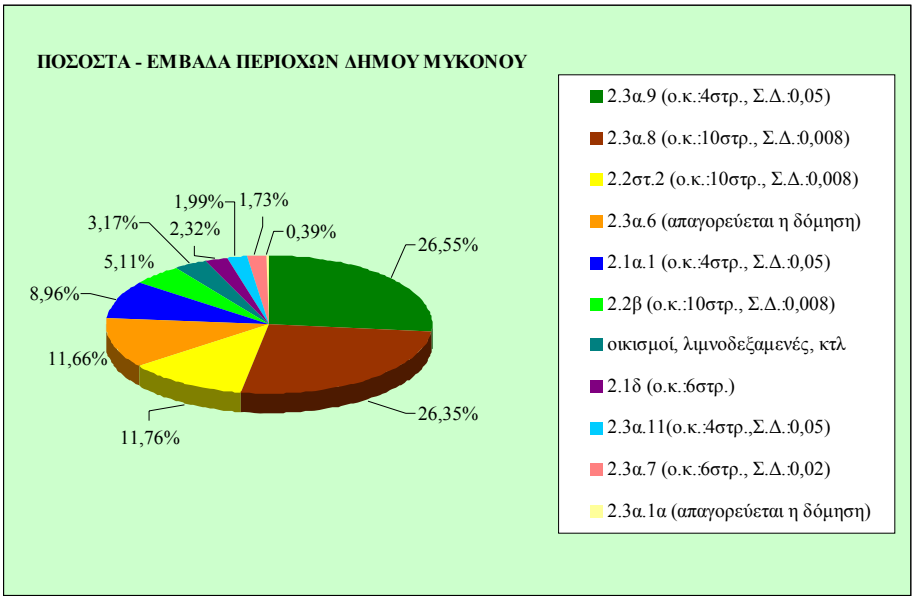
(1) ισχύει για αγροικία

(2) υπάρχει αναστολή οικοδομικών αδειών

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1

Ποσοστά – εμβαδά περιοχών Δήμου Μυκόνου

(κατηγοριοποίηση περιοχών σύμφωνα με τη Ζ.Ο.Ε.)



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

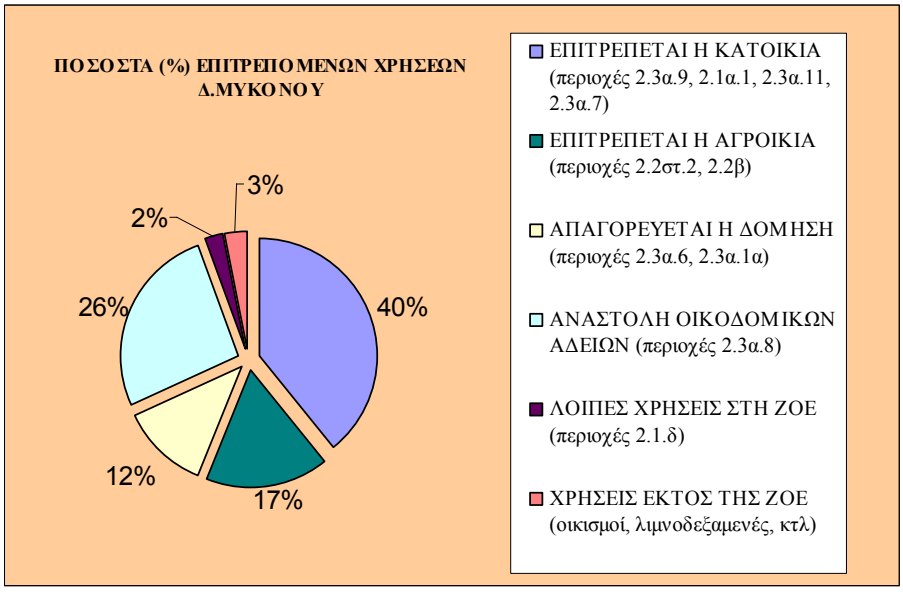
(*Υποσημείωση 1*: Οι Σ.Δ. αναφέρονται στην περίπτωση της κατοικίας

Υποσημείωση 2: Για τις περιοχές 2.2β και 2.στ2 ο Σ.Δ. αναφέρεται σε αγροικία.)

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.2

Ποσοστά επιτρεπόμενων χρήσεων στο Δήμο Μυκόνου

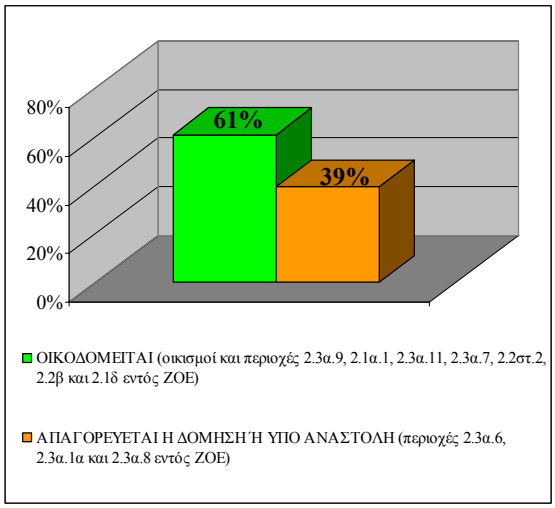
(κατηγοριοποίηση περιοχών σύμφωνα με τη Ζ.Ο.Ε.)



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.3

Δυνατότητα οικοδόμησης στο Δήμο Μυκόνου



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Τέλος, στο Γράφημα 4.3 παρουσιάζεται η δυνατότητα οικοδόμησης στο σύνολο του Δήμου Μυκόνου. Συγκεκριμένα, παρατηρούνται τα εξής:

- Σε ποσοστό 61% ο Δ. Μυκόνου οικοδομείται.

Σε αυτό το ποσοστό βέβαια περιλαμβάνονται:

  - οι οικισμοί
  - οι περιοχές 2.1.α1 και 2.3α.11 της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας και τουριστικών εγκαταστάσεων,
  - οι περιοχές 2.3α.7 και 2.3α.9 της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας,
  - οι περιοχές 2.2β, 2.2.στ2 της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η δόμηση αγροικίας,
  - η περιοχή 2.1δ όπου επιτρέπονται άλλες εγκαταστάσεις.

- Σε ποσοστό 39% ο Δ. Μυκόνου δεν οικοδομείται.

Σε αυτό το ποσοστό περιλαμβάνονται οι περιοχές 2.3α.6 και 2.3α.1α της Ζ.Ο.Ε. όπου απαγορεύεται η δόμηση και η περιοχή 2.3α.8 όπου τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών εδώ και δύο χρόνια.

4.8 ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όσον αφορά το συντελεστή δόμησης σε κάθε περιοχή της Ζ.Ο.Ε., το ενδιαφέρον εστιάζεται στην περίπτωση της κατοικίας, δεδομένης της έντονης ζήτησης που υπάρχει στην αγορά της Μυκόνου. Έτσι, οι μεταβολές που παρατηρούνται στο $σ_Δ$ μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. για κάθε περιοχή της, εξετάζονται σε χαρακτηριστικές περιπτώσεις γηπέδων που αφορούν το παλαιό καθεστώς δόμησης (Π.Δ. 270/ 1985) και παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.1 καθώς και εκείνες που προκύπτουν από τους όρους και περιορισμούς δόμησης που προβλέπει το Π.Δ.243/8-03-2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου.

4.7.1 Δόμηση κατοικίας σε γήπεδα 4000τμ.

Για γήπεδα 4000τμ. που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων και εντός καθορισμένης περιοχής μέσα στη Ζ.Ο.Ε., οι μεταβολές του $σ_Δ$ στην περίπτωση της κατοικίας παρατίθενται συνολικά στον Πίνακα 4.9 καθώς και στο Γράφημα 4.4 που ακολουθεί. Αξίζει λοιπόν, να σημειώσουμε τα εξής:

- Σε τρεις από τις εννέα περιοχές που περιλαμβάνονται στη Ζ.Ο.Ε. (εκτός των περιοχών που είναι αρχαιολογικοί χώροι (2.3α.1α) και της προστασίας αυτών (2.3α.1β)) ο συντελεστής δόμησης στην περίπτωση των γηπέδων 4στρ. παραμένει σταθερός. Οι περιοχές αυτές (2.1.α1, 2.3α.9 και 2.3α.11) καταλαμβάνουν το 37,50% του Δήμου Μυκόνου σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 4.8.
- Στις υπόλοιπες περιοχές της Ζ.Ο.Ε. (58,93% στο Δ.Μυκόνου) παρατηρείται μείωση του συντελεστή δόμησης από 0,05 στο 0.
- Στις τελευταίες περιλαμβάνονται και οι περιοχές 2.3α.7 προστασίας των παραλιών του νησιού, που είναι μία από τις τέσσερις περιοχές στη Ζ.Ο.Ε. (2.1.α1, 2.3α.7, 2.3α.9 και 2.3α.11) που επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας (Γράφημα 4.2) αφού το όριο κατάτμησης (ο.κ.) είναι στα 6στρ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9

Μεταβολές του $σ_Δ$ για γήπεδα 4000τμ.

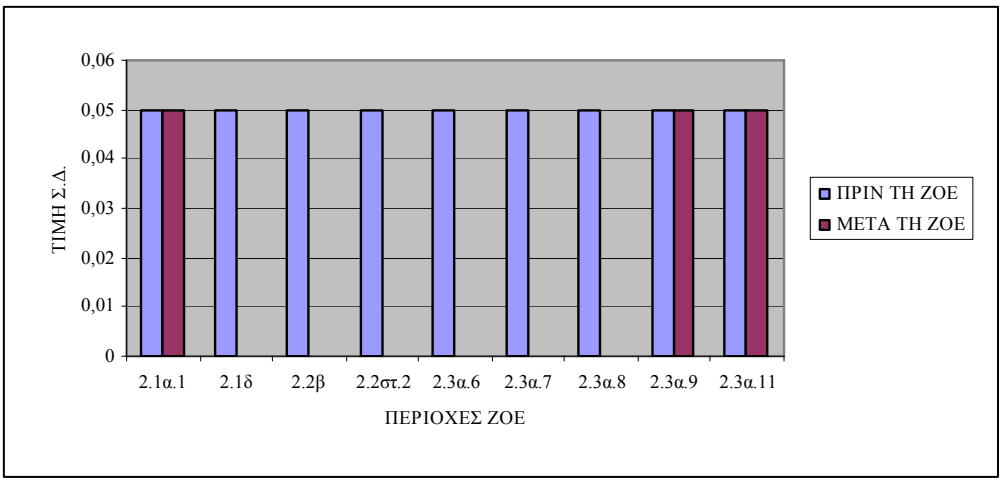
(Περίπτωση κατοικίας)

ΓΗΠΕΔΑ 4000τμ.			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**		**ΜΕΤΑΒΟΛΗ $σ_Δ$ (ποσοστό%)**
	ΠΡΙΝ ΤΗ ΖΟΕ	**ΜΕΤΑ ΤΗ ΖΟΕ**	
2.1α.1 (ο.κ.:4στρ.)	0,05	0,05	0%
2.1δ (ο.κ.:6στρ.)	0,05	0	-100%
2.2β (ο.κ.:10στρ.)	0,05	0	-100%
2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ.)	0,05	0	-100%
2.3α.6 (απαγορεύεται η δόμηση)	0,05	0	-100%
2.3α.7 (ο.κ.:6στρ.)	0,05	0	-100%
2.3α.8 (ο.κ.:10στρ.)	0,05	0	-100%
2.3α.9 (ο.κ.:4στρ.)	0,05	0,05	0%
2.3α.11 (ο.κ.:4στρ.)	0,05	0,05	0%

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.4

Μεταβολές του συντελεστή δόμησης μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Περίπτωση κατοικίας για γήπεδα 4000τμ.)



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

4.7.2 Δόμηση κατοικίας σε γήπεδα 8000τμ.

Για γήπεδα 8000τμ. που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων και εντός καθορισμένης περιοχής μέσα στη Ζ.Ο.Ε., οι μεταβολές του $σ_Δ$ στην περίπτωση της κατοικίας παρατίθενται συνολικά στον Πίνακα 4.10 που ακολουθεί. Να σημειώσουμε τα εξής:

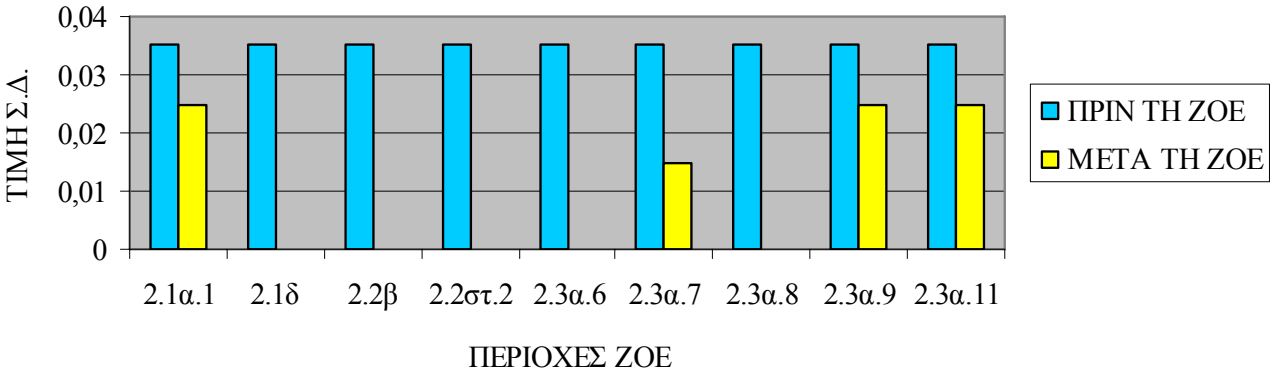
- Με βάση το Π.Δ. 270/1985, που ίσχυε πριν τη Ζ.Ο.Ε. τα 8στρ. έχτιζαν 280τμ. ($σ_Δ$=0,035). Με την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. παρατηρείται μια γενική μείωση του $σ_Δ$ σε όλες τις περιοχές εντός αυτής.
- Εκτός από τις περιοχές που ούτως ή άλλως δεν χτίζουν, τη μεγαλύτερη μείωση εμφανίζουν οι περιοχές 2.3α.7 προστασίας των ακτών και παραλιών, όπου το όριο κατάτμησης είναι στα 6στρ.
- Οι υπόλοιπες περιοχές που οικοδομούν κατοικία (2.1.α1, 2.3α.9 και 2.3α.11), εμφανίζουν μικρότερη μείωση στο $σ_Δ$ (-28%), αφού έχουν και μικρότερο όριο κατάτμησης στα 4στρ.

- Για τις περιοχές 2.1.α1, 2.3α.9 και 2.3α.11 με όριο κατάτμησης τα 4στρ. και εφόσον πληρούνται και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, συμφέρει η κατάτμηση ενός γηπέδου 8στρ. σε δύο άρτια των 4στρ. με $σ_Δ$ στην περίπτωση της κατοικίας 0,05.

Γραφικά οι μεταβολές του $σ_Δ$ απεικονίζονται παρακάνω στο Γράφημα 4.5.

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.5

Μεταβολές του συντελεστή δόμησης μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (Δόμηση κατοικίας σε γήπεδα 8000τμ.)



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.10

Μεταβολές του $σ_Δ$ για γήπεδα 8000τμ.

(Περίπτωση κατοικίας)

ΓΗΠΕΔΑ 8000τμ.			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**		**ΜΕΤΑΒΟΛΗ $σ_Δ$ (ποσοστό%)**
	ΠΡΙΝ ΤΗ ΖΟΕ	**ΜΕΤΑ ΤΗ ΖΟΕ**	
2.1α.1 (ο.κ.:4στρ.)	0,035	0,025	-28%
2.1δ (ο.κ.:6στρ.)	0,035	0	-100%
2.2β (ο.κ.:10στρ.)	0,035	0	-100%
2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ.)	0,035	0	-100%
2.3α.6 (απαγορεύεται η δόμηση)	0,035	0	-100%
2.3α.7 (ο.κ.:6στρ.)	0,035	0,015	-57%
2.3α.8 (ο.κ.:10στρ.)	0,035	0	-100%
2.3α.9 (ο.κ.:4στρ.)	0,035	0,025	-28%
2.3α.11 (ο.κ.:4στρ.)	0,035	0,025	-28%

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

4.7.3 Συνολική δομήσιμη επιφάνεια κατοικίας πριν και μετά τη Ζ.Ο.Ε.

Προκειμένου να αποκτήσουμε μια καλύτερη εικόνα της μεταβολής του $σ_Δ$, μπορούμε να υποθέσουμε ότι σε όλη της την έκταση η εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκόνου διανέμεται σε άρτια γήπεδα των 4000τμ.

Τότε, με βάση την έκταση που καταλαμβάνει κάθε περιοχή της Ζ.Ο.Ε. στο Δήμο Μυκόνου (Πίνακας 4.8, $4^η$ στήλη) μπορούμε να υπολογίσουμε τον αριθμό των γηπέδων 4στρ. που θα μπορούσαν να περιέχονται σε καθεμία από αυτές. Τελικώς, με βάση το $σ_Δ$ στην περίπτωση της κατοικίας πριν και μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. μπορούμε να υπολογίσουμε τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια σε κάθε περιοχή εντός αυτής και καθολικά για όλη την εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού. Να σημειωθεί ότι στις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. με όριο κατάτμησης και αρτιότητας μεγαλύτερο των 4στρ. τα γήπεδα αυτά δε θα ήταν άρτια και οικοδομήσιμα και άρα ο $σ_Δ$ θεωρείται ίσος με μηδέν.

Τα αποτελέσματα φαίνονται στον Πίνακα 4.11. Να επισημάνουμε λοιπόν τα εξής βασικά σημεία:

- Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού έχει μειωθεί σημαντικά μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε.
- Σήμερα, μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. η συνολική δομήσιμη επιφάνεια στην εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού, αν αυτό χωριζόταν σε γήπεδα των 4στρ. και για δόμηση αποκλειστικά κατοικίας, θα ήταν 1.638.450τμ. Από την άλλη, η συνολική δομήσιμη επιφάνεια πριν τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε., όταν δηλαδή ίσχυαν οι παλαιότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης (Π.Δ. 270/1985) και με τις ίδιες παραδοχές, θα ήταν 4.212.900τμ.
- Μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. η συνολική δομήσιμη επιφάνεια είναι δυόμισι φορές περίπου μικρότερη απ' ότι πριν την εφαρμογή της. Ποσοστιαία η μείωση στη συνολική δομήσιμη επιφάνεια σε σχέση με αυτή που θα ίσχυε πριν τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. θα ήταν περίπου 61%, ποσοστό ιδιαίτερα σημαντικό.

Τέλος, η μεταβολή στη συνολική δομήσιμη επιφάνεια σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου απεικονίζεται στο Γράφημα 4.6 για κάθε περιοχή εντός της Ζ.Ο.Ε. και συνολικά στο Γράφημα 4.7.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.11

Συνολική δομήσιμη επιφάνεια πριν και μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε.

(Με παραδοχή γηπέδων 4000τμ. και δόμηση κατοικίας)

ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε.	ΕΜΒΑΔΟΝ (στρ.)	ΓΗΠΕΔΑ 4στρ.	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ.)	
			ΠΡΙΝ ΤΗ ΖΟΕ	ΜΕΤΑ ΤΗ ΖΟΕ
2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	23195	5799	1159750	1159750
2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	23020	5755	1151000	0
2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	10274	2569	513700	0
2.3α.6 (απαγόρευση δόμησης)	10187	2547	509350	0
2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	7832	1958	391600	391600
2.2β (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	4465	1116	223250	0
2.1δ (ο.κ.:6στρ.)	2029	507	101450	0
2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	1742	436	87100	87100
2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02)	1514	379	75700	0
2.3α.1α (απαγόρευση δόμησης)	341	85	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	**84599**	**21150**	**4212900**	**1638450**

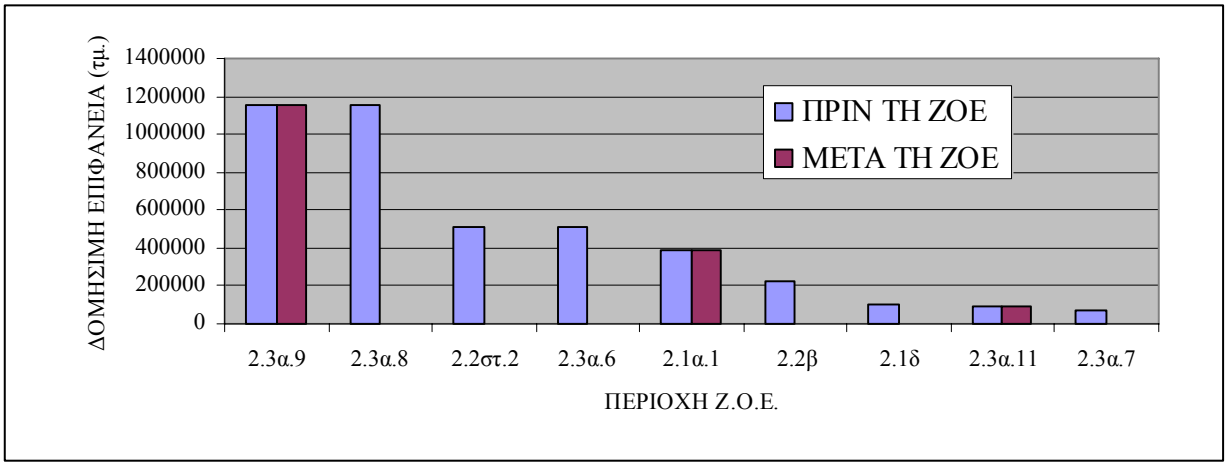
***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.6

Συνολική δομήσιμη επιφάνεια σε κάθε περιοχή της Ζ.Ο.Ε.

πριν και μετά τον καθορισμό της

(Παραδοχή: γήπεδα 4000τμ. και δόμηση κατοικίας)



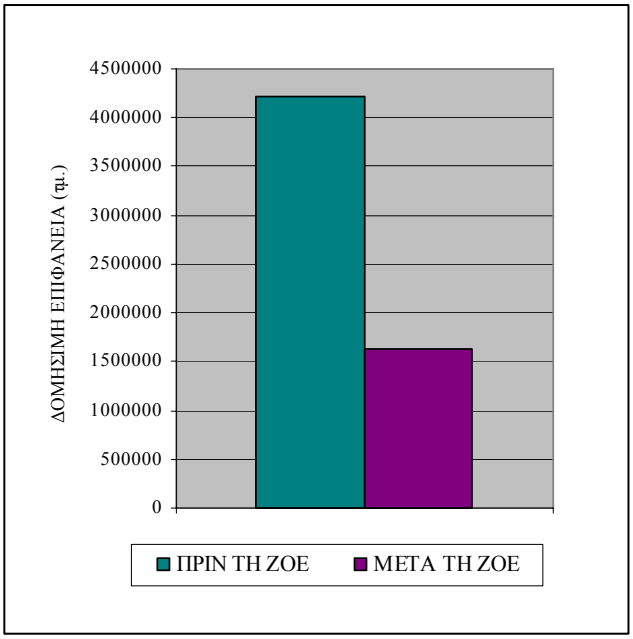
***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΓΡΑΦΗΜΑ 4.7

Συνολική δομήσιμη επιφάνεια σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή του Δ.Μυκόνου

πριν και μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε.

(Παραδοχή: γήπεδα 4000τμ. και δόμηση κατοικίας)



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

4.7.4 Λοιπές περιπτώσεις

Εκτός από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν παραπάνω, συναντώνται ακόμη οι εξής:

- Δόμηση κατοικίας σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων και εντός της ζώνης 500μ.γύρω από οικισμούς προ του 1923.
- Δόμηση αγροικίας σε γήπεδα 10στρ. εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων και εντός της Ζ.Ο.Ε.

4.7.3.1 Γήπεδα εντός της ζώνης 500μ.γύρω από οικισμούς προ '23

Με βάση το Π.Δ. 270/1985 που καθόριζε τους όρους και περιορισμούς δόμησης για την εκτός σχεδίου περιοχή στη Μύκονο πριν τη Ζ.Ο.Ε. (Παρ. 4.3), γύρω από τους οικισμούς προ του 1923 ισχύει ζώνη 500μ. στην οποία ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Η αρτιότητα ορίζεται στα 2000τμ
- Η μέγιστη επιφάνεια δόμησης είναι 200τμ.

Στη Μύκονο, οι οικισμοί προ του 1923 της Μυκόνου είναι της Χώρας και της Άνω Μεράς και επομένως η παραπάνω ζώνη ισχύει για τις δύο αυτές περιπτώσεις.

Μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε., καταργήθηκε αυτή η ζώνη και ορίστηκαν οι διάφορες περιοχές εντός της Ζ.Ο.Ε. Συνεπώς, τα γήπεδα 2000τμ. που παλαιότερα βρίσκονταν εντός της ζώνης των 500μ. από τους προ του '23 οικισμούς της Χώρας και της Άνω Μεράς, δεν θεωρούνται πλέον άρτια αι οικοδομήσιμα. Οι περιοχές της Ζ.Ο.Ε. που περικλείουν τέτοιες παλαιότερες ζώνες, είναι οι 2.2β (γεωργική γη ο.κ.:10στρ., σΔ:0,008 για αγροικία), 2.3α.8 (προστασία διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου), 2.3α.9 και 2.3α.11 (προστασία περιαστικού χώρου Χώρας και Άνω Μεράς).

Οι μεταβολές του $σ_Δ$ για τα γήπεδα 2000τμ. που βρίσκονταν εντός της ζώνης των 500μ. από οικισμό προ '23 και μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. εντός κάποιας από τις παραπάνω περιοχές της (2.2β, 2.3α.8, 2.3α.9 και 2.3α.11), παρατίθενται συνολικά στον Πίνακα 4.12 που ακολουθεί. Ουσιαστικά δηλαδή, τα γήπεδα που ανήκουν σε αυτή την περίπτωση, εφόσον δεν μπορούν να οικοδομηθούν υποτιμούνται σε αξία. Βέβαια, αυτό δεν είναι απόλυτο καθότι μπορεί κατά περίπτωση ένα τέτοιο γήπεδο

200τμ. να συνενωθεί με όμορο μη άρτιο επίσης γήπεδο και να προκύψει άρτιο γήπεδο που μπορεί να οικοδομηθεί. Γίνεται αντιληπτό ότι σε μια τέτοια περίπτωση το εν λόγω γήπεδο που μπορεί να συνενωθεί αποκτά άλλη αξία, που μπορεί να υπερεκτιμηθεί αναλόγως με τη ζήτηση στην περιοχή που βρίσκεται το γήπεδο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.12

Μεταβολές του $σ_Δ$ για γήπεδα 2000τμ. εντός ζώνης 500μ. από οικισμό προ 1923 (Περίπτωση κατοικίας)

ΓΗΠΕΔΑ 2000τμ.			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**		**ΜΕΤΑΒΟΛΗ $σ_Δ$ (ποσοστό%)**
	ΠΡΙΝ ΤΗ ΖΟΕ	**ΜΕΤΑ ΤΗ ΖΟΕ**	
2.2β *Γεωργική γη* (ο.κ.:10στρ.)	0,10	0	-100%
2.3α.8 *Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου* (ο.κ.:10στρ.)	0,10	0	-100%
2.3α.9 (ο.κ.:4στρ.)	0,10	0	-100%
2.3α.11 *Περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς από οχλούσες δραστηριότητες* (ο.κ.:4στρ.)	0,10	0	-100%

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

4.7.3.2 Δόμηση αγροικίας σε γήπεδα 10000τμ. εντός της Ζ.Ο.Ε.

Στην περιοχή 2.2β που χαρακτηρίζεται γεωργική γη και την περιοχή 2.2.στ2 που χαρακτηρίζονται ως γεωργοκτηνοτροφική εντός της Ζ.Ο.Ε., επιτρέπεται η δόμηση

αγροικίας υπό περιορισμούς που αναφέρθηκαν στην παράγραφο 4.5.3. Συγκεκριμένα, για τις περιοχές αυτές ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων είναι 10στρ.
- Η μέγιστη επιφάνεια δόμησης αγροικίας είναι 80 τμ.

Όσον αφορά την αγροικία πρέπει να είναι ισόγεια, πέτρινη, χωρίς υπόγειο και να χρησιμοποιείται μόνο για ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας από κατ' επάγγελμα ή συνταξιούχους αγρότες, χωρίς να επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσης της με εκμίσθωση ή άλλο τρόπο σε τρίτους.

Πριν τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. για τις περιοχές αυτές ίσχυε το Π.Δ. 270/1985 όπως σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή της Μυκόνου. Έτσι με βάση αυτό, τα 10στρ. οικοδομούσαν 300τμ. κατοικία ενώ τώρα 80τμ. αγροικία και υπό περιορισμούς. Γίνεται σαφές ότι η αξία των γηπέδων σε αυτές τις περιοχές υποτιμάται σημαντικά αφού η ανάγκη για κατοικία δεν ικανοποιείται.

Να σημειωθεί ότι, όσον αφορά την υποπεριοχή (2.2β)3 πρόκειται για την παραδοσιακή περιαστική περιοχή της Άνω Μεράς ενώ η 2.2στ.2 είναι περιοχή με περιορισμένες ακόμη πιέσεις όσον αφορά στη ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας. Ο περιορισμός όμως της δόμησης αγροικίας είναι ιδιαίτερα δεσμευτικός και δημιουργεί πολλά νομικά προβλήματα στη μεταβίβαση τέτοιων ιδιοκτησιών στην πράξη αφού αυτή μπορεί να γίνει μόνο σε αγρότες. Ως εκ τούτου πρόκειται οι αξίες των γεωτεμαχίων σε αυτές τις περιοχές υποτιμούνται και ουσιαστικά καλύπτονται οι ανάγκες του ντόπιου αγροτικού πληθυσμού, αν και σε πολλές περιπτώσεις κι εδώ δημιουργούνται προβλήματα σε περιπτώσεις μεταβιβάσεων σε τρίτους που δεν επαγγέλλονται αγρότες.

Βέβαια, αυτό δε σημαίνει ότι η αξία της γης στις περιοχές αυτές δεν μπορεί να υπερεκτιμηθεί λόγω ειδικών λόγων που μπορεί κατά περίπτωση να συντρέχουν. Για παράδειγμα, η αξία ενός τέτοιου γεωτεμαχίου μπορεί να αυξηθεί σε περίπτωση που όμορος ιδιοκτήτης επιθυμεί να το αγοράσει προκειμένου να το συνενώσει με τη δική του ιδιοκτησία. Ακόμη, όπως θα δούμε και στο επόμενο κεφάλαιο, η αξία μπορεί να αυξηθεί σε περίπτωση ύπαρξης παλαιού κτίσματος ή άδειας οικοδομής.

Όσον αφορά τις μεταβολές του $σ_Δ$ σε γήπεδα 10000τμ. που βρίσκονται σε αυτές τις περιοχές παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.13 που ακολουθεί. Η μείωση που παρατηρείται στο $σ_Δ$ σε αυτές τις περιοχές φτάνει το 73%. Η μείωση στις αξίες των γεωτεμαχίων αυτών των περιοχών όπως θα δούμε στη συνέχεια είναι περίπου ανάλογη με τη μείωση του $σ_Δ$.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.13

Μεταβολές του $σ_Δ$ για γήπεδα 10000τμ.

(Περίπτωση αγροικίας)

ΓΗΠΕΔΑ 10000τμ.			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**		**ΜΕΤΑΒΟΛΗ $σ_Δ$ (ποσοστό%)**
	ΠΡΙΝ ΤΗ ΖΟΕ	**ΜΕΤΑ ΤΗ ΖΟΕ**	
2.2β *Γεωργική γη* (ο.κ.:10στρ.)	0,03	0,008	-73%
2.2στ.2 *Γεωργοκτηνοτροφική* (ο.κ.:10στρ.)	0,03	0,008	-73%

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

4.9 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. ΣΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Ζ.Ο.Ε. παρά το γεγονός ότι αποδίδει χωρικές προϋποθέσεις οργάνωσης της εκτός σχεδίου περιοχής της Μυκόνου που έχουν στόχο να εξισορροπήσουν την έντονη οικιστική ζήτηση και την προστασία του εξωαστικού χώρου, προκάλεσε οξύτατες κοινωνικές αντιδράσεις. Οι πιο σημαντικές επιπτώσεις που είχε η εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε στο οικιστικό περιβάλλον της Μυκόνου μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- **Όξυνση των ανισοτήτων μεταξύ της ανεπτυγμένης ζώνης και της ευρύτερης περιοχής της Άνω Μεράς**

Στον Πίνακα 1 και το Γράφημα 1 που παρατίθενται στο Παράρτημα της παρούσας εργασίας, καταγράφεται η μεταβολή του όγκου των οικοδομικών αδειών, για την περίοδο 1992-2004 ανά περιοχή της νήσου και ειδικότερα σε σχέση με τις ζώνες του ισχύοντος Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ 243 – 8/3/2005).

Είναι εμφανής η επικέντρωση της δυναμικής στο νοητό άξονα που ξεκινάει από βορειοδυτικά στο Φανάρι και την περιοχή 2.3α.9, καλύπτει το δυτικό κομμάτι και κατευθύνεται νότια μέχρι το τέλος της περιοχής τουρισμού και αναψυχής 2.1α.1, σε σχέση με τις ζώνες της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και ειδικότερα της περιοχής Άνω Μεράς, χωρίς να διασφαλίζονται όροι χωρικής συνοχής και μειώσεις των χωροταξικών και αναπτυξιακών ανισοτήτων.

- **Έντονες ανισορροπίες δόμησης μεταξύ όμορων ζωνών**

Αυτό που παρατηρείται είναι πως οι ισχύουσες διαφοροποιήσεις της Ζ.Ο.Ε. στη δόμηση, δεν φαίνεται να είναι επαρκώς αιτιολογημένες, αφού δε λαμβάνουν πλήρως υπόψη την παραδοσιακή χωρική δομή της νήσου, η οποία ανέκαθεν χαρακτηριζόταν από διάσπαρτη αγροτική δόμηση και η οποία δεν έχει ουσιαστικό λόγο να αλλάξει.

Αντίθετα, οι διατάξεις οι οποίες κινούνται στη λογική της ζωνοποίησης (zoning) δημιουργούν ανισορροπίες μεταξύ όμορων ζωνών οι οποίες αναμένεται να αμβλυνθούν ακόμη περισσότερο. Για παράδειγμα η έντονη διαφοροποίηση στους όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις μεταξύ της περιοχής 2.3α.9 που καλύπτει το μεγαλύτερο κομμάτι του νησιού και την περιαστική περιοχή της Άνω Μεράς στα δυτικά και της γειτονικής περιοχής 2.2β (γεωργική γη) ή της 2.3α.8 (προστασία φυσικού τοπίου). Ακόμη η διαφοροποίηση στις χρήσεις μεταξύ των

περιοχών 2.1α.1 όπου επιτρέπονται οι τουριστικές μονάδες και των 2.3α.9 όπου δεν επιτρέπονται είναι ιδιαίτερα έντονη.

Πολυδιάσπαση του χώρου

Οι ρυθμίσεις του Π.Δ/τος επιβάλλουν μια χωρική πολυδιάσπαση, χωρίς να είναι επαρκώς αιτιολογημένες. Για παράδειγμα, οι διαφορές μεταξύ των περιοχών με στοιχεία 2.2β και 2.3α.9 δεν έχουν ουσιαστικό λόγο ύπαρξης, καθώς οι ζώνες στη Χώρα είναι ήδη δομημένες, ενώ στην Άνω Μερά η 2.2β είναι σαφώς περιοχή εκτός σχεδίου χωρίς αγροτικό χαρακτήρα.

Να σημειωθεί βέβαια εδώ ότι η μελέτη της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου στηρίχθηκε σε αεροφωτογραφίες λήψης 1983, γεγονός απαράδεκτο που είναι φυσικό να οδήγησε σε εικονικά συμπεράσματα για την οικιστική δομή της νήσου. Αρκούν μόνο τα στοιχεία του Πίνακα 1 για να επαληθεύσουν κάτι τέτοιο, αφού το διάστημα 1992-2004 οι νέες οικοδομικές άδειες που εγκρίθηκαν συνολικά στην περιφέρεια της Χώρας και της Άνω Μεράς ήταν 1987. Αν μάλιστα παρατηρήσουμε και το Γράφημα 1 γίνεται αντιληπτό ότι συγκεκριμένες περιοχές της Ζ.Ο.Ε. αναπτύχθηκαν ιδιαίτερα το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Οικονομικές στρεβλώσεις

Σε όλους τους οικισμούς της νήσου οι αντικειμενικές αξίες είναι εξαιρετικά υψηλές, καθιστώντας μάλιστα τη Μύκονο την ακριβότερη περιοχή της χώρας. Όμως, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται με το ισχύον Π.Δ., καθώς και οι απαγορεύσεις στις χρήσεις γης σε συνδυασμό με τον καθορισμό ζωνών αδιακρίτως, σε όλη την έκταση της διοικητικής περιφέρειας οδηγούν σε στρέβλωση και πολύ πιθανόν σε συρρίκνωση οικοδομικών, τουριστικών και εμπορικών δραστηριοτήτων του δήμου και επιβαρύνσεις με περαιτέρω ιδιαίτερα δυσμενείς συνέπειες για την οικονομία και κοινωνική συνοχή του νησιού.

Ειδικότερα, οι επιβαλλόμενες με το Π.Δ. ρυθμίσεις και οι περιορισμοί στις χρήσεις γης, τα όρια κατάτμησης και αρτιότητας και μέγιστης συνολικά καλυπτόμενης επιφάνειας περιορίζουν σημαντικά την οικονομική αξία του συνόλου των ιδιοκτησιών του νησιού και συρρικνώνουν το δικαίωμα κάρπωσης, εκμετάλλευσης και διαθέσεως τους. Όλα τα παραπάνω είναι ιδιαίτερα εμφανή στις εξής ζώνες:

- **Περιοχές με στοιχεία 2.3α.1α, 2.3α.6 και 2.3α.1.β – Υποχρεωτικά αδόμητες**

Απαγορεύεται πλήρως η δόμηση στις περιοχές με στοιχεία 2.3α.1α, 2.3α.6 ενώ στις 2.3α.1.β είναι υπό αυστηρές προϋποθέσεις. Με τον τρόπο αυτό μηδενίζονται ή συρρικνώνονται δραματικά οι αξίες των ιδιοκτησιών, ενώ από την άλλη διατηρούνται οι αντικειμενικές αξίες.

- **Περιοχές με στοιχεία 2.2β και 2.2στ.2 – Μόνο αγροικία**

Επιτρέπεται η ανέγερση, υπό αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις, μόνο αγροικίας, από κατ' επάγγελμα αγρότες. Οι ειδικότεροι όροι που επιβάλλονται (όριο κατάτμησης και αρτιότητας τα 10στρ., μέγιστη συνολική δομήσιμη επιφάνεια τα 80τμ., ισόγεια μόνο κτίσματα με απαγόρευση κατασκευής υπογείων, αποκλειόμενης, επιπλέον, της παραχώρησης της χρήσης της με εκμίσθωση ή άλλο τρόπο σε τρίτους) είναι ιδιαίτερα αυστηροί και όχι επαρκώς αιτιολογημένοι.

- **Περιοχές με στοιχεία 2.3α.9**

Σε ότι αφορά τα κτίρια συνάθροισης κοινού και πολιτιστικών λειτουργιών η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια που προβλέπεται από το Π.Δ. στα 200τμ. είναι αρκετά περιορισμένη.

- **Ύπαρξη ασαφειών στις περιγραφές των ορίων της Ζ.Ο.Ε.**

Παρατηρήθηκαν σοβαρά λάθη στις περιγραφές των ορίων των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. Τα λάθη αυτά θα πρέπει να διορθωθούν, διότι ακόμη κι αν θεωρηθεί ότι ο χάρτης υπερισχύει του κειμένου (αν και νομικά ισχύει το αντίθετο), δεν επιλύεται και πάλι το πρόβλημα, αφού υπάρχουν μερικά σημεία όπου κι ο χάρτης δεν είναι ακριβής(π.χ. κέντρα κύκλων που δεν είναι στις κορυφές – 10 έως 20μ. διαφορά).

Παράλληλα, απαιτείται διαχωρισμός οικισμών που συμβολίζονται με άσπρο χρώμα στους χάρτες που συνοδεύουν το Π.Δ. (ειδικά στα Διβούνια, Καλαφάτης), καθώς και διασαφηνίσεις, όπως:

- Όταν ως όριο περιοχής έχουμε ισοϋψή καμπύλη, τότε εννοείται η οριζοντιογραφική θέση της καμπύλης του 1:5000 της ΓΥΣ ή η καμπύλη που ορίζεται από το απόλυτο υψόμετρο από τη Μέση Στάθμη της Θάλασσας.
- Όταν αναφέρεται δρόμος ως όριο ζώνης, εννοείται ο άξονας του σημερινού διανοιγμένου δρόμου ή η αυστηρή οριζοντιογραφική θέση του άξονα στο 1:5000 της ΓΥΣ (Φωτοληψία 1983).

Γίνεται αντιληπτό πως όλα τα παραπάνω δυσχεραίνουν σοβαρά την υλοποίηση του Π.Δ. και προκαλούν μεταξύ άλλων κοινωνική αναστάτωση. Βέβαια, στα πλαίσια της παρούσας εργασίας δεν θα επεκταθούμε περισσότερο σε τέτοιους είδους λεπτομέρειες, απλά αναφερόμαστε σε αυτές καθότι αποτελούν την πραγματικότητα στην πράξη.

- **Οι διαβουλεύσεις μεταξύ των εμπλεκομένων στο σχεδιασμό και την υλοποίηση και των τοπικών φορέων δεν ελήφθησαν σε ορισμένες περιπτώσεις υπόψη**

Σύμφωνα με την άποψη πολλών παραγόντων του Δημοτικού Συμβουλίου και μηχανικών που δραστηριοποιούνται στο νησί, σε ορισμένα κρίσιμα σημεία παρατηρήθηκαν σοβαρές αποκλίσεις – διαφοροποιήσεις μεταξύ της σχετικής μελέτης, των αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου, των προσχεδίων του διατάγματος και των εγκεκριμένων ρυθμίσεων. Επιπλέον, δόθηκε και ακόμη, μετά από τέσσερα χρόνια από την εφαρμογή του Π.Δ., κυριαρχεί η εντύπωση, ιδίως στην Άνω Μερά ότι οι συμμετοχικές διαδικασίες για τη ρύθμιση του χώρου τους, ακολουθούν απλά μια τυπική διαδικασία ή και ότι αποτελούν άλλοθι και ότι οι σχεδιαστικές αποφάσεις λαμβάνονται ερήμην των κατοίκων.

Είναι αντιληπτό πως ένα χωροταξικό σχέδιο, οιασδήποτε κλίμακας, δεν μπορεί να υιοθετηθεί χωρίς μία ελάχιστη κοινωνική συναίνεση, η οποία θα εγγυηθεί και την υλοποίηση των κύριων επιλογών του. Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι εμφανής η έλλειψη κοινωνικής συναίνεσης για συγκεκριμένες ρυθμίσεις του Π.Δ. και η οποία ξεπερνάει πλέον τη δυσαρέσκεια και δημιουργεί διαρκή αναταραχή, που εκφράζεται και με ιδιαίτερα μεγάλο αριθμό προσφυγών στο ΣτΕ.

4.10 ΚΡΙΣΙΜΑ ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε.

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν κάποια βασικά σημεία που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής ανά περιοχή στη ΖΟ.Ε.

- **Περιοχές 2.1α.1**

Οι περιοχές αυτές έχουν χρήσεις τουρισμού και αναψυχής με μεγάλο συντελεστή δόμησης. Έτσι, δημιουργούνται ιδιαίτερες απαιτήσεις μέριμνας και σχεδιασμού κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, προκειμένου να υλοποιηθούν και να λειτουργήσουν με επάρκεια δίχως περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις που θα αντιστρατεύονται στο χαρακτήρα για τον οποίο έχουν σχεδιαστεί. Με το Π.Δ.8-3-2005 δε λαμβάνεται καμία μέριμνα για τη δημιουργία τέτοιων χώρων, ενώ πριν την εφαρμογή του ίσχυε κανονικά η παραχώρηση του 15% της έκτασης του γηπέδου στον ΟΤΑ στον οποίο διοικητικά ανήκε πριν την έκδοση οικοδομικής άδειας.

- **Περιοχές 2.1δ**

Η κατά παρέκκλιση αρτιότητα των 4στρ. για προϋφιστάμενα γήπεδα καταργείται, κάτι που επιφέρει πρόβλημα σε τέτοιες ιδιοκτησίες.

- **Περιοχές 2.2β**

Οι περιοχές με στοιχεία (2.2β)1 και (2.2β)2 ως προς τη σημερινή τους πραγματικότητα δεν έχουν λόγο διαφοροποίησης από την περιοχή (2.3α.9)1. Ομοίως, η περιοχή (2.2β)3 η οποία αντιπροσωπεύει την παραδοσιακή περιαστική περιοχή της Άνω Μεράς μπορεί να ενσωματωθεί στη (2.3α.9)1. Στην περιοχή αυτή από τη μελέτη που προηγήθηκε του διατάγματος και πριν από τις παρεμβάσεις του ΣτΕ επιτρέπονταν όλες οι χρήσεις και η δόμηση όπως ακριβώς ορίζονται στο Π.Δ. 270Δ/85. Ο χαρακτηρισμός και οι περιορισμοί που επεβλήθησαν σ' αυτή με το Π.Δ. 8-3-2005 όμως προκάλεσαν έντονες αντιδράσεις, εγκαθιστώντας και ενισχύοντας τις κοινωνικές και οικονομικές ανισότητες μεταξύ Χώρας και Άνω Μεράς, αφού επρόκειτο για την παλαιά οικιστική περιοχή της Άνω Μεράς και αφού ο καθαρά γεωργικός χαρακτήρας, με την παραδοσιακή του έννοια έχει πλέον αλλάξει και στην ουσία δεν υφίσταται.

Επιπλέον, όσον αφορά την περίπτωση της αγροικίας και των αυστηρών περιορισμών που προβλέπονται για τη χρήση της να σημειωθεί ότι με την Απόφαση

3360/2005 του ΣτΕ επιτρέπεται να χαρακτηρίζονται εκτάσεις ως περιοχές προστασίας της φύσης ή ως ζώνες προστασίας αυτών και να απαγορευθούν ορισμένες δραστηριότητες. Αν τα μέτρα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα ουσιώδη στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της, η αποζημίωση του ιδιοκτήτη είναι υποχρεωτική κατά το άρθρο 22 του Ν. 1337/1983.

Ειδικότερα, αν οι επιβαλλόμενοι από τη Ζ.Ο.Ε. όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, ενόψει του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας, το Δημόσιο, ύστερα από αίτηση των θιγομένων, μπορεί, κατά το μέτρο του δυνατού, να αποδεχθεί είτε την ανταλλαγή των ιδιωτικών εκτάσεων με εκτάσεις του Δημοσίου είτε την παραχώρηση κατά χρήση στους θιγομένους δημόσιων εκτάσεων σε παραπλήσιες περιοχές για ανάλογη χρήση ή εκμετάλλευση είτε την καταβολή εφάπαξ ή περιοδικής αποζημίωσης, για τον προσδιορισμό της οποίας λαμβάνεται υπόψη η υφιστάμενη χρήση της ιδιωτικής έκτασης, είτε τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε άλλη ιδιοκτησία, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 880/1979 (ΦΕΚ 58).

- **Περιοχές 2.2στ**

Πριν τις παρεμβάσεις του ΣτΕ, το παραλιακό τμήμα της περιοχής αυτής στη μελέτη που προηγήθηκε του Δ/τος είχε το χαρακτήρα της 2.3α.9 ενώ στο υπόλοιπο 2.2στ επιτρέπονταν σχεδόν όλες οι χρήσεις όπως αυτές ορίζονται στο Π.Δ. 270Δ/85 αφού πρόκειται για περιοχή με περιορισμένες ακόμη πιέσεις και θεωρείται πλέον κατάλληλη να εξυπηρετήσει ειδικές χρήσεις.

- **Περιοχές 2.3α.1.β**

Το εδάφιο που αναφέρει ότι σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε περιοχές 2.3α.8 η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια είναι 60τμ. ενώ σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε περιοχές 2.3α.6 δεν επιτρέπεται η δόμηση είναι αντιφατικό. Θα μπορούσαν να ισχύσουν σε κάθε τέτοια περιοχή οι όροι δόμησης της περιοχής της Ζ.Ο.Ε. που την περιβάλλει, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΥΠ.ΠΟ.

- **Περιοχές 2.3α.6**

Οι περιοχές αυτές έχουν στην πραγματικότητα χαρακτήρα γεωργικό και γεωργοκτηνοτροφικό. Περιέχουν στο σύνολο τους οικογενειακές γαίες (παραγγεριές όπως είναι ο ντόπιος χαρακτηρισμός) με περιμανδρωμένα χωράφια τα οποία είτε

καλλιεργούνται, είτε χρησιμοποιούνται για την εξάσκηση οικόσιτης κτηνοτροφίας. Θα μπορούσαν να διατηρήσουν αυτή τους την ιδιότητα και παράλληλα να επιτρέπεται η δόμηση με αυξημένο όρια κατάτμησης και αρτιότητας.

- **Περιοχές 2.3α.7**

Για τις περιοχές αυτές ενώ έχουν σχεδιαστεί από την Ειδική Χωροταξική Μελέτη στο χάρτη με βάθος κατά κανόνα 100μ. από τη θάλασσα, η δόμηση τους καθορίστηκε στο κείμενο του Π.Δ/τος, στην τελική του διατύπωση μετά το όριο των 100μ. από τη γραμμή του αιγιαλού. Το αποτέλεσμα τόσο της αδυναμίας του σχεδιαστικού προσδιορισμού, όσο και η εκ των υστέρων ρύθμιση του περιεχομένου των περιοχών αυτών μετά τον καθαρά γεωμετρικό τους σχεδιασμό καθιστούν το σκοπό της χάραξης ανεφάρμοστο.

Πέραν τούτου, οι περισσότερες περιοχές εξ αυτών, πλην ορισμένων γηπέδων, έχουν οικοδομηθεί, με χρήσεις κυρίως διασκέδασης και αναψυχής, και συνεπώς η απαγόρευση σήμερα της δόμησης τους μόνο προβλήματα δημιουργεί δίχως να επιλύει κάποιο, αφού καταργούνται υφιστάμενες χρήσεις μεγάλης οικονομικής σημασίας και αδυνατούν για παράδειγμα να πάρουν νέα 'Άδεια Υγειονομικού Ενδιαφέροντος' υφιστάμενα καταστήματα όταν αλλάζουν διεύθυνση. Επιπλέον, να σημειωθεί ότι με τις γενικές διατάξεις του διατάγματος επιτυγχάνεται ούτως ή άλλως η προστασία των παραλιών του νησιού. Αντίθετα, μια εξομοίωση λοιπόν των όρων δόμησης αυτών των περιοχών με τους όρους και περιορισμούς δόμησης των περιοχών που τις περιβάλλουν διατηρώντας την προϋπόθεση τα κτίρια να είναι ισόγεια θα ήταν πρακτικά πιο εφαρμόσιμο.

- **Περιοχές 2.3α.8**

Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν μεγάλο τμήμα του νησιού, παραλιακό και μη με πολλά γήπεδα κατατμημένα στα 4στρ. Οι κατευθύνσεις της μελέτης στόχευαν κυρίως σε μορφολογικούς περιορισμούς για ισόγεια πέτρινα κτίσματα, η δε διαβάθμιση των ορίων κατάτμησης και αρτιότητας σε συνδυασμό με τη δόμηση βρίσκονταν εντός των αποδεκτών ορίων.

Όμως, αφενός μεν η υπερβολική αύξηση του ορίου κατάτμησης (10στρ.) και αφετέρου δε η απαγόρευση της δόμησης κατοικίας στα κατά παρέκκλιση άρτια είχε προκαλέσει έντονη αντίδραση στο νησί καθιστώντας τις ρυθμίσεις του διατάγματος

εντελώς ανεφάρμοστες, αφού στην πλειονότητα του το Δημοτικό Διαμέρισμα βρίσκεται σε πλήρη αντίθεση με αυτές.

Τελικά, η αναστολή των οικοδομικών αδειών μετά την 812/2006 Απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου Επικρατείας έχει καθηλώσει τις οικοδομικές εργασίες στις περιοχές αυτές, αμβλύνοντας ακόμη περισσότερο τις κοινωνικές αντιδράσεις τόσο από απλούς ιδιοκτήτες όσο και από επιχειρηματίες του νησιού.

- **Περιοχές 2.3α.9**

Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος του νησιού. Σ' αυτές επιτρέπονται όλες οι χρήσεις πλην ξενοδοχείων, επιτρέπονται ακόμη και τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις έως 200τμ. Όμως, η ρύθμιση αυτή έχει τις εξής συνέπειες:

- η πλήρης απαγόρευση των τουριστικών μονάδων έστω υπό τη μορφή ξενώνων ή bungalows, καθιστά τη διαφοροποίηση από τις περιοχές 2.1α.1 εξαιρετικά έντονη, διότι οι περιοχές 2.3α.9 είναι σε πολλά σημεία τους περιαστικές ή παραλιακές και σε ορισμένες περιπτώσεις εκτείνονται σε λιγότερο απομονωμένα σημεία από περιοχές 2.1α.1.
- ενώ ορθά επιτρέπονται όλες οι επαγγελματικές χρήσεις πλην όμως απαγορεύονται κτίρια άνω των 200τμ.ακόμα και στο κύριο οδικό δίκτυο του νησιού καθώς και σε περιαστικές περιοχές, με αποτέλεσμα να καθίστανται δυσλειτουργικές οι εγκαταστάσεις για αυτές τις χρήσεις.

- **Περιοχές 2.3α.11**

Πρόκειται για περιαστικές περιοχές στη Χώρα και την Άνω Μερά. Ενώ λοιπόν, επιτρέπονται οι χρήσεις βιομηχανικού τύπου όπως μάντρες οικοδομικών υλικών, συνεργεία αυτοκινήτων, εργοτάξια έτοιμου σκυροδέματος, ξυλουργεία κλπ, από την άλλη απαγορεύονται τα εμπορικά καταστήματα, επαγγελματικά εργαστήρια, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης, κλπ. τα οποία μπορούν να εξυπηρετούν τις αυξημένες ανάγκες τέτοιων περιοχών του ευρύτερου περιαστικού χώρου αποδεσμεύοντας τον αστικό ιστό από τέτοιες χρήσεις.

Όσον αφορά στις γενικές διατάξεις του Π.Δ/τος 8-03-2005, να επισημανθούν τα ακόλουθα:

- Οι παρεκκλίσεις του άρθρου 1 του Π.Δ.270/85 δεν ισχύουν, στην πράξη όμως έχουν εφαρμογή σε περιοχές που έχουν ήδη οικοδομηθεί. Έτσι, η φερόμενη

προστασία είναι άνευ ουσιαστικού αντικρίσματος σε σχέση με την κοινωνική αναστάτωση που προκαλεί η κατάργηση τους.

- Η απαγόρευση των υπογείων είναι ιδιαίτερα περιοριστική και δεν έχει ουσιαστική εφαρμογή αλλά αντίθετα στην πράξη οδηγεί σε φαινόμενα αυθαιρεσίας. Όμως, μια ρύθμιση λιγότερη περιοριστική και υπό προϋποθέσεις θα ήταν πιο εφικτή.
- Η νέα περιφερειακή οδός πέριξ της Χώρας Μυκόνου από Τούρλο προς Κόρφο χαρακτηρίζεται σήμερα ως αγροτική και όχι επαρχιακή οδός, σχήμα οξύμωρο όταν μάλιστα πρόκειται για τον κυριότερο οδικό άξονα του νησιού.
- Ο αρχιτεκτονικός έλεγχος του νησιού δεν ανήκει σε ένα ενιαίο φορέα (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ή Υπ. Αιγαίου). Αντίθετα, το ήμισυ του νησιού σήμερα (τέως δήμος Μυκονίων) ελέγχεται αρχιτεκτονικά από την 1η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Αττικής ενώ το υπόλοιπο ήμισυ (τέως Κοινότητα Άνω Μεράς) ελέγχεται από την ΕΠΑΕ του Νομού και το ΣΧΟΠ Αιγαίου, κάτι που πρακτικά δημιουργεί πολλά προβλήματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε. ΜΥΚΟΝΟΥ

5.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Σκοπός της εφαρμογής της παρούσας εργασίας είναι η μελέτη της μεταβολής των αξιών των ακινήτων όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί σε κάθε περιοχή της Ζ.Ο.Ε. σε σχέση με τις αξίες που ίσχυαν πριν από την εφαρμογή της στη νήσο Μύκονο. Να σημειωθεί ότι όταν αναφερόμαστε σε Αξία Ακινήτου εννοούμε Αξία γης, και όχι κατοικίας ή οποιουδήποτε άλλου κτιρίου ή κτίσματος.

Επίσης, η έρευνα που έγινε αφορά τις αγοραίες αξίες γεωτεμαχίων σε όλη την έκταση του νησιού. Συγκεκριμένα, εκείνο που ενδιαφέρει είναι η μελέτη των αγοραίων αξιών πριν και μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε., δηλαδή λίγο πριν το 2005 και αμέσως μετά την εφαρμογή της, με στόχο να παρατηρηθεί η μεταβολή τους και να εξαχθούν τα ανάλογα συμπεράσματα για την επιρροή που είχε η αλλαγή του πολεοδομικού καθεστώτος στις αξίες.

Έτσι, αν συμβολίζαμε ως t_0 = 2005 το έτος εφαρμογής της Ζ.Ο.Ε. τότε μας αφορούν οι αγοραίες αξίες τα εξής χρονικά διαστήματα:

- Για $t < t_0 = 2005$
- Για $t > t_0 = 2005$

Για το σκοπό της μελέτης αυτής λοιπόν, συλλέχθηκαν τιμές αγοράς για γεωτεμάχια που βρίσκονταν σε διάφορες περιοχές του νησιού και αφορούσαν τις περισσότερες περιοχές της Ζ.Ο.Ε., πριν την εφαρμογή της το 2005 (συγκεκριμένα οι τιμές αφορούν τα έτη 2002-2004) και μετά από το Π.Δ. 8-3-2005 (ΦΕΚ 243Δ), οι οποίες αφορούν το 2009.

Με κατάλληλη επεξεργασία των τιμών και αναγωγή τους με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή στο έτος βάσης t_0=2005 που μας ενδιαφέρει, υπολογίστηκαν οι μέσες τιμές για κάθε υποπεριοχή και τελικώς περιοχή της Ζ.Ο.Ε. και ακολούθησε η συγκριτική ανάλυση των αποτελεσμάτων.

Να σημειωθεί εδώ ότι οι αγοραίες τιμές αφορούν ακίνητα αδόμητα, όμως καθ' όλα άρτια και οικοδομήσιμα. Στις περιπτώσεις των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. όπου δεν επιτρέπεται η δόμηση, μελετήθηκαν οι τιμές και σε ακίνητα με παλιά άδεια οικοδομής ή παλιό κτίσμα προκειμένου να μελετηθούν και να συγκριθούν οι μεταβολές στις αξίες όπως έχουν διαμορφωθεί στην αγορά της Μυκόνου.

Προκειμένου βέβαια τα αποτελέσματα μας να είναι συγκρίσιμα, θα πρέπει οι βασικοί πολεοδομικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου στην εκτός σχεδίου περιοχή της Ν. Μυκόνου να είναι ίδιοι. Για το λόγο αυτό θεωρούμε ότι οι ισχύουν οι παρακάτω συνθήκες.

- **Αρτιότητα**

Ένα γήπεδο για να είναι άρτιο, θα πρέπει να ικανοποιεί το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας που προβλέπεται για την περιοχή της Ζ.Ο.Ε. στην οποία ανήκει. Σαφώς ένα γήπεδο που δεν είναι άρτιο υποτιμάται σε αξία.

Στην περίπτωση μας όλα τα γεωτεμάχια για τα οποία συλλέχθηκαν τιμές αγοράς είναι άρτια, δηλαδή ικανοποιούν το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας της περιοχής της Ζ.Ο.Ε. στην οποία ανήκουν.

- **Οικοδομησιμότητα**

Για να είναι ένα άρτιο γήπεδο και οικοδομήσιμο θα πρέπει να έχει το ελάχιστο πρόσωπο 25μ.σε κοινόχρηστη οδό ή για τα άρτια γήπεδα πριν το 2003, μικρότερο των 25μ. σε κοινόχρηστη οδό που προϋφίσταται του 1923. Αν ένα γήπεδο έχει το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που προβλέπει η περιοχή της Ζ.Ο.Ε. που ανήκει αλλά δεν έχει το απαιτούμενο πρόσωπο ή καθόλου πρόσβαση (τυφλό) τότε δεν μπορεί να οικοδομηθεί κάτι που συνεπάγεται υποτίμηση της αξίας του.

Βέβαια, στην περίπτωση εξαιρούνται οι περιοχές της Ζ.Ο.Ε. που ούτως ή άλλως δεν επιτρέπεται η οικοδόμηση. Στην παρούσα εφαρμογή όλα τα υπό εξέταση γεωτεμάχια έχουν πρόσβαση, δηλαδή ικανοποιούν το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό.

- **Σχήμα/θέση**

Πολλές φορές το σχήμα του γηπέδου παίζει καθοριστικό ρόλο στον υπολογισμό της αξίας του. Ειδικά στις περιπτώσεις που η χάραξη του είναι ακαθόριστη και δυσχεραίνει την ανέγερση κτίσματος, δεν αποκλείεται η τελική τιμή διάθεσης να μειωθεί από 10% έως και 15% ανάλογα με τα προβλήματα που ανακύπτουν.

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά τη θέση, γήπεδα με μεγάλη πρόσοψη, ειδικά σε κεντρική οδό ή γήπεδα γωνιακά καθώς και αυτά που βρίσκονται σε κεντρικά σημεία ή γειτνιάζουν με ελεύθερους χώρους είναι πιο δημοφιλή για την ανέγερση οικιστικών ακινήτων, κάτι που αυξάνει την αξία τους. Στην περίπτωση μας, θεωρούμε ότι το σχήμα των υπό μελέτη γεωτεμαχίων είναι τέτοιο που δε δυσχεραίνει την ανοικοδόμηση κτίσματος για τις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. που επιτρέπεται η δόμηση.

- **Κλίση/ανάγλυφο**

Η κλίση και το γενικότερα το ανάγλυφο της περιοχής όπου τοποθετείται το γήπεδο έχει επιπτώσεις στην αξία του. Έτσι, ένα γήπεδο που είναι αρκετά επικλινές ή με απότομες αλλαγές κλίσης δυσχεραίνοντας την ανοικοδόμηση του έχει σαφώς μειωμένη αξία σε σχέση με ένα γήπεδο της ίδιας έκτασης αλλά με ομαλή κλίση ή επίπεδο. Θεωρούμε ότι το ανάγλυφο στα γεωτεμάχια που εξετάζουμε δεν είναι ιδιαίτερα έντονο και οι κλίσεις ομαλές.

- **Έδαφος**

Η ποιότητα του εδάφους σαφώς παίζει ρόλο στη διαμόρφωση της αξίας ενός γηπέδου εκτός σχεδίου. Έτσι, ένα γήπεδο με καλή ποιότητα εδάφους, ομαλό, χωρίς βραχώδεις εξάρσεις είναι σε πλεονεκτικότερη θέση από ένα άλλο σε βραχώδες έδαφος, με ογκόλιθους που θα απαιτούσε μεγαλύτερο κόστος και χρόνο για την οικοδόμηση του. Να σημειωθεί ότι όσον αφορά τη Μύκονο, έχει έδαφος γρανιτικό ενώ μεγάλοι βράχοι γρανίτη απαντώνται διάσπαρτοι σε όλη την επιφάνεια του εδάφους του νησιού.

Συνεπώς θεωρούμε ότι τα γεωτεμάχια των οποίων οι αξίες εξετάζονται έχουν το συνηθισμένο έδαφος που απαντάται σε όλη την έκταση του νησιού με τις βραχώδεις εξάρσεις και τους κατά τόπους διάσπαρτους ογκόλιθους (μενίρ), που την τελευταία δεκαετία αποτελούν μόδα και κοσμούν πολλές βίλλες στο νησί.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την παράγραφο 6 του αρθρ.4 στο Π.Δ. της Ζ.Ο.Ε., απαγορεύεται η καταστροφή των χαρακτηριστικών βραχωδών εξάρσεων, είτε αυτές είναι συμπαγείς είτε συντίθενται από μεμονωμένους ογκόλιθους. Επιπλέον, απαγορεύεται η καταστροφή μεμονωμένων ογκόλιθων, ελάχιστου εμβαδού 4τμ. και άνω, που βρίσκονται εντός των γηπέδων.

- **Θέα**

Βασικό ρόλο στη διαμόρφωση της αξίας ενός γηπέδου παίζει η θέα. Η έλλειψη θέας επιφέρει μείωση στην αξία του. Αντίθετα, η αύξηση που προσδίδει η ύπαρξη θέας

στην τελική τιμή ενός γηπέδου ξεκινά από το 20% με 25% και μπορεί να φτάσει και το 50% σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Στη συγκεκριμένη περίπτωση μελετάμε νησί η θέα σε θάλασσα συντελεί κατά πολύ στην αύξηση της τιμής διάθεσης των γηπέδων.

Έτσι, τα γήπεδα που βρίσκονται στις παραλίες του νησιού είναι σαφώς σε πλεονεκτική θέση, είναι αρκετά δυσεύρετα και ως εκ τούτου ακριβά. Αυτό όμως δε σημαίνει πως αποκλείονται από την κατηγορία γήπεδα με ανεμπόδιστη θέα ή όσα βρίσκονται σε υψομετρική θέση με καλή θέα.

Για τις ανάγκες της παρούσας εργασίας θεωρούμε ότι όλα τα υπό μελέτη γεωτεμάχια τα οποία βρίσκονται στην ίδια υποπεριοχή της Ζ.Ο.Ε. έχουν ανεμπόδιστη θέα. Κατ' αυτόν τον τρόπο τα δεδομένα μας θεωρούνται ομογενοποιημένα, δηλαδή οι αγοραίες αξίες αφορούν ακίνητα στα οποία οι παραπάνω παράγοντες είναι ίδιοι κι έτσι μπορούν να συγκριθούν.

Τέλος, να σημειωθεί ότι στο εξής θα χρησιμοποιούνται οι όροι περιοχή και υποπεριοχή. Ο όρος περιοχή χρησιμοποιείται για κάθε περιοχή ή ομάδα περιοχών της Ζ.Ο.Ε. ενώ ο όρος υποπεριοχή για κάθε επιμέρους περιοχή της ίδιας ομάδας περιοχών. Δηλαδή, για παράδειγμα οι περιοχές με στοιχεία 2.1α.1 είναι τέσσερις, οι (2.1α.1)2, (2.1α.1)3, (2.1α.1)4 και (2.1α.1)5, οι οποίες θα καλούνται υποπεριοχές ενώ η 2.1α.1 περιοχή.

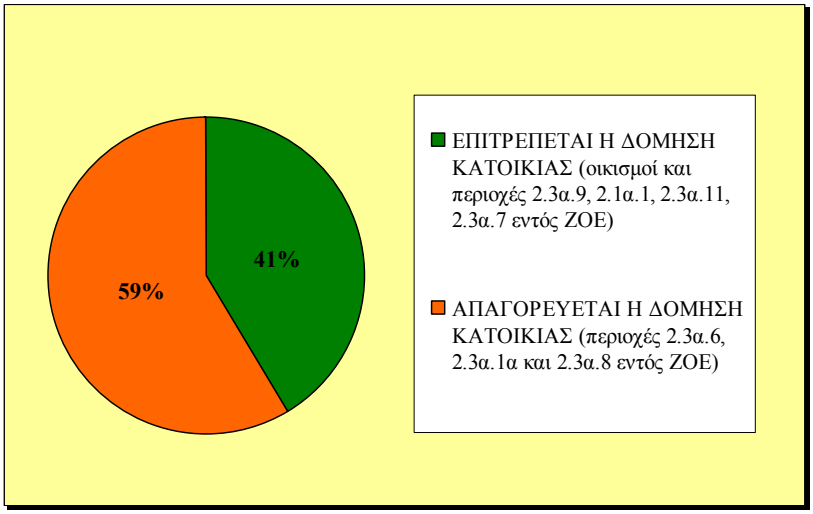
5.2 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗ Ν. ΜΥΚΟΝΟ

Η Μύκονος αποτελεί ουσιαστικά μια αυτόνομη αγορά, η οποία δεν ακολουθεί τους ρυθμούς της ελληνικής. Είναι μια αγορά στην οποία πολλοί ξένοι επενδυτές επιθυμούν είτε να αγοράσουν, είτε να νοικιάσουν, ενώ πολλές κατασκευαστικές εταιρίες θέλουν να αγοράσουν οικόπεδα προκειμένου να κατασκευάσουν παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση.

Ειδικά μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. και την αλλαγή στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που απαγορεύει την κατασκευή υπογείων και την οικοδόμηση κατοικίας περίπου στο 60% του νησιού, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 5.1, γενικά οι τιμές των γηπέδων στο νησί έχουν αυξηθεί. Αυτό οφείλεται αφενός μεν στην αρκετά μεγάλη ζήτηση για παραθεριστική κατοικία αφετέρου δε στη μείωση των διαθέσιμων προς οικοδόμηση γηπέδων σε όλη την έκταση του νησιού και ειδικά στις πιο δημοφιλείς τοποθεσίες.

ΓΡΑΦΗΜΑ 5.1

Δυνατότητα δόμησης κατοικίας στο Δήμο Μυκόνου



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά τις πιο τουριστικές περιοχές που προσελκύουν το ενδιαφέρον των υποψήφιων αγοραστών ή επενδυτών εντοπίζονται στο δυτικό μέρος του νησιού και τις νότιες παραλίες, αν και τα τελευταία χρόνια λόγω ακριβώς της μείωσης των

διαθέσιμων προς ανοικοδόμηση γηπέδων έχουν αναπτυχθεί οικιστικά και άλλες περιοχές στο βορειοδυτικό και βόρειο κομμάτι του νησιού (Φανάρι, Πάνορμος).

Από άποψη τιμών οι πιο ακριβές περιοχές ήταν πάντα ο Αγ. Λάζαρος, ο Τούρλος, ο Ορνός, και ο Αγ. Γιάννης. Μετά από προσωπική έρευνα τιμών που πραγματοποιήθηκε στο νησί και συναντήσεις με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στο χώρο της Μυκόνου την τελευταία εικοσαετία, διαμορφώθηκε η άποψη ότι γενικά οι τιμές στην αγορά Ακινήτων στη Μύκονο πιέζονται αρκετά τα τελευταία 4-5 χρόνια λόγω της έλλειψης διαθέσιμης γης προς ανοικοδόμηση.

Σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς που επέβαλε η Ζ.Ο.Ε. στο νησί οι επενδύσεις έχουν περιοριστεί σε περιοχές όπου επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας με αποτέλεσμα την ανάπτυξη τέτοιων περιοχών σε υπέρμετρο βαθμό λόγω της αυξημένης ζήτησης σε βάρος άλλων περιοχών που δεν επιτρέπεται η δόμηση. Επιπλέον περιοχές όπως ο Αγ. Λάζαρος που είναι από τις πιο δημοφιλείς και σήμερα δεν οικοδομούν (λόγω της αναστολής των οικοδομικών αδειών συγκεκριμένα) αλλά και δεν υπάρχουν πλέον διαθέσιμα ακίνητα, εμφανίζουν μια μετακίνηση της αξίας στα ήδη υπάρχοντα ακίνητα που σε πολλές περιπτώσεις διευκολύνει καταστάσεις κερδοσκοπίας στις αγοραπωλησίες.

Τέλος, όσον αφορά τις επενδύσεις σε τουριστικές εγκαταστάσεις και μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες υπάρχει σημαντικό πρόβλημα λόγω του μεγάλου ορίου κατάτμησης και αρτιότητας (10στρ.) εξαιτίας της μείωσης στη διαθέσιμης γη την τελευταία πενταετία, ειδικά στις παραλίες του νησιού. Η ζήτηση πάντως εξακολουθεί να είναι μεγάλη παρά την παγκόσμια οικονομική κρίση τον τελευταίο χρόνο, γεγονός που πιέζει ακόμη περισσότερο την αγορά στη Μύκονο.

5.3 ΑΓΟΡΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε.

5.3.1 Συλλογή και επεξεργασία αγοραίων τιμών για την περίοδο $t < t_0 = 2005$

Αρχικά συλλέχθηκαν τιμές αγοράς (αγοραίες τιμές) που αφορούσαν την περίοδο $t < t_0 = 2005$, δηλαδή πριν την εφαρμογή του Π.Δ.8-3-2005 (ΦΕΚ 243Δ) και τον καθορισμό Ζ.Ο.Ε. στο νησί. Συνολικά συλλέχθηκαν αγοραίες τιμές για 100 διαθέσιμα γήπεδα που κατανέμονται σε όλη την έκταση της Μυκόνου. Αναλυτικά οι αγοραίες τιμές των γηπέδων παρατίθενται στον Πίνακα 2 στο Παράρτημα στο τέλος της παρούσας εργασίας. Οι τιμές αφορούν τα έτη 2002, 2004 και 2005 πριν την εφαρμογή του Π.Δ. της Ζ.Ο.Ε.

Να σημειωθεί ότι στην έρευνα αγοράς που έγινε βρέθηκαν αγοραίες τιμές είτε για διαθέσιμα γεωτεμάχια ($4^η$ στήλη, Πίνακας 2, Παράρτημα) είτε τιμές/τμ. ή τιμές/στρ. ($5^η$ και $6^η$ στήλη, Πίνακας 2, Παράρτημα) σε ορισμένες περιοχές του νησιού. Επίσης, δεν βρέθηκαν τιμές αγοράς για όλες τις υποπεριοχές της Ζ.Ο.Ε. που ισχύουν σήμερα στο νησί κάτι που οφείλεται στο ότι οι περιοχές αυτές παλαιότερα δεν διαφοροποιούνταν από τις γειτονικές ή ευρύτερες περιοχές στις οποίες ανήκουν κι έτσι βρέθηκε μια μέση τιμή για την ευρύτερη περιοχή ($5^η$ και $6^η$ στήλη, Πίνακας 2, Παράρτημα). Ακόμη, για τις περιοχές 2.3α.1α αρχαιολογικών χώρων και τις περιοχές προστασίας 2.3α.1.β δεν βρέθηκαν καθόλου τιμές.

Στη συνέχεια, κατά την επεξεργασία των τιμών ακολουθήθηκαν τα εξής στάδια:

- **Μετατροπή των τιμών σε ευρώ όπου ήταν απαραίτητο.**

Υπήρχαν τιμές για τα έτη 2002 και 2004 που ήταν σε δραχμές οπότε αρχικά έγινε η μετατροπή τους.

- **Υπολογισμός των τιμών ανά στρέμμα (στρ.) και τετραγωνικό μέτρο (τμ.)**

Υπολογίστηκε για κάθε γήπεδο η αξία το τετραγωνικό μέτρο ($5^η$, Πίνακας 2, Παράρτημα) και το στρέμμα ($6^η$ στήλη, Πίνακας 2, Παράρτημα).

- **Αναγωγή των τιμών στο έτος 2005 με τη βοήθεια του Εθνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή**

Η αναγωγή των τιμών στο t_0 = 2005 έγινε με τον Εθνικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Εθν.Δ.Τ.Κ., Πίνακας 5.1), όπως δίνεται από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος) προκειμένου οι τιμές να είναι συγκρίσιμες μεταξύ τους. Έτσι, υπολογίστηκε η ανοιγμένη τιμή V1(€) ($9^η$ στήλη, Πίνακας 2, Παράρτημα). Τελικά, προέκυψε για κάθε γήπεδο η τελική αγοραία αξία V1(€)/στρ. και V1(€)/τμ. ($10^η$ και $11^η$ στήλη, Πίνακας 2, Παράρτημα).

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1

Ετήσια Μεταβολή του Εθνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή

(Έτος βάσης: 2005=100)

ΕΤΟΣ	Εθνικός Δ.Τ.Κ
2002	90,66
2003	93,86
2004	96,58
2005	100
2006	103,20
2007	106,18
2008	110,59
2009	111,32

***Πηγή*:** ΕΣΥΕ

- **Υπολογισμός της αγοραίας αξίας για κάθε υποπεριοχή και περιοχή της Ζ.Ο.Ε.**

Για κάθε υποπεριοχή της Ζ.Ο.Ε, υπολογίστηκε η μέση τιμή των τελικών αγοραίων αξιών V1(€)/στρ. και V1(€)/τμ. όλων των γηπέδων που ανήκαν σε αυτή. Έτσι, προέκυψε η μέση αγοραία αξία της υποπεριοχής MV (€/τμ.). Τέλος, η μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.) για κάθε περιοχή υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος των μέσων αγοραίων αξιών MV(€/τμ.) των υποπεριοχών της. Οι μέσες αγοραίες αξίες των περιοχών και των υποπεριοχών της Ζ.Ο.Ε. για το χρονικό διάστημα $t < t_0$ φαίνονται στον Πίνακα 5.2 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2

Μέσες αγοραίες αξίες υποπεριοχών και περιοχών Ζ.Ο.Ε. Ν. Μυκόνου για $t < t_0$

(t_0 = 2005)

ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ MV (€/τμ.)	ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.)
(2.1α.1)2	87		
(2.1α.1)3	84		
(2.1α.1)4	100		
(2.1α.1)5	54	**2.1α.1** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**81**
(2.1δ)1	18		
(2.1δ)2	18	**2.1δ** (ο.κ.:6στρ.)	**18**
(2.2β)1	30		
(2.2β)2	35		
(2.2β)3	20	**2.2β** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**28**
(2.2στ.2)	16	**2.2στ** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**16**
(2.3α.6)1	20		
(2.3α.6)2	16		
(2.3α.6)3	18	**2.3α.6** (απαγορεύεται η δόμηση)	**18**
(2.3α.7)13	58		
(2.3α.7)15	32		
(2.3α.7)17	141		
(2.3α.7)21	85	**2.3α.7** (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02)	**79**
(2.3α.8)1	30		
(2.3α.8)5	95		
(2.3α.8)11	72		
(2.3α.8)44	109		
(2.3α.8)46	67	**2.3α.8** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**75**
(2.3α.9)1	132		
(2.3α.9)4	77	**2.3α.9** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**104**
(2.3α.11)1	106		
(2.3α.11)2	99		
(2.3α.11)3	94		
(2.3α.11)4	91	**2.3α.11** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**98**

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

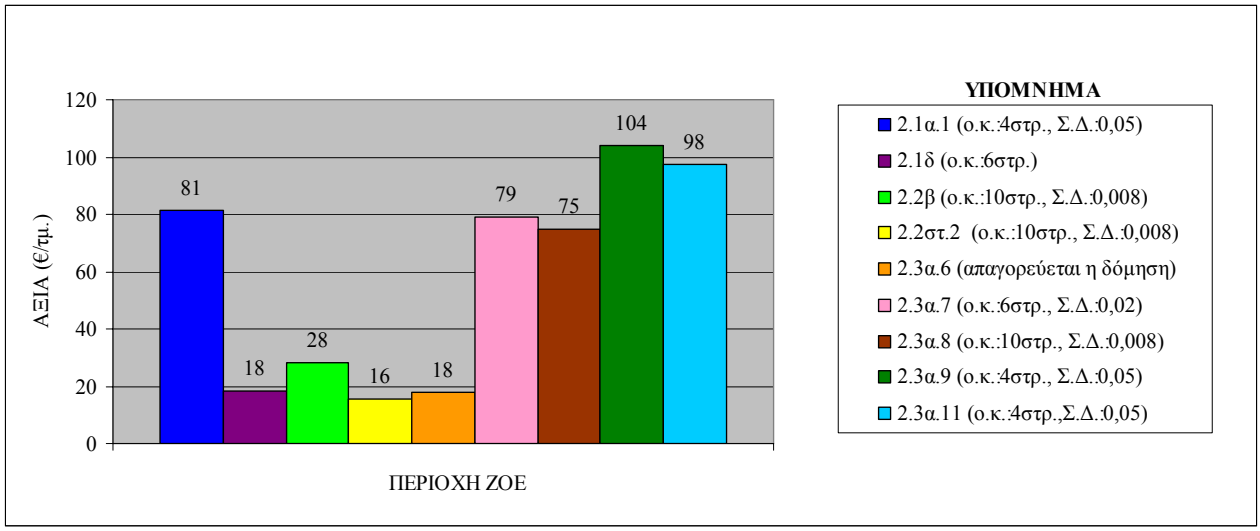
5.3.2 Ανάλυση αποτελεσμάτων για την περίοδο $t < t_0 = 2005$

Στο Γράφημα 5.1 αποδίδονται γραφικά οι μέσες αγοραίες αξίες $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.) των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. πλην των 2.3α.1α και 2.3α.1.β. για το διάστημα $t < t_0 = 2005$. Αρχικά, παρατηρούμε τα εξής:

- Η περιοχή 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις-πράσινη ζώνη) που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του νησιού, με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=104€/τμ. είναι η πιο ακριβή πριν το 2005.
- Ακολουθεί η περιοχή 2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05) προστασίας του περιαστικού χώρου Χώρας και Άνω Μεράς με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=98€/τμ.
- Σε υψηλά επίπεδα κυμαίνονται οι περιοχές 2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05) τουρισμού και αναψυχής με $MV_{ΤΕΛ}$=81€/τμ. και 2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02) προστασίας των αξιόλογων παραλιών και ακτών κολύμβησης με $MV_{ΤΕΛ}$=79€/τμ. και 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008) προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου με $MV_{ΤΕΛ}$=75€/τμ. .
- Η γεωργοκτηνοτροφική περιοχή 2.2στ (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008) έχει τη χαμηλότερη αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=16€/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ 5.1

Μέση Αγοραία Αξία $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.) ανά περιοχή στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου πριν τον καθορισμό της, $t < t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

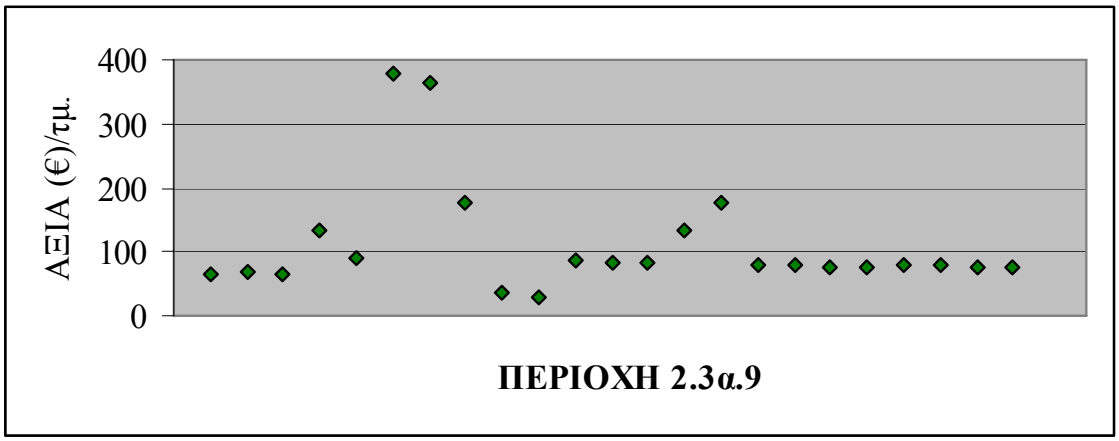
Ειδικότερα, με βάση τα αποτελέσματα του Πίνακα 5.2 και το Γράφημα 5.1 για κάθε περιοχή επισημαίνουμε τα εξής:

- **Περιοχές 2.3α.9**

Όσον αφορά τις περιοχές 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις) που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος του νησιού (26,55% στο Δ.Μυκόνου), η πιο ακριβή υποπεριοχή είναι η (2.3α.9)1 με μέση αγοραία αξία MV = 132 €/τμ. Συγκεκριμένα, οι πιο χαμηλές τιμές συναντώνται στη Φτελιά όπου τα γεωτεμάχια πωλούνται με 30-35€/τμ. (Γράφημα 5.2). Αντίθετα, οι πιο ακριβές τοποθεσίες είναι στον Τούρλο που κυμαίνεται από 91 έως 380€/τμ. και τον Αγ. Στέφανο από 84 έως 135€/τμ.(Πίνακας 2, Παράρτημα).

Γράφημα 5.2

Διασπορά αγοραίων αξιών για την περιοχή 2.3α.9 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου πριν τον καθορισμό της, $t < t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

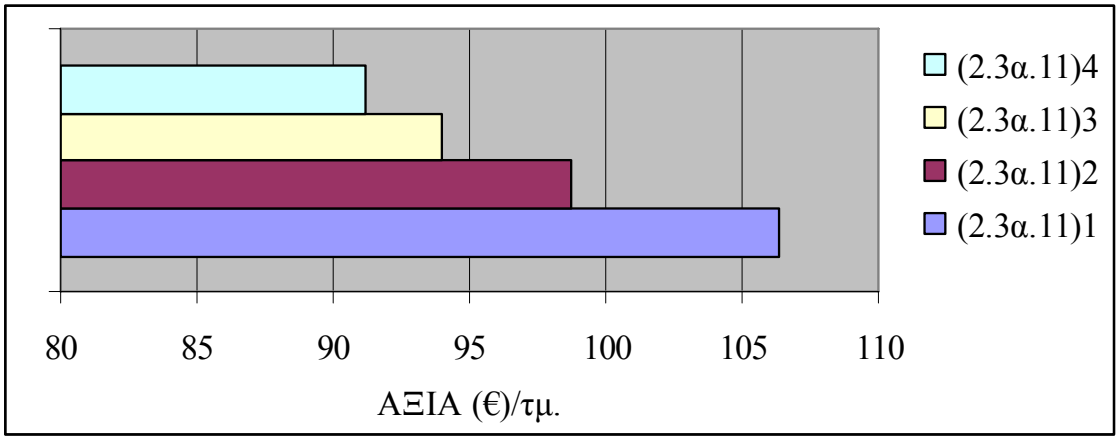
- **Περιοχές 2.3α.11**

Οι περιοχές προστασίας του περιαστικού ιστού Χώρας και Άνω Μεράς 2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) έπονται των περιοχών 2.3α.9 με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=98€/τμ. Γενικά, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 5.3, στην περιοχή αυτή το εύρος τιμών είναι

μικρό, από 91€/τμ. στην υποπεριοχή (2.3α.11)4 της Άνω Μεράς μέχρι 106€/τμ. στην υποπεριοχή (2.3α.11)1 στη Χώρα που είναι η πιο ακριβή.

Γράφημα 5.3

Κατανομή αγοραίων αξιών για την περιοχή 2.3α.11 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου πριν τον καθορισμό της, $t < t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

- **Περιοχές 2.1α.1**

Οι περιοχές τουρισμού και αναψυχής 2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) διαθέτουν ένα ιδιαίτερα μεγάλο εύρος τιμών που κυμαίνεται από τα 21€/τμ. στο Αγράρι μέχρι τα 114€/τμ. στον Αγ. Ιωάννη (Γράφημα 5.4). Το γεγονός αυτό βέβαια, δικαιολογείται αφού η περιοχή αυτή της Ζ.Ο.Ε. καταλαμβάνει μια αρκετά μεγάλη έκταση στο νησί και περιλαμβάνει περιοχές της Μυκόνου που έχουν διαφορετική ζήτηση στην αγορά ακινήτων.

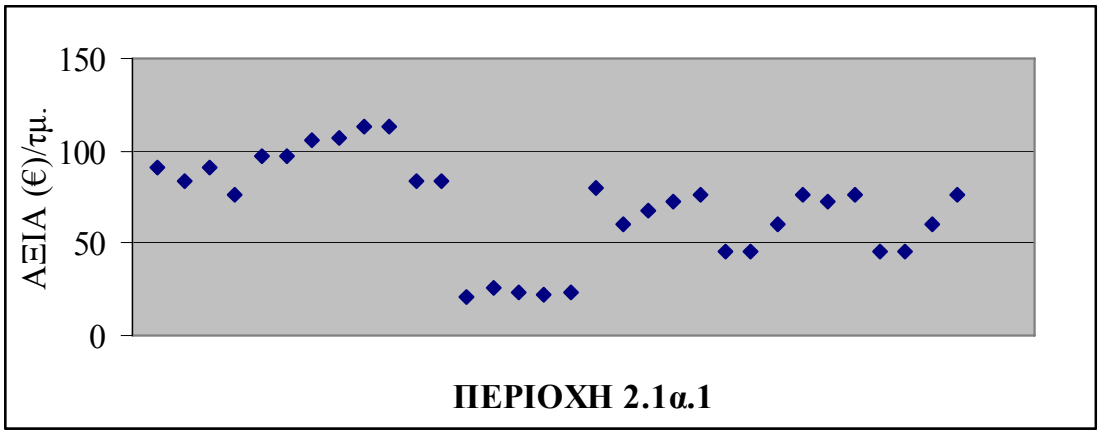
Έτσι, η υποπεριοχή (2.1α.1)4 στον Αγ.Ιωάννη με μέση αγοραία αξία MV = 100€/τμ. είναι η πιο ακριβή. Πρόκειται για μία από τις δημοφιλείς και τουριστικές περιοχές του νησιού, με μεγάλη ζήτηση στην αγορά ακινήτων κάτι που σε συνδυασμό με την στενότητα των διαθέσιμων πλέον γεωτεμαχίων προς πώληση, συνεπάγεται αύξηση των αξιών και ακολουθεί με μικρή διαφορά ο Ορνός με την υποπεριοχή (2.1α.1)2 να φτάνει τα 87ευρώ/τμ.

Τέλος, η υποπεριοχή (2.1α.1)5 περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του νότιου τμήματος του νησιού και ως εκ τούτου έχει μεγάλο εύρος τιμών που κυμαίνεται από

21ευρώ/τμ στο Αγράρι έως 80€/τμ. στο Καλό Λιβάδι ενώ η μέση αγοραία αξία της είναι MV = 54€/τμ.

Γράφημα 5.4

Διασπορά αγοραίων αξιών για την περιοχή 2.1α.1 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου πριν τον καθορισμό της, $t < t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

- **Περιοχές 2.3α.7**

Η περιοχή 2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02 για κατοικία) προστασίας των αξιόλογων παραλιών και ακτών κολύμβησης του νησιού με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 79€/τμ. έρχεται στην τέταρτη θέση. Γεγονός είναι ότι, οι παραλίες του νησιού πάντα κατείχαν υψηλή θέση στις προτιμήσεις των αγοραστών, και ως εκ τούτου οι τιμές ήταν σε συγκεκριμένες τοποθεσίες ιδιαίτερα υψηλές.

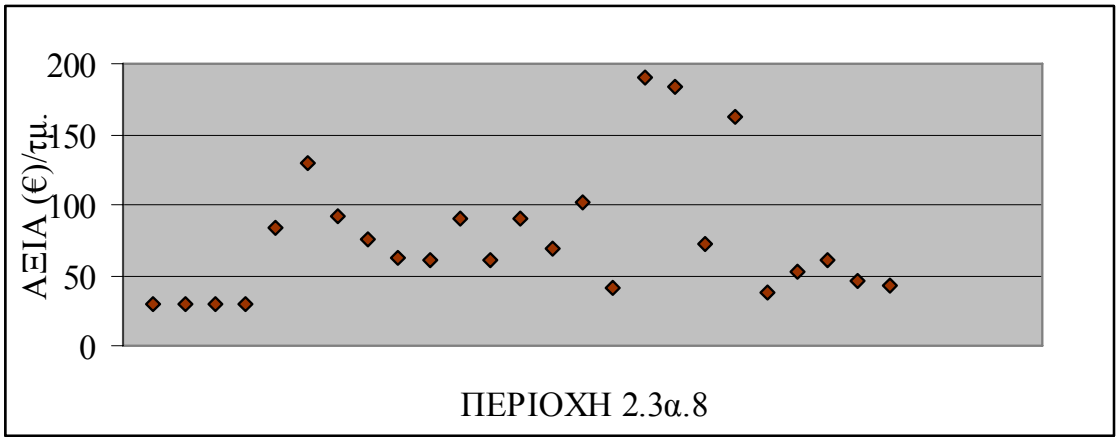
Βέβαια, να σημειωθεί ότι δεν βρέθηκαν τιμές για όλες τις υποπεριοχές 2.3α.7, κάτι που δικαιολογείται από το γεγονός ότι οι περισσότερες είναι ήδη δομημένες και τα διαθέσιμα ακίνητα είναι περιορισμένα. Πάντως οι τιμές κυμαίνονται από 32€/τμ. στο Αγράρι (υποπεριοχή (2.3α.7)15) έως 141€/τμ. στην Παράγκα (υποπεριοχή (2.3α.7)17). Παρατηρούμε ότι το εύρος τιμών είναι κι εδώ ιδιαίτερα μεγάλο κάτι αναμενόμενο αφού πρόκειται για μια περιοχή που περιλαμβάνει όλες τις παραλίες του νησιού κι έτσι η μέση αγοραία αξία που προέκυψε αφορά τοποθεσίες με διαφορετική ζήτηση, άλλη διαθεσιμότητα γης και κατά συνέπεια αγοραίες τιμές που διαφέρουν πολύ (Παράγκα 141€/τμ. – Καλό Λιβάδι 58€/τμ.).

- **Περιοχές 2.3α.8**

Οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου όπως χαρακτηρίζονται στη Ζ.Ο.Ε. οι περιοχές 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για κατοικία, με αναστολή οικοδομικών αδειών σήμερα) με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 75€/τμ. κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα. Βέβαια, κατανέμονται σε διάφορα σημεία σε όλη την έκταση του νησιού και γι' αυτό το εύρος των τιμών είναι μεγάλο και κυμαίνεται από 30€/τμ. στον Πάνορμο και τον Αγ.Σώστη στην υποπεριοχή (2.3α.8)1 έως 109€/τμ. στην υποπεριοχή (2.3α.8)44 (Γράφημα 5.5). Να σημειωθεί ότι η τελευταία υποπεριοχή (2.3α.8)44 βρίσκεται στον Αγ. Λάζαρο, μία από τις ακριβότερες περιοχές της Μυκόνου, όπου οι τιμές φτάνουν τα 190€/τμ.

Γράφημα 5.5

Διασπορά αγοραίων αξιών για την περιοχή 2.3α.8 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου πριν τον καθορισμό της, $t < t_0 = 2005$



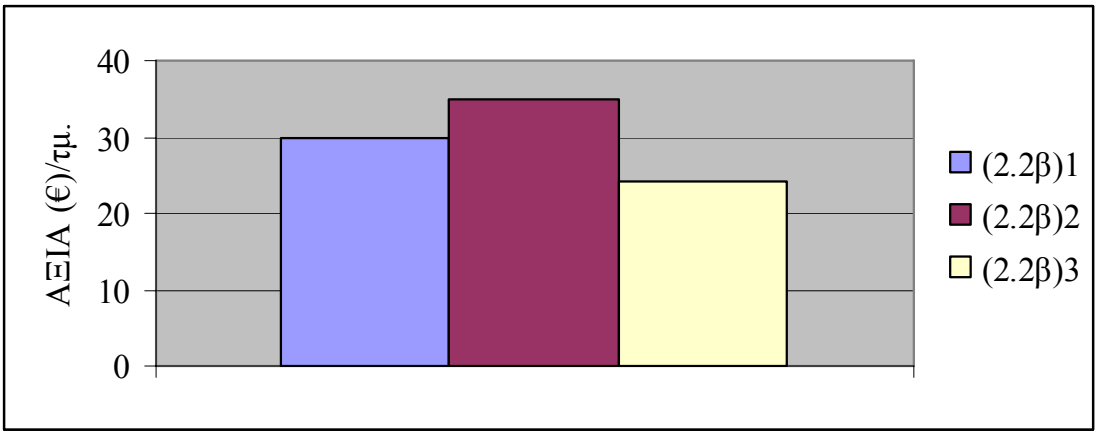
***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

- **Περιοχές 2.2β**

Από τη γεωργική γη 2.2β (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για αγροικία) με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 28€/τμ., η περιαστική περιοχή της Άνω Μεράς με στοιχεία (2.2β)3 κυμαίνεται στα 20€/τμ. Οι υποπεριοχές (2.2β)1 και (2.2β)2 στη Χώρα είναι συγκριτικά πιο ακριβές έχουν μέσες τιμές 30€/τμ. και 35€/τμ. αντίστοιχα (Γράφημα 5.6).

Γράφημα 5.6

Κατανομή αγοραίων αξιών για την περιοχή 2.2β της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου πριν τον καθορισμό της, $t < t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

- **Περιοχές 2.1δ**

Από τις περιοχές 2.1δ (ο.κ.:6στρ.) συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης της Ζ.ΟΕ. τόσο η (2.1δ)1 που βρίσκεται κοντά στο ΧΥΤΑ νότια του κεντρικού δρόμου Χώρας – Άνω Μεράς, όσο και η (2.1δ)2 που βρίσκεται στο βορειοανατολικό κομμάτι της Άνω Μεράς κοντά στα παλιά μεταλλεία κυμαίνονται στα 18€/τμ. πρόκειται για περιοχές μη αναπτυγμένες με άγριο φυσικό τοπίο και ειδικά η (2.1δ)2 είναι ιδιαίτερα επιρρεπής στο τοπικό μικροκλίμα του νησιού με τους ακραίους βόρειους ανέμους οπότε δεν ενδείκνυται για χρήσεις κατοικίας κι έτσι ποτέ η ζήτηση δεν ήταν μεγάλη.

- **Περιοχές 2.3α.6**

Στην περιοχή προστασίας φυσικού τοπίου 2.3α.6 (απαγορεύεται η δόμηση) οι τιμές κυμαίνονται από 16€/τμ. στο Μοροέργο (υποπεριοχή (2.3α.6)2) έως 20€/τμ. στον Προφ.Ηλία το Βορνιότη (υποπεριοχή (2.3α.6)1). Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο οι περιοχές αυτές έχουν στην πραγματικότητα χαρακτήρα γεωργικό και γεωργοκτηνοτροφικό. Περιέχουν στο σύνολο τους οικογενειακές γαίες με περιμανδρωμένα χωράφια τα οποία είτε καλλιεργούνται, είτε χρησιμοποιούνται για την εξάσκηση οικόσιτης κτηνοτροφίας και πολλά καλύπτουν και ανάγκες ντόπιας της παραγωγής. Η ζήτηση σε τέτοιες περιοχές δεν ήταν ποτέ μεγάλη και οι

αγοραπωλήσιες είναι μεταξύ του ντόπιου πληθυσμού για τους προηγούμενους λόγους.

- **Περιοχή 2.2στ.2**

Στη γεωργοκτηνοτροφική περιοχή 2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., σ_{Δ}:0,008 για αγροικία) οι τιμές είναι οι χαμηλότερες από όλες τις άλλες περιοχές, φτάνοντας τα 16€/τμ. στο Φωκό. Τα στοιχεία για την περιοχή είναι περιορισμένα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πρόκειται για το βόρειο τμήμα του νησιού μετά τα Μεταλλεία, όπου η ζήτηση είναι μικρή, οι αγοραπωλησίες λίγες. Βέβαια, την τελευταία δεκαετία περιοχές όπως ο Φωκός και η Μερσίνη έχουν αναπτυχθεί και οικοδομηθεί σε μεγάλο μέρος και άναρχα σε πολλές περιπτώσεις.

5.4 ΑΓΟΡΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ Ζ.Ο.Ε.

5.4.1 Συλλογή και επεξεργασία αγοραίων τιμών για την περίοδο $t > t_0 = 2005$

Το χρονικό διάστημα $t > t_0 = 2005$, που ακολούθησε την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. στο νησί, έγιναν διάφορες ζυμώσεις στην αγορά των ακινήτων μέχρι να φτάσουμε στη σημερινή κατάσταση όπου και έγινε η έρευνα των τιμών που επικρατούν σε αυτή. Συλλέχθηκαν τιμές για όλες τις περιοχές με εξαίρεση τις περιοχές 2.3α.1α αρχαιολογικών χώρων και τις περιοχές προστασίας 2.3α.1.β, όπου δεν υπάρχουν αγοραπωλησίες.

Πρόκειται συνολικά για 155 αγοραίες τιμές γηπέδων σε όλη την έκταση της νήσου και αφορούν το έτος 2009 εκτός από ελάχιστες που είναι το 2005. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά την επεξεργασία των τιμών είναι η ίδια με αυτή που εφαρμόστηκε για $t < t_0$ και αναλύεται στην προηγούμενη παράγραφο. Οι ανοιγμένες αγοραίες τιμές στο 2005 παρατίθενται στο Παράρτημα της παρούσας εργασίας στον Πίνακα 3.

Να σημειωθεί ότι στην έρευνα αγοράς που έγινε δεν βρέθηκαν τιμές για όλες τις υποπεριοχές της Ζ.Ο.Ε. καθότι σε κάποιες δεν υπάρχουν αγοραπωλησίες είτε επειδή δεν επιτρέπεται η οικοδόμηση κατοικίας είτε επειδή δεν υπάρχουν διαθέσιμα γεωτεμάχια. Ακόμη, για τις περιοχές 2.3α.1α αρχαιολογικών χώρων και τις περιοχές προστασίας 2.3α.1.β δεν βρέθηκαν καθόλου τιμές. Οι μέσες αγοραίες αξίες $MV_{ΤΕΛ}$ των περιοχών και MV των υποπεριοχών της Ζ.Ο.Ε. για το χρονικό διάστημα $t > t_0$ φαίνονται στον Πίνακα 5.3 που ακολουθεί.

Αυτό που εξαρχής παρατηρείται είναι μια έκρηξη τιμών στις περιοχές 2.1.α1 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για δόμηση κατοικίας και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις), 2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02 για κατοικία), 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις) και 2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η δόμηση. Από την άλλη υπάρχει μια κατακόρυφη μείωση των αγοραίων αξιών στις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. που είτε δεν δομούνται καθόλου είτε δεν επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας, δηλαδή στις 2.2β, 2.2.στ2, 2.1δ,2.3α.6, 2.3α.7, 2.3α.8.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3

Μέσες αγοραίες αξίες υποπεριοχών και περιοχών Ζ.Ο.Ε. Ν. Μυκόνου για $t > t_0$

(t_0 = 2005)

ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΥ (€/τμ.)	ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ $ΜΥ_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.)
(2.1α.1)2	200		
(2.1α.1)3	245		
(2.1α.1)4	561		
(2.1α.1)5	115	**2.1α.1** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**274**
(2.1δ)1	25		
(2.1δ)2	23	**2.1δ** (ο.κ.:6στρ.)	**24**
(2.2β)1	9		
(2.2β)2	8		
(2.2β)3	8	**2.2β** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**8**
(2.2στ.2)	8	**2.2στ.2** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**8**
(2.3α.6)1	7		
(2.3α.6)2	6		
(2.3α.6)3	9	**2.3α.6** (απαγορεύεται η δόμηση)	**7**
(2.3α.7)5	164	**2.3α.7** (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02)	**164**
(2.3α.8)1	21		
(2.3α.8)8	20		
(2.3α.8)11	35		
(2.3α.8)46	17	**2.3α.8** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**23**
(2.3α.9)1	129		
(2.3α.9)4	282		
(2.3α.9)5	58		
(2.3α.9)6	220	**2.3α.9** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**172**
(2.3α.11)1	222		
(2.3α.11)2	165		
(2.3α.11)3	117		
(2.3α.11)4	83	**2.3α.11** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**147**

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

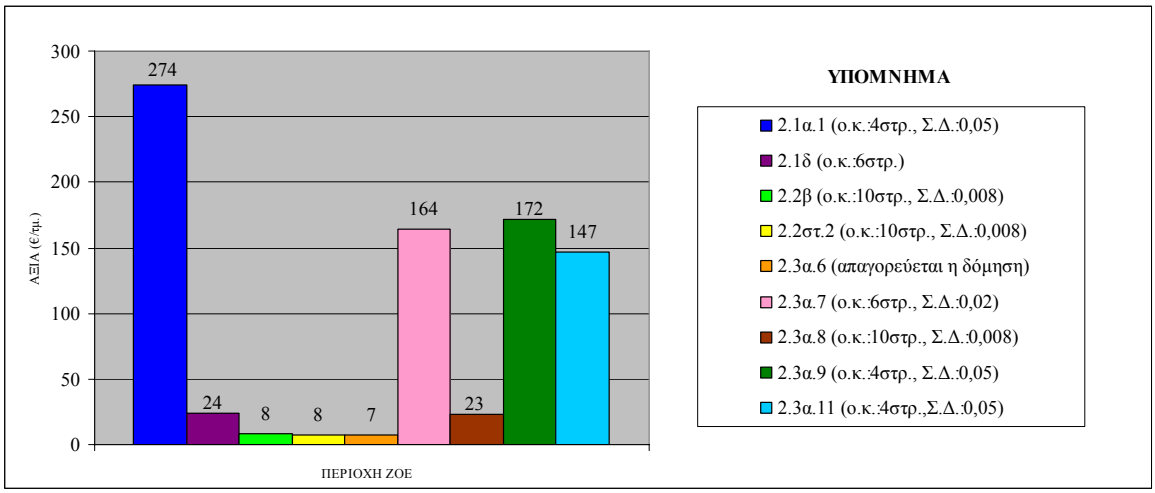
5.4.2 Ανάλυση αποτελεσμάτων για την περίοδο $t > t_0 = 2005$

Στο Γράφημα 5.2 αποδίδονται γραφικά οι μέσες αγοραίες αξίες $MV_{ΤΕΛ}$ των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. πλην των 2.3α.1α και 2.3α.1.β. για το διάστημα $t > t_0 = 2005$. Αρχικά λοιπόν, παρατηρούμε τα εξής:

- Οι περιοχές 2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για δόμηση κατοικίας και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) τουρισμού και αναψυχής είναι οι πιο ακριβές μετά το 2005 με μέση αγοραία αξία που αγγίζει τα 274€/τμ.
- Ακολουθούν οι περιοχές 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις) με $MV_{ΤΕΛ}$=172€/τμ., 2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02 για κατοικία) προστασίας των παραλιών με $MV_{ΤΕΛ}$=164€/τμ. και 2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) προστασίας περιαστικού χώρου Χώρας και Άνω Μεράς με $MV_{ΤΕΛ}$=147€/τμ. Οι τιμές είναι ιδιαίτερα υψηλές και οι διαφορές μεταξύ τους σχετικά μικρές.
- Οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων του φυσικού τοπίου 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008) που τελούν υπό αναστολή οικοδομικών αδειών την τελευταία διετία παρουσιάζουν κατακόρυφη μείωση τιμών με τη μέση αγοραία αξία τους να κυμαίνεται στα 23€/τμ.Οι περιοχές 2.1δ (ο.κ.:6στρ.) συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης συμβαδίζουν με μέση αγοραία αξία στα 24€/τμ.
- Η γεωργική γη 2.2β (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008) και η γεωργοκτηνοτροφική 2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008) που οικοδομούν πλέον αγροικία σημειώνουν σημαντική μείωση στη μέση αγοραία αξία τους που είναι $MV_{ΤΕΛ}$=8€/τμ.
- Οι περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου 2.3α.6 όπου απαγορεύεται η δόμηση εντελώς έχουν την χαμηλότερη τιμή στην αγορά $MV_{ΤΕΛ}$=7€/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2

Μέση Αγοραία Αξία $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.) ανά περιοχή στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου μετά τον καθορισμό της, $t > t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Βέβαια, μελετώντας τα αποτελέσματα του Πίνακα 5.3 και το Γράφημα 5.2 για κάθε περιοχή επισημαίνουμε τα εξής:

- **Περιοχές 2.1α.1**

Οι περιοχές τουρισμού και αναψυχής 2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., σΔ:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη αύξηση με τη μέση αγοραία αξία τους να εκτοξεύεται στα 274€/τμ., τιμή τριπλάσια σχεδόν από την αντίστοιχη πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. ($MV_{ΤΕΛt<t0}$ = 81€/τμ.).

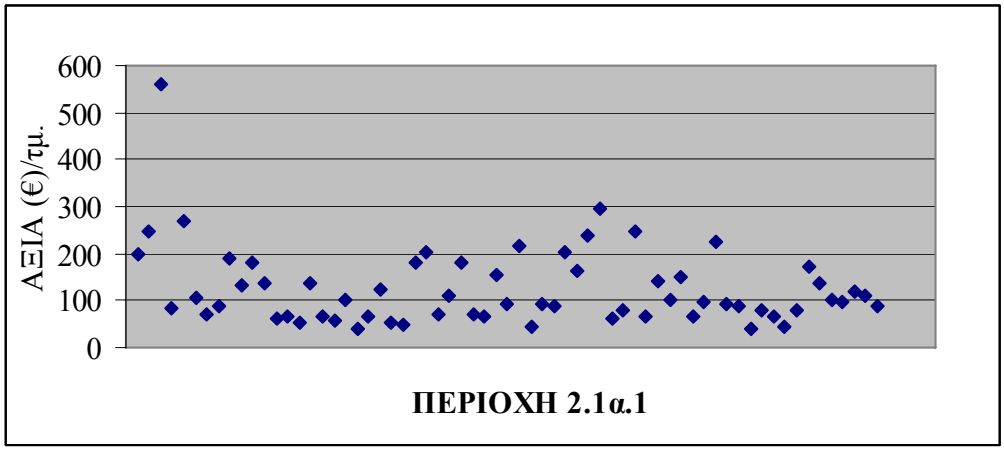
Η αύξηση αυτή δικαιολογείται αρχικά από το γεγονός ότι πρόκειται για μια περιοχή που περιλαμβάνει τις πλέον τουριστικές περιοχές – φιλέτα , αν μπορούσε να ειπωθεί αυτός ο αδόκιμος όρος – της Μυκόνου, με πολύ μεγάλη ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Από την άλλη πλευρά, η στενότητα χώρου και κατά συνέπεια διαθέσιμης γης προς ανοικοδόμηση που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στο νησί, οδηγούν αναπόφευκτα σε μια γενική αύξηση των τιμών αγοράς. Ειδικά, μετά την έγκριση και εφαρμογή του Π.Δ. της Ζ.Ο.Ε. οι περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας αλλά και λοιπών τουριστικών χρήσεων είναι λίγες στο νησί, άρα η αύξηση αυτή είναι

αναμενόμενη δεδομένης της ζήτησης που υπάρχει και η οποία κινείται σε υψηλά επίπεδα.

Γενικά, όπως παρατηρούμε και στο Γράφημα 5.3 το εύρος τιμών διατηρείται μεγάλο και μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. για τις περιοχές αυτές. Συγκεκριμένα, οι αξίες των γηπέδων κυμαίνονται από τα 40€/τμ. στην Ελιά (υποπεριοχή (2.1α.1)5) μέχρι τα 561€/τμ. στον Αγ. Ιωάννη (υποπεριοχή (2.1α.1)4). Βέβαια, πρόκειται για μια μεμονωμένη τιμή αφού αν παρατηρήσουμε το προσεκτικά το Γράφημα 5.3, όλες οι υπόλοιπες τιμές κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα. Το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο στον Αγ. Ιωάννη είναι 4στρ. με τιμή διάθεσης στα 2.500.000€, στα 40μ. από τη θάλασσα, πλησίον του ξενοδοχείου Saint John και πρόκειται για το μοναδικό που έχει απομείνει διαθέσιμο σε μια περιοχή που η ζήτηση είναι μεγάλη και οι τιμές ανέκαθεν κυμαίνονταν στα πιο υψηλά για το νησί επίπεδα. Θα μπορούσε η τιμή να εξαιρεθεί όμως αντιπροσωπεύει τη μέση αγοραία αξία για όλη την υποπεριοχή (2.1α.1)4, που όπως φαίνεται από το Γράφημα 5.4 είναι μακράν η πιο ακριβή για τις περιοχές τουρισμού και αναψυχής.

Γράφημα 5.3

Διασπορά αγοραίων τιμών για την περιοχή 2.1α.1 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου



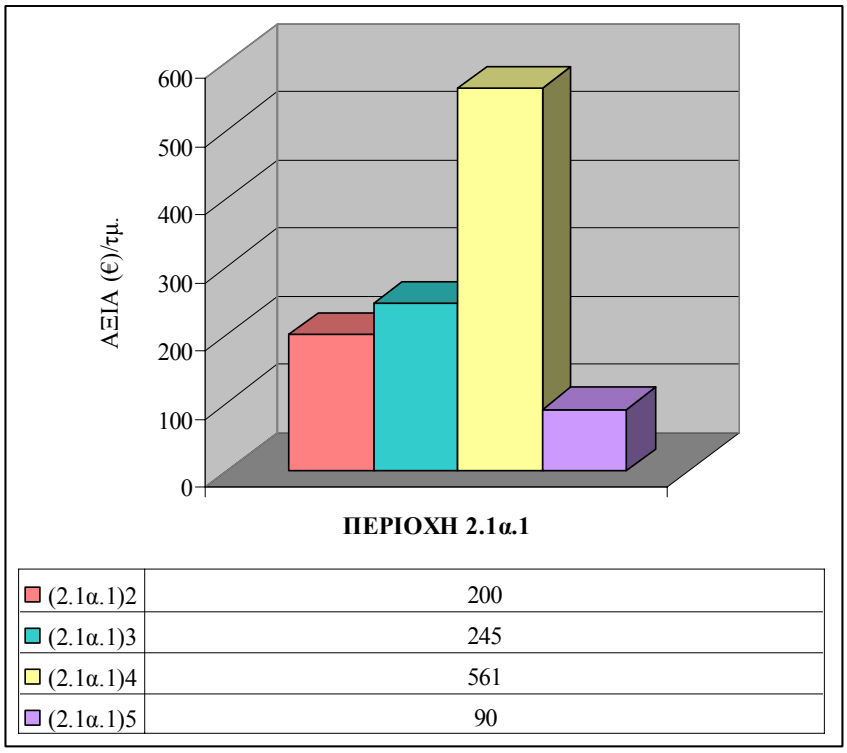
***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Όσον αφορά τις υπόλοιπες υποπεριοχές της 2.1α.1, οι υποπεριοχές (2.1α.1)2 και (2.1α.1)3 στον Ορνό οι αξίες και σε αυτές κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα, με μέσες αγοραίες αξίες 200€/τμ. και 245€/τμ.αντίστοιχα. Στις περιοχές αυτές η διαθέσιμη γη είναι επίσης λίγη και λόγω της μεγάλης ζήτησης που υπάρχει οι τιμές είναι αυξημένες

σε σχέση με άλλες περιοχές του νησιού. Βέβαια, αυτό αποτελεί σε πολλές περιπτώσεις παράγοντα που δρα επιβαρυντικά για άλλες περιοχές της Μυκόνου που δεν είναι το ίδιο ανεπτυγμένες και με την απαγόρευση της δόμησης που προβλέπει η Ζ.Ο.Ε. οι τιμές ούτως η άλλως είναι μειωμένες.

Γράφημα 5.4

Μέσες αγοραίες αξίες για την περιοχή 2.1α.1 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

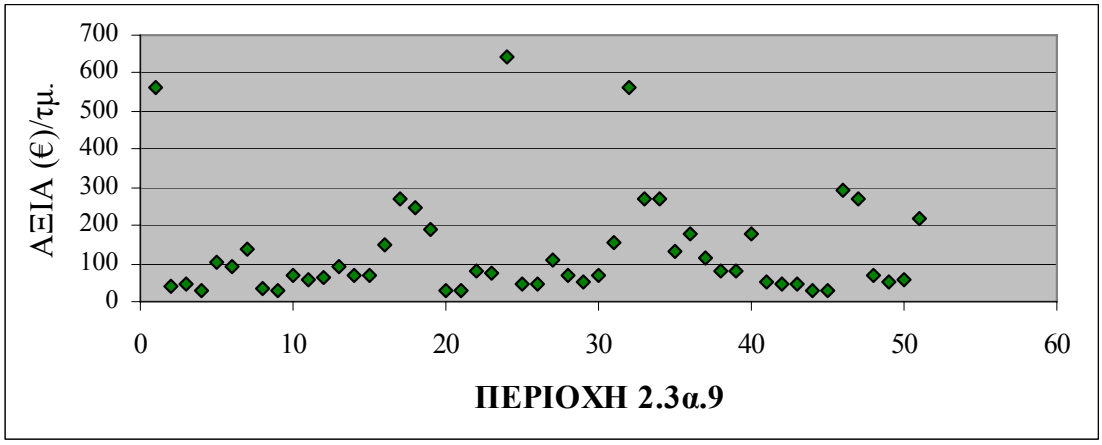
Τέλος, η υποπεριοχή (2.1α.1)5 έχει μέση αγοραία αξία MV= 90€/τμ. κι εδώ οι τιμές που συγκεντρώσαμε είναι πολύ περισσότερες κάτι που δικαιολογείται αφού η περιοχή αυτή της Ζ.Ο.Ε. καταλαμβάνει μια αρκετά μεγάλη έκταση στο νησί και το σημαντικοτερο όλες τις νότιες παραλιακές περιοχές. Έτσι, το εύρος των αγοραίων τιμών είναι ευρύ και κυμαίνεται από 40€/τμ. στην Ελιά μέχρι τα 294€/τμ. στο Πυργί. Αξίες το ίδιο υψηλές παρατηρούνται στο Paradise (γεωτεμάχιο με 269€/τμ.) και την Παράγκα (γεωτεμάχιο με 225€/τμ.) καθώς και στον Καλαφάτη (γεωτεμάχιο με 201€/τμ.) και στο Καλό Λιβάδι (γεωτεμάχιο 180€/τμ.).

- **Περιοχές 2.3α.9**

Όσον αφορά τις περιοχές 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις) που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος του νησιού (26,55% στο Δ.Μυκόνου), η μέση αγοραία αξία μετά την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. είναι $MV_{ΤΕΛ}$ = 172€/τμ. και ιδιαιτέρως μεγάλο εύρος τιμών που κυμαίνονται από 27€/τμ. στην Άνω Μερά μέχρι 645€/τμ. στον Αγ. Στέφανο (Γράφημα 5.5), που είναι και η μεγαλύτερη αξία/τμ. για γεωτεμάχιο στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε. Πάντως, πρόκειται για τη μεγαλύτερη σε έκταση περιοχή της Ζ.Ο.Ε. που συγκεντρώνει περιοχές με διαφορετική ζήτηση και για το λόγο αυτό παρουσιάζονται μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ των αγοραίων τιμών των γεωτεμαχίων.

Γράφημα 5.5

Διασπορά αγοραίων τιμών για την περιοχή 2.3α.9 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου



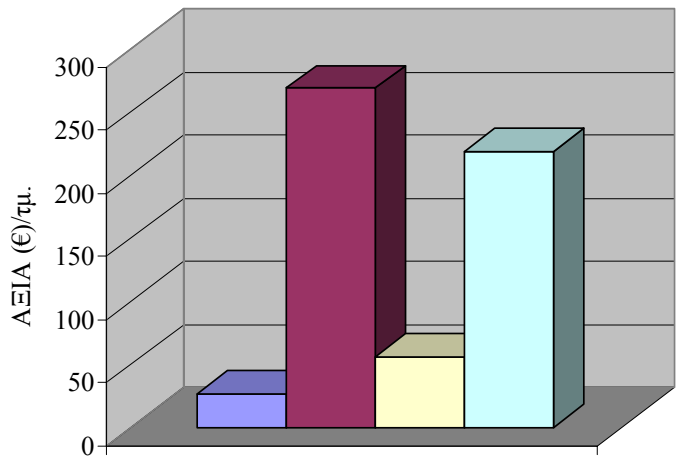
***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

Η πιο ακριβή υποπεριοχή είναι η (2.3α.9)4 με μέση αγοραία αξία MV = 282€/τμ. στον Αγ. Λάζαρο και την Αλεόμαντρα. Βέβαια, οι τιμές που συλλέχθηκαν εδώ είναι λίγες καθότι και τα διαθέσιμα γεωτεμάχια είναι ελάχιστα και ως εκ τούτου οι τιμές είναι υψηλές. Στη συνέχεια η υπόπεριοχή (2.3α.9)6 στον Αγ. Ιωάννη έχει κι αυτή υψηλή μέση αγοραία αξία MV = 220€/τμ. αφού κι εδώ η ζήτηση είναι μεγάλη και η διαθέσιμη γη λίγη.

Για την υποπεριοχή (2.3α.9)1 έχουμε συγκεντρώσει τις περισσότερες τιμές αφού πρόκειται για τη μεγαλύτερη σε έκταση υποπεριοχή της Ζ.Ο.Ε., οπότε τα διαθέσιμα γεωτεμάχια περισσότερα. Η υποπεριοχή αυτή έχει μεγάλο εύρος τιμών που ξεκινούν από τα 27 – 48 €/τμ. στην Άνω Μερά και φτάνουν τα 561 – 645€/τμ. στον Τούρλο και τον Άγ.Στέφανο που είναι από τις ακριβότερες τοποθεσίες στο νησί. Συγκριτικά οι αξίες μεταξύ των υποπεριοχών παρουσιάζοντα στο Γράφημα 5.6 που ακολουθεί.

Γράφημα 5.6

Μέσες αγοραίες αξίες για την περιοχή 2.3α.9 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου



ΠΕΡΙΟΧΗ 2.3α.9

(2.3α.9)1	27
(2.3α.9)4	269
(2.3α.9)5	56
(2.3α.9)6	220

- **Περιοχές 2.3α.7**

Για τις περιοχές 2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02 για κατοικία) προστασίας των αξιόλογων παραλιών και ακτών κολύμβησης του νησιού, δεν βρέθηκαν αρκετές αγοραίες τιμές κάτι που εξηγείται λόγω της στενότητας των διαθέσιμων γεωτεμαχίων αφού οι περισσότερες παραλίες είναι ήδη δομημένες. Πάντως με βάση την αξία γης στην παραλία της Φτελιάς για την οποία βρέθηκαν τιμές αγοράς, η μέση αγοραία αξία για την περιοχή αυτή είναι $MV_{ΤΕΛ}$ = 164€/τμ.τιμή αρκετά υψηλά.

- **Περιοχές 2.3α.11**

Οι περιοχές προστασίας του περιαστικού ιστού Χώρας και Άνω Μεράς 2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) έχουν μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=162€/τμ. Γενικά, οι αγοραίες τιμές κυμαίνονται από 83€/τμ. στην υποπεριοχή (2.3α.11)4 της Άνω Μεράς μέχρι 225€/τμ. στην υποπεριοχή (2.3α.11)1 στη Χώρα που είναι η πιο ακριβή.

- **Περιοχές 2.1δ**

Από τις περιοχές 2.1δ (ο.κ.:6στρ.) συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης της Ζ.ΟΕ. η (2.1δ)1 έχει μέση αγοραία αξία MV= 25€/τμ., και η (2.1δ)2 κυμαίνεται στα ίδια περίπου επίπεδα MV=23€/τμ. Έτσι, η μέση αγοραία αξία προκύπτει στα 24€/τμ. παρουσιάζοντας μικρή αύξηση σε σχέση με τη μέση αγοραία αξία πριν τη Ζ.Ο.Ε.

- **Περιοχές 2.3α.8**

Οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου όπως χαρακτηρίζονται στη Ζ.Ο.Ε. οι περιοχές 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για κατοικία, με αναστολή οικοδομικών αδειών σήμερα) με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 23€/τμ. παρουσιάζουν σημαντική μείωση (οι τιμές σήμερα έχουν μειωθεί σχεδόν στο τριπλάσιο) σε σχέση με τις αγοραίες τιμές πριν τη Ζ.Ο.Ε. Το εύρος τιμών κυμαίνεται από 6€/τμ. στο Τηγάνι (ανατολικά κοντά στη Λιά) μέχρι 35€/τμ.στο Διακόφτη τιμές αρκετά μειωμένες σε σχέση με αυτές που επικρατούσαν πριν τη Ζ.Ο.Ε.

Η μείωση αυτή στις αξίες της γης ήταν αναμενόμενη αφού το γεγονός ότι οι περιοχές αυτές τελούν υπό καθεστώς αναστολής οικοδομικών αδειών έχει καθηλώσει μεγάλο μέρος του νησιού καθιστώντας τις περιοχές αυτές προβληματικές. Η αξία της γης έχει υποτιμηθεί σημαντικά με αποτέλεσμα γεωτεμάχια ήδη δομημένα να υπερεκτιμούνται. Κι αυτό συμβαίνει και σε τοποθεσίες ιδιαίτερα τουριστικές, όπως ο Αγ. Λάζαρος (υποπεριοχή (2.3α.8)44) και το ανατολικό κομμάτι του Ορνού (υποπεριοχή (2.3α.8)18).

- **Περιοχές 2.2β**

Η γεωργική γη 2.2β (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για αγροικία) παρουσιάζει σημαντική μείωση αξιών, με τη μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 8€/τμ., και τις τρεις υποπεριοχές να κυμαίνονται γύρω από την τιμή αυτή. Η απαγόρευση της δόμησης κατοικίας στις

περιοχές αυτές και οι περιοριστικές διατάξεις για την αγροικία εξηγεί τη μείωση στην αξία της γης.

- **Περιοχή 2.2στ.2**

Η γεωργοκτηνοτροφική περιοχή 2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για αγροικία) παρουσιάζει μείωση στις αγοραίες αξίες των γεωτεμαχίων ανάλογη με τη γεωργική γη κάτι που εξηγείται από την απαγόρευση της δόμησης κατοικίας. Η μέση αγοραία αξία είναι και σε αυτές περιοχές $MV_{ΤΕΛ}$ = 8€/τμ.

- **Περιοχές 2.3α.6**

Στην περιοχή προστασίας φυσικού τοπίου 2.3α.6 (απαγορεύεται η δόμηση) δεν βρέθηκαν τιμές αγοράς, αφού με την απαγόρευση κάθε είδους δόμησης δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία αγοραπωλησιών. Η μέση αγοραία αξία κυμαίνεται στα 6€/τμ. σημειώνοντας μεγάλη μείωση παρόλο που αυτές οι περιοχές δεν είχαν υψηλές τιμές αφού η ζήτηση είναι χαμηλή.

Τελικά, είναι φανερή η επιρροή που είχε ο καθορισμός της Ζ.Ο.Ε. στην αγοραία αξία της γης σε όλη την εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού, αφού με μια απλή σύγκριση των μέσων αξιών που προέκυψαν από τη συλλογή των τιμών οι αποκλίσεις είναι σημαντικές. Η περαιτέρω ανάλυση και σύγκριση των αποτελεσμάτων που θα γίνει στην επόμενη ενότητα θα μας βοηθήσει να καταλήξουμε σε σημαντικά συμπεράσματα.

5.5 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

5.5.1 Μεταβολή αγοραίων αξιών μετά τη Ζ.Ο.Ε.

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας που στόχο έχει την εξαγωγή συμπερασμάτων για την επιρροή του καθορισμού της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου στην αξία της γης των εκτός σχεδίου περιοχών της νήσου, συγκρίνονται τα αποτελέσματα της μελέτης που προηγήθηκε για τις περιόδους $t < t_0 = 2005$ και $t > t_0 = 2005$, δηλαδή οι μέσες αγοραίες αξίες $MV_{ΤΕΛ}$ πριν και μετά τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε. για κάθε περιοχή της.

Έτσι, τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον Πίνακα 5.4 και το Γράφημα 5.3 που ακολουθούν. Παρατηρούμε τα εξής:

- Στις περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας οι αξίες παρουσιάζουν πολύ σημαντική αύξηση, η οποία μεγιστοποιείται στο 238% για την περιοχή 2.1α.1 τουρισμού και αναψυχής (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για δόμηση κατοικίας και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις). Η αύξηση αυτή δικαιολογείται από την αυστηρότητα των όρων δόμησης εντός της Ζ.Ο.Ε., όπως είναι η μείωση του συντελεστή δόμησης καθώς και ο περιορισμός των χρήσεων και ιδιαίτερα της δόμησης κατοικίας σε πολλές περιοχές του νησιού. Δεδομένης λοιπόν της μεγάλης ζήτησης που υπάρχει στην αγορά της Μυκόνου ειδικά για τις πιο τουριστικές περιοχές, οι αξίες αυξάνονται και σε πολλές περιπτώσεις με ιδιαίτερα ταχείς ρυθμούς δρώντας σε βάρος άλλων περισσότερο περιορισμένων περιοχών.
- Οι περιοχές που δεν οικοδομούν ή έχουν μείωση στο $σ_Δ$ εμφανίζουν πολύ σημαντική μείωση στις αξίες τους. Τέτοιες περιοχές είναι η γεωργική γη 2.2β και η γεωργοκτηνοτροφική 2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για αγροικία), οι περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου 2.3α.6 (απαγόρευση δόμησης) και οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., σΔ:0,008). Η μείωση αυτή μπορεί να μην είναι απόλυτα αναλογική με τη μείωση του $σ_Δ$.
- Στη γεωργική γη 2.2β έχουμε τη μεγαλύτερη μείωση στη μέση αγοραία αξία που φτάνει το -71%. Η απαγόρευση της δόμησης κατοικίας σε αυτές τις περιοχές μείωσε τη ζήτηση των γεωτεμαχίων στην αγορά, με αποτέλεσμα τη μείωση στις αξίες η οποία είναι

- Οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου 2.3α.8(ο.κ.:10στρ., σΔ:0,008) με την αναστολή των οικοδομικών αδειών που υπάρχει εδώ και δύο χρόνια σημειώνουν σημαντική μείωση η οποία κυμαίνεται στο 69%. Να σημειωθεί ότι τα αποτελέσματα αλλάζουν σε περίπτωση που το ακίνητο διαθέτει κτίσμα ή παλιά άδεια οικοδομής, όπως θα αναλυθεί παρακάτω.
- Οι περιοχές 2.1δ συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης – αποθήκευσης (ο.κ.:6στρ.), είναι οι μόνες από τις περιοχές που δεν επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας που παρουσιάζουν αύξηση στις αξίες τους και μάλιστα 30%, σύμφωνα με την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε.

Συμπερασματικά, αυτό που είναι πρόδηλο είναι ότι ο περιορισμός της δόμησης κατοικίας στο 60% περίπου της έκτασης του νησιού από τη μία και η μείωση του $σ_Δ$ στις περιοχές όπου επιτρέπεται η δόμηση (2.1.α1, 2.3α.7, 2.3α.9 και 2.3α.11 – Πίνακες 4.9 – 4.11) κυρίως για τα γεωτεμάχια τα μεγαλύτερα των 4στρ. από την άλλη οδήγησε στην μεγάλη αύξηση των αγοραίων αξιών στις περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας και τη μείωση των αξιών στις περιοχές που δεν επιτρέπεται.

Πιο συγκεκριμένα, η αύξηση αυτή στην περίπτωση των περιοχών τουρισμού και αναψυχής 2.1.α1 πήρε υπέρμετρες διαστάσεις αγγίζοντας το 238%, λόγω ακριβώς του περιορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων στις υπόλοιπες περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Έτσι, για παράδειγμα τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις περιοχές και τις 2.3α.9, με τη διαφορά ότι η 2.1.α1 περιέχει όλες τις παραλιακές μεγάλης τουριστικής ζήτησης τοποθεσίες του νησιού, κάτι που την καθιστά σε πλεονεκτικότερη θέση έναντι των υπολοίπων.

Από την άλλη η μείωση των αγοραίων αξιών στις περιοχές που η δόμηση κατοικίας δεν επιτρέπεται και συγκεκριμένα στις περιοχές 2.2β (γεωργική γη), 2.2.στ2 (γεωργοκτηνοτροφική), 2.3α.6 (προστασίας φυσικού τοπίου), είτε τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών στις περιοχές 2.3α.8 (προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου), εξαρτάται σε ένα μεγάλο βαθμό από το είδος των επιτρεπόμενων χρήσεων σε καθεμία από αυτές. Έτσι, για παράδειγμα στις περιοχές 2.2στ.2 όπως φαίνεται και από τα στοιχεία του Πίνακα 5.4, η μείωση είναι μικρότερη σε σχέση με τις περιοχές 2.3α.6 ή τις 2.3α.8 και σίγουρα οφείλεται και στο γεγονός στο ότι σε αυτές τις περιοχές επιτρέπεται τουλάχιστον η δόμηση αγροικίας υπό περιορισμούς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4

Μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ ανά περιοχή Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου τα χρονικά διαστήματα $t < t_0$ και $t > t_0$, για $t_0 = 2005$

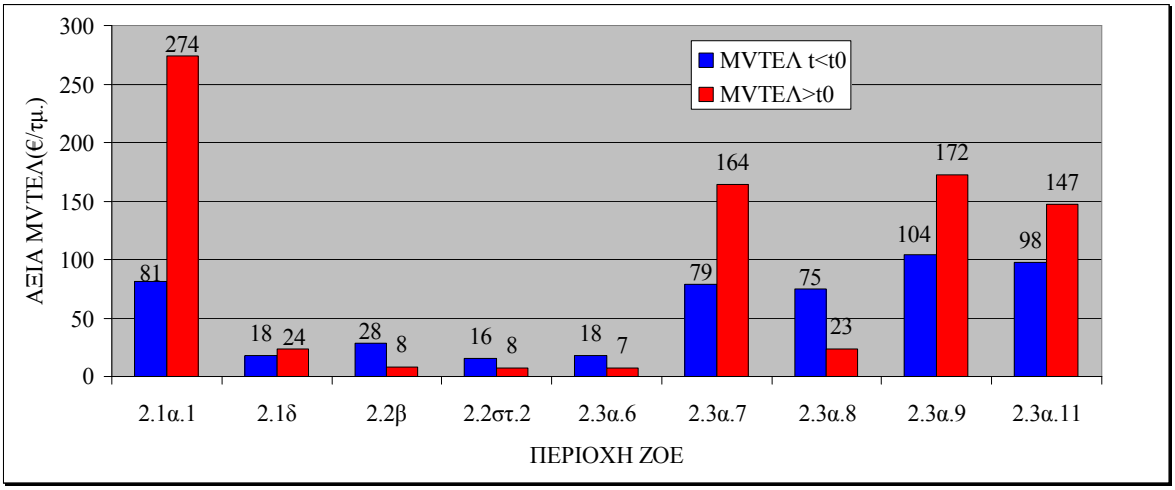
ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗ ΖΟΕ $MVΤΕΛt<t_0$ (€)/τμ.	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΖΟΕ $MVΤΕΛt>t_0$ (€)/τμ.	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΞΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)
2.1α.1 *Περιοχές τουρισμού & αναψυχής* (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	81	274	193	238%
2.1δ *Περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης - αποθήκευσης* (ο.κ.:6στρ.)	18	24	5	30%
2.2β *Γεωργική γη* (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	28	8	-20	-71%
2.2στ.2 *Γεωργο-κτηνοτροφική* (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	16	8	-8	-51%
2.3α.6 *Περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου* (απαγορεύεται η δόμηση)	18	7	-11	-61%
2.3α.7 *Περιοχές διαφύλαξης αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης* (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02)	79	164	85	108%
2.3α.8 *Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου* (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	75	23	-51	-69%
2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	104	172	68	65%
2.3α.11 *Περιοχές προστασίας του περιαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς από οχλούσες δραστηριότητες* (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	98	147	49	51%

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΓΡΑΦΗΜΑ 5.7

Μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ ανά περιοχή Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου τα χρονικά διαστήματα $t < t_0$ και $t > t_0$

$t_0 = 2005$



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

5.5.2 Γεωτεμάχια με παλιά οικοδομική άδεια ή υφιστάμενο κτίσμα

Σύμφωνα με τα όσα αναλύθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο, στην περίπτωση των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. που δεν επιτρέπεται η δόμηση η μείωση που παρατηρείται στην αγοραία αξία είναι σημαντική. Όμως, έχει πράγματι ενδιαφέρον να μελετήσουμε τη μεταβολή των αγοραίων αξιών στην περίπτωση γεωτεμαχίων με υφιστάμενο κτίσμα εντός αυτών ή με παλιά οικοδομική άδεια. Για το λόγο αυτό συλλέχθηκαν στοιχεία για ορισμένα τέτοια γεωτεμάχια στις περιοχές 2.1δ, 2.2β, 2.3α.6 κα ι 2.3α.8. τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον Πίνακα 5.5 και απεικονίζονται στον Γράφημα 5.8.

Παρατηρούμε ότι οι διαφορές στις αγοραίες αξίες των γεωτεμαχίων με παλιά άδεια ανέγερσης οικοδομής ή υφιστάμενο κτίσμα είναι πάρα πολύ μεγάλες. Η αύξηση στις αξίες είναι δεδομένη και στις περιοχές 2.3α.6 προστασίας φυσικού τοπίου, στις οποίες όπως αναφέρθηκε απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση, η αξία με άδεια ή κτίσμα είναι μέχρι και 12 φορές μεγαλύτερη απ' ότι χωρίς (αύξηση +1228%). Γενικά, όπως παρατηρούμε οι αυξήσεις στις αγοραίες αξίες τέτοιων γεωτεμαχίων κυμαίνονται από +255% έως +1228%.

Επιπλέον, αν συγκρίνουμε τα στοιχεία του Πίνακα 5.5 με τα στοιχεία του Πίνακα 5.4 παρατηρούμε ότι οι αγοραίες αξίες γεωτεμαχίων με παλιά οικοδομική άδεια ή υφιστάμενο κτίσμα είναι κατά πολύ μεγαλύτερες απ'ότι οι αντίστοιχες που ίσχυαν πριν από την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. στις περιοχές αυτές του νησιού. Το αυστηρό λοιπόν, καθεστώς περιορισμού των χρήσεων εντός τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου οδηγεί σε μεγάλες αυξήσεις των αγοραίων αξιών τέτοιων πλεονεκτικών ακινήτων. Οι μεταβολές στις αξίες φαίνονται και στο Χάρτη Αγοραίων Αξιών που παρατίθενται στο Παράρτημα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5

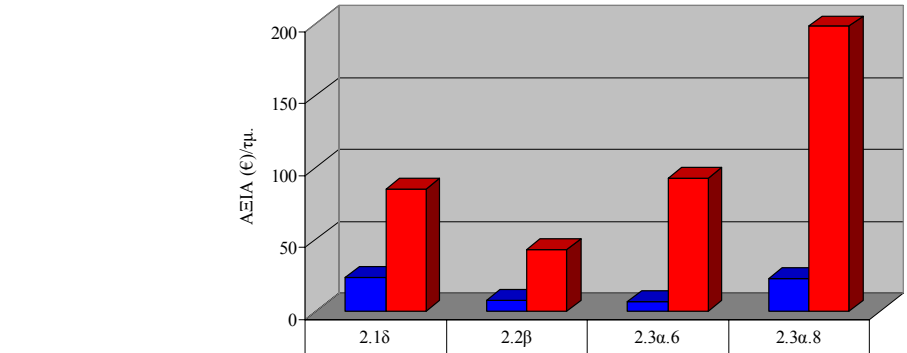
Αγοραία αξία σε γεωτεμάχια με παλιά οικοδομική άδεια ή κτίσμα σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η δόμηση εντός της Ζ.Ο.Ε Μυκόνου

ΠΕΡΙΟΧΗ Ζ.Ο.Ε	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΧΩΡΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ Ή ΚΤΙΣΜΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΕ ΠΑΛΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ Ή ΚΤΙΣΜΑ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΞΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)
2.1δ *Περιοχές συγκέντρωσης εγκαταστάσεων μεταποίησης - αποθήκευσης* (ο.κ.:6στρ.)	24	85	61	+255%
2.2β *Γεωργική γη* (ο.κ.:10στρ., σ_{Δ}:0,008)	8	43	35	+437%
2.3α.6 *Περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου* (απαγορεύεται η δόμηση)	7	93	86	+1228%
2.3α.8 *Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου* (ο.κ.:10στρ., σ_{Δ}:0,008)	23	199	176	+763%

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΓΡΑΦΗΜΑ 5.8

Μεταβολή των αγοραίων αξιών σε γεωτεμάχια με παλιά οικοδομική άδεια ή κτίσμα σε περιοχές που δεν επιτρέπεται η δόμηση εντός της Ζ.Ο.Ε Μυκόνου



	2.1δ	2.2β	2.3α.6	2.3α.8
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΧΩΡΙΣ ΠΑΛΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ Η ΚΤΙΣΜΑ	24	8	7	23
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΕ ΠΑΛΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ Η ΚΤΙΣΜΑ	85	43	93	199

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Όσον αφορά το θεωρητικό κομμάτι της εργασίας, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου στοχεύουν:
  - στον καθορισμό όρων και οι περιορισμών χρήσεως γης,
  - στον καθορισμό το ορίου εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης,
  - στην προστασία της περιαστικής γης από την άναρχη και απρογραμμάτιστη δόμηση,
  - στην αναγνώριση και αξιολόγηση των ευαίσθητων περιοχών (βιότοποι, δάση, ακτές, αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κτλ), έτσι ώστε να ληφθούν μέτρα για την προστασία και αναβάθμιση τους,
  - στην εξασφάλιση ελεύθερου χώρου γύρω από τις περιοχές ανάπτυξης, έτσι ώστε να διασφαλίζονται περιοχές για μελλοντικές πολεοδομικές επεκτάσεις,
  - στην έγκαιρη επιλογή των κατάλληλων περιοχών για εγκατάσταση δραστηριοτήτων (όπως τουρισμός, παραθερισμός, αναψυχή κλπ.) και τέλος,
  - στην ρυθμιστική παρέμβαση το κράτος στη διαμόρφωση των τιμών της γης.
- Με τις Ζ.Ο.Ε. αυξάνεται το εμβαδόν αρτιότητας από 4 στρ.,που ίσχυε, ανάλογα σε 5 έως και 10 στρ. ενώ μειώνεται ο συντελεστής δόμησης που τώρα πια δηλώνεται, όχι ως αποτέλεσμα κάποιου τύπου (παρ. 1 άρθρο 6 Π.Δ. 24/85), αλλά ως μια σταθερή επιφάνεια. Από την άλλη απαγορεύεται ρητώς η χρήση κατοικίας σε ορισμένες περιοχές, ενώ λαμβάνεται ειδική μέριμνα επίσης για τις παράκτιες και αυτές με τουριστικό ενδιαφέρον περιοχές εφόσον περιλαμβάνονται στη Ζ.Ο.Ε.

Σχετικά με την τεχνική νομοθεσία, διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

- Το περιεχόμενο των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) του Ν.2508/97 είναι διαφοροποιημένο σε σχέση με τα παλιά ΓΠΣ του Ν.1337/83. Πρακτικά θα

λέγαμε ότι ο Ν.2508 / 97 αντιμετωπίζει το θέμα της Πολεοδομικής οργάνωσης σε μια ευρύτερη περιοχή από ότι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου. Τα νέα ΓΠΣ & τα ΣΧΟΟΑΠ δεν αφορούν απλά και μόνο το λεγόμενο "φυσικό σχεδιασμό ", αλλά καλύπτουν όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για να χαρακτηρισθούν ως σχέδια βιώσιμης τοπικής χωρικής & οικιστικής ανάπτυξης που τα καθιστά στην ουσία Τοπικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης για την περιοχή που αναφέρονται.

- Σε επίπεδο νομού, ο Ν.1337/83 όριζε Ζ.Ο.Ε. για όλο το νομό και τα Γ.Π.Σ. εφαρμόζονταν τμηματικά σε συγκεκριμένες περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού. Το σκηνικό αλλάζει όμως με το Ν.2508/1997 όπου καταργούνται οι Ζ.Ο.Ε. και εφαρμόζεται πλέον το Γ.Π.Σ. σε όλα τα διοικητικά όρια του νομού. Έτσι για όσες περιπτώσεις υπήρχε ολοκληρωμένη μελέτη δημιουργίας ΖΟΕ, όπως στην περίπτωση της Μυκόνου, προχώρησε η διαδικασία ψήφισής τους, αλλά από την ισχύ του Ν.2508/97 και στο εξής ο Πολεοδομικός χώρος αντιμετωπίζεται ευρύτερα.

Αναφορικά με την περιοχή μελέτης, αρχικά όσον αφορά τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου και τις επιπτώσεις της στο οικιστικό περιβάλλον της νήσου είναι οι εξής:

- Εντείνεται η όξυνση των ανισοτήτων μεταξύ της ανεπτυγμένης ζώνης και της ευρύτερης περιοχής της Άνω Μεράς.
- Οι ισχύουσες διαφοροποιήσεις της Ζ.Ο.Ε. στη δόμηση, δημιουργούν ανισορροπίες μεταξύ όμορων ζωνών οι οποίες αναμένεται να αμβλυνθούν ακόμη περισσότερο.
- Οι ρυθμίσεις του Π.Δ/τος επιβάλλουν μια χωρική πολυδιάσπαση, χωρίς να είναι επαρκώς αιτιολογημένες. Για παράδειγμα, οι διαφορές μεταξύ των περιοχών με στοιχεία 2.2β και 2.3α.9 δεν έχουν ουσιαστικό λόγο ύπαρξης, καθώς οι ζώνες στη Χώρα είναι ήδη δομημένες, ενώ στην Άνω Μερά η 2.2β είναι σαφώς περιοχή εκτός σχεδίου χωρίς αγροτικό χαρακτήρα.
- Οι αυστηροί όροι και περιορισμοί δόμησης, οι ρυθμίσεις και οι περιορισμοί στις χρήσεις γης (απαγόρευση κάθε είδους δόμησης, δόμηση μόνο αγροικίας υπό περιοριστικούς όρους), τα όρια κατάτμησης και αρτιότητας και μέγιστης συνολικά καλυπτόμενης επιφάνειας που τίθενται με το ισχύον Π.Δ. περιορίζουν σημαντικά την οικονομική αξία του συνόλου των ιδιοκτησιών του νησιού και συρρικνώνουν το δικαίωμα κάρπωσης, εκμετάλλευσης και διαθέσεως τους.

Περαιτέρω μπορούν να σημειωθούν τα εξής σημεία:

- Παρατηρήθηκαν σοβαρά λάθη και ασάφειες στις περιγραφές των ορίων της Ζ.Ο.Ε.
- Η μελέτη της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου στηρίχθηκε σε αεροφωτογραφίες λήψης 1983.
- Οι διαβουλεύσεις μεταξύ των εμπλεκομένων στο σχεδιασμό και την υλοποίηση και των τοπικών φορέων δεν ελήφθησαν σε ορισμένες περιπτώσεις υπόψη, παραβλέποντας την ανάγκη κοινωνικής συναίνεσης στο σχεδιασμό του χώρου.

Όσον αφορά, τις μεταβολές του συντελεστή δόμησης στις περιοχές εντός της Ζ.Ο.Ε., σημειώνουμε τα εξής:

- Σε τρεις από τις εννέα περιοχές που περιλαμβάνονται στη Ζ.Ο.Ε. (εκτός των περιοχών που είναι αρχαιολογικοί χώροι (2.3α.1α) και της προστασίας αυτών (2.3α.1β)) ο συντελεστής δόμησης στην περίπτωση των γηπέδων 4στρ. παραμένει σταθερός. Οι περιοχές αυτές (2.1.α1, 2.3α.9 και 2.3α.11) καταλαμβάνουν το 37,50% του Δήμου Μυκόνου. Στις υπόλοιπες περιοχές της Ζ.Ο.Ε. (58,93% στο Δ.Μυκόνου) παρατηρείται μείωση του συντελεστή δόμησης από 0,05 στο 0.
- Με βάση το Π.Δ. 270/1985, που ίσχυε πριν τη Ζ.Ο.Ε. τα 8στρ. έχτιζαν 280τμ. ($σ_Δ$=0,035). Με την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. παρατηρείται μια γενική μείωση του $σ_Δ$ σε όλες τις περιοχές εντός αυτής. Έτσι, για τις περιοχές 2.1.α1, 2.3α.9 και 2.3α.11 με όριο κατάτμησης τα 4στρ. και εφόσον πληρούνται και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, συμφέρει η κατάτμηση ενός γηπέδου 8στρ. σε δύο άρτια των 4στρ. με $σ_Δ$ στην περίπτωση της κατοικίας 0,05.
- Μετά την έγκριση της Ζ.Ο.Ε. η συνολική δομήσιμη επιφάνεια στην εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού, αν αυτό χωριζόταν σε γήπεδα των 4στρ. και για δόμηση αποκλειστικά κατοικίας, είναι μειωμένη κατά περίπου 61% σε σχέση με αυτή που θα ίσχυε πριν τον καθορισμό της Ζ.Ο.Ε.

Όσον αφορά την εφαρμογή της εργασίας, καταλήξαμε στα εξής συμπεράσματα:

- Πριν την έγκριση της Ζ.Ο.Ε., οι μέσες αγοραίες αξίες των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. κυμαίνονταν από 16€/τμ. στη γεωργοκτηνοτροφική περιοχή 2.2στ (ο.κ.:10στρ., σΔ:0,008) μέχρι 104€/τμ. στην περιοχή 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις).
- Η περιοχή 2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και τουριστικές επαύλεις-πράσινη ζώνη) που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του νησιού, με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=104€/τμ. είναι η πιο ακριβή πριν το 2005. Ακολουθεί η

περιοχή 2.3α.11 (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05) προστασίας του περιαστικού χώρου Χώρας και Άνω Μεράς με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$=98€/τμ.

- Οι περιοχές τουρισμού και αναψυχής 2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., σΔ:0,05 για κατοικία και ο.κ.:10στρ., σΔ:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις) παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη αύξηση με τη μέση αγοραία αξία τους να εκτοξεύεται στα 274€/τμ., τιμή τριπλάσια σχεδόν από την αντίστοιχη πριν την εφαρμογή της Ζ.Ο.Ε. ($MV_{ΤΕΛt<t0}$ = 81€/τμ.).
- Οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου όπως χαρακτηρίζονται στη Ζ.Ο.Ε. οι περιοχές 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για κατοικία, με αναστολή οικοδομικών αδειών σήμερα) με μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 23€/τμ. παρουσιάζουν σημαντική μείωση (οι τιμές σήμερα έχουν μειωθεί σχεδόν στο τριπλάσιο) σε σχέση με τις αγοραίες τιμές πριν τη Ζ.Ο.Ε. και είναι από τις περιοχές με το μεγαλύτερο πρόβλημα αφού περιλαμβάνουν πολλές διαφορετικές περιοχές στο νησί.
- Η γεωργική γη 2.2β (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για αγροικία) παρουσιάζει σημαντική μείωση αξιών, με τη μέση αγοραία αξία $MV_{ΤΕΛ}$ = 8€/τμ., κάτι που εξηγείται λόγω της απαγόρευσης της δόμησης κατοικίας στις περιοχές αυτές και τις ιδιαίτερα αυστηρές περιοριστικές διατάξεις για την αγροικία.

Τελικά, συμπεραίνουμε τα εξής:

- Στις περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας οι αξίες παρουσιάζουν πολύ σημαντική αύξηση, η οποία μεγιστοποιείται στο 238% για την περιοχή 2.1α.1 τουρισμού και αναψυχής (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05 για δόμηση κατοικίας και ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,05 για τουριστικές εγκαταστάσεις).. Η αύξηση αυτή δικαιολογείται από την αυστηρότητα των όρων δόμησης εντός της Ζ.Ο.Ε., όπως είναι η μείωση του συντελεστή δόμησης καθώς και ο περιορισμός των χρήσεων και ιδιαίτερα της δόμησης κατοικίας σε πολλές περιοχές του νησιού.
- Οι περιοχές που δεν οικοδομούν ή έχουν μείωση στο $σ_Δ$ εμφανίζουν πολύ σημαντική μείωση στις αξίες τους. Τέτοιες περιοχές είναι η γεωργική γη 2.2β και η γεωργοκτηνοτροφική 2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008 για αγροικία), οι περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου 2.3α.6 (απαγόρευση δόμησης) και οι περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου 2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008). Η μείωση αυτή μπορεί να μην είναι απόλυτα αναλογική με τη μείωση του $σ_Δ$.

- Ο περιορισμός της δόμησης κατοικίας στο 60% περίπου της έκτασης του νησιού από τη μία και η μείωση του $σ_Δ$ στις περιοχές όπου επιτρέπεται η δόμηση (2.1.α1, 2.3α.7, 2.3α.9 και 2.3α.11) κυρίως για τα γεωτεμάχια τα μεγαλύτερα των 4στρ. από την άλλη οδήγησε στην μεγάλη αύξηση των αγοραίων αξιών στις περιοχές που επιτρέπεται η δόμηση κατοικίας και τη μείωση των αξιών στις περιοχές που δεν επιτρέπεται.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Άρθρα από την τοπική εφημερίδα 'Ο ΜΥΚΟΝΙΑΤΗΣ' (2003-2009)

Δασκαλάκης Κ., 'Ειδική Χωροταξική Μελέτη Νήσων Άνδρου – Τήνου – Μυκόνου' (Πρόγραμμα 'ENVIREG'). Κείμενα δεύτερης & τρίτης φάσης. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – Διεύθυνση Χωροταξίας, Αθήνα 1993.

Ελευθεριάδου Σ., ' Δόμηση εκτός σχεδίου – Παράνομη κατάτμηση γηπέδων', Διήμερο με θέμα: Θέματα Πολεοδομικών Εφαρμογών - Σχολιασμός διατάξεων Ν. 3212/31-12-2003 ΦΕΚ 308 Α: Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας του ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 20-21/5/2004

Ζεντέλης Π., 'Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση.', Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2001

Ζεντέλης Π., 'Κτηματολόγιο και ΣΠΓ', Διδακτικές σημειώσεις, Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2003

Ζεντέλης Π., 'Σημειώσεις Κτηματολογίου', Διδακτικές σημειώσεις, Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα 2003

Καλλιγάς Α., Παπαγεωργίου Α., Πολίτης Ι., Ρωμανός Α., 'Μύκονος, Δήλος Ρήνεια, Χωροταξική – Ρυθμιστική Μελέτη του Συμπλέγματος των τριών Νήσων'. Τ. 1. Υπουργείο Ανασυγκροτήσεως, Αθήνα, 1972.

Καραγιάννη Ο. ' Η δόμηση στις Κυκλάδες τις τελευταίες δεκαετίες', Αθήνα Μάϊος 2007

Κουτσόπουλος Κ., 'Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και Ανάλυση Χώρου', Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2002

Ντέμου Α., Ζεντέλης Π., 'Τα Γ.Π.Σ. και οι Ζ.Ο.Ε. στην εκτός σχεδίου δόμηση, Νομική, Τεχνική και Οικονομική διάσταση', 7ο Εθνικό Συνέδριο «Περιφερειακή Επιστήμη και Πολιτική: Ελλάδα και Βαλκάνια», 7 – 8 Μαΐου 2005

Παναγιωτόπουλος Ε., Καριώτης Γ., 'Πολεοδομικές εφαρμογές', Εκδόσεις Ίων, Αθήνα 2007

Τερζάκης Σ., «Διδακτικές Σημειώσεις Σεμιναρίου Real Estate – Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας», Ι.ΕΚ.Ε.Μ. – Τ.Ε.Ε., 2007

Τσέτση Σ., 'Μελέτη Επιπτώσεων της ΖΟΕ στο Οικιστικό Περιβάλλον της Μυκόνου και Λήψη Πρόσθετων Μέτρων', Δήμος Μυκόνου, 2005

Χριστοφιλόπουλος Δ., «Δόμηση Εκτός Σχεδίου Πόλεως», Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2007

Πρακτικά διαβουλεύσεων Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Μυκονίων, 2000 – 2009.

Διευθύνσεις στο Διαδίκτυο

www.et.gr

www.gsis.gr

www.minenv.gr

www.mykonos.gr

www.**nomos**physis.org.gr

www.pomida.gr

www.statistics.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Εμβαδά – Ποσοστά περιοχών Ζ.Ο.Ε. ανα περιφέρεια (Πρώην Δήμος Μυκόνου – Κοινότητα Άνω Μεράς)

Κατανομή οικοδομικών αδειών (1992-2004) – Ποσοστά ανά περιοχή Ζ.Ο.Ε. και ανά περιφέρεια

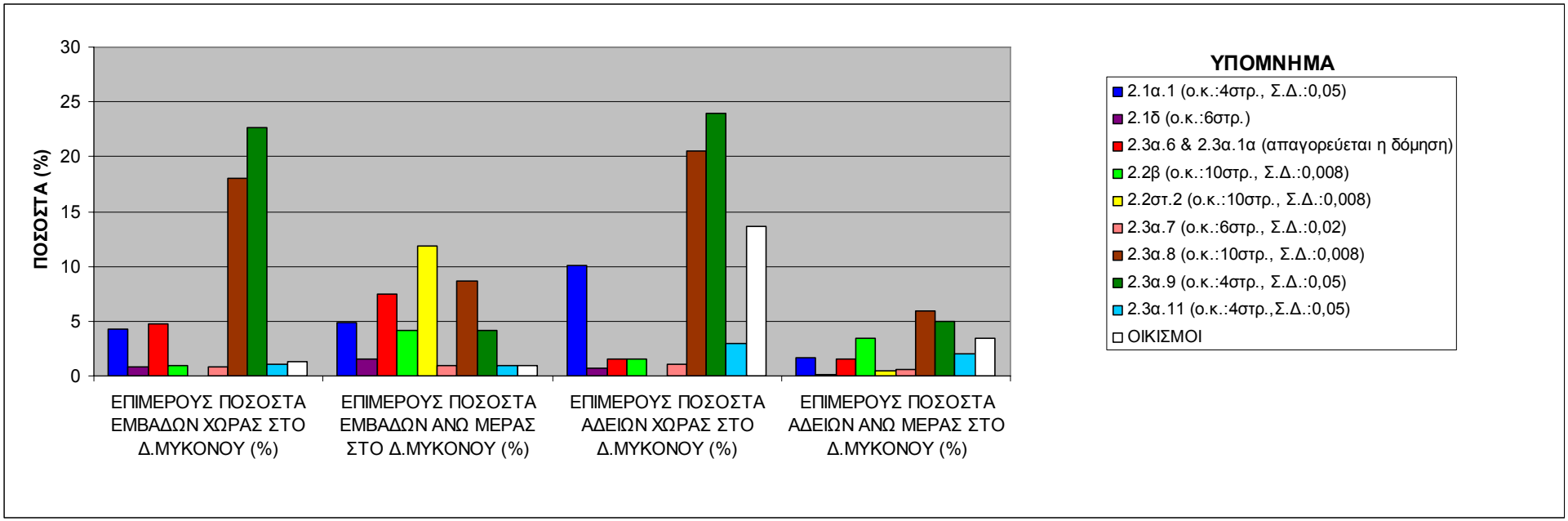
ΠΕΡΙΟΧΕΣ Ζ.Ο.Ε.	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΜΒΑΔΑ (στρ.)	ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΜΒΑΔΩΝ (%)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΔΕΙΩΝ (%)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΕΜΒΑΔΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΧΩΡΑΣ (στρ.)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΜΒΑΔΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΧΩΡΑΣ (%)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΜΒΑΔΩΝ ΧΩΡΑΣ ΣΤΟ Δ.ΜΥΚΟΝΟΥ (%)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΕΜΒΑΔΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ (στρ.)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΜΒΑΔΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ (%)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΜΒΑΔΩΝ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ ΣΤΟ Δ.ΜΥΚΟΝΟΥ (%)	ΑΔΕΙΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΧΩΡΑΣ	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΔΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΧΩΡΑΣ (%)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΔΕΙΩΝ ΧΩΡΑΣ ΣΤΟ Δ.ΜΥΚΟΝΟΥ (%)	ΑΔΕΙΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΔΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ (%)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΔΕΙΩΝ ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ ΣΤΟ Δ.ΜΥΚΟΝΟΥ (%)
2.1α.1 (ο.κ.:4στρ., Σ.Δ.:0,05)	7832	9,05	233	11,73	3645	7,73	4,21	4187	10,64	4,84	200	13,27	10,07	33	6,88	1,66
2.1δ (ο.κ.:6στρ.)	2029	2,35	17	0,86	675	1,43	0,78	1354	3,44	1,57	15	1	0,75	2	0,42	0,1
2.3α.6 & 2.3α.1α (απαγορεύεται η δόμηση)	10528	12,17	60	3,02	4087	8,67	4,72	6441	16,36	7,45	30	1,99	1,51	30	6,25	1,51
2.2β (ο.κ.:10στρ., Σ.Δ.:0,008)	4465	5,16	99	4,98	835	1,77	0,97	3630	9,22	4,2	30	1,99	1,51	69	14,38	3,47
2.2στ.2 (ο.κ.:10στρ., Σ.Δ.:0,008)	10274	11,88	10	0,5	0	0	0	10274	26,1	11,88	0	0	0	10	2,08	0,5
2.3α.7 (ο.κ.:6στρ., Σ.Δ.:0,02)	1514	1,75	32	1,61	719	1,53	0,83	795	2,02	0,92	21	1,39	1,06	11	2,29	0,55
2.3α.8 (ο.κ.:10στρ., Σ.Δ.:0,008)	23020	26,61	525	26,42	15579	33,05	18,01	7441	18,9	8,6	408	27,07	20,53	117	24,38	5,89
2.3α.9 (ο.κ.:4στρ., Σ.Δ.:0,05)	23195	26,81	574	28,89	19599	41,58	22,66	3596	9,14	4,16	475	31,52	23,91	99	20,63	4,98
2.3α.11 (ο.κ.:4στρ.,Σ.	1742	2,01	99	4,98	902	1,91	1,04	840	2,13	0,97	58	3,85	2,92	41	8,54	2,06

Δ.:0,05)																
ΟΙΚΙΣΜΟΙ	1902	2,2	338	17,01	1100	2,33	1,27	802	2,04	0,93	270	17,92	13,59	68	14,17	3,42
ΣΥΝΟΛΑ	**86501**	**100**	**1987**	**100**	**47141**	**100**	**54,5**	**39360**	**100**	**45,5**	**1507**	**100**	**75,84**	**480**	**100**	**24,16**

ΓΡΑΦΗΜΑ 1

Κατανομή οικοδομικών αδειών (1992-2004) – Ποσοστά ανά περιοχή Ζ.Ο.Ε. και ανά περιφέρεια

(Πρώην Δήμος Μυκόνου – Κοινότητα Άνω Μεράς)



***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Αγοραίες αξίες γεωτεμαχίων στη Ν. Μύκονο πριν τον καθορισμό της ΖΟΕ, για $t < t_0$

(t_0 = 2005)

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	12300	820000	67	66667	2004	96,58	849037	69	69027
(2.3α.8)11	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ-	4000	240000	60	60000	2004	96,58	248499	62	62125
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	4200	410000	98	97619	2004	96,58	424519	101	101076
(2.3α.8)46	ΛΙΑ -ΤΣΑΓΚΑΡΗ	10345	1517975	147	146735	2002	90,66	1674360	162	161852
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	4000	733676	183	183419	2004	96,58	759656	190	189914
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	8800	1467351	167	166744	2002	90,66	1618521	184	183923
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	21000	1467351	70	69874	2004	96,58	1519312	72	72348
(2.3α.8)46	ΛΙΑ			41	41086	2004	96,58		43	42541
(2.3α.8)11	ΔΙΑΚΟΦΤΗΣ			60	60000	2005	100		60	60000
(2.3α.8)11	ΚΑΝΑΛΙΑ			90	90000	2005	100		90	90000
(2.3α.8)1	ΑΓ.ΣΩΣΤΗΣ			30	30000	2005	100		30	30000
(2.3α.8)1	ΠΑΝΟΡΜΟΣ			30	30000	2005	100		30	30000
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	4000	352164	88	88041	2004	96,58	364635	91	91159
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	4000	733676	183	183419	2004	96,58	759656	190	189914
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	17000	2201027	129	129472	2004	96,58	2278968	134	134057
(2.3α.8)44	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	4000	1173881	293	293470	2004	96,58	1215450	304	303862
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4169	76459	18	18340	2002	90,66	84336	20	20229
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4124	74933	18	18170	2002	90,66	82653	20	20042
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4320	82166	19	19020	2002	90,66	90631	21	20979
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4007	70683	18	17640	2002	90,66	77965	19	19457
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	4000	589875	147	147469	2004	96,58	610763	153	152691
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΕΙΒΑΔΙ	4000	308144	77	77036	2004	96,58	319055	80	79764

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4017	70980	18	17670	2002	90,66	78293	19	19490
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4005	70648	18	17640	2002	90,66	77927	19	19457
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4007	70683	18	17640	2002	90,66	77965	19	19457
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	36000	704000	20	19556	2004	96,58	728929	20	20248
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4931	107003	22	21700	2002	90,66	118026	24	23936
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4531	90393	20	19950	2002	90,66	99706	22	22005
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4901	105715	22	21570	2002	90,66	116606	24	23792
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	5114	115116	23	22510	2002	90,66	126976	25	24829
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4528	90243	20	19930	2002	90,66	99540	22	21983
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	5274	122410	23	23210	2002	90,66	135020	26	25601
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	5084	113831	22	22390	2002	90,66	125558	25	24697
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4754	99454	21	20920	2002	90,66	109700	23	23075
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4514	89693	20	19870	2002	90,66	98934	22	21917
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4856	103724	21	21360	2002	90,66	114410	24	23561
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4525	90183	20	19930	2002	90,66	99474	22	21983
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4584	92551	20	20190	2002	90,66	102086	22	22270
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4175	76695	18	18370	2002	90,66	84596	20	20263
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4602	93191	20	20250	2002	90,66	102791	22	22336
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ(ΜΑΡΜΑΡΑ)	4005	352941	88	88125	2002	90,66	389302	97	97204
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ(ΜΑΡΜΑΡΑ)	4005	352941	88	88125	2002	90,66	389302	97	97204
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	5734	586941	102	102361	2004	96,58	607725	106	105986
(2.3α.11)1	ΧΩΡΑ					2005	100		106	106352
(2.3α.11)3	ΑΝΩ ΜΕΡΑ					2005	100		94	94000
(2.1α.1)5	SUPER PARADISE	6600	677916	103	102715	2004	96,58	701922	106	106352
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΕΙΒΑΔΙ	4164	244402	59	58694	2004	96,58	253057	61	60772
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	5700	586941	103	102972	2004	96,58	607725	107	106618
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	5734	586941	102	102361	2002	90,66	647409	113	112907

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	5700	586941	103	102972	2002	90,66	647409	114	113580
(2.1α.1)5	ΠΑΡΑΓΚΑ(ΠΗΓΑΔΙ)	8200	498899	61	60841	2002	90,66	550297	67	67109
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ			73	73368	2004	96,58		76	75966
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΕΙΒΑΔΙ			44	44021	2004	96,58		46	45579
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ			44	44021	2004	96,58		46	45579
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ			44	44021	2004	96,58		46	45579
(2.1α.1)5	SUPER PARADISE			59	58694	2004	96,58		61	60772
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΜΟΠΟΔΙ			73	73368	2004	96,58		76	75966
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ			81	80704	2004	96,58		84	83562
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ			73	72500	2005	100		73	72500
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	4000	1320616	330	330154	2004	96,58	1367381	342	341845
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	4000	1232575	308	308144	2004	96,58	1276222	319	319055
(2.3α.8)46	ΛΙΑ -ΤΣΑΓΚΑΡΗ	4000	586941	147	146735	2002	90,66	647409	162	161852
(2.3α.8)46	ΛΙΑ	4000	704329	176	176082	2004	96,58	729270	182	182317
(2.3α.8)46	ΛΙΑ	4000	939105	235	234776	2004	96,58	972360	243	243090
(2.1α.1)2	ΟΡΝΟΣ Α	4000	1320616	330	330154	2004	96,58	1367381	342	341845
(2.1α.1)2	ΟΡΝΟΣ Α	4000	1349963	337	337491	2004	96,58	1397767	349	349442
(2.1α.1)3	ΟΡΝΟΣ	4000	1173881	293	293470	2004	96,58	1215450	304	303862
(2.1α.1)3	ΟΡΝΟΣ	4000	1379310	345	344828	2004	96,58	1428153	357	357038
(2.1.δ.1)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ			19	19076	2004	96,58		20	19751
(2.1.δ.2)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ			19	19076	2004	96,58		20	19751
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	235294	59	58824	2002	90,66	259534,525	65	64884
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	235294	59	58824	2002	90,66	259534,525	65	64884
(2.3α.11)4	ΑΝΩ ΜΕΡΑ					2005	100		91	91159
(2.3α.11)2	ΧΩΡΑ					2005	100		99	98755
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ			29	29347	2004	96,58		30	30386

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ			65	65000	2005	100		65	65000
(2.3α.9)1	ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ			135	135000	2005	100		135	135000
(2.3α.9)1	ΤΟΥΡΛΟΣ			175	175000	2005	100		175	175000
(2.3α.9)4	ΑΝΑΒΟΛΟΥΣΑ			75	75000	2005	100		75	75000
(2.3α.9)1	ΤΟΥΡΛΟΣ	4000	1467351	367	366838	2004	96,58	1519312	380	379828
(2.3α.9)1	ΤΟΥΡΛΟΣ	4000	1408657	352	352164	2004	96,58	1458539	365	364635
(2.2β)3	ΜΑΟΥ	15000	308144	21	20543	2004,0	96,6	319055	21	21270
(2.2β)3	ΑΝΩ ΜΕΡΑ			13	13206	2004	96,58		14	13674
(2.2β)3	ΑΝΩ ΜΕΡΑ			23	23478	2004	96,58		24	24309
(2.3α.7)13	ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ	4200	235000	56	55952	2004	96,58	243322	58	57934
(2.3α.7)15	ΑΓΡΑΡΙ	6541	188315	29	28790	2002	90,66	207716	32	31756
(2.3α.9)4	ΑΛΟΓΟΜΑΝΤΡΑ	4124	294117	71	71318	2002	90,66	324417,604	79	78666
(2.3α.9)4	ΑΛΟΓΟΜΑΝΤΡΑ	5217	367647	70	70471	2002	90,66	405522,833	78	77731
(2.3α.7)17	ΠΑΡΑΓΚΑ	8491	1085840	128	127881	2002	90,66	1197706	141	141056
(2.3α.7)21	ΠΟΥΛΙ(ΚΑΠΑΡΗ)			85	85000	2005	100		85	85000
(2.1α.1)4	ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗΣ	4000	589875	147	147469	2002	90,66	650646	163	162661
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ			73	73368	2004	96,58		76	75966
(2.3α.9)1	ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ			81	80704	2004	96,58		84	83562

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

Αγοραίες αξίες γεωτεμαχίων στη Ν. Μύκονο μετά τον καθορισμό της ΖΟΕ, για $t > t_0$

(t_0 = 2005)

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.3α.11)4	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	4874	450000	92	92327	2009	111,32	404240	83	82938
(2.3α.11)1	ΧΩΡΑ	4000	1000000	250	250000	2009	111,32	898311	225	224578
(2.3α.8)1	ΜΑΡΑΘΙ	14347	350000	24	24395	2009	111,32	314409	22	21915
(2.3α.8)46	ΤΗΓΑΝΙ	8600	60000	7	6977	2009	111,32	53899	6	6267
(2.3α.8)46	ΛΙΑ	5500	200000	36	36364	2009	111,32	179662	33	32666
(2.3α.8)11	ΚΑΝΑΛΙΑ	4000	980000	245	245000	2009	111,32	880345	220	220086
(2.3α.8)11	ΚΑΝΑΛΙΑ	2000	700000	350	350000	2009	111,32	628818	314	314409
(2.3α.8)11	ΚΑΝΑΛΙΑ	4000	750000	188	187500	2009	111,32	673733	168	168433
(2.3α.8)11	ΚΑΝΑΛΙΑ	4400	1300000	295	295455	2009	111,32	1167805	265	265410
(2.3α.8)46	ΛΥΓΑΡΙΔΙΑ	180000	3300000	18	18333	2009	111,32	2964427	16	16469
(2.3α.8)46	ΤΗΓΑΝΙ	330000	3300000	10	10000	2009	111,32	2964427	9	8983
(2.3α.8)9	ΚΟΥΝΟΥΠΑΣ	4200	1000000	238	238095	2009	111,32	898311	214	213884
(2.3α.8)9	ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ	10000	1500000	150	150000	2009	111,32	1347467	135	134747
(2.3α.8)11	ΔΙΑΚΟΦΤΗΣ	13000	500000	38	38462	2009	111,32	449156	35	34550
(2.3α.8)8	ΡΑΧΙΔΙΑ-ΦΤΕΛΙΑ	12000	270000	23	22500	2009	111,32	242544	20	20212
(2.3α.8)1	ΑΓ.ΣΩΣΤΗΣ	4000	900000	225	225000	2009	111,32	808480	202	202120
(2.3α.8)11	ΚΑΝΑΛΙΑ	5000	1200000	240	240000	2009	111,32	1077973	216	215595
(2.3α.8)1	ΑΓ.ΣΩΣΤΗΣ	5000	160000	32	32000	2005	100	160000	32	32000
(2.3α.8)1	ΑΓ.ΣΩΣΤΗΣ	50000	500000	10	10000	2005	100	500000	10	10000
(2.3α.8)46	ΦΡΑΓΚΙΑ	6000	350000	58	58333	2009	111,32	314409	52	52401
(2.2στ.2)	ΦΩΚΟΣ	28000	390000	14	13929	2009	111,32	350341	13	12512
(2.2στ.2)	ΦΩΚΟΣ	30000	190000	6	6333	2009	111,32	170679	6	5689

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.2στ.2)	ΜΕΡΣΗΝΗ	30000	190000	6	6333	2009	111,32	170679	6	5689
(2.1α.1)5	PARADISE	14100	1300000	92	92199	2009	111,32	1167805	83	82823
(2.1α.1)5	PARADISE	20000	6000000	300	300000	2009	111,32	5389867	269	269493
(2.1α.1)5	SUPER PARADISE	4200	490000	117	116667	2009	111,32	440172	105	104803
(2.1α.1)5	SUPER PARADISE	4200	2500000	595	595238	2009	111,32	2245778	535	534709
(2.1α.1)5	SUPER PARADISE	5200	420000	81	80769	2009	111,32	377291	73	72556
(2.1α.1)5	SUPER PARADISE	4000	400000	100	100000	2009	111,32	359324	90	89831
(2.1α.1)5	ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ	15500	3300000	213	212903	2009	111,32	2964427	191	191253
(2.1α.1)4	ΑΓΙΟΣ ΓΙΑΝΝΗΣ	4000	2500000	625	625000	2009	111,32	2245778	561	561444
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4150	800000	193	192771	2009	111,32	718649	173	173168
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	37000	5500000	149	148649	2009	111,32	4940711	134	133533
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	12500	2500000	200	200000	2009	111,32	2245778	180	179662
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	8000	1200000	150	150000	2009	111,32	1077973	135	134747
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4000	400000	100	100000	2009	111,32	359324	90	89831
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	13000	900000	69	69231	2009	111,32	808480	62	62191
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4200	300000	71	71429	2009	111,32	269493	64	64165
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	42000	2500000	60	59524	2009	111,32	2245778	53	53471
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	5000	750000	150	150000	2009	111,32	673733	135	134747
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	6000	450000	75	75000	2009	111,32	404240	67	67373
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	19000	1250000	66	65789	2009	111,32	1122889	59	59099
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4900	550000	112	112245	2009	111,32	494071	101	100831
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	20000	900000	45	45000	2009	111,32	808480	40	40424
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	12000	500000	42	41667	2009	111,32	449156	37	37430
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	5700	920000	161	161404	2009	111,32	826446	145	144991
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	21000	1500000	71	71429	2009	111,32	1347467	64	64165
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	7000	950000	136	135714	2009	111,32	853396	122	121914
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	13000	750000	58	57692	2009	111,32	673733	52	51826

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4000	850000	213	212500	2009	111,32	763564	191	190891
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4000	750000	188	187500	2009	111,32	673733	168	168433
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4000	650000	163	162500	2009	111,32	583902	146	145976
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	21000	1100000	52	52381	2009	111,32	988142	47	47054
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4300	500000	116	116279	2009	111,32	449156	104	104455
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4000	800000	200	200000	2009	111,32	718649	180	179662
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4000	900000	225	225000	2009	111,32	808480	202	202120
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	6500	800000	123	123077	2009	111,32	718649	111	110561
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ	4500	900000	200	200000	2009	111,32	808480	180	179662
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ	19000	1450000	76	76316	2009	111,32	1302551	69	68555
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ	34000	2500000	74	73529	2009	111,32	2245778	66	66052
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ	5200	900000	173	173077	2009	111,32	808480	155	155477
(2.1α.1)5	ΟΡΝΟΣ	7000	1700000	243	242857	2009	111,32	1527129	218	218161
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	25600	1300000	51	50781	2009	111,32	1167805	46	45617
(2.1α.1)5	PARADISE	14100	1450000	103	102837	2009	111,32	1302551	92	92380
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	4000	400000	100	100000	2009	111,32	359324	90	89831
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	6700	1500000	224	223881	2009	111,32	1347467	201	201114
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	4000	800000	200	200000	2009	111,32	718649	180	179662
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	3000	900000	300	300000	2009	111,32	808480	269	269493
(2.1α.1)3	ΟΡΝΟΣ	5500	1500000	273	272727	2009	111,32	1347467	245	244994
(2.1α.1)5	ΠΥΡΓΙ	8200	1500000	183	182927	2009	111,32	1347467	164	164325
(2.1α.1)5	ΠΥΡΓΙ	4500	1200000	267	266667	2009	111,32	1077973	240	239550
(2.1α.1)5	ΠΥΡΓΙ	5500	1800000	327	327273	2009	111,32	1616960	294	293993
(2.1α.1)5	ΡΑΧΕΣ	5000	350000	70	70000	2009	111,32	314409	63	62882
(2.1α.1)5	ΡΑΧΕΣ	4000	350000	88	87500	2009	111,32	314409	79	78602
(2.1α.1)5	ΠΑΡΑΓΚΑ	4000	1100000	275	275000	2009	111,32	988142	247	247036
(2.1α.1)5	ΚΟΥΝΤΟΥΡΟΣ	4000	300000	75	75000	2009	111,32	269493	67	67373

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.1α.1)5	ΚΟΥΝΤΟΥΡΟΣ	4500	700000	156	155556	2009	111,32	628818	140	139737
(2.1α.1)5	ΚΟΥΝΤΟΥΡΟΣ	4000	450000	113	112500	2009	111,32	404240	101	101060
(2.1α.1)5	ΚΟΥΝΤΟΥΡΟΣ	4000	800000	200	200000	2009	111,32	718649	180	179662
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	9000	1500000	167	166667	2009	111,32	1347467	150	149719
(2.1α.1)5	ΡΑΧΕΣ	6966	500000	72	71777	2009	111,32	449156	64	64478
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	28000	1000000	36	35714	2009	111,32	898311	32	32083
(2.1α.1)5	PARADISE	14000	1500000	107	107143	2009	111,32	1347467	96	96248
(2.1α.1)5	ΠΑΡΑΓΚΑ	4000	1000000	250	250000	2009	111,32	898311	225	224578
(2.1α.1)5	PARADISE	14100	1450000	103	102837	2009	111,32	1302551	92	92380
(2.1α.1)5	ΕΛΙΑ	24700	1100000	45	44534	2009	111,32	988142	40	40006
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	4200	330000	79	78571	2005	100	330000	79	78571
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	5500	360000	65	65455	2005	100	360000	65	65455
(2.1α.1)5	ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ	6000	264000	44	44000	2005	100	264000	44	44000
(2.1α.1)5	ΚΑΛΟ ΛΙΒΑΔΙ	5000	450000	90	90000	2009	111,32	404240	81	80848
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4403	850000	193	193050	2009	111,32	763564	173	173419
(2.1α.1)5	ΑΓΡΑΡΙ	4181	500000	120	119589	2009	111,32	449156	107	107428
(2.1α.1)5	ΚΟΥΝΤΟΥΡΟΣ	4525	700000	155	154696	2009	111,32	628818	139	138965
(2.1α.1)5	PARADISE	4100	500000	122	121951	2009	111,32	449156	110	109550
(2.1α.1)5	PARADISE	10000	1000000	100	100000	2009	111,32	898311	90	89831
(2.1.δ.2)	ΧΟΡΤΟΥ	12650	1200000	95	94862	2009	111,32	1077973	85	85215
(2.3α.6)3	ΑΓΙΟΣ ΠΕΤΡΟΣ	8000	80000	10	10000	2009	111,32	71865	9	8983
(2.3α.6)2	ΜΟΡΟΕΡΓΟ	4350	450000	103	103448	2009	111,32	404240	93	92929
(2.3α.9)1	ΤΟΥΡΛΟΣ	4300	2700000	628	627907	2009	111,32	2425440	564	564056
(2.3α.9)1	ΤΟΥΡΛΟΣ	4000	2500000	625	625000	2009	111,32	2245778	561	561444
(2.3α.9)1	ΑΓΡΑΡΙ	5700	250000	44	43860	2009	111,32	224578	39	39400
(2.3α.9)5	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	4000	300000	75	75000	2009	111,32	269493	67	67373
(2.3α.9)5	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	4500	250000	56	55556	2009	111,32	224578	50	49906

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.3α.9)1	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	5700	290000	51	50877	2009	111,32	260510	46	45704
(2.3α.9)1	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	36000	1100000	31	30556	2009	111,32	988142	27	27448
(2.3α.9)1	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	10000	1500000	150	150000	2009	111,32	1347467	135	134747
(2.3α.9)1	ΡΑΧΙΔΙΑ	4020	450000	112	111940	2009	111,32	404240	101	100557
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	400000	100	100000	2009	111,32	359324	90	89831
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	6500	1000000	154	153846	2009	111,32	898311	138	138202
(2.3α.9)1	ΠΛΑΤΥΣ ΓΙΑΛΟΣ	7200	1000000	139	138889	2009	111,32	898311	125	124765
(2.3α.9)1	ΡΑΧΕΣ	21000	800000	38	38095	2009	111,32	718649	34	34221
(2.3α.9)1	ΡΑΧΕΣ	28000	900000	32	32143	2009	111,32	808480	29	28874
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	11000	900000	82	81818	2009	111,32	808480	73	73498
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	5500	700000	127	127273	2009	111,32	628818	114	114331
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4620	350000	76	75758	2009	111,32	314409	68	68054
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4050	1200000	296	296296	2009	111,32	1077973	266	266166
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	750000	188	187500	2009	111,32	673733	168	168433
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	6000	400000	67	66667	2009	111,32	359324	60	59887
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	5553	395000	71	71133	2009	111,32	354833	64	63899
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	4000	400000	100	100000	2009	111,32	359324	90	89831
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ (ΓΛΥΦΑΔΑ)	4000	300000	75	75000	2009	111,32	269493	67	67373
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ (ΓΛΥΦΑΔΑ)	6300	500000	79	79365	2009	111,32	449156	71	71295
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	4600	750000	163	163043	2009	111,32	673733	146	146464
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	4000	1100000	275	275000	2009	111,32	988142	247	247036
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	4000	1200000	300	300000	2009	111,32	1077973	269	269493
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	4000	1200000	300	300000	2009	111,32	1077973	269	269493
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	5051	1200000	238	237577	2009	111,32	1077973	213	213418
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	4000	1100000	275	275000	2009	111,32	988142	247	247036
(2.3α.9)1	ΧΩΡΑ	12000	2500000	208	208333	2009	111,32	2245778	187	187148
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	5000	1100000	220	220000	2009	111,32	988142	198	197628

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.3α.9)1	ΚΟΥΚΟΥΛΟΥ	36000	1100000	31	30556	2009	111,32	988142	27	27448
(2.3α.9)1	ΧΑΛΑΡΑ	20000	700000	35	35000	2009	111,32	628818	31	31441
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	5500	500000	91	90909	2009	111,32	449156	82	81665
(2.3α.9)1	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	5350	440000	82	82243	2009	111,32	395257	74	73880
(2.3α.9)5	ΑΝΩ ΜΕΡΑ(ΣΤΕΝΟ)	4000	250000	63	62500	2009	111,32	224578	56	56144
(2.3α.9)1	ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ	4040	2900000	718	717822	2009	111,32	2605102	645	644827
(2.3α.9)1	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	4700	250000	53	53191	2009	111,32	224578	48	47783
(2.3α.9)1	ΚΑΝΤΟΥΝΙΑ	5000	600000	120	120000	2009	111,32	538987	108	107797
(2.3α.9)1	ΚΑΝΤΟΥΝΙΑ	4000	300000	75	75000	2009	111,32	269493	67	67373
(2.3α.9)1	ΚΑΝΤΟΥΝΙΑ	4000	240000	60	60000	2009	111,32	215595	54	53899
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	5286	400000	76	75672	2009	111,32	359324	68	67977
(2.3α.9)4	ΑΛΕΟΜΑΝΤΡΑ	5500	1800000	327	327273	2009	111,32	1616960	294	293993
(2.3α.9)6	ΑΓ.ΓΙΑΝΝΗΣ	4500	1100000	244	244444	2009	111,32	988142	220	219587
(2.3α.9)4	ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ	4000	1200000	300	300000	2009	111,32	1077973	269	269493
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	1000000	250	250000	2009	111,32	898311	225	224578
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	700000	175	175000	2009	111,32	628818	157	157204
(2.3α.9)1	ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ	4000	2500000	625	625000	2009	111,32	2245778	561	561444
(2.3α.9)1	ΧΟΥΛΑΚΙΑ	4000	1200000	300	300000	2005	111,32	1077973	269	269493
(2.3α.9)1	ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ	4000	1200000	300	300000	2005	111,32	1077973	269	269493
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4066	600000	148	147565	2009	111,32	538987	133	132559
(2.3α.9)1	ΦΑΝΑΡΙ	4000	600000	150	150000	2009	111,32	538987	135	134747
(2.3α.9)1	ΛΗΝΩ	4000	800000	200	200000	2009	111,32	718649	180	179662
(2.3α.9)1	ΛΗΝΩ	4600	600000	130	130435	2009	111,32	538987	117	117171
(2.3α.9)1	ΛΗΝΩ	4000	800000	200	200000	2009	111,32	718649	180	179662
(2.3α.9)1	ΡΑΧΕΣ	4000	350000	88	87500	2009	111,32	314409	79	78602
(2.3α.9)1	ΜΑΡΑΘΙ	4000	350000	88	87500	2009	111,32	314409	79	78602
(2.3α.9)1	ΤΟΥΡΛΟΣ	4250	850000	200	200000	2009	111,32	763564	180	179662

ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ (€)	ΑΞΙΑ (€)/τμ	ΑΞΙΑ (€)/στρ	ΕΤΟΣ	Εθν. Δ.Τ.Κ.	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ V1(€)	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/τμ	ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ V1(€)/στρ
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	5650	320000	57	56637	2009	111,32	287460	51	50878
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	6500	350000	54	53846	2009	111,32	314409	48	48371
(2.3α.9)1	ΦΤΕΛΙΑ	5000	250000	50	50000	2009	111,32	224578	45	44916
(2.3α.9)1	ΧΑΛΑΡΑ	8000	250000	31	31250	2009	111,32	224578	28	28072
(2.3α.9)1	ΧΑΛΑΡΑ	20000	600000	30	30000	2009	111,32	538987	27	26949
(2.2β)3	ΑΝΩ ΜΕΡΑ	9500	100000	11	10526	2009	111,32	89831	9	9456
(2.2β)3	ΑΝΩ ΜΕΡΑ(ΚΑΜΠΟΣ)	5500	290000	53	52727	2009	111,32	260510	47	47365
(2.2β)3	ΑΝΩ ΜΕΡΑ(ΜΑΟΥ)	3500	150000	43	42857	2009	111,32	134747	38	38499
(2.3α.7)5	ΦΤΕΛΙΑ	137000	25000000	182	182482	2009	111,32	22457779	164	163925

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

Μέσες αγοραίες αξίες υποπεριοχών και περιοχών Ζ.Ο.Ε. Ν. Μυκόνου για $t < t_0$

(t_0 = 2005)

ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ MV (€/τμ.)	ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.)
(2.1α.1)2	87		
(2.1α.1)3	84		
(2.1α.1)4	100		
(2.1α.1)5	54	**2.1α.1** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**81**
(2.1δ)1	18		
(2.1δ)2	18	**2.1δ** (ο.κ.:6στρ.)	**18**
(2.2β)1	30		
(2.2β)2	35		
(2.2β)3	20	**2.2β** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**28**
(2.2στ.2)	16	**2.2στ** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**16**
(2.3α.6)1	20		
(2.3α.6)2	16		
(2.3α.6)3	18	**2.3α.6** (απαγορεύεται η δόμηση)	**18**
(2.3α.7)13	58		
(2.3α.7)15	32		
(2.3α.7)17	141		
(2.3α.7)21	85	**2.3α.7** (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02)	**79**
(2.3α.8)1	30		
(2.3α.8)5	95		
(2.3α.8)11	72		
(2.3α.8)44	109		
(2.3α.8)46	67	**2.3α.8** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**75**
(2.3α.9)1	132		
(2.3α.9)4	77	**2.3α.9** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**104**
(2.3α.11)1	106		
(2.3α.11)2	99		
(2.3α.11)3	94		
(2.3α.11)4	91	**2.3α.11** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**98**

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

Μέσες αγοραίες αξίες υποπεριοχών και περιοχών Ζ.Ο.Ε. Ν. Μυκόνου για $t > t_0$

(t_0 = 2005)

ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜV (€/τμ.)	ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΟΕ	ΜΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ $MV_{ΤΕΛ}$ (€/τμ.)
(2.1α.1)2	200		
(2.1α.1)3	245		
(2.1α.1)4	561		
(2.1α.1)5	115	**2.1α.1** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**274**
(2.1δ)1	25		
(2.1δ)2	23	**2.1δ** (ο.κ.:6στρ.)	**24**
(2.2β)1	9		
(2.2β)2	8		
(2.2β)3	8	**2.2β** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**8**
(2.2στ.2)	8	**2.2στ.2** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**8**
(2.3α.6)1	7		
(2.3α.6)2	6		
(2.3α.6)3	9	**2.3α.6** (απαγορεύεται η δόμηση)	**7**
(2.3α.7)5	164	**2.3α.7** (ο.κ.:6στρ., $σ_Δ$:0,02)	**164**
(2.3α.8)1	21		
(2.3α.8)8	20		
(2.3α.8)11	35		
(2.3α.8)46	17	**2.3α.8** (ο.κ.:10στρ., $σ_Δ$:0,008)	**23**
(2.3α.9)1	129		
(2.3α.9)4	282		
(2.3α.9)5	58		
(2.3α.9)6	220	**2.3α.9** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**172**
(2.3α.11)1	222		
(2.3α.11)2	165		
(2.3α.11)3	117		
(2.3α.11)4	83	**2.3α.11** (ο.κ.:4στρ., $σ_Δ$:0,05)	**147**

***Πηγή*:** Ιδία επεξεργασία