

Ευχαριστώ ολόψυχα την υπεύθυνη καθηγήτριά μου κ. Αλίκη Χατζοπούλου Τζίκα. Δίχως τις γνώσεις της και τις κατευθύνσεις της η παρούσα εργασία θα ήταν αδύνατη.

ΑΘΗΝΑ 2012

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα εργασία παρουσιάζεται πρόταση ήπιας ανάπλασης της συνοικίας Κυψέλη. Μέσα από την καταγραφή της σημερινής εικόνας και των προβλημάτων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος μιας από τις πολυπληθέστερες συνοικίες του πλανήτη, εντοπίζονται εκείνοι οι δείκτες που καταδεικνύουν την αναγκαιότητα μιας τέτοιας παρέμβασης με κεντρικό σχεδιασμό. Με αφορμή την πλήρη έλλειψη ελεύθερου δημόσιου χώρου και πυρήνα της πρότασης τον επαναπροσδιορισμό της λειτουργίας των υπόγειων διαμερισμάτων της συνοικίας, αναλύεται το σχέδιο αναβάθμισης της περιοχής, βασισμένο στις σημερινές τεχνικές και τεχνολογικές δυνατότητες και με θεματοφύλακα το κατάλληλο νομικό πλαίσιο.

ABSTRACT

In this project, we present a mild reconstruction's proposal for the region of Kypseli. Through recording pictures and problems of structured and social environment one of the most populated neighbourhoods in the world, they are detected the indicators that evince the necessity of such a reconstruction, with central-state- planning. With regard to the total lack of open public areas and having as a core of the proposal the redefinition of the operation for this region's underground apartments, it is analyzed the plan for region's upgrade, according to modern techniques and technical potentials, having as a guardian the appropriate legal framework.

Περιεχόμενα

Αναδρομή	5
Η επιλογή της Κυψέλης	22
Εικόνες της σημερινής Κυψέλης	26
Η πρόταση.....	36
Ανάλυση της πρότασης.....	39
<i>Υπόγεια parking</i>	41
<i>Πορείες πεζών</i>	43
<i>Εξυγίανση της λειτουργίας των υπογείων</i>	50
<i>Αναβάθμιση της πολυκατοικίας και του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος</i>	53
Τεχνικές λεπτομέρειες της πρότασης.....	57
Ο Οικιστικός Νόμος του 97. Κρίσιμα σημεία για την επιτυχία της πρότασης	63
Κοινωνιολογία. Το φαινόμενο του Εξευγενισμού σε αστικά κέντρα.....	66
Προτάσεις νομικού περιεχομένου	75
Πρόταση πιλοτικής εφαρμογής στις οδούς Τενέδου και Κυκλάδων	77

Στην οικογένειά μου.

Αναδρομή

Το 1834 η Αθήνα επιλέγεται ως νέα πρωτεύουσα του νεοσύστατου κράτους. Αν και αποτελούσε τη μεγαλύτερη πόλη της Στερεάς Ελλάδας, δεν αριθμούσε περισσότερους από 10.000 κατοίκους, όταν η τότε μεγαλούπολη Θεσσαλονίκη είχε περίπου 60.000 κατοίκους. Ο Λουδοβίκος Ρος τον Αύγουστο του 1831 επισκεπτόμενος την πόλη χαρακτηριστικά λέει. "Αυτή δεν είναι η περίφημη Αθήνα. Αυτό είναι μονάχα ένας θεόρατος σωρός ερείπια, μια άμορφη γκριζα μάζα στάχτης και σκόνης, απ' όπου ξεπροβάλλουν μια δωδεκάδα φοίνικες και κυπαρίσσια, τα μόνα που αντιστέκονται στην καθολική ερήμωση".

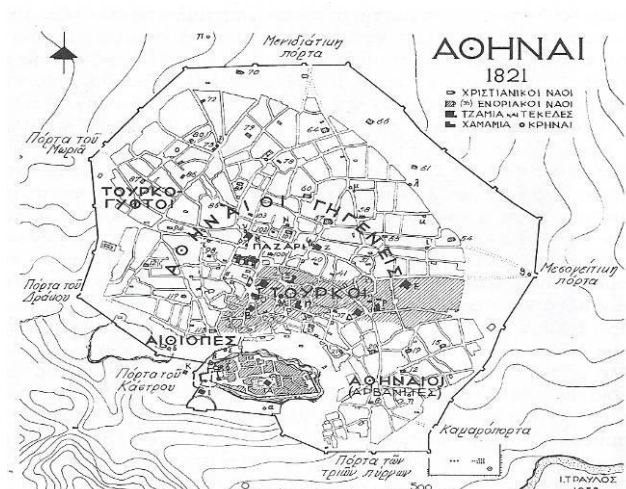
Την ίδια εποχή και έως τη δεκαετία του 1870 μια από τις πολυπληθέστερες στο μέλλον συνοικίες του πλανήτη, η Κυψέλη, παραμένει ουσιαστικά ακατοίκητη όπως και όλες οι περιοχές πέραν του σημερινού Πολυτεχνείου (Πεδίον Άρεως, Αμπελόκηποι).

Η σημερινή λεωφόρος Αλεξάνδρας ήταν μια ακόμη απότομη ρεματιά. Η έπαυλη του βρετανού ναυάρχου Malkolm (σημερινό άσυλο Ανιάτων), αντικαταστάτη του Codrington στη διοίκηση του βρετανικού στόλου της Μεσογείου, κτισμένη σε σχέδια των Κλεάνθη και Schaubert, αναφέρεται από τον Λουδοβίκου Ρος ως "κατοικία σε εξοχικό τόπο, μισή ώρα μακριά από την Αθήνα περιτριγυρισμένη από χωράφια και κάποιες ελάχιστες στην περιοχή αγροικίες".

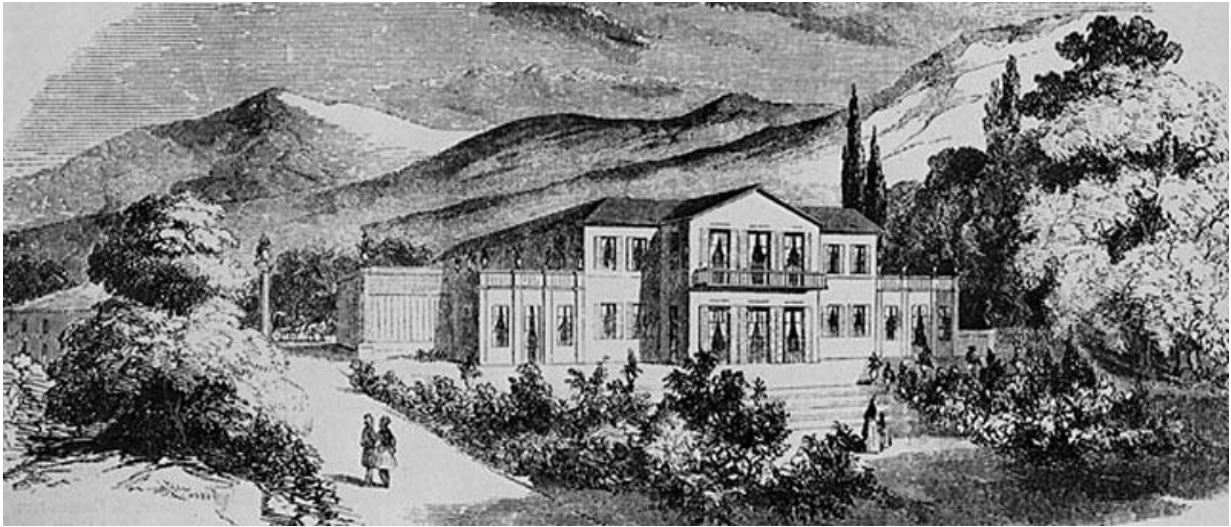
Πριν επικρατήσει στους νεότερους χρόνους η ονομασία Κυψέλη, αναφέρονται τα τοπωνύμια Γυψέλη, Διψέλη ή Υψάλα είτε λόγω του αρχαίου ορυχείου γύψου, είτε γιατί στις έρημες παρυφές των Τουρκοβουνίων πετούσαν μόνο γύπες και όρνεα.



Άποψη της πόλης των Αθηνών, σε πίνακα του Richard Temple, 1810. (Πηγή: J. C. Hobhouse, A journey through Albania and other provinces of Turkey in Europe and Asia, to Constantinople, during the years 1809 and 1810, Λονδίνο 1813).



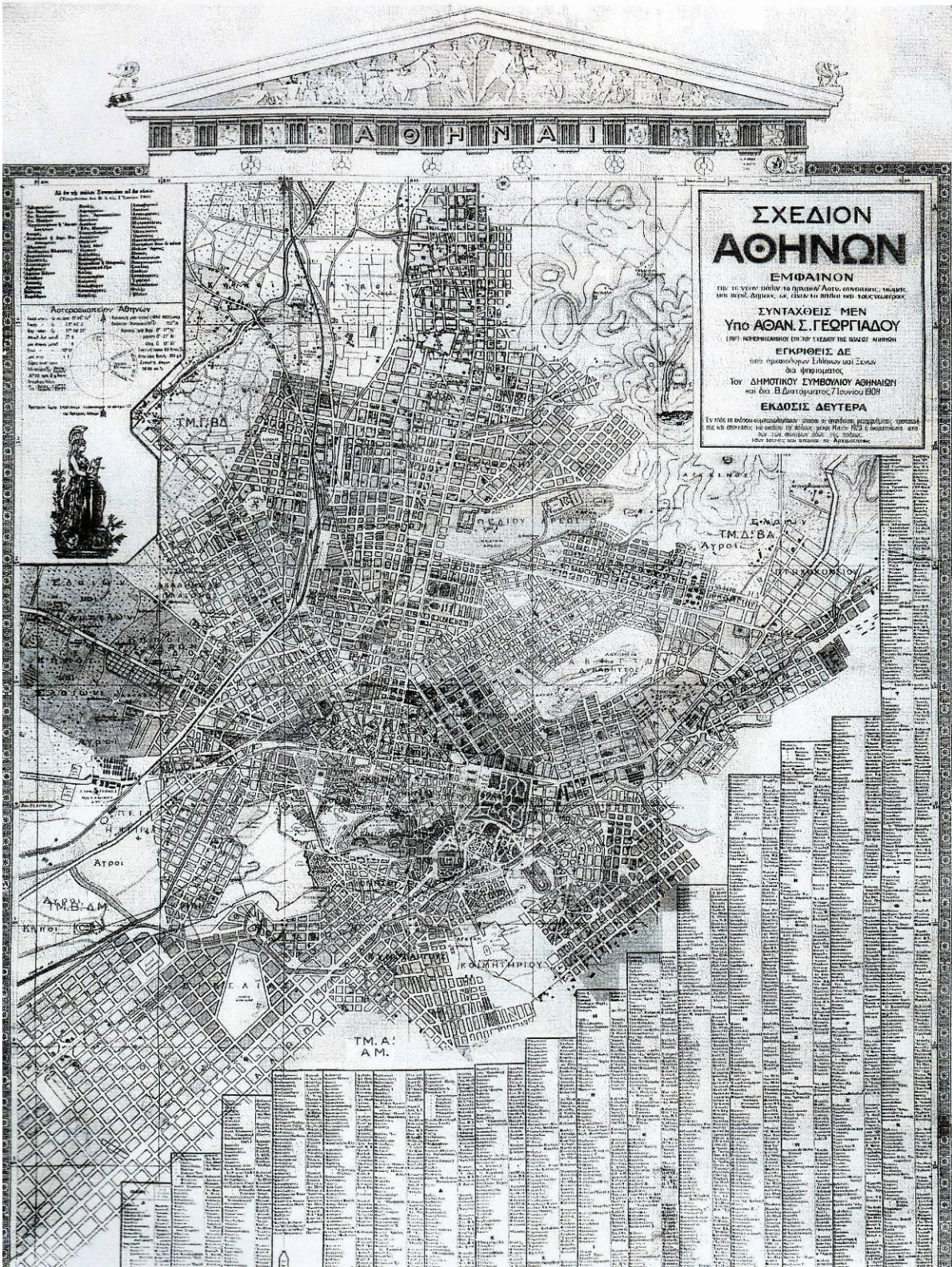
Αθήνα 1821 (Πηγή Ι. Τραυλός, Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών).



Η έπαυλη Malkolm στην Κυψέλη. (Πηγή: Αρχείο Ψηφιοποιημένων Εικόνων, L' Illustration, 1848).

Ουσιαστικά μέχρι τα τέλη του δεκάτου ενάτου αιώνα η Κυψέλη ήταν αδόμητη και αποτελούσε τόπο εκδρομής για τους Αθηναίους. Οι μοναδικές κατοικίες στο βόρειο τομέα της συνοικίας ήταν εκείνες των οικογενειών Καλιφρονά και Λεβίδου κάτοχοι μεγάλου μέρους των γύρω καλλιεργήσιμων εκτάσεων. Τα σπίτια τους υπήρξαν σημείο αναφοράς για την περιοχή, ενώ μέχρι σήμερα έχει διασωθεί η οδός και η στάση του τρόλεϊ Καλιφρονά. Στην Κυψέλη υπήρχε πηγή με άφθονο νερό η "μεγάλη βρύση" που συγκέντρωνε κατοίκους της άνυδρης Αθήνας. Η μελλοντική Φωκίωνος Νέγρη ήταν το ρέμα Λεβίδη που κατέβαινε ορμητικά από τα Τουρκοβούνια όποτε και επανασχεδιάζεται το 1937 επί δημαρχίας Κ. Κοτζιά ως κήπος, με πλαϊνούς χώρους πρασίνου και πίδακες νερού με τεχνητά ρυάκια και λίμνες, καθώς το ρέμα μετατρέπεται σταδιακά σε έλος που δημιουργούσε επικίνδυνες συνθήκες για την υγεία των κατοίκων.

Σε θεσμικό επίπεδο, ο πρώτος ορισμός των ορίων της συνοικίας όπως και η επίσημη ονομασία της καθορίζονται το 1908 από τον νομομηχανικό Αθ. Γ. Γεωργιάδη. Η συνοικία ορίζεται, στα νότια από τις γειτονίες: Άνω Κυψέλη, με νέα περίχωρα το ρεύμα του Κυκλόβορου (σημερινή Κυψέλη, Άγιος Γεώργιος, Πολύγωνο, οδός Ευελπίδων) που τη χώριζε από Αγία Ζώνη και Φωκίωνος Νέγρη, το Πεδίον του Άρεως. Στα βόρεια οριζόταν από το ρέμα Λεβίδη, στα ανατολικά από τις δυτικές παρυφές των Τουρκοβουνίων και στα δυτικά από την οδό Πατησίων. Το 1904 ολοκληρώνεται η κατασκευή της σχολής Ευελπίδων σε σχέδια του Ερνέστου Τσίλλερ.



Χάρτης των Αθηνών του 1923 (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι. Από τον 19ον εις τον 20ον αιώνα, εκδόσεις Μέλισσα 1996).

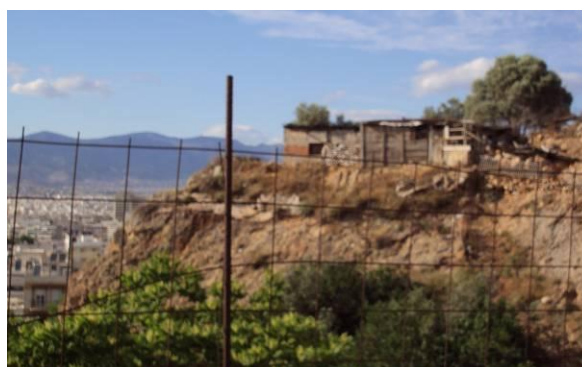
Η ανάπτυξη της περιοχής ως καθαρά αστικής ξεκινά τη δεκαετία του 1920 με την κατασκευή μονοκατοικιών ανάμεσα στα προϋπάρχοντα αραιά κτίρια ύφους Νεομπαρόκ, Νεορομαντισμού και Νεοκλασικισμού, επηρεασμένα από τις σχεδιαστικές τάσεις που επέβαλαν οι Κλεάνθης, Schaubert, Χάνσεν και Τσίλλερ. Το 1938 κατασκευάζεται στην περιοχή η πρώτη πολυκατοικία (πολυκατοικία Λαναρά) που κατά τη γερμανική κατοχή θα γίνει γνωστή λόγω του καταφυγίου της.



Φ. Νέγη και Επτανήσου η χαρακτηρισμένη ως διατηρητέα πολυκατοικία Λαναρά, έργο του μηχανικού Ι. Ζολώτα.



Πατριάρχου Ιωακείμ στις αρχές του 20^{ου} αιώνα



Μέχρι πριν από λίγα χρόνια, ήταν ενεργή στο λόφο του Ελικώνα στάνη με πρόβατα.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1930 η ανοικοδόμηση της συνοικίας είναι έντονη με τη δημιουργία των πρώτων σύγχρονων πολυκατοικιών στην Αθήνα ταυτόχρονα με την περιοχή του Κολωνακίου με επιρροές της εποχής όπως το Μπαουχάους, Art Nouveau και Art Déco.

Και ενώ μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1950 αναφέρεται από τους παλαιούς κατοίκους η ύπαρξη στάνης με πρόβατα στο τέλος της σημερινής οδού Σπετσών, κατά τις δεκαετίες του 1950 και 1960 η ανοικοδόμηση της Κυψέλης είναι οργιώδης καλύπτοντας τις ανάγκες - επιθυμίες στέγασης της αστικής και μεγαλοαστικής τάξης. Το σύστημα της αντιπαροχής, η ύπαρξη του Πεδίου του Άρεως και η δενδρόφυτη Φωκίωνος Νέγη καθιστούν την περιοχή προνομιακή. Το επικλινές ανάγλυφο της περιοχής οδηγεί στην κατασκευή ημιπλόγειων στην πλειοψηφία των κατασκευών, όπου διαμορφώνονται ως χώροι βοηθητικής κατοικίας.

Οι αστικές αυτές πολυκατοικίες έχουν πολύ μεγάλο ύψος σε σχέση με το πλάτος του δρόμου, δεν προβλέπεται να καλύπτουν τις ανάγκες στάθμευσης και αποθήκευσης, δεν κρίνεται απαραίτητη (και ίσως ενοχλητική) η ύπαρξη πρασιάς ή πράσινων ακάλυπτων. Απαιτείται όμως η ύπαρξη υπογείων βοηθητικών κατοικιών για την εξυπηρέτηση του θυρωρού ή της στέγασης της ψυχοκόρης - οικιακής βοηθού που θα έφερναν από τον μακρινό και ίσως λησμονημένο τόπο καταγωγής τους ιδιοκτήτες των υψηλότερων ορόφων. (Η εικόνα αποτυπώνεται στερεοτυπικά στις ελληνικές ταινίες της εποχής).

Η Κυψέλη εμπορικά γιγαντώνεται δημιουργώντας μεγάλη υπεραξία στην πλατεία Κυψέλης, στην πλατεία Αμερικής, στις οδούς Πατησίων, Κυψέλης και Φωκίωνος Νέγρη. Στα 1980 η Αθήνα έχει πια επεκταθεί υπερβολικά. Πληθυσμιακά και λειτουργικά έχει κορεστεί. Οι παλιοί κάτοικοι της Κυψέλης σταδιακά επιλέγουν να κατοικήσουν σε νέα προάστια της Αττικής, αφήνοντας τα "όχι και τόσο προνομιούχα πλέον διαμερίσματα τους" φλερτάροντας ξανά με την ιδέα μιας μονοκατοικίας ή έστω ενός νέου διαμερίσματος σε περιοχή με καλύτερη ρυμοτομία, περισσότερους χώρους στάθμευσης, λιγότερο φορτισμένες πληθυσμιακά και περισσότερο απομακρυσμένες από το κέντρο της Αθήνας. Η εγκατάλειψη της Κυψέλης ξεκινά.



Οδός Κέας. Η αντίθεση της κλίμακας μεταξύ μονοκατοικίας και πολυκατοικιών.

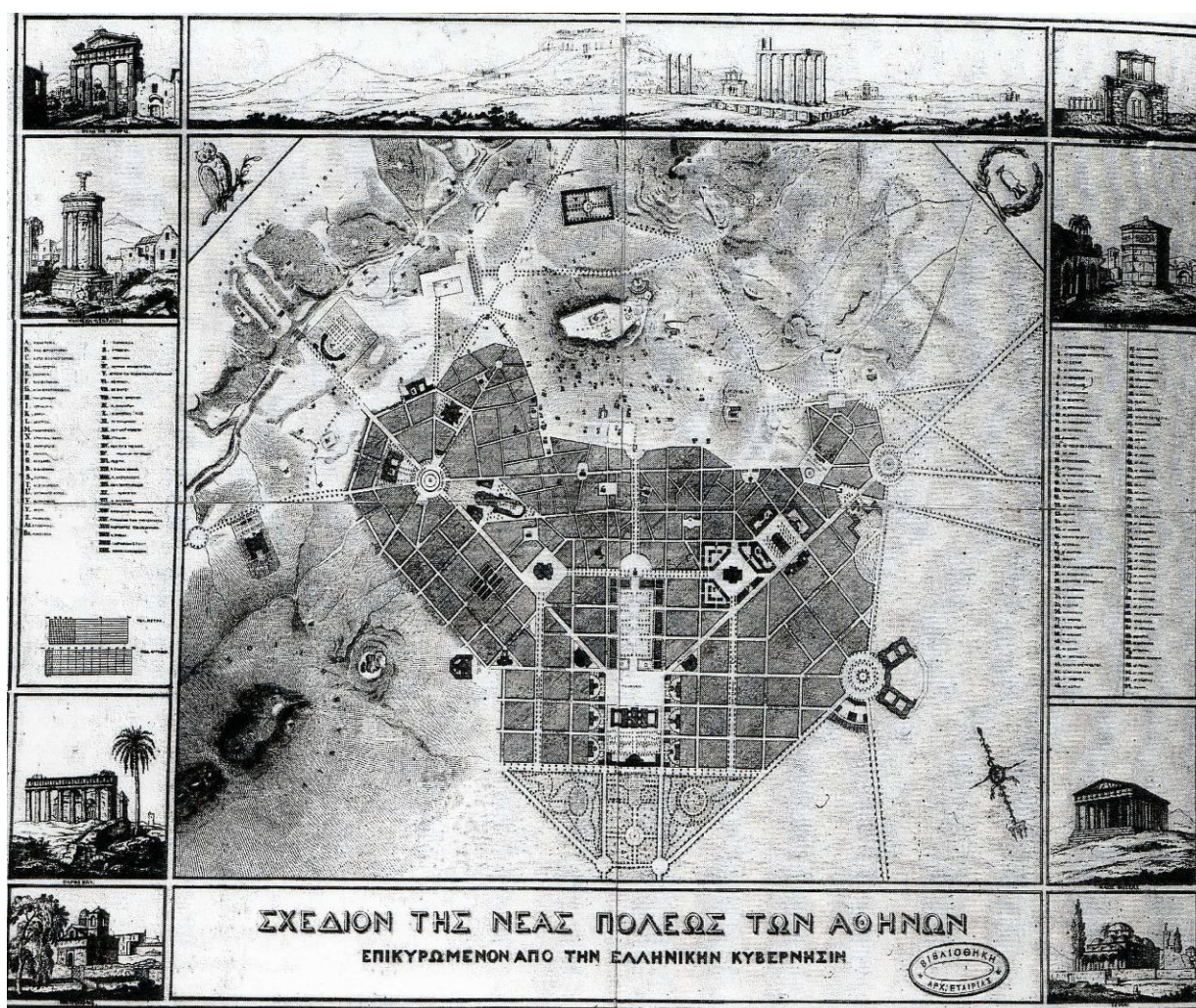


Αγίας Ζώνης. Μεγάλα ύψη κτιρίων σε σχέση με το πλάτος του δρόμου.



. Επιστρέφοντας στα πρώτα χρόνια του νεοσύστατου Ελληνικού κράτους, η Ελληνική αντιβασιλεία εγκρίνει και επικυρώνει στις 6 Ιουλίου του 1833 την πολεοδομική πρόταση των αρχιτεκτόνων Σταμάτη Κλεάνθη και Eduard Schaubert για τον νέο σχέδιο της πόλης των Αθηνών. Το γεωμετρικό σχήμα της πρότασης είναι ένα ισοσκελές τρίγωνο με πλευρές την Πειραιώς και τη Σταδίου, βάση την Ερμού και κορυφή τη σημερινή πλατεία Ομονοίας. Σε αυτή την κορυφή η πρότασή τους προβλέπει την ανέγερση των βασιλικών ανακτόρων. Το δίκτυο αναπτύσσεται με κέντρα τις κεντρικές πλατείες εν μέρει ακτινωτά, αλλά και με απόλυτη κανονικότητα παράλληλα και κάθετα προς τους βασικούς άξονες.

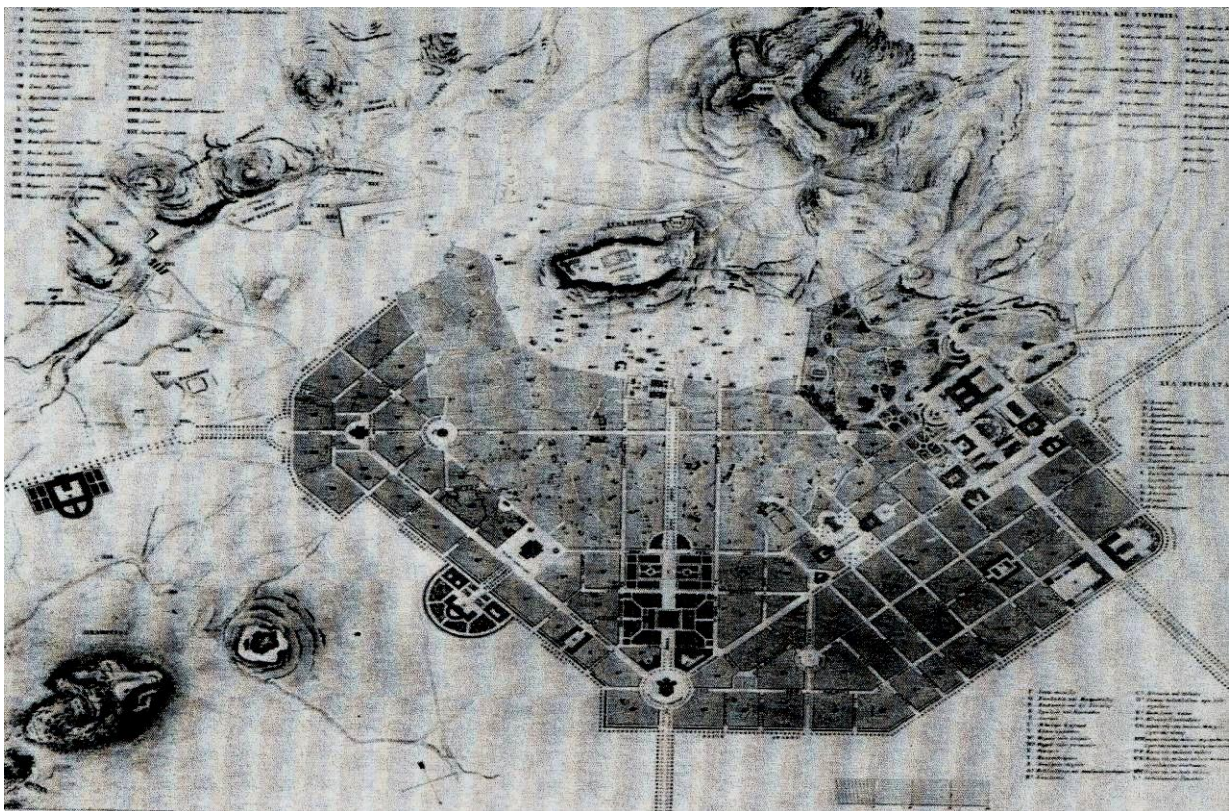
Περιγράφονται με ακρίβεια όλες οι θέσεις των δημόσιων κτιρίων, όπως υπουργεία, δικαστήρια, στρατώνες, αστυνομία, νοσοκομεία, ταχυδρομεία, βιβλιοθήκες, χρηματιστήριο, πάρκα και αγορές.



Πρόταση Κλεάνθη- Schaubert (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι.).

Το Νέο Σχέδιο της πόλεως των Αθηνών καλείται να εξυπηρετήσει το σύνολο των λειτουργιών μιας πρωτεύουσας με πληθυσμιακό όριο τους 40.000 κατοίκους αλλά και να συνδέσει την ιστορία της πόλης με τις έννοιες του έθνους, του νόμου και του κράτους.

Με την έναρξη όμως των εργασιών για την υλοποίηση της μελέτης, τα προβλήματα αρχίζουν. Μόλις ξεκινούν οι εργασίες χάραξης του οδικού δικτύου, των πάρκων και των ζωνών των αρχαιολογικών ανασκαφών, ξεσπά ανεξέλεγκτο κύμα διαμαρτυριών από τους ιδιοκτήτες των υπό απαλλοτρίωση περιοχών. Υπό το βάρος της κατακραυγής αλλά και των κατηγοριών ακόμα και για κερδοσκοπία, η αντιβασιλεία προχωρά στην αναστολή της εφαρμογής του σχεδίου. Προκειμένου να αμβλυνθούν τα προβλήματα η αντιβασιλεία τον Ιούλιο του 1834 καλεί τον Βαυαρό αρχιτέκτονα Leo von Klenze. Μέχρι το Σεπτέμβριο ο Klenze προτείνει μια αναθεωρημένη μορφή του αρχικού σχεδίου. Οι κυριότερες αλλαγές του τροποποιημένου σχεδίου είναι η διευθέτηση απλά των υπαρχόντων δρομίσκων, η κατάργηση των λεωφόρων εντός της πόλης, ο περιορισμός του πλάτους των οδών και των εκτάσεων των πάρκων καθώς και ο περιορισμός του εύρους των αρχαιολογικών ανασκαφών. Παράλληλα εξετάζεται σοβαρά και φαινόταν να προκρίνεται η επιλογή του Κεραμεικού ως η θέση για την ανέγερση των ανακτόρων.

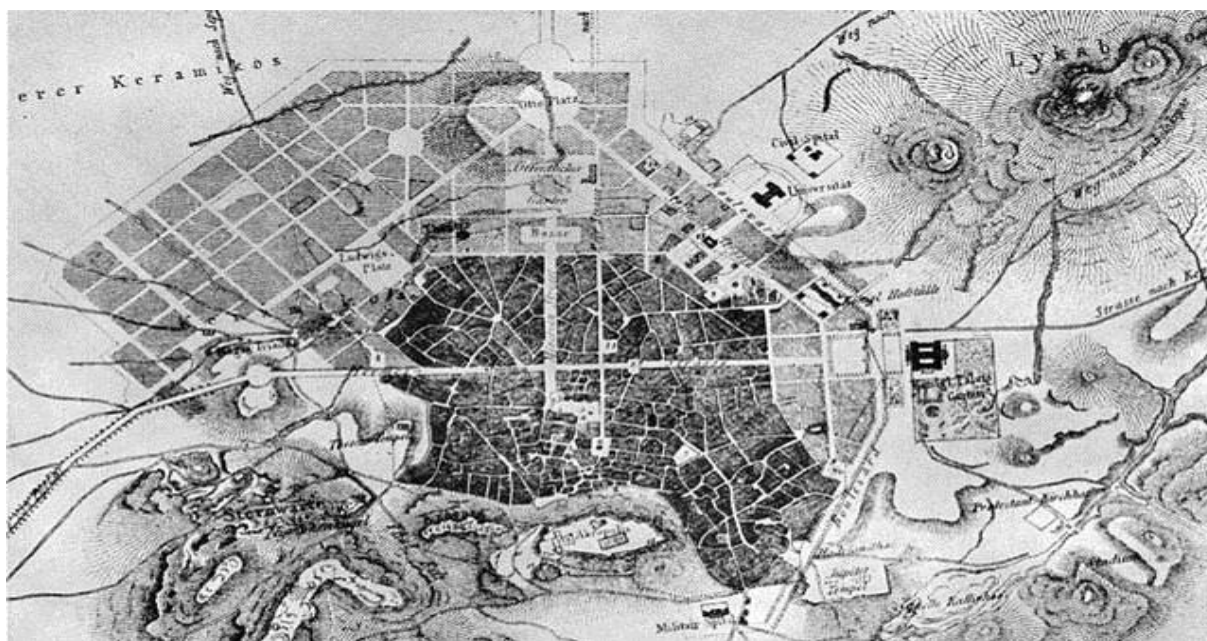


Πρόταση Leo von Klenze (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι.).

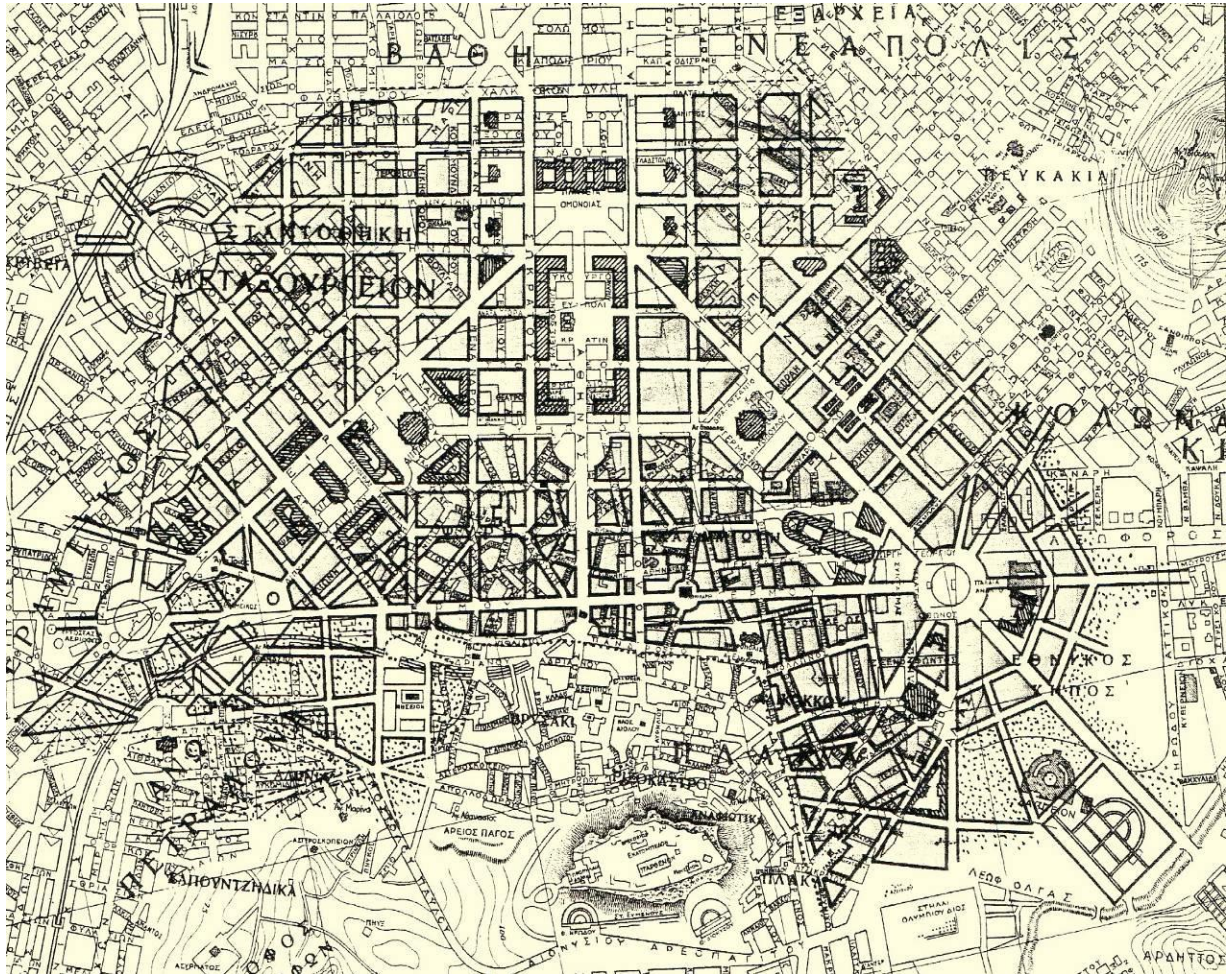
Την 1^η Δεκεμβρίου του 1834 προβλεπόταν η μεταφορά του κρατικού μηχανισμού από το Ναύπλιο στην Αθήνα. Κάτω από την πίεση των χρονοδιαγραμμάτων, στις 18 Σεπτεμβρίου του 1834 εγκρίνεται και εφαρμόζεται άμεσα το τροποποιημένο σχέδιο Klenze χωρίς όμως ακόμα να έχει οριστικοποιηθεί η θέση των ανακτόρων. Αν και οι διαμαρτυρίες μετριάστηκαν, εντούτοις οι αντιδράσεις δεν έλειψαν κυρίως από κατοίκους των περιοχών Αιόλου, Ερμού και Αθηνάς των οποίων οι ιδιοκτησίες παρόλο που απαλλοτριώθηκαν δεν τους δόθηκαν νέα οικόπεδα όπως η κυβέρνηση τους υποσχέθηκε. Η συνδρομή της χωροφυλακής και του στρατού τελικά "απεκατέστησε" την τάξη.

Η τελική θέση των ανακτόρων ορίζεται τελικά το 1837 βάση της μελέτης του Βαυαρού Friedrich von Gaertner ανατρέποντας κάθε προηγούμενη πρόταση.

Εδώ αξίζει να αναφερθεί μια από τις πρώτες κτηματομεσιτικές φούσκες του νεοσύστατου κράτους. Εύποροι πρόκριτοι, Έλληνες της διασποράς και του Φαναρίου, μετά την πληροφορία της πιθανής θέσης των ανακτόρων στον άξονα του Κεραμικού και της σημερινής πλατείας Ομονοίας, έσπευσαν να αγοράσουν εκτάσεις προκειμένου να βρίσκονται κοντά στο κέντρο αποφάσεων. Μεγάλος δε αριθμός αγοραπωλησιών είχε συμβεί κατά την τριετία 1830 - 1833, κατά τη διάρκεια δηλαδή αποχώρησης της Τουρκικής φρουράς από το φρούριο της Ακρόπολης έναντι ιδιαίτερα χαμηλού τιμήματος. Για μερικά χρόνια οι περιοχές του Μεταξουργείου, του Κολωνού, του Κεραμικού και της πλατείας Κουμουνδούρου ήταν οι ταχύτερα αναπτυσσόμενες και οι πλέον αριστοκρατικές.



Η τελική μορφή σχεδίου των Αθηνών, μετά την επέμβαση του Gaertner.

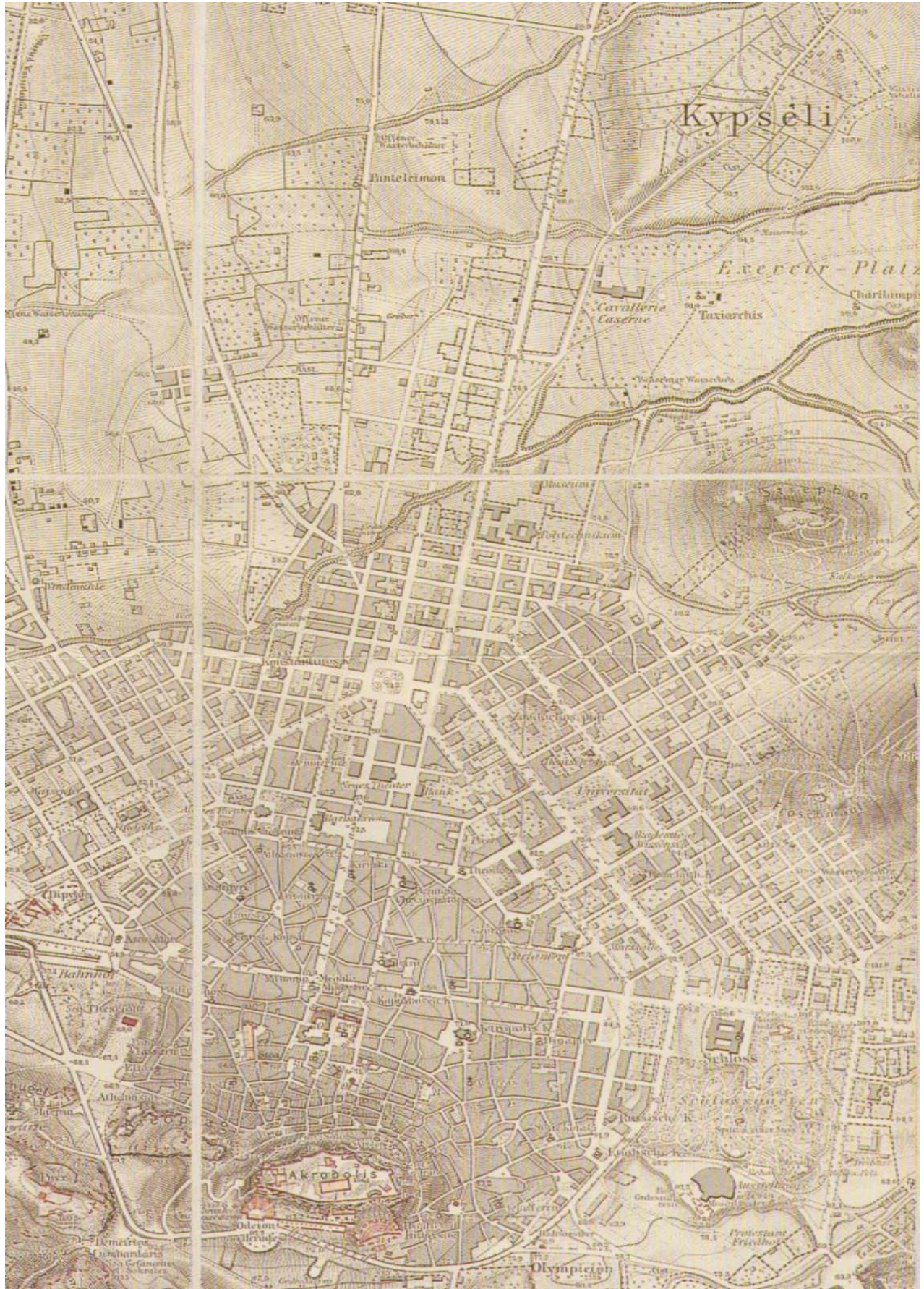


Η πρόταση των Κλεάνθη- Schaubert σε αντιπαράθεση με τη χάραξη της σημερινής Αθήνας. (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι.).

Όταν ορίστηκε η τελική θέση των ανακτόρων η ανοικοδόμηση σταμάτησε, πολυτελείς κατοικίες έμειναν ακόμα και ημιτελείς και τελικά επικράτησαν βιοτεχνικές και βιομηχανικές δραστηριότητες.

Η αδυναμία της κυβέρνησης να χρηματοδοτήσει η ίδια τις απαλλοτριώσεις και οι συνεχείς ανατροπές του πολεοδομικού σχεδιασμού οδήγησαν στη διατήρηση μεγάλου μέρους της παλαιάς πόλης, στην καθυστέρηση επέκτασης της πρωτεύουσας στα νέα όρια της καθώς και στη μη σαφή χωροθέτηση των χρήσεων γης.

Στη νέα πρωτεύουσα ο πληθυσμός μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1850 υπολογίζεται περίπου στους 25.000 κατοίκους. Το όριο των 40.000 κατοίκων θα ξεπεραστεί στα τέλη της επόμενης δεκαετίας για να φτάσει τις 100.000 στα τέλη της δεκαετίας του 1880. Οι νέοι κάτοικοι εγκαθίστανται εντός των νέων ορίων της πόλης και σταδιακά εξαπλώνονται κατά μήκος των υπό διεύθυνση οδικών αξόνων που ένωναν την πρωτεύουσα με τις γύρω περιοχές.



Απόσπασμα χάρτη των Αθηνών, 1875 (Πηγή: Επανεκδόση των χαρτών του von J.A. Kaupert, Deutschen archäologischen Institute).

Το 1841 ξεκινάει η διευθέτηση της οδού Πατησίων, ήδη σημαντικού αγροτικού δρόμου που ένωνε την Αθήνα με τα γύρω χωριά (Κολοκυνθού, Κυψέλη, Σεπόλια, Μενίδι). Οι περιοχές κατά μήκος της Πατησίων θα κατοικηθούν από μεσαία και ανώτερα στρώματα, ενώ από το 1885 διέρχεται και τμήμα του σιδηροδρόμου που ένωνε την Αθήνα με την Κηφισιά.

Ο αγροτικός χαρακτήρας της Κυψέλης μέχρι και τα τέλη σχεδόν του 19ου αιώνα αποτυπώνεται σε χάρτες της τοπογραφικής υπηρεσίας στρατού. Σε χάρτη μάλιστα των Αθηνών του 1892 η συνοικία δεν περιγράφεται καν και τη θέση της καταλαμβάνει το υπόμνημα. Η συνεχής επέκταση της Πατησίων, η αποξήρανση των ελών και των ρεμάτων καθώς και οι αποσπασματικές και αλλεπάλληλες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης διαμορφώνουν την πολεοδομική εικόνα της Αθήνας και της Κυψέλης.



Χάρτης των Αθηνών του 1892. Το υπόμνημα καταλαμβάνει την περιοχή της Κυψέλης. (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι.).

Η ένταξη της Κυψέλης στο σχέδιο πόλης πραγματοποιείται μεταξύ του 1887 και 1930. Οι επεκτάσεις του σχεδίου γίνονται αποσπασματικά και ανεξέλεγκτα με γνώμονα την κερδοσκοπία αλλά και τη δημιουργία λαϊκών ερεισμάτων. Η συνήθης διαδικασία ήταν ο τεμαχισμός των

αγροτεμαχίων και η μετατροπή τους σε οικόπεδα προς πώληση, με τη συμμετοχή τόσο ιδιωτών γεωμετρών όσο και των Τοπογράφων της υπηρεσίας δημοσίων έργων. Αποτέλεσμα αυτής της πρακτικής ήταν η διαρκής διαίρεση των εκτάσεων σε μικρότερους κλήρους, η πύκνωση της κατοικίας, η νομιμοποίηση ιδιωτικών δρόμων, ο αφανισμός του πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων, αλλά και μια σιωπηλή ανοχή της κερδοσκοπίας.

Η ένταξη της Κυψέλης στο σχέδιο πόλης πραγματοποιείται μεταξύ του 1887 και 1930. Οι επεκτάσεις του σχεδίου γίνονται αποσπασματικά και ανεξέλεγκτα με γνώμονα την κερδοσκοπία αλλά και τη δημιουργία λαϊκών ερεισμάτων. Η συνήθης διαδικασία ήταν ο τεμαχισμός των αγροτεμαχίων και η μετατροπή τους σε οικόπεδα προς πώληση, με τη συμμετοχή τόσο ιδιωτών γεωμετρών όσο και των Τοπογράφων της υπηρεσίας δημοσίων έργων.



Επεκτάσεις του σχεδίου των Αθηνών. 1887 Κυψέλη-Λεβίδου-Αν. Πατησίων.
1903 Άνω Κυψέλη. 1909 Βριλησσός. Σχ. Ευελπίδων.
1929 Άνω Κυψέλη. Λαχανά-Βελβενδού (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι.).

Αποτέλεσμα αυτής της πρακτικής ήταν η διαρκής διαίρεση των εκτάσεων σε μικρότερους κλήρους, η πύκνωση της κατοικίας, η νομιμοποίηση ιδιωτικών δρόμων, ο αφανισμός του πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων, αλλά μια σιωπηλή ανοχή της κερδοσκοπίας.



Πατησίων στις αρχές του 20^{ου} αιώνα
(Πηγή: Μουσείο της πόλης των Αθηνών).



Πατησίων και Λ. Αλεξάνδρας
(Πηγή: Μουσείο της πόλης των Αθηνών).

Στην περίπτωση της Κυψέλης παρατηρούνται δύο κατηγορίες ένταξης με καθαρά ταξικά χαρακτηριστικά. Στην πρώτη κατηγορία κατά μήκος της Πατησίων και νότια της Φωκίωνος Νέγρη η περιοχή θα κατοικηθεί από ανώτερες τάξεις βιομηχάνων, εφοπλιστών, χρηματιστών καθώς και εύπορες αστικές τάξεις εμπόρων, γιατρών, μηχανικών, και δικηγόρων που λόγω της επιρροής τους επιτυγχάνουν γρήγορα την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως. Στη δεύτερη κατηγορία, οικονομικά ασθενέστερα στρώματα και κυρίως εσωτερικοί μετανάστες προερχόμενοι από την επαρχία (κυρίως λόγω του οικονομικού κραχ του 1890 και της σταφιδικής κρίσης) εγκαθίστανται στην περιοχή της Κυψέλης, βόρεια της Φωκίωνος Νέγρη και ανατολικά της οδού Σπετσών. Για την "αποκατάσταση" τους θα φροντίσουν επαγγελματίες έμποροι γης που αγοράζουν πάμφθυνα τις μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις στα Τουρκοβούνια και με αβέβαιο ιδιοκτησιακό καθεστώς τις μετατρέπουν σε οικόπεδα με μια στοιχειώδη χάραξη δρόμων. Η μαζική παραγωγή οικοπέδων και η πώλησή, τους μαζί με την προσδοκία νομιμοποίησης, αποφέρει στους ιδιοκτήτες γης τεράστια κέρδη. Όποιος από τους νέους ιδιοκτήτες δεν καταφέρει να χτίσει μόνος του το σπίτι ή με τη βοήθεια συγγενών και φίλων θα αναγκαστεί να πληρώσει τεράστια μεροκάματα την "κρίσιμη νύχτα της δημιουργίας". Και όλα αυτά κάτω από το άγρυπνο μάτι των αρχών και του αστυφύλακα.

Μια τρίτη κατηγορία και με ξεχωριστά χαρακτηριστικά από τις δύο προηγούμενες είναι αυτή των προσφύγων της Μικράς Ασίας το 1922. Προσφυγικός καταυλισμός δημιουργήθηκε κοντά στη σχολή Ευελπίδων (Πολύγωνο) και ανήκει στην κατηγορία των αυθόρμητων συγκεντρώσεων.

Με την αυθόρμητη και αυθαίρετη δόμηση, υπό την ανοχή της πολιτείας, αντιμετωπίζεται φαινομενικά οικονομικά το στεγαστικό ζήτημα των μεταναστών χωρίς απαραίτητες υποδομές εκτονώνοντας έτσι και κοινωνικές αναταραχές.

Το νομοσχέδιο περί αυθαιρέτων του 26 εκφράζει τα διλήμματα και τη διστακτικότητα του κράτους να δοθεί λύση σ' αυτά τα προβλήματα. Η πράξη της εκτός σχεδίου δόμησης θεωρείται βεβαία παράνομη και ο νόμος θεσπίζει μέτρα για να την αποφύγει, απειλώντας με κατεδαφίσεις και πρόστιμα.

Όμως η κατεδάφιση μπορεί να αποφευχθεί εάν αποδειχτεί πως το σπίτι είναι κατοικία μέρας και νύχτας. Την αρμοδιότητα της βεβαίωσης της ανάγκης του οικιστή για κατοικία η πολιτεία την παραχωρεί στις αστυνομικές αρχές. Όλη η μεταφορά της

ευθύνης στα αστυνομικά όργανα και ο υποκειμενικός παράγοντας που μπαίνει στην ερμηνεία δείχνει έκδηλα την κρατική αναποφασιστικότητα δημιουργώντας παράλληλα και συνθήκες παθογένειας και διαφθοράς του κρατικού μηχανισμού. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν η ίδια η νομοθεσία να υποδεικνύει τον τρόπο αναπαραγωγής της αυθαιρεσίας. Ο ίδιος ο νόμος έδειχνε πως η ταχύτητα και η πονηριά στην ανάδυση του σπιτιού μέσα σε μια νύχτα ήταν και ο μοναδικός τρόπος κατοχύρωσής του.

Από τότε η νομοθεσία γύρω από τα παράνομα εξογκώνεται με ερμηνευτικές διατάξεις και εγκυκλίους που η σκληρότητά τους αλλά και η ταυτόχρονη απροθυμία της εφαρμογής τους καθορίζεται από την ένταση του στεγαστικού προβλήματος και την ανάγκη συγκέντρωσης εργατικού δυναμικού την περίοδο του μεσοπολέμου.



Στην πράξη, η ένταση παράνομων οικισμών στο σχέδιο πόλης είναι και προβληματική ενώ και η δαπάνη δημοσίου χρήματος τεράστια. (Πηγή: Οικισμοί στην Ελλάδα, Αρχιτεκτονικά Θέματα 1979).



Αεροφωτογραφία του 1940.
Αριστερά της Σχ. Ευελπίδων ο προσφυγικός καταυλισμός

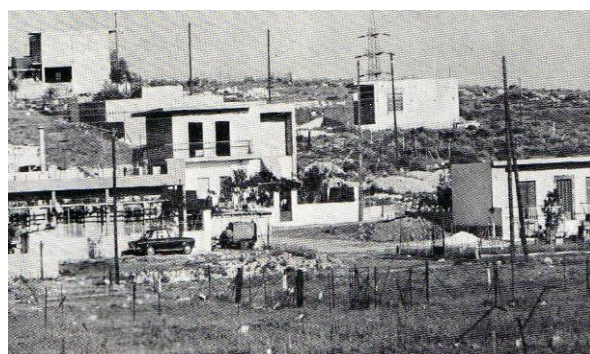
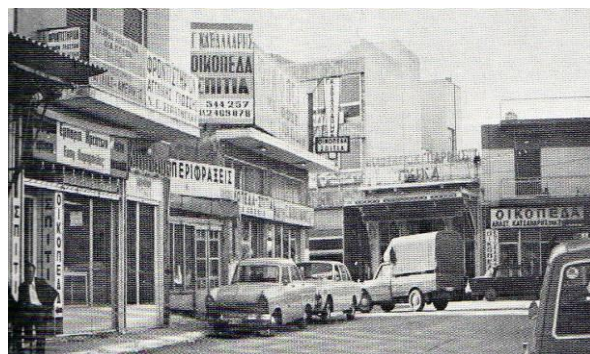
Το 1929 αποτελεί μια χρονιά ορόσημο για το μοντέλο ιδιοκτησίας και την εξέλιξη της ανοικοδόμησης. Με το νόμο 3741 ορίζεται η έννοια της οριζόντιου ιδιοκτησίας ανατρέποντας το έως τότε καθεστώς, όπου βάσει του αστικού κώδικα τα υπερκείμενα ανήκουν στα υποκείμενα.

Η Ελλάδα μετά το τέλος του δευτέρου παγκοσμίου πολέμου και του εμφυλίου μέτρα τεράστιες απώλειες σε υποδομές και κτίρια. Η Αθήνα δέχεται ένα ακόμη μεγάλο κύμα εσωτερικής μετανάστευσης. Ο νόμος 3741 σε συνδυασμό με το καθεστώς της αντιπαροχής, την έλλειψη αρχικών κεφαλαίων των ιδιοκτητών γης αλλά και την περιορισμένη συμμετοχή του κρατικού μηχανισμού στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών θέτουν τις βάσεις του σημερινού ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της πρωτεύουσας.

Η απόκτηση ενός διαμερίσματος σε πολυκατοικία της Αθήνας έγινε το απόλυτο μικροαστικό όνειρο.



Παλιοί κάτοικοι της Κυψέλης αναφέρουν ότι κατά τη δεκαετία του 1960, κατεδαφιζόταν σχεδόν κάθε μέρα μία παλιά μονοκατοικία.



Η ταξική διάσταση της κατοικίας σε μια μορφή της, τα αυθαίρετα. Το εμπόριο, η πρώτη γενιά, η δεύτερη και τρίτη γενιά, νόμιμο κτίσμα σε αξία χρήσεως και ως εμπόρευμα. (πηγή: Αρχιτεκτονικά Θέματα 1978)



Το λαχείο της ένωσης συντακτών το 1949, προσέφερε μια ολόκληρη πολυκατοικία στην πλατεία Αμερικής.

Το μοντέλο της αστικής ανάπτυξης της χώρας είχε σαν αποτέλεσμα τη συγκέντρωση της παραγωγής, των αγαθών και της εργασίας στις πόλεις, που σε προηγούμενη φάση ήταν μόνον κέντρα διοικητικά και εμπορικά, που με τη σειρά τους οδηγούν στην περαιτέρω μεγέθυνση και εξάπλωσή της με ρυθμούς ανάλογους της προσφοράς εργασίας. Η ίδια η ανοικοδόμηση θα συμβάλει στην αγορά εργασίας οδηγώντας σε νέες εισροές πληθυσμού στην πρωτεύουσα.

Μέχρι το 1980 η κατάσταση στην πρωτεύουσα έχει γίνει ασφυκτική. Παλιοί κάτοικοι της Κυψέλης και άλλων περιοχών της Αθήνας αποχωρούν σχεδόν μαζικά και έτσι εκδηλώνεται μια εσωτερική κινητικότητα εντός του αστικού πυρήνα. Μέσα στην πόλη με τη μεταβολή της εισοδηματικής στάθμης ομάδων, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι μεταπολεμικές κατοικίες αρχίζουν να δίνουν σημάδια γήρανσης, ένα οικιστικό απόθεμα προσιτό σε χαμηλά εισοδήματα απελευθερώνεται, είτε για ενοικίαση είτε για αγορά.



Πανοραμική φωτογραφία της Κυψέλης. (Πηγή: Καθημερινή της Κυριακής).

Οι πολυκατοικίες της Κυψέλης εμφάνισαν ένα φαινόμενο που χαρακτηρίζεται ως κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός. Στα διαμερίσματα των υψηλότερων ορόφων να παρέμειναν οι παλαιότεροι κάτοικοι. Στους μεσαίους όροφος αναπτύχθηκε επαγγελματική δραστηριότητα (γιατροί, δικηγόροι, λογιστές και γενικά ελεύθεροι επαγγελματίες). Οι χαμηλοί όροφοι νοικιάζονται από φοιτητές, ενώ τα υπόγεια θα αποτελέσουν φθηνή λύση για μετανάστες προερχόμενους από Ρουμανία, Πολωνία και Βουλγαρία.

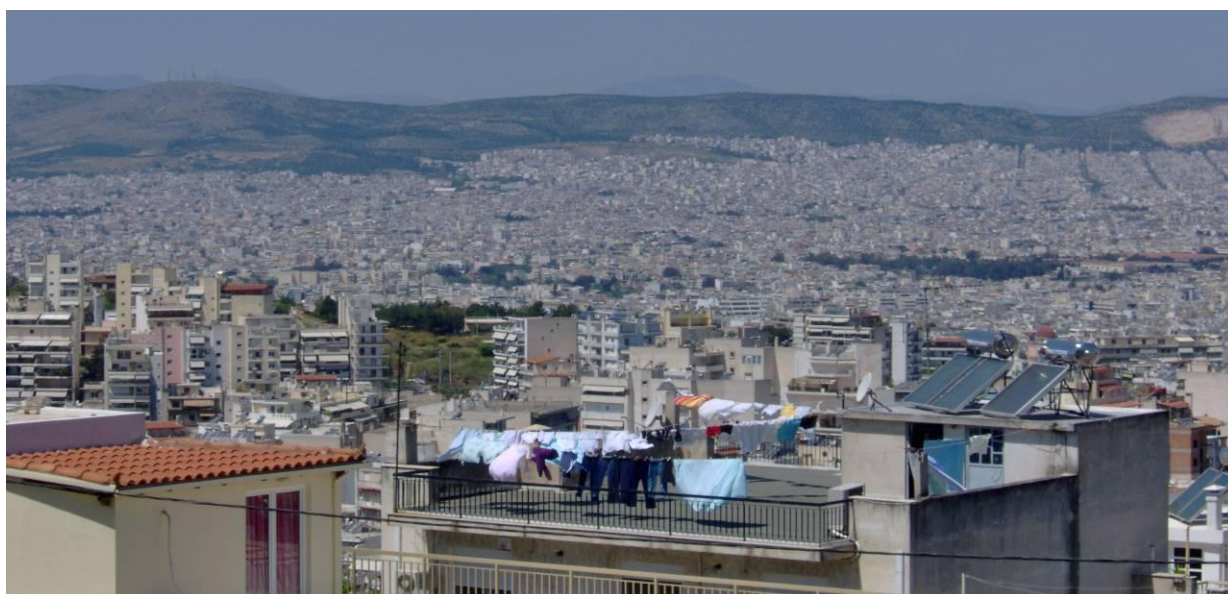
Κοινωνικοεπαγγελματικές ομάδες (1978)	Τιμή αγοράς κατοικίας (σε χιλ. δρχ.)		Περιοχή	
A	άνωτερη στάθμη	25	50	Κέντρο Αθήνας, Π. Ψυχικό, Φιλοθέη
	κατώτερη στάθμη	20	25	Κέντρο Πειραιά, Εκάλη, Κηφισιά (Πολιτεία), Πεντέλη, Βουλιαγμένη, Βούλα, Ν. Ψυχικό
A-M	άνωτερη στάθμη	17	20	Πλ. Βικτωρίας, Α. Πατησίων, Φ. Νέγη, Κολωνάκι, Α. Συγγρού, Α. Κηφισίας, Α. Αλεξάνδρας, Παραλία Γλυφάδας, Καλαμάκι
	κατώτερη στάθμη	13	17	Μελίσσια, Αγ. Παρασκευή, Χαλάνδρι, Πεύκη, Μαρούσι, Βριλήσσια, Χολαργός, Παπάγου, Ζωγράφου, Π. Φάληρο, Άλιμος, Γλυφάδα, Κάτω Κηφισιά, Αμπελόκηποι, Παγκράτι, Κυψέλη, Α. Πατήσια, Νεάπολη
M-K	άνωτερη στάθμη	11	13	Α. Κυψέλη, Κ. Πατήσια, Γκύζη, Μεταξουργείο, Θησείο, Πειραιϊκή χερσόνησος, Ν. Ζωγράφου, Ν. Σμύρνη, Ν. Φάληρο, Καλλιθέα, Ηλιούπολη, Δάφνη, Υμηττός
	κατώτερη στάθμη	9	11	Β. Πειραιάς, Τερψιθέα, Καισαριανή Βύρωνας, Ν. Ηράκλειο, Ν. Ιωνία, Λυκόβρυση, Γαλάτσι, Φιλαδέλφεια, Αιγάλεω, Αργυρούπολη, Σούρμενα, Μοσχάτο, Αγ. Ανάργυροι, Ν. Χαλκηδόνα, Αγ. Δημήτριος
K		6,5	9	Τουρκοβούνια, Αγ. Βαρβάρα, Περιστερί, Ν. Λιόσια, Πετρούπολη, Χαϊδάρη, Ταύρος, Ρέντης, Δραπετσώνα, Κερατσίνι, Μεταμόρφωση, Νίκαια, Κορυδαλλός, Πέραμα, Καματερό, Ν. Χαλκηδόνα

Το 1978, τα προβλήματα υπερπληθυσμού στην Κυψέλη είναι πλέον έντονα. Η Φ. Νέγη πάντως εξακολουθεί να συγκεντρώνει το αγοραστικό ενδιαφέρον της ανώτερης τάξης. (πηγή: Αρχιτεκτονικά Θέματα 1978)

Κατά τη δεκαετία του 1980 ο πληθυσμός της Κυψέλης παρουσιάζει πτώση και ταυτόχρονα εμφανίζεται μεγάλη πτώση και στις τιμές των ακινήτων. Τη δεκαετία του 1990 ο πληθυσμός της περιοχής αυξάνει σημαντικά κάτι που αποτυπώνεται στην απογραφή του 2001 καταγράφοντας 47.437 κατοίκους, εκ των οποίων το 21% είναι μετανάστες προερχόμενοι από τις χώρες του πρώην ανατολικού μπλοκ, καθώς επίσης και από τη Νιγηρία, την Αιθιοπία, Φιλιππίνες, Ιράκ και Μπαγκλαντές. Χωρίς ακόμα να είναι πλήρως γνωστά τα τελικά αποτελέσματα της απογραφής του 2011 υπολογίζεται ότι το ποσοστό των μεταναστών στην περιοχή έχει αυξηθεί κατά 40%, ενώ ο πληθυσμός του δήμου Αθηνών έχει μειωθεί από 745.514 το 2001 σε 655.380 κατοίκους 2011.

Ο πολυεθνικός αυτός πληθυσμός, μέσα από τις συνήθειες και τις επαγγελματικές του δραστηριότητες, αποδίδει το δικό του χρώμα στο αστικό τοπίο της Κυψέλης. Ταυτόχρονα όμως εντείνει κοινωνικά προβλήματα λόγω της ανομοιογένειάς του και της έλλειψης μιας σταθερής πολιτικής ένταξής τους στον κοινωνικό ιστό της πόλης και της χώρας.

Η συνοικία της Κυψέλης θεωρείται σήμερα από τις προβληματικότερες περιοχές ολόκληρης της χώρας και ένα μοντέλο που σε καμία περίπτωση δε θα πρέπει να επαναληφθεί. Αποστασιοποιημένοι από συναισθήματα και μνήμες μιας παλαιότερης ταυτότητας και πρόσκαιρης δόξας της συνοικίας, αλλά και ξεπερνώντας την αδράνεια και τον πεσιμισμό που επιβάλλει η οικονομική κατάσταση της χώρας, είναι απαραίτητη η λήψη έξυπνων και γενναίων αποφάσεων για την επανεκκίνηση της Κυψέλης.



Η Κυψέλη από τα Τουρκοβούνια. Στο βάθος Αιγάλεω και Περιστερί.

Η επιλογή της Κυψέλης

Μελετώντας το υπό σύνταξη Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας με τίτλο " Αθήνα Μεσογειακή Πρωτεύουσα 2021" και πιο συγκεκριμένα την Α φάση Ανάλυσης, Καταγραφής και Διαίρεσης των εξεταζόμενων προς ανάπλαση περιοχών (Γραμμική τομή 5), προκύπτει ότι η περιοχή της Κυψέλης "απλά εισέρχεται" στις παρυφές της πρότασης εξυγίανσης της περιοχής Πατήσια. Τα όρια της μελέτης διεισδύουν κατά δύο μόνο δρόμους παράλληλα της οδού Πατησίων προς την Κυψέλη και σταματούν στον πεζόδρομο της Φωκίωνος Νέγρη. Η προσπάθεια αποτύπωσης της επίδρασης των αποτελεσμάτων της πρότασης για τα Πατήσια με τη γειτονική συνοικία, μοιάζει να κινείται στα όρια της εικονογραφίας, με βασικότερα σημεία αναφοράς:

- α) τη μονοδρόμηση της οδού Πατησίων και τη διοχέτευση του ρεύματος προς Γαλάτσι μέσω της οδού Δροσοπούλου και
- β) τη σύνδεση του σταθμού Η.Σ.Α.Π. Αγίου Νικολάου με τη Φωκίωνος Νέγρη μέσω δικτύου πεζοδρόμησης.

Η νομική έννοια του όρου ανάπλαση, γίνεται για πρώτη φορά με το ΝΔ του 1971 περί Ενεργού Πολεοδομίας, για να παρουσιαστεί τελικά ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο το 1997. Ως ανάπλαση περιοχής ορίζεται το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών, πολεοδομικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών - μορφολογικών και σχετικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Στο πλαίσιο αυτό, οι επιμέρους στόχοι και το θεματικό εύρος των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα και από ένα πλήθος άλλων παραμέτρων που σχετίζονται με τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών μελέτης καθώς και τη σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον. Περιοχές ανάπλασης είναι οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες υφίστανται ιδιαίτερα προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, τα οποία δε μπορεί να αντιμετωπισθούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης.



Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
- Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.
- Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

Ανάλογα με την έκταση της πολεοδομικής παρέμβασης διακρίνονται τρία είδη ανάπλασης:

1. Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τμήματος της περιοχής,
2. Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων, που αποτελεί μια ηπιότερη μορφή παρέμβασης και περιλαμβάνει επεμβάσεις στις χρήσεις και στα κτίρια, καθώς και συμπληρώσεις με χώρους υποδομής.
3. Βελτίωση της λειτουργίας, του εξοπλισμού, της μορφής και της αισθητικής κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χωρών του οικοδομικού τετραγώνου που είναι η πιο ήπια μορφή ανάπλασης, καθώς δεν επεμβαίνει καθόλου στα ιδιωτικά κτίρια.

Στην περίπτωση της Κυψέλης θεωρούμε ότι συντρέχουν και οι πέντε παραπάνω κατηγορίες προβλημάτων προκειμένου να ενεργοποιηθούν όλα τα πολεοδομικά εργαλεία για την ανάπλασή της. Πολλοί είναι εκείνοι οι δείκτες που το επιβεβαιώνουν:

- **Πρακτικά ανύπαρκτη οικοδομική δραστηριότητα.**
- **Άδεια καταστήματα που αποδεικνύουν τη χαμηλή εμπορικότητα.**
- **Καθήλωση και πτώση των τιμών των ακινήτων.**
- **Μεγάλο οικιστικό απόθεμα και χαμηλή κίνηση της αγοράς τους (καταστάσεις που προϋπήρχαν της σημερινής οικονομικής κρίσης).**
- **Απόλυτη μείωση του γηγενούς πληθυσμού και γήρανσή του.**
- **Παντελής έλλειψη ελεύθερων χώρων και πρασίνου.**
- **Τεράστια προβλήματα στάθμευσης.**
- **Μεταβολή της κοινωνικής σύνθεσης της περιοχής, που οδηγεί σε κοινωνικές εντάσεις.**
- **Περιθωριοποίηση και διαρκώς επιδεινούμενες συνθήκες διαβίωσης των γηγενών και των αλλοδαπών κατοίκων.**

Δυστυχώς ο κάτοικος της Αθήνας μπορεί εύκολα να εντοπίσει και άλλες τέτοιες περιοχές με παρόμοιου χαρακτήρα προβλήματα όπως της Κυψέλης. Γεράνι, Ομόνοια, Πατήσια, Αγ. Παντελεήμονας, Κολωνός, Μεταξουργείο είναι κάποιες από τις γειτονιές της Αθήνας που η απαξίωση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος είναι σχεδόν απόλυτη. Ίσως οι συγκεκριμένες περιοχές να απαιτούν κατά προτεραιότητα όλα εκείνα τα μέτρα που θα οδηγήσουν στον εξωραϊσμό τους. Ίσως η ανοικοδόμηση της Κυψέλης να ξεπέρασε τα όρια της Ύβρης, με τις τερατώδεις πολυκατοικίες, τα θορυβώδη καφέ, τις φωτεινές βιτρίνες και τα σκοτεινά υπόγεια και τώρα πρέπει να υποστεί τη Νέμεση. Ίσως και να μην πρέπει.



Στο διατηρητέο κτίριο της οδού Κυψέλης λειτουργήσε ένα από τα γνωστότερα κέντρα διασκέδασης το VIP'S.

Εικόνες της σημερινής Κυψέλης

- Η αναλογία πρασίνου είναι $0,5\text{m}^2$ / ανά κάτοικο.
- Στις περισσότερες ζώνες της Κυψέλης ο συντελεστής δόμησης είναι 3,6.
- Στον τελευταίο σημαντικό αδόμητο χώρο, το προαύλιο του ιερού ναού Αγίου Αθανασίου, έκτασης $5,5$ στρεμμάτων, έχει εκδοθεί από το δήμο Αθηναίων η υπ' αριθμόν 286/2005 οικοδομική άδεια για δόμηση με το σύστημα αντιπαροχής. Στο χώρο, ιδιοκτησίας του πατριαρχείου Αλεξανδρείας, προβλέπεται η ανέγερση κτιρίων συνολικής έκτασης 19.308 m^2 (σύμπλεγμα κατοικιών, γραφείων, καταστημάτων, υπογείων χώρων στάθμευσης πρόσθετης έκτασης 2.317m^2). Οι κάτοικοι της περιοχής έχουν προσφύγει στη δικαιοσύνη και η τελική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ακόμα εκκρεμεί.
- Η μεγάλη πλειοψηφία των κτιρίων κατασκευάστηκαν βάσει των άρθρων του Γ.Ο.Κ. του 55.Περίπου 44% είναι το ποσοστό των πολυκατοικιών που διαθέτουν υπόγεια διαμερίσματα ή καταστήματα.
- Περισσότερες από 1400 κατοικίες διατίθενται προς ενοικίαση ή πώληση ενώ μεγάλος αριθμός κατοικιών παραμένουν απροσδιόριστα κενές.
- Κατά μήκος της Φωκίωνος Νέγρη, του σημαντικότερου δρόμου από άποψη εμπορικής δραστηριότητας υπάρχουν 48 κενά καταστήματα. Τα περισσότερα απ' αυτά παραμένουν κενά περισσότερο από τρία χρόνια.



Η σημαντικότερη αδόμενη έκταση στον πυρήνα της Κυψέλης, το ασύλλιο του Αγ. Αθανασίου, επιφάνειας μόλις 5,5 στρεμμάτων.



Φ. Νέγη. Στον εμπορικότερο δρόμο της Κυψέλης υπάρχουν περίπου 40 περίπου κενά καταστήματα



Φ. Νέγη και Δροσοπούλου. Στην εμπορικότερη ζώνη της συνοικίας τα καταστήματα παραμένουν κλειστά εδώ και χρόνια. (Στη γωνία λειτούργησε ο πρώτος Φλόκας)



Οδός Σπετσών. 46 κλειστά καταστήματα, 68 κατοικίες προς πώληση και 92 προς ενοίκιαση



Οδός Κεφαλληνίας, βιτρίνα μεσιτικού. Τεράστια προσφορά, ελάχιστη ζήτηση.



Περίπου 44% είναι το ποσοστό των πολυκατοικιών που διαθέτουν υπόγεια διαμερίσματα ή καταστήματα.

- Κατά μήκος οδού ενός χιλιομέτρου (οδός Σπετσών) υπάρχουν 46 κλειστά καταστήματα, 68 κατοικίες προς πώληση και 92 προς ενοικίαση καθώς και 7 εγκαταλελειμμένα ακίνητα.
- Η μέση τιμή ανά τετραγωνικό των προς πώληση κατοικιών είναι 1300 € τοποθετώντας την Κυψέλη στην 131^η θέση σε σύνολο 140 περιοχών της Αθήνας ως προς το κόστος αγοράς κατοικίας. Μεγαλύτερη ζήτηση εμφανίζουν τα ακίνητα μεταξύ 36 - 73 m².
- Η μέση τιμή πώλησης υπογείου είναι 870 € / m².
- Τα τελευταία δύο χρόνια η πολεοδομία της Αθήνας εξέδωσε μόλις 7 νέες άδειες οικοδομών στην περιοχή της Κυψέλης.
- Μόλις το 1% των προς πώληση ακινήτων έχουν ιδιόκτητο parking.
- 79 κτίρια στην περιοχή της Κυψέλης είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα μνημεία νεότερης ελληνικής αρχιτεκτονικής. Σημαντικά μεγαλύτερος είναι ο αριθμός των κτιρίων που βρίσκονται σε φάση χαρακτηρισμού.
- Από το 1988 τελεί υπό κατάληψη η ιστορική κατοικία της αγωνίστριας Λέλας Καραγιάννη. Το κτίριο ιδιοκτησίας του πανεπιστημίου Αθηνών έχει χαρακτηριστεί ως " αξιόλογο δείγμα της ύστερης εκλεκτικιστικής περιόδου".
- Το άσυλο Ανιάτων στεγάζεται από το 1893 στην έπαυλη Malcolm. Μετά από 119 χρόνια ζωής, φέτος εκπέμπει σήμα κινδύνου απειλούμενο από οικονομικό αφανισμό.
- Πέντε πρωτόκολλα κατεδάφισης εκκρεμούν για την ανέγερση παράνομης προσθήκης 1570 m² στις εγκαταστάσεις του Πανελληνίου στο χώρο του Πεδίου του Άρεως. Το κόστος της προσθήκης χρηματοδοτήθηκε από τη γ.γ. Αθλητισμού.



Οδός Τήνου.



Οδός Θάσου.



Οδός Δροσπούλου



Οικία Λέλας Καραγιάννη.



Η έπαυλη Μάλκομ, σημερινό Άσυλο Ανιάτων.

- Σε έρευνα της Ιατρικής Σχολής Αθηνών προκύπτει πως το 43% των ατυχημάτων σε πεζούς, γίνεται σε πεζοδρόμια σαν αυτά της Κυψέλης.

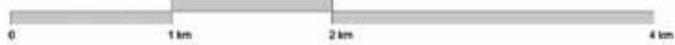
- Σε έρευνα του Παντείου Πανεπιστημίου προκύπτει ότι το 93,6% των καταστηματαρχών της Κυψέλης θεωρεί τη συνοικία ανασφαλή (δείγμα 299 εμπόρων). Το 51% των ερωτηθέντων δηλώνει ότι έπεσε θύμα εγκληματικής ενέργειας και από αυτούς το 54% έπεσε θύμα πάνω από μία φορά, ενώ ποσοστό 16,7% έπεσε θύμα περισσότερες από τέσσερις φορές.

- Στην ίδια έρευνα αναφέρεται ότι ένας στους δύο επαγγελματίες της Κυψέλης και του κέντρου της Αθήνας δεν αποκλείει τον περιορισμό ατομικών δικαιωμάτων, προκειμένου να βελτιωθεί η ασφάλειά τους.

- Τουλάχιστον 8 καταστήματα με ηλεκτρονικά φρουτάκια λειτουργούν παρά τις απαγορεύσεις περί τεχνικών παιγνίων και τζόγου.

Από στοιχεία της ΕΛ.ΑΣ. στο διάστημα Ιανουαρίου - Αυγούστου του 2011 οι διαρρήξεις αυξήθηκαν στην Κυψέλη κατά 40% και οι κλοπές τσαντών κατά 764% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2010.

- Στην περιοχή λειτουργούν τουλάχιστον 15 οίκοι ανοχής χωρίς άδεια και 3 ξενοδοχεία ημιδιαμονής.



- Οίκος ανοχής
- Studio
- "Πιάτσες"
- XXX Ξενοδοχεία ημιδιαμονής
- 🐎 Striptease

Χάρτης 16:
Πορνεία

Πηγές: www.cityofathens.gr/, www.bourdela.com/, www.ierodoules.com/, επίτοια παρατήρηση

- Σε απόρρητη έκθεση της ΕΥΠ που διέρρευσε στη δημοσιότητα στις 15/5/2011 γίνεται αναφορά για "μαφία του real estate" στην περιοχή του ευρύτερου κέντρου της Αθήνας. Συγκεκριμένα αναφέρει ότι Έλληνες και αλλοδαποί επιχειρηματίες, καθώς και μεσιτικές εταιρείες που διαβλέπουν στο κέντρο της Αθήνας μια επενδυτική προοπτική βάση της σημερινής εικόνας υποβάθμισης συγκεκριμένων γεωγραφικών ζωνών, λόγω της συσσώρευσης μεγάλου αριθμού μεταναστών, προχωρούν σε μια μεθοδευμένη απαξίωση μέσω γκετοποίησης και αύξησης της παραβατικότητας. Αποτέλεσμα αυτής της πρακτικής είναι η εγκατάλειψη των ακινήτων από τους ημεδαπούς ιδιοκτήτες τους. Η ίδια έκθεση εμπλέκει τράπεζες που με τη μέθοδο red lining, αποκλείουν τη δανειοδότηση για αγορά κατοικίας στις περιοχές αυτές, με αποτέλεσμα να καθίσταται ανέφικτη η αγορά κατοικίας από ημεδαπούς ή αλλοδαπούς με νόμιμα εισοδήματα.
- Το κόστος για διαμονή 12 ωρών, μετανάστη χωρίς νόμιμα έγγραφα σε υπόγειο της Κυψέλης, είναι από 4 - 6 €.
- Σε υπόγειο της οδού Στροφάδων λειτουργεί άτυπος χώρος θρησκευτικής λατρείας μουσουλμάνων. (www.islam.gr).
- Στην περιοχή της Κυψέλης δραστηριοποιούνται επισήμως 7 κοινότητες και σύλλογοι μεταναστών.
- Σε ποσοστό που κυμαίνεται από 42 - 75% τα παιδιά που φοιτούν στα σχολεία της περιοχής έχουν αλλοδαπό τουλάχιστον τον ένα γονέα.
- Από τους 35 κινηματογράφους που λειτουργούσαν τη δεκαετία του 1970 στην Κυψέλη, σήμερα λειτουργεί συστηματικά μόνο ένας (ΑΕΛΛΩ Πατησίων 140).



Οι οργανωμένες δράσεις των επαγγελματιών της περιοχής διαρκώς αυξάνουν.



Οδός Ταυγέτου.



Υπόγειος χώρος λατρείας Μουσουλμάνων.

- Η περιοχή εξακολουθεί να συγκεντρώνει την προτίμηση του θεατρόφιλου κοινού διαθέτοντας 11 σημαντικές θεατρικές σκηνές.

- Η εταιρία Αττικό μετρό συμπεριλαμβάνει την περιοχή της Κυψέλης με δύο σταθμούς (σταθμός πλατείας Κανάρη και σταθμός Ευελπίδων) στις μελλοντικές επεκτάσεις του δικτύου.

- Στους 9 σταθμούς αυτοκινήτων που λειτουργούν επίσημα στην περιοχή παρουσιάζεται μια πληρότητα στην ενοικίαση μηνιαίων θέσεων στάθμευσης μεταξύ 15 – 35%. Σε σταθμό αυτοκινήτων επί της οδού Τενέδου χωρητικότητας 45 θέσεων, μόνο 7 θέσεις μισθώνονται μηνιαία με αντίτιμο που δεν ξεπερνά τα 90 €.

- Ένα από τα τοπόσημα της περιοχής είναι το κτίριο της δημοτικής αγοράς της Κυψέλης. Το κτίριο χάρη στις ενέργειες των κατοίκων και του Τ.Ε.Ε. χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο, αποφεύγοντας την προδιαγεγραμμένη μοίρα της κατεδάφισης και ανέγερσης σταθμού αυτοκινήτων.

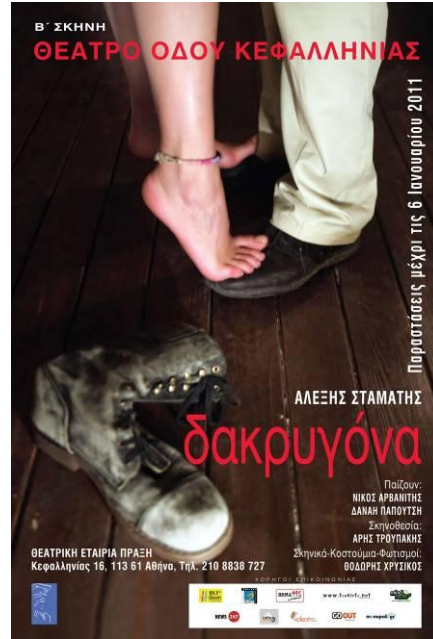
Η λειτουργία της σαν αγορά τροφίμων σταμάτησε οριστικά το 2003 όταν έκλεισε και το τελευταίο οπωροπωλείο. Σήμερα λειτουργεί ως χώρος συγκέντρωσης και προβληματισμού των κατοίκων, χώρος εκδηλώσεων καθώς και ως τόπος κοινωνικής αλληλεγγύης (συσσίτια απόρων, δωρεάν ιατρικές εξετάσεις, διανομή δωρεάν ρουχισμού).



Δεν είναι λίγες οι προτάσεις φοιτητών του Ε.Μ.Π. για την αποκατάσταση και ανάπλαση της Δημοτικής αγοράς. (Πηγή: Ε.Μ.Π. και Έθνος, "Θαμμένες" αξιόλογες προτάσεις ανάπλασης).



Οδός Κεφαλληνίας και Κυκλάδων. Θέατρο Τόπος Αλλού.



Θέατρο οδού Κεφαλληνίας.



Ο Carlos Latuff ζωγραφίζει για την Παλαιστίνη



Παρασκευή 23 Μαρτίου

18:30 Μικροί μεγάλοι ζωγραφίζουμε με φαντασία τα όπλα
 20:00 Ο Latuff ζωγραφίζει και μιλάει για το πολιτικό αίσιο
 21:00 Συζήτηση: «Συναισθηματικός Καταχλω Αρτίστας»
 Επίσημο αίσιο του Carlos Latuff

ΔΙΚΤΥΩΣΗ ΑΛΛΗΛΕΓΥΗΣ ΣΤΗΝ ΠΑΛΑΙΣΤΙΝΙΑΚΗ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ



ΠΟΥΛΙΚΑΚΟΣ ΣΠΥΡΙΔΟΥΛΑ

ΣΥΝΑΥΛΙΑ ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΚΥΨΕΛΗΣ

κάτω τα χέρια από την ΑΓΟΡΑ

Σάββατο 5 Νοέμβρη 9 μ.μ. 9, ΝΕΓΡΗ 42

ΚΑΤΑΛΗΨΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΥΨΕΛΗΣ

Η πρόταση

Η σκέψη του περαστικού από τη συνοικία αλλά και πολλών κατοίκων, που μας μίλησαν, άλλοτε πρόθυμα κι άλλοτε με καχυποψία, όσο και αν φαίνεται ακραία είναι, πως η καλύτερη και αποτελεσματικότερη ίσως λύση για τη σημερινή εικόνα της Κυψέλης θα ήταν η ισοπέδωσή της. Η κατεδάφιση μεγάλου μέρους του οικοδομημένου όγκου κι ο επανασχεδιασμός της.

Τέτοιες απόλυτες λύσεις εφαρμόστηκαν στη μεταπολεμική Ευρώπη. Μια τέτοια πρόταση κάτω από το πρίσμα της σημερινής οικονομικής κατάστασης της χώρας μας είναι απαγορευτική.

Προτάσεις που κινούνται στο πεδίο του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου επίσης μοιάζουν δύσκολες. Απαιτούν μεγάλα κεφάλαια για απαλλοτριώσεις ιδιοκτησιών μιας και το σύνολο σχεδόν των οικοδομικών τετραγώνων είναι καλυμμένο και μάλιστα με το συνεχές σύστημα, αφήνοντας κατακεραματισμένο και χωρίς πρόσβαση τον ακάλυπτο χώρο των πολυκατοικιών. Εξάλλου προτάσεις που περιλαμβάνουν απαλλοτρίωση



Η κατεδάφιση της παλιάς μονοκατοικίας και η κατασκευή μικρής κλίμακας καφέ έδωσε ενδιαφέρουσα, έστω και οπτική, πρόσβαση στον φυτεμένο ακάλυπτο του τετραγώνου.

ιδιοκτησίας συναντούν τη δυσπιστία και την άρνηση πολλών πολιτών.

Πολλά μπορεί να είναι τα αιτία αυτής της στάσης. Μια εξήγηση είναι η νοσταλγία και η μνήμη της περασμένης ζωής. Μια άλλη εξήγηση, είναι το αμαρτωλό παρελθόν των απαλλοτριώσεων. Σε πολλές περιπτώσεις οι διαδικασίες αποζημίωσης ήταν χρονοβόρες σε τέτοιο βαθμό που καθίσταντο ακόμα και άκυρες στο σύνολό τους λόγω της γραφειοκρατίας, της υπέρβασης των συμβατικών χρόνων έκδοσης τελικών αποφάσεων αλλά και των παλινωδιών του φορέα διαχείρισης.

Μια άλλη ερμηνεία είναι ο τρόπος υπολογισμού της αποζημίωσης καθώς αυτός υπολογίζεται συνήθως με βάση τις τρέχουσες αντικειμενικές αξίες που στις περισσότερες περιπτώσεις υπολείπονται των εμπορικών αξιών.



1.



2. Εικόνες 1. και 2. "Στα γραφικά σοκάκια..." της Κυψέλης



Καταστήματα με "φρουτάκια" λειτουργούν σε πολλά σημεία της Κυψέλης .



Οδός Ιθάκης. Καγκελόπορτα σε ύφος εμπόλεμης ζώνης



Οδός Μεγίστης. Αποψη από το λόφο του Ελικώνα.

Και... γιατί άραγε να θέλει κάποιος να αποζημιωθεί με τιμές σε συνθήκες υποβάθμισης της ιδιοκτησίας του και να μην ωφεληθεί από την υπεραξία που θα αποκτήσει μετά την ολοκλήρωση του προβλεπόμενου τεχνικού έργου. Ας πάρουν του γείτονα.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω οδηγούμαστε σε μια πρόταση που κινείται μεταξύ των ορίων της δεύτερης και τρίτης κατηγορίας ανάπλασης, με ήπιες δηλαδή μορφές παρέμβασης, δίχως να ακυρώνεται το ήδη επενδεδυμένο κεφάλαιο.

Η πλειοψηφία των πολυκατοικιών έγιναν βάσει των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. του 55. Εκεί ορίζεται η έννοια των υπογείων βοηθητικών παραρτημάτων, ως μη οργανικά τμήματα της κυρίας οικοδομής χωρίς να επιτρέπεται η συστηματική διαμονή ανθρώπων. Ταυτόχρονα όμως δίνει τη δυνατότητα της δημιουργίας υπόγειων βοηθητικών διαμερισμάτων θυρωρού, εγκαταστάσεων μαγειρείων μέχρι 6m² καθώς και χώρους υγιεινής, χωρίς να προσμετρώνται ως χώροι κύριας χρήσης. Το τελικό αποτέλεσμα ήταν μια στρέβλωση των παραπάνω δυνατοτήτων με τη μαζική παραγωγή υπόγειων χώρων με κύρια χρήση οικία ή κατάστημα. Στις μέρες μας τα περισσότερα από τα υπόγεια καταστήματα της Κυψέλης είναι κενά και λόγω της εμπορικής κρίσης της περιοχής και λόγω της αυστηροποίησης της διαδικασίας έκδοσης άδειας λειτουργίας ενώ ο τρόπος εκμετάλλευσης των άθλιων υπογείων κατοικιών αποτελεί πληγή στην καθημερινότητα και τη συνείδηση της συντριπτικής πλειοψηφίας των κατοίκων.



Οδός Κυκλάδων.

Οδός Μεγίστης.

Σ' αυτήν ακριβώς τη στρέβλωση εστιάζεται η πρότασή μας. Τον επαναπροσδιορισμό του ρόλου των υπογείων παραρτημάτων στη λειτουργία της πολυκατοικίας και την επιρροή τους στην αύξηση του δημόσιου κοινόχρηστου χώρου. Τη μετατροπή των υπογείων σε χώρους στάθμευσης και της απαραίτητης όσο και ισότιμης αύξησης του πλάτους των πεζοδρομίων.

Ανάλυση της πρότασης

Με την πρότασή μας επιδιώκουμε αρχικά την επίτευξη **τεσσάρων βασικών στόχων**.

- 1. Τη δημιουργία στεγασμένων θέσεων στάθμευσης για τους ενοίκους των πολυκατοικιών.**
- 2. Την αύξηση του πλάτους των πεζοδρομίων και το ποσοστό πρασίνου.**
- 3. Την εξυγίανση του τρόπου εκμετάλλευσης των υπογείων.**
- 4. Την αναβάθμιση της πολυκατοικίας και του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος.**

Τέσσερις στόχοι που μεταξύ τους είναι απόλυτα ισοβαρείς αλλά και ο καθένας ξεχωριστά, απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των υπολοίπων.

Στο σημείο αυτό οφείλουμε να δηλώσουμε το προβάδισμα που δίνουμε στο μόνιμο κάτοικο της Κυψέλης και γενικότερα στη χρήση της κατοικίας σε σχέση με τις δραστηριότητες του λιανεμπορίου και παροχής υπηρεσιών. Θεωρούμε ότι ένας σχεδιασμός που πραγματοποιείται με βασικό άξονα το εμπόριο σε περιοχές μικτής λειτουργίας εμπόριο - κατοικία, συχνά αποτυγχάνει. Για να γίνει κατανοητό τι εννοούμε θα επικαλεστούμε δυο ακραία παραδείγματα.

Περιοχές όπως της Εκάλης ή της Βουλιαγμένης χωρίς να εμφανίζουν ισχυρούς εμπορικούς άξονες, καταλαμβάνουν την κορυφή στην κατάταξη των υψηλότερων αντικειμενικών αξιών στη χώρα. Το παράδειγμα μπορεί να φαίνεται αδόκιμο, καταδεικνύει όμως με τρόπο απτό ότι η αξία μιας περιοχής τελικά καθορίζεται σε απόλυτη αναλογία με την ποιότητα διαβίωσης που προσφέρει στο μόνιμο κάτοικο.

Στον αντίποδα αναφέρουμε την περιοχή του Αγίου Ιωάννη Ρέντη. Η δημιουργία υπερτοπικών κέντρων μαζικής διασκέδασης και λιανεμπορίου εξασφάλισε στο δήμο για σύντομο χρονικό διάστημα σοβαρά οικονομικά οφέλη. Το εφήμερο της



μόδας και η οικονομική ύφεση οδήγησαν στον κλονισμό του συγκεκριμένου μοντέλου ανάπτυξης – ανάπτυξης. Στις μέρες μας στις εγκαταστάσεις του γνωστού Mall μεγάλος αριθμός καταστημάτων μένει κενός, επιχειρήσεις δορυφόροι έκλεισαν, τα προβλήματα τεχνικών υποδομών της πόλης παρέμειναν και οι χρηματοροές του δήμου μειώθηκαν..

Αυτές οι απόψεις θεωρούμε πως είναι σε απόλυτη ευθυγράμμιση με το πνεύμα των κατευθύνσεων του υπό σύνταξη Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, καθώς προτείνει τη θέσπιση οικονομικών κινήτρων για την επανακατοίκηση του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της πρωτεύουσας. Μια παραδοχή ουσιαστικά του καταλυτικού ρόλου του μόνιμου κατοίκου στον εξωραϊσμό, την οικονομική ανάκαμψη και τη ζωντάνια της πόλης αλλά και της σωστής ροής των λειτουργιών. Από τον άνθρωπο στην κερδοφορία κι όχι αντίστροφα.



Άγ Ιωάννης Ρέντη.



Εκάλη.

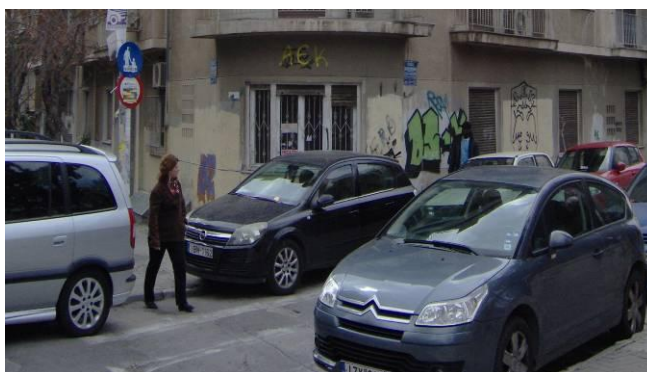


Υπόγεια parking

Ο μέσος χρόνος εύρεσης δημόσιας θέσης στάθμευσης στην Κυψέλη, ειδικά κατά τις ώρες λειτουργίας των εμπορικών καταστημάτων, ξεπερνά τα 20'. Η υστέρηση των διαθέσιμων ελευθέρων θέσεων ως προς τις απαιτήσεις του χρήστη αυτοκινήτου πρακτικά οδηγεί σε καταστρατήγηση του κώδικα οδικής κυκλοφορίας. Έτσι παρατηρούμε στάθμευση αυτοκινήτων αμφίπλευρα του οδοστρώματος σε οδούς που επιτρέπεται η στάθμευση μόνο από τη μια πλευρά, κατάληψη του πλάτους των πεζοδρομίων από οχήματα, καταστροφή των κρασπεδόρειθρων, στάθμευση αυτοκινήτων σε ζώνες διάβασης πεζών, παραβίαση της απόστασης στάθμευσης σε θέση διασταύρωσης και διπλοπαρκάρισμα. Παράλληλα, εκτός της μη εφαρμογής κανόνων ωραρίου, υπάρχει και απόλυτη έλλειψη ειδικών θέσεων για την τροφοδοσία των καταστημάτων. Αρκετοί είναι κι εκείνοι οι επαγγελματίες που τοποθετώντας αυτοσχέδια εμπόδια, συμβάλλουν στην πρόσθετη υποβάθμιση του δημόσιου χώρου.

Δεν είναι μόνο η ταλαιπωρία του κατοίκου ή επισκέπτη οδηγού, η χαμένη εργατοώρα, ο αντιοικονομικός τρόπος οδήγησης ή η αύξηση της εκπομπής ρύπων. Πάνω απ' όλα είναι η μετάδοση του προβλήματος εις βάρος των δικαιωμάτων του πεζού και η μείωση της αποτελεσματικότητας των επίγειων μέσων μαζικής μεταφοράς.

Κατά την άποψή μας η κατασκευή επιπλέον σταθμών αυτοκινήτων δεν θα είναι μια επιτυχημένη παρέμβαση. Τον ισχυρισμό αυτό θεωρούμε ότι τον επιβεβαιώνει το ποσοστό πληρότητας των θέσεων μηνιαίας ενοικίασης στους επισήμως υπάρχοντες 12 σταθμούς.



Παρά το τεράστιο πρόβλημα έλλειψης parking, τη φθορά του οχήματος από τις συνθήκες κίνησης αλλά και τον φόβο κακόβουλης ενεργείας, το ποσοστό πληρότητας στους σταθμούς αυτοκινήτων είναι χαμηλότερο του 35%. Για τον μόνιμο κάτοικο ποσό μεταξύ 90 - 130 € που καλείται να καταβάλλει μηνιαίως για μια θέση στάθμευσης είναι αποθαρρυντικό.

Θα πρέπει να αναφερθεί ακόμα και η απόλυτη άρνηση αρκετών πολιτών να πληρώσουν οποιοδήποτε αντίτιμο για στάθμευση, τη στιγμή που η καταβολή στο παρελθόν της εισφοράς υπέρ ΕΤΕΡΠΣ (σημερινό Πράσινο Ταμείο), αποδείχτηκε μάταιη...

Συμπληρωματικά στα παραπάνω, σε μελέτες του Ε.Μ.Π. εκφράζονται οι σοβαρές επιφυλάξεις της αποτελεσματικότητας μεγάλων σταθμών parking εντός των προβληματικών αστικών κέντρων, καθώς αυτοί ευνοούν την αύξηση της χρήσης του Ι.Χ. από τον επισκέπτη της περιοχής κι όχι τη χρήση του από το μόνιμο κάτοικο.

Η πρόταση της μετατροπής των υπογείων σε χώρους στάθμευσης, δίνει σε σημαντικό αριθμό κατοίκων τη δυνατότητα εξασφάλισης μόνιμης θέσης και μάλιστα στεγασμένης εντός της πολυκατοικίας. Η εφαρμογή αυτής της μετατροπής έχει πραγματοποιηθεί αποσπασματικά από κάποιους πολίτες σε εξαιρετικά περιορισμένη όμως κλίμακα και κυρίως σε περιπτώσεις που έχουμε κατασκευή βάσει των διατάξεων περί στοών.

Τεχνικά είναι απολύτως εφικτό είτε με απλή κατασκευή ράμπας είτε με μηχανικά αναβατόρια. Η εξασφάλιση όμως του χώρου ελιγμού, η διατήρηση της απρόσκοπτης κίνησης των υπολοίπων οχημάτων, η εξασφάλιση της ανεμπόδιστης κίνησης των πεζών και η μεγιστοποίηση της εφαρμογής προϋποθέτουν την αύξηση του πλάτους των πεζοδρομίων. Κι αυτό είναι το κρίσιμο σημείο. Για κάθε μια στεγασμένη θέση που θα προκύπτει, είναι απαραίτητη η απόσυρση μιας δημόσιας. Κατ' αυτό τον τρόπο δεν εξασφαλίζεται μόνο ο αναγκαίος χώρος ελιγμού. Ακόμα πιο σημαντικό είναι ότι δίνεται η δυνατότητα αύξησης της επιφάνειας του πεζοδρομίου κατά $12,5m^2$ (ελάχιστες διαστάσεις $2,5x5m$) για κάθε δημόσια θέση που αφαιρείται.

Η μετατροπή των υπογείων σε χώρους parking μπορεί να επηρεάζει άμεσα συγκεκριμένο αριθμό πολιτών. Η αύξηση όμως του πλάτους των πεζοδρομίων αφορά το σύνολο των κατοίκων.

Πορείες πεζών

Ακόμη και ο πιο φανατικός χρήστης του αυτοκινήτου κάποιες μετακινήσεις του θα τις κάνει περπατώντας. Ο σχεδιασμός για τους πεζούς είναι λοιπόν σχεδιασμός για το σύνολο των κατοίκων. Οι πεζοί είναι οι κύριοι παράγοντες της ζωντάνιας μιας πόλης. Ο σχεδιασμός οφείλει να γίνεται κατά τρόπο τέτοιο που θα επιτρέπει το μέγιστο δυνατό ποσοστό των μετακινήσεων να γίνεται με τα πόδια. Είναι ένας από τους μεγάλους στόχους για μια βιώσιμη πόλη. Είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την κοινωνικότητα της πόλης.

Η προσφορά ενός ευχάριστου περιβάλλοντος για περπάτημα στους δρόμους μιας γειτονιάς, αλλά και στους κεντρικούς δρόμους, είναι αναγκαία συνθήκη για να είναι η πόλη φιλική απέναντι στους κατοίκους της, στους ξένους επισκέπτες, στα παιδιά και στα άτομα με ειδικές ανάγκες. Η πόλη πρέπει να είναι προσπελάσιμη απ' όλους και με ίσους όρους.



Φωκίωνος Νέγρη. Ένας πεζόδρομος σχεδιασμένος με φιλοδοξίες Βουλευάρτου.

Η διαμόρφωση χώρων για τη στάση και κίνηση του πεζού είναι ταυτόχρονα και εξωραϊσμός της πόλης. Ο χρήστης του αυτοκινήτου δεν έρχεται σε άμεση επαφή με το χώρο, δεν προσεγγίζει τη λεπτομέρειά του. Η κίνηση του είναι τυποποιημένη, μηχανική. Αντίθετα, ο πεζός δεν διέρχεται αδιάφορα από το χώρο. Οι συνθήκες κίνησής του, του δίνουν την ευκαιρία να προσέξει τη λεπτομέρεια, να σταθεί, να ζήσει το περιβάλλον της διαδρομής.

Τα παραπάνω υποδεικνύουν ότι ο σχεδιασμός της κίνησης του πεζού δεν περιορίζεται μόνο στη διασφάλιση ενός ελεύθερου διαδρόμου κίνησης, αλλά πρέπει να ταυτίζεται με την κατασκευή ενός κατάλληλου χώρου, μέσω της σωστής επιλογής υλικών και συνοδευτικού εξοπλισμού (έργα τέχνης, πινακίδες σήμανσης και πληροφόρησης, καθίσματα, φωτισμό, σκίαση και πράσινο).

Ο σχεδιασμός της κίνησης του πεζού είναι ένα πολύπλευρο πρόβλημα. Είναι πρόβλημα αρχιτεκτονικής, πρόβλημα κατασκευής και πρόβλημα οργάνωσης του ευρύτερου δικτύου της πόλης. Για να υπάρχουν πεζοί η πόλη πρέπει να διαθέτει μια καλή δημόσια συγκοινωνία. Και η αλήθεια είναι ότι η Κυψέλη καλύπτεται από ικανοποιητικό δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών. Η μελλοντική δε επέκταση του μετρό (κατασκευή σταθμών πλατείας Κανάρη και Σχολής Ευελπίδων) δίνει ακόμα μεγαλύτερη δυναμική στα δημόσια μέσα μαζικής μεταφοράς. Πρέπει επίσης να ασκείται μια αυστηρή πολιτική ελέγχου της κίνησης και της στάθμευσης των οχημάτων. Μια πολιτική που δεν θα εφαρμόζεται απαραίτητα από αστυνομικές αρχές, αλλά μέσω της ίδιας της αρχιτεκτονικής και της κατασκευής.

Σχετικά με τις πολιτικές διευκόλυνσης της κίνησης του πεζού, έχουν γραφτεί πολλά επίσημα κείμενα. Ένα από τα πιο πλήρη και ενδιαφέροντα είναι η Ευρωπαϊκή Χάρτα για τα δικαιώματα του πεζού, που ψηφίστηκε από το ευρωπαϊκό κοινοβούλιο το 1988. Τα βασικότερα σημεία της είναι:



Οδός Κύπρου. Το περιορισμένο πλάτος του πεζοδρομίου οδηγεί τον πεζό να κινηθεί επί του οδοστρώματος.

- Ο κάτοικος έχει δικαίωμα να ζει σε ένα υγιεινό περιβάλλον και να απολαμβάνει ελεύθερα τους δημόσιους χώρους κάτω από συνθήκες που δεν διαταράσσουν τη φυσική και ψυχολογική του άνεση.
- Ο κάτοικος έχει δικαίωμα να ζει στα κέντρα των πόλεων ή των χωριών, έστω και αν αυτά σχεδιάστηκαν παλαιότερα για τις ανάγκες του αυτοκινήτου, και να μπορεί να επισκέπτεται τα σημαντικότερα σημεία τους είτε περπατώντας είτε με ποδήλατο.
- Τα παιδιά, οι ηλικιωμένοι και τα άτομα με ειδικές ανάγκες έχουν δικαίωμα σε πόλεις που διευκολύνουν την κοινωνική επαφή και όχι σε πόλεις που επιβαρύνουν τις αδυναμίες τους.

- Ο πεζός δικαιούται αστικών κέντρων σχεδιασμένων αποκλειστικά γι' αυτόν, με δίκτυα πεζοπορίας όσο γίνεται περισσότερο εκτεταμένων και αρμονικά συνδεδεμένα με την πόλη.
- Ο πεζός δικαιούται ακόμη αποκλειστικών, σύντομων, λογικών, ασφαλών δικτύων κίνησης. Δημιουργία "πνευμόνων πρασίνου" στο εσωτερικό των πόλεων. Ειδικές ρυθμίσεις που θα εξασφαλίζουν στα αναπηρικά οχήματα και στα παιδικά καροτσάκια ευκολία προσπέλασης, κίνησης και στάσης.
- Κάθε κράτος οφείλει να διευκολύνει με τους καταλληλότερους τρόπους την παροχή πλήρους και κατανοητής πληροφόρησης ως προς τα δικαιώματα του πεζού και ως προς τις εναλλακτικές οικολογικές μορφές μετακινήσεων.



Οδός Κεφαλληνίας. Το γέμισμα της υδρορροής για κάποιες κατηγορίες πολιτών, μπορεί να είναι ένα τεράστιο εμπόδιο.

Στα όσα αναφέραμε παραπάνω θα πρέπει να τονίσουμε τη δυνατότητα που δίνεται μέσω της πρότασής μας για σημαντική ενίσχυση του πρασίνου. Το ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό πρασίνου που αντιστοιχεί ανά κάτοικο μπορεί να αυξηθεί αισθητά από τη διαπλάτυνση των πεζοδρομίων.

Βάσει των προδιαγραφών του ΥΠΕΚΑ ως ελάχιστο πλάτος πεζοδρομίου ορίζονται τα 2.05m, στα οποία περιλαμβάνονται 0.20m για αρχιτεκτονικές προεξοχές, 1.50m για ελεύθερη ζώνη όδευσης πεζών και 0.35m για την τοποθέτηση πινακίδων σήμανσης, προστατευτικών κιγκλιδωμάτων και την κατασκευή κρασπέδου. Οι διαστάσεις αυτές είναι οι ελάχιστες επιθυμητές για νεοσχεδιαζόμενα πολεοδομικά συγκροτήματα και νέα ρυμοτομικά και προκύπτουν από τον συνυπολογισμό:

- Της άνετης διασταύρωσης πεζού με χρήστη ή οδηγό αμαξιδίου οιασδήποτε μορφής (αναπηρικό, παιδικό, αγοράς κλπ) ή με μεταφορέα πακέτων.
- Όλων των επιπλέον αναγκών αστικού εξοπλισμού (καθιστικά, κάλαθοι αχρήστων, γραμματοκιβώτια, τηλεφωνικοί θάλαμοι, περίπτερα, δημόσιοι χώροι υγιεινής κλπ).
- Της εξυπηρέτησης δραστηριοτήτων του δρόμου (οδική σήμανση, σηματοδότες διαβάσεων, πληροφοριακές πινακίδες, στάσεις αστικών συγκοινωνιών κλπ),
- Της φύτευσης.
- Της οπτικής συναλλαγής μπροστά στις προθήκες καταστημάτων.

Στην περίπτωση υφιστάμενων ρυμοτομικών, το πλάτος του πεζοδρομίου δε μπορεί να είναι μικρότερο του 1,5m όσο δηλαδή το πλάτος της όδευσης πεζών.

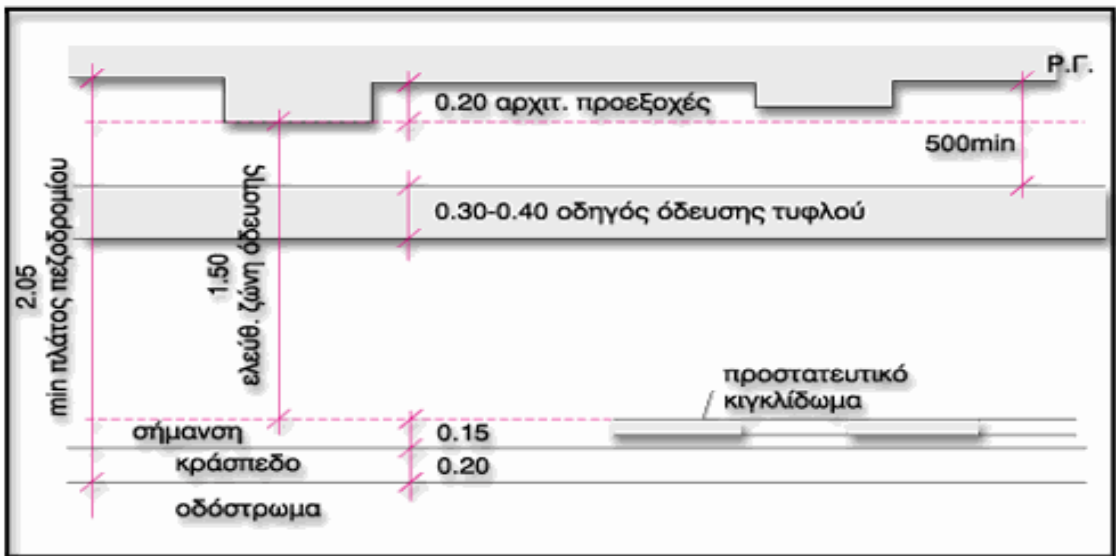
Το πλάτος των πεζοδρομίων της Κυψέλης στο μεγαλύτερο ποσοστό δεν ξεπερνά καν το 1,25m. Η δε φύτευση των πεζοδρομίων, όταν αυτή υφίσταται, οδηγεί πρακτικά τον πεζό να βαδίζει στο οδόστρωμα.

Με την πρόταση μας δίνεται η δυνατότητα διαπλάτυνσης του πεζοδρομίου κατά 2,5m όσο δηλαδή το πλάτος που καταλαμβάνει ένα συμβατικό όχημα ξεπερνώντας έτσι και τις ελάχιστες προδιαγραφές που δίνει το ΥΠΕΚΑ για νέα πολεοδομικά συγκροτήματα.

Με τις νέες διαστάσεις εξασφαλίζεται πολύτιμος χώρος για την ανάπτυξη ζωνών πρασίνου με τρόπο μάλιστα που δεν θα καλύπτει απλά απαιτήσεις καλλωπισμού αλλά επιτρέπει ουσιαστικό βιοκλιματικό σχεδιασμό πόλης.



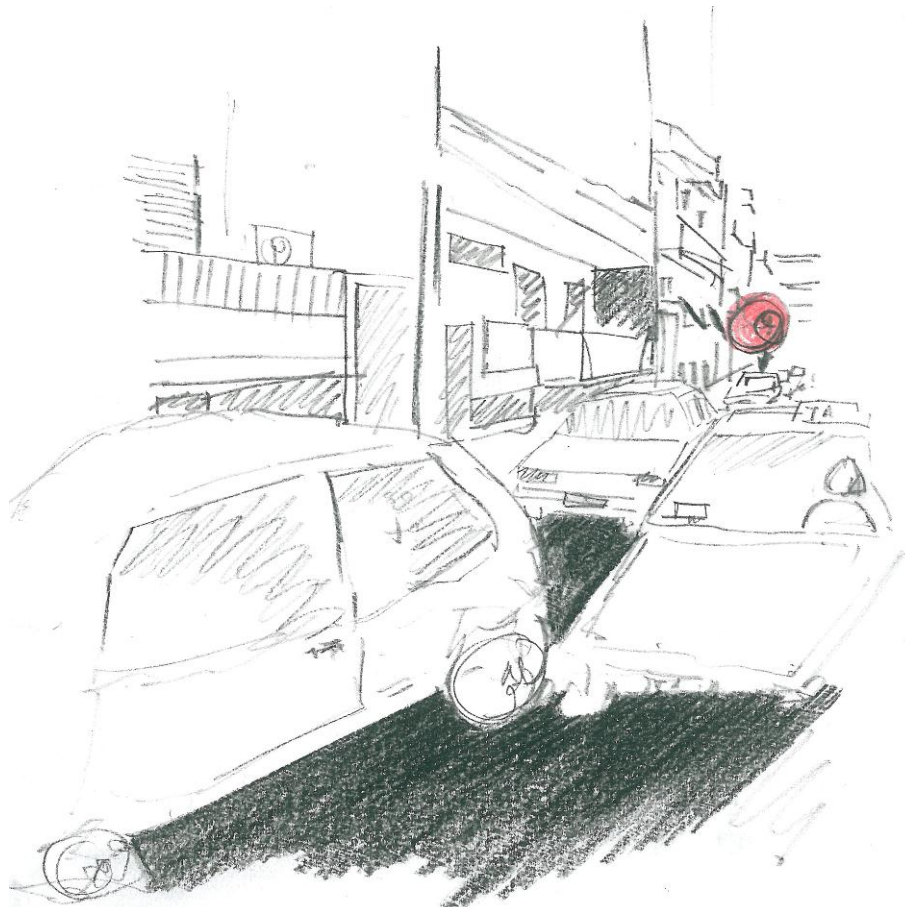
Οδός Τήνου. Πλάτος πεζοδρομίου 1,25m. Σχεδόν.



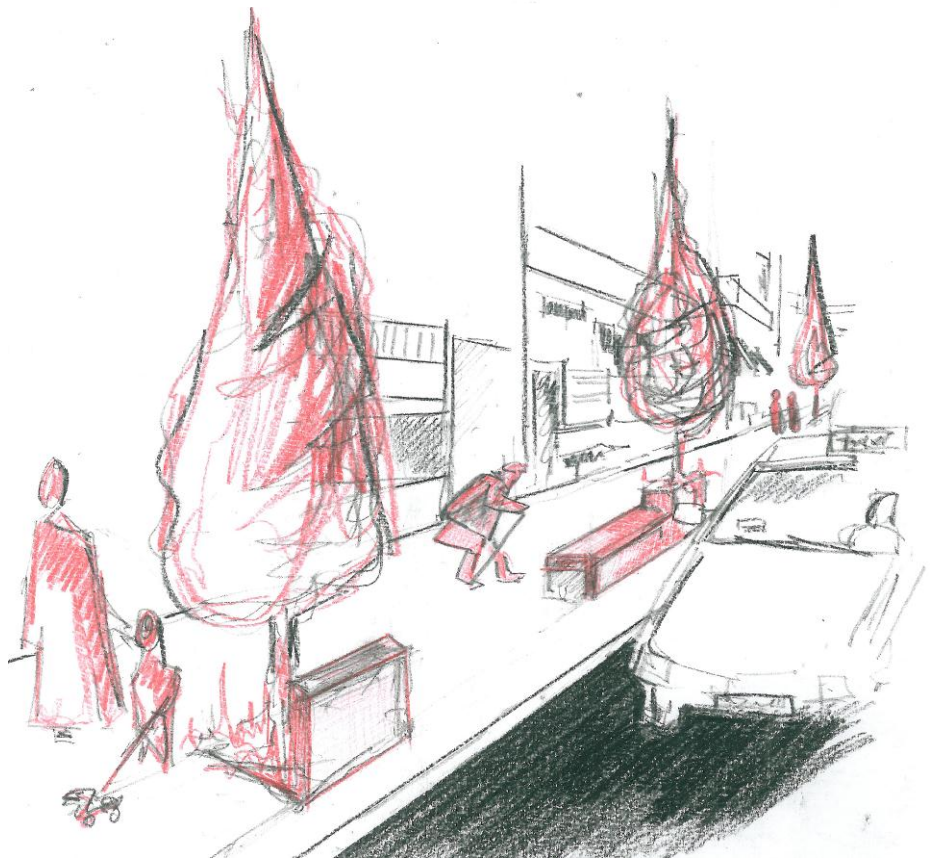
Ελάχιστες διαστάσεις πεζοδρομίων βάσει προδιαγραφών ΥΠΕΚΑ.

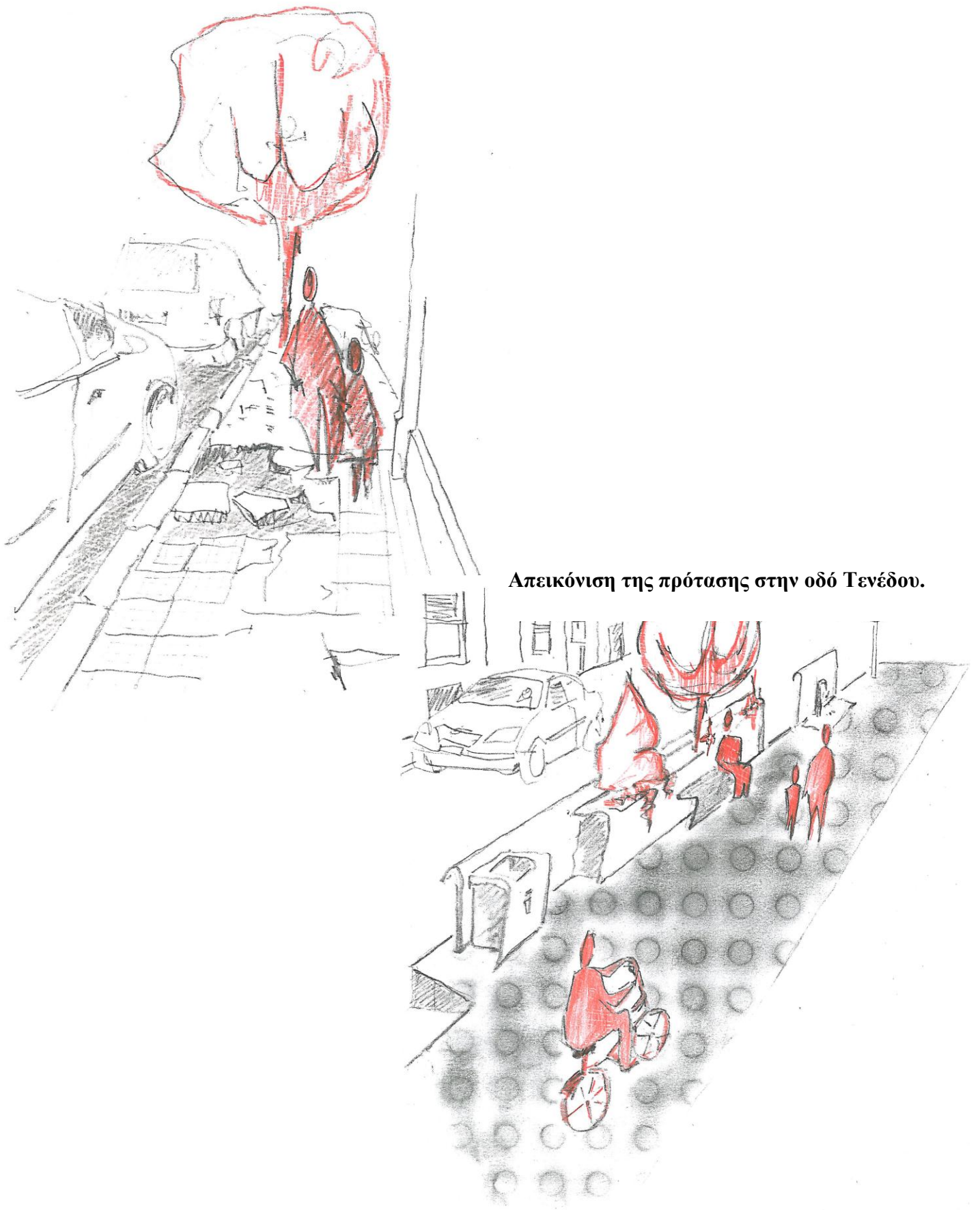


Σε επικίνδυνα μονοπάτια.



Απεικόνιση της πρότασης στην οδό Κυκλάδων.





Απεικόνιση της πρότασης στην οδό Τενέδου.

Εξυγίανση της λειτουργίας των υπογείων

Καμία νομική πράξη και καμία "τακτοποίηση" δε μετατρέπει από μόνη της ένα τεχνικό έργο κατάλληλο και για διαβίωση ανθρώπων. Η εφαρμογή των κανονισμών και του πνεύματος του κτιριοδομικού είναι η ελάχιστη προϋπόθεση για τη δημιουργία μιας κατοικίας. Ποιες απαιτήσεις φωτισμού κι αερισμού ικανοποιούνται λόγω της καταβολής ενός προστίμου; Ποιο υπόγειο παράρτημα, δίπλα από τον καυστήρα και κάτω από τις αποχετεύσεις, μπορεί να θεωρηθεί και ιδανικό σπίτι, τη στιγμή μάλιστα που δεν υπάρχει καμία σύνδεση με άλλους χώρους κυρίας χρήσης, νόμιμους εκ της συστάσεώς τους.

Δεν ήταν ο νομοθέτης που δημιούργησε το φαινόμενο των υπογείων κατοικιών, αλλά η διάθεση του κατασκευαστή για κέρδος. Τα κοινωνικά στερεότυπα στη συνέχεια το συντήρησαν. Ο θυρωρός της πολυκατοικίας έπαιρνε υποχρεωτικά από τον κατασκευαστή το πακέτο υπόγειο σπίτι - θέση εργασίας. Τα υπόλοιπα παραρτήματα ήταν χώροι διαμονής οικιακών βοηθών. Και οι δυο αυτές κατηγορίες ανθρώπων είχαν μοναδικό ρόλο την εξυπηρέτηση των προνομιούχων ενοίκων των υψηλότερων ορόφων. Ο χώρος διαβίωσης ήταν αυτονόητα και ταξικός διαχωρισμός.

Οι παραπάνω χώροι, παράτυποι ως προς τη χρήση τους κατά τις διατάξεις των Γ.Ο.Κ. του 55 και του 73, εμφανίζονται στις επίσημες μελέτες ως αποθηκευτικοί χώροι, οπότε και δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Οφείλουμε πάντως να σημειώσουμε, ειδικά για τη περίπτωση του δωματίου θυρωρού, ότι ο νομοθέτης δίνει τη δυνατότητα μέσω των Γ.Ο.Κ. ενός τέτοιου χώρου, δε γίνεται όμως καμία αναφορά για τις ελάχιστες διαστάσεις και τις λειτουργίες του. Αντίθετα όμως ορίζονται με το ΦΕΚ 681/19.6.73 οι κανόνες καλής συμπεριφοράς του θυρωρού. Άρθρον 1: « Ο θυρωρός δέον όπως φροντίζει δια την καθαριότητα της κεντρικής κλίμακος της πολυκατοικίας, της κυρίας εισόδου αυτής, ως και της εξώθυρας και των υαλοπινάκων αυτής». Άρθρον 2: « Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, δέον να ευρίσκεται εις την δι' αυτόν καθωρισμένην θέσιν ». Άρθρον 3: « Δέον όπως συμπεριφέρεται ευγενώς και μετά προθυμίας εις τον ιδιοκτήτην, ή ενοικιαστάς ή επισκέπτας της πολυκατοικίας κατά την εκτέλεσιν των καθηκόντων του». Άρθρον 4: « Υποχρεούται όπως διατηρή άκρως καθαρόν το δωμάτιο αυτού εντός του οποίου απαγορεύεται να δέχεται επισκέψεις ενοχλητικής ή φίλους, περισπώντας αυτόν εκ των καθηκόντων του».



Στα χρόνια που ακολούθησαν οι υπόγειοι αυτοί χώροι αποτέλεσαν λύση ανάγκης για στέγαση αδύναμων οικονομικά και κοινωνικά ομάδων. Κι όπως στο νόμο περί αυθαίρετης δόμησης του 26, η πολιτεία μεταβίβαζε στον αστυφύλακα την αρμοδιότητα βεβαίωσης της χρήσης παράνομης κατασκευής ως κατοικία μέρας και νύχτας, έτσι και στα υπόγεια, το αστυνομικό όργανο κλίθηκε να κρίνει, αυτή τη φορά όμως περί του αντιθέτου. Τη μη συστηματική διαμονή ανθρώπων. Έρευνα του Ε.Μ.Π. βασιζόμενη και σε στοιχεία της απογραφής του 2001, εκτιμά ότι το 92% των υπόγειων κατοικιών της Κυψέλης χρησιμοποιείται από αλλοδαπούς μετανάστες.

Κριτήρια επιλογής της περιοχής ήταν η δυνατότητα οικονομικής στέγασης, η μικρή απόσταση από το μητροπολιτικό κέντρο και η εύκολη πρόσβαση στα δημόσια μέσα μαζικής μεταφοράς.

Στη δεκαετία που ακολουθεί από το 2001 οι δημογραφικές μεταβολές της περιοχής μελέτης συνεχίζονται και ο αριθμός των αλλοδαπών μεταναστών αυξάνει. Ταυτόχρονα όμως το παλιό μοντέλο συγκέντρωσης της παραγωγής των αγαθών και της εργασίας στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας αποδυναμώνεται και οι ανάγκες για εργατικό δυναμικό περιορίζονται. Η πολιτεία απρόθυμη πια να βρει φόρμουλα που θα οδηγούσε είτε στην ενσωμάτωση των μεταναστών είτε στον περιορισμό της μετανάστευσης έμεινε θεατής των εξελίξεων. Εξ' ορισμού το μη νόμιμο καθεστώς παραμονής του μετανάστη οδηγεί και σε μη νόμιμο τρόπο βιοπορισμού και διαβίωσης. ().

Στις μέρες μας, στο μεγαλύτερο ποσοστό των υπογείων παραρτημάτων της Κυψέλης διαμένει αλλοδαπός πληθυσμός στη συντριπτική του πλειοψηφία χωρίς νόμιμα έγγραφα, υπό αθλιότερες συνθήκες από εκείνες των πρώτων ενοίκων. Χωρίς νερό, ηλεκτρισμό, θέρμανση, στοιχειώδη υγιεινή, ευάλωτοι σε κάθε είδους κακόβουλη ενέργεια αλλά και με απόλυτη ανωνυμία, κάθε μετανάστης πληρώνει κατά μέσο όρο 5€ για παραμονή 12 ωρών σ' ένα υπόγειο. Σε πρόσφατη επιχείρηση εκκένωσης της ΕΛ.ΑΣ. υπογείου χώρου διαμονής μεταναστών, κοντά στην πλατεία Αμερικής, απομακρύνθηκαν από τα 40m² του χώρου περισσότερες από 30 κλίνες.

Ταυτόχρονα τα υπόγεια και συχνά οι ακάλυπτοι των πολυκατοικιών χρησιμοποιούνται από τους μετανάστες και σαν προσωρινοί χώροι διαλογής και αποθήκευσης πάσης φύσεως ανακυκλώσιμου υλικού. Οι συνθήκες εξαθλίωσης των μεταναστών οδηγούν και σε συνθήκες υποβάθμισης της γειτονιάς αλλά και σε κοινωνικές συγκρούσεις.

Παρά της όποιες ακραίες φωνές, οι κάτοικοι της Κυψέλης νηφάλια αναγνωρίζουν ότι το πρόβλημα της μη νόμιμης μετανάστευσης δεν είναι η παρουσία του μετανάστη αλλά ο τρόπος λειτουργίας του.

Η πρόταση λοιπόν μετατροπής των υπογείων σε χώρους στάθμευσης θεωρούμε ότι δίνει σοβαρή προοπτική τερματισμού της γκετοποίησης της Κυψέλης και επανακαθορίζει με ορθό τρόπο τη λειτουργία εν γένει των υπογείων.

Αναβάθμιση της πολυκατοικίας και του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος

Η πολυκατοικία είναι το βασικότερο ίσως στοιχείο που προσδιορίζει και μορφοποιεί το δομημένο περιβάλλον της σημερινής ελληνικής πόλης. Η διερεύνηση βοηθά, τουλάχιστον θεωρητικά, να αναγνωρισθούν τα αίτια που για δεκαετίες υπαγόρευσαν τον τρόπο και τους κανόνες παραγωγής κατοικίας - πολυκατοικίας. Ταυτόχρονα όμως δίνει και το έναυσμα για μια αλλαγή.

Σ' αυτό το κομμάτι της Αθήνας, την Κυψέλη, είναι αποτυπωμένη η διάθεση εκμετάλλευσης και του τελευταίου τετραγωνικού μέτρου. Αυτή η διάθεση αποτελεί και τον άξονα της εμπορευματοποίησης. Στο πλέγμα που αναπτύσσεται γύρω του, εντάσσεται και εργάζεται ο μηχανικός που σχεδιάζει λύσεις για τον επιχειρηματία. Θα διαπραγματευτεί μαζί του συνήθως προσυμφωνημένη συναλλαγή, σε ορισμένο οικόπεδο, με δοσμένες από τη γραφειοκρατία και τη φοβική ερμηνεία του εκάστοτε Γ.Ο.Κ. δυνατότητες δόμησης, κάλυψης και ύψους. Η κερδοσκοπία και τα τετραγωνικά είναι το πνεύμα και η ουσία της συναλλαγής. Ασφυκτικά δεδομένα σε επί το πλείστον εμπορικές λύσεις ρουτίνας, που λίγο χρόνο αφιερώνουν για τη συνειδητοποίηση ζωντανών δραστηριοτήτων και πολύ χρόνο σε ποσοστά αντιπαροχής, δάπεδα και είδη υγιεινής.

Κάθε τετραγωνικό μη εκμεταλλεύσιμο, παρά την ποιοτική και λειτουργική βελτίωση που θα μπορούσε να επιφέρει, ήταν εχθρός της συναλλαγής. Ο προβληματισμός για την εκτέλεση της συνολικής μελέτης του έργου εξαντλήθηκε στο που θα μπει η κολώνα για να προκύψει τριάρι αντί για δυάρι σε 60m². Η ζημιά για τους μελλοντικούς χρήστες είχε γίνει την ίδια τη στιγμή της δημιουργίας.



Οδός Κυθήρων.



Καθώς ο χρόνος κυλάει, ο κατακερματισμός του χώρου και της καθημερινής ζωής μεταβάλλουν τα κριτήρια του χρήστη. Του πώς ορίζει τελικά τι είναι ποιότητα ζωής, συνειδητοποιώντας την ανάγκη για αλλαγές. Αλλαγές στο οικονομικό και κοινωνικό σύστημα, που αν χαλαρώσει η γραφειοκρατία και χρησιμοποιηθεί η αποκτηθείσα πείρα μπορούν να μην είναι ευκαταφρόνητες.

Η πολυκατοικία της Κυψέλης μένει ένα θέμα δεδομένο αλλά και πάντα ανοιχτό. Η πρότασή μας στην ουσία είναι η αντιμετώπιση ενός αθροίσματος μεμονωμένων ζητημάτων. Μια πρόταση που δεν κινείται στα όρια της εικονογραφικής και μορφολογικής απαίτησης αλλά στην κατεύθυνση της καλύτερης εξυπηρέτησης των λειτουργιών. Λειτουργιών, που η επίτευξή τους βελτιώνουν το περιβάλλον στο οποίο ζει και εργάζεται μεγάλος αριθμός ανθρώπων.

Η παραδοξότητα της απόλυτης έλλειψης ελεύθερου χώρου αλλά κι οι δυνατότητες που μας δίνει η τεχνολογία, γίνονται αφορμή επαναδιαπραγμάτευσης του δομημένου περιβάλλοντος.

Η μετατροπή των υπογείων σε parking απελευθερώνει ζωτικό κοινόχρηστο χώρο, αποδίδοντάς το και πάλι σε κάθε πολίτη. Ο επαναπροσδιορισμός του ρόλου του υπογείου καθιστά λειτουργικότερη την πολυκατοικία. Ένας κύκλος δηλαδή αλληλοεπίδρασης, αυτή τη φορά όχι φαύλος.

Η καθημερινότητα του ανθρώπου ρυθμίζεται από το περιβάλλον του και αντίστροφα. Ταυτόχρονα τα μοντέλα της καθημερινής δραστηριότητας είναι και δείκτες ποιότητας ζωής. Η συγκριτικά με το σήμερα:

- 1. Αύξηση του κοινόχρηστου χώρου**
- 2. Ενίσχυση του πρασίνου**
- 3. Καλύτερη εξυπηρέτηση της στάθμευσης**
- 4. Ανάπτυξη δικτύου πεζών και**
- 5. Άμβλυνση κοινωνικών εντάσεων**

θα είναι και προδιαγραφές της ποιότητας ζωής. Θα είναι οι προδιαγραφές εκείνων που θα επιλέξουν να ζήσουν στην Κυψέλη.

Τεχνικές λεπτομέρειες της πρότασης

Επιλέγοντας την δημιουργία χώρου parking στα υπόγεια των πολυκατοικιών και με δεδομένη κατάσταση ως προς το ελεύθερο ύψος των υπογείων, ως προς τη στάθμη του δαπέδου του υπογείου και ως προς τη στάθμη της οροφής των υπογείων πρέπει να γίνουν όπου απαιτείται κάποιες εργασίες προσπέλασης των αυτοκινήτων.

Η οροφή των υπογείων σε σχέση με το πεζοδρόμιο είναι υψηλότερα κατά $1,5\div 2\text{m}$, θα πρέπει λοιπόν, αφού επιλεγεί η κατάλληλη θέση εισόδου των αυτοκινήτων στο υπόγειο, να υπάρχει καταβίβαση της στάθμης του πεζοδρομίου με μια κλίση από το $0,00$ ως το $-0,50\text{m}$ προς το κτίριο και σε διαστάσεις περίπου $3,00\text{m}$ πλάτος και $3,00\text{m}$ μήκος, η οποία θα συνεχίζεται στο εσωτερικό του υπογείου σε μήκος έως τα $5,00\text{m}$.

Το άνοιγμα της θέσης εισόδου του αυτοκινήτου δεν δημιουργεί προβλήματα στον στατικό φορέα του κτιρίου, καθώς στις θέσεις αυτές δεν υπάρχουν φέροντα στοιχεία παρά μόνον τοίχοι πλήρωσεως από beton (τοιχεία μη φέροντα). Ήδη δε τα υπάρχοντα ανοίγματα εισόδου ή φωτισμού καθιστούν πολύ εύκολη αυτήν την εργασία με απλή καταβίβαση του τοιχείου κατά $0,5\text{m}$. από την στάθμη του πεζοδρομίου.

Η διαδικασία που απαιτείται ακολούθως για την στάθμευση των αυτοκινήτων μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο διαφορετικούς τρόπους και τις επιμέρους τροποποιήσεις για κάθε τρόπο.

Στην πρώτη περίπτωση και εφ' όσον στην επιφάνεια του υπογείου το υπάρχον σύστημα των υποστυλωμάτων επιτρέπει την ύπαρξη ράμπας καθόδου και την εν συνεχεία, με τις διατάξεις του ισχύοντος κτιριοδομικού, δημιουργία των θέσεων στάθμευσης, τότε οι απαιτούμενες εργασίες είναι απλές και μικρού κόστους σε χρήμα και χρόνο.

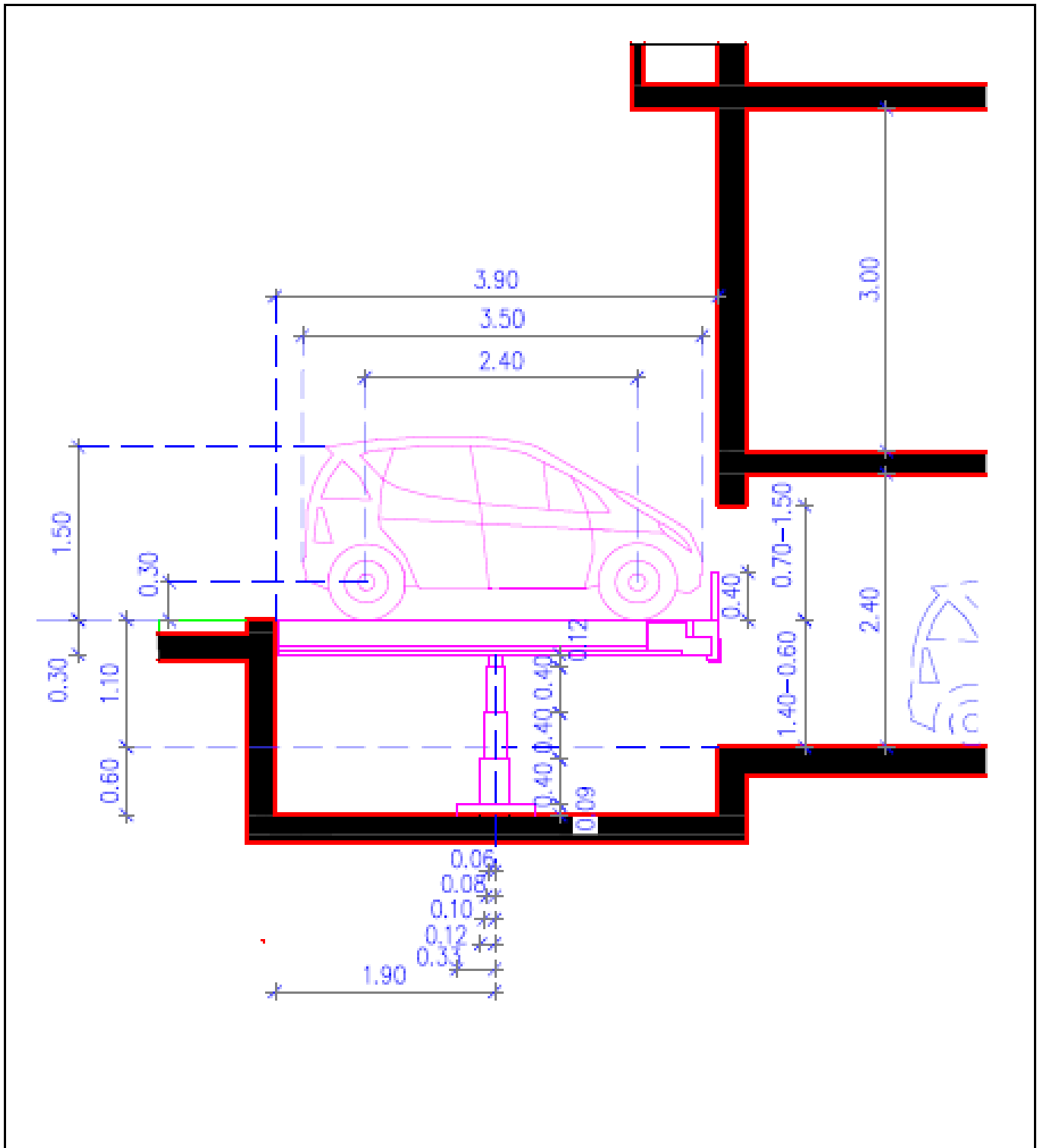
Στη δεύτερη περίπτωση όπου το υψόμετρο και ο υπάρχον κλίμακας υποστυλωμάτων δεν επιτρέπει την ανάπτυξη ράμπας καθόδου, τότε επιβάλλεται η χρήση μηχανικών αναβατορίων και συστημάτων διαχείρισης parking (π.χ. wöhr), τα οποία από την πλατφόρμα εισόδου των αυτοκινήτων αυτόματα ή χειροκίνητα θα μπορούν να τα διοχετεύσουν στις θέσεις στάθμευσης των αυτοκινήτων.

Με τη χρήση μηχανικών αναβατορίων δίνεται η δυνατότητα προσέγγισης και μετατροπής σε parking ακόμη και των πιο δυσπρόσιτων υπογείων. Επιπλέον δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από μόνιμα κεκλιμένες ράμπες καθώς το πεζοδρόμιο και η τελική επιφάνεια του αναβατορίου είναι στην ίδια στάθμη καθιστώντας έτσι απόλυτα λειτουργικό και βατό το συνολικό πλάτος του πεζοδρομίου. Η επιφάνεια της πλατφόρμας μπορεί να δεχτεί οποιοδήποτε επικάλυψη όπως πλάκες ή κυβόλιθους. Η λειτουργία του συστήματος επισημαίνεται από ηχητική και φωτεινή σειρά. Η κίνηση της πλατφόρμας σε περίπτωση εμποδίου διακόπτεται άμεσα μέσω συστήματος ασφαλείας αισθητήρων και φαγοκυττάρων.

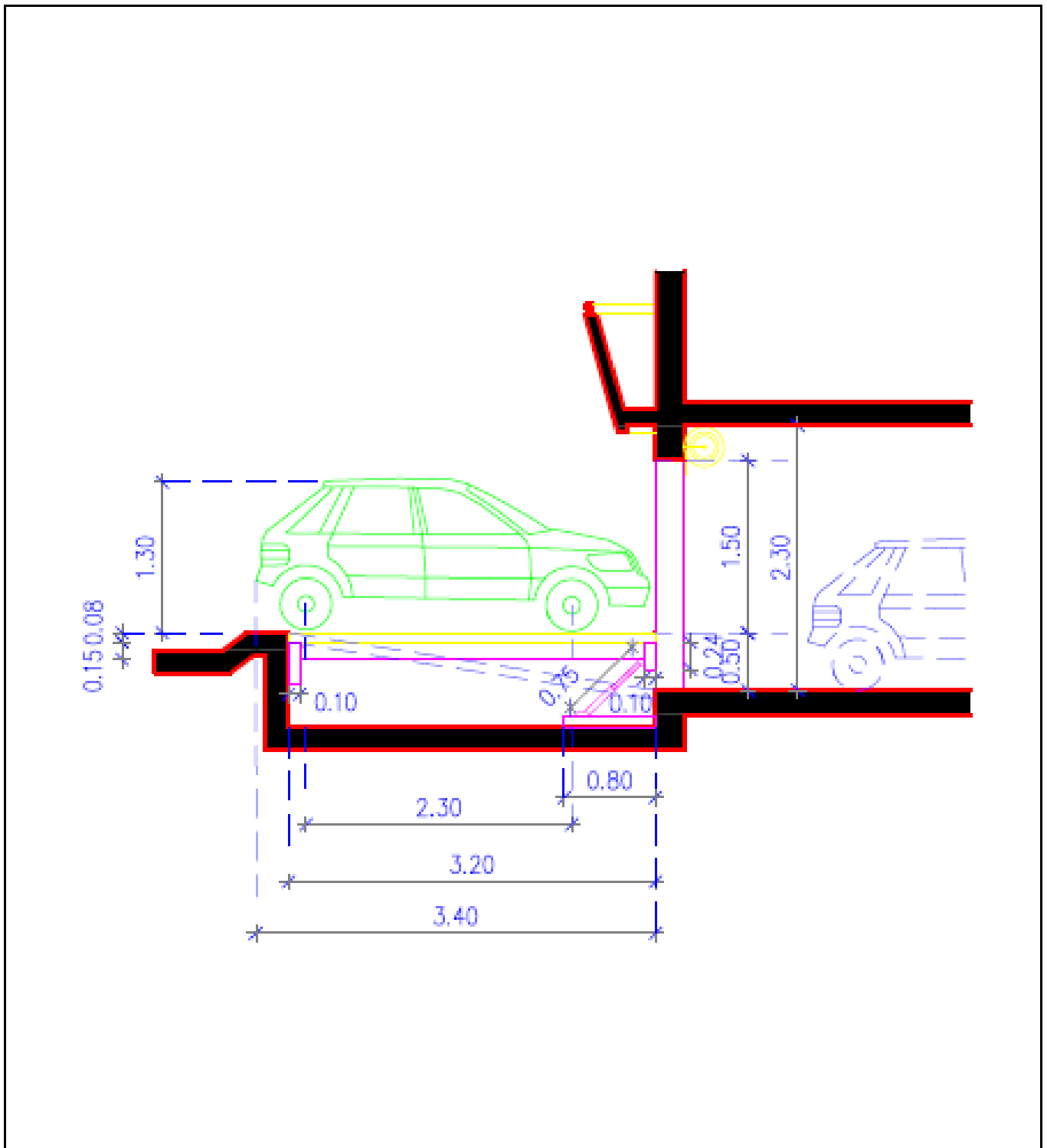
Γενικά θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν ότι στις θέσεις όπου προτείνεται στα πεζοδρόμια καταβίβαση για την είσοδο των αυτοκινήτων, ενδέχεται να διέρχονται δίκτυα κοινής ωφέλειας (Ο.Τ.Ε. -ΕΥΔΑΠ). Τα δίκτυα της Δ.Ε.Η. είναι υπέργεια, ενώ της αποχέτευσης βρίσκονται στο κατάστρωμα της οδού. Η αντιμετώπιση τέτοιων ενδεχόμενων προβλημάτων είναι εύκολη, διότι οι μεν αγωγοί βρίσκονται σε βάθος μεγαλύτερο των 0,5μ. από το πεζοδρόμιο, τα δε ρολόγια των μετρητών ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ είναι εμφανή και όπου δεν μπορεί να αποφευχθεί η επέμβαση, η καταβίβασή τους είναι εύκολη. Προσοχή απαιτείται μόνο στις θέσεις εξόδου από την πολυκατοικία των αγωγών αποχέτευσης.

Οι εργασίες για την δημιουργία των θέσεων εισόδου των αυτοκινήτων είναι απλές, με θραύση των πλακών και στη συνέχεια αποκατάστασή τους, ταυτόχρονα με τις εργασίες διαμόρφωσης και διαπλάτυνσης του πεζοδρομίου. Με χρήση υλικών με διαφοροποίηση χρώματος και σχήματος αλλά και μέσω της φύτευσης θα γίνεται επισήμανση της ζώνης ελιγμού και εισόδου του parking.

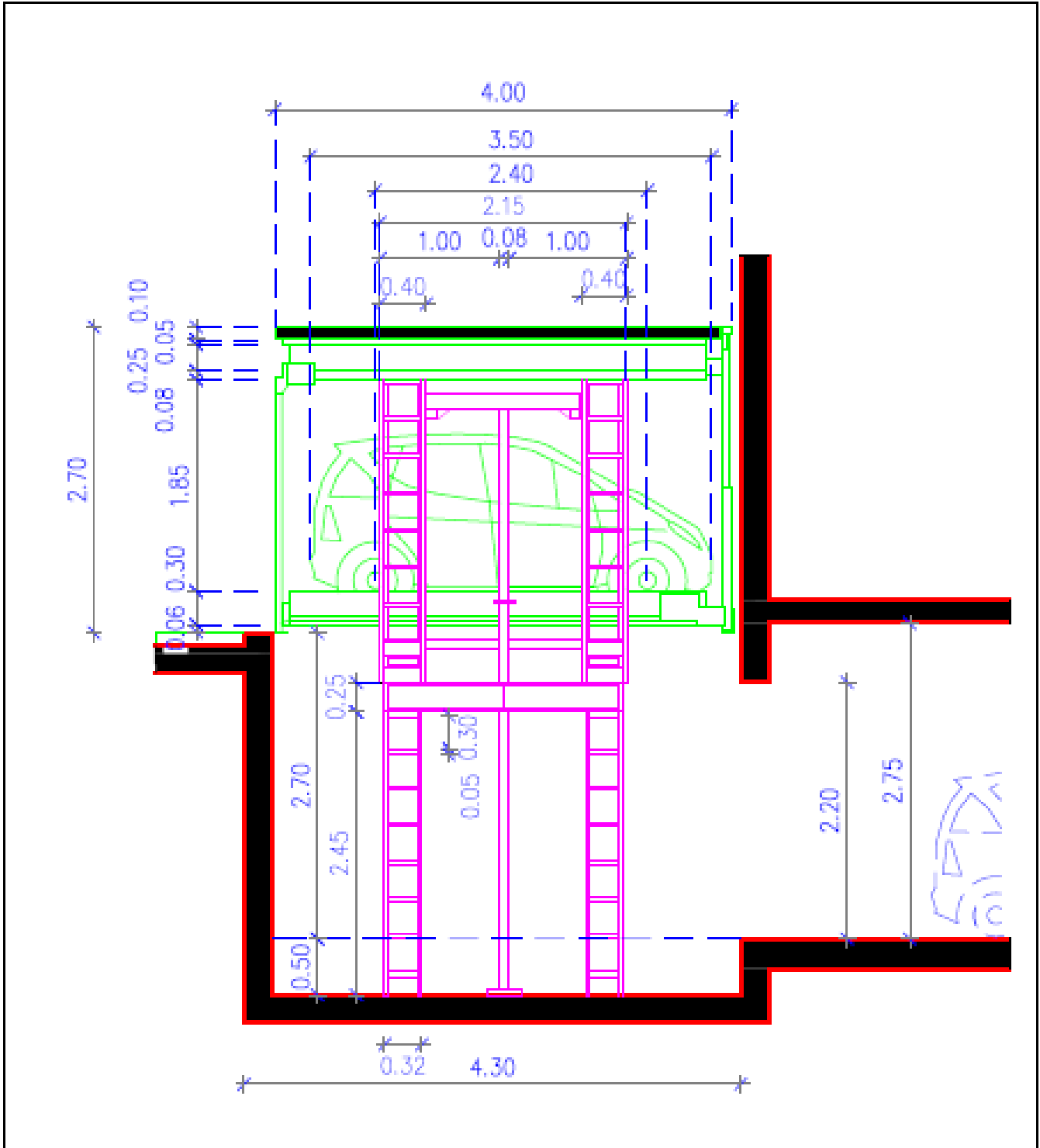
Ένα σημείο που πρέπει να προσεχθεί ώστε να ληφθούν μέτρα προστασίας είναι τα νερά της βροχής. Επειδή απαιτηθεί καταβίβαση του πεζοδρομίου με συνέπεια την είσοδο στο χώρο του υπογείου ομβρίων, κάτω από την πλατφόρμα των 5,00m και εντός της θέσης στάθμευσης μπορεί να κατασκευαστεί μικρή συλλεκτήριος δεξαμενή ομβρίων που με μια μικρή αντλία θα αποχετεύσει τα νερά είτε προς τους αγωγούς των ομβρίων είτε σε άλλους χώρους όπου θα επιτρέπεται.



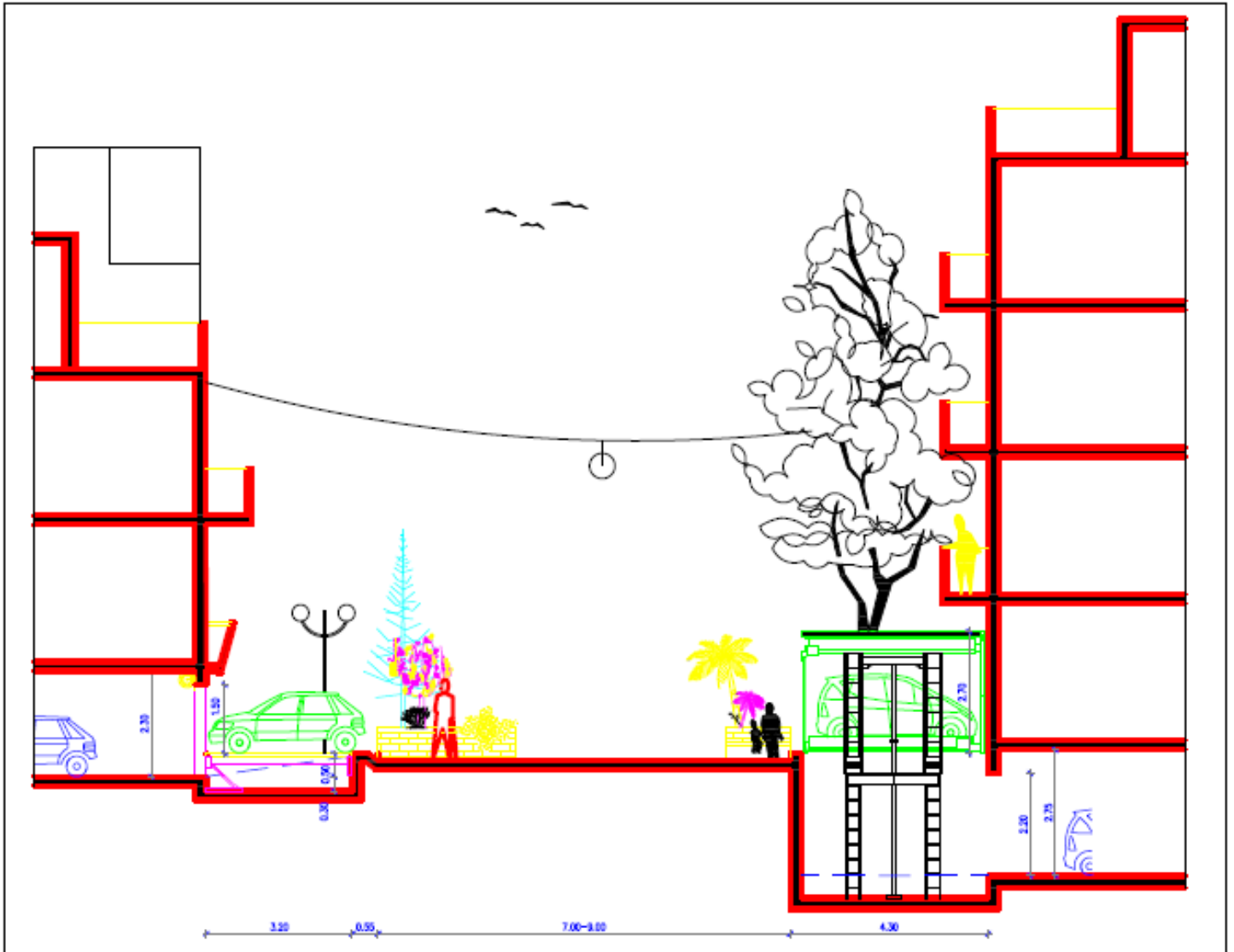
ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕ ΤΗΛΕΣΚΟΠΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ



ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΜΕ ΚΛΙΣΗ 15%



ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕ ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ ΕΛΑΦΟΥΣ



ΑΠΕΙΚΟΝΗΣΗ ΤΟΜΗΣ ΣΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΟΛΟ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Ο Οικιστικός Νόμος του 97. Κρίσιμα σημεία για την επιτυχία της πρότασης

Μέχρι την ψήφιση του Οικιστικού Νόμου 2508/97, οι αναπλάσεις δεν υπήρχαν σαν αυτόνομο εργαλείο. Με τον συγκεκριμένο νόμο μεταξύ των άλλων εργαλείων για τον τοπικό σχεδιασμό (Γ.Π.Σ., ΣΧΟΟΑΠ, Ρ.Σ.) εισάγεται και ένα εργαλείο στρατηγικού τύπου για μέσα στις πόλεις. Ορίζεται για πρώτη φορά η Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης (Π.Π.Α.) που συνιστά μελέτη στρατηγικού χαρακτήρα σε πολεοδομικό επίπεδο. Ουσιαστικά η Π.Π.Α. και στη συνέχεια το Πρόγραμμα Ανάπλασης είναι η διατύπωση του επιχειρησιακού σχεδίου.

Παρά την κριτική που έχει δεχτεί ο θεσμός της ανάπλασης, όπως αυτός εκφράζεται από τον Οικιστικό Νόμο του 97 :

1. Ότι είναι σχετικά δυσκίνητος θεσμός
2. Δεν καλύπτει πλήρως τα θέματα του φορέα
3. Δεν επιλύει το πρόβλημα της ενημέρωσης του κοινού και των ενδιαφερομένων εμπλεκόμενων ομάδων και φορέων
4. Δεν θέτει συγκεκριμένο πλαίσιο διαβούλευσης για την επίτευξη συναινέσεων
5. Δεν εξειδικεύει είδη αναπλάσεων αναλόγως του εύρους παρέμβασης
6. Δεν καλύπτει νομικά θέματα παρέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία

ο Ν 2508 ρίχνει το βάρος του στο σημαντικότερο ίσως ζήτημα. Την περιγραφή της κατάστασης, την ανάπτυξη των γενικών και ειδικών στόχων της παρέμβασης και στη συνέχεια τις κατευθύνσεις και τα κύρια μέτρα για την εξυπηρέτηση των στόχων. Τη διατύπωση και ανάλυση δηλαδή του "project".

Ως προς το θεσμό της ανάπλασης επισημαίνεται, από τους πλέον αρμόδιους, ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας, ως οφείλει βεβαίως, εστιάζεται στη νομιμότητα των διαδικασιών και των τυπικών προϋποθέσεων, επικαλείται τα άρθρα του νόμου που δίνει αρκετές δυνατότητες, ενώ για την ουσία της ανάπλασης ως πολεοδομικού εργαλείου με ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις και ιδιαίτερα μάλιστα σε μητροπολιτικά κέντρα επικαλείται ήδη διαμορφωμένες αρχές της νομολογίας του, στις οποίες έχει εγκλωβιστεί και

διστάζει να τις συντονίσει με τις νέες πολεοδομικές και όχι μόνον εξελίξεις και ανάγκες.

Οι πολεοδομικές περιοχές αποτελούν συστατικά ενός πολεοδομικού συγκροτήματος και η όποια παρέμβαση και μάλιστα ριζική θα πρέπει να αξιολογείται όχι υπό τη στενή έννοια των επιπτώσεων της στις συγκεκριμένες περιοχές αλλά να σταθμίζεται το αναμενόμενο όφελος της παρέμβασης αυτής στο πολεοδομικό συγκρότημα και η συνολική εύρυθμη λειτουργία της πόλης. Μια στενή ερμηνεία και ένας διαχωρισμός των γειτονιών δεν επιλύει αλλά επιτρέπει την όξυνση κοινωνικών προβλημάτων και ανισοτήτων σε περιοχές του ίδιου συγκροτήματος (π.χ. Άγιος Παντελεήμονας, Ομόνοια, Σύνταγμα, Κολωνάκι, Ιστορικό Κέντρο).

Επομένως, ο δικαστής κατά την ερμηνεία των διατάξεων για την ανάπλαση θα πρέπει να παρακολουθεί την πολεοδομική, οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα, και ανάγκες, επιδιώκοντας μέσω της νομολογίας του την εφικτότητα και αποτελεσματική επίλυση των προβλημάτων, προβάλλοντας ένα όραμα για την αειφόρο ανάπτυξη του μητροπολιτικού συγκροτήματος.

Επί πλέον, αυτός δεν θα πρέπει να περιορίζεται από διάφορους πολεοδομικούς χαρακτηρισμούς ούτε από παλαιότερες νομολογίες του αναφερόμενες στον κοινό τρόπο σχεδιασμού και όχι στην ανάπλαση, που αποτελεί πολυδιάστατο ειδικό πολεοδομικό εργαλείο για την αντιμετώπιση σοβαρών προβλημάτων που δεν μπορούν να επιλυθούν με τον συνήθη σχεδιασμό.

Με τον τρόπο αυτό διαμορφώνεται ένα ευέλικτο και αποτελεσματικό νομολογιακό πλαίσιο για την επίτευξη ενός ορθολογικού σχεδιασμού, το οποίο θα επιβάλλεται στην Πολιτεία και θα την ωθεί προς την ορθή κατεύθυνση της διακυβέρνησης μιας μητροπολιτικής περιοχής και ειδικότερα της Αθήνας.

Ως τελική κρίση θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το ΣτΕ, ενώ στην αρχή έδωσε ώθηση στην προστασία του περιβάλλοντος, καθιερώνοντας διάφορες αρχές και απαγορεύοντας στη Διοίκηση να παρανομεί, στην περίπτωση της ανάπλασης δείχνει ένα συντηρητισμό, και δεν θίγει τον πυρήνα του περιεχομένου της ανάπλασης, το οποίο αφορά μέτρα, παρεμβάσεις και διαδικασίες πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα με στόχο τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής

. Με βάση αυτές τις κατευθύνσεις και μέσα στα όρια των δυνατοτήτων μας προσπαθήσαμε να αναπτύξουμε την πρόταση μας αυτή για την Κυψέλη. Μιας πρότασης με χαρακτηριστικά ήπιας μορφής ανάπλασης, με συγκεκριμένους στόχους και εύκολα μετρήσιμα αποτελέσματα. Ένα πείραμα που θα γίνει σε δύσκολους καιρούς και θα αντιμετωπίσει δυσεπίλυτα προβλήματα όχι όμως κι αδιέξοδα.

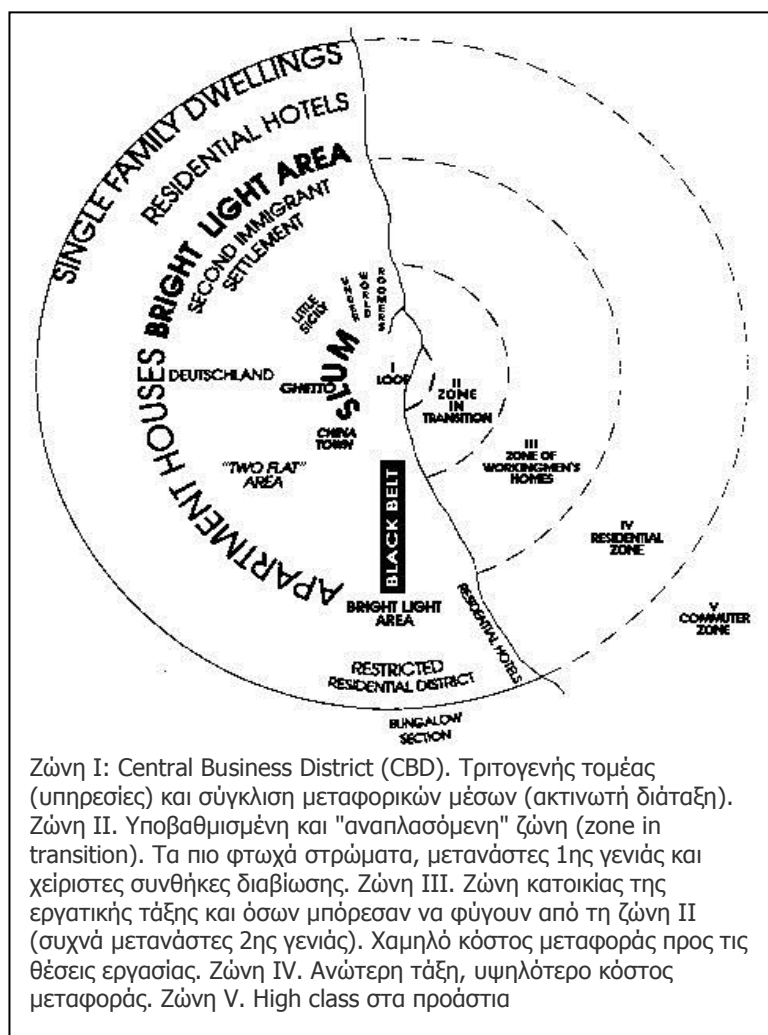
Η επιτυχία του εγχειρήματος, τόσο στο σχεδιασμό όσο και στην κατασκευή, θα κριθεί από το βαθμό πρόβλεψης και αντιμετώπισης μιας σειράς κρίσιμων ζητημάτων, μερικά από τα οποία είναι:

1. Η ενημέρωση της τοπικής κοινωνίας και η επιδοκιμασία της πρότασης από τους κατοίκους όχι μόνο ως προς τη λογική της αλλά και ως προς την ηθική της.
2. Ο κατά το δυνατόν περιορισμός των εξαιρέσεων.
3. Η θέσπιση κινήτρων για την αποδοχή της πρότασης. (θέσπιση "Περιβαλλοντικού Συντελεστή" με δυνατότητα μεταφοράς σε περιοχές Ζ.Υ.Σ.)
4. Η προσαρμογή κι η τυποποίηση του τρόπου κατασκευής των βασικών εγκαταστάσεων στάθμευσης.
5. Η πρόβλεψη μελλοντικών αναγκών.
6. Η ικανοποίηση υψηλών standards λειτουργικών και αισθητικών απαιτήσεων στο σχεδιασμό και την κατασκευή του δικτύου πεζοδρομίων.
7. Η απαίτηση για συνετή και οικονομική σχεδίαση και υλοποίηση του όλου μοντέλου.
8. Η απαίτηση για χαμηλή δαπάνη συντήρησης των εγκαταστάσεων.
9. Η εξασφάλιση χρηματοδότησης του έργου.(πρόγραμμα HABITAT Agenda και HABITAT II)
10. Ο καθορισμός του φορέα υλοποίησης αλλά και διαχείρισης του έργου και μετά την ολοκλήρωσή του. (Δήμος Αθηναίων)
11. Η μελέτη ροών κυκλοφορίας στην όλη οργάνωση των garage.
12. Η ορθολογική ένταξη άλλων δραστηριοτήτων που αφορούν λειτουργίες 24ώρου όπως ασθενοφόρα, απορριμματοφόρα, τροφοδοσία καταστημάτων, στάθμευση οχημάτων επισκεπτών.

Κοινωνιολογία. Το φαινόμενο του Εξευγενισμού σε αστικά κέντρα

Το 1925, ο Robert Park και ο Ernest Burgess περιγράφουν στο βιβλίο τους «The City», ένα ιδιαίτερο πρόγραμμα αστικής έρευνας που ανέπτυξαν στο τμήμα κοινωνιολογίας του Πανεπιστημίου του Σικάγο. Σε ένα πλήθος ερευνητικών μελετών με επίκεντρο την πόλη του Σικάγο, ανέπτυξαν μία θεωρία οικιστικής οικολογίας, η οποία πρότεινε ότι οι πόλεις μοιάζουν με «φυσικά περιβάλλοντα», στα οποία επιδρούσαν πολλές από τις δυνάμεις που είχαν διατυπωθεί στη Δαρβινική εξελικτική θεωρία ως επηρρέαζουσες τα φυσικά οικοσυστήματα. Η πιο σημαντική δύναμη απ' αυτές ήταν ο ανταγωνισμός. Οι Park και Burgess πρότειναν, ότι ο αγώνας για τους λιγιστούς αστικούς πόρους, ιδιαίτερα της γης, οδηγούσε σε ανταγωνισμό μεταξύ των ομάδων και τελικά στο διαχωρισμό του αστικού χώρου σε διακεκριμένες οικολογικές «γωνιές» ή «φυσικές περιοχές», στις οποίες οι άνθρωποι είχαν παρόμοια κοινωνικά χαρακτηριστικά, διότι επάνω τους εξασκούσαν οι ίδιες οικολογικές πιέσεις.

Ο ανταγωνισμός για τη γη και τους πόρους τελικά οδηγούσε στο διαχωρισμό του αστικού χώρου σε ζώνες, όπου οι πιο επιθυμητές περιοχές απαιτούσαν υψηλότερα ενοίκια. Εισοδηματικά ανερχόμενες ομάδες και επιχειρήσεις, εγκατέλειπαν το κέντρο της πόλης και εγκαθίστανταν στην περίμετρο, σε μια διαδικασία που οι Park και Burgess ονόμαζαν «διαδοχή», όρο που δανείστηκαν από την οικολογία των φυτών. Το μοντέλο τους, γνωστό σαν



θεωρία των Ομόκεντρων Ζωνών, προέβλεπε ότι οι πόλεις θα έπαιρναν το σχήμα πέντε ομόκεντρων δακτυλίων, με τις περιοχές κοινωνικής και φυσικής επιδείνωσης να συγκεντρώνονται κοντά στο κέντρο της πόλης και τις πιο εύπορες περιοχές να βρίσκονται στην περίμετρο.

Στις υποβαθμισμένες αυτές περιοχές προκύπτουν δυο δυνατότητες από την πτώση των αξιών των ακινήτων: α)Κεντρικός σχεδιασμός και επέμβαση μέσω αναπλάσεων ή β) δραστηριοποίηση ιδιωτικών κεφαλαίων μέσω Real Estate. Μια τρίτη είναι ο συνδυασμός των δύο παραπάνω.

Τα παραδείγματα αναπλάσεων στον Ελλαδικό χώρο δεν είναι δυστυχώς ούτε πολλά ούτε και ιδιαίτερα γνωστά και αφορούν κυρίως περιπτώσεις δημοσίων χώρων, ενώ σε περιπτώσεις ιδιωτικών κτιριακών συγκροτημάτων, κατέσται δυνατό να προχωρήσει η ανάπλασή τους μόνο μετά τη μεταβίβασή τους στο δημόσιο. Στις περισσότερες μάλιστα περιπτώσεις δεν υλοποιήθηκαν μέσω της μεθοδολογίας του Οικιστικού Νόμου 2508/97.

Σαν παράδειγμα θα αναφέρουμε την ανάπλαση της περιοχής του Μεταξουργείου. Η συγκεκριμένη περιοχή αποτελούσε τμήμα του σχεδίου ανάπλασης της ευρύτερης περιοχής του ιστορικού κέντρου μέσω του «Προγράμματος Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας» με αφορμή τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων.

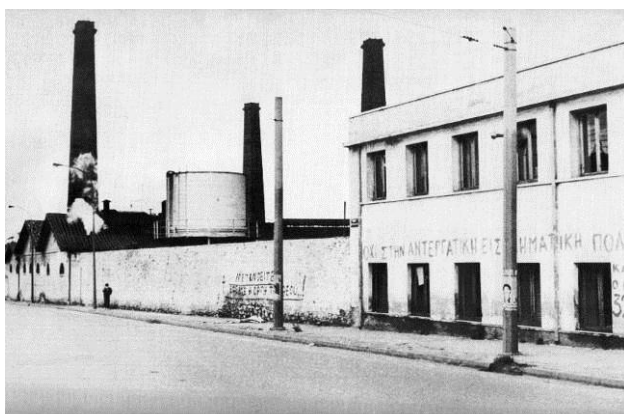


Το έργο αυτό στόχευε στην στροφή της παγκόσμιας προσοχής στο μνημειακό πλούτο των Αθηνών, καθιερώνοντας την πόλη της Αθήνας ως ένα από τα σημαντικότερα πολιτιστικά κέντρα της Ευρώπης. Κατ' επέκταση, οι περιοχές που γειτνιάζουν με την παλιά πόλη αποτέλεσαν τα τελευταία χρόνια πεδίο εντατικού μετασχηματισμού στην κατεύθυνση της μετατροπής τους σε θεματικούς-πολιτιστικούς και τουριστικούς πόλους.

Η επιλογή των περιοχών γύρω από την οδό Πειραιώς ως κατάλληλες να συμμετάσχουν στο εγχείρημα οφείλεται στην κεντρικότητα και ιστορικότητα που τις χαρακτηρίζει, στο σημαντικό ανεκμετάλλευτο κτιριακό δυναμικό λόγω σχετικά πρόσφατης αποβιομηχάνισης και στη χαμηλή αξία γης.

Έτσι, το Γκάζι, παίρνοντας τη σκυτάλη από την περιοχή του Ψυρρή, μετατράπηκε στο νέο πολιτιστικό διασκεδαστήριο και το Μεταξουργείο στη νέα μοντέρνα ζώνη κατοικίας.

Το παράδειγμα του Μεταξουργείου ανήκει στις περιπτώσεις που το εργαλείο "εξευγενισμού" έγινε η τέχνη. Η αποκατάσταση και επανάχρηση του εργοστασίου του Φωταερίου ως πολυχώρος σηματοδότησε την αρχή της αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής. Εκεί φιλοξενήθηκε και η 1η Μπιενάλε της Αθήνας το 2007 με τίτλο «Destroy Athens», σε συνεργασία με την οποία λειτούργησε σε μικρούς "εκθεσιακούς χώρους" στο Μεταξουργείο το πρόγραμμα «Remap», με σκοπό την εξερεύνηση της ταυτότητας της περιοχής και την αναθεώρηση του τρόπου χρήσης ιδιωτικών και δημόσιων χώρων. Την πλειοψηφία όμως αυτών των "εκθεσιακών χώρων" αποτελούσαν εγκαταλελειμμένοι βιομηχανικοί χώροι ή εργαστήρια, τα οποία είχαν καταλάβει άστεγοι και μετανάστες, οι οποίοι εκτοπίστηκαν βίαια για χάρη της Τέχνης. Για τις ομάδες αυτές το πρόβλημα δεν λύθηκε, απλά άλλαξαν



Εργοστάσιο Φωταερίου. (Πηγή: Ζωή Τσαπαρέλη, Ρούφ – Βοτανικός – Γκαζοχώρι).



Συγκρότημα κατοικιών στο Μεταξουργείο.

γειτονιές. Έτσι, τα εικαστικά project στον Κεραμεικό-Μεταξουργείο φαίνεται να λειτούργησαν σαν εμπροσθοφυλακή για τον "εξευγενισμό" αυτής της γειτονιάς, την εκδίωξη των μειονοτικών πληθυσμών και την ανεμπόδιστη έλευση του Real Estate.



Τεχνόπολις Αθηνών. (Πηγή: Athens Magazine).

Τα μέτρα που εφαρμόστηκαν, βάσει του σχεδίου ανάπλασης, στην περιοχή του Μεταξουργείου περιλάμβαναν πεζοδρομήσεις, δημιουργία πλατεών και διεύρυνση των μεγάλων αξόνων κυκλοφορίας, όπως Λένορμαν, Δηλιγιάννη, Αχιλλέως.

Δείγμα των επεμβάσεων αποτελεί η σημερινή μορφή της πλατείας Αυδή, η οποία προέκυψε από τη συνένωση 2 πλατεών, δημιουργώντας ένα μεγάλης έκτασης πλάτωμα με σχετικά περιορισμένη, οργανωμένη δεντροφύτευση που επιτρέπει ελεύθερη οπτική πρόσβαση σε κάθε σημείο της πλατείας και συνεπώς μια αίσθηση ασφάλειας. Η επιλογή της ανάπλασης της συγκεκριμένης πλατείας οφειλόταν στο γεγονός της γειτνίασης με το εργοστάσιο του Μεταξουργείου.

Χαρακτηριστική είναι και η περίπτωση της γειτονικής πλατείας στο Γκάζι, η οποία μέσω του σχεδιασμού της και της κατασκευής ενός νέου, εμβληματικού σταθμού μετρό, έθεσε τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της νέας βιομηχανίας εναλλακτικής νυχτερινής διασκέδασης της Αθήνας. Αυτή η υπερσυγκέντρωση των χρήσεων διασκέδασης-αναψυχής έχει ως αποτέλεσμα την πλήρη αλλοίωση του ύφους και της φυσιογνωμίας της συνοικίας του Γκαζοχωρίου, η οποία ήταν συνοικία εργατών και μεταναστών και είχε σημαντική θέση στην κοινωνική ιστορία της πόλης.



Το αναπαλαιωμένο Μεταξουργείο Δουρούση.



Πλατεία Αυδή. (Πηγή: yiannis hadjiaslanis_blog)



Πλατεία Γκάζι. (Πηγή: Athens Magazine).



Εργάτες στο καζάνι του εργοστασίου φωσφαερίου. (Πηγή: Ζωή Τσαπαρέλη)

1st ATHENS BIENNIAL 2007

**DESTROY
ATHENS**

Μια επιπλέον τάση που κυριαρχεί τα τελευταία χρόνια στην περιοχή του Μεταξουργείου είναι η κατασκευή αμερικανικών lofts, δηλαδή μετατροπή σε κατοικίες πρώην βιοτεχνικών και επαγγελματικών χώρων, αλλά και η αποκατάσταση νεοκλασικών μονοκατοικιών. Οι χώροι αγοράζονται ή ενοικιάζονται έναντι μεγάλων ποσών από καλλιτέχνες, οι οποίοι «στήνουν» εκεί τον τόπο κατοικίας τους σε συνδυασμό με ατελιέ, από στελέχη επιχειρήσεων που εργάζονται στο κέντρο της Αθήνας και θέλουν έναν όμορφο χώρο κοντά στο γραφείο τους και από ζευγάρια με οικονομική άνεση που θέλουν να ζήσουν την "ένταση του down town" και της νυχτερινής διασκέδασης.

Η "αναβάθμιση" της περιοχής είναι ακόμα σε εξέλιξη, αλλά εκτιμάται ότι



Πολυτελές διαμέρισμα τύπου loft στο Γκάζι.

το Μεταξουργείο και ειδικότερα οι περιοχές με θέα την Ακρόπολη θα συγκροτούν σε λίγα χρόνια το Ελληνικό «Σόχο» αντίστοιχο αυτού της Νέας Υόρκης.

Το παραπάνω παράδειγμα αναφέρθηκε μεταξύ άλλων και σαν εισαγωγή στο φαινόμενο του Εξευγενισμού. Ο όρος Εξευγενισμός είναι η ελληνική απόδοση του gentrification. Πρώτη φορά χρησιμοποιήθηκε από την Ruth Glass το 1964 στην προσπάθεια της να χαρακτηρίσει την κοινωνική μεταβολή που επήλθε στην πρώην εργατική συνοικία Islington του Λονδίνου.

Εκφράζει τη διαδικασία, κατά την οποία υποβαθμισμένες ή εργατικές συνοικίες κοντά στα μητροπολιτικά κέντρα αναμορφώνονται μέσω της δράσης του κτηματικού κεφαλαίου, των μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών ακινήτων και των ιδιοκτητών γης και κατοικιών. Η διαδικασία συνοδεύεται από την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών αυτών. Όπως επισημαίνεται η απομάκρυνση συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων είναι ένας από τους στόχους του εξευγενισμού, όχι μια παρενέργεια.

Η βάση της διαδικασίας του εξευγενισμού βρίσκεται στην υποβάθμιση κεντρικών περιοχών των πόλεων και συνεπώς στην υποτίμηση και στην απαξίωση του επενδεδυμένου στη γη κεφαλαίου. Η υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος είναι αποτέλεσμα της φυσικής φθοράς των κτιρίων της έλλειψης διαδικασιών συντήρησης και υποδομών. Άμεση συνέπεια αυτής της υποβάθμισης είναι η αποχώρηση των μεσαίων στρωμάτων από την περιοχή. Η εγκατάσταση μεταναστών και ομάδων που βρίσκονται χαμηλότερα στην κοινωνική ιεραρχία εντείνει αυτή την αποχώρηση και ενεργοποιεί συντηρητικά αντανακλαστικά.

Η υποβάθμιση καθιστά επισφαλείς τις επενδύσεις στην περιοχή, γεγονός που αποτρέπει την χορήγηση κατασκευαστικών δανείων από τις τράπεζες και εμποδίζει έτσι την βελτίωση των κτηριακών υποδομών απουσία μεγάλου κεφαλαίου. Κάποιες φορές μάλιστα η εγκατάσταση μεταναστών και η απαξίωση του κτισμένου περιβάλλοντος υποβοηθούνται από τους εκπροσώπους του κτηματικού κεφαλαίου εξυπηρετώντας συγκεκριμένες σκοπιμότητες. Η γενικότερη υποβάθμιση έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της γαιοπροσόδου στην περιοχή και την δημιουργία χάσματος ενοικίου. Χάσμα ενοικίου ορίζεται, ως η διαφορά μεταξύ της δυνητικής γαιοπροσόδου, που μπορεί να αποκομισθεί κάτω από την βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της γης, και της πραγματικής γαιοπροσόδου υπό την τωρινή χρήση της γης.

Για να ξεκινήσει η διαδικασία του εξευγενισμού πρέπει το χάσμα ενοικίων να γίνει ικανοποιητικά μεγάλο, ώστε ο "developer" να μπορεί να αγοράσει την αστική γη φθηνά, να πληρώσει τα έξοδα κατασκευής, να αποπληρώσει δάνεια στις τράπεζες και να πουλήσει τις κατασκευές σε τιμή που να του αποφέρει ικανοποιητικά έσοδα. Τότε το κτηματικό κεφάλαιο μέσω του "developer" επεμβαίνει αγοράζοντας εκτάσεις γης, οι οποίες δεσμεύονται προκειμένου να αξιοποιηθούν αργότερα. Εάν το χάσμα ενοικίων δεν είναι αρκετά μεγάλο, τότε δεν υπάρχει λόγος για νέες επενδύσεις, αφού τα επιπλέον οικονομικά οφέλη που θα προσέφεραν θα ήταν μικρά.

Στη συνέχεια επιχειρείται η ανάπτυξη της περιοχής είτε από επενδύσεις ιδιωτικών φορέων, είτε από τις δημόσιες επενδύσεις της κρατικής παρέμβασης. Οι ιδιωτικές επενδύσεις αφορούν την ανέγερση κτιρίων υπερτοπικών πολιτιστικών ή εμπορικών χρήσεων ή πολυώροφων κτιρίων γραφείων. Ενώ οι κρατικές επενδύσεις την διευκόλυνση των μετακινήσεων που παρέχει η γειτνίαση με κάποιο δίκτυο μέσων μαζικής μεταφοράς, μετρό ή τραμ ή στην βελτίωση των υποδομών της περιοχής προετοιμάζοντας το έδαφος για την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κτηματικού κεφαλαίου. Με αυτόν τον τρόπο αυξάνεται η δυνητική γαιοπρόσδοδος, οπότε μεγαλώνει ακόμη περισσότερο το χάσμα ενοικίων.

Το να ισχυριστεί κάποιος, μέσω μιας νομικής μεθοδολογίας, πως ένας τέτοιος "αόρατος μηχανισμός" έχει ενεργοποιηθεί και στην περίπτωση της Κυψέλης ίσως και να μην αποδείξει τίποτα. Ίσως να πρέπει να δανειστούμε μεθοδολογίες από άλλες επιστήμες όπως της Ιατρικής που μέσω κλινικής εικόνας και συσχέτισης συμπτωμάτων καταλήγει σε διάγνωση, αξιοποιώντας τη βάση δεδομένων περιστατικών με ίδια χαρακτηριστικά. Το Soho και το Tompkins Square Park στο Μανχάταν, η συνοικία Islington και η περιοχή των Docklands στο Λονδίνο είναι μερικά μόνο δεδομένα. Γήρανση του κτιριακού κεφαλαίου, ελλιπής συντήρηση υποδομών, μειωμένη εμπορική κίνηση, φυγή παλαιών κατοίκων, αύξηση της εγκληματικότητας συγκρούσεις κοινωνικών ομάδων, μεταναστευτικό πρόβλημα, δράση ακραίων και ξενοφοβικών οργανώσεων και τελικά απόλυτη



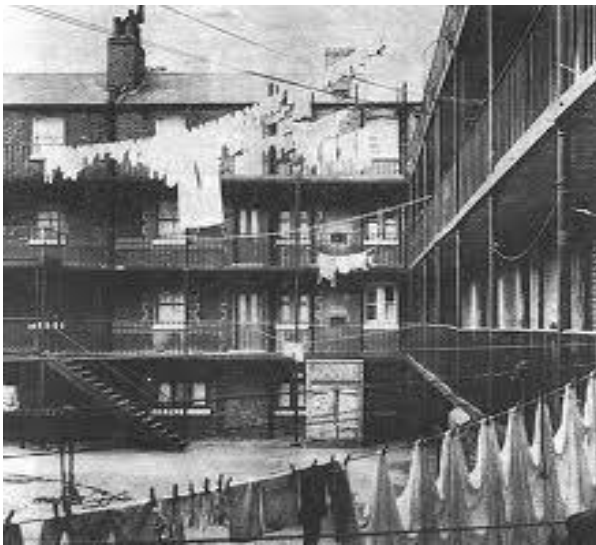
Πύργος Zeckendorf κοντά στο πάρκο Tompkins, ιδιοκτησίας της επενδύτριας εταιρίας.



Άποψη της περιοχής γύρω από το πάρκο Tompkins.

υποβάθμιση της περιοχής προηγήθηκαν της έλευσης του developer σ' όλες τις παραπάνω περιπτώσεις.

Με φόβο μιας πιθανοτικά αποδεκτής περίπτωσης λανθασμένης συσχέτισης κοινών συμπτωμάτων διαφορετικών όμως διαγνώσεων και θέλοντας να αποφύγουμε το χαρακτηρισμό του καχύποπτου, αλλά και δίχως την παραμικρή διάθεση δαιμονοποίησης των ιδιωτικών επενδύσεων, αφήνουμε στην κρίση κάθε καλοπροαίρετου συζητητή να σκεφτεί το τι μπορεί να συμβαίνει όχι μόνο στην Κυψέλη αλλά και σε ολόκληρη την πρωτεύουσα.



Εργατικές κατοικίες στο Islington.



Islington.

Προτάσεις νομικού περιεχομένου

Παρακάτω επιχειρούμε να διατυπώσουμε τις προτάσεις εκείνες, των οποίων τη νομοθέτηση θεωρούμε απαραίτητη για την επιτυχή εφαρμογή της πρότασής μας.

- Μετά από απόφαση του δημοτικού συμβουλίου να επιτρέπεται η αύξηση του πλάτους των πεζοδρομίων και ταυτόχρονα η κατάργηση στάθμευσης αυτοκινήτων πέρα των προβλεπόμενων θέσεων για την φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων στις οδούς που θα επιβάλλεται η διαπλάτυνση.
- Στις οδούς που αποφασίζεται η διαπλάτυνση, μετά από απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, να επιτρέπεται έμπροσθεν πολυκατοικίας που θα συμμετάσχει στο πρόγραμμα, η δημιουργία επί του πεζοδρομίου και πέρα των ορίων της ρυμοτομικής γραμμής, μικρής κλήσης ράμπας(μόνιμης ή μηχανικής) ή μηχανικού αναβατορίου για την κάθοδο των αυτοκινήτων στο υπόγειο. Παράλληλα θα υπάρχει πρόβλεψη προστασίας των πεζών, όπως θα προσδιορίζεται για λόγους ενιαίας αισθητικής, στην απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.
- Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου να επιτραπεί η κατασκευή χώρων στάθμευσης κάτωθεν οδών με τρόπο ανάλογο παραδειγμάτων του εξωτερικού.
- Η κατασκευή να μπορεί να πραγματοποιηθεί αυτόνομα από το δήμο ή με Σ.Δ.Ι.Τ..
- Να καθοριστεί ειδικός περιβαλλοντικός συντελεστής δόμησης για τα υπόγεια που μετατρέπονται σε χώρους στάθμευσης και να δίνεται η δυνατότητα μεταφοράς τους σε Ζ.Υ.Σ.. Σύμφωνα με τον περιβαλλοντικό συντελεστή που η μεταφορά του θα αποτελεί σοβαρό κίνητρο για την αποδοχή της πρότασης δημιουργίας parking να ισχύσει η ακόλουθη σχέση:

$$E_1 \times A_1 = E_2 \times B_2$$

Όπου E_1 η επιφάνεια του υπογείου, A_1 η αντικειμενική αξία της περιοχής του υπογείου, E_2 η αντιστοιχούσα επιφάνεια στην περιοχή υποδοχής, B_2 η αντικειμενική αξία της περιοχής υποδοχής.

- Απαγόρευση λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος ακόμα και αν έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4014. Να επιτρέπεται η αξιοποίησή τους, αφού τακτοποιήθηκαν σαν χώροι κυρίας χρήσεως μόνο για άλλες χρήσεις. Απαραίτητος ο έλεγχος σε κάθε περίπτωση εάν πληρούνται οι απαιτήσεις λειτουργίας τους ως χωρών κυρίας χρήσης.
- Η δημοτική αστυνομία να μπορεί να ελέγχει και να επιβάλει αυστηρότατες κυρώσεις στους ιδιοκτήτες των υπογείων που χρησιμοποιούνται ως χώροι κύριας χρήσης και ή δεν έχουν τακτοποιηθεί ή κάνουν κατάχρηση του νόμου. Σε κάθε περίπτωση να υπάρχει προθεσμία που θα αποφασίζεται από το δημοτικό συμβούλιο για τη συμμόρφωση των ιδιοκτητών και μετατροπή σε parking με εξάλειψη κάθε διοικητικού μέτρου σε περίπτωση συμμόρφωσης. Οι κυρώσεις δηλαδή να μην αποτελούν ποινή αλλά παραίτηση για την ανάπλαση.

Κατά την άποψή μας ένα από τα βασικότερα σημεία αποδοχής οποιασδήποτε πρότασης ανάπλασης από τους βαρυνόμενους ιδιοκτήτες είναι τα κίνητρα που δίνονται ώστε να υπάρξει συγκατάθεση. Η θεσμοθέτηση ενός ειδικού συντελεστή που θα μπορεί να μεταφέρεται αποκλειστικά σε Ζ.Υ.Σ. αλλά και να μεταβιβάζεται δίνει σοβαρή προοπτική επιτυχίας της πρότασης χωρίς να δημιουργεί επιπλέον κρατική δαπάνη.

Πρόταση πιλοτικής εφαρμογής στις οδούς Τενέδου και Κυκλάδων.

Η υλοποίηση της πρότασής μας προϋποθέτει την ύπαρξη πολυκατοικιών με υπόγειο σε ποσοστό άνω του 55% κατά μήκος της οδού εφαρμογής. Το ποσοστό αυτό θεωρείται ασφαλές ώστε να προκύπτει αμφίπλευρη διαπλάτυνση της πεζοδρόμησης σε όλο το μήκος της οδού. Πρακτικά το ποσοστό αυτό μπορεί να είναι μειωμένο μετά τον ακριβή υπολογισμό των επιφανειών που απαιτούνται για τις απαραίτητες θέσεις τροφοδοσίας καταστημάτων, αλλά και την αφαίρεση των μηκών διασταύρωσης.

Η επιλογή της οδού Τενέδου έγινε με βάση τα παρακάτω κριτήρια:

- Εξασφαλίζει ακριβώς το ποσοστό του 55% σε υπόγεια.
- Το μήκος της οδού (περίπου 600m) κρίνεται κατάλληλο ως βάση αναφοράς.
- Η οδός συνδέει την πλατεία Αμερικής με τον πεζόδρομο της Φωκίωνος Νέγρη.
- Η κατάληξη της οδού στον πεζόδρομο της Φ. Νέγρη και η διασταύρωση της με τον πεζόδρομο της Αγίας Ζώνης δίνουν τη δυνατότητα δημιουργίας ενιαίου και συμπαγούς δικτύου πεζών.
- Οι χρήσεις που αναπτύσσονται στην οδό κατά κύριο λόγο είναι αυτές της κατοικίας με μόνο 8 εμπορικά καταστήματα σε λειτουργία, χαμηλής έντασης (ταχυφαγείο, ανθοπωλείο, φούρνος, παντοπωλείο). Επομένως τα αποτελέσματα της εφαρμογής της πρότασής μας θα είναι εύκολα αναγνωρίσιμα και μετρίσιμα.
- Η οικοδομική άδεια των περισσότερων κτιρίων είναι προ του 60.
- Μεγάλος αριθμός κατοικιών προς πώληση ή ενοικίαση.
- Η ύπαρξη ενός σταθμού αυτοκινήτων επί της οδού και η δυνατότητα μελέτης της επίδρασης της πρότασης στη λειτουργία της επιχείρησης.
- Η ύπαρξη του κλειστού θερινού κινηματογράφου «Στέλλα» και η δυνατότητα μετατροπής του σε πυρήνα πολιτιστικών δρώμενων της περιοχής.

- Η ύπαρξη κενού οικοπέδου στη συμβολή της με την οδό Δροσοπούλου.
- Η γειτνίαση της Τενέδου με την περιοχή επέμβασης του νέου ρυθμιστικού σχεδίου της Αθήνας.

Η επιλογή της οδού Κυκλάδων έγινε με βάση τα παρακάτω κριτήρια:

- Το ποσοστό σε υπόγεια διαμερίσματα φτάνει το 70%
- Υπάρχον πλάτος πεζοδρομίου 1.20m.
- Το μήκος της οδού είναι 260m, η απόσταση των ρυμοτομικών γραμμών δεν ξεπερνά τα 9m
- Η διαφοροποίηση της λύσης που μπορεί να δοκιμαστεί με σχεδιασμό της ως οδού ήπιας κυκλοφορίας.
- Η κύρια χρήση των κτιρίων είναι αυτή της κατοικίας με μόνο 2 εμπορικά καταστήματα (βιβλιοπωλείο, φούρνος).
- Η εικόνα της καλλιτεχνικής και πολιτιστικής ταυτότητας της οδού.
- Στην οδό λειτουργούν 3 σημαντικές θεατρικές σκηνές.
- Λειτουργία αίθουσας τέχνης σε διατηρητέο κτίριο του Αριστομένη Προβελέγγιου.
- Σημαντικότερος αριθμός διατηρητέων κτιρίων ιδιαίτερου ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
- Λειτουργία παιδικού σταθμού σε διατηρητέο κτίριο.
- Η οικοδομική άδεια των περισσότερων κτιρίων είναι προ του 60.
- Πλήρης απουσία δημόσιου πρασίνου.
- Πλήρης οικοδόμηση των οικοπέδων.
- Έντονη αίσθηση υποβάθμισης του κτιριακού κεφαλαίου.
- Έντονη αίσθηση υποβάθμισης των συνθηκών ζωής.
- Η γειτνίαση της οδού με την περιοχή επέμβασης του νέου ρυθμιστικού σχεδίου της Αθήνας.

Και στις 2 επιλογές των οδών εφαρμογής της πρότασης, προσπαθήσαμε να υπάρξει αντιπροσωπευτικότητα των κοινωνικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών της συνολικής περιοχής, χωρίς να επηρεάζεται η κυκλοφοριακή ροή των οχημάτων στις ίδιες αλλά και στις διασταυρούμενες οδούς.

Ουσιαστικά πρόκειται για μια προσπάθεια σχεδιαστικής απόδοσης της επίδρασης της μελέτης μας στην Τενέδου και στην Κυκλάδων. Είναι η αποτύπωση μιας θεωρητικής εκδοχής, σίγουρα όχι μοναδικής, του πως μπορούν να μεταφραστούν στο δομημένο περιβάλλον οι τεχνικές μας προτάσεις. Πώς μπορούμε να αξιοποιήσουμε τον δημόσιο χώρο που απελευθερώνεται μέσω της αλλαγής της χρήσης των υπογείων της Κυψέλης.













Βιβλιογραφία – Αναφορές

- Abbet – Grasset, Αι Αθήναι τω 1834.
Αθανασόπουλος Ορ. - Καραβά Μ., Το φαινόμενο του Εξευγενισμού κεντρικών περιοχών των πόλεων.
Αντύπα Γ. «Χρυσάφι το Μεταξουργείο» Κυριακάτικη Ελευθεροτυπία.
Αντωνακάκης Δ. και Αντωνακάκη Σ., Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940-1985, Αραβαντινός Αθ., Πολεοδομικός σχεδιασμός.
Αράπογλου Β., Διαχωρισμός των μεταναστών και στεγαστικές ανισότητες στην Αθήνα.
Αρβανιτάκη Αν., Η Ανάπλαση στον Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις : Πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο.
Αρχείο νεότερων μνημείων, Αρχαιολογία της πόλης των Αθηνών.
Αρχιτεκτονικά Θέματα 1976-1977-1978.
Αστικό Δίκαιο.
Βαβαγιάννης Αν., Οδοιπορικό της Κυψέλης στις δεκαετίες του 50 και 60.
Βεργόπουλος Κ. , «Η Ελληνική οικονομία από το 1926 έως το 1935», Ιστορία του Ελληνικού Έθνους.
Γαϊτανίδης Γ., Κιάος Θ., Μήλιου Π., Σέγκου Ν., ντοκιμαντέρ Μικροπόλεις.
Γρηγορόπουλος Αθ. ΤΕΕ, Η Εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μετά τις τελευταίες ρυθμίσεις.
ΓΟΚ 29.
ΓΟΚ 55.
ΓΟΚ 73.
Ελληνικός Κανονισμός Σκυροδέματος.
Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός.
Ένωση ιδιοκτητών Ελλάδος.
Εφημερίδα Καθημερινή, Κυψέλη. Το αστικό χθες, το πολύχρωμο σήμερα.
Καλλιβρετάκης Λ., Η Αθήνα τον 19^ο αιώνα, Αρχαιολογία της πόλης των Αθηνών.
Καραβιά Ε., Αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών.
Μίσσιος Χρ., ντοκιμαντέρ Ο τελευταίος βοσκός της Αθήνας.
Μπίρης Κ., Αι Αθήναι. Από τον 19ον εις τον 20ον αιώνα
Μουσείο της πόλεως των Αθηνών-Εκδόσεις «Μικρός Ρωμικός».
Οικιστικός Νόμος 2508/97
Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, Αθήνα Μεσογειακή Πρωτεύουσα.
Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, Πρόγραμμα Στρατηγικών Αναπλάσεων σε πυκνοδομημένες περιοχές της Αθήνας.
Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, Μεταλλασσόμενοι χαρακτήρες και πολιτικές στα κέντρα πόλης Αθήνας και Πειραιά.
Park R. - Burgess Em. «The City».
Πολεοδομία Δήμου Αθηνών.
Πότσιου Χρ., Η διαχείριση της γης στην Ελλάδα. Αυθαίρετη δόμηση και εθνικό κτηματολόγιο.
Σαρηγιάννης Γ., Αθήνα 1830 -2000, Εξέλιξη – Πολεοδομία – Αναφορές.
Στατιστικά Απογραφής 2001, Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.
Τραυλός Ι., Πολεοδομική εξέλιξις των Αθηνών.
Τζώρτζη Τζ., Η συμβολή του πρασίνου στη βελτίωση του μικροκλίματος.
ΥΠΕΚΑ, Αρχείο παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων μνημείων.
ΥΠΕΚΑ, Διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων κίνησης πεζών.
ΥΠΕΚΑ, Πιλοτικό πρόγραμμα για τη προώθηση εφαρμογής της Habitat Agenda.
Φατούρος Δ., Αυθαίρετη δόμηση.

Χαλάτζης Δ., Ανοιχτή Αγορά Κυψέλης.
Χατζοπούλου - Τζίκα Α., Πολεοδομικό Δίκαιο.
Χατζοπούλου - Τζίκα Α., Ο θεσμός της Ενεργού Πολεοδομίας
Χατζοπούλου - Τζίκα Α., « Η νομολογία του ΣτΕ εφελτήριο για την ανάπλαση».
Wöhr, Συστήματα parking.
www.acroula.com/Kypseli
[www. PloveKypseli.gr](http://www.PloveKypseli.gr)
www.Islam.gr
www.facebook.com/Kypseli

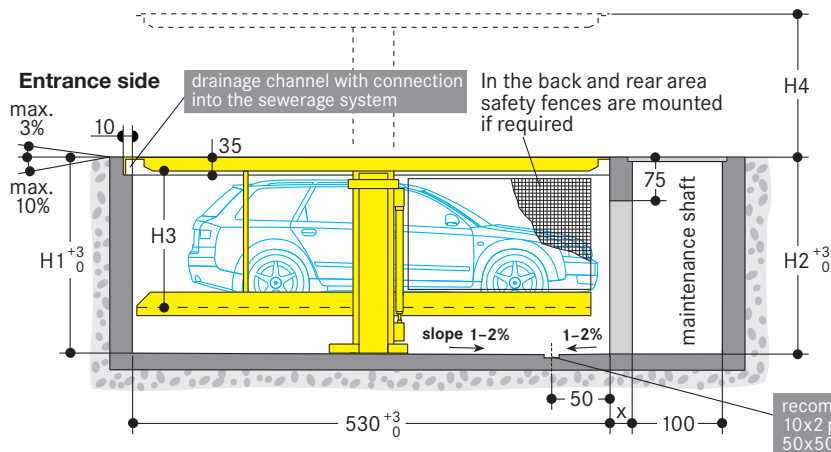
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Suitable for private houses, condominium and for retrofitting of old buildings. For permanent use only!
Horizontal even platforms.

Platform load max. 2000 kg (wheel load max. 500 kg).

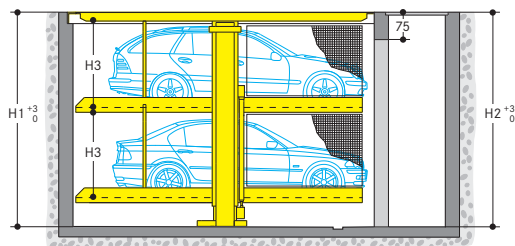
The systems are designed for snow load zone II with up to 0.75 kN/m² in accordance to DIN 1055-5.

■ Parklift 461 · 2000 kg

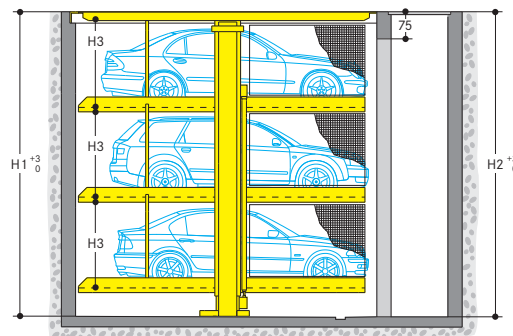


	pit depth		platform distance	height	max. car height
	front H1	rear H2	H3	H4	
Parklift 461	250	255	170	210	165
	285	290	205	245	200
Parklift 462	425	430	170	385	165
	495	500	205	455	200
Parklift 463	605	610	170	565	165

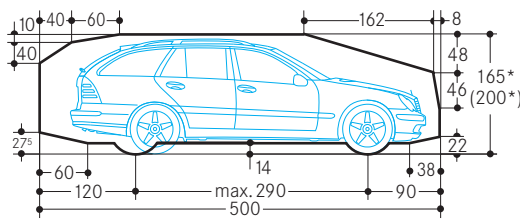
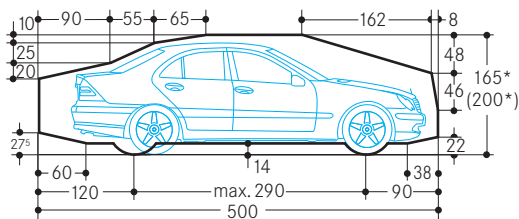
■ Parklift 462 · 2000 kg



■ Parklift 463 · 2000 kg



■ Clearance profile (standard saloon/estate car)



*The total car height includes roof rail and antenna fixture and must not exceed the mentioned max. height dimension.

■ Notes

1. Car width max. 190 cm (see width details page 2). In case of special platform widths narrower than 230 and 460 cm respectively, the maximum vehicle width is reduced accordingly. For cars with two outside mirrors, a minimum platform width of 250 cm or 500 cm is recommended.
2. The upper platform is a welded construction (manufactured acc. to EN ISO 13920 with the tolerance class C). Finishes are available at the customers request, for example sand bedding/pavement slabs, sand bedding/pebbles, topsoil/lawn a.s.o. Please contact Wöhr for details of maximum allowed loadings.
3. When lowered, the upper platform is even to floor level and can be driven over by cars (max. weight 2600 kg, wheel load max. 650 kg). On special conditions the upper platforms of Parklift 461 and 462 may be used as parking places – please contact Wöhr.
4. In case higher loading is required e.g. passage for fire brigade, please contact Wöhr.
5. A locked key arrangement ensures that the unit is always left in the lowered position after each use.
6. A separate maintenance shaft with ladder is required. A safe maintenance access with a door has to be provided by the customer – please contact Wöhr. This shaft is important for ventilation and passage to the pit and can also house the hydraulic power pack.
7. At the edge of the pit a 10 cm wide, yellow-black marking according to ISO 3864 has to be provided by the customer (see “statics and construction requirements“ on page 3).
8. It is not possible to have channels or undercuts and/or concrete haunches along the pit floor-to-wall joints. In the event that channels or undercuts are necessary, the system width needs to be reduced or the pit needs to be wider.
9. The manufacturer reserves the right to modify or alter above specifications.

Width dimensions

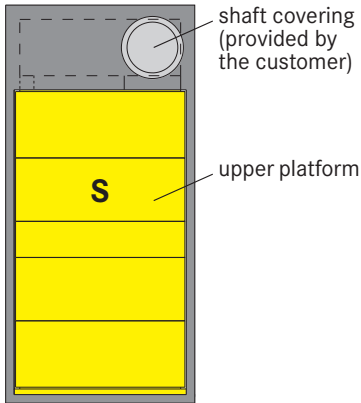
All dimensions shown are minimum. Construction tolerances must be taken into consideration. All dimensions in cm.
Alle Maße in cm.

The access to the Parklift is possible with max. 3% declination and max. 10% inclination.

If not stated differently in the offer, platform widths of 230cm or 460cm will be delivered. Bigger/smaller platform widths can be delivered at additional price.

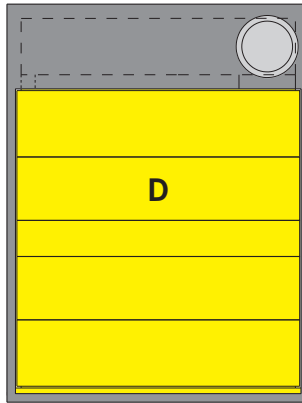
Top view closed pit

Single unit

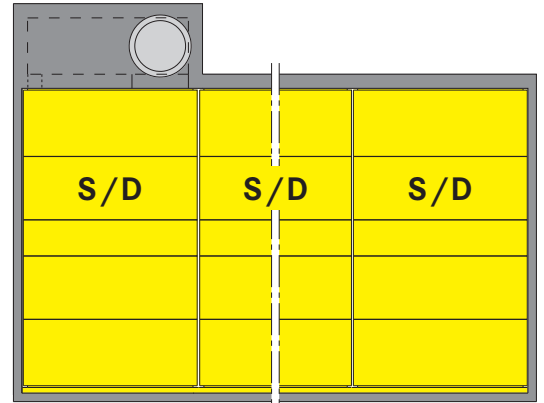


Entrance side

Double unit

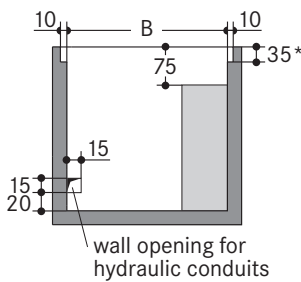


Row arrangement
(Single- and Doubleunits are combinable)



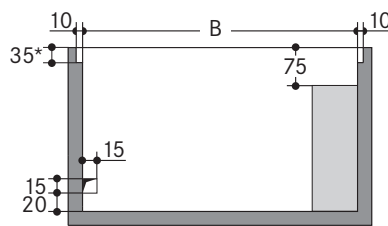
Pit dimensions

Single unit
(front view)

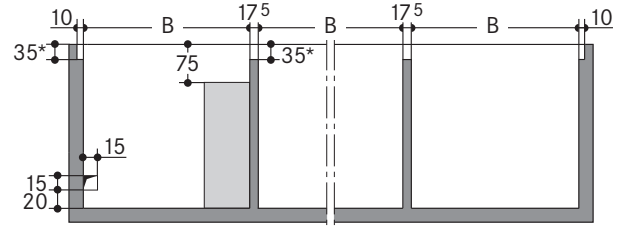


wall opening for hydraulic conduits

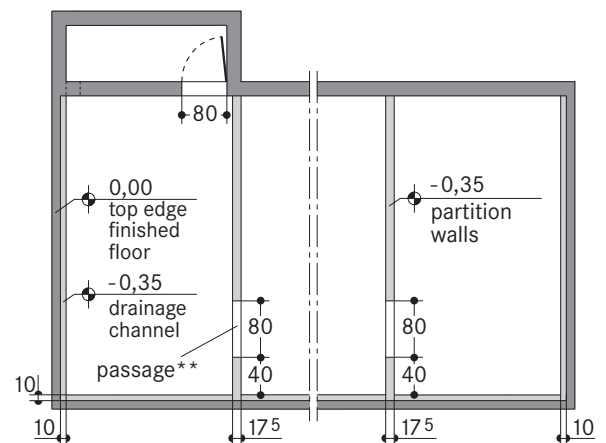
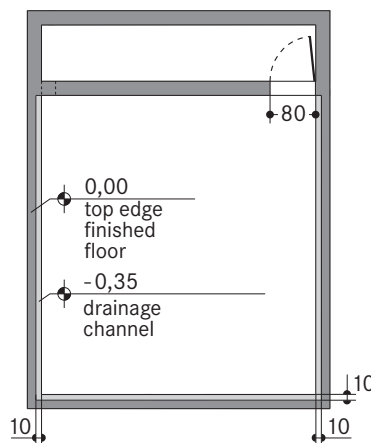
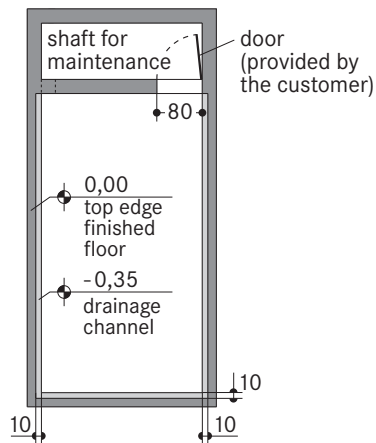
Double unit



Row arrangement



(top view)



* Measure 35 cm upon upper edge platform pavement

** The passageway to the neighbour units must have the identical height like the passageway of the maintenance shaft in the pit.

Space required B	gives clear platform width parking levels	upper platform
275	230	290
285	240	300
295	250	310
305	260	320
315	270	330

Space required B	gives clear platform width parking levels	upper platform
505	460	520
525	480	540
545	500	560
565	520	580
585	540	600

A rectangular angle is required from the sidewalls to the front side. Max. tolerances are 1 cm!

Important notes

Attention:

If sides or the back are freely accessible, a safeguard is necessary (safety fences, marking, electrical hauling cable counter, or similar). This is planned dependent on project.

Self maximum platform widths are not installed, difficulties might arise when entering or exiting the cars on the parking units. This depends on the car type, the access and the individual driving behaviour.

Cars wider than 190 cm should be parked on platforms 270/500 cm width only for entering/exiting at drivers position.

Pit edge

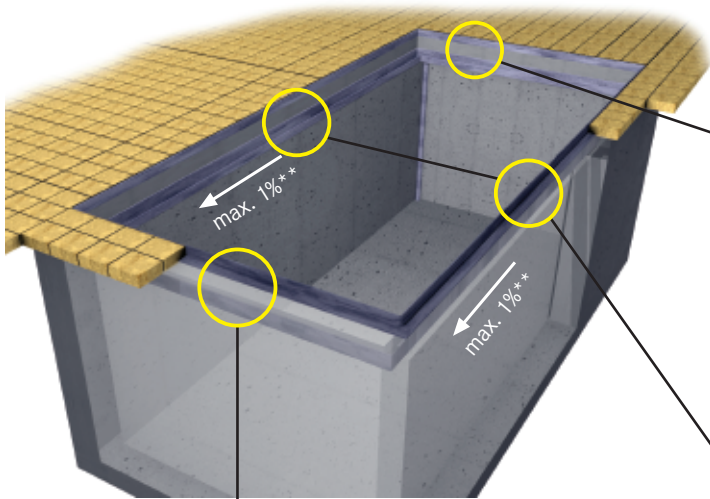
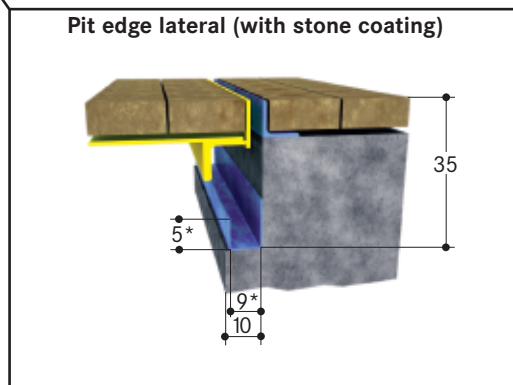
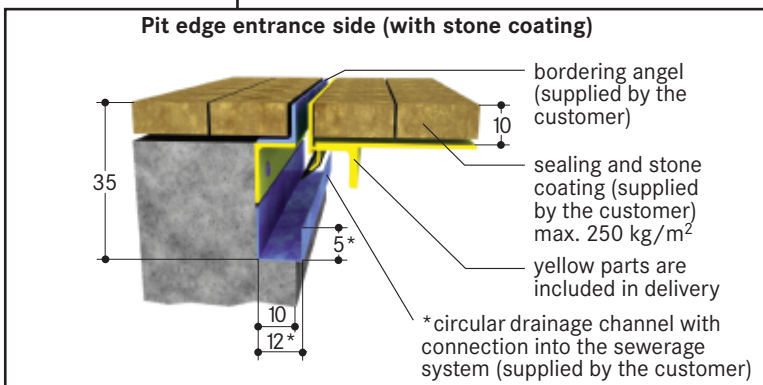
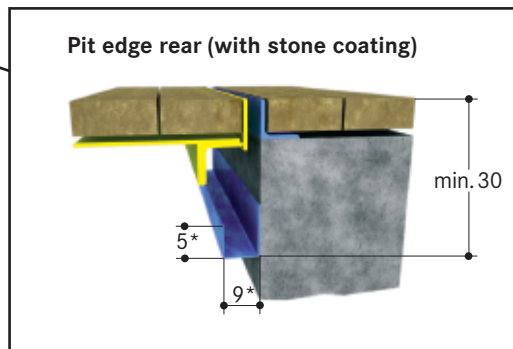


Illustration with stone coating (without Parklift)

** max. 1% slope of drainage channel to entrance side



Installation

For the installation a crane has to be provided by the customer.

For installations in underground car parks or roofed areas a mobile crane must be provided by the client, min. hook height 5 m.

Parklift 461:

hook clearance min. 400 cm over height of entrance
crane load approx. 700 kg

Parklift 462 and Parklift 463:

hook clearance min. 700 cm over height of entrance
crane load approx. 1400 kg

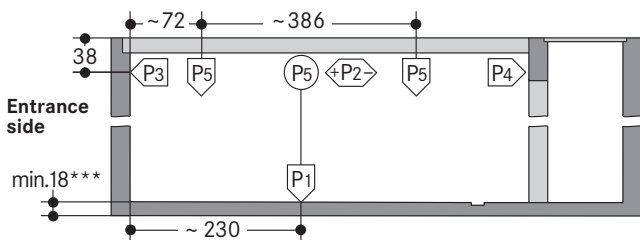
Statics and construction requirements

Bearing loads are transmitted to the pit floor by base plates, fixed by heavy duty anchor bolts to a depth of approximately 10–12cm. When fixing to waterproof concrete floors chemical anchors are employed (to be advised by Wöhr). Concrete quality according to the static requirements of the building, but for the dowel fastening we require a concrete quality of min. C20/25. The walls of the pit must be formed of

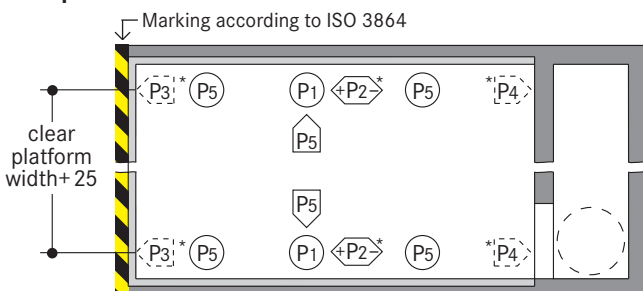
concrete and must be perfectly flat and vertical without any protrusions. Tolerance in the evenness and angularity must be taken additionally into consideration.

The specified lengths to the support points are mean values. Please contact us for exact positions for any variations on the standard units.

Section



Top view



* The force P2 is only given when the pillars are fitted to the side walls. The forces P3 and P4 come only into effect when the pillars can not be fitted to the side walls.

** All static loadings include the weight of the car.

*** The loading capacity of the base plate must be proved by a structural engineer. Possibly stronger base plate could be necessary.

Statics

Parklift 461 · 2000 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 84 kN**	P1 = + 139 kN (upper platform with stone coating)
P2 = ± 13 kN	P2 = ± 16 kN
P3 = + 13 kN	P3 = + 16 kN
P4 = + 13 kN	P4 = + 16 kN
P5 = + 11 kN	P5 = + 11 kN

Parklift 462 · 2000 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 104 kN**	P1 = + 172 kN (upper platform with stone coating)
P2 = ± 9 kN	P2 = ± 12 kN
P3 = + 9 kN	P3 = + 12 kN
P4 = + 9 kN	P4 = + 12 kN
P5 = + 12 kN	P5 = + 12 kN

Parklift 463 · 2000 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 106 kN**	P1 = + 180 kN (upper platform with stone coating)
P2 = ± 8 kN	P2 = ± 11 kN
P3 = + 8 kN	P3 = + 11 kN
P4 = + 8 kN	P4 = + 11 kN
P5 = + 13 kN	P5 = + 13 kN

Electrical data

Item	Performance	Quantity	Designation	Position	Frequency
1	by customer	1 unit	electric meter	in the feed cable	
2	bauseits	1 Stück	fuse or automatic circuit breaker acc. to DIN VDE 0100 p. 430 - 3 x 25 A slow blow (5.5 kW power pack) - 3 x 32 A slow blow (2 x 5.5 kW power pack)	in the feed cable	1 x per power pack
3	by customer	as locally required	acc. to local power supply regulations 3 Ph + N + PE*	feed cable to main switch	1 per power pack
4	by customer	1 unit	separate feed cable (230 V) with lighting and power outlet	from feed cable into the maintenance shaft	1 x per Parklift
5	by customer	1 unit	marked main switch, lockable to prevent unauthorized switching on	outside the pit, max. 20 m away from operating device	1 x per power pack
6	by customer	as locally required	PVC control cable with marked strands and protective conductor 5 x 2,5 ² / 5 x 4 ²	from main switch to hydraulic power pack	1 x per power pack
7	by customer	each 10 m	equipotential bonding safety lead-out connection	corner pit floor/rear wall	
8	by customer	1 unit	equipotential bonding safety connection to the DIN EN 60204 standard	from the lead-out connection to the system	1 per Parklift
9.1	by customer	as locally required	empty pipe DN40 with taut wire	base pit/operating device	1 x per Parklift
9.2	by customer	as locally required	empty pipe DN40 with taut wire	for feed cable to power pack	1 x per Parklift
10	by customer	as locally required	switch post		1 x per Parklift

Items 11 – 17 are included in Wöhr's scope of delivery unless otherwise specified in the offer/order.

* DIN VDE 0100 part 410 + 430 (not under permanent load)
3 PH + N + PE (three-phase current)

The electrical components supplied by the manufacturer must be connected in accordance with the appropriate wiring diagram and local regulations. German VDE electrical requirements must be adhered to, in order to validate the TÜV tested circuit.

The electrical supply to the power pack(s) must be provided prior to or during installation to

enable our fitters to complete their work satisfactorily and to check the correct functioning of the units.

In compliance with the DIN EN 60204 standard provisions, all systems must be connected directly on site with an earthed equipotential bonding. The lead-out connection must be at a 10 m distance!

Noise protection

Outdoor installation:

The basis is the German DIN 4109 »Noise insulation in buildings«. According to DIN 4109 equipment, machinery and plant used in joint technical facilities in buildings must be provided with adequate protection against air-borne and solid-borne sound.

Indoor installation:

Basis is the German DIN 4109 "Noise protection in buildings".

With the following conditions required 30 dB (A) in rooms can be provided:

- noise protection package from our accessory
- insulation figure of the construction of min. $R'_W = 57$ dB

- walls which are bordering the parking systems must be done as single wall and deflection resistant with min. $m' = 300$ kg/m²
- solid ceiling above the parking systems with min. $m' = 400$ kg/m²

At differing constructional conditions additional sound absorbing measures are necessary.

The best results are reached by separated sole plates from the construction.

Increased noise protection:

If increased noise protection must be provided planning has to be confirmed on a project basis by Wöhr (further building measures are required).

Operating device

The position of the operating device depends on the project (switch post, house wall). From

bottom of the shaft to the operating device an empty pipe DN40 with taut wire is necessary.

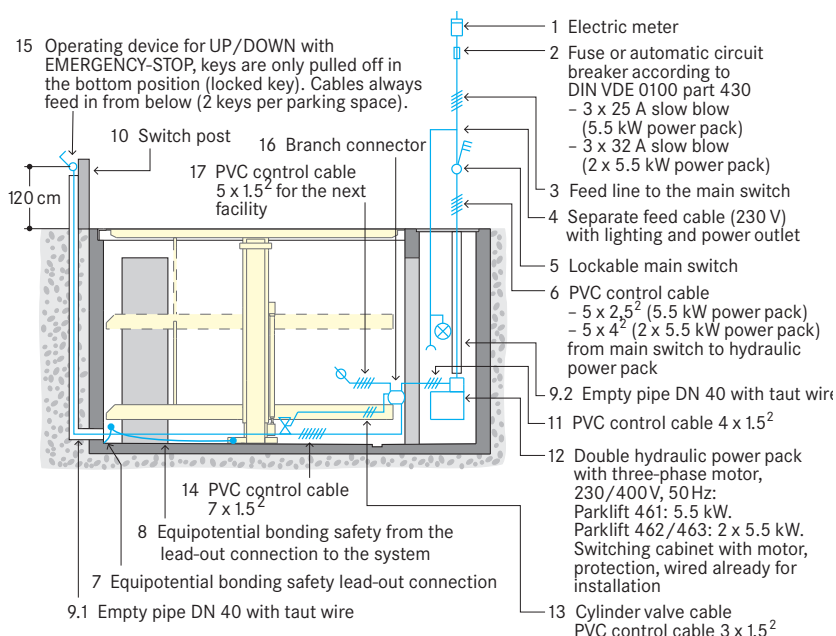
Conformity test

All our systems are checked according to EC machinery directive 2006/42/EC and EN 14010.

Dimensions

All dimensions shown are minimum. Construction tolerances must be taken into consideration. All dimensions in cm.

Installation diagram



Temperature

The installation is designed to operate between +5° and +40°C. Atmospheric Humidity: 50% at +40°C. If the local circumstances differ from the above please contact Wöhr.

Hydraulic power pack

The power pack will be placed in the shaft for maintenance.

Illumination

Illumination has to be considered acc. to local requirements by client. Illumination in the shaft for maintenance minimum 80 Lux.

Railings

During the building phase the pit has to be safeguarded by the customer.

Drainage (to be performed by the customer)

- 1) At the pit edge drainage channel formed in the concrete with connection to the sewerage system is necessary (see page 1).
- 2) For locations with particularly exposed conditions we recommend an additional drainage channel around the outside of the pit.
- 3) We recommend the provision of a drainage channel at the rear of the pit which can either incorporate a pump sump 50 x 50 x 20, or a connection into the sewerage system. Where this is not possible, the pit has to be drained on-site with a pump. Lateral slope only formed within the gutter.
- 4) To prevent any possibility of contamination of the ground water we recommend giving the pit floor an oil resistant coating as a means of protecting the environment. If this is to be connected to the sewerage system, it is advisable to provide oil and/or petrol separators.

Ventilation

We recommend to provide a ventilation system in consultation with heating/ventilation/air conditioning engineers with the aim of obtaining continuous air exchange, reducing air humidity,

preventing condensate and reducing moisture from cars (rain, snow, ice etc.). This helps considerably to reduce or to prevent corrosion and malfunctions due to corrosion.

Maintenance

Regular maintenance by qualified personnel can be provided by means of an Annual Service Contract.

Protection against corrosion

Independent of a maintenance workings has to be carried out acc. to Wöhr Cleaning and Maintenance Instruction regularly.

Clean up galvanized parts and platforms of dirt and road salt as well as other pollution (corrosion danger)!

Pit must be always ventilated and deaired well.

Maintenance Shaft

A separate shaft for maintenance with an entrance to the pit is necessary. On serial garages a shared maintenance shaft may be suitable but will depend on individual projects. The covering and ladder for the shaft is the clients responsibility.



ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ
Ευρωπαϊκό Ταμείο
Περιφερειακής Ανάπτυξης

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΦΟΡΕΑΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Ε.Ε.Τ.Α.Α. ΑΕ**

Ταχ.Δ/νση : Μυλλέρου 73-77
Ταχ. Κώδικας : 10436
Πληροφορίες: Α. Αλατάς
Τηλέφωνο : 213-1320-600
Fax : 213-1320-686
Email : efd@eetaa.gr

Ημερομηνία 01.02.2012

Α.Π.: **44**

Κωδικός Πρόσκλησης: 44

Προς: ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

**ΑΝΟΙΧΤΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ
ΣΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΑΤΤΙΚΗ 2007-2013»
ΣΤΟΝ ΑΞΟΝΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ (02):
«ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΣΤΗΝ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ»**

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ Ε.Ε.Τ.Α.Α. ΑΕ

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 90 του «Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (ΦΕΚ 98/Α/22-4-2005).
2. Το Ν. 3614/2007 «Διαχείριση, έλεγχος και εφαρμογή αναπτυξιακών παρεμβάσεων για την προγραμματική περίοδο 2007-2013» (ΦΕΚ 267/Α/3.12.2007), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
3. Το άρθρο 40 του Ν.4024/2011 και την 437/2011 απόφαση του ΔΣ της ΕΕΤΑΑ Σύστασης /Τροποποίησης του Ενδιάμεσου Φορέα Διαχείρισης ΕΕΤΑΑ ΑΕ,
4. Την με αρ. ΦΕΚ Β' 2803/9-12-2011 Απόφαση (ΚΥΑ), με την οποία εκχωρούνται στην Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης ΑΕ (ΕΕΤΑΑ ΑΕ) αρμοδιότητες Ενδιάμεσου Φορέα Διαχείρισης.
5. Την Απόφαση της Επιτροπής των ΕΚ με αριθμό Ε (2007) 5443/05-11-2007 που αφορά στην έγκριση του Ε.Π. «Αττικής 2007-2013».



Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
«ΑΤΤΙΚΗ 2007-2013»



6. Την με αρ. πρωτ. 14053/ ΕΥΣ1749 /27.03.08 Υπουργική Απόφαση του Συστήματος Διαχείρισης όπως τροποποιείται και ισχύει κάθε φορά.
7. Την με αρ.πρωτ. 127718/12.10.2007 Κοινή Υπουργική Απόφαση Έγκρισης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Επιχειρησιακού Προγράμματος Αττικής 2007-2013.
8. Την με αρ. πρωτ. 5258/ΕΥΣ 603/05.02.2008 απόφαση της 1^{ης} Επ. Παρακολούθησης του Ε.Π. Αττικής, με την οποία εγκρίθηκαν τα κριτήρια επιλογής των πράξεων του Άξονα Προτεραιότητας, όπως περιγράφονται και εξειδικεύονται στο συνημμένο στην πρόσκληση έγγραφο.

Κ Α Λ Ε Ι

Τους φορείς της Περιφέρειας Αττικής, που εμπίπτουν στις παρακάτω κατηγορίες δυνητικών Δικαιούχων:

- Δήμοι
- Αναπτυξιακοί Σύνδεσμοι
- Δημοτικές Επιχειρήσεις

για την **υποβολή προτάσεων έργων (πράξεων)**, προκειμένου να ενταχθούν και χρηματοδοτηθούν στο πλαίσιο του παραπάνω Άξονα Προτεραιότητας του Επιχειρησιακού Προγράμματος Αττικής 2007 - 2013.

1. ΘΕΜΑΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ, ΣΤΟΧΟΙ, ΔΕΙΚΤΕΣ

- 1.1** Οι προτάσεις που θα υποβληθούν θα πρέπει να εμπίπτουν στην ακόλουθη θεματική προτεραιότητα και κατηγορίες πράξεων και οικονομική δραστηριότητα ανά Άξονα Προτεραιότητας ή και ανά Επιχειρησιακό Πρόγραμμα.

Πίνακας 1

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ :	ΑΤΤΙΚΗ	ΚΩΔ.	13
ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ:			
ΑΞΟΝΑΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ :	Αειφόρος ανάπτυξη και ποιότητα ζωής στην Περιφέρεια Αττικής	ΚΩΔ.	02
ΣΤΟΧΟΣ	ΣΥΓΚΛΙΣΗ	ΚΩΔ.	1
ΘΕΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ:	Ολοκληρωμένα σχέδια για την αστική και αγροτική αναγέννηση		61

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΑΞΕΩΝ :	<ul style="list-style-type: none"> Ολοκληρωμένες αστικές αναπλάσεις ευρείας κλίμακας Πράσινη ζωή στην πόλη 	ΚΩΔ.	<ul style="list-style-type: none"> 6101 6102
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ:	Άλλες μη κατονομαζόμενες υπηρεσίες	ΚΩΔ	22

1.2 Οι προτάσεις που θα υποβληθούν θα πρέπει να συμβάλλουν στους ειδικούς στόχους του Άξονα Προτεραιότητας και να συνεισφέρουν στην εκπλήρωση των σχετικών δεικτών παρακολούθησης, οι οποίοι είναι:

(α) Ειδικοί Στόχοι

Πολυενομοική και κοινωνικοοικονομική αναζωογόνηση αστικών περιοχών με έμφαση στην ενίσχυση του αστικού πρασίνου και ανάπτυξη πολιτιστικών, τουριστικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

(β) Δείκτες Παρακολούθησης

Πίνακας 2

ΚΩΔ.	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΕΚΡΩΣΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ
9220	Αστικές Αναπλάσεις	Στρεμ.
9223	Δίκτυο ποδηλατοδρόμων/δρόμων ήπιας κυκλοφορίας	m
9226	Νέοι-ελεύθεροι αναξιοποίητοι χώροι προς αξιοποίηση	M2
9227	Αναπλάσεις και αναβαθμίσεις περιοχών	M2
9228	Αναπαλαίωση και ανακαίνιση κτηρίων	M2

ΚΩΔ.	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ
9202	Εξυπηρετούμενος πληθυσμός από παρεμβάσεις ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης	Αριθμός

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ

2.1 Η συνολική δημόσια δαπάνη που διατίθεται για την ένταξη πράξεων με την παρούσα πρόσκληση κατανέμεται ενδεικτικά κατά θεματική προτεραιότητα ή/και κατηγορία πράξεων ως ακολούθως:

Πίνακας 3

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ :		ΑΤΤΙΚΗ 2007-2013	
ΑΞΟΝΑΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ :		(8): ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ	
Α/Α	ΘΕΜΑΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ /ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΡΑΞΕΩΝ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΑΠΑΝΗΣ	
		Δημόσια Δαπάνη	Δημόσια Δαπάνη προς διάθεση το έτος 2012
(1)	(2)	(3)	(4)
1	<ul style="list-style-type: none"> • Ολοκληρωμένες αστικές αναπλάσεις ευρείας κλίμακας • Πράσινη ζωή στην πόλη 	30.000.000	30.000.000
ΣΥΝΟΛΟ		30.000.000	30.000.000

2.2 Ο ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ δύναται να επικαιροποιήσει τη συνολική δημόσια δαπάνη ή/και την προς διάθεση κάθε έτους συνολική δημόσια δαπάνη με ανακατανομή της ανά θεματική προτεραιότητα ή/και κατηγορία πράξεων καθώς και να προβεί σε αιτιολογημένη ανάκληση ισχύος της πρόσκλησης ενημερώνοντας σε κάθε περίπτωση τους δικαιούχους μέσω της οικείας ιστοσελίδας.

2.3 Ο ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ, σε τακτά διαστήματα, επικαιροποιεί στην οικεία ιστοσελίδα τη διαθέσιμη δημόσια δαπάνη έως εξαντλήσεώς της.

2.4 Στο πλαίσιο της παρούσας πρόσκλησης θα ενταχθούν πράξεις έως το ύψος της διαθέσιμης συγχρηματοδοτούμενης δημόσιας δαπάνης.

3. ΕΠΙΛΕΞΙΜΟΤΗΤΑ

3.1 Ως ημερομηνία λήξης της προθεσμίας επιλεξιμότητας των δαπανών των προτεινόμενων πράξεων ορίζεται η 31 Δεκεμβρίου 2015.

3.2 Οι κανόνες επιλεξιμότητας των δαπανών των συγχρηματοδοτούμενων πράξεων προσδιορίζονται στο Κεφάλαιο Ε "Κανόνες επιλεξιμότητας δαπανών των πράξεων των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων του ΕΣΠΑ 2007-2013, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 3614/2007" της με αρ. πρωτ. 1053/ΕΥΣ 1749/ΦΕΚ 540/Β/27.03.08 Υπουργικής Απόφασης Συστήματος Διαχείρισης, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

4. ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

- 4.1** Η υποβολή των προτάσεων είναι δυνατή από την Τετάρτη, 1 Φεβρουαρίου 2012 έως εξαντλήσεως της συνολικής προς διάθεση δημόσιας δαπάνης του Άξονα Προτεραιότητας. Η ημερομηνία λήξης υποβολής των προτάσεων θα προσδιορισθεί από τον ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ μέσω της οικείας ιστοσελίδας με την εξάντληση της συνολικής προς διάθεση δημόσιας δαπάνης της παρούσας.
- 4.2** Ως ελάχιστος προϋπολογισμός (δημόσια δαπάνη) των προς ένταξη πράξεων ορίζεται το ποσό των 100.000,00 ΕΥΡΩ.
- 4.3** Η υποβολή των αιτήσεων περιλαμβάνει τα ακόλουθα:
- (i) Αίτηση Χρηματοδότησης, υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην παρούσα πρόσκληση, και βρίσκεται δημοσιευμένο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.eetaa.gr.
 - (ii) Τεχνικό Δελτίο Προτεινόμενης Πράξης (ΤΔΠΠ), υπόδειγμα του οποίου επισυνάπτεται στην παρούσα πρόσκληση, διατίθεται από τον ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ (Μυλλέρου 73-77, 104 36 Αθήνα) και βρίσκονται δημοσιευμένο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.eetaa.gr. Προτάσεις που υποβάλλονται χωρίς τη χρήση του τυποποιημένου εντύπου ΤΔΠΠ απορρίπτονται.
 - (iii) Βεβαίωση διαχειριστικής επάρκειας δικαιούχου. Στην περίπτωση, που ο κύριος του έργου (φορέας πρότασης) δεν διαθέτει διαχειριστική επάρκεια, η πρόταση δύναται να υποβληθεί είτε με άλλο δικαιούχο (διαχειριστικά επαρκή) μέσω Προγραμματικής Σύμβασης είτε, αν αφορά σε συνεχιζόμενη πράξη, με ταυτόχρονη υποβολή φακέλου για την έκδοση εγγράφου διαχειριστικής επάρκειας για τη συγκεκριμένη πράξη.
 - (iv) Χρηματοοικονομική ανάλυση προσδιορισμού του προς χρηματοδότηση ποσού για τα μεγάλα έργα και τα έργα που παράγουν έσοδα ή βεβαίωση μη παραγωγής εσόδων για τα έργα που δεν παράγουν έσοδα.
 - (v) Βεβαίωση του δικαιούχου ή του φορέα χρηματοδότησης περί μη χρηματοδότησης της προβλεπόμενης δαπάνης της πράξης από άλλο ΕΠ στο πλαίσιο της τρέχουσας ή προηγούμενης προγραμματικής περιόδου.
 - (vi) Κανονιστικό πλαίσιο ορισμού του φορέα λειτουργίας και συντήρησης της πράξης και των αντίστοιχων αρμοδιοτήτων του.
 - (vii) Βεβαίωση έναρξης ή μεταβολής εργασιών μη φυσικού προσώπου (μη φυσικό πρόσωπο: νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων) - εφόσον διαθέτει ο δικαιούχος.
 - (viii) Λοιπά στοιχεία που τεκμηριώνουν την πληρότητα, λειτουργικότητα και την ωριμότητα του φακέλου της πρότασης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
 - (ix) «Αίτηση επιβεβαίωσης χρηματοδοτικής ενίσχυσης» βάσει των άρθρων 39 έως 41 του Καν.(ΕΚ) 1083/2006 και σύμφωνα με τα υποδείγματα (XXI ή

XXII) του Καν. (ΕΚ) 1828/2006 στις περιπτώσεις μεγάλων έργων υποδομών ή παραγωγικών επενδύσεων. Εφόσον η εν λόγω αίτηση δεν υποβληθεί με την πρόσκληση ο δικαιούχος υποχρεούται να συντάξει και αποστείλει στον ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ την εν λόγω αίτηση εντός δέκα (10) ημερών.

- (x) Υπεύθυνη Δήλωση του δικαιούχου (κυρίου του έργου), στην οποία θα αναφέρεται ότι για τη συγκεκριμένη πράξη δεν έχει υποβληθεί αίτηση για χρηματοδότηση από ΕΠ του ΕΣΠΑ σε άλλη υπηρεσία που ασκεί καθήκοντα διαχείρισης
- (xi) Στοιχεία τεκμηρίωσης της αρμοδιότητας του Δικαιούχου για την εκτέλεση της πράξης.
- (xii) Το σύνολο των εγκεκριμένων τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών με όλα τα συνημμένα τεύχη και σχέδια, τεύχη δημοπράτησης, εγκριτικές αποφάσεις μελετών, καθώς και τις απαραίτητες αδειοδοτήσεις και εγκρίσεις.
- (xiii) Εφόσον πρόκειται για μελέτη, ή υπηρεσία συμβούλου ή προμήθεια, θα πρέπει να υποβληθούν τα σχετικά τεύχη δημοπράτησης σύμφωνα με τον ν.3316/05 (μελέτη, υπηρεσία) ή το Π.Δ. 118/2007 - Π.Δ. 60/2007 (προμήθεια).

Τέλος θα πρέπει με ευθύνη του φορέα της πρότασης ή του φορέα υλοποίησης της πράξης, να τηρηθούν οι απαιτήσεις της Υ.Α. 20554/ΕΥΣ 3430/13.05.2010 σχετικά με τον καθορισμό προδιαγραφών και διαδικασίας ελέγχου και επικαιροποίησης μελετών τεχνικών έργων.

4.4 Οι προτάσεις υποβάλλονται σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή μέσω ΟΠΣ στον Ενδιάμεσο Φορέα Διαχείρισης Ε.Ε.Τ.Α.Α. ΑΕ στη διεύθυνση Μυλλέρου 73-77, 10436 Αθήνα (1^{ος} όροφος, κυρία Γυφτάκη), τις ώρες 09.00-16.00, όλες τις εργάσιμες ημέρες. Οι προτάσεις είναι δυνατόν να υποβληθούν και ταχυδρομικώς, επί αποδείξει με ημερομηνία υποβολής την ημερομηνία αποστολής.

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗΣ ΠΡΑΞΕΩΝ

Η διαδικασία για την ένταξη των πράξεων στο/α Ε.Π. ακολουθεί τα παρακάτω βήματα:

5.1 Έλεγχος πληρότητας των υποβληθέντων στοιχείων της πρότασης από τον Ενδιάμεσο Φορέα Διαχείρισης ΕΕΤΑΑ ΑΕ. Εφόσον κριθεί αναγκαίο, ο ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ δύναται να ζητήσει την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων από τον δικαιούχο, ορίζοντας εγγράφως συγκεκριμένη προθεσμία για την υποβολή τους

5.2 Η αξιολόγηση των προτάσεων θα είναι άμεση λόγω της άμεσης ανάγκης για επιτάχυνση των διαδικασιών ένταξης και δεδομένου ότι οι προτεινόμενες πράξεις περιλαμβάνονται ήδη σε εγκεκριμένα αναπτυξιακά προγράμματα της αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού.

Άμεση Αξιολόγηση

Η πρόταση αξιολογείται αυτοτελώς με σειρά προτεραιότητας με βάση την ημερομηνία υποβολής της στην ΕΕΤΑΑ (χρόνος ολοκλήρωσης: είκοσι (20) ημέρες)

Οι προτάσεις αξιολογούνται αυτοτελώς με σειρά προτεραιότητας βάσει της ημερομηνίας υποβολής τους στην ΕΕΤΑΑ εφόσον είναι πλήρεις, ή τίθεται σε αναστολή μέχρι την ημερομηνία συμπλήρωσης του φακέλου εφόσον δεν είναι πλήρεις αρχικά, μέχρι την κάλυψη του διαθέσιμου προϋπολογισμού.

Εφόσον η αξιολόγηση από τον ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ αποβεί αρνητική, ή οι διαθέσιμοι πόροι δεν επαρκούν για τη χρηματοδότηση της πρότασης ενημερώνεται ο Δικαιούχος με σχετική αιτιολόγηση. Αν η αξιολόγηση αποβεί θετική η διαδικασία συνεχίζεται στα επόμενα βήματα.

Στο Α' Στάδιο αξιολόγησης εξετάζεται η πληρότητα της υποβαλλόμενης πρότασης σύμφωνα με την λίστα ελέγχου «Λ_1: ΛΙΣΤΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΤΑΣΗΣ». Εφόσον η υποβαλλόμενη πρόταση αξιολογηθεί θετικά στο Α' Στάδιο Αξιολόγησης, η αξιολόγηση συνεχίζεται στο Β' Στάδιο σύμφωνα με την λίστα ελέγχου «Λ_2: ΦΥΛΛΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΑΞΗΣ».

Η ειδικότερη μεθοδολογία για την αξιολόγηση των προτάσεων καθώς και οι λίστες αξιολόγησης, επισυνάπτονται στην παρούσα πρόσκληση και βρίσκονται δημοσιευμένα στην ιστοσελίδα www.eetaa.gr.

Η ΕΕΤΑΑ δύναται να προβεί σε τροποποιήσεις σε επί μέρους στοιχεία των θετικά αξιολογημένων πράξεων

5.3 Γνωμοδότηση από τον Υπουργό Ανάπτυξης Ανταγωνιστικότητας & Ναυτιλίας, στις περιπτώσεις μεγάλων έργων υποδομών ή παραγωγικών επενδύσεων.

5.4 Υπογραφή του συμφώνου αποδοχής των όρων της απόφασης ένταξης

Μετά την θετική αξιολόγηση της πρότασης αποστέλλεται στον δικαιούχο σχέδιο της απόφασης ένταξης της πράξης με συνημμένα δύο αντίγραφα του συμφώνου αποδοχής των όρων της απόφασης ένταξης. Επίσης αποστέλλεται για λόγους ενημέρωσης το Τεχνικό Δελτίο Πράξης όπως αυτό έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο ΕΦΔ. Ο δικαιούχος υποχρεούται να επιστρέψει το ένα αντίγραφο του συμφώνου εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη του, υπογεγραμμένο από το νόμιμο εκπρόσωπό του το οποίο προσαρτάται στην απόφαση ένταξης της πράξης και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της.

5.5 Έκδοση απόφασης ένταξης της πράξης από τον Υπουργό Εσωτερικών. Υπόδειγμα της απόφασης ένταξης και του συμφώνου αποδοχής των όρων απόφασης ένταξης επισυνάπτονται στην παρούσα πρόσκληση και βρίσκονται δημοσιευμένα στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.eetaa.gr.

5.6 Δημοσιοποίηση στην οικεία ιστοσελίδα της ΕΕΤΑΑ ΑΕ του τίτλου των πράξεων που εντάσσονται στο Ε.Π., των δικαιούχων αυτών, καθώς και του ποσού της δημόσιας χρηματοδότησης που χορηγείται.

6. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ

6.1 Οι υποχρεώσεις των δικαιούχων των πράξεων που θα ενταχθούν στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα περιγράφονται αναλυτικά στο συνημμένο «Σύμφωνο αποδοχής των όρων της απόφασης ένταξης και υποχρεώσεων του δικαιούχου» και ιδίως θα πρέπει:

- (i) Να τηρούν την Κοινοτική και Εθνική Νομοθεσία κατά την εκτέλεση της πράξης και ιδίως όσον αφορά τις δημόσιες συμβάσεις, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τις κρατικές ενισχύσεις, την ισότητα και μη διάκριση.
- (ii) Να λαμβάνουν προέγκριση από τον Ενδιάμεσο Φορέα Διαχείρισης για τις διαδικασίες διακήρυξης και τροποποίησης δημοσίων συμβάσεων. Για όσες συμβάσεις εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των Κοινοτικών Οδηγιών περί δημοσίων συμβάσεων να λαμβάνουν προέγκριση κατά τη διαδικασία ανάθεσης της σύμβασης.
- (iii) Να αποστέλλουν στον Ενδιάμεσο Φορέα Διαχείρισης χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή τα στοιχεία οικονομικής και φυσικής προόδου της πράξης και των υποέργων τους σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Συστήματος Διαχείρισης και Ελέγχου.
- (iv) Να αποδέχονται την δημοσιοποίηση των στοιχείων του δικαιούχου, της πράξης που εντάσσεται στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα, καθώς και του ποσού της δημόσιας χρηματοδότησης που χορηγείται, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 παρ. 2(δ) του Καν. (ΕΚ) 1828/2006.
- (v) Να λαμβάνουν όλα τα μέτρα πληροφόρησης που προβλέπονται από τον Καν. (ΕΚ) 1828/2006.
- (vi) Να τηρούν ξεχωριστή λογιστική μερίδα για την πράξη στην οποία θα καταχωρούνται όλες οι δαπάνες που αντιστοιχούν πλήρως προς τις δηλούμενες προς τον Ενδιάμεσο Φορέα Διαχείρισης στα Μηνιαία Δελτία Δήλωσης Δαπανών.
- (vii) Να τηρούν το σύνολο των στοιχείων και δικαιολογητικών της πράξης σε φακέλους ανά έργο και υποέργο, τουλάχιστον για τρία χρόνια μετά το κλείσιμο του Ε.Π. δηλαδή κατ' ελάχιστον μέχρι το τέλος του 2020.
- (viii) Να θέτουν στη διάθεση, εφόσον ζητηθούν, καθ' όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των πράξεων και για όσο χρόνο ο δικαιούχος υποχρεούται για την τήρησή τους, όλα τα έγγραφα, δικαιολογητικά και στοιχεία της πράξης, στον ΕΦΔ ΕΕΤΑΑ ΑΕ, Αρχή Πιστοποίησης, Αρχή Ελέγχου, Επιτροπή Παρακολούθησης και σε όλα τα ελεγκτικά όργανα της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- (ix) Να αποδέχονται επιτόπιους ελέγχους από όλα τα αρμόδια εθνικά και κοινοτικά ελεγκτικά όργανα, και να διευκολύνουν τον έλεγχο προσκομίζοντας οποιοδήποτε στοιχείο που αφορά την εκτέλεση της πράξης, εφόσον ζητηθούν.
- (x) Να τηρούν ειδικότερους όρους ή περιορισμούς που τίθενται από το ειδικό θεσμικό πλαίσιο εφαρμογής της πράξης ή που τίθενται από τον Ενδιάμεσο Φορέα Διαχείρισης.

7. ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

- 7.1** Για αναλυτικότερες πληροφορίες σχετικά με την υποβολή των προτάσεων, την συμπλήρωση των ΤΔΠΠ και άλλες διευκρινίσεις μπορείτε να απευθύνεστε στον κ. Α. Αλατά, τηλέφωνο 213-1320-600, e-mail: efd@eetaa.gr.
- 7.2** Περαιτέρω πληροφορίες για το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα, το σύστημα διαχείρισης του Ε.Π., το θεσμικό πλαίσιο υλοποίησης των πράξεων που εντάσσονται στο εν λόγω Ε.Π., τους κανόνες επιλεξιμότητας των δαπανών των πράξεων, καθώς και οποιαδήποτε πληροφορία για την υποβολή των προτάσεων (όπως οδηγίες για τη συμπλήρωση ΤΔΠΠ/Υ, πίνακας επιλεξιμότητας δαπανών, δεικτών φυσικού αντικείμενου, εξειδίκευση κριτηρίων αξιολόγησης προτάσεων, και άλλα έγγραφα αναγκαία για την εξέταση της πρότασης) βρίσκονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.eetaa.gr. Ο ανωτέρω δικτυακός τόπος αποτελεί βασικό εργαλείο επικοινωνίας του ΕΦΔ με το σύνολο των ενδιαφερομένων για το Ε.Π. και ανακοινώνεται σε αυτόν κάθε σχετική πληροφορία.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ Ε.Ε.Τ.Α.Α. ΑΕ

ΡΑΛΛΗΣ ΓΚΕΚΑΣ

Συνημμένα:

- (i) Υπουργική Απόφαση Συστήματος Διαχείρισης με αρ. πρωτ. 1053/ΕΥΣ 1749/ΦΕΚ 540/Β/27.03.08 (οι αποφάσεις τροποποίησής της είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα www.espa.gr)
- (ii) Ειδικό κανονιστικό πλαίσιο εφαρμογής της κατηγορίας πράξεων, εφόσον απαιτείται
- (iii) Τεχνικό Δελτίο Προτεινόμενης Πράξης ΕΤΠΑ & ΤΣ ή ΕΚΤ και Υποέργου και οδηγίες συμπλήρωσης
- (iv) Υπόδειγμα Απόφασης Ένταξης Πράξης
- (v) Υπόδειγμα Συμφώνου Αποδοχής Όρων Απόφασης Ένταξης Πράξης
- (vi) Κριτήρια Επιλογής πράξεων – Μεθοδολογία αξιολόγησης
- (vii) Υποδείγματα τυποποιημένων εντύπων:
 - Αίτηση χρηματοδότησης
 - Χρηματοοικονομική ανάλυση προσδιορισμού του προς χρηματοδότηση ποσού για τα μεγάλα έργα και τα έργα που παράγουν έσοδα ή βεβαίωση μη παραγωγής εσόδων για τα έργα που δεν παράγουν έσοδα

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- ΔΗΜΟΙ ,ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΙ ΣΥΝΔΕΣΜΟΙ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
- ΠΡΟΕΔΡΟ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΠΕΠ
- ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΣΠΑ
- ΕΥΣ
- ΕΥΣΑΑΠ

Υ Π Ε Χ Ω Δ Ε

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΠΙΛΟΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΤΗΣ HABITAT AGENDA ΣΕ ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

ΟΔΗΓΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ

**ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ
ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ
HABITAT AGENDA**

LOCAL HABITAT AGENDAS

ΔΕΠΟΣ - ΤΜΗΜΑ ΕΡΕΥΝΩΝ

Αθήνα, Ιούλιος 2002

Τελευταία η χώρα μας σημειώνει σημαντικές επιτυχίες ιδιαίτερα στον οικονομικό τομέα. Ως ανάπτυξη όμως δεν μπορεί να θεωρηθεί μόνο ο ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης. Στο επίπεδο που βρισκόμαστε σήμερα, δεν μπορούν να διατηρηθούν υψηλοί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης χωρίς παράλληλα κοινωνική συνοχή και συνετή διαχείριση του περιβάλλοντος. Η βιώσιμη ανάπτυξη δεν αποτελεί μία επιλογή αλλά αναγκαιότητα. Για την Ελλάδα με τον ιστορικό, κοινωνικό, πολιτιστικό και περιβαλλοντικό πλούτο, η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί επιπλέον σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα.

Το περιβάλλον είναι ένας από τους τρεις πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης. Με τον όρο περιβάλλον εννοούμε τόσο το φυσικό όσο και το δομημένο. Το ΥΠΕΧΩΔΕ έχει επεξεργαστεί ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο πολιτικών παρέμβασης στο δομημένο περιβάλλον, στο οποίο μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται η ανακύκλωση και η διαλογή στη πηγή, τα προγράμματα διατήρησης και επέκτασης του πράσινου στη πόλη, οι παρεμβάσεις για την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας οικισμών, οι κηρύξεις κτηρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων ως διατηρητέων κλπ.

Η αποτελεσματική υλοποίηση των πολιτικών αυτών απαιτεί την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών ώστε να αναδειχθούν οι ιδιαιτερότητες και προτιμήσεις, έτσι όπως εκφράζονται σε τοπικό επίπεδο, αλλά και να ενταχθούν στη αναπτυξιακή διαδικασία κοινωνικές ομάδες και στρώματα, τα οποία μέχρι σήμερα, σε πολλές περιπτώσεις, ήταν στο περιθώριο. Για το λόγο αυτό σημαντικό στοιχείο για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή των πολιτικών αυτών είναι η αποκέντρωση και η καλύτερη συνεργασία με τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Σε αυτά τα πλαίσια εκπονούνται τα **«ολοκληρωμένα τοπικά προγράμματα βιώσιμης ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda»**. Τα προγράμματα αυτά έχουν ενταχθεί στο Γ' ΚΠΣ και χρηματοδοτούνται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον». Στρατηγικός τους στόχος είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής του πολίτη.

Β. Παπανδρέου

Υπουργός
Περιβάλλοντος, Χωροταξίας
και Δημοσίων Έργων.

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
-----------------	----------

ΜΕΡΟΣ I Η HABITAT AGENDA ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ HABITAT AGENDA	
1.1 Η ΣΥΝΔΙΑΣΚΕΨΗ ΤΟΥ HABITAT II	9
1.2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ HABITAT AGENDA	10
1.3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ HABITAT AGENDA	11
1.4 Η ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ HABITAT AGENDA ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ.	14
2. Η HABITAT AGENDA ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	
2.1 ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ	17
2.2 Η ΕΘΝΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ HABITAT	20
3. ΤΟ ΠΙΛΟΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	
3.1 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ HABITAT AGENDA	22
3.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΠΙΛΟΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ HABITAT	24

ΜΕΡΟΣ II ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

1. ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	29
1.1 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΠΙΤΥΧΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ.	
1.1.1 Πολιτική βούληση	30
1.1.2 Συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας	30
1.1.3 Συνεργασίες σε τοπικό επίπεδο	31
1.1.4 Ενδυνάμωση του ρόλου και της λειτουργίας των ΟΤΑ	32

1.2	ΒΑΣΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ Habitat Agenda	
1.2.1	Υιοθέτηση πολιτικής Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων	35
1.2.2	Ενσωμάτωση Αστικών Δεικτών βιώσιμης ανάπτυξης	36
1.2.3	Ίδρυση Τοπικών Παρατηρητηρίων	36

2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	38
2.1	ΦΑΣΕΙΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.	
2.1.1	Εσωτερική οργάνωση ΟΤΑ	39
2.1.2	Δημιουργία Τοπικής Επιτροπής Habitat	42
2.1.3	Αναγνώριση προβλημάτων, αιτιών και τάσεων	44
2.1.4	Διατύπωση Οράματος	49
2.1.5	Θέσπιση Στόχων	50
2.1.6	Διαμόρφωση Ειδικών Προγραμμάτων Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων	53
2.1.7	Υλοποίηση και παρακολούθηση του Ο.Τ.Π	62

ΜΕΡΟΣ *III* ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Π1	ΒΑΣΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ
Π2	ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ
Π3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΔΙΑΓΝΩΣΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Οδηγός αυτός συντάχθηκε με σκοπό την ουσιαστική υποβοήθηση των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην εκπόνηση των *Ολοκληρωμένων Τοπικών Προγραμμάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda*.

Βασικός στόχος του Οδηγού είναι η διαμόρφωση ενός ενιαίου πλαισίου μεθοδολογίας, διαδικασιών και δεδομένων εκπόνησης των προγραμμάτων αυτών. Εκτός από ένα βασικό πυρήνα οδηγιών-προδιαγραφών, που πρέπει να είναι κοινός για όλους τους ΟΤΑ προκειμένου να επιτευχθεί το ενιαίο αυτό μεθοδολογικό πλαίσιο, μεγάλο μέρος του Οδηγού έχει οργανωθεί με σχετική ευελιξία, προκειμένου ο κάθε ΟΤΑ να μπορεί να προσαρμόσει την όλη διαδικασία στις ιδιαίτερες ανάγκες, προβλήματα και δυνατότητες βιώσιμης ανάπτυξής του.

Ο Οδηγός διαρθρώνεται σε τρία μέρη:

Στο **Μέρος I** παρατίθενται γενικά εισαγωγικά κείμενα για τις αρχές και στόχους της Habitat Agenda και την προώθηση των αρχών αυτών στον Διεθνή και Ευρωπαϊκό χώρο. Σε ότι αφορά την ελληνική πραγματικότητα, γίνεται αναφορά στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης, τους στόχους και τον χαρακτήρα του πιλοτικού προγράμματος Habitat, και τον ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει η Τοπική Αυτοδιοίκηση στην εφαρμογή της Habitat Agenda σε τοπικό επίπεδο.

Στο **Μέρος II** αναπτύσσεται κατ'αρχήν και εξειδικεύεται το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα πρέπει να λειτουργήσουν οι ΟΤΑ, σε ότι αφορά τους βασικούς όρους, τις προϋποθέσεις και τα απαραίτητα εργαλεία σχεδιασμού των Ολοκληρωμένων Τοπικών Προγραμμάτων. Στη συνέχεια παρατίθενται συγκεκριμένες και αναλυτικές οδηγίες για την ολοκλήρωση των διαφορετικών φάσεων σχεδιασμού.

Το **Μέρος III** περιλαμβάνει τρία παραρτήματα : Το πρώτο (*Βασική Ανάλυση*), αφορά την απαραίτητη επιστημονική τεκμηρίωση της διαδικασίας αναγνώρισης προβλημάτων, αιτιών και τάσεων σε όλο το εύρος της θεματικής της Habitat Agenda. Το δεύτερο (*Βασικοί Δείκτες*), περιλαμβάνει αναλυτικές οδηγίες συμπλήρωσης των απαραίτητων Δεικτών για έναν βασικό πυρήνα της θεματικής, κοινό για όλους τους ΟΤΑ. Στο τρίτο (*Βασικοί Άξονες Διάγνωσης Προβλημάτων*) αναπτύσσεται η θεματική της Habitat Agenda προς την κατεύθυνση της διάγνωσης πιθανών προβλημάτων.

Ο Οδηγός συντάχθηκε από το Τμήμα Ερευνών της ΔΕΠΟΣ ΑΕ, με επιστημονικό υπεύθυνο τον κ. Σταύρο Βελίδη. Την επίβλεψη είχε η κ. Παναγιώτα Καπερώνη εκ μέρους της Διεύθυνσης Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας του ΥΠΕΧΩΔΕ. Τα Μέρη I και II εκπονήθηκαν σε συνεργασία με την εταιρεία *Ε.Π.Τ.Α* και υπεύθυνο τον κ. Κωνσταντίνο Μπούρκα.

Στη σύνταξη του Οδηγού σημαντικό βοήθημα αποτέλεσε η μελέτη της ΔΕΠΟΣ *Σύστημα Δεικτών για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη* για την εφαρμογή της Habitat Agenda σε τοπικό επίπεδο (Φεβρουάριος 1998), καθώς και το προσχέδιο *Προδιαγραφών Εκπόνησης Ολοκληρωμένων Τοπικών Προγραμμάτων στα Πλαίσια της Habitat Agenda* που εκπόνησε η Π.Ε.Τ.Α τον Δεκέμβρη του 1999.

Αθήνα, Ιούνης 2002

I

ΜΕΡΟΣ I

Η HABITAT AGENDA
ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ
ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Βιώσιμη ορίζεται η ανάπτυξη που ανταποκρίνεται στις ανάγκες της παρούσας γενιάς, χωρίς να μειωθεί η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες και φιλοδοξίες.

1**ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ HABITAT AGENDA****1.1 Η ΣΥΝΔΙΑΣΚΕΨΗ HABITAT II**

Τον Ιούνιο του 1996, στη **Δεύτερη Παγκόσμια Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για τους Ανθρώπινους Οικισμούς (HABITAT II)** που πραγματοποιήθηκε στην Κωνσταντινούπολη, οι κυβερνήσεις και εθνικές αντιπροσωπείες των χωρών μελών του ΟΗΕ, δεσμεύτηκαν σε ένα πλαίσιο αρχών, προτεραιοτήτων και δράσεων, με στόχο την εξασφάλιση βιώσιμων οικισμών και επαρκούς στέγης για όλους τους πολίτες τους. Το πλαίσιο αυτό, τέθηκε σαν επακόλουθο της προβληματικής για την αυξανόμενη παρουσία φαινομένων που υποβαθμίζουν τη ζωή στους ανθρώπινους οικισμούς : μεγάλες πληθυσμιακές πυκνότητες, ανεξέλεγκτη ανάπτυξη, έλλειψη σωστής υποδομής και σχεδιασμού, περιβαλλοντική υποβάθμιση και κατασπατάληση φυσικών πόρων, αύξηση φτώχειας, ανεργίας, αστέγων και γενικότερα φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού, τόσο στις αναπτυσσόμενες όσο και στις αναπτυσσόμενες χώρες.

Η συνδιάσκεψη της Κωνσταντινούπολης εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο προβληματικής και δράσης του ΟΗΕ για βιώσιμους ανθρώπινους οικισμούς, και αποτελεί συνέχεια της Πρώτης Συνδιάσκεψης **HABITAT I** για τους ανθρώπινους οικισμούς (Vancouver 1976), της Απόφασης 43/181/1988 της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ για την "Παγκόσμια Στρατηγική για την Κατοικία για το έτος 2000", και της Συνδιάσκεψης του Rio (Βραζιλία 1992) για την μετάβαση στη βιώσιμη ανάπτυξη (Agenda 21).

Τα δύο βασικά κείμενα στα οποία συνοψίζονται τα αποτελέσματα της συνδιάσκεψης είναι η **“Διακήρυξη της Κωνσταντινούπολης”** και η **“Habitat Agenda”**.

Η **Διακήρυξη της Κωνσταντινούπολης**, χωρίς να αναιρεί τη βασική αρχή ότι οι πόλεις είναι και θα παραμείνουν τα κέντρα οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ανάπτυξης, καλεί τις κυβερνήσεις και τους κοινωνικούς εταίρους σε κάθε χώρα, να υιοθετήσουν μια σειρά μέτρων και πολιτικών έτσι ώστε η κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη να διασφαλίζει την ισορροπία και προστασία του περιβάλλοντος, την ποιότητα ζωής στις πόλεις, καθώς και τα βασικό δικαίωμα των πολιτών σε επαρκή στέγη.

Η **Habitat Agenda** αποτελεί το Παγκόσμιο Σχέδιο Δράσης για τους Ανθρώπινους Οικισμούς του οποίου ο στόχος είναι να επισημάνει όλες εκείνες τις παραμέτρους που πρέπει να συνεκτιμώνται προκειμένου η ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών να εγγυάται την ασφαλή, υγιεινή, και ισόνομη διαβίωση των κατοίκων και την επαρκή και ικανοποιητική στέγη για όλους σε ένα βιώσιμο οικιστικό περιβάλλον.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην Habitat Agenda οι χώρες που μετείχαν στην Παγκόσμια Συνδιάσκεψη δεσμεύτηκαν σε ένα πολιτικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό, ηθικό και πνευματικό όραμα των Ανθρώπινων Οικισμών, βασισμένο στις αρχές της ισότητας, της αλληλεγγύης, του εταιρισμού, της ανθρώπινης αξιοπρέπειας, της εκτίμησης και της συνεργασίας.

1.2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ HABITAT AGENDA

Η Habitat Agenda θέτει μία σειρά από αρχές οι οποίες θα πρέπει να διέπουν όλες τις προσπάθειες για τη δημιουργία βιώσιμων ανθρώπινων οικισμών. Οι αρχές αυτές δεν είναι παρά οδηγίες ανάπτυξης που έχουν διαρκή και σταθερή αξία χωρίς ιεράρχηση αφού σχετίζονται όλες μεταξύ τους :

Ισότητα ευκαιριών και δικαιοσύνη

Η οργάνωση των ανθρώπινων οικισμών σε όλα τα επίπεδα (κοινωνικό, οικονομικό, πολεοδομικό) πρέπει να εξασφαλίζει την ισότητα μεταξύ των πολιτών ανεξάρτητα από τη φυλή, το γένος, τη γλώσσα, τη θρησκεία, τις ιδεολογικές απόψεις και την οικονομική κατάσταση. Πρέπει να εξασφαλίζει ισότητα πρόσβασης στις ευκαιρίες, τους πόρους, και τις υπηρεσίες που όλοι χρειάζονται για ένα καλό επίπεδο ζωής.

Εξάλειψη της φτώχειας

Όλες οι αποφάσεις και οι πολιτικές που αφορούν τις πόλεις και τα χωριά πρέπει μεταξύ άλλων να στοχεύουν στην εξάλειψη της φτώχειας, ώστε να δημιουργηθούν κοινότητες που θα παρέχουν σε όλους αξιοπρεπείς ευκαιρίες και επιλογές.

Ορθός Σχεδιασμός

Ο τρόπος με τον οποίο αναπτύσσονται και οργανώνονται οι οικισμοί, η ποιότητα και χωροθέτηση των βασικών υποδομών και εξυπηρετήσεων και γενικότερα τα ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού, παίζουν καθοριστικό ρόλο στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Οι υπεύθυνοι του πολεοδομικού σχεδιασμού πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις ανάγκες όλων των πολιτών, χωρίς διακρίσεις.

Ο Ρόλος της Οικογένειας

Η οικογένεια, ως βασική μονάδα της κοινωνίας, μπορεί να παίξει πολύ σημαντικό ρόλο στην παροχή σταθερού κοινωνικού υπόβαθρου για τους ανθρώπινους οικισμούς. Ο ρόλος αυτός πρέπει να αναγνωρίζεται και να ενθαρρύνεται μέσα από τον τρόπο διακυβέρνησης των οικισμών

Ο ρόλος κάθε πολίτη

Τα ανθρώπινα δικαιώματα κάθε πολίτη πρέπει να είναι σεβαστά και να προστατεύονται. Πρέπει να ενθαρρύνεται η ενεργή συμμετοχή των πολιτών στα

κοινά. Ταυτόχρονα κάθε άτομο πρέπει υπεύθυνα να συμμετέχει στη δημιουργία βιώσιμης κοινότητας.

Ο ρόλος της συνεταιρικήςότητας

Κανένα άτομο, ομάδα ή έθνος δεν μπορεί να συμβάλει στη δημιουργία βιώσιμων οικισμών ενεργώντας απομονωμένα. Μόνο με την ανάπτυξη της συνεταιρικήςότητας μπορούμε να συμβάλλουμε θετικά προς το σκοπό αυτό.

Αλληλεγγύη και συνεργασία

Τα έθνη, οι κοινότητες και όλοι οι άνθρωποι μπορούν να προχωρήσουν μπροστά ενωμένοι αφήνοντας κατά μέρος τις διαφορές τους, προς όφελος των ευρύτερων κοινών στόχων.

Αναπτυσσόμενα και ανεπτυγμένα Έθνη

Κάθε χώρα έχει δεσμευθεί να αντιμετωπίσει συνδυασμένα τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά ζητήματα. Το μέγεθος όμως των προβλημάτων που καλούνται να αντιμετωπίσουν τα αναπτυσσόμενα έθνη σε συνδυασμό με τους περιορισμένους πόρους που διαθέτουν δημιουργούν μία ιδιαίτερη υποχρέωση στα ανεπτυγμένα έθνη να τους παρέχουν κάθε δυνατή βοήθεια.

Αποδεκτά επίπεδα υγείας και παιδείας

Η καλή υγεία και η σωστή εκπαίδευση είναι τα δύο πιο ουσιαστικά στοιχεία για μία αξιοπρεπή ποιότητα ζωής. Η συνεχής βελτίωση των υπηρεσιών υγείας και εκπαίδευσης και η μέριμνα για την χωρίς διακρίσεις και αποκλεισμούς πρόσβαση όλων σε αυτές αποτελεί διαρκή στόχο.

Βιώσιμη Ανάπτυξη

Η βιώσιμη ανάπτυξη δηλαδή η διαδικασία αλλαγής που βελτιώνει την ποιότητα ζωής των ανθρώπων ενώ παράλληλα προστατεύει τους φυσικούς, ανθρώπινους και πολιτισμικούς πόρους στους οποίους θα βασισθούν και οι επόμενες γενιές, πρέπει να χαρακτηρίζει όλες τις προσπάθειες μας.

1.3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ HABITAT AGENDA

Οι κυβερνήσεις των χωρών που συμμετείχαν στην Συνδιάσκεψη της Κωνσταντινούπολης, δεσμεύτηκαν στην υλοποίηση της Habitat Agenda μέσω ενός ***Παγκόσμιου Σχεδίου Δράσης για τους Ανθρώπινους Οικισμούς***, το οποίο καλούνται να εξειδικεύσουν σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Οι βασικοί στόχοι/δεσμεύσεις αυτού του σχεδίου δράσης, που αποτελούν και τους κεντρικούς άξονες της Habitat Agenda είναι οι εξής :

ΕΠΑΡΚΗΣ ΣΤΕΓΗ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ : Η στέγη προσδιορίζεται ως δικαίωμα όλων των πολιτών. Παράλληλα, με τον όρο "επαρκής" η έννοια της στέγασης ορίζεται με πολύ

ευρύτερο τρόπο από την εξασφάλιση ενός οποιουδήποτε καταλύματος : Η κατοικία θα πρέπει να πληροί κάποιους ελάχιστα αποδεκτούς όρους ποιότητας σε ότι αφορά τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής (αντοχή κατασκευής, ηλιασμός, αερισμός) και τις βασικές υποδομές (ηλεκτρισμό, ύδρευση, αποχέτευση, θέρμανση). Θα πρέπει να είναι σε θέση τέτοια που να εξασφαλίζεται στο νοικοκυριό η εύκολη πρόσβαση στις συγκοινωνίες, την εργασία και τις κοινωνικές υποδομές (σχολεία, νοσοκομεία κλπ). Θα πρέπει επίσης να έχει επαρκές μέγεθος σε σχέση με το μέγεθος του νοικοκυριού και χώρους που να καλύπτουν τις ανάγκες των μελών του για ιδιωτικότητα. Τέλος, όλα τα παραπάνω στοιχεία στέγασης θα πρέπει να διατίθενται σε προσιτό κόστος. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο θα πρέπει να εφαρμοσθούν πολιτικές και να αναληφθούν πρωτοβουλίες για :

- Την εξασφάλιση συνθηκών ομαλής λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας, και των τομέων παραγωγής και χρηματοδότησης. Ειδική έμφαση δίνεται στην ενθάρρυνση και τόνωση της ιδιωτικής μικροοικοδόμησης.
- Την διαμόρφωση κατάλληλης πολιτικής που να εξασφαλίζει πρόσβαση στη γη και την κατοικία όλων των κοινωνικών ομάδων και ιδιαίτερα των ασθενέστερων. Ειδική έμφαση δίνεται εδώ στην προστασία των ενοικιαστών από αυθαιρεσίες και διακρίσεις.
- Εξασφάλιση επαρκούς επιπέδου στέγασης σε ότι αφορά την ποιότητα κατοικίας, τις συνθήκες στέγασης και την πρόσβαση σε βασικές υποδομές και υπηρεσίες.
- Την αξιοποίηση της υπάρχουσας πολεοδομικής νομοθεσίας για την εξασφάλιση βιώσιμου πολεοδομικού και φυσικού περιβάλλοντος τόσο στο επίπεδο της πόλης όσο και της γειτονιάς. Την ανάπλαση και ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών με συνολικές προσεγγίσεις που θα αφορούν την αποκατάσταση του πολεοδομικού χώρου, των κτιρίων και των κατοίκων.

ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ : Οι έντονοι ρυθμοί αστικοποίησης, δημιουργούν πολλαπλά προβλήματα και αντιθέσεις τόσο στο εσωτερικό των πόλεων όσο και στη σχέση τους με την αγροτική ενδοχώρα και το φυσικό περιβάλλον. Στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης των οικισμών θα πρέπει να εφαρμοσθούν πολιτικές και να αναληφθούν πρωτοβουλίες για την αντιμετώπιση των προβλημάτων και την διευθέτηση των αντιθέσεων σε όλα τα επίπεδα :

- Σε επίπεδο διαχείρισης της γης, με στόχο την διατήρηση της αγροτικής γης σε ικανοποιητικά επίπεδα από άποψη μεγέθους και ποιότητας, την ισορροπία του φυσικού περιβάλλοντος, την εξασφάλιση αστικής γης για τεχνικές και κοινωνικές υποδομές καθώς και για οικιστική χρήση.
- Σε επίπεδο δημογραφικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης, με στόχο την δημογραφική ισορροπία των αγροτικών και αστικών πληθυσμών, την ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών, την εξάλειψη των περιφερειακών

ανισοτήτων, την αύξηση της απασχόλησης, την εξάλειψη της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού.

- Σε επίπεδο προστασίας του περιβάλλοντος, με στόχο τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας, την ορθολογική διαχείριση των φυσικών διαθεσίμων (υδάτινα αποθέματα, παραγωγή ενέργειας), τον περιορισμό της μόλυνσης από τις αστικές και βιομηχανικές δραστηριότητες και την προστασία της υγείας του πληθυσμού.
- Σε επίπεδο πρόληψης, περιορισμού και αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών.

Για την επιτυχή υλοποίηση των δύο αυτών κεντρικών στόχων, οι εθνικές και τοπικές κυβερνήσεις θα πρέπει επίσης να προωθήσουν και τα εξής :

ΔΟΜΗΣΗ ΙΚΑΝΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΘΕΣΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ : Η προώθηση των αρχών της Habitat Agenda προϋποθέτει την ουσιαστική αναβάθμιση των ικανοτήτων και τεχνογνωσίας στη διαχείριση των αστικών ζητημάτων, και, παράλληλα, τη διεύρυνση και ενδυνάμωση της λαϊκής συμμετοχής. Η ανάπτυξη συνεργασιών μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των μη κυβερνητικών οργανισμών, η ευελιξία στην εξεύρεση και αξιοποίηση χρηματοδοτικών πόρων και η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών στους τομείς της πληροφορικής και της επικοινωνίας, αποτελούν επίσης βασικές προϋποθέσεις για την προώθηση και εφαρμογή της Habitat Agenda.

Οι προϋποθέσεις αυτές έχουν ιδιαίτερη βαρύτητα στο επίπεδο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η οποία εκ των πραγμάτων καλείται να διαδραματίσει έναν ουσιαστικό ρόλο στην προώθηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης σε τοπικό επίπεδο. Η ανάληψη σχετικών δράσεων και πρωτοβουλιών εκ μέρους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης θεωρείται απαραίτητη, έτσι ώστε παράλληλα με την προώθηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, οι τοπικές κοινωνίες να αναπτύξουν σταδιακά γνώσεις, εμπειρία και ικανότητες στην αποτελεσματικότερη διαχείριση των τοπικών προβλημάτων.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ : Η επαφή και ο συντονισμός με άλλες χώρες στους τομείς της τεχνικής συνεργασίας, της συνεργασίας των φορέων, της ανταλλαγής πληροφοριών και τεχνογνωσίας, της εξεύρεσης χρηματοδοτικών πόρων και της δημοσιοποίησης των πιο επιτυχημένων πρακτικών, αποτελούν αναγκαίες δράσεις προκειμένου να αναπτυχθεί ένα διεθνές πλαίσιο παροχής δυνατοτήτων για την επιτυχή εφαρμογή της Habitat Agenda.

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ HABITAT AGENDA : Για την παρακολούθηση της προόδου στην υλοποίηση και εφαρμογή της Habitat Agenda, δίδεται μεγάλη έμφαση στην ανάπτυξη και χρήση **αστικών δεικτών**. Οι εθνικές κυβερνήσεις, η αυτοδιοίκηση, οι μη κυβερνητικές οργανώσεις και ο ιδιωτικός τομέας, θα πρέπει να παρακολουθούν, σε τακτά χρονικά διαστήματα, τις επιδόσεις τους στην

εφαρμογή των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, με τη χρήση κατάλληλων δεικτών για τις πόλεις και την κατοικία.

Για την υποβοήθηση της διαδικασίας αυτής και την παράλληλη ανάπτυξη ικανοτήτων, σύμφωνα με την τρίτη βασική αρχή της Agenda, προτείνεται από το Habitat η ανάπτυξη υποδομών πληροφόρησης και δικτύωσης σε τοπικό, εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο, μέσα από την δημιουργία ειδικών **"Αστικών Παρατηρητηρίων"**. Τα Αστικά Παρατηρητήρια είναι ένας θεσμός που προτείνεται από το Habitat, και περιγράφεται σαν ένα τοπικό κέντρο που θα παρέχει υποστήριξη σε θέματα ανάπτυξης των κατάλληλων μεθοδολογικών εργαλείων, προγραμμάτων πολιτικής, πληροφόρησης, δικτύωσης, εκπαίδευσης κλπ. Τα τοπικά παρατηρητήρια εντάσσονται στη γενικότερη κατεύθυνση για αποκέντρωση ευθυνών και αρμοδιοτήτων και συμβάλλουν σε αυτήν μέσω της διάχυσης πληροφορίας και ικανοτήτων σε τοπικό επίπεδο. Σύμφωνα με το Habitat, τα τοπικά αστικά παρατηρητήρια συνιστούν, σε εθνικό επίπεδο, ένα δίκτυο το οποίο αποτελεί το **"Εθνικό Αστικό Παρατηρητήριο"** ενταγμένο με τη σειρά του σε ένα παγκόσμιο δίκτυο Εθνικών Παρατηρητηρίων.

1.4 Η ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ HABITAT AGENDA ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ.

Στα πλαίσια του ΟΗΕ, η *Επιτροπή Ανθρώπινων Οικισμών για την Ευρώπη*, έχει ενσωματώσει σε όλες τις δράσεις της τις αρχές της Habitat Agenda. Πρωταρχικής σημασίας για τον Ευρωπαϊκό χώρο θεωρείται το ζήτημα της αποτελεσματικής διακυβέρνησης των αστικών περιοχών (*Good Urban Governance*) μέσα στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού Πολιτισμού, αφού είναι γενικά παραδεκτό ότι το δομημένο περιβάλλον αποτελεί μία από τις πιο σημαντικές εκφράσεις του πολιτισμού και των αξιών της κοινωνίας που το δημιουργεί. Τις Ευρωπαϊκές χώρες απασχολούν ιδιαίτερα τα θέματα της διοικητικής αποκέντρωσης, κυρίως σε ότι αφορά τη στέγαση, το σχεδιασμό και τη διαχείριση της γης. Αποτελεί πεποίθηση το ότι η διοικητική αποκέντρωση ευνοεί την ευρύτερη και ουσιαστικότερη συμμετοχή όλων των εμπλεκομένων φορέων και των κατοίκων κάθε περιοχής.

Σύμφωνα με έκθεση για την εφαρμογή της Habitat Agenda στον Ευρωπαϊκό χώρο, που συντάχθηκε το 1998 και παρουσιάστηκε στην 59η Τακτική Σύνοδο της Επιτροπής Ανθρώπινων Οικισμών (Γενεύη, Σεπτέμβριος 1998), διαπιστώνεται ότι αρκετές ευρωπαϊκές χώρες με εμπειρία σε προγράμματα Local Agenda 21 προσπαθούν να ενσωματώσουν σε αυτά τις αρχές και τις δεσμεύσεις της Habitat Agenda προωθώντας έτσι περισσότερο ολοκληρωμένα προγράμματα τα οποία πλέον χαρακτηρίζονται με τον τίτλο *Local Habitat Agendas*.

Όπως προκύπτει από την έκθεση οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες δίνουν ιδιαίτερη έμφαση σε προγράμματα ανάπτυξης υποβαθμισμένων αστικών περιοχών,

στα ζητήματα διαχείρισης της γης και στην προώθηση των αρχών της εταιρικότητας και συμμετοχής όλων των φορέων και των πολιτών.

Στην 59η Τακτική Σύνοδο οι ευρωπαϊκές χώρες συμφώνησαν για την ιδιαίτερη σημασία που έχει η ανάδειξη και διακίνηση των καλλίτερων εφαρμογών της Habitat Agenda με στόχο να αποτελέσουν τη βάση για την ανταλλαγή ιδεών και πρακτικών.

Στην 60η Τακτική Σύνοδο που πραγματοποιήθηκε το Σεπτέμβριο 1999 ιδιαίτερη σημασία δόθηκε στην υιοθέτηση "Ευρωπαϊκής Στρατηγικής για τη Βιώσιμη Ποιότητα Ζωής στους Ανθρώπινους Οικισμούς τον 21ο Αιώνα.

Δράσεις και πολιτικές στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Σε αρχικό στάδιο ο όρος "Προστασία του περιβάλλοντος" δεν υπήρχε στις πολιτικές και τις δράσεις της Ε.Ο.Κ, οι οποίες είχαν κυρίως οικονομικό χαρακτήρα. Το 1972 στη Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για το ανθρώπινο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε στη Στοκχόλμη, η Ευρωπαϊκή Κοινότητα κλήθηκε να αναπτύξει ένα περιβαλλοντικό πρόγραμμα δράσης. Με βάση αυτό, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην προώθηση των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης μέσω της *Ενιαίας Ευρωπαϊκής Πράξης (1987)*, που εξειδικεύθηκε με τη *Συνθήκη του Μάαστριχ (1992)* και μέσω της εισαγωγής της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης στο Ευρωπαϊκό Δίκαιο. Με τη *συνθήκη του Άμστερνταμ (1997)* επιβεβαιώθηκε η άποψη ότι η μελλοντική ανάπτυξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα πρέπει να στηρίζεται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης και στο υψηλό επίπεδο προστασίας του περιβάλλοντος.

Η υλοποίηση της πολιτικής αυτής της Ε.Ε. έχει ως κύριο άξονα το *Πέμπτο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον* με τίτλο "**Προς τη Βιώσιμη Ανάπτυξη**", που καταρτίστηκε παράλληλα με την Ατζέντα 21 (Σύνοδος Κορυφής – Ρίο 1992). Το Πέμπτο Πρόγραμμα επικεντρώνεται σε πέντε βασικούς από οικονομική άποψη τομείς, οι οποίοι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον : βιομηχανία, μεταφορές, ενέργεια, γεωργία και τουρισμός. Παράλληλα ασχολείται με τα πιο σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα η Ευρώπη: κλιματική αλλαγή, ρύπανση της ατμόσφαιρας, εξάντληση φυσικών πόρων, προστασία βιοποικιλότητας, υδατικοί πόροι, επιδείνωση του αστικού περιβάλλοντος, παράκτιες ζώνες, απόβλητα και βιομηχανικοί κίνδυνοι.

Το *Έκτο Πρόγραμμα Δράσης* που αποτελεί μια νέα φιλόδοξη περιβαλλοντική πολιτική έχει τίτλο "**Περιβάλλον 2010 : Το μέλλον μας, η επιλογή μας**" και σκιαγραφεί τις περιβαλλοντικές προτεραιότητες για τα επόμενα πέντε έως δέκα χρόνια. Το νέο σχέδιο περιβαλλοντικής πολιτικής της ΕΕ ακολουθεί το 5ο Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Δράσης (1992), καθώς και την αναθεωρημένη έκδοσή του, το 1998. Ένα σημαντικό στοιχείο που τονίζεται στο κείμενο του έκτου προγράμματος δράσης είναι η ανάγκη να συνεχιστεί η ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών συνιστωσών σε άλλες πολιτικές όπως στις μεταφορές, την ενέργεια

και τη γεωργία, καθώς και η σημασία της χωροταξίας και της ανάληψης πρωτοβουλιών σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο για την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Σε ότι αφορά ειδικότερα την προώθηση των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης στον **αστικό χώρο**, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην Ευρωπαϊκή Ένωση με την υιοθέτηση της Urban Agenda [COM(97)- 6.5.97] και το Πλαίσιο Δράσης της Ε.Ε. για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη. Το Πλαίσιο Δράσης έχει ως βασικούς στόχους την ενίσχυση της οικονομικής ευημερίας και απασχόλησης στις πόλεις, την προώθηση ισότητας, την καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού και την ανάπλαση αστικών περιοχών, την προστασία και βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, τη συνεργασία και συντονισμό μεταξύ των διαφόρων επιπέδων κυβέρνησης και την ενίσχυση της συμμετοχής των πολιτών.

2**Η HABITAT AGENDA ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ****2.1 ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ**

Η χώρα μας έχει δεσμευθεί για την προώθηση των στόχων της Habitat Agenda, μέσω του **Εθνικού Σχεδίου Δράσης (ΕΣΔ)** το οποίο παρουσιάστηκε το 1996 στη Συνδιάσκεψη της Κωνσταντινούπολης. Η θεμελιώδης επιδίωξη του ΕΣΔ είναι η πληρέστερη δυνατή θετική ανταπόκριση της Χώρας στους δύο κύριους στόχους της Habitat Agenda, *τη δημιουργία πόλεων και οικισμών που παρέχουν ασφαλή, υγιεινή, ισόνομη και αειφόρο διαβίωση* και την εξασφάλιση επαρκούς κατοικίας για όλους, μέσα στα πλαίσια που προσδιορίζουν οι ιδιαιτερότητες του ελληνικού χώρου, της ελληνικής κοινωνίας και της πολιτισμικής μας ταυτότητας. Οι βασικές αρχές του ΕΣΔ, όπως παρουσιάζονται στο επίσημο κείμενο του 1996, είναι οι εξής :

α. Εθνικό φυσικό περιβάλλον και ρύπανση.

Αναγνωρίζεται η σημασία του "καθαρού" περιβάλλοντος σαν βασική προϋπόθεση επίτευξης των στόχων της Συνδιάσκεψης Habitat II. Πρωταρχικής σημασίας θεωρείται η ύπαρξη πλήρους συστήματος πληροφόρησης για το αποτέλεσμα των ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε σχέση με το έδαφος, το υπέδαφος τα επιφανειακά και υπόγεια νερά και τον αέρα, η διατύπωση πολιτικής προστασίας και η καθιέρωση συστήματος παρακολούθησης και ελέγχου των δραστηριοτήτων αυτών για την πρόληψη ή τη μείωση της κάθε μορφής ρύπανσης και όχλησης που παράγεται. Η αποτελεσματική διαχείριση στερεών, υγρών και τοξικών αποβλήτων, συνεπάγεται την ορθολογική χωροταξική οργάνωση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων.

β. Φυσικοί πόροι και διαχείρισή τους.

Στο πλαίσιο των στόχων της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης που αποτελεί και στόχο της Συνδιάσκεψης Habitat II, αναγνωρίζεται ο καθοριστικός ρόλος της προστασίας και της ορθολογικής διαχείρισης των αναλώσιμων φυσικών πόρων και ιδίως των μη ανανεούμενων εξ αυτών, της γής, των υδατικών αποθεμάτων, της ποιότητας του αέρα, κλπ

γ. Οικισμοί και αειφόρος, υγιεινή και ασφαλής διαβίωση.

Ορθολογικά χωροθετημένοι και πολεοδομικά οργανωμένοι οικισμοί, με κατάλληλη και άρτια τεχνική και κοινωνική υποδομή και σωστή ένταξη στον εθνικό και περαιτέρω στο διεθνή χώρο, αποτελούν επιδίωξη για κάθε ένα οικιστικό σύνολο της Χώρας. Οι αρμόδιες αρχές, σε όλα τα επίπεδα διοίκησης, οφείλουν να αναλάβουν πρωτοβουλίες για την επίτευξη της επιδίωξης αυτής, με τον εκάστοτε καταλληλότερο τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις προηγούμενες αρχές. Αναγνωρίζεται ο ρόλος της κεντρικής διοίκησης στον περιορισμό των γεωγραφικών και κοινωνικών ανισοτήτων μέσω εθνικής και περιφερειακής κλίμακας οικονομικής και χωροταξικής πολιτικής.

δ. Οικιστική ανάπτυξη και προκλήσεις από σύγχρονες τάσεις αλλαγής της λειτουργίας των πόλεων, του επιπέδου διαβίωσης και του τρόπου συμπεριφοράς ατόμων και νοικοκυριών.

Αναγνωρίζεται η αναγκαιότητα για την κατάλληλη προσαρμογή των οικισμών και της κατοικίας στις προκλήσεις που δημιουργούν:

- Η υποβάθμιση κεντρικών περιοχών μεγάλων πόλεων που αντιμετωπίζουν προβλήματα λόγω περιβαλλοντικής, οικονομικής και κοινωνικής κρίσης.
- Η βελτίωση του επιπέδου διαβίωσης του πληθυσμού και οι αλλαγές στους τρόπους ζωής και κατανάλωσης.
- Η ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού, παραθερισμού, δεύτερης κατοικίας, νέων μορφών αναψυχής και πολιτισμού.
- Οι κοινωνικές και δημογραφικές αλλαγές (νέες μορφές νοικοκυριών και οργάνωσης της οικογένειας, νέες σχέσεις μεταξύ νέων και ηλικιωμένων με την οικογένεια κλπ.).
- Η καθιέρωση μηχανισμών έκφρασης και καταγραφής των προτιμήσεων και των επιθυμιών των διαφόρων κοινωνικών και πολιτισμικών ομάδων "καταναλωτών" σε σχέση με την κατοικία, την οργάνωση της πόλης και τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελεί ουσιαστική ξεχωριστή επιδίωξη για κάθε πρωτοβουλία παρέμβασης για προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες συνθήκες.

ε. Πρόσβαση σε επαρκή, κατάλληλη και προσιτή σε όλους κατοικία.

Αναγνωρίζεται η σημασία της επαρκούς προσφοράς κατοικιών και της σωστής λειτουργίας της αγοράς ώστε να εξασφαλίζεται, αφενός, η ικανοποίηση των διαφόρων τομέων ζήτησης στέγης και, αφετέρου, η στέγαση όλων, υπό συνθήκες που καλύπτουν κάποια ελάχιστα αποδεκτά "standards" απαραίτητα για την υγιή διαβίωση και την κοινωνική ένταξη σύμφωνα με τα καθιερωμένα πολιτιστικά πρότυπα της Χώρας και των διαφόρων κοινωνικών ομάδων. Επίσης, η βελτίωση των συνθηκών της αγοράς με παρεμβάσεις του κράτους για τη μείωση του κόστους κατασκευής, επέκταση της χρηματοδότησης και βελτίωση της τεχνικής ποιότητας των κατοικιών, για την προστασία των χρηστών, ιδιοκτητών και ενοικιαστών και τέλος, για την εξασφάλιση του δικαιώματος ειδικών ομάδων πολιτών σε επαρκή στέγη με συστήματα επιδοτήσεων ή και άμεση δημόσια παροχή στέγης όπου απαιτείται.

στ. Αξιοποίηση και ανάπτυξη του δυναμικού όλων των κοινωνικών και οικονομικών τομέων.

Αναγνωρίζεται η σημασία τήρησης της βασικής αρχής της ισορροπίας, της συμπληρωματικότητας και της δημιουργίας συνθηκών και κλίματος αξιοπιστίας στην προώθηση και ενίσχυση της ανάπτυξης του δυναμικού του δημόσιου, του ιδιωτικού και του "τρίτου" τομέα συλλογικών φορέων και φορέων "κοινωνικής οικονομίας" (social economy). Ο ρόλος των δύο πρώτων βασικών τομέων είναι συμπληρωματικός: ο δημόσιος τομέας αναπτύσσει δράση όπου υπάρχουν κενά, ανεπάρκειες στην κάλυψη των βασικών αναγκών ή προβλήματα στη λειτουργία του ιδιωτικού τομέα και όπου το αντικείμενο είναι δημόσια αγαθά. Παράλληλα, δίνεται έμφαση και στον αυτόνομο ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης καθώς και στις διάφορες μορφές εθελοντισμού, ιδιωτικών ιδρυμάτων, συνεταιρισμών, και συλλογικών φορέων και οργανώσεων. Οι ανάγκες ενίσχυσης για την ανάπτυξη κάθε τομέα είναι διαφορετικές και απαιτούν ίση προσοχή. Η σύγχρονη τάση είναι

για τη λήψη μέτρων που "απελευθερώνουν" το δυναμικό του ιδιωτικού τομέα (περιορισμοί των υπερβολικών ελέγχων και φορολογίας, αύξηση του ανταγωνισμού). Εξ ίσου σημαντική, όμως, πρέπει να είναι η μέριμνα για την ανάπτυξη του δυναμικού των κρατικών ή δημοτικών φορέων, όπου αυτοί επιτελούν απαραίτητο έργο καθώς επίσης και γενικότερα του μέχρι σήμερα υποτιμημένου δυναμικού του "τρίτου" τομέα.

ζ. Δημοκρατικοί θεσμοί : αποδοχή και εφαρμογή τους.

Αναγνωρίζεται η σημασία της αποδοχής των κανόνων της δημοκρατικής λήψης αποφάσεων, της συμμετοχής των πολιτών στα κοινά και στη διαχείριση των τοπικών ζητημάτων είτε με άμεση είτε με αντιπροσωπευτική συμμετοχή, η αποδοχή της ένταξης αδυνάμων ή μειονεκτικών ομάδων στην τοπική ζωή και η ενίσχυση των συνεργασιών τοπικών κοινωνικών και οικονομικών φορέων. Περισσότερο ανοιχτές, διαφανείς και τεκμηριωμένες με ελέγξιμο τρόπο διαδικασίες διαμόρφωσης και εφαρμογής πολιτικών, σε όλα τα επίπεδα διοίκησης, συμβάλλουν στη γενικότερη αποδοχή και στη διατήρηση διαλλακτικής συλλογικής κοινωνικής συμπεριφοράς.

η. Ισότητα ατόμων και ομάδων πολιτών.

Πρέπει να υφίσταται στις ευκαιρίες που παρέχουν οι πόλεις και οι οικισμοί της Χώρας για υγιεινή και ασφαλή διαβίωση σε επαρκή και κατάλληλη κατοικία, με ελεύθερη ανάπτυξη οικονομικών, πολιτιστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων.

θ. Κοινωνική συνοχή, κοινωνική μεριμνα και κοινωνική δικαιοσύνη.

Οι αρχές αυτές υπερκαλύπτουν όλες τις προηγούμενες, ιδιαίτερα δε την αναφορά στα θέματα κατοικίας, την παροχή υπηρεσιών κοινωνικής υποδομής και τις δράσεις για την αναζωογόνηση προβληματικών περιοχών. Η έννοια της κοινωνικής συνοχής αναφέρεται στην ανάγκη της ένταξης μειονεκτικών ομάδων ή ομάδων που αντιμετωπίζουν συνθήκες κοινωνικού αποκλεισμού. Η έννοια της κοινωνικής μερίμνας αναφέρεται στις ανάγκες ενίσχυσης των οικονομικά αδυνάμων και των ομάδων με ειδικές ανάγκες. Τέλος, η έννοια της κοινωνικής δικαιοσύνης αναφέρεται σε μια πολλαπλότητα επιμέρους αρχών και στόχων που έχουν να κάνουν και με την πιο δίκαιη και σύμφωνη με τις ανάγκες κατανομή των πόρων και των ευκαιριών αλλά και με την εφαρμογή κανόνων κράτους δικαίου στις δημόσιες δράσεις. Ο ρόλος του θεσμού της οικογένειας στα παραπάνω αναγνωρίζεται σαν ιδιαίτερα σημαντικός στη μείωση αρνητικών καταστάσεων. Ο περιορισμός της αστικής φτώχειας θεωρείται βασικό επιθυμητό αποτέλεσμα εφαρμογής της παραπάνω αρχής.

ι. Διεθνής συνεργασία.

Η ενίσχυση της διεθνούς συνεργασίας για ανταλλαγή εμπειριών στο χειρισμό αναπτυξιακών ζητημάτων, για δημιουργία ικανοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού και για συντονισμό στην εφαρμογή πολιτικών διεθνούς κλίμακας θεωρείται σαν σημαντική προϋπόθεση για την προώθηση της εφαρμογής των στόχων της Συνδιάσκεψης Habitat II σε εθνικό επίπεδο.

2.2 Η ΕΘΝΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ HABITAT

Τον Οκτώβριο 1994 συστήθηκε με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) η Εθνική Επιτροπή Habitat II με κύρια μέριμνα την προετοιμασία της Ελληνικής Συμμετοχής στην Παγκόσμια Συνδιάσκεψη της Κωνσταντινούπολης. Το κύριο έργο της Επιτροπής ήταν η σύνταξη της *Εθνικής Έκθεσης* όπου καταγράφονται οι στόχοι, οι προτεραιότητες και οι βασικοί άξονες δράσης για την υλοποίηση των σκοπών της Συνδιάσκεψης. Στην Εθνική Έκθεση διατυπώνεται το *Εθνικό Σχέδιο Δράσης για τις Πόλεις και την Κατοικία* (ΕΣΔΠΚ) για την πενταετία 1996- 2000.

Τον Νοέμβριο 1997 ανασυστάθηκε η Εθνική Επιτροπή με κύριο ρόλο να αποτελέσει το βασικό συντονιστικό και καθοδηγητικό όργανο για την εφαρμογή της Habitat Agenda στον Ελληνικό χώρο με την συμβολή όλων των φορέων των οποίων οι δράσεις σχετίζονται με την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Για το λόγο αυτό διαφοροποιήθηκε μερικώς η σύνθεση της ώστε να συμπεριληφθούν σε αυτή φορείς που αναπτύσσουν εκτελεστική δράση και να ισχυροποιηθεί έτσι η εμβέλεια της. Στην Εθνική Επιτροπή συμμετέχουν εκπρόσωποι Υπουργείων, Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων, επαγγελματικών Τεχνικών Συλλόγων και Μη Κυβερνητικών Οργανισμών. Συνολικά συμμετέχουν 37 φορείς. Για τη στήριξη της Εθνικής Επιτροπής συστήθηκε η Γραμματεία Ε. Ε. Habitat στη Δ/νση Οικιστικής Πολιτικής & Κατοικίας του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η Εθνική Επιτροπή κατανοώντας τον σημαντικότερο ρόλο που καλείται να παίξει η Τοπική Αυτοδιοίκηση στη διάδοση και εφαρμογή της Habitat Agenda έχει κάνει αρκετές προσπάθειες και συνεχίζει να προσπαθεί προς την κατεύθυνση της ενημέρωσης και ενεργοποίησης των Δήμων και Κοινοτήτων της χώρας. Αξίζει να αναφέρουμε ότι:

- Το 1995 στα πλαίσια της προετοιμασίας της Παγκόσμιας Συνδιάσκεψης πραγματοποιήθηκε με μεγάλη επιτυχία η ελληνική συμμετοχή στον παγκόσμιο διαγωνισμό για την ανάδειξη των άριστων πρακτικών που προωθήθηκαν σε τοπικό επίπεδο για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που συνεπάγεται η αστικοποίηση και η έλλειψη στέγης. Η ανταπόκριση ήταν πολύ θετική και διακρίθηκαν σε παγκόσμιο επίπεδο στα πρώτα 104 καλύτερα παραδείγματα τρεις ελληνικές πρωτοβουλίες και μία, η περίπτωση της Κεραμίτσας, στα πρώτα 43 άριστα παραδείγματα. Η έκδοση *“Τοπικές Πρωτοβουλίες στην Ελλάδα για Βιώσιμες Πόλεις και Κατοικίες”* που συντάχθηκε με την επιμέλεια της Γραμματείας της Εθνικής Επιτροπής το 1998 περιλαμβάνει τα διακριθέντα σε εθνικό και διεθνές επίπεδο Ελληνικά παραδείγματα.

- Σε συνεργασία της Γραμματείας της Εθνικής Επιτροπής με την Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (ΕΕΤΑΑ) συντάχθηκε και εκτυπώθηκε εκλαϊκευμένο έντυπο πρακτικών οδηγιών ο *“Οδηγός προς ΟΤΑ για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη Οικισμών και Κατοικίας”*. Βασική φιλοσοφία του τρόπου σύνταξης του Οδηγού ήταν η παρουσίαση των βασικών θεματικών ενοτήτων που περιλαμβάνει η Habitat Agenda και του τρόπου, των διαδικασιών και μηχανισμών μέσω των οποίων μπορούν και οφείλουν οι ΟΤΑ της χώρας να δράσουν σε τοπικό επίπεδο, επωφελούμενοι από τις υφιστάμενες θεσμικές, κοινωνικές και οικονομικές δυνατότητες που προσφέρονται ώστε να προωθήσουν. στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου στρατηγικού σχεδιασμού, την εκπόνηση και εφαρμογή τοπικών σχεδίων δράσης (*Local Habitat Agendas*) και να εγκαταστήσουν τους αναγκαίους μηχανισμούς για την παρακολούθηση της εφαρμογής τους.
- Το 1998 συντάχθηκε από τη ΔΕΠΟΣ η μελέτη *“Σύστημα Δεικτών για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη”*, με αντικείμενο τη διαμόρφωση ενός συστήματος δεικτών για την εφαρμογή της Habitat Agenda σε τοπικό επίπεδο.
- Διοργανώθηκε και πραγματοποιήθηκε με επιτυχία διήμερο Συνέδριο με θέμα *“Habitat II: Εφαρμογή σε τοπικό επίπεδο”* με συνεργασία του ΥΠΕΧΩΔΕ, της Κεντρικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων (ΚΕΔΚΕ) και του Δήμου Καλαμαριάς τον Μάρτιο του 1998 στη Θεσσαλονίκη. Τονίσθηκε με έμφαση από την πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ ότι θα υποστηριχθούν με κάθε πρόσφορο τρόπο πρωτοβουλίες που θα αναληφθούν από τους ΟΤΑ της χώρας και θα στοχεύουν στη σύνταξη Ολοκληρωμένων Τοπικών Σχεδίων Δράσης σύμφωνα με τις αρχές της Habitat Agenda.
- Το 2001 συντάχθηκε από τη ΔΕΠΟΣ σε συνεργασία με την Δ/ση Οικιστικής Πολιτικής & Κατοικίας και την υποστήριξη των φορέων που εκπροσωπούνται στην Εθνική Επιτροπή η Εθνική έκθεση της Ελλάδας η οποία υποβλήθηκε στην Ειδική Σύνοδο της Γενικής Συνέλευσης των Η.Ε. για τον απολογισμό και την αξιολόγηση της Habitat Agenda – ISTANBUL +5 που πραγματοποιήθηκε στην Ν. Υόρκη τον Ιούνιο 2001.

Στο πλαίσιο των προσπαθειών της Εθνικής Επιτροπής Habitat για υποστήριξη των Δήμων και Κοινοτήτων της χώρας εντάσσεται και η σύνταξη του παρόντος Οδηγού Κατευθύνσεων για την εκπόνηση των *“Ολοκληρωμένων Τοπικών Προγραμμάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda”*.

3**ΤΟ ΠΙΛΟΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ HABITAT
ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ****3.1 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ
ΤΗΣ HABITAT AGENDA.**

Στη Δεύτερη Παγκόσμια Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για τους Ανθρώπινους Οικισμούς (HABITAT II), δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στο ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών. Η Βιώσιμη Ανάπτυξη απαιτεί οπωσδήποτε αλλαγές στα καθιερωμένα πρότυπα ζωής και κατανάλωσης και δεν υπάρχει αμφιβολία ότι τέτοιες αλλαγές μπορούν να επέλθουν μόνο με τη σωστή πληροφόρηση, την περιβαλλοντική και κοινωνική ευαισθητοποίηση και την ουσιαστική ενεργοποίηση των κατοίκων, των εργαζομένων, των επιχειρήσεων και των αρχών. Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), που αποτελούν τα κύτταρα της τοπικής δημοκρατίας, οφείλουν να προωθούν την εμπλοκή στη διαδικασία σχεδιασμού όλων των φορέων και των κατοίκων της περιοχής εξασφαλίζοντας την ευρύτερη δυνατή συναίνεση και συμβολή όλων των ενδιαφερομένων. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η τοπική αυτοδιοίκηση οφείλει να δραστηριοποιηθεί για την εφαρμογή της Habitat Agenda για τέσσερις λόγους:

α. Ενίσχυση της Habitat Agenda σε τοπικό επίπεδο

Η επιτυχία των στρατηγικών για τους ανθρώπινους οικισμούς εξαρτάται, σε τελευταία ανάλυση, από την αποτελεσματικότητα της εφαρμογής της Habitat Agenda στο επίπεδο των ανθρώπινων οικισμών, δηλαδή σε τοπικό επίπεδο. Οι τοπικές αρχές, που είναι πολύ πιο κοντά στις ανάγκες των πολιτών, είναι αυτές που μπορούν να προωθήσουν τη συνεργασία με την κοινωνία και τις διάφορες επιχειρήσεις, εισάγοντας καινοτομίες και δίνοντας ώθηση στη ανάπτυξη της τοπικής κοινωνίας. Η ενίσχυση της τοπικής διάστασης της Habitat συνεπάγεται την εύρεση περιεκτικών και ρεαλιστικών προτάσεων με την κυβέρνηση. Πολλοί ΟΤΑ, σε συνεργασία με τους Μη Κυβερνητικούς Οργανισμούς (ΜΚΟ), τον ιδιωτικό τομέα και με διάφορους άλλους οργανισμούς έχουν ήδη επενδύσει στην διαδικασία προετοιμασίας της Habitat II.

β. Εδραίωση της θέσης και του ρόλου των ΟΤΑ στις εθνικές και διεθνείς πολιτικές

Οι στόχοι της Habitat και η αναγνώριση του ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης αποτελούν ένα σημαντικό βήμα για όλους τους ΟΤΑ. Οι κυβερνήσεις αναγνωρίζουν τις δυσκολίες που αντιμετωπίζονται στην επίλυση κοινωνικών, ανθρωπιστικών και οικονομικών προβλημάτων ανάπτυξης σε τοπικό και εθνικό επίπεδο. Οι ΟΤΑ και οι επιτροπές τους οφείλουν να συμμετέχουν ενεργά σε διαλόγους με την Κυβέρνηση και Επιτροπές, που είναι υπεύθυνες για την εφαρμογή και παρακολούθηση της Η.Α σε

εθνικό και διεθνές επίπεδο, καθώς και να παρέχουν και να δημοσιοποιούν τις εμπειρίες αλλά και τις ανάγκες τους.

γ. Διεθνής συνεργασία

Η εφαρμογή της Habitat Agenda απαιτεί την εξασφάλιση οικονομικών πόρων σε εθνικό και διεθνές επίπεδο και αποτελεσματικότερη συνεργασία ανάμεσα στους φορείς. Για το λόγο αυτό, η Habitat Agenda απαιτεί τη διεθνή συνεργασία οργανισμών, του ιδιωτικού τομέα και της τοπικής αυτοδιοίκησης.

δ. Χρήση των πόρων του ιδιωτικού τομέα

Οι πόροι του ιδιωτικού τομέα μπορούν να αποτελέσουν κινητήρια δύναμη της τοπικής ανάπτυξης. Η συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να αποτελεί μία σημαντική προτεραιότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Η εφαρμογή της Η.Α σε τοπικό επίπεδο, απαιτεί την εμπλοκή των ΟΤΑ, του ιδιωτικού τομέα και των ΜΚΟ στους τομείς της οικιστικής ανάπτυξης και της ανάπτυξης αστικών υποδομών, της στέγασης, της εκπαίδευσης, της υγείας, της εξάλειψης της φτώχειας, των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και της κοινωνικής ολοκλήρωσης. Βασική προϋπόθεση για την αποτελεσματική παρέμβαση στους τομείς αυτούς, είναι η διαμόρφωση μιας *συνολικής στρατηγικής* σε τοπικό επίπεδο. Οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη μιας τέτοιας στρατηγικής είναι οι εξής :

- Καθιέρωση πλαισίου που θα εξασφαλίζει τη *συμμετοχή όλων* στο σχεδιασμό, την υλοποίηση και την αξιολόγηση των στρατηγικών και των προγραμμάτων για τους ανθρώπινους οικισμούς.
- Δημιουργία ευέλικτων μηχανισμών παρακολούθησης, αξιολόγησης και ιεράρχησης των οικιστικών, κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών τάσεων και συνθηκών και η χρήση κατάλληλων δεικτών.
- Υιοθέτηση της λογικής των ολοκληρωμένων προγραμμάτων και εγκατάλειψη της πρακτικής των μεμονωμένων και αποσπασματικών παρεμβάσεων.
- Υιοθέτηση σύγχρονων τεχνικών και μεθόδων για την κατάρτιση, υλοποίηση και παρακολούθηση των ολοκληρωμένων προγραμμάτων, την οικονομική και χρηματοδοτική ανάλυση, τη διαχείριση πόρων, την έρευνα και την πληροφόρηση.
- Υποστήριξη και παροχή πόρων για πρωτοβουλίες σε επίπεδο της τοπικής κοινότητας.
- Ενίσχυση των μηχανισμών δικτύωσης και ανταλλαγής εξειδικευμένης γνώσης και εμπειρίας, διάδοση των *Βέλτιστων Πρακτικών*.
- Ενημέρωση των αρμόδιων κυβερνητικών οργανισμών για τα τοπικά ζητήματα και τις ανάγκες έτσι ώστε οι εθνικές πολιτικές να ανταποκριθούν σε αυτά σε τοπικό επίπεδο.

3.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΠΙΛΟΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ HABITAT

Η εφαρμογή της Habitat Agenda προϋποθέτει την κατάρτιση και υλοποίηση σε εθνικό αλλά οπωσδήποτε και σε τοπικό επίπεδο Ολοκληρωμένου Προγράμματος βασισμένου στις θεμελιώδεις αρχές της για την επίτευξη των δύο βασικών στόχων της “Επαρκούς Στέγης για όλους” και της “Βιώσιμης Ανάπτυξης των Πόλεων και Οικισμών”.

Το Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα Βιώσιμης Ανάπτυξης μπορεί να ορισθεί ως το σύνολο των γενικών και ειδικών στόχων και των απαραίτητων δράσεων, μέτρων, πολιτικών και επιμέρους προγραμμάτων που θα συμβάλλουν στην επιθυμητή και δυνατή οικονομική και κοινωνική τοπική ανάπτυξη στα πλαίσια των στόχων και κατευθύνσεων του χωροταξικού σχεδιασμού προστατεύοντας παράλληλα το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της κάθε περιοχής.

Με την έννοια αυτή το Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα αποτελεί το Στρατηγικό Πλαίσιο Δράσης με βάση το οποίο ο ΟΤΑ θα έχει τη δυνατότητα συντονισμένα και όχι αποσπασματικά να αντιμετωπίσει ιεραρχημένα αλλά και να προλάβει προβλήματα σε όλους τους τομείς που αφορούν με την ευρεία έννοια τη βιώσιμη ποιότητα ζωής στις πόλεις, τους οικισμούς και την κατοικία.

Η κατάρτιση και υλοποίηση του προγράμματος προϋποθέτει την ανάπτυξη συμμετοχικών διαδικασιών και συνεργασιών. Μέσα από την Habitat Agenda αναδεικνύεται η σημασία της κατοχύρωσης ουσιαστικής συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας κατά τη διαδικασία λήψης των αποφάσεων. Η πληροφόρηση της τοπικής κοινωνίας και ο διάλογος με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, με τους κατοίκους, τους εργαζόμενους, τους επιχειρηματίες και τις ομάδες πληθυσμού με ειδικές ανάγκες, τους νέους, τις γυναίκες, τους ηλικιωμένους, τους ανάπηρους κ.λ.π. αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την ευαισθητοποίηση σε θέματα προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τη συνειδητοποίηση των συνεπειών του τρόπου ζωής, παραγωγής και κατανάλωσης και των αιτίων που δημιουργούν τα προβλήματα, την ενεργοποίηση και επομένως την αποδοχή από φορείς και πολίτες της εφαρμογής των αναγκαίων ρυθμίσεων, μέτρων και πολιτικών.

Η δημιουργία εξάλλου εταιρικών σχέσεων των ΟΤΑ μεταξύ τους και με δημόσιους, ιδιωτικούς και κοινωνικούς φορείς με βάση τις κοινές εμπειρίες, τις συμπράξεις και τη δημιουργία δικτύων συνεργασίας αποκτά ιδιαίτερη σημασία για την επίλυση συγκρούσεων και ανταγωνιστικών τάσεων για την κατανομή, την πρόσβαση και την χρήση των τοπικών πόρων με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η παρακολούθηση της εφαρμογής του τοπικού προγράμματος και η αξιολόγηση των δράσεων και των πολιτικών θεωρείται απαραίτητη παράμετρος στην όλη δυναμική διαδικασία προς τη βιώσιμη ανάπτυξη. Επιβάλλεται η μέτρηση των επιδόσεων – αποτελεσμάτων και συνεπειών (θετικών και αρνητικών) από την υλοποίηση των συγκεκριμένων δράσεων και πολιτικών με τη χρήση συστήματος αποδεκτών δεικτών βιωσιμότητας. Χωρίς αμφιβολία η παρακολούθηση και ιδιαίτερα η αξιολόγηση εμπεριέχει σημαντικές δυσκολίες και προϋποθέτει τη δημιουργία ειδικού μηχανισμού παρακολούθησης, του τοπικού παρατηρητηρίου. Το παρατηρητήριο σε τοπικό επίπεδο θα αποτελέσει το βασικό κύτταρο για τη σύσταση και αποτελεσματική λειτουργία Εθνικού Παρατηρητηρίου Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Το ζητούμενο από την διαδικασία της συστηματικής παρακολούθησης και αξιολόγησης είναι η χάραξη της πλέον αποτελεσματικής πορείας προς τη βιώσιμη ανάπτυξη. Προς την κατεύθυνση αυτή συμβάλλει και η καθιέρωση της ανάδειξης των καλλίτερων τοπικών εφαρμογών (best practices) με την παροχή βραβείων και διακρίσεων στα πλαίσια εθνικών και παγκόσμιων διαγωνισμών.

II

ΜΕΡΟΣ II

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ
ΤΩΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ
ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

1**ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ****ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η Habitat Agenda αποτελεί ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο στρατηγικής, καινοτόμο για τα δεδομένα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα, τόσο για τους στόχους που θέτει όσο και για τις μεθόδους που απαιτεί για την επιτυχή προώθησή τους.

Οι δύο βασικοί στόχοι της *Βιώσιμης Ανάπτυξης των Οικισμών* και της εξασφάλισης *Επαρκούς Στέγης για Όλους*, φέρνουν στο προσκήνιο μια σειρά από βασικά και δύσκολα ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν. Οι δυνατότητες και τα περιθώρια παρέμβασης της Τ.Α στην οικιστική ανάπτυξη, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τους μηχανισμούς παροχής στέγης, η εξεύρεση των απαραίτητων πόρων, η αξιοποίηση και βελτίωση των θεσμικών εργαλείων, ο χαρακτήρας αυτής καθ'εαυτής της ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών, η ενεργός συμμετοχή των πολιτών στις διαδικασίες σχεδιασμού και υλοποίησης των μέτρων, αποτελούν μερικά από τα πιο βασικά ζητήματα που συνθέτουν τον πυρήνα της όλης προβληματικής για την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο.

Παράλληλα, τα απαραίτητα μέτρα και πολιτικές που πρέπει διαμορφωθούν, είναι εξ'αντικειμένου σύνθετα, αναπτύσσονται σε πολλά επίπεδα και απαιτούν νέα εργαλεία, νέες μεθόδους και νέα νοοτροπία. Οι απαιτήσεις αυτές θέτουν με τη σειρά τους το ζήτημα της αναβάθμισης του τρόπου λειτουργίας των Ο.Τ.Α σε όλα τα επίπεδα (πολιτικό/κοινωνικό, διοικητικό, τεχνικό). Μέσα από αυτή την οπτική, δεν θα ήταν υπερβολικός ο ισχυρισμός πως η αναβάθμιση της λειτουργίας των Ο.Τ.Α αποτελεί στόχο εξ'ίσου σημαντικό με τους δύο βασικούς στόχους της Habitat Agenda για βιώσιμους οικισμούς και επαρκή στέγη για όλους.

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται οι βασικοί όροι, προϋποθέσεις και μηχανισμοί, που είναι απαραίτητοι για τον επιτυχή σχεδιασμό της Habitat Agenda. Τονίζεται εξ' αρχής, ότι για την παρούσα φάση πιλοτικής εφαρμογής της Habitat Agenda, οι παραπάνω όροι αποτελούν ουσιαστικά ένα πλαίσιο μέσα στο οποίο θα πρέπει να κινηθούν οι Τ.Α, στο μέτρο των δυνατοτήτων τους. Η πλήρης εφαρμογή και η περαιτέρω ανάπτυξη του πλαισίου αυτού θα γίνει σταδιακά και σε βάθος χρόνου, με παράλληλη προσαρμογή του στις ιδιαίτερες ανάγκες και προβλήματα κάθε ΟΤΑ.

1.1 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΠΙΤΥΧΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ

1.1.1 Πολιτική βούληση

Όπως αναφέρθηκε και στην εισαγωγή, η εφαρμογή της Habitat Agenda θέτει μια σειρά από σοβαρά ζητήματα τόσο σε επίπεδο στόχων και περιεχομένου της τοπικής ανάπτυξης όσο και σε επίπεδο μεθόδων και εργαλείων άσκησης πολιτικής. Η ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης στις δραστηριότητες και την καθημερινή πρακτική των ΟΤΑ, θα απαιτήσει σίγουρα μια μακρά περίοδο (ανα)προσαρμογής των υφιστάμενων πρακτικών και νοοτροπιών σε όλα τα επίπεδα άσκησης πολιτικής και σε όλα τα επίπεδα της τοπικής κοινωνίας.

Οι αλλαγές αυτές δεν είναι δυνατόν να πραγματοποιηθούν εάν δεν υπάρχει σαφής και σταθερή δέσμευση όλων των εμπλεκομένων, δηλαδή των εκλεγμένων διοικήσεων των ΟΤΑ, των υπευθύνων και εργαζόμενων στις υπηρεσίες, των κοινωνικών φορέων και οργανώσεων και της τοπικής κοινωνίας στο σύνολό της. Βέβαια, σε αυτή τη φάση εισαγωγής των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης στις τοπικές κοινωνίες, το μεγαλύτερο βάρος και ευθύνη αναλογεί στις εκλεγμένες διοικήσεις των ΟΤΑ. Οι δημοτικές αρχές θα πρέπει πρώτες από όλους να δεσμευτούν για την προώθηση των αρχών της Habitat Agenda και να προωθήσουν αποτελεσματικά και χωρίς υπαναχωρήσεις, όλα τα απαραίτητα μέτρα και δράσεις για τον σκοπό αυτό. Παράλληλα, και χρησιμοποιώντας όλα τα μέσα που διαθέτουν, θα πρέπει να φροντίσουν έτσι ώστε οι αρχές αυτές να διαχυθούν αποτελεσματικά στην τοπική κοινωνία εξασφαλίζοντας την ενεργό συμμετοχή αλλά και τη δέσμευσή της.

1.1.2 Συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας

Η Habitat Agenda δε θα λειτουργήσει αποτελεσματικά εάν δεν συμπεριλάβει στις διαδικασίες σχεδιασμού και υλοποίησης ένα ευρύ φάσμα από τοπικές ομάδες και ανθρώπους που θα συμμετέχουν σύμφωνα με τα ταλέντα, τις ικανότητες ή τις αρμοδιότητες που μπορεί να διαθέτουν σε τοπικούς φορείς. Μία επιτυχής Habitat Agenda ενθαρρύνει μέλη συμβουλίων, φορέων και οργανισμών να αναλάβουν ενεργό ρόλο για τη διάδοση και εφαρμογή της. Πολλοί δήμοι έχουν αναγνωρίσει ότι αναπτύσσοντας σύγχρονους τρόπους προσέγγισης και διαβούλευσης με το κοινό μπορούν να προωθήσουν καινοτόμες αποφάσεις με ευρεία κοινωνική συναίνεση.

Η συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας μπορεί να πραγματοποιηθεί με πολλούς τρόπους, ανάλογα με το μέγεθος, τις δυνατότητες και τις ιδιαιτερότητες κάθε ΟΤΑ. Παραδείγματα αποτελούν οι λαϊκές συνελεύσεις, η λειτουργία επιτροπών και ομάδων εργασίας, η διανομή ερωτηματολογίων κλπ. Κάθε ΟΤΑ μπορεί να επιλέξει τον προσφορότερο, κατά την κρίση του, τρόπο (ή τρόπους) ενεργοποίησης και συμμετοχής της τοπικής

κοινωνίας. Σε κάθε περίπτωση όμως θα πρέπει να διασφαλίζεται τόσο **η ευρεία και ισότιμη συμμετοχή** όλων των κοινωνικών εταίρων, όσο και **η συστηματική και αξιόπιστη καταγραφή** των τοπικών προβλημάτων και προτεραιοτήτων.

Στα πλαίσια του πιλοτικού αυτού προγράμματος συνίσταται η δημιουργία μιας *Τοπικής Επιτροπής Habitat (T.E.HA)*, ενός τοπικού δηλαδή *Forum*, στο οποίο θα συμμετέχει όλο το φάσμα των τοπικών φορέων, οργανώσεων και προσωπικοτήτων. Η λειτουργία της T.E.HA πιστεύεται ότι θα εξασφαλίσει ένα βασικό επίπεδο τοπικής συμμετοχής, ενώ παράλληλα θα πυροδοτήσει τη συζήτηση για τα τοπικά προβλήματα και θα προωθήσει την συνεργασία μεταξύ των δυνάμεων της τοπικής κοινωνίας.

1.1.3 Συνεργασίες σε τοπικό επίπεδο

Η Habitat Agenda επισημαίνει ότι η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί μια συλλογική προσπάθεια, στην οποία εμπλέκονται όλες οι κοινωνικές δυνάμεις : κοινωνικοί φορείς και οργανώσεις, μη κυβερνητικές οργανώσεις, κοινωνικές και επαγγελματικές ομάδες, ο ιδιωτικός τομέας και φυσικά η διοίκηση (κεντρική και τοπική). Για τον σκοπό αυτό είναι σημαντικό να εξασφαλίζονται οι όροι και προϋποθέσεις για τη στενή, συνεχή και αποτελεσματική συνεργασία όλων των τοπικών δυνάμεων στη διαδικασία ανάπτυξης και εφαρμογής της Habitat Agenda. Και στο ζήτημα των συνεργασιών, η προώθηση και η δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών και κινήτρων είναι ευθύνη της T.A. η οποία θα πρέπει να προωθεί και να ενθαρρύνει την ευρύτερη δυνατή συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στις διαδικασίες σχεδιασμού και υλοποίησης προγραμμάτων και μέτρων για τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών. Ειδικότερα, η T.A θα πρέπει :

- Να εξασφαλίζει ίση και χωρίς διακρίσεις πρόσβαση όλων των κοινωνικών ομάδων και ιδιαίτερα των νέων, των γυναικών και αυτών που αντιμετωπίζουν τη φτώχεια και τον κοινωνικό αποκλεισμό, στις διαδικασίες σχεδιασμού και υλοποίησης.
- Να προωθεί προγράμματα επίλυσης συγκρούσεων και ανταγωνιστικών τάσεων για την κατανομή, την πρόσβαση και τη χρήση των αστικών πόρων.
- Να προωθεί τη δημιουργία εταιρικών σχέσεων μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων για την προώθηση προγραμμάτων και μέτρων βελτίωσης των οικισμών και παροχής επαρκούς στέγης.
- Να ενθαρρύνει τις επιχειρήσεις στην ανάληψη πρωτοβουλιών και την υλοποίηση επενδύσεων που θα συμβάλλουν στη δημιουργία θέσεων εργασίας, την παροχή υπηρεσιών, την κατασκευή υποδομών, οικονομικά προσιτών κατοικιών κλπ.
- Να προωθεί τη συνεργασία με πανεπιστημιακά και ερευνητικά ιδρύματα και να αξιοποιεί την ακαδημαϊκή έρευνα για την υλοποίηση καινοτόμων λύσεων στα προβλήματα των οικισμών.

1.1.4 Ενδυνάμωση του ρόλου και της λειτουργίας των ΟΤΑ

Η ανάπτυξη και εφαρμογή μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής, όπως η HABILITAT AGENDA, προϋποθέτει την ενεργοποίηση κατάλληλων μηχανισμών και τη δόμηση συγκεκριμένων ικανοτήτων/ειδικοτήτων, προκειμένου οι υπηρεσίες του ΟΤΑ να ανταποκριθούν στις ανάγκες σχεδιασμού και υλοποίησης της σύνθετης αυτής προσπάθειας. Οι βασικές υποδομές που είναι απαραίτητες για τον αποτελεσματικό σχεδιασμό και υλοποίηση της Habitat Agenda είναι, σε βασικές γραμμές, οι εξής :

- Ευέλικτοι μηχανισμοί καταγραφής και παρακολούθησης των εξελίξεων στους τομείς της οικιστικής ανάπτυξης, της στέγης, του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων, καθώς και της κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Η συστηματική παρακολούθηση των εξελίξεων στους παραπάνω τομείς αποτελεί βασική προϋπόθεση για τον σωστό και αποτελεσματικό σχεδιασμό.
- Μηχανισμοί και υποδομές τεκμηρίωσης των εξελίξεων αλλά και των προγραμμάτων. Η τεκμηρίωση αφορά τη συστηματική συλλογή και αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το δήμο, την οργάνωσή τους σε βάσεις δεδομένων και την αξιοποίησή τους για τον σχεδιασμό και υλοποίηση των προγραμμάτων και την κατασκευή των κατάλληλων δεικτών.
- Μηχανισμοί και δομές προώθησης της συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας στις διαδικασίες σχεδιασμού και υλοποίησης, προώθησης συνεργασιών μεταξύ φορέων, συνεργασιών δημόσιου-ιδιωτικού τομέα κλπ.
- Μηχανισμοί πληροφόρησης του κοινού, επικοινωνίας με άλλους ΟΤΑ, κρατικούς φορείς, διεθνείς οργανισμούς, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην ΕΕ κλπ. Η χρήση του διαδικτύου μπορεί να αποτελέσει εξαιρετικά αποτελεσματικό εργαλείο τόσο για την παρουσίαση των δραστηριοτήτων του ΟΤΑ και την πληροφόρηση του κοινού, όσο και για την επικοινωνία με άλλους φορείς.

Η δημιουργία των παραπάνω βασικών υποδομών προϋποθέτει ότι οι ΟΤΑ θα πρέπει να προωθήσουν μια σειρά από δράσεις εσωτερικής (ανα)διοργάνωσης και αναβάθμισης επάνω σε τρεις βασικούς άξονες :

Επιμόρφωση Προσωπικού

Το προσωπικό των ΟΤΑ θα πρέπει να βοηθηθεί για να ανταποκριθεί αποτελεσματικά στις απαιτήσεις του σχεδιασμού και υλοποίησης μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής όπως η Habitat Agenda. Οι υπεύθυνοι του ΟΤΑ θα πρέπει να υλοποιήσουν τις κατάλληλες ενέργειες πληροφόρησης του προσωπικού στα εξής θέματα :

- Τους στόχους, το περιεχόμενο και τις προοπτικές της Habitat Agenda.
- Τις διαδικασίες σχεδιασμού του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Habitat, τις ιδιαιτερότητες και απαιτήσεις αυτών των διαδικασιών.

- Τους στόχους, τα προγράμματα και τις δράσεις του ολοκληρωμένου προγράμματος Habitat του δήμου.
- Συναφή προγράμματα και πρωτοβουλίες της ΕΕ που έχουν ή μπορούν να έχουν εφαρμογή στο Δήμο.

Αναγκαία είναι επίσης η επιμόρφωση του προσωπικού (σε όποιες από τις υφιστάμενες ειδικότητες τούτο είναι εφικτό) στα εξής θέματα :

- Χρήση των νέων τεχνολογιών και ειδικότερα των Η/Υ, του Internet και της ηλεκτρονικής αλληλογραφίας (e-mail)
- Συλλογή και διαχείριση στατιστικών στοιχείων, διαχείριση ψηφιακών χαρτών (συστήματα GIS).
- Χρήση εργαλείων παρακολούθησης της εφαρμογής προγραμμάτων όπως είναι οι δείκτες βιώσιμης ανάπτυξης, ή τεχνικών και διαδικασιών διαχείρισης περιβαλλοντικών προγραμμάτων (π.χ EMAS).

Η πληροφόρηση και επιμόρφωση είναι αναγκαία έτσι ώστε το προσωπικό να είναι σε θέση να συμβάλλει αποτελεσματικά στη διαμόρφωση του ολοκληρωμένου προγράμματος, στην υλοποίηση και παρακολούθησή του, στην διευκόλυνση των συμμετοχικών διαδικασιών και στην προώθηση βιώσιμων προτύπων συμπεριφοράς. Είναι προφανές ότι η πληροφόρηση/επιμόρφωση πρέπει να είναι διαρκής και εστιασμένη, ανάλογα με τις δυνατότητες ή τις υπευθυνότητες του κάθε υπαλλήλου.

Χρήση νέων τεχνολογιών

Ένα σημαντικό στοιχείο για τον αποτελεσματικό σχεδιασμό και υλοποίηση της Habitat Agenda αλλά και για την γενικότερη αναβάθμιση του τρόπου λειτουργίας του ΟΤΑ είναι η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών. Τομείς δραστηριότητας όπως η επεξεργασία στατιστικών στοιχείων και η διαχείριση ψηφιακών χαρτών, η εσωτερική διακίνηση πληροφοριών μεταξύ των υπηρεσιών, η πρόσβαση σε πηγές πληροφορίας εκτός δήμου, οι επικοινωνίες και η πληροφόρηση του κοινού, εξυπηρετούνται σε πολύ μεγάλο βαθμό, και με σχετικά χαμηλό κόστος, από την εισαγωγή και χρήση των νέων τεχνολογιών. Για το λόγο αυτό είναι απαραίτητο οι ΟΤΑ να προωθήσουν την ενίσχυση της υποδομής τους με μηχανήματα και προγράμματα που αξιοποιούν τις νέες τεχνολογίες.

Η αγορά και εγκατάσταση Η/Υ, η εξασφάλιση σύνδεσης με το Internet, η προμήθεια και εκμάθηση συστήματος διαχείρισης στατιστικών δεδομένων και ψηφιακών χαρτών, αποτελούν βήματα που θα βελτιώσουν σημαντικά την αποδοτικότητα και τις δυνατότητες της τεχνικής υποδομής των ΟΤΑ.

Καταμερισμός αρμοδιοτήτων

Τόσο ο σχεδιασμός όσο και η υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου προγράμματος Habitat, απαιτούν έναν μεγάλο αριθμό ειδικοτήτων, δεδομένου ότι η ίδια η Habitat Agenda έχει ένα εξαιρετικά ευρύ φάσμα θεματικής (φυσικό περιβάλλον, οικισμοί, στέγαση, κοινωνικές ομάδες, οικονομικές δραστηριότητες). Η εφαρμογή μιας τέτοιας ευρείας στρατηγικής απαιτεί, με τη σειρά της, μια σειρά από ανάλογες υπευθυνότητες σε επίπεδο υπηρεσιών του δήμου. Για την επιτυχή προώθηση του ολοκληρωμένου προγράμματος, οι διαφορετικοί τομείς του θα πρέπει να παρακολουθούνται από ένα υπεύθυνο υπάλληλο (ή υπηρεσία).

Η κάλυψη των αναγκών αυτών από την υφιστάμενη δομή των υπηρεσιών κάθε δήμου δεν είναι πάντα άμεσα δυνατή και θα απαιτήσει προσαρμογές και πιθανόν, σε ένα βάθος χρόνου, αναδιαρθρώσεις ή δημιουργία καινούργιων ειδικοτήτων ή τμημάτων. Οι μικρότεροι δήμοι θα αντιμετωπίσουν περισσότερες δυσκολίες στην επαρκή κατανομή των αναγκών αρμοδιοτήτων, λόγω του αντικειμενικά περιορισμένου αριθμού υπαλλήλων και ειδικοτήτων που διαθέτουν.

Η κατανομή αρμοδιοτήτων και οι απαραίτητες προσαρμογές του οργανωτικού σχήματος των υπηρεσιών, είναι βεβαίως στην απόλυτη διακαιοδοσία του κάθε ΟΤΑ, τόσο ως προς το εύρος όσο και ως προς τον χρονικό ορίζοντα μέσα στον οποίο θα πραγματοποιηθούν. Πάντως, μερικές βασικές αρχές ορθολογικής κατανομής των αρμοδιοτήτων του προσωπικού σε σχέση με τη θεματική της Habitat Agenda μπορούν να είναι οι εξής :

- Δημιουργία των κατάλληλων ειδικοτήτων μέσω της επιμόρφωσης επιλεγμένων υπαλλήλων.
- Ομαδοποιήσεις συναφών θεμάτων της Habitat Agenda και ανάθεση της παρακολούθησής τους σε ένα μικρότερο αριθμό υπαλλήλων (π.χ θέματα αρμοδιότητας μηχανικού, αρμοδιότητας κοινωνικού λειτουργού κλπ).
- Και βέβαια εάν δεν είναι δυνατόν να καλυφθούν οι ανάγκες με τους παραπάνω τρόπους, πρόσληψη υπαλλήλων με συγκεκριμένες ειδικότητες.

Επιθυμητό και άμεσα εφικτό επίπεδο οργάνωσης

Οι παραπάνω βασικές υποδομές και άξονες αναδιοργάνωσης προσδιορίζουν ένα *επιθυμητό επίπεδο* οργάνωσης και λειτουργίας, προκειμένου οι ΟΤΑ να σχεδιάσουν και να υλοποιήσουν επιτυχώς τη Habitat Agenda.

Με βάση τα παραπάνω γίνεται κατ'αρχήν περισσότερο από εμφανής ο ισχυρισμός που διατυπώθηκε στην εισαγωγή, ότι η αναβάθμιση της λειτουργίας των ΟΤΑ αποτελεί στόχο εξίσου σημαντικό με τους στόχους της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης και της εξασφάλισης επαρκούς στέγης για όλους. Και σαν τέτοιος δεν μπορεί παρά να είναι ένας *μακροπρόθεσμος στόχος*, που θα υλοποιείται σταδιακά, σύμφωνα με τη βούληση, τον προγραμματισμό και τις δυνατότητες των τοπικών αυτοδιοικήσεων.

Στα πλαίσια βέβαια του παρόντος πιλοτικού προγράμματος, είναι γεγονός ότι οι παραπάνω προϋποθέσεις σε έμπυχο δυναμικό, τεχνογνωσία και οργάνωση ξεπερνούν σε αρκετές περιπτώσεις τις δυνατότητες των ΟΤΑ και δεν είναι δυνατόν να καλυφθούν άμεσα. Για τον λόγο αυτό, στην ενότητα 2.1.1 (*Εσωτερική οργάνωση ΟΤΑ*) προσδιορίζονται συγκεκριμένες βασικές υποδομές και λειτουργίες που είναι άμεσα εφικτές και, παράλληλα, οι απολύτως αναγκαίες για την εκπόνηση των ολοκληρωμένων προγραμμάτων.

1.2 ΒΑΣΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ Habitat Agenda

1.2.1 Υιοθέτηση πολιτικής ολοκληρωμένων προγραμμάτων

Η εφαρμογή της Habitat Agenda προϋποθέτει την κατάρτιση και υλοποίηση σε τοπικό επίπεδο, *Ειδικών Προγραμμάτων Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων*. Οι παρεμβάσεις αυτές περιλαμβάνουν μια σειρά από δράσεις οι οποίες είναι ενταγμένες σε έναν συγκεκριμένο στόχο, τον οποίο προσπαθούν να προσεγγίσουν. Όλες οι παρεμβάσεις και οι στόχοι που εξυπηρετούν, είναι με τη σειρά τους ενταγμένες σε ένα ευρύτερο πλαίσιο γενικών στόχων προς την κατεύθυνση της δημιουργίας οικισμών βιώσιμων, ανθρώπινων, προσανατολισμένων στην ικανοποίηση των βασικών αναγκών όλων των πολιτών χωρίς διακρίσεις, με ευαισθησία απέναντι στις γυναίκες, τους νέους και τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.

Η προσέγγιση αυτή, που προτείνει η Habitat Agenda, αποτελεί ένα δομημένο και συνεκτικό πλαίσιο στόχων και δράσεων, στο οποίο τα επί μέρους έργα, μελέτες, αναπτυξιακά προγράμματα, κοινωνικές, πολιτιστικές δράσεις κλπ, που συνθέτουν τις δραστηριότητες ενός ΟΤΑ, αποτελούν μέρος μίας μακροπρόθεσμης και σφαιρικής πολιτικής. Η υιοθέτηση της προσέγγισης αυτής από τους ΟΤΑ, μέσα από την εφαρμογή της Habitat Agenda, σηματοδοτεί την εγκατάλειψη της λογικής των μεμονωμένων και αποσπασματικών παρεμβάσεων, που δεν σχετίζονται μεταξύ τους και δεν υπακούουν σε έναν κεντρικό στόχο.

Η υιοθέτηση της λογικής των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων διασφαλίζει την αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση των σημερινών, σύνθετων, προβλημάτων, αναβαθμίζει και ενδυναμώνει τον ρόλο των Τ.Α (ιδιαίτερα μέσα στο νέο πλαίσιο που προδιαγράφει ο Ν. 2539/97), ενώ, παράλληλα, διασφαλίζει την αποδοτικότερη δυνατή χρήση των οικονομικών πόρων.

1.2.2 Ενσωμάτωση Αστικών Δεικτών βιώσιμης ανάπτυξης

Για την υλοποίηση των στόχων της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, δίδεται μεγάλη έμφαση στην ανάπτυξη και χρήση Αστικών Δεικτών. Η Habitat Agenda ορίζει σαφώς πως *“Όλοι οι εταίροι, περιλαμβανομένων των Τοπικών Αυτοδιοικήσεων, του ιδιωτικού τομέα και των τοπικών κοινοτήτων, θα πρέπει κατά τακτά χρονικά διαστήματα να παρακολουθούν και να αξιολογούν την επίδοσή τους στην εφαρμογή της Habitat Agenda μέσω συγκρίσιμων δεικτών για τους ανθρώπινους οικισμούς και τη στέγαση..”*

Οι δείκτες παρέχουν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα και προβλήματα και αποτελούν σημαντικό εργαλείο για :

- Την ακριβή αποτίμηση της κατάστασης και την παρακολούθηση των εξελίξεων στους ανθρώπινους οικισμούς.
- Την επιλογή συγκεκριμένων πολιτικών και δράσεων που να απαντούν στα αστικά προβλήματα και την ορθολογική κατανομή των διαθέσιμων πόρων.
- Την συστηματική παρακολούθηση της πορείας εφαρμογής και της αποδοτικότητας των μέτρων πολιτικής και των συγκεκριμένων δράσεων που τα υλοποιούν.
- Τη συστηματική ενημέρωση των πολιτών για την πορεία εφαρμογής και τις επιδόσεις των τοπικών προγραμμάτων.

Στο επίπεδο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η εφαρμογή και χρήση των δεικτών θα απαιτήσει την ανάπτυξη μιας άλλης **φιλοσοφίας στην άσκηση πολιτικής** με την υιοθέτηση της λογικής των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων και των συμμετοχικών διαδικασιών στη διαμόρφωση των προγραμμάτων. Θα απαιτήσει παράλληλα τη δημιουργία συγκεκριμένων **υποδομών και τεχνογνωσίας**, κυρίως σε ότι αφορά τη συστηματική συλλογή, οργάνωση και διαχείριση αστικών δεδομένων και τη χρήση νέας τεχνολογίας. Μια απάντηση στην συχνά περιορισμένη δυνατότητα ενδογενούς ανάπτυξης των κατάλληλων υποδομών και τεχνογνωσίας, δίδεται από την πρόταση του Κέντρου Ανθρωπίνων Οικισμών του ΟΗΕ για την ίδρυση και λειτουργία των *Τοπικών Παρατηρητηρίων*.

1.2.3 Ίδρυση Τοπικών Παρατηρητηρίων

Η πρόταση για την ίδρυση Τοπικών Αστικών Παρατηρητηρίων διατυπώθηκε από τη συνδιάσκεψη της Κωνσταντινούπολης, με κεντρική ιδέα τη δημιουργία μηχανισμών υποβοήθησης της διαδικασίας εφαρμογής της Habitat Agenda. Ένα Τοπικό Αστικό Παρατηρητήριο αποτελεί έναν εξουσιοδοτημένο θεσμό σε τοπικό επίπεδο, στο οποίο απασχολείται ειδικευμένο προσωπικό, με αντικείμενο :

- Τη διάγνωση και παρακολούθηση των συνθηκών και τάσεων αστικής ανάπτυξης
- Τη συστηματική συλλογή και επεξεργασία στοιχείων και τον υπολογισμό αστικών δεικτών
- Την ανάπτυξη εργαλείων και μεθόδων παρακολούθησης της αστικής ανάπτυξης
- Την προώθηση της επαφής και συνεργασίας μεταξύ των φορέων λήψης αποφάσεων και των ενδιαφερόμενων ομάδων της τοπικής κοινωνίας (κοινωνικές ομάδες και οργανώσεις, ιδιωτικός τομέας, μη κυβερνητικές οργανώσεις κλπ).
- Την παροχή υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης και κατάρτισης προς τους ΟΤΑ που συμμετέχουν.
- Την δικτύωση με άλλα Τοπικά και Εθνικά Παρατηρητήρια για την ανταλλαγή γνώσεων, πληροφορίας, βέλτιστων πρακτικών κλπ

Ένα Τοπικό Αστικό Παρατηρητήριο μπορεί να ιδρυθεί σε επίπεδο μίας πόλης ή ομάδας μικρότερων ΟΤΑ. Τα Τοπικά Αστικά Παρατηρητήρια συνθέτουν, σε εθνικό επίπεδο, ένα δίκτυο το οποίο αποτελεί το Εθνικό Αστικό Παρατηρητήριο και το οποίο, με τη σειρά του, είναι ενταγμένο στο Παγκόσμιο Δίκτυο Εθνικών Παρατηρητηρίων.

Τα Τοπικά Αστικά Παρατηρητήρια μπορούν να αποτελέσουν ένα σημαντικό μηχανισμό υποβοήθησης αλλά και αναβάθμισης της λειτουργίας των ΟΤΑ που θα τα ιδρύσουν. Η λειτουργία τους απαντά με σταθερό και αξιόπιστο τρόπο στις ανάγκες των ΟΤΑ για τεχνική και επιστημονική στήριξη όχι μόνο για την εφαρμογή της Habitat Agenda, αλλά και για τη γενικότερη αναβάθμιση και ενδυνάμωση του ρόλου τους.

2**ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ****ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Το βασικό ζητούμενο στην όλη διαδικασία εκπόνησης μιας τοπικής Habitat Agenda είναι η τελική διατύπωση ενός *Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος* του οποίου η φιλοσοφία, οι κατευθύνσεις και οι συγκεκριμένες δράσεις και μέτρα να απαντούν με αποτελεσματικό τρόπο στις ανάγκες και τα προβλήματα της τοπικής κοινωνίας και παράλληλα να προδιαγράφουν τις προοπτικές βιώσιμης ανάπτυξής της.

Η όλη φιλοσοφία εκπόνησης ενός τέτοιου προγράμματος το διαφοροποιεί αρκετά από ανάλογα εργαλεία σχεδιασμού και προγραμματισμού (ΤΑΠ, Επιχειρησιακά Σχέδια κλπ), χωρίς βέβαια να αναιρεί τη χρησιμότητά τους. Ο κεντρικός στόχος της **βιώσιμης ανάπτυξης** σε όλες τις πτυχές της κοινωνικής και οικονομικής ζωής στο αστικό περιβάλλον, οι απαιτήσεις για **ουσιαστικές συμμετοχικές διαδικασίες και συνεργασίες** σε τοπικό επίπεδο και η ενσωμάτωση σύγχρονων **επιστημονικών και τεχνικών εργαλείων παρακολούθησης** όπως οι δείκτες, είναι τα βασικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν τα προγράμματα αυτά.

Η διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής ενός ολοκληρωμένου προγράμματος Habitat, ενσωματώνει μια σειρά από δράσεις και ενέργειες σε πολιτικό, κοινωνικό και τεχνικό/επιστημονικό επίπεδο. Στην ενότητα αυτή περιγράφονται αναλυτικά τα συγκεκριμένα αυτά βήματα - *φάσεις* κατάρτισης του προγράμματος, το περιεχόμενό τους, η χρονική τους αλληλουχία και η ιδιαίτερη συμβολή του πολιτικού, κοινωνικού και τεχνικού/επιστημονικού παράγοντα σε κάθε φάση.

Βασική μεθοδολογική προσέγγιση για τη συνεργασία και συμβολή των τριών παραπάνω παραγόντων, είναι η εκπόνηση των διαφορετικών φάσεων και ιδιαίτερα αυτών της *αναγνώρισης προβλημάτων και των αιτιών τους, ιεράρχησης των προβλημάτων και θέσπισης στόχων*, σε δύο παράλληλα επίπεδα :

1. Το επίπεδο της επιστημονικής ανάλυσης και τεκμηρίωσης από ειδικευμένους μελετητές
2. Το κοινωνικό επίπεδο, από εκπροσώπους της τοπικής κοινωνίας που συμμετέχουν στην επιτροπή Habitat και προσφέρουν τη δική τους οπτική και εμπειρία.

Οι δύο αυτές παράλληλες διαδικασίες βρίσκονται σε επικοινωνία και συνεργασία και στο τέλος συντίθενται, ενώ τα αποτελέσματα οριστικοποιούνται και εγκρίνονται από την πολιτική εξουσία.

2.1 ΦΑΣΕΙΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

2.1.1 Εσωτερική Οργάνωση ΟΤΑ

Όπως τονίσθηκε στην προηγούμενη ενότητα (*ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ*), ο σχεδιασμός και η εφαρμογή ενός *Ολοκληρωμένου Προγράμματος Habitat* στο επίπεδο ενός ΟΤΑ, δεν μπορεί να προχωρήσει αποτελεσματικά, εάν δεν αναπτυχθούν σταδιακά οι κατάλληλες υποδομές και φιλοσοφία στον τρόπο λειτουργίας του. Για την παρούσα φάση σχεδιασμού και με δεδομένες τις πιθανές αδυναμίες και ελλείψεις πολλών ΟΤΑ σε προσωπικό, τεχνογνωσία και σχετική εμπειρία, προσδιορίζονται, στην ενότητα αυτή, συγκεκριμένες βασικές υποδομές και λειτουργίες, που θα διευκολύνουν σημαντικά τις απαραίτητες εργασίες. Οι υποδομές αυτές είναι κοινές σε όλους τους ΟΤΑ του προγράμματος και εξασφαλίζουν ένα ενιαίο πλαίσιο εργασίας.

Καθορισμός Υπεύθυνου HABITAT

Για τον συντονισμό και παρακολούθηση των διαδικασιών εκπόνησης του ολοκληρωμένου προγράμματος, κάθε ΟΤΑ θα πρέπει να ορίσει έναν τουλάχιστον υπεύθυνο, ο οποίος θα ονομάζεται *Υπεύθυνος Habitat (Υ.ΗΑ)*. Η σωστή και άμεση επιλογή του αποτελεί ένα σημαντικό στοιχείο στα πρώτα στάδια του προγράμματος. Ο υπεύθυνος Habitat, θα πρέπει να είναι ένας μόνιμος υπάλληλος του Δήμου ή ένα άτομο που θα προσληφθεί για το σκοπό αυτό. Βασικό του αντικείμενο κατά τη διάρκεια εκπόνησης του ολοκληρωμένου προγράμματος θα είναι :

- Ο συντονισμός και παρακολούθηση των εργασιών της *Τοπικής Επιτροπής Habitat* (βλ. παρακάτω).
- Ο συντονισμός των υπηρεσιών του ΟΤΑ και η συστηματική ενημέρωση του προσωπικού.
- Η παροχή των κατάλληλων στοιχείων και πληροφοριών από τα αρχεία και τις δραστηριότητες του ΟΤΑ στον Μελετητή, για θέματα που αφορούν τη βασική ανάλυση, τον υπολογισμό των δεικτών και την κατάρτιση του προγράμματος.
- Η διευκόλυνση της επικοινωνίας μεταξύ της επιτροπής Habitat, του Μελετητή και της διοίκησης του ΟΤΑ.
- Η επικοινωνία και συνεργασία με τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ, της Νομαρχίας και της Περιφέρειας καθώς με άλλους ΟΤΑ του προγράμματος.
- Η παρακολούθηση των εξελίξεων στον Ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο και η επικοινωνία με φορείς και οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης εκτός Ελλάδος, με σκοπό την ανταλλαγή πληροφοριών και εμπειρίας.

Ο Υ.ΗΑ θα παρακολουθήσει από πολύ κοντά τις διαδικασίες εκπόνησης του ολοκληρωμένου προγράμματος και θα έχει πολύ καλή γνώση του περιεχομένου, των διαδικασιών και των τεχνικών/επιστημονικών απαιτήσεων για την κατάρτισή του. Με

την ολοκλήρωση της κατάρτισης του προγράμματος ο δήμος θα έχει εξασφαλίσει, μέσω του Υ.ΗΑ, μια πολύ καλή πρόσβαση στην όλη τεχνογνωσία και φιλοσοφία του προγράμματος. Την τεχνογνωσία και φιλοσοφία αυτή ο Υ.ΗΑ θα μπορεί στη συνέχεια να διαχύσει και εφαρμόσει στις υπηρεσίες του ΟΤΑ, επιτυγχάνοντας σταδιακά την ποιοτική και λειτουργική τους αναβάθμιση.

Για την επιτυχή υλοποίηση των παραπάνω ο Υ.ΗΑ είναι σκόπιμο να διαθέτει τα εξής προσόντα :

- Πτυχίο τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (π.χ ένας Μηχανικός).
- Γνώση μίας τουλάχιστον ξένης γλώσσας (κατά προτίμηση Αγγλικά)
- Εμπειρία στη χρήση Η/Υ και του Internet. Τυχόν εμπειρία στη χρήση προγραμμάτων διαχείρισης χαρτών και στατιστικών δεδομένων θα ήταν εξαιρετικά χρήσιμη.

Επιπλέον, θα ήταν σημαντικό ο Υ.ΗΑ να έχει καλή γνώση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και προβλημάτων της περιοχής (εντοπιότητα) καθώς και των έργων και προγραμμάτων που έχει υλοποιήσει ο δήμος.

Σύμβαση με εξωτερικό Μελετητή

Στα πλαίσια του προγράμματος κάθε ΟΤΑ θα πρέπει να συνεργαστεί με μια ομάδα εξειδικευμένων επιστημόνων (στο κείμενο θα αναφέρονται ως "*Μελετητής*"), οι οποίοι θα επιλεγούν με βάση τους κανόνες και τις διαδικασίες που θα οριστούν από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Ο ρόλος του Μελετητή θα εστιάζεται στα εξής:

- Αναγνώριση προβλημάτων αιτιών και τάσεων, μέσω της Βασικής Ανάλυσης
- Υπολογισμός των σχετικών Δεικτών
- Ιεράρχηση προβλημάτων διατύπωση στόχων
- Κατάρτιση του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος

Ο Μελετητής θα εποπτεύεται από τον Υπεύθυνο Habitat και θα συνεργάζεται με την Επιτροπή Habitat.

Χρήση Η/Υ και Πρόσβαση στο Διαδίκτυο

Κάθε ΟΤΑ θα μεριμνήσει ώστε να υπάρχει εγκατεστημένος στις υπηρεσίες του τουλάχιστον ένας Ηλεκτρονικός Υπολογιστής με modem και εκτυπωτή, στη διάθεση του Υπεύθυνου Habitat. Η απόκτηση πρόσβασης στο διαδίκτυο καθώς και διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) κρίνεται επίσης απαραίτητη. Η χρήση του διαδικτύου θα προσφέρει σημαντικές δυνατότητες τόσο για επικοινωνία όσο και για άντληση πληροφοριών από ελληνικές, ευρωπαϊκές και διεθνείς ιστοσελίδες (π.χ. Πρόγραμμα Habitat του ΟΗΕ, Δίκτυο Υγιών Πόλεων, ICLEI), ενώ θα μπορούν να αναζητηθούν εύκολα και γρήγορα πρακτικές από ευρωπαϊκούς και

άλλους Δήμους με μεγάλη πείρα στην εφαρμογή ολοκληρωμένων τοπικών προγραμμάτων της Habitat Agenda ή της Local Agenda 21.

Σε ότι αφορά τη χρήση του διαδικτύου, οι ΟΤΑ θα πρέπει να εξετάσουν τη δυνατότητα παρουσίασής τους μέσα από τη δική τους ιστοσελίδα. Μέσω της ιστοσελίδας το όραμα και οι στόχοι του ΟΤΑ θα γνωστοποιούνται στους πολίτες, αλλά και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο φορέα. Παράλληλα οι δραστηριότητες, οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις και οι 'βέλτιστες πρακτικές' που θα αναπτύξει κάθε ΟΤΑ θα μπορούν να διαδοθούν γρήγορα και αποτελεσματικά.

Ενημέρωση των Υπηρεσιών του Δήμου

Ένα άλλο σημαντικό σημείο είναι η ενημέρωση των υπηρεσιών του Δήμου για την εφαρμογή της Habitat Agenda και το περιεχόμενό της. Κάθε εργαζόμενος θα πρέπει να γνωρίζει το όραμα του Δήμου, τους στόχους που έχουν τεθεί και το πρόγραμμα δράσης που υλοποιείται, έτσι ώστε να είναι σε θέση να συμβάλλει και ο ίδιος αποτελεσματικά.

Για το σκοπό αυτό, θα πρέπει οι ΟΤΑ να εφαρμόσουν ειδικά προγράμματα κατάρτισης του προσωπικού, τα οποία θα αποσκοπούν σε μια συνεχή ενημέρωση για το πρόγραμμα. Η διαδικασία κατάρτισης θα μπορεί επιπλέον να περιλαμβάνει ενημερωτικά φυλλάδια, πίνακες ανακοινώσεων, τακτικές συναντήσεις και πολλές άλλες δράσεις, ανάλογα με το μέγεθος και την ιδιαιτερότητα του κάθε ΟΤΑ.

Ενημέρωση πολιτών μέσω των διαθέσιμων μέσων επικοινωνίας

Πέρα από τους υπαλλήλους του Δήμου, είναι απαραίτητο να ενημερωθεί άμεσα η τοπική κοινωνία σχετικά με το περιεχόμενο και την εφαρμογή της Habitat Agenda και το ρόλο της στη βιώσιμη ανάπτυξη του δήμου. Ο δήμος θα πρέπει για τον σκοπό αυτό να αξιοποιήσει κάθε διαθέσιμο μέσο επικοινωνίας όπως τον τοπικό τύπο, τοπικούς ραδιοσταθμούς, την ιστοσελίδα (εφόσον διαθέτει), ειδικούς πίνακες ανακοινώσεων κτλ.

Καθώς η πληροφόρηση του κοινού είναι ένα απαραίτητο συστατικό για την αποτελεσματική εφαρμογή της Habitat Agenda, ο ΟΤΑ πρέπει να εξασφαλίσει από την αρχή, τις κατάλληλες υποδομές για τη συνεχή ενημέρωση των πολιτών. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός, έτσι ώστε:

- Να διαδίδεται κάθε καινούργια πληροφορία προς το κοινό (π.χ. ο συντάκτης της τοπικής εφημερίδας να γνωρίζει το πρόγραμμα και να ζητά πληροφορίες από τον Υ.ΗΑ σε τακτική βάση)
- Να δέχεται ερωτήματα από το κοινό (π.χ. ύπαρξη ενός e-mail για επικοινωνία με το κοινό, πάνω στην Habitat Agenda) και
- Να απαντά σε ερωτήματα ή διευκρινήσεις (π.χ αποστολή ενημερωτικού φυλλαδίου σε ηλεκτρονική μορφή)

2.1.2 Δημιουργία Τοπικής Επιτροπής HABITAT

Όπως ήδη αναφέρθηκε, για την υλοποίηση της συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας στις διαδικασίες σχεδιασμού του ολοκληρωμένου προγράμματος, συνίσταται η δημιουργία μίας *Τοπικής Επιτροπής Habitat (T.E.HA)*. Η λειτουργία της T.E.HA, που θα έχει συμβουλευτικό ρόλο, θα εξασφαλίσει ένα βασικό επίπεδο τοπικής συμμετοχής, ενώ παράλληλα θα πυροδοτήσει τη συζήτηση για τα τοπικά προβλήματα και θα προωθήσει την συνεργασία μεταξύ των δυνάμεων της τοπικής κοινωνίας. Στην ενότητα αυτή περιγράφονται οι απαραίτητες διαδικασίες για τη σύσταση και λειτουργία της επιτροπής αυτής.

Θα πρέπει να τονισθεί ότι η περιγραφή που ακολουθεί αποτελεί ουσιαστικά ένα γενικό πλαίσιο. **Η τελική επιλογή των διαδικασιών σύστασης, των όρων λειτουργίας, του μεγέθους και της σύνθεσης της επιτροπής, ανήκει στη δικαιοδοσία του ΟΤΑ.** Βασικοί βέβαια όροι για την επιτυχή λειτουργία της T.E.HA είναι :

- Η εξασφάλιση ευρείας και ισότιμης συμμετοχής όλων των κοινωνικών εταίρων, και
- Η εξασφάλιση όρων συστηματικής και αξιόπιστης καταγραφής και αξιολόγησης των τοπικών προβλημάτων.

Σύνθεση της επιτροπής

Η επιλογή των μελών της επιτροπής θα πρέπει να γίνει μέσω της κατάλληλης πρόσκλησης συμμετοχής (π.χ. δημοσίευση σε τοπική εφημερίδα, ανακοίνωση σε δημόσιους χώρους κλπ). Βασικός στόχος της σύνθεσης της T.E.HA είναι η πληρέστερη δυνατή εκπροσώπηση όλων των κοινωνικών ομάδων, των εκπροσώπων του παραγωγικού και επιχειρηματικού τομέα και της πολιτιστικής ζωής. Σημαντικό επίσης είναι να εξασφαλισθεί η εκπροσώπηση όλων των Δημοτικών Διαμερισμάτων που απαρτίζουν τούς Καποδιστριακούς ΟΤΑ. Ενδεικτικά, η πρόσκληση μπορεί να απευθύνεται σε :

- **Κοινωνικούς Φορείς** : Οι διάφορες κοινωνικές ομάδες θα πρέπει να εκπροσωπούνται στην επιτροπή είτε μέσω των φορέων τους, είτε, αν δεν υπάρχουν φορείς, με φυσικά πρόσωπα που είναι σε θέση να γνωρίζουν τα προβλήματα και τις ανάγκες τους. Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί στην εκπροσώπηση των νέων και των γυναικών αλλά και στις μειονότητες, τα άτομα με ειδικές ανάγκες, τους άπορους κλπ. Άλλες ομάδες που θα ήταν καλό να εμπλακούν είναι εκπρόσωποι από σχολεία, οι γυναίκες, άτομα από χαμηλές κοινωνικές τάξεις κλπ.
- **Πολιτιστικούς φορείς** : Οι πολιτιστικοί φορείς που δραστηριοποιούνται στον δήμο θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα έκφρασης των δικών τους αναγκών και προτεραιοτήτων. Το αυτό ισχύει για αθλητικές οργανώσεις και συλλόγους, οργανώσεις νέων κλπ.

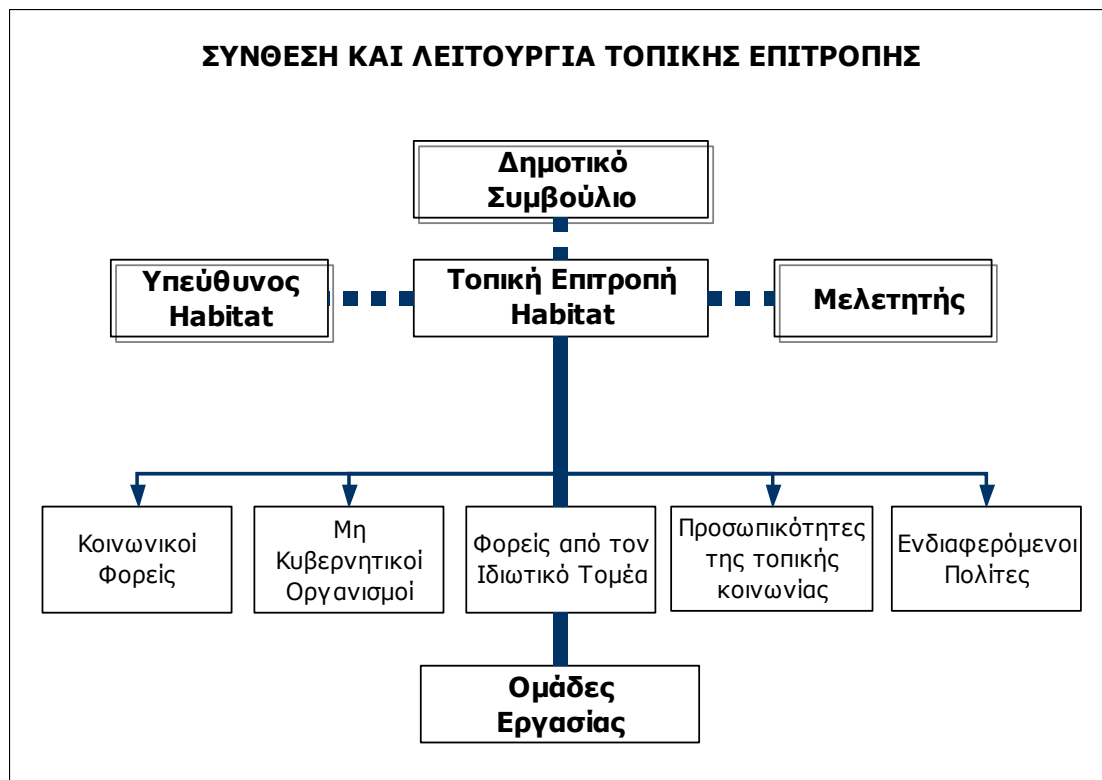
- **Μη Κυβερνητικούς Οργανισμούς (ΜΚΟ)** : Οι μη-κυβερνητικοί οργανισμοί θα πρέπει πάντα να λαμβάνονται υπόψη και να συμμετέχουν σε μία επιτροπή HABITAT. Έχει αποδειχτεί ότι ακόμη και μικροί ΜΚΟ μπορούν να συνεισφέρουν σημαντικά στη διαδικασία λήψης αποφάσεων για το συγκεκριμένο αντικείμενο το οποίο εκπροσωπούν. Επίσης, ο εθελοντισμός που συνήθως τα χαρακτηρίζει και ταυτόχρονα η επιστημονική τεκμηρίωση των θεμάτων που υποστηρίζουν μπορούν να ενισχύσουν τις δραστηριότητες των ομάδων εργασιών.
- **Φορείς από τον Ιδιωτικό τομέα** : Στο πνεύμα της δημιουργίας εταιρικών σχέσεων και συνεργασιών με δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, η πρόσκληση συμμετοχής σε εκπροσώπους του ιδιωτικού τομέα είναι επίσης σκόπιμη. Η συμμετοχή εκπροσώπων των επιχειρήσεων και των παραγωγικών μονάδων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, θα συμβάλλει στην ευαισθητοποίησή τους σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, την ενθάρρυνση επενδύσεων, τη δημιουργία θέσεων εργασίας κλπ.
- **Προσωπικότητες της τοπικής κοινωνίας** : Επιστήμονες, καλλιτέχνες, άνθρωποι του πνεύματος και γενικότερα άτομα με γνώση και κύρος, μέλη της τοπικής κοινωνίας, θα πρέπει να εμπλακούν σε αυτή τη διαδικασία για να συνεισφέρουν στον τεκμηριωμένο εντοπισμό προβλημάτων και στη διαρεύνηση πιθανών λύσεων.

Η τελική σύνθεση της επιτροπής θα καθορισθεί και θα επικυρωθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, μετά από εισήγηση του Υπεύθυνου Habitat. Ο πρόεδρος της επιτροπής θα ορισθεί από το Δ.Σ.

Μορφή και μέγεθος της επιτροπής

Τα μέλη που θα επιλεγούν θα πρέπει να αντιπροσωπεύουν στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό την τοπική κοινωνία και, παράλληλα, να μπορούν να συνεισφέρουν με τις απόψεις τους σε όλο το φάσμα της θεματολογίας της Habitat Agenda, στο βαθμό βέβαια που αυτό είναι δυνατό. Ο καθορισμός του αριθμού των μελών της Τ.Ε.ΗΑ είναι στην απόλυτη διακαιοδοσία του ΟΤΑ ο οποίος και θα σταθμίσει τελικά τις ανάγκες αντιπροσωπευτικότητας αλλά και της λειτουργικότητας και ευελιξίας της επιτροπής.

Η Τ.Ε.ΗΑ θα πρέπει να οργανωθεί σε **Θεματικές Ομάδες Εργασίας** με γνώμονα τους άξονες της θεματικής της Habitat Agenda (π.χ. περιβάλλον, πολιτισμός, πολεοδομικά προβλήματα, κοινωνικά προβλήματα κλπ) και τις ιδιαίτερες ανάγκες της τοπικής κοινωνίας. Ο αριθμός των θεματικών ομάδων θα εξαρτηθεί από το μέγεθος της επιτροπής και είναι στην κρίση του ΟΤΑ. Τα μέλη της Τ.Ε.ΗΑ θα ενταχθούν στις ομάδες αυτές σύμφωνα με την εμπειρία τους και τους τομείς που εκπροσωπούν. Καλό θα είναι σε κάθε θεματική ομάδα να συμμετέχει και ένα στέλεχος των υπηρεσιών του ΟΤΑ, σχετικό με το αντικείμενό της, για να τροφοδοτεί τη διαδικασία με τα σχετικά στοιχεία και την εμπειρία του.



Ρόλος της Επιτροπής

Ο ρόλος της επιτροπής είναι να συνεισφέρει με τις εμπειρίες, τους προβληματισμούς και τις ιεραρχήσεις της τοπικής κοινωνίας, στα διαφορετικά στάδια εκπόνησης του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος.

Το βασικό αντικείμενό της είναι η ενεργός συμμετοχή στη διαδικασία **αναγνώρισης προβλημάτων αιτιών και τάσεων** καθώς και **δυνατοτήτων βιώσιμης ανάπτυξης** (βλ. ενότητα 2.1.3). Η επιτροπή θα συμμετάσχει επίσης στη διατύπωση του **Οράματος** του δήμου (βλ. ενότητα 2.1.4) καθώς και στην διαμόρφωση των **ειδικότερων στόχων** του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος (βλ. ενότητα 2.1.5). Ο ρόλος της επιτροπής είναι καθαρά συμβουλευτικός και υλοποιείται με τη διατύπωση προτάσεων προς το Δημοτικό Συμβούλιο.

2.1.3 Αναγνώριση προβλημάτων, αιτιών και τάσεων

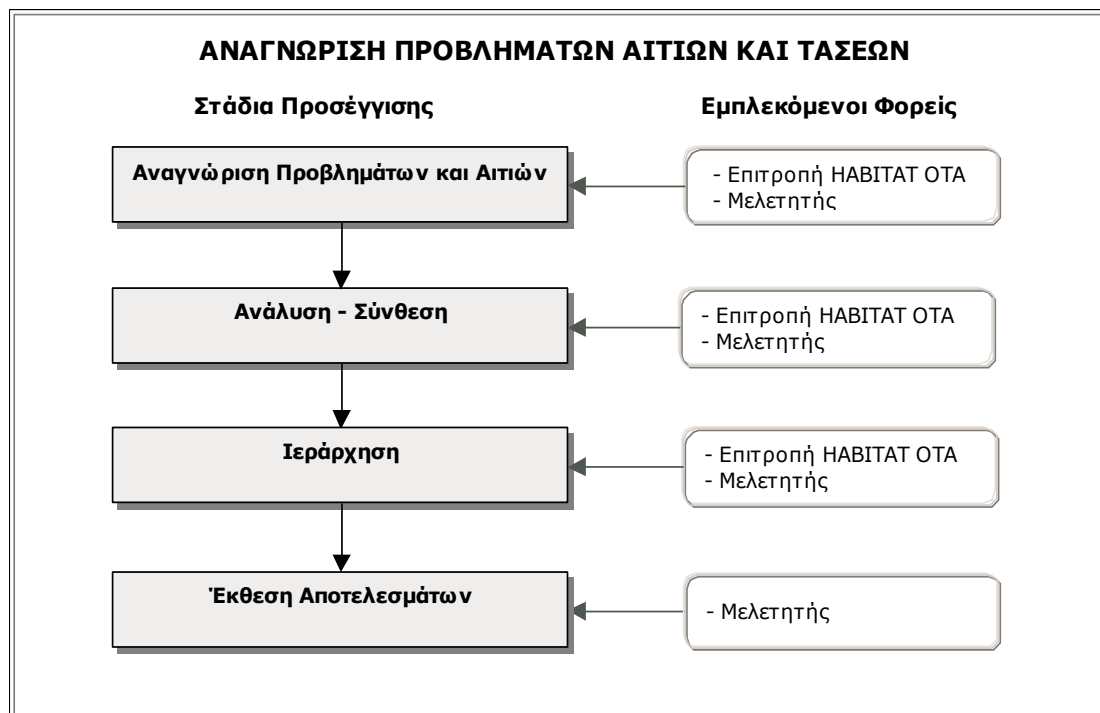
Βασική προϋπόθεση για τον επιτυχή και αποτελεσματικό σχεδιασμό του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος είναι η ρεαλιστική και σε βάθος διάγνωση των τοπικών προβλημάτων και η ιεράρχησή τους, με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τις κοινωνικές προτεραιότητες και προβληματισμούς, τις υλικοτεχνικές δυνατότητες του δήμου και τις δυνατότητες βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής.

Για το σκοπό αυτό, σε πρώτη φάση, θα πρέπει να γίνει μια συστηματική διερεύνηση, η οποία θα κινηθεί μέσα στα πλαίσια της θεματικής της Habitat Agenda και θα

καλύψει τους τομείς της οικιστικής ανάπτυξης, της στέγασης, του περιβάλλοντος και της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Η διαδικασία αυτή θα γίνει σε δύο παράλληλα επίπεδα :

1. Το κοινωνικό επίπεδο, από εκπροσώπους της τοπικής κοινωνίας που συμμετέχουν στην Τοπική Επιτροπή Habitat και προσφέρουν τη δική τους οπτική και εμπειρία.
2. Το επίπεδο της επιστημονικής ανάλυσης και τεκμηρίωσης από ειδικευμένους μελετητές (αναφορά στο κείμενο ως "Μελετητής")

Η μεθοδολογική αυτή προσέγγιση κρίθηκε απαραίτητη προκειμένου να εξασφαλισθεί τόσο η επιστημονική τεκμηρίωση όσο και η μέγιστη δυνατή διερεύνηση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η τοπική κοινωνία. Ένα θέμα το οποίο μπορεί να μην αντιμετωπίζεται ως πρόβλημα από τους πολίτες του Δήμου, στην πραγματικότητα μπορεί να αποδειχθεί σημαντικό και να χρειάζεται ιδιαίτερη μεταχείριση. Για παράδειγμα η λειτουργία μιας βιομηχανίας σε μία περιοχή μπορεί να μη δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στους κατοίκους, αλλά να έχει σοβαρές περιβαλλοντικές επιπτώσεις στο τοπικό περιβάλλον που να μην γίνονται αντιληπτές π.χ. ρύπανση του υδροφόρου ορίζοντα. Για το λόγο αυτό η επιστημονική ανάλυση σε μια διαδικασία αναγνώρισης προβλημάτων και αιτιών είναι σημαντική. Ταυτόχρονα, άλλα ζητήματα τα οποία δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπισθούν από τη θεματολογία της Βασικής Ανάλυσης που θα εκπονήσει ο Μελετητής, μπορούν να αναδειχθούν από την επιτροπή Habitat με βάση την οπτική και εμπειρία της τοπικής κοινωνίας.



Οι δύο αυτές παράλληλες διαδικασίες δεν θα λειτουργήσουν ανεξάρτητα η μία από την άλλη. Η επιτροπή και ο Μελετητής θα βρίσκονται σε επικοινωνία και συνεργασία, είτε άμεσα είτε μέσω του Υπεύθυνου Habitat, και θα αλληλοτροφοδοτούνται. Η τελική σύνθεση της "λίστας" των προβλημάτων και της ιεράρχησής τους θα γίνει με ευθύνη του Μελετητή και θα υποβληθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο για έγκριση.

Ο ειδικότερος ρόλος της Τοπικής Επιτροπής Habitat και του Μελετητή σε αυτή τη φάση αναλύεται ως εξής :

A. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ - ΤΟΠΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ HABITAT

Μετά την επίσημη σύσταση της Τοπικής Επιτροπής Habitat, όπως περιγράφεται στην ενότητα 2.1.2, τα μέλη της, σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Habitat θα προχωρήσουν στη σύσταση των Θεματικών Ομάδων Εργασίας. Οι ομάδες εργασίας θα είναι υπεύθυνες για τη διάγνωση των τοπικών προβλημάτων σε συγκεκριμένους τομείς. Η επιτροπή θα κινηθεί ελεύθερα στην αναγνώριση των τομέων ενδιαφέροντος και των προβλημάτων, πάντα όμως μέσα στα πλαίσια της θεματολογίας της Habitat Agenda. Σημαντική βοήθεια για τις εργασίες της επιτροπής αποτελούν οι *Βασικοί Άξονες Διάγνωσης Προβλημάτων* που παρουσιάζονται στο *Παράρτημα 3*, και ετοιμάστηκαν ειδικά για τη την υποβοήθησή της. Τονίζεται ότι η θεματολογία του παραρτήματος είναι ενδεικτική και αποτελεί ουσιαστικά ένα πλαίσιο μέσα στο οποίο μπορεί η επιτροπή να κινηθεί ελεύθερα σύμφωνα με τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της τοπικής κοινωνίας.

Η διαδικασία καταγραφής των προβλημάτων θα πρέπει να συνοδεύεται και από προσπάθεια εντοπισμού των αιτιών που τα δημιουργούν, στο βαθμό βέβαια που κάθε φορά είναι εφικτό. Είναι επίσης σημαντικό να γίνει προσπάθεια εκτίμησης των μελλοντικών τάσεων εξέλιξης στους τομείς ή τα συγκεκριμένα προβλήματα που εξετάζονται. Η αναγνώριση των αιτιών και των τάσεων μελλοντικής εξέλιξης είναι προφανές ότι παρουσιάζει σημαντικές δυσκολίες στα πλαίσια μιας επιτροπής κατοίκων. Είναι όμως σημαντικό να γίνει μια προσπάθεια προσέγγισης των δύο αυτών στοιχείων, στο βαθμό που η αντιμετώπιση ενός συγκεκριμένου προβλήματος είναι περισσότερο αποτελεσματική όταν είναι γνωστοί οι μηχανισμοί που το δημιουργούν.

Σε μεγάλους ΟΤΑ, όπου μία τοπική επιτροπή μπορεί να μην είναι απόλυτα αντιπροσωπευτική, ή να μην μπορεί να καταγράψει όλα τα προβλήματα που παρουσιάζονται (π.χ. σε διαφορετικές γειτονίες) θα ήταν σκόπιμο να διενεργηθεί ειδική έρευνα με ερωτηματολόγια σε δείγμα κατοίκων με αντικείμενο την καταγραφή και αξιολόγηση των τοπικών προβλημάτων. Η σκοπιμότητα διενέργειας μιας τέτοιας έρευνας εναπόκειται στην κρίση του ΟΤΑ και του Μελετητή.

Ανάλυση-σύνθεση

Με την καταγραφή των προβλημάτων από κάθε ομάδα εργασίας, είναι αναμενόμενο να προκύψει ένας μεγάλος αριθμός θεμάτων για τα οποία θα απαιτηθεί μία ταξινόμηση και ιεράρχηση ανάλογα με τη σπουδαιότητα τους. Κατά συνέπεια, οι Θεματικές Ομάδες Εργασίας θα πρέπει να παρουσιάσουν στην ολομέλεια της Τοπικής Επιτροπής Habitat τα θέματα που έχουν εξετάσει, ώστε να γίνει μία συνολική αντιμετώπιση των προβλημάτων και φυσικά των αιτιών. Αυτό βοηθάει στον εντοπισμό οριζόντιων θεμάτων που μπορούν να αναλυθούν μόνο με κοινή προσέγγιση. Για παράδειγμα, η ανάπτυξη της βιομηχανίας μπορεί να επιφέρει σημαντικά προβλήματα στο περιβάλλον αλλά βοηθάει στην καταπολέμηση της ανεργίας. Εάν ένα τέτοιο ζήτημα εξεταστεί μεμονωμένα από 2 ομάδες εργασίας (περιβαλλοντική και κοινωνική αντίστοιχα) τα αποτελέσματα που θα προκύψουν θα είναι τελείως διαφορετικά.

Ιεράρχηση

Η ιεράρχηση των προβλημάτων που έχουν εντοπισθεί είναι πιθανόν η πιο δύσκολη και σύνθετη φάση αυτού του σταδίου και θα πρέπει να γίνει έχοντας πλήρη επίγνωση των επιπτώσεων του κάθε προβλήματος και ταυτόχρονα των αναγκών της τοπικής κοινωνίας. Παρακάτω προτείνονται μερικά ενδεικτικά κριτήρια και μέθοδοι για την αξιολόγηση και την ιεράρχηση των προβλημάτων.

- Ένα πρώτο κριτήριο είναι η σπουδαιότητα του προβλήματος. Σε περίπτωση που έχει ακραίες επιπτώσεις ή απαιτείται άμεση επέμβαση για την αποφυγή μόνιμων βλαβών, το συγκεκριμένο πρόβλημα θα πρέπει να τοποθετηθεί πρώτο στην κλίμακα ιεράρχησης π.χ. εκπομπή τοξικών ουσιών με επίπτωση στην ανθρώπινη υγεία .
- Το δεύτερο ίσως κριτήριο είναι το κατά πόσο το πρόβλημα αυτό μπορεί να αποτελέσει κίνδυνο για την τοπική κοινωνία π.χ. αύξηση εγκληματικότητας, ναρκωτικά.
- Η εμπειρία των ειδικών και των κατοίκων που γνωρίζουν καλά την περιοχή. Οι συμβουλές των ειδικών είναι ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο για την ιεράρχηση των προβλημάτων, διότι με βάση τις γνώσεις και την εμπειρία τους είναι σε θέση να εκτιμήσουν την εξέλιξη και τις μελλοντικές επιπτώσεις ενός προβλήματος.
- Ο ρόλος που έχει ο ΟΤΑ για την επίλυση ενός δεδομένου προβλήματος. Πολλές φορές εντοπίζονται προβλήματα τα οποία δεν μπορούν να επιλυθούν μόνο από τον ίδιο τον ΟΤΑ, αλλά απαιτούν παρεμβάσεις της κυβέρνησης ή άλλων εθνικών φορέων. Κατά συνέπεια ένα τέτοιο πρόβλημα δεν μπορεί να τοποθετηθεί ως μείζον θέμα του ΟΤΑ, και πρέπει να μεταφερθεί στην αρμόδια υπηρεσία για να αντιμετωπισθεί μεμονωμένα.
- Η θέση του ΟΤΑ σε σχέση με το όραμα που έχει διαμορφώσει. Μπορεί ένα θέμα να μην θεωρείται μείζον πρόβλημα, αλλά να εκφράζει το όραμα της

τοπικής κοινωνίας για την περιοχή στην οποία ζει. Για παράδειγμα η αύξηση του πρασίνου μιας περιοχής είναι ένα ζήτημα που δεν αποτελεί ίσως για όλους άμεση αναγκαιότητα, αλλά μπορεί να βελτιώσει το φυσικό περιβάλλον, την ποιότητα ζωής και την αισθητική της περιοχής.

- Το χαμηλό κόστος για την επίλυση ενός προβλήματος. Αυτό μπορεί να αποτελέσει κριτήριο μόνο όταν ένα πρόβλημα δεν έχει σοβαρές επιπτώσεις και δεν αποτελεί σοβαρό κίνδυνο για την τοπική κοινωνία.

Κατά τη διάρκεια των εργασιών αναγνώρισης και ιεράρχησης των προβλημάτων, η επιτροπή θα πρέπει να έχει καλή συνεργασία και επικοινωνία με τον Μελετητή ο οποίος θα εκπονεί τη *Βασική Ανάλυση* και τον *Υπολογισμό των Δεικτών*. Η επικοινωνία αυτή, η οποία μπορεί να γίνεται είτε άμεσα είτε μέσω του *Υπεύθυνου Habitat*, έχει διπλό σκοπό:

- Την ενημέρωση του Μελετητή για τα προβλήματα που θέτει η τοπική κοινωνία και το ειδικό βάρος που αυτά έχουν.
- Την τροφοδοσία της τοπικής επιτροπής εκ μέρους του Μελετητή με στοιχεία και γενικότερα τεκμηρίωση για τους τομείς και τα προβλήματα που είναι υπό μελέτη.

Το βασικό προϊόν των εργασιών της επιτροπής είναι μια έκθεση, στην οποία περιγράφονται, ιεραρχημένα, τα προβλήματα του ΟΤΑ και οι αιτίες που τα δημιούργησαν. Στην έκθεση θα πρέπει να συμπεριληφθούν και τυχόν προτάσεις ή υποδείξεις βιώσιμης αξιοποίησης των δυνατοτήτων και των πόρων της περιοχής, μέσα στα πλαίσια βέβαια του προδιαγεγραμμένου ρόλου του ΟΤΑ στο Χωροταξικό Σχέδιο της ευρύτερης περιοχής (Νομός, Περιφέρεια). Η έκθεση υποβάλλεται στο Δ.Σ και κοινοποιείται στον Μελετητή.

Η έκθεση της Τοπικής Επιτροπής Habitat θα αποτυπώνει την δική της οπτική και προβληματική και δεν είναι απαραίτητο να ταυτίζεται με τα προβλήματα και τις ιεραρχήσεις που θα θέσει ο Μελετητής. Η συνεργασία που περιγράφηκε πιο πάνω αποσκοπεί στη σύνθεση των δύο παράλληλων διαδικασιών αναγνώρισης προβλημάτων (Μελετητής / Επιτροπή) στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό.

B. ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ - ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ

Ο ρόλος του Μελετητή σε αυτή τη φάση είναι να προσεγγίσει τεκμηριωμένα τη θεματολογία του Habitat και να εντοπίσει προβλήματα, αιτίες και τάσεις εξέλιξης. Σε ότι αφορά τη θεματολογία, το αντικείμενό του είναι συγκεκριμένο και προσδιορίζεται από τα περιεχόμενα του Παραρτήματος 1 (*Βασική Ανάλυση*) και του Παραρτήματος 2 (*Βασικοί Δείκτες*). Ο Μελετητής θα πρέπει επίσης να συμβουλευτεί και το Παράρτημα 3 (*Βασικοί άξονες διάγνωσης Προβλημάτων*) το οποίο αποτελεί

εξειδίκευση της πλήρους θεματολογίας του Habitat προς την κατεύθυνση της διάγνωσης προβλημάτων σε τοπικό επίπεδο.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, κατά τη διάρκεια των εργασιών της *Βασικής Ανάλυσης* και του υπολογισμού των *Δεικτών* ο Μελετητής θα πρέπει να διατηρεί επαφή με την Τοπική Επιτροπή Habitat είτε άμεσα είτε μέσω του Υπεύθυνου Habitat, για την ανταλλαγή πληροφοριών και ευρημάτων. Ο Μελετητής έχει την ευθύνη σύνταξης της τελικής έκθεσης *Αναγνώρισης Προβλημάτων, Αιτιών και Τάσεων*, η οποία θα αποτελεί **σύνθεση**, σε όποιο βαθμό απαιτείται, των δικών του ευρημάτων και των συμπερασμάτων της Τοπικής Επιτροπής Habitat. Η έκθεση θα υποβληθεί στο Δ.Σ του Δήμου.

2.1.4 Διατύπωση Οράματος

Ο σχεδιασμός του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Habitat θα πρέπει να ξεκινήσει με τη διατύπωση του *Οράματος* του ΟΤΑ, ή διαφορετικά τη διατύπωση των **γενικών στόχων που θέτει ο Δήμος στα πλαίσια της Habitat Agenda**.

Οι γενικοί αυτοί στόχοι θα αποτελέσουν τις βασικές κατευθυντήριες γραμμές της βιώσιμης ανάπτυξης του δήμου με χρονικό ορίζοντα τουλάχιστον μια δεκαετία, θα πρέπει να αντιμετωπίζουν τα κυριότερα προβλήματα και, παράλληλα, να αξιοποιούν τις αναπτυξιακές του δυνατότητες.

Το όραμα θα πρέπει να περιλαμβάνει τους στόχους και τις φιλοδοξίες της τοπικής κοινωνίας για το μέλλον σε θέματα όπως η οικιστική ανάπτυξη, η ποιότητα ζωής, η ποιότητα του περιβάλλοντος, η οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη κ.λ.π και να δίνει μια απάντηση στην ερώτηση για το **πώς, η τοπική κοινωνία, θα ήθελε να είναι η περιοχή της στο μέλλον**. Η διατύπωση του οράματος δεν σημαίνει αναγκαστικά ότι αρχίζει κανείς από το μηδέν. Οι στόχοι και η πολιτική που έχει κάθε δήμος θα πρέπει να εμπλουτισθούν και ενδεχομένως να επαναδιατυπωθούν στη βάση των αρχών και των στόχων της Habitat Agenda.

Μεθοδολογία Προσέγγισης

Το όραμα ενός ΟΤΑ θα πρέπει να περιλαμβάνει ένα εύρος θεμάτων και να μην περιορίζεται σε ένα συγκεκριμένο πρόβλημα του ΟΤΑ και στα συναφή του ζητήματα. Στο Παράρτημα 3 έχει καταγραφεί μια λίστα θεμάτων που καλύπτει ένα μεγάλο μέρος της θεματικής της Habitat Agenda και μπορεί να αποτελέσει ένα χρήσιμο εργαλείο στη διατύπωση του Οράματος. Είναι πάντως σημαντικό κάθε ΟΤΑ να λάβει υπόψη και να απαντήσει και στους τρεις βασικούς θεματικούς άξονες της Habitat Agenda :

A. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Β. ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Γ. ΕΠΑΡΚΗΣ ΣΤΕΓΗ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ

Το Όραμα θα συζητηθεί στην Τοπική Επιτροπή Habitat η οποία, με τη βοήθεια του Μελετητή και του Υπεύθυνου Habitat, θα το εισηγηθεί για συζήτηση και τελική έγκριση στο Δημοτικό Συμβούλιο. Η διατύπωση του οράματος θα πρέπει να είναι σαφής και συνοπτική (π.χ. 2-3 σελίδες), και να είναι διαθέσιμο σε έντυπη μορφή, έτσι ώστε να είναι προσβάσιμο στο κοινό και κάθε ενδιαφερόμενο.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΙΑΤΥΠΩΣΗΣ ΟΡΑΜΑΤΟΣ

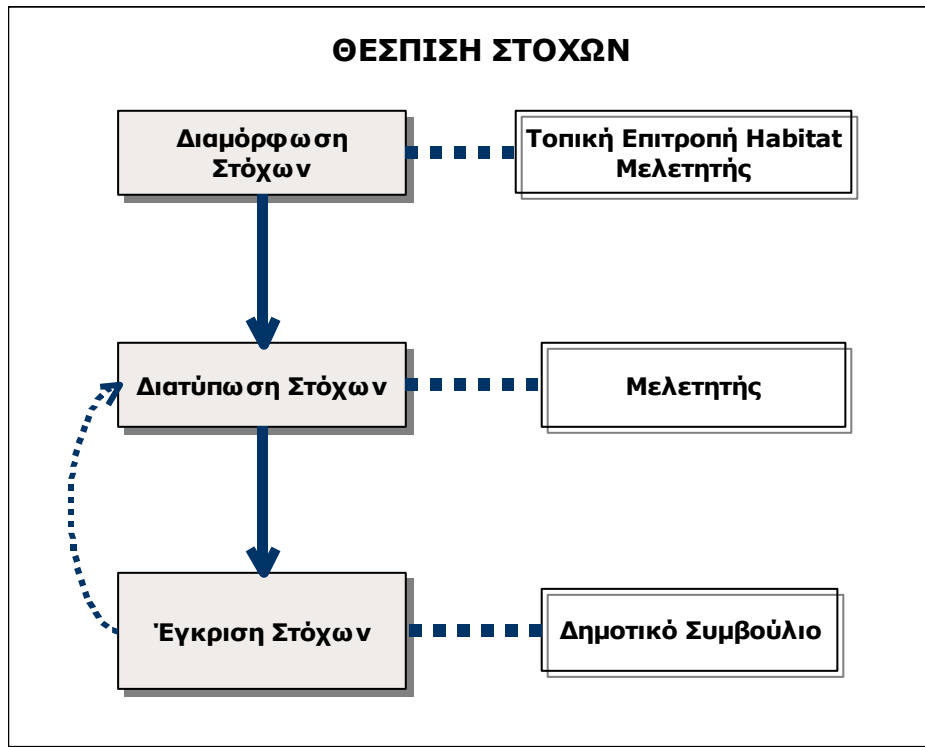
- Βελτίωση ποιότητας ζωής
- Ανάδειξη ιστορικής, πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς
- Αποτελεσματική Διαχείριση Χρήσεων Γης
- Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, αύξηση τουριστικών δαπανών ανά επισκέπτη
- Αύξηση αστικού πρασίνου
- Ισόρροπη χωροθέτηση των κοινωνικών υποδομών στους οικισμούς
- Βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς και ενίσχυση της βαδισιμότητας στα αστικά κέντρα
- Προώθηση μέτρων για την υγιεινή και ασφάλεια των πολιτών
- Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερη έμφαση σε ευαίσθητα και απειλούμενα οικοσυστήματα
- Βιώσιμη διαχείριση απορριμμάτων και προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- Εξασφάλιση ικανοποιητικής ποσότητας και ποιότητας νερού
- Προώθηση αναπλάσεων σε οικισμούς και ιστορικά κέντρα πόλεων

2.1.5 Θέσπιση Στόχων

Στο στάδιο αυτό, ο ΟΤΑ θα πρέπει να θεσπίσει συγκεκριμένους *Στόχους* των οποίων η επίτευξη θα επιδιωχθεί με το Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα που θα διαμορφωθεί στη συνέχεια. Σε αυτό το στάδιο, οι *Στόχοι* είναι συγκεκριμένοι, εξειδικεύουν και συγκεκριμενοποιούν τους *Γενικούς Στόχους* που έχουν διατυπωθεί στο *Όραμα* του Δήμου, ενώ συγχρόνως καλύπτουν τα βασικά προβλήματα που εντοπίστηκαν από την Τοπική Επιτροπή Habitat και τον Μελετητή.

Οι Στόχοι που θα θεσπιστούν σε αυτή τη φάση θα καθορίσουν το είδος και το περιεχόμενο των *Ειδικών Προγραμμάτων Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων (Ε.Π.Ο.Π)*

και των Δράσεων που αυτά θα περιέχουν. **Αποτελούν ουσιαστικά το πλαίσιο μέσα στο οποίο ο δήμος θα δραστηριοποιηθεί για την αντιμετώπιση των προβλημάτων και την χάραξη πολιτικής για τη βιώσιμη ανάπτυξή του.** Κατά συνέπεια, οι Στόχοι που θα διαμορφωθούν σε αυτό το στάδιο, θα πρέπει μεν να απαντούν στις ανάγκες και προτεραιότητες της τοπικής κοινωνίας, παράλληλα όμως, θα πρέπει να λαμβάνουν υπ'όψιν και τις δυνατότητες του δήμου (οικονομικές, θεσμικές κλπ), για την υλοποίησή τους.



Η θέσπιση Στόχων είναι μια κατ'εξοχήν κοινωνική και πολιτική διαδικασία και σε αυτή θα πρέπει να εμπλακούν τόσο το Δημοτικό Συμβούλιο όσο και η τοπική κοινωνία μέσω της Τοπικής Επιτροπής Habitat. Ωστόσο σκόπιμη είναι και η συμβουλευτική συμβολή του Μελετητή κυρίως σε ότι αφορά την καταγραφή των στόχων σε σχέση με το όραμα του ΟΤΑ και την εκτίμηση της οικονομικής και τεχνικής τους εφικτότητας. Τον καθοριστικό βέβαια ρόλο στην όλη διαδικασία έχει το Δημοτικό Συμβούλιο, το οποίο και θα κάνει τις τελικές επιλογές και θα επικυρώσει τους στόχους με απόφασή του.

Για την υποβοήθηση της διαδικασίας θέσπισης Στόχων, παρατίθεται ένα γενικό πλαίσιο κανόνων που θα πρέπει να διέπουν το περιεχόμενό τους :

- Να είναι φιλόδοξοι : Η θέσπιση υψηλών και φιλόδοξων στόχων μπορεί να δώσει σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη του δήμου και να προκαλέσει την υιοθέτηση καινοτόμων πρωτοβουλιών. Οι στόχοι θα πρέπει βέβαια να είναι

παράλληλα εφικτοί, προκειμένου ο δήμος να είναι σε θέση να τους υλοποιήσει.

- Να είναι συγκεκριμένοι : Ένας στόχος θα πρέπει να θίγει ένα μόνο ζήτημα ή πρόβλημα και να μην αποτελεί μία γενική και αόριστη έννοια όπως π.χ. βελτίωση της ποιότητας ζωής. Το παράδειγμα αυτό μπορεί να περιλαμβάνεται στο όραμα του δήμου, αλλά όταν ο ΟΤΑ καλείται να θεσπίσει συγκεκριμένους στόχους, θα πρέπει να περιορίζεται σ' ένα πιο ειδικό θέμα π.χ. βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς
- Να είναι μετρήσιμοι : Καλό θα είναι οι στόχοι να μπορούν να ποσοτικοποιηθούν με τη χρήση δεικτών επίδοσης. Μ' αυτό τον τρόπο ο ΟΤΑ μπορεί να παρακολουθεί το κατά πόσο ο δεδομένος στόχος έχει επιτευχθεί. Για παράδειγμα, η μείωση του όγκου των απορριμμάτων που διατίθενται σε ένα ΧΥΤΑ , μπορεί να μετρηθεί με το % ποσοστό της ετήσιας μείωσης.
- Να συμπεριλαμβάνουν τον παράγοντα χρόνο : Αυτό σημαίνει ότι οι στόχοι μπορεί να είναι βραχυπρόθεσμοι ή μακροπρόθεσμοι. Καλό θα ήταν να υπάρχει ένας συνδυασμός και των δύο, όπως π.χ αναπλάσεις πολιτιστικών κέντρων που βραχυπρόθεσμα να σημαίνει ένα μικρό αριθμό αναπλάσεων, ενώ μακροπρόθεσμα να περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτιστικών κέντρων της περιοχής.
- Να στηρίζονται από τους πολίτες : Παρόλο που οι στόχοι προκύπτουν από τα προβλήματα που έχουν αναγνωριστεί μέσα από μία συλλογική διαδικασία, θα πρέπει να τεθούν προς συζήτηση στην τοπική επιτροπή. Αυτό μπορεί να εξασφαλίσει την υποστήριξη της τοπικής κοινωνίας στην επίτευξη ακόμη και πολύ φιλόδοξων στόχων.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΣΤΟΧΩΝ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ ΟΡΑΜΑΤΟΣ : Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερη έμφαση σε ευαίσθητα και απειλούμενα οικοσυστήματα

ΣΤΟΧΟΙ

- Ένταξη χ ορεινών και δασικών περιοχών σε καθεστώς προστασίας
- Δημιουργία Ολοκληρωμένου Σχεδίου αντιμετώπισης πυρκαγιών
- Σχεδιασμός και έλεγχος αναδάσωσης καμένων δασικών εκτάσεων (στις περιοχές α & β)
- Σχέδιο προστασίας και διαχείρισης παράκτιων ζωνών
- Βελτίωση της ποιότητας των ποταμών (για τα επόμενα 2 χρόνια)

2.1.6 Διαμόρφωση Ειδικών Προγραμμάτων Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων

Στο στάδιο αυτό θα πρέπει να συνταχθούν από το Μελετητή, σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Habitat, τα *Ειδικά Προγράμματα Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων (Ε.Π.Ο.Π)* για την υλοποίηση των Στόχων. Κάθε Ε.Π.Ο.Π θα αντιστοιχεί σε ένα Στόχο και θα περιέχει μία ή περισσότερες *Δράσεις*. Το Ε.Π.Ο.Π αποτελεί το χρονοδιάγραμμα, το οποίο καθοδηγεί τις δράσεις που απαιτούνται για την αντιμετώπιση των προβλημάτων

Είναι πιθανό, δράσεις που είναι απαραίτητες για ένα πρόγραμμα να απαιτούνται για την υλοποίηση και ενός άλλου. Για παράδειγμα, η δημιουργία νέων επιχειρήσεων μπορεί να βοηθήσει τόσο την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής όσο και την καταπολέμηση της ανεργίας. Ο σχεδιασμός δράσεων, κοινών για περισσότερα του ενός προγράμματα, είναι επιθυμητός και θα πρέπει να ληφθεί υπ'όψη στο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προγραμμάτων.

Στις επόμενες παραγράφους παρατίθεται μία μεθοδολογία προσέγγισης, η οποία μπορεί να διευκολύνει σημαντικά τους ΟΤΑ στη διαμόρφωση των προγραμμάτων.

A. ΕΠΙΛΟΓΗ ΔΡΑΣΕΩΝ

Οι Δράσεις θα επιλεγούν στα πλαίσια των Στόχων και Προτεραιοτήτων που έχουν διατυπωθεί και θα αποσκοπούν στην υλοποίησή τους. Η διαδικασία καταγραφής και επιλογής των Δράσεων θα γίνει από το Μελετητή σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο HABITAT. Οι Δράσεις θα πρέπει παράλληλα να αξιολογηθούν με βάση δύο κριτήρια :

1. Τα αποτελέσματά τους

- Εκτίμηση του κατά πόσο είναι αποτελεσματική η συγκεκριμένη λύση για την επίτευξη του στόχου.
- Εκτίμηση των απρόβλεπτων αποτελεσμάτων. Τα αποτελέσματα μιας δράσης πολλές φορές δεν είναι όλα προβλέψιμα γι αυτό είναι σημαντικό να γίνει η καλύτερη δυνατή εκτίμηση.

Στην αξιολόγηση θα πρέπει να εμπλακούν οι αρμόδιοι του ΟΤΑ οι οποίοι έχουν γνώση του αντικειμένου και θα είναι στη συνέχεια υπεύθυνοι για την πραγματοποίηση της δράσης π.χ. η τεχνική υπηρεσία του ΟΤΑ για την ανάπλαση ενός χώρου.

2. Το κόστος τους

Ένα σημαντικό κριτήριο αξιολόγησης των διαφόρων δράσεων είναι το κόστος τους. Φυσικά, οι επιλογές χαμηλού κόστους που συγχρόνως είναι αποτελεσματικές είναι οι καλύτερες, ενώ, στο άλλο άκρο, οι δράσεις με υψηλό κόστος και χαμηλή αποτελεσματικότητα θα πρέπει να αποφεύγονται.

Είναι πιθανό μερικές δράσεις να έχουν ήδη ξεκινήσει να υλοποιούνται. Σε αυτές φυσικό είναι να δοθεί υψηλή προτεραιότητα, αφού έχουν ήδη επενδυθεί χρήματα και έχουν γίνει έργα. Βέβαια, εάν απαιτείται η τροποποίηση τους ή η προσαρμογή τους σύμφωνα με το όραμα και τους στόχους που έχουν διατυπωθεί, τότε καλό είναι το πρόγραμμα αυτό να εφαρμοστεί το συντομότερο δυνατό για να υιοθετηθούν και οι τυχόν αλλαγές.

B. ΒΕΛΤΙΣΤΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ

Η επιλογή και σχεδιασμός των κατάλληλων δράσεων για την αντιμετώπιση των προβλημάτων του δήμου, μπορεί να βοηθηθεί σημαντικά από την αξιοποίηση της εμπειρίας άλλων ΟΤΑ, εντός και εκτός Ελλάδος, και ειδικότερα των επιτυχημένων πρακτικών τους. (Βέλτιστες πρακτικές).

Οι "βέλτιστες πρακτικές" δημιουργήθηκαν το 1996 βασιζόμενες στο παγκόσμιο σχέδιο δράσης για τους ανθρώπινους οικισμούς (HABITAT II) και αποτελούν μία βάση δεδομένων, η οποία περιλαμβάνει πάνω από 1.100 πρακτικά παραδείγματα 120 χωρών, σε θέματα οικισμών, αστικής ανάπτυξης, περιβαλλοντικού σχεδιασμού και διαχείρισης, αρχιτεκτονικής καθώς και οικονομικά, κοινωνικά, πολιτιστικά κ.α.

Κυριότερος στόχος της βάσης δεδομένων είναι ο προσδιορισμός και ανταλλαγή επιτυχών προτάσεων και πρωτοβουλιών για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη. Σε γενικές γραμμές, οι 'βέλτιστες πρακτικές' είναι δράσεις, οι οποίες έχουν συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και της βιωσιμότητας των ανθρώπινων οικισμών. Παραδείγματα τέτοιων πρακτικών καθώς και περισσότερες πληροφορίες βρίσκονται στην ιστοσελίδα: www.bestpractices.org.

Η Habitat Agenda (§ 180) παροτρύνει τους ΟΤΑ να μοιραστούν εμπειρίες για τις βέλτιστες πρακτικές, αλλά και να συμβάλλουν με τις ιδέες τους σε αυτές. Δήμοι, οι οποίοι έχουν ήδη δραστηριοποιηθεί σε αυτόν τον τομέα και είναι σε θέση να παρέχουν χρήσιμες συμβουλές σε άλλους ΟΤΑ, μπορούν να παρουσιάσουν το παράδειγμα τους και να βραβευτούν για αυτό. Κάθε δύο χρόνια, οι δέκα καλύτερες πρακτικές βραβεύονται με το Dubai International Award for Best Practices.

Οι βέλτιστες πρακτικές ενημερώνουν τους ΟΤΑ πάνω σε κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά ζητήματα, τους ενθαρρύνουν να αναπτύξουν ένα όραμα για τη βιώσιμη ανάπτυξη του δήμου και τους εφοδιάζουν με πρακτικά παραδείγματα έτσι ώστε να αντιμετωπίσουν ανάλογες καταστάσεις.

Εκτός όμως από τις βέλτιστες πρακτικές για τους ανθρώπινους οικισμούς υπάρχουν ανάλογα βραβεία για τους ΟΤΑ που συμβάλλουν στη Βιώσιμη Ανάπτυξη και τα οποία παρουσιάζονται παρακάτω:

- **Local Initiatives Awards** (www.iclei.org/liawards)

Στα βραβεία αυτά, τα οποία ανακοινώνονται από το ICLEI συμμετέχουν Δήμοι, οι οποίοι παρουσιάζουν τις πρακτικές τους σε 5 τομείς: Αυτοδιοίκηση και Βιώσιμη Ανάπτυξη, Διαχείριση Υδάτων, Διαχείριση Απορριμμάτων, Προστασία της Ατμόσφαιρας και Διαχείριση των Εδαφικών Πόρων.

- **Sustainable Future Awards** (www.svneurope.com)

Τα βραβεία αυτά επικεντρώνονται σε 4 κατηγορίες: μεταφορές, ενέργεια, κατοικία και αστική ανάπτυξη, χρήσεις γης και γεωργία.

- **Huairou Commission**: Καμπάνια για τις Γυναίκες, την Κατοικία και την Κοινωνία (www.sustainabledevelopment.org/blp/partners/huairou.html)

- **Bremen Partnership Award** (www.bremen-initiative.de)

Τα συγκεκριμένα βραβεία ενθαρρύνουν τη συνεργασία μεταξύ επιχειρήσεων και Δήμων στις εξής κατηγορίες: Αποδοτικότητα των φυσικών πόρων, Διεθνείς δεσμεύσεις για τοπική δράση, Κοινωνική ισότητα, Συμμετοχή, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση, Διατήρηση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος.

- **Energy Globe Award 2001** (www.esv.or.at/index_e.htm)

Ο παραπάνω διαγωνισμός επιβραβεύει πρωτοβουλίες στον τομέα της εξοικονόμησης ενέργειας και των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας από όλο τον κόσμο. Εκτός από Δήμους μπορούν να συμμετάσχουν και επιχειρήσεις, ακαδημαϊκά ιδρύματα και άλλοι οργανισμοί.

- **International Fund for Agricultural Development** (www.ifad.org)

Τα συγκεκριμένα βραβεία αφορούν δράσεις για την αντιμετώπιση της ερημοποίησης.

Γ. ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Η διατύπωση ενός Ε.Π.Ο.Π θα πρέπει να περιλαμβάνει τα εξής σημεία :

- Στόχος

Αναφέρεται ο Στόχος για την υλοποίηση του οποίου έχει καταρτισθεί το πρόγραμμα.

- Δράσεις

Αναφέρονται οι συγκεκριμένες Δράσεις που απαρτίζουν το πρόγραμμα, ο ειδικότερος χαρακτήρας τους (Έργο, διοικητική δράση, οικονομική δράση κλπ) καθώς και το αν πρόκειται για νέες Δράσεις ή υφιστάμενες που συνεχίζονται, ή υφιστάμενες που έχουν τροποποιηθεί.

- Ημερομηνία έναρξης και λήξης του προγράμματος (χρονοδιάγραμμα)

Χρονοδιάγραμμα που περιλαμβάνει την χρονική διάρκεια και τις ημερομηνίες έναρξης και λήξης των δράσεων του προγράμματος. Το πρόγραμμα μπορεί να χωριστεί σε φάσεις έτσι ώστε να κατανεμηθούν χρονικά οι δράσεις.

- Συμμετοχικές δράσεις και αρμοδιότητες άλλων φορέων

Καθορίζονται ο ρόλος και οι αρμοδιότητες του ΟΤΑ αλλά και άλλων φορέων που εμπλέκονται πιθανόν στην υλοποίηση των δράσεων (π.χ. επιχειρήσεις, σχολεία κλπ).

- Καθορισμός υπευθύνου.

Για κάθε Ε.Π.Ο.Π θα οριστεί κάποιος υπεύθυνος, ο οποίος θα παρακολουθεί την σωστή εφαρμογή του. Εάν όμως το πρόγραμμα περιλαμβάνει πολλές και διαφορετικές παρεμβάσεις τότε απαιτείται η συμμετοχή μιας ομάδας ειδικών του ΟΤΑ. Έτσι, θα επιτευχθεί η έγκαιρη εφαρμογή των προγραμμάτων.

- Εκτίμηση του προϋπολογισμού

Καλό θα ήταν να γίνει μια εκτίμηση του προϋπολογισμού από το Μελετητή και τον Υπεύθυνο Habitat. Βέβαια, υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο προϋπολογισμός απαιτεί σύνθετες και χρονοβόρες μελέτες (π.χ. στην περίπτωση κατασκευής μιας μονάδας διάθεσης απορριμμάτων) και για το λόγο αυτό προτείνεται μία πιο εμπειρική εκτίμηση.

- Δείκτες μέτρησης και παρακολούθησης της επίδοσης του προγράμματος.

Η επίδοση του προγράμματος θα πρέπει να παρακολουθείται τακτικά κατά την εφαρμογή του έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η επίτευξη των στόχων. Αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί με τη χρήση ειδικών δεικτών οι οποίοι πρέπει να είναι ποσοτικοί, εύκολα μετρήσιμοι και να δίνουν τη δυνατότητα στον ΟΤΑ να παρακολουθεί την εξέλιξη του προγράμματος. Ο Μελετητής μπορεί να βοηθήσει τον ΟΤΑ στην εύρεση των κατάλληλων δεικτών ανά θεματική και ανά κατηγορία ενέργειας.

Δ. ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Μετά την αρχική διατύπωση, τα Ε.Π.Ο.Π και οι δράσεις που περιλαμβάνουν θα πρέπει να μελετηθούν από κοινού για να εντοπισθούν πιθανές ασυμβατότητες ή αντιπαλότητες αλλά και δράσεις που εξυπηρετούν περισσότερους από έναν στόχους (κοινές δράσεις).

Στη φάση αυτή γίνεται η οριστική επιλογή και διατύπωση δράσεων και προγραμμάτων (αναθεώρηση) με κριτήρια την συνεκτικότητα και συνέργια τους και τη μέγιστη δυνατή αποτελεσματικότητα με το ελάχιστο κόστος. Δράσεις κοινές σε περισσότερα του ενός προγράμματα (που προωθούν δηλαδή περισσότερους από έναν στόχους) θα πρέπει να υιοθετηθούν κατά προτεραιότητα.

Αφού μελετηθούν τα προγράμματα και αναθεωρηθούν θα πρέπει να δημιουργηθεί ένας κατάλογος, ο οποίος θα περιγράφει τα προγράμματα με τον τίτλο, την ημερομηνία έναρξης και λήξης και τον υπεύθυνο του προγράμματος. Όταν διαμορφωθεί το τελικό κείμενο θα πρέπει να σταλεί στο Δ.Σ για έγκριση.

E. ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Τα Ε.Π.Ο.Π που θα επιλεγούν για να αποτελέσουν το Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα, θα πρέπει να ιεραρχηθούν. Σε προτεραιότητα θα πρέπει να τεθούν τα εξής προγράμματα :

- Προγράμματα που περιλαμβάνουν στόχους υψηλής προτεραιότητας που προέκυψαν από σοβαρά προβλήματα .
- Προγράμματα που περιλαμβάνουν κοινές δράσεις
- Προγράμματα που περιλαμβάνουν δράσεις οι οποίες δε θα απαιτούν σημαντικές δαπάνες,
- Προγράμματα που περιλαμβάνουν τρέχουσες δράσεις.

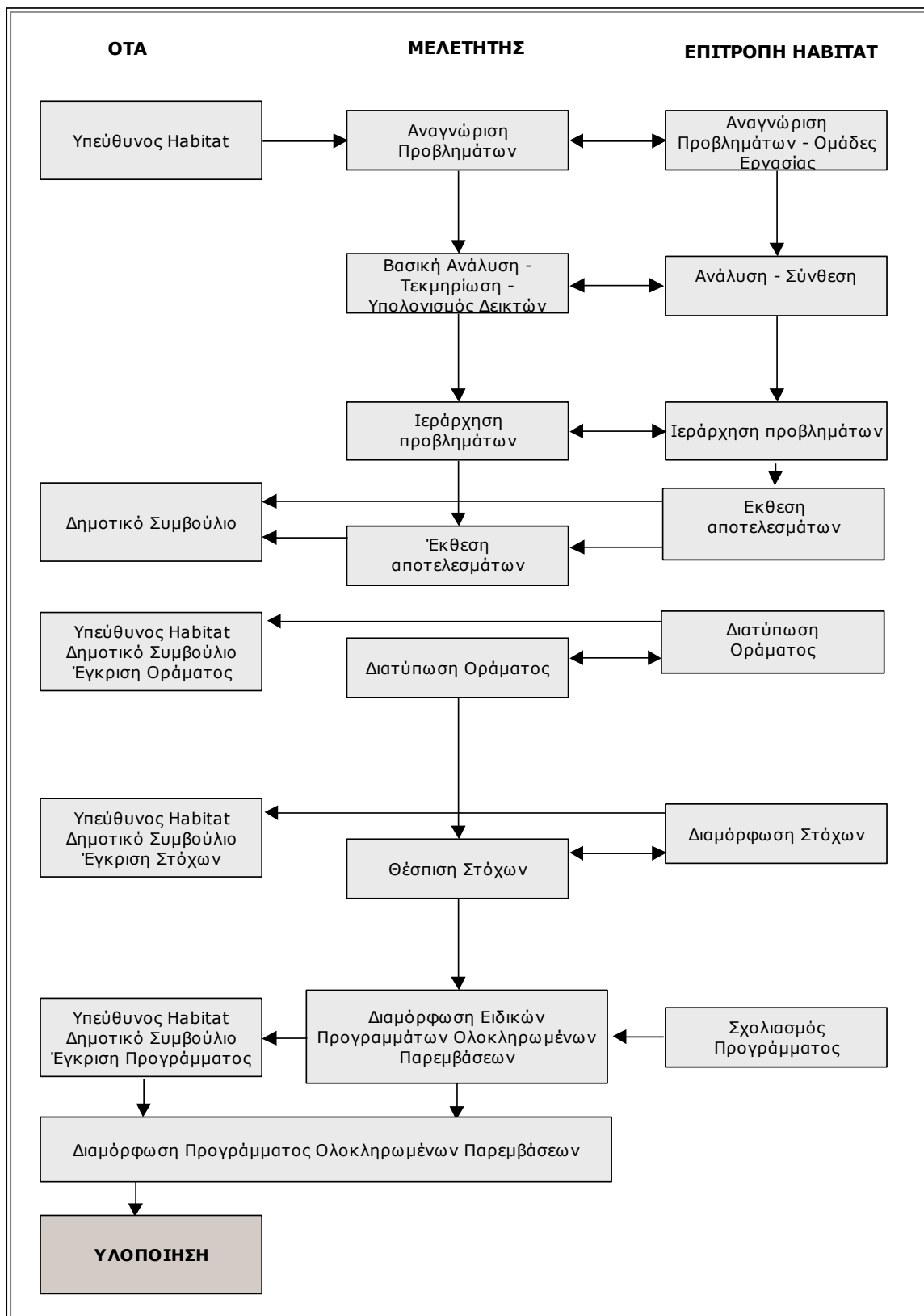
ΣΤ. ΚΟΙΝΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΜΕ ΑΛΛΟΥΣ ΟΤΑ

Κοινοί στόχοι και προγράμματα με άλλους ΟΤΑ θα πρέπει να εντοπισθούν έτσι ώστε να προωθηθούν από κοινού. Γειτονικοί δήμοι θα ήταν καλό να βρίσκονται σε επικοινωνία για να συζητηθούν τα προγράμματα και μια πιθανή σύμπραξη δράσεων. Αυτό θα έχει θετικά αποτελέσματα για όλους τους δήμους και είναι πολύ πιθανό να μειώσει σημαντικά το κόστος των δράσεων.

Επίσης, θέματα που αντιμετωπίζονται από την πλειοψηφία των ΟΤΑ θα μπορούσαν να μεταφερθούν στην κεντρική διοίκηση του κράτους για να αντιμετωπιστούν σε εθνικό επίπεδο. Για το λόγο αυτό, τέτοιες συλλογικές προσπάθειες μπορούν να επιφέρουν σημαντικές και ριζικές αλλαγές.

Στη συνέχεια παρατίθεται μια σειρά από διαγράμματα όπου συνοψίζονται οι φάσεις εκπόνησης του *Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος*, η οργάνωση των φάσεων σε *Στάδια Εργασίας* με το σχετικό (ενδεικτικό) *Χρονοδιάγραμμα*, ένα παράδειγμα *Ειδικού Προγράμματος Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων* και μια διαγραμματική απεικόνιση της σύνθεσης των Ε.Π.Ο.Π και των Δράσεων στο Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα.

ΦΑΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ



ΣΤΑΔΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ - ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΦΑΣΕΙΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	ΜΗΝΕΣ																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Εσωτερική Οργάνωση ΟΤΑ																		
Καθορισμός Υπευθύνου HABITAT, Σύμβαση με Μελετητή, Οργάνωση Εσωτερικών Λειτουργιών	■	■	■															
Ενημέρωση Υπηρεσιών του Δήμου				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ενημέρωση Πολιτών				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Τοπική Επιτροπή HABITAT (Τ.Ε.ΗΑ)																		
Πρόσκληση συμμετοχής		■	■	■														
Συγκρότηση Επιτροπής					■													
Αναγνώριση Προβλημάτων Τάσεων και Αιτιών (Τ.Ε.ΗΑ)																		
Βασική Ανάλυση - Υπολογισμός Δεικτών (Μελετητής)			■	■	■	■	■	■	■	■								
Τελική Έκθεση											■							
Διατύπωση Οράματος																		
Διαμόρφωση Στόχων												■	■					
Διατύπωση & Έγκριση Στόχων													■					
Ειδικό Πρόγραμμα Ολοκληρωμένων Παρεμβάσεων (Ε.Π.Ο.Π)																		
Επιλογή Δράσεων															■	■		
Διατύπωση Ε.Π.Ο.Π.															■	■	■	
Αναθεώρηση																	■	
Ιεράρχηση																		■

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

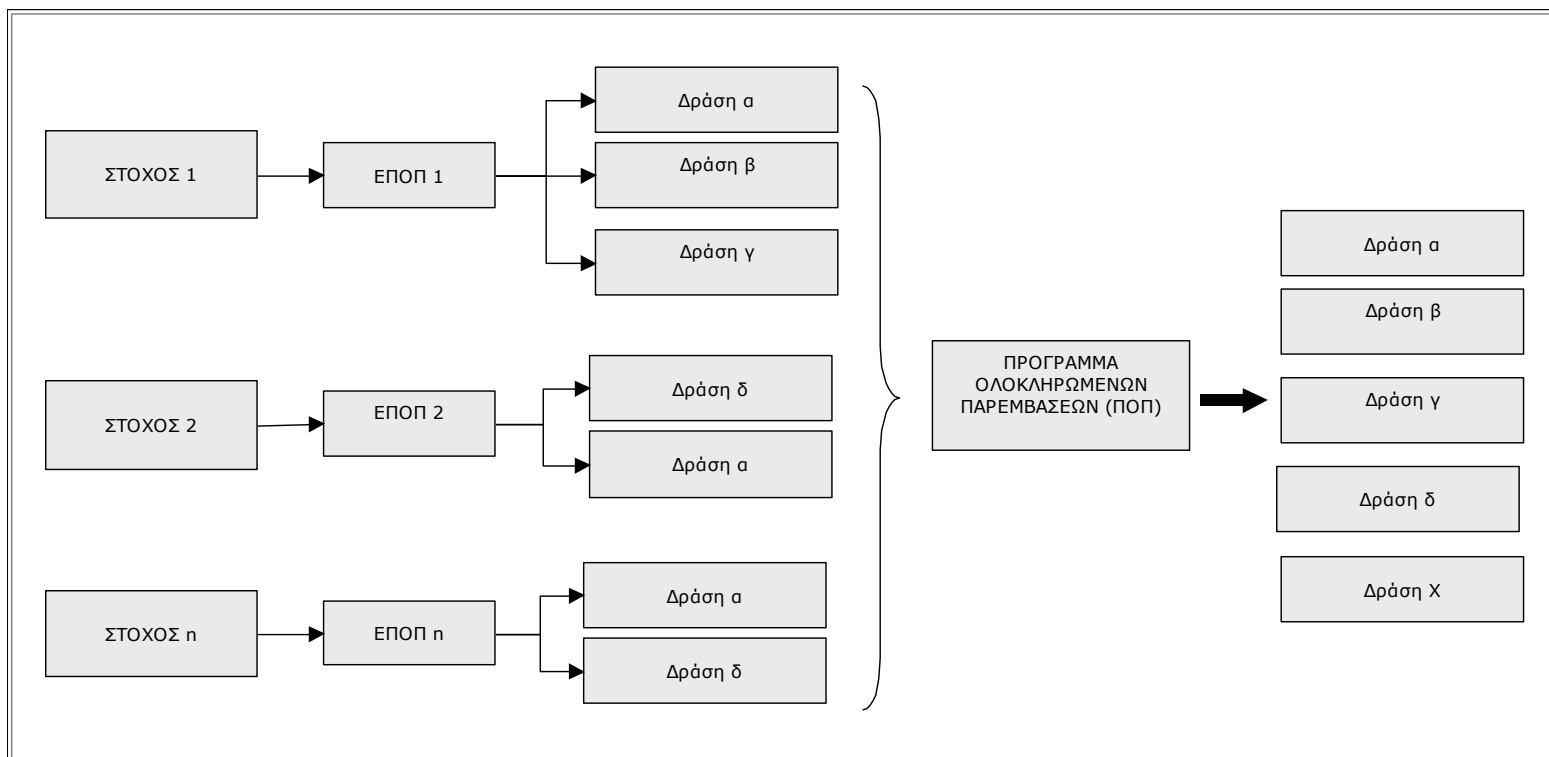
Υπεύθυνος	Τεχνική Υπηρεσία του ΟΤΑ – Υπεύθυνος Περιβάλλοντος					
ΌΡΑΜΑ	Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερη έμφαση σε ευαίσθητα και απειλούμενα οικοσυστήματα					
ΣΤΟΧΟΣ	Βελτίωση της ποιότητας των ποταμών στα επόμενα 2 χρόνια					
ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΣΤΟΧΟΥ	Δείκτες	ΤΙΜΕΣ	ΤΙΜΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ 1 ΕΤΟΣ	ΤΙΜΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ 2 ΕΤΗ		
	<i>[NO₃] στον ποταμό Χ</i>					
	<i>[NO₃] στον ποταμό Υ</i>					
	<i>[PO₄] στο σημείο Χ</i>					
ΤΥΠΟΣ ΔΡΑΣΗΣ	Επιμέρους Δράσεις	ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ	ΝΕΕΣ		ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΔΡΑΣΗΣ	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΡΑΣΕΩΝ
			ΒΡΑΧΥ-ΠΡΟΘΕΣΜΕΣ	ΜΑΚΡΟ-ΠΡΟΘΕΣΜΕΣ		
Έργα	<i>Μονάδα Βιολογικού Καθαρισμού</i>	■				
	Συλλογή Απορριμμάτων από τις όχθες των ποταμών	◆	◆			
	<i>Βελτίωση περιβάλλοντος χώρου και βλάστησης</i>	◆	◆			
Διοικητικές	<i>Απαίτηση από τις βιομηχανίες ελάττωσης όγκου και βελτίωσης της ποιότητας των αποβλήτων</i>			▲		
Οικονομικές	<i>Πρόστιμο για απόρριψη αποβλήτων</i>			▲		
	<i>Υποστήριξη βιομηχανιών για προώθηση νέων τεχνολογιών</i>			▲		
Συμμετοχικές	<i>Κατάρτιση υπαλλήλων σε θέματα βελτίωσης ποιότητας νερού</i>	◆	◆			
	<i>Συνεργασία με γειτονικούς ΟΤΑ</i>		▲			

▲ καινούργιες δράσεις

■ δράσεις που έχουν ήδη γίνει

◆ υπάρχουσες δράσεις που χρειάζονται τροποποίηση ή βελτίωση

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ



2.1.7 Υλοποίηση και παρακολούθηση του Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος

Η μεθοδολογία και τα στάδια σχεδιασμού που προτείνονται στον Οδηγό, έχουν ως στόχο την καθοδήγηση των ΟΤΑ στη διαμόρφωση ενός Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος μέσα από μια σειρά επιμέρους ειδικών προγραμμάτων. Το πρόγραμμα αυτό που έχει προκύψει ως αποτέλεσμα επιστημονικής ανάλυσης και συμμετοχικών διαδικασιών πρέπει να αποτελέσει τη βάση και το έναυσμα για κάθε ΟΤΑ στην εκπόνηση και υλοποίηση έργων, μέτρων και άλλων πρωτοβουλιών.

Κάθε Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα θα πρέπει να περιέχει στόχους και δράσεις για ένα βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σχεδιασμό του ΟΤΑ και να λαμβάνει υπόψη τη δυνατότητα αξιοποίησης κοινοτικών και εθνικών χρηματοδοτικών πλαισίων στήριξης.

Επίσης, ο ΟΤΑ θα πρέπει να εξασφαλίσει τους κατάλληλους εσωτερικούς μηχανισμούς για την αποτελεσματική διαχείριση, παρακολούθηση και ανατροφοδότηση του Προγράμματος. Η μέτρηση των επιδόσεων, των αποτελεσμάτων και επιπτώσεων από την υλοποίηση συγκεκριμένων δράσεων και πολιτικών μπορεί να επιτευχθεί με τη χρήση συστήματος δεικτών βιωσιμότητας.

ΓΟΚ 55

Β.Δ. 9/30-9-1955 (ΦΕΚ Α' 266) : Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους

Το παρόν Β.Δ/γμα παρατίθεται όπως δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Μέχρι της καταργήσεως του τροποποιείται από:	
α) Β.Δ. της 27-2/13-3-57 (ΦΕΚ 36 Α')	β) Β.Δ. της 31-8/11-9-57 (ΦΕΚ 176 Α')
γ) Β.Δ. της 2/12-8-58 (ΦΕΚ 119 Α')	δ) Β.Δ. της 25-8/4-9-58 (ΦΕΚ 137 Α')
ε) Β.Δ. της 26-7/19-8-59 (ΦΕΚ 167 Α')	στ) Β.Δ. της 11-11/16-12-59 (ΦΕΚ 26 Δ')
ζ) Β.Δ. της 23-7/3-8-60 (ΦΕΚ 110 Δ')	η) Β.Δ. της 14/22-9-60 (ΦΕΚ 133 Δ')
θ) Β.Δ. της 29-10/16-11-60 (ΦΕΚ 161 Δ')	ι) Β.Δ. 768 της 6/14-10-61 (ΦΕΚ 198 Α')
ια) Β.Δ. της 14/29-8-61 (ΦΕΚ 98 Δ')	ιβ) Β.Δ. της 26-10/3-11-61 (ΦΕΚ 134 Δ')
ιγ) Β.Δ. της 9/23-12-61 (ΦΕΚ 148 Δ')	ιδ) Β.Δ. της 30-12-61/31-1-62 (ΦΕΚ 4 Δ')
ιε) Β.Δ. της 15/22-2-62 (ΦΕΚ 23 Δ')	ιστ) Β.Δ. της 6/22-3-62 (ΦΕΚ 31 Δ')
ιζ) Β.Δ. της 23-5/2-6-62 (ΦΕΚ 67 Δ')	ιη) Β.Δ. της 4/22-8-62 (ΦΕΚ 106 Δ')
ιθ) Β.Δ. της 28-9/8-10-62 (ΦΕΚ 123 Δ')	κ) Β.Δ. της 24-10/22-11-62 (ΦΕΚ 150 Δ')
κα) Β.Δ. της 17/31-12-62 (ΦΕΚ 175 Δ')	κβ) Β.Δ. της 21-1/13-2-63 (ΦΕΚ 20 Δ')
κγ) Β.Δ. της 5/15-2-63 (ΦΕΚ 24 Δ')	κδ) Β.Δ. της 15/30-3-63 (ΦΕΚ 41 Δ')
κε) Β.Δ. της 28-3/6-4-63 (ΦΕΚ 44 Δ')	κστ) Β.Δ. της 15/25-5-63 (ΦΕΚ 77 Δ')
κζ) Β.Δ. της 1/4-6-63 (ΦΕΚ 90 Δ')	κη) Β.Δ. της 19/28-9-63 (ΦΕΚ 159 Δ')
κθ) Β.Δ. της 23/24-10-63 (ΦΕΚ 187 Δ')	λ) Β.Δ. της 20/30-4-64 (ΦΕΚ 49 Δ')
λα) Β.Δ. της 29-4/11-5-64 (ΦΕΚ 59 Δ')	λβ) Β.Δ. της 24-4/13-5-64 (ΦΕΚ 63 Δ')
λγ) Β.Δ. της 15/27-6-64 (ΦΕΚ 91 Δ')	λδ) Β.Δ. της 30-6/8-7-64 (ΦΕΚ 97 Δ')
λε) Β.Δ. της 30-6/14-7-64 (ΦΕΚ 102 Δ')	λστ) Β.Δ. της 11/29-8-64 (ΦΕΚ 127 Δ')
λζ) Β.Δ. της 30-9/12-10-64 (ΦΕΚ 152 Δ')	λη) Β.Δ. της 17/31-10-64 (ΦΕΚ 164 Δ')
λθ) Β.Δ. της 4/16-11-64 (ΦΕΚ 175 Δ')	μ) Β.Δ. της 21/31-12-64 (ΦΕΚ 199 Δ')
μα) Β.Δ. της 31-12-64/15-1-65 (ΦΕΚ 10 Δ')	μβ) Β.Δ. της 9/16-2-65 (ΦΕΚ 28 Δ')
μγ) Β.Δ. της 23-3/13-4-65 (ΦΕΚ 64 Δ')	μδ) Β.Δ. της 29-5/11-6-65 (ΦΕΚ 94 Δ')
με) Β.Δ. της 11/25-6-65 (ΦΕΚ 100 Δ')	μστ) Β.Δ. της 5/13-10-65 (ΦΕΚ 148 Δ')
μζ) Β.Δ. της 9/31-12-65 (ΦΕΚ 207 Δ')	μη) Β.Δ. της 31-12-65 (ΦΕΚ 3 Δ' - Διορθ. Ημαρτ. Εν ΦΕΚ 17 Δ' /5-2-66).
μθ) Β.Δ. της 11/24-6-66 (ΦΕΚ 101 Δ')	ν) Β.Δ. της 8-8/13-9-66 (ΦΕΚ 146 Δ')
να) Β.Δ. της 11/25-1-67(ΦΕΚ 6 Δ')	νβ) Β.Δ. της 8/11-2-67 (ΦΕΚ 13 Δ')
νγ) Β.Δ. της 23-2/84-3-67 (ΦΕΚ 25 Δ')	νδ) Β.Δ. της 18/23-3-67 (ΦΕΚ 39 Δ')
νε) Β.Δ. της 24-8/6-9-67 (ΦΕΚ 111 Δ')	νστ) Β.Δ. της 29-2/12-3-68 (ΦΕΚ 48 Δ')
νζ) Β.Δ. της 21-3/1-4-68 (ΦΕΚ 59 Δ')	νη) Β.Δ. της 12/20-6-68 (ΦΕΚ 105 Δ')
νθ) Β.Δ. της 7/16-10-68 (ΦΕΚ 195 Δ')	ξ) Β.Δ. της 18/24-10-68 (ΦΕΚ 202 Δ')
ξα) Β.Δ. της 7/16-11-68 (ΦΕΚ 219 Δ')	ξβ) Β.Δ. της 1/11-2-69 (ΦΕΚ 30 Δ')
ξγ) Β.Δ. της 24/31-5-69 (ΦΕΚ 109 Δ')	ξδ) Β.Δ. της 5/15-7-69 (ΦΕΚ 140 Δ')
ξε) Β.Δ. της 30-8/20-9-69 (ΦΕΚ 170 Δ')	ξστ) Β.Δ. της 8/30-10-69 (ΦΕΚ 204 Δ')
ξζ) Β.Δ. της 21/31-10-69 (ΦΕΚ 206 Δ')	ξη) Β.Δ. της 9/19-1-70 (ΦΕΚ 6 Δ')
ξθ) Β.Δ. της 27-1/7-2-70 (ΦΕΚ 19 Δ')	ο) Β.Δ. της 19/26-2-70 (ΦΕΚ 38 Δ')
οα) Β.Δ. της 7/16-3-70 (ΦΕΚ 50 Δ')	οβ) Β.Δ. της 25-6/3-7-70 (ΦΕΚ 133 Δ')
ογ) Β.Δ. της 19/29-9-70 (ΦΕΚ 213 Δ')	οδ) Β.Δ. της 23-2/6-3-71 (ΦΕΚ 53 Δ')
οε) Β.Δ. της 25-8/6-9-71 (ΦΕΚ 206 Δ')	οστ) Β.Δ. της 30-8/11-9-71 (ΦΕΚ 209 Δ')
οζ) Β.Δ. της 10/10-11-71 (ΦΕΚ 262 Δ')	οη) Β.Δ. της 23-9/9-10-72 (ΦΕΚ 259 Δ')

(Καταργήθηκε από το άρθρο 127 του Ν.Δ. 8/1973).

ΓΟΚ 55

Έν όψει του άρθρ. 9 του ν.δ/τος από 17.7.1923 <περί σχεδίων των πόλεων κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών> ως τούτο ετροποποιήθη και συνεπληρώθη μεταγενεστέρως, της παρ. 2 του άρθρ. 7 του ν.5367/1932 <περί εκτελέσεως των δημόσιων έργων>, του άρθρ. 8 του ν. 3076/1954 <περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του α.ν. 1671/1951 <περί Υπουργικού Συμβουλίου> (Κωδ. ΝοΒ 1954 σ. 1260), της υπ αριθ. 48283/15.12.1954 αποφάσεως του Υπουργού Συγκοινωνιών και Δημόσιων Έργων <περί εξουσιοδοτήσεως Υφυπουργών Συγκοινωνιών και Οικισμού και Σεισμόπληκτων Νήσων δι άσκησιν αρμοδιοτήτων>(γν. Σ.τ.Ε.)*

* (Αι εν τω κειμένω ενδείξεις (π.χ.Σχ.1) αναφέρονται εις τα εν τω επισήμω κειμένων περιλαμβανόμενα σχεδιαγράμματα, ανερχόμενα εις 118, άτινα, ως και τα υπ αυτά οικεία υπομνήματα, παραλείπονται).

ΜΕΡΟΣ Α ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ι. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Ισχύς ορισμών.

Άρθρον 1

1. Η ανέγερσις οικοδομών και η εν γένει εκτέλεσις οικοδομικών εργασιών ως και η οικοδομική εκμετάλλευσις των οικοπέδων υπόκειται εις τα διατάξεις του παρόντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.).

2. Κατά την εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού οι εν αυτώ περιεχόμενοι τεχνικοί όροι νοούνται υπό τας εις τα επόμενα άρθρα καθοριζόμενας σημασίας.

Πόλις

Κώμη

Άρθρον 2

1. Πόλεις νοούνται δια την εφαρμόγην του παρόντος Κανονισμού, αι πρωτεύουσαι των Νομών και πας έτερος οικισμός έχων υπέρ τας πέντε χιλιάδας κατοίκων κατά τα αποτελέσματα της τελευταίας εκάστοτε επισήμου απογραφής.

Εις τας κώμας νοούνται υπαγόμενοι πάντες οι λοιποί οικισμοί πλην των άνω.

2. Εις τας πόλεις υπάγονται και αι υπό του Κράτους αναγνωριζόμεναι λουτροπόλεις ανεξαρτήτως αριθμού κατοίκων.

Σχέιδον οικισμού , κοινόχρηστοι και οικοδομήσιμοι χώροι, οικοδομαι και γραμμαι.

Άρθρον 3

1. Εγκεκριμενον σχέδιον οικισμού ή απλώς σχέδιον οικισμού ή ρυμοτομικον σχέδιον ή σχέδιον πόλεως καλείται το κατά τας οικείας διατάξεις εγκεκριμενον διάγραμμα μετά του τυχόν ειδικού οικοδομικού κανονισμού αυτού, το καθορίζον τον τρόπον δομήσεως περιοχής τινος, ήτοι τους κατά τα εφεξής κοινοχρήστους και οικοδομήσιμους χώρους, την χρησιμοποιησιν εκάστου τμήματος της πόλεως δι ωρισμενους σκοπούς, τας θέσεις των διαφορών Δημοσίων ή κοινωφελών κτιρίων και τους οιοουσδήποτε αναγκαίους περιορισμούς ως προς την μορφήν, το μέγεθος και τα θέσεις των οικοπέδων, τας διαστάσεις, τον τρόπον κατασκευής και χρήσεως των ανεγειρόμενων κτιρίων, ως και των διαφορών εγκαταστάσεων αυτών.

2. Κοινόχρηστοι χώροι καλούνται αι πάσης φύσεως οδοί και αι τοπικαι διαπλατύσεις αυτών, αι πλατεΐαι και τα άλση ή κήποι, οίτινες καθορίζονται υπό του σχεδίου της πόλεως ή εν ελλείψει τοιούτου υφίστανται εν τοις πράγμασι διατεθέντες ή περιελθοντες εις κοινήν χρηση καθ οιονδήποτε νόμιμον τρόπον.

3. Οικοδομήσιμοι χώροι καλούνται γενικώς οι χώροι, εντός των οποίων επιτρέπεται κατ αρχήν η ανέγερσις οικοδομών, ασχέτως των ειδικών περιορισμών ως προς την θέσιν αυτών εντός των ορίων των ιδιοκτησιών.

ΓΟΚ 55

4. Ρυμοτομικά γραμμάτια καλούνται τα όρια μεταξύ των κοινοχρήστων και των μη κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου ρυμοτομίας (Σχ. 1).
5. Οικοδομική γραμμή καλείται η εξωτάτη γραμμή εφ'ής επιτρέπεται η τοποθέτησις της προς τον κοινόχρηστον χώρον όψεως (προσόψεως) των οικοδ. (Σχ.1).
6. Όπου το σχέδιον της πόλεως προβλέπει μόνον τας κατά την προηγουμένην και ρυμοτομικάς γραμμάτια ή όπου δεν υπάρχει σχέδιον πόλεως, αι ρυμοτομικά γραμμάτια θεωρούνται ως οικοδομικά τοιαύτα. (Σχ.1).
7. Πλάγιον οικ/σμον όριον και οπίσθιον οικοδομήσιμον όριον καλείται αντιστοίχως η ως προς το οπίσθιον όριον (άρθρον 4 παρ.1) του οικοπέδου ακροτάτη γραμμή, πέραν της οποίας οικοπέδου ακροτάτη γραμμή, πέραν της οποίας δεν επιτρέπεται η τοποθέτησις των αντιστοίχων όψεων των κτιρίων.

Οικοπεδον και στοιχεια αυτού. Όψεις των οικοπέδων.

Άρθρον 4

1. Ως οικοπεδον νοείται γενικώς συνεχόμενη έκτασις γης, αποτελούσα αυτοτελή ενιαίαν ιδιοκτησιαν και ανήκουσα εις ένα και τον αυτόν κύριον ή εις πλείονας εξ αδιαίρετου. Ως πρόσθιον όριον ή προσθία πλευρά ή πρόσωπον του οικοπέδου νοείται η επί του κοινοχρήστου χώρου πλευρά αυτού, ήτοι το μεταξύ τούτου και του οικοπ. κοινόν όριον (Σχ. 2). Ως πλάγια όρια ή πλάγια πλευρά του οικοπέδου νοούνται αι πλευράι αυτού αι έχουσαι αφητηριαν τους κοινοχρήστους χώρους και βαίνουσαι εξ αυτών εφαπτόμεναι των ομόρων ιδιοκτησιών προς το εσωτερικον των οικοδομησίμων χώρων (Σχ.2). Ως οπίσθιον όριον η οπισθία πλευρά του οικ. νοείται η ενουσα τα τέρματα των ως άνω πλαγίων πλευρών εις το εσωτερικόν του οικοδμ. χώρου (Σχ.2).
 2. Όταν υφίσταται σχέδιον πόλεως, οι εις την προηγουμένην παρ. μνημονευόμενοι κοινόχρηστοι χώροι, είναι αυτοί ούτοι οι υπό του σχεδίου προβλεπόμενοι, των ανωτέρω ορισμών αναφερόμενων μόνον εις το μετά την τυχόν ρυμοτομίαν υπολειπόμενον τμήμα της ιδιοκτησίας.
 3. Τα όρια εκάστου οικοπέδου δύνανται ν αποτελώνται και εκ τεθλασμένων ή καμπύλων γραμμών. Εις περιπτώσιν μη ευθυγράμμων ορίων, η διάκρισις μεταξύ πλαγίων και οπισθίων ορίων εξαρτάται εκ της κατευθύνσεως (κλίσεως) αυτών ως προς το πρόσωπον του οικοπέδου και εκ της σημασίας αυτών (ως πλαγίων ή οπισθίων ορίων) ως προς τα όμορα οικοπέδα. Πάντως εις άς περιπτώσεις δεν διασαφηνίζεται δια του παρόντος η άνω διακρισις η επί της εφαρμογής του σχεδίου υπηρεσία είναι αρμοδία να διασαφηνίζη ταύτην κατά την κρίσιν της. Οσάκις τα πλάγια όρια του οικοπέδου συναντώνται (π.χ. γωνιαία οικοπέδα) και εις τας διατάξεις του παρόντος δεν προβλέπεται ιδιαιτέρως η περίπτωσις αύτη, η επί της εφαρμογής του σχεδίου υπηρεσία είναι αρμοδία να ρυθμίζη αναλόγως τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεων τούτων. Εις οικοπέδα των οποίων ουδεμία πλευρά αποτελεί όριον μετά κοινοχρήστου χώρου, δεν χωρεί ο κατά την ανωτέρω παρ. 1 χαρακτηρισμός των πλευρών και η κατά την παρ. 5 μέτρησις του βάθους.
 4. Όμορα ή συνοδεύονται ή γειτονικά οικοπέδα καλούνται τα έχοντα μεταξύ των κοινήν πλαγίαν ή οπισθίαν πλευράν.
- Όμοροι γείτονες ή απλώς γείτονες καλούνται οι κύριοι των ως άνω όμορων οικοπέδων.
5. Βάθος του οικοπέδου προς τι σημειον του προσώπου του καλείται το μήκος της κατά το σημειον τούτο κάθετου επί το πρόσωπον της διηκουσης μέχρι της πρώτης συναντήσεως αυτής με τινα των ετέρων πλευρών (Σχ. 3). Βάθος οιουδήποτε σημείου του οικοπεδ. ή κτιρίου από του προσώπου ή ετέρας πλευράς αυτού ή από της οικοδομικής γραμμής είναι η απόστασις του σημείου από των γραμμών τούτων ήτοι πλευρών οικοπέδου ή οικοδομ. γραμμής (Σχ. 4).
 6. Αι όψεως των οικοδομών διακρίνονται εν γένει εις πρόσωπιν, εις πλαγίας όψεις και εις οπισθίαν όψιν, αναλόγως προς την σχετικην θέσιν αυτών ως προς τα όρια οικοπέδου μεθ'ών πλειότερον παραλληλίζονται. Η κατακόρυφος επιφάνεια της όψεως, ήτις είναι η αφητηρία των επ αυτής διαφόρων εσοχών και εξοχών, καλείται κυρίας επιφάνεια της όψεως είναι δε αύτη το κατακόρυφον επίπεδον το διερχομενον δια της οικοδ. γραμμής (σχ. 5).

ΓΟΚ 55

7. Αι μέγιστα ή ελάχιστα αποστάσεις και εν γένει αι μετρήσει οιονδήποτε αποστάσεων, αι αναφέρουσαι ως αφετηρία τα κτίρια, λογίζονται από τας κυρίας επιφάνειας των όψεων αυτών, πλην αν άλλως ειδικώς ορίζεται.

Αυλαί, οικοδομήσιμον τμήμα, ποσοστον καλύψεως. Συντελεσταί εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου.

Άρθρον 5

1. **Αυλή** καλείται γενικώς ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Ανοικτή καλείται η αυλή όταν συνέχεια μετά του εις το εσωτερικον του οικοδομικού τετράγωνου σχηματιζόμενου ελευθέρου χώρου εκ της συνενώσεως των εις το εσωτερικον των οικοπέδων τηρητέων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων, ή μετά κοινοχρήστου χώρου (Σχ.5).

Ανοικτή τις αυλή θεωρείται ως συνεχόμενη μετά των ακαλύπτων χώρων συμβάλλουσα εις την αύξησιν αυτών, μόνον κατά το τμήμα αυτής όπερ διήκει από του ακαλύπτου χώρου ευθυγράμμως εντός του οικοδομημένου τοιούτου με ελάχιστον πλάτος ουχί μικροτερον των δύο και ήμισυ (2,5) μέτρων και βάθος ουχί μεγαλύτερον του τριπλάσιου του μέσου πλάτους πλάτους αυτού. Τα υπόλοιπα τυχόν τμήματα της ανοικτής αυλής δεν θεωρούνται ως ανοικτή αυλή ήτοι ως συμβάλλοντα εις την αύξησιν του ακαλύπτου χώρου (Σχ. 6).

Κοινή αυλή καλείται η αυτή ως άνω ανοικτή αυλή, όταν παραλειπομένων των μεταξύ των οικοπ. διαχωριστικών τοίχων, τίθεται αυτή εις κοινήν χρηση των ιδιοκτητών των οικείων οικοπέδων.

Κλειστή καλείται η **αυλή** όταν προβάλλεται πανταχόθεν υπό υφισταμένων ή δυναμένων να ανεγερθωσι κτιρίων (Σχ. 7).

Πρασιά καλείται ειδικώτερον η τυχόν μεταξύ της οικοδομικής και της ρυμοτομικής γραμμής ανοικτή αυλή (Σχ.7).

2. **Οικ/σιμον τμήμα οικοπέδου** καλείται το τμήμα αυτού εφ ου κατά τας κειμενας διατάξεις επιτρέπεται η ανέγερσις της κύριας και των τυχόν εσωτερικών οικοδομών, (άρθρον 7). Πέραν του οικοδομήσιμου τμήματος επιτρέπεται η ανέγερσις μόνο βοηθητικών παρατημάτων (άρθρον 7) και των τυχόν κατά παρέκκλισιν επιτρεπομένων οικοδομικών εγκαταστάσεων (Κεφ. ΙΙΙ) (Σχ. 8).

3. Μέγιστον **ποσοστον καλύψεως** του οικοπέδου καλείται ο λόγος του εμβαδού του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου προς τον όλον εμβαδόν αυτού (Σχ. 9).

4. Μέγιστος **συντελεστής κατεπιφανειαν εκμεταλλεύσεως** του οικοπ. καλείται το ηηλικον του αθροίσματος των μεγίστων επιτρεπομένων οικοδομήσιμων επιφανειών του ισογείου και όλων των επιτρεπόμενων υπέρ το έδαφος ορόφων για της όλης επιφάνειας του οικοπέδου.

Δια τον υπολογισμόν της επιφάνειας των ορόφων προς καθορισμον του εκάστοτε πραγματικού συντελεστού της κατ επιφάνειαν εκμεταλλεύσεως, προσμετρώνται και τα πάχη όλων των τοίχων εκάστου ορόφου και οι τυχόν κλειστοί εξώσται, δεν προσμετρώνται δε αι υπόλοιποι προεξοχαί εν γένει (άρθρ. 11) και αι κλεισταί ή ανοικταί αυλαί (Σχ.9).

5. Μέγιστος **συντελεστής κατ όγκον** εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου καλείται το ηηλικον του μεγίστου συνολικώς επιτρεπόμενου υπέρ το έδαφος όγκου οικοδομής δια της όλης επιφάνειας του οικοπέδου.

Δια τον υπολογισμον του όγκου προς καθορισμον του εκάστοτε πραγματικού συντελεστού της κατ όγκον εκμεταλλεύσεως, προσμετρώνται και οι όγκοι των τοίχων και των δαπέδων των περιβαλλόντων τους κλειστούς χρήσιμους χώρους της οικοδομής, δεν προσμετρώνται δε αι εν γένει προεξοχαί, (πλην τυχόν κλειστών εξωστών προσμετρούμενων) οι μη χρήσιμοι χώροι εντός της στέγης ή υπό το τυχόν υπερυψωμένον ισόγειον ή το πρώτον όροφον, ως και οι χώροι των κλεισών αυτών (Σχ. 10).

ΓΟΚ 55

Οικοδομικά συστήματα

Άρθρον 6

1. Εκ της υπό του εγκεκριμένου σχεδίου καθοριζόμενη εκάστοτε θέσεως των κτιρίων ως προς τα όρια των οικοπέδων εφ' όν ταύτα κείνται, διακρίνονται τα ακόλουθα οικοδομικά συστήματα :

α. **Συνεχές σύστημα**, καθ' ό τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται ή επιτρέπεται να εφάπτονται αμφοτέρων των πλαγίων αυτών ορίων (Σχ. 11).

β. Ανεγειρόμενα κτίρια αφίστανται αμφοτέρων των πλαγίων και των οπίσθιων αυτών ορίων (Σχ. 12).

γ. **Μικτόν σύστημα**, καθ' ο τα επί των οικοπ. ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται μεν της μιας των πλαγίων αυτών πλευρών αν δύο εκατέρωθεν αυτής, αφίστανται δε της ετέρας (Σχ. 13).

δ. **Πανταχόθεν ελεύθερον** σύστημα καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια ουδενός των ορίων του εφ' ού κείνται οικοπέδου εφάπτονται (Σχ. 14).

ε. **Σύστημα πτερύγων**, καθ' ο επιτρέπεται η κατασκευή δωματίων ή χώρων κεκαλυμμένων εν γένει, κατά σειράν παρά τα πλάγια ή το οπίσθιον ή και το πρόσθιον όριον του οικοπέδου, εξυπηρετούμενων από απόψεως επικοινωνίας, φωτισμού και αερισμού εξ ανοικτών ή κλειστών αυλών (Σχ. 15).

Όπου ορίζεται το σύστημα τούτο, επιτρέπεται και η αντ' αυτού εφαρμογή του συνεχούς κτίσματος.

Κύρια και εσωτερικά οικοδομαί.

Βοηθητικά παρατήματα

Άρθρον 7

1. **Κύρια οικοδομή** καλείται η έχουσα την προσοψιν της επί της οικ. γραμμής (Σχ. 6).

2. **Εσωτερική ή δευτερεύουσα οικοδομή** καλείται η ανεγειρόμενη τυχόν εις το εσωτερικόν του οικοπέδου όπισθεν της κυρίας οικοδομής, ανεξαρτήτου και αυτοτελούς λειτουργίας οικοδομή (Σχ. 16).

3. **Βοηθ. παρ/ματα** καλούνται μικρά αυτοτελή ισόγεια ή υπόγεια κτίσματα, μη αποτελούντα οργανικά τμήματα της κυρίας ή των εσωτερικών οικοδομών, αναγκαία δια βοηθητικής χρήσεως (ως π.χ. μικρά αποθήκη, πλυντήριο, γκαράζ ιδιωτικής χρήσεως, μικρό σταύλος, θερμοκήπιον, υπόστεγον, κλπ.) και μόνο καθ' ό μετρον το είδος το πλήθος ή η έκτασις αυτών, κατά την κρίσιν της Αρχής, δεν υπερβαίνει τας εκ του μεγέθους ή του τρόπου χρήσεως της κύριας ή των εσωτερικών οικοδομών δικαιολογουμενας ανάγκας (Σχ. 16).

Κτίρια ειδικά, Βιομηχανικά, συναθροίσεως του κοινού.

Άρθρον 8

1. **Ειδικά κτίρια** καλούνται τα ως εκ του προορισμού των απαιτούντα ιδιάζουσαν κτιριολογικήν διάταξιν, οίον τα Νοσοκομειακά, τα Εκπαιδευτικά, οι Ναοί, τα Σωφρονιστικά, τα Δικαστικά, τα Ξενοδοχειακά, τα Συγκοινωνιακά κ.λπ.

2. Εις τα **Βιομηχανικά κτίρια** κατατάσσονται τα στεγάζοντα βιομηχανικάς εν γένει εγκαταστάσεις, και αι μεγάλοι αποθήκαι, βιομηχανικών προϊόντων μεταλλευμάτων, γεωργικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων κ.λπ.

3. Ως **χώροι συναθροίσεως του κοινού** νοούνται κτίρια ή τμήματα κτιρίων, εντός των οποίων γίνονται δημόσιαι συγκεντρώσεις προς οιονδήποτε σκοπόν (π.χ. δι αναψυχήν, διαλέξεις, προσευχήν, εκφώνησιν λόγων, συσκέψεις κ.λπ.)

Πρωτεύουσαι κ.λπ. αρτηρίαί . Ζώναι της πόλεως ή κώμης.

Άρθρον 9

1. **Πρωτεύουσαι αρτηρίαί**, καλούνται αι χαρακτηριζόμεναι υπό του εγκεκριμένου σχεδίου οδοί ως εξυπηρετουσαι τας γενικωτέρας συγκοινωνιακάς ανάγκας της πόλεως.

Δευτερούουσαι αρτηρίαί καλούνται αι χαρακτηριζόμεναι υπό του εγκεκριμένου σχεδίου οδοί ως εξυπηρετουσαι γενικωτέρας συγκοινωνιακάς ανάγκας τμημάτων μόνο της πόλεως ή κώμης.

Οδοί τοπικής σημασίας καλούνται αι εν τω εγκεκριμένων σχεδίων εμφανιζόμεναι ως εξυπηρετουσαι κυρίως τα περί αυτάς κτίρια; και ουχί γενικώτερον τινα διαβατικήν κίνησιν.

ΓΟΚ 55

2. Πλάτος οδού κατά τι σημειον το άξονος αυτής καλείται η κατά το σημειον τούτο ελαχίστη μεταξύ των εκατέρωθεν ρυμοτομικών γραμμών απόστασις.
3. Κεντρικά τμήματα της πόλεως ή κώμης .
Ζώνη διοικήσεως ή διοικητικον κέντρο καλείται ειδικωτερον η περιοχή ένθα συγκεντρουνται κτίρια της διοικήσεως.
Ζώναι εμπορίου ή εμπορικά τμήματα καλούνται ειδικώτερον αι περιοχαί ένθα συγκεντρουνται εντατικώτερον καταστήματα ή εγκαταστάσεις εμπορίου.
4. Ζώναι βιοτεχνικαί ή βιοτεχνικά τμήματα καλούνται αι περιοχαί ένθα συγκεντρουνται εντατικώτερον καταστήματα βιοτεχνίας.
5. Βιομηχανικαί ζώναι ή τμήματα καλούνται αι περιοχαί ένθα συγκεντρουνται αι βιομηχανικαί εγκαστάσεις.
6. Αστικαί ζώναι, ή τμήματα καλούνται αι περιοχαί των κατοικιών ένθα επικρατεί το συνεχές οικοδομικον σύστημα και ανώτερος συντελεστής εκμεταλλεύσεως των οικοπέδων.
7. Εξοχικαί ζώναι ή τμήματα της πόλεως ή κώμης καλούνται αι περιοχαί των κατοικιών ένθα επικρατούν οικοδομαί μετά κήπων ή μεγάλων αυλών και κατώτερος\ συντελεστής εκμεταλλεύσεως των οικοπέδων.
8. Ζώναι ημιαγροτικής εκμεταλλεύσεως καλούνται αι περιοχαί, ών οι κάτοικοι στηρίζουν την οικονομίαν των και εις την αγροτικην εκμετάλλευσιν του κλήρου των (επί πλέον του αστικού επαγγέλματος αυτών) και εις άς ο συντελεστής οικοδομικής εκμεταλλεύσεως των οικοπέδων είναι ιδιαιτέρως μικρός.
9. Ζώναι αγροτικής εκμεταλλεύσεως καλούνται περιοχαί κείμεναι εκτός των οικισμών, ών επιτρέπεται κατ αρχήν μόνο η αγροτική εκμετάλλευσιν, της εν αυταίς ανεγέρσεως κτιρίων υποκειμένης εις ειδικούς όρους και περιορισμούς κατά τας περιί οικοδομήσεως εκτός των πόλεων ή κωμών σχετικας διαταξεις.
10. Ζώναι ακατάλληλοι προς ανοικοδόμησιν καλούνται περιοχαί ενιαία εκτεταμένα κατά το μάλλον ή ήττον και ανοικοδόμητοι ή αραιώς ωκοδομημένοι, κείμεναι μεν εντός του οικισμού, αλλ κατάλληλοι προς ανοικοδόμησιν κατά το οικειον σχέδιον οικισμού εκ τεχνικών, ή υγιεινών ή οικονομικών λόγων.

Στατικός Οργανισμός και οργανισμός συμπληρώσεως του κτιρίου.

Άρθρον 10

1. **Φέρων οργανισμός** του κτιρίου, καλείται το τμήμα αυτού, όπερ μεταφέρει αμέσως ή εμμέσως επί του εδάφους πλην του ιδίου του βάθους και τα λοιπά μόνιμα και μεταβλητά φορτία της οικοδομής ως και τας εν γένει επιρoras των εξωτερικών δυνάμεων.
Τα λοιπά μέρη της οικοδομής, τα σκοπουντα την απλην συμπληρωσιν αυτής προς εξυπηρέτησιν του προορισμου της καλούνται οργανισμός συμπληρώσεως.

Στοιχεία της οικοδομής.

Άρθρον 11

1. **Όροφοι** καλούνται γενικώς τα οριζοντίως διαχωριζομενα αλλήλων διαμερίσματα της οικ. (Σχ. 17).
2. **Υπόγειον** καλείται ο όροφος ή το τμήμα αυτού ού το δάπεδον, κατά το πλείστον κείται υπό την στάθμην του πέριξ εδάφους ή αυλής (Σχ.16).
3. **Ισόγειον** καλείται ο οροφ. ή το τμήμα αυτού ου το δάπεδον, ευρίσκεται εις την στάθμην του πέριξ εδάφους ή αυλής ή υπέρκειται ταύτης κατά μέσον όρον μέχρι 0,60 μετ. Εις περιπτώσιν μεγαλυτερας υψομετρικής διαφοράς καλείται απλώς όροφος2 (Σχ. 17).
Οι λοιποί υπέρ το ισόγειον όροφοι αριθμούνται εκ των κάτω προς τα άνω κατ αύξοντα αριθμόν. όπου εν τω παρόντι γίνεται με μνεία αριθμού ορόφων, επιλαμβάνεται εις αυτόν, και το τυχόν ισόγειον, δεν περιλαμβάνεται δε το υπόγειον πλην αν άλως ειδικώς ορίζηται (Σχ. 17).
4. **Μεσότοιχος** καλείται ο τοίχος οικοδομής τινός πλην βοηθ. παραρτήματος, ο ανεγειρομενος κατ εφαρμογήν της παρ. 7 εδάφιον 1 του άρθρου 50 του παροντος.
5. **Διαχωριστικον περίφραγμα ή μανδρότοιχος** καλείται τοίχος μη αποτελών μέρος οικοδομής ή βοηθητικού παραρτήματος και διαχωρίζων τα όμορα οικ. ή το οικόπεδον από του κοινοχρήστου χώρου (Σχ. 17).

ΓΟΚ 55

6. **Προεξοχαί** συμφυείς προς το κτιριον καλούνται τα εξέχοντα της κυρίας επιφανείας των όψεων αυτού μερη και διακρίνονται εις αρχιτεκτονικά προεξοχάς και εις λειτουργίας προεξοχάς **Αρχιτεκτονικαί προεξοχαί**, θεωρούνται τα διαζώματα, παραστάδες, κίονες, γείσα κ.λπ. στοιχεία τα αποσκοπουντα αποκλειστικώς την επιδίωξιν αρχιτεκτονικών μορφών ή την προστασίαν του κτιρίου χωρίς άλλην τινα εξυπηρέτησιν (Σχ. 17).

Λειτουργικαί προεξοχαί θεωρούνται αι ανιουσαι ή κατιουσαι βαθμίδες, οι εξώσται (οι φωταγωγοί υπογ.) και εν γένει αι προεξοχαί αι αναγκαίαι ασχέτως προς την αρχιτεκτονικην εμφάνισιν, δια την εξυπηρέτησιν των διαφόρων λειτουργγιών του κτιρίου ή δια την πληρωσιν των διαφόρων απαιτήσεων ασφαλείας αυτού (ΣΧ. 17).

Προεξοχαί μη συμφυείς προς το κτιριον είναι τα κινητά προστεγάσματα κ.τ.τ. 7. ανοίγματα των οικοδ. καλούνται γενικώς τα προς φωτισμον, αερισμον και συγκοινωνίαν των διαμερισμάτων αυτών αφιέμενα επί των τοίχων ή της στέγης κενά, π.χ. θύραι, παράθυρα, φεγγίται κ.τ.τ.

Φωτισμός
Αερισμός.

Διαμερίσματα κυρίας και βοηθητικής χρήσεως.

Άρθρον 12

1. Ο **φωτισμός** του κτιρίου καλείται :

Άμεσος όταν τα εξ ών συντελείται ούτος ανοίγματα του κτιρίου επικοινωνούν αμέσως προς ακάλυπτον χώρον (οδόν, αυλήν κ.λπ.). **Έμμεσος** όταν συντελείται μέσω ετέρων διαμερισμάτων του κτιρίου αμέσως φωτιζόμενων.

2. **Φυσικός** καλείται ο **αερισμός** όταν επιτυγχάνεται αυτομάτως δια των ρευμάτων του αέρος μεσω των ανοιγμάτων, **τεχνητός** δε όταν επιτυγχάνεται δια μηχανικών εγκαταστάσεων κατά τας ειδικας περί τούτου διατάξεις.

3. **Διαμερίσματα κυρίας χρήσεως** των οικοδομών καλούνται οι χώροι αυτών οι προοριζόμενοι εκ κατασκευής προς συστηματικήν εν αυτοίς διημέρευσιν ή και διανυκτέρευσιν προς εργασίαν, ύπνον, ανάπαυσιν ή συναναστροφήν ως π.χ. υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, μαγειρεία, επιφανείας άνω των επτά (7) τετραγωνικών μέτρων, ραφεία, καταστήματα εν γένει, μεγάλοι προθάλαμοι ή μεγάλοι διάδρομοι κ.λπ.

4. **Διαμερίσματα βοηθητικής χρήσεως** των οικοδομών καλούνται οι χώροι αυτών οι μη προοριζόμενοι εκ κατασκευής δια συστηματικήν εν αυτοίς διαμονήν ανθρώπων, ως πλυντήρια, αποχωρητηρία λουτρά, θυρωρεία, μικροί προθάλαμοι ή μικροί, διάδρομοι, μαγειρεία επιφανείας επτά ή ολιγωτέρων τετραγωνικών μέτρων, γκαράζ, αποθήκαι και λοιποί χώροι εφ όσον δεν προορίζονται ούτοι δια συστηματικήν διαμονήν ανθρώπων.

Υψη ορόφων και κτιρίων.

Άρθρον 13

1. **Καθαρόν ή ελεύθερον ύψος** ορόφου ή διαμερίσματος καλείται η κατακόρυφος απόστασις μεταξύ του δαπέδου πλήρως περατωμένου και της οροφής αυτού. Εις περίπτωσιν κεκλιμένης οροφής λαμβάνεται υπ όψιν το μέσον ύψος, ήτοι το του ιδεατού ορόφου ή διμα/τος περικλείοντος τον αυτόν όγκον αλλά με οριζοντίαν οροφήν (Σχ. 18).

2. **Υψος ορόφου** καλείται η κατακόρυφος απόστασις μεταξύ του δαπέδου αυτού και του δαπέδου του υπερκειμένου ορόφου ή της επικαλύψεως του δώματος. Εις περίπτωσιν στέγης ω ύψος του ανωτέρου ορόφου θεωρείται το ελευθερον ύψος αυτού ηυξημενον κατά 0,25μ. (Σχ.18).

3. Ύψος οικοδ. εις τινα όψιν αυτής καλείται η κατακόρυφος απόστασις μεταξύ της βάσεως αυτής και της ανωτάτης επιφανείας του συμπαγούς στηθαιού, ή αττικού, ή κορωνίδος ή της επικαλύψεως της γης παρά την κυρίαν επιφάνειαν της όψεως.

Ως βάση της οικοδ. προκειμένου μεν περί της προσόψεως θεωρείται η στάθμη του πεζοδρ. εις το μέσον της προσοψ. προκειμένου δε περί πλαγίας ή οπισθίας όψεως η μέση στάθμη παραυτή της αντιστοίχου αυλής. (Σχ. 18 και 19).

4. Εις περίπτωσιν αετωμάτων, πυργίσκων, δωματίων κ.λπ. υψουμένων υπέρ την γενικην στάθμη της κορωνίδος ή του στηθαιού κ.λπ. παρά την κυρίαν επιφάνειαν της θεωρούμενης όψεως το σύνολον των προβολών των υπερεχόντων τούτων τμημάτων επί της κυρίας ταύτης

ΓΟΚ 55

επιφάνειας μετασχηματίζεται εις ισοδύναμον ορθογώνιον έχον βάσιν το μήκος της όψεως. Το ύψος του ορθογωνίου τούτου (μέσον ύψος των υπερεχόντων τμημάτων) μετά του ως ανωτέρω μετρούμενου ύψους αποτελεί, το ύψος του κτιρίου κατά την θεωρουμένην όψιν.

Όπου όμως ορίζεται μέγιστον επιτρεπομενον ύψος προσόψεως ή οιασδήποτε όψεως, το μέγιστον τούτο ύψος νοείται ως ανωτάτη επιτρεπομενη στάθμη καθ όλον το μήκος της όψεως και ουχί ως μέσος όρος υψηλότερων και χαμηλοτέρων τμη. αυτής (Σχ. 20).

5. Επίπεδον ανωτάτου ύψους της οικοδ. ή ανώτατον υψος της οικοδομής καλείται το οριζόντιον επίπεδον υπέρ το οποίον απαγορεύεται η υπερύψωσιν της οικοδομής πλην ειδικώς και περιοριστικώς επιτρεπομένων προεξοχών ή εγκκαταστάσεων αυτής (Σχ. 21).

Βόθροι

Άρθρον 14

1. Βόθρος καλείται περιορισμένος χώρος εις τον οποίον συγκεντρουνται τα ακάθαρτα υγρά, τα προερχόμενα εκ της χρήσεως των οικοδομών ως κατοικιών ή δι έτερους σκοπούς προς εξασφάλισιν από των επιβλαβών εις την υγιάν, εκ των ως άνω υγρών, επιρροών και από της εκ της δυσσομίας τούτων οχλήσεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΙΙ

ΘΕΣΙΣ ΚΑΙ ΕΚΤΑΣΙΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Ισχύον οικοδομικον σύστημα.

Άρθρον 15

1. Όπου το σχέδιον της πόλεως ή κώμης ή ο συναφής ειδικός οικοδομικός κανονισμός δεν καθορίζει σαφώς την τήρησιν ωρισμενου οικοδομικού συστήματος, και όπου δεν υπάρχει σχέδιον, θεωρείται ισχύον δια μεν τα πόλεις το συνεχές σύστημα δια δε τας κώμας το των περύγων.

Εξαιρούνται πόλεις ή κωμαί ή τμήματα αυτών, εν οίς εγένετο ομαδική ανοικοδόμησις καθ ωρισμενον οικοδομικον σύστημα, εκ των πραγμάτων εμφανόμενον κατά την κρίσιν της Αρχής. Εις τας περιπτώσεις ταύτας ισχύει το εφαρμοσθέν οικοδομικον σύστημα, έστω και αν δεν διασαφηνίζεται τούτο εν τω σχεδίω αυτών.

Ποσοστόν καλύψεως οικοπέδων.

Άρθρον 16

1. Εφ όσον το σχέδιον οικισμού ή το τυχόν συναφής ειδικός κανονισμός δεν καθορίζουσιν ειδικώς τα μέγιστα ποσοστά καλύψεως των οικοπέδων, ισχύουν τα ακόλουθα μέγιστα ποσοστά καλύψεως αυτών:

α. Δι οικόπεδα του συνεχούς οικοδομικού συστήματος 70%.

β. Δι οικόπεδα του κατά πτέρυγας οικοδομικού συστήματος 70%.

γ. Οικόπεδα του μικτού οικοδομικού συστήματος 60%.

δ. Οικόπεδα του ασυνεχούς οικοδομικού συστήματος 60 %.

Οικόπεδα του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος 50%.

2. Κλεισταί ή ανοικταί αυλαί, αναγκαίαι τυχόν επί πλέον των κατά τας διατάξεις του παρόντος κανονισμού ή των τυχόν ειδικών τοιούτων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, είτε δια τον φωτισμον και αερισμόν κατά τας σχετικας διατάξεις είτε δι οιανδήποτε άλλην ανάγκην των οικοδομών, αφίνονται πάντοτε εις βάρος του κατά τα επόμενα οικοδομήσιμου τμήματος μη επιτρεπομένης της υπερβάσεως των ορίων αυτό, έστω και αν εκ τούτου ελαττουται εν τοις πράγματι το επιτρεπομενον μέγιστον ποσοστον καλύψεως.

3. α. Εις οικόπεδα του **συνεχούς οικοδομικού συστήματος**, έχοντα πρόσωπον επί δύο ή πλειοτέρων οδών, (γωνιαία οικόπεδα) εφ όσον το εμβαδόν τούτων είναι μέχρι 400

ΓΟΚ 55

τετραγωνικών μέτρων αφιέται ακαλυπτον τμήμα εις έκαστον οικοπέδον ίσον προς το ήμισυ του αφιεμένου κατά το παρόν δια τα μη γωνιαία τοιαύτα.

β. Εάν το εμβαδόν των τοιούτων γωνιαίων οικοπεδων είναι μείζον των 400 τετραγωνικών μέτρων, δεν ισχύουν αι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου α ως προς το πλειν των τετρακοσίων (400) τετραγωνικών μέτρων τμήματα του εμβαδού αυτών.

Εις περίπτωσιν οικοπέδου αποτελούντος ολοκληρον οικοδομικον τετράγωνον δεν ισχύει η κατά το ανωτέρω εδαφιον α αύξησις του ποσοστού καλύψεως.

Εις τας περιπτώσιν γωνιαίων οικοπέδων, δυναμένων να κατατμηθούν εις πλείονα αυτοτελώς οικοδομήσιμα οικόπεδα η κατά τας διατάξεις του εδαφίου α αύξησις του ποσοστού καλύψεως περιορίζεται αποκλειστικώς επί των εκ της κατατμήσεως προκυπτόντων γωνιαίων επί μέρους οικοπέδων.

Παρέκκλιση από των ισχυόντων εκάστοτε μεγίστων ποσοστών καλύψεως επιτρέπεται κατά τας ακόλουθους περιπτώσεις και διακρίσεις.

Α. Επιτρέπεται πάντοτε καλυψιν μέχρι πενήκοντα (50) τετραγωνικών μέτρων, άνευ περιορισμού εκ του ποσοστού καλύψεως και μέχρις εκατόν (100) μέτρων τετραγωνικών, εφ όσον δι αυτής δεν καλύπτονται πλέον των ογδοήκοντα εκατοστών (0,80) του όλου εμβαδού του οικοπέδου.

Β. Εις τας ρητώς δια του σχεδίου καθοριζομενας ως βιομηχανίας ζώνας των οικισμων, επιτρέπεται όπως το βιομηχανικον κτίριον, επεκτείνεται επί εκτάσεως μείζονος της αντιστοιχους εις το μέγιστον ποσοστον καλύψεως του οικοπέδου υπό τον όρον ότι δια της τοιαύτης επεκτάσεως δεν θα επέλθη αύξησις των μεγίστων συντελεστών της κατ όροφον ή της κατόγκον εκεμταλλεύσεως του οικοπέδου, των ρητώς καθορισμένων δι αυτό ή εμμέσως προκυπτόντων εξ ετέρων συναφών διατάξεων (ύψος κτιρίου, αριθμός ορόφων κλπ.).

Γ. Η άνω εν εδαφίω Β παρέκκλιση δύναται να επιτραπή παρά της Αρχής και δια βιομηχανικά κτίρια εις οικισμούς, δι ους δεν έχει μεν ρητώς καθορισθή δια του σχεδίου βιομηχανική ζώνη αλλά το κτίριον πρόκειται να ανεγρεθή εις περιοχήν της πόλεως ή κώμης κεκτημενην εκ των πραγμάτων τον χαρακτήρα της βιομηχανικής ζώνης, καθώς και δια ειδικά κτίρια συγκεντρώσεως του κοινού οπουδήποτε της πόλεως ή κώμης εγειρομεν. Η κατά το παρόν όμως εδάφιον παρέκκλιση δύναται να επιτραπή υπό της Αρχής μόνον εφ όσον αύτη κρίνει ότι δι αυτής δεν παραβλέπεται σοβαρώς η ενότης τους εις το εσωτερικόν του οικοδομήσιμου χώρου υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου ή αι συνθήκαι φωτισμού ή αερισμού των γειτονικών κτιρίων. Πάντως κατ αμφοτέρας τας ως άνω εν εδαφίοις Β και Γ περιπτώσεις εάν πρόκειται περί οικοπέδων του συνεχούς ή του μικτού ή του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικου συστήματος επιβάλλεται απαραίτητως όπως μη γίνη υπερβασις καλύψεως εις βάρος των κατά τας παρ. 1,2,3 και 4 του άρθρου 19 του παρόντος κανονισμού υποχρεωτικώς καλύπτων χώρων παρά τα όρια του οικοπέδου.

Οικοδομήσιμον τμήμα των οικοπέδων του **συνεχούς οικοδομικού συστήματος** (Σχ. 22)
Άρθρον 17

1. Εις το συνεχές οικοδομικόν σύστημα, εφ όσον ειδικώς δεν ορίζεται άλλως, το Οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου περιορίζεται μεταξύ του προσώπου του οικοπέδου, των πλαγίων ορίων αυτού, και του οπίσθιου οικοδομήσιμου ορίου, όπερ είναι γραμμή παράλληλος προς το πρόσωπον, αποτέμνουσα τμήμα οικοπέδου έχον εμβαδόν αντιστοιχούν προς το ισχύον μεγιστον ποσοστόν καλύψεως του οικοπ. (Σχ. 23).

2. Εφ όσον το πρόσωπον του οικοπέδου εις το συνεχές οικοδομικον σύστημα δεν είναι ευθυγραμμον, το οπίσθιον οικοδομήσιμον όριον δύναται να είναι είτε γραμμή ευθεία και παράλληλος προς την επικρατούσαν διεύθυνσιν του προσώπου ή την μέσην περίπου διευθυνσιν των πλευρών αυτού, είτε γραμμή τεθλασμένη ή καμπύλη διατεταγμένη όμως ως έγγιστα κατά την γενικήν κατεύθυνσιν του προσώπου και κατά το δυνατόν εις ίσην απ αυτού απόστασιν. Εν περιπτώσει αμφιβολιών ή διαμφισβητήσεων η θέσις του οπισθίου οικ/σιμου ορίου καθορίζεται παρά της Αρχής (σχ. 24).

ΓΟΚ 55

3. Εις το συνεχές οικοδομικόν σύστημα επιτρέπεται όπως μέρος της οικοδομής προωθείται πέραν του κατά τας προηγούμενας παρ. 1 και 2 καθοριζόμενου ορίου μεταξύ του οικοδομήσιμου και μη οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου υπό τους ακόλουθους όρους:

α. Να μη προκύπτει εκ της προώθησώς ταύτης ουδεμία αύξησις του εμβαδού του οικοδομήσιμου τμήματος, περιοριζόμενων προς τούτο αντιστοίχως των λοιπών μερών της οικοδομής εντεύθεν του ως άνω ορίου.

β. Η ως άνω προώθησις να αντιστοιχίη εις μήκος ουχί μεγαλύτερον του ημίσεως μήκους της οπίσθιας όψεως της ανεγειρόμενης οικοδομής, και να μη φθάνη εις ουδέν σημειον ταύτης βαθύτερον των δύο (2) μέτρων από του ως άνω (παρ 2 ή 3) ορίου μεταξύ του οικοδομήσιμου και του μη οικοδομήσιμου τμήματος (Σχ.25).

4. Εις περίπτωσιν γωνιαίου οικοπεδ. (αρ. 16 παρ.3) του συνεχούς οικοδομικού συστήματος η μη οικοδομήσιμος έκτασις αυτού, περιορίζεται εις το κοινόν μέρος των μη οικοδομήσιμων τμημάτων, των αντιστοιχούντων προς έκαστον των προσώπων αυτού, βάσει του ποσοστού καλύψεως. Η έκτασις αύτη διατάσσεται άνευ των κατά τας ως άνω αύτη διατάσσεται άνευ των κατά τας ως άνω παρ 1 και 2 περιορισμών και ούτως, ώστε να επιτυγχάνεται ο καλλίτερος τεχνικώς συνδυασμός προς εξυπηρέτησιν των αναγκών του κτιρίου και η συνέχεια, κατά το δυνατόν, του μη οικοδομήσιμου αυτού τμήματος προς τον εν τω εσωτερικω του οικοδομικού τετραγώνου υποχρεωτικώς ακάλυπτον χώρον (Σχ.26).

Εις την περίπτωσιν οικοπεδ. εκτεινομένων δια μέσου του οικοδομικού τετραγώνου από της μιας πλευράς αυτού μέχρι της άλλης (διαιρούντων δηλαδή το οικοδομικον τετράγωνον εις δύο) και εχόντων ως εκ τούτου δυο πρόσωπα χωρίς να είναι γωνιαία, η βάσει του μεγίστου επιτρεπόμενου ποσοστού καλύψεως προκύπτουσα ως μη καλυπτέα επιφάνεια του οικοπέδου, διατάσσεται αναλόγως των αναγκών της οικοδομής. Η Αρχή δικαιούται να απαιτήση την κατάλληλον αρχιτεκτονικήν διαμόρφωσιν της τυχόν ορατής οπίσθιας όψεως της οικοδομής αναλόγως των πραγματικών τοπικών συνθηκών.

6. Εις περίπτωσιν καθ ήν ως εκ του σχήματος του οικοπέδου ή και ως εκ του μεγίστου ποσοστού καλύψεως προκύπτει οικοδομήσιμον τμήμα με βάθος από της οικοδομικής γραμμής μικρότερον των οκτώ (8) μέτρων, επιτρέπεται όπως το βάθος αυτό αυξηθή εις οκτώ (8) μέτρα καθ άπαντα τα σημεία αυτού, έστω και καθ υπέρβασιν του μεγίστου ποσοστού καλύψεως.

7. Εις περίπτωσιν καθήν εξ οιουδήποτε λόγου το πλάτος του υποχρεωτικώς ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου είναι τυχόν μικρότερον του ενός (1,00) μ.(άρθρον 23), το οικοδομήσιμον τμήμα, κατά παρέκκλισιν από του παρόντος άρθρου, προωθείται κατά τι μέρος αυτού μέχρι του οπίσθιου ορίου του οικοπέδου, αναλόγως των αναγκών της οικοδομής, άνευ όμως αυξήσεως του μεγίστου επιτρεπόμενου εμβαδού αυτού, ώστε το ούτω σχηματιζόμενον ακάλυπτον τμήμα να ανταποκρίνεται εις τας απαιτήσεις του άρθρου 23.

Οικοδομήσιμον τμήμα των οικοπέδων εις το **κατά πτέρυγας οικοδομικον σύστημα.**

Άρθρον 18

1. Εις το κατά πτέρυγας οικοδομικον σύστημα εφ όσον ειδικώς δεν ορίζεται άλλως, τα κτίρια δύνανται να τοποθετηθούν εις οιανδήποτε θέσιν του οικοπέδου, επιδιωκόμενης πάντως κατά το δυνατόν, αναλόγως προς τας λειτουργικας ανάγκας των αγροτικών ιδίως εγκαταστάσεων, ενόπητος των ακάλυπτων χώρων του οικ. (Σχ.27).

2. Εις το εν λόγω οικοδομικον σύστημα τα διάφορα κτίρια πρέπει είτε να φθάνουν μέχρι των ορίων του οικοπέδου είτε, εφ όσον αφίστανται αυτών, η τοιαύτη απόστασις να μη είναι μικρότερα του 1 μέτρου, αι δε μεταξύ των όψεων των κτιρίων του αυτού οικοπέδου αποστάσεις, εφ όσον τυχόν τηρούνται τοιαύται, να μη είναι μικρότεροι των 0,70μ. (Σχ. 27).

Οικοδομήσιμον τμήμα των οικοπέδων εις τα οικοδομικά συστήματα ασυνεχές, **μικτόν και πανταχόθεν ελεύθερον.**

Άρθρον 19

1. Εις το **ασυνεχές οικοδομικόν σύστημα**, εφ όσον ειδικώς δεν ορίζεται άλλως, το οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου περιορίζεται, κατ αρχήν, μεταξύ του προσώπου του οικοπέδου, των πλαγίων οικοδομήσιμων όριων άτινα διήκουσι παραλλήλως έκαστον προς το αντιστοιχον πλαγίον όριον του οικοπέδου εις απόστασιν απ αυτού τουλάχιστον δύο και ημίσεως

ΓΟΚ 55

(2,50) μέτρων και του οπισθίου οικοδομήσιμου ορίου, όπερ διήκει παραλλήλως προς το οπίσθιον όριον και εις απόστασιν τουλάχιστον δύο και ημίσεος (2,5) μ. απ αυτού (Σχ. 28).

2. Εις το **μικτόν οικοδομικόν** σύστημα εφ όσον ειδικώς δεν ορίζεται άλλως, το οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου περιορίζεται, κατ αρχήν, μεταξύ του προσώπου του οικοπέδου, του πλαγίου ορίου του οικοπέδου προς το οποίον εφάπτεται η οικοδομή, του οπίσθιου οικοδομήσιμου ορίου όπερ διήκει παραλλήλως προς το οπίσθιον όριον του οικοπέδου και εις απόστασιν του ελάχιστον δύο και ημίσεως μέτρων (2,5) απ αυτού και του πλαγίου οικοδομήσιμου ορίου όπερ διήκει παραλλήλως προς το αντίστοιχον πλαγιον όριον του οικοπέδου και εις απόστασιν τουλάχιστον δύο και ημίσεως (2,5) μέτρων απ αυτού (ΣΧ. 29).

3. Εις το **πανταχόθεν ελεύθερον οικοδ. σύστημα**, εφ όσον ειδικώς δεν ορίζεται άλλως το οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου περιορίζεται μεταξύ της οικοδομικής γραμμής ήτις διήκει παραλλήλως προς το πρόσωπον και εις βάθος τριών (3)μέτρων απ αυτού, των πλαγίων οικοδομήσιμων ορίων άτινα διήκουσι παραλλήλως έκαστον προς το αντίστοιχον πλαγιον όριον του οικοπέδου και εις απόστασιν τουλάχιστον δύο και ημίσεως (2,50) μέτρων απ αυτού και του οπίσθιου οικοδομήσιμου ορίου όπερ διήκει παραλλήλως προς το οπίσθιον όριον του οικοπέδου και εις απόστασιν τουλάχιστον δύο και ημίσεως (2,5) μέτρων απ αυτού (Σχ.30).λ

4. Αι κατά τας προηγουμενας παρ. 1,2 και 3 ελάχισται αποστάσεις των πλαγίων και οπισθίων οικ/σίμων ορίων από των αντιστοιχων ορίων του οικοπέδου, ισχύουν δια ύψος της αντιστοιχου όψεως της οικοδομής μη υπερβαίνον τα εννέα (9) μέτρα.

Δια μεγαλύτερον τυχόν ύψος όψεως (πλαγίας ή οπισθίας) το ως άνω ελάχιστον όριον της αντιστοιχου αποστάσεως αυξάνει κατά την αναλογίαν των 0,30 μέτρων ανά έν επί πλέον των εννέα μ.ύψους της όψεως (Σχ. 31).

5. Εάν εις την περίπτωσην οιουδήποτε των τριών ως άνω οικοδομικών συστημάτων το κατά τ ανωτέρω περιγραφόμενον ως κατ αρχήν οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου έχη εμβαδόν μεγαλύτερον του αντιστοιχούντος εις το ανώτατον ποσοστόν καλύψεως αυτού τότε η επί πλέον διαφορά **αφίεται υποχρεωτικώς ως ακάλυπτος** εν γένει χώρος εν συνεχεία των ως άνω πλαγίων ή οπισθίων οικοδομήσιμων ορίων ελευθέρως εις οιανδήποτε θέσιν αυτών αναλόγως των αναγκών φωτισμού, αερισμού ή επικοινωνίας της οικοδ. (Σχ. 31).

Εάν αντιστρόφως το κατά τα ανωτέρω περιγραφόμενον δια των οικοδομήσιμων ορίων κ.λπ. οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου έχη εμβαδόν μικρότερον του αντιστοιχούντος εις το ανώτατον ποσοστόν καλύψεως αυτού τότε ως οικοδομήσιμον τμήμα λαμβανεται αυτό τούτο το ουτωσί περιγραφόμενον τμήμα πλην της περιπτώσεως της ακόλουθου παρ. .

6. Εις περίπτωσην αρτίων (άρθρον 24) οικοπέδων του ασυνεχούς, του μικτού ή του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος των οποίων το οικοδομήσιμον τμήμα κατ εφαρμογήν της παρ 5 του άρθρου τούτου έχη εμβαδόν μικρότερον των πενήκοντα (500 τετραγωνικών μέτρων ή διαστάσεις κατά την έννοιαν είτε του προσώπου είτε του βάθους μικροτερας των πέντε (5)μέτρων επιτρέπεται αύξησις του μεγίστου ποσοστού καλύψεως και ελάττωσις του πλάτους της οπισθίας και των πλαγίων αυλών, προς αύξησιν του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου μέχρις ότου τούτο αποκτήση, ει δυνατόν,εμβαδον πενήκοντα (50) τετραγωνικών μέτρων και διαστάσεις κατά πρόσωπον και βάθος τουλάχιστον 5 μέτρων χωρίς όμως ποτέ να ελαττωθή το **πλάτος της οπισθίας και των πλαγίων αυλών κάτω του ενός μέτρου (1)** (άρθρον 23). Εάν παρ όλην την παρέκκλισιν ταύτην δεν επιτυγχάνονται τα κατά την παρ. 1 του άρθρου 24 ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων του οικοδομήσιμου τμήματος το οικόπεδον δεν είναι άρτιον (Σχ. 32).

Εν πάση περιπτώσει απαγορεύεται απολύτως ελάττωσις του πλάτους της κατά το πρόσωπον του οικοπεδ. υποχρεωτικής τυχόν πρασιάς προς εφαρμογήν της παρούσης παραγράφου.

ΓΟΚ 55

Θέσις της προσόψεως των κτιρίων.

Άρθρον 20

1. Η κυρία επιφάνεια της προσόψεως επιβάλλεται κατ αρχήν να τοποθετηθεί ολόκληρος επί της υπό του σχεδίου του οικισμού οριζόμενης προς τους κοινοχρήστους χώρους οικοδομικής γραμμής, δυναμένων να επιτραπώσι μόνον των κατά τα επόμενα παρεκκλίσεων.

2. Εις το συνεχές οικοδομικόν σύστημα δύναται να επιτραπή παρέκκλισις από της ανωτέρω παρ. 1 εις τας ακόλουθους περιπτώσεις τοποθετούμενης της προσόψεως εν όλω ή εν μέρει εσώτερον της οικοδομικής γραμμής.

α. Εφ' όσον πρόκειται περί κτιρίου, του οποίου η πρόσοψις είναι διατεταγμένη κατά τμήματα (επίπεδα ή καμπύλα) εις διάφορα επίπεδα, δια σοβαρούς λόγους λειτουργικούς ή αισθητικούς κατά την κρίσιν της Αρχής.

β. Εφ' όσον ασχέτως της διαμορφώσεως της προσόψεως, πρόκειται περί ειδικού κτιρίου δια το οποίον, κατά την κρίσιν της Αρχής, λειτουργικοί λόγοι απαιτούν την τοιαύτην παρέκκλισιν και δεν προκύπτει εκ ταύτης απaráδεκτος αισθητική ζημία. Εις την περίπτωσιν ταύτην το βάθος της προσόψεως από της οικοδομικής γραμμής δεν δύναται να είναι μικρότερον των 3 μέτρων. Κατ αμφοτέρας τας ως άνω περιπτώσεις παρεκκλίσεως, ο οικοδομών, υποχρεούται να διαμορφώση αρχιτεκτονικώς τα προς τον κοινόχρηστον χώρον τμήματα της όψεως των γειτονικών μεσοτοιχών κατά τας υποδείξεις της Αρχής.

Η κατά τα ανωτέρω κατά παρέκκλισιν τοποθέτησις της οικοδομής γίνεται πάντοτε εντός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, εις ουδεμίαν περίπτωσιν συνεπαγόμενη προώθησιν του οπίσθιου οικοδομήσιμου ορίου εις βάρος του εις το εσωτερικόν του οικοδομικού τετραγώνου μη οικοδομήσιμου τμήματος.

3. Εις το κατά πτέρυγας οικοδομικόν σύστημα επιτρέπονται πάντοτε παρεκκλίσεις από της παρ. 1.

4. Εις το ασυνεχές και εις το μικτόν οικοδομικόν σύστημα δύναται να επιτραπή παρέκκλισις από της παρ. 1 υπό τους αυτούς όρους και προϋποθέσεις υφάς και εις το συνεχές (παρ.2).

Πάντως κατ αυτὰς τας περιπτώσεις όχι μόνον απαγορεύεται όπως η οπισθία όψις υπερβή το κατά τας παρ. 1,2 και 4 του άρθρου 19 ακρότατον οπίσθιον όριον αλλ επί πλέον και ολόκληρος η κατά το πρώτον εδάφιον της παρ. 5 του άρθρου 19 τυχόν υπεροχή μεταξύ του εμβαδού της επιφανείας ήν περιγράφουν τα ακρότατα οικοδομήσιμα όρια του συστήματος και του εμβαδού του κατά το ποσοστον καλύψεως προκύπτοντος οικοδομήσιμου τμήματος, αφίεται ακάλυπτος προς το οπίσθιον απαραίτητως όριον του οικοπέδου, μη επιτρεπόμενης της τοποθετήσεως της οπισθίας όψεως της οικοδομής πέραν της θέσεως της αντιστοιχούσης εις τοιαύτην διάταξιν της εν λόγω υπεροχής.

5. Εις το πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα επιτρέπεται οπωσδήποτε παρέκκλισις από της απρ. 1 του άρθρου τούτου όταν συντρέχουν αι περιπτώσεις α και β της παρ. 2 αλλ εντός των απαιτήτων ορίων προς ικανοποιησιν των αναγκών των περιπτώσεων αυτών. Επιτρέπεται επίσης παρέκκλισις δια την διάταξιν των κατά το άρθρον 39 προεξοχών αλλά μόνον κατά το απαραίτητον προς τούτο μέτρον και μη υπερβαίνουσα πάντως το ήμισυ του βάθους της υποχ/κής πρασιάς (Σχ. 33).

Εις πάσας τας ανωτέρω περιπτώσεις παρεκ/σεως επιβάλλονται οι περιορισμοί του δευτέρου εδαφίου της προηγούμενης παρ. 4 ως προς την θέσιν της οπισθίας όψεως της οικοδομής. Εις περιπτώσιν όμως οικοπέδου εμβαδού 1.000 τετραγωνικών μέτρων και άνω, η οικοδομή δύναται να τοποθετηθή ελευθέρως εντός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου τηρούμενων όμως ελαχίστων αποστάσεων μεταξύ αυτής και των ορίων του οικοπέδου έξ (6)μέτρων.

6. Αι διατάξεις της παρ. 2 εφαρμόζονται κατ αναλογίαν και όταν πρόκειται περί συμπλέγματος περισσοτέρων συνεχόμενων οικοδομών ανεγειρόμενων επί ανεξαρτήτων αλλήλων οικοπέδων, εφ όσον αύται αποτελούν, ως προς την αρχιτεκτονικήν εμφανίσιν, ενιαίον σύνολον. Ωσαύτως αι αυταί διατάξεις εφαρμόζονται κατ αναλογίαν και οσάκις η οικοδομή ή το ως άνω σύμπλεγμα οικοδομών έχει περισσοτέρας της μιας προσόψεις (π.χ. γωνιαία οικόπεδα) ως προς τας οποίας πρόκειται να γίνη παρέκκλισις από των διατάξεων της παρ. 1. Εάν το σύμπλεγμα περιβάλλεται πανταχόθεν υπό κοινοχρήστων χώρων (αποτελεί ολόκληρον οικοδομικόν τετράγωνον) τότε τα της παρεκκλίσεως υπόκεινται εις την έγκρισιν της αρμοδίας Αρχής, δυναμένης να ανανγωρίση ταύτα εφ όσον σοβαροί αισθητικοί λόγοι επιβάλλουν τουτο.

7. Κατά τας παρεκκλίσεις από των διατάξεων της παρ. 1 αι κύρια επιφάνειαι των προσόψεων πρέπει να διατάσσονται κατ αρχήν παραλλήλως προς την οικοδομικήν γραμμήν. Παρέκκλισις από του όρου τούτου δύναται να επιτραπή μόνον εφ όσον αύτη είναι αρχιτεκτονικως ή

ΓΟΚ 55

κτιριολογικώς (πχ.. προσανατολισμός κ.λπ.) ητιολογημένη, μη παραβλάπτουσα αισθητικώς το σύνολον.

8. Εις περίπτωσιν γωνιαίων οικοδομών, όταν αι οικοδομικαί γραμμαί συναντώνται υπό αισθητώς οξείαν γωνίαν δύναται να επιτραπή απότμησις της γωνίας ταύτης και εσώτερον της υπό του σχεδίου της πόλεως προβλεπόμενης θέσεως μέχρις οιουδήποτε βάθους από του σημείου συναντήσεως των οικοδμ. γραμμών (Σχ. 34).

Εάν το οικόπεδον έχη τρία πρόσωπα, ήτοι η επαυτου ανεγειρόμενη οικοδομή έχει δυο γωνίας, τότε η μεταξύ τούτων όψις αυτής δύναται να επιτραπή όπως τοποθετηθή εσώτερον της οικοδομικής γραμμής άνευ μεν τηρήσεως των κατά τας προηγουμενας παρ. περιορισμών, πάντως όμως υπό την έγκρισιν της αρμοδίας Αρχής ως προς την θέσιν και τον παραλληλισμόν της όψεως (Σχ. 35).

9. Κατά τας περιπτώσεις παρεκκλίσεως των παρ. 2,3,4,7,8 του άρθρ. τουτου η Αρχή δικαιούται να απαιτήση οποτεδήποτε (προ ή και μετά την ανοικοδόμησιν) την κατασκευήν επί της οικοδομικής γραμμής περιφράγματος και να ορίση τα της κατασκευής αυτού, εφ' όσον κατά την κρίσιν αυτής, τούτο είναι αναγκαίον είτε δια λόγους ασφαλείας των διαβατών, είτε δια λόγους καθαριότητος είτε δια λόγους αισθητικής ή ευπρέπειας.

Ωσαύτως η Αρχή δύναται οποτεδήποτε να απαγορεύση την εκ των υστέρων χρησιμοποίησιν του κατά παρέκκλισιν εφεθέντος ανοικοδόμητου κατά το πρόσωπον χώρου προς ανέγερσιν κτισμάτων ή εκτέλεσιν εγκαταστάσεων, εάν η ανέγερσις ή εκτέλεσις τούτων παραβλάπτη αισθητικώς την εμφάνισιν του κυρίως κτιρίου ή του τμήματος της πόλεως ή κώμης ή είναι ασυμβίβαστος προς τον χαρακτήρα ή την λειτουργίαν του κτιρίου τούτου.

Αι κατά την παρουσαν παρ. υποχρεώσεις και περιορισμοί, αποτελούν όρους υφ' ούς και μόνον δύναται να επιτραπούν αι κατά το άρθρον τούτο παρεκκλίσεις και ισχύουν αυτοδικαίως έστω και αν δεν γίνεται μνεία αυτών εν τη χορηγούμενη αδεία.

Συνέχεια των προσόψεων εις το συνεχές σύστημα.

Άρθρον 21

1. Κατά το συνεχές οικοδομ. σύστημα επιβάλλεται η συνέχεια των οικοδ. κατά τας προσόψεις καθ' άπαν το ύψος αυτών. (Σχ. 36).

2. Παρεκκλίσεις από της προηγουμενης παρ. 1 επιτρέπονται κατά τας ακόλουθους διακρίσεις :
α. Επιτρέπεται κατ' αρχήν παρέκκλισις καθολον το ύψος της προσόψεως υπό τον όρον όπως η απόστασις μεταξύ της πλαγίας όψεως της οικοδομής και του πλαγίου ορίου του οικοπέδου μη είναι μικρότερα των δυο και ήμισυ (2,50) μ. (Σχ. 36 και 37).

Εις περίπτωσιν διωρόφου οικοδ. ανεγειρόμενης εις περιοχήν εις την οποίαν ειδικώς επιβάλλεται αρχιτεκτονικός έλεγχος επί των οικοδομών (άρθρον 47), η Αρχή δύναται και να αρνηθή την ως άνω παρέκκλισιν εφ' όσον αύτη συνεπάγεται απαράδεκτον αισθητικήν ζημίαν και συγχρόνως δεν δικαιολογείται επαρκώς είτε εκ λόγων λειτουργικών του κτιρίου (προσανατολισμός κ.λπ.) είτε εκ δυσαναλόγως μεγάλου μήκους του προσώπου του οικοπέδου.

β. Εις τας περιπτώσεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 17, εφαρμοζόμενων όμως αναλόγως εκάστης περιπτώσεως των απαιτήσεων των προηγούμενων εδαφίων της παρούσας παρ. ως προς τας παραπλευρώς αποστάσεις.

3. Αι διατάξεις των προηγούμενων παρ. 1 και 2 ισχύουν και δια τας περιπτώσεις της ανοικοδομήσεως ενδότερον της οικοδομικής γραμμής (άρθρον 20). Ένα δεν πρόκειται περί ανοικοδομήσεως εις βάθος μείζον των τριών (3) μέτρων από της οικοδομικής γραμμής επιτρέπεται ελευθέρως παρέκκλισις από της απρ. 1 (Σχ. 37).

Εσωτερικαί οικοδομαί.

Άρθρον 22

1. Επιτρέπεται όπως επί του αυτού οικοπέδου ανεγερθώσιν επί πλέον της κυρίας οικοδομής, και μία ή πλείονες εσωτερικαί οικοδομαί (άρθρον 7) άνευ υπερβάσεως όμως του μεγίστου ποσοστού καλύψεως ή των ορίων του οικοδομήσιμου τμήματος.

2. Αι εσωτερικαί οικοδομαί τοποθετούνται εις τοιαύτας θέσεις και αποστάσεις εν σχέσει προς αλλήλας και προς την κυρίαν οικοδομήν, ώστε προς την οπισθίαν όψιν της κυρίας και προς δυο τουλάχιστον όψεις εκάστης των εσωτερικών οικοδομών να τηρούνται αι απαιτήσεις φωτισμού και απ' ευθείας θέας της παρ. 1 του άρθρου 33 ασχέτως του είδους των φωτιζόμενων

ΓΟΚ 55

διαμερισμάτων (κύρια ή βοηθητικά) χωρίς ποτέ αι αποστάσεις αύται να είναι μικρότερα των 5 μέτρων, ως προς δε τας ετέρας δύο όψεις εκάστης των εσωτερικών οικοδομών να τηρούνται τουλάχιστον δι έν έκαστον απαραίτητον άνοιγμα αυτών αι απαιτήσεις του αυτού άρθρου 33 αναλόγως του είδους του φωτιζόμενου διαμερίσματος (Σχ. 38).

3. Εις το συνεχές οικοδ. σύστημα επιτρέπεται η επαφή των εσωτερικών οικοδομών προς τα πλάγια όρια του οικοπέδου.

Εις το κατά πτέρυγας σύστημα η επαφή αύτη επιτρέπεται προς τε τα πλάγια και προς το οπίσθιον όριον.

Εις το μικτον , η επαφή αύτη επιτρέπεται μόνον προς το οικοδομήσιμον πλάγιον όριον του οικοπέδου.

Εις το ασυνεχές και το πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα επιβάλλεται η τήρησις αποστάσεως μεταξύ εσωτερικής οικοδομής και πλαγίων και οπισθίου ορίου του οικοπέδου τουλάχιστον ίσης προς την δια τα οικοδομικά ταύτα συστήματα τηρητέαν ελαχίστην πλαγίαν ή οπισθίαν απόστασιν, αναλόγως του ύψους της οικοδ. (Σχ. 39).

4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το ανώτατον ύψος των εσωτερικών οικδ. είναι τα ισχύοντα δια την κυρίαν οικοδομήν. Το ανώτατον ύψος εσωτερικής οικοδομής μετράται από της μέσης στάθμης του περιβάλλοντος αυτήν εδάφους. Το ύψος όψεως τινός αυτής μετράται από της στάθμης του παρ αυτήν εδάφους κατά το μέσον της όψεως (Σχ. 40).

5. Απαγορεύεται η ανέγερσις εσωτ. γραμ. οικοδομής προ της ανεγέρσεως της κυρίας τοιαύτης, εξαιρέσει της περιπτώσεως του κατά πτέρυγας οικοδομικού συστήματος, όποτε δεν ισχύει η απαγόρευσις αύτη.

Η ως άνω απαιτησις θεωρείται εκπληρωθείσα προς ανέγερσιν εσωτερικής οικοδομής εφ όσον η κυρία οικοδομή καλύπτει κάτοψιν εξήκοντα (60) τουλάχιστον μέτρων τετραγωνικών.

6. Εις τας περιπτώσεις ανεγέρσεως εσωτερικής οικοδομής και εφ όσον δεν διανοίγεται ιδιαίτερα δίοδος μέχρις αυτής επαρκής και δια τα πυροσβεστικά οχήματα, απαιτείται όπως λαμβάνηται πρόνοια δια την εν περιπτώσει ανάγκης δυνατότητα ευχερούς διατάξεως του πυροσβεστικού σωλήνος μέχρις αυτής, εις τας σοβαρότερας δε οικοδομάς και τας δυσχερεστέρας περιπτώσεις τοιαύτης προβλέψεως απαιτείται όπως εγκαθίσταται μόνιμος τοιούτος σωλήν κατά τας υποδείξεις της πυροσβεστικής υπηρεσίας.

Ομοία πρόνοια απαιτείται δια την δυνατότητα εκκενώσεως στεγανού βόθρου εν περιπτώσει εγκαταστάσεως τοιούτου.

7. Εις περίπτωσιν οικοπέδου του συνεχούς οικοδομικού συστήματος εκτάσεως μεγαλυτέρας των 1.000 τετραγωνικών μέτρων και μεγάλου βάθους, δύναται να επιτραπή η δημιουργία ιδιωτικής εσωτερικής αυλής, επικοινωνούσης μετά κοινοχρήστων χώρων προς ανέγερσιν πλειοτέρων οικοδομών, ών αι προσόψεις τοποθετούνται επί της αυλής ταύτης ως προς κοινόχρηστον χώρον υπό τους ακόλουθους όρους (Σχ. 41):

α. Η υπό των οικοδ. καλυπτομένη επιφάνεια δεν δύναται να υπερβή την αντιστοιχούσαν εις το κατά την θέσιν ταύτην ισχύον ανώτατον ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων. Άπασα η υπόλοιπος έκτασις διατίθεται ως αυλή, εν όλω ή εν μέρει κοινή.

β. Ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου υποχρεούται εις την διαμόρφωσιν της αυλής μετά των παραρτημάτων αυτής κατά τας διατάξεις του παρόντος Κανονισμού. Η αυλή αύτη, καθ ά τυχόν μέρη αυτής ορισθή ότι δύναται να μη είναι εις κοινήν πάντων χρήσιν, επιτρέπεται να περιφράσσειται μόνον δια κιγκλιδωτών περιφραγμάτων. Πάντως κατά την διαμόρφωσιν ταύτης εξαιρέσει του τυχόν προς φύτευσιν προοριζόμενου και πραγματικώς προς τούτο χρησιμοποιούμενου μέρους της αυλής, η υπόλοιπος πρέπει να επιστρώνεται δια μόνιμου αδιαπεράτου υλικου.

γ. Αι οικοδομαί της κοινής αυλής πρέπει να τοποθετούνται ούτως ώστε να εξασφαλίζεται συνέχεια του εσωτερικού ακαλύπτου χώρου του οικοδομικού τετραγώνου πλάτους τουλάχιστον 5,00 μέτρων.

δ. Αι ως άνω ιδιωτικάί εσωτερικάί αυλαί πρέπει να επικοινωνώσι μετά των κοινοχρήστων χώρων δια διοδίων, εκκαλυμμενων ή ακαλύπτων προσπελασίμων εις αυτοκίνητα και επαρκών εκάστοτε προς τούτο διαστάσεων, ουχί μικροτέρων των 3μ. καθ ύψος και κατά πλάτος.

ε. Η έγκρισις των κατά την παρ. (7) οικοδομικών εργασιών εις ουδεμίαν περίπτωση δύναται να αποτελέση αναγνώρισιν των εσωτερικών αυλών, κ.λπ., ως κοινοχρήστων χώρων δια την πώλησιν κ.λπ., βάσει τούτων οικοπέδων ή οικοδομών.

ΓΟΚ 55

Ελάχιστοι αποστάσεις εις περιπτώσεις προαιρετικών ακάλυπτων χώρων.

Άρθρον 23

1. Εφ' όσον μεταξύ του οπισθίου ή των πλαγίων ορίων του οικοπέδου οιοδήποτε οικοδομικού συστήματος και της αντιστοίχου οπισθίας ή πλαγίας όψεως οιασδήποτε οικοδομής (είτε κυρίας, είτε εσωτερικής, είτε βοηθητικού παραρτήματος κ.λπ.), τηρήται τυχόν προαιρετικώς ακάλυπτος χώρος επιβάλλεται όπως η ελαχίστη τοιαύτη απόσταση μεταξύ του ορίου του οικοπέδου και της αντιστοίχου όψεως της οικοδομής κατά την στενωτέραν θέσιν μη είναι μικρότερα του ενός (1.00)μέτρου.

Ωσαύτως οι μεταξύ των όψεων οιοδήποτε οικοδομημάτων επί του ίδιου οικοπέδου οιοδήποτε οικοδομικού συστήματος αφιέμενοι τυχόν προαιρετικώς ακάλυπτοι χώροι, δεν επιτρέπεται να έχουν πλάτος μικροτερον των 0,70 μ. μεταξύ των όψεων των οικοδομημάτων κατά την στενωτέραν θέσιν. Αι ως άνω ελάχιστοι αποστάσεις ισχύουν μόνον εφ' όσον εξ άλλων διατάξεων δεν ορίζονται μεγαλύτεραι τοιαύται.

Ελάχιστοι όρια οικοπέδων. Οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα.

Άρθρον 24

1. Οικόπεδον τι είναι άρτιον όταν έχη εμβαδόν πρόσωπον και βάθος ουχί μικρότερον αντιστοιχώς από τα δι' αυτό νομίμως ισχύοντα εκ γενικής ή ειδικής διατάξεως, ελάχιστοι όρια εμβαδού, προσώπου και βάθους. Ειδικώς δια οικόπεδα του ασυνεχούς ή του μικτού ή του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος, απαιτείται επί πλέον των ανωτέρω όπως το οικοδομήσιμον τμήμα αυτών έχη εμβαδόν τουλάχιστον τεσσαράκοντα (40) τετραγωνικών μέτρων, διαστάσεις δε κατά την έννοιαν προσώπου τε και βάθους τουλάχιστον πέντε (5) μ. (Σχ. 42,43 και 44).

2. Οικόπεδόν τι είναι οικοδομήσιμον όταν είναι κατά τα ανωτέρω άρτιον και επί πλέον κείται επί χώρου εφ' ου επιτρέπεται η ανοικοδόμησις.

3. Οικοπ. μη άρτιον και μη δυνάμενον δια τακτοποιήσεως (άρθρ.780 να καταστή άρτιον δεν επιτρέπεται να ανοικοδομηθή αλλά προσκυρoutai αναγκαστικώς εις τας γειτονικας ιδιοκτησίας. Ωσαύτως αποκλείεται η προ της τακτοποιήσεως ανοικοδομησις και οικοδομήσιμου έτι, κατά τ ανωτέρω οικοπέδου, όταν εξ οιοδήποτε λόγου απαιτείται τακτοποίησις αυτού ή τοιαύτη των ομόρων αυτού οικοπέδων, όταν εκ της ανοικοδ. πρόκειται να παρεμποδισθή ή να δυσχερανθή οπωσδήποτε η τακτοποίησις αύτη (Σχ. 45).

4. Από των δι' εκάστην πόλιν, κώμην κ.λπ., οριζομένων ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων δύναται να επιτρέπηται παρέκκλησις δι' αποφάσεως του Υπουργού εφ' όσον πρόκειται περί ανεγέρσεως επ αυτών εγκαταστάσεων εξυπηρετικών κοινής ανάγκης γινόμενων υπό του Δημοσίου, των Δήμων ή Κοινοτήτων ή των εντελοδοχων αυτών. Τοιαυται εγκαταστάσεις είναι αι εξυπηρετουσαι τον φωτισμον, την ύδρευσιν, τας πάσης φύσεως συγκοινωνίας και την ασφάλειαν.

Εν τη περιπτώσει ταύτη, επιτρέπεται η υπό των ιδιοκτητών των ομόρων οικοδομών κατασκευή ανοιγμάτων επί των μεσοτοιχών των γειτονικών οικοδομών από ύψος τουλάχιστον ενός μέτρου υπέρ την ανωτάτην επιστέγασιν της εγκαταστάσεως, λαμβανομένων των τυχόν αναγκαίων μέτρων ασφαλείας υπέρ των εγκαταστάσεων τούτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΙΙΙ.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΝ ΑΥΛΩΝ

Εγκαταστάσεις επί των υποχρεωτικών πρασιών. Διαμόρφωσις αυτών.

Άρθρον 25

1. Επί των υποχρεωτικών πρασιών επιτρέπεται, πλην των κατά το άρθρ. 34ον προεσοχών, η εγκατάστασις μόνον ελαφρών κατασκευών μη περιλαμβανουσών κλειστόν χώρον, αλλανοικτον

ΓΟΚ 55

προς όλας τας πλευράς και μη χρισμοποιοησίμων εκ κατασκευής δι οικησιν ή δια βοηθητικήν χρήσιν των οικοδομών, αλλά μόνον δια διακόσμησιν του ακαλύπτου χώρου ή δια παραμονήν εις αυτών (π.χ. κιόσκια, κληματαριές, εγκαταστάσεις φωτισμού, βαθμίδες και τοιχία δια κλιμακωτήν τυχόν διάταξιν της πρασιάς, δεξαμεναί ύδατος, κεκλιμένα επίπεδα δια πρόσβασιν υπογείων βοηθητικών χώρων κ.τ.τ.).

Ωσαύτως επιτρέπεται η τοποθέτησις βόθρων (όταν και όπως επιτρέπεται η κατασκευή τοιούτων) εντός πρασιών οδών τοπικής σημασίας.

Ετέρα κτίσματα ή εγκαταστάσεις επί των υποχρεωτικών πρασιών κατά κανόνα απαγορεύονται.

2 Κατ εξαίρεσιν από της προηγουμένης παρ. επιτρέπεται η κατασκευή θυρωρείου ή φυλακείου προ ειδικών κτιρίων μαζικής κινήσεως (π.χ. εργοστάσια, νοσοκομεία, σχολεία, κτίρια διοικήσεως κ.τ.τ.) εφ όσον αι κατασκευαί αύται περιορίζονται απαιρητήτως εντός των απολύτως αναγκαίων δια την τοιαύτην χρήσιν ορίων κατά την κρίσιν της Αρχής και με ανώτατον ύψος από του πεζοδρομίου, όχι μεγαλύτερον των δύο και ήμισυ (2,50)μέτρων.

3. Αι πρασιαί πρέπει κατά κανόνα να φυτεύονται. Όταν η φυσική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου υπερβαίνει την ανωτάτην επιτρεπομένην σταθμην του συμπαγούς τμήματος του κιγκλιδωτου περιφράγματος της πρασιάς, (άρθρ. 68) ο οικοδομών υποχρεούται να προβή εις εκσκαφήν της πρασιάς, ούτως ώστε αύτη επί του προσώπου του οικοπεδ. να μη υπερβαίνη το ως άνω ύψος του συμπαγους μέρους του περιφράγματος και να μορφουται υπό επίπεδον κεκλιμένον προς τον ορίζοντα υπό γωνίαν ουχί μείζονα των τριάκοντα μοιρών (30ο). Η απαιτήσις της τοιαύτης μορφώσεως ισχύει μέχρι βάθους 4 μ. από του προσώπου του οικοπέδου.

Εγκαταστάσεις εντός των υποχρεωτικών πλαγίων και οπισθίων αυλών.

Άρθρον 26

1. Εντός των υποχρεωτικώς τηρούμενων πλαγίων και οπισθίων αυλών των οικοπέδων, επι πλέον των κατά το προηγούμενον άρθρον εξωραϊστικών κλπ. εγκαταστάσεων και των κατά το άρθρον 40 του παρόντος κανονισμού, προεξοχών επιτρέπεται η ανέγερσις βοηθητικών παραρτημάτων (άρθρον 7) ως και μαδροτοιχων διαχωριστικών του εσωτερικού των οικοπέδων.

2. Τα βοηθητικά παραρτήματα δεν επιτρέπεται να καλύπτουν έκτασιν μεγαλύτεραν του ενός τετάρτου (1/4) της όλης εκτάσεως των υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου μη συνυπολογιζόμενης της πρασιάς (άρθρ. 5 παρ. 10 και όχι πλέον των 60 τετρ.μέτρων).

3. Το ύψος των βοηθητικών παραρτημάτων και εσωτερικών μανδροτοιχων κατά το υψηλότερον σημειον αυτών, από της μέσης στάθμης της πέριξ αυλής (διαμορφούμενης εφ όσον είναι αναγκαίον δια την δι ελευθέρας ροής αποχέτευσιν των ομβρίων υδάτων) δεν επιτρέπεται να υπερβαινη τα δυο και ήμισυ (2,50)μ. (Σχ. 48).

4. Προκειμένου περιί οικισμών αγορτ. χαρακτηρισος επιτρέπεται επαύξησις του ορίου της κατά το προηγούμενον εδάφιον καλύψεως υπό τον όρον ισοπόσου προς την επαύξησιν αυτήν ελαττώσεως του οικοδομήσιμου τμήματος του οικπέδου, ως και αναγκαία αύξησις του ως ανωτέρω, ανωτάτου ύψους δια τα βοηθητικά παραρτήματα, εφ όσον πρόκειται περιί εγκαταστάσεων αναγκαίων δια την αγροτικην εκεμτάλλευσιν και απαιτουσών δια λειτουργικούς λόγους την τοιαύτην αύξησιν ύψους.

5. Τα βοηθητικά παραρτήματα και οι τυχόν εσωτερικοί μανδρότοιχοι δύνανται πάντοτε να εφάπτονται των ορίων του οικοπέδου. Τα παραρτήματα ταύτα πρέπει να αφίστανται της κυρίας ή εσωτερικής οικοδομής τουλάχιστον κατά 0,70 μ. και εφ όσον κείνται επί υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου (Σχ. 48). Τα επί των παραπλεύρων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων του ασυνεχούς του μικτού και του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος ανεγειρόμενα βοηθητικά παραρτήματα, πρέπει να ανεγείρονται μετά το υποχρεωτικώς κιγκλιδωτόν τμήμα του πλαγίου περιφράγματος (άρθρ. 68), ή μη επιβαλλόμενου εκ του νόμου τοιούτου, από βάθους τουλάχιστον έξ (6) μ. από της ρυμοτομ. γραμμής εφ όσον το βάθος του οικοπ. επιτρέπει τούτο (Σχ. 48).

Η αρχή δύνανται ν απαιτήση την ευπρόσωπον εμφάνισιν των βοηθητικών παραρτημάτων έτι δε και την αρχιτεκτονικήν διαμόρφωσιν και σύνδεσιν αυτών μετά των οικοδομών εφ όσον ταύτα είναι ευχερώς ορατά εκ των κοινοχρήστων χώρων και ο τοπικός χαρακτήρ της περιοχής δικαιολογεί τούτο.

6. Πλην των κατά τ ανωτέρω βοηθητικών παραρτημάτων επιτρέπεται να τοποθετώνται εντός των πλαγίων και οπισθίων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων των οικοπ. βόθρο, όταν και όπως επιτρέπεται η κατασκευή τοιούτων (άρθρ.64).

ΓΟΚ 55

Ωσαύτως επιτρέπεται επί των αυτών χώρων η κατασκευή κεκλιμένων επιπέδων δια πρόσβαση υπογ. χώρων.

7. Επιτρέπεται η ανέγερση βοηθητικών παραρτημάτων και προ της ανεγέρσεως της κυρίας οικοδομής, εξαιρέσει του κεντρικού πυρήνος των πόλεων. Απαγορεύεται όμως η ανέγερση αυτών επί της θέσεως της κυρίας οικοδομής όταν η οικοδομή αυτή διέπεται υπό διατάξεων μη συμβιβαζομένων προς τα βοηθητικά παραρτήματα.

Σύστασις και χρήσις κοινών αυλών.

Άρθρον 27

1. Εφ' όσον το σχέδιον της πόλεως ή κώμης ή ειδικός κανονισμός προβλέπουν κοινάς αυλάς (άρθρ.5), εις το εσωτερικόν του οικοδομικού τετραγώνου, απαγορεύεται η καθιονδήποτε τρόπον περίφραξις των επί μέρους τμημάτων των συναποτελουμένων την κοινήν αυλήν καθώς και οιαδήποτε οικοδομική εργασία επ αυτών, της κοινής αυλής προοριζομένης μόνον δι αερισμόν, φωτισμόν και περίπατον.

2. Αι γενικαί δαπάναι επιστρώσεως (άρθρ. 61) και διαμορφώσεως της αυλής βαρύνουσι όλους τους περί αυτήν ιδιοκτήτας, αναλόγως της εκτάσεως της πραγματικής ή εξ αδιαιρέτου μερίδος εκάστου εν τη αυλή.

3. Επιτρέπεται η δια κοινής συμφωνίας των ενδιαφερόμενων σύστασις κοινών αυλών, υπό τύπον δουλείας συνισταμένης εις την οικειοθελή παραίτησιν ενός εκάστου τούτων, εκ πάντων των δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσεως του εις την αυλήν εμπίπτοντος τμήματος του οικοπέδου του. Η σύμβασις αυτή συνάπτεται κατά τας διατάξεις του άρθρου 76, υπόκειται δε εις τας διατάξεις του άρθρου 75 του παρόντος. Δι ομοίας συμφωνίας κατά τον αυτόν τρόπον συναπτόμενης δύναται να συσταθή και διέξοδος κεκελυμένη (ή και ακάλυπτος), της κοινής αυλής προς κοινόχρηστον χώρο, εφ' όσον δεν αποκλείεται τούτο εξ άλλων διατάξεων του παρόντος Κανονισμού.

ΓΟΚ 55

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΙV. ΥΨΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΟΡΟΦΩΝ

Αριθμός ορόφων.

Άρθρον 28

1. **Εις τον ισχύοντα εκάστοτε ανώτατον αριθμόν ορόφων περιλαμβάνεται και το ισوغ.** (Σχ.49).

Το υπογ. εφ όσον περιλαμβάνει μόνον διαμερίσματα βοηθητικής χρήσεως ή και μαγειρείον δεν προσμετράται ως όροφος προς έλεγχον της τηρήσεως του μεγίστου αριθμού ορόφων, άλλως προσμετράται ως όροφος ελατουμένου αντιστοίχως κατά ένα του αριθμού των υπολοίπων ορόφων.

Ωσαύτως δεν προσμετρώνται ως όροφοι τα υπόγεια ειδικών κτιρίων ή κτιρίων κειμένων εις ειδικας θέσεις, δι άτινα ως εκ του ειδικού ατών προορισμού ή της θέσεως αυτών κρίνεται αναγκαία ή ενδεδειγμένη η υπάρξις οιονδήποτε υπογείων εγκαταστάσεων.

Διαμερίσματα υπό τον πρώτον όροφον και προς το εσωτερικον του οικοπέδου κείμενα, προκύπτοντα δε λόγω της κλίσεως του εδάφους προς το εσωτερικον του οικοπέδου δεν προσμετρώνται ως όροφος και δεν συνεπάγονται μείωσιν του υπέρ αυτό επιτρεπόμενου μέγιστου αριθμού ορόφων. Τούτο όμως είναι δεκτον μόνον εφ όσον επιβάλλεται εκ των πραγμάτων, ήτοι εφ όσον πρόκειται περί φυσικής κλίσεως του εδάφους ή και περί εκσκαφής γενόμενης δια την τυχόν αναγκαίαν ισοπέδωσιν της αυλής ή και την κατάλληλον αποχέτευσιν των ομβρίων υδάτων και ουχί προς τον σκοπον της δημιουργίας τοιούτου προσθέτου κατωτέρου ορόφου χάριν επαυξήσεως του ισχύοντος βαθμού οικοδομικής εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου. Εξώσται ανοικτοί εντός υψηλών αιθουσών συγκεντρώσεως του κοινού διαναψυχήν ή εργασίαν (π.χ. κέντρα συγκεντρώσεως του κοινού, καταστήματα πωλήσεως, κτίρια τραπεζών κ.λπ.), εφόσον δεν καλύπτουν πλέον του ημίσεος της εκτάσεως της αιθούσης και επί πλέον εφ όσον η κατασκευή και η διάταξις αυτών ανταποκρίνεται εις την χρήσιν των μόνον ως παραρτημάτων των εν λόγω αιθουσών και ουχί εις άλλην αυτοτελή χρήσιν, δεν λογίζονται ως ιδιαίτεροι όροφοι. Εις περίπτωσιν χρήσεως των εξωστών ως αποθηκών επιτρέπεται αύξησις της εκτάσεως των εξωστών μέχρι 75% της εκτάσεως της αιθούσης.(Σχ. 50).

2. Εις περίπτωσιν κατασκευής ορόφου κατά το σύστημα ντούπλεξ (υποδ/σις τμήματος ενός και του αυτού οροφ. καθύψος εις δύο αλληλουπερκείμενα τμημ.μικροτερου ύψους) τα ενδιάμεσα τμη. δεν προσμετρώνται μεν ως ιδιαίτεροι όροφοι προς έλεγχον της τηρήσεως του μεγίστου αριθμού ορόφων, προσμετρώνται όμως η ολική επιφάνεια αυτών (μετά των παχών όλων των τοίχων) δια τον έλεγχον του συντελεστού της κατ επιφάνειαν εκμεταλλεύσεως, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον μέγιστον τοιούτον τον προκύπτοντα εκ του ισχύοντος ποσοστού καλύψεως επί τον ισχυοντα μέγιστον αριθ. οροφ.(Σχ. 51).

Ομοίως δεν προσμετρώνται ως ιδιαίτεροι οροφ. διαμερίσματα βοηθητικής μόνον χρήσεως της οικοδομής ή δωμάτια υπηρεσίας κατασκευαζόμενα υπέρ τον ανώτατον επιτρεπόμενον οροφον, αλλα μόνον εφ όσον δι αυτών δεν γίνεται υπερβασις του μεγίστου συντελεστού της κατ επιφάνειαν εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου ουδέ του ανωτάτου επιτρεπόμενου ύψος οικοδομής (άρθρ. 29). Το αυτό ισχύει και δια τυχόν διαμερίσματα του αυτού είδους εντός στέγης.

3. Απαγορεύεται η υπέρβασις του ισχύοντος μεγίστου αριθ. ορόφων έστω και δια της προσθήκης τμήματος μόνον επί πλέον ορόφου, έστω και αν δια τούτου δεν προκύπη υπερβασις του ισχύοντος μεγίστου ύψους της προσόψεως ή του ανωτάτου ύψους της οικοδομής.

Μέγιστον ύψος των οικοδομών κατά την πρόσοψιν. Επίπεδον ανωτάτου ύψους των οικοδομών.

Άρθρον 29

1.Εφ όσον δι ειδικής διατάξεως δεν ορίζεται άλλως,το μέγιστον ύψος των οικοδομών κατά την πρόσοψιν υποτιθεμένην επί της οικοδομικής γραμμής,ορίζεται εις ακέραιον αριθ.ορόφων (αρ. 28) και αναλόγως του πλάτους της οδού ως ακολούθως (Σχ. 52):

α. **Η κατασκευή μέχρι και δύο ορόφων κατά την πρόσοψιν επιτρέπεται πάντοτε ασχέτως πλάτους οδού**

β. Δια την κατασκευήν τριών ορόφων κατά την προσοψιν,το πλάτος της οδού πρέπει να είναι οκτώ (8) ή πλέον μέτρων.

γ. Δια την κατασκευήν τεσσάρων ορόφων κατά την πρόσοψιν το πλάτος της οδού πρέπει να είναι δέκα και ογδοήκοντα (10,80) ή πλέον.

ΓΟΚ 55

δ. Δια την κατασκευήν πέντε ορόφων κατά την πρόσοψιν, το πλάτος της οδού πρέπει να είναι δέκα τριών και ήμισυ (13,50) ή πλέον μέτρων.

ε. Δια την κατασκευήν έξι ορόφων κατά την πρόσοψιν, το πλάτος της οδού πρέπει να είναι δέκα έξι (16) ή πλέον μέτρων.

στ. Δια την κατασκευήν εκάστου επί πλέον των έξι κατά την προσοψιν ορόφου, το πλάτος της οδού πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα έξι (16) μ. τουλάχιστον κατά δυο και ήμισυ (2,50) μέτρα ανά όροφον.

2. Όπου επιτρέπεται μέγιστος αριθμός δύο ορόφων κατά την πρόσοψιν, υποτιθεμένην επί της οικοδομικής γραμμής, το ύψος της οικοδομής κατά την πρόσοψιν (άρθρ. 13 παρ. 3) δεν δύναται να υπερβαίνει τα οκτώ και ήμισυ (8,50) μ. Όπου επιτρέπεται μέγιστος αριθμός τριών ορόφων, το ύψος της οικοδομής κατά την πρόσοψιν δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μέτρα. Δι' έκαστον τυχόν, επί πλέον των τριών επιτρεπομενων κατά την πρόσοψιν όροφον, το ύψος της οικοδομής επιτρέπεται να υπερβαίνει τα (12) μέτρα κατά τρία και είκοσι εκατ. (3,20) μ. το πολύ (Σχ. 53).

3. Εις το κεντρικον τμήμα των πόλεων ή κωμών εν γένει και επί οδών πλάτους οκτώ ή και πλέον μέτρων, επιτρέπεται η κατασκευή κατά την πρόσοψιν ενός ορόφου επί πλέον των γριών κατά μέγιστον οριον επιτρεπόμενων ορόφων, εφ' όσον εξ ειδικής διατάξεως δεν απαγορεύεται ο ούτως προκύπτων συνολικός αριθμός οροφ. (Σχ. 54).

4. Όταν ο μέγιστος αριθ. επιτρεπομενων ορόφων είναι μεγαλύτερον του κατά την προηγουμενην παρ. επιτρεπόμενου μεγίστου αριθμού ορόφων κατά την προσοψιν, τότε οι επί πλέον όροφοι κατασκευάζονται εν εσοχή από της προσόψεως (οικοδομικής γραμμής) και έκαστος εις βάθος σταθερόν δύο και ήμισυ μ. από του υποκειμένου. (Σχ. 54).

5. Απαγορεύεται η υπέρβασις του μεγίστου ύψους της προσόψεως και του ανωτάτου ύψους της οικοδομής έστω και αν δεν γίνεται υπέρβασις του ισχύοντος μεγίστου αριθμού ορόφων. Υπέρ το οριζόντιον επίπεδον, το ορίζον το ανώτατον ύψος της οικοδομικής (παρ. 2) επιτρέπεται κατ' εξαίρεσιν να υπερέχουν μόνον αι ακόλουθοι κατασκευαί εφ' όσον εξ ειδικών διατάξεων δεν αποκλείονται αι:

α. Στέγαι ο υπό τας οποίας χώρος δεν προσφέρεται εκ κατασκευής εις ουδεμίαν χρήσιν είτε κυρίαν είτε βοηθητικην.

β. Κιγκλιδωτά ελαφρά στηθαία κατά τας όψεις της οικοδομής ύψους το πολύ 1,10 μ. από της επιστρώσεως του δώματος. (Σχ. 55).

γ. Ελαφρά διαγ/ματα δωματων, χρησιμοποιούμενων τυχόν ιδιαιτέρως κατά τμημ. υπό των διαφόρων ενοίκων, π.χ. εις πολυκατοικίας. Τα διαχωρίσματα αυτά κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εξ ελαφρού σιδηρού σκελετού και καταλλήλου συρ/γματος ή μετά ντεπλουαγιές με ύψος το πολύ 2,00 μ. από της επιστρώσεως του δώματος. (Σχ. 56).

Αι κιγκλιδωταί τυχόν υπερυψώσεις των μεταξύ γειτονικών δωματων στηθαιών (άρθρ. 68 παρ. 7).

δ. Καπνοδόχοι και εξαεριστήρες περιοριζόμενοι εγκαρσίως και καθ' ύψος εντός των απολύτως αναγκαίων διαστάσεων δια την λειτουργίαν αυτών.

ε. Εξαιρετικώς, εις περιπτώσιν πραγματικής διαμορφώσεως του δώματος εις κήπον ή χώρον συγκεντρώσεως του κοινού δύναται η Αρχή κατά την κρίσιν της να επιτρέψη την κατασκευήν των προς υποστηριξιν φυτών ή κινητών σκιάδων (τέντες) αναγκαιουντων ελαφρών μεταλ. στηριγμάτων με τας απολύτως αναγκαίας ελαχίστας διαστάσεις διατομής και ύψους και εις τας απολύτως αναγκαίας διαστάσεις προς τον ως άνω σκοπόν. Η Αρχή δικαιουται να ορίση τον τρόπον κατασκευής των τοιούτων στηριγμάτων προς επίτευξιν των ως άνω περιορισμών, έτσι δε και να προβολή οποτεδήποτε εις την άρσιν αυτών εν περιπτώσει οιασδήποτε άλλης χρησιμοποιήσεως αυτών.

στ. Θάλαμοι ανελκυστήρων συνήθων ή ατερμόνων με εγκαρσίας και καθ' ύψος διαστάσεις τας απολύτως αναγκαίας δια την λειτουργίαν αυτών.

ζ. Απολήξεις κλιμακοστασιών ή και μικρά δωμάτια βοηθητικά δια την χρησιμοποιήσιν του δώματος. Η μέγιστη επιτρεπόμενη συνολική κάτοψις δια τα βοηθητικά ταύτα δωμάτια, περιλαμβανομένων και των παχών των τοίχων αυτών δεν δύναται να υπερβαίνει (10) μ. τετρ. Το ύψος αυτών ως και της απολήξεως των κλιμακοστασιών κατά το υψηλότερον σημειον των δεν δύναται να υπερβαίνει πλέον των δύο και ήμισυ (2,50) μ. το ανώτατον επιτρεπόμενον ύψος της οικοδομής (Σχ. 55).

ΓΟΚ 55

6. Εκαστον σημειον των υπό στοιχεία α, γ, στ και ζ κατασκευών της προηγούμενης παρ. πρέπει να ευρίσκεται εσώτερον της προσόψεως της οικοδομής τουλάχιστον τόσον, όσον το ύψος αυτού υπέρ των ανωτάτης επικάλυψιν της οικοδ. διαιρουμενον δια 1,2 (Σχ. 56)

7. Επί παλαιών τμημάτων πόλεων ισχύουν επί πλέον αι κάτωθι παρεκκλίσεις:

Α. Εφ όσον εις τμήμα οδού υφίστανται κτίρια των οποίων ο αριθμός των ορόφων (εν τη προσόψει ή εν εσοχή) υπερβαίνει τον δια του παρόντος γενικώς ή τον δι ειδικών τυχόν διατάξεων ειδικώς οριζομενον τοιούτον επιτρέπεται αύξησις του τελευταίου τούτου, υπό τους ακόλουθους όρους :

α. Υπολογίζονται τα γινόμενα των μηκών των προσώπων των οικοπέδων επί τον αριθμόν των ορόφων των επ αυτών οικοδομών. Εάν ο αριθμός των ορόφων οικοδομής τινός, είναι μικρότερος του μεγίστου επιτρεπόμενου ή το οικοπέδον δεν είναι οικοδομημένον, ως αριθμός ορόφων επ αυτού λαμβάνεται ο μέγιστος επιτρεπόμενος. Πάντως δεν λαμβάνονται υπ όψιν αι γωνιακαί οικοδομαί ή οικόπεδα, εφ όσον επ αυτών επιτρέπεται μείζων αριθμός ορόφων κατ εφαρμογήν της παρ. 5 του αρ. 30 του παρόντος (Σχ. 57).

β. Αθροίζονται τα ως άνω γινόμενα και το άθροισμα διαιρείται δια του άθροίσματος των ως άνω ληφθέντων μηκών προσώπων οικοπέδων. Εάν το ηλίκον της διαιρέσεως ταύτης έχει κλασματικον μέρος μικρότερον του 0,4, τούτο παραλείπεται, εάν δεν είναι ίσον ή μεγαλύτερον του 0,4, τούτο λαμβάνεται ως ακεραία επί πλέον μονάς. Ο ούτως προκύπτων αριθ. είναι ο επιτρεπόμενος αριθ. οροφ. εις το θεωρουμενον τμήμα οδού (Σχ. 57).

Η αύξησις αύτη του αριθμού των ορόφων επιτρέπεται και κατά την προσοψιν των οικοδομών, καθ ό μέτρον ως ανωτέρω υφίσταται εν τοις πράγμασιν και λαμβάνεται υπόψιν μείζων αριθμός ορόφων, εις την προσοψιν. Ως τμήμα οδού λαμβάνεται εκάστοτε το μεταξύ των εκατέρωθεν του θεωρούμενου, οικοπέδου, εγκαρσίων οδών, των διασταυρουσών ή συνταντουσών την θεωρουμενην οδόν.

Η παρούσα παρ. εφαρμόζεται αναλόγως και όταν τυχόν πρόκειται ουχί περί του μεγίστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, αλλά και περί του μεγίστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, αλλά και περί του μεγίστου ύψους κατά την προσοψιν ή και του ανωτάτου ύψους της οικονομικής των εκ του παρόντος κανονισμού προκυπτόντων.

Β. Όταν υφισταμένη οικοδομή, οιουδήποτε οικοδομικού συστήματος, καλύπτη μέρος του οικοπέδου πέραν των ορίων του εκάστοτε ισχύοντος οικοδομήσιμου τμήματος (ή απλώς του ποσοστού καλύψεως εις περιπτώσιν του κατά πτέρυγας οικοδομικού συστήματος), πάσα τυχόν επιτρεπόμενη, καθ ύψος επαύξησις αυτής πρέπει κατ αρχήν να γίνεται εντός των ορίων του οικοδομήσιμου τμήματος.

Εάν λόγοι τεχνικοί καθιστούν, κατά την κρίσιν της Αρχής, αδύνατον ή λίαν δυσχερή την τήρησιν της απαιτήσεως ταύτης, τότε κατά παρέκκλισιν απ αυτής αρκεί όπως δια των καθ ύψος προσθηκών μη γίνηται υπέρβασις του μεγίστου επιτρεπόμενου συντελεστού κατ επιφάνειαν επιφάνειαν εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου ως ο συντελεστής ούτος έχει ρητώς ορισθή ή προκύπτει εμμέσως εκ του ποσοστού καλύψεως, του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και άλλων συναφών διατάξεων.

Η Αρχή κανονίζει εκάστοτε την θέσιν του εις τους προστιθέμενους ορόφους ή εις τον τελευταίον μόνον τούτων αφιεμένου ακαλύπτου τμήματος προς τήρησιν της ως άνω απαιτήσεως, αναλόγως των τεχνικών δυνατοτήτων και λοιπών δεδομένων εκάστης περιπτώσεως, ιδιαιτέρως δε λαμβάνεται υπ όψιν αυτής και το ενδεδειγμένον, δια λόγους αμοιβαιοτητος, της καταλλήλου διατάξεως του ακαλύπτου τμήματος προς τας θέσεις, προς τας οποίας δια των γειτονικών οικοδομών τηρείται ή δύναται να τηρητή ο απαιτούμενος ακάλυπτος χώρος.

Το δια τον σκοπόν τούτον διατηρούμενον ακάλυπτον τμήμα των προστιθεμένων ορόφων, πρέπει να μένη απολύτως ακάλυπτον, χρησιμοποιούμενον μόνον ως δώμα απαγορευομενης ακόμη και της στεγάσεως αυτού.

Όταν τυχόν καθίσταται τεχνικώς αδύνατος η τήρησις του μέτρου τούτου της ελαττώσεως της εκτάσεως του προστιθέμενου ορόφου, δύναται να επιτραπή υπέρβασις και του οικοδομήσιμου τμήματος και του μεγίστου συντελεστού εκμεταλλεύσεως κατά το απαιρητήτως αναγκαίον μέτρον.

Η κατά την παρουσαν παράγραφον παρέκκλισιν ισχύος μόνον εφ όσον δεν υφίσταται τυχόν οριστική και τελεσίδικος πραξις κατεδαφίσεως της καθ υπέρβασιν του οικοδομήσιμου τμήματος ή του μεγίστου ποσοστού καλύψεως μέρους της υφισταμένης οικοδομής ως αυθαιρέτου και επικινδύνου.

ΓΟΚ 55

Γ. Αι υπό στοιχείον Β της παρούσης και ισχύουσιν και εφαρμόζονται αναλόγως και εις την περίπτωσην καθ ύψος επαυξήσεως υφισταμένου κτιρίου του ασυνεχούς ή μικτού ή πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος απαιτούσης επαύξησιν του πλάτους των πλαγίων ή οπισθίων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου προς τήρησιν των ως προς τα πλάτη χώρων τούτων ισχυουσών απαιτήσεων.

Δ. Αι υπό στοιχείον Β διατάξεις της παρούσης και ισχύουσιν επίσης εφαρμόζομεναι αναλόγως και όταν η υφισταμένη οικοδομή εκτείνεται και επί της τυχόν κατά το πρόσωπον του οικοπέδου πρασιάς, Ειδικώς εις την περίπτωσην ταύτην δύνανται κατά την κρίσιν της Αρχής να επιτραπή η κατά την παρουσαν και παρέκκλισις όχι μόνον όταν καθίσταται εκ τεχνικών λόγων αδύνατος ή λίαν δεσχερής η τήρησις δια της καθ ύψος προσθήκης της πρασιάς, αλλά και όταν η τήρησις αυτής θα ήγεν εις μη παραδεκτὴν ἀπὸ αισθητικῆς ἀπόψεως κατασκευὴν λόγω διαφορῶν μικρῶν ἢ λόγω ανωμάλου διατάξεως της υφισταμένης οικοδομῆς προς την οικοδομικὴν γραμμὴν.

Ε. Εις τας περιπτώσεις καθὰς δια της επαυξήσεως υφισταμένης οικοδομῆς δεν δημιουργεῖται ζήτημα υπερβάσεως του οικοδομήσιμου τμήματος ἢ του ποσοστού καλύψεως του οικοπέδου, ἀλλὰ ζήτημα τήρησεως ἀποστάσεων προς φωτισμον και αερισμόν (ἀρθ. 33), ως πχ. εις περιπτώσεις αὐξήσεως του ὕψους κλειστῶν αὐλῶν ἢ ἐσωτερικῶν οικοδομῶν κτ.τ. αι καθ ὕψος αὐται προσθήκαι πρέπει να γίνονται κατὰ τρόπον εξασφαλίζοντα την τήρησιν των ως ἄνω ἀποστάσεων. Ἐάν ὁμως η τήρησις των ἀποστάσεων αὐτῶν, κατὰ την κρίσιν της Αρχής, εἶναι τεχνικῶς ἀδύνατος ἢ λίαν δυσχερῆς ἰσχύει και εφαρμόζεται αναλόγως ἢ παρ. Β του παρόντος ἀρθρου.

Στ. Εφόσον εις ἓν τουλάχιστον οικοδομικὸν τετράγωνον το πραγματικῶς υφιστάμενον ποσοστὸν καλύψεως οικοπέδων τινων, υπερβαίνει το δια του παρόντος ἢ δι ἐιδικῶν διατάξεων ἐπιτρεπόμενον μέγιστον ποσοστον καλύψεως, ἐπιτρέπεται αὐξήσις του ποσοστού τούτου ως ἀκολουθῶς :

α. Αθροίζονται τα ἐμβαδὰ της πράγματι καλυπτόμενης ἐπιφανείας των οικοπέδων, ὧν η κάλυψις υπερβαίνει το μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ποσοστον καλύψεως και τα ἐμβαδὰ της συμφώνως προς το αὐτὸ ποσοστον ἐπιτρεπόμενης να καλυφθῆ ἐπιφανείας των υπολοίπων οικοπέδων (ωκοδομημένων ἢ μη) του οικοδομικῶν τετραγώνου (Σχ. 58).

β. Το ως ἄνω ἀθροισμα διαιρεῖται δια του ἀθροίσματος των ἐμβαδῶν ὅλων των οικοπέδων του οικοδομικῶν τετραγώνου και το πηλίκον τούτο δίδει το ἐπηυξημένον μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ποσοστον καλύψεως εις το θεωρουμενον οικοδομικὸν τετράγωνον (Σχ. 58).

Αι διατάξεις της παρούσης παρ (7) παύουν ἰσχύουσαι, ὅπου μετὰ την δημοσίευσιν του παρόντος, ἰσχύει ἐιδικὸς κανονισμὸς ποσοστῶν καλύψεων.

Τρόπος υπολογισμοῦ και μετρήσεως του μεγίστου ὕψους των προσόψεων.

Ἄρθρον 30

1. Δια τον κατὰ τα προηγούμενα υπολογισμόν του μεγίστου ὕψους εφ ὅσον μεν υφίσταται ἐγκεκριμένον ρυμοτομικὸν διάγραμμα το πλάτος της οδοῦ μετράται μετὰξὺ των οικοδομικῶν γραμμῶν, προσμετρούμενου δηλαδὴ και του βάθους του τυχόν προς ἀμφοτέρας τας πλευράς ἢ και την ἐτέραν μόνον τοιαύτη, τηρούμενου υποχρεωτικῶς ἀκαλύπτου χώρου (πρασιῶν), εις ἣν δε ἐπιπτώσιν δεν υφίσταται τοιοῦτον διάγραμμα, το πλάτος μετράται μετὰξὺ των υφισταμένων ἐν τοῖς πράγμασιν οικοδομικῶν γραμμῶν (Σχ. 59 και 60).

2. Εις ἐπιπτώσιν καθ ἣν η προσοψις ἤθελε τοποθετηθῆ ἐσώτερον της οικοδομικῆς γραμμῆς, προς καθορισμον του μεγίστου ὕψους αὐτῆς προσμετράται εις το πλάτος της οδοῦ και το πλάτος της μετὰξὺ της οικοδομικῆς γραμμῆς και της προσόψεως ἀφαιρέσεως ζώνης (Σχ. 61).

Η αὐξήσις αὐτῆ του ὕψους ἰσχύει μόνον δια την θεωρουμενην οικοδομὴν και οὐχὶ δια τας ἐναντι αὐτῆς, ἐπὶ της ἐτέρας πλευράς της οδοῦ κειμενας.

3. Εις ἐπιπτώσιν οικοδομικῶν γραμμῶν μη ευθειῶν ἢ μη παραλλήλων και ἐν γένει εις ἐπιπτώσιν οδοῦ μη ἐχοῦσης σταθερόν πλάτος, ἕκαστον τμήμα της οδοῦ μετὰξὺ δύο διαδοχικῶν παρόδων ἐξετάζεται ἰδιαιτέρως και λαμβάνεται ὑπ ὄψιν το μέσον πλάτος αὐτοῦ, κατ ἀναλογίαν του μήκους εφ ου υφίσταται ἕκαστον ὠρισμενον πλάτος (Σχ. 62).

4. Εις ἐπιπτώσιν γωνιαίου οικοπέδου με ἀποτετημένην την γωνίαν ἢ πλευρὰ της ἀποτιμήσεως ταύτης δεν λαμβανεται ὑπ ὄψιν προς καθορισμόν του μεγίστου ὕψους, της προσόψεως, δια τον ὁποῖον μόνον αι λοιπαὶ πραγματικαὶ πλευραὶ λαμβάνονται ὑπ ὄψιν (Σχ. 63).

5. Ἐπὶ γωνιαίων οικοπέδων εις διασταυρώσεις οδῶν (ἢ οδοῦ και πλατείας), εφ ὧν ἰσχύουν διάφορα μέγιστα ὕψη προσόψεων, το μεγαλύτερον ὕψος ἐπεκτείνεται και ἐπὶ της ἐτέρας εις ἣν

ΓΟΚ 55

αντιστοιχεί το μικρότερο ύψος οδού, εφ' όλου του μήκους του οικοπέδου ουχί όμως πλέον των είκοσι (20) μέτρων (Σχ. 64).

6. Εις περίπτωσην οικοπέδου, έχοντος προσόψεις επί δυο οδών εφ' ών ισχύν διάφορα μέγιστα ύψη προσόψεως οικοδομής, αλλά μη κειμένου, επί τη τυχόν συναντήσεως αυτών (μη γωνιακού) επιβάλλεται εφ' εκάστης προσόψεως ή μη υπερβασίς του δι' αυτήν ισχύοντος μεγίστου ύψους (ή του ηυξημένου τοιούτου κατά του ορισμού της παρ. 2 του άρθρου τούτου) αποκλειόμενου όπως η ετέρα των προσόψεων θεωρηθή ως οπίσθια όψις με ύψος μείζον του επιτρεπομένου δι' αυτήν, έστω και αν αύτη ευρίσκεται εσώτερον της αντιστοίχου οικοδομικής γραμμής (Σχ. 65).

7. Δια τα πέριξ των πλατειών οικόπεδα, προς καθορισμόν του μεγίστου ύψους προσόψεως λαμβανεται υπ' όψιν ως πλάτος μικρότερα διαστάσις της πλατείας, και το εκ ταύτης ύψος ισχύει δια τας επί της πλατείας προσόψεις απάντων των περί την πλατείαν οικοπέδων. Οι τυχόν εκ της απλής αποτιμήσεως των γωνιών των γωνιακών οικοπέδων κατά τας διασταυρώσεις των οδών σχηματιζόμενοι ευρύτεροι κοινόχρηστοι χώροι δεν θεωρούνται ως πλατεία δια τον καθορισμόν του μεγίστου ύψους της προσόψεως (Σχ. 66).

8. Εις περίπτωσην κλίσεως της οδού και εφ' όσον το ολικόν μήκος της προσόψεως υπερβαίνει τα τριάκοντα (30) μέτρα, η πρόσοψις διαιρείται εις τμήματα 30 το πολύ μέτρων μήκους, έκαστον και καθορίζεται ιδιαίτερα αφητηρία μετρήσεως του ύψους δέκαστον των τμημάτων τούτων (Σχ. 67).

9. Εις οικόπεδα κείμενα επί της συναντήσεως δυο οδών η αφητηρία μετρήσεως του ύψους λαμβανεται εις την γωνίαν των οικοδομικών γραμμών και εν περιπτώσει αποτιμήσεως ταύτης εις το μέσον της αποτεμνουσης πλευράς (Σχ. 68).

Εις περίπτωσην γωνιακών οικοπέδων εχόντων όψεις επί πλειοτέρων των δύο οδών, ως αφητηρία μετρήσεως του ύψους λαμβάνεται η μέση στάθμη του συνόλου των προσώπων του θεωρούμενου οικοπέδου (Σχ. 69).

Ελεύθερα ύψη ορόφων.

Άρθρον 31.

1. Το ελεύθερον ύψος ορόφου εις διαμερίσματα κυρίας χρήσεως (άρθρ. 12) δια τας οικοδομάς των κατά το άρθρον 2 πόλεων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερον των τριών (3) μέτρων. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται και εις τας οικοδομάς των πόλεων ύψος διαμερισμάτων κυρίας χρήσεως 2,40 μ. εφόσον πρόκειται περί οικοδομής του πανταχόθεν ελευθέρου οικοδομικού συστήματος ή του κατά πτέρυγαν τοιούτου Μαγειρεία δύνανται κατεξαιρέσιν να έχουν ελεύθερον ύψος διαμερίσματος βοηθητικής χρήσεως (παρ. 2).

2. Το ελεύθερον ύψος ορόφου εις διαμερίσματα βοηθητικής χρήσεως (άρθρον 12) και εις βοηθητικά παραρτήματα (άρθρ. 7) δύναται να είναι και μικρότερον του της προηγούμενης και ύψους, ουχί όμως έλασσον των δύο (2.00) μέτρων. Δια χώρους μη χρησιμοποιούμενους παρ' ανθρώπων (ορνιθώνες, σταύλοι μικρών ζώων, θερμοκήπια κ.τ.τ.) δεν απαιτείται η τήρησις του ελαχίστου τούτου ορίου, πλην αν εξ' ειδικής διατάξεως προβλέπεται τοιούτον.

3. Εις τας οικοδομάς συστήματος Ντουμπλεξ (αρ. 28 παρ. 2) δύναται να επιτραπή μείωσις των κατά την παρ. 1 υψών μέχρι δύο μ. και 40% (2,40) μ. δια τινα των κυρίας χρήσεως διαμερισμάτων (π.χ. υπνοδωμάτια) υπό τον όρον πάντοτε όπως το εκ τοιούτου συστήματος προκύπτον μείζον ύψος δια τα υπόλοιπα κύρια διαμερίσματα του ορόφου π.χ. χώροι συγκεντρώσεως της οικογενείας αφιεται αχρησιμοποίητον ως επί πλέον ελεύθερον ύψος των δια/σμάτων τούτων.

4. Το ελεύθερον ύψος ισογείου προς χρήσιν καταστήματος εις τας οικοδομάς των πόλεων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερον των τεσσάρων (4) μέτρων.

Εις περίπτωσην καταστήματος επιφανείας χρησίμου ουχί μείζονος των είκοσι (20) μ. 2 και βάθους ουχί μείζονος των 4,5 μ. επιτρέπεται ύψος τριών (3) μ. (Σχ. 70).

Εις περίπτωσην κατασκευής ανοικτού εξώστου εντός του καταστήματος (πατάρι) τα ως άνω ελεύθερα ύψη αυξάνονται αντιστοίχως εις πέντε (5.00) μέτρα και τέσσαρα (4.00) μέτρα, ο τοιούτος δε εξώστης δεν επιτρέπεται να καλύπτη πλέον των 2/3 της επιφανείας του καταστήματος. Το υπό τον ως άνω εξώστην ελεύθερον ύψος δεν επιτρέπεται να είναι έλασσον των 3.00 μέτρων (Σχ. 70).

5. Τα ανωτέρω ισχύουν εφ' όσον απαιτήσεις αντισεισμικής κατασκευής δεν επιβάλλουν μικρότερα ύψη.

ΓΟΚ 55

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ V. ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΕΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Φωτισμός και αερισμός διαμερισμάτων.

Άρθρον 32.

1. Διαμερίσματα **κυρίας χρήσεως** των οικοδομών (άρθρον 12) πρέπει να δέχονται τον αναγκαίον **άμεσον φωτισμον και φυσικον αερισμόν** είτε εκ κοινοχρήστων χώρων, είτε εξ αυλών, τηρουμένων όμως εν τη τελευταία ταύτη περιπτώσει και των απαιτήσεων του άρθρου 33. Δια τον κατά την προηγούμενην παρ. φωτισμον και αερισμόν απαιτείται όπως η επιφάνεια των προς τούτο αναγκαίων ανοιγμάτων μη είναι μικρότερα του ενός (1) τετραγωνικού μέτρου ανοίγματος κτίστου ανά επτά (70 τετραγωνικά μέτρα επιφανείας δαπέδου του διαμερίσματος (Σχ. 71).

2. Διαμερίσματα **βοηθητικής χρήσεως** των οικοδομών εξαιρέσει : α. των αποχωρητηρίων, και β. των κλιμακοστασίων των εξυπηρετούντων πλείονας του ενός ορόφους, δύνανται να φωτίζονται και να αερίζονται διανοιγμάτων μικρότερων των της προηγούμενης παρ, ή και να φωτίζονται και να αερίζονται μόνον δια μέσου ετέρου διαμερίσματος (κυρίου ή βοηθητικού) δεχόμενου άμεσον φωτισμον και φυσικον αερισμόν. Δια το μέγεθος των ανοιγμάτων των ως ανωτέρω εξαιρούμενων αποχωρητηρίων και κλιμακοστασίων ισχύουν αι διατάξεις της προηγούμενης παρ, αίτινες προκειμένου περί κλιμακοστασίων απαιτούνται δι έκαστον εξυπηρετούμενον όροφον(Σχ. 71).

3. Εις **χώρους συγκεντρώσεως του κοινού** και εις οιοδήποτε χώρους εργασίας(εν οίς και τα μαγειρεία) η Αρχή δύνανται να επιβάλη επί πλέον της τηρήσεως των ανωτέρω και εγκατάστασιν τεχνητού αερισμού αναλογον προς την περίπτωσιν, εφ όσον ειδικαί σχετικαί διατάξεις περί των χώρων αυτών δεν έχουσι τεθή εν ισχύι.

Διαστάσεις αυλών προς φωτισμον και αερισμόν.

Άρθρον 33.

1. Τα κατά το προηγούμενον άρθρον 32 απαραίτητα ανοίγματα φωτισμού και αερισμού διαμερισμάτων κυρίας χρήσεως, πλην μαγειρείων επιφανείας μικροτερας των επτά (7) τετραγωνικών μέτρων απαιτείται όπως απέχουν από οιαδήποτε εμποδίου εκ της ίδιας οικοδομής απόστασιν οριζοντίαν δύο (2) τουλάχιστον μέτρων, εφ όσον το ανώτατον ύψος του εμποδίου, μετρούμενον από της στάθμης του δαπέδου του διαμερίσματος εις ό ανήκει το άνοιγμα, δεν υπερβαίνει τα τέσσαρα (4) μέτρα. (Σχ. 72).

Εάν το ως άνω ύψος του εμποδίου είναι μεγαλύτερον των 4 μέτρων, η ως άνω απόστασις των 2 μέτρων αυξάνει κατ αναλογίαν δέκα πέντε εκατοστών του μέτρου (0,15) ανά έκαστον μέτρον ύψος επί πλέον των 4 μέτρων (ΣΧ. 72).

2. Η κατά την προηγούμενην παρ. απόστασις μετράται επί οριζοντίου γραμμής,καθέτου επί την επιφάνειαν της όψεως, εφ ής τα ανοίγματα μεταξύ της εξωτερικής παρείας του τοίχου, εφ ού το άνοιγμα και της κατακορύφου επιφανείας της διερχόμενης εκ των εγγυτέρων προς το άνοιγμα παρυφών του εμποδίου. Η τήρησις της αποστάσεως ταύτης απαιτείται δια ζώνην ελευθέρας θέας, συνολικού πλάτους τουλάχιστον τριών (3.00)μέτρων.

Η ζώνη αύτη της ελευθέρας θέας δύνανται να λαμβάνεται είτε συμμετρικώς προς το άνοιγμα είτε μονοπλευρωσ πάντως όμως πρέπει να περιλαμβάνη ολοκληρον το πλάτος του ανοίγματος, ή του αναγκαίου μόνον μέρους αυτού (άρθρον 32) εν περιπτώσει ανοίγματος μείζονος του αναγκαίου (Σχ. 73).

3. Δια ανοίγματα φωτισμού και αερισμού διαμερισμάτων βοηθητικής χρήσεως ως και δια ανοίγματα μαγειρείων επιφανείας επτά ή ολιγωτέρων μέτρων τετραγωνικών δεν απαιτείται η τήρησις της κατά την παρ. 1 αποστάσεως. Πάντως αι διαστάσεις της αυλής(κλειστής ή ανοικτής) εξ ής φωτίζονται ή αερίζονται τοιαύτα διαμερίσματα δεν πρέπει να είναι μικρότερα του 0,70 του μέτρου. Αντί του ανωτέρω φυσικού φωτισμού και αερισμού επιτρέπεται ο δια μηχανικών ή ειδικών εγκαταστάσεων τεχνητός αερισμό ως και ο τεχνητός φωτισμός των διαμερισμάτων αυτών (Σχ. 74).

ΓΟΚ 55

4 Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου ισχύουν: α. Επί αναγκαίων (άρθρον 32) ανοιγμάτων εντός κλειστών αυλών οικοδομών οιοσδήποτε οικοδομικού συστήματος.

β. Επί αναγκαίων ανοιγμάτων επί πλαγίων όψεων ανοικτών πλαγίων αυτών οικοδομών του συνεχούς οικοδομικού συστήματος. Αν τα ανοίγματα έχουν θέαν προς το μη οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου απαιτείται μόνον η τήρησις του πλάτους των 3 μέτρων της ζώνης ελευθέρας θέας (παρ. 2) και τούτο μόνον εφ' όσον το βάθος της πλαγίας αυλής από της οπισθίας όψεως της οικοδομής δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) μέτρα (Σχ. 75).

Κατά τας περιπτώσεις καθ' άς ισχύουν αι διατάξεις του παρόντος άρθρου απαιτείται, όπως αι όψεις εφ' ών τα αναγκαία (άρθρον 32) ανοίγματα τοποθετούνται εις τοιαύτας θέσεις ώστε να πληρούνται αι απαιτήσεις του παρόντος άρθρου έστω και αν εκ τούτου ελαττουται το εμβαδόν του άλλως επιτρεπόμενου οικοδομησίμου τμήματος ή οιοσδήποτε άλλος επιτρεπόμενος συντελεστής εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου.

5. Δια την εφαρμογήν του παρόντος άρθρου λαμβάνεται υπ' όψιν το μεγαλύτερον εκάστοτε κατά κανόνα επιτρεπόμενον και δυνάμενον εν τ' αυτώ αναλόγως των συνθηκών του οικοπέδου, να πραγματοποιηθή ύψος οικοδομής, πλην αν εν τη σχετική μελέτη ήθελε προβλεφθή και εγκριθή τρόπος δια την τοιαύτην μελλοντικήν ανοικοδόμησιν ή υπερύψωσιν τοιούτος ώστε να καθιστά σύμνομον την εφαρμογήν προς το παρόν μικροτέρων διαστάσεων αυλών και να εξασφαλίζη συγχρόνως την τήρησιν των διατάξεων του παρόντος άρθρου κατά την μελλοντικήν ανοικοδόμησιν ή υπερύψωσιν. Πάντως ο οικοδομών οφείλει κατά την εκτέλεσιν των οικοδομικών εργασιών, να προβή εις την εκτέλεσιν πάντων των έργων και εις την λήσιν πάντων εν γένει των κατασκευαστικών μέτρων άτινα ήθελον εγκριθή προς εξασφάλισιν της κατά τ' ανωτέρω μελλοντικής επεκτάσεως ή υπερυψώσεως της οικοδομής. Εμπόδια εκ προεξοχών της ίδιας οικοδομής ή εκ κατασκευών υπέρ το ανώτατον επίπεδον ανωτάτου ύψους (άρθρον 29 παρ.5) λαμβάνονται υπ' όψιν μόνον εφ' όσον πραγματικώς πρόκειται να κατασκευασθούν και όχι ως δυνάμενα να κατασκευασθώσι. Αι κατά το τελευταίον εδάφιον της παρ. 2 του άρθρου 41 απαραίτητοι κλίμακες υπηρεσίας εντός αυλών, θεωρούνται ως εμπόδια κατά την παρ.1 του άρθρου τούτου, εφ' όσον εμπίπτουν εις την ζώνην ελευθέρας θέας ανοίγματος διαμερίσματος κυρίας χρήσεως.

6. Εις περίπτωσιν καθ' ήν δια της κατασκευής ή της προβλέψεως της εμφανιζόμενης εν τη υπό τον έλεγχον της υπηρεσίας υποβαλλόμενη μελέτη μελλοντικής κατασκευής του μεγίστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων δεν εξαντλείται το ανώτατον επιτρεπόμενον ύψος οικοδομής, επιτρέπεται όπως δια τον καθορισμόν των διαστάσεων των αυλών φωτισμού, και αερισμού της οικοδομής λαμβάνεται υπ' όψιν το μικρότερον τούτο ύψος. Δια τον κατά πρόβλεψιν υπολογισμόν του ύψους μελλοντικώς ανεγερθησομένης ή υπερυψωθησομένης οικοδομής επί του θεωρούμενου οικοπέδου προς εφαρμογήν του παρόντος άρθρου, πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψιν: ο μέγιστος επιτρεπόμενος και δυνάμενον πραγματικώς (αναλόγως των συνθηκών του οικοπέδου) να κατασκευασθή αριθμός ορόφων, ως ελάχιστα ελευθέρα ύψη ορόφου τα 3,00 μέτρα, ως πάχος πατώματος ή δώματος ή στέγης, (ήτοι διαφορά μεταξύ ελευθέρου και συνολικού ύψους ορόφου) 0,20 μ. και η κατασκευή ουχί ισογείου αλλά α ορόφου με στάθμην δαπέδου εις ύψος του ενός (1,00) μέτρου. Επιτρέπεται όπως λαμβάνηται υπ' όψιν η κατασκευή του στηθαίου του δώματος δι' ελαφρού κιγκλιδώματος, ως όρος δια την αντίστοιχον ελάττωσιν της διαστάσεως της αυλής.

7. Προκειμένου περί εμποδίων εκ γειτονικής οικοδομής προς εφαρμογήν του παρόντος άρθρου λαμβάνεται ως μέγιστον ύψος εμποδίου το μέγιστον ύψος της όψεως της θεωρούμενης οικοδομής εφ' ής το άνοιγμα (Σχ. 76).

8. Επιτρέπεται όμως δια κοινής συμφωνίας μεταξύ των ιδιοκτητών καθορισθή ωρισμένος τρόπος διαμορφώσεως των αναγκαίων επί των οικοδομησίμων τμημάτων των οικοπέδων αυλών με συνολικας διαστάσεις τας εκ του άρθρου τούτου προκύπτουσας (Σχ. 77).

Η τοιαύτη συμφωνία συνάπτεται ως εν τω άρθρω 76 ορίζεται και διέπεται υπό του άρθρου 75 του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ VI. ΠΡΟΕΞΟΧΑΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Αρχιτεκτονικαί προεξοχαί άνωθεν κοινοχρήστων χώρων.

ΓΟΚ 55

Άρθρον 34

1. Επιτρέπονται αι ακόλουθοι αρχιτεκτονικαί προεξοχαί επί των προσόψεων των οικοδομών, άνωθεν των κοινοχρήστων χώρων ή υφισταμένων οδών, μετρουμεναι από της κυρίας επιφανείας της προσόψεως.

α. Οριζοντιαι προεξοχαί προς επίτευξιν αρχιτεκτονικών μορφών (γείσα)μέχρι 0,30 μ. εξαιρέσει της ανωτάτης κατά την επίστεψιν της οικοδομής κορωνίδος ή προεξοχής στέγης ήτις, δύνανται να γίνη και μεγαλυτέρα.

Εφ όσον αι προεξοχαί αύται, κατά το χαμηλότερον σημειον αυτών απέχουν του πεζοδρομίου ολιγωτερον των 2,00 μέτρων, δεν πρέπει να εξέχουν πλέον των 0,15 μέτρων.Αι προεξοχαί αύται δύνανται να διήκουν καθ άπαν το μήκος της προσόψεως.

β. Τοπικαι προεξοχαί (π.χ. περιθώρια θυρών και παραθύρων, παραστάδες κ.τ.τ) ελευθέρως επί οιοιυδήποτε σημείου της προσόψεως κείμεναι, μέχρι 01,5 μέτρου (Σχ. 78).

2. Εις τον περιορισμόν προεξοχής της παρ. 1 περίπτωσις β υπάγονται και τα οιαδήποτε εξώφυλλα παραθύρων (συνήθη ή ρολλά) αι κινηταί σκιάδες των παραθύρων (τέντες) τα κιγκλιδώματα ασφαλείας αυτών και τα κατά των εντόμων πλέγματα εφόσον η ελαχίστη καθύψος απόστασις αυτών από του πεζοδρομίου η είναι μικροτέρα των 2.00 μέτρων.

3. Κατά παρέκκλισιν από των εν τω εδαφίω α της παρ. 1 και προκειμένου περί ειδικών κτιρίων η Αρχή δύνεται κατά την κρίσιν της να επιτρέψη και μεγαλυτέρας ή άλλως διατεταγμένας αρχιτεκτονικάς προεξοχάς εις τας περιπτώσεις όπου ιδιαίτεροι λόγοι αρχιτεκτονικής διαμορφώσεως της προσόψεως απαιτούν τούτο, λαμβανουσα υπ όψιν της το πλάτος της οδού και του πεζοδρομίου και την αξίαν των αισθητικών πλεονεκτημάτων της τοιαύτης διαμορφώσεως.

4. Διακοσμητικαί κιονοστοιχίαι (πέργολες) επιτρέπονται μόνον εφ όσον δεν υπερβαίνουν το κατά την παρ. 5 του άρθρου 13 επίπεδον ανωτάτου ύψους της οικοδομής.

Εξωτερικαί βαθμίδες επί κοινοχρήστων χώρων.

Άρθρον 35.

1. Αι ανιουσαι βαθμίδες των εισόδων των οικοδομών δεν ρέπι να προεξέχουν επί του χώρου του πεζοδρομίου πλέον των 0,15 μέτρου από της κυρίας επιφανείας της προσόψεως (ΣΧ. 80).

Εντός του αυτού ορίου επιβάλλεται να τοποθετούνται και τα τυχόν επί του πεζοδρομίου εξαρτήματα καθαρισμού των υποδημάτων.Εις οικοδομάς τοποθετουμένας οικειοθελώς εσώτερον της ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται η επέκτασις των βαθμίδων μέχρι της ρυμοτομικής γραμμής , αλλά μόνον εφ όσον κατά την κρίσιν της Αρχής δεν δημιουργείται εκ τούτου κίνδυνος δια το κοινόν εκ της τυχόν ελευθέρας χρησιμοποίησεως του μεταξύ της οικοδομικής και της ρυμοτομικής γραμμής χώρου ως κοινοχρήστου.

Εις ειδικά κτίρια ελευθέρως ανεγειρόμενα επί τμημάτων ευρέων κοινοχρήστων χώρων δύνανται να επιτρέπονται παρά της αρμοδίας Αρχής και μεγαλυτέραι προεξοχαί ανιουσών βαθμίδων.

2. Εγκαταστάσεις κατιουσών βαθμίδων των οικοδομών επί κοινοχρήστου χώρου απαγορεύονται. Η πρώτη ή το πολύ ή δευτέρα κατιούσα βαθμίς εφ όσον η έναρξις της κατιούσης κλίμακος γίνεται εις απόστασιν μικροτέραν των 0,30 μέτρου εσώτερον της ρυμοτομικής γραμμής, πρέπει να διαμορφουται εις πλατύσκαλον με πλάτος τουλάχιστον 0,60 (Σχ.81).

Εις περίπτωσιν τοποθετήσεως της οικοδομής εσώτερον της ρυμοτομικής γραμμής και εφ όσον ο μεταξύ της ρυμοτομικής γραμμής και της οικοδομής χώρος παραμένει απερίφρακτος η εγκατάστασις επί του χώρου τούτου βαθμίδων δύνεται να γίνη μόνον κατόπιν εγκρίσεως της Αρχής, προκρινούσης την ασφαλεστέραν δια το κυκλοφορούν κοινόν διάταξιν αυτών,και υπό τον όρον της τοποθετήσεως καταλλήλου προστατευτικού κιγκλιδώματος περί αυτάς. Εις πάσαν περίπτωσιν εγκαταστάσεως κατιουσών βαθμίδων επί κοινοχρήστων χώρων (π.χ. κάθοδοι υπογείων σιδηροδρόμων, υπόγεια μεμονωμένων κτιρίων επί ευρέων κοινοχρήστων χώρων ή επί αυλών συγκεντρώσεως και κυκλοφορίας του κοινού κ.λπ.) πρέπει αύται να διατάσσονται κατά τον ασφαλέστερον δια την κυκλοφορίαν του κοινού τρόπον, και να περιβάλλονται καταλλήλως διαπροστατευτικού στηθαιού ή κιγκλιδώματος.

3. Απαγορεύονται οιαδήποτε οπαί, προεξοχαί ή ανωμαλίαι ως και εγκατάστασις οιονδήποτε τυχόν εξαρτημάτων επί των πεζοδρομίων ή των όψεων των οικοδομών ή των περιφραγμάτων.

ΓΟΚ 55

Εξώσται άνωθεν κοινοχρήστων χώρων.

Άρθρον 36.

1. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών άνωθεν κοινοχρήστων χώρων ή υπαρχουσών οδών, υπό τους ακόλουθους περιορισμούς(Σχ. 82):

α. Η κατωτέρα επιφάνεια οιουδήποτε δομικού ή κοσμητικού στοιχείου των εξωστών άνωθεν κοινοχρήστων χώρων πρέπει να ευρίσκεται εις ύψος από του κάτωθεν αυτού σημείου του πεζοδρομίου τουλάχιστον 3.00 μέτρων.

β. Οι ανοικτοί εξώσται δεν επιτρέπεται να εξέχουν από της οικοδομικής γραμμής πλέον του ενός δεκάτου (1/10) του πλάτους της οδού κατά την θέσιν της οικοδομής εις ουδεμίαν δε περίπτωση πλέον του 1,20 μέτρου. Όταν το περίπτωσιν π πλέον του 1,20 μέτρου. Όταν το κατά το προηγούμενον εδάφιον ελάχιστον υπέρ το πεζοδρόμιον ύψος είναι μικροτερον των τεσσάρων (4,00) μέτρων απαιτείται επί πλέον όπως το εξώστατον άκρον του εξώστου ευρίσκεται κατά 0,50 μέτρου τουλάχιστον εσώτερον της παρείας του κρασπέδου του πεζοδρομίου.

γ. Οι ανοικτοί εξώσται πρέπει να αφίστανται τουλάχιστον 1.00 μέτρον από των ορίων της γειτονικής ιδιοκτησίας κατά την πρόσοψιν

δ. Οι ανοικτοί εξώσται πρέπει να συντίθεται εξ απλής οριζοντίας πλακοειδούς προεξοχής (μετά ή άνευ φουρουσιών) ως δαπέδου, περιβαλλόμενης δια κιγκλιδώματος ή στηθαίου διάτρητου περιωρισμενης μάζης και ελαφρού την εμφάνισιν ύψους, ως εν άρθρω 68 παρ. 6. Μέχρις ύψους από του δαπέδου του εξώστου 0,30 δύναται να κατασκευασθή συμπαγές στηθαίον. Απαγορεύονται οιαδήποτε μόνιμα επιστεγάσματα υπέρ τους εξώστας τούτους, ή κατακόρυφα προφυλακτήρια ή άλλου σκοπού τοιχώματα (ως π.χ. τοιχώματα περί το δάπεδον υπερκειμένου εξώστου προεκτεινόμενα κάτωθεν του δαπέδου αυτού κ.λπ.) επιτρεπομένων μόνον κιγκλιδωτών ή υαλίνων ελαφρών εγκαρσιών διαχωρισμάτων.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών άνωθεν κοινοχρήστων χώρων ή υφισταμένων οδών υπό τους ακόλουθους περιορισμούς (Σχ. 83): α. Το ελάχιστον ύψος από του πεζοδρομίου πρέπει να είναι ως ανωτέρω (α) ορίζεται.

β. Η μεγίστη προεξοχή κλειστού εξώστου από της οικοδομικής γραμμής δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 0,40 μέτρου. Όταν το πλάτος της οδού κατά την θέσιν της οικοδομής είναι μικρότερων των οκτώ (8,00)μέτρων απαγορεύεται η κατασκευή κλειστού εξώστου.

γ. Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών των κλειστών εξωστών επί της κυρίας επιφανείας της προσόψεως δεν δύναται να υπερβαίνει το 1/4 αυτής.

3. Προς εφαρμογήν των προηγούμενων παρ. 1 και 2 προσμετράται εις το πλάτος, της οδού και το πλάτος των τυχόν υποχρεωτικώς τηρητέων πρασιών προς την μίαν ή και αμφοτέρας τας πλευράς της οδου, καθ ό μετρον αι πρασιαί αυταί έχουν τηρηθή. Εφ όσον η μία ή και αμφοτέραι αι πρασιαί αύται δεν έχουν εν όλω ή εν μέρει τηρητή. Εφ όσον η μία ή και αμφοτέραι αι πρασιαί αύται δεν έχουν εν όλω ή εν μέρει τηρητή εφαρμόζεται αναλόγως ή ακόλουθος παρ. 4.

4. α. Εις περίπτωσιν κατασκευής ή ριζικής διαρρυθμίσεως ανοικτού εξώστου επί προσόψεως ρυμοτομουμένης υπό του σχεδίου της πόλεως λαμβάνεται υπ όψει το πραγματικόν υφιστάμενον πλάτος της οδού κατά την θέσιν της οικοδομής, εφ όσον τούτο δεν είναι μεγαλύτερον της αποστάσεως μεταξύ της κυρίας επιφάνείας της προσόψεως ταύτης και της έναντι εγκεκριμένης ρυμοτομικής γραμμής άλλως λαμβανεται υπ όψιν ως πλάτος η τελευταία αύτη απόστασις.

β. Εάν η οδός διαπλατύνεται προς την ετέραν πλευράν η δε πρόσοψις της θεωρούμενης οικοδομής δεν ρυμοτομείται προς καθορισμόν της προεξοχής του ανοικτού εξώστου λαμβάνεται υπ όψει το υπό του σχεδίου του οικισμού προβλεπόμενον πλάτος.

Αντιθέτως, π προκειμένης της κατασκευής κλειστού εξώστου υπό τας ως άνω συνθήκας, λαμβάνεται υπ όψιν το πραγματικώς υπάρχον πλάτος της οδού και ύψος το υπό του σχεδίου προβλεπόμενον μεγαλύτερον τοιοούτον (Σχ. 84).

γ. Εις περίπτωσιν προαιρετικής τοποθετήσεως της οικοδομής εσώτερον της οικοδομικής γραμμής δύναται να επιτραπή δια τε ανοικτούς και κλειστούς εξώστες της οικοδομής ταύτης και μόνης μεγαλυτέρα της κατά τας παρ. 1 και 2 προεξοχή και χωρίς πάντως οι εξώσται να εξέχουν υπέρ τον κοινόχρηστον χώρον πλέον ή αν η πρόσοψις ετοποθετείτο επί της οικοδομικής γραμμής (Σχ. 85).

ΓΟΚ 55

Προστεγασματα άνωθεν κοινοχρήστων χώρων.

Άρθρον 37.

1. Επιτρέπεται η κατασκευή προστεγασμάτων μονίμων ή κινητών (τέντες) άνωθεν κοινοχρήστων χώρων ή υφισταμένων οδών, υπό τους ακόλουθους περιορισμούς (Σχ. 86).

α. Το χαμηλότερον σημειον μονίμου προστεγάσματος πρέπει να ευρίσκειται εις ύψος από του πεζοδρομίου τουλάχιστον τριών (3.00μ.). Το αυτό ισχύει και δια τον σκελετόν κινητού προστεγάσματος. Το εξ υφάσματος όμως ή παρεμφερούς υλικού κάλυμμα αυτού δύναται να φθάνη κατά την παρυφήν του προστεγάσματος, μέχρι ύψους 2,00 μέτρων από του πεζοδρομίου.

γ. Η προεξοχή των προστεγασμάτων, παγίων ή κινητών πρέπει να περιορίζεται, εις απόστασιν εσώτερον του κρασπέδου του πεζοδρομίου τουλάχιστον 0,50 μέτρου (Σχ. 86).

Μεμονωμένα προστεγασματα άνωθεν εισόδων κατοικιών μη αποτελούντα συνέχειαν προστεγασμάτων καταστημάτων, δεν δύναται ποτέ να έχουν προεξοχήν μεγαλυτέραν των 1,50μέτρου ουδέ να φθάσουν, εν οριζοντία προβολή, εις απόστασιν από του άκρου του πεζοδρομίου μικροτέραν των 0,50 μέτρου. Η Αρχή δικαιούται να περιορίση την προεξοχήν των προστεγασμάτων εάν προκύπη ζημία εις τας δενδροστοιχείας, ως και να επιτρέψη, ασχέτως πλάτους πεζοδρομίου, προεξοχήν κινητού προστεγάσματος μέχρι 1.00 μέτρου εις ύψος χαμηλότερον των 3.00μέτρων άνωθεν καταστημάτων εις στενάς οδούς χαρακτηριστικώς εμπορικάς, εφ όσον κατά την κρίσιν της δεν δημιουργείται κίνδυνος δια την κυκλοφορίαν (Σχ. 870).

γ. Τα εκ των μονίμων προστεγασμάτων όμβρια ύδατα πρέπει να οδηγούνται προς την πρόσοψιν και να αποχετεύονται υπό το πεζοδρόμιον εις το ρείθρον αυτού.

δ. Ο όλος όγκος των κινητών προστεγασμάτων (σκελετού και καλύμματος) μετά την συμπτυσιν αυτού δεν πρέπει να εξέχη της προσόψεως πλέον των 0,30 μέτρου.

ε. Απαγορεύονται κατ αρχήν επί κοινοχρήστων χώρων και υφισταμένων οδών υποστυλώματα ή οικειδήποτε επί του εδάφους συνδέσεις δια σχοινίων κλπ. προς στήριξιν ή συγκράτησιν των μονίμων ή των κινητών προστεγασμάτων. Κατ εξαίρεσιν δύναται να επιτρέπεται υπό της Αρχής η τοιαύτη επί κοινοχρήστων χώρων στήριξις ή συγκράτησις κινητών προστεγασμάτων εις κτίρια έχοντα πρόσοψιν επί παραλιακών οδών. Ο συνδυασμός μονίμων μετά κινητών προστεγασμάτων, ήτοι η επέκτασις των μονίμων δια κινητών επιτρέπεται.

2. Τα μόνιμα προστεγασματα επί κοινοχρήστων χώρων επιτρέπονται μόνον άνωθεν καταστημάτων και εισόδων οικοδομών, και η χρήσις αυτών περιορίζεται μόνον εις την προστασίαν του υπό αυτά χώρου, απαγορευομενης οιασδήποτε άλλης χρήσεως αυτών. Εφ όσον το μόνιμον προστέγασμα αποτελεί δάπεδον ανοικτού εξώστου το κιγκλίδωμα τούτου πρέπει να περιορίζεται εντός των ορίων του άρθρου 36 παρ. 1 (Σχ. 82).

3. Τα μόνιμα προστεγασματα πρέπει κατά κανόνα να είναι ελαφρά την εμφάνισιν. Ο σκελετός και η επικάλυψις αυτών πρέπει να είναι από απόψεως είδους και ποιότητος υλικών ως και του τρόπου κατασκευής ευπρόσωποι και έντεχνοι.

Ο σκελετός των κινητών προστεγασμάτων πρέπει να είναι ελαφρός την εμφάνισιν και συμπτυσσομενος.

Η Αρχή δύναται να καθορίζη δι αποφάσεως του προϊστάμενου της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων εντός των ορίων του παρόντος τα της τοποθετήσεως και των διαστάσεων εν γένει των πάσης φύσεως προστεγασμάτων, επίσης το είδος και την ποιότητα των υλικών τον τρόπον κατασκευής αυτών ως και τα της τοποθετήσεως εν γένει επ αυτών διαφημίσεων εις τα κυριώτερα κατά την κρίσιν της μέρη των οικισμών, προς επίτευξιν καταλλήλου αρχιτεκτονικής μορφής του συνόλου. Ωσαύτως δύναται να προβή εις κατεδάφισιν υφισταμένων προστεγασμάτων πάσης φύσεως οποτεδήποτε κατασκευασθέντων και αντικειμένων εις τας διατάξεις του παρόντος, δια λόγους ασφαλείας του κοινού ή και ευπρόσωπου εμφανίσεως της πόλεως.

ΓΟΚ 55

Υπόγειοι προεξοχαί υπό κοινοχρήστους χώρους.

Άρθρον 38.

1. Υπό τους κοινοχρήστους χώρους και τας υφισταμενας οδούς επιτρέπονται διαπλατύνσεις των θεμελίων μέχρι 0,30 μέτρου από του κατακόρυφου επιπέδου της ρυμοτομικής γραμμής. Αι διαπλατύνσεις δύνανται να διήκουν καθ όλον το μήκος της προσόψεως (Σχ. 88).

2. Εντός της κατά την προηγουμενην παρ. λωρίδος των 0,30 μέτρου δύνανται να διαταχθώσιν και φωταγωγοί υπογείων, των τοιχωμάτων επενδύσεως αυτών περιλαμβανομένων εξ ολοκλήρου εντός του πλάτους της λωρίδος ταύτης. Οι φωταγωγοί ούτοι πρέπει να καλύπτονται κατά την στάθμην του πεζοδρομίου δι υελολίθων, δυναμένης της Αρχής να επιτρέψη και την καλυψιν αυτών εν μέρει δια σιδηράς εσχάρας επαρκώς πυκνής και απολύτως αμετακινήτου εκ κατασκευής. Η επικάλυψις αύτη πρέπει να είναι απολύτως ομαλή και ακίνδυνος δια την κυκλοφορίαν των διαβατών (Σχ. 89).

3. Εις εμπορικές οδούς και εφ όσον το πλάτος του πεζοδρομίου δεν είναι μικρότερον των δυο και ήμισυ (2.50) μέτρων δύνανται η Αρχή να επιτρέψη κατεξαίρεσιν εφ όσον λόγοι κυκλοφορίας δεν αποκλείουν τούτο, την κατασκευήν ανοικτών φωταγωγών προ των προθηκών καταστημάτων συνεχιζόμενων και εις το υπόγειον.

Οι φωταγωγοί αυτοί περιβάλλονται δια κιγκλιδώματος ύψους 1 μέτρου υπέρ την στάθμην του πεζοδρομίου και περιλαμβάνονται μετά των τοιχωμάτων επενδύσεως αυτών και του κιγκλιδώματος εξ ολοκλήρου εντός λωρίδος 0,50 μέτρου από της οικοδομικής γραμμής (Σχ. 90).

4. Απαγορεύεται η χρησιμοποίησις των κατά το άρθρον τούτο φωταγωγών προς κάθοδον από του κοινοχρήστου χώρου εις το υπόγειον.

Απαγορεύονται οιαδιήποτε άλλαι υπόγειοι προεξοχαί υπό τους κοινοχρήστους χώρους ή τας υφισταμενας οδούς.

Όπου επιβάλλεται η τοποθέτησις των τοίχων των προσόψεων των ισογείων εσώτερον της εγκεκριμένης οικοδομικής γραμμής, προς διαμόρφωσιν κατά μήκος των πεζοδρομίων κοινοχρήστου στοάς, επιβάλλεται όπως οι τοίχοι των τυχόν υπογείων, οι αντιστοιχούντες εις τας προσόψεις των οικοδ. τοποθετούνται εξ ίσου τουλάχιστον, εσώτερον της οικοδμ. γραμμής. Η υποχρέωσις αύτη εκτείνεται μόνον μέχρι βάθους τριών (3) μέτρων υπό την στάθμην του πεζοδρομίου. Υπό το δάπεδον των τοιούτων ως άνω στοχών και μέχρι βάθους τριών (3) μέτρων υπό την στάθμην του πεζοδρομίου, όσον αφορά τας οικοδομάς, επιτρέπεται η κατασκευή μόνον των κατά τας προηγουμενας παρ. προεξοχών ως προς κοινοχρήστους χώρους. Πάντως εις τον χώρον αυτόν μέχρι βάθους 3 μέτρων επιτρέπεται η εγκατάστασις σωληνώσεων, αγωγών εν γένει και φρεατίων δια ύδρευσιν, φωτισμον, αποχέτευσιν, τηλεφωνικήν σύνδεσιν και παροχάς εν γένει κοινής εξυπηρητήσεως (Σχ. 91).

Προεξοχαί εντός των πρασιών.

Άρθρον 39.

1. Εντός των κατά πρόσωπον των οικοπέδων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων (πρασιών) επιτρέπονται μόνον αι ακόλουθοι προεξοχαί: Α. Αρχιτεκτονικαί προεξοχαί και λοιπαί τοπικαί τοιαύται κατά τους ορισμούς του άρθρου 34 αυξανόμενου γενικώς του ορίου των 0,15 εις 0,30 μ. ασχέτως ύψους από της στάθμης του πεζοδρομίου.

Β. Προπύλαια εισόδων οικοδομών, ενδεχομένως επιστρεφόμενα δι ανοικτού εξώστου κατά την στάθμην του δαπέδου υπερκείμενου ορόφου, υπό τον όρον να μη καταλαμβάνουν περισσότερον του 1/3 του βάθους της πρασιάς και του 1/3 του μήκους της προσόψεως της οικοδομής. Απαγορεύεται η κάλυψις των προπυλαίων τούτων δίκην κλειστών εξωστών και εν γένει η χρησιμοποίησις αυτών ως εξαρτημάτων εσωτερικής χρήσεως των οικοδομών (Σχ. 92). Γ. Ανιουσαι ή κατιουσαι κλίμακες και ανοικτοί εξώσται μετά ή άνευ κλιμάκων φθάνουσαι μέχρι του εδάφους, υπό τους εξής όρους :

α. το ανώτατον σημειον αυτών ή του τυχόν συμπαγούς στηθαιίου των να μη φθάνη υψηλότερον των 1,50 μ. από της προ αυτών μέσης στάθμης της πέριξ αυλής,

β. να μη καταλαμβάνουν πλέον του 1/3 του πλάτους της πρασιάς, πλην των κυρίως κλιμάκων, αίτινες δύνανται να προεξέχουν περισσότερον (Σχ.93 και 94).

Δ. Ανοικτοί και κλειστοί εξώσται κατά τους ορισμούς του άρθρου 36 μη απαιτούμενης όμως της τηρήσεως του καθορισμένου ύψους των 3.00 μ. από της στάθμης του πεζοδρομίου ή από του εδάφους της πρασιάς. Ε. Προστεγάσματα μόνιμα και κινητά εις τας θέσεις και κατά τους

ΓΟΚ 55

ορισμούς του άρθρου 37 του παρόντος κανονισμού και υπό τους ακόλουθους επί πλέον όρους. Τα μόνιμα προστεγάσματα δεν επιτρέπεται να εξέχουν υπέρ την υποχρεωτική πρασιάν πλέον του ενός τρίτου (1/3) του βάθους αυτής.

Κατά την παρουσαν περίπτωση δεν απαιτείται η τήρησης του καθωρισμένου ύψους των 3,00 μ. από της στάθμης του πεζοδρομίου ή του εδάφους της πρασιάς, επιτρέπεται δε και η κατασκευή κινητών προστεγασμάτων προς κάλυψιν ανοικτών εξωστών, καθ' όλον το επιτρεπόμενον πλάτος αυτών (Σχ. 95).

Εφ' όσον ο χώρος της πρασιάς τίθεται εις κοινήν χρησην (π.χ. προ καταστημάτων κ.λπ.) ισχύουν τα εδάφια ακαι ε παρ. 1 του άρθρου 37 ως επί κοινοχρήστου χώρου.

ΣΤ. Υπόγειοι διαπλατύνσεις θεμελίων και φωταγωγοί κλειστοί ή ανοικτοί οίωνδήποτε υπογείων εντός ζώνης 0,50 μ. από της οικοδομικής γραμμής. Επί των οδών τοπικής σημασίας επιτρέπεται και μεγαλύτερα της ως άνω προεξοχή εντός της πρασιάς (Σχ.96).

Προεξοχαί εντός των πλαγίων και οπισθίων υποχρεωτικών αυλών.

Άρθρον 40.

1. Εντός των κατά τα πλάγια και τα οπίσθια όρια των οικοπέδων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων αυτών, επιτρέπονται μόνον αι κατά την παρ. 1 υπό στοιχεία Α έως και ΣΤ του άρθρου 39, προεξοχαί, και κατά τους αντιστοιχους ορισμούς της αυτής παρ. με τας ακολούθους τροποποιήσεις και συμπληρώσεις : α. Αι υπό στοιχείον Β προεξοχαί (προπύλαια) επιτρέπονται μόνον εφ' όσον το μέσον πλάτος του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου κατά την θέσιν της προεξοχής είναι (8,00)οκτώ ή πλέον μέτρα.

β. Δια τας υπό στοιχεία Γ προεξοχάς (χαμηλοί εξώσται και κλίμακες) δεν τίθενται περιορισμοί μήκους ή πλάτους αυτών.

γ. Δια τας υπό στοιχείον Δ προεξοχάς (εξώσται εις μεγαλύτερον ύψος) ως πλάτος οδού λαμβάνεται το κατά την θέσιν της προεξοχής μέσον πλάτος του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου του θεωρούμενου οικοπέδου προσμετρούμενου και του πλάτους του κατά την αυτήν θέσιν τυχόν υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου του ομόρου οικοπέδου (Σχ. 97).

δ. Δια τας προεξοχάς Ε (προστεγάσματα) λαμβάνεται υπ' όψιν το πλάτος του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου (Σχ. 98).

ε. Επιτρέπονται κλίμακες υπηρεσίας, ακάλυπτοι ευθείαι ή περιστροφικαί υπηρεσίας, ακάλυπτοι ευθείαι ή περιστροφικαί και με πλάτος βαθμίδος όχι μεγαλύτερον των 0,70 μ. και με στηθαίον κιγκλιδωτόν.

στ. Δια τας υπό στοιχείον ΣΤ προεξοχάς (διαπλατύνσεις θεμελίων κλπ.) δεν τίθενται περιορισμοί προεξοχής.

2. Εις τας περιπτώσεις των κατά το άρθρον τούτο προεξοχών εφ' όσον αύται φθάνουν εις ύψος μεγαλύτερον του ενός και ημίσεος μέτρου (1,50) από της μέσης στάθμης των περί αυτάς αυλής επιβάλλεται όπως περιορίζονται αύται, ώστε τα ακρότατα σημεία αυτών να απέχωσι του εγγυτέρου ορίου του οικοπέδου απόστασιν ουχί μικροτέραν του ενός (1,00) μέτρου κατά την οριζοντίαν έννοιαν μετρούμενην (Σχ. 99).

Προεξοχαί εντός των προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων χώρων.

Άρθρον 41.

1. Επί των προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων χώρων του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, πέραν των κατ' ανώτατον όριον επιβαλλομένων τοιούτων, επιτρέπονται οιαδήποτε προεξοχαί υπό τον όρον όπως τηρούνται αι απαιτήσεις φωτισμού και αερισμού (άρθρ.33) και όπως μη απάδουν αύται προς την κοινήν αισθητικήν (άρθρ. 46 και 72).

2. Ειδικώς εντός του χώρου των κατά το άρθρον 33 παρ. 1 ελαχίστων διαστάσεων των οίωνδήποτε αυλών (κλειστών ή ανοικτών) των αναγκαίων δια φωτισμόν ή αερισμόν διαμερισμάτων κυρίας χρήσεως των οικοδομών και κειμένων επί του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, απαγορεύονται καταρχήν οιαδήποτε αρχιτεκτονικαί ή λειτουργικαί προεξοχαί πλην των υδρορροών.

Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπονται προεξοχαί ανοικτών εξωστών εντός των ως άνω αυλών μόνον εφ' όσον το προ αυτών πλάτος της αυλής δεν είναι μικροτερον των 8.00 μέτρων και κατασκευάζονται κατά τα εν άρθρω 36 του παρόντος οριζόμενα και βάσει του προ αυτών πλάτους της αυλής, αποκλειόμενου πάντως όπως αύται υπερβαίνουν τα 0,70μ. από της εφ' ής

ΓΟΚ 55

κείνται όψεως. Οι εξώσται ούτοι δεν επιτρέπεται όπως λόγω της θέσεως ή των διαστάσεων αυτών αποτελώσιν εμπόδια δια τον φωτισμον (άρθρον 33).

Εντός των αυτών ως άνω αυλών επιτρέπεται η εγκατάστασις των απαιρητήτων δια την λειτουργίαν της οικοδομής κλιμάκων υπηρεσίας (ευθυγράμμων ή περιστροφικών) υπό τον όρον να είναι αύται εξ ελαφράς μεταλλικής κατασκευής, ακάλυπτοι πανταχόθεν με κιγκλιδωτόν στηθαίον και με πλάτος βαθμίδος από του άξονος της κλίμακος λογιζομενον, μη υπερβαίνον τα 0,70 μ. και να μη αποτελούν εμπόδιον δια τον φωτισμον (άρθρον 33). Εις το συνεχές σύστημα και δι οικοδομάς πλέον των 4 ορόφων και κλίμακες υπηρεσίας θα είναι εσωτερικαί, εντός κλιμακοστασιών.

3. Εις τας εσωτερικας οικοδομάς(άρθρ. 22) εφαρμόζονται κατ αναλογίαν αι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, λαμβανόμενου ως πλάτους οδού, όπου τούτο λαμβάνεται υπ όψιν του ελαχίστου απαιρητήτου πλάτους ακαλύπτου χώρου προ εκάστης όψεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ VII

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΔΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥΔΙΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΩΝ

Ειδικαί απαιτήσεις δι οικοδομάς των πόλεων.

Άρθρον 42.

Εις τον κεντρικον πυρήνα των πόλεων επιβάλλεται όπως αι οικοδομαί μελετώνται και κατασκευάζονται κατά τρόπον, ώστε στατικώς και λειτουργικως να δύνανται μεταγενεστέρως να δεχθώσι τον μέγιστον επιτρεπομενον αριθμόν ορόφων.

2. Εις τον κεντρικόν πυρήνα των πόλεων απαγορεύεται η ανέγερσις βοηθητικών παραρτημάτων, προ της ανεγέρσεως της κυρίας οικοδομής.

3. Απαγορεύεται εντός των πόλεων η ανέγερσις προχειρών παραπηγμάτων εκ ξύλου ή τενεκέδων ή άλλων παρεμφερών προχειρών κατασκευών, πλην αν πρόκειται περι αποθήκης ή φυλακείου εις εργοτάξιον, ή περι βοηθητικού παραρτήματος.

4. Εξαιρέσις από των διατάξεων του άρθρου τούτου δύναται να επιτραπή κατ ανοχήν υπό της Αρχής μόνον εις εξαιρετικας περιπτώσεις ανωτέρας βίας και μόνον υπό τον τύπον προσωρινότητος δια την άμεσον αντιμετώπισιν εκτάκτων αναγκών δι ομαδικήν στέγασιν του πληθυσμού εξ αιτίας θεομηνίας, εχθροπραξιών κλπ. και μόνον εφ όσον εκ ταύτης δεν παρακωλύεται η κυκλοφορία και δεν δημιουργείται κίνδυνος εκ πυρκαϊάς. Η Αρχή δικαιούται να διατάξη οποτεδήποτε την άρσιν των τοιούτων κατ ανοχήν κατασκευών ή την συμμόρφωσιν αυτών προς τας διατάξεις του άρθρου τούτου, τάσσουσα προς τούτο εύλογον προθεσμίαν εις τους υποχρέους.

Απαγόρευσις κοινωφελών έργων εκτός των οικισμών.

Άρθρον 43.

1. Οι Δήμοι και αι Κοινότητες απαγορεύεται να προβαίνουν εις έργα οδοποιίας, υδρεύσεως, φωτισμού, υπονόμων, εξωραϊσμου και γενικώς κοινής εξυπηρετήσεως:

α. Εις περιοχάς εντός ή πέραν της ζώνης των οικισμών, ανοικοδομηθείσας κατά παράβασιν των νομίμων διατάξεων.

β. Εις περιοχάς δια τας οποίας αι υποχρεώσεις αύται βαρύνουσι άλλα πρόσωπα δυνάμει ρητής διατάξεως, είτε συμβατικής είτε εκ του νόμου τιθεμένης.

Ζώναι ακατάλληλοι προς ανοικοδόμησιν.

Άρθρον 44.

1. Δια τον χαρακτηρισμον ζώνης τινός του σχεδίου του οικισμού ως ακατάλληλου προς ανοικοδόμησιν (αρθρ.9 παρ. 10) εάν μεν πρόκειται περι τεχνικών ή οικονομικών λόγων, απαιτείται διακρίβωσις και βεβαιώσις αυτών δι ητιολογημένης εκθέσεως υπό της πολεοδομικής υπηρεσίας μετά γνώμην, εάν συντρέχη περιπτώσις και της αμροδίας γεωλογικής υπηρεσίας, εάν δε πρόκειται περι υγειονομικών λόγων απαιτείται ομοία διακρίβωσις και βεβαιώσις αυτών υπό της αρμοδίας υγειονομικής υπηρεσίας.

ΓΟΚ 55

Εντός των εν λόγω ζωνών απαγορεύεται η ανέγερσις οικοδομών, προς κατοικίαν ή ενάσκησιν εργασίας εν αυταίς, τυχόν δε υφισταμένων οικοδομών δεν επιτρέπεται η εκ νέου ανέγερσις μετά κατάρρευσιν ή κατεδάφισιν αυτών, αλλά μόνον η επισκευή ή επέκτασις τούτων δια λόγους συντηρήσεως ή χρήσεως. Η απαγόρευσις αύτη δεν αποτελεί περιορισμόν του δικαιώματος του κυρίου του γηπέδου προς οικοδομικήν χρήσιν αυτού, αλλ αντικειμενικήν διαπίστωσιν του πραγματικού περιστατικού της ακαταλληλότητος του γηπέδου δια τοιαύτην χρήσιν μη επαγομένη υπέρ του κυρίου του γηπέδου δικαίωμα αποζημιώσεως.

Εγκαταστάσεις επί κοινοχρήστων χώρων.

Άρθρον 45.

1. Απαγορεύεται η απόθεσις οιωνδήποτε αντικειμένων έστω και υπό τύπον προσωρινότητος επί οδών και κοινοχρήστων εν γένει χώρων πλην των κατά το άρθρον 70 εργοταξίων κλπ. των οικοδομών. Η αστυνομική Αρχή προβαίνει εις την αναγκαστικήν άρσιν τοιούτων αποθέσεων, ενεργούσα οίκοθεν έστω και άνευ ειδοποιήσεως της αρμοδίας Αρχής.

2. Εγκαταστάσεις διακοσμητικά ή καλλωπιστικά επί κοινοχρήστων χώρων τοποθετούνται μόνον υπό των Δήμων ή Κοινοτήτων ή των ειδικώς και αρμοδίως προς τούτο εντεταλμένων προσώπων. Περίπτερα, ανακουφιστήρια, κ.λπ. εγκαταστάσεις εκ των επιτρεπομένων επί κοινοχρήστων χώρων, πρέπει να ανεγείρονται συμφώνως προς τα αρμοδίως εγκριθέντα σχέδια αυτών και να διατηρούνται ευπρόσωπα και εν καλή καταστάσει. Εάν αι εν γένει εγκαταστάσεις ή τα εξωραϊστικά έργα θίγουν και την διάταξιν του συγκοινωνιακού δικτύου (π.χ. διαρρυθμίσεις πλατειών εν σχέσει προς τας πέριξ οδούς κτ.τ.) απαιτείται η προς τούτο έγκρισις της Αρχής.

3. Μόνιμοι μικραί εγκαταστάσεις εξυηρητικάί κοινής ανάγκης (υδρεύσεως, φωτισμού, πάσης φύσεως συγκοινωνιών, ασφαλείας κ.τ.τ.), ών η τοποθέτησις επί κοινοχρήστων χώρων καθίσταται αναπόφευκτος εκ λόγων τεχνικών ή ως εκ του προορισμού των , επιτρέπονται μόνον κατόπιν αποφάσεως του Υπουργού μετά γνώμην του Δήμου ή της Κοινότητος, οριζούσης την θέσιν και τας διατάξεις αυτών κλπ. αναγκαίους όρους.

4. Προσωριναί κατασκευαί επί κοινοχρήστων χώρων λόγω εορτών ή πανηγύρεων κ.τ.τ. (ως εξέδραι, περίπτερα αγορών κ.τ.τ.) επιτρέπεται να διατηρούνται μόνον κατά τον απολύτως αναγκαιον δια την χρηση των χρόνον και απομακρύνονται αυτών ολοσχερώς ευθύς μετά ταύτα. Αι κατασκευαί αύται επιτρέπονται μόνον κατόπιν αδείας της αστυνομικής Αρχής, εκδιδομένης κατόπιν συνεννοήσεως μετά του Δήμου ή Κοινότητος.

Οσαίκις εκ των εγκαταστάσεων τούτων δύναται να διατρέξη κίνδυνον το κοινόν (οίον εξέδραι κ.τ.τ.) προς πάσης αυτών χρησιμοποίησεως επιβάλλεται ο έλεγχος αυτών υπό της Αρχής ειδοποιουμένης προς τούτο υπό της Αστυνομίας. Επί σοβαρωτέρων εγκαταστάσεων επιβάλλεται η υποβολή και έγκρισις κανονικής μελέτης αυτών προ της κατασκευής των.

Εις περίπτωσιν διαρκείας των εγκαταστάσεων τούτων πέραν του δέοντος η αστυνομική Αρχή οφείλει απαραίτητως να προβαίνη εις την αναγκαστικήν άρσιν των.

5. Η εί κοινοχρήστων χώρων εγκατάστασις καθισμάτων και τραπεζών των κέντρων αναψυχής επιτρέπεται μόνον κατόπιν αδείας του Δήμου ή της Κοινότητος, και μόνο εφ όσον δεν παρεμποδίζεται η κυκλοφορία. Η αστυνομική Αρχή δικαιούται να περιορίση ή και να απαγορεύση τοιαύτας εγκαταστάσεις δια λόγους κυκλοφορίας του κοινου, έστω και αν ο Δήμος ή η Κοινότης έχουν κατ αρχήν επιτρέψει ή και εκμισθώσει τοιαύτην χρήσιν του κοινοχρήστου χώρου.

Πάντως, απαγορεύεται η περίφραξις των κοινοχρήστων χώρων ή και οιαδήποτε μόνιμος επ αυτών εγκατάστασις χάριν της λειτουργίας των κέντρων τούτων.

Αισθητική διαμόρφωσις των κτιρίων.

Άρθρον 46.

1. Κατά γενικόν κανόνα αι προσόψεις των οικοδομών και τα ορατά εν γένει μέρη αυτών, πρέπει να ικανοποιούν τας απαιτήσεις της κοινής αισθητικής τόσοσ ως μεμονωμένα κτίρια θεωρούμενα, όσον και εν σχέσει προς την θέσιν και το περιβάλλον αυτών.

2. Αι προσόψεις και τα ορατά εν γένει από κοινοχρήστων χώρων μέρη πρέπει αναλόγως της θέσεως και της σημασίας της οικοδομής να διατηρούνται ευπαρουσίαστα, καθοριζόμενα και ανακαινιζόμενα τακτικώς. Η Αρχή, λαμβάνουσα υπ όψιν την ανάγκην ευπροσώπου εμφανίσεως εκάστης περιοχής δύναται να επιβάλλη αναγκαστικώς την εφαρμογήν της παρούσας παρ.

ΓΟΚ 55

3. Απαγορεύεται η αλλοίωση της αρχιτεκτονικής εμφανίσεως των κτιρίων δια της καλύψεως των αρχιτεκτόνων εσοχών και εξοχών δι' οίωνδήποτε προσθέτων εγκαταστάσεων ή δια προσθηκών μεταξύ αυτών. Εν περιπτώσει μετατροπής της προσόψεως, πρέπει να εξετάζεται και να διαμορφούνται αρχιτεκτονικώς αναλόγως της σημασίας του κτιρίου και της θέσεως αυτού, η όλη πρόσοψις προς επίτευξιν του λειτουργικού σκοπού και εκπληρωσιν των αισθητικών απαιτήσεων.

4. Απαγορεύεται η επίθεσις ή ανάρτησις προσθέτων προθηκών εμπορευμάτων ή άλλου σκοπού επί των προσόψεων των κτιρίων.

Άσκησις αρχιτεκτονικού ελέγχου.

Άρθρον 47.

1. Η Αρχή δύναται να ασκή ελεύθερον αρχιτεκτονικόν έλεγχον των μελετών των οικοδομών και να απορρίπη την εκτέλεσιν έργων αντικειμένων προς την κοινήν αισθητικήν.

2. Εις οδούς ή περιοχάς των οικισμών αξίας ιδιαίτερας προσοχής λόγω του φυσικού ή αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος αυτών ή της ιστορικής ή της αρχαιολογικής ή τουριστικής σημασίας αυτών ή του εν γένει χαρακτήρα αυτών (κεντρικάί πλατεΐαι και αρτηρίαί κ.τ.τ) δύναται επί πλέον η Αρχή να επιβάλλη περιορισμούς ή και υποχρεώσεις ως προς την αρχιτεκτονικήν εμφάνισιν των οικοδομών (οίον ισοϋψηή κατ' ορόφους διάταξιν και γενικώς ενηρμονισμένην αρχιτεκτονικήν εμφάνισιν πλειοτέρων παρακειμένων κτιρίων, αρχιτεκτονικήν διαμόρφωσιν των νέων ή ανακαίνισιν των υφισταμένων ορατών όψεων των οικοδομών, και των ανοιγμάτων αυτών ως και των μεσοτοιχών ή μανδροτοιχών, καταλλήλους χρωματισμούς των κτιρίων, την απαγόρευσιν ή την άρσιν αντιαισθητικών επικολλησεων, διαφημίσεων, επιγραφών κ.τ.), ή και να επιβάλλη ωρισμενας αρχιτεκτονικάς διατάξεις προσόψεων.

3. Αι δια του ελέγχου τούτου επιφερομεναι ή υποδεικνυόμεναι μεταβολαί ή επιβαλλόμενοι περιορισμοί εις τα σχέδια των οικοδομών ή εις τας οικοδομάς είναι υποχρεωτικάί δια τους ενδιαφερόμενους.

ΜΕΡΟΣ Γ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ VIII.

ΑΝΤΟΧΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ -ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΥΛΙΚΩΝ

Θεμελιώδεις κανών αντοχής των οικοδομών.

Άρθρον 48.

1. Παν οικοδόμημα επιβάλλεται να πλήροι ως προς τας διαστάσεις των καθ' έκαστον στοιχείων του, ως προς την σύνθεσιν και σύνδεσιν τούτων μεταξύ των, ως προς το είδος, την ποιότητα και την αναλογίαν των υλικών, ως προς τον τρόπον εκτελέσεως της εργασίας και ως προς την επί του εδάφους έδρασιν του, τους υπό της επιστήμης καθοριζόμενους κανόνας αντοχής και ασφαλείας και να ανταποκρίνεται προς τους ισχύοντας εν τη Χώρα συναφείς ειδικούς κανονισμούς.

2. Η αυτή απαίτησις ισχύει και δια πάσαν κατασκευήν ή εργασίαν εν γένει σχετιζομένην είτε προς την θεωρουμένην οικοδομήν είτε προς τας όμορους τοιαύτας.

3. Τα κατά την ανωτέρω παρ. 1 αναφερόμενα στοιχεία, δέον να πληρώσι τας κάτωθι συνθήκας:

Α. Ως προς την στατιστικήν επάρκειαν.

Τας υπό των κειμένων ειδικών Κανονισμών απαιτουμένας δια φέροντα στοιχεία, εν ανυπαρξία δε τοιούτων Κανονισμών και εφόσον κατά την κρίσιν της Αρχής, δεν είναι, αυταπόδεικτος η στατική επάρκεια αυτών, δέον αύτη να αποδεικνύεται επί τη βάσει επιστημονικών μεθόδων γενικώς παραδεδεγμένων.

Β. Ως προς την θερμομόνωσιν και υγροπερατότητα.

Τας υπό των κειμένων ειδικών κανονισμών, δια κυρίους χώρους κατοικίας ή ασκήσεως επαγγέλματος απαιτουμενας δι' εξωτερικούς τοίχους ή δώματα, εν ανυπαρξία δε τοιούτων Κανονισμών και εφ' όσον η επάρκεια των στοιχείων τούτων ως προς την θερμομονωσιν και την υγροπερατοτητα δεν είναι κατά την κρίσιν της Αρχής, αυταπόδεικτος, δέον αύτη να αποδεικνήηται επί τη βάσει επιστημονικών μεθόδων.

ΓΟΚ 55

Γ. Ως προς την ηχομόνωσιν.

Τας υπό των κειμένων ειδικών Κανονισμών απαιτούμενας εν ανυπαρξία δε τοιούτων και εφ' όσον κατά την κρίσιν της Αρχής, τα θεωρούμενα στοιχεία δεν εμφανίζουν ως αυταποδείκτους ικανοποιητικές τας συνθήκας ηχομόνωσεως, δέον η ηχομονωτική επάρκεια να αποδεικνύηται επί τη βάσει επιστημονικών μεθόδων γενικώς παραδεδεγμένων.

Από απόψεως ηχομόνωσεως ελέγχονται.

α. Τα κτίρια ών οι χώροι διέπονται υπό των διατάξεων των αφορσών την κατ' όροφον ιδιοκτησίαν.

β. Τα νοσοκομεία, ξενοδοχεία, και άσυλα ορφανοτροφεία, ευαγή ιδρύματα κ.τ.τ.

Θεμελιώσεις

Άρθρον 49.

1. Ο καθορισμός του ενδεδειγμένου τρόπου θεμελιώσεως και των διαστάσεων των θεμελίων, δέον να βασίζεται επί των δεδομένων του εδάφους. Εν ανάγκη (προκειμένου περί μεγάλου έργου επί εδάφους αγνώστου αντοχής) πρέπει να γίνηται συστηματική εδαφολογική έρευνα. Ο ενδιαφερόμενος δια την ανοικοδόμησιν οφείλει να παρέχη εις την Αρχήν παν στοιχείον ή πληροφορίαν σχετικώς προς το έδαφος (φύσις, αντοχή, υπόγεια ύδατα κλπ.) κατά τας ως άνω ερεύνας του.

2. Το βαθμός θεμελιώσεως των τοίχων του κτιρίου, οίτινες άπτονται κοινοχρήστων χώρων, δεν πρέπει να είναι μικρότερον των δύο και ήμισυ (2,50) μέτρων από της στάθμης του πεζοδρομίου έστω και αν τούτο δεν απαιτήται δια λόγους αντοχής. Επιτρέπεται μικρότερον βάθος, όταν εκ λόγων αντοχής συγχωρείται τούτο : α. Εις διορόφους οικοδομάς ανεγειρομένας εις κώμας και εις την ύπαιθρον όπου δεν υφίσταται περίπτωσις σοβαρών εκσκαφών εις τους κοινοχρήστους χώρους.

β. Εις άς περιπτώσεις ο οικείος Δήμος ή Κοινότης ήθελε παράσχει προς τούτο έγγραφον άδειαν, βεβαιών εν αυτή ότι ο Δήμος δεν προβλέπει την κατασκευήν εν τη θέσει ταύτη υπογείων έργων απαιτούντων το ανωτέρω βάθος θεμελιώσεως της οικοδομής προς τον κοινόχρηστον χώρων.

3. Εις περίπτωσιν εκσκαφών δι' υπογείους εγκαταστάσεις ισχύουν και εφαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις του άρθρου 71 ως προς την ασφάλειαν των οικοδομών, τον υπόχρεων δια την εκτέλεσιν των έργων εξασφαλίσεως αυτών κ.λπ.

Άρθρον 50.

1. Όπου υπό του παρόντος επιτρέπεται η οικοδόμησις μέχρι του γειτονικού ορίου, απαγορεύεται απολύτως η υπό του πρώτου οικοδομουντος υπέρβασις του ορίου τούτου τόσο υπέρ όσον και υπό την στάθμην του εδάφους. Τουναντίον δε επιβάλλεται η μέχρι του ορίου τούτου άφεις διακένου τόσο, όσον και όπου επιτάσσει τούτο αντισεισμικός κανονισμός.

2. Το υλικον δομής και το πάχος των φερόντων τοίχων, ών η εξωτερική παρειά άπτεται η παράκειται κατά τα ανωτέρω του γειτονικού ορίου, δέον όπως πληρούν τας διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 48.

3. Επί των κατά τα ανωτέρω ανεγειρομένων εν επαφή με το γειτονικόν όριον ή παρά τούτο (περίπτωσις αντισεισμικών κατασκευών) τοίχων, απαγορεύεται η αναμόρφωσις οιονδήποτε ανοιγμάτων εξαιρέσει των υπό του παρόντος ρητώς επιτρεπομένων.

4. Εις ήν περίπτωσιν επί του γειτονικού ορίου υπάρχει τοίχος αποτελών στοιχείον της ομόρου οικοδομής θεωρούμενος ως μεσότοιχος κατά τας, προ του παρόντος ισχύουσας διατάξεις, απαγορεύεται η υπό του δεύτερου οικοδομουντος φόρτισις αυτού, αποκλειόμενης ακόμη και της, εκ του ίδιου βάρους του τυχόν υπερυψωθησομένου υπό του δεύτερου οικοδομουντος μέχρι του γειτονικού ορίου, φορτίσεως του υπάρχοντος παλαιού τοίχου.

5. Ο δεύτερος οικοδομών υποχρεούται όπως προεκβάλη μέχρι του γειτονικού ορίου προβόλους επαρκούς αντοχής, ώστε να δύνανται να φέρουν τον συμπληρωθησομενον μετά την τυχόν κατεδάφισιν μεσότοιχον.

6. Η άμέσως ανωτέρω υποχρέωσις επιβάλλεται ίνα εις περίπτωσιν τυχόν κατεδαφίσεως υπό του ομόρου γείτονος, του υπάρχοντος παλαιού τοίχου καταστή δυνατή εις τον εν επαφή προς τούτον οικοδομησαντα, η κατασκευή των τοιχωμάτων πληρώσεως, άτινα θα στηριχθούν επί των ως είρηται προβόλων.

ΓΟΚ 55

7. Κατόπιν συμφωνίας μεταξύ των ομόρων γειτόνων ιδιοκτητών, περιβαλλομένης τον τύπον του Συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφομένης κατά τας οικείας διατάξεις επιτρέπεται από της υποβολής ταύτης εις την αρμοδιαν επί της εφαρμογής των Πολεοδομικών Διατάξεων. Αρχήν μετά του οικείου πιστοποιητικού μεταγραφής, είτε η ανέγερσις κοινού τοίχου ικανού να φέρη τα φορτία αμφοτέρων των ομόρων οικοδομών, τα προκύπτοντα εκ της πλήρους καθ ύψος και κατ επιφάνειαν οικοδομικής εκμεταλλεύσεως αμφοτέρων, είτε η κατασκευή κοινού φέροντος σκελετού ικανού να παραλάβη τα ως άνω υπολογιζόμενα φορτία αμφοτέρων των οικοδομών. Οίκοθεν νοείται ότι εφ' όσον πρόκειται περί περιοχής ένθα ισχύουν αντισεισμικοί κανονισμοί, ο κοινός φέρων τοίχος ή ο κοινός φέρων σκελετός, πρέπει να πληρούν και τας διατάξεις των κανονισμών τούτων.

8. Ζητήματα εμφανιζόμενα επί προϋπαρχόντων της ισχύος του παρόντος μεσοτοιχων κρίνονται υπό των τακτικών Δικαστηρίων επί τη βάσει των προϊσχυσασών του παρόντος διατάξεων.

Τα Πολεοδομικά γραφεία, τα γραφεία Νομομηχανικών, Μηχανικών ως και πάσα άλλη Δημοσία Διοικητική Αρχή επιφορτισμένη με αρμοδιότητα και δικαιοδοσίαν επί της εφαρμογής των κειμένων Πολεοδομικών διατάξεων, ουδεμίαν έχουν αρμοδιότητα προς οιαδήποτε επέμβασιν ή επίλυσιν διαφορών, ιδιωτικής φύσεως, προκυπτουσών εκ της υπάρξεως μεσοτοιχων, εξαιρέσει των αφορσών την άρσιν κινδύνου, κατά τας κειμενας διατάξεις, και την εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού.

Τήρησις κανόνων ασφαλείας των οικοδομών.

Άρθρον 51.

1. Η Αρχή δικαιούται να απαιτήση την εφαρμογήν παντός μέτρου, αναγκαίου κατά την κρίσιν της, προς εξασφάλισιν της τηρήσεως των κανόνων του παρόντος κεφαλαίου και των κατά το άρθρον 48 συναφών κανονισμών, ήτοι να απαιτήση την διενέργειαν δοκιμών παρά του οικοδομουντος προς έλεγχον ή και συνεχή παρακολούθησιν της ποιότητος της συνθέσεως και της αναλογίας των χρησιμοποιούμενων υλικών αναλόγως της εκάστοτε περιπτώσεως ή και την υποβολην σχετικών πιστοποιητικών παρ αυτής οριζομένων. Ωσαύτως δικαιούται να αξιώση όπως εις ωρισμενας στάσεις του έργου, παρ αυτής καθοριζομενας, διακοπή επί βραχύ χρονικόν διάστημα η εργασία (ουχί πέραν των 24 ωρών) και ειδοποιηθή αύτη εγκαίρως, ίνα προβή εις αυτοψίαν και έλεγχον, να προβαίνη εις δειγματοληψίας προς έλεγχον και να απαιτή την διενέργειαν δοκιμαστικών φορτίσεων κατά του σχετικού κανονισμού ή τα παραδεδεγμένα υπό της επιστήμης κ.ο.κ.

Κατά την διενέργειαν κατεδαφίσεως ή απλών εκσκαφών η Αρχή δικαιούται να απαιτήση την λήψιν παντός αναγκαίου μέτρου δια την ασφάλειαν του κοινού ή των εργαζόμενων (π.χ. την κατασκευήν περιφραγμάτων την αποφυγών αποτόμων κατεδαφίσεων μεγάλων μαζών κ.τ.τ.)

Εν πάση περιπτώσει δεν επιτρέπεται η χρήσις εντός πόλεων ή κώμης εκρηκτικών υλών προς διενέργειαν ανορύξεων ή κατεδαφίσεων άνευ προηγούμενης εγγράφου αδείας της αρμοδίας δια την χορήγησιν της αδείας εκτελέσεως τούτων Αρχής (Ιδιωτικά Έργα) ή της ασκουσης την επίβλεψιν εκτελέσεως αυτών.

2. Εφ' όσον δεν πρόκειται περί υφισταμένου, αλλά περί δυνητικού κινδύνου εκ προβλεπομένων εργασιών δομήσεως ή εκσκαφών (π.χ. προσθηκών, μετ/θμίσεων, κατεδαφίσεων, υποθεμελιώσεων κ.λπ.), ή τοιούτου εξ ενδεχομένης επιρροής απροόπτων ενεργειών, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούται προ πάσης επεμβάσεως της αρμοδίας Αρχής, να προβώσιν εις έξετασιν των κτιρίων και του εδάφους υπό δύο ιδιωτών πολιτικών μηχανικών διπλωματούχων ανωτάτης σχολής και υποβάλωσιν εις ταύτην την σχετικην αυτών έκθεσιν.

Οικονομία υλικών.

Άρθρον 52.

1. Αι οικοδομαί επιβάλλεται να μελετώνται και να κατασκευάζονται κατά τρόπον εξασφαλίζοντα οικονομίαν των μη εγχωρίων ως και των ανεπαρκούς εγχωρίας παραγωγής υλικών, τηρουμένων πάντως των κανόνων ασφαλείας.

2. Η Αρχή δικαιούται να επιβάλη εντός των κανόνων ασφαλείας της κατασκευής την τήρησιν κανόνων στατικού υπολογισμού και τρόπον κατασκευής του φέροντος οργανισμού των δομικών έργων τοιούτων ώστε να επιτυγχάνεται η ως άνω οικονομία.

ΓΟΚ 55

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΙΧ. ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΑΠ'Ο ΤΟΥ ΠΥΡΟΣ

Άκουστοι τοίχοι.

Άρθρον 53.

1. Εις οικοδομάς έχουσας πλείονας του ενός ορόφους άπαντες οι κατά το άρθρον 50 του παρόντος εξωτερικοί τοίχοι αυτών εκ δε των εσωτερικών οι φέροντες στέγας και πατώματα δέον να κατασκευάζονται διακαύστων υλικών, και ουχί εκ ξύλου ή ετέρων ευκάστων τοιούτων. Παρέκκλισις από του κανόνος τούτου επιτρέπεται μόνον δι οικοδομάς δύο το πολύ ορόφων κατασκευαζομενας εκ ξυλοπήκτων τοίχων (μπαγδατί) ή ετέρων παρεμφερών μικτών (εξ ακαύστων και ευκάστων υλικών) συστημάτων, υπό τον όρον της λήψεως μέτρων παρεμποδίζοντων την μετάδοσιν πυρκαϊάς.
2. Προσωρινά παραπήγματα εργοταξίων ή φυλακίων ανεγειρομένων οικοδομών , ως και βοηθητικά παραρτήματα των οικοδομών (ασχέτως της πραγματικής χρήσεως αυτών) δεν υπάγονται εις τους περιορισμούς της προηγούμενης παραγρ.

Άκουστα πατώματα

Άρθρον 54.

1. Εις οικοδομάς έχουσας τρεις ή περισσοτέρους ορόφους επιβάλλεται όπως το φέρον μέρος των πατωμάτων κατασκευάζεται εξ ακαύστου υλικού. Εις περίπτωσιν καθήν ο ανώτερος όροφος της τριωρόφου οικοδομής αποτελείται μόνον εκ διαμερισμάτων βοηθητικής χρήσεως ή και δωματίου υπηρεσίας, δεν ισχύει η ως άνω απαίτησις.
2. Η κατά την προηγούμενην παρ. απαίτησις δεν ισχύει δια τα πατώματα του ισογείου ή του αντ αυτού τυχόν υπάρχοντος α ορόφου όταν υπ αυτά δεν υφίστανται υπόγεια.

Άκουστοι κλίμακες - Δίοδοι.

Άρθρον 55.

1. Κλίμακες οικοδομών, ών τα δάπεδα κατασκευάζονται κατά τας απαιτήσεις της παρ.1 του προηγούμενου άρθρου, επιβάλλεται να αποκλείουν την δι αυτών μετάδοσιν του πυρός. Η άνω απαίτησις ισχύει και δια τους τοίχους τους περιβάλλοντας το κλιμακοστάσιον, τον διήκοντα από της κλίμακος μέχρι της εξόδου διάδρομον, ως και τους τυχόν παρεμβαλλομένους μεταξύ τμημάτων της κλίμακος διαδρόμους.
2. Εις οικοδομάς μεγάλης εκτάσεως απαιτείται όπως διαμερίσματα κυρίας χρήσεως έχοντα το δάπεδον αυτών εις ύψος μεγαλύτερον του 1,50 μ. από του εδάφους, μη απέχωσι πλέον των τριάκοντα (30Α) μ. από κυρίας κλίμακος.
3. Δι οικοδομάς τριών ή περισσοτέρων ορόφων κυρίας χρήσεως ορίζεται ελάχιστον επιτρεπόμενον πλάτος κλίμακος 1,20μ. Εις ειδικά κτίρια μαζικής κινήσεως το ως άνω πλάτος ορίζεται ως ελάχιστον και δια ολιγότερους των τριών ορόφους δυναμένης της Αρχής να επιβάλη και μείζον πλάτος αναλόγως της πυκνότητος της κινήσεως. Αι απαιτήσεις αύται ισχύουν εφ όσον εξ ειδικών κανονισμών δεν ορίζεται άλλως. Διάδρομοι οδηγουντες από της κλίμακος εις την έξοδον ή παρεμβαλλόμενοι μεταξύ διαφόρων τμημάτων της κλίμακος πρέπει να έχουν το αυτό τουλάχιστον προς το της κλίμακος πλάτος.
4. Αι δίοδοι μέσω άλλων κτιρίων, οικοδομών μη εχουσών άμεσον πρόσβασιν επί κοινοχρήστου χώρου (π.χ. εσωτερικά οικοδομαί, οικοδομαί επί αποκεκλεισμένων οικοπέδων κ.τ.τ.), πρέπει να περιβάλλονται δια τοίχων και οροφής, αποκλειόντων την δια μέσου αυτών μετάδοσιν πυρός.

Επικάλυψις στεγών.

Άρθρον 56.

1. Η επικάλυψις , των στεγών των οικοδ.επιβάλλεται να εκτελήται κατά κανόνα εξ υλικού ακαύστου, ουδέν δε μέρος της εκ ξυλείας ή ετέρου ευκάστου υλικού στέγης, πρέπει να αφήται ακάλυπτον υπό της επικάλυψεως ταύτης.

ΓΟΚ 55

Παρέκκλιση από των ανωτέρω επιτρέπεται μόνον δια μικράς μονορόφους μεμονωμένες οικοδομάς και δια βοηθητικά παραρτήματα.

2. Οι κατά το άρθρον 50 του παρόντος Κανονισμού ανεγειρόμενοι τοίχοι, οι χωρίζοντες συνεχόμενας οικοδομάς πρέπει καθ' όλον το μήκος αυτών να διαχωρίζωσι και τας στέγας και να υπερέχωσι της επικαλύψεως της χαμηλοτέρας των στεγών των συνεχόμενων οικοδομών τουλάχιστον κατά 0,50 μ. εις οιαδήποτε θέσιν.

Καπνοδόχοι.

Άρθρον 57.

1. Όταν καπνοδόχοι διέρχονται πλησίον μη ακαύστων στοιχείων της οικοδομής, ως π.χ. ξυλίνων πατωμάτων ή στεγών, τοίχων μη ακαύστων κ.τ.τ., δέον να περιβάλλονται εξ όλων των πλευρών δια επενδύσεως ακαύστου επαρκούς πάχους (π.χ. συμπαγής πλίνθος πάχος 0,20 μ. περίπου) κατά τας θέσεις συναντήσεως των στοιχείων τούτων και επί μήκους επαρκούς εκατέρωθεν αυτών.

Το αυτό ισχύει και δια τα εντοιχισμένα τμήματα μη ακαύστων στοιχείων, απαιτούμενου όπως μεταξύ αυτών και της καπνοδόχου μεσολαβή πάχους τοίχου ουχί μικρότερον των 0,20 μ.

2. Καπνοδόχοι εξυπηρετούσαν διαφόρους εστίας δέον να μη επικοινωνούν μεταξύ των. Απαγορεύεται η διαφυγή καπνών ή αερίων εκ των τοιχωμάτων ή των συναρμογών των καπνοδόχων.

Επί κτιρίων, εις α γίνεται μεγαλύτερα της συνήθους χρήσις πυρός, (οινομαγειρεία, ξενοδοχεία, πλυντήρια κ.λπ.), το ύψος των καπνοδόχων καθορίζεται υπό της Αρχής κατά τρόπον μη παρενοχλούντα τας γύρωθεν οικοδ. Κατά τας αυτάς ως άνω περιπτώσεις, εάν η αύξησις του ύψους της καπνοδόχου παρουσιάζη δυσχέρεια ή κρίνεται ως εκ της θέσεως αυτής αντιαισθητική ή εν γένει δεν αποβαίνει αποτελεσματική δια την αποσάβησιν του κινδύνου της μεταδόσεως του πυρός, ή των οχλήσεων ή των ζημιών εκ των εκ ταύτης εξερχόμενων καπνών και αερίων, η Αρχή δύναται να επιβάλη προς αποτροπήν των συνεπειών τούτων κατά την κρίσιν αυτής την λήψιν και ετέρων τεχνικώς επιβαλλομένων μέτρων (ειδικάς μηχανικάς εγκαταστάσεις πληρεστέρας καύσεως των καυσίμων, υαλοσυλλέκτας, χρήσιν ωρισμένου είδους καυσίμων υλών και απαγόρευσιν άλλων κλπ.), καθοριζομένων υπό της αρμοδίας Μηχανολογικής Υπηρεσίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Χ

ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΑΠ'Ο ΤΩΝ ΚΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΓΡΑΣΙΑΣ

Τοίχοι, δώματα, ισόγεια, υπόγεια.

Άρθρον 58.

1. Οι εξωτερικοί τοίχοι των οικοδομών, ήτοι οι εις άμεσον επαφήν με την ατμόσφαιραν ευρισκόμενοι, δέον ασχέτως της στατικής αντοχής αυτών, να έχωσι το αναγκαίον πάχος και τον κατάλληλον τρόπον κατασκευής ώστε να προφυλάττουν επαρκώς το εσωτερικόν των οικοδομών από των ατμοσφαιρικών επιδράσεων, κατά τας ειδικας συναφείς διατάξεις (άρθρον 48).

Εις ευτελή κτίσματα μονόροφα, εις χώρους βοηθητικής χρήσεως των λοιπών οικοδομών και εις βοηθητικά παραρτήματα επιτρέπεται και πάχος τοίχου μικρότερον.

2. Τα δώματα (ταράτσαι), υπό τα οποία υπάρχουν χώροι παραμονής ανθρώπων, εφ' όσον εκ κατασκευής δεν είναι επαρκώς υδατοστεγή και ευθερμάγωγα, πρέπει να καλύπτονται δια στρώματος επαρκούς μονωτικής ικανότητος από της υγρασίας και της θερμότητος.

Απαγόρευσις χρήσεως υπογείων.

Άρθρον 59.

1. Απαγορεύεται η κατασκευή χώρων υπογείων ως δωματίων κυρίας χρήσεως (πλην μαγειρείων), εφ' όσον η αυλή εξής ο απαραίτητος φωτισμός και αερισμός των δωματίων αυτών υπέρκειται κατά την πλευράν, αφ' ής τα ανοίγματα φωτισμού και αερισμού, πλέον των 0,60 μ. του δαπέδου των δωματίων τούτων.

ΓΟΚ 55

Υπόγειοι φωταγωγοί δεν δύνανται να ληφθώσιν υπ όψιν ως δικαιολογούντες τοιαύτην κατασκευήν ή χρήσιν.

2. Εξαιρέσεις από της προηγούμενης παρ. 2 επιτρέπεται μόνον δια τας οικοδομάς του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος και μόνον εφόσον το δάπεδον του υπογείου δεν υπόκειται πλέον ενός (1)μέτρου του κατά την θέσιν των απαραίτητων ανοιγμάτων φωτισμού και αερισμού πέριξ εδάφους και έχουν ληφθή τα κατά της υγρασίας μέτρα.

Όμβρια ύδατα.

Άρθρον 60.

1. Τα όμβρια ύδατα, εφόσον υπάρχει προς της οικοδομής υπόνομος δυναμένη να δεχθή ταύτα, επιβάλλεται όπως συλλέγονται καταλλήλως και αποχετεύονται εις ταύτην. Ελλείψει τοιαύτης υπονόμου, δέον όπως αποχετεύονται ταύτα εις τα ρείθρα των πεζοδρομίων.

2. Απαγορεύεται όπως τα όμβρια ύδατα εκ στεγών, δωματίων ή αυλών, ασχέτως της ποσότητος αυτών, κατακλύζουν τας γειτονικάς ιδιοκτησίας, επιβαλλομένης της λήψεως των καταλλήλων τεχνικών μέτρων, προς παρεμπόδισιν τούτου.

Ειδικώς επιβάλλεται η λήψις των αναγκαίων εκάστοτε τεχνικών μέτρων καταλλήλου αποχετεύσεως των ομβρίων υδάτων προς αποφυγήν διαποτίσεως εξ αυτών του σώματος του παρά το κοινόν όριον τοίχου (άρθρ. 50) εκ τοιούτων υδάτων, δυναμένης της αρμοδίας Αρχής εν εσχάτη ανάγκη να επιβάλη τοπικήν ή γενικήν αλλαγήν της κλίσεως της στέγης ή της επιστρώσεως του δώματος, ίνα αποφευχθή η επί της παρειάς του τοίχου τούτου ροή των υδάτων της στέγης.

Τα τμήματα των κατά το άρθρον 50 τοίχων τα τυχόν υφούμενα υπέρ την επικάλυψιν των στεγών (άρθρ.56 παρ.2) πρέπει να καλύπτονται δια υδατοστεγούς και ανθεκτικής επιστέψεως.

3. Εις περίπτωσιν τοίχων εν επαφή κατά το κοινόν όριον των ομόρων ιδιοκτησιών, ο μεταξύ αυτών αρμόδιος πρέπει να προστατεύηται καταλλήλως από της διεισδύσεως όμβριων υδάτων.

4. Υπάρχουσαι και καθ οιονδήποτε τρόπον κτηθείσαι δουλείαι σταλαγμών καταργούνται.

5. Εις περίπτωσιν υψομετρικής διαμορφώσεως του οικοπέδου,καθιστώσης αδύνατον ή λίαν δυσχερή την αποχέτευσιν δια φυσικής ροής των υδάτων της αυλής εις τας κατά την παρ. 1 θέσεις, η Αρχή δύναται να επιτρέψη την αποχέτευσιν κατά το αναγκαίον μέρος αυτών εντός απορροφητικών φρεατίων, κατά τα εν άρθρω 64, παρ. 5.

Επίστρωσις αυλών. Απαγόρευσις φυτειών.

Άρθρον 61.

1. Απαγορεύεται η φύτευσις εν γένει δένδρων, θάμνων ή ποών παρά μεσότοιχον (πλην αν πρόκειται περί βοηθητικού παραρτήματος) επί ζώνης πλάτους δύο (2) μέτρων, εκτεινομένης και κατά έν (1)μέτρον πέραν εκάστου άκρου του μεσοτοιχίου κατά την έννοίαν του μήκους αυτού. Παρά τα διαχωριστικά περιφράγματα και τους κατά το άρθρον 50 τοίχους βοηθητικών παραρτημάτων επιτρέπεται εν γένει η φύτευσις, ως και η στήριξις αναρριχωμένων φυτών επ αυτών.

2. Υδατοδεξαμεναί (στέρναι) εν επαφή προς τους κατά το άρθρ. 50 τοίχους είτε κυρίων οικοδομών είτε βοηθητικών παραρτημάτων απαγορεύονται, όπου δε υπό των κειμένων διατάξεων επιτρέπεται η κατασκευή τοιούτων, η στεγανοποίησις, η τοποθέτησις αυτών, ως και η επίστρωσις του παρ αυτάς χώρου πρέπει να γίνηται κατά τρόπον αποκλείοντα τον διαποτισμόν των εγγύς τοίχων, περί ών το άρθρον 50 του παρόντος.

3. Οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου, εφ όσον δεν φυτεύονται, δέον να διαμορφώνεται με κατάλληλον κλίσιν δια την ευχερή αποχέτευσιν των ομβρίων υδάτων (άρθρ. 60). Οι τυχόν αύλακες αποχετεύσεως, πρέπει να μη διαποτίζουν οιονδήποτε τοίχον οικοδομής.

4. Αι κλεισταί αυλαί δέον να επιστρώνονται δι υλικών αδιαπεράτων από του ύδατος, τα δε ύδατα αυτών να αποχετεύονται καταλλήλως. Δεν αποκλείεται όμως μερική φύτευσις εξαιρετικώς μεγάλων κλειστών αυλών. Αι ανοικταί αυλαί δέον να επιστρώνονται δι υλικών αδιαπεράτων υπό του ύδατος επί ζώνης πλάτους ενός τουλάχιστον μέτρου παρά τους τοίχους των οικοδομών του ιδίου οικοπέδου, ως και παρά τους κατά το άρθρον 50 τοίχους. Παρά τους μανδροτοιχίους, παρά τα επί του ιδίου οικοπέδου βοηθητικά παραρτήματα και παρά τους κατά το άρθρ. 50 τοίχους βοηθητικών παραρτημάτων δεν επιβάλλεται τοιαύτη, επίστρωσις. Εις περίπτωσιν κλίσεως της αυλής φερούσης τα ύδατα προς μεσότοιχον οικοδομής επιβάλλεται αύξησις του

ΓΟΚ 55

πλάτους της επιστρώσεως ταύτης εις 2.00 μ. Εις κοινάς αυλάς (άρθρ. 27) επιβάλλεται η επίστρωση παρά τας οικοδομάς ζώνης πλάτους τουλάχιστον 0,50 μ. και η διαμόρφωσις της όλης αυλής, ούτως ώστε να μη λιμνάζουν εντός αυτής ύδατα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΧΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

Αποχωρητήρια

Άρθρον 62.

1. Τα αποχωρητήρια πρέπει να έχουν απαιτητως φυσικόν ή τεχνικόν αερισμόν εξ ακαλύπτου χώρου ή αεραγωγού.

Οι τοίχοι και το δάπεδον των αποχωρητηρίων δέον να κατασκευάζονται κατά τρόπον αποκλείοντα την διαπότισιν αυτών. Αι λεκάναι πρέπει να συνδέονται μετά του αγωγού των ακαθάρτων δια σίφωνος.

Αποκλείσεις από της παρούσης παρ. δύνανται να επιτρέπονται μόνον εις τα εκτός των οικοδομών των κωμών αποχωρητήρια.

Εφ' όσον υπάρχει δίκτυον διανομής ύδατος κατ' οίκον επιβάλλεται πάντοτε υδραυλική εγκατάστασις καθαρισμού της λεκάνης δι' ύδατος.

2. Οι κατακόρυφοι σωλήνες ακαθάρτων πρέπει να επεκτείνονται καθ' όλον το ύψος του κτιρίου υπεράνω της στέγης ή του δώματος αυτού (εξαεριστήρες).

3. Εις τας πόλεις εις εκάστην μονοκατοικίαν ή ιδιαίτερον διαμέρισμα πολυκατοικίας πρέπει να υπάρχει έν τουλάχιστον αποχωρητήριον.

Εις χώρους εργασίας (γραφεία, εργαστήρια, καταστήματα κ.τ.τ.) επιβάλλεται να προβλέπεται ο ανάλογος αριθμός αποχωρητηρίων καταλλήλως διατεταγμένων.

Αγωγοί αποχετεύσεως υδάτων της οικοδομής.

Άρθρον 63.

1. Οι σωλήνες των αποχωρητηρίων και της αποχετεύσεως εν γένει οιονδήποτε υδάτων της οικοδ. πρέπει να είναι αδιαπέραστοι υπό των υδάτων, ανθεκτικοί, με αρμούς απολύτως στεγανούς και επαρκούς διατομής.

2. Τα ανώτατα άκρα των σωλήνων αερισμού πρέπει να καλύπτονται δια δικτυωτού και να φθάνωσιν (1) έν τουλάχιστον μέτρον υψηλότερον των ανοιγμάτων ή αεριαγωγών της ίδιας ή της γειτονικής οικοδομής των κειμένων εντός ακτίνας 3.00 μ. απ' αυτού.

Εις περιπτώσιν υψηλοτέρας γειτονικής οικοδομής, εις ήν προκαλείται τυχόν ενόχλησις εκ της δυσοσμίας των σωλήνων αερισμού, ο ιδιοκτήτης αυτής δικαιούται να προβή δαπάναις του εις την υπερύψωσιν των σωλήνων αερισμού της γειτονικής χαμηλοτέρας οικοδομής μέχρι του ανωτέρω ύψους από των αντιστοιχων ανοιγμάτων και δωματων της οικοδομής του.

Ο ιδιοκτήτης της χαμηλοτέρας οικοδομής υποχρεούται να επιτρέπη τας εργασίας αυτάς, δικαιούται δε να εκτελέση αυτάς και ο ίδιος.

3. Κατά τας θέσεις διαβάσεως διαμέσου των κατά το άρθρον 50 τοίχων οι οιοδήποτε σωλήνες αποχετεύσεως πρέπει να έχουν το εντός του τοίχου μέρος αυτών εξ υλικού καλής ποιότητας, άνευ ενώσεως όπερ δέον να διήκη ως έγγιστα καθέτως προς τον τοίχον και να μη είναι ενσωματωμένον εντός αυτού, αλλά να κείται εντός μικρού ανοίγματος καταλλήλως μορφωμένου και διαστάσεων μεγαλυτέρων των εξωτερικών διαστάσεων του σωλήνος.

4. Εις περιπτώσιν οιασδήποτε συμφωνίας ή δικαιώματος εν γένει προς αποχέτευσιν υδάτων (οικιακών ή ομβρίων) δια μέσου γειτονικής ιδιοκτησίας, επιβάλλεται όπως η τοιαύτη αποχέτευσις γίγνεται κατά τας διατάξεις του παρόντος. Η Αρχή δικαιούται να διατάξη ή και να προβή εις την διακοπήν της τοιαύτης αποχετεύσεως, εφόσον δι' οιονδήποτε λόγον οι υπόχρεοι δεν προβούν εις την διαταχθείσαν συμπληρωσιν επισκευήν ή διαρρύθμισιν αυτής, όπως ανταποκρίνεται εις τας απαιτήσεις του παρόντος.

ΓΟΚ 55

Υπόνομοι

Βόθροι.

Άρθρον 64.

1. Όπου επί των εφαπτόμενων των οικοδομών οδών κλπ. κοινοχρήστων χώρων υφίσταται κανονικός υπόνομος, αποκλείεται η κατασκευή σηπτικού βόθρου επιβαλλόμενης της απ ευθείας αποχετεύσεως εις τούτον καθ όν τρόπον ορίζει εκάστοτε ο ειδικός κανονισμός λειτουργίας υπονόμων.

Η αρμοδία Αρχή δικαιούται να επιβάλη την κατασκευήν σηπτικού βόθρου όταν δεν υπάρχει κατάλληλον δίκτυον υπονόμων, προς διευκόλυνσιν της λειτουργίας αυτού.

2. Όπου δεν είναι δυνατή η κατά τα ανωτέρω αποχέτευσις επιβάλλεται η κατασκευή βόθρων στεγανών προς συγκέντρωσιν των υδάτων της χρήσεως των οικοδομών εν γένει. Οι βόθροι ούτοι πρέπει ν ανταποκρίνονται εις τους ακολούθους γενικούς κανόνες: α. Να έχωσι χωρητικότητα επαρκή ώστε η εκκένωσις αυτών να εκτελήται άπαξ ανά τρίμηνον ή κατά μείζονα διαστήματα.

β. Τα τοιχώματα να είναι αδιαπέρατα υπό των υγρών.

γ. Να κατασκευάζεται στόμιον καθαρισμού και επιστέψεως, ερμητικώς κλειόμενον.

δ. Πρέπει να εξασφαλίζεται ο εξαερισμός του βόθρου.

ε. Πρέπει να απέχη εκ της προς αυτόν παρειάς του μεσοτοιχίου απόστασιν, επιτρέπουσαν όπως διαπιστούται το στεγανόν αυτού.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή καταλλήλων σηπτικών βόθρων, εφόσον είναι εξησφαλισμένη απομάκρυσιν των προϊόντων της ζυμώσεως (π.χ. δίκτυον απορροφήσεως, πότισμα εις εξοχικάς οικοδομάς κ.λπ.) ισχυόντων και δι αυτούς ως προς την στεγανότητα και τας αποστάσεις από των κατά το άρθρον 50 τοίχων των ανωτέρω.

4. Βόθροι μη ανταποκρινόμενοι προς τα ανωτέρω, αχρηστεύονται μετά προηγουμένη εκκένωσιν, καθ όν τρόπον προτείνει η Αρχή (π.χ. επίχωσις, διακοπή της συνδέσεως με την οικοδομήν κτ.τ.). Τα αυτά ισχύουν και δια ήδη λειτουργούντας βόθρους.

5. Η Αρχή δύναται αν επιτρέψη την αποχέτευσιν των οικιακών υδάτων πλην των αποχωρητηρίων, εντός αποστραγγιστικών φρεατίων, όπου δε υπάρχουν υπόνομοι.

Η Αρχή δύναται να επιτρέψη την αποχέτευσιν και των προϊόντων των αποχωρητηρίων εντός των απορροφητικών φρεάτων, την χρήσιν ξηρών βόθρων, όπου αι συνθήκαι της υδρεύσεως δύνανται να θεωρηθούν ότι επιτρέπουσι τούτο (π.χ. ύδρευσις δι υδραγωγείου, υδροληψία εκ πηγών υψηλότερον κειμένων, υδροληψία εκ ποταμών κ.τ.τ.) αλλά μόνον εφόσον δεν υπάρχουν υπόνομοι.

Τα τοιαύτα φρέατα πρέπει να κατασκευάζονται εις θέσιν και βάθος κατάλληλον ώστε η κατασκευή και η λειτουργία αυτών να είναι αβλαβής δια τας οικοδομάς.

Υδρευσις, αποθήκαι ύδατος, φρέατα.

Άρθρον 65.

1. Εις περίπτωσιν διελεύσεως σωλήνος, υδρεύσεως δια των κατά το άρθρον 50 τοίχων εφαρμόζεται αναλόγως ή παρ. 3 του άρθρου 63.

2. Αι εντός των οποίων ή παρ αυτας οικειδήποτε αποθήκαι ύδατος (σέρναι, τεπόζιτα, καζάνια κλπ.) πρέπει να είναι ερμητικώς κλεισμένα ή , εν εναντία περιπτώσει, τα ανοίγματα αυτών να καλύπτονται δια λεπτού μεταλλίνου πλέγματος, μη οξειδουμένου, προς παρεμπόδιον της εισόδου των κωνώπων.

Εις περίπτωσιν μεγάλων ανοικτών δεξαμενών ευρισκόμενων εις κήπους εξοχικών οικοδομών επιβάλλεται η τήρησις των δια την κωνωποκτονίαν ενδεδειγμένων μέτρων.

3. Τα φρέατα πρέπει να κατασκευάζονται εις θέσεις και κατά τρόπον προστατεύοντα, κατά το δυνατόν, από μολύνσεως το ύδωρ αυτών, της Αρχής δυναμένης να επιβάλη εκάστοτε τα αναγκαία μέτρα, αναλόγως των τοπικών συνθηκών, προς αποσόβησιν του κινδύνου υγιεινής ή στατικής ασφαλείας. Η Αρχή δικαιούται να απαγορεύση την χρήσιν ή και να αχρηστεύση φρέατα των οποίων το ύδωρ είναι επικίνδυνον δια την δημοσίαν υγείαν μετά γνώμην της αρμοδίας υγειονομικής υπηρεσίας.

ΓΟΚ 55

Εγκαταστάσεις δια μέσου ξένων ιδιοκτησιών.

Άρθρον 66.

1. Δεν αποκλείεται υπό του παρόντος η εγκατάστασις αποχετεύσεως ομβρίων, ακαθάρτων και οιδώνδηποτε οικιακών υδάτων ή παροχής ύδατος, αεριοφωτός, ηλεκτρικού ρεύματος ή τηλεφώνου ή απαγωγής καπνών δια μέσου ξένης ιδιοκτησίας, εφόσον τηρούνται ια δια την κατασκευή και την λειτουργίαν των τοιούτων εγκαταστάσεων διατάξεις του παρόντος και αι ειδικαί τυχόν περί των εγκαταστάσεων τούτων ισχύουσαι τοιαύτα.

Αι σχετικαί δουλείαι, και η άρσις των εγκαταστάσεων τούτων διέπονται υπό των άρθρων 75 και 77, ο δε τρόπος συνάψεως τυχόν συμφωνίας μεταξύ των γειτόνων υπό τη παρ. 2 του άρθρου 76 του παρόντος Κανονισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΧΙΙ

ΔΙΑΧΩΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑΤΑ

Θέσεις των διαχωριστικών περιφραγμάτων και τοίχων προστασίας των πρानών.

Άρθρον 67.

1. Τα περιφράγματα τοποθετούνται εκατέρωθεν του κοινού ορίου εξ ημισείας επ αμφοτέρων των ιδιοκτησιών. Πάντως όμως ο ανεγείρων το περίφραγμα δεν δικαιούται να καταλάβη εκ της γειτονικής ιδιοκτησίας πλέον των 0,25 μέτρου δια λιθόδομητον ή πλέον των 0,16 μέτρου δια οπτοπλινθόδομητον περίφραγμα, υποχρεούμενος όπως καταβάλη εξ ολοκλήρου εκ της ιδίας αυτού ιδιοκτησίας παν επί πλέον τυχόν απαιτούμενον πάχος περιφράγματος.

2. Οι τοίχοι αντιστηρίξεως γαιών κατά τα κοινά όρια των οικοπέδων τοποθετούνται, ούτως ώστε κατά την στέψιν αυτών να κείνται εξ ημισείας εκατέρωθεν του κοινού ορίου. Δύναται ουχ ήττον, τη συγκαταθέσει των ομόρων ιδιοκτητών, να διαταχθώσιν ούτοι και άλλως.

3. Οιαδήποτε περιφράγματα ή τοίχοι εκ των ανωτέρω κατά το πρόσωπον του οικοπέδου, τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός αυτού πλην τυχόν διαπλατύνσεως της θεμελιώσεως (άρθρον 38) και εν επαφή προς την ρυμοτομικήν γραμμήν.

4. Ως περιφράγματα θεωρούνται από της απόψεως των διεπόντων αυτά κανόνων και περιορισμών και οιοιδήποτε απλοί τοίχοι εντός των οικοπέδων ή επί των ορίων αυτών (διαχωριστικοί τοίχοι κλειστής αυλής κλπ.) εφόσον ούτοι δεν αποτελούν στοιχειον οικοδομής, ήτοι πλευράν διαμερίσματος αυτής ή βοηθητικού παραρτήματος ή τουλάχιστον χρησιμοποίησιμου υποστέγου.

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΩΝ ΔΙΑΧΩΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΟΙΧΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΡΑΝΩΝ.

Στηθεία.

Άρθρον 68.

1. Τα μεταξύ των ιδιοκτησιών διαχωριστικά περιφράγματα δέον να κατασκευάζονται εις πάσαν περίπτωσιν συμπαγή (τοίχοι) καθ όλον το σώμα αυτών, πλην αν συντρέχη τις των εις τας επομένας υπαριθμ. 3 ή 4 παρ. του παρόντος άρθρου αναφερομένων περιπτώσεων.

Η κατασκευή περιφραγμάτων δι ωμοπλινθοδομής ή δια χυτών γαιότοιχων (καλούπια) επιτρέπεται μόνον όπου επιτρέπεται και η εξ ομοίων υλικών ανέγερσις των οικοδομών.

2. Η ανωτέρω επιφάνεια των μεταξύ ιδιοκτησιών διαχωριστικών περιφραγμάτων πρέπει να διαμορφουται με ετεροφερείς προς τας εκατέρωθεν ιδιοκτησίας κλίσεις.

3. Δεν αντίκειται εις τας διατάξεις του παρόντος ή δια κοινής συμφωνίας μεταξύ των ομόρων ιδιοκτητών κατασκευή του κοινού διαχωριστικού περιφράγματος κατάλλον τρόπον, ως π.χ. κιγκλιδωτόν ή δι απλού συρματοπλέγματος ή δια καταλλήλων θάμνων ή με ύψος μικρότερον του κατά το άρθρον 69 οριζομένου, ουχί όμως ποτέ με ύψος μεγαλύτερον των ορίων του αυτού άρθρου, ή και να μη κατασκευασθή καθόλου περίφραγμα. Εάν και εφόσον η τοιαύτη συμφωνία ενέχη την έννοιαν της αμφιμερους ή μονομερους παραιτήσεως από δικαιωμάτων των γειτόνων ιδιοκτητών επί των ακινήτων αυτών προς συστασιν δουλείας υπέρ αμφοτέρων ή υπέρ του

ΓΟΚ 55

ετέρου μόνον των γειτονικών ακινήτων, τότε αυτή συνάπτεται κατά το άρθρον 76 παρ.2 και διέπεται υπό του άρθρου 75 του παρόντος.

Επίσης επιτρέπεται κατά παρέκκλισιν από της ανωτέρω παρ.1 η κατασκευή, κατόπιν συμφωνίας των ομόρων γειτόνων, θύρας επί του κοινού περιφράγματος. Η συμφωνία αυτή συνάπτεται ως εν άρθρω 76 παρ. 2 και διέπεται υπό του άρθρου 75 του παρόντος. Δεν αντίκειται εις την ως άνω παρ. 1 η κατασκευή οπών εις το περίφραγμα προς εγκατάστασιν οιονδήποτε αποχετεύσεων ή παροχετεύσεως.

4. Τα μεταξύ των ιδιοκτησιών και κοινοχρήστων χώρων περιφράγματα όπου το σχέδιον του οικισμού ή ειδικός κανονισμός αυτού προβλέπει παρά το πρόσωπον του οικοπέδου την υποχρεωτικην τήρησιν ακαλύπτου χώρου (π.χ. ασυνεχές, μικτόν ή πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα), κατασκευάζονται συμπαγή μέχρις ύψους ενός μέτρου το πολύ από του πεζοδρομίου, από του σημείου δε τούτου και άνω επιβάλλεται να κατασκευάζονται δια κιγκλιδώματος ή δικτυωτού.

Κατά τον αυτόν τρόπον επιβάλλεται να κατασκευάζονται και τα προς τα πλάγια όρια τμήματα των περιφραγμάτων τα περιλαμβανόμενα εντός των υποχρεωτικών πρασιών.

5.Παρέκκλισις από της προηγούμενης παρ. επιτρέπεται μόνον εις τας περιπτώσεις βιομηχανικών κτιρίων ή σχολείων ή ασύλων εν γένει και μόνον εφόσον αποχρώντες λόγοι ασφαλείας ή λειτουργίας, μη δυνάμενοι να εξυπηρετηθούν άλλως, επιβάλουν τούτο.

6. Δώματα, εξώσται, κλίμακες και οιαδήποτε προσιτά δάπεδα εφόσον η στάθμη αυτών υπέρκειται της στάθμης του περιβάλλοντος χώρου πλέον του ενός και ημίσεος (1,50)μέτρου, πρέπει να περιβάλλονται δια στηθαίου συμπαγούς ή κιγκλιδωτού (κατά τους τυχόν ισχύοντας εκάστοτε αριθμούς) στερεάς κατασκευής και επαρκούς ύψους, προς προφύλαξιν από πτώσεως. Πάντως το ύψος τούτο δεν δύναται να είναι μικρότερον των 0,90μέτρου, ουδέ μεγαλύτερον του 1.10 μέτρων. Δύνανται να επιτραπή υπό της Αρχής προσωρινή αύξησις του ύψους αυτού δι ελαφρού κιγκλιδώματος προς αντιμετώπισιν τυχόν ειδικών λόγων ασφαλείας.

7. Όταν μεταξύ συνεχόμενων δωματίων γειτονικών ιδιοκτησιών ή μεταξύ δώματος εξικνουμένου μέχρι του ορίου της ιδιοκτησίας και της παρακείμενης αυλής υπάρχη υψομετρική διαφορά μικροτέρα των 2,50 μέτρων, επιτρέπεται προς ασφαλέστερον διαχωρισμον των ιδιοκτησιών η υπερύψωσις του ως άνω συμπαγούς ή κιγκλιδωτου στηθαίου του δώματος δι ελαφρού κιγκλιδώματος μέχρις ύψους 2,50μέτρων από του χαμηλοτέρου δώματος ή της αυλής.

8. Καθώς περιπτώσεις

παρουσιάζεται διαφορά στάθμης εκατέρωθεν του κοινού ορίου των οικοπέδων, υφίσταται δε κίνδυνος καταπτώσεως, του εδάφους, επιβάλλεται η κατασκευή τοίχου προς επικάλυψιν της γυμνής επιφανείας ή εν ανάγκη και αντιστηρίξεως των γαιών.Εν περιπτώσει αμφισβητήσεως περί την ανάγκην κατασκευής] τοιούτου τοίχου αποφαίνεται η Αρχή, υπό την έγκρισιν της οποίας διατελούν αι διαστάσεις και ο τρόπος εν γένει θεμελιώσεως και ανεγέρσεως των τοίχων τούτων κατά τας απαιτήσεις της στατικής.

Ύψος των περιφραγμάτων.

Άρθρον 69.

1. Τα διαχωριστικά περιφράγματα δε επιτρέπεται να έχωσιν ύψος μεγαλύτερον των δύο και ήμισυ μέτρων(2,50).Το όριον τούτο ισχύει τόσο δια τα μεταξύ κοινοχρήστων χώρων και ιδιοκτησιών περιφράγματα, όσον και δια τα μεταξύ των ιδιοκτησιών διαχωριστικά τοιαύτα. Επίσης ισχυει και αν ακόμη το περίφραγμα περιλαμβάνεται εντός μιας και της αυτής ιδιοκτησίας.

2. Τα ύψη των περιφραγμάτων μετρώνται από της στάθμης του πέριξ εδάφους. Ειδικώς τα ύψη των μεταξύ ιδιοκτησιών, και κοινοχρήστων χώρων περιφραγμάτων μετρώνται από της σταθμης του πεζοδρομίου. Πάντως εις περίπτωσιν αμφιβολιών ως προς την ακρίβειαν της αφετηρία μετρήσεως ρυθμίζει το ζήτημα η Αρχή κατά την κρίσιν της και ούτως ώστε να αποφεύγηται συστηματική υπέρβασις των εν τοις ανωτέρω οριζομένων ορίων.

3. Έκαστος ιδιοκτήτης δικαιούται να κατασκευάση το περίφραγμα του οικοπέδου του προς πάσας τας πλευράς αυτού μέχρι του εν λόγω ύψους.

4. Περιφράγματα ή οιοιδήποτε διαχωριστικοί τοίχοι διαχωρίζοντες ακάλυπτα υπό οικοδομών τμήματα οικοπέδων η επί του ετέρου των οποίων οικοδομή χρησιμοποιείται δι ετέρας, πλην της κατοικίας σκοπούς, ήτοι ως εργοστάσιον σταθμός αυτοκινήτων, εργαστήριο μετά κινητήρων, τυπογραφείον και εν γένει δια σκοπούς επαγόμενους, ως εκ της φύσεώς των θορύβους ή αναθυμιάσεις ή οχλήσεις εν γένει δια την γειτονικην οικοδομήν, επιτρέπεται να υπερυψουται

ΓΟΚ 55

από ενός (1,0) μέχρι δύο και ημίσεως(2,50)μέτρων υπέρ την οροφήν του δι άλλον σκοπόν, πλην της κατοικίας, χρησιμοποιουμένου ορόφου, δικαιουμένου μόνον του οχλουμένου να προβή εις την υπερύψωσιν ταύτην.

5.Εάν η επιφάνεια από της στάθμης της οποίας μετράται το ύψος των περιφραγμάτων παρουσιάζη κλίσιν κατά την έννοιαν του μήκους αυτών, τα περιφράγματα υποδιαιρούνται εις τμήματα και το ανωτέρω ύψος μετράται εις το μέσον εκάστου τοιούτου τμήματος.

Τα τμήματα κανονίζονται ούτως ώστε κατά το υψηλότερον σημειον αυτών να μη υπερβαίνουν το ανώτατον επιτρεπόμενον ύψος περισσοτερον των πενήκοντα εκατοστομέτρων (Σχ. 100).

Το μήκος των τμημάτων δύναται πάντοτε να είναι τέσσαρα (4) μέτρα μη απαιτούμενων βραχυτέρων τμημάτων, όση και αν είναι η κλίσις του εδάφους, έστω και αν η διαφορά είναι μείζων των πενήκοντα εκατοστών του μέτρου (0,50) μ.

6.Εν περιπτώσει διαφοράς στάθμης μεταξύ δύο παρακειμένων οικοπέδων, εφόσον μεν αύτη κατά το κοινόν όριον είναι ουχί μείζων του ενός μέτρου, το μέγιστον ύψος του περιφράγματος λαμβάνεται 2,50 μέτρα από του χαμηλοτέρου οικοπέδου μετρούμενον, εφ όσον δεν είναι μείζων του 1 μέτρου χωρίς να υπερβαίνη τα δύο (2.00)μέτρα το περίφραγμα κατασκευάζεται με ύψος ενός και ημίσεος μέτρου από του υψηλοτέρου οικοπέδου.

Εάν η διαφορά υπερβαίνη τα 2.00 μέτρα, τότε το μέγιστον ύψος του περιφράγματος είναι πάλιν 1.50 μέτρων από του υψηλοτέρου οικοπέδου αλλά τα 0,50 μέτρου κατασκευάζονται συμπαγή 9τοιχοποιία), το δε υπόλοιπον κιγκλιδωτόν δικτυωτόν (Σχ. 101).

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΧΙΙΙ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΟΥΝΤΩΝ ΔΙΑ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΝ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Άρθρον 70.

1. Κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών εργασιών, παρά κοινοχρήστους χώρους (οδούς, πλατείας κλπ.) επιβάλλεται η επένδυσις της περιοχής του οικοπέδου εν ή εκτελούνται αι εργασίαι προς προστασίαν του κοινού. Τοιαύται επενδύσεις πρέπει να γίνονται οριζοντίως κάτωθεν των προεξοχόντων ικριωμάτων ή και κατά τας δύο διευθύνσεις αναλόγως των περιπτώσεων. Αι οριζοντιαι επενδύσεις δεν επιτρέπεται να γίνονται εις ύψος έλασσον των 2,50 μέτρων από του πεζοδρομίου κατά το χαμηλότερον σημείον αυτού.

Εάν δεν υπάρχη πεζοδρόμιον ή κατακόρυφος επένδυσις, εντοπίζονται σαφώς την ζώνην κινήσεως των τροχοφόρων, το όριον των 2,50 μέτρων αυξάνεται εις 3,50 μέτρα.

Η προεξοχή των οριζοντίων επενδύσεων πέραν του προσώπου του οικοπέδου και το περφρακτέον μέρος δια κατακόρυφου επενδύσεως πέραν του προσώπου αυτού καθορίζονται εκάστοτε υπό της Αρχής αναλόγως του έργου, του πλάτους και της κυκλοφορίας της οδού. Αι οριζόντιαι επενδύσεις φέρουν σπηθαιόν εκ σανίδων ύψους τουλάχιστον 0,30 μέτρου προς συγκράτησιν των υλικών και εργαλείων.

2.Απαντα τα εργοτάξια και αι αποθήκαι υλικών κατά την ανέγερσιν οικοδομών δύνανται εν ανάγκη να εγκαθίστανται εντός της κατά την προηγουμένην παρ. περιφραγμένης περιοχής.

Απαγορεύεται οπωσδήποτε η απόθεσις προϊόντων εξορύξεως ή οιωνδήποτε υλικών εκτός των κατά την ανωτέρω παρ.1 περιπεφραγμένων χώρων. Μόνον στιγμιαία τοιαύτη κατά την προσκόμισιν και αποκόμισιν των υλικών δύναται να επιτραπή πάντως δε άνευ παρακωλύσεως της κυκλοφορίας και οχλήσεως των διαβατών.

3. Η υποστήριξις ετοιμορρόπων οικοδομών δια στηριγμάτων προεξοχόντων της οικοδομικής γραμμής επιτρέπεται μόνον κατά τον απολύτως αναγκαίον χρόνον προς ενίσχυσιν ή κατεδάφισιν της οικοδομής. Πάντως προς τούτο απαιτείται άδεια της αρμοδίας Αρχής, επιτρεπόμενης της παραλείψεως ταύτης εις όλως εξαιρετικας περιπτώσεις κατεπειγούσης φύσεως και υπό τον όρον της εκ των υστέρων λήψεως αυτής.

4.Κατά την εκσκαφήν υπογείων και θεμελίων αι παρειαί εν γένει των ορυγμάτων ιδίως δε προς το μέρος των κοινοχρήστων χώρων πρέπει να υποστηρίζονται καλώς, αναλόγως της φύσεως του εδάφους και του βάθους της εκσκαφής.

5. Η αρχή κατά την χορήγησιν αδειών ανεγέρσεως οικοδομών και εν γένει εκτελέσεως οιωνδήποτε εργασιών δομήσεως, δι άς εκ της φύσεως αυτών επιβάλλεται η κατασκευή ικριωμάτων εξεχόντων του προσώπου του οικοπέδου ή η κατάληψις μέρους των πεζοδρομίων ή

ΓΟΚ 55

οδών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων, καθορίζει εν τη αδεία την αναγκαιαν προθεσμίαν δια την αποπεράτωσιν των περιών αι εκδιδόμεναι άδειαι εργασιών. Παρεχομένης τυχόν απράκτου της προθεσμίας ταύτης, επιβάλλεται η υπό του ενδιαφερόμενου άρσις των προεξεχόντων ικριωμάτων και των πάσης φύσεως υλικών κλπ. άτινα καταλαμβάνουσι κοινοχρήστους χώρους. Εν περιπτώσει δυστροπίας των ενδιαφερομένων δια την τοιαύτην άρσιν ενεργείται αύτη αναγκαστικώς υπό της Αρχής.

Παράτασις της κατά την προηγουμενην παρ. προθεσμίας επιτρέπεται μόνον εφ όσον εξαιρετικοί κατά την κρίσιν της Αρχής λόγοι καθιστώσι ταύτην δικαιολογημένην και απαραίτητον.

6. Κατά τα λοιπά εις την ανέγερσιν των οικοδομών εφαρμόζονται αι περι ίκριωμάτων ισχύουσαι εκάστοτε σχετικαί ειδικαί διατάξεις.

Μέτρα προφυλάξεως δια τας γειτονικάς ιδιοκτησίας.

Άρθρον 71.

1. Ο οικοδομών οφείλει να λαμβάνη τα αναγκαία μέτρα, ώστε κατά το δυνατόν να αποφεύγηται βαρεία όχλησις ή ζημία εις τους γείτονας εξ αναθυμιάσεων, θορύβου, διοχετεύσεως υδάτων, εκρήξεως εκρηκτικών υλών και εν γένει εξ αποτελεσμάτων οφειλομένων εις τας εργασίας δομήσεως. Η Αρχή αποφαινεται περί της τηρήσεως ή ου των όρων τούτων, διακόπτουσα τας εργασίας εις περιπτώσιν μη συμμορφώσεως του οικοδομουτος προς τας υποδείξεις αυτής.

2. Ο οικοδομών οφείλει να λαμβάνη άπαντα τα αναγκαία μέτρα ώστε εκ των εργασιών δομήσεως ουδεμία ζημία να προκαλήται εις τας γειτονικάς οικοοδμάς. Εις περιπτώσιν εκτελέσεως εργασιών, δυναμένων να θέσουν εις κίνδυνον τα θεμελιώσεις υπαρχουσών γειτονικών ο οικοδομών ή τοίχων ο οικοδομών οφείλει να προβαίνει προ πάσης άλλης ενεργείας εις την ενίσχυσιν αυτών κατά τρόπον τεχνικόν και ασφαλή.

Η Αρχή αποφαινεται περί της τηρήσεως ή μη των άνω όρων υπό του οικοδομουτος, καθορίζει τα εις εκάστην περιπτώσιν εφαρμοστέα μέτρα και διακόπτει τας εργασίας εις περιπτώσιν παραλείψεως αυτών.

3. Η Αρχή δικαιούται να διατάξει ή να προβή εις την επίχυσιν ορυγμάτων εντός οικοπέδων εγκαταλειφθέντων ανοικτών, εφ όσον εκ τούτων δημιουργείται κίνδυνος είτε δια την υγείαν (λιμνάζοντα ύδατα, συγκέντρωσις ακαθαρσιών κλπ.), είτε δια την ασφάλειαν του κοινού ή των γειτονικών ιδιοκτησιών, είτε όταν εν γένει η διατήρησις αυτών απάδει προς τας απαιτήσεις εμφανίσεως της πόλεως. Η εργασία αύτη γίνεται εις βάρος και δια λογαριασμόν του υποχρέου.

ΜΕΡΟΣ Δ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΧΙΥ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΔΙΑ ΤΑ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΡΓΑ

Διαμόρφωσις κοινοχρήστων χώρων.

Άρθρον 72.

1. Αι οικοδομαί πρέπει, υψομετρικώς, να τοποθετώνται συμφώνως προς τα υψόμετρα των τυχόν εγκεκριμένων υψομετρικών μελετών των κοινοχρήστων χώρων, ή ελλείψει τοιούτων μελετών συμφώνως, προς τα υψόμετρα τα προς τούτο τυχόν καθοριζόμενα υπό των οικείων Δήμων ή Κοινοτήτων. Η υποχρέωσις αύτη ισχύει έστω και αν ο Δήμος ή η Κοινότης δεν έχουν προβή εις τας τυχόν αναγκαίας, κατά την ακολουθην παρ. 2 εργασίας.

2. Οι Δήμοι και Κοινότητες οφείλουν να προβαίνουν εγκαίρως εις τας αναγκαίας τυχόν χωματουργικας εργασίας προς μόρφωσιν των οδών και πλατειών εις την κανονικήν στάθμην αυτών και να λαμβάνουν πάντοτε τα αναγκαία κατασκευαστικά μέτρα προς αποσόβησιν τυχόν κινδύνου εις την κυκλοφορίαν πεζών ή οχημάτων, απορρέοντος ενδεχομένως εκ της τοιαύτης μεταβολής της στάθμης είτε προσωρινώς κατά την εκτέλεσιν των έργων, είτε μονίμως μετ αυτήν.

3. Οι Δήμοι και Κοινότητες υποχρεούται να φροντίζωσι δια την εξεύρεσιν των αναγκαίων πόρων προς εκτέλεσιν των υπό του εγκεκριμένου σχεδίου προβλεπομένων απαλλοτριώσεων προς διάνοιξιν των υπ αυτού καθοριζόμενων νέων οδών και πλατειών και να προβαίνωσιν εις την

ΓΟΚ 55

διάνοιξιν αυτών το ταχύτερον, οσάκις έχωσιν εις την διάθεσιν των τους απαιτούμενους πόρους. Εν πάση περιπτώσει οφείλουν να επισπεύσουν, έστω και τμηματικώς την διάνοιξιν ταύτην, οσάκις ιδιοκτήτης τις ζητήση να οικοδομήση κατ εφαρμογήν του νέου σχεδίου και η διάνοιξις καθίσταται απαραίτητος προς εξασφάλισιν της επικοινωνίας είτε της προς ανέγερσιν οικοδομής είτε ετέρων ακινήτων, τυχόν αποκλειομένων εκ της τοιαύτης οικοδομήσεως. Οι Νομάρχαι οφείλουσι ν ασκώσι τον απαιτούμενον έλεγchon επί των Δήμων και Κοινοτήτων ως προς την εκπληρωσιν των άνω υποχρεώσεων.

Πεζοδρόμια

Άρθρον 73.

1. Ο οικοδομών υποχρεούται να κατασκευάζη τα ρείθρα, τα κράσπεδα και την επικάλυψιν του πεζοδρομίου του αντιστοιχούντος εις το πρόσωπον του οικοπέδου του και να συντηρή αυτά εις καλήν κατάστασιν, τηρών τας ωρισμενας διαστάσεις και χρησιμοποιών τα κατάλληλα υλικά κατά τας υποδείξεις της Αρχής. Εφ όσον εκ της τοπικής τοιαύτης διαμορφώσεως πεζοδρομίου δημιουργείται κίνδυνος δια την κυκλοφορίαν λόγω υψομετριών ανωμαλιών, η εκπληρωσις της υποχρεώσεων ταύτης πραγματοποιείται μετά την οριστικήν διαμόρφωσιν της οδού.

2. Ομοίως η Αρχή αναλόγως της κυκλοφορίας της οδού δύναται ν απαιτήση όπως, προ εκάστης προσώψεως εχούσης προστέγασμα ή εξώστην οιασδήποτε φύσεως, των οποίων το ελάχιστον ύψος, κατά την χαμηλοτέραν θέσιν αυτών από της οδού είναι τρία (3.00) μέτρα ή μικρότερον η φωταγωγούς υπογείων, κατασκευασθή το πεζοδρόμιον κατά τας περί της κατασκευής αυτού προβλέψεις. Εάν τοιαύται προβλέψεις δεν υπάρχουν δύναται να κατασκευάζεται τουλάχιστον το κράσπεδον εις την ενδεδειγμένην θέσιν και η χωματουργική διαμόρφωσις του χώρου του πεζοδρομίου κατά τας υποδείξεις της Αρχής.

3. Η διαμόρφωσις, συντήρησις και ανακαίνισις των πεζοδρομίων και των κρασπέδων αυτών, βαρύνει τους παροδίους ιδιοκτήτας. Εάν πρόκειται περί τοπικών βλαβών προελθουσών εκ εκσκαφής προς διόρθωσιν των οδών ή δι υπογείου εν γένει εγκαταστάσεις, τότε υπόχρεοι προς επανόρθωσιν αυτών είναι οι επισπεύδοντες τας εκσκαφάς. Εξαιρούνται εκσκαφαί προκαλουμεναι υπ αυτών τούτων των ιδιοκτητών προς εγκατάστασιν αγωγών κλπ. από των οικοπέδων προς τας οδούς τας εκ των οποίων φθοράς των πεζοδρομίων υποχρεούνται να επανορθώσουν ούτοι, έστω και αν προέβησαν εις τας ως άνω εγκαταστάσεις κατόπιν Διαταγής της Αρχής.

Οικοδομικαί εργασίαι παρά τα ρεύματα.

Άρθρον 74.

1. Οσάκις το σχέδιον του οικισμού καθορίζει οικοδομήσιμους χώρους επί των διασχιζόντων τούτο ρευμάτων ή εκτός μεν των ρευμάτων αλλ εις απόστασιν μικροτέραν των δέκα μέτρων, από της όχθης των, δεν επιτρέπεται η εντός των άνω χώρων ανέγερσις οικοδομών ή περιτοιχισμάτων αν μη προηγουμένως εκτελεσθώσιν αι εκάστοτε ενδεικνυόμεναι επί των ρευμάτων τεχνικαί εργασίαι προς διευθέτησιν της κοίτης των, επικάλυψιν των πρηνών, των οχθών ή και ολοκλήρου του ρεύματος.

2. Το είδος των ανωτέρω τεχνικών εργασιών καθορίζει, προκειμένου μεν περί των διασχιζόντων τας πόλεις μεγάλων ρευμάτων, η αρμοδία εκάστοτε Αρχή, προκειμένου δε περί των δευτερευόντων τοιούτων η Τεχνική Υπηρεσία των Δήμων και Κοινοτήτων και εν ελλείψει τοιαύτης, η επί της εφαρμογής του σχεδίου Υπηρεσία.

Εις την αρμοδιαν εκάστοτε περί των μεγάλων ρευμάτων Αρχήν απόκειται να κρίνη πότε πρόκειται περί μεγάλου η δευτερευόντος ρεύματος.

3. Οι επιθυμούντες να εκτελέσωσιν εργασίας δομήσεως εντός της κατά την παρ. 1 περιοχής, πρέπει να εφοδιάζονται τη αιτήσει των παρά των κατά την παρ. 2 Υπηρεσιών δια διαγραμμάτων κλπ. στοιχείων καθοριζόντων τα της διευθετήσεως της κοίτης του ρεύματος κλπ.

Μεταξύ των στοιχείων τούτων περιλαμβάνεται απαραίτητως μελέτη κατασκευής του υπ όψει τμήματος των έργων διευθετήσεως εγκεκριμένη αρμοδίως. Τα διαγράμματα ταύτα πρέπει να επιδεικνύονται ομού μετά της αιτήσεως άδειας δια τας εργασίας δομήσεως, εις την επί της εφαρμογής του σχεδίου Υπηρεσίαν. Η άδεια χορηγείται υπό της τελευταίας μόνον εφ όσον προηγουμένως εκτελεσθώσι τα έργα διευθετήσεως καθ άπασαν την παρά το ρεύμα έκτασιν του εφ ου ανεγερθήσεται το κτίριον οικοπέδου, είτε υπό του Δήμου ή Κοινοτήτος είτε υπό του ιδίου

ΓΟΚ 55

ενδιαφερομένου δια λογαριασμόν και εις βάρος του Δήμου ή Κοινότητας. Πάντως, εφ' όσον το ρεύμα διευθετούμενον θέλει χρησιμοποιηθή ως υπόνομος, ο ιδιοκτήτης της βαρύνεται με το ανάλογον ποσοστόν.

4. Εάν εκ των κατά την προηγουμένην παρ. τεχνικών στοιχείων διαπιστωθή ότι δια της διευθετήσεως κλπ. ουδόλως θέλει θηγή το εφ' ου αιτείται άδεια οικοδομής οικοπέδον, ή δεν δημιουργείται κίνδυνος δι' αυτήν ταύτην την οικοδομήν, παρέχεται αύτη και προ της εκτελέσεως των κατά την προηγουμένην παρ. έργων, πλην αν λόγοι προστασίας των πρηνών από διαβρώσεως απαιτούν την λήψιν προστατευτικών μέτρων.

5. Εάν η τμηματική κατασκευή του έργου της διευθετήσεως κρίνεται παρά της αρμοδίας ως άνω Υδραυλικής Υπηρεσίας ως τεχνικώς ή οικονομικώς ασύμφορος, τότε αντί του τμήματος της οριστικής μελέτη δύναται, μετά έγκρισιν της αυτής Υπηρεσίας, να κατασκευασθούν προσωρινά έργα προστατεύοντα τα πρηνή προ της ιδιοκτησίας του οικοδομουντος.

Εν τη περιπτώσει ταύτη η δαπάνη των εκτελεστέων προσωρινών προστατευτικών μέτρων βαρύνει τον οικοδομουντα.

6. Αι ως άνω διατάξεις δεν αφορώσι τα τοπικά μικρά επιπόλαια ρεύματα (κοινώς νεροφαγώματα), τινά δύνανται να επιχωθώσι και ισοπεδωθώσιν άνευ συνεπειών. Ως προς ταύτα ισχύουσιν αι διατάξεις του άρθρου 72.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ XV

ΣΥΣΤΑΣΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΙΣ ΔΟΥΛΕΙΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Δουλείαι επί ακινήτων.

Άρθρον 75.

1. Απαγορεύεται η καθ' οιονδήποτε τρόπον σύστασις οιασδήποτε ιδιωτικής δουλείας επί των ακινήτων, μη ρητώς προβλεπομένης υπό του παρόντος, εφ' όσον αύτη επάγεται περιορισμόν της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των οικοδομών ή εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μεγίστων ορίων των επιτρεπομένων εκάστοτε υπό των πολεοδομικών και οικοδομικών διατάξεων. Συμφωνίαί περί συστάσεως τοιούτων απαγορευμένων δουλειών, συναπτόμεναι μετά την ισχύν του παρόντος, είναι εξ' υπαρχής άκυροι.

2. Οιαδήποτε υφιστάμεναι και οποτεδήποτε και καθ' οιονδήποτε τρόπον συσταθείσαι ή κτηθείσαι δουλείαι, είτε εκ των κατά την προηγουμένην παρ. απαγορευμένων είτε ακόμη και εκ των ρητώς υπό του παρόντος κανονισμού προβλεπομένων δουλειών, εξαιρέσει των ρητώς εν συνεχεία αναφερομένων, καταργούνται δυνάμει του παρόντος κανονισμού αφ' ής αι εργασίαί προς ανέγερσιν ή επέκτασιν ή διαρρύθμισιν οικοδομής επί του δουλεύοντος ακινήτου, εκτελουμεναι κατά βούλησιν του κυρίου αυτού ή εντολή της Αρχής, καταστήσουν τεχνικώς αδύνατον ή μη σύννομον την άσκησιν της δουλείας, δια των προς άσκησιν αυτής εγκαταστάσεων ή κατασκευών ή περιορισμών. Ως εργασίαί όμως τοιαύται νοούνται και λαμβάνονται υπόψιν προς κατάργησιν της δουλείας μόνον εργασίαί επιτρεπόμεναι υπό των πολεοδομικών και οικοδομικών διατάξεων και μόνον μετά την έκδοσιν της νομίμου οικοδομικής αδείας και δυνάμει αυτής εκτελουμεναι.

Εις την επί της εφαρμογής του παρόντος Αρχήν απόκειται να κρίνη πότε καθίσταται κατά τα ανωτέρω αδύνατος ή παράνομος η άσκησις της δουλείας.

Ειδικώς και όλως κατ' εξαίρεσιν της παρούσης παρ. δεν καταργούνται αι ακόλουθοι δουλείαι και αν έτι επιδιώκηται η εκτέλεσις εργασιών ανοικοδομήσεως νέας ή επεκτάσεως υφισταμένης οικοδομής, επιτρεπομένων υπό των πολεοδομικών και των οικοδομικών διατάξεων, αλλά ασυμβιβάστων προς την άσκησιν της δουλείας : α. Η δουλεία διόδου προς επικοινωνίαν αποκεκλεισμένων οικοπέδων, εφ' όσον η διόδος αύτη εξακολουθεί αναποφεύκτως να είναι μοναδική διόδος του αποκεκλεισμένου οικοπέδου προς τον κοινόχρηστον χώρον, β. η δουλεία κοινού σκελετού των ομόρων οικοπέδων (άρθρον 50, παρ. 7), γ. η δουλεία κοινών αυλών φωτισμού και αερισμού των ομόρων οικοδομών (άρθρον 33 και παρ. 8).

Ειδικώς η δουλεία κατασκευής κοινής αυλής φωτισμού (άρθρον 33 παρ. 8) δεν δύναται να καταργηθή ουδέ δια κοινής συμφωνίας μεταξύ των γειτόνων και ισχύει αύτη εις το διηνεκές, εφόσον υφίσταται οικοδομή ανεγερθείσα βάσει αυτής και είναι δι' αυτήν κατά τας διατάξεις του παρόντος κανονισμού αναγκαία η μόρφωσις ή η διατήρησις της τοιαύτης κοινής αυλής.

ΓΟΚ 55

3. Η κατά την προηγούμενη παρ. κατάργησις δουλείας ουδόλως βλάπτει το τυχόν δικαίωμα εις αποζημίωσιν λόγω της καταργήσεως ταύτης.

Τρόπος συνάψεως συμφωνιών μεταξύ των γειτόνων.

Άρθρον 76.

1. Αι περί ών τα άρθρα 27 παρ.3, 33 παρ. 8 και 50

αρ.7 συμφωνίαι, πρέπει πάντοτε να γίνονται δια συμβολαιογραφικής πράξεως υπό μορφήν αναγνωρίσεως δουλείας επί των ακινήτων και να καταχωρώνται εις τα βιβλία των μεταγραφών μόνον δε μετά την τοιαύτην καταχώρησιν η Αρχή επιτρέπει την κατεφαρμογήν τούτων εκτέλεσιν των σχετικών εργασιών

Δια των άνω συμφωνιών δεν επιτρέπεται παρέκκλισις από των διατάξεων του παρόντος Κανονισμού πέραν των υπό τούτου τυχόν προβλεπομένων.

2. Δι άπάσας τας λοιπάς περιπτώσεις συμφωνίας μεταξύ των γειτόνων τας προβλεπομένας υπό του παρόντος κανονισμού δεν απαιτείται συμβολαιογραφική πράξις, εφ όσον εξ αυτών δεν επέρχεται μεταβολή εμπραγμάτων δικαιωμάτων, αρκουσης και της συγκαταθέσεως απλώς του γείτονος.

Αναγκαστική άρσις εγκαταστάσεων αποχετεύσεως κλπ. δια μέσου ξένων ιδιοκτησιών.

Άρθρον 77.

1. Οιαιδήποτε διαμφισβητήσεις μεταξύ των γειτόνων, ως προς το τυχόν δικαίωμα του ετέρου τούτων όπως διατηρή υφισταμένας εγκαταστάσεις περί ών το άρθρον 66 δια μέσου των κατά το άρθρον 50 τοίχων ή των διαχωριστικών περιφραγμάτων, εφόσον αι εγκαταστάσεις αύται ανταποκρίνονται ως προς την τρόπον κατασκευής και λειτουργίας αυτών εις τας διατάξεις του παρόντος και τας τυχόν ειδικάς δι αυτάς διατάξεις, εμπίπτουν εις την αρμοδιότητα των Δικαστηρίων και δεν χωρεί δι αυτάς αναγκαστική παρέμβασις της Αρχής.

2. Εάν αι κατά την προηγούμενη παρ. εγκαταστάσεις δεν ανταποκρίνονται ως προς τον τρόπον κατασκευής ή λειτουργίας αυτών προς τας διατάξεις του παρόντος ή τας τυχόν ειδικας τοιαύτας, αμφοτεροι οι γείτονες ό τε δι αυτών εξυπηρετούμενος και ο κύριος του δι ου αύται ακινήτου δικαιούνται και υποχρεούνται να εκτελέσουν, κατόπιν νομίμου οικοδομικής αδείας της Αρχής και συμφώνως προς αυτήν τας αναγκαίας εργασίας δια την προσαρμογήν των εγκαταστάσεων προς τας απαιτήσεις του νόμου.

Εν περιπτώσει μη εκτελέσεως των εργασιών αυτών εξ αμελείας των υποχρέων ή διαφωνίας μεταξύ αυτών, η Αρχή δύναται να εφαρμοζη αναγκαστικώς τα απαραίτητα κατά την κρίσιν της μέτρα προς άρσιν του τυχόν κινδύνου.

Ο κύριος του ακινήτου δι ου διέρχονται ήδη αι εγκαταστάσεις αύται δεν δικαιούται να παρεμποδίση κατ ουδένα τρόπον την ως άνω επισκευήν αυτών υπό του γείτονος ή της Αρχής, επί τω ισχυρισμώ ότι ο γείτων ούτος στερείται νομίμου δικαιώματος, δια τοιαύτας εγκαταστάσεις δια της ιδιοκτησίας του. Μόνον δικαστικώς δικαιούται ούτος να προστατεύση τα τυχόν δικαιώματα του, εις περίπτωσιν δε δικαστικής αποφάσεως υπέρ αυτού η νόμιμος εκτέλεσις αυτής, κατόπιν νομίμου οικοδομικής αδείας εάν συντρέχη περίπτωσις, απόκειται εις αυτόν, μη χωρούσης αναγκαστικής επεμβάσεως της Αρχής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ XVI

ΤΡΟΠΟΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Τακτοποίησις οικοπέδων

Άρθρον 78.

1. Εκτός των ισχυόντων ελαχίστων ορίων διαστάσεων και εμβαδού τα οικόπεδα την όσον το δυνατόν πληρεστέραν οικοδομικήν εκμετάλλευσιν, ήτοι σχήμα εν γένει κατά το δυνατόν ορθογώνιον, πλευράς όσον το δυνατόν ευθυγράμμους και σαφώς διακρινόμενας εις πλάγια και οπίσθια όρια, γωνίας προσεγγίζουσας κατά το δυνατόν την ορθή, ιδίως μεταξύ προσώπου και πλαγίων ορίων. Οικόπεδα στερούμενα της ως άνω καταλλήλου μορφής τακτοποιούνται μετά

ΓΟΚ 55

των παρακειμένων, της τακτοποιήσεως δυναμένης αναλόγως των εκάστοτε συνθηκών και αναγκών να έχη περιωρισμένην ή γενικωτέρας έκτασιν.

Επίσης επιβάλλεται η τακτοποίησις των οικοπέδων έστω και μόνον προς απόκτησιν των ως άνω ορίων διαστάσεων εφόσον κατ αρχήν τα οικόπεδα έχουσι το ελάχιστον απαιτούμενον εμβαδόν. Πάντως δεν επιτρέπεται δια της τακτοποιήσεως οικόπεδα οικοδομήσιμα να καθίστανται μη οικοδομήσιμα.

2. Οικόπεδον έχον το ελάχιστον απαιτούμενον εμβαδόν θεωρείται τακτοποιηθέν όταν : α. Η μεταξύ δύο οικονδηποτε συνεχόμενων πλευρών αυτού γωνία δεν είναι μικρότερα των 70 μοιρών (Σχ. 102).

β. Το μήκος εκάστης πλευράς ή τμήματος πλευράς (εις περιπτώσιν τεθλασμένων τοιούτων) δεν είναι μικρότερον των τεσσάρων (4.00)μέτρων (Σχ. 102)

γ. Το μέσον βάθος του οπισθίου ορίου από του προσώπου του οικοπέδου δεν είναι μικρότερον του ορισθέντος ελάχιστου ορίου βάθους (Σχ. 103 και 104).

δ. Το μήκος του προσώπου δεν είναι μικρότερον του ορισθέντος ελάχιστου ορίου προσώπου.

Δεν απαιτείται η τήρησις των άνω υπό στοιχεία (α) και (β) όρων: 1. Εάν τεχνικώς καθίσταται ανέφικτος η πραγματοποιήσις αυτών λόγω υπάρξεως κτιρίων (Σχ. 105) ή 2. Όταν η γωνία η μικρότερα των 70ο γωνία ή η πλευρά η μικρότερα των 4.00 μέτρων εμπίπτουν εις το μη οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου (Σχ. 106).

Η τήρησις των όρων ακαι β δύναται να παραλείπεται, εάν κατά την κρίσιν της Αρχής το σχήμα και αι διαστάσεις του οικοπέδου ή και των ομόρων αυτού, δεν επιτρέπουν τεχνικώς ικανοποιητικήν λύσιν συμφώνως προς τους όρους τούτους (Σχ. 107).

Δεν απαιτείται επίσης η τήρησις του όρου υπό στοιχείον (δ) όταν προβλέπεται υποχρεωτική πρασιά αλλά μόνον εφόσον το μήκος της οικοδομικής γραμμής δεν είναι μικρότερον του ελάχιστου ορίου του προσώπου (Σχ. 108).

3.α. Δια γωνιαία οικόπεδα κείμενα επί των συναντήσεως δύο ή περισσότερων οδών, η ύπαρξις του ελάχιστου προσώπου απαιτείται ως προς εκάστην οδόν (Σχ. 109).

β. Εάν το οικόπεδον κείται επί της συναντήσεως δύο οδών τεμνομένων υπό γωνίαν οξείαν, ορθήν ή αμβλείαν μέχρι μιας και ημισείας ορθής (135 μοιρών), ή η ακμή είναι αποτεμνημένη, δια τον υπολογισμόν του μήκους του προσώπου δύναται να συνυπολογισθή το μήκος της αποτεμνούσης την ακμήν πλευράς μετά της ετέρας των δύο άλλων, όταν ως προς την άλλην πλευράν του πληρούται ο όρος δ της παρ.2 του άρθρου τούτου (Σχ. 110, 111 και 112).

γ. Εάν το οικόπεδον κείται επί της συναντήσεως δύο οδών τεμνομένων υπό γωνίαν μικροτέραν των 135 μοιρών, ής η ακμή είναι αποτεμνημένη και το μήκος της αποτεμνούσης ταύτην πλευράς δεν είναι μικρότερον του ελάχιστου, ορίου προσώπου, τότε ως προς τον έλεγχον της τακτοποιήσεως του οικοπέδου δύναται η αποτέμνουσα πλευρά να θεωρηθή ως ιδιαίτερον αυτοτελές πρόσωπον, ως εάν το οικόπεδον εκείτετο επί ιδιαίτερας ως προς την αυτήν οδού (Σχ. 113).

δ. Εάν το οικόπεδον κείται επί συναντήσεως δυο οδών τεμνομένων υπό γωνίαν αμβλείαν μεγαλυτέραν των 135ο, τότε ως μήκος προσώπου λογίζεται ολόκληρον το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής το αντιστοιχούν εις το οικόπεδον (Σχ. 114).

4. α. Εις οικόπεδα γωνιακά είναι αρκετόν όπως το ισχύον ελάχιστον βάθος τηρηται ως προς την ετέραν μόνον των δυο οδών, εάν και εφόσον το υπάρχον βάθος, ως προς την ετέραν πλευράν δεν είναι μικρότερον του ελάχιστου ορίου προσώπου (Σχ. 115).

β. Εις οικόπεδα κείμενα επί της συναντήσεως δύο οδών τα βάθη υπολογίζονται επί των καθέτων των αγομένων επί των προσώπων κατá τα άκρα αυτών και μέχρι της συναντήσεως των καθέτων τούτων εκάστου προσώπου θεωρούμενου ως μόνου υπάρχοντος. γ. Εις οικόπεδα έχοντα πρόσωπον επί δύο οδών χωρίς όμως να κείνται επί της συναντήσεως αυτών (διήκοντα δια μέσου του οικοδομικού τετραγώνου) δεν συντρέχει περίπτωσης μετρήσεως ή απαιτήσεως βάθους (Σχ. 116).

δ. Εις οικόπεδα κείμενα επί της συναντήσεως δύο οδών υπό γωνίαν οξείαν ίσην ή μικροτέραν των 60ο, δύναται να μη απαιτήται ύπαρξις του μέσου βάθους εφόσον δι αυτήν θα απητείτο αυξησις του εμβαδού του οικοπέδου (Σχ. 117).

ε. Εις οικόπεδα κείμενα επί της συναντήσεως δύο ή περισσότερων οδών, προς καθορισμόν του βάθους αυτών η Αρχή δύναται να εφαρμοζη κατ αναλογίαν τα εδάφια (α), (β) και (δ) της παρούσης παρ. ως και την ακόλουθον παρ. 5 δια την αρτιωτέραν επίτευξιν του σκοπού της τακτοποιήσεως, δυναμένη να μη απαιτή την ύπαρξιν του βάθους ως προς τινας οδούς, εφόσον κατá την κρίσιν της συντρέχει αποχρών προς τούτο λόγος εκ των ειδικών συνθηκών του

ΓΟΚ 55

σχήματος, των διαστάσεων και του εμβαδού των οικοπέδων ή της θέσεως των επ αυτών τυχόν κτισμάτων.

5. Εις περιπτώσιν καθ ήν ως προς τμήμα μόνον του οικοπέδου πληρούνται αι κατά το παρόν άρθρον απαιτήσεις και το τμήμα τούτο κέκτηται και το ελάχιστον απαιτούμενο εμβαδόν, ενώ ως προς το όλον οικόπεδον δεν πληρούνται τυχόν τινές των απαιτήσεων τούτων, τότε κατά την κρίσιν της Αρχής λαμβανούσης υπ όψιν το σχήμα, τας διαστάσεις και το μέγεθος του οικοπέδου και τα θέσεις των επ αυτού τυχόν οικοδομών, δύναται το εν λόγω οικόπεδον να χαρακτηρισθή ως τακτοποιημενον εφ όσον εκ της παραδοχής ταύτης δεν ζημιουται ο επιδιωκόμενος τεχνικό σκοπός της τακτοποιήσεως (Σχ. 118).

Λεπτομέρειαι εφαρμογής των κεφαλαίων του παρόντος κανονισμού.

Άρθρον 79.

1. Επί Κεφαλαίου II. Θέσις και έκτασις των οικοδομών εντός των οικοπέδων.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλ. τούτου εφαρμόζονται εις πάσαν νέαν οικοδομήν ή οριζοντίαν επέκτασιν ή προσθήκην καθ ύψος επί υφισταμένης οικοδομής. Επί των καθ ύψος προσθηκών επί υφισταμένων οικοδομών ισχύουν αι σχετικαι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 7.

Επιτρέπεται οιαδήποτε επισκευή, ανακαινίσις ή διαρρυθμίσις κτιρίων, αντικειμένων εις γενικάς ή ειδικας διατάξεις, οποια αι του κεφαλαίου II, πλην οικοδομών κειμένων επί μη αρτίων οικοπέδων, δια τας οποίας επιτρέπονται μόνον αι κατά την κρίσιν της Αρχής δια λόγους υγιεινής και χρήσεως αναγκαίαι συνήθεις επισκευαί.

Δι οικοδομάς ή τμήματα αυτών επί ρυμοτομούμενων οικοπέδων ισχύουν αι ειδικαί ως προς την επισκευήν, την ανέγερσιν ή επαύξησιν αυτών διατάξεις.

2. Επί Κεφαλαίου III. Εγκαταστάσεις επί των υποχρεωτικών αυλών.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται δια πασαν νέαν κατασκευήν ή επέκτασιν υφισταμένης τοιαύτης εκ των εν αυτή προβλεπόμενων έστω και αν η κυρία οικοδομή έχει ανεγερθή προ της ισχύος του παρόντος.

Η Αρχή δικαιούται να επιβάλη αναγκαστικώς την εφαρμογήν της παρ. 3 του άρθρου 25 επί κατασκευών αντιβαιουσών προς τας διατάξεις αυτής, έστω και αν αι κατασκευαί αύται ανηγέρθησαν προ της ισχύος του παρόντος, τάσσουσα εύλογον προθεσμίαν εις τους ιδιοκτήτας αυτών προς συμμόρφωσιν. Εις περιπτώσιν επισκευής ή διαρρυθμίσεως βοηθητικών παραρτημάτων, τα οποία αντίκεινται οπωσδήποτε εις τας διατάξεις του παρόντος ή τας τυχόν ειδικας ισχυούσας τοιαύτας ή των οποίων παραρτημάτων η ύπαρξις ή η διατήρησις δεν δικαιολογείται κατά τας αυτάς διατάξεις, ισχύουν και εφαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις της προηγουμένης παρ. 2 σχετικώς με επισκευάς ή διαρρυθμίσεις οικοδομών αντιβαιουσών εις τας διατάξεις του Κεφ. II.

3. Επί Κεφαλαίου IV. Υψη οικοδομών και ορόφων.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου επιβάλλονται επί νέων οικοδομών ή προσθηκών επί υπαρχουσών τοιούτων, εξαιρέσει των ακολούθων περιπτώσεων: α. Ειδικαι διατάξεις καθορίζουσαι ειδικώς δια την περιοχήν της ισχύος εκάστης (κατά οικισμόν ή τμήμα οικισμού) είτε μέγιστον αριθμόν ορόφων, διάφορον των εν άρθρω 28 οριζομένων είτε ύψός οικοδομής διάφορον του εκ των διατάξεων του παρόντος κανονισμού προκύπτοντος, διατηρούνται εν ισχύι.

β. Εις τους οικισμούς της τέως Διοικήσεως Πρωτευούσης διατηρούνται εν ισχύι αι κατά την ισχύν του παρόντος ρυθμίζουσαι τα του ύψους εν γένει των οικοδομών αυτών γενικαί ή ειδικαι διατάξεις, αίτινες και εφαρμόζονται αντί του Κεφ. IV του παρόντος μέχρι του ειδικού καθορισμού δια τους οικισμούς αυτούς του μεγίστου αριθμού ορόφων, οπότε αυτομάτων τίθεται εν ισχύι και η εφαρμογή επί των οικισμών τούτων του Κεφ. IV του παρόντος. Επιτρέπεται ελευθέρως η επισκευή ή η διαρρυθμίσις οικοδομών αντικειμένων προς τας περι ύψους των οικοδομων και αριθμου των ορόφων αυτών ισχυούσας εκάστοτε γενικάς ή ειδικας διατάξεις. Πάντως, δεν επιτρέπεται η υπό το πρόσχημα της ανακαινίσεως ουσιαστική ανακατασκευή ορόφων υπερβαινόντων τα δι αυτούς ισχύοντα εκάστοτε όρια ως προς τον αριθμόν ορόφων ή το ύψος της οικοδομής.

ΓΟΚ 55

4. Επί Κεφαλαίου V. Φωτισμός και αερισμός των οικοδομών.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται εις νέας οικοδομάς και εις νέας καθ' οριζοντίαν έννοιαν ή καθ' ύψος επεκτάσεις υπαρχουσών οικοδομών. Εφαρμόζονται επίσης και επί τμημάτων παλαιών οικοδομών, των οποίων η επισκευή χωρεί μέχρι κατεδαφίσεως και ανοικοδομήσεως πλήρων διαμερισμάτων (τουλάχιστον ολοκλήρου δωματίου κυρίου ή βοηθητικού), εφόσον εκ της τοιαύτης εφαρμογής αυτών δεν παραβλάπεται η λειτουργία της οικοδομής.

Εις περίπτωσιν καθ' ύψος επεκτάσεως εφαρμόζεται εάν συντρέχη περίπτωσης το άρθρον 29 παρ. 7Α.

5. Επί Κεφαλαίου VI. Προεξοχαί των οικοδομών.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται επί νέων οικοδομών ή επεκτάσεων, οριζοντίων ή καθ' ύψος, προϋφισταμενων οικοδομών.

Ειδικώς αι διατάξεις των άρθρων 34 παρ. 2, 35 και 38 παρ. 4, όταν κατά την κρίσιν της Αρχής αι ανάγκαι της κυκλοφορίας ή η ανάγκη χρησιμοποίησεως του υπεδάφους των πεζοδρομίων το απαιτούν, εφαρμόζονται και επί προϋφισταμενων οικοδομών, τασσομένων υπό της Αρχής εις τους ιδιοκτήτας, ευλόγων προθεσμιών δια την συμμόρφωσιν τούτων προς τας διατάξεις αυτάς.

6. Επί Κεφαλαίου VII. Διατάξεις δια την οικονομίαν, την ησυχίαν και την αισθητικήν των οικισμών.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται εις τας νέας οικοδομάς και εις τας επεκτάσεις καθ' ύψος ή οριζοντίως και τας γενικάς ανακαινίσεις υφισταμένων τοιούτων.

Η Αρχή δύναται να επιβάλη την εφαρμογήν των διατάξεων του άρθρ. 46 παρ. 2,3 και 4 επί προϋφισταμενων οικοδομών, όταν κατά την κρίσιν της η θέσις των οικοδομών ή η σημασία αυτών απαιτουσι τούτο τάσσουσα εύλογον προθεσμίαν εις τους ιδιοκτήτας δια την συμμόρφωσιν αυτών προς τας διατάξεις ταύτας. Αι διατάξεις του άρθρου 45 παρ. 2 δύνανται να εφαρμόζονται και επί έργων ή εγκαταστάσεων γενομένων προ της ισχύος του παρόντος διατασσομένης υπό της Αρχής ή υπό της Αστυνομίας αναλόγως της περιπτώσεως της εντός ευλόγου προθεσμίας άρσεως η μετατοπίσεως ή διαρρυθμίσεως ή ανακαινίσεως τούτων κατά τας διατάξεις του άρθρου τούτου.

7. Επί Κεφαλαίου VIII. Αντοχή των οικοδομών . Οικονομία υλικών.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου αυτού εφαρμόζονται επί νέων εν γένει οικοδομικών εργασιών επί κατασκευών εκ θεμελιών ή επί υφισταμένων ήδη κτιρίων. Ειδικοί κανονισμοί δια τας σεισμοπαθείς περιοχάς ισχύοντες κατά την ισχύν του παρόντος διατηρούνται εν ισχύι , των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου εφαρμοζομένων εις τας περιοχάς αυτάς μόνον καθ' ο μέρος αύται δεν αντιτίθενται προς τους ειδικούς τούτους κανονισμούς.

Ο ισχύων κανονισμός φορτίσεων οικοδομικών έργων διατηρείται εν ισχύι.

8. Επί Κεφαλαίου IX. Εξασφαλιστικά μέτρα από του πυρός.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται επί νέων οικοδομών. Επίσης εφαρμόζονται εάν και εφόσον είναι τεχνικώς δυνατόν και εις περίπτωσιν αντικαταστάσεως , εις μεγάλην κλίμακα των φερόντων στοιχείων των πατωμάτων εξικνουμενης εις ουσιαστικην ανακατασκευήν αυτών. Ιδιαιτέρως αι διατάξεις του άρθρου 57 και η κατασκευή ακαύστου κλιμακος εις τας περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 55, εάν και εφόσον το τελευταίον τούτο είναι τεχνικώς δυνατόν, δύνανται να επιβάλλονται επί των προϋφισταμενων οικοδομών, τασσομένης προς τούτο εύλόγου προθεσμίας εις τους ιδιοκτήτας, όταν κατά την κρίσιν της Αρχής εκ της παραλείψεως τούτων δημιουργείται σοβαρός κίνδυνος.

Κανονισμοί ασφαλείας κατά του πυρός δια ειδικά κτίρια ή εγκαταστάσεις ισχύοντες κατά την ισχύν του παρόντος, διατηρούνται εν ισχύι των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου εφαρμοζομένων εις αυτά μόνον καθ' ο μέρος δεν αντίκεινται προς τους ειδικούς τούτου κανονισμούς.

9. Επί Κεφαλαίου X. Προστατευτικά μέτρα από των καιρικών μεταβολών και της υγρασίας.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται εις πάσαν νέαν οικοδομήν ή επεκτασιν καθ' ύψος ή οριζοντίως υφισταμένης τοιαύτης. Εφαρμόζονται και επί τμημάτων προϋπαρχουσών οικοδομών , των οποίων η επισκευή ή η διαρρυθμισις , χωρεί μέχρις ουσιαστικής

ΓΟΚ 55

ανακατασκευής αυτών. Ειδικώς αι διατάξεις των άρθρ. 60 παρ. 1 και 2 και 61 δύνανται να εφαρμόζονται και επί προϋφισταμένων οικοδομών τασσομένης προς τούτο ευλόγου προθεσμίας εις τους ιδιοκτήτας υπό της Αρχής προς συμμόρφωσιν ή διαρρύθμισιν των οικοδομών, όταν κατά την κρίσιν της Αρχής εκ των παραλείψεων αυτών δημιουργείται σοβαρός κίνδυνος.

10. Επί Κεφαλαίου XI. Εγκαταστάσεις των οικοδομών.

Αι διατάξεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται εις πάσας τας νέας οικοδομάς ή εγκαταστάσεις και εις τας επεκτάσεις υφισταμένων τοιούτων. Εις τας προϋπάρχουσας τοιαύτας η Αρχή δύναται να επιβάλη την εφαρμογήν των διατάξεων των άρθρων 62, 63 και 64 αναλόγως των εκάστοτε συνθηκών, τάσσουσα προς τούτο εύλογον προθεσμίαν προς τους ιδιοκτήτας, εφόσον εκ της παραλείψεως αυτών δημιουργείται κατά την κρίσιν της σοβαρός κίνδυνος. Ο ισχύων κανονισμός εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων (β.δ/μα της 13 Μαΐου/ 2 23 Ιουνίου 1936 <περί κανονισμού εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων> ως ετροποποιηθή), διατηρείται εν ισχύι, εφαρμοζόμενος εις τας υπαυτου προβλεπομενας εκάστοτε περιπτώσεις.

11. Επί Κεφαλαίου XII. Διαχωριστικά περιφράγματα.

Αι υποχρεώσεις του κεφαλαίου τούτου εφαρμόζονται εις την κατασκευήν παντός νέου περιφράγματος.

Ειδικώς αι περί του ανωτάτου ύψους των περιφραγμάτων διατάξεις, ως και αι διατάξεις της παρ.6 του άρθρ.68, δύνανται να εφαρμόζονται και επί προϋφισταμένων οικοδομών, όταν και όπου η Αρχή κρίνη ότι λόγοι ασφαλείας από πτώσεως (στηθαία) επιβάλλουν τούτο. Προς τούτο η Αρχή τάσσει ευλογον προθεσμίαν εις τους ιδιοκτήτας προς συμμόρφωσιν.

12.Επί Κεφαλαίου XIII. Υποχρεώσεις Δήμων, Κοινοτήτων και ιδιοκτητών δια τα κοινής χρήσεως έργα.

Διατηρούνται εν ισχύι πάσαι αι κατά την ισχύν του παρόντος ισχύουσαι διατάξεις περί κατασκευής πεζοδρομίων, είτε γενικαί είτε δι ωρισμενας περιοχάς μόνον ισχύουσαι,.

Δεν απαιτείται εφαρμογή του άρθρου 74 εις περιπτώσιν προσθήκης καθ ύψος επί υφισταμένης οικοδομής ή εις περιπτώσιν οριζοντίας μεν επεκτάσεως αυτής, αλλά πέραν των ορίων του άρθρου τούτου.

13. Ισχύουσαι τυχόν εκάστοτε ειδικαί διατάξεις επί θεμάτων των διαφόρων κεφαλαίων του παρόντος κανονισμού εφαρμόζονται κατ αναλογίαν συμφωνως προς τας διατάξεις του παρόντος άρθρου.

14. Αι κατά το άρθρον 9 πρωτεύουσαι, δευτερεύουσαι και τοπικαί οδοί, ως και αι κατά το αυτό άρθρον ζώναι του οικισμού, εφόσον καθορίζονται τοιαύται, καθορίζονται δια του σχεδίου ρυμοτομίας ή του ειδικού τυχόν πολεοδομικού κανονισμού αυτού.

15. Πράξεις οικαιδήποτε της αρμοδίας Αρχής, επιτάσσουσαι την συμμόρφωσιν οικοδομών ή κατασκευών εν γένει, κατά τας κατά τον χρόνον της εκδόσεως αυτών ισχυουσας διατάξεις, διατηρούν το κύρος αυτών και μετά την ισχύν του παρόντος, μη χρήζουσαι ανασυντάξεως, άλλα θεωρουμεναι ως εκδοθείσαι βάσει του παρόντος κανονισμού, εάν και εφ όσον υπό των διατάξεων τούτων επιβάλλονται ρητώς αι δια των ως άνω πράξεων διατασσόμεναι εργασίαι.

Εάν αύται δεν επιβάλλονται ρητώς υπό του παρόντος αλλ η επιβολή αυτών αφίεται εις την κρίσιν της αρμοδίας Αρχής, αι ως άνω πράξεις δεν είναι ισχυραί. Πράξεις προσκυρώσεως, τακτοποιήσεως, αναλογισμού αποζημιώσεων κυρωθείσαι προ της ισχύος του παρόντος διατηρούν την ισχύν των , έστω και αν δια του παρόντος μεταβάλλονται αι διατάξεις βάσει των οποίων συνετάγησαν αύται.

16. Αι κατά την ισχύν του παρόντος ισχύουσαι διατάξεις περί ανοικοδομήσεως εκτός των οικισμών , εντός της ζώνης αυτών ή πέραν της ζώνης, ως και παρά εθνικάς και επαρχιακάς κλπ. οδούς, διατηρούνται εν ισχύι, των διατάξεων του παρόντος κανονισμού εφαρμοζομένων εις τας περιπτώσεις αυτάς μόνον καθό μέρος αύται δεν αντίκεινται προς τας ως άνω διατηρουμενας διατάξεις.

17. Θεωρείται ως νομίμως υφισταμενον κτιριον τι: α. εάν προϋπήρχε της ισχύος του σχεδίου ρυμοτομίας και των σχετικών κανονισμών, β. εάν είναι προσηρμοσμένον προς το σχέδιον ρυμοτομίας και τας προ της ισχύος του παρόντος υφισταμενας διατάξεις και γ. εάν έχη γίνει κατόπιν αδείας της Αρχής και κατά τους όρους της αδείας ταύτης.

ΓΟΚ 55

18. Προκειμένου περί ειδικών κτιρίων ή χώρων συναθροίσεως του κοινού (άρθρ. 8) επιτρέπεται παρέκκλιση από των διατάξεων του παρόντος εφόσον λειτουργικοί λόγοι απαιτούν τούτο, εγκρινομένη δι' αποφάσεως του Υπουργού, μετά γνώμην του Συμβουλίου Οικισμού.

Αρμόδια Αρχαί κατά την εφαρμογήν του παρόντος κανονισμού.

Άρθρον 80.

1. Επί πάσης αμφισβητήσεως περί της υπαγωγής ή μη εργασίας ή οικοδομής ή εγκαταστάσεως ή οικοπέδων ή τμήματος οικισμού εις τους ορισμούς του παρόντος ή των ειδικών τυχόν πολεοδομικών ή οικοδομικών σχεδίων ή κανονισμών ή περί της εφαρμογής των διατάξεων τούτων εν γένει αποφαινεται οριστικώς και τελεσιδικώς ο Υπουργός Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων.

2. Οι Δήμοι και αι Κοινότητες επί πλέον των κατά το κεφάλαιον XIV υποχρεώσεων αυτών, οφείλουν να παρακολουθούν εάν οιαδήποτε οικοδομική εργασία εκτελούνται κατόπιν οικοδομικής αδείας της αρμοδίας Αρχής και συμφώνως προς αυτήν και εν περιπτώσει οιασδήποτε παραβάσεως να καταγγέλλουν ταύτην εις την ως άνω αρμοδίαν Αρχήν και εις την επί τόπου αστυνομικην Αρχήν.

3. Αι αστυνομικαί Αρχαί ως εκτελεστική Αρχή, υποχρεούνται συν τοις άλλοις εις περιπτώσει οιασδήποτε οικοδομικής εργασίας :

α. να ελέγχουν και οίκοθεν εάν ο οικοδομών έχη λάβη την νόμιμον οικοδομικήν άδειαν της αρμοδίας Αρχής ή αν έχη αναθεωρήσει αυτήν προς παράτασιν της ισχύος της και να επιβάλλουν αναγκαστικώς εν ελλείψει αδείας ή αναθεωρήσεως αυτής την διακοπήν των εργασιών, ειδοποιούσα αμέσως την αρμοδίαν Αρχήν,

β. να ελέγχουν εάν η εκτελουμένη εργασία ανταποκρίνεται προς την εν τω κειμένω της οικοδομικής αδείας συνοπτικήν περιγραφήν αυτής και να επιβάλλουν αναγκαστικώς, εν περιπτώσει διακριβώσεως προφανούς παραβάσεως, την διακοπήν των εργασιών, γνωστοποιούσαι τούτο εις την αρμοδίαν Αρχήν ή να ειδοποιούν αμέσως αυτήν εν περιπτώσει οιασδήποτε αμφιβολιών σχετικώς με τας εργασίας ή την άδειαν,

γ. να διακόπτουν αναγκαστικώς οικοδομικάς εργασίας κατόπιν ειδοποιήσεως της αρμοδίας Αρχής και να εποπτεύουν προς παρεμπόδισιν της λαθραίας συνεχίσεως αυτών,

δ. να παρέχουν την προστασίαν αυτών προς την αρμοδίαν Αρχήν κατόπιν αιτήσεως αυτής δια την υπ αυτής αναγκαστικην εκτέλεσιν εργασιών ή κατεδαφίσεων,

ε. να παρέχουν την προστασίαν αυτών προς ιδιώτας δια την ακώλυτον εκτέλεσιν υπ αυτών κατόπιν νομίμου αδείας εργασιών, τας οποίας διετάχθησαν ούτοι να εκτελέσουν αναγκαστικώς υπό της Αρχής. Η τοιαύτη προς ιδιώτας προστασία παρέχεται κατόπιν εγγράφου της αρμοδίας Αρχής, στ. να ελέγχουν και οίκοθεν την τήρησιν των διατάξεων των άρθρ. 34 παρ. 2, 35, 27 παρ. 1 εδαφ. γ και ε, 42 παρ. 3, 45 παρ. 1, 2, 4, και 5 του παρόντος, προβαίνουσαι εκάστοτε εις λήψιν των ενδεδειγμένων δια την τήρησιν των ως άνω διατάξεων προληπτικών ή κατασταλτικών μέτρων, και ειδοποιούσαι εν ανάγκη την αρμοδίαν Αρχήν.

Ισχύς του παρόντος Κανονισμού.

Άρθρον 81.

1. Αι διατάξεις του παρόντος ισχύουν δια πάντα ανεξαιρέτως οικισμόν ή τμήμα αυτού, έχοντα εγκεκριμενον σχέδιον ρυμοτομίας.

2. Εις τους οικισμούς ή τμήματα αυτών στερουμένους εγκεκριμένου σχεδίου ρυμοτομίας, ως και εις την ύπαιθρον εν γένει, ισχύει μόνον το άρθρον 48.

3. Καταργείται το από 3 Απριλίου 1929 π.δ/γμα <περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους>, ως μεταγενεστέρως συνεπληρώθη και ετροποποιήθη, εξαιρέσει των διατάξεων του Κεφαλαίου II αυτού.

4. Η ισχύς του παρόντος άρχεται δύο μήνας μετά την δημοσίευσιν αυτού.