

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

**Διπλωματική εργασία :
«ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ : Η ΠΟΛΗ ΤΑ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΚΑΙ Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ»**



**ΒΑΚΑΛΗ ΑΡΤΕΜΙΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ : Χ.ΠΟΤΣΙΟΥ
ΑΘΗΝΑ 2010**

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

Διπλωματική εργασία :

**«ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ : Η ΠΟΛΗ ΤΑ
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΚΑΙ Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ»**

ΒΑΚΑΛΗ ΑΡΤΕΜΙΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ :

Χ.ΠΟΤΣΙΟΥ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

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

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση των ακινήτων της Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου τα προβλήματα ιδιοκτησιών και η συμβολή του υπάρχοντος Κτηματολογίου. Για το λόγο αυτό γίνεται αρχικά διεξοδική ανάλυση της Μεσαιωνικής πόλης με στοιχεία που έχω συλλέξει από τις αρμόδιες υπηρεσίες .(Πολεοδομία , Δήμο Ροδίων ,Αρχαιολογική Υπηρεσία ,Διεύθυνση Μεσαιωνικής Πόλης, Στατιστική Υπηρεσία) .Έτσι προέκυψαν κάποια συμπεράσματα για τις ιδιαιτερότητες του χώρου τα πλεονεκτήματα του αλλά και τα σημαντικά προβλήματα που παρουσιάζει . Παράλληλα ,με έρευνα στο Κτηματολόγιο της Ρόδου , διαπίστωση πως γίνεται η καταγραφή των ακινήτων της Μεσαιωνικής πόλης , τα προβλήματα που παρουσιάζει και τις βελτιώσεις που μπορεί να προκύψουν από τον εκσυγχρονισμό του κτηματολογίου με την ψηφιοποίηση του . Τέλος γίνεται αναφορά στις τάσεις της αγοράς ακινήτων στη Μεσαιωνική Πόλη , και στους παράγοντες που την επηρεάζουν καθώς και στις βελτιώσεις που επιδέχονται.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την καθηγήτρια μου κα Πότσιοι Χρυσή για την ανάθεση της παρούσας διπλωματικής και για την πολύτιμη βοήθεια της καθώς και όλους τους αρμόδιους του Κτηματολογίου Ρόδου ,Δήμου Ροδίων, Πολεοδομίας Ρόδου ,Στατιστικής Υπηρεσίας ,ΔΥΟ Ρόδου για το πολύτιμο υλικό που μου παρέιχαν .

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ

- 1.1 Ιστορικά στοιχεία
 - 1.1.1 Διακήρυξη της UNESCO
- 1.2 Φυσικό Περιβάλλον Μεσαιωνικής Πόλης
- 1.3 Σημερινή κατάσταση Μεσαιωνικής Πόλης
 - 1.3.1 Αρχιτεκτονικοί ρυθμοί κτιρίων
 - 1.3.2 Επιτρεπόμενες παρεμβάσεις στα κτίρια
 - 1.3.3 Οροι δόμησης Παραδοσιακών οικισμών
 - 1.3.4 Προτάσεις για θεσμοθέτηση νέων ρυθμίσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ

- 2.1 Κτηματολόγιο
- 2.2 Εθνικό Κτηματολόγιο
- 2.3 Ειδικά Κτηματολόγια
 - 2.3.1 Ψηφιοποίηση κτηματολογίου Δωδεκανήσου
 - 2.3.2 Τεύχη διαγωνισμού
- 2.4 Κτηματολόγιο Ρόδου
 - 2.4.1 Νομικό Πλαίσιο –Αρχές Κτηματολογίου

- 2.4.2 Στοιχεία Κτηματολογίου Ρόδου
- 2.4.3 Σημερινή κατάσταση Κτηματολογίου Ρόδου
- 2.4.4 Είδος καταχωρηθειών πράξεων
- 2.5 Ιδιοκτησιακό καθεστώς Μεσαιωνικής Πόλης
- 2.6 Απόδοση εγκαταλελειμένων ακινήτων
- 2.7 Συμπεράσματα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ

- 3.1 Απαραίτητες ενέργειες για τη μεταβίβαση ακινήτου
- 3.2 Χρήσιμοι όροι για τις μεταβιβάσεις
- 3.3 Έλεγχος νομιμότητας μεταβιβαζόμενων ακινήτων
- 3.4 Διατηρητέα κτίσματα – Νομοθεσία προστασίας
- 3.5 Διεθνής εμπειρία
- 3.6 Ελληνική πραγματικότητα
- 3.7 Εμπλεκόμενοι φορείς
- 3.8 Προτάσεις για ολοκληρωμένη πολιτική
- 3.9 Αντικειμενικές αξίες Μεσαιωνικής Πόλης
- 3.10 Εκτιμήσεις ακινήτων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

- 4.1 Χάρτες
- 4.2 Φωτογραφίες
- 4.3 Πίνακες
- 4.4 Βιβλιογραφία

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΑΡΤΩΝ

- Χάρτης 1 : Χάρτης θέσης της Ρόδου στη Μεσόγειο
- Χάρτης 2 : Ιπποδάμειο Σύστημα πόλεως Ρόδου
- Χάρτης 3 : Ιπποδάμειο Μεσαιωνικής Πόλης
- Χάρτης 4 : Κατάσταση διατήρησης κτιρίων
- Χάρτης 5: Κτισμένο –Άκτιστο Μεσαιωνικής Πόλης
- Χάρτης 6: Μνημεία Μεσαιωνικής Πόλης
- Χάρτης 7: Μνημειακή ζώνη Μεσαιωνικής Πόλης
- Χάρτης 8: Χάρτης όρων δόμησης
- Χάρτης 9: Πόλη και τείχη
- Χάρτης 10 : Καθορισμός κοινόχρηστων χώρων
- Χάρτης 11 :Χάρτης Ιδιοκτησιακού Καθεστώτος
- Χάρτης 12: Κτηματολογικός χάρτης πόλεως Ρόδου
- Χάρτης 13 : Κτηματολογικός χάρτης πόλεως Ρόδου
- Χάρτης 14 : Χάρτης ΓΥΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Φωτογραφία 1 | Αεροφωτογραφία Μεσαιωνικής πόλης |
| Φωτογραφία 2 | Φάρος Αγ.Νικολάου |
| Φωτογραφία 3 | Γκραβούρα οδού Ιπποτών |
| Φωτογραφία 4 | Νότιο Τμήμα Μεσαιωνικής Πόλη |
| Φωτογραφία 5 | Βόρειο Τμήμα Μεσαιωνικής Πόλης |
| Φωτογραφία 6 | Κτηματολογική Μερίδα |
| Φωτογραφία 7 | Κτηματολογική Μερίδα |
| Φωτογραφία 8 | Τάφος Μεσαιωνικής Πόλης |
| Φωτογραφία 9 | Τείχη Μεσαιωνικής Πόλης |
| Φωτογραφία10 | Οδός Ιπποτών |
| Φωτογραφία 11 | Κτίριο αποκαταστημένο |

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 : Ακίνητα Ελληνικού Δημοσίου Μνημεία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 : Ιδιοκτησίες Ελληνικού Δημοσίου

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Ιδιοκτησίες Δήμου Ροδίων

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 : Απογραφή κατοίκων

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 : Καταχωρηθείσες πράξεις έτους 2010

Περίληψη

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου με τα πολλά και ποικίλα προβλήματα ιδιοκτησιών που παρουσιάζει καθώς και η συμβολή του Κτηματολογίου σε αυτή την κατεύθυνση . Συγκεκριμένα, εξετάζεται ο κλάδος των κατοικιών και των εμπορικών ακινήτων που βρίσκονται στην τειχισμένη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου ο οποίος παρουσιάζει εξαιρετικό επενδυτικό ενδιαφέρον και απευθύνεται σε διάφορους φορείς: ιδιοκτήτες ακινήτων, μηχανικούς, κατασκευαστές, υποψήφιους αγοραστές.

Η περιοχή μελέτης η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου , είναι ιδιαίτερη περιοχή της Ελληνικής γης, διότι αποτελεί ιδιαίτερο πόλο έλξης για τους κατοίκους της Ελλάδας αλλά και της Ευρώπης λόγω του εξαιρετικά μοναδικού και καλά διατηρημένου μεσαιωνικού χαρακτήρα της .Ωστόσο παρουσιάζει και ένα πλήθος προβλημάτων που συνδέονται με την παλαιότητα των κτιρίων και τη σταδιακή υποβάθμιση των μη εμπορικών περιοχών . Αυτή η υποβάθμιση οφείλεται πολλές φορές στα ιδιοκτησιακά προβλήματα που παρουσιάζουν τα ακίνητα της Μεσαιωνικής πόλης πολλά από τα οποία είναι καταγεγραμμένα στο Κτηματολόγιο

Στο δεύτερο κεφάλαιο επιχειρούμε να πραγματοποιήσουμε μία εκτενή έρευνα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου η οποία οριοθετείται από τη μεσαιωνική οχύρωση .Έτσι , γίνεται η καταγραφή των κτηματολογικών μερίδων της Μεσαιωνικής Πόλης , περιγράφονται τα χαρακτηριστικά τους και παρουσιάζεται το νομικό, πολεοδομικό και ειδικό καθεστώς που τα διέπει καθώς και η διαδικασία μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων.

Συμπληρωματικά αναλύονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων , οι μέθοδοι εκτίμησης αξίας και γίνεται μια προσπάθεια έρευνας της αγοράς καταγράφοντας ακίνητα και εμπορικές αξίες .

Τέλος παρατίθενται συγκεντρωτικά τα συμπεράσματα που προέκυψαν καθώς και προτάσεις για τη διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων της Μεσαιωνικής Πόλης

SUMMARY

The purpose of this study is close examination of the real estate business in the Rhodian Medieval town ,furthermore , the contribution of the land Registry office is presented

The field of accommodation and commercial building which are located the walls of the old town is introduced . It has been considered of high investment interest and it is addressed to owners ,civil engineers , constructors and future buyers .The area of the medieval town is unique in Greece because it has always been the popular attraction with Greek and international tourists ,due to perfectly conserved premises .

Nevertheless a series of problems has appeared connected to the antiquity of construction and the gradual downgrading of non commercial area .

This downgrading is directly related with property problems ,which have been recorded in the land registry office .

The second unit attempts a full study on the property status the medieval town . In this way the recording of property shares is accomplished .The particular characteristics in addition to the law city planning frame are described .

Moreover the factors that influence the value of estate and the methods of the value estimation are analysed and a kind of market investigation has been attempted .

Finally ,the results are presented in a concentrating form as well as proposal for the management of the property in the rhodian medieval town .

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο πληθυσμός της Μεσογείου ζει, ως επί το πλείστον, σε αστικές περιοχές, ενώ στα ιστορικά κέντρα των πόλεων μας βρίσκονται πολλά από τα ωραιότερα δείγματα της παγκόσμιας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Παρά τη σπουδαιότητά τους, πολλοί παραδοσιακοί πυρήνες εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν υποβάθμιση του κτιστού περιβάλλοντος τους καθώς και κοινωνική και οικονομική εγκατάλειψη λόγω των λιγοστών διαθέσιμων πόρων, της εξάπλωσης των πόλεων ή και των πολιτικών κρίσεων. Σε άλλες περιπτώσεις η ραγδαία μετάβαση από τις βιομηχανικές διαδικασίες στην οικονομία που βασίζεται στις υπηρεσίες και τις νέες τεχνολογικές εξελίξεις άλλαξε τη μορφή του περιβάλλοντος πολλών αστικών περιοχών. Όποιες και αν είναι οι αιτίες, στα χαρακτηριστικά των υποβαθμισμένων περιοχών συγκαταλέγονται η χαμηλή ποιότητα στέγασης, ελλείψεις στις δημόσιες υπηρεσίες, φυσική υποβάθμιση, μείωση ή σταδιακή γήρανση του πληθυσμού, συγκέντρωση εθνικών μειονοτήτων, απώλεια οικονομικών δραστηριοτήτων, προβλήματα περιθωριοποίησης και ανεργίας. Ένα τέτοιο παράδειγμα με κάποιες όμως ξεχωριστές ιδιομορφίες αποτελεί η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Η πόλη περικλείεται από τείχη με μήκος τουλάχιστον 3 χιλιομέτρων και βρίσκεται στο κέντρο της ευρύτερης πόλης.

Η περιτειχισμένη πόλη, αποτελεί μία κοινή κληρονομιά για όλο το νησί και εφόσον λόγω του τουριστικού ρεύματος είναι πόλος έλξης για χιλιάδες επισκέπτες από όλον τον κόσμο κατ' επέκταση είναι και κληρονομιά της πατρίδας μας και συνεπώς δίκαια θεωρείται ως το πλέον πολύτιμο μέρος της πόλης.

Πολλοί παράγοντες έχουν συντελέσει στη συνεχή βαθμιαία υποβάθμιση της οχυρωμένης πόλης, που δημιούργησε μία πόλη δύο ταχυτήτων. Συγκεκριμένα στο νότιο και μεγαλύτερο τμήμα της πόλης που αποτελεί την ζώνης κατοικίας κυρίως έχουμε μία μείωση του πληθυσμού, μεγαλύτερη συγκέντρωση κοινωνικών προβλημάτων, και συνεχή ροή μεταναστών, μεγαλύτερο αριθμό ακατοίκητων ιδιοκτησιών επιδείνωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Ενώ στο βόρειο τμήμα που έχει τα εμπορικά μαγαζιά χώρους ψυχαγωγίας και υπηρεσίες η εμπορική δραστηριότητα συνεχώς αυξάνει τις αξίες γης γίνονται νέες επενδύσεις αλλά εκτοπίζονται βαθμιαία οι κάτοικοι μετατρέποντας την σε αφιλόξενη και εχθρική γι αυτούς ενώ τους χειμερινούς μήνες είναι μία νεκρή πόλη.

Αυτές οι τάσεις αποκάλυψαν την ισχυρή σχέση που υπάρχει ανάμεσα στις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις και οδήγησαν στην παραδοχή ότι η πολιτική διατήρησης και αποκατάστασης του ιστορικού κέντρου πρέπει να ιδωθεί σαν μία πολυδιάστατη διαδικασία που θα ενσωματώνει τους ακόλουθους στόχους:

1. Κοινωνικούς στόχους, που σχετίζονται με την αποκατάσταση των γειτονιών της Μεσαιωνική πόλης, ανάπτυξη της κοινότητας και αύξηση του πληθυσμού.
2. Οικονομικούς στόχους, που στοχεύουν στην αναζωογόνηση του εμπορικού πυρήνα, όχι όμως με τη μονομερή ανάπτυξη του τουρισμού που τονώνει το κέντρο τους έξι μήνες του χρόνου

3. Αρχιτεκτονικούς στόχους, όσον αφορά την αποκατάσταση και επανάχρηση μεμονωμένων μνημείων και κτιριακών συγκροτημάτων, με σημαντική αρχιτεκτονική και περιβαλλοντική αξία. Αυτός ο στόχος θα έχει πολλαπλά οφέλη καθώς διασώζει την πολιτιστική κληρονομιά της πόλης ενώ αυξάνει την πιθανότητα το ιστορικό κέντρο να προσελκύσει σύγχρονες λειτουργίες.

4. Πολεοδομικούς στόχους για την ισορροπημένη κατανομή των μεικτών χρήσεων και την πυκνότητα της ανάπτυξης, ώστε να εναρμονίζονται με την κλίμακα και τον χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου.

Είναι πλέον από όλους αντιληπτό ότι η έμφαση πρέπει να δοθεί στην κατοικία καθώς θεωρείται ότι η αποκατάσταση μπορεί να επιτευχθεί σαν μία μακροχρόνια διαδικασία μόνο εφόσον παραπέμπει στην κοινωνική αναζωογόνηση, η οποία συνεπάγεται την αναζωογόνηση της δομής του πληθυσμού. Ο γενικός στόχος πρέπει να είναι η αύξηση των διαθέσιμων μονάδων στέγασης για να προσελκύσουν νέους κατοίκους.

Και οι δύο περιοχές της Μεσαιωνικής Πόλης χαρακτηρίζονταν από την εξαιρετική αρχιτεκτονική αξία αλλά και την παραμελημένη κατάσταση των κτιρίων τους, το χαμηλό ποσοστό των ιδιόκτητων ενοίκων, τη χαμηλή εισοδηματική κατάσταση των ιδιοκτητών και των ενοικιαστών, την έλλειψη κοινοτικών ευκολιών, την έλλειψη οικονομικά δραστήριων κατοίκων και ένα υψηλό ποσοστό ηλικιωμένων κατοίκων. Επιπλέον πολλές από αυτές τις κατοικίες έχουν ουσιαστικά εγκαταλειφθεί από τους ιδιοκτήτες τους που ήταν Εβραίοι ή Τούρκοι και είτε βρίσκονται στα χέρια επιτήδειων που με πληρεξούσια τις οικειοποιήθηκαν ή στα χέρια του Ελληνικού Δημοσίου το οποίο όμως με την χαρακτηριστική του αδράνεια τις έχει εγκαταλείψει. Μια ολοκληρωμένη δημόσια πρωτοβουλία είναι βέβαιο ότι θα καταφέρει να κινητοποιήσει σταδιακά και το ιδιωτικό ενδιαφέρον και τις επενδύσεις για την αποκατάσταση πολλών κτιρίων της περιοχής.

Στη συγκεκριμένη εργασία γίνεται μια προσπάθεια καταγραφής των χαρακτηριστικών της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, θετικών και αρνητικών, εξετάζεται η συμβολή του Κτηματολογίου της που έχει συνταχθεί από τους Ιταλούς και τώρα πλέον εκσυγχρονίζεται με τη διαδικασία της ψηφιοποίησής του, και διερευνάται η αγορά και οι τάσεις της στο συγκεκριμένο χώρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 :

ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ

1.1 Ιστορικά στοιχεία

Το νησί της Ρόδου η νύμφη του θεού Ήλιου κατά την μυθολογία και πρωτεύουσα των «Νότιων Σποράδων» , βρίσκεται στο σταυροδρόμι δυο μεγάλων θαλάσσιων διαδρομών της Μεσογείου, ανάμεσα στο Αιγαίο πέλαγος και των ακτών της Μέσης Ανατολής όπως είναι η Κύπρος και η Αίγυπτο (χάρτης1) . Ως σημείο συνάντησης τριών πολιτισμών, η Ρόδος έχει γνωρίσει πολλούς πολιτισμούς. Μέσω της μακραίωνης της ιστορίας, όλοι οι διαφορετικοί λαοί που κατοίκησαν στη Ρόδο έχουν αφήσει το σημάδι τους σε όλες τις πλευρές του πολιτισμού του νησιού: στην τέχνη, τη γλώσσα, την αρχιτεκτονική. Η στρατηγική του θέση απέφερε στο νησί μεγάλο πλούτο και κατέστησε την πόλη της Ρόδου μια από τις εξέχουσες πόλεις της αρχαίας Ελλάδας. Η Ρόδος είναι το μεγαλύτερο νησί της Δωδεκανήσου. Η πρωτεύουσα του νησιού βρίσκεται στο βόρειο άκρο του και αποτελεί την πρωτεύουσα του νομού έχοντας στο κέντρο της την Μεσαιωνική Πόλη. (Φωτο 1) Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου αποτελεί μνημειακό αρχιτεκτονικό σύνολο παγκόσμιας ιστορικής σημασίας. Η αρχή της ιστορίας της τοποθετείται χρονολογικά στα υστερωμινωικά και μυκηναϊκά χρόνια, όταν η Ρόδος αποτελούσε ενιαίο ισχυρό βασίλειο. Δημιουργήθηκε στο βορειότερο άκρο του νησιού το 408 π.Χ., από τον ολυμπιονίκη Δωριέα. Πρόκειται για το «συνοικισμό» των τριών αρχαίων πόλεων του νησιού, της Καμείρου, της Ιαλυσού και της Λίνδου. Η αρχαία πόλη κατείχε περίπου την έκταση που έχει και η σημερινή, με εξαίρεση το Β.Α. τμήμα της, όπου βρισκόταν η εκτός των τειχών νεκρόπολη, με σημαντικά ταφικά μνημεία.

Η πόλη χτίστηκε με βάση το Ιπποδάμειο ρυμοτομικό σύστημα με οδούς κάθετες μεταξύ τους και με υπόγειες, εξαιρετικής τεχνικής, αποχετευτικές και υδρευτικές εγκαταστάσεις.(χάρτες 2,3) Δύο κάθετες οδοί, οι Ρ31 και Ρ10, μεγαλύτερες σε πλάτος από τις υπόλοιπες, διέσχιζαν την πόλη από τη μία άκρη της ως στην άλλη και οδηγούσαν από την εξοχή στο μικρό λιμένα και από το μεγάλο λιμένα στην ακρόπολη, αντίστοιχα, ενώ οριοθετούσαν και το κέντρο της εμπορικής και πνευματικής ζωής της πόλης (Magna et Communis platea). Στην ακρόπολη, στο λόφο του Αγίου Στεφάνου, δέσποζε ο ναός του Πυθίου Απόλλωνος και βορειότερα το στάδιο και ο ναός του Διός Πολιέως και της Αθηνάς Πολιάδος.(φωτο 4) Η αρχαία πόλη ήταν οχυρωμένη, τα τείχη όμως ισχυροποιήθηκαν μετά την πολιορκία του Δημητρίου (302 π.Χ.). Το σύστημα δομής των τειχών, το λεγόμενο «έμπλεκτον», ήταν από τα τελειότερα και πιο φημισμένα της εποχής του. Τα λιμάνια προστατεύονταν από μόλους όπως του Αγίου Νικολάου και των Μύλων(φωτο 2) . Το «πολεμικό» λιμάνι (Μανδράκι) έκλεινε με κλείθρα (αλυσίδες). Με την εξαιρετική πολεοδομία της, τα εντυπωσιακά τείχη, την άνθιση της τέχνης και τον πλούτο της, η ελληνιστική Ρόδος υπήρξε μια από της λαμπρότερες πόλεις του αρχαίου ελληνικού κόσμου και σημαντικό κέντρο πολιτισμού.

Με την άνοδο της Ρώμης, η Ρόδος έχασε την ανεξαρτησία της, αλλά διατήρησε την αίγλη της, ως σημαντικού κέντρου γραμμάτων και επιστημών με περίφημες σχολές, μέχρι το 42 π.Χ. Ήδη από τον 2ο αιώνα μ.Χ.,

αναπτύχθηκε μία δραστήρια χριστιανική κοινότητα. Ο μεγάλος αριθμός παλαιοχριστιανικών μνημείων στην πόλη και την ύπαιθρο αποδεικνύει την πρώιμη διάδοση του Χριστιανισμού στην Ρόδο, αφού σύμφωνα με την παράδοση, ο Απόστολος Παύλος δίδαξε και θεμελίωσε την καινούργια θρησκεία στο νησί. Οι γνωστές παλαιοχριστιανικές εκκλησίες στην Μεσαιωνική Πόλη είναι ελάχιστες: η τρίκλιτη ερειπωμένη εκκλησία του Αρχαγγέλου Μιχαήλ (Ντεμιρλί τζαμί), πρώιμες φάσεις των εκκλησιών Αγ. Σπυρίδωνος και Αγ. Φανουρίου και οι ανώνυμες εκκλησίες των οδών Αγησάνδρου και Θησέως. Τον 6ο αι. μ.Χ. περίπου η τεράστια ελληνιστική πόλη συρρικνώθηκε στο 1/3 περίπου της σημερινής Παλιάς Πόλης (Π.Π.). Στα μέσα του 7ου αι. μ.Χ. η Ρόδος είχε βάση το μεγάλο λιμάνι και ήταν χωρισμένη αμυντικά σε τρία μέρη. Τη Βυζαντινή ακρόπολη, το «Κάστρον» και την υπόλοιπη πόλη μεταξύ των οποίων υψωνόταν τείχος με πύργους και προτείχισμα. Τμήματα του οικισμού βρισκότουσαν και εκτός του τείχους. Οι χαράξεις των αρχαίων οδών διατηρήθηκαν μέχρι και τον 15ο αιώνα, με περιορισμό μόνο του εύρους των οδών. Στους αρχαίους αυτούς οδικούς άξονες αντιστοιχούν σήμερα οι οδοί Ιπποτών, Σωκράτους, Πυθαγόρα, Αγ. Φανουρίου κ.α. (Φωτο 3) Στα χρόνια του μεσαίωνα, οι πληροφορίες για την τύχη του νησιού είναι λίγες και σχετίζονται περισσότερο με αραβικές επιδρομές και λεηλασίες. Η Ρόδος παρέμεινε, με πολλές διακυμάνσεις, τμήμα της βυζαντινής χριστιανικής αυτοκρατορίας ως το 1309 μ.Χ. Τότε περιήλθε στα χέρια των Ιπποτών του τάγματος του Αγίου Ιωάννη της Ιερουσαλήμ. Η εγκατάστασή τους, μετά από πολλές περιπέτειες, στη Ρόδο και η δημιουργία ενός νέου κράτους με την προσάρτηση των γύρω νησιών, έδωσε την δυνατότητα στο νησί να ξεφύγει από την τύχη των υπόλοιπων ελληνικών περιοχών, που έγιναν τμήματα της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Η αναγέννηση της Ρόδου σε όλους τους τομείς, από το εμπόριο ως τις τέχνες και τα γράμματα, μέσω των σχέσεων με την Δυτική Ευρώπη, διήρκεσε 200 έτη περίπου.

Κατά την περίοδο της Ιπποτοκρατίας, το νότιο τείχος του πρωτοβυζαντινού «Κάστρου» ενισχύθηκε με βαθιά τάφρο ενδεικτικό της σχέσης των ιπποτών με το γηγενή πληθυσμό και την αμυντική τακτική του τάγματος απέναντι στους Οθωμανούς. Το πρωτοβυζαντινό «Κάστρον» ονομάστηκε τώρα Κολλάκιο (Collachium) και περιλάμβανε το παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου, το ναό του Αγίου Ιωάννη καθολικό του τάγματος των Ιπποτών, τα καταλύματα των «γλωσσών», το Νοσοκομείο και το Οπλοστάσιο. Το νότιο και μεγαλύτερο μέρος του οικισμού αποτελούσε η κυρίως πόλη, το Μπούργκο (Burgum), όπου κατοικούσαν οι λαϊκοί. Το κέντρο της οικονομικής δραστηριότητας ήταν η αγορά, που άρχιζε από την πύλη του Αγ. Γεωργίου, διέσχιζε τις σημερινές οδούς Απολλωνίου και Σωκράτους και κατέληγε στην θαλασσινή πύλη. Η εξέλιξη της βαλιστικής επέβαλε σταδιακό εκσυγχρονισμό και ισχυροποίηση των οχυρώσεων. Στα μέσα του 15ου αι. η οχύρωση της είχε μορφή σκαρπωτή ή κατακόρυφη μέχρι την πλατειά τάφρο, περίδρομο, επάλξεις και ανοίγματα για τόξα και σε ορισμένα σημεία προτείχισμα. Η μορφή της οχύρωσης ανήκει στη δυτικοευρωπαϊκή αντίληψη μηχανικής και αρχιτεκτονικής. Η αρχιτεκτονική της πόλης της Ρόδου κατά την διάρκεια της Ιπποτοκρατίας διακρίνεται σε δύο οικοδομικές περιόδους. Η πρώτη είχε διάρκεια ως την πρώτη τουρκική πολιορκία του 1480 και τον καταστρεπτικό σεισμό του 1481. Λίγα κτίρια έχουν σωθεί και μπορούν με βεβαιότητα να αναγνωριστούν από αυτή την περίοδο. Η ροδιακή αρχιτεκτονική του 14ου αι.

Υιοθέτησε δυτικοευρωπαϊκά, υστερογοτθικά στοιχεία, ενώ τον 15ο αι. εμφανίστηκαν στοιχεία καταλανικής και γαλλικής αρχιτεκτονικής και στις αρχές του 16ου αι. η ιταλική αναγεννησιακή τεχνοτροπία. Το υλικό δομής ήταν κατεξοχήν ο τοπικός πωρόλιθος, που δούλευαν οι Ροδίτες μάστορες, ειδικευμένοι στην κατεργασία της πέτρας. Τα κτίρια ήταν δώροφα, καμαροσκέπαστα στο ισόγειο, με δώματα και ανοικτές στοές στον όροφο και με αυλές στο πλάι ή πίσω. Οι εκκλησίες στεγάζονταν συνήθως με καμάρες, ελαφρώς οξυκόρυφες. Σώθηκαν τα κατάλοιπα τριών εκκλησιών που ανήκουν στον δυτικοευρωπαϊκό αρχιτεκτονικό τύπο: η Παναγία του Μπούργκου, του 14ου αι., τρίκλιτη βασιλική, τα ερείπια της Παναγίας της Νίκης (;) του 15ου αι. και ο καθεδρικός ναός του Αγίου Ιωάννη τρίκλιτη βασιλική, ξυλόστεγη με κεντρικό ημικυκλικό θόλο και εγκάρσιο κλίτος με σταυροθόλια. Οι υπόλοιπες 25 εκκλησίες της Π.Π. ακολούθησαν βυζαντινή τυπολογία. Ως σημαντικότερες αναφέρονται ο Άγιος Γεώργιος (Χουρμαλί Μεδρεσέ), ο Άγιος Αυγουστίνος (Ντολαπλί τζαμί) και η Αγία Αικατερίνη (Ίλκ Μιχράμπτ

Η δεύτερη οικοδομική περίοδος διήρκεσε από το 1481 ως το 1522, οπότε η Ρόδος καταλήφθηκε τελικά από τους Οθωμανούς και χαρακτηρίστηκε από ανακατασκευή των δημόσιων κτηρίων και των κατοικιών και επισκευή και ενίσχυση των οχυρώσεων. Τα σωζόμενα τμήματα παλαιότερων οικοδομικών φάσεων διατηρήθηκαν ενταγμένα στην τελική μορφή των κατασκευών. Σημαντικός αριθμός κτισμάτων διατηρείται μέχρι σήμερα. Οι Οθωμανοί κατέκτησαν τελικά το νησί το 1522. Η Ρόδος παρέμεινε υπό τον οθωμανικό ζυγό για τέσσερις περίπου αιώνες (1522 – 1912). Παρά το γεγονός ότι στους Ροδίους παραχωρήθηκαν προνόμια, όπως η ελευθερία της θρησκείας και η απαλλαγή από το παιδομάζωμα, το νησί υποβαθμίστηκε και μετατράπηκε σε επαρχιακή πόλη της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Κατά την περίοδο της οθωμανικής κυριαρχίας, το Ελληνικό στοιχείο εκδιώχθηκε από την Π.Π. Οργανώθηκε σε οικιστικούς πυρήνες γύρω της, στα γνωστά «μαράσια», με τον χαρακτηριστικό τύπο του ροδίτικου λαϊκού σπιτιού, με ένα κύριο χώρο, μαγειρείο και διακοσμήσεις δαπέδων από βότσαλα («χοχλακίδι»). Οι κατοικίες των Ελλήνων και των Ιπποτών εντός των τειχών χρησιμοποιήθηκαν για την στέγαση του μουσουλμανικού πληθυσμού με μικρές μετατροπές, όπως τα χαμάμ, τα «καφασωτά» και τα «σαχνισιά», ώστε να προσαρμοσθούν στον οθωμανικό τρόπο ζωής. Τα δημόσια κτίρια στέγασαν λειτουργίες της οθωμανικής διοίκησης. Το παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου μετατράπηκε σε φυλακές ασφαλείας και το νοσοκομείο, από τον 19ο αι., σε στρατώνα. Οι περισσότερες εκκλησίες της πόλης μετατράπηκαν σε τζαμιά, ενώ παράλληλα ανεγέρθηκαν και νέα τεμένη, σημαντικότερα των οποίων αυτά του Ιμπραήμ Πασά, του Ρετζέπ Πασά και του Σουλτάνου Σουλεϊμάν, το οποίο περιελάμβανε και συγκρότημα κτιρίων κοινής ωφελείας. Χτίστηκαν ακόμη τρία λουτρά και πολλές δημόσιες κρήνες. Το σύνολο των μεσαιωνικών οχυρώσεων της πόλης διατηρήθηκε σχεδόν ανέπαφο, με τακτικές επισκευές και συντήρηση καθ' όλη την διάρκεια της οθωμανικής κατοχής. Σημαντικές καταστροφές στην πόλη έλαβαν χώρα στο δεύτερο μισό του 19ου αι.: καταστρεπτικοί σεισμοί, η έκρηξη στην πυριτιδαποθήκη του Αγίου Ιωάννη του Κολλακίου το 1856, που ισοπεδώνει την γύρω περιοχή (συμπεριλαμβανόμενου του παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου) και η μεγάλη πυρκαγιά του 1876.

Στις αρχές του 20ου αιώνα η Ιταλία κήρυξε τον πόλεμο στην Τουρκία και το 1912 κατέλαβε την Ρόδο. Από το 1924, και για 15 χρόνια, παράλληλα με

το ευρύ πρόγραμμα εκσυγχρονισμού, πραγματοποιείται αναδιοργάνωση της διοίκησης, επέκταση της πόλης, έργα κοινής ωφελείας και τουριστικής ανάδειξης του νησιού. Συνεχής και συνεπής υπήρξε η προσπάθεια από την ιταλική κατοχική διοίκηση να προπαγανδίσει την Ιταλία ως φυσική διάδοχο των Ιωαννιτών Ιπποτών. Ιδρύθηκε αρχαιολογική υπηρεσία που παρήγαγε σημαντικό έργο. Σε όλη την Ρόδο εκτεταμένες ανασκαφές αποκάλυψαν σημαντικά αρχαία μνημεία, κάποια από τα οποία αναστηλώθηκαν μερικώς (Αρχαίο Στάδιο, Ναός Πυθίου Απόλλωνος, Ωδείο κ.α.) Με ιταλικό διάταγμα του 1929, η Π.Π. της Ρόδου και τα μουσουλμανικά και εβραϊκά κοιμητήρια γύρω από την τάφρο χαρακτηρίστηκαν ως «μνημειακή ζώνη». Η κήρυξη του συνόλου του ιστορικού οικισμού ως μνημείου αποτελεί πρωτοποριακή κίνηση στην ιστορία της σύγχρονης πολεοδομίας. Αυτή η απόφαση τέθηκε σε ισχύ το 1935, μαζί με το Ρυθμιστικό Σχέδιο (Piano Regolatore) της πόλης. Με το διάταγμα εκείνο η Π.Π. παρέμεινε ανέπαφη, απαγορεύτηκε η κατασκευή νέων οικοδομών και εφαρμόστηκε αυστηρός έλεγχος για κάθε επέμβαση στα κτίριά της. Στη δεκαετία του 1930 οι χώροι των πρώην κοιμητηρίων φυτεύθηκαν και αποτέλεσαν πράσινη ζώνη προστασίας, που περιέβαλλε την τάφρο, προσφέροντας σημεία επιβλητικής θέας των οχυρώσεων. Εκτός των ανασκαφών και των μεγάλης κλίμακας επεμβάσεων που έλαβαν χώρα για την στερέωση των οχυρώσεων και τον καθαρισμό της τάφρου, αποκαταστάθηκαν μνημεία στην μεσαιωνική τους μορφή, με αποκαθήλωση των μεταγενέστερων οθωμανικών προσθηκών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η εκκλησία της Παναγίας του Κάστρου και η οδός των Ιπποτών. (φωτο 10) Αναστηλώθηκαν επίσης τα κυριότερα μεσαιωνικά μνημεία, με αποκορύφωμα την ανακατασκευή του παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου και την ανέγερση του ναού του Αγίου Ιωάννη στο Μανδράκι της νέας πόλης, αντίγραφο του ναού του Αγίου Ιωάννη που καταστράφηκε το 1856 από την έκρηξη. Κατά τις αποκαταστάσεις αυτές, συχνά αγνοήθηκαν παλαιότερα σημαντικά λείψανα και πολεοδομικές χαράξεις και αρχαιολογικά στοιχεία χάθηκαν, λόγω της αλόγιστης κατεδάφισης και της ελλιπούς επιστημονικής τεκμηρίωσης. Το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου ακολούθησαν δύο χρόνια αγγλικής κυριαρχίας και το 1947, η Ρόδος και τα υπόλοιπα Δωδεκάνησα ενσωματώθηκαν επίσημα με την Ελλάδα.

Κατά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο η μεσαιωνική πόλη υπέστη μεγάλες καταστροφές από βομβαρδισμούς των συμμάχων, που δημιούργησαν κενά στον πολεοδομικό ιστό της Μεσαιωνικής Πόλης. Με την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου το 1947, η Ελληνική Στρατιωτική Διοίκηση επικύρωσε το ισχύον ιταλικό διάταγμα που αφορούσε την Μεσαιωνική Πόλη. Το 1948, με απόφαση του Γενικού Διοικητή της Δωδεκανήσου, πολλά μεσαιωνικά και νεώτερα αρχιτεκτονικά μνημεία εντός και εκτός των τειχών χαρακτηρίστηκαν ως «ιστορικά διατηρητέα μνημεία». Το 1960, με υπουργική απόφαση, όλη η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, με τα τείχη και την μνημειακή ζώνη γύρω από αυτά, κηρύχθηκε ιστορικό διατηρητέο μνημειακό συγκρότημα. Την προστασία της Μεσαιωνικής Πόλης και της αρχιτεκτονικής της ανέλαβε η Αρχαιολογική Υπηρεσία. Τον Ιούνιο του 1947 τοποθετήθηκε στην Ρόδο ο πρώτος διευθυντής της ελληνικής αρχαιολογικής υπηρεσίας, Γιάννης Κοντής. Η θητεία του σηματοδότησε μία περίοδο με πλούσιο αρχαιολογικό και αναστηλωτικό έργο. Τον επόμενο χρόνο ξεκίνησαν τα έργα για την αποκατάσταση των ζημιών του πολέμου, με ειδική χρηματοδότηση της Στρατιωτικής Διοίκησης Δωδεκανήσου. Με την εφαρμογή του Αρχαιολογικού Νόμου του 1932, έγινε

δυνατή η διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης της Μεσαιωνικής Πόλης Οικόπεδα που προέκυψαν από καταρρεύσεις λόγω βομβαρδισμών ή φυσικών αιτίων, ανοικοδομήθηκαν βάσει των στοιχείων του κτηματολογίου. Με τις γενικές διατάξεις του ίδιου νόμου η Αρχαιολογική Υπηρεσία ασκούσε έλεγχο και στις επεμβάσεις (ανακαινίσεις, μικροπροσθήκες, κ.τ.λ.) στο εξωτερικό, αλλά και στο εσωτερικό των κτιρίων. Η ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα το 1947, βρήκε τη Μεσαιωνική πόλη ερειπωμένη λόγω των βομβαρδισμών του Β' παγκοσμίου πολέμου και εγκαταλελειμμένη σε μεγάλο ποσοστό από τους κατοίκους της Τούρκους και Εβραίους. Τα χρόνια που ακολούθησαν οι κατά καιρούς υπεύθυνοι για τη διαχείριση της τειχισμένης πόλης έδωσαν αληθινές μάχες με στόχο τη διατήρηση της αυθεντικότητας των μνημείων και των υπόλοιπων στοιχείων του μεσαιωνικού πολεοδομικού ιστού.

Σήμερα η Μεσαιωνική πόλη είναι το συνθηκών του 20ου αιώνα και της κυρίαρχης τουριστικής δραστηριότητας της περιοχής μεγαλύτερο και σημαντικότερο διατηρητέο μνημειακό συγκρότημα του Αιγαίου. (φωτο 8) Ταυτόχρονα όμως είναι ένας ζωντανός οικιστικός πυρήνας με πολύ έντονα προβλήματα λόγω των ιδιαίτερων ιστορικών της οποίας όπως είναι φυσικό η Μεσαιωνική Πόλη αποτελεί το επίκεντρο. Η σημασία και η ανάγκη διάσωσης της Παλιάς Πόλης επιβεβαιώθηκε από την απόφαση Ε.Γ.Δ.Δ 10/23.9.48 του Υπουργείου Πολιτισμού το 1948, αρχικά για την προστασία της, και εν συνεχεία το 1960 με την κήρυξή της ως ιστορικού διατηρητέου μνημειακού συγκροτήματος (ΦΕΚ 24-2/22.1.1960). Το 1988, η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου εντάσσεται ύστερα από απόφαση της Unesco στον κατάλογο των Πόλεων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, καθώς οι οχυρώσεις, το υποβαθμισμένο οικιστικό κέλυφος, η ιπποτική και γοθτική αρχιτεκτονική, τα ισλαμικά μνημεία και η ιστορία της πόλης, «προκάλεσαν» και κρίθηκαν. Η ένταξη της αυτή σημαίνει ότι η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου ανήκει στην ομάδα των 878 επίλεκτων μνημείων πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς που η UNESCO θεωρεί ότι έχουν εξέχουσα αξία, για την παγκόσμια κοινότητα. «Εξέχουσας παγκόσμιας αξίας νοείται οτιδήποτε είναι από άποψη φυσικής ή πολιτιστικής κληρονομιάς, τόσο εξαιρετικής σημασίας ώστε να υπερβαίνει τα εθνικά όρια και να έχει κοινή σπουδαιότητα για τις σημερινές και τις μελλοντικές γενιές όλης της ανθρωπότητας. Εξ' αυτού η διαρκής προστασία αυτής της κληρονομιάς είναι υψίστης σημασίας για τη διεθνή κοινότητα συνολικά.» Η εκλογή μιας τοποθεσίας ως παγκόσμιας κληρονομιάς δεν είναι εύκολη υπόθεση Γι' αυτό και αποτελεί μεγάλη τιμή και διάκριση για μια πόλη να έχει ένα μνημείο ή ολόκληρο το ιστορικό της κέντρο χαρακτηρισμένο ως Παγκόσμια Κληρονομιά. Όμως από την ένταξη της απορρέουν ορισμένες ευθύνες και υποχρεώσεις, τόσο από την πλευρά του κράτους μέλους όσο και από τις τοπικές αρχές για τη διατήρηση και τη διαχείριση του μνημείου ενώ υπάρχει και έλεγχος από την UNESCO. Από τα 878 μνημεία που είναι εγγεγραμμένα στον κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς περίπου το 1/3 είναι πόλεις. Το 1993 οι πόλεις αυτές ίδρυσαν από κοινού τον Οργανισμό Πόλεων Παγκόσμιας Κληρονομιάς (ΟΠΠΚ) ώστε να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικότερα τις προκλήσεις αλλά και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από το χαρακτηρισμό τους ως μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς. Η Ρόδος είναι ένα από τα ιδρυτικά μέλη του οργανισμού. Ο οργανισμός ενθαρρύνει τη συνεργασία και την ανταλλαγή πληροφοριών και τεχνογνωσίας ανάμεσα σε δημάρχους και τους διαχειριστές των ιστορικών

πόλεων ανά τον κόσμο με κύριο στόχο να συμβάλει δημιουργικά στην ολιστική και αειφόρο ανάπτυξη των πόλεων μελών του .

1.1.1 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ UNESCO

ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΡΟΔΟΥ

Έτος Αναγνώρισης: 1988

Συντομη περιγραφή:

Το τάγμα του Αγ. Ιωάννη της Ιερουσαλήμ κατέλαβε τη Ρόδο από 1309 έως 1523 και να θέσει περίπου το μετασχηματισμό της πόλης σε ένα φρούριο. Ήρθε στη συνέχεια κάτω από τον τουρκικό και ιταλικό κανόνα. Με το παλάτι των μεγάλων κυρίων, του μεγάλου νοσοκομείου και της οδού των ιπποτών, η ανώτερη πόλη είναι ένα από τα ομορφότερα αστικά σύνολα της γοθτικής περιόδου. Στη χαμηλότερη πόλη, η γοθική αρχιτεκτονική συνυπάρχει με τα μουσουλμανικά τεμένη, τα δημόσια λουτρά και άλλα κτήρια που χρονολογούν από την οθωμανική περίοδο.

Κριτήρια επιλεξιμότητας

i. Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου :

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου διαμορφώθηκε, ως μετάπλαση της Βυζαντινής παλαιότερης πόλης, στα πρότυπα των μεσαιωνικών πόλεων, που δημιουργήθηκαν τον 14ο και τον 15ο αιώνα στην Ευρώπη, και παρουσιάζει αξιοσημείωτες ομοιότητες με αυτές. Έχει εγγραφεί στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς το 1988 με βάση τα κριτήρια C (ii), (iv), (v) ως ένα από τα καλύτερα σύνολα της γοθικής αρχιτεκτονικής στη Μεσόγειο, που συμπληρώνεται τα μεταγενέστερα χρόνια από κτίρια Ισλαμικής Αρχιτεκτονικής.

Βασικές διαφορές : Διαφορετική πολιτιστική και ιστορική εξέλιξη

Η Βυζαντινή Ρόδος διαμορφώθηκε στο τελευταίο τέταρτο του 7ου μ.Χ. αιώνα, πάνω στα λείψανα του λαμπρού ελληνιστικού οικισμού. Στα τέλη του 11ου αιώνα ή στις αρχές του 12ου, η οχύρωση διευρύνθηκε και περιέκλεισε και τον εντός των τειχών οικισμό. Η πόλη μετά την κατάληψή της από τους Ιππότες του Τάγματος του Αγίου Ιωάννου (1306-1309) πήρε, ως προς την αμυντική της οργάνωση των τυπική μορφή όλων σχεδόν των μεσαιωνικών πόλεων. Μετά το τέλος της ιπποτοκρατίας και την παράδοση της πόλης στους Οθωμανούς, το 1522, εκτός από την συντήρηση των παλαιών κτισμάτων και των οχυρώσεων θα ακολουθήσει μια μέτρια οικοδομική δραστηριότητα. (Στη θέση των παλιών εγκαταλελειμμένων εκκλησιών και στους ελεύθερους χώρους της ιπποτικής «πλατείας», η οποία καλύπτεται από χαμηλά κτίσματα ενός τυπικού ανατολίτικου «παζαριού» εντάχθηκαν επιβλητικά). Στον υφιστάμενο ιπποτικό ιστό θα ενταχθούν τεμένη και λουτρά (hammam), καθώς και κοινωφελή ιδρύματα (ιμαρέτ, μενδρεσές). Τους επόμενους αιώνες, η Ρόδος θα εξελιχθεί διαφορετικά, ως μια επαρχιακή πόλη της Οθωμανικής αυτοκρατορίας. Η περίοδος που ακολούθησε μετά την παραχώρηση της Δωδεκανήσου το 1912 στην Ιταλία, υπήρξε σημαντική γιατί εκτελούνται έργα αποκατάστασης των μνημείων και ανεγείρονται νέα εκλεκτικής μορφής κτίσματα.

1.2 ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΗΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου που περιβάλλεται από το επιβλητικό οχυρωματικό τείχος, θεωρείται κατοικημένο μνημείο, παγκόσμιας σπουδαιότητας από άποψη ιστορίας αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας. Η εντός των τειχών πόλη που έχει διάμετρο 1 χιλιόμετρο και, αναπτύσσεται σε σχήμα πετάλου γύρω από το λιμάνι. Ο σημερινός πολεοδομικός ιστός της πόλης παρουσιάζει άμεση σχέση με τον αντίστοιχο ιπποδάμειο ιστό του οποίου αποτελεί εξέλιξη. Το χαμηλότερο από το ψηλότερο σημείο της πόλης παρουσιάζει υψομετρική διαφορά 22 μέτρων. Όλη η πόλη περικλείεται από ψηλά επιβλητικά τείχη σε διπλή σειρά που ενδιάμεσα παρεμβάλεται η τάφρος (χαρτης 4) (Φωτο 8,9)

Η Μεσαιωνική πόλη είναι κτισμένη από το χαρακτηριστικό τοπικό πωρόλιθο. Πρόκειται για καστανοκίτρινο ψαμμιτικό ασβεστόλιθο με μεγάλη ποικιλία ιδιοτήτων και χαρακτηριστικών. Η ηλικία της πέτρας ποικίλει, καθώς υπάρχουν ακόμα πέτρες που διατηρήθηκαν σε όλες τις φάσεις των διαδοχικών ανοικοδομήσεων που έζησε η πόλη της Ρόδου από την αρχαία εποχή όπως επίσης υπάρχει και νέο υλικό που συμπλήρωσε τις εκάστοτε ανάγκες.

1.3 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ

Σήμερα η μεσαιωνική πόλη έχει συνολική έκταση 57,25 εκτάρια, ενώ η έκτασή της χωρίς τα τείχη φθάνει τα 39,8 εκτάρια. Ο πολεοδομικός ιστός της χαρακτηρίζεται από στενά δρομάκια με πολλά αδιέξοδα, έλλειψη πλατειών και ελεύθερων χώρων. Οι συνθήκες διαβίωσης και η ποιότητα ζωής παραμένει αρκετά υποβαθμισμένη, παρά τις προσπάθειες των αρμόδιων γραφείων για ανάπλαση περιοχών, συντήρηση ή αποκατάσταση μνημείων με ιδιαίτερη αξία. Η υποδομή είναι σχεδόν ανύπαρκτη. Το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων καλύπτει μέρος των δρόμων, το δίκτυο ακαθάρτων ουσιαστικά δεν υπάρχει η κατάσταση συντήρησης των δρόμων είναι προβληματική όπως και ο ηλεκτροφωτισμός. Αναφερόμενοι στην κατάσταση των κτιρίων πρέπει να κάνουμε ένα διαχωρισμό. Η περιοχή κατοικίας στα Νότια που είναι και το μεγαλύτερο τμήμα της πόλης αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα. Η έλλειψη χώρων υγιεινής και αποχετευτικού συστήματος η στενότητα των χώρων, η υγρασία, ο κακός ηλιασμός η έλλειψη στατικής επάρκειας είναι πολύ συνοπτικά κάποια χαρακτηριστικά των περισσότερων κτιρίων. Όλα αυτά σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος επισκευών κάνουν το πρόβλημα σοβαρότερο και οδηγούν σε υποβάθμιση. Διαφορετική εικόνα παρουσιάζεται στο βόρειο άκρο που συγκεντρώνει κυρίως εμπορικές τουριστικές και διοικητικές δραστηριότητες. Στην περιοχή αυτή τα κτίσματα είναι σε καλύτερη κατάσταση. Ξοδεύονται τεράστια ποσά για την επισκευή τους αφού η εμπορική τους αξία είναι πολύ μεγάλη. (χαρτης 4) (φωτο 4,5)

Σημαντικό πρόβλημα στις συνολικές παρεμβάσεις αποτελεί το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς οι 2.500 μερίδες χωρίζονται στη δημόσια περιουσία, στο Βακούφ, στην περιουσία της ισραηλινής κοινότητας, στην ιδιωτική περιουσία και στις εγκαταλελειμμένες περιοχές.

Η οργανωμένη επέμβαση στον οικισμό ξεκίνησε το 1985, όταν και υπεγράφη η προγραμματική σύμβαση μεταξύ του Υπουργείου Πολιτισμού, του Τ.Α.Π.Α και του Δήμου Ροδίων, με σκοπό την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της πόλης, τη διενέργεια ανασκαφικών εργασιών, την εκτέλεση έργων επείγοντος χαρακτήρα, τη σύνταξη μελετών συντήρησης και προστασίας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής.

Ο ρυθμός παρέμβασης και αποκατάστασης επιταχύνεται τα επόμενα χρόνια, ενώ την περίοδο 2000-2006 έγιναν νέα προγράμματα τα οποία εντάχθηκαν στο Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης και περιέλαβαν την αποκατάσταση και την ανάδειξη των μνημείων και των οχυρώσεων της πόλης, όχι μόνο σαν μεμονωμένα στοιχεία, αλλά σαν ένα ευρύτερο αρχιτεκτονικό, αρχαιολογικό και αστικό σύνολο. Μέσα από αυτές τις πιλοτικές τρόπων τινά επεμβάσεις, αναδεικνύεται ως κύριος στόχος η συνύπαρξη των μνημείων όλων των εποχών στη σύγχρονη πόλη. Με τον τρόπο αυτό θα προσπάρθουν να συντηρήσουν τα ορατά στοιχεία του παρελθόντος, τα οποία και θα αποτελέσουν δυναμικά στοιχεία του μέλλοντος.

Ο μετασχηματισμός της Παλιάς Πόλης της Ρόδου και η ένταξή της στη σύγχρονη πόλη αποτελεί πρόκληση για τους ειδικούς. 22 χρόνια οργανωμένων επεμβάσεων, έχουν ήδη δώσει κάποια αποτελέσματα όχι όμως θεαματικά. Η διατήρηση ωστόσο των πολεοδομικών της χαρακτηριστικών απαιτεί τη διαρκή επαγρύπνηση των αρμοδίων, ώστε η

ιδιαίτερη φυσιογνωμία της να παραμείνει αναλλοίωτη με το πέρασμα των ετών.

Τα οξυμμένα προβλήματα της Μεσαιωνικής πόλης που καθημερινά τα βιώνουν επισκέπτες αλλά κυρίως οι κάτοικοι και επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται σε αυτήν, οδήγησαν τις αρμόδιες υπηρεσίες στην σκέψη της ανανέωσης της προγραμματικής σύμβασης που έχει λήξει από το 2005. Έτσι ο αρμόδιος υπουργός Πολιτισμού ευαισθητοποιήθηκε και κατέθεσε ένα νέο προσχέδιο προγραμματικής σύμβασης που σκοπό έχει να βελτιώσει την υφιστάμενη κατάσταση

Η νέα προγραμματική σύμβαση όπως αναφέρεται και στο οριστικό πλέον κείμενο στοχεύει στην ανάληψη δράσεων ανάδειξης- αποκατάστασης - συντήρησης σημαντικών μνημείων της Μεσαιωνικής Πόλης. Στοχεύει όμως και στη διαχείριση των μνημείων και των ελεύθερων χώρων βάσει ενός ρεαλιστικού και βιώσιμου προγραμματισμού στα πλαίσια της νομοθεσίας που διέπει την περιοχή. Βασικός στόχος του εγχειρήματος, είναι η ενίσχυση των δεσμών των μόνιμων κατοίκων με τα μνημεία της γειτονιάς τους, τα οποία είτε αποκατεστημένα είτε όχι θα πρέπει να είναι επισκέψιμα ή έστω προσιτά για το κοινό ανά τακτά διαστήματα. Σημαντική είναι όμως και η πολιτική διαχείρισης των επισκεπτών των μνημείων και της πόλης, με τρόπο βιώσιμο και ισόρροπο γι' αυτήν.

Οι δράσεις που θα αφορούν αποκατάσταση μεμονωμένων μνημείων ή ομάδα κτιρίων, θα πρέπει να συνδυάζονται με οικονομικές και κοινωνικές παρεμβάσεις προς επίτευξη των στόχων της προγραμματικής σύμβασης. Μέσα στους στόχους της νέας σύμβασης είναι η απεμπλοκή των κωλυμάτων και η επίλυση των προβλημάτων χρηματοδότησης ιστορικών κτιρίων που δεν αντιμετωπίστηκαν μέχρι σήμερα και η απόδοση τους λειτουργικά έμμεσα ή άμεσα προς όφελος της ενίσχυσης της μόνιμης κατοικίας. Ενδεικτικά αναφέρονται: το αρχοντικό Χασάν Μπέη, το τέμενος Ρετζέπ Πασά, το συγκρότημα της ιπποτικής οικίας Orpeti, το «Καταλανικό», το Νεοκλασικό Μουσουλμανικό Σχολείο κ.α. κτίρια που εκτός της σπουδαιότητάς τους, αντιμετωπίζουν σοβαρά στατικά προβλήματα. Οι βασικοί συμβαλλόμενοι στη σύμβαση είναι το Υπουργείο Πολιτισμού, ο Δήμος Ροδίων και το ΤΑΠΑ.

Εξαιτίας της ποικιλομορφίας των ζητημάτων που καλείται να αντιμετωπίσει η σύμβαση επιβάλλεται η συνεργασία και με φορείς που έχουν κοινό ή παρεμφερές αντικείμενο. Στη νέα σύμβαση θα προταθούν για συνεργασία οι ακόλουθοι φορείς:

- ΥΠΕΚΑ (για την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη και τα υπόγεια δίκτυα).
 - Υπουργείο Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων (για τα υπόγεια δίκτυα)
 - Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (για την αποκατάσταση των ακινήτων του)
 - Πανεπιστήμιο Αιγαίου (για τη φιλοξενία ενοίκων -φοιτητών ή καθηγητών- και δράσεων όπως μελέτες και εκπαίδευση στην ΜΠ)
 - Διαδημοτικό Λιμενικό Ταμείο Νότιας Δωδεκανήσου (για την ανάδειξη της παραλιακής ζώνης)
 - Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (για την ενίσχυση της μόνιμης κατοικίας)
 - Ελληνική Αστυνομία (για την εφαρμογή των νόμων).
- Οι συμβαλλόμενοι φορείς θα συμμετέχουν, στον ετήσιο προϋπολογισμό της σύμβασης με ποσοστά ως ακολούθως:

- ΥΠΠΟΤ κατά 10% του συνολικού ετήσιου προϋπολογισμού.
- Δήμος Ροδίων κατά 10% του συνολικού ετήσιου προϋπολογισμού.
- ΤΑΠΑ κατά 80% του συνολικού ετήσιου προϋπολογισμού.

Με την υπογραφή της σύμβασης οι συμβαλλόμενοι είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν το ποσό των 30.000,00 ευρώ έκαστος σε κοινό Ταμείο που θα δημιουργηθεί για τους σκοπούς της σύμβασης. Με το ποσό αυτό θα καλυφθούν λειτουργικά έξοδα για την πρώτη περίοδο λειτουργίας. Οι συμβαλλόμενοι δεσμεύονται και για τη θεσμοθέτηση της κατά το δυνατόν αυτοχρηματοδότησης της σύμβασης και των δράσεών της. Η διάρκεια της σύμβασης είναι δεκαετής και προβλέπεται να δοθεί παράταση για άλλα δέκα χρόνια.

Για την παρακολούθηση της υλοποίησης της σύμβασης θα οριστούν με αποφάσεις του ΥΠΠΟΤ και του Δήμου Ροδίων .Θα υπάρχουν δύο επιτροπές παρακολούθησης

Η πρώτη θα είναι επταμελής και θα αποτελείται από έναν εκπρόσωπο του ΤΑΠΑ, έναν του ΥΠΠΟΤ, έναν του Δήμου Ροδίων, έναν του Πανεπιστημίου Αιγαίου, έναν εκ των συλλόγων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή και έναν αντιπρόσωπο του ΤΕΕ. Προεδρεύων της Κοινής Επιτροπής, θα είναι ο εκάστοτε δήμαρχος Ροδίων, τον οποίο θα αντιπροσωπεύει ο εκάστοτε διευθυντής της Διεύθυνσης Προστασίας Μεσαιωνικής Πόλης και Αρχαιολογικών Χώρων.

Έργο της Κοινής Επιτροπής Παρακολούθησης, είναι ο προγραμματισμός των δράσεων, η παρακολούθηση της εφαρμογής της, η εν γένει επίλυση των όποιων προβλημάτων παρουσιάζονται και η έγκριση ειδικότερων ρυθμίσεων στα πλαίσια της παρούσας σύμβασης.

Θα συσταθεί όμως και πενταμελής Επιστημονική Επιτροπή Παρακολούθησης που θα αποτελείται από έναν εκπρόσωπο του υπουργείου Πολιτισμού, έναν εκπρόσωπο του ΤΕΕ/Τμήματος Δωδεκανήσου, έναν του Δήμου Ροδίων και έναν πανεπιστημιακό εγνωσμένου κύρους από ελληνική Πολυτεχνική Σχολή με ειδίκευση στην Προστασία Μνημείων και Συνόλων. Προεδρεύων της Επιστημονικής Επιτροπής θα είναι ο εκάστοτε διευθυντής της Δ/σης Προστασίας Μεσαιωνικής Πόλης και Αρχαιολογικών Χώρων.

Έργο της Επιστημονικής Επιτροπής Παρακολούθησης είναι η εποπτεία των τεχνικών έργων που απορρέουν από τον προγραμματισμό των δράσεων της σύμβασης.

1.3.1 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΙ ΡΥΘΜΟΙ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΗΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ .

Η πόλη αποτελείται από 2600 οικοδομικές μερίδες που οι περισσότερες έχουν χρήση μικτή. Λόγω του ότι ο οικισμός είναι παραδοσιακός προστατευμένος δεν υπάρχουν νέες οικοδομές. Υπάρχουν όμως περιοχές που χαρακτηρίζονται στάσιμες και άλλες με έντονη ανάπτυξη αφού το επενδυτικό ενδιαφέρον είναι αυξημένο και οι ιδιοκτήτες ανακαινίζουν τις ιδιοκτησίες τους προκειμένου να τις χρησιμοποιήσουν για επενδύσεις .

Η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου μετά το 1948 μετά την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα παραδόθηκε στους νόμους της ανάπτυξης των νεώτερων ελληνικών πόλεων , αποτελώντας μάλιστα την καρδιά μιας από τις πιο τουριστικοποιημένες περιοχές . Είναι γνωστό ότι οι πεπαιθότητες και η αντίληψη των ανθρώπων για τις θεμελιώδεις αξίες της ζωής αλλάζουν γρήγορα από την αιφνίδια συσσώρευση χρημάτων , γεγονός που επιβεβαιώθηκε ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του 1950 με την καταστροφή των μνημείων εν ονόματι της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης και την ανάπτυξη της χώρας . Έτσι είναι δυνατόν να εξηγηθεί η πολυπλοκότητα των μηχανισμών που αναπτύχθηκαν και που οδήγησαν στις σημερινές γεμάτες αντιθέσεις όψεις που παρουσιάζει ο οικισμός ,

Μέγεθος κτιρίων : Τα κτίρια είναι στην πλειοψηφία τους διώροφα και με εμβαδόν συνολικό μέχρι 120 τετραγωνικά μέτρα τα κτίρια της πόλης έχουν μεγαλύτερο εμβαδόν .

Η πλούσια διαστρωμάτωση που γνώρισε η πόλη φαίνεται στην εναλλαγή των διαφορετικών ρυθμών που συναντούμε. Η πόλη στα όρια και στην πολεοδομική μορφή της (Ιπποτική σε δύο αρχιτεκτονικές φάσεις 1309-1480 κ' 1481-1522) υπέστη προσθήκες και αλλοιώσεις στην περίοδο της Τουρκοκρατίας. Την περίοδο της Ιταλοκρατίας έγινε προσπάθεια να επαναφέρουν τα κτίρια στην ιπποτική τους μορφή, χωρίς να το πετυχαίνουν πάντα.

Οι ρυθμολογίες που διακρίνονται στην Παλιά Πόλη είναι:

- α) Ρυθμολογία ιπποτικής περιόδου
- β) Ρυθμολογία τουρκικής περιόδου
- γ) Νεοκλασικά τουρκικής περιόδου
- δ) Μικτή Ρυθμολογία (Μεταξύ ιπποτικής κ' τουρκική Ρυθμολογίας)
- ε) Ρυθμολογία Ιταλικής περιόδου
- στ) Σύγχρονα κτίσματα

Διακρίνουμε ελάχιστα κτίσματα Βυζαντινής περιόδου.

Σαν κτίσματα ιπποτικής περιόδου καταγράφηκαν όσα απ' αυτά έχουν διατηρήσει ακέραια ή σε κυρίαρχο ρυθμό την ιπποτική τους μορφή. Τα ιπποτικά είναι κυρίως της δεύτερης περιόδου της λεγόμενης Φλογωτής, με φράγκικη Γοτθική επιρροή. Αμιγή Ιπποτικά κτίσματα βρίσκονται άλλοτε συγκεντρωμένα στις οδούς Ιπποτών, Αγ. Φανουρίου, Ιπποδάμου, Ομήρου. άλλοτε διάσπαρτα σε όλη την έκταση της πόλης. Δεν καταγράφηκαν σαν ιπποτικά, τα κτίρια που κτίστηκαν μ' αυτά τα μορφολογικά χαρακτηριστικά αλλά επί Ιταλίας. Τα κτίρια Τουρκικής περιόδου χωρίζονται σε δύο

κατηγορίες:

A) Στα Τουρκικά της πρώιμης περιόδου με τα σαχισιά, το κουρασάνι, τους κυβικούς όγκους, τα τεμένη με τους θόλους κ.λ.π.(φωτο 12)

B) Στα νεοκλασικά κτίρια 19ου και αρχών 20ου αιώνα.(Φωτο 13)

Περιοχή με κτίρια αμιγούς τουρκικής αρχιτεκτονικής υπάρχουν μόνον γύρω από την οδό Σωκράτους.

Τα μικτά κτίρια είναι και τα περισσότερα στην πόλη γιατί οι καταστροφές και οι σεισμοί κατέστρεψαν σημαντικά τμήματα των κτιρίων, τα οποία στις συμπληρώσεις τους ή την επισκευή τους ακολούθησαν τα πρότυπα της Τουρκικής αρχιτεκτονικής αντίληψης και έτσι απετέλεσαν νέο ρυθμό μικτής μορφολογίας και βρίσκονται διάσπαρτα στην Πόλη.

Στα κτίρια Ιταλικής περιόδου καταγράφηκαν όσα κτίρια κτίστηκαν εξ' αρχής από τους Ιταλούς άσχετα αν μιμούνται ή όχι την Ιπποτική αρχιτεκτονική. Στα σύγχρονα κτίρια καταγράφηκαν όλα τα νέα μη προϋπάρχοντος κτίρια. Κτίστηκαν στην Νεοελληνική περίοδο (1947 και μετά) και όπου οι επισκευές που έγιναν στο κέλυφος ή μη του προϋπάρχοντος κτιρίου (κτηματολογικά στοιχεία) του αλλοίωσαν σημαντικά τα χαρακτηριστικά. Κτίρια ασυμβίβαστα με το περιβάλλον μεγάλου όγκου είναι ελάχιστα και αφορούν μόνο σύγχρονες κατασκευές.(ΧΑΡΤΗΣ 6)

1.3.2 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ

Η προστασία και η ανάδειξη ενός μνημείου όπως η Παλιά Πόλη της Ρόδου που λειτουργεί ταυτόχρονα ως αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής της σύγχρονης πόλης είναι δράση πολυδιάστατη . Η αποτελεσματική διαχείριση και ανάδειξη της ποιότητας της είναι αντικείμενο όχι μόνο του Υπουργείου Πολιτισμού και του Δήμου Ροδίων αλλά και των μόνιμων κατοίκων των επαγγελματιών και των επισκεπτών .

Όσο η Μεσαιωνική Πόλη προσελκύει όλο και περισσότερους επισκέπτες , τα οικονομικά συμφέροντα μεγαλώνουν και η επιβολή περιορισμών και κανόνων γίνεται ολοένα και πιο επιτακτική . Η αναγκαιότητα αυτή έγινε αντιληπτή ήδη από το 1987 . Το 1993 εκδόθηκε σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος τεύχος με τίτλο «Αρχές και κανονισμοί επεμβάσεων» που περιέγραφε λεπτομερώς τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις αλλά και τις αρχές που διέπουν τη συντήρηση των μνημείων και του περιβάλλοντα χώρου τους . Με τη συμβολή του παραπάνω βιβλίου , το οποίο αναφερόταν και στις προδιαγραφές για τη διαμόρφωση όψεων των εμπορικών οδών αλλά και με τις αντίστοιχες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου 174/03 και 215/05 που αφορούσαν τόσο τους κανονισμούς όψεων όσο και στους περιορισμούς των κοινοχρήστων χώρων έχει συνταχθεί μια επικαιροποιημένη μελέτη . Η μελέτη αφορά στα παρακάτω θέματα ως προς τις όψεις : επιγραφές , προθήκες –εξώφυλλα χρωματισμοί-σκίαστρα , φωτισμός .

Όσον αφορά το εμπορικό κέντρο , θεσπίστηκε καθορισμός έκθεσης των εμπορευμάτων και με απόφαση του δημοτικού Συμβουλίου συντάχθηκε ειδικός χάρτης κοινοχρήστων χώρων που διατίθενται προς ενοικίαση από το Δήμο Ρόδου . Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου , που οριοθετείται από τις Μεσαιωνικές οχυρώσεις αποτελεί μοναδικό οικιστικό σύνολο από άποψη ιστορίας και αρχιτεκτονικής . Οι περισσότερες της μιας οικοδομικές φάσεις που διακρίνονται συχνά αποσπασματικά στα κτίσματα τεκμηριώνουν τη συνεχή ζωή και την ιστορική εξέλιξη της πόλης . Σημαντικό πρόβλημα δημιουργεί ο κατακερματισμός της ενότητας των κτισμάτων στις σημερινές κτηματολογικές μερίδες , πράγμα που πολλές φορές δυσχεραίνει ή και αποκλείει τη σωστή αποκατάσταση αρχιτεκτονική και στατική .

Βασική αρχή επέμβασης είναι η προσπάθεια διατήρησης στη νέα λειτουργία του κτίσματος όχι μόνο της αρχιτεκτονικής μορφολογίας αλλά και της τυπολογίας του και της εσωτερικής του κλίμακας , σαν έκφραση αρχιτεκτονικής της εποχής του . Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη διατήρηση (φωτο11) : 1) δομικού συστήματος στατικής λειτουργίας του κτιρίου με κατάλληλη επισκευή ενίσχυση των φερόντων στοιχείων του αποφεύγοντας το σπλισμένο σκυρόδεμα . Στόχος των επεμβάσεων πρέπει να είναι η όσο το δυνατόν μικρότερη καταστροφή των αρχικών υλικών του κτίσματος (τοιχοποιίες επιχρίσματα ξύλινες κατασκευές) Κάθε μελέτη πρέπει να περιλαμβάνει σε πρώτο στάδιο πλήρη τεκμηρίωση της υπάρχουσας κατάστασης φωτογραφική και σχεδιαστική αποτύπωση με στόχο τη διάκριση των οικοδομικών φάσεων . Επίσης πρέπει να περιλαμβάνει και πλήρη αποτύπωση του δομικού συστήματος του κτιρίου .

Στη Μεσαιωνική πόλη αντιμετωπίζονται οι παρακάτω κατηγορίες κτισμάτων :

- 1.Κτίσματα με κυρίαρχη φάση την ιπποτική
2. Κτίσματα με κυρίαρχη φάση την τουρκική
3. Κτίσματα με κυρίαρχα τα νεοκλασσικά στοιχεία
- 4.Κτίσματα ουδέτερα με στοιχεία λαϊκής Δωδεκανησιακής αρχιτεκτονικής .

Γενικές αρχές επεμβάσεων :

Πρώτο στάδιο επέμβασης σε ένα κτίριο πρέπει να είναι η διενέργεια προκαταρκτικών εργασιών (αποξιλώσεις σοβάδων , εκσκαφές) με στόχο τη διάγνωση των φθορών που παρουσιάζει και την κατάσταση της διατήρησης του . Ακολουθεί μελέτη στερέωσης και αποκατάστασης του κτίσματος και η επιλογή των μεθόδων που θα χρησιμοποιηθούν . Οι επεμβάσεις διακρίνονται σε :

Απλές εργασίες επούλωσης των φθορών

Εργασίες αποκατάστασης πασχόντων στοιχείων

Εργασίες επαναφοράς των φορτίων

1.3.3 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ

Η έκθεση εμπορευμάτων πάνω σε τοίχους κτιρίων και η γενικότερη αλλοίωση της συνολικής εικόνας των δρόμων με τραπεζοκαθίσματα και επιγραφές αποτέλεσε μακροχρόνιο πρόβλημα για τη μνημειακή ζώνη . Φυσικά όσο η Μεσαιωνική πόλη προσελκύει όλο και περισσότερους επισκέπτες είναι ευνόητο ότι τα οικονομικά συμφέροντα μεγαλώνουν και η επιβολή περιορισμών και κανόνων γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη . Για τον έλεγχο της κατάστασης συντάχθηκαν προδιαγραφές έκθεσης των εμπορευμάτων τις όψεις και στους κοινόχρηστους χώρους ανάρτησης των επιγραφών ,τοποθέτησης των κλιματιστικών συσκευών φωτισμού του εξωτερικού κ.λ.π. Εξαιτίας της αύξησης του αριθμού των εστιατορίων και των αναψυκτηρίων προέκυψε πιεστικά η ανάγκη τοποθέτησης τραπεζοκαθισμάτων σε κοινόχρηστους χώρους . Ετσι με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου συντάχθηκε ειδικός χάρτης χρήσης κοινοχρήστων χώρων δηλαδή ορίστηκαν επακριβώς οι περιοχές που μπορούν να τοποθετηθούν καθίσματα ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις τους . Οι κοινόχρηστοι χώροι διατίθενται από το Δήμο Ροδίων σε συγκεκριμένα σημεία της πόλης σύμφωνα με το Ν.1828/89. Αιτήσεις για τροποποιήσεις και χωροθετήσεις νέων κοινόχρηστων χώρων γίνονται δεκτές από τον Οκτώβρη έως το Μάρτιο κάθε έτους στο τμήμα προσόδων του Δήμου . Οι αιτήσεις εξετάζονται από την επιτροπή τεχνικών και πολεοδομικών θεμάτων του Δήμου ροδίων και τη Δημαρχιακή Επιτροπή μετά από διαβούλευση των ενδιαφερομένων φορέων και εισήγηση της Διεύθυνσης Προστασίας Μεσαιωνικής Πόλης αφού ληφθεί υπόψη η γνώμη της 4^{ης} ΕΒΑ και ισχύουν μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου .

Η οριοθέτηση του κοινόχρηστου χώρου γίνεται με : διαγράμμιση ,σειρά πλακών στο οδόστρωμα ,υπερύψωση ολόκληρης της επιφάνειας κατά μία βαθμίδα ,τοποθέτηση φυτών υπό προϋποθέσεις, συνδυασμό των παραπάνω .Οι κοινόχρηστοι χώροι των βομβαρδισμένων περιοχών έχουν διαμορφωθεί προσωρινά .Η οριστική οριοθέτηση τους θα γίνει μετά την ανάπλαση των περιοχών .

1.3.4 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ –ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ισχύει κατ' αρχήν ο αρχαιολογικός νόμος 3028/2002 σύμφωνα με τον οποίο οποιαδήποτε παρέμβαση απαιτεί έγκριση του ΥΠΠΟ. Ως προς τις χρήσεις Γής τηρείται, τόσο από το ΥΠΠΟ όσο και από τον Δήμο, σχέδιο Π.Δ. (που δεν θεσμοθετήθηκε μέχρι σήμερα) το οποίο συντάχθηκε πριν είκοσι χρόνια. Η προστασία της Μεσαιωνικής πόλης ως ιστορικό κέντρο, αποτέλεσε πρωταρχικό στόχο στο σχεδιασμό του ρυθμιστικού σχεδίου της πόλης της Ρόδου κατά την Β' ιταλική περίοδο (1923 -1936), από τον Ιταλό αρχιτέκτονα Florestano Di Fausto, με εντολή του Ιταλού Κυβερνήτη Mario Lago, το οποίο εγκρίθηκε το 1926 και ολοκληρώθηκε το 1936. Με την έκδοση του διατάγματος της 18ης Απριλίου 1920, - μετά από πρόταση του Ιταλού αρχαιολόγου Amenteo Maiuri, - ορίστηκε η έκταση της «Μνημειακής Ζώνης» (Zona Monumentale) της Ρόδου, όπως φαίνεται στον χάρτη (7) που παρατίθεται, όπου ορίζεται η αντίστοιχη ζώνη προστασίας. Η ζώνη περιλάμβανε την πόλη εντός των τειχών, την τάφρο και τα τείχη, το μώλο των μύλων και τον πύργο των Αγγέλων, την οχύρωση και το μώλο του Nailac, το μώλο των μύλων και το φρούριο του Αγίου Νικολάου καθώς και την περιοχή περιμετρικά της μεσαιωνικής πόλης όπου βρίσκονταν τα οθωμανικά και εβραϊκά νεκροταφεία και η οποία επεκτεινόταν πέρα από τη χάραξη του βασικού οδικού άξονα που είχαν ορίσει, τη vialle della Regina –σημερινή οδός Δημοκρατίας – (χάρτης 9) Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου διαθέτει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο (χωρίς χρήσεις Γής) Οι πολεοδομικές διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες ορίζονται οι τομείς όρων δόμησης εντός της περιοχής προβλέπονται από τις διατάξεις του Β.Δ. 9-12-61 (ΦΕΚ 148Δ / 23-12-61), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Β.Δ. 18-10-63 (ΦΕΚ 176Δ / 23-10-63) . Η αναθεώρηση του Ρυμοτομικού της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, που κατατέθηκε το 1985 στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εκκρεμεί, όπως και το σχέδιο Π.Δ. καθορισμού επιτρεπομένων όρων δόμησης και χρήσεων γης εντός της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου. Το 1993, από το Τμήμα Παραδοσιακών οικισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. συντάχθηκε, με τη συμβολή της Διεύθυνσης Μεσαιωνικής Πόλης, Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος και αφορούσε : 1) στο χαρακτηρισμό ως παραδοσιακού, του εντός των μεσαιωνικών τειχών τμήματος του πολεοδομικού συγκροτήματος της Ρόδου, 2) στον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης και 3) στον καθορισμό επιτρεπομένων χρήσεων εντός αυτού. Το γεγονός όμως ότι δεν έχει θεσμοθετηθεί ακόμα, δημιουργεί πολλαπλά προβλήματα στον αποτελεσματικό έλεγχο των δραστηριοτήτων της περιοχής, καθώς και στην προστασία, συντήρηση και αποκατάσταση του κελύφους της.

Από την άλλη πλευρά, με την υπ' αριθμό 418 / 22-6-1994 απόφαση το Δημοτικού Συμβουλίου Ρόδου, υπήρξε θετική γνωμοδότηση επί του Σ.Π.Δ. Οι αποφάσεις περί καθορισμού, ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και επιτρεπομένων χρήσεων εντός της Μεσαιωνικής Πόλης, υπήρξαν δεσμευτικές για τη λειτουργία της περιοχής και κατά κάποιο τρόπο άρχισαν να εφαρμόζονται ορισμένες από τις θέσεις του Διατάγματος.

ΥΑ ΥΠΠ/2009 (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1//Φ29/48764/ΦΕΚ ΑΑΠ 277 2009):

Ρόδος ΔΩΔ/ΝΗΣΟΥ: Οριοθέτηση της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου ως αρχ/κού χώρου. (485557)

Το ζήτημα των αυθαιρέτων αντιμετωπίζεται κατά περίπτωση

Οικοδομικές αυθαιρέσεις από ΥΠΠΟ και Δ/ση Πολεοδομίας Δήμου Ρόδου
Παραβάσεις κατά την λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος από ΥΠΠΟ και Δήμο

Καταλήψεις κ.χ. από ΥΠΠΟ και Δήμο

Η κήρυξη της Μεσαιωνικής Πόλης ως μνημείου Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την unesco πραγματοποιήθηκε το 1988 .

Στο πλαίσιο προστασίας της Μεσαιωνικής Πόλης ως ενεργού οικισμού από την αρχαιολογική νομοθεσία ισχύει ο Ν.3028/2002 ΦΕΚ 153/Α/28-6-02 «Για την προστασία αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς .

Η αναθεώρηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της Μεσαιωνικής Πόλης έχει ολοκληρωθεί καθώς και το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για τη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου το οποίο οριοθετεί τις ευρύτερες ζώνες ειδικών χρήσεων γης και τους τομείς ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης .

Αντίστοιχα στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ρόδου που εγκρίθηκε με την από 26-1-1987 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 193Δ της 11-3-87) υπήρξε πρόθεση προστασίας της περιοχής και ενίσχυση της κατοικίας που διαφαίνεται με τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού , την ιεράρχηση του οδικού δικτύου και την πρόβλεψη υπόγειου καλωδιακού δικτύου . (ΧΑΡΤΗΣ 8) (ΧΑΡΤΗΣ 9)

Ειδικότερα :

Η Μεσαιωνική πόλη ορίστηκε ως μία εκ των 8 πολεοδομικών ενοτήτων ως προς την οργάνωση του πολεοδομικού συγκροτήματος της Ρόδου

Ορίστηκε ως ζώνη ειδικών ενισχύσεων και ζώνη Περιβαλλοντικής Εξυγίανσης Αναβάθμισης . Διατηρήθηκε η μορφή της γενικής κατοικίας και χωροθετήθηκαν υποδομές εγκαταστάσεων εκπαίδευσης πρόνοιας και αθλητισμού .

Ζητήματα όπως αυτό των χρήσεων γης του ελέγχου των τουριστικών κλινών των αδόμητων οικοπέδων των ελεύθερων χώρων είναι ζωτικής σημασίας για το παρόν και το μέλλον της Μεσαιωνικής Πόλης Επιτακτική είναι η ανάγκη για θεσμοθέτηση μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής μελέτης που να ρυθμίζει την εξάπλωση των εμπορικών και οχλουσών χρήσεων σε βάρος των περιοχών αμιγούς κατοικίας , τα ζητήματα ρυμοτομικού σχεδίου κ.λπ. Η διεύθυνση Προστασίας Μεσαιωνικής Πόλης του Δήμου Ροδίων κινείται προς την εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης για την αποκατάσταση και διαχείριση του πολεοδομικού συγκροτήματος της Μεσαιωνικής πόλης και των περιμετρικών πάρκων αφού η ειδική μελέτη που εκπονήθηκε από ιδιωτικό γραφείο το 1987 στα πλαίσια της Επιχείρησης πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) δεν κατέστη δυνατόν να εγκριθεί μέχρι σήμερα . Ο έλεγχος των αδειών οικοδομής στα όρια της τειχισμένης πόλης που εφαρμόζεται από την 4^η ΕΒΑ ακολουθεί άτυπα τα σχέδια χρήσης γης παρότι δεν έχει εκδοθεί ακόμα το σχετικό διάταγμα . Σημειώνεται ότι στην κατεύθυνση σύνταξης μιας νέας πολεοδομικής μελέτης έχουν γίνει σημαντικά βήματα όπως η εκπόνηση νέων τοπογραφικών υποβάθρων σε κλίμακα 1:200 . Επίσης με τη συνδρομή εξωτερικών συνεργατών ολοκληρώθηκε πολεοδομική απογραφή και δημιουργήθηκε βάση δεδομένων αφού έγινε επανέλεγχος της εισαγωγής του σε Η/Υ . Μετά από αυτό με τη βοήθεια του ειδικού μελετητή και προγράμματος και προγράμματος GIS έγινε η σύνδεση της βάσης δεδομένων με τα τοπογραφικά υπόβαθρα .

1.3.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Π.Δ. ΤΗΣ 19.10/13.11.1978 (ΦΕΚ 594 Δ ')

Άρθρο 2 .

Όροι δομήσεως παραδοσιακών οικισμών

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων ως και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των διά του άρθρου 1 του παρόντος χαρακτηριζομένων οικισμών ως παραδοσιακών , καθορίζονται ως κάτωθι :

1. α) Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν :

Ελάχιστο πρόσωπο : δώδεκα (12) μ .

Ελάχιστο βάθος : δέκα οκτώ (18) μ .

Ελάχιστο εμβαδόν : τριακόσια (300) τ .μ .

Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου (α) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2 Ιουλίου 1968 ημέρα δημοσίευσής του από 15 Ιουνίου 1968 Π.Δ/τος “ περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων , των κειμένων εντός των νομίμων υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ” (ΦΕΚ 111Δ) . β) Ωσαύτως θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσίευσής του παρόντος έχουν διαστάσεις :

Ελάχιστο πρόσωπο : οκτώ (8) μ .

Ελάχιστο βάθος : δώδεκα (12) μ .

Ελάχιστο εμβαδόν : Εκατό πενήντα (150) τ.μ.

2. α) Τα οικόπεδα του λοιπού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν ελάχιστες διαστάσεις :

Ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι πέντε (25) μ .

Ελάχιστο βάθος : σαράντα (40) μ .

Ελάχιστο εμβαδόν : δύο χιλιάδες (2000) τ .μ .

β) Κατά παρέκκλιση από το προηγούμενο εδάφιο (α) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα , τα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2 Ιουλίου 1968 ημέρα δημοσίευσής του ως άνω από 15.6.68 Β.Δ (ΦΕΚ 111Δ').

γ) Ωσαύτως θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσίευσής του παρόντος έχουν :

Ελάχιστο πρόσωπο : δώδεκα (12) μ .

Ελάχιστο βάθος : δέκα οκτώ (18) μ .

Ελάχιστο εμβαδόν : τριακόσια (300) τ .μ .

3. Εάν δεν έχουν καθορισθεί τα όρια του κεντρικού τμήματος του οικισμού , τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν τις από την προηγούμενη παραγράφο 2 του παρόντος , εμβαδόν και διαστάσεις .

4. Εάν το οικόπεδο εμπίπτει εν μέρει εντός των ορίων του οικισμού και εν μέρει εκτός των αυτών ορίων , θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο το εντός των ορίων τμήμα , εφ' όσον τούτο έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων τα ισχύοντα στην περιοχή του οικισμού στην οποία βρίσκεται .

5. Ως σύστημα δόμησης ορίζεται το των πτερυγών . Η Επιτροπή Ενάσκησης

Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται να μεταβάλει τη θέση της οικοδομής εντός του οικοπέδου , εάν τούτο κρίνεται απαραίτητο διά λόγους διατηρήσεως παλαιάς οικοδομής , συνθέσεως όγκων, εφαρμοσθέντος συστήματος δομήσεως και εν γένει προβολής ή διατηρήσεως του παραδοσιακού χαρακτήρα του περιβάλλοντα χώρου . Προς τούτο η Επιτροπή Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται να χορηγεί προέγκριση επί υποβαλλομένων προσχεδίων .

6. Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται , εις μιν το κεντρικό τμήμα του οικισμού σε ογδόντα τοις εκατό (80%) της επιφανείας αυτών, στο δε υπόλοιπο τμήμα του οικισμού σε πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας αυτών .

7. Συντελεστής δομήσεως ορίζεται , για μιν το κεντρικό τμήμα του οικισμού σε ογδόντα εκατοστά (80) για δε το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού σε πενήντα εκατοστά (50) .

8. α) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδού .

Επιτρέπεται η κατασκευή τρίτου (3ου) ορόφου , χωρίς υπερβάση του συντελεστή δόμησης (Ε.Δ.) , σε μερικές όψεις του κτιρίου , μόνον εάν αυτός προκύπτει λόγω κλίσεως του εδάφους .

β) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών ορίζεται σε επτά (7,00) μ. , μετρούμενο από το υψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κατόψεως του κτιρίου με το φυσικό ή το κατά το άρθρον 6 παρ. 2 του παρόντος διαμορφωμένο έδαφος . Η οικοδομή δεν δύναται να υπερβαίνει λόγω κλίσεως του εδάφους , το ύψος των δέκα (10) μ. σε οιονδήποτε σημείο της .

Η Ε..Ε..Α.Ε. δύναται να επιφέρει μικράς εκτάσεως μεταβολές κατά την κρίση της στα παραπάνω ύψη , εφόσον τούτο απαιτείται για την προσαρμογή του κτιρίου στα πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντος του άνευ υπερβάσεως του αριθμού ορόφων .

γ) Υπεράνω του μεγίστου ύψους της οικοδομής επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης με τις απολύτως ελάχιστες κατά τα παραδοσιακά πρότυπα κλίσεις , καπνοδόχων και κτιστής δεξαμενής αποθηκεύσεως ύδατος , των απολύτως αναγκαίων ελάχιστων διαστάσεων . Η κλειστή δεξαμενή πρέπει να είναι εντός της στέγης ή σε περίπτωση δώματος , οργανικά συντιθέμενη με τον όγκο του κτίσματος μεγίστου ύψους όχι μεγαλύτερο του ενός (1) μ.

9. Ως κεντρικό τμήμα του οικισμού , για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος καθορίζεται το τμήμα ή τα τμήματα τα οποία από απόψεως πυκνότητας δομήσεως παρουσιάζουν εμφανώς μεγαλύτερη συνοχή ή συνοψίζουν τις κυριότερες δραστηριότητες του οικισμού , χωρίς περιορισμό , εφ' όσον συντρέχει περίπτωση , ως προς την έκταση του

10.α) Επί οικισμού ή τμήματος οικισμού άνευ εγκεκριμένου σχεδίου , υπαγομένου στην ρύθμιση του παρόντος διατάγματος , ως γραμμή δομήσεως ορίζεται το κοινό όριο μεταξύ των οικοπέδων και των κοινοχρήστων χώρων .

β) Εάν η υφισταμένη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς τη θέση της γραμμής δομήσεως των κτιρίων (ύπαρξη προκηπίου) , το νέο κτίριο τοποθετείται σύμφωνα με τον έτσι δημιουργηθέντα κανόνα.

γ) Σε περίπτωση συγχρόνου αντιμετώπισεως των αναφερομένων στα ανωτέρα εδάφια α΄ και β΄ περί της θέσεως της γραμμής δομήσεως αποφαίνεται η Επιτροπή Ενασκίσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου .

δ) Σε περίπτωση ανεγέρσεως οικοδομής σε θέση κτιρίου υφισταμένου κατά

την δημοσίευση του παρόντος , αποδεικνυομένου δια φωτογραφιών φερουσών βεβαίωση χρονολογίας από τον Προέδρο της Κοινότητας ή της Αστυνομικής Αρχής , αυτή κατά κανόνα τοποθετείται , κατά το δυνατό στη θέση της παλαιάς δυναμένη να τοποθετηθεί σε άλλη θέση μόνο κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου .

ε) Σε περίπτωση ανεγέρσεως νέας οικοδομής σε θέση κατεδαφισθείσης , προ της δημοσιεύσεως του παρόντος , παλαιάς παραδοσιακού χαρακτήρα οικοδομής , αυτή κατά την κυρίαν όψη αυτής τοποθετείται στη θέση της παλαιάς αποδεικνυομένης ταύτης δια φωτογραφιών , θεωρουμένων όπως στο εδάφιο δ´ αναφέρεται και δια σχεδίων. Αλλοιώς η τοποθέτηση της οικοδομής θα γίνεται κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου .

11. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών η οικοδομική γραμμή τοποθετείται σε απόσταση δέκα πέντε (15) μ. τουλάχιστο από της κατά τις κείμενες διατάξεις καθοριζομένης γραμμής αιγιαλού , εφ'όσο δεν ορίζεται άλλως εξ'ειδικής διατάξεως .

12. Η προηγούμενη παράγραφος δεν ισχύει δια τις κάτωθι περιπτώσεις :

α) επισκευή ,μετασκευή ,αποκατάσταση ή προσθήκη καθ' ύψος επί νομίμως υφισταμένης οικοδομής εφ'όσον ο συντελεστής δομήσεως δεν δύναται να εξαντληθεί διαφορετικά .

β) ανέγερση νέας οικοδομής , όταν μεταξύ του οικοπέδου και της θαλάσσης παρεμβάλλεται διαμορφωμένη ήδη οδός .

13. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών έχουν εφαρμογή και οι διατάξεις της παρ. 10 του παρόντος άρθρου .

14. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

Άρθρο 3 .

Σύνθεση , Διάταξη Κτιρίων , Μορφολογικά στοιχεία .

1. Η ογκοπλαστική μορφή των κτιρίων πρέπει να προσεγγίζει τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς την σύνθεση την κλίμακα και τις αναλογίες των όγκων.

Η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται ,κατά την κρίση της , να επιβάλλει τροποποιήσεις αναφερομενες στη διάσπαση του όγκου του κτιρίου μέχρι και διαχωρισμού σε περισσότερα του ενός κτίρια, εαν τούτο επιβάλλεται από τις συνθήκες και τα χαρακτηριστικά πρότυπα του περιβάλλοντος .

2. Οι οικοδομές πρέπει να καλύπτονται δια στέγης μορφής ομοίας των παραδοσιακών (τετρακλινούς δικλινούς , μονοκλινούς) , μετά των αντιστοιχών προεξοχών , η επιπέδου δώματος μετ'αναλόγου μορφής και διαστάσεων στηθαίου ή συνδυασμού των δύο συστημάτων , κατά τα επικρατούντα παραδοσιακά πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντος αυτών . Σε περίπτωση επιβολής στέγης απαγορεύεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών που ακολουθούν αυτές του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πληρώσεως του κτιρίου, προ της περατώσεως των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η στέγη είναι υποχρεωτική έστω και εαν άνωθεν του κατασκευαζομένου τμήματος οικοδομής επιτρέπεται ή προβλέπεται η κατασκευή επιπλέον ορόφου .

Σε περίπτωση κατασκευής δώματος , τυχόν αναμονές (οπλισμού) καλύπτονται υποχρεωτικά .

3. Η τελική επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων διαμορφώνεται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα από απόψεως υλικού και τρόπου κατασκευής

.Οι όψεις διατάσσονται κατά επίπεδα κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου χωρίς εν πάση περιπτώσει να αφίστανται των αναλογιών των εμφανιζομένων στα ως άνω πρότυπα .

4. Τα βοηθητικά κτίσματα πρέπει να κατασκευάζονται σύμφωνα με τα στις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου αναφερόμενα δια τα κυρίως κτίρια δύνανται όμως να κατασκευασθούν , κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου , και δι ευτελεστέρων υλικών , αν τούτο συναντάται στον οικισμό ως παραδοσιακό στοιχείο .

5. Η κατασκευή ενός εκάστου των κατωτέρων στοιχείων των οικοδομών επιτρέπεται μόνο εαν απαντώνται κατά κανόνα και όχι κατ'εξαιρέση στις οικοδομές του αμέσου περιβάλλοντος του κτιρίου.

α) Εξωστών ανοικτών ή κλειστών σε εσοχή ή σε εξοχή.

β) Προστεγασμάτων .

γ) Κλιμάκων ανοικτών .

δ) Στοών .

ε) Τοίχων αντιστηρίξεως .

στ) Κογχών .

ζ) Πέργκολας .

η) Αρχιτεκτονικών προεξοχών και λοιπών λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων.

6. Άπαντα τα κατά την προηγούμενη παράγραφο στοιχεία ως και τα κουφώματα και οι καμινάδες προσαρμόζονται ως προς την μορφή , το υλικό , τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς , στα παραδοσιακά πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντος της οικοδομής .

7. Οι περιφράξεις των οικοπέδων , (τοίχοι , κάγκελλα , αυλόθυρες κ.λ.π.) κατασκευάζονται ως προς το υλικό την μορφή και το ύψος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα .

Η κατασκευή κτιστού περιφράγματος , ελαχίστου ύψους 1.80 μ δια την κάλυψη χώρων εργασίας αποθηκών , συνεργείων αυτοκινήτων , βιοτεχνιών κ.λ.π.) από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού δύναται να επιβάλλεται όταν καθ'οποιοδήποτε τρόπο εξωτερικεύονται οι ως άνω χρήσεις κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου .

8. Απαγορεύεται η τοποθέτηση πετασμάτων (τεντών) σε οποιουσδήποτε χώρους , πλην των ισογείων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής , εστιατορίων κ.λ.π. κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου από απόψεως μορφής , χρώματος , υλικού κ.λ.π.

9. Απαγορεύεται η ανάρτηση και η εγκατάσταση φωτεινών ή μη διαφημίσεων. Κατ'εξαιρέση επιτρέπεται η εγκατάσταση διαφημίσεων κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου καθοριζομένης υπ'αυτής συγχρόνως της θέσεως , των διαστάσεων , της μορ- φής και του περιεχομένου των , ώστε να μη επηρεάζεται ο χαρακτήρας του αμέσου περιβάλλοντος των.

10. Επιτρέπεται η τοποθέτηση απλών ή εγχρώμων επιγραφών μεγίστου μήκους όχι μεγαλύτερου από το πλάτος των ανοιγμάτων εις τα οποία αντιστοιχούν .

11. Επιβάλλεται η εγκατάσταση ανά μιας ομαδικής κεραίας τηλεοράσεως κατά οικοδομικό τετράγωνο σε θέση μη εμφανή από των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού .

Κατ'εξαιρέση επιτρέπεται η εγκατάσταση μεμονωμένης κεραίας τηλεοράσεων μόνο σε θέση η οποία δεν προβάλεται σε κεντρικό κοινόχρηστο χώρο του

οικισμού ή δεν προσβάλει την μορφή μεμονωμένων μνημείων ή αξιολόγου αισθητικά συνόλου , μετά προηγουμένη έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

12. Κάθε έργο υποδομής (ΔΕΗ - ΟΤΕ κ.λ.π.) και κάθε εργασία που αφορά στην διαμόρφωση τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων , οδών , πλατειών , λιμένων , κρηπιδωμάτων κ.λ.π. πρέπει να διαμορφώνεται κατά τρόπο προσαρμοζόμενο στα ανάλογα παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου .

Ειδικότερα η τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλο στοιχείο παροχής πρέπει να τοποθετείται σε μη προβαλλομένη επιφάνεια.

13. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφελείας πρέπει να αναλαμβάνουν με δικές τους δαπάνες την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεων τους εντός του οικισμού , ώστε να μη βλάπτεται η εικόνα του συνόλου .

Άρθρο 4.

Επιτρεπόμενες χρήσεις :

1. Εντός των ορίων των οικισμών των υπαγομένων στις διατάξεις του παρόντος επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για κατοικίες , κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού κτίρια .

2 . Απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνιών και Βιομηχανιών ή άλλων χρήσεων υψηλής οχλήσεως .

Για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσεως εκτός κατοικίας ως προς την θέση εντός του οικισμού επιβάλλεται και η προέγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, δια την εις το στάδιο των προσχεδίων υποβαλλομένη μελέτη.

Άρθρο 5 .

Παρεκκλίσεις :

1. Για την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (αυτό αποδεικνύεται με φωτογραφίες, δεόντως θεωρημένων από τον Πρόεδρο της Κοινότητας ή της Αστυνομικής Αρχής) κατά την κρίση της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Έλεγχου χορηγείται άδεια οικοδομής έστω και αν οι αιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος τις αναφερόμενες στο μέγιστο ποσοστό καλύψης , μέγιστο ύψος , τον αριθμό των ορόφων και τον συντελεστή δομήσης .

2. Ειδικά προκειμένου περί ερειπωμένων κτισμάτων επιτρέπεται η αναστήλωση των έστω και εαν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος .Η αναστήλωση θα επιτραπεί κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας , η οποία θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος .

Άρθρο 6 .

Ειδικές διατάξεις :

1. Για την κατεδάφιση παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεση εξ αυτών στοιχείων λειτουργικών ή διακοσμητικών , καθώς και για την καθαίρεση στοιχείων εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων (μάντρες , λιθόστρωτα , κρήνες , φρέατα κ.λ.π.) , απαιτείται άδεια . Η σχετική άδεια κατεδάφισης ή καθαιρέσης παρέχεται μόνον κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι το προς

κατεδάφιση ή καθαίρεση στοιχείο, δεν αποτελεί αξιόλογο ή χαρακτηριστικό (πρότυπο) δείγμα για τον οικισμό .

2. Για την διαμόρφωση ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απόλυτα αναγκαίες εκσκαφές . Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους , επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρηνή μεγίστου ύψους ένα και μισό (1.50) μ .

3. Παρέκκλιση του ανωτέρω μεγίστου ύψους επιτρέπεται , κατά την κρίση της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Έλεγχου , και μόνο σε περίπτωση που αυτό επιβάλλεται απόλυτα για λόγους τεχνικούς ή αισθητικούς και με τον όρο ότι η κατασκευή αυτή δύναται να ενταχθεί αισθητικά στο περιβάλλον του οικισμού.

4. Σε περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστήριξης , αυτοί θα πρέπει να διαμορφώνονται , από άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

5. Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 102 του Γ.Ο.Κ. για τους οικισμούς του άρθρου 1 του παρόντος .

Άρθρο 7 .

Γενικές Διατάξεις :

1. Για την χορήγηση οποιασδήποτε άδειας οικοδομής (ανέγερσης νέου κτιρίου , προσθήκης, επισκευής κ.λ.π.) απαιτείται πέρα των απαιτούμενων από τις κείμενες σχετικές διατάξεις στοιχεία και η υποβολή τουλάχιστο δύο φωτογραφιών στις οποίες να απεικονίζεται το οικόπεδο μετά του τυχόν υπάρχοντος κτίσματος και του αμέσου περιβάλλοντος αυτού.

2. Πριν την έκδοση άδειας ανέγερσης νέας οικοδομής , επισκευής , αποκατάστασης , προσθήκης ή κατασκευής έργων ή εργασιών καθαίρεσης απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Έλεγχου .

3. Άδειες που εκδόθηκαν μέχρι της δημοσίευσης του παρόντος και εφαρμόστηκαν σε ότι αφορά την αποπεράτωση των εξωτερικών όψεων του κτιρίου πρέπει να αναθεωρηθούν υποκείμενες στην κρίση της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Έλεγχου , ως προς τις διατάξεις οι οποίες αφορούν στη μορφή του κτιρίου , ισχύουσες όπως έχουν ως προς τον συντελεστή δόμησης .

4. Η προβλεπόμενη από την με αριθμ Ε 37608 / 5.11.76 απόφαση του Υφυπουργού Δημόσιων Έργων “περί αντικατάστασης της με αριθμ Ε. 18241 /12.5.1976 απόφασης περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών ” (ΦΕΚ361 Δ) τελική θεώρηση της άδειας απαραίτητη για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης παρέχεται , για τους οικισμούς τους περιλαμβανόμενους στο άρθρο 1 του παρόντος πίνακα , μετά την υποβολή δύο τουλάχιστον φωτογραφιών του κτιρίου και της βεβαιώσεως της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας περί της πιστής εφαρμογής των εγκεκριμένων από την Επιτροπή Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Έλεγχου σχεδίων της μελέτης .

Άρθρο 8 .

1. Οι διατάξεις των ανωτέρω άρθρων εφαρμόζονται για όλους τους οικισμούς τους χαρακτηρισθέντες ως παραδοσιακούς με το άρθρο 1 του παρόντος .

2. Ειδικές διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης προς προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα αυτού , κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος των ρυθμιζόντων το ίδιο θέμα .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΡΟΔΟΥ

2.1 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Είναι μια πλήρης καταγραφή όλων των ακινήτων και των δικαιωμάτων (εγγραπτέων) πάνω σ' αυτά σε όλη τη χώρα με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωση τους .Δεν έχει την έννοια του φορολογικού ελέγχου . Συνοπτικά το κτηματολόγιο είναι ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλιό σύστημα Υποθηκών και μεταγραφών που υποστηρίζουν τα υποθηκοφυλακεία. Με την καταγραφή στο κτηματολόγιο επιτυγχάνουμε την πλήρη καταγραφή της πληροφορίας που αφορά σε κάθε ακίνητο , συνδυάζοντας τη χωρική με την νομική πληροφορία . Ως προς την εγγύηση της νομικής πληροφορίας η υπεροχή της κτηματολογικής βάσης εγγυάται στο ότι είναι κτηματοκεντρικά δομημένη .Δηλαδή παρέχει τη δυνατότητα έρευνας με βάση το ακίνητο και όχι το πρόσωπο όπως συμβαίνει σήμερα στα υποθηκοφυλακεία . Ως προς την τεχνική πληροφορία η κτηματολογική βάση εξασφαλίζει στον πολίτη πρόσβαση στα γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου , που σήμερα δεν είναι καταγεγραμμένα σε καμία βάση .Επιπλέον στο κτηματολόγιο καταγράφονται δικαιώματα που σήμερα δεν είναι καταχωρημένα σε καμία βάση δεδομένων όπως η συνήθης στην ελληνική περιφέρεια άτυπη πρακτική της χρησικτησίας .

2.2 ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο σύστημα καταγραφής των νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών των ακινήτων και των δικαιωμάτων επί αυτών, οι οποίες πληροφορίες τηρούνται με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα με το οποίο, μεταξύ των άλλων, επιτυγχάνεται:

- Οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών
- Αμετάκλητη οριοθέτηση της δημόσιας και δημοτικής περιουσίας, των δασών και του αιγιαλού
- Περιορισμός της γραφειοκρατίας και απλοποίηση των διαδικασιών στις μεταβιβάσεις της ακίνητης περιουσίας
- Ενίσχυση της διαφάνειας και της ασφάλειας στις μεταβιβάσεις της ακίνητης περιουσίας
- Βελτίωση της προστασίας του περιβάλλοντος με περιορισμό των καταπατήσεων και της αυθαιρεσίας

Στάδια της Κτηματογράφησης

Μετά την τροποποίηση του θεσμικού πλαισίου που διέπει το Εθνικό Κτηματολόγιο για να κτηματογραφηθεί μία περιοχή ακολουθούνται τα ακόλουθα στάδια:

1. Ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ με απόφασή του, μετά από εισήγηση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.), κηρύσσει μία περιοχή υπό κτηματογράφηση.
2. Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προκηρύσσει διεθνή διαγωνισμό για την μελέτη κτηματογράφησης. Μετά την ολοκλήρωση του διαγωνισμού υπογράφει την σχετική σύμβαση με τον ανάδοχο του έργου.
3. Ο ανάδοχος της μελέτης, καταρχήν, προχωράει στην σύνταξη των χαρτογραφικών υποβάθρων της υπό κτηματογράφησης περιοχής (στάδιο προκτηματογράφησης).
4. Ο Ο.Κ.Χ.Ε. ανακοινώνει την έναρξη της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων (ικυριότητας, επικαρπίας, υποθήκης κ.α) από τους πολίτες.
5. Όλοι οι πολίτες που έχουν εγγραπτέα δικαιώματα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφησης περιοχής είναι υποχρεωμένοι να υποβάλλουν τη σχετική δήλωση. Η προθεσμία υποβολής των αιτήσεων είναι τρεις (3) μήνες για τους δικαιούχους που διαμένουν μόνιμα στην Ελλάδα και έξι (6) μήνες για τους ομογενείς και τους κατοίκους εξωτερικού. Οι προθεσμίες αυτές μπορεί να παραταθούν κατά τρεις (3) μήνες.
6. Ο ανάδοχος προχωράει στην διασταύρωση και επεξεργασία των δηλώσεων. Επίσης συγκεντρώνει όλα τα απαραίτητα στοιχεία από τις δημόσιες αρχές (πράξεις εφαρμογής αναδασμοί, σχέδια πόλης κ.α.).
7. Μετά την ολοκλήρωση της επεξεργασίας των δηλώσεων και των λοιπών στοιχείων συντάσσονται οι προσωρινοί κτηματολογικοί πίνακες και τα διαγράμματα.
8. Γίνεται ανακοίνωση του Ο.Κ.Χ.Ε. για την ανάρτηση που θα ακολουθήσει (τόπος και χρόνος), η οποία δημοσιεύεται σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας, εφόσον υπάρχουν, καθώς και σε μία τουλάχιστον ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και αναρτάται στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.
9. Ακολουθεί η ανάρτηση των στοιχείων κτηματογράφησης.
10. Μετά την ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων οι δικαιούχοι έχουν δικαίωμα υποβολής αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων ή ενστάσεων κατά περίπτωση. Η έναρξη της προθεσμίας και κάθε άλλη ειδικότερη λεπτομέρεια θα ρυθμίζονται στην απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. που θα έχει εκδοθεί, η οποία θα περιέχει την ανακοίνωση της επικείμενης ανάρτησης. Ως πρόδηλο σφάλμα θεωρείται ιδίως η λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου του καταχωρισθέντος στην ανάρτηση δικαιώματος, η λανθασμένη αναγραφή του είδους του καταχωρισθέντος στην ανάρτηση δικαιώματος και η λανθασμένη αναγραφή του καταχωρισθέντος στην ανάρτηση τίτλου κτήσεως. Δεν αποτελεί αίτηση διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (θέση, όρια, σχήμα, εμβαδόν), ούτε η αίτηση, με την οποία ζητείται εν όλω η εν μέρει ο εκτοπισμός από τους κτηματολογικούς πίνακες δικαιώματος

άλλου δικαιούχου. Η αίτηση διόρθωσης υποβάλλεται στο γραφείο κτηματογράφησης, ενώ οι ενστάσεις στην επιτροπή ενστάσεων, στην οποία προΐσταται δικαστικός λειτουργός.

11. Μετά την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης και των ενστάσεων και την έκδοση των σχετικών αποφάσεων αναμορφώνονται οι κτηματολογικοί πίνακες και τα διαγράμματα.
12. Με αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. κηρύσσεται περαιωμένη η κτηματογράφηση και ορίζεται η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή.
13. Τα κατά τόπον αρμόδια υποθηκοφυλακεία αρχίζουν να λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία.

2.3 ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ

Η υποκατηγορία αυτή αποσκοπεί στην ψηφιοποίηση κτηματολογικών στοιχείων του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου έτσι ώστε αυτά να μετατραπούν σε μορφή που είναι συμβατή με αυτή του πληροφοριακού συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου.

2.3.1 ΨΗΦΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

Η μελέτη προβλέπει τα εξής για το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου : Τα κτηματογραφικά στοιχεία του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου (Ρόδου, Κω και τμήματος της νήσου Λέρου) ψηφιοποιούνται και θα μηχανοργανώνονται με τρόπο τέτοιο ώστε να είναι συμβατά με τη βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου. Παράλληλα, το περιεχόμενο της βάσης δεδομένων που θα δημιουργηθεί αναπαριστά με πιστότητα την αντίστοιχη αναλογική πληροφορία των ειδικών κτηματολογίων δίχως να γίνεται σε αυτή τη φάση καμία βελτίωση στο περιεχόμενο ή στη χωρική διόρθωση των δεδομένων.

Ονομασία που δόθηκε στη σύμβαση από την αναθέτουσα αρχή: "Ειδικά Κτηματολόγια: Ψηφιοποίηση, επεξεργασία και καταχώριση σε βάση δεδομένων των κτηματολογικών στοιχείων του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου". Το αντικείμενο της σύμβασης που προκηρύχθηκε αφορά στην ψηφιοποίηση, επεξεργασία και καταχώριση σε βάση δεδομένων των κτηματολογικών στοιχείων (περιγραφικών και χωρικών) του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου, έτσι ώστε αυτά να μετατραπούν σε μορφή συμβατή με αυτή του πληροφοριακού συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου. Το συνολικό

κόστος ανέρχεται σε 2.300.000 € Η προκήρυξη διαγωνισμού έγινε το Σεπτέμβριος 2005 και ο προγραμματισμός ολοκλήρωσης της δράσης ήταν το Δεκέμβριο του 2008. Αναλυτικά περιλαμβάνει :

Σάρωση, ταξινόμηση και διανυσματοποίηση των αναλογικών χαρτών.

Σάρωση και ταξινόμηση των κτηματολογικών διαγραμμάτων.

Δημιουργία βάσης δεδομένων των πληροφοριών που περιέχονται στα κτηματολογικά βιβλία και ενημέρωση με τις μη καταχωρισμένες πράξεις που ανέρχονται σε 100.000 περίπου.

Ενημέρωση της βάσης δεδομένων με τις νέες πράξεις.

Ο όγκος των στοιχείων που περιέχεται είναι πολύ μεγάλος και ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο συνολικός αριθμός των εμπράγματων δικαιωμάτων που φυλάσσεται υπολογίζεται σε 450000 δικαιώματα ενώ ο μέσος όρος των νέων πράξεων που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο είναι 15000. Η τήρηση σε αναλογική μορφή των κτηματολογικών στοιχείων από την δεκαετία του 1930 έως σήμερα έχει δημιουργήσει προβλήματα τόσο στην ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων, στη διασταύρωση της περιεχόμενης σ' αυτά πληροφορίας, στη συσσώρευση εκκρεμών πράξεων όσο και στη συντήρηση αυτών, στην φύλαξη και προστασία τους από κινδύνους καταστροφής (λόγω φωτιάς, πλημμύρας, τυχόν κακόβουλης πράξης) αλλά και στην πρόσβαση του επιστημονικού κόσμου και των πολιτών στα τηρούμενα στοιχεία. Η ανάγκη για εκσυγχρονισμό του κτηματολογίου Δωδεκανήσου και επίλυση των προβλημάτων έγινε με την πάροδο του χρόνου επιτακτική, κυρίως για λόγους ασφάλειας των συναλλαγών. Προσπάθειες προς αυτή τη κατεύθυνση έχουν γίνει μέχρι σήμερα, όπως η μικροφωτογράφιση μέρους του αρχείου και η πρόταση του ΟΚΧΕ του 1995 για εκσυγχρονισμό, αλλά ουσιαστικά καμία προσπάθεια δεν προχώρησε τόσο ώστε να δώσει λύση στα προβλήματα τα οποία έχουν συσσωρευτεί.

Από το 2003 βρίσκεται σε εξέλιξη μια νέα προσπάθεια για την ένταξη του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Το έργο αποτελείται από δύο φάσεις. Στη πρώτη φάση θα υλοποιηθεί ο εκσυγχρονισμός του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου και η μετατροπή των στοιχείων του σε μορφή συμβατή με αυτή του Εθνικού Κτηματολογίου και στη δεύτερη φάση θα υλοποιηθεί η ενσωμάτωσή του στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου. Το έργο επιβλέπεται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ενώ η υλοποίηση της πρώτης φάσης χρηματοδοτείται από το Μέτρο 2.9 (ΕΤΠΑ) του Επιχειρησιακού Προγράμματος της Κοινωνίας της Πληροφορίας. Κατά την πρώτη φάση του έργου θα δημιουργηθεί ένα Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών με βάση το ακίνητο και τα επ' αυτού δικαιώματα. Για κάθε ακίνητο θα υπάρξει καταχωρισθείσα η νομική πληροφορία για το ενεργό δικαίωμα και ταυτόχρονα ο χρήστης θα μπορεί να βλέπει ψηφιακά σε μορφή εικόνας όλα τα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο, δηλαδή τις πράξεις που το αφορούν (ιστορικές και νέες) καθώς και το ατομικό διάγραμμα αυτού, στο οποίο ουσιαστικά απεικονίζονται όλες οι χωρικές μεταβολές του αφού οι κτηματολογικοί χάρτες έχουν σταματήσει να ενημερώνονται από την δεκαετία του 1960.

Τα βήματα για την εκπόνηση της πρώτης φάσης του έργου περιλαμβάνουν την σάρωση και κωδικοποίηση εγγράφων, την σάρωση γεωαναφορά και διανυσματοποίηση των κτηματολογικών χαρτών καθώς και την κωδικοποίηση της νομικής πληροφορίας που βρίσκεται καταχωρισμένη στα κτηματικά βιβλία και στοιχεία. Η γεωαναφορά των κτηματολογικών χαρτών

θα γίνει χρησιμοποιώντας πρόσφατες ορθοφωτογραφίες χωρίς όμως, σε αυτή τη φάση του έργου, να αλλάξει η γεωμετρία των ακινήτων αφού αυτή, έχει πλέον καταστεί οριστική και η δυνατότητα οιασδήποτε τροποποίησης της προβλέπεται ρητά από τις διατάξεις του κτηματολογικού κανονισμού.

Ο έλεγχος ποιότητας των παραγόμενων προϊόντων της πρώτης φάσης του έργου, θα γίνει ακολουθώντας τις οδηγίες του ISO 2859-2 έτσι ώστε, κατά τη λειτουργία του κτηματολογίου, ο χρήστης να γνωρίζει το επίπεδο αξιοπιστίας των δεδομένων που χρησιμοποιεί.

Κατά την δεύτερη φάση του έργου, την ένταξη του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο, απαιτείται από τις διατάξεις του νόμου 2308/1998, άρθρο 14 παρ.7, να εκδοθεί προεδρικό διάταγμα, μετά από κοινή πρόταση των Υπουργών Προεδρίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στο οποίο θα περιγράφεται και η διαδικασία που θα ακολουθηθεί. Παράλληλα όμως δημιουργείται η ανάγκη, έως την περαίωση της ένταξης, η αποθήκευση και η διαχείρισή των κτηματολογικών στοιχείων να γίνεται κεντρικά από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και η πρόσβαση στα δεδομένα αυτά να γίνεται μέσω διαδικτυακών εφαρμογών. Η τήρηση και ενημέρωσή τους θα γίνεται μόνο ψηφιακά (και όχι παράλληλα και αναλογικά) με ορθότητα, πληρότητα και ομοιογένεια. Μετά την περαίωση της πρώτης φάση του έργου θα φανούν τα πρώτα οφέλη του. Θα υπάρχει η δυνατότητα άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία και οι συναλλαγές θα μπορούν να γίνονται από απόσταση με ασφάλεια. Το κόστος των χορηγούμενων πιστοποιητικών-αντιγράφων των κτηματολογικών φύλλων και ο απαιτούμενος χρόνος εκδόσεώς τους θα ελαχιστοποιηθούν. Το ιστορικό αρχείο θα διασφαλιστεί από τυχόν απώλειες εγγράφων ή καταστροφή του. Η διασταύρωση των στοιχείων καθώς και η δημιουργία ευρετηρίων θα γίνεται αυτόματα και θα λυθεί το σημερινό πρόβλημα της ενημέρωσης των αναλογικών ευρετηρίων. Οι κρατικοί φορείς θα μπορούν να παίρνουν τα στοιχεία που χρειάζονται για την καλύτερη και ταχύτερη λήψη αποφάσεων. Τα αναμενόμενα οφέλη του έργου έχουν ήδη επισημανθεί και από τον επιστημονικό κόσμο της περιοχής που επικροτεί και υποστηρίζει την προσπάθεια αυτή.---

Το αναμενόμενο όφελος είναι ο εκσυγχρονισμός του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου και η εξασφάλιση της συμβατότητάς του με το σύστημα Εθνικού Κτηματολογίου

2.3.2 ΤΕΥΧΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Τα κύρια χαρακτηριστικά του συμβατικού αντικειμένου αναφέρονται στα τεύχη διαγωνισμού.

ΠΟΣΟΤΗΤΑ Ή ΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ: Ο συνολικός προϋπολογισμός της Σύμβασης ανέρχεται στο ποσό των 2 .300 .000 ευρώ, μη συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. Το ανωτέρω ποσό αποτελεί το άνω όριο πέραν του οποίου οι οικονομικές προσφορές δεν γίνονται δεκτές. Τα επιμέρους είδη και οι αντίστοιχες ποσότητες αναφέρονται αναλυτικά στα Τεύχη του Διαγωνισμού.

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ Ή ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ: Περίοδος σε μήνες: 20 (από την ανάθεση της σύμβασης).

ΟΡΟΙ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ III.1.1) Παροχή ασφάλειας και εγγυήσεις που απαιτούνται: 1. Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο διαγωνισμό για ποσό ίσο με το 2% του προϋπολογισμού της Σύμβασης (μη συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.) 2. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης για ποσό ίσο με το 5% επί της συνολικής συμβατικής αξίας, μη συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α., κατά την υπογραφή της Σύμβασης, η οποία θα ισχύει για όλη τη διάρκεια εκτέλεσης της Σύμβασης. 3. Εγγυητική Επιστολή Προκαταβολής για ποσό ίσο με το 15% επί της συνολικής συμβατικής αξίας (μη συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.).

Κύριοι όροι χρηματοδότησης και πληρωμής ή/και αναφορά στις εφαρμοζόμενες συναφείς διατάξεις: Η σύμβαση θα χρηματοδοτηθεί από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα "Κοινωνία της Πληροφορίας", στο πλαίσιο του Γ' Κ.Π.Σ. σε ποσοστό 50% από το Διαρθρωτικό Ταμείο "Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης-ΕΤΠΑ" και 50% από Εθνικούς πόρους. Το ΕΤΠΑ έχει ως κύρια αποστολή τη μείωση των περιφερειακών ανισοτήτων, συμβάλλοντας στη χρηματοδότηση Προγραμμάτων - Έργων υποδομών και εξοπλισμού. Οι πληρωμές του αναδόχου γίνονται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα Τεύχη του Διαγωνισμού και σχετίζονται με τμηματικές παραδόσεις Νομική μορφή που πρέπει να έχει ο όμιλος οικονομικών φορέων στον οποίο θα ανατεθεί η σύμβαση: Οι συμμετέχοντες από κοινού στη διαδικασία του διαγωνισμού, σε περίπτωση επιλογής τους, υποχρεούνται,

πριν από την υπογραφή της σύμβασης, να συστήσουν Κοινοπραξία σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στο οποίο ρητά θα αναφέρεται ο εκπρόσωπος αυτής.

ΟΡΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ.2.1) Προσωπική κατάσταση των οικονομικών φορέων, συμπεριλαμβανομένων απαιτήσεων σχετικά με την εγγραφή τους σε επαγγελματικά ή εμπορικά μητρώα: Απαιτούμενες πληροφορίες και διατυπώσεις για να αξιολογηθεί κατά πόσο πληρούνται οι απαιτήσεις: Νομικό καθεστώς - απαιτούμενα αποδεικτικά: Δικαίωμα συμμετοχής: Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα, αυτοτελώς ή σε σύμπραξη ή σε κοινοπραξία, που θα συσταθεί ή έχει ήδη συσταθεί, εφόσον τα ίδια ή κάθε ένα από τα μέλη τους (επί συμπράξεων ή κοινοπραξιών) δραστηριοποιούνται στην παροχή των ζητούμενων υπηρεσιών, σύμφωνα με τη νομοθεσία του Κράτους Μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), όπου είναι εγκατεστημένα, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα τρίτων χωρών, που θεμελιώνουν το σχετικό

δικαίωμα στη Διεθνή Συμφωνία περί Δημοσίων Συμβάσεων, η οποία έχει συναφθεί στα πλαίσια του Παγκόσμιου Οργανισμού Εμπορίου (Π.Ο.Ε.) ή τρίτων χωρών που έχουν συνάψει συμφωνίες σύνδεσης με την Ε.Ε. ή νομικά πρόσωπα που έχουν συσταθεί με τη νομοθεσία κράτους μέλους της Ε.Ε., ή του Ε.Ο.Χ. ή κράτους μέλους που έχει υπογράψει που έχει υπογράψει τη Σ.Δ.Σ. (GPA) του Π.Ο.Ε. και έχουν την κεντρική τους διοίκηση ή την κύρια εγκατάστασή τους ή την έδρα τους στο εσωτερικό της Ε.Ε. ή του Ε.Ο.Χ. ή σε κράτος μέλος που έχει υπογράψει τη Σ.Δ.Σ. (GPA) του Π.Ο.Ε. ή, τέλος, σε τρίτες χώρες που έχουν συνάψει συμφωνίες σύνδεσης με την Ε.Ε. Το δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό, όπως αυτό περιγράφεται στο άρθρο 8. του τεύχους Διακήρυξης και η προσωπική κατάσταση των προσφερόντων, όπως αυτή περιγράφεται στο άρθρο 13 παρ. 1.1. του τεύχους Διακήρυξης αποδεικνύονται με τα δικαιολογητικά, πιστοποιητικά και υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 14 παρ. 2.1 του τεύχους Διακήρυξης.

III.2.2) Οικονομική και δημοσιονομική ικανότητα: Απαιτούμενες πληροφορίες και διατυπώσεις για να αξιολογηθεί κατά πόσο πληρούνται οι απαιτήσεις: Οι προσφέροντες κρίνονται χρηματοοικονομικά ικανοί για τη Σύμβαση για την οποία υποβάλλουν προσφορά εφόσον έχουν επιτύχει συνολικό ολικό κύκλο εργασιών, κατά τη διάρκεια των τελευταίων τριών οικονομικών ετών (2002, 2003, 2004) ύψους μεγαλύτερου ή ίσου του διπλάσιου του προϋπολογισμού της σύμβασης, ήτοι 4 600 000 ευρώ. Σε περίπτωση από κοινού συμμετοχής ή Κοινοπραξίας για την επίτευξη του ανωτέρω κριτηρίου αθροίζονται οι κύκλοι εργασιών των μελών αυτής. Για την απόδειξη της χρηματοοικονομικής ικανότητας του προσφέροντα απαιτούνται ισολογισμοί, αποσπάσματα ισολογισμών και τα λοιπά αναφερόμενα στο άρθρο 14 παρ. 2.2.α) του τεύχους Διακήρυξης.

III.2.3) Τεχνική ικανότητα: Απαιτούμενες πληροφορίες και διατυπώσεις για να αξιολογηθεί κατά πόσο πληρούνται οι απαιτήσεις: Τα ελάχιστα επίπεδα τεχνικής ικανότητας περιγράφονται στο άρθρο 13 παρ. 1.3. του τεύχους Διακήρυξης. Η τεχνική ικανότητα, όπως περιγράφεται στα τεύχη του διαγωνισμού, αποδεικνύεται με:

- Συγκεντρωτικό Πίνακα των υπηρεσιών, που περιγράφονται στο άρθρο 13.1.3 (i) του τεύχους Διακήρυξης, που παρασχέθηκαν κατά τα τελευταία τρία (3) έτη, - Αναλυτική κατάσταση με τα ονόματα των στελεχών (συνεργατών, εξειδικευμένου προσωπικού κλπ.), που περιγράφονται στην παράγραφο 13.1.3 (ii) του τεύχους Διακήρυξης, - Αναλυτική κατάσταση του τεχνικού εξοπλισμού και του λογισμικού, σύμφωνα με το άρθρο 13.1.3 (iii) του τεύχους Διακήρυξης. σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 παρ. 2.2.β) του τεύχους Διακήρυξης.

III.3) ΟΡΟΙ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΕΙΔΙΚΑ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

III.3.1) Η παροχή υπηρεσίας παραχωρείται σε συγκεκριμένη επαγγελματική τάξη: Όχι.

III.3.2) Τα νομικά πρόσωπα θα κληθούν να δηλώσουν τα ονόματα και τα επαγγελματικά προσόντα των στελεχών τους που θα είναι υπεύθυνα για την εκτέλεση της σύμβασης: Ναι.

ΤΜΗΜΑ IV: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

IV.1) ΕΙΔΟΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

IV.1.1) Είδος διαδικασίας: Ανοικτή.

IV.2) ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

IV.2.1) Κριτήρια ανάθεσης: Η πλέον οικονομικά συμφέρουσα προσφορά σύμφωνα με τα κριτήρια που αναφέρονται στις τεχνικές προδιαγραφές, στην πρόσκληση υποβολής προσφορών ή διαπραγμάτευσης ή στο περιγραφικό έγγραφο.

IV.3) ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

IV.3.3) Όροι για τη λήψη τεχνικών προδιαγραφών και

συμπληρωματικών εγγράφων ή περιγραφικού εγγράφου Προθεσμία για την παραλαβή αιτήσεων για έγγραφα ή για την πρόσβαση σε έγγραφα: 9.2.2006.IV.3.4) Προθεσμία για την παραλαβή των προσφορών ή των αιτήσεων συμμετοχής: 15.2.2006 - 13:00.IV.3.6) Γλώσσα(ες) που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην προσφορά ή στην αίτηση συμμετοχής: Ελληνικά.

IV.3.7) Ελάχιστη απαιτούμενη χρονική διάρκεια ισχύος της προσφοράς: Περίοδος σε μήνες: 12 (από την ημερομηνία που αναφέρεται για την παραλαβή των προσφορών).IV.3.8) Όροι για το άνοιγμα των προσφορών: 15.2.2006 - 13:30.Τόπος: Η διεύθυνση της αναθέτουσας αρχής όπως αυτή αναφέρεται στο I.1.Άτομα που επιτρέπεται να παρευρίσκονται κατά το άνοιγμα των προσφορών: ναι.Οι προσφέροντες, οι οριζόμενοι στην αίτηση συμμετοχής εκπρόσωποί τους ή τα νόμιμα εξουσιοδοτημένα πρόσωπα.ΤΜΗΜΑ VI: ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣVI.2) ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕ ΣΧΕΔΙΟ Ή/ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΑ ΚΟΙΝΟΤΙΚΑ ΤΑΜΕΙΑ: Ναι. Αναφορά του σχεδίου ή και του προγράμματος: Εντάσσεται στο Μέτρο 2.9 του Επιχειρησιακού Προγράμματος (Ε.Π.) του Γ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης (Κ.Π.Σ.): "Κοινωνία της Πληροφορία-ΚτΠ", Διαχειριστική Αρχή του Ε.Π.: "Υπηρεσία Διαχείρισης του Ε.Π. ΚτΠ", Βουλής και Νικοδήμου 11, ΤΚ 105 57, τηλ. (210) 372 24 00, e-mail: infodesk@infosoc.gr, ιστοσελίδα: www.infosoc.gr.VI.3) ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Βλέπετε τα Τεύχη του Διαγωνισμού.Πρόκειται για προκήρυξη μη υποχρεωτική: όχι. Άλλη σχετική ονοματολογία (CRA/NACE/CPC): CPC: 84990, 84310, 86754, 86190.IV.3.3) Όροι για τη λήψη τεχνικών προδιαγραφών κασυμπληρωματικών εγγράφων:Τα έγγραφα του διαγωνισμού χορηγούνται δωρεάν, των εξόδων αποστολής βαρυνόντων τους ενδιαφερομένους.

2.4 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΡΟΔΟΥ

2.4.1 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ –ΑΡΧΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Στη Δωδεκάνησο μέχρι την έναρξη εφαρμογής του Ιταλικού αστικού κώδικα δηλ. την 1-1-1932, ίσχυε ο Οθωμανικός νόμος, ο οποίος διέκρινε τα ακίνητα σε ιδιόκτητα (μουλκ), δημόσιες γαίες (εραζί – εμιριέ), γαίες αφιερωμένες (μεβκουφέ), γαίες προορισμένες σε κοινή και δημόσια χρήση ενός και μόνο χωριού (μετρουκέ), και σε νεκρές γαίες (μεβάτ). Οι δημόσιες γαίες (εραζί - εμιριέ) δηλ. οι καλλιεργήσιμες και αγροτικές εκτάσεις μπορούσαν είτε να παραχωρηθούν σε ιδιώτες με την καταβολή δικαιώματος και ετήσιας δόσης, οπότε εκδιδόταν τίτλος (ταπίο), είτε από τον σφετεριστή, ο οποίος καταλάμβανε αλλά και καλλιεργούσε επί δεκαετία χωρίς δικαστική αμφισβήτηση, οπότε εκδιδόταν και γι' αυτόν ταπίο, σε αμφότερες τις περιπτώσεις αποκτούσαν μόνο τη διηνεκή ωφέλιμη κυριότητα (τεσσαρούφ) ενώ την ψιλή κυριότητα (ρεκαμπέ) διατηρούσε το Οθωμανικό Δημόσιο. Επί δασών ο σφετεριστής αποκτούσε τεσσαρούφ μόνο κατόπιν εκδόσεως ταπίου, όχι ως αποδεικτικού ως άνω αλλά ως συστατικού εγγράφου. Το τεσσαρούφ μπορούσε να μεταβιβαστεί εν ζωή ή αιτία θανάτου υπό τον όρο αδείας της αρχής και καταβολής τέλους (ταπού), όχι όμως με εκ διαθήκης διαδοχή αν και οι κληρονόμοι είχαν το δικαίωμα μεταβιβάσεως (χακή – ντικάλ) ή εγκαταστάσεως. Η μη καλλιέργεια των αγρών επί τριετία χωρίς δικαιολογημένη αιτία αποτελούσε λόγω έκπτωσης από το τεσσαρούφ, κι επανεκχωρήσεως του δικαιώματος σε τρίτο με προτιμώμενο όμως τον πρώην εξουσιαστή. Η διάκριση των ακινήτων ισχύει για όλα τα νησιά της Δωδεκανήσου ως τοπικό δίκαιο, διατηρουμένης τόσο από τον Κτηματολογικό Κανονισμό (132/1929) όσο και μετά την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου με την υπόλοιπη Ελλάδα (510/1947) όχι όμως και η δεκαπενταετής κτητική παραγραφή για νησιά της Δωδεκανήσου, όπως η Κάρπαθος, τα οποία δεν διαθέτουν κτηματολογικά γραφεία, διότι η προθεσμία αρχίζει από της γενομένης καταχωρήσεως. Χρησικτησία ακινήτων νομικής φύσης μουλκ και εραζί – εμιριέ δεν προβλεπόταν στο Οθωμανικό δίκαιο με εξαίρεση το δικαίωμα τεσσαρούφ από το σφετεριστή κατόπιν δεκαετούς καλλιέργειας, σε αντίθεση με τον Ιταλικό αστικό κώδικα που την εισήγαγε για πρώτη φορά από Ιανουάριο 1932 και απαιτούσε αρχικά τριακονταετή νομή ακόμη και επί ακινήτων μιρί ή εραζί – εμιριέ, που απαγόρευε το Οθωμανικό δίκαιο, ενώ από τον Απρίλιο του 1942 ο Ιταλικός αστικός κώδικας απαιτούσε εικοσαετή νομή, όπως και εν συνεχεία απαιτούσε ο ελληνικός αστικός κώδικας από εφαρμογής του (Δεκέμβριο του 1947) εισάγοντας την έκτακτη χρησικτησία. Επί ισχύος του Οθωμανικού δικαίου δηλ. μέχρι Ιανουάριο 1932 δεν προβλεπόταν η χρησικτησία, συνεπώς δεν μετρούσε χρόνος νομής, ο Ιταλικός αστικός κώδικας προέβλεπε αρχικά τριακονταετή αργότερα εικοσαετή νομή άρα, με δεδομένη την απαγόρευση της παραγραφής κάθε δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτων από Ιανουάριο 1949, οπότε και εισήχθη το πρώτον στη Δωδεκάνησο ο α.ν 1539/38, δεν ήταν δυνατόν να συμπληρωθεί ο απαιτούμενος χρόνος χρησικτησίας επί δημοσίων ακινήτων σε αντίθεση όμως με το δικαίωμα τεσσαρούφ, που μπορούσε ν' αποκτηθεί μόνο μέχρι συμπληρώσεως τον Ιανουάριο 1947 δεκαετούς εξουσιάσεως τόσο μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού επί παραχωρηθέντων όσο

και επί μη παραχωρηθέντων εκτάσεων σε ιδιώτες. Με τον ν. 2100/52 εν συνεχεία αποσβέστηκε το δικαίωμα ψιλής κυριότητας του Δημοσίου επί των δημοσίων γαιών (εραζί –εμιριέ) και το υπάρχον τεσσαρούφ μετατράπηκε πλέον σε πλήρη κυριότητα.

2.4.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΡΟΔΟΥ

Το κτηματολόγιο των Δωδεκανήσων περιλαμβάνει Κτηματολογικούς χάρτες και Κτηματολογικά βιβλία στα οποία αποτυπώνονται κωδικοποιούνται και καταγράφονται όλα τα ακίνητα κατά περιφέρειες και σε τρεις κατηγορίες δηλαδή :

A) οικοδομές (fabbricati) για τα σπίτια οικόπεδα και οικοδομήματα γενικώς οπουδήποτε κι αν βρίσκονται δηλαδή στους αστικούς οικισμούς ,τα χωριά αλλά και τις αγροτικές ή δασικές περιοχές

B) Γαίες (Terreni) για τους αγρούς και τα οικόπεδα και τις δασικές εκτάσεις

Γ) Δενδροφυτείες (sopraelevazioni) για τα ελαιόλαδα (Υπερκείμενα) μέσα σε χωραφι ξένης ιδιοκτησίας .

Τα κύρια χαρακτηριστικά του Κτηματολογίου είναι:

- η κτηματολογική περιφέρεια
- η κτηματολογική μερίδα
- οι κτηματολογικοί χάρτες
- τα κτηματικά βιβλία
- τα αριθμητικά ευρετήρια
- τα ονομαστικά ευρετήρια
- το κτηματολογικό τεύχος ή φάκελλος
- το απογραφικό βιβλιάριο .

Κτηματολογική περιφέρεια : Το νησί που καταλαμβάνει έκταση 1,4 εκ. στρέμματα χωρίζεται σε 48 περιφέρειες κυρίως με βάση την τότε διοικητική διαίρεση Ειδικώς για την πόλη της Ρόδου λόγω της μεγάλης έκτασης , η αντίστοιχη περιφέρεια χωρίζεται σε 5 : I,II,III,IV,V οι κωδικοί των οποίων μπαίνουν μπροστά από τον αύξοντα αριθμό της κτηματολογικής μερίδας .Σήμερα εξακολουθεί να ισχύει η ίδια διαίρεση

Κατηγορίες ακινήτων : Η διάκριση των ακινήτων γίνεται με βάση τον ισχύοντα κανονισμό ο οποίος περιλαμβάνει τις κάτωθι βασικές κατηγορίες :

- κτήματα κτήσης Δημόσια (κοινής χρήσης)
- κτήματα κτήσης Ελευθερης ιδιοκτησίας
- κτήματα Βακουφικά

Κτηματολογική μερίδα : Η κτηματολογική μερίδα αποτελεί τη βάση λειτουργίας του συστήματος και αναφέρεται στην κωδικοποίηση κάθε ακινήτου στο χάρτη . Αρχικά σχηματίστηκαν 220.000 περίπου κτηματολογικές μερίδες που για κάθε περιοχή αριθμούνται στους χάρτες κατ' αυξοντα αριθμό και με χωριστή αριθμηση για τις οικοδομές και τις γαίες . Ειδικότερα η Μεσαιωνική Πόλη περιέχει 2500 περίπου μερίδες μόνο οικοδομών . (φωτο 6,7)

Μια δεύτερη κωδικοποίηση που συνδέεται με κάθε κτηματολογική μερίδα που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο προκύπτει ουσιαστικά από τον τόμο και τη σελίδα του κτηματολογικού βιβλίου που η μερίδα καταγράφεται .

Κτηματικά βιβλία : Τα κτηματικά βιβλία είναι αριθμημένοι τόμοι διαστάσεων περίπου 40x65 στις σελίδες του οποίου καταχωρούνται τα ακίνητα . Σε κάθε αριστερή σελίδα καταχωρούνται τα στοιχεία ενός ακινήτου . (τόμος σελίδα βιβλίου φύλλο χάρτη αριθμός μερίδας στο χάρτη αριθμός τίτλου θέση έκταση παρακολουθήματα ,προσδιορισμός , διαστάσεις πλευρών ,τεκμαρτό εισόδημα , αξία, νομική φύση ακινήτου ,ονοματεπώνυμο ,επάγγελμα ,θρήσκευμα, ποσοστά ιδιοκτήτη ,βάρη, απόφαση για την εγγραφή . Η εγγραφή ονομάζεται θεμελιώδης . Ένα πανομοιότυπο αντίγραφο του φύλλου του κτηματολογικού βιβλίου αποτελεί τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου . Στη δεξιά σελίδα του βιβλίου καταχωρούνται κατά χρονολογική σειρά οι μεταγενέστερες εγγραφές ή διορθώσεις της θεμελιώδους εγγραφής όπως : «δωραία εν ζωή» «μεταβιβάσεις εξ επαχθούς αιτίας»(αγοροπωλησίες) «προελεύσεις αίτια θανάτου»(διαθήκες δωρέες) κάθε πράξη συστάσεως τροποποίησης ή αποσβέσεως εμπράγματων δικαιωμάτων για το ακίνητο (επικαρπίες οικήσεις υποθήκες δουλείες),εκποιήσεις ,παραχωρήσεις ,προίκες ,μισθώσεις διάρκειας μεγαλύτερης των 9 ετών ,αποποιήσεις ή αποδοχές κληρονομίας , κατασχέσεις ,αγωγές διεκδικήσεων τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις χρησικτησίες . Εάν μεταβιβαστεί μέρος του ακινήτου ή κτιστεί οικοδομή το αποσπώμενο τμήμα αποτελεί νέα ιδιοκτησία και προκύπτουν μεταβολές της θεμελιώδους εγγραφής που σημειώνονται με κόκκινο χρώμα

Αριθμητικά ευρετήρια : Για κάθε κτηματολογική περιφέρεια δηλαδή για κάθε κοινότητα ή Δήμο συντάσσεται ειδικό ευρετήριο που περιλαμβάνει τα κτηματολογικά δελτία Σ'αυτά αναγράφεται η περιφέρεια , ο αριθμός του ακινήτου στον κτηματολογικό χάρτη ο τόμος και η σελίδα του Κτηματολογικού βιβλίου που έχει γίνει η καταγραφή και ο αριθμός του φακέλου .

Ονομαστικά ευρετήρια : Για κάθε κτηματολογική περιοχή συντάσσεται ονομαστικό ευρετήριο που περιλαμβάνει τα ονομαστικά δελτία .Σ' αυτά εγγράφεται το ονοματεπώνυμο το όνομα πατρός το επάγγελμα του ιδιοκτήτη και ακολουθεί πίνακας με όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας του ιδιοκτήτη με τα στοιχεία τους .

Κτηματολογικό τεύχος Φάκελος : Για κάθε ακίνητο φυλάσσεται ειδικό Κτηματολογικό τεύχος (φάκελος) διαστάσεων 22x32 με ιδιαίτερη αρίθμηση μέσα στο οποίο φυλάσσονται τα πρωτότυπα σχέδια κάθε ακινήτου βασικά έγγραφα όλα τα στοιχεία της αρχικής εγγραφής παλαιοί τίτλοι ιδιοκτησίας ,φύλλο ελέγχου, διάγραμμα ακινήτου με φύλλο επεξηγηματικό των στοιχείων ,το απογραφικό βιβλιάριο καθώς και όλα τα μεταγενέστερα έγγραφα και συμβόλαια αποφάσεις που συνδέονται με τα ακίνητα. .

Απογραφικό βιβλιάριο :Στους αρχικούς φακέλους υπήρχαν απογραφικά βιβλιάρια (Libretto Consuario) που φέρουν αριθμό ίδιο με τον αριθμό του

ακινήτου στον κτηματολογικό χάρτη και περιλαμβάνουν πλήθος (44)πληροφοριών σχετικών με το ακίνητο καταχωρημένων συνήθως σε 6 ομάδες που έχουν πληροφορίες αντίστοιχες της θεμελιώδους εγγραφής ,τοπογραφικές ,μετεωρολογικές ,αγροτικές ,δημογραφικές, εμπορικές οικονομικές πληροφορίες ,κλίμακα ,συντάκτη, όρια και επιφάνεια ακινήτου . Μελετώντας κανείς το είδος και την έκταση των πληροφοριών που είχαν συλλέξει οι Ιταλοί κατά την πρώτη σύνταξη του κτηματολογίου εκπλήσσεται για την ποικιλία και τον πλούτο των πληροφοριών που περιγράφονται στα απογραφικά βιβλιάρια .Δεν ξέρουμε πως οι Ιταλοί είχαν αξιοποιήσει τις πληροφορίες αυτές αλλά από τότε που το Κτηματολόγιο πέρασε στα ελληνικά χέρια οι πληροφορίες αυτές δεν χρησιμοποιήθηκαν . Οι πληροφορίες ήταν τελικά άχρηστες λόγω μη ενημερώσεως Πρέπει όμως πλέον με την ψηφιοποίηση του να γίνει μια τράπεζα πληροφοριών χρήσιμο εργαλείο για μηχανικούς δικηγόρους και την αυτοδιοίκηση .

2.4.3 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΡΟΔΟΥ

Το Κτηματολόγιο Ρόδου σήμερα υπάγεται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης και ολοκληρη την έκταση του νησιού και περιέχει όλες ανεξαιρέτως τις ιδιοκτησίες δημόσιες ή ιδιωτικές ,περιλαμβάνει και την κοινόχρηστη παραλία και αιγιαλού .

Η προεργασία κατάρτισης πραγματοποιήθηκε από το 1922-1926 οι οριστικές καταχωρήσεις των εγγράφων των ακινήτων στο Κτηματολογικό Γραφείο έγιναν από το 1926-1930 .Το βασικό νομοθέτημα που ρυθμίζει τα θέματα του Κτηματολογίου είναι ο κτηματολογικός Κανονισμός που συστήθηκε με το Κυβερνητικό Ιταλικό Διάταγμα 132/1-9-1929 και τέθηκε έκτοτε σε ισχύ . Με την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου ο ισχύον θεσμός του Κτηματολογίου διατηρήθηκε σε ισχύ λόγω της νομικής του πληρότητας. Το Κτηματολόγιο της Ρόδου , όπως σχεδιάστηκε από τους Ιταλούς διέφερε από του 1876 τηρούμενου Γενικού Κτηματολογίου και είχε σαν κύριο χαρακτηριστικό ότι:

- Η προς εγγραφή στα βιβλία στοιχειώδης κτηματική μονάδα (parcelle) συνδέεται αριθμητικά με το χάρτη και με λεπτομερή και ιδιαίτερη περιγραφή ,αποτύπωση και εκτίμηση
- Εξασφαλίζει πλήρη απεικόνιση του εμπράγματος δικαιώματος αλλά και ασφάλεια των κτηματικών συναλλαγών.

Ειδικότερα βασίζεται :

1. Στην αρχή της νομιμότητας σύμφωνα με την οποία ο τίτλος βάσει του οποίου ενεργείται εγγραφή πρέπει να είναι «νομικά επιτήδειος»ως προς την κτήση τη μεταβίβαση ή την απόσβεση του δικαιώματος
- 2.Στην αρχή της ακρίβειας σύμφωνα με την οποία η υπό τις άνω συνθήκες εγγραφή προσδίδει στο Κτηματολογικό βιβλίο το τεκμήριο της ακρίβειας .
- 3.Στην αρχή της Δημόσιας πίστης ,η οποία προκύπτει από το γεγονός ότι η αντίστοιχη εγγραφή έγινε με βάση «ελεγμένη δημόσια διαδικασία»
- 4.Στην αρχή της προστασίας του «καλή τη πίστη» κτώμενου σύμφωνα με την οποία η χαρακτηρίζουσα τα κτηματολογικά βιβλία Δημόσια πίστη και η εξ αυτής παρεχόμενη προστασία αναφέρεται στους «καλή τη πίστη» συναλλασσόμενους

Με το θεσμό του Κτηματολογίου καθορίστηκε ένα σύστημα εγγραφής διαφορετικό από το σύστημα μεταγραφής που καθορίζεται από τις αρχές λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων .

Με τον όρο εγγραφή εννοούμε την αρχική ,ή βασική ή θεμελίωση εγγραφή σε αντιδιαστολή με τον όρο καταγραφή με τον οποίο νοούμε κάθε μεταγενέστερη νόμιμη καταχώρηση .

Των εγγραφών προηγήθηκε η Κτηματολογική βεβαίωση η οποία βασίστηκε στην Κτηματολογική αποτύπωση και απογραφή μετά από έλεγχο Το κτηματολόγιο της Ρόδου άρχισε να λειτουργεί από την 1/9/1929 .

Το Κτηματολόγιο Ρόδου δεν χρησιμοποιεί κανένα προβολικό σύστημα. Επίσης οι χάρτες του Κτηματολογίου Ρόδου δεν είναι ακριβείς και έχουν συνταχθεί κατά τη δεκαετία του 1920 από την τότε Ιταλική Διοίκηση «δια τον σκοπόν της συνοψίσεως» όπως αναγράφει ο Κτηματολογικός Κανονισμός. Οπότε τους χάρτες αυτούς θα τους χρησιμοποιούμε τώρα πλέον μόνο για να εντοπίσουμε τους αριθμούς των μερίδων της αρχικής καταγραφής (του 1920).

Τα ατομικά Κτηματολογικά Διαγράμματα των μερίδων (ψηφιοποιημένα) αποτελούν και το μόνο έγκυρο αποδεικτικό Κτηματολογικό Στοιχείο ως προς τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των των ιδιοκτησιών. Για έγκυρη, νόμιμη και εν τέλει αποδεκτή από το Κτηματολόγιο και τις άλλες Υπηρεσίες τοπογραφική εργασία, θα πρέπει να το κάνουμε χρήση μόνο των Κτηματολογικών Διαγραμμάτων. Για να εντοπίσουμε τις μερίδες που μας ενδιαφέρουν θα πρέπει να κάνουμε συσχέτιση αεροφωτογραφιών ή δορυφορικών λήψεων, κατά το δυνατόν υπό κλίμακα, με τους Κτηματολογικούς χάρτες.

2.4.4 ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΘΕΙΣΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ

1.Αγορά ολοκλήρου: Δυνάμει του υπ. Αριθμόσυμβολαίου το ακίνητο μετεβιβάσθη λόγω πωλήσεως αντί τιμήματος εκευρώ εις τον

2.Αγορά μεριδίου : Δυνάμει του υπ. Αριθμόσυμβολαίου το μερίδιο του μετεβιβάσθη λόγω πωλήσεως αντί τιμήματος εκευρώ εις τον

3. Δωρεά εν ζωή : Δυνάμει του υπ. Αριθμόσυμβολαίου το ακίνητο μετεβιβάσθη δια δωρεάς εν ζωή εις τον

4. Προίκα :Δυνάμει του υπ. Αριθμόσυμβολαίου το ακίνητο μετεβιβάσθη λόγω προικός κατά την έννοια των άρθρων 1412ήτοι κατά μέν τη διοίκηση και επικαρπία εις τονκατά δε την ψιλή κυριότητα εις την υπερ ης η προίξ

5. Αγωγή χρησικτησίας ολόκληρου του ακινήτου : Εγγραφή της από ...αγωγής τουκατά του Απευθυνόμενης ενώπιον του μονομελούς πρωτοδικείου Ρόδου διωκούσης την αναγνώριση συμπληρώσεως εν τω

προσώπω του ενάγοντος του νομίμου χρόνου κτήσεως του ακινήτου δια των προσόντων της χρησικτησίας .

6. Απόφαση χρησικτησίας : Εγγραφή της υπ' αριθμό τελεσίδικου αποφάσεως του μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου δι ής αναγνωρίζεται ότι εν τω προσώπω του συνεπληρώθη ο νόμιμος χρόνος της κτητικής παραγραφής δια την δια χρησικτησίας κτήση του παρόντος ακινήτου

7. Κληρονομία : Εγγραφή της υπ' αριθμό τελεσίδικου αποφάσεως του μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου δι ής αναγνωρίζεται ότι ο μόνος εξ αδιαθέτου κληρονόμος του ενκατα την ...αποβιώσαντος ...τυγχάνει ο

8. Ενοποίηση : Κατόπιν της υπ' αριθμό αιτήσεως του ιδιοκτήτη ακυρούται η παρούσα μερίς συνεπεία ενοποιήσεως ταύτης εις την όμορο μερίδα Τόμος...Φυλλο...του αυτού ιδιοκτήτου

9. Αίτηση αποδόσεως : Εγγραφή της απόαιτήσεως τουκστα του Ελληνικού Δημοσίου απευθυνόμενης ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου διωκούσης την απόδοση του παρόντος ακινήτου καταληφθέντος ως αδέσποτου υπό του Ελληνικού Δημοσίου

10. Απόδοση: Δυνάμει της υπ' αριθμό ...αποφάσεως του Νομάρχου Δωδεκανήσου το παρόν ακίνητο απεδόθη δυνάμει του άρθρου 16 του νόμου 719 /1977 εις τον

11. Διανομή : Δυνάμει της υπ' αριθμό ...συμβολαίου του συμβολαιογράφου ...το ακίνητο μετεβιβάσθη λόγω εξωδικου διανομής εις τον

12. Ανακοπή : Εγγραφή της απόανακοπής του Ελληνικού Δημοσίου κατά της υπ' αριθμό ...αποφάσεως του Μον Πρωτοδικείου Ρόδου διωκούσης την ακύρωση και εξαφανιση της ανακοπτόμενης αποφάσεως .

13.Πρωτόκολλο καταλήψεως :Το ακίνητο κατελήφθη υπό του Ελληνικού Δημοσίου ως αδέσποτο συνταγέντος κατόπιν της υπ' αριθμό ...αποφάσεως του Νομάρχου Δωδεκανήσου

14. Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας : Δυνάμει της υπ' αριθμό ...πράξεως του συμβολαιογράφου ...το ακίνητο υπήχθη εις τας διατάξεις του νόμου περί οριζοντίου ιδιοκτησίας συμφώνως τοις νόμοις 3741/29 και 1024/71

15.Εξαγορά βακουφικού δικαιώματος :Δυνάμει της υπ' αριθμό αποφάσεως του μονομελούς πρωτοδικείου επεδικάσθη εις τονη ψιλή κυριότης κατόπιν εξαγοράς του Βακουφικού δικαιώματος επ' αυτού .

16. Εγγραφή αναγκαστικής κατασχεσεως τουδια ευρώ .. (πλέον τόκων και εξόδων) δυνάμει της εκθέσεως κατασχέσεως του Δικαστικού Επιμελητή ...

17. Υποθήκη : Δυνάμει του υπ αριθμό συμβολαίου εγγράφεται υποθήκη υπερ της ... δια ποσόνευρώ προς ασφάλεια δανείου

18: Εξάλειψη υποθήκης :Εγγραφή της υπ αριθμό ...πράξεως του συμβολαιογράφου ...δι ης εξαλείφεται η εγγραφείσα υποθήκη .

19.Περίελευση στο Ελληνικό Δημόσιο : Το ακίνητο περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχο του Ιταλικού Δημοσίου συμφώνως προς την από 10/2/1947 συνθήκη Ειρήνης .

20:Κατακυρωτική έκθεση πλειστηριασμού :Δυνάμει της υπ'αριθμό ...κατακυρωτικής έκθεσης του συμβολαιογράφου Ρόδουτο ακίνητο μετεβιβάσθη εις τον υπερθεματίσαντα ...κατά τον διεξαχθέντα την...του μηνός... εκούσιον ή αναγκαστικό πλειστηριασμό .

Οι καταχωρηθείσες πράξεις του έτους 2010 σύμφωνα με στοιχεία του Κτηματολογίου αναγράφονται στον πίνακα 5 .

2.5 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΡΟΔΟΥ

Η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου παρά το γεγονός ότι έχει επανειλημμένα δοκιμαστεί σε σεισμούς πολιορκίες και σε βομβαρδισμούς αποτελεί σπάνιο φαινόμενο μεγάλου οικιστικού συνόλου που διασώζει την πλούσια ιστορική διαστρωμάτωση, την οχύρωση την πολεοδομική συγκρότηση τα δημόσια κτίρια και τις κατοικίες του. Δυστυχώς όμως σήμερα η κατάσταση των κτισμάτων και των άλλων στοιχείων του πολεοδομικού ιστού

είναι σε οριακό σημείο. Πίσω από τη βιτρίνα της μουσειακής και της τουριστικής ζώνης εκτείνεται μια πόλη με ερείπια που παρέχει υποβαθμισμένη ποιότητα ζωής στους κατοίκους της. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της πόλης έχει πολλές ιδιομορφίες. Συγκεκριμένα μετά από έρευνα στο κτηματολόγιο της Ρόδου αποκτήσαμε μια εικόνα της κατάστασης των 2500 περίπου μερίδων οικοδομών της Μεσαιωνικής Πόλης. Η Μεσαιωνική πόλη περιέχει μόνο μερίδες Οικοδομών (fabbricatti) σε αντίθεση με όλες τις άλλες περιοχές που διαθέτουν μερίδες οικοδομών, γαιών και δενδροφυτείες.

Η Μεσαιωνική πόλη ανήκει στην κτηματολογική περιφέρεια της πόλεως Ρόδου. Ειδικά η πόλη της Ρόδου λόγω της εκτάσεως της έχει χωρισθεί σε 5 ζώνες σημειωμένες με τους λατινικούς αριθμούς I –II-III-IV –V. Η Μεσαιωνική Πόλη ανήκει στη ζώνη IV. (ΧΑΡΤΗΣ 10)

Οι γενικοί κτηματολογικοί χάρτες βρίσκονται σε κλίμακα 1: 5000 Οι χάρτες αυτοί δεν έχουν τετραγωνισμό αλλά χωρίζονται σε φύλλα διαστάσεων 80x90

2.6 ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .

Το δημόσιο καταλαμβάνει ακίνητα εγκαταλελειμμένα από ιδιοκτήτες ή αντιπροσώπους και διαχειρίζεται ως διοικητής αλλότριων. Η κατάληψη γίνεται δια συντάξεως πρωτοκόλλου κατόπιν εντολής της διεύθυνσης δημοσίων κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών από δημόσιο υπάλληλο με σύμπραξη εκπροσώπου αστυνομικής αρχής κι αν ο ιδιοκτήτης είναι γνωστός στην αρμόδια υπηρεσία περίληψη του πρωτοκόλλου μεταγράφεται στη μερίδα του ιδιοκτήτη αποτελώντας πλήρη απόδειξη της κατοχής παρά του δημοσίου ως διοικητή αλλότριων. Ο ιδιοκτήτης δύναται κατόπιν αιτήσεως κοινοποιουμένης στο δημόσιο να ζητήσει την απόδοση του καταληφθέντος και σε περίπτωση απορρίψεως της αιτήσεως ή μη εκδόσεως αποφάσεως από τον Υπουργό εντός έξι (06) μηνών δικαιούται να προσφύγει στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του ακινήτου με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Από της καταλήψεως απαιτείται πάροδος δεκαετίας οπότε αποσβεννύεται η κυριότητα και μεταβιβάζεται στο δημόσιο. Βασική προϋπόθεση αποτελεί πραγματική εγκατάλειψη νομής ακινήτου από τον ιδιοκτήτη με πρόθεση παραιτήσεως από την κυριότητα χωρίς τη μεταβίβαση σε άλλον άλλως δεν είναι αρκετή η τήρηση της ανωτέρω διαδικασίας κατάληψης εκ μέρους του δημοσίου. Η αίτηση απόδοσης αφορά τη διαχείριση και όχι κυριότητα ενώ ως υποκείμενη σχέση έχει ενοχική και όχι εμπράγματη διαφορά κατά συνέπεια δεν απαιτείται εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία. –Αποδίδονται δύο (02) καταληφθέντα ακίνητα, διότι αποδείχθηκε ότι οι ιδιοκτήτες ασκούσαν νομή διανοία κυρίου χωρίς να έχουν εγκαταλείψει τα ακίνητα.

2.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την έρευνα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος προκύπτει ότι υπάρχουν μερίδες που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο , στο Βακούφ , στην Ισραηλιτική κοινότητα , και βέβαια ένα μεγάλο μέρος των ιδιοκτησιών είναι ιδιωτικές . Ένα μεγάλο μέρος των ιδιοκτησιών του Ελληνικού Δδμοσίου είναι παραχωρημένες στο Δήμο Ρόδου (Πίνακες1-2-3) .Πλήθος όμως από αυτές είναι εγκαταλειμμένες από Τούρκους ή Εβραίους που έφυγαν με τους διωγμούς από το νησί και βέβαια βρέθηκαν επιτήδαιοι δικηγόροι που τους απέσπασαν περίεργα πληρεξούσια και έγιναν ιδιοκτήτες μεγάλου αριθμού μερίδων οι οποίες όμως εξακολουθούν να είναι ακατοίκητες και παρατημένες εάν δεν ανήκουν σε κάποια ζώνη που μπορεί ο ιδιοκτήτης να δραστηριοποιηθεί επαγγελματικά κυρίως στον τομέα της διασκέδασης . Διότι τα 35 χρόνια που μεσολάβησαν από την ενσωμάτωση της Ρόδου και των υπόλοιπων Δωδεκανήσων με την Ελλάδα, ως τα μέσα της δεκαετίας του 1980, όταν υπογράφηκε η Π.Σ., αποτέλεσαν μια περίοδο παρακμής και σταδιακής υποβάθμισης της Μεσαιωνικής Πόλης (Π.Π.), σε αντίθεση με την νέα πόλη που εμφάνισε σταθερή ανάπτυξη. (ΧΑΡΤΗΣ 11)

Στην Μεσαιωνική Πόλη ως το 1912 κατοικούσαν μόνον μουσουλμάνοι και Εβραίοι. Σημαντικός αριθμός κτισμάτων που ανήκουν σήμερα στο ελληνικό Δημόσιο αποτελείται από ακίνητα-ιδιοκτησίες της πολυπληθούς Εβραϊκής κοινότητας της Ρόδου, η οποία εξοντώθηκε στα ναζιστικά στρατόπεδα μετά το 1943. Μετά τον πόλεμο η πόλη δέχθηκε σημαντικό αριθμό προσφύγων από τα χωριά αλλά και από τα γειτονικά νησιά, που μετακινήθηκαν προς την πρωτεύουσα του νομού σε αναζήτηση εργασίας. Από αυτούς οι περισσότεροι εγκαταστάθηκαν στην Π.Π. λόγω των χαμηλών ενοικίων. Τις δεκαετίες του 1950 και 1960 η Μεσαιωνική Πόλη ήταν μια πυκνοκατοικημένη περιοχή.

Η κακή κατάσταση του κτιριακού αποθέματος της Μεσαιωνικής Πόλης ,λόγω της ηλικίας των κτιρίων και της έλλειψης συντήρησης, επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο μετά τους συμμαχικούς βομβαρδισμούς του 1945 και τον ισχυρό σεισμό του 1957. Η έλλειψη υποδομών, με χαρακτηριστική την απουσία αποχετευτικού δικτύου ακαθάρτων, τον ανεπαρκή αριθμό δημοσίων τηλεφώνων, την έλλειψη κάδων απορριμμάτων, φωτισμού δημόσιων χώρων, την απουσία γραφείων για την εξυπηρέτηση του πολίτη, ιατρείου, ταχυδρομικού γραφείου, Κ.Α.Π.Η. και, τέλος, η ύπαρξη ενός μόνο σχολείου στοιχειώδους εκπαίδευσης, χωρίς χώρους αθλοπαιδιών υποβάθμισε την Μεσαιωνική Πόλη σε περιοχή φθηνής κατοικίας.

Η ευρύτερη περιοχή της οδού Σωκράτους αποτέλεσε την αγορά της γεωργικής ενδοχώρας της Ρόδου και των γύρω μικρών νησιών, γνωστή μεταξύ των ντόπιων με την ονομασία «Παλιά Αγορά». Ο κεντρικός δρόμος της Μεσαιωνικής Πόλης , που θεωρείται το εμπορικό κέντρο της ήδη από τους αρχαίους χρόνους, διατήρησε ως τα τέλη της δεκαετίας του 1960 τον παλιό της χαρακτήρα, με παντοπωλεία, σιδεράδικα, υφασματοεμπορικά και άλλα καταστήματα, ενώ μικρά καταστήματα εξυπηρετούσαν τις γειτονιές της

Η αύξηση του τουριστικού ρεύματος, στα μέσα της δεκαετίας του 1960, είχε αλυσιδωτές επιπτώσεις στην Μεσαιωνική Πόλη . Τα καταστήματα άλλαξαν αντικείμενο, απευθυνόμενα όλο και περισσότερο στο ξένο επισκέπτη, με τα γνωστά «είδη λαϊκής τέχνης» να αντικαθιστούν τα περισσότερα παραδοσιακά εργαστήρια και καταστήματα. Νέα καταστήματα

εμφανίστηκαν όπως αναψυκτήρια, γουναράδικα, εστιατόρια κ.τ.λ. Νέες, κατά κανόνα οχλούσες χρήσεις, άρχισαν να επεκτείνονται και πέρα από το εμπορικό κέντρο. Παράλληλα εντάθηκαν οι πιέσεις για εξεύρεση χώρων επαγγελματικής στέγης και πέρα από τον άξονα της οδού Σωκράτους. Αυτό οδήγησε προοδευτικά σε αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων και στις γύρω παρόδους. Τα ακριβά πλέον ενοίκια σύντομα επηρέασαν και τμήματα περιοχών κατοικίας, ενώ ο θόρυβος και η εισβολή τροχοφόρων ανάγκασαν αρκετούς κατοίκους να μετακινηθούν έξω από την τειχισμένη πόλη. Η πόλη εγκαταλείφθηκε σταδιακά από όσους κατοίκους αναζητούσαν μία καλύτερη ποιότητα ζωής. (πίνακας4) Έγινε κατανοητό ότι αυτοί που παρέμεναν στην Μεσαιωνική Πόλη ήταν, ως επί το πλείστον, όσοι αδυνατούσαν για οικονομικούς λόγους να την εγκαταλείψουν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ

3.1 ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ένας από τους σημαντικότερους τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα είναι η μεταβίβαση ακινήτων ιδιοκτησιών με αντάλλαγμα, ένας τομέας που παρουσίασε άνθηση τα τελευταία χρόνια. Η διαδικασία της απόκτησης ιδιοκτησίας είναι αρκετά απλή, ωστόσο για την ασφάλεια της μεταβίβασης, είναι αναγκαίο για να διευθετηθούν ορισμένα θέματα που αφορούν το κράτος, πριν την υπογραφή του Συμβολαίου. Η υπογραφή των μεταβιβάσεων ακινήτων ιδιοκτησιών μπορεί να εκτελεστεί μόνο με την υπογραφή ενός Συμβολαίου ενώπιον Έλληνα Συμβολαιογράφου ή ενώπιον Έλληνα Προξένου, για τους Έλληνες που κατοικούν στο εξωτερικό. Η μεταβίβαση της κυριότητας του Κράτους εκπληρώνεται μέσω της εγγραφής του Συμβολαίου, ενώπιον του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου και/ή του Κτηματολογίου της τοποθεσίας της ιδιοκτησίας. Το πρώτο και αναγκαίο νομικό βήμα, πριν την υπογραφή του Συμβολαίου, θα ήταν να διενεργηθεί ένας έλεγχος τίτλων για την ακίνητη ιδιοκτησία υπό το καθεστώς της πώλησης, ενώπιον των σχετικών αρχείων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου και/ή του Κτηματολογίου της τοποθεσίας της ιδιοκτησίας. Μέσω αυτού και μέσω της εξέτασης όλων των σχετικών εγγραφών είτε υπό το όνομα του κυρίου, όπως παριστάνονται στα αρχεία του Υποθηκοφυλακείου ή υπό τις εγγραφές, που σημειώνονται υπό την συγκεκριμένη ιδιοκτησία (σε περιοχές όπου το Κτηματολόγιο είναι ήδη σε λειτουργία), διασφαλίζεται η απουσία νομικών ελαττωμάτων, όπως και η έλλειψη εγγεγραμμένων βαρών, αγωγών, κατασχέσεων, υποθηκών που επιβάλλονται στην ιδιοκτησία. Σε αντίθεση με το ισχύον σε άλλες χώρες, ο Συμβολαιογράφος δεν είναι υποχρεωμένος να ερευνήσει το καθεστώς της ιδιοκτησίας και τα γεγονότα που του παρέχουν τα μέρη. Ο Συμβολαιογράφος είναι μόνο υπεύθυνος για την υπογραφή του Συμβολαίου, ενώ τα συμβαλλόμενα μέρη είναι υπεύθυνα για την έρευνα και την ακρίβεια των γεγονότων που παρέχονται σε αυτόν. Τα έσοδα της πώλησης μπορούν ελεύθερα να εμβάζονται στο εξωτερικό χωρίς περιορισμούς. Ο Ελληνικός Νόμος που αφορά τις μεταβιβάσεις παρέχει έναν αριθμό περιορισμών όσον αφορά την αγορά των ακινήτων ιδιοκτησιών σε συγκεκριμένες περιοχές στην Ελλάδα, που έχουν χαρακτηριστεί ως «παραμεθόριες περιοχές». Αυτοί οι περιορισμοί εφαρμόζονται στους αλλοδαπούς για εθνικούς λόγους ασφαλείας. Για την υπογραφή οποιουδήποτε συμβολαίου Μεταβίβασης στις περιοχές αυτές, απαιτείται άδεια από το Εθνικό Συμβούλιο Ασφαλείας/ Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, μία άδεια που χορηγείται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις. Η παραπάνω άδεια δεν απαιτείται για άτομα που έχουν Ελληνική Υπηκοότητα ή κατάγονται από Έλληνες γονείς. Όλοι οι Ελληνοαμερικανοί και Ελληνοαυστραλοί είναι Ελληνικής καταγωγής. Εξαίρεση από αυτόν τον περιορισμό εφαρμόζεται και για τους κατοίκους της Ευρωπαϊκής Ένωσης αντίστοιχα.

Για την υπογραφή των Συμβολαίων Μεταβίβασης, απαιτείται ένας αριθμός εγγράφων (για παράδειγμα έκδοση αριθμού φορολογικού μητρώου, πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας, πιστοποιητικό ότι δεν οφείλεται φόρος Κληρονομιάς/ Δωρεάς, αν η ιδιοκτησία αποκτήθηκε από τον πωλητή μέσω Κληρονομιάς ή Δωρεάς, Πιστοποιητικό Τέλους Ακίνητης Περιουσίας, αντίγραφο της άδειας πολεοδομίας, στην περίπτωση που η άδεια εκδόθηκε από το 1983 και μετά και μετά, έκδοση τοπογραφικού διαγράμματος, όταν μεταβιβάζονται διαμερίσματα κλπ), επιπρόσθετα, η υποβολή της φορολογικής δήλωσης μεταβίβασης, δυνάμει της οποίας τα μέρη δηλώνουν στη φορολογική αρχή την πληρωμή του επιβαλλόμενου φόρου, είναι αναγκαία. Ο Συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να επισυνάψει στο συμβόλαιο Μεταβίβασης, ένα αντίγραφο της υποβληθείσας φορολογικής δήλωσης μεταβίβασης, όπως και την απόδειξη πληρωμής της επιβολής του φόρου μεταβίβασης.

3.2 ΛΕΞΙΚΟ ΟΡΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αίτηση Δανείου: Η αίτηση με την οποία κάποιο φυσικό πρόσωπο ζητάει να χρηματοδοτηθεί από χρηματοπιστωτικό οργανισμό για συγκεκριμένο σκοπό, όπως η απόκτηση μιας κύριας κατοικίας.

Αντικειμενική αξία: Η αξία του ακινήτου, όπως προκύπτει βάσει του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού, που καθορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Απόσβεση Κεφαλαίου: Η σταδιακή μείωση του οφειλόμενου κεφαλαίου κατά την αποπληρωμή του δανείου. Η καταβολή κάθε τοκοχρεολυτικής δόσης επιφέρει απόσβεση κεφαλαίου ίση με το ποσό κεφαλαίου που περιλαμβάνεται στη δόση αυτή.

Αρραβώνας: Τα χρήματα που προκαταβάλλονται για την κράτηση του σπιτιού. Το ποσό αυτό αφαιρείται από την τελική τιμή του σπιτιού.

Ασφάλεια ακινήτου: Πρόκειται για ασφάλιση του προσημειούμενου ακινήτου έναντι κινδύνων πυρκαϊάς, σεισμού και έκρηξης ή έναντι οποιουδήποτε άλλου κινδύνου, η οποία πραγματοποιείται με έξοδα του δανειολήπτη και διαρκεί όσο και το δάνειο. Αποτελεί εφαρμογή του, προβλεπόμενου από τον νόμο, (άρ. 1285 του Α.Κ.) σχετικού δικαιώματος του δανειστή (δηλ. του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος), και συνιστά προϋπόθεση χορήγησης του στεγαστικού δανείου.

Ασφάλεια ζωής: Η ασφάλιση του δανειολήπτη για περίπτωση μόνιμης μερικής/ολικής ανικανότητας και θανάτου, που εξασφαλίζει τον ίδιο και την οικογένεια του καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου, σε περίπτωση επέλευσης ασφαλιστικού κινδύνου.

Βάρη: Περιορισμοί στην κυριότητα ακινήτου. Πρόκειται για την υποθήκη (ή την προσημείωση υποθήκης) και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα πάνω

στο ακίνητο υπέρ κάποιου τρίτου. Όλα τα βάρη πρέπει να είναι εγγεγραμμένα στα βιβλία Βαρών του οικείου Υποθηκοφυλακείου ή/και Κτηματολογικού Γραφείου.

Δανειολήπτης: Το φυσικό πρόσωπο το οποίο λαμβάνει το δάνειο από τον χρηματοπιστωτικό οργανισμό και αναλαμβάνει έτσι την υποχρέωση να το αποπληρώσει έντοκα εντός της προσυμφωνηθείσας περιόδου. Ενδέχεται ο δανειολήπτης να είναι παραπάνω από ένα άτομα.

Δανειστής: Ο χρηματοπιστωτικός οργανισμός, ο οποίος χορηγεί σε φυσικό πρόσωπο ορισμένο ποσό χρημάτων με τη μορφή δανείου και έχει απαίτηση για την επιστροφή του ποσού αυτού εντόκως.

Δείκτης Επιτοκίου: Αφορά στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Δείκτης Επιτοκίου είναι η βάση με την οποία υπολογίζεται το εκάστοτε ισχύον επιτόκιο. Στον Δείκτη αυτόν προστίθεται το περιθώριο κέρδους για την διαμόρφωση του τελικού κυμαινόμενου επιτοκίου.

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή: Ο τιμάρριθμος που ουσιαστικά απεικονίζει την αύξηση των τιμών στην αγορά των καταναλωτικών αγαθών και υπηρεσιών. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή δημοσιεύεται περιοδικά από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία και αναδημοσιεύεται στον ημερήσιο και περιοδικό τύπο.

Δημοτικά Τέλη: Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 25/1975 και το άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 1828/1989, τα δημοτικά τέλη (οφειλόμενα τέλη καθαριότητας, αποκομιδής απορριμμάτων και φωτισμού) αποτελούν θεσμοθετημένα τακτικά έσοδα των δήμων, που καθορίζονται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Επιβάλλονται σε όλα τα ακίνητα, στεγασμένα ή μη, που ηλεκτροδοτούνται από τη Δ.Ε.Η, αλλά και σε όσα δεν ηλεκτροδοτούνται αλλά χρησιμοποιούνται. Η είσπραξη των δημοτικών τελών διενεργείται μέσα από τους λογαριασμούς της Δ.Ε.Η.

Δόση: Το ποσό που έχει συμφωνήσει ο Δανειολήπτης να καταβάλλει στον χρηματοπιστωτικό οργανισμό, με συγκεκριμένη συχνότητα (π.χ. μηνιαίως), προκειμένου να εξοφλήσει το χορηγηθέν δάνειο.

Εγγυητής: Το φυσικό πρόσωπο το οποίο αναλαμβάνει την υποχρέωση απέναντι στον δανειστή (χρηματοπιστωτικό ίδρυμα) να αποπληρώσει το δάνειο σε περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν είναι σε θέση να ανταποκριθεί στην αναληφθείσα υποχρέωσή του. Ενδέχεται ο εγγυητής να είναι παραπάνω από ένα άτομα.

EKT ή ECB: "Επιτόκιο E.K.T." για τον εκάστοτε ημερολογιακό μήνα σημαίνει το τελευταίο επιτόκιο το οποίο καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο (ή οποιοδήποτε άλλο όργανο που ενδεχομένως θα ορισθεί μελλοντικά) της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (E.K.T.) για τον καθορισμό της θέσης της νομισματικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, όπως αυτό αναγράφεται στο διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση αυτής (<http://www.ecb.int>) στο κεφάλαιο "Main refinancing operations Minimum bid

rate" και μπορεί να μεταβληθεί από καιρού εις καιρόν, ή οποιοδήποτε άλλο επιτόκιο το οποίο θα αποφασίσει να εφαρμόσει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ως μέσο καθορισμού της θέσης της νομισματικής πολιτικής της.

Εκτίμηση ακινήτου: Ο τεχνικός έλεγχος που γίνεται σε ακίνητο προκειμένου να διαπιστωθεί η σύμφωνη με τους πολεοδομικούς κανόνες κατασκευή του και να εκτιμηθεί η εμπορική του αξία. Η εκτίμηση του ακινήτου πραγματοποιείται από αρχιτέκτονα ή μηχανικό.

Έλεγχος Τίτλων: Νομικός έλεγχος, που πραγματοποιείται από πληρεξούσιο δικηγόρο στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο και συνίσταται σε έλεγχο των τίτλων του ακινήτου.

Επιτόκιο: Το ποσοστό βάσει του οποίου υπολογίζεται ο οφειλόμενος τόκος επί του κεφαλαίου σε ετήσια βάση και το οποίο εκφράζεται επί τοις εκατό (%).

Επιτόκιο Υπερμερίας: Είναι το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζονται οι τόκοι επί ληξιπρόθεσμων οφειλών. Το Επιτόκιο Υπερμερίας είναι μεγαλύτερο από το συμβατικό επιτόκιο. Το τελικό ποσό επιβάρυνσης εξαρτάται από το χρονικό διάστημα καθυστέρησης πληρωμής της οφειλής.

Εξάλειψη Προσημείωσης Υποθήκης: Με την ολοσχερή αποπληρωμή του στεγαστικού δανείου καθίσταται εφικτή η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης, η οποία είχε εγγραφεί για τη χορήγηση του δανείου. Η σχετική διαδικασία προϋποθέτει την ανάκληση της απόφασης με την οποία είχε διαταχθεί η εγγραφή της προσημείωσης, η οποία πραγματοποιείται ενώπιον δικαστή. Δυνάμει της εκδιδόμενης απόφασης, η οποία μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο και/ή Κτηματολογικό Γραφείο, πραγματοποιείται η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης από τα βιβλία Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου ή/και του Κτηματολογικού Γραφείου. Τα έξοδα της διαδικασίας βαρύνουν τον δανειολήπτη.

Έξοδα διαχείρισης και αξιολόγησης αιτήματος: Είναι συγκεκριμένο ποσό, το οποίο αντιστοιχεί στο διαχειριστικό και λειτουργικό κόστος με το οποίο επιβαρύνεται το πιστωτικό ίδρυμα κατά την εξέταση του αιτήματος χορήγησης στεγαστικού δανείου. Το συγκεκριμένο ποσό χρεώνεται εφάπαξ και καταβάλλεται από τον δανειολήπτη είτε σε μία δόση είτε τμηματικά εντός του διαστήματος που μεσολαβεί από την υποβολή του αιτήματος μέχρι και την εκταμίευση του δανείου.

Έξοδα μεταγραφής συμβολαίου: Τα έξοδα μεταγραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, τα οποία ανέρχονται σε 4,75 της χιλιάς επί του τιμήματος ή της αντικειμενικής αξίας του αγοραπωλητήριου συμβολαίου ανάλογα με το ποια αξία είναι μεγαλύτερη.

Euribor Μηνός: Είναι το επιτόκιο, το οποίο καθορίζεται για περίοδο ενός μηνός, δημοσιεύεται από την Ένωση Τραπεζών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αναδημοσιεύεται στην οθόνη του πρακτορείου REUTERS.

Euribor 3 Μηνών: Είναι το επιτόκιο, το οποίο καθορίζεται για περίοδο 3 μηνών, δημοσιεύεται από την Ένωση Τραπεζών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αναδημοσιεύεται στην οθόνη του πρακτορείου REUTERS.

Euribor 6 Μηνών: Είναι το επιτόκιο, το οποίο καθορίζεται για περίοδο 6 μηνών, δημοσιεύεται από την Ένωση Τραπεζών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αναδημοσιεύεται στην οθόνη του πρακτορείου REUTERS.

Euribor 12 Μηνών: Είναι το επιτόκιο, το οποίο καθορίζεται για περίοδο 12 μηνών, που δημοσιεύεται από την Ένωση Τραπεζών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και αναδημοσιεύεται στην οθόνη του πρακτορείου REUTERS.

Κτηματολόγιο : Η δημόσια υπηρεσία στην οποία φυλάσσονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων, π.χ. συμβόλαια και κάθε πράξη εν γένει που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου.

Κτηματολογικό Γραφείο: Υπηρεσία που αντικαθιστά τα Υποθηκοφυλακεία στις περιοχές που έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης. Στις περιοχές στις οποίες η κτηματογράφηση είναι ακόμα σε εξέλιξη λειτουργούν παράλληλα Υποθηκοφυλακείο και Γραφείο Κτηματογράφησης.

Κυμαινόμενη Περίοδος: Κυμαινόμενη Περίοδος είναι η χρονική περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ο υπολογισμός των δόσεων του δανείου γίνεται βάσει του ισχύοντος τότε κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κυμαινόμενο Επιτόκιο: Είναι το επιτόκιο που αποτελείται από ένα δεδομένο Δείκτη Επιτοκίου, ο οποίος μεταβάλλεται, και ένα "περιθώριο", που καθορίζεται από το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα και παραμένει σταθερό καθ όλη τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου. Το Κυμαινόμενο επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διακύμανση του Δείκτη Επιτοκίου.

Μερική Πρόωρη Εξόφληση ή Πρόωρη Αποπληρωμή: Η πρόωρη καταβολή ποσού, μεγαλύτερου από την εκάστοτε οφειλόμενη δόση αλλά μικρότερου από το 100% του οφειλόμενου κεφαλαίου του δανείου, με την οποία εξοφλείται μερικώς το δάνειο.

Νομικά έξοδα: Η αμοιβή του δικηγόρου για: 1) τον έλεγχο τίτλων του ακινήτου στο Υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο, 2) την παράστασή του κατά την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας, 3) σε περίπτωση λήψης στεγαστικού δανείου την παράστασή του ενώπιον του δικαστηρίου κατά τη διαδικασία εγγραφής της προσημείωσης υποθήκης καθώς και 4) την παράστασή του ενώπιον του δικαστηρίου μετά την ολοσχερή εξόφληση του δανείου, κατά τη διαδικασία εξάλειψης της προσημείωσης.

Ολική Πρόωρη Εξόφληση ή Πρόωρη Αποπληρωμή: Η πρόωρη καταβολή του συνολικού οφειλόμενου κεφαλαίου του δανείου, η οποία επιφέρει την πλήρη εξόφληση του δανείου.

Οριζόντια ιδιοκτησία: Η διηρημένη κατ όροφο ή κατά μέρος ορόφου ιδιοκτησία επί ενός οικοδομήματος. Πρόκειται για ανεξάρτητη ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει το σύνολο ή μέρος ορόφου ενός κτίσματος, και η οποία χαρακτηρίζεται από διαφορετικό ιδιοκτησιακό ή/και νομικό καθεστώς έναντι των λοιπών ιδιοκτησιών του ίδιου κτίσματος. Ο κύριος (ιδιοκτήτης) της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας έχει ποσοστό κυριότητας και επί των κοινοχρήστων χώρων του οικοδομήματος και επί του οικοπέδου. Οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός οικοδομήματος είναι τα διαμερίσματα, οι αποθήκες και οι κλειστές θέσεις στάθμευσης.

Περιθώριο: Είναι το ποσό που προστίθεται στο Δείκτη Επιτοκίου για την τελική διαμόρφωση του Κυμαινόμενου Επιτοκίου.

Περίοδος Δανείου: Η χρονική περίοδος εντός της οποίας ο δανειζόμενος θα πρέπει να καταβάλλει στον Δανειστή (Τράπεζα) το κεφάλαιο του δανείου και τους τόκους που αναλογούν σ αυτό.

Πράξη Σύστασης Οριζόντιας ιδιοκτησίας: Η συμβολαιογραφική πράξη με την οποία συστήνονται διηρημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες και η οποία θεμελιώνει την κυριότητα ενός ή περισσοτέρων προσώπων επί των συστηνόμενων ιδιοκτησιών. Η πράξη σύστασης μπορεί να γίνει είτε από τον ιδιοκτήτη (για ήδη ανεγερθέντα ή μελλοντικά κτίσματα), είτε μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου, σε περίπτωση ύπαρξης οικοπέδου που δίνεται ως αντιπαροχή.

Ποσό Προσημείωσης: Το ποσό της προσημείωσης είναι πάντοτε μεγαλύτερο από εκείνο της απαίτησης, δηλαδή του κεφαλαίου του δανείου, διότι το συγκεκριμένο βάρος εγγράφεται σε εξασφάλιση όχι μόνο του κεφαλαίου του δανείου, αλλά και των τόκων (συμβατικών και υπερημερίας), τυχόν εξόδων καθώς και αμοιβών. Είθισται οι τράπεζες να υπολογίζουν το ποσό της προσημείωσης στο 120% περίπου επί του χορηγούμενου ποσού του δανείου.

Προσημείωση Υποθήκης: Είναι το δικαίωμα προτίμησης έναντι τρίτων δανειστών για εγγραφή υποθήκης, που παραχωρείται από το Δανειζόμενο ή (και) τον Εγγυητή υπέρ του Δανειστή (Τράπεζα) επί ορισμένου ακινήτου / ορισμένων ακινήτων του(ς) προς εξασφάλιση των απαιτήσεων του Δανειστή από τη σύμβαση δανείου. Προκειμένου να καταβληθεί τελικά το δάνειο, απαιτείται η εγγραφόμενη υπέρ της Τράπεζας προσημείωση να είναι "πρώτης τάξης", δηλαδή να είναι το πρώτο βάρος που εγγράφεται επί του συγκεκριμένου ακινήτου. Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο.

Πρόωρη Εξόφληση ή Αποπληρωμή: Η δυνατότητα που παρέχεται στο δανειζόμενο να εξοφλήσει πρόωρα, το σύνολο ή μέρος του οφειλόμενου κεφαλαίου του δανείου του .

Σταθερή Περίοδος: Σταθερή Περίοδος είναι η χρονική περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ο υπολογισμός των δόσεων του δανείου πραγματοποιείται βάσει του συμφωνηθέντος σταθερού επιτοκίου.

Σταθερό Επιτόκιο: Είναι το επιτόκιο το οποίο παραμένει αμετάβλητο για τη διάρκεια που έχει καθοριστεί ως σταθερή στην εκάστοτε δανειακή σύμβαση.

Στεγαστικό δάνειο: Δανεισμός χρηματικού ποσού (κεφαλαίου) από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με σκοπό την απόκτηση οικοπέδου ή απόκτηση, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή κατοικίας. Ο δανειολήπτης αναλαμβάνει την υποχρέωση σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα να αποπληρώσει το κεφάλαιο μαζί με το ποσό που αντιστοιχεί στους τόκους. Σε εξασφάλιση της χρηματοδότησης ο δανειολήπτης συναινεί στην παραχώρηση προσημείωσης υποθήκης υπέρ του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος.

Σύμβαση Δανείου: Η σύμβαση με την οποία το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα μεταβιβάζει στον δανειζόμενο ένα συγκεκριμένο ποσό χρημάτων (το οποίο όμως συμφωνείται πως θα καταβληθεί σε μεταγενέστερο χρονικό σημείο, δηλαδή μετά την εγγραφή της προσημείωσης πρώτης τάξης) και εκείνος αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποδώσει έντοκα το ποσό αυτό με τους όρους που συμφωνούνται στη σύμβαση.

Συμβόλαιο αγοραπωλησίας: Είναι η συμβολαιογραφική πράξη με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ενός ακινήτου έναντι ορισμένου τιμήματος. Το συμβόλαιο αγοραπωλησίας περιγράφει διεξοδικά την ιδιοκτησία και το νομικό καθεστώς αυτής. Η μεταβίβαση του ακινήτου συντελείται με τη μεταγραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο.

Συμβολαιογραφικά Έξοδα: Η αμοιβή του Συμβολαιογράφου για την σύνταξη του συμβολαίου αγοραπωλησίας. Τα έξοδα κυμαίνονται από 1,20% έως 2% επί του τιμήματος του συμβολαίου ή της αντικειμενικής αξίας του αγοραπωλητήριου συμβολαίου ανάλογα με το ποια αξία είναι μεγαλύτερη.

Συμβολαιογραφική πράξη: Έγγραφο που συντάσσεται από τον Συμβολαιογράφο και συνιστά δημόσιο έγγραφο.

Συνδανειολήπτης: Συνυπογράφει τη σύμβαση δανείου με το δανειολήπτη και αναλαμβάνει τις ίδιες ακριβώς υποχρεώσεις έναντι του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, δηλαδή ευθύνεται για την εμπρόθεσμη αποπληρωμή ολόκληρου του ποσού του δανείου. Μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο πληροί τα πιστοληπτικά κριτήρια του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, κύριος του προσημειούμενου ακινήτου ή τρίτος.

Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Ποσοστό Επιβάρυνσης (ΣΕΠΠΕ): Είναι το ποσοστό που εκφράζεται επί τοις εκατό (%) και δηλώνει το συνολικό ετήσιο κόστος της πίστωσης (του δανείου) για τον δανειζόμενο. Συμπεριλαμβάνει δηλαδή, πέραν του ετήσιου ονομαστικού επιτοκίου, και εκείνα τα στοιχεία, τα οποία επαυξάνουν περαιτέρω το κόστος του δανείου, χωρίς να απεικονίζονται στο επιτόκιο, όπως η εισφορά του Ν. 128/75, έξοδα, ασφάλιστρα κ.λπ.

Τέλος Ακίνητης Περιουσίας: Τέλος που βαρύνει τον κύριο του ακινήτου και προκύπτει από το πολλαπλασιασμό της αξίας του ακινήτου επί τον

συντελεστή του τέλους [Εμβαδόν Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστής παλαιότητας Χ συντελεστής ΤΑΠ]. Η είσπραξη του τέλους ακίνητης περιουσίας πραγματοποιείται μέσα από τον λογαριασμό της ΔΕΗ.

Τέλος Συναλλαγής Ακινήτου: Το Τέλος συναλλαγής ακινήτου βαρύνει τον αγοραστή και ορίζεται σε 1% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Επιβάλλεται επί ακινήτου που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1η Ιανουαρίου 2006 αντί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ). Το Τέλος Συναλλαγής βαρύνει τον αγοραστή και καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της οικείας δήλωσης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, πριν από την κατάρτιση του συμβολαίου μεταβίβασης.

Τοκοχρεολυτικές Δόσεις: Οι δόσεις του δανείου που υπολογίζονται με το τοκοχρεολυτικό σύστημα βάσει του οποίου κάθε δόση περιέχει μέρος του κεφαλαίου που ο Δανειολήπτης έχει λάβει και τον τόκο που αναλογεί επί του οφειλόμενου κεφαλαίου.

Υποθηκοφυλακείο: Η δημόσια υπηρεσία στην οποία φυλάσσονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων, π.χ. συμβόλαια και κάθε πράξη εν γένει που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου. Στη Ρόδο υπάρχει Κτηματολόγιο.

Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος: Φόρος που βαρύνει τον πωλητή και επιβάλλεται μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου.

Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ): Σε Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) υποβάλλεται η συνολική αξία της περιουσίας, που ανήκει σε φυσικό (ή νομικό πρόσωπο) και αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, εκτός της υποθήκης. Τα αφορολόγητα όρια προκειμένου για φυσικά πρόσωπα είναι τα ακόλουθα:

- Για τα φυσικά πρόσωπα, το ποσό των 243.600,00 ευρώ.
- Για τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και των δύο συζύγων, το ποσό των 487.200,00 ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται κατά 61.650,00 για κάθε ένα από τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα και κατά το ποσό των 73.400,00 ευρώ για καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα.

Φόρος μεταβίβασης ακινήτου: Επιβαρύνει τον αγοραστή. Η καταβολή του πραγματοποιείται πριν την υπογραφή του συμβολαίου, και συνιστά τυπική προϋπόθεσή της, καθώς αντίγραφο του φύλλου της δήλωσης επισυνάπτεται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Υπολογίζεται επί του μεγαλύτερου τιμήματος μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και της αγοραστικής αξίας. Ο ΦΜΑ προσαυξάνεται βάση της ύπαρξης ή μη πυροσβεστικής υπηρεσίας στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο.

3.3 ΕΛΕΓΧΟΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο έλεγχος της νομιμότητας των μεταβιβαζομένων ακινήτων αποτελεί βασικό σκέλος του ελέγχου των κατασκευών.

Στα πλαίσια της συνολικής προσπάθειας εξασφάλισης της έννομης τάξης ακινήτων που είναι θεμελιώδης αρχή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ο έλεγχος της υφισταμένης κατάστασης του κάθε μεταβιβαζόμενου ακινήτου από Μηχανικό είναι απολύτως επιβεβλημένος.

Και πρέπει να ληφθεί ιδιαίτερα υπόψιν ότι κατά τις μεταβιβάσεις είναι ενδεχόμενο να έχουν προηγηθεί μετατροπές, υπερβάσεις, ακόμη και επικίνδυνες επεμβάσεις κατά παράβαση του Νόμου, χωρίς να έχουν γίνει οι επιβαλλόμενες ενέργειες ενημέρωσης των Αρμοδίων Υπηρεσιών.

Επομένως είναι αναγκαίο, κατά τη σύναψη Συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων, να εξασφαλίζεται ο έλεγχος της εφαρμογής των ισχυουσών Πολεοδομικών διατάξεων.

Διότι βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/85 , όταν ένα ακίνητο έχει κατασκευασθεί χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή με βάση οικοδομική άδεια που ανακλήθηκε ή κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, τότε το ακίνητο αυτό είναι αυθαίρετο.

Και βάσει της ισχύουσας Νομοθεσίας (άρθρο 15 του Ν. 1337/83) « δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ούτε η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων των ακινήτων εκείνων τα οποία ανεγέρθηκαν αυθαίρετα μετά την 31/1/1983».

Οιαδήποτε μεταβίβαση ακινήτου, χωρίς την απαιτούμενη εξασφάλιση, της ταύτισης στοιχείων συμβολαιογραφικής πράξης, Οικοδομικής άδειας και της υφιστάμενης κατάστασης αυτού, καταλήγει ως επί το πλείστον σε μεταβίβαση αυθαίρετου.

Η επικαιροποίηση των εγκεκριμένων σχεδιαγραμμάτων της Οικοδομικής άδειας προβλέπεται από την Πολεοδομική Νομοθεσία (Π.Δ. 749/ Δ/93 – Άρθρο 6) και γίνεται με τη διαδικασία Ενημέρωσης του φακέλου της Οικοδομικής άδειας ή της Αναθεώρησής της, εάν αυτή απαιτείται, όπως προβλέπεται η διεκπεραίωσή της στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες.

Κάθε Συμβόλαιο μεταβίβασης πρέπει να συνοδεύεται απαραίτητα από Πιστοποίηση Μηχανικού για την κατάσταση του ακινήτου αφού προηγηθεί και ολοκληρωθεί κάθε ως ανωτέρω απαιτούμενη νομιμοποιητική διαδικασία.

Η παράκαμψη του νόμου αλλά και των αρμοδίων Υπηρεσιών με υπεύθυνες δηλώσεις ιδιοκτητών που ενίοτε παρατηρείται να προσαρτώνται στα Συμβόλαια ακινήτων, αποτελεί επικίνδυνη τακτική, δεδομένου ότι τα αυθαίρετα κατασκευάζονται κατά κανόνα χωρίς Στατική Μελέτη και επομένως χωρίς προϋποθέσεις ασφαλείας.

Με τον έλεγχο της νομιμότητας των μεταβιβαζομένων ακινήτων πρέπει να εξασφαλισθεί η εφαρμογή του γράμματος και πνεύματος του νόμου και να προστατευτεί το Περιβάλλον από την καταστρατήγηση των ισχυουσών διατάξεων και την διαιώνιση της αυθαίρετης δόμησης η οποία μπορεί να έχει έως και τραγικές ακόμη συνέπειες στο μέλλον.

«Ως απαραίτητα δικαιολογητικά στις μεταβιβάσεις των μη νεοανεγειρόμενων ακινήτων υποδεικνύονται τα εξής:

1) Πρόσφατα θεωρημένα αντίγραφα των εγκεκριμένων σχεδιαγραμμάτων της Πολεοδομίας. (αρχιτεκτονικά σχέδια).

2) Πρόσφατη Τεχνική έκθεση αυτοψίας Μηχανικού με την οποία θα βεβαιώνεται η

συμβατότητα της υφισταμένης κατάστασης του ακινήτου με τα εγκεκριμένα σχεδιαγράμματα της Πολεοδομίας και θα αναφέρονται οι όποιες συγκεκριμένες νόμιμες διαδικασίες επικαιροποίησης αυτών απαιτήθηκαν και διεκπεραιώθηκαν από τον Μηχανικό στην Πολεοδομία (ενημερώσεις φακέλου ή αναθεωρήσεις οικοδομικής άδειας).

3) Τοπογραφικό Διάγραμμα

Οι απαιτούμενοι έλεγχοι νομιμότητας ακινήτων στα Συμβόλαια θα πρέπει να καθιερωθούν οριστικά χωρίς καμία περαιτέρω ολιγωρία. Δεδομένου μάλιστα ότι αποδεδειγμένα, εξ ίσου σοβαρές αυθαιρεσίες στα Κτίρια προκαλούνται τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά την λειτουργία τους. . Συνεπώς ο έλεγχος των μεταβιβαζομένων ακινήτων είναι στοιχειωδώς επιβεβλημένος. Είναι δε αυτονόητο ότι οι προτεινόμενοι έλεγχοι συνιστούν την προσήκουσα μονοσημάντως συμβατή διαδικασία που εξασφαλίζει την νομιμότητα των μεταβιβάσεων των ακινήτων όπως αυτά μετά τις όποιες κατασκευαστικές αλλαγές έχουν υλοποιηθεί αλλά και το κύρος κάθε Δικαιοπραξίας.

Ο έλεγχος νομιμότητας των μεταβιβαζομένων ακινήτων:

Αποτελεί ένα σοβαρό και αναγκαίο μέτρο που κοστίζει ελάχιστα σήμερα σε σύγκριση με τις συνέπειες της πλημμελούς εφαρμογής της ουσίας του Νόμου που μπορεί να στοιχίσουν πανάκριβα αύριο. Εξασφαλίζει την αφετηρία για την καθιέρωση του Διαρκούς Ελέγχου των κτιριακών κατασκευών και την διαμόρφωση ενός Θεσμικού Πλαισίου αυστηρών κανόνων συμβατότητας μεταξύ Τεχνικού Περιβάλλοντος και του Περιβάλλοντος της Χώρας μας.

3.4 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ –ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Μεμονωμένα κτίρια, ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων ως και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών μπορούν να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα λόγω της ιδιαίτερης ιστορικής, καλλιτεχνικής, επιστημονικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής σημασίας και φυσιογνωμίας τους. Τα διατηρητέα, ως τμήμα της πολιτιστικής κληρονομιάς της

χώρας, προστατεύονται συνταγματικά από τις διατάξεις του άρθρου 24. Νομοθετικά όμως υπάγονται σε διαφορετικά νομικά καθεστώτα. Συγκεκριμένα, όταν ένα κτίριο χρονολογείται πριν το 1830 αποτελεί αρχαίο μνημείο και υπάγεται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του ΥΠ.ΠΟ και το νομικό καθεστώς του Ν. 3028/2002. Τα ακίνητα μνημεία αυτής της κατηγορίας προστατεύονται αυτοδίκαια από το νόμο χωρίς την απαίτηση έκδοσης σχετικής διοικητικής πράξης

Όταν το κτίριο είναι μεταγενέστερο του 1830 υπάγεται στην αρμοδιότητα του ΥΠΕΧΩΔΕ, προστατεύεται από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000) και μπορεί να κηρυχθεί ως διατηρητέο με σκοπό την ανάδειξη της ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής ή αισθητικής σημασίας του. Η εφαρμογή στα διατηρητέα δύο διαφορετικών νομικών καθεστώτων, τα οποία θεσπίζουν και διαφορετικές αρμοδιότητες και διαδικασίες κήρυξης, έχει οδηγήσει σε προστριβές τις συναρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ και ΥΠΕΧΩΔΕ με συνέπειες στην αποτελεσματική προστασία τους. Κίνητρα προς ιδιοκτήτες για την προστασία διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών

Οι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται κατά το μεγαλύτερο μέρος της δαπάνης για την επισκευή ή ανακατασκευή των διατηρητέων (μνημείων ή κτιρίων). Η συντήρηση και αποκατάστασή τους απαιτούν κατά κανόνα εξειδικευμένες εργασίες που συνεπάγονται υπέρογκες δαπάνες. Συνήθεις είναι οι περιπτώσεις, όπου οι ιδιοκτήτες προτιμούν να καταστήσουν τα υπό την κατοχή τους διατηρητέα κατεδαφιστέα με σκοπό τον αποχαρακτηρισμό τους, παρά να εμπλακούν σε μία δαπανηρή και χρονοβόρα διαδικασία. Η Διοίκηση, μέσω των συναρμόδιων Υπουργείων, με σκοπό να ενισχύσει και να ενθαρρύνει τον πολίτη να προστατεύσει σημαντικό τμήμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχει θεσπίσει οικονομικά και διοικητικά κίνητρα:

- Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια για επισκευή – αποκατάσταση διατηρητέων και παραδοσιακών κτιρίων, προοριζόμενων για κατοικία ή επαγγελματική εκμετάλλευση, σύμφωνα με την με την υπ' αριθμ. 1656/10.10.95 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών ΥΠ.ΠΟ και ΠΕΧΩΔΕ και την υπ' αριθμ. 515/17.08.85 Πράξη Διοικητού της Τράπεζας της Ελλάδος, μέχρι του ποσού των 60.000€ και με επιδότηση της διαφοράς τόκων μέχρι του 35% του προϋπολογισμού επισκευής των κτιρίων. Η επιδότηση παρέχεται για χρονικό διάστημα ίσο με το μισό της συνολικής διάρκειας του δανείου, με ανώτατο όριο διάρκειας τα 10 έτη.

- Η μεταφορά του εναπομείναντος συντελεστή δόμησης (Ν. 880/1979, Ν.

2300/1995 και Ν. 3044/2002).

- Φορολογικές ελαφρύνσεις σε περιπτώσεις μεταβίβασης κληρονομιάς και δωρεάς διατηρητέου κτιρίου με έκπτωση κατά 20% του αναλογούντος φόρου, υπό την προϋπόθεση της συντελεσθείσας πράξης χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.
- Δυνατότητα χρηματοδότησης, μέσω του ΥΠ.ΕΘ.Ο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων. Η ανάθεση των μελετών πραγματοποιείται κατόπιν διαγωνισμού στις κατά τόπους Νομαρχίες.
- Χρηματοδότηση μέσω Ε.Τ.Π.Α. (Ειδικό Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης) των εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων βάσει του Ν. 2508/97.
- Χρηματοδότηση των εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων σε υποβαθμισμένες περιοχές ή συνοικίες πόλεων μέσω ΕΠΤΑ.
- Ειδική ρύθμιση, η οποία προβλέπει την ανέγερση νέας οικοδομής στο οικόπεδο του διατηρητέου, όταν δεν υπερβαίνει τους ισχύοντες όρους δόμησης. Η σχετική ρύθμιση γίνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και μπορεί να γίνει συνοδευτικά ή ανεξάρτητα από την απόφαση χαρακτηρισμού. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η εκπόνηση σχετικής μελέτης με την οποία αποδεικνύεται η εναρμόνιση της νέας προσθήκης με το σύνολο του διατηρητέου κτιρίου. Ουσιώδης τύπος της διαδικασίας είναι η γνωμοδότηση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.(ή Σ.Χ.Ο.Π.).
- Ως κίνητρα διοικητικής φύσης θεωρούνται η πρόβλεψη για μη ρυμοτόμηση των διατηρητέων κτιρίων ή το δικαίωμα εκπόνησης πολεοδομικών μελετών με ειδικούς όρους δόμησης

3.5 Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΤΗΣ ΔΙΑΦΥΛΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Η αναγκαιότητα διαφύλαξης και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία αποτελεί κοινό αγαθό της παγκόσμιας κοινότητας αποτυπώνεται σε όλες τις συμβάσεις, συμφωνίες, διακηρύξεις, χάρτες, οδηγίες, που έχουν συναφθεί ή εκδοθεί από την Ε.Ε. ή από διεθνείς οργανισμούς και ΜΚΟ, οι διατάξεις των οποίων έχουν υιοθετηθεί από τις νομοθεσίες των κρατών-μελών τους.

Παραδείγματα κρατών

Τα ακόλουθα παραδείγματα χάραξης πολιτικών προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς από άλλα κράτη (με τα οποία η Ελλάδα βρίσκεται σε συνεργασία, ή αλληλεπίδραση) μπορούν να λειτουργήσουν ως υπόδειγμα στον ελληνικό χώρο.

Γαλλία: Το κράτος δαπανά τεράστια ποσά ετησίως (315 εκ.€) για την προστασία των «ιστορικών» μνημείων [ταξινομημένα και εγγεγραμμένα από τα οποία το 75% διατίθεται αποκλειστικά από το ίδιο. Το σύστημα διαχείρισης τους είναι αποκεντρωμένο επειδή μεγάλο ποσοστό ανήκει στις τοπικές κοινότητες, που μεριμνούν με ίδιους πόρους υποβοηθούμενες από τις Νομαρχίες και τις Περιφέρειες. Κάθε κοινότητα σχεδιάζει πλάνο «αστικοποίησης», βάσει του οποίου πραγματοποιούνται εργασίες παρέμβασης. Οι δήμοι επιζητούν τη συνεργασία εύπορων ιδιωτικών φορέων¹, αλλά και γειτονικών κοινοτήτων με σκοπό τη δημιουργία περιοχών με «ιδιαίτερο χαρακτήρα και ιστορικό ενδιαφέρον». Επίσης, οι Περιφέρειες επιβλέπουν τις εργασίες που γίνονται σε αυτά και αναλαμβάνουν τη συντήρηση των προσώψεών τους.

Όσον αφορά τα ιστορικά μνημεία που αποτελούν περιουσία ιδιωτών ισχύουν :

α) όσες επιδιορθώσεις γίνονται με πρωτοβουλία και επίβλεψη του κράτους επιβαρύνουν αρχικά τον ιδιοκτήτη. Το ποσό επιστρέφεται άμεσα από το κράτος.

β) οποιαδήποτε εργασία γίνεται με πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη επιβαρύνει τον ίδιο και το ποσό επιστρέφεται από το κράτος αρκεί το κτίριο να είναι επισκέψιμο για το κοινό. Αν δεν είναι, η επιστροφή καλύπτει το 50% του διατεθέντος ποσού.

Για τα μνημεία που δεν έχουν χαρακτηριστεί ιστορικά, αλλά αναγνωρίζεται ότι παρουσιάζουν καλλιτεχνική ιδιαιτερότητα, επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη το 50% του δαπανηθέντος για συντήρηση ποσού, αρκεί να είναι επισκέψιμο για το κοινό. Οι ιδιοκτήτες χαίρουν φοροαπαλλαγών για συγκεκριμένες εργασίες επισκευής κτισμάτων με «ενδιαφέροντα χαρακτήρα κληρονομιάς». Τέλος, σε ιδιοκτήτες κτισμάτων σε προστατευόμενες περιοχές επιστρέφεται από το κράτος μέρος των εξόδων που κατέβαλαν για εξωτερική συντήρηση.

Μεγάλη Βρετανία: Σχεδόν όλα τα μνημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος ανήκουν σε ιδιώτες λόγω του φεουδαρχικού παρελθόντος της χώρας. Παρ' όλα αυτά το κράτος αναλαμβάνει τα έξοδα συντήρησής με τη βοήθεια ιδιωτικών κεφαλαίων (χορηγιών). Παράλληλα, ιδιωτικά ιδρύματα έχουν αναλάβει τη διαχείριση ιστορικών ακινήτων με την άδεια των ιδιοκτητών τους. Οι τελευταίοι ευνοούνται από καθεστώς απαλλαγών από φόρους κληρονομιάς και ΦΠΑ, εφόσον εγγυηθούν για τη χρηστή διαχείριση και τη δυνατότητα επίσκεψης από το κοινό. Σε περίπτωση που οι ίδιοι υποστηρίξουν οικονομικά στις εργασίες συντήρησης του μνημείου, το αντίστοιχο ποσό εξαιρείται από τον επιβαλλόμενο φόρο επί των κερδών. Επιπλέον, του ΦΠΑ εξαιρούνται οι εργασίες επέμβασης στα μνημεία εκείνα που δεν θα χρησιμοποιηθούν μελλοντικά για εμπορικούς σκοπούς.

Για τη διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς συνεργάζονται στενά εθνικοί, περιφερειακοί, τοπικοί φορείς και ιδιωτικοί οργανισμοί. Το Υπουργείου Πολιτισμού, Επικοινωνίας και Αθλητισμού είναι υπεύθυνο για την πίστωση και την κατανομή των κονδυλίων για τη διαφύλαξη των μνημείων, των οποίων την εποπτεία έχει σε εθνικό επίπεδο². Ο δημόσιος ανεξάρτητος οργανισμός «Αγγλική Κληρονομιά» (English Heritage) συνεπικουρεί το Υπουργείο και συχνά δρα αντ' αυτού. Οι δύο αυτοί φορείς είναι υπεύθυνοι και για τη διάκριση, κατηγοριοποίηση

Είναι παράδοση στην Γαλλία η σύμπραξη μεγάλων ιδιωτικών οργανισμών με δημόσιους φορείς με στόχο τη διατήρηση της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς. Παράδειγμα αποτελεί ο οίκος YSL, ο οποίος χρηματοδότησε το 1998 τη συντήρηση του οβελίσκου στην πλατεία Concorde του Παρισιού. Το ποσό για τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς ανέρχεται σε 150 εκ. λίρες το χρόνο. και ένταξη των μνημείων σε καταλόγους³. Κύρια πηγή χρηματοδότησης των εργασιών συντήρησης αποτελεί ο εξίσου ανεξάρτητος κρατικός οργανισμός Heritage Lottery Fund ο οποίος καταρτίζει και δημοσιεύει τα προγράμματα επιχορήγησης που υποστηρίζει.

Στη Μ. Βρετανία τα πολιτιστικά μνημεία διακρίνονται σε μεμονωμένα διατηρητέα σε οργανωμένα μνημεία σε διατηρητέες περιοχές και ξεχωριστή κατηγορία αποτελούν τα πάρκα και οι κήποι. Όλα κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με τη σπουδαιότητά τους. Το Υπουργείο στη Λευκή Βίβλο που εξέδωσε το 2006 πρότεινε τη δημιουργία ενιαίου καταλόγου Ιστορικών Τοποθεσιών και Μνημείων.

Τα παραπάνω ισχύουν αντίστοιχα και για τις Σκωτία, Ουαλία και Β. Ιρλανδία.

Προς τούτο έχουν επιστρατευθεί μέθοδοι και δράσεις, όπως θέσπιση βραβείων, αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων, πολιτιστικά φεστιβάλ, διαγωνισμοί για την ανάδειξη της ορθότερα διατηρημένης περιοχής, εθνικές δημοσκοπήσεις για την ανάδειξη μνημείων που χρήζουν άμεσης προστασίας από το κράτος, τηλεοπτικές εκπομπές. Κατά την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψιν και οι απαιτήσεις της προστασίας και φροντίδας των μνημείων, καθώς και οι διατηρητέοι τόποι, δρόμοι και πλατείες ιστορικής, καλλιτεχνικής ή οικοδομικής σημασίας. Η Τοπική Αυτοδιοίκηση φροντίζει για τη δημοσίευση των ιστορικών μνημείων της επικράτειάς της, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά τους ως ιδιοκτήτες ενός τέτοιου ακινήτου, τις ακριβείς εργασίες αποκατάστασης, την ορθή κατανομή των κρατικών επιχορηγήσεων (διατηρώντας παράλληλα κάθε κοινότητα και ταμείο διατηρητέων για επιπλέον οικονομική ενίσχυση)

και για την παροχή αδειών για οποιαδήποτε είδους επέμβαση πάνω στα μνημεία. Ο προσανατολισμός της εθνικής πολιτικής στην προστασία των μνημείων σκοπό έχει την επανάχρησή τους κυρίως προς την ανάδειξη και οικονομική ανάκαμψη περιοχών που παρακμάζουν.

Γερμανία: Παρουσιάζει ιδιαιτερότητες ως προς την προστασία των μνημείων εξαιτίας του τρόπου διακυβέρνησης και αρμοδιοτήτων μεταξύ ομοσπονδιακής κυβέρνησης και 16 κρατιδίων. Τα τελευταία είναι υπεύθυνα για τη διαφύλαξη των πολιτιστικών αγαθών με αποτέλεσμα να παρατηρείται ποικιλία ρυθμίσεων ανά περιοχή. Σε επίπεδο ομοσπονδιακού δικαίου η προστασία των μνημείων καθιερώνεται στον Πολεοδομικό Κώδικα, ενώ όλα τα κρατίδια διαθέτουν νόμο, όπου ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι μέθοδοι διατήρησής τους. Εκεί, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι η κυβέρνηση του κρατιδίου αναθέτει στα δημοτικά συμβούλια τη διαχείριση της προστασίας των «πολιτιστικών μνημείων» σε α' βαθμό και την ίδρυση ειδικών υπηρεσιών χωρίς την άδεια των οποίων δε θα μπορεί να γίνεται κανενός είδους παρέμβαση. Οικονομικοί τροφοδότες της συντήρησης των μνημείων, εκτός από τις κυβερνήσεις είναι και δήμοι, εκκλησιαστικά και άλλου τύπου ιδρύματα, όπως και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι απολαμβάνουν μειωμένο φόρο εισοδήματος. Στη γερμανική νομοθεσία ενθαρρύνεται η επανάχρηση κτιρίων ως μουσείων, πολιτιστικών κέντρων, γραφείων και εμπορικών καταστημάτων.

Ισπανία: Το Σύνταγμα του 1992 και το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο (κυρίως ο Ν. της 25ης Ιουνίου 1985 «για την ιστορική κληρονομιά») αναθέτουν στη δημόσια διοίκηση την υποχρέωση της προστασίας των πολιτιστικών αγαθών της χώρας. Αρμόδιοι φορείς ορίζονται οι συσταθείσες υπηρεσίες για την προστασία της ιστορικής κληρονομιάς σε επίπεδο κεντρικής διοίκησης και Αυτόνομων Κοινοτήτων.

Ευθύνη αυτών είναι η καταγραφή και ένταξη των χρηζόντων προστασίας μνημείων στο Γενικό Μητρώο Αγαθών Πολιτιστικού Ενδιαφέροντος, για τα οποία κάθε δήμος είναι υποχρεωμένος να συντάξει Ειδικό Σχέδιο Προστασίας βάσει του οποίου πραγματοποιούνται διαδικασίες συντήρησης. Στην περίπτωση που ιδιώτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) αναλαμβάνουν τα έξοδα αποκατάστασης ακινήτων τυγχάνουν φοροαπαλλαγών. Ειδικότερα, αποκτώντας ή συντηρώντας αυτά έχουν επιστροφή

Παρόμοια πολιτική ακολουθείται για τους ίδιους λόγους στην Ουγγαρία, όπου μόλις 250 μνημεία μεγάλης ιστορικής σημασίας ανήκουν στο κράτος. Τα υπόλοιπα είναι ιδιοκτησία δήμων ή ιδιωτών. 15% των δαπανών, ενώ αν έχουν προβεί σε δωρεά 10-30% μείωση του δηλωμένου φόρου εισοδήματος. Τα εγγεγραμμένα στο Γενικό Μητρώο μνημεία εξαιρούνται από το φόρο ακίνητης περιουσίας. Οι εργασίες συντήρησης δεν επιτρέπεται να αλλοιώνουν το χαρακτήρα των μνημείων, ούτε τον περιβάλλοντα χώρο αυτών. Σουηδία: Με 1700 κηρυγμένες θέσεις εθνικής κληρονομιάς και νομοθετική παράδοση από το 1666, ο σύγχρονος νόμος περί «διατήρησης της κληρονομιάς» ορίζει διαχειριστές αυτής δημοτικά διοικητικά συμβούλια σε τοπικό επίπεδο με την επικουρία του Εθνικού Συμβουλίου Κληρονομιάς. Λοιποί νόμοι χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού αναθέτουν συναφείς αρμοδιότητες στους δήμους αναφορικά με την ομαλή ένταξη διατηρητέων μνημείων στους σύγχρονους οικισμούς προβλέποντας αυστηρές κυρώσεις για κατασκευαστές και ιδιοκτήτες σε αντίθετη περίπτωση.

Φινλανδία: Η Εθνική Στρατηγική για την Αρχιτεκτονική Κληρονομιά ορίζει τον τρόπο διαχείρισης των διατηρητέων μνημείων και οικισμών στη χώρα. Σύμφωνα με αυτή κάθε δήμος οφείλει να συστήσει αρχείο και βάση δεδομένων μνημείων, ενώ απαραίτητες κρίνονται η εκπαίδευση εξειδικευμένου προσωπικού και η ενημέρωση του κοινού. Η απευθείας διαχείριση, χρηματοδότηση και οργάνωση των εργασιών συντήρησης γίνεται σε επίπεδο Περιφέρειας ή δήμου με την κεντρική διοίκηση να διατηρεί τις αρμοδιότητες προγραμματισμού, επίβλεψης και έρευνας..

Έτσι, η τοπική αυτοδιοίκηση έχει την απόλυτη ευθύνη της συντήρησης των μνημείων και της ένταξής τους στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ οι Περιφέρειες φροντίζουν για την ορθή κατανομή των κονδυλίων από την Ε.Ε. (ΕΤΠΑ), η οποία χρηματοδοτεί έργα συντήρησης σχετιζόμενα άμεσα με την τουριστική ανάπτυξη και την εξάλειψη των περιφερειακών ανισοτήτων. Οι ιδιώτες- ιδιοκτήτες μνημείων οφείλουν να φροντίσουν οι ίδιοι για την διατήρηση των ακινήτων τους με το κράτος να καλύπτει μέρος των δαπανών. Τέλος, στα πλαίσια του στόχου για την ένταξη των μνημείων στη σύγχρονη κοινωνική ζωή, τα ακίνητα που συντηρούνται επαναχρησιμοποιούνται ως κατοικίες ή για να στεγάσουν κοινωφελή ιδρύματα, γραφεία και σχολεία.

Πολωνία: Για τη διάσωση των μνημείων η σημερινή κυβέρνηση προσανατολίζεται στην παραχώρησή τους σε ιδιώτες παρέχοντάς τους οικονομικά κίνητρα προκειμένου να προχωρήσουν στη συντήρηση και εκμετάλλευσή τους. Έτσι, το κράτος μπορεί να δώσει επιχορηγήσεις στους ιδιοκτήτες ύψους έως και 50% για εργασίες συντήρησης, οι οποίες μπορεί να καλύπτουν και το 100% των εξόδων εάν το μνημείο είναι υψίστης πολιτιστικής σημασίας, ή κινδυνεύει άμεσα από καταστροφή ή οι εργασίες συντήρησής του είναι εξαιρετικά πολύπλοκες. Τις επιχορηγήσεις καλύπτουν κρατικά έσοδα από τυχερά παιχνίδια. Επιπλέον, η τιμή της αγοραπωλησίας για ακίνητο εγγεγραμμένο στο Εθνικό Μητρώο Μνημείων είναι μειωμένη κατά 50%, η χρέωση για την επικαρπία αποτελεί το 50% της αξίας του, δεν υπάγεται στο φόρο ακίνητης

Σλοβακία: Μέχρι το 1989 η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ήταν αποκλειστική αρμοδιότητα του κράτους με φορέα διαχείρισης το Ίδρυμα Συντήρησης Μνημείων. Τα επόμενα έτη σημειώθηκαν πολιτικές αλλαγές στη χώρα, οι οποίες δεν άφησαν ανεπηρέαστη και την πολιτική διαφύλαξης των αγαθών πολιτιστικής αξίας. Έτσι, μέσα από μια σειρά νομοθετημάτων, η αρμοδιότητα διαφύλαξης των μνημείων μεταβιβάστηκε στα νεοσυσταθέντα περιφερειακά και τοπικά όργανα, τα οποία χειρίζονται και τα εθνικά ποσά που δίδονται από το εποπτεύον Ίδρυμα για την πραγματοποίηση εργασιών συντήρησης και αναστήλωσης.

ΗΠΑ: Μόλις στα μέσα του 20ου αιώνα ο πολιτικός κόσμος άρχισε να συνειδητοποιεί την ανάγκη προστασίας της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς και προέβη σε χάραξη πολιτικής, η οποία αποτυπώθηκε σε νόμο το 1966 Σύμφωνα με αυτόν η ομοσπονδιακή κυβέρνηση μέσα από τις αρμόδιες υπηρεσίες της δίνει τις κατευθυντήριες γραμμές, συμβάλλει και ενθαρρύνει τις Πολιτείες να εφαρμόζουν μέτρα προστασίας του πολιτιστικού πλούτου. Με τη σειρά τους είναι υπεύθυνες, με γνώμονα τις ανάγκες τους, για τη χάραξη δικής τους πολιτικής, την οποία διαχειρίζεται το αρμόδιο πολιτειακό όργανο σε συνεργασία με ιδιωτικούς και τοπικούς φορείς στο πνεύμα του ομοσπονδιακού νόμου (Στην προσπάθεια αυτή σημαντικός

αργός είναι ο ιδιωτικός τομέας (ΜΚΟ, ιδιοκτήτες, τοπικές ενώσεις, ιδρύματα) κυρίως γιατί στην ιδιοκτησία του ανήκουν τα περισσότερα μνημεία και αγαθά πολιτιστικής αξίας.

Κοινή πρακτική στη σχεδίαση και εφαρμογή πολιτικών

Παρά τις εμφανιζόμενες αποκλίσεις λόγω πολιτικού καθεστώτος, ιστορικού παρελθόντος, οικονομικής ανάπτυξης καθώς και εκπαίδευσης και κουλτούρας του λαού, τα κράτη ακολουθούν μια κοινή πρακτική στη σχεδίαση και εφαρμογή των πολιτικών τους για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία περιέχεται στα ακόλουθα:

α) υιοθέτηση αποκεντρωμένου συστήματος διαχείρισης του πολιτιστικών μνημείων. Η κεντρική διοίκηση χαράσσει την πολιτική, η τοπική αυτοδιοίκηση διαχειρίζεται και εκτελεί, ενώ κεντρικός αρμόδιος φορέας επιβλέπει και συνεπικουρεί από πλευράς του κράτους

β) καταγραφή, αρχειοθέτηση και ταξινόμηση κατά βαθμό σπουδαιότητας των διατηρητέων για να είναι εφικτή η νομική κάλυψή τους και να διευκολυνθεί το σύστημα φορολογικών ελαφρύνσεων προς τους ιδιώτες-ιδιοκτήτες. Επιχειρείται παράλληλη προώθηση της ψηφιακής επεξεργασίας βάσης δεδομένων για τα μνημεία με συσχετισμό κειμένου, φωτογραφιών και γραφικών για καθένα από αυτά.

γ) ενθάρρυνση συμμετοχής των κοινωνικών εταίρων και των ιδιωτικών κεφαλαίων στη χάραξη και την εφαρμογή πολιτικής για την προστασία των μνημείων (παραδείγματα αποτελούν οι εκάστοτε διαβουλεύσεις με ΜΚΟ και τοπικές ενώσεις ή οι φορολογικές ελαφρύνσεις για ιδιοκτήτες και ιδιωτικούς φορείς που αναλαμβάνουν εργασίες αποκατάστασης).

δ) μέριμνα για την εκπαίδευση εξειδικευμένου προσωπικού στον τομέα της συντήρησης και την επαγγελματική αποκατάστασή του, καθώς και ενημέρωση και ευαισθητοποίηση της κοινής γνώμης για τη σημασία της διατήρησης του πολιτιστικού πλούτου.

ε) πολιτική σύμφωνα με τις αρχές της ολοκληρωμένης συντήρησης. Δεν ενδιαφέρει μόνο η αποκατάσταση ενός μνημείου, αλλά και του περιβάλλοντα χώρου. Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός εντάσσει το διατηρητέο στον οικιστικό χώρο και στη σύγχρονη κοινωνική ζωή. Τα μνημεία αναστηλώνονται και συντηρούνται προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθούν ως οικήματα ή ως δημόσια κτίρια και εμπορικά καταστήματα.

στ) επανένταξη των μνημείων στη σύγχρονη κοινωνική και οικονομική ζωή με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη. Η επανάχρηση και προσβασιμότητα των μνημείων από το κοινό σκοπό έχουν τη βελτίωση των δεικτών για την απασχόληση, την οικονομική και τουριστική ανάπτυξη και την άνοδο του βιοτικού επιπέδου κυρίως των υποβαθμισμένων περιοχών. Μέσα από την εξάλειψη των περιφερειακών ανισοτήτων και την τοπική οικονομική ευρωστία η αειφόρος ανάπτυξη, επιταγή των τελευταίων δεκαετιών, είναι στόχος εφικτός.

3.6 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η Π.ΟΜ.ΙΔ.Α., ιδρυθείσα το 1983 μη κυβερνητική οργάνωση και σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με σκοπό την εκπροσώπηση των συμφερόντων των ιδιοκτητών κάθε είδους ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, θεωρεί τα διατηρητέα κύρια αντικείμενα ενδιαφέροντος. Ο Πανελλήνιος Σύλλογος Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων, σωματείο-μέλος της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α, συστήθηκε με σκοπό τη συλλογική διαχείριση των προβλημάτων ποικίλης φύσης των ιδιοκτητών διατηρητέων στην Ελλάδα. Πάγια θέση του οικείου Συλλόγου είναι ότι δεν έχει εκπονηθεί στην Ελλάδα ολοκληρωμένη πολιτική για τα διατηρητέα που να συνάδει με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και με τα δικαιώματα και συμφέροντα των ιδιοκτητών της. Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δημιουργεί για αυτούς υπέρμετρες υποχρεώσεις, χωρίς να κατοχυρώνει παράλληλα δικαιώματα και κίνητρα ισοδύναμης αξίας. Η συμμετοχή του κράτους περιορίζεται στην κήρυξη ή μη του διατηρητέου, ενώ το οικονομικό σκέλος της διάσωσης, συντήρησης και ανάδειξης βαρύνει σχεδόν εξολοκλήρου τους ιδιοκτήτες. Έτσι πολλοί ιδιοκτήτες, μη δυνάμενοι να ανταπεξέλθουν στα οικονομικά βάρη της συντήρησής αυτών των κτιρίων, τα εγκαταλείπουν μέχρι την κατάρρευσή τους.

Εξαιρετικά επιβαρυντική για την πλειονότητα των ιδιοκτητών φαίνεται πως είναι και η γραφειοκρατική διαδικασία, απόρροια της συναρμοδιότητας ΥΠ.ΠΟ- ΥΠΕΧΩΔΕ. Επιπλέον δυσχέρεια για τους ίδιους είναι η ανεπιτυχής νομοθετική οριστική ρύθμιση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης. Πρόσφατη κρίση του Συμβουλίου της Επικρατείας για αντισυνταγματικότητα του τρίτου κατά χρονική σειρά οικείου νόμου, εμποδίζει ιδιοκτήτες -νόμιμους κατόχους τίτλων, να τους ενεργοποιήσουν.

Ως ευνοϊκές για τους ιδιοκτήτες προβλέψεις του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου μπορούν να θεωρηθούν οι ακόλουθες: εξαίρεση της μίσθωσης των διατηρητέων από το καθεστώς των επαγγελματικών μισθώσεων, πρόβλεψη διπλάσιου αφορολόγητου ορίου για τους κατόχους διατηρητέου και έκπτωση των δαπανών επισκευής από το εισόδημα που προέρχεται από αυτό¹⁶. Σύμφωνα, όμως, με τους ενδιαφερόμενους, οι ρυθμίσεις αυτές δεν εξισορροπούν τη συνολική οικονομική βλάβη που υφίστανται.

Τα αιτήματα των ιδιοκτητών για βελτίωση της θέσης τους στο καθεστώς που διέπει την προστασία των διατηρητέων, είναι κυρίως οικονομικής φύσης και μπορούν να συνοψιστούν στα ακόλουθα: ενίσχυση των φορολογικών ελαφρύνσεων, π.χ. μηδενικό ΦΠΑ επί των επισκευών στα διατηρητέα, μείωση των δημοτικών τελών, εξαίρεση των τίτλων ΜΣΔ που προέρχονται από διατηρητέα από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας κ.ά., θέσπιση επενδυτικών κινήτρων για την αγορά διατηρητέων, προκειμένου κατασκευαστικές εταιρείες να αναλαμβάνουν την συντήρηση και ανάδειξη τους προσδοκώντας οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους, ορθή νομοθετική επίλυση του θεσμού της ΜΣΔ, διαβάθμιση των διατηρητέων σε κατηγορίες με διαφορετικές απαιτήσεις προστασίας και επέμβασης, απλοποίηση των διαδικασιών με μεταφορά της αρμοδιότητας για τα διατηρητέα εξολοκλήρου στο ΥΠΠΟ, σύσταση επιτροπής με συμμετοχή πολιτικών φορέων, επιστημόνων και σωματείων προκειμένου να μελετήσει όλες τις διαστάσεις

που άπτονται των διατηρητέων και να εκπονήσει ένα θεσμικό πλαίσιο που να επιτυγχάνει το μέγιστο δυνατό βαθμό προστασίας των διατηρητέων, με παράλληλο σεβασμό των οικονομικών συμφερόντων των ιδιοκτητών τους.

3.7 ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠ.ΠΟ)

Το ΥΠ.ΠΟ (Γ.Δ. α) Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και β) Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων, με επιμέρους Διευθύνσεις και Τμήματα, και περιφερειακές υπηρεσίες) κατεξοχήν αρμόδιος φορέας προστασίας των νεότερων μνημείων, κατέχοντας την τελική απόφαση για το χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ως διατηρητέου και για τη χορήγηση των σχετικών αδειών επέμβασης¹⁷, μέσω της πολιτικής του επιδιώκει το συνδυασμό διάσωσης και ανάδειξης του παρελθόντος με την αδειοδότηση νέων λειτουργιών, με έμφαση στο σεβασμό της πολιτιστικής κληρονομιάς. Σύμφωνα με τον Οργανισμό του 2003 (Π.Δ. 191/2003) η σχετική αρμοδιότητα ανήκει στις Γ. Διευθύνσεις: α) Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και β) Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων, με τις επιμέρους Διευθύνσεις και τα Τμήματα αυτών, καθώς τις περιφερειακές υπηρεσίες τους διεσπαρμένες σε όλη την επικράτεια.

Σύμφωνα με το φορέα το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα διατηρητέα καθώς και το έργο που επιτελούν οι υπηρεσίες, παρουσιάζονται ικανοποιητικά. Ο νέος αρχαιολογικός νόμος θεωρείται γενικά επαρκής, καθώς δίνει τις απαραίτητες κατευθύνσεις, αποθαρρύνει ενδεχόμενους αποχαρακτηρισμούς, και δημιουργεί αυστηρό πλαίσιο κυρώσεων για τους παραβάτες. Επιπλέον, υποστηρίζεται ότι στην Ελλάδα, μια χώρα με πλήθος αρχαιοτήτων, οι δυνατότητες του κράτους για μεγαλύτερη οικονομική συνεισφορά στην προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων, περιορίζεται σημαντικά από την ανάγκη διάθεσης μεγάλου μέρους κονδυλίων διαχείρισης του ΥΠΠΟ για τα αρχαία μνημεία.

Η συνεχιζόμενη συναρμοδιότητα με το ΥΠΕΧΩΔΕ αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα ως προς την προστασία των διατηρητέων. Δεδομένων των επιπτώσεων του υφιστάμενου πλαισίου προστασίας (νομοθετικές ρυθμίσεις και διοικητική εφαρμογή τους) στους ιδιοκτήτες, ως βέλτιστη λύση προσφέρεται η λειτουργία ενιαίου υπουργικού φορέα για τη διαχείριση της νεότερης πολιτιστικής κληρονομιάς .

Συνάγεται, λοιπόν, ότι ο νέος αρχαιολογικός νόμος και η εφαρμογή του από το δυναμικό του ΥΠΠΟ, εξακολουθεί να προκαλεί οικονομικά και λειτουργικά προβλήματα στους ιδιοκτήτες διατηρητέων. Επίσης, το επιχείρημα της στενότητας των οικονομικών πόρων δεν φαίνεται να ευσταθεί, όταν αντιπαραβληθεί με το παράδειγμα άλλων ευρωπαϊκών χωρών με ανάλογο πλούτο μνημείων (π.χ. Ιταλία,

χώρες Κεντρικής Ευρώπης, κ.ά.) που επιτυγχάνουν την εξασφάλιση αποτελεσματικής πολιτικής για τα διατηρητέα και πιο δίκαιης για τους ιδιοκτήτες. Εξάλλου, οι δαπάνες που επωμίζεται το ΥΠ.ΠΟ για τη διάσωση και ανάδειξη των αρχαιοτήτων, μπορεί να αντισταθμιστεί από συναφή έσοδα

(πολιτιστική προβολή της χώρας, επισκέπτες σε μουσεία και αρχαιολογικούς χώρους) και με την εξοικονόμηση πόρων προς όφελος των νεότερων μνημείων. Καταδεικνύεται, λοιπόν, η ανάγκη αναθεώρησης της παρούσας πολιτικής για τα διατηρητέα, η οποία απαιτεί διαδικασίες βελτιωμένης νομοθέτησης και διάθεση μεγαλύτερων κονδυλίων προς το ΥΠ.ΠΟ.

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ)

Σύμφωνα με το άρ.4 του ΓΟΚ 1985 και πλέον με το άρ.3 του νέου ΓΟΚ (Ν.2831/2000), το ΥΠΕΧΩΔΕ, με απόφαση του οικείου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζει κτίρια ως διατηρητέα. Αρμόδια υπηρεσία είναι το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού . Το Τμήμα αυτό είναι επίσης αρμόδιο για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, για ειδικές ρυθμίσεις σε διατηρητέα, για σχετικές νομοθετικές προτάσεις και για την τήρηση-ενημέρωση αρχείου

Σε αντίθεση με το ΥΠ.ΠΟ, το ΥΠΕΧΩΔΕ διαθέτει ειδική ιστοσελίδα για τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια, παρέχοντας πληροφορίες και σαφείς οδηγίες Αξιοσημείωτη είναι η από το 2000 κατασκευή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων για την καταγραφή και διαχείριση των διατηρητέων (δεν διαθέτει αντίστοιχο το ΥΠ.ΠΟ). Η βάση αυτή, περιλαμβάνει 9.567 διατηρητέα κτίρια (και 824 παραδοσιακούς οικισμούς) και συνιστά σύγχρονο, αξιόπιστο και εύχρηστο εργαλείο αναζήτησης πληροφοριών

Από πλευράς ΥΠΕΧΩΔΕ διατυπώνονται ανάλογες παρατηρήσεις με του ΥΠ.ΠΟ. Θεωρείται ότι η συναρμοδιότητα των δύο υπουργείων είναι μη αποτελεσματική, γιατί παρόλο που υπάρχει κοινός σκοπός εκ μέρους και των δύο φορέων, η συνεργασία είναι ελλειμματική και οι επικαλύψεις πολλές. Γενικά, το ΥΠΕΧΩΔΕ αποφεύγει να προβαίνει στο χαρακτηρισμό κτιρίου που έχει ήδη κριθεί διατηρητέο σύμφωνα με τα κριτήρια του ΥΠ.ΠΟ, παραμένει όμως η πολυπλοκότητα που αφορά τα ήδη διπλά χαρακτηρισμένα κτίσματα. Ως λύση προτείνεται και από το ΥΠΕΧΩΔΕ η δημιουργία ενιαίου σχήματος, διυπουργικής μορφής.

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ)

Το ΤΕΕ που ιδρύθηκε το 1923 ως ΝΠΔΔ, με αιρετή διοίκηση, υπό την τυπική εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ, αποτελεί τον τεχνικό σύμβουλο της Πολιτείας σε τομείς που σχετίζονται με τις ειδικότητες των μελών του (διπλωματούχοι πολυτεχνικών σχολών) Τα ζητήματα προστασίας, ανάδειξης και προβολής της ελληνικής πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελούν αντικείμενο του Γραφείου Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΤΕΕ Παρότι το ΤΕΕ δεν έχει επίσημη θέση για την υφιστάμενη πολιτική για τα διατηρητέα, μεγάλος αριθμός μελών του επισημαίνει την ανάγκη υιοθέτησης διεπιστημονικής προσέγγισης κατά τις εργασίες επέμβασης στα κτίρια, τήρησης κανόνων αρμοδιότητας των ΥΠΕΧΩΔΕ (κανόνες δόμησης) και ΥΠ.ΠΟ (ανάδειξη

πολιτιστικής κληρονομιάς) και ενεργέστερης συμμετοχής των πολιτών και των τοπικών φορέων στον τομέα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς.Προτείνει, επίσης, τη νομοθετική θέσπιση των κατάλληλων διαδικασιών, κινήτρων και μέτρων ολοκληρωμένης προστασίας προκειμένου

να επιτευχθεί η ένταξη ιστορικών κτιρίων και μνημείων στη σύγχρονη ελληνική πραγματικότητα .

Ο ρόλος του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ)

Το ΣΤΕ, εξειδικεύοντας τις διατάξεις του άρθρου 24 (παρ.1,2 και 6) του Συντάγματος, έχει διαμορφώσει ικανή ποσοτικά και ποιοτικά νομολογία για το ζήτημα των διατηρητέων, η οποία αποβλέπει στην κατά το δυνατό πληρέστερη προστασία τους. Με δύο βαρύνουσες αποφάσεις της Ολομέλειας (3146/1986 και 3478/2000), κρίθηκε ότι τα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς πρέπει «α) να προστατεύονται από οποιαδήποτε επέμβαση, η οποία θα συνεπαγόταν την καταστροφή, αλλοίωση ή με οποιονδήποτε τρόπο υποβάθμισή τους, β) να διατηρούνται στον τόπο στον οποίο βρίσκονται, γ) να διατηρούνται στο διηνεκές»

Ο ρόλος του Συνηγόρου του Πολίτη

Η Ανεξάρτητη Αρχή Συνήγορος του Πολίτη (ΣΤΠ), ως διαμεσολαβητικός θεσμός μεταξύ πολιτών και δημόσιας διοίκησης και σε υποθέσεις προστασίας φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (Κύκλος Ποιότητας Ζωής /ΚΠΖ), εξετάζει αναφορές πολιτών που αφορούν προστασία διατηρητέων, από τις οποίες αναδεικνύεται η μακροχρόνια απουσία ουσιαστικής πολιτιστικής πολιτικής.
Ειδικότερα:

- Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας είναι δαιδαλώδες αλλά ελλιπές, με αποτέλεσμα την ανεπαρκή εποπτεία και την πλημμελή εφαρμογή του από τις αρμόδιες υπηρεσίες,
- Η συναρμοδιότητα δημόσιων φορέων και ο ανεπαρκής συντονισμός μεταξύ τους οδηγεί σε διαφορετική ερμηνεία για την ορθή χρονική αλληλουχία της σχετικής διοικητικής διαδικασίας (αδειοδοτήσεις, εγκρίσεις επισκευών κτλ.),
- Η ελλιπής πολιτιστική εκπαίδευση συνεπάγεται την υποβάθμιση της αξίας διάσωσης του αρχιτεκτονικού πλούτου και την εγκατάλειψη και καταστροφή αξιόλογων κτισμάτων
Τα προβλήματα και οι συγκρούσεις μεταξύ προστασίας διατηρητέων και δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, όπως ανακύπτουν από αναφορές πολιτών σχετίζονται με:
 - Υπέρμετρες καθυστερήσεις ή αδράνεια στην έκδοση των πράξεων χαρακτηρισμού, με συνέπεια την πρόκληση οικονομικής βλάβης στους ιδιοκτήτες, με την απώλεια της δυνατότητας έγκαιρης ένταξης των ακινήτων σε χρηματοδοτικά προγράμματα,
 - Εξαιρετικά χρονοβόρα διοικητική διαδικασία για τα ήδη κηρυγμένα κτίρια (άδειες επισκευών, προσθηκών κτλ.), με αποτέλεσμα τη μη δυνατότητα αξιοποίησης της περιουσίας τους (για ιδιοκατοίκηση ή εκμετάλλευση),

- Μη ανάληψη από το κράτος των δαπανών συντήρησης και αποκατάστασης των κτιρίων αυτών, με συνέπεια ένα πρόσθετο, δυσβάστακτο, οικονομικό κόστος για την πλειονότητα των ιδιοκτητών

Τα κυριότερα μέτρα που προτείνει ο ΣΤΠ αφορούν την κωδικοποίηση και συστηματοποίηση της σχετικής με τα διατηρητέα αρχαιολογικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, την απλοποίηση της διοικητικής διαδικασίας και την ενίσχυση του συντονισμού μεταξύ υπηρεσιών, την παροχή αντισταθμιστικών κινήτρων προς τους θιγόμενους ιδιοκτήτες και την προώθηση του πολιτιστικού τουρισμού

3.8 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ

Η προαναφερόμενη προβληματική βάσει της ελληνικής και διεθνούς εμπειρίας οδηγεί σε προτάσεις ολοκληρωμένης πολιτικής προστασίας διατηρητέων στην Ελλάδα:

.. Ανάλυση αρμοδιοτήτων προστασίας από ένα αποκλειστικά Υπουργείο. Προτείνεται να είναι το ΥΠ.ΠΟ., καθώς τα διατηρητέα αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της πολιτικής για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επειδή με την υφιστάμενη δομή και στελέχωση, ο φορέας παρουσιάζει αδυναμία ανταπόκρισης σε αυξημένες απαιτήσεις ενός τέτοιου ρόλου, απαραίτητες προϋποθέσεις είναι: α) τροποποίηση του οργανισμού με πρόβλεψη περισσότερων θέσεων προσωπικού προς ενίσχυση των υφιστάμενων περιφερειακών Υπηρεσιών Νεότερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων, β) διεπιστημονική στελέχωση του Υπουργείου με συναφείς ειδικότητες (αρχαιολόγοι, αρχιτέκτονες, συντηρητές μνημείων, ιστορικοί τέχνης, πολιτικοί μηχανικοί, τοπογράφοι, σχεδιαστές, ειδικευμένοι τεχνίτες), γ) αύξηση της χρηματοδότησης του φορέα από τον κρατικό προϋπολογισμό (π.χ. λύση, μη επιβαρύνουσα τα δημόσια οικονομικά, είναι η αύξηση σε 10% του ποσοστού που αποδίδεται από τα τυχερά παιχνίδια στο Τ.Α.Π.Α. Επίσης η αποδέσμευση των πόρων του συγκεκριμένου φορέα από την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών του Υπουργείου).

Σύσταση νέου φορέα (Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ.), με συμβουλευτικό ρόλο και αρμοδιότητα προτάσεων για λήψη μέτρων προστασίας σε στενή συνεργασία με το ΥΠ.ΠΟ (κατά τα πρότυπα του English Heritage στο Η. Βασίλειο).

Αναθεώρηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας με παράλληλη απλούστευση διαδικασιών. Με τη θέσπιση και εφαρμογή ομοιόμορφων κανόνων και ενιαίων κριτηρίων διευκολύνεται το έργο της Διοίκησης και να δημιουργείται ασφάλεια δικαίου στους πολίτες. Επιβεβλημένη θεωρείται η τήρηση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (Ν. 2690/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) για την ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων πολιτών-ιδιοκτητών διατηρητέων από τις δημόσιες υπηρεσίες (π.χ. τήρηση προθεσμιών, αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών, κ.ά.). Εξάλλου, αναγκαία είναι η νομοθετική πρόβλεψη για ταξινόμηση των διατηρητέων ανάλογα με τη σημασία τους, στο πλαίσιο των συνταγματικών επιταγών για προστασία τους στο διηνεκές.

Ενίσχυση των οικονομικών και διοικητικών κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων και τους υποψήφιους επενδυτές, με: α) άμεση -όχι έμμεση- οικονομική ενίσχυση των ιδιοκτητών ανάλογα με την οικονομική τους κατάσταση (π.χ. μηδενικό Φ.Π.Α. επί των επισκευών στα διατηρητέα, μείωση δημοτικών τελών, εξαίρεση των τίτλων ΜΣΔ που προέρχονται από διατηρητέα από το ΦΜΑΠεπιαναφορά του μειωτικού συντελεστή 0,6% για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του διατηρητέου, έκπτωση της δαπάνης επισκευής από το συνολικό εισόδημα του ιδιοκτήτη σε πέντε οικονομικές χρήσεις), β) δυνατότητα κάλυψης μέρους των δαπανών αποκατάστασης των διατηρητέων από το Δημόσιο (ενίσχυση χρηματοδότησης μέσω του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και των

Περιφερειακών και Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων), γ) θέσπιση επενδυτικών κινήτρων με σκοπό την ανάληψη από το ιδιωτικό κεφάλαιο του κόστους συντήρησης και ανάδειξης των διατηρητέων, με αποκόμιση μελλοντικού οικονομικού οφέλους από την επανάχρησή τους, και δ) ενεργοποίηση του θεσμού της ΜΣΔ με κατάλληλη νομοθετική ρύθμιση, συμμορφούμενη με πρόσφατες αποφάσεις ΣτΕ.

Προώθηση του πολιτιστικού τουρισμού μέσω της ανάδειξης και επανάχρησης των διατηρητέων. Στην περίπτωση της Ελλάδας, με συγκριτικό τουριστικό πλεονέκτημα το ήπιο κλίμα και τους ιστορικούς πόρους [Stamatiou, 2002] η άρτια διαχείριση και αξιοποίηση των διατηρητέων θ' αποτελέσει ισχυρό πόλο έλξης επισκεπτών και οικονομικό πόρο (αύξηση ΑΕΠ, ενίσχυση απασχόλησης, κλπ.).

.. Ηλεκτρονική καταγραφή και ταξινόμηση των διατηρητέων με επικαιροποίηση δεδομένων (καταγραφή αλλοιώσεων με την πάροδο του χρόνου, βελτιωτικές επεμβάσεις, χορήγηση δανείων-χρηματοδοτήσεων κλπ.) σε ενιαίο Εθνικό Μητρώο από τις υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ ή του προτεινόμενου νέου φορέα. Είναι το αποτελεσματικότερο μέτρο προστασίας τους από αυθαιρεσίες ιδιωτών και παραλείψεις της Διοίκησης, ενώ η αξιολογική τους διαβάθμιση απλουστεύει και καθιστά δικαιότερο το σύστημα παροχής κινήτρων προς τον ιδιωτικό τομέα (οικονομική ενίσχυση ιδιώτη ανάλογα με τη σημασία του ακινήτου).

Κατοχύρωση της κοινωνικής διαβούλευσης σε κάθε στάδιο διαμόρφωσης της δημόσιας πολιτικής για τα διατηρητέα. Με την ευρύτερη δυνατή συμμετοχή των εμπλεκόμενων φορέων και τοπικών κοινωνιών διασφαλίζεται η αξιοπιστία και η μέγιστη συναίνεση της κοινωνίας ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχή υλοποίηση των απαιτούμενων μέτρων προστασίας.

Ενίσχυση της πολιτιστικής παιδείας και ευαισθητοποίηση του κοινού σε ζητήματα αναβάθμισης της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος, με ενημερωτικά προγράμματα σχετικά με τα οφέλη της αξιοποίησης της πολιτιστικής κληρονομιάς και στόχο την ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας σε θέματα διαφύλαξης του πολιτιστικού πλούτου.

3.9 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ ΤΗΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΡΟΔΟΥ

1. Τιμή οικοπέδου : Ανάλογα με την τιμή ζώνης και τον ΣΑΟ
 2. Συντελεστής οικοπέδου Α Ζωνη =0.90 Γ=0.80 Β,Ε=1.00
 3. Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο)
XX=2,00 XXIV=1,60 XXVI=1,40 XXVIII=1,20 XXX=1,00 XXXII=0,80
XXIV=0,60 XXXVI=0,40
- ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ : Η Μεσαιωνική πόλη ανήκει στη Δ ζωνη =1850 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο .
- Συντελεστές εμπορικότητας ποικίλουν από 3,5 -5,00 ανάλογα την περιοχή Πάντως οι κύριοι εμπορικοί δρόμοι της Μεσαιωνικής πόλης έχουν τις ψηλότερες τιμές συντελεστών εμπορικότητας όλου του νησιού . Σ' αυτό άλλωστε οφείλεται και η υπερβολικά μεγάλη εμπορική αξία των καταστημάτων της Μεσαιωνικής Πόλης που έχει σαν αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων αντίστοιχα και την απαίτηση των ιδιοκτητών να εισπράξουν σε κάθε νέα μίσθωση υπέρογκα ποσά ως «αέρα»

3.10 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τεχνικές Αξιολογήσεις -Εκτιμήσεις, είναι οι οικονομοτεχνικές μελέτες προσδιορισμού της αξίας οιοδήποτε παγίου περιουσιακού στοιχείου. (δηλαδή ακινήτου) Η Εκτίμηση ενός ακινήτου αναφέρεται στον προσδιορισμό της αξίας του ώστε να δρομολογηθούν διαδικασίες επί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του , όπως αγορές, πωλήσεις, απαλλοτριώσεις, κατασχέσεις, δανειοληψίες κ.λ.π.

Οι Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου είναι η ροή ανάπτυξης τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής , η θέση του ακινήτου ,ο περιβάλλον χώρος ο τρόπος και η μορφή δόμησης και ειδικοί παράγοντες . Ως ακίνητο ορίζεται το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Σύμφωνα με τον Αστικό κώδικα ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη ή τα παραρτήματα του, δηλαδή όλες οι δυνατές (και νόμιμες) βελτιώσεις που μπορεί να δεχθεί η γη.

Η κενή γη μπορεί να είναι , εντός ή εκτός σχεδίου οικόπεδο η γήπεδο – αγροτεμάχιο

Η γη μπορεί να είναι αξιοποιημένη με κτίσμα επ' αυτής και τα ακίνητα να βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου .

Τα εντός σχεδίου ακίνητα διακρίνονται ανάλογα με τη χρήση, τη νομική μορφή ιδιοκτησίας και το Πολεοδομικό καθεστώς τους σε :

Αυτοτελή ακίνητα οικιστικής χρήσης (π.χ. μονοκατοικία, πολυκατοικία κ.λ.π.)

Αυτοτελή ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (π.χ. εμπορικό κέντρο, βιοτεχνικά ή βιομηχανικά κτίρια κ.λ.π.)

Αυτοτελή ακίνητα μικτής (Οικιστικής και επαγγελματικής) χρήσης (π.χ. κτίριο με κατ/τα , γραφεία και διαμερίσματα

Οριζόντιες ιδιοκτησίες (π.χ. διαμερίσματα , γραφεία, κατ/τα κλπ)

Ειδικά κτίρια (διατηρητέα ή κτίρια που απαιτούν αλλαγή χρήσης)

Ειδικής δραστηριότητας κτίρια (π.χ. τουριστική εγκατάσταση, πρατήριο βενζίνης, νοσοκομείο, σχολείο κ.λ.π.)

Τα εκτός σχεδίου ακίνητα διακρίνονται ανάλογα με τη χρήση και το νομικό πλέγμα που διέπει την ιδιοκτησία τους σε :

Αυτοτελή ακίνητα οικιακής χρήσης (π.χ. μονοκατοικίες, πολυκατοικίες κ.λ.π.).

Αυτοτελή ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (π.χ. αποθήκη, βιοτεχνικό ή βιομηχανικό ακίνητο, κ.λ.π.)

Οριζόντια ιδιοκτησία (π.χ. αποθήκη, διαμέρισμα κ.λ.π.)

Κτίρια ειδικής δραστηριότητας (π.χ. τουριστική εγκ/ση, πρατήριο βενζίνης, νοσοκομείο, σχολείο, ναυπηγείο, λατομείο κ.λ.π.)

Διαδικασία Εκτίμησης – Μεθοδολογία – Εκτιμητικά Στάδια.

Αρχικά μελετώνται τα συγκεντρωθέντα απαραίτητα στοιχεία μετά διενεργείται αυτοψία δηλαδή επίσκεψη στο ακίνητο και έρευνα στην ευρύτερη περιοχή Και τέλος συλλέγουμε τεχνική και οικονομική πληροφορία για τη σύνταξη της εκτίμησης Οι πηγές της πληροφόρησης είναι : Οι αρμόδιες πολεοδομικές αρχές, οι Δήμοι ή Κοινότητες, οι υπηρεσίες του Υπ. Πολιτισμού, τα κατά τόπους Δασαρχεία, Υ.Π.Α., Δ.Ε.Η. κ.λ.π. Οι κατασκευαστές στην περιοχή. Οι Μηχανικοί στην περιοχή. Τα μεσιτικά γραφεία της περιοχής Οι κατά τόπους Οικονομικές Εφορίες παρ' όλο που ισχύει στις εντός σχεδίου περιοχές το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξιών. Διάφορα έντυπα πληροφόρησης (μικρές αγγελίες με επί τόπου επιβεβαίωση, πωλητήρια κ.λ.π.)

ΧΡΗΣΙΜΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΠΕΡΙ ΑΞΙΩΝ

Αγοραία Αξία η Εμπορική Αξία :

Είναι η προβλεπόμενη αξία με την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο θα έπρεπε να πωληθεί (ανταλλαγεί) κατά το χρόνο που πραγματοποιείται η εκτίμηση , σε συναλλαγή μεταξύ ενός ενδιαφερομένου αγοραστή και ενός ενδιαφερομένου πωλητή με σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Αξία άμεσης διάθεσης ακινήτου

Είναι ότι και η αγοραία η εμπορική αξία , με τη διαφορά ότι ο χρόνος δημοσιότητας, έκθεσης και διαπραγμάτευσης του ακινήτου είναι μικρός, συγκρινόμενος με την χρονική περίοδο προκειμένου να επιτευχθεί η αγοραία η εμπορική αξία του. Ο πωλητής επίσης μπορεί να δρα υπό εξαναγκασμό. Προσδιορίζεται πάντα ως ποσοστό της αγοραίας αξίας κατά περίπτωση.

Υλική Αξία ακινήτου :

Είναι το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης του ακινήτου στη μορφή, χρήση και κατάσταση που αυτό βρίσκεται κατά την στιγμή της εκτίμησης του .

Αξία κτιριακών εγκαταστάσεων :

Είναι το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης (δηλαδή το κόστος των αντίστοιχων νεόδμητων συνυπολογισμένης της παλαιότητας) των κτιριακών εγκαταστάσεων ενός ακινήτου.

Για την περίπτωση της πυρασφάλισης των κτιριακών εγκαταστάσεων ενός ακινήτου, απαραίτητη είναι η γνώση της αξίας των κτιριακών του εγκαταστάσεων .

Μισθωτική Αξία :

Είναι το ύψος του μισθώματος για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια που εισπράττεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου το οποίο διατίθεται για μίσθωση. Η μισθωτική αξία ουσιαστικά αντιστοιχεί στην απόδοση του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Ως εκ τούτου έχει άμεση σχέση με την αγοραία αξία του και τα επιτόκια που ισχύουν κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή στην αγορά.

Αξία επί Αντιπαροχή (αναφέρεται συνήθως για τη γη) :

Είναι το ποσό που προσδοκά να λάβει ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου, στην περίπτωση διάθεσης του για αξιοποίηση από τον ίδιο ή τρίτο, σε μία επιχειρηματική σχέση, κατά την οποία, το ακίνητο του (οικόπεδο η αγροτεμάχιο η γη κενή γενικά) προσφέρεται σαν θεωρητικό κεφάλαιο στην επιχείρηση και λογίζεται, ως η αξία του ακινήτου (ή τμήματος του τελικού αποτελέσματος) που στο τέλος της χρονικής διάρκειας της επιχείρησης, του αντιπαρέχεται.

Παροχή οικοπέδου = Αντιπαροχή τμήματος περατωμένου κτιρίου

Παρέχων = Ιδιοκτήτης οικοπέδου

Αντιπαρέχων = Κατασκευαστής κτιρίου

ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΚΕΝΗΣ (ΔΗΛΑΔΗ ΧΩΡΙΣ ΚΤΙΣΜΑΤΑ)

A. Μέθοδος δεδομένων αγοράς ή συγκριτική μέθοδος

Η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου υποστηρίζεται από τις τιμές πώλησης άλλων συγκρίσιμων ακινήτων. (δηλαδή σε πολύ κοντινές θέσεις στην περιοχή αυτή και με παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο τεχνικά χαρακτηριστικά)

Τα στάδια της μεθόδου αυτής είναι :

Αναζήτηση πληροφοριών αξιών ;Ανάλυση των σημαντικών χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου .Εξέταση της επίδρασης στην τιμή απαίτησης του πωλητή , των διαφορών του παρόμοιου ακινήτου . Εξέταση επίσης τυχόν επίδρασης στην τιμή απαίτησης του πωλητή, της νομικής ή ιδιοκτησιακής κατάστασης του παρόμοιου ακινήτου .

B. Μέθοδος Βέλτιστης Αξιοποίησης ή Υπολειμματική Μέθοδος ή Μέθοδος της Αντιπαροχής.

Με τη συγκεκριμένη μέθοδο ο αξιολογητής επεξεργάζεται το καλύτερο κατά το δυνατό σενάριο αξιοποίησης του προς αξιολόγηση ακινήτου.

Τα στάδια της μεθόδου , είναι τα ακόλουθα :

Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης . Καθορισμός του κατασκευαστικού κόστους Καθορισμός του εργολαβικού (Ε.Ο.) και του επιχειρηματικού οφέλους (Επ.Ο.). Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής ΣΚ Προσέγγιση των μικτών εσόδων ΣΠ (Σύνολο Πωλήσεων) Υπολογισμός της αξίας της γης μετά την αξιοποίηση της (Αα) Προσδιορισμός της αρχικής αξίας της γης Αμ

Γ. Επενδυτική Μέθοδος ή Μέθοδος Εισοδήματος η Μέθοδος της Μισθωτικής Απόδοσης

Η συγκεκριμένη μέθοδος εφαρμόζεται κύρια σε ακίνητα τα οποία αξιολογούνται με βάση την επιχειρηματική τους δυναμική δηλαδή αγοράζονται ή πωλούνται σαν επιχειρηματικές ενότητες (όπως ξενοδοχεία , κλινικές, μεγάλες οικοπεδικές εκτάσεις κλπ) και εκτιμώνται σύμφωνα με το εισόδημα που αποφέρουν. Κατά την εκτίμηση με βάση τη μέθοδο εισοδήματος ο εκτιμητής έχει να κάνει με την παρούσα αξία του μελλοντικού οφέλους που προκύπτει από τη χρήση του ακινήτου.

II. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

A. Μέθοδος δεδομένων αγοράς ή συγκριτική μέθοδος

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, ο εκτιμητής αναζητά πληροφορίες αξιών παρόμοιων (συγκρίσιμων) ακινήτων στην περιοχή αναλύει και εξετάζει τα δεδομένα και διατυπώνει τα συμπεράσματα του για τη σχετική αξία του ακινήτου.

B. Μέθοδος Κόστους

Για την προσέγγιση της αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο αυτή, εκτιμάται το συνολικό κόστος κατασκευής ενός νέου κτιρίου, παρόμοιου με το εκτιμώμενο, με τρέχουσες τιμές συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού και επιχειρηματικού οφέλους, αφαιρείται η υπολογιζόμενη απαξίωση αυτού και προστίθεται η αξία της γης προσαυξημένη με την υπεραξία της.

Γ. Μέθοδος βέλτιστης αξιοποίησης - υπολειμματική μέθοδος

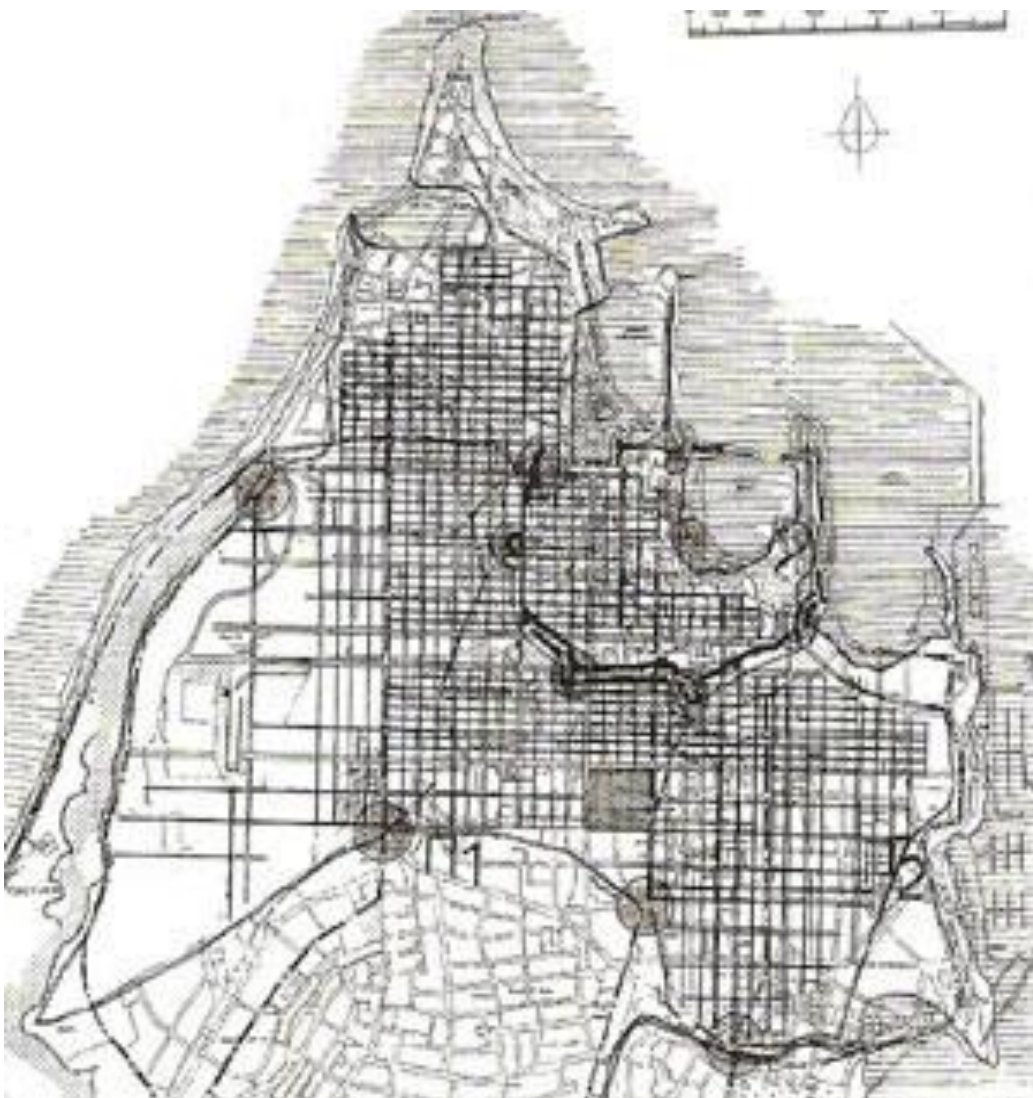
Η μέθοδος βέλτιστης αξιοποίησης ή υπολειμματική η αντιπαροχής είναι κατάλληλη για ακίνητα των οποίων η υφιστάμενη αξιοποίηση του ακινήτου είναι ανάλογη της βέλτιστα δυνατής λύσης.

ΧΑΡΤΕΣ



ΧΑΡΤΗΣ 1

ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΡΟΔΟΥ ΣΤΗ ΜΕΣΟΓΕΙΟ



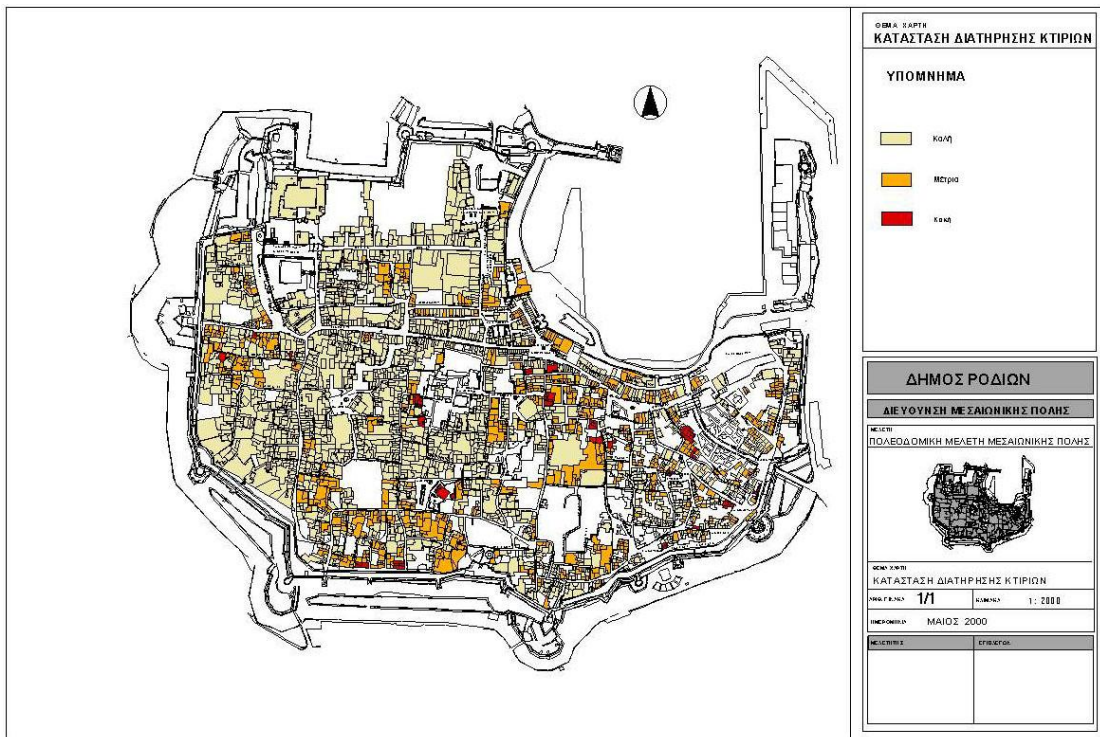
ΧΑΡΤΗΣ 2

ΧΑΡΤΗΣ ΙΠΠΟΔΑΜΕΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΩΣ ΡΟΔΟΥ

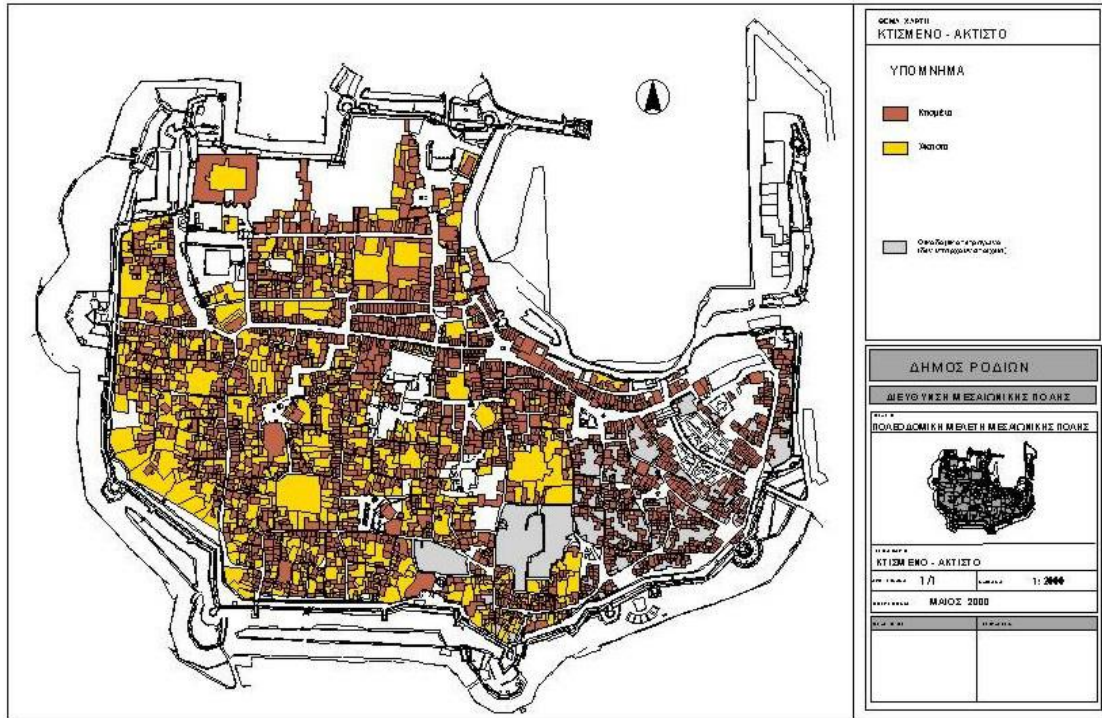


ΧΑΡΤΗΣ 3

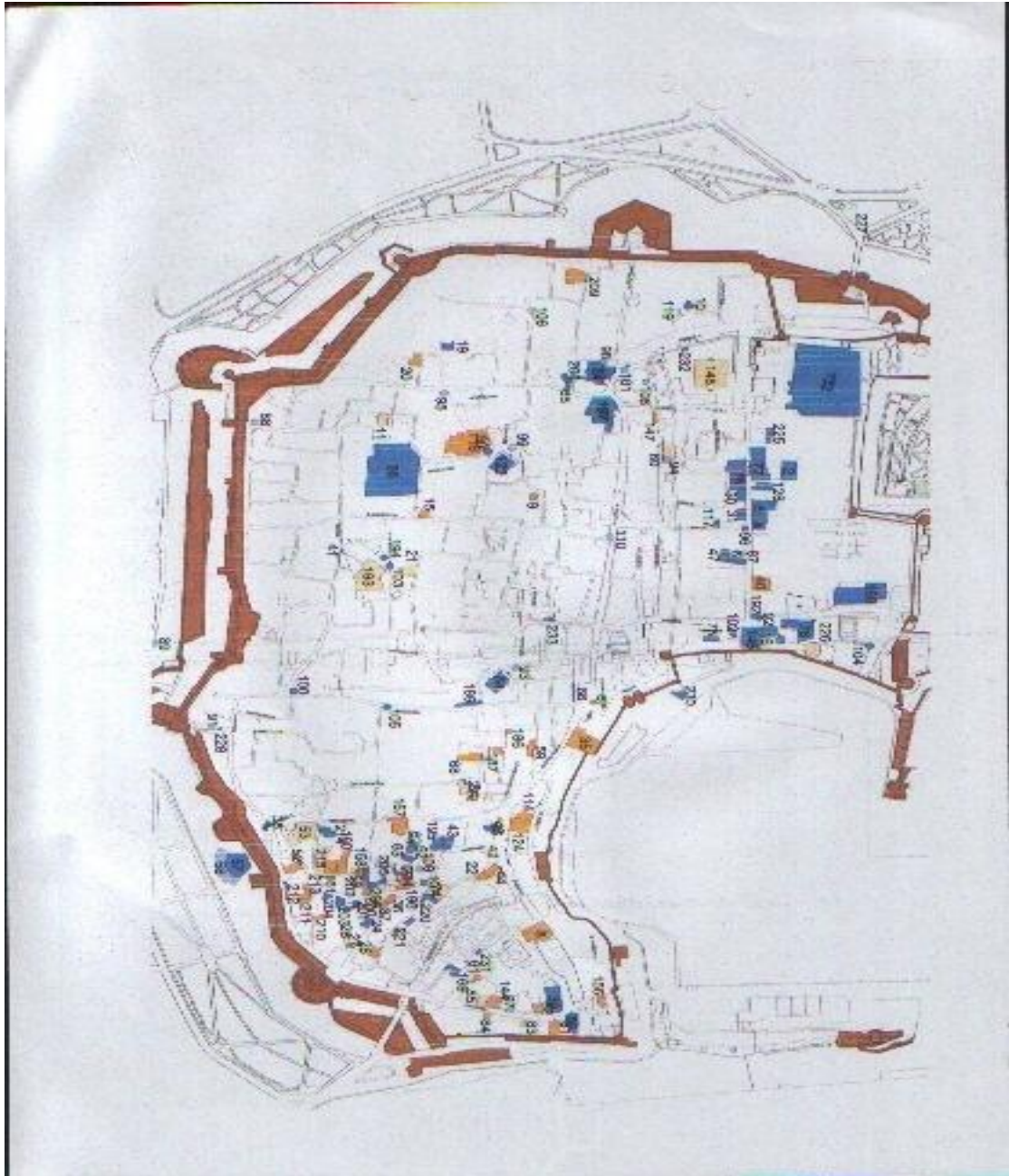
ΙΠΠΟΔΑΜΕΙΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ



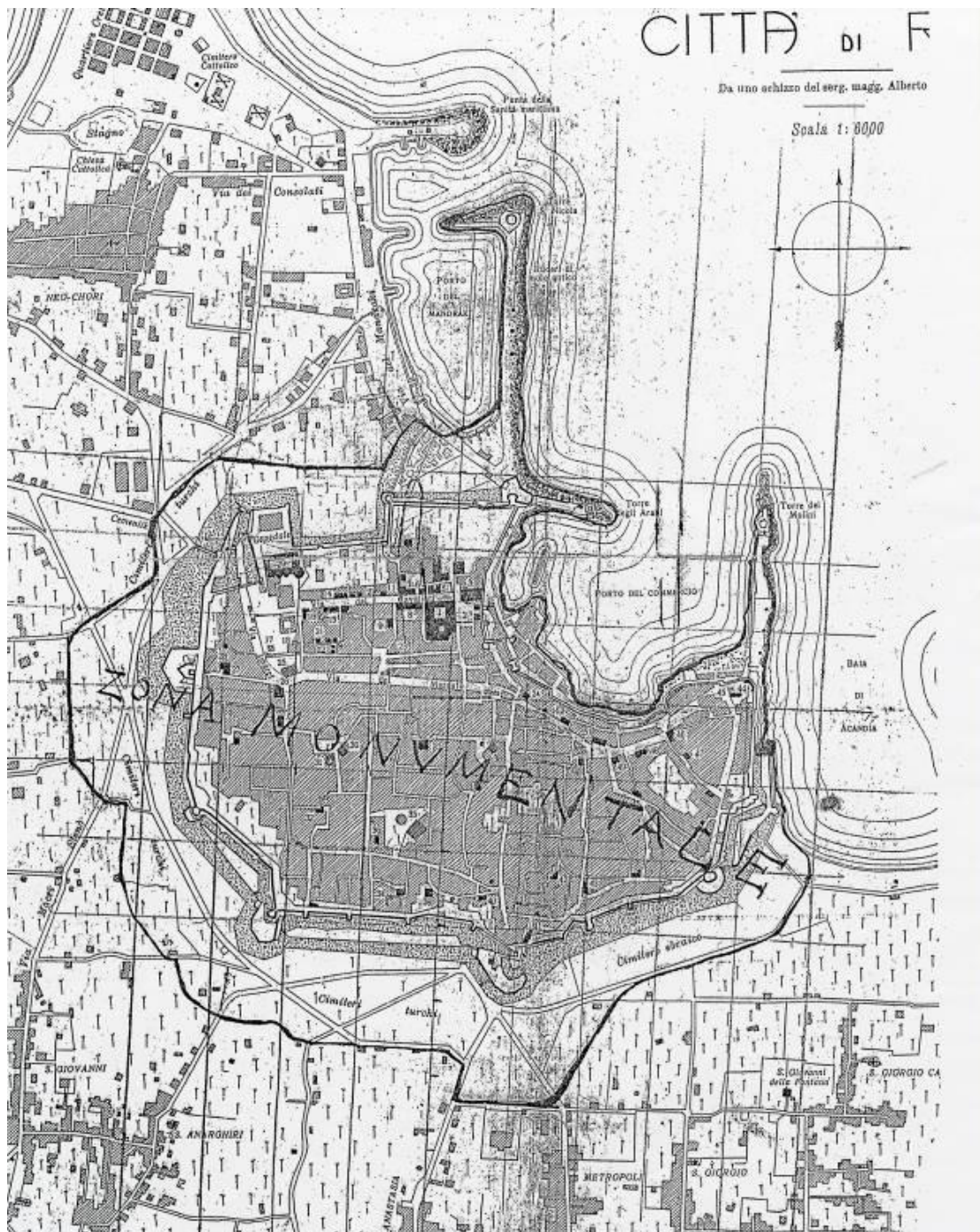
**ΧΑΡΤΗΣ 4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**



ΧΑΡΤΗΣ 5
ΚΤΙΣΜΕΝΟ ΑΚΤΙΣΤΟ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ



ΧΑΡΤΗΣ 6
ΜΝΗΜΕΙΑ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

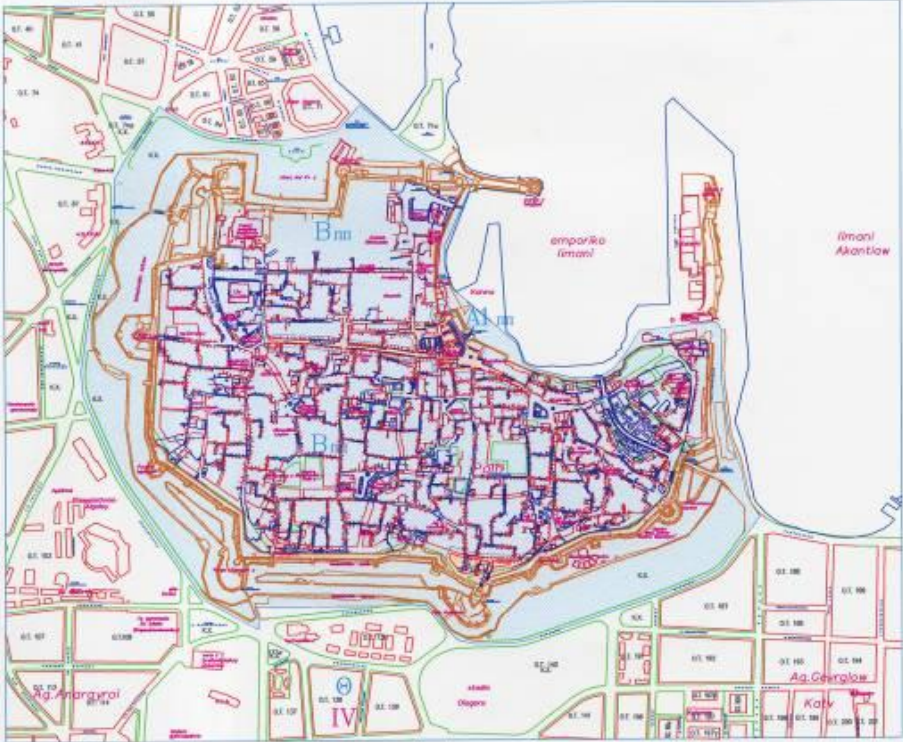


ΧΑΡΤΗΣ 7
ΜΗΗΜΕΙΑΚΗ ΖΩΝΗ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

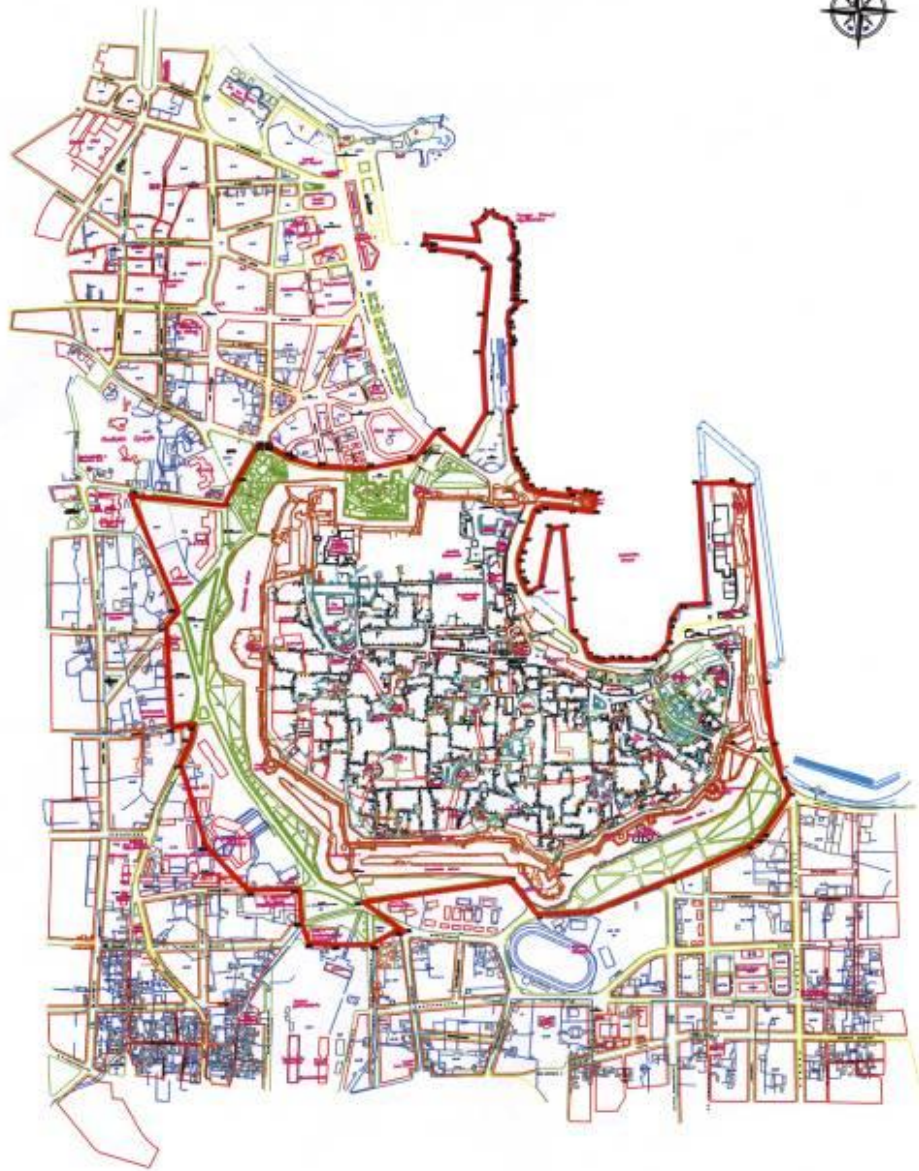
ΧΑΡΤΗΣ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΡΟΔΟΥ ΔΗΜΟΣ ΡΟΔΙΩΝ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΡΟΔΟΥ (ΠΑΛΙΑ ΠΟΛΗ Π.Π.)

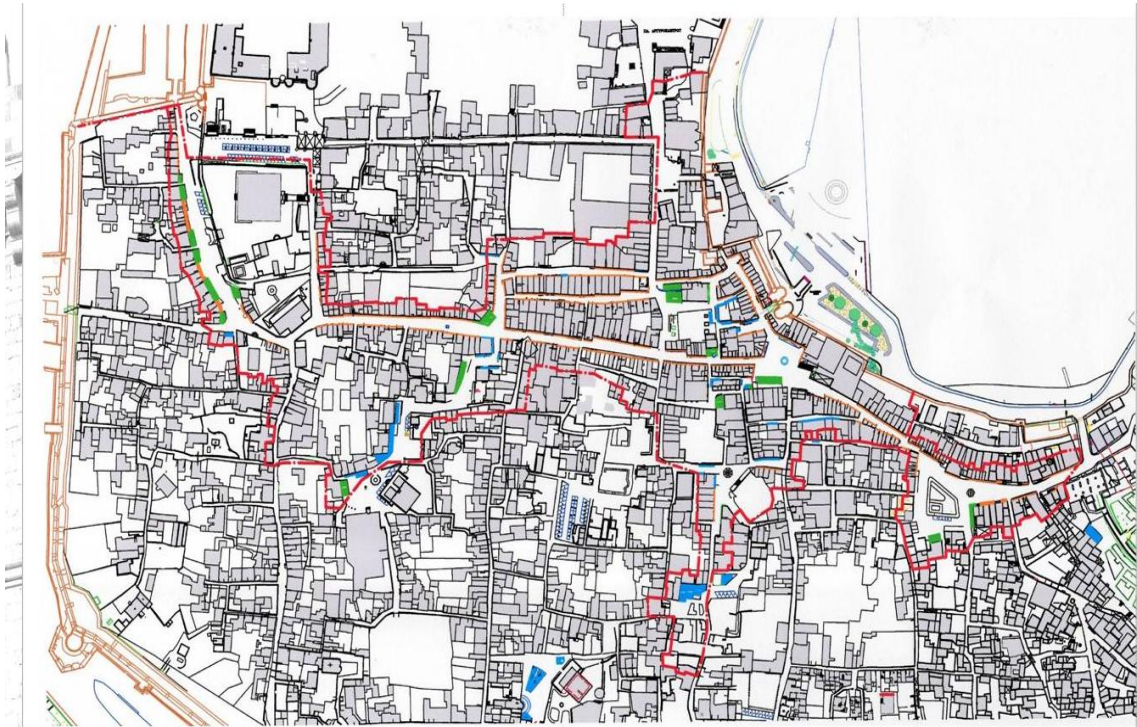
| ΤΟΜΕΑΣ | ελάχιστο | ελάχιστο | ελάχιστο | ελάχιστο | ελάχιστο | Μέγιστο ΤΨΟΣ | Οροφού | Συστήμα | Κάλυψη | Σ.Δ | Φ.Ε.Κ. |
|---------|-----------|----------|-----------|----------|----------|-----------------|--------|---------|--------|------------|--------------------|
| | προσώπου | εμβαδόν | προσώπου | εμβαδόν | προσώπου | | | | | | |
| ΚΑΝΟΝΑΣ | παράλληλη | 18-12-8 | παράλληλη | 23-12-11 | | | | | | | |
| A m | 10 | 200 | 7 | 100 | - | 8 | 2 | ΓΟΚ (S) | 70% | εμμεσα 1.4 | 148Δ/61 175Δ/63 |
| A 1m | 10 | 200 | 7 | 100 | - | 5,50 | 1 | >> | >> | εμμεσα 0.7 | >> |
| B m | 10 | 300 | - | - | 8 | 200 | 8 | >> | 50% | εμμεσα 1.0 | >> |



ΧΑΡΤΗΣ 8






ΧΑΡΤΗΣ 9



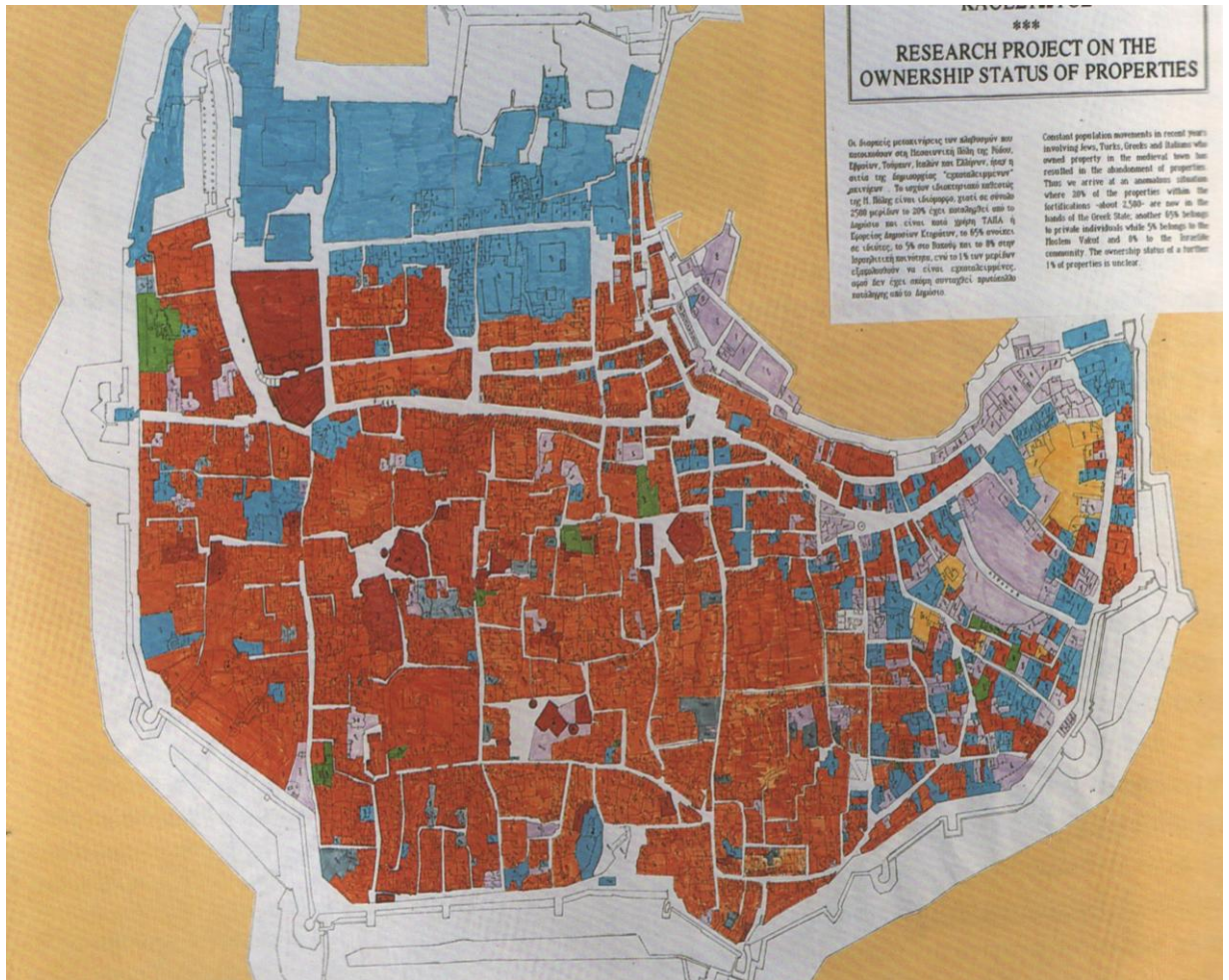
Η ΕΙΣΗΓΗΤΗΝ ΧΩΡΟΦΕΤΗΝ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΕΓΚΡΙΝΕΤΑΙ ΕΤΗΣΙΩΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

36

| ΥΠΟΜΝΗΜΑ | |
|---|--|
|  | ΚΟΙΝΟΧ. ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΤΡΑΠΕΖΟΚΑΘΙΣΜΑΤΑ |
|  | ΠΡΟΩΡΟΙΝΟΙ ΚΟΙΝ. ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΤΡΑΠΕΖΟΚΑΘΙΣΜΑΤΑ |
|  | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΑΤΟΣ 0.70 Μ. |

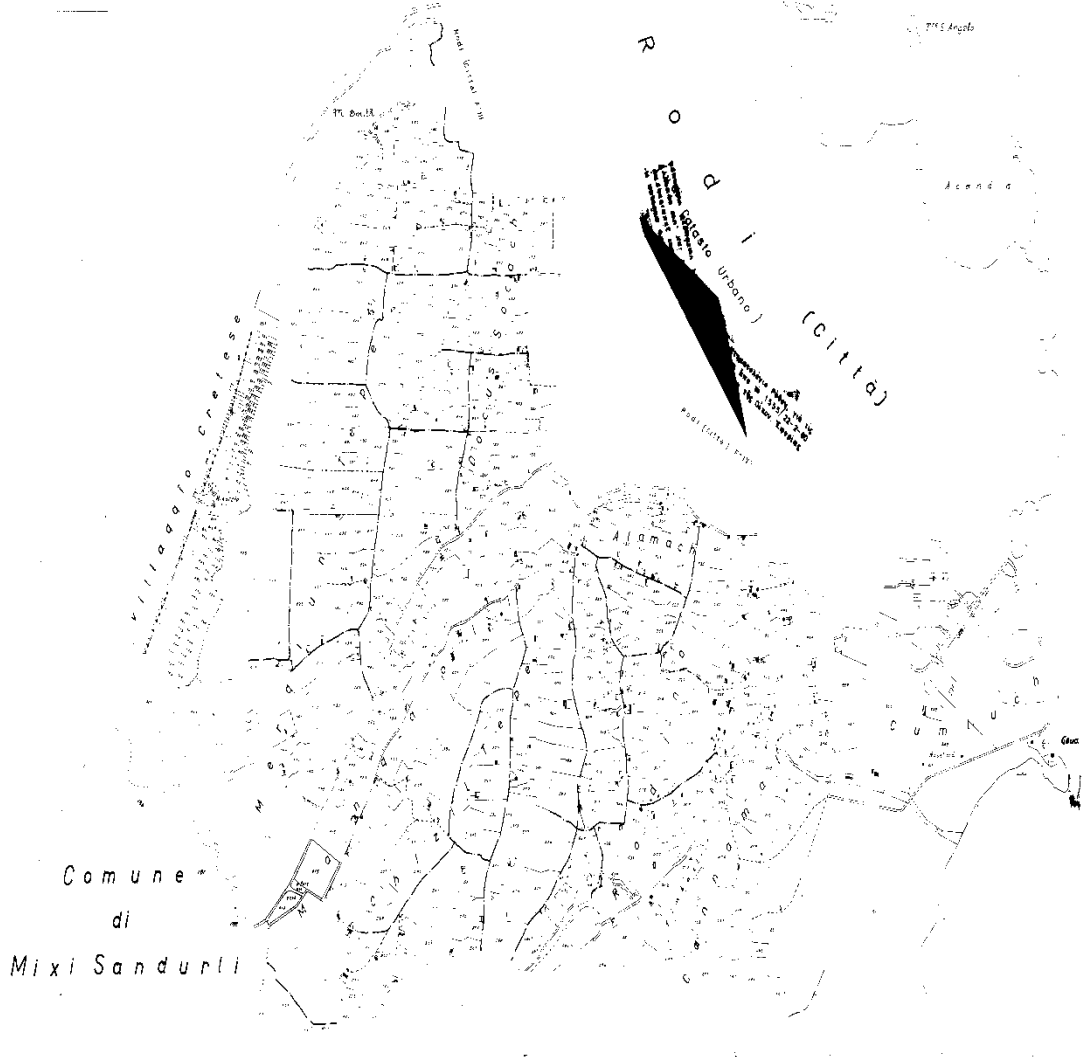


ΧΑΡΤΗΣ 10
ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ



ΧΑΡΤΗΣ 11
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

Comune di
RODI (fochia I)
Mappa Urbana
Scala di 1:5.000

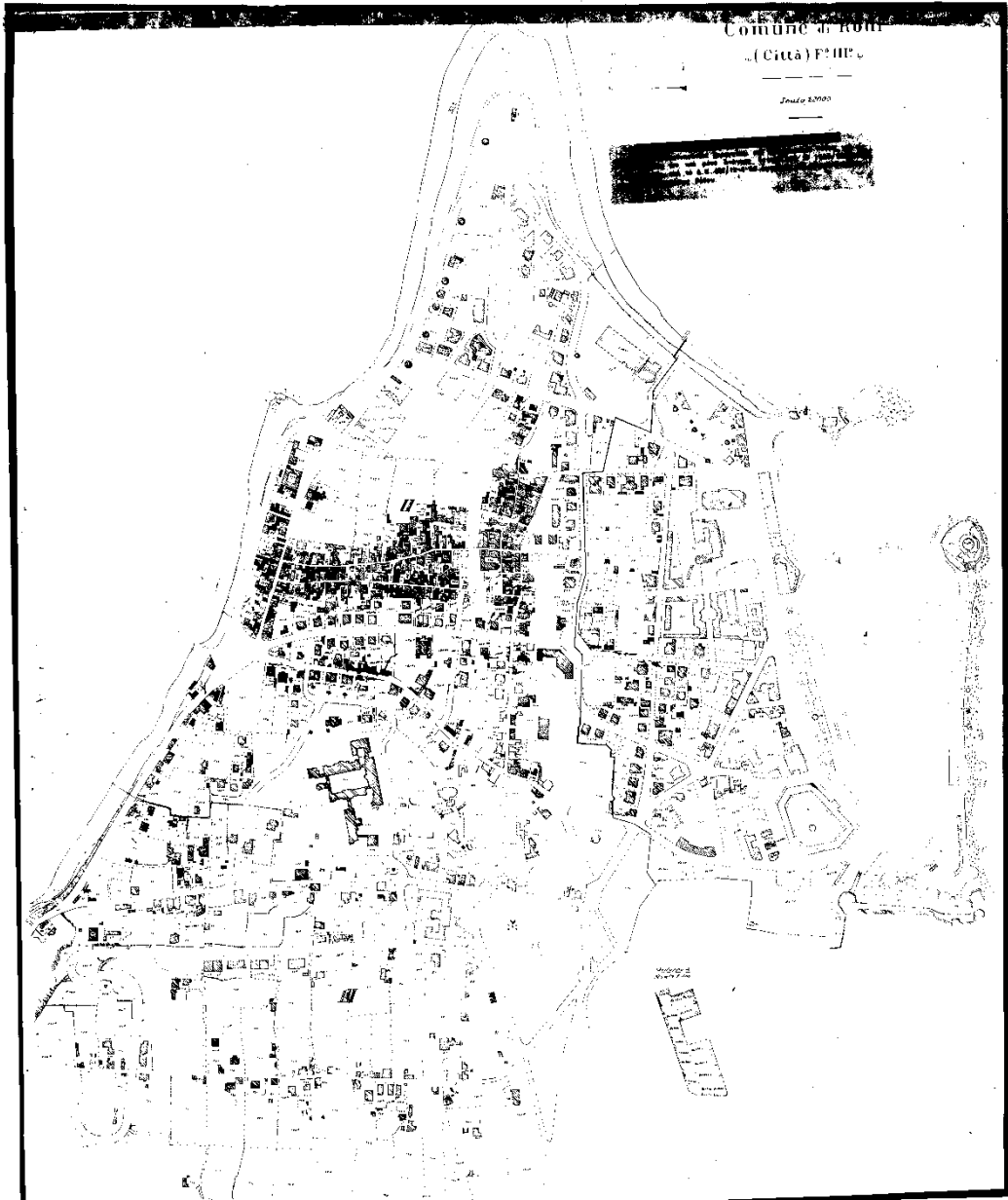


ΧΑΡΤΗΣ 12

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΠΟΛΕΩΣ ΡΟΔΟΥ

10 III

ΡΟΔΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 13
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΠΟΛΕΩΣ ΡΟΔΟΥ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 1 : ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 2: ΦΑΡΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 3: ΓΚΡΑΒΟΥΡΑ ΟΔΟΥ ΙΠΠΟΤΩΝ



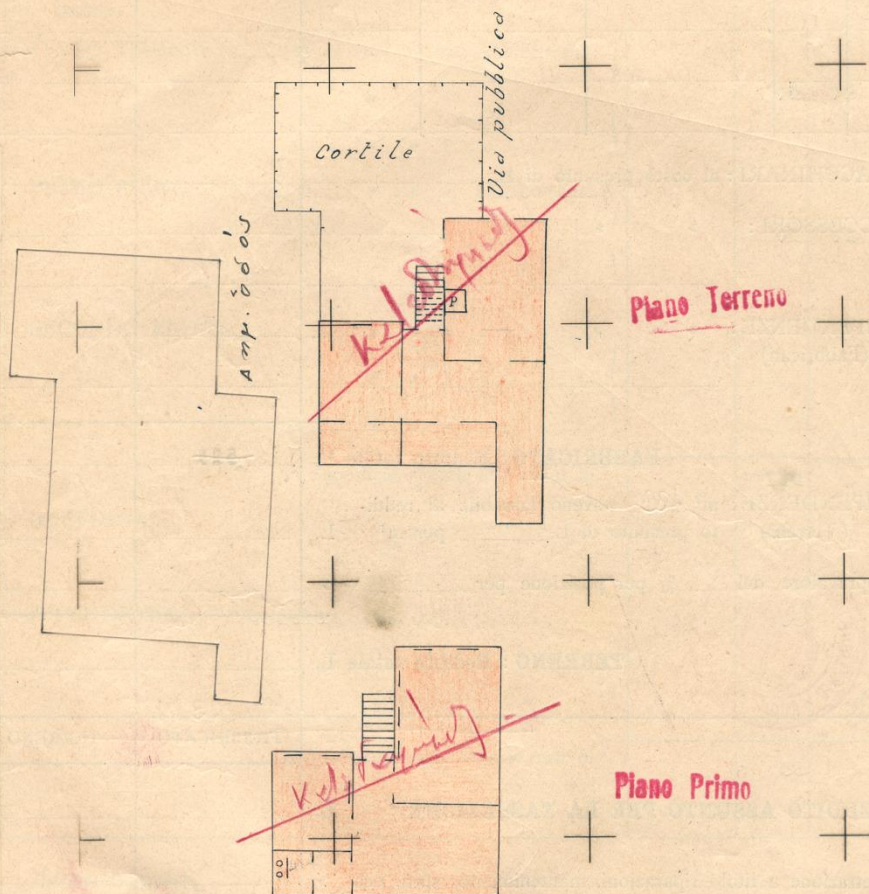
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 4: ΝΟΤΙΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΗΣ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 5: ΒΟΡΕΙΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΗΣ

PIANTA SCHEMATICA

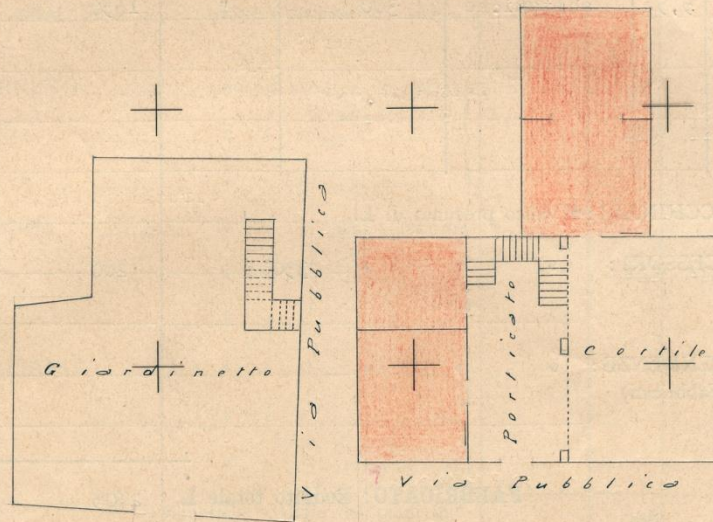
Scala approssimata 1 : 200



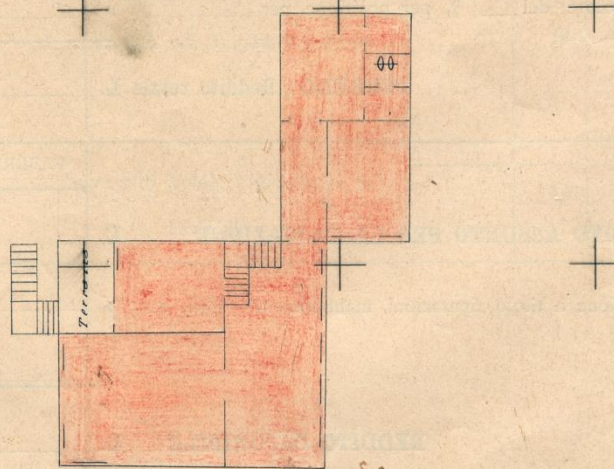
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 6 : ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΡΙΔΑ

PIANTA SCHEMATICA

Scala approssimata 1 : 200



Piano Terreno



Piano Primo

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 7: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΡΙΔΑ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 8 : ΤΑΦΡΟΣ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 9: ΤΕΙΧΗ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 10 : ΟΔΟΣ ΙΠΠΟΤΩΝ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 11 : ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΕΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΜΝΗΜΕΙΑ

| | |
|--------------------------|------------------------|
| 44-ΤΑΠΑ-Ιπποτών | 1913-Αγ. Αικατερίνη |
| 71/1-Ιπποτών | 1914-Αγ. Αικατερίνη |
| 76-Ιπποτών | 1919- Εβρ.Συναγωγή |
| 86-Ιπποτών | 1923- πλ.Αγ.Παντελ. |
| 89-Ιπποτών | 1924- πλ.Αγ.Παντελ. |
| 90-Ιπποτών | 1926- πλ.Αγ.Παντελ. |
| 91-Ιπποτών | 1927- πλ.Αγ.Παντελ. |
| 92-Ιπποτών | 1928- πλ.Αγ.Παντελ. |
| 93-Ιπποτών | 1949-Πινδάρου |
| 97-Ιπποτών | 1950-Πινδάρου |
| 98-Ιπποτών | 1998-Θησέως |
| 99-Ιπποτών | 1999-Θησέως |
| 101-Ιπποτών | 2000-Θησέως |
| 102-Ιπποτών | 2063-πλ. Νικασύλου |
| 103-Ιπποτών | 2065-πλ. Νικασύλου |
| 105-Ιπποτών | 2108-Θησέως |
| 106-πλ. Μουσείου | 2394-Αγ. Ιωάννης |
| 124-Ιπποτών | |
| 127-Ιπποτών | |
| 160-Ιπποτών | |
| 186-Ιπποτών | |
| 187-Ιππάρχου | |
| 204-Ιπποτών | |
| 215-Ιπποτών | |
| 216-Ιπποτών | |
| 225-κτίριο Βακούφ | |
| 258.-Αγ.Μάρκος | |
| 277-Αγ. Γεώργιος | |
| 282-Προμ.Αγ.Γεωργ. | |
| 385-τείχος Ερμού | |
| 395-Κολώνα | |
| 426-Κολώνα | |
| 427-Κολώνα | |
| 428-Κολώνα | |
| 429-Κολώνα | |
| 978-Δ. Βιβλιοθήκη | |
| 1145- Πλ.Εβρ.Μαρτύρων | |

| | |
|--------------------------|--|
| 1795-Αγ. Κυριακή | |
| 1796-Αγ. Κυριακή | |
| 1836-Αγ. Θεόδωροι | |
| 1852-1862- Πλ.Πεισιδ. | |
| 1900-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1901-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1902-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1903-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1904-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1905-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1906-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1908-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1909-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1910-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1911-Αγ. Αικατερίνη | |
| 1912-Αγ. Αικατερίνη | |
| | |

ΠΙΝΑΚΑΣ 2
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

| | | |
|-------|----------------------|------------------|
| 1450 | Αγίου Φανουρίου | 64τ.μ. |
| 1451 | Αγίου Φανουρίου | 54τ.μ. |
| 1452 | Αγίου Φανουρίου | 74τ.μ. |
| 1562 | Ομήρου | 110τ.μ. |
| 1604 | Αισχύλου | [-] |
| 1652 | Φίλητα | 35+50τ.μ. |
| 1919 | Θησέως | [-] |
| 1950 | Πινδάρου & Θησέως | [-] |
| 1985 | Θησέως | 45τ.μ. |
| 1996 | Θησέως | 108+108τ.μ. |
| 2005 | Δοσιάδου & Βυζαντίου | 45+95τ.μ. |
| 2006 | Δοσιάδου & Βυζαντίου | 70τ.μ. |
| 2036 | Ταυρίσκου | 30+30τ.μ. |
| 2037 | Ταυρίσκου | 90+90τ.μ. |
| 2063 | Γαβαλά | [-] |
| 2065 | Γαβαλά | [-] |
| 2087 | Τληπολέμου | 133+56τ.μ. |
| 2126 | Ηρίνας | 53τ.μ. |
| 2144 | Τληπολέμου | |
| 2148 | Τληπολέμου | 28+39+21τ.μ. |
| 2149 | Τληπολέμου | 38+20τ.μ. |
| 2173 | Περικλέους | 70τ.μ. |
| 2174 | Περικλέους | 55τ.μ. |
| 2175 | Περικλέους | 44+80+120+86τ.μ. |
| 2242 | Λαοκόοντος | 40τ.μ. |
| 2244α | Λαοκόοντος | 36τ.μ. |
| 2327 | Κλεισθένους | 40+40+40τ.μ. |

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΔΗΜΟΥ ΡΟΔΙΩΝ

| A/A | ΜΕΡΙΔΑ | ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | | |
|-----|---------------------------------|---------------------------|-------------|----------------|
| | | ΤΟΜΟΣ | ΦΥΛΛΟ | ΦΑΚΕΛΛΟΣ |
| 1 | IV 6 | | | |
| 2 | IV 102 | 3 | 122 | 554 |
| 3 | IV 641 | 24 | 4 | 3152\3856 |
| 4 | IV 1094- 1095 | 1 | 118 | 121 |
| 5 | IV 1121 | 24 | 67 | 4844 |
| 6 | IV 1140- 1141 | 3\23 | 142-134 | 574-4845 |
| 7 | IV 1220 | 48 | 173 | 737 |
| 8 | IV 1327 | | | |
| 9 | IV 1466 | 10 | 152 | 2102 |
| 10 | IV 1884- 1885 | 17-15 | 171-129 | 3806-3216 |
| 11 | IV 1889 | 5 | 3 | 970 |
| 12 | IV 1957- 1959 | | | |
| 13 | IV 2039 IV 2039sub | 9 | 98-99 | 1823-1824 |
| 14 | IV 2041sub | 8 | 55 | 1551 |
| 15 | IV 2042 | 19 | 175 | 4330 |
| 16 | IV 2044 | | | |
| 17 | IV 2050- 2051 | 13 | 75-4 | 2687-2607 |
| 18 | IV 2077 | 20 | 185 | 4993 |
| 19 | IV 2078 | 1 | 62 | 63 |
| 20 | IV 2105- 2165sub- 1963sub | 21/6/2021 | 171/142/125 | 3034/1211/4603 |
| 21 | IV 2108- 1912 | | | |
| 22 | IV 2113 | 4 | 197 | 845 |
| 23 | IV 2115 | 1 | 107 | 109 |
| 24 | IV 2121 | 16 | 159 | 3505 |
| 25 | IV 2153 | 2 | 42 | 246 |
| 26 | IV 2163 | 4 | 174 | 882 |

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

| ΔΗΜΟΤ. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ | 4448 | 3960 | 3400 | 3126 | 2349 | 2649 |

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Balducci, H. (1932) *Architettura turca in Rodi*, Milano.
- Gabriel, A. (1921) *La cité de Rhodes I: Architecture militaire*, Paris.
- Gabriel, A. (1923) *La cité de Rhodes II: Architecture civile et religieuse*, Paris.
- Κωνσταντινόπουλος, Γ. (1986) *Η πόλη της Ρόδου*, Αθήνα.
- Livadiotti M., Rocco G. (επιμ.) (1997) *La presenza italiana nel Dodecaneso tra il 1912 e il 1948. La ricerca archeologica. La conservazione. Le scelte progettuali*, Αθήνα.
- Μανούσου-Ντέλλα, Κ. (2001) *Μεσαιωνική πόλη Ρόδου. Έργα αποκατάστασης (1985-2000)*, Ρόδος.
- Μανούσου-Ντέλλα, Κ., Ντέλλας, Γ. (2004) "Η οικοδομική εξέλιξη του Παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου της Ρόδου", *Χάρης Χαίρε. Μελέτες στη μνήμη της Χάρης Κάντζια*, Αθήνα: Αρχαιολογικό Ινστιτούτο Αιγαϊακών Σπουδών, σσ. 237-264.
- Μανούσου-Ντέλλα, Κ., Ντέλλας, Γ. (2008) *Μεσαιωνική πόλη Ρόδου. Έργα αποκατάστασης 2000-2008*, Ρόδος.
- Ντέλλας, Γ. (2001) "Η πολεοδομία της Ρόδου τον 20ο αιώνα", *Δωδεκανησιακή Αυτοδιοίκηση*, 20: 29-36.
- Πρακτικά Διεθνούς Επιστημονικού Συνεδρίου "15 χρόνια έργων αποκατάστασης στη μεσαιωνική πόλη της Ρόδου"* (2007), Ρόδος 14-18 Νοεμβρίου 2001, Αθήνα.
- Πρακτικά "Ιστορία και προβλήματα συντήρησης της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου"* (1992), Επιστημονική συνάντηση 27-29 Νοεμβρίου 1986, Αθήνα.
- Proceedings 4th International Symposium on the Conservation of Monuments in the Mediterranean - Πρακτικά 4ου Διεθνούς Συνεδρίου για τη Συντήρηση των Μνημείων της Μεσογείου* (1997), Ρόδος 6-11 Μαΐου, τόμ. 4, Αθήνα: ΤΕΕ
- Υπουργείο Πολιτισμού. Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Έργα αποκατάστασης 1985-2000. Υπουργείο Πολιτισμού. Ρόδος, 2001
- Κόλλιας Η. Η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου και το παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου. Υπουργείο Πολιτισμού – Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων. Β' Έκδοση. Ρόδος, 2000
- Κόλλιας Η. Οι ιππότες της Ρόδου. Το παλάτι και η πόλη. Εκδοτική Αθηνών. 1991
- Ντέλλας Γ. Η πολεοδομία της Ρόδου τον 20ο αιώνα. Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Δωδεκανήσου.
- ICOMOS. Νέες πόλεις πάνω σε παλιές. Το παράδειγμα της Ρόδου.

Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου. Ρόδος 27-30 Σεπτεμβρίου 1993.
Επτάλοφος Α.Ε.Β.Ε. Αθήνα, 1993