



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών
Τομέας Τοπογραφίας

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ, ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (DEAD CAPITAL)



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΠΟΤΣΙΟΥ ΧΡΥΣΗ, ΑΝΑΠΛ. ΚΑΘ. ΕΜΠ
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΠΑΝΤΕΛΙΔΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ, Α.Μ. 09621

ΑΘΗΝΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2015

Πίνακας Περιεχομένων

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	5
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	7
ABSTRACT	9
1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	11
1.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ.....	11
2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	13
2.1. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΈΡΕΥΝΑΣ ΠΕΔΙΟΥ/ΕΠΙΤΟΠΙΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ	13
2.2. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	14
2.2.1. <i>Επεξεργασία Δεδομένων</i>	14
2.2.2. <i>Δημιουργία Γεωγραφικής βάσης δεδομένων</i>	15
2.2.3. <i>Έλεγχοι & Διορθώσεις Δεδομένων Γεωβάσης</i>	16
2.3. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ & ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ	19
3. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	23
3.1. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΚΗΡΥΞΗΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ.....	23
3.2. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΚΗΡΥΞΗΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ.....	30
3.3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ.....	34
3.3.1. <i>Υποχρεώσεις και Περιορισμοί του Υπουργείου Πολιτισμού</i>	35
3.3.2. <i>Υποχρεώσεις και Περιορισμοί του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής</i>	37
3.4. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΜΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΥΠΟΥΡΓΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ	38
3.5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΚΟΛΥΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ	42
4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ & ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ.....	45
4.1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ.....	45
4.1.1. <i>Έντυπα</i>	47
4.1.2. <i>Τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής</i>	48
4.1.3. <i>Παραδοχές</i>	48
4.1.4. <i>Σύνοψη Αντικειμενικών Αξιών</i>	50
4.2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ	51
4.2.1. <i>Εύρεση Εμπορικών Τιμών</i>	51
4.2.2. <i>Υπολογισμός Εμπορικών Αξιών Υφιστάμενης Δόμησης</i>	54
4.2.2.1. <i>Υπολογισμοί</i>	55
4.2.3. <i>Υπολογισμός Εμπορικών Αξιών Υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης Οικοπέδων</i>	56
4.2.3.1. <i>Παραδοχές</i>	57
4.2.4. <i>Σύνοψη Εμπορικών Αξιών</i>	57
4.3. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ & ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	57

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	63
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	71
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ (Α) ΠΙΝΑΚΩΝ.....	73
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ (Β) ΧΑΡΤΩΝ	75

Περιεχόμενα Πινάκων

ΠΙΝΑΚΑΣ 3-1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΦΕΚ: ΕΙΔΟΣ ΚΗΡΥΞΗΣ – ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ.....	39
ΠΙΝΑΚΑΣ 3-2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΦΕΚ: ΜΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ - ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΤΟ ΥΠΑΡΧΟΝ ΚΤΙΡΙΟ.....	40
ΠΙΝΑΚΑΣ 3-3. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	41
ΠΙΝΑΚΑΣ 3-4. ΈΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	41
ΠΙΝΑΚΑΣ 3-5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	41
ΠΙΝΑΚΑΣ 3-6. ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΚΑΛΥΨΗΣ & ΔΟΜΗΣΗΣ	42
ΠΙΝΑΚΑΣ 3-7. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΑΘ' ΥΨΟΣ & ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ	42
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-1. ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΚΑΣΤΕΛΛΑΣ.....	51
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-2. ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΒΡΥΩΝΗ & ΠΗΓΑΔΑ	52
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-3. ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ Ν. ΦΑΛΗΡΟΥ	52
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-4. ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΚΑΜΙΝΙΑ, ΜΑΝΙΑΤΙΚΑ & ΠΑΛΑΙΑ ΚΟΚΚΙΝΙΑ.....	53
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-5. ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ, ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΕΙΟ & ΠΕΙΡΑΪΚΗ	53
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-6. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ.....	56
ΠΙΝΑΚΑΣ 4-7. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΙΜΩΝ.....	56
ΠΙΝΑΚΑΣ 5-1. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ & ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΩΣ ΕΧΟΥΝ	64

Περιεχόμενα Εικόνων

ΕΙΚΟΝΑ 1: ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΙΝΑΚΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	13
ΕΙΚΟΝΑ 2: ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ ΥΠΟΒΑΘΡΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟ ΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ.....	14
ΕΙΚΟΝΑ 4. ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΚΩΔΙΚΟ 1_7 ΑΠΟ "ΔΙΑΡΚΗΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΤΩΝ ΚΗΡΥΓΜΕΝΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ".....	18
ΕΙΚΟΝΑ 3. ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΚΩΔΙΚΟ 1_1 ΑΠΟ "ΑΡΧΕΙΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ & ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ"	18
ΕΙΚΟΝΑ 5. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	21
ΕΙΚΟΝΑ 6. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	21
ΕΙΚΟΝΑ 7: ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΩΝ ΣΕ ΥΠΑΡΧΟΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ.....	68

Περιεχόμενα Γραφημάτων

ΓΡΑΦΗΜΑ 4-2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 2_53 ΕΩΣ 2_83.....	58
ΓΡΑΦΗΜΑ 4-4. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 3_13 ΕΩΣ 3_41	59
ΓΡΑΦΗΜΑ 4-6. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 3_80 ΕΩΣ 4_36.....	60
ΓΡΑΦΗΜΑ 4-7. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 4_38 ΕΩΣ 5_27	60
ΓΡΑΦΗΜΑ 4-8. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 5_33 ΕΩΣ 6_76(2)	60
ΓΡΑΦΗΜΑ 4-9. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 5_53 & 6_76 ΕΩΣ 6_89	61
ΓΡΑΦΗΜΑ 4-10. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ: 5_48, 5_49, 5_50, 5_59, 6_90, 6_94, 6_96.....	61
ΓΡΑΦΗΜΑ 5-1. ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	64
ΓΡΑΦΗΜΑ 5-2. ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΤΗΣ ΔΟΜΗΣΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ.....	65
ΓΡΑΦΗΜΑ 5-3. ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	66
ΓΡΑΦΗΜΑ 5-4. ΑΞΙΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ & ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	67
ΓΡΑΦΗΜΑ 5-5. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	69

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο ρόλος των διατηρητέων κτιρίων μέσα στο σύγχρονο πολεοδομικό ιστό είναι σημαντικός καθώς αναδεικνύουν και υπενθυμίζουν την ιστορική πορεία μίας κοινωνίας και ξεχωρίζουν μέσα στην ομοιομορφία του πολεοδομικού ιστού των σημερινών πόλεων.

Η ομορφιά που αντιπροσωπεύουν μπορεί να γίνει πόλος έλξης με πολλά για την περιοχή οικονομικά οφέλη. Η δυσβάσταχτες όμως οικονομικές επιβαρύνσεις που τα συνοδεύουν λειτουργούν καταλυτικά στο να χαρακτηριστούν είδος προς εξαφάνιση.

Η παρούσα εργασία μέσα από τη συγκέντρωση και ανάλυση δεδομένων και πληροφοριών σχετικά με το είδος, τη κήρυξη και την αξία κάθε διατηρητέου κτιρίου αναδεικνύει χρήσιμα εργαλεία και πληροφορίες για τη βέλτιστη αξιοποίηση τους.

Επιπλέον, υπολογίστηκαν οι αντικειμενικές και εμπορικές αξίες ενός δείγματος από το σύνολο των διατηρητέων κτιρίων με απώτερο σκοπό την εύρεση του αχρησιμοποίητου κεφαλαίου (dead capital) που αντιπροσωπεύει η κτιριακή υποδομή τους .

Ευχαριστίες

Για την βοήθεια και παροχή χρήσιμων πληροφοριών καθ' όλη την διάρκεια της διπλωματικής αυτής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια μου κα. Χρυσή Πότσιου, τον καθηγητή Χαράλαμπο Ιωαννίδη, την Υποψήφια Διδάκτωρ Μαρία Φιλίππακοπούλο καθώς και την φοιτήτρια Τριάντου Ελευθερίας που η εργασία της αποτέλεσε πηγή πρωταρχικών δεδομένων για αυτή τη διπλωματική.

Τέλος ένα μεγάλο ευχαριστώ στην αδερφή μου Ιωάννα για τη πολύτιμη βοήθεια της στην ολοκλήρωση αυτής της εργασίας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι η συγκέντρωση και ανάλυση πληροφοριών και δεδομένων που αφορούν διατηρητέα κτίρια στο Δήμο Πειραιά με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων ως προς την τωρινή τους κατάσταση και μελλοντική τους χρήση.

Επιπλέον, για την παροχή πληροφοριών για μελλοντική χρήση παρατίθεται η αντικειμενική και εμπορική αξία των κτιρίων αυτών, πίνακες με χρήσιμες πληροφορίες για τη δομή και τη κατάσταση τους καθώς και μια Γεωγραφική Βάση Δεδομένων με σκοπό την απεικόνιση των χωρικών θέσεων τους σε χάρτες.

Οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν για την υλοποίηση αυτής της διπλωματικής εργασίας χωρίστηκαν σε τρία στάδια. Το πρώτο στάδιο αφορούσε τη συγκέντρωση των απαραίτητων πρωταρχικών δεδομένων και τον επιτόπιο έλεγχο για την επικαιροποίηση των δεδομένων αυτών. Το δεύτερο στάδιο αφορούσε την επεξεργασία των δεδομένων αυτών, τον έλεγχο και την οργάνωση όλων σε μία νέα γεωγραφική βάση δεδομένων. Και τέλος στο τρίτο στάδιο υλοποιήθηκε μία σειρά υπολογισμών με σκοπό την εκτίμηση των πραγματικών και αντικειμενικών αξιών των διατηρητέων κτισμάτων. Επιπλέον έγινε εκτενής ανάλυση πάνω στο θεσμικό πλαίσιο των αρμόδιων φορέων για την σύνταξη πράξεων χαρακτηρισμού και αναφέρθηκαν οι επιτρεπόμενες και μη παρεμβάσεις που μπορούν να πραγματοποιηθούν πάνω στα κτίρια αυτά.

Συνδυάζοντας τα παραπάνω δεδομένα που συγκεντρώθηκαν εξάχθηκαν χρήσιμα συμπεράσματα για τον καλύτερο τρόπο εκμετάλλευσης τους σε σχέση με την χρήση που μπορούν να έχουν καθώς και με τις παρεμβάσεις που επιδέχονται στη μορφή τα αρχικά διατηρητέα κτίσματα.

Καθ' όλη την εργασία, γίνεται ιδιαίτερη μνεία πάνω στο θέμα της γης που καταλαμβάνουν τα διατηρητέα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως «άδεια και εγκαταλελειμμένα» και πως μεταφράζονται αυτές οι εκτάσεις σε αχρησιμοποίητο κεφάλαιο (dead capital) στον κόσμο της αγοράς ακινήτων.

ABSTRACT

The purpose of this document is to gather and analyze information and data which concern “listed buildings » in the Municipality of Piraeus so as to create constructive arguments for their present and future use.

Furthermore, focusing in providing information for future use, we have included the “objective values” of Real estates and the “current commercial values” of these buildings, tables with useful information regarding their structure and physical status and finally a Geographical data base so as to be able the detection of their position on the maps.

The work that was done in order to reach the objective of this document was broken down into three stages. The first stage concerned the gathering of all necessary information and data and the area check which followed in order to validate these. The second stage included the processing and quality check of these data and their organization in a geographic information system (GIS). Last, the third stage included a series of calculations which targeted to evaluate the objective and commercial value of the buildings. It is significant to mention at this point, that a detailed analysis took place on the institutional framework of the organizations responsible for the preparation and characterization of acts that can be performed on these buildings.

The analysis of all the above data led to a series of arguments regarding the use and activities that can be performed on these buildings for their best interest. Closing, it is important to mention that the document also deals with the issue of the “dead capital” that the empty and abandoned buildings create in the property market.

1. Προσδιορισμός περιοχής μελέτης

Ο δήμος του Πειραιά αποτελεί, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, τον πέμπτο μεγαλύτερο δήμο της χώρας. Διαθέτει τον σημαντικότερο λιμένα της Ελλάδας και έχει έκταση 10,9 τ.χ. Από την ίδρυση του το 1835 μέχρι το 1968, όπου απέκτησε την σημερινή μορφή του, τα διοικητικά όρια του δήμου υπέστησαν πολλές αλλαγές καθώς αρκετές από τις περιοχές του αποσπάστηκαν για να δημιουργηθούν οι σημερινοί όμοροι δήμοι του. Από το 1968 όπου το Νέο Φάληρο επανήλθε διοικητικά στο δήμο Πειραιά, τα όρια του παρέμειναν αμετάβλητα.

Εσωτερικά ο δήμος χαρακτηρίζεται από συνοικίες και περιοχές με ιδιαίτερη ιστορία και μορφολογία. Οι τομείς που χωρίζουν μεταξύ τους τις περιοχές αυτές είναι οι: *Τομέας 19: Καμίνια, Τομέας 21: Νέο Φάληρο, Τομέας 22: Καμίνια, Τομέας 23: Παλαιά Κοκκινιά – Μανιάτικα, Τομέας 24: Ταμπούρια, Τομέας 25: Καμίνια, Τομέας 26: Κέντρο, Τομέας 27: Καστέλλα, Τομέας 28: Βρυώνη – Πηγάδα, Τομέας 29: Καλλιπολη – Χατζηκυριάκειο – Πειραιϊκή.*

Η περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας περιλαμβάνει όλους τους παραπάνω τομείς εκτός από τον Τομέα 26: Κέντρο με εξαίρεση ένα τμήμα του, την περιοχή της Τερψιθέας.

1.1. Σύντομη Ιστορική Αναδρομή Δήμου Πειραιά

Ο Δήμος του Πειραιά από την εποχή του Θεμιστοκλέους μέχρι και σήμερα έχει βιώσει εποχές μεγάλης ακμής αλλά και εποχές μεγάλης παρακμής και καταστροφών. Η άνθηση του ξεκινάει από το 490 π.χ. όπου ο Θεμιστοκλής δημιουργεί έναν πανίσχυρο στόλο με έδρα και ορμητήριο τον Πειραιά. Το 460 π.χ, την εποχή του Περικλέους ο Πειραιάς οικοδομείται με επιβλητικά κτίρια όπως: το «Εμπόριον» το «Δείγμα», στα οποία οι έμποροι έδειχναν τα δείγματα των εμπορευμάτων τους, αλλά και με θέατρα και ναούς. Η μεγαλύτερη ανασυγκρότηση πραγματοποιείται στο κέντρο της πόλης με πλατείες, φαρδείς δρόμους και δημόσια καταστήματα. Την εποχή εκείνη ο Πειραιάς είναι πλέον γνωστός ως το «Εμπόριον της Ελλάδος» τόσο λόγω της ναυτιλιακής ανάπτυξης που έχει αλλά και λόγω της ανάπτυξης σημαντικών βιομηχανιών και βιοτεχνιών εντός των ορίων της πόλης.

Η άνθηση του εμπορίου και της ναυσιπλοΐας τερματίστηκε το 431 π.χ. με την έναρξη του Πελοποννησιακού πολέμου. Μέσα στα επόμενα χρόνια η κυριαρχία της πόλης αλλάζει συνεχώς χέρια μέχρι την άνοδο του Μέγα Αλεξάνδρου και την Μακεδονική κυριαρχία η οποία θα διαρκέσει 170 χρόνια. Μέσα στο διάστημα αυτό ο Πειραιάς θα βιώσει δύσκολες στιγμές μέχρι την εμφάνιση της ρωμαϊκής αυτοκρατορίας το 86 π.χ. την οποία παρά την επί ένα χρόνο προσπάθεια απόκρουσής της θα καταλήξει στο τέλος στα χέρια της με αποτέλεσμα την ολοκληρωτική καταστροφή του. Από το 86

π.χ. και για δεκαετησίδια ολόκληρους αιώνες η πόλη του Πειραιά θα είναι έρμαιο στα χέρια διαφόρων επιδρομών με αποτέλεσμα να μείνει στο παρασκήνιο της ιστορίας.

Σημάδια ζωής και ανάπτυξης ξαναεμφανίζονται στη πόλη από το 1836 μ.χ.. Με μόλις 300 κατοίκους, ο Πειραιάς ανακηρύσσεται δήμος και αρχίζει την ανασυγκρότηση του με γρήγορους ρυθμούς. Ιδιαίτερη, μετά την αγγλογαλλική κατοχή του 1854 – 1857, ανάπτυξη παρουσιάζει το λιμάνι αλλά και η γενικότερη πνευματική ζωή της πόλης. Σημαντική αιτία της ζωντάνιας του Πειραιά ήταν η ύπαρξη δημάρχων που τους χαρακτήριζε η παιδεία, ο οραματισμός, η εντιμότητα, το ήθος τους και η αγάπη τους για τον Πειραιά με αποτέλεσμα να καταφέρουν με το παράδειγμα τους να κινητοποιήσουν το λαό δημιουργικά. Έναν λαό που προέρχονταν κυρίως από Χιώτες, Υδραίους και άλλους νησιώτες. Σημαντικά έργα που κατασκευάστηκαν την εποχή εκείνη ήταν ο αλευρόμυλος του Παναγιώτη Καπράνου το 1860, η σιδηροδρομική σύνδεση Αθήνας και Πειραιά το 1869, το χρηματιστήριο (Ρολόι) το 1872, η πόλη φωτίστηκε με φωταέριο το 1876 και ο δήμος το 1873 ανακηρύχθηκε δήμος Α' τάξης. Την εικοσαετία του 1890 – 1910 ολοκληρώθηκε η οικονομική ακμή του Πειραιά.

Παρά τον διπλασιασμό του πληθυσμού της το 1922 μέχρι το 1940 ο Πειραιάς είχε ανοδικό ρυθμό σε όλα τα επίπεδα ανάπτυξης του. Δυστυχώς όμως, κατά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο οι καταστροφές που υπέστη από εχθρικούς και συμμαχικούς βαρβαρισμούς, καθώς και από εκρήξεις που έγιναν μέσα στο λιμάνι κατέστρεψαν το 75% των οικοδομών του. Η βιομηχανική, οικονομική και κοινωνική ζωή του άλλαξε εντελώς ενώ πολλοί επιχειρηματίες και βιομήχανοι μετέφεραν τις επιχειρήσεις τους στην Αθήνα. Μετά το τέλος του πολέμου, την περίοδο 1945 – 1950 έγινε προσπάθεια αποκατάστασης των ζημιών από τον πόλεμο. Τα σημαντικότερα όμως έργα εκσυγχρονισμού του λιμένα ξεκίνησαν να εκτελούνται μόνο μετά το 1955 και συνεχίζουν μέχρι της μέρες μας.

Την δεκαετία του '80 αρχίζει για φαίνεται ότι ο Πειραιάς θα περάσει μία ακόμα δύσκολη περίοδο μετά την κρίση του 1977 που είχε προηγηθεί. Η ελληνική ναυτιλία έχει χάσει μεγάλο μέρος του στόλου της και οι ναυτικοί έρχονται πρώτη φορά αντιμέτωποι με την ανεργία. Το 1990 βρίσκει την ελληνική εμπορική ναυτιλία σε ανάκαμψη και το 1995 ο ελληνικός στόλος βρίσκεται και πάλι στην πρώτη θέση του πίνακα.

Δυστυχώς παρά την σπουδαιότητα του λιμένα για την ελληνική ναυτιλία ο δήμος δεν φρόντισε να συνδεθεί με τη δραστηριότητα των ναυτιλιακών επιχειρήσεων. Αρκέστηκε μόνο στην είσπραξη κάποιων τελών ενώ παράλληλα δεν βελτίωσε τις προσφερόμενες υπηρεσίες του. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα πολλές ναυτιλιακές επιχειρήσεις να έχουν μεταφέρει την έδρα τους από τον Πειραιά σε άλλες περιοχές της Αθήνας.

2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν για την υλοποίηση αυτής της διπλωματικής εργασίας χωρίστηκαν σε τρία στάδια. Το πρώτο στάδιο αφορούσε τη συγκέντρωση των απαραίτητων πρωταρχικών δεδομένων και τον επιτόπιο έλεγχο για την επικαιροποίηση των δεδομένων αυτών. Το δεύτερο στάδιο αφορούσε την επεξεργασία των δεδομένων αυτών, τον έλεγχο και την οργάνωση όλων σε μία νέα γεωγραφική βάση δεδομένων. Και τέλος στο τρίτο στάδιο υλοποιήθηκε μία σειρά υπολογισμών με σκοπό την εκτίμηση των πραγματικών και αντικειμενικών αξιών των διατηρητέων κτισμάτων. Επιπρόσθετα, έγινε εξαγωγή χρήσιμων πληροφοριών βασισμένων στα δεδομένα που είχαν συγκεντρωθεί και επεξεργαστεί στα προηγούμενα στάδια.

Στη συνέχεια θα παρουσιαστούν αναλυτικά τα στάδια που ακολουθήθηκαν για την εξαγωγή χρήσιμων αποτελεσμάτων και συμπερασμάτων που αποσκοπούν στη βέλτιστη αξιοποίηση των διατηρητέων κτιρίων της περιοχής μελέτης.

2.1. Προετοιμασία Έρευνας Πεδίου/Επιτόπιου Ελέγχου

Πηγή πρωταρχικών δεδομένων υπήρξε η διπλωματική εργασία της Τριάντου Ελευθερίας, με θέμα «Ανάπτυξη Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών για την καταγραφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Μελέτη Περίπτωσης: Η πόλη του Πειραιά». Από τα δεδομένα της Διπλωματικής αυτής εργασίας αντλήθηκαν τα αρχικά θεματικά επίπεδα που δόμησαν την γεωγραφική βάση δεδομένων καθώς και το υπόβαθρο με ορθοφωτογραφίες της ΕΚΧΑ Α.Ε. αλλά και χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με την ιστορία και την γεωγραφική δομή του δήμου Πειραιά.

Για την επικαιροποίηση των χωρικών και περιγραφικών δεδομένων του θεματικού επιπέδου των διατηρητέων πραγματοποιήθηκε επιτόπια έρευνα με σκοπό την εκ νέου καταγραφή πληροφοριών σχετικών με τη μορφή των διατηρητέων κτιρίων. Επιπλέον, πραγματοποιήθηκε λήψη φωτογραφιών των προσόψεων όλων των κτιρίων.

Για τη καταγραφή των πληροφοριών δημιουργήθηκαν πίνακες (Παράρτημα Α) με χρήση του προγράμματος Excel.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	ΗΜΕΡΑ	A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΔΩΜΑ	ΥΦΑΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	
2					ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΕΡΕΓΓΟ	ΟΡΟΦΟΣ		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΕΡΕΓΓΟ	ΟΡΟΦΟΣ			
3	1	1	ΔΥΟΒΟΥΛΙΩΤΟΥ 27	αποκατεστημένο		1	2				Ενοδοχείο άλλων			
4		2	Λεοβουλιώτου 29	αποκατεστημένο		1	2				κατοικία	κατοικία		
5		3	Παναγίας Μυρτηλωτίσσης 11	αποκατεστημένο		1	1				κατοικία	κατοικία		
6		6	Παναγίας Μυρτηλωτίσσης 27	καλή	1	1	1				αποθήκη	κατοικία	κατοικία	
7		7	Παναγίας Μυρτηλωτίσσης 29	υπό κατοικία	1	1					αποθήκη	κατοικία		γωνιακό πραγματοποιούνται οικοδ. εργασίες

Εικόνα 1: Υπόδειγμα πίνακα καταγραφής κτιρίων

Οι πληροφορίες που, κατά το στάδιο της επεξεργασίας των στοιχείων, κρίθηκαν απαραίτητες να συλλεχθούν για τη περιγραφή κάθε κτιρίου ήταν η διεύθυνση του διατηρητέου, η κατάσταση του, ο αριθμός των ορόφων, η ύπαρξη υπογείου ή

ημιυπόγειου και δώματος, η υφιστάμενη χρήση του (όπου ήταν εμφανής) και η θέση του στο οικοδομικό τετράγωνο (γωνιακό ή μη). Τέλος, κρίθηκε απαραίτητο να προστεθεί μία επιπλέον στήλη στον τελικό πίνακα όπου σημειώθηκαν λεπτομέρειες οι οποίες θεωρήθηκαν σημαντικές όπως η ύπαρξη κήπου, παρκινγκ, αγγελία πώλησης κ.λ.π.

Για τον εντοπισμό των διατηρητέων κτιρίων στους δρόμους του Πειραιά εκτυπώθηκαν εικόνες Α4 που απεικόνιζαν το υπόβαθρο του δήμου, τα ονόματα των δρόμων καθώς και τα περιγράμματα, με εσωτερική διαγράμμιση, των κτιρίων.



Εικόνα 2: Βοηθητική εικόνα υποβάθρου για τον εντοπισμό των διατηρητέων κτιρίων

Οι φωτογραφίες των προσόψεων όλων των κτιρίων τεκμηριώνουν την πραγματική κατάσταση των διατηρητέων κτισμάτων όσο και για τον έλεγχο των πληροφοριών που είχαν συμπληρωθεί στα έντυπα των πινάκων κατά τον επιτόπιο έλεγχο.

2.2. Εργασίες Γραφείου

2.2.1. Επεξεργασία Δεδομένων

Με την ολοκλήρωση του επιτόπιου ελέγχου και την συλλογή των πληροφοριών, σειρά είχε η οργάνωση των δεδομένων αυτών και η εισαγωγή τους στη γεωγραφική βάση δεδομένων.

Κλειδί για την οργάνωση των συλλεχθέντων δεδομένων υπήρξε ο ορισμός ενός μοναδικού κωδικού αριθμού σε κάθε διατηρητέο κτίριο. Ο μοναδικός αυτός κωδικός ήταν ο κοινός παρανομαστής στη σύνδεση του κάθε κτιρίου με όλα τα δεδομένα που εντοπίστηκαν, και το αφορούσαν, καθ' όλη την διάρκεια των εργασιών. Η δομή του κωδικού χωρίζεται σε δύο μέρη. Το πρώτο μέρος παραπέμπει στον αριθμό της ημέρας του επιτόπιου ελέγχου που εντοπίστηκε και καταγράφηκε το διατηρητέο κτίριο. Συνολικά ο επιτόπιος έλεγχος διήρκησε 6 ημέρες και το εύρος των τιμών ήταν 1

έως 6. Το δεύτερο μέρος του κωδικού αφορά τον αύξον αριθμό της καταγραφής της αντίστοιχης ημέρας του επιτόπιου ελέγχου.

Στη συνέχεια έγινε μεταφορά των πληροφοριών αυτών σε καινούργια φύλλα εργασίας του προγράμματος Excel στον υπολογιστή. Η μεταφορά αυτή πραγματοποιήθηκε για να ελεγχθούν, σε συνδυασμό με τις φωτογραφίες, οι πληροφορίες που είχαν συγκεντρωθεί κατά τον επιτόπιο έλεγχο και αφορούσαν την μορφή και κατάσταση των κτιρίων. Επιπλέον διορθώθηκαν πιθανά λάθη που είχαν γίνει λόγω εσφαλμένης αντίληψης κατά τον επιτόπιο έλεγχο.

Για την καλύτερη ομαδοποίηση των διατηρητέων κτιρίων σε κατηγορίες, στο τελικό πίνακα των δεδομένων του επιτόπιου ελέγχου, στη στήλη «κατάσταση» ορίστηκαν 9 νέες τιμές. Οι τιμές που ορίστηκαν είναι οι ακόλουθες: καλή, μέτρια, κακή, αποκατεστημένο, υπό κατασκευή, αλλαγμένο, γκρεμισμένο, μερικώς γκρεμισμένο, νέο κτίριο-όχι διατηρητέο.

2.2.2. Δημιουργία Γεωγραφικής βάσης δεδομένων

Τα πρωταρχικά δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν ήταν των διατηρητέων κτιρίων «diatiritea_polugon», των οικοδομικών τετραγώνων «OikTetr», των ορίων των όμορων δήμων «Omoroi», των ορίων του δήμου Πειραιά «OriaDimou» και των δρόμων του δήμου «Roads» και το υπόβαθρο που είχε δημιουργηθεί από ορθοφωτογραφίες της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Η γεωγραφική βάση δεδομένων (Geodatabase) που δημιουργήθηκε ονομάστηκε «Piraeus.gdb» και το σύνολο των γεωγραφικών αντικειμένων (FeatureDataset) που την αποτελούν πήρε το όνομα «data_map». Τα θεματικά επίπεδα που δόμησαν το σύνολο των γεωγραφικών αντικειμένων της γεωβάσης ήταν τα ακόλουθα: diatiritea_polugon, OikTetr, Omoroi, OriaDimou, Roads, tomeis_peiraia, zones_antik_aksion και emnada.

Η δημιουργία των ακόλουθων θεματικών επιπέδων: «tomeis_peiraia και zones_antik_aksion» αποσκοπεί στον διαχωρισμό της περιοχής του Πειραιά σε τομείς όπου παρέχονται για κάθε τομέα πληροφορίες και χαρακτηρισμοί. Συγκεκριμένα η περιοχή του Πειραιά χωρίστηκε, σε 10 υποπεριοχές και σε 19 ζώνες αντικειμενικών αξιών βάσει των τιμών που υπάρχουν στη Διεύθυνση Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών και αντίστοιχα.

Η ανάγκη για γνώση των εμβαδών των κτιρίων και των οικοπέδων οδήγησε στην εκ νέου εμβαδομέτρηση των επιφανειών αυτών πάνω στο υπόβαθρο των ορθοφωτογραφιών (emnada).

Για λόγους απλοποίησης, συνένωσα χρησιμοποιώντας τα εργαλεία Join του ArcMap τα θεματικά επίπεδα «diatiritea_polugon και emnada». Το τελικό επίπεδο «diatiritea_new» απεικονίζει τα πολύγωνα της εμβαδομέτρησης ενώ ο περιγραφικός

πίνακας του συμπεριέχει τα νέα εμβαδά καθώς και όλα τα δεδομένα του πίνακα του «diatiritea_polugon».

2.2.3. Έλεγχοι & Διορθώσεις Δεδομένων Γεωβάσης

Από όλα τα στοιχεία που δόμησαν την γεωβάση «Piraeus.gdb», αυτό που χρειάστηκε να υποστεί τη μεγαλύτερη επεξεργασία ήταν το θεματικό επίπεδο των διατηρητέων κτιρίων. Η αρχική μορφή αυτού του επιπέδου οδηγούσε στην εξαγωγή δεδομένων που κρίθηκαν μη αναγκαίες για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας. Για τον λόγο αυτό, πέρα από όσα προστέθηκαν, κρατήθηκαν μόνο ορισμένα από τα αρχικά πεδία, τα δεδομένα των οποίων κρίθηκαν χρήσιμα.

Τα πεδία που δόμησαν τον τελικό περιγραφικό πίνακα του θεματικού επιπέδου των διατηρητέων είναι τα ακόλουθα:

- Ar_pediou: Μοναδικός κωδικός για κάθε διατηρητέο κτίριο.
- Dief_diatiriteou: Διεύθυνση κτιρίου. «Αρχικό όνομα πεδίου 'dief_arxik'».
- Ar_ΥΠΕΚΑ: Ο αριθμός αυτός αντιστοιχεί στον αριθμό της καρτέλας κάθε διατηρητέου κτίσματος που υπάρχει στο αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. «Αρχικό όνομα πεδίου 'AR_ΥΠΠΟ'».
- Eponymia: Σε ορισμένα ΦΕΚ κήρυξης αναφέρεται η επωνυμία του διατηρητέου κτίσματος.
- Idioktites: Τα ονόματα των ιδιοκτητών του διατηρητέου που αναγράφονται σε ορισμένα ΦΕΚ.
- FEK_1 } Τα ΦΕΚ που έχουν εκδοθεί για κάθε διατηρητέο κτίριο από τα
- FEK_2 } Υπουργεία Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και
- FEK_3 } Ενέργειας και Πολιτισμού. «Αρχικά ονόματα πεδίων 'ΥΧΟΡ, ΥΧΟΡ1,
- FEK_4 } ΥΠΠΟ, ΥΠΠΟ1».
- tomeis_piraiia: Αναφέρεται στους 10 τομείς που είναι χωρισμένος ο δήμος Πειραιά.
- Aloiwseis: Ο βαθμός αλλοίωσης που έχουν υποστεί τα αρχιτεκτονικά και διακοσμητικά στοιχεία των όψεων των διατηρητέων.
- kiriksi: Ορίστηκαν 4 τιμές. Η τιμή "ΥΠΕΚΑ" αναφέρεται σε κήρυξη από το Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η τιμή «ΥΠΠΟ» σε κήρυξη που έχει γίνει από το Υπουργείο Πολιτισμού, η τιμή «ΥΠΕΚΑ-ΥΠΠΟ» σε κήρυξη που έχει γίνει και από τα δύο Υπουργεία. Τέλος, η τιμή "ΟΧΙ" αφορά κτίρια που ενώ πληρούν τους όρους για να κηρυχθούν διατηρητέα, βάσει της αρχιτεκτονικής τους, δεν έχουν κηρυχθεί επίσημα.
- gnwriako: Ανάλογα με τη θέση του κτιρίου στο οικοδομικό τετράγωνο οι τιμές που λάμβαναν είναι «ΝΑΙ ή ΟΧΙ».
- Katastasi: Η κατάσταση των κτηρίων που προέκυψε από την επιτόπια έρευνα.

- *rwlisi*: Ως τιμές στο πεδίο αυτό ορίστηκαν το «ΝΑΙ» και το «ΟΧΙ» ανάλογα με το αν εντοπίστηκε αγγελία πώλησης έξω από το κτίριο κατά τον επιτόπιο έλεγχο.
 - *Orofoi*
 - *Urogeio*
 - *imiurogeio*
- } Πληροφορίες που προέκυψαν από την επιτόπια έρευνα
- *dwma*: Οι τιμές που ορίστηκαν ήταν «ΝΑΙ» και «ΟΧΙ» ανάλογα με την ύπαρξη ή μη δώματος στις ταράτσες των διατηρητέων κτιρίων.
 - *Xrisi_up*
 - *xrisi_imiu*
 - *xrisi_iso*
 - *xrisi_iso2*
 - *xrisi_orof*
- } Πληροφορίες που προέκυψαν από την επιτόπια έρευνα
- *ekmetalleusimo*: Κατά την μεταφορά των πληροφοριών στον υπολογιστή αποφασίστηκε η δημιουργία αυτής της στήλης από στοιχεία της στήλης «πληροφορίες» του πίνακα της επιτόπιας έρευνας. Στη στήλη με την επωνυμία «Εκμεταλλεύσιμο» δόθηκαν τρεις τιμές, «Ναι» στη περίπτωση εκμετάλλευσης του κτιρίου από τον ιδιοκτήτη, «Όχι» αν παρά την καλή του κατάσταση το κτίριο παραμένει άδειο και τέλος «Εγκαταλελειμμένο» αν η κατάσταση του κτιρίου το καθιστά ακατάλληλο για εκμετάλλευση.

Λόγω των διαφορετικών πηγών προέλευσης των δεδομένων, καθώς και του τρόπου σύνδεσης τους, πριν την εισαγωγή τους στη γεωβάση, υλοποιήθηκαν έλεγχοι με σκοπό τον εντοπισμό τυχών ελλείψεων και ανακρίβειών. Οι έλεγχοι χωρίστηκαν σε δύο ομάδες. Η πρώτη ομάδα αφορούσε ελέγχους σχετικούς με τη χωρική θέση των διατηρητέων κτιρίων ενώ οι έλεγχοι της δεύτερης ομάδας είχαν σχέση με την εξακρίβωση, τη διόρθωση και συμπλήρωση των δεδομένων των περιγραφικών πινάκων των στοιχείων της γεωβάσης.

Έλεγχοι για την χωρική θέση των Διατηρητέων κτιρίων

Πριν την υλοποίηση σχετικά με τη θέση των κτιρίων στο χώρο, πραγματοποιήθηκε συμπλήρωση, λόγω ύπαρξης κάποιων κενών, στο ήδη υπάρχον υπόβαθρο με ορθοφωτογραφίες της ΕΚΧΑ Α.Ε. κλίμακας 1:1000.

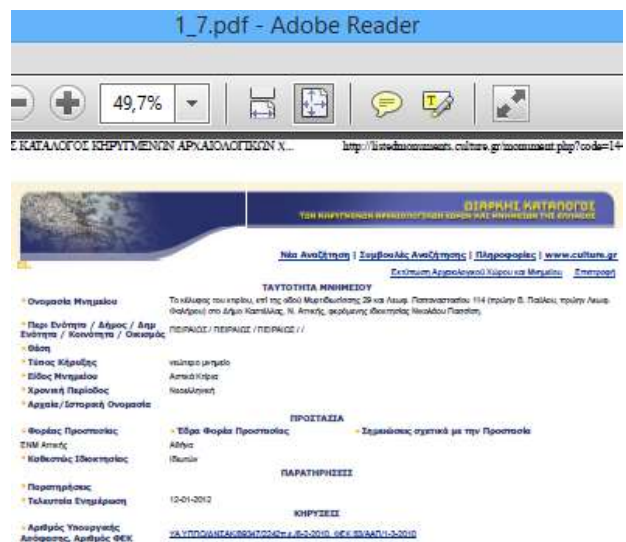
Ο πρώτος έλεγχος που χρειάστηκε να γίνει στα δεδομένα αποσκοπούσε στην εκ νέου αναζήτηση των διατηρητέων κτιρίων μέσα σε δυο αρχεία, στο αρχείο «Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων» του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στο αρχείο «Διαρκής Κατάλογος των Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδας» του Υπουργείου Πολιτισμού. Κριτήριο αναζήτησης στο πρώτο αρχείο υπήρξαν οι διευθύνσεις των διατηρητέων κτιρίων ενώ αντίστοιχο κριτήριο στον κατάλογο του Υπουργείου Πολιτισμού υπήρξε ο αριθμός του ΦΕΚ κήρυξης κάθε διατηρητέου. Από τις αναζητήσεις εντοπίστηκαν τα ήδη υπάρχοντα κτίρια της γεωβάσης «Piraeus.gdb»

και μερικά διατηρητέα κτίρια που δεν είχαν συμπεριληφθεί στο αρχικό θεματικό επίπεδο των διατηρητέων.

Τα αποτελέσματα των αναζητήσεων αποθηκεύτηκαν σε μορφή pdf και το κάθε αρχείο έλαβε το κωδικό όνομα του διατηρητέου κτιρίου που περιέγραφε.



Εικόνα 3. Κτίριο με κωδικό 1_1 από "Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων"



Ο δεύτερος έλεγχος αποσκοπούσε στη σύγκριση των χωρικών δεδομένων των διατηρητέων κτιρίων της γεωβάσης «Piraeus.gdb» με τα αντίστοιχα χωρικά δεδομένα των θέσεων των διατηρητέων κτιρίων που διαθέτει το ολοκληρωμένο Γεωγραφικό Πληροφοριακό Σύστημα (GIS) του δήμου Πειραιά.

Από την σύγκριση προέκυψαν αρκετές διαφορές καθώς στο GIS του δήμου απεικονίζονταν περισσότερα διατηρητέα κτίρια από ότι στο αρχικό θεματικό επίπεδο της γεωβάσης. Για να ελεγχθεί η εγκυρότητα των διατηρητέων κτιρίων που απεικονίζονταν μόνο στο GIS του δήμου Πειραιά πραγματοποιήθηκε μία εκ νέου αναζήτηση με βάσει τις διευθύνσεις τους στο αρχείο του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και έγινε προσπάθεια εντοπισμού τους μέσω του εργαλείου street view του Google Maps. Από τους ελέγχους αυτούς προέκυψε ότι μόνο δύο διατηρητέα είχαν παραληφθεί από το αρχικό θεματικό επίπεδο, ενώ δεν απεικονίζονταν άλλα 7 τα οποία είχαν γκρεμιστεί και στη θέση τους είτε είχαν χτιστεί πολυκατοικίες είτε παρέμεναν άδεια. Πρέπει να αναφερθεί πως στο GIS του Πειραιά απεικονίζονταν επιπλέον κτίρια τα οποία όπως προέκυψε από την έρευνα είτε ήταν αποτέλεσμα διπλής τοποθέτησης είτε είχαν τοποθετηθεί σε λάθος θέση πάνω στα οικοδομικά τετράγωνα.

Ο τρίτος έλεγχος επικεντρώθηκε στον χωρικό εντοπισμό των διατηρητέων κτιρίων στους χάρτες της Google και της Bing. Τα εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν ήταν το street view και το bird'eye αντίστοιχα. Με το street view εντοπίστηκαν ξανά πάνω στο χάρτη τα διατηρητέα κτίρια ώστε να ελεγχθεί η θέση τους πάνω στο υπόβαθρο της γεωβάσης. Ενώ με το bird'eye, και τη δυνατότητα της τρισδιάστατης απεικόνισης του χώρου που διαθέτει, παρατηρήθηκε το κέλυφος των κτιρίων για να εξαχθούν πληροφορίες που κατά τον επιτόπιο έλεγχο δεν ήταν δυνατόν να εντοπιστούν. Μερικά παραδείγματα αυτών των πληροφοριών είναι η ύπαρξη περισσότερων επιπέδων σε ένα κτίριο που λόγω της κλίσης του εδάφους δεν ήταν δυνατόν να παρατηρηθούν καθώς και η διόρθωση λανθασμένων εκτιμήσεων για την ύπαρξη υπογείου ή ημιυπόγειου κατά τον επιτόπιο έλεγχο. Επιπλέον εντοπίστηκαν τα κτίρια που διέθεταν δώμα στη ταράτσα.

Έλεγχοι Περιγραφικών δεδομένων της Γεωβάσης

Από τον πρώτο έλεγχο που πραγματοποιήθηκε για τη χωρική τεκμηρίωση των διατηρητέων κτιρίων στα αρχεία των Υπουργείων Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού, εξάχθηκαν οι καρτέλες που αντιστοιχούσαν σε κάθε κτίριο ξεχωριστά (εικόνα 3 & εικόνα 4). Οι πληροφορίες που περιείχαν οι καρτέλες αυτές χρησιμοποιήθηκαν για τη συμπλήρωση και διόρθωση των πεδίων «Ar_ΥΠΕΚΑ», «kiriksi», «FEK_1, FEK_2, FEK_3, FEK_4».

Σημαντική πηγή πληροφοριών αποδείχτηκαν τα ΦΕΚ των αρμόδιων Υπουργείων για τα διατηρητέα κτίρια. Κατόπιν προσεκτικής ανάγνωσης οι πληροφορίες που προέκυψαν, χρησίμευσαν τόσο στη συμπλήρωση του πίνακα των διατηρητέων όσο και στη κατανόηση των όρων και περιορισμών που όριζε η κήρυξη κάθε κτιρίου ξεχωριστά.

Πιο συγκεκριμένα, από τα ΦΕΚ συμπληρώθηκαν, ελέγχθηκαν κ διορθώθηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα ονόματα των ιδιοκτητών και οι διευθύνσεις των κτιρίων. Επιπλέον, σε όσα κτίρια υπήρχε ΦΕΚ στο οποίο γινόταν αναφορά στα εμβαδά των επιπέδων και του οικοπέδου τους, στους υπολογισμούς που χρειάστηκε να γίνουν στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκαν αυτά ως δεδομένα και όχι τα εμβαδά από την ψηφιοποίηση πάω στο υπόβαθρο.

2.3. Οργάνωση Δεδομένων & Υλοποίηση Υπολογισμών

Ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου ως διατηρητέου δημιουργεί σημαντικούς περιορισμούς στο είδος και στο βαθμό των παρεμβάσεων που επιτρέπεται να γίνουν στη μορφή του. Το πρόβλημα αυτό εντείνεται σημαντικά λόγω της δυνατότητας έκδοσης πράξεων χαρακτηρισμού από δύο διαφορετικά Υπουργεία. Συγκεκριμένα, τα κριτήρια που έχουν ορίσει τα δύο Υπουργεία για τον χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ως διατηρητέου καθώς και οι διαφορετικοί όροι και περιορισμοί που καθορίζονται στα

ΦΕΚ της κάθε κήρυξης δυσκολεύουν ακόμα περισσότερο τους ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων ώστε να τα αξιοποιήσουν.

Λόγω αυτής της κατάστασης, δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπιστούν με ίσους όρους οι ανάγκες και οι προοπτικές ανάπτυξης των κτιρίων αυτών. Για την καλύτερη οργάνωση των πληροφοριών που υπάρχουν στα ΦΕΚ κάθε διατηρητέου κτιρίου δημιουργήθηκε μία σειρά πινάκων (Παράρτημα Α). Στους πίνακες αυτούς συγκεντρώθηκαν τα δεδομένα μόνο των κτιρίων που είχαν χαρακτηριστεί, κατά τον επιτόπιο έλεγχο, άδεια και εγκαταλελειμμένα. Τα δεδομένα αυτά αφορούν το είδος της κήρυξης και περιγράφουν τις επιτρεπόμενες και μη παρεμβάσεις που επιτρέπονται να γίνουν. Κατ' επέκταση οι πληροφορίες αυτές δίνουν μία καλή εικόνα των ενεργειών που μπορεί να προβεί ο εκάστοτε ιδιοκτήτης με σκοπό την βελτίωση της κατάστασης της ιδιοκτησίας του ώστε να μπορέσει να την εκμεταλλευτεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

Μετά τη συγκέντρωση και οργάνωση των παραπάνω πληροφοριών, οι πίνακες των οποίων παρουσιάζονται σε επόμενο κεφάλαιο, σειρά είχε ο υπολογισμός των εμπορικών και αντικειμενικών αξιών των κτιρίων που ανήκουν στις κατηγορίες άδεια και εγκαταλελειμμένα κτίρια.

Για τον υπολογισμό των πραγματικών αξιών χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος. Η εύρεση των εμπορικών αξιών έγινε μέσω αγγελιών από μεσιτικά γραφεία. Εντοπίστηκαν ίδιες κατηγορίας κτίσματα και έγινε διασταύρωση των τιμών πώλησης που όριζαν τα μεσιτικά γραφεία για κάθε διατηρητέο ξεχωριστά. Καθώς η περιοχή μελέτης ήταν χωρισμένη σε τομείς, υπολογίστηκε μία μέση τιμή εμπορικής αξίας ανά τετραγωνικό μέτρο για κάθε τομέα.

ΔΕΔΟΜΕΝΑ - Κτίριο 1_15	
Εμβαδόν Κτιρίου	158,4
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	
Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	1.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ	1.800 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15%
ΑΝΑΛΥΣΗ	
Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	158.400 €
Εσοδα από πώληση κτιρίου	285.120 €
Επιχειρηματικό όφελος	42.768 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένο)	83.952 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένο)/τμ	

Εικόνα 5. Πίνακας υπολογισμού Εμπορικής Αξίας κτιρίου

Σημείωση: Παράθεση πινάκων υπολογισμού εμπορικών αξιών στο Τεύχος Υπολογισμών

Για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών χρησιμοποιήθηκαν οι έτοιμοι πίνακες καθώς και οι τιμές ζώνης και οι ελάχιστες τιμές εκκίνησης της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομίας & Οικονομικών.

The screenshot displays a software interface for calculating residential property values. It includes several sections with input fields and a table of values. The table has columns for different property types and their corresponding values.

Κατηγορία	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Κατηγορία 1	0,00	0,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,20	1,20	1,30	1,30
Κατηγορία 2	0,00	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80
Κατηγορία 3	0,00	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80
Κατηγορία 4	0,00	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80
Κατηγορία 5	0,00	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80

Εικόνα 6. Πίνακας Υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κατοικίας

Σημείωση: Παράθεση πινάκων υπολογισμού εμπορικών αξιών στο Τεύχος Υπολογισμών

3. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Οι κύριοι φορείς που είναι αρμόδιοι για την προστασία κτιρίων και μνημείων που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερη ιστορική, καλλιτεχνική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική ή αισθητική σημασία είναι το σημερινό Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και το Υπουργείο Πολιτισμού & Τουρισμού. Τα παραπάνω Υπουργεία διαθέτουν ξεχωριστό νομοθετικό καθεστώς χαρακτηρισμού ακίνητης περιουσίας αλλά και ξεχωριστές χωρικές αρμοδιότητες.

Πιο συγκεκριμένα:

- Το Υπουργείο Πολιτισμού & Τουρισμού έχει χωρική αρμοδιότητα σε όλη την Επικράτεια.
- Το Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκέντρωσης & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης / Γενική Γραμματεία Μακεδονίας Θράκης έχει χωρική αρμοδιότητα στις περιφέρειες της Μακεδονίας – Θράκης.
- Το Υπουργείο Υποδομών & Δικτύων / Γενική Γραμματεία Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής έχει χωρική αρμοδιότητα στις περιφέρειες του Β. Αιγαίου – Ν. Αιγαίου.

Στον Δήμο Πειραιά του Νομού Αττικής, αρμόδιοι φορείς είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και το Υπουργείο Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος & Ενέργειας. Το νομοθετικό πλαίσιο, που καθορίζει τις διαδικασίες κήρυξης κτιρίων ως διατηρητέων από τα αρμόδια αυτά υπουργεία περιγράφεται τόσο με χρονολογική σειρά όσο και αναλυτικά βάσει της τελευταίας τροποποίησης στα ακόλουθα υποκεφάλαια.

Επιπλέον γίνεται συγκεκριμένη αναφορά, με βάση το τρέχον νομοθετικό πλαίσιο των αρμόδιων φορέων, στις υποχρεώσεις και στις ελαφρύνσεις που ορίζουν οι νόμοι στους ιδιοκτήτες καθώς και στις δυσκολίες και αδικίες που βιώνουν.

3.1. Νομοθεσία Κήρυξης Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) είναι αρμόδιο για τον χαρακτηρισμό κτιρίων μεταγενέστερων του 1830.

Αρχικά, η κήρυξη χαρακτηρισμού ενός κτιρίου ως διατηρητέο γινόταν βάσει των διατάξεων του **Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού Ν.1577/1985**. Το άρθρο 4 του ΓΟΚ με τίτλο «Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτίρια. Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.» περιγράφει τους λόγους που ένα κτίριο κρίνεται ως διατηρητέο καθώς και τη διαδικασία κήρυξης του.

Στη συνέχεια το άρθρο 4 του Ν.1577/1985 αντικαταστάθηκε πλήρως από το άρθρο 3 «Αντικατάσταση του άρθρου 4» του **Ν.2831/2000**. Οι σημαντικότερες αλλαγές που έγιναν λόγω της τροποποίησης, αφορούσαν τη διαδικασία κήρυξης καθώς

ορίστηκαν συγκεκριμένα χρονικά όρια για την υλοποίηση κάθε σταδίου της διαδικασίας κήρυξης. Επιπλέον βάσει της παρ. 3 το υπουργείο είχε τη δυνατότητα να καθορίσει ειδικούς όρους και περιορισμούς ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κτιρίων. Ακόμα, καθορίστηκαν οι λόγοι και οι διαδικασίες έγκρισης εργασιών των διατηρητέων κτιρίων, τα οποία λόγω εκτενών καταστροφών, δεν γινόταν να αποκατασταθούν αλλά έπρεπε να ανακατασκευαστούν. Τέλος, έγινε ξεκάθαρο ότι περιορισμούς στη δόμηση δεν είχαν μόνο τα διατηρητέα κτίρια αλλά και οι όμορες σε αυτά ιδιοκτησίες.

Η τελευταία αλλαγή στην νομοθεσία του υπουργείου σχετικά με την διαδικασία κήρυξης χαρακτηρισμού πραγματοποιήθηκε το 2012 με την ψήφιση του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού Ν.4062/2012. Το άρθρο 6 «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» του νέου ΓΟΚ καταργεί εξ ολοκλήρου τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.2831/2000. Στο άρθρο, περιγράφονται εν νέου τα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των διατηρητέων κτιρίων καθώς και η διαδικασία κήρυξης τους.

Καθώς το άρθρο 6 του Ν.4062/2012 είναι η νεότερη χρονολογικά νομοθεσία, θα παρατεθεί ολόκληρο το άρθρο 6 παρακάτω.

Νόμος 4067/2012

Άρθρο 6

Προστασία Αρχιτεκτονικής και φυσικής Κληρονομιάς

1. Η Αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 1 του ν.2039/1992 (Σύμβαση για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και το άρθρο 1 του ω.1126/1981 (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς Παρίσι 1972).

Η ακίνητη φυσική κληρονομιά περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν.1126/1981.

2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση θέσπισης και ειδικών όρων, μορφολογικών περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών

β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

γ) Προκειμένου για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων του.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις.

Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.

3. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και καθορίζονται ειδικοί όροι

προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών επίσης και το τυχόν όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με το διατηρητέο χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και στον οικείο Δήμο, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται:

να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης,

να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και το διαδίκτυο.

να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,

να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο δήμος δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ιδιοκτήτη. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήση κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

4. Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές.

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.

5. α) Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη όμορων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

6. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως

διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμα και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους.

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 Δ').

γ) Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν.1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 3α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2)έτη, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

8. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, Του

Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και για μεταγενέστερες του έτους 1955 βρίσκεται σε (παραδοσιακό)προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

9. Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

10. Σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

11. Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα κτήρια ή κτήρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό την διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ, μετά από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη.

3.2. Νομοθεσία Κήρυξης Υπουργείου Πολιτισμού

Το Υπουργείο Πολιτισμού έχει αποκλειστική αρμοδιότητα στη προστασία των μνημείων και των χώρων που χρονολογούνται πριν το 1830. Η κήρυξη τους γίνεται αυτόματα χωρίς να απαιτείται δημοσίευση διοικητικής πράξης. Για τα μνημεία που χρονολογούνται μετά το 1830, για την κήρυξη τους, ακολουθείται η διαδικασία που ορίζεται στο ισχύον νομοθετικό καθεστώς του Υπουργείου.

Αρχικά βάσει του **Ν. 1469/50** «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830» ρυθμιζονταν οι όροι προστασίας οικοδομημάτων και μνημείων μεταγενέστερων του 1830 υπαγόμενων στις διατάξεις του άρθρου 52 του κωδικ. Νόμου 5351/1935 Περί αρχαιοτήτων». Στη παράγραφο 2 του άρθρου 1 του νόμου γίνεται περιγραφή της διαδικασίας χαρακτηρισμού η οποία είναι υπουργική πράξη.

Στη συνέχεια το νομοθετικό καθεστώς άλλαξε με τον Ν.3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς». Στο κεφάλαιο δύο άρθρο 6 του νόμου γίνεται περιγραφή της διαδικασίας κήρυξης ενώ οι επεμβάσεις και οι υποχρεώσεις κυρίων, νομέων ή κατόχων ακινήτων μνημείων περιγράφονται στο δεύτερο μέρος του κεφαλαίου δύο στα άρθρα 10 και 11.

Κεφάλαιο Δεύτερο

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι

Τμήμα Πρώτο

Γενικές Διατάξεις

Άρθρο 6

Διακρίσεις ακινήτων μνημείων – Χαρακτηρισμός

1. Στα ακίνητα μνημεία περιλαμβάνονται:

α) τα αρχαία που χρονολογούνται έως και το 1830,

β) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους,

γ) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

2. Ο χαρακτηρισμός ακινήτου μνημείου είναι δυνατόν να αφορά και κινητά που συνδέονται με ορισμένη χρήση του ακινήτου, τις χρήσεις που είναι σύμφωνες με το χαρακτήρα του ως μνημείου, καθώς και τον περιβάλλοντα χώρο ή στοιχεία αυτού.

3. Για τη δυνατότητα μετακίνησης μνημείων της περίπτωσης γγ' του εδαφίου β' του άρθρου 2 και την ιδιότητα τους ως ακινήτων αποφαίνεται ο Υπουργός Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

4. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία προστατεύονται από το νόμο χωρίς να απαιτείται η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης. Τα ακίνητα των περιπτώσεων β' και γ' της παραγράφου 1 χαρακτηρίζονται μνημεία με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του Συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Η εισήγηση κοινοποιείται απευθείας, με μέριμνα της Υπηρεσίας, στον κύριο, τον νομέα ή τον κάτοχο, ο οποίος μπορεί να υποβάλει αντιρρήσεις εντός δύο (2) μηνών από την κοινοποίηση. Εάν δεν είναι δυνατόν να γίνει κοινοποίηση γιατί ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος δεν κατέστη δυνατόν να ανευρεθεί από την Υπηρεσία, συντάσσεται ανακοίνωση για την εισήγηση, που δημοσιεύεται σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα του νομού όπου βρίσκεται το υπό χαρακτηρισμό ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, και εάν δεν υπάρχει τέτοια σε μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης για τις Περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας, Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Παράλληλα η ανακοίνωση τοιχοκολλάται στο υπό χαρακτηρισμό ακίνητο και συντάσσεται πρακτικό από την Υπηρεσία για την τοιχοκόλληση. Στην περίπτωση αυτή η προθεσμία για την υποβολή αντιρρήσεων αρχίζει από τη δημοσίευση.

6. Ο κύριος ή όποιος έχει εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο υπό χαρακτηρισμό, καθώς και ο νομέας, ο κάτοχος ή ο χρήστης οφείλει και πριν από την έκδοση της απόφασης να επιτρέψει στους υπαλλήλους της Υπηρεσίας την είσοδο τους σε αυτό και την εξέτασή του. Επίσης οφείλει να τους παρέχει κάθε σχετική πληροφορία.

7. Τα αποτελέσματα του χαρακτηρισμού επέρχονται από την κοινοποίηση ή τη δημοσίευση της ανακοίνωσης στην εφημερίδα και αίρονται εάν η απόφαση περί χαρακτηρισμού δεν δημοσιευθεί εντός ενός (1) έτους από αυτές. Εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος απαγορεύεται κάθε επέμβαση ή εργασία στο υπό χαρακτηρισμό ακίνητο.

8. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων.

9. Η απόφαση χαρακτηρισμού ακινήτου μνημείου που εκδίδεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μπορεί να ανακληθεί μόνο για πλάνη περί τα πράγματα. Η απόφαση ανάκλησης εκδίδεται κατά τη διαδικασία των παραγράφων 4 και 5 και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αφότου και επέρχονται τα αποτελέσματα της. Η απόφαση για το χαρακτηρισμό ή η ανάκληση της αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα και στο Κτηματολόγιο Α.Ε.

10. Η κατεδάφιση νεότερων ακινήτων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε εκατό τελευταίων ετών ή η εκτέλεση εργασιών για τις οποίες απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδεια, ακόμα και αν τα ακίνητα αυτά δεν έχουν χαρακτηρισθεί μνημεία, δεν επιτρέπεται χωρίς την έγκριση της Υπηρεσίας. Για το σκοπό αυτόν ο ενδιαφερόμενος γνωστοποιεί στην Υπηρεσία ότι προτίθεται να προβεί σε αυτήν. Η έγκριση θεωρείται ότι έχει χορηγηθεί εάν μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από τη γνωστοποίηση δεν συντελεστούν οι διατυπώσεις δημοσιότητας της εισήγησης για το χαρακτηρισμό του ακινήτου που προβλέπονται στην παράγραφο 5.

11. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου κρίνεται εάν είναι αναγκαία η ολική ή μερική, διαρκής ή προσωρινή άρση της προστασίας ακινήτου μνημείου προκειμένου να προστατευθεί άλλο μνημείο.

Τμήμα Δεύτερο

Επεμβάσεις σε Ακίνητα Μνημεία και στο Περιβάλλον τους

Άρθρο 10

Ενέργειες σε ακίνητα μνημεία και στο περιβάλλον τους

1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο μνημείο, η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του.

2. Απαγορεύεται η εκμετάλλευση λατομείου, ο πορισμός οικοδομικών υλικών ή διενέργεια μεταλλευτικών ερευνών και η εκμετάλλευση μεταλλείων, καθώς και ο καθαρισμός λατομικών περιοχών, χωρίς έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, η οποία χορηγείται εντός τριών (3) μηνών από την περιέλευση στο Υπουργείο Πολιτισμού της αίτησης και των σχεδιαγραμμάτων που προβλέπονται από τη μεταλλευτική και λατομική νομοθεσία. Εάν τυχόν παρέλθει άπρακτη η ως άνω προβλεπόμενη προθεσμία θεωρείται ότι δεν υφίστανται απαγορευτικοί λόγοι. Η έγκριση δεν χορηγείται εάν, λόγω της απόστασης από ακίνητο μνημείο, της οπτικής επαφής με αυτό, της μορφολογίας του εδάφους και του χαρακτήρα των ενεργειών για τις οποίες ζητείται, κινδυνεύει να προκληθεί άμεση ή έμμεση βλάβη στο μνημείο.

3. Η εγκατάσταση ή λειτουργία βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή εμπορικής επιχείρησης, η τοποθέτηση τηλεπικοινωνιακών ή άλλων εγκαταστάσεων, η επιχείρηση οποιουδήποτε τεχνικού ή άλλου έργου ή εργασίας, καθώς και η οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αρχαίου επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Η έγκριση χορηγείται εάν η απόσταση από ακίνητο μνημείο ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη αυτού λόγω του χαρακτήρα του έργου ή της επιχείρησης ή της εργασίας.

4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμα και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παραγράφου 1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

5. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης για την αποτροπή άμεσου και σοβαρού κινδύνου είναι δυνατή η επιχείρηση εργασιών αποκατάστασης βλάβης που δεν αλλοιώνει τα υπάρχοντα κτιριολογικά, αισθητικά και άλλα συναφή στοιχεία του μνημείου χωρίς την έγκριση που προβλέπεται στις παραγράφους 3 και 4, μετά από άμεση και πλήρη ενημέρωση της Υπηρεσίας, η οποία μπορεί να διακόψει τις εργασίες με σήμα της.

6. Στις περιπτώσεις που απαιτείται έγκριση σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αυτή προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών που αφορούν την επιχείρηση ή την εκτέλεση του έργου ή της εργασίας και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας στις άδειες αυτές. Η έγκριση χορηγείται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της σχετικής αίτησης.

7. Για την προστασία των ακινήτων μνημείων είναι δυνατόν με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου να επιβάλλονται περιορισμοί στη χρήση και στον τρόπο λειτουργίας τους, καθώς και στους όρους δόμησης τους κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη.

8. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Πολιτισμού και γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, είναι δυνατόν να επιβάλλονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσης με σκοπό την προστασία των μνημείων.

Άρθρο 11

Υποχρεώσεις κυρίων, νομέων ή κατόχων ακινήτων μνημείων

1. Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος ακινήτου μνημείου ή ακινήτου μέσα στο οποίο διατηρείται ακίνητο αρχαίο, οφείλει να συνεργάζεται με την Υπηρεσία και να ακολουθεί τις υποδείξεις της για τη διατήρηση, την ανάδειξη και εν γένει την προστασία του μνημείου. Οφείλει επίσης να επιτρέψει την περιοδική ή έκτακτη επιθεώρηση του μνημείου από την Υπηρεσία μετά από έγγραφη ειδοποίηση και να ειδοποιεί χωρίς υπαίτια καθυστέρηση την Υπηρεσία για κάθε γεγονός που μπορεί να το θέσει σε κίνδυνο.

2. Ο κύριος ή ο νομέας μνημείου υποχρεούται να μεριμνά για την άμεση εκτέλεση των εργασιών συντήρησης, στερέωσης ή προστασίας ετοιμόρροπου μνημείου χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, με δική του δαπάνη και υπό την εποπτεία και τις υποδείξεις της Υπηρεσίας σύμφωνα και με τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41. Αν ο κύριος ή ο νομέας αδρανή, την υποχρέωση έχει ο κάτοχος, ο οποίος μπορεί να αναχθεί κατά του κυρίου ή του νομέα. Αν η Υπηρεσία κρίνει ότι καθυστερεί η εκτέλεση των εργασιών συντήρησης ή στερέωσης για οποιονδήποτε λόγο ή ότι αυτές είναι

ανεπαρκείς, μπορεί να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα, διατηρώντας τη δυνατότητα να καταλογίζει το σύνολο ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υπόχρεων κατά τις σχετικές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεις. Το Δημόσιο ή οι Ο.Τ.Α υποχρεούνται να καλύπτουν το σύνολο ή μέρος των δαπανών συντήρησης, στερέωσης ή άλλης εργασίας προστασίας μνημείου που δεν τους ανήκει, εφόσον αυτές αφορούν μνημείο που κρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου ότι πρέπει να καταστεί επισκέψιμο για το κοινό και υπερβαίνουν ένα εύλογο ποσό, ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος δεν είναι υπαίτιος για τη φθορά που το μνημείο έχει υποστεί και η οικονομική κατάσταση του υπόχρεου δεν του επιτρέπει να καταβάλει τη δαπάνη. Στην περίπτωση αυτή ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος του μνημείου οφείλει να επιτρέψει την πρόσβαση του κοινού σε αυτό υπό προϋποθέσεις και για χρονικό διάστημα που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

3. Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος ακινήτου μνημείου ή ακινήτου μέσα στο οποίο διατηρείται αρχαίο οφείλουν να διευκολύνουν τη φωτογράφιση και τη μελέτη από την Υπηρεσία ή από ειδικούς επιστήμονες στους οποίους έχει χορηγηθεί σχετική άδεια από την Υπηρεσία.

4. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται αναλόγως και ως προς τους δικαιούχους άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων.

3.3. Υποχρεώσεις και Περιορισμοί Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων

Αδιαμφισβήτητο δικαίωμα ενός ιδιοκτήτη είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου του βάσει των προσωπικών του αποφάσεων. Δυστυχώς το δικαίωμα αυτό ,για έναν ιδιοκτήτη διατηρητέου ακινήτου, περιορίζεται στο ελάχιστο.

Το νομοθετικό καθεστώς που πλαισιώνει τις διαδικασίες κήρυξης των δύο αρμόδιων Υπουργείων δεν καθορίζει μόνο τα κριτήρια και τη διαδικασία κήρυξης αλλά και τις υποχρεώσεις και τους περιορισμούς που διέπουν τις διατηρητέες ιδιοκτησίες μετά την κήρυξη τους.

Η ύπαρξη δύο διαφορετικών νομοθετικών καθεστώτων έχει ως αποτέλεσμα τα διατηρητέα κτίρια να επιβαρύνονται από διαφορετικές, ανάλογα με το Υπουργείο που έχει εκδώσει την εκάστοτε πράξη χαρακτηρισμού, υποχρεώσεις. Ειδικά για τα κτίρια που έχουν κηρυχθεί και από τα δύο υπουργεία, το πρόβλημα είναι εντονότερο καθώς οι ιδιοκτήτες τις περισσότερες φορές δεν γνωρίζουν ποιανού υπουργείου τις διατάξεις πρέπει να ακολουθήσουν. Συγκρίνοντας τις αποφάσεις των δύο υπουργείων, καταλήγουμε πως οι αποφάσεις του υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) είναι εμφανώς πιο ελαστικές σε σχέση με τις αντίστοιχες διατάξεις που ορίζει το Υπουργείο Πολιτισμού.

Με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των περιορισμών και των υποχρεώσεων που ορίζουν οι νόμοι αυτοί, θα γίνουν συγκεκριμένες αναφορές στα άρθρα που επηρεάζουν άμεσα τους ιδιοκτήτες τέτοιων κτισμάτων.

Σημαντική σημείωση για τα διατηρητέα κτίρια που έχουν διπλό χαρακτηρισμό από τα δύο αρμόδια υπουργεία είναι ότι βάσει του άρθρου 10 παραγ. 6 του Ν. 3028/2002 η έγκριση από το ΥΠΠΟ προηγείται από τις εγκρίσεις των άλλων αρχών. Επιπλέον το άρθρο 73 παραγ.12 του ίδιου νόμου αναφέρει ότι οι διατάξεις του νόμου αυτού υπερισχύουν των άλλων νομοθετικών διατάξεων. Για τους ιδιοκτήτες αυτής της κατηγορίας διατηρητέων, η υπόδειξη αυτή, σημαίνει ότι είναι υποχρεωμένοι να ακολουθούν τις αποφάσεις μόνο του Υπουργείου Πολιτισμού.

3.3.1. Υποχρεώσεις και Περιορισμοί του Υπουργείου Πολιτισμού

Βάσει του άρθρου 6 παράγ. 6 του Ν. 3028/2002 ο κύριος, ο νομέας, ο κάτοχος ή ο χρήστης ενός υπό χαρακτηρισμού ακινήτου οφείλει ακόμα και πριν την έκδοση της απόφασης χαρακτηρισμού να επιτρέψει στους υπαλλήλους της Υπηρεσίας την είσοδό τους στο ακίνητο και την εξέταση του. Επίσης, οφείλει να τους παρέχει κάθε σχετική πληροφορία για αυτό. Στο ίδιο άρθρο στη παράγ. 10 διευκρινίζεται ότι σε νεότερα ακίνητα που είναι προγενέστερα των τελευταίων εκατό ετών ακόμα και αν δεν έχουν χαρακτηρισθεί ως μνημεία απαιτείται η έκδοση άδειας κατεδάφισης ή έκδοσης οικοδομικής άδειας έγκριση της Υπηρεσίας.

Στο άρθρο 10 του ίδιου νόμου, γίνεται αναφορά στη παραγ. 1 στις επεμβάσεις στα ακίνητα μνημεία και στο περιβάλλον τους. Συγκεκριμένα, ο νόμος, στη παραγρ.1, απαγορεύει, κάθε ενέργεια στο ακίνητο μνημείο, η οποία μπορεί να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφές ή αλλοιώσεις της μορφής του. Επιπλέον στη παράγ. 4 διευκρινίζεται ότι ακόμα και αν οι επεμβάσεις δεν επιφέρουν κάποια συνέπεια της παραγ.1 και πάλι απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

Στη περίπτωση επείγουσας ανάγκης για την αποτροπή σοβαρού κινδύνου, επιτρέπονται εργασίες αποκατάστασης τυχόν βλαβών, που δεν αλλοιώνουν όμως τα υπάρχοντα κτιριολογικά, αισθητικά και άλλα συναφή στοιχεία του μνημείου, χωρίς την έγκριση που προβλέπεται στη παράγ. 4. Μετά από άμεση και πλήρη ενημέρωση της Υπηρεσίας.

Επιπλέον, το Υπουργείο Πολιτισμού βάσει της παραγ.7 έχει το δικαίωμα, για την προστασία των ακίνητων μνημείων, να επιβάλει περιορισμούς τόσο στη χρήση όσο και στον τρόπο λειτουργίας των μνημείων, καθώς και στους όρους δόμησης τους, κατά παρέκκλιση από τις ισχύουσες διατάξεις.

Στο άρθρο 11 παραγ.1 ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος ακινήτου μνημείου οφείλει να συνεργάζεται με την Υπηρεσία και να ακολουθεί τις υποδείξεις της για τη διατήρηση,

την ανάδειξη και εν γένει την προστασία του μνημείου. Οφείλει επίσης να επιτρέπει την περιοδική ή έκτακτη επιθεώρηση του μνημείου από την Υπηρεσία μετά από έγγραφη ειδοποίηση.

Επιπλέον στη παραγ.2 αναφέρεται ότι ο ιδιοκτήτης του μνημείου είναι υποχρεωμένος να μεριμνά για την άμεση εκτέλεση των εργασιών συντήρησης, στερέωσης ή προστασίας ετοιμόρροπου μνημείου χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, με δική του δαπάνη και υπό την εποπτεία και τις υποδείξεις της Υπηρεσίας. Αν η Υπηρεσία κρίνει ότι καθυστερεί η εκτέλεση των εργασιών συντήρησης ή στερέωσης για οποιονδήποτε λόγο ή ότι αυτές είναι ανεπαρκείς, τότε μπορεί να λάβει τα απαραίτητα μέτρα, διατηρώντας τη δυνατότητα να καταλογίζει το σύνολο ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υπόχρεων κατά τις σχετικές περί εισπράξεων δημοσίων εσόδων διατάξεις. Αν το μνημείο καταστεί επισκέψιμο για το κοινό και η συντήρησή του υπερβαίνει ένα εύλογο ποσό και ο ιδιοκτήτης δεν είναι υπαίτιος για τη φθορά του μνημείου και η οικονομική του κατάσταση δεν του επιτρέπει να καταβάλει τη δαπάνη, τότε το Δημόσιο ή οι Ο.Τ.Α. υποχρεούνται να καλύψουν το σύνολο ή μέρος των δαπανών συντήρησης, στερέωσης ή άλλης εργασίας προστασίας του μνημείου.

Στο άρθρο 40 γίνεται αναφορά στις εργασίες πάνω στα ακίνητα μνημεία. Όπως αναφέρθηκε και σε παραπάνω άρθρα, όλες οι εργασίες πρέπει να έχουν εγκριθεί από την Υπηρεσία ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου ή αν είναι μείζονος σημασίας, εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του συμβουλίου. Επιπλέον το Υπουργείο θέτει ειδικότερους κανόνες σχετικά με την εκπόνηση των μελετών και την εκτέλεση εργασιών στα ακίνητα μνημεία. Αυτό αφορά ειδικότερα μελέτες που περιέχουν την καταγραφή, αποτύπωση, τεκμηρίωση, τοπογράφηση των μνημείων, την κατάρτιση των σχετικών αρχιτεκτονικών, δομοστατικών και διαγνωστικών μελετών τις μελέτες συντήρησης, προστασίας, αναστήλωσης και ανάδειξης των μνημείων κ.α.

Στο άρθρο 41 παραγ.1 περί προστασίας ετοιμόρροπων μνημείων αναφέρεται ότι αν ο φέρων οργανισμός ενός μνημείου έχει υποστεί επικίνδυνες βλάβες και είναι έτοιμος να καταρρεύσει, συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού επιτροπή, η οποία ελέγχει την κατάσταση του και προτείνει μέτρα υπό την προϋπόθεση ότι διαφυλάσσεται η αυθεντικότητα του μνημείου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, παραγ.2, όταν η επιτροπή κρίνει ότι διατήρηση του μνημείου είναι, στο σύνολο ή σε τμήματα του αδύνατη, μπορεί να εισηγηθεί βάσει μελέτης τη μερική ή ολική κατεδάφιση του, η οποία αποφασίζεται από τον Υπουργό Πολιτισμού μετά από γνώμη του Συμβουλίου. Πριν την απόφαση έχει προηγηθεί λεπτομερής περιγραφή της μορφής και της σύνθεσης του μνημείου, πλήρης φωτογράφηση, αποτύπωση και τεκμηρίωση του και έχουν συλλεχτεί όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη και τα διακοσμητικά στοιχεία. Στη περίπτωση που κρίνεται αναγκαία η κατεδάφιση μνημείου, σύμφωνα με την παραγ.2, και ο ιδιοκτήτης το έχει εσκεμμένα καταστήσει ή το έχει αφήσει να καταστεί

ετοιμόρροπο, επιτρέπεται να ανεγερθεί νέα οικοδομή μόνον εφόσον έχει το πολύ τον ίδιο όγκο και ωφέλιμη επιφάνεια με αυτό. Η σχετική οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά από γνώμη της επιτροπής της διάταξης της παραγ.1

3.3.2. Υποχρεώσεις και Περιορισμοί του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παραγ.3γ του νόμου 4067/2012, για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, καθορίζονται συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν το χαρακτηρισμό των κτιρίων ως διατηρητέα.

Στη παράγ.4 διευκρινίζεται ότι το υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί με απόφαση του να καθορίζει ειδικότερους όρους και περιορισμούς ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών.

Η παράγ.6α αναφέρει ότι ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση Υπουργού και εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Σχετικά με τα διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμός, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, στη παρ. 6β του άρθρου 6 αναφέρεται ότι επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 15.4.1988 (Δ' 317).

Όσον αφορά την αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του

Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, στη παράγ.8 του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι οι αιτήσεις παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις.

Ακόμα βάσει των παραγ.10 και 11 σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού όπως και σε διατηρητέα κτίρια που έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του κανονισμού Θερμομόνωσης, μπορεί να επιτραπεί με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα της μορφολογίας η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ. Η εφαρμογή των δύο αυτών εξαιρέσεων γίνεται κατόπιν απόφασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Σχετικά με τις προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σύμφωνα με την παρ. 3α του άρθρου 23 η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής. Για την πραγματοποίηση των παραπάνω εργασιών προϋπόθεση είναι η έγκριση και χορήγηση Άδειας Δόμησης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Για κατασκευή φυτεμένων επιφανειών , για τα διατηρητέα κτίρια, πέρα από την σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής που απαιτείται βάση της παρ. 2β του άρθρου 18, χρειάζεται και η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους.

3.4. Επιτρεπόμενες και Μη Παρεμβάσεις στα Διατηρητέα Κτίρια Βάσει των Υπουργικών Αποφάσεων Χαρακτηρισμού

Τα διατηρητέα κτίσματα θεωρούνται από πολλούς ως έργα τέχνης που ομορφαίνουν τις Ελληνικές πόλεις. Η άποψη αυτή αντιπροσωπεύει μικρό μέρος των διατηρητέων κτιρίων που παρά τις αντίξοες συνθήκες, οι ιδιοκτήτες τους μπόρεσαν να τα αξιοποιήσουν λόγω της καλής κατάστασής τους, της θέσης τους ή της καλής οικονομικής κατάστασης των ιδίων.

Τα διατηρητέα κτίσματα διέπονται από πολλούς περιορισμούς και κανόνες όσον αφορά την χρήση τους, την επισκευή και αποκατάστασή τους. Οι περιορισμοί αυτοί

δυσκολεύουν τις εργασίες που απαιτούνται για την αποκατάσταση τους ενώ τις περισσότερες φορές το κόστος αυτών είναι απλησίαστο.

Η αξιοποίηση αυτών των κτιρίων παρουσιάζει επιπλέον δυσκολίες λόγω της κήρυξης τους από διαφορετικούς κρατικούς φορείς όπως είναι το ΥΠΕΚΑ και το ΥΠΠΟ. Όπως περιγράφηκε και σε προηγούμενο υποκεφάλαιο, τα υπουργεία αυτά, διέπονται από δικά τους νομοθετικά καθεστώτα με αποτέλεσμα στο κάθε ένα διατηρητέο να ορίζονται ξεχωριστοί όροι όσον αφορά τις επιτρεπόμενες και μη παρεμβάσεις αλλά και στη χρήση τους.

Επιπλέον, η γνώση της υφιστάμενης δόμησης κάθε κτιρίου και το ποσοστό της υλοποιημένης κάλυψης σε συνδυασμό με τους όρους δόμησης, συμβάλουν σημαντικά στην κατανόηση του είδους και του βαθμού αξιοποίησης και βελτίωσης που επιδέχεται κάθε διατηρητέο κτίριο. Ο τρόπος που επηρεάζουν οι όροι δόμησης τις επιτρεπόμενες παρεμβάσεις είναι απόλυτα καθοριστικός καθώς υπάρχει το ενδεχόμενο η υφιστάμενη δόμηση να έχει εξαντλήσει τα επιτρεπόμενα περιθώρια της περιοχής ή η εναπομένουσα δόμηση ενός οικοπέδου να μην μπορεί να αξιοποιηθεί λόγω του χαμηλού συντελεστή ή του μικρού αριθμού επιτρεπόμενων ορόφων που ορίζουν οι όροι δόμησης.

Οι δύο παρακάτω πίνακες αποτελούν τμήματα δύο πινάκων (παράρτημα Α) που περιγράφουν αναλυτικά τις επιτρεπόμενες και μη παρεμβάσεις που ορίζονται για κάθε διατηρητέο κτίριο, βάσει της πράξης χαρακτηρισμού τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στους παρακάτω πίνακες αφορούν τα κτίρια που κατά τον επιτόπιο έλεγχο χαρακτηρίστηκαν ως άδεια ή εγκαταλελειμμένα.

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Χαρακτηρισμός διατηρητέου			Επιτρέπεται, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου						
		Ολόκληρο το κτίριο	Κάποιες όψεις του κτιρίου	Όλο το κέλυφος του κτιρίου	Η επισκευή	Η ανακατασκευή/Αντικατάσταση/Αποκατάσταση	Η κατασκευή	Ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων	Η ενίσχυση/αντικατάσταση του φέροντα οργανισμού	Η εσωτερική διαρρύθμιση	Επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους
1_6	420/Δ/1987	x			x			x	x	x	x
1_7	63/ΑΑΠ/2010			x							
1_10	420/Δ/1987	x			x			x	x	x	x
1_12	420/Δ/1987	x			x			x	x	x	x
1_15	0/Α/1900										

Πίνακας 3-1. Πληροφορίες ΦΕΚ: Είδος Κήρυξης – Επιτρεπόμενες Παρεμβάσεις

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Απαγορεύεται			Προσθήκες στο ήδη υπάρχον διατηρητέο κτίσμα			Ανέγερση νέων κτισμάτων στο οικόπεδο		
		Κάθε αφαίρεση/αλλοίωση/καταστροφή των αρχιτεκτονικών διακοσμητικών	Κάθε χρήση που δεν αρμόζει στον χαρακτήρισμό	Η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831/2000	Με τις ελάχιστες ικανοποιητικές διαστάσεις	Σύμφωνα με το ΦΕΚ	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831/2000	Μετά από έγκριση της Επιτροπής Ενασχόληως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου	Σύμφωνα με το ΦΕΚ
1_6	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_7	63/ΑΑΠ/2010									
1_10	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_12	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_15	0/Α/1900									

Πίνακας 3-2. Πληροφορίες ΦΕΚ: Μη επιτρεπόμενες Παρεμβάσεις - Προσθήκες στο υπάρχον κτίριο

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η γνώση των επιτρεπόμενων και μη παρεμβάσεων σε ένα διατηρητέο κτίριο είναι σημαντική αλλά λιγότερο χρήσιμη χωρίς τη συνύπαρξη συγκεκριμένων δεδομένων. Με την προσθήκη των δεδομένων αυτών, ολοκληρώνεται η εικόνα για το ποιες από όλες τις επιτρεπόμενες παρεμβάσεις, που επιτρέπει η κάθε κήρυξη, έχει το περιθώριο να υλοποιήσει ο ιδιοκτήτης του.

Παρακάτω γίνεται παράθεση τμημάτων 5 πινάκων που περιέχουν τις απαραίτητες πληροφορίες (Παράρτημα Α). Με τον συνδυασμό των δεδομένων των παραπάνω πινάκων και των δεδομένων των πινάκων 3-1 & 3-2 ολοκληρώνεται ένα οργανωμένο πακέτο δεδομένων, χρήσιμο στη διευκόλυνση εξεύρεσης τρόπων αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων. Από τον συνδυασμό αυτών των πινάκων, εξάχθηκαν χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με το περιθώριο της επιπλέον δόμησης που μπορεί να υλοποιηθεί στα κτίρια αυτά.

Αριθμός Κτιρίου	Οικοδομικό Τετράγωνο	ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ						
		Εμβαδόν	Πρόσωπο	Συντελεστής Δόμησης	Κάλυψη	Όροφοι	Ύψος	ΦΕΚ
1_6	183	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_7	183	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_10	181	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_12	184	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_15	185	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992

Πίνακας 3-3. Όροι Δόμησης

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Έγκριση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης
1_6	-	-
1_7	-	-
1_10	-	-
1_12	-	-
1_15	-	-

Πίνακας 3-4. Έγκριση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Οικοπέδου (τ.μ.)	Υφιστάμενη δόμηση (τ.μ.)	
		Ισόγειο	Όροφοι
1_6	125	109	109
1_7	216	216	216
1_10	193	153	166
1_12	133	86	96
1_15	228	176	

Πίνακας 3-5. Υφιστάμενη Δόμηση

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
1_6	87,5	262,5	44,5	Κάλυψης
1_7	151,2	453,6	21,6	Κάλυψης
1_10	135,1	405,3	86,3	Κάλυψης
1_12	93,1	279,3	107,3	Όχι
1_15	159,6	478,8	302,8	Κάλυψης

Πίνακας 3–6. Υπερβάσεις Κάλυψης & Δόμησης

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

Αριθμός Κτιρίου	Υπόλοιπο Δόμησης	Όροι Δόμησης		Προσθήκη		
		Επιτρεπόμενος αριθμός		Καθ' ύψος		Κατ' επέκταση
				Εξάντληση		
		Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Αριθμού Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Επιτρεπόμενης Κάλυψης
1_6	44,5	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_7	21,6	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_10	86,3	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_12	107,3	-	14,00	-	Όχι	Όχι
1_15	302,8	-	14,00	-	Όχι	Ναι

Πίνακας 3–7. Συγκεντρωτικά Στοιχεία για Προσθήκες Καθ' ύψος & Κατ' επέκταση

Σημείωση: Παράθεση πίνακα στο Παράρτημα Α

3.5. Οικονομικά Κίνητρα και Διευκολύνσεις Προς τους Ιδιοκτήτες Διατηρητέων

Η απόφαση για το χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ως διατηρητέου είναι τις περισσότερες φορές, αν όχι όλες, πρωτοβουλία των ίδιων των αρμόδιων φορέων (Υπουργεία) και όχι των ιδιοκτητών τους. Με σκοπό τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής ιστορίας των νεότερων κτιρίων, οι ιδιοκτήτες εμπλέκονται σε ένα φαύλο κύκλο υποχρεώσεων και απαιτήσεων. Οι συνεχείς οικονομικές απαιτήσεις που απαιτούνται για τη διατήρηση ενός τέτοιου κτίσματος σε καλή κατάσταση ωθούν τις περισσότερες φορές τους ιδιοκτήτες να επιλέξουν την ολοκληρωτική εγκατάλειψη των κτιρίων αυτών παρά την δυνατότητα επένδυσης χρημάτων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους.

Το ενδιαφέρον του ίδιου του κράτους όλα αυτά τα χρόνια προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων μπορεί να θεωρηθεί το λιγότερο ανύπαρκτο, καθώς βάσει της σύμβασης της Γρανάδας «σύμβαση για την Προστασία της Ευρωπαϊκής

Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς» η οποία επικυρώθηκε με τον νόμο 2039/1992 αλλά και βάσει του νόμου 3028/2002ο οποίος όριζε την δημιουργία προεδρικού διατάγματος, των υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, θα έπρεπε να είχαν θεσπιστεί νομοθετικά εδώ και χρόνια οικονομικά κίνητρα και διευκολύνσεις προς τους ιδιοκτήτες. Αντίθετα, η πράξη χαρακτηρισμού σε ένα ακίνητο έχει γίνει συνώνυμο της καταστροφής του ακινήτου με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες τους να αισθάνονται ότι το Ελληνικό κράτος στην ουσία τους τιμωρεί επειδή τους ανήκει.

Παρακάτω γίνεται αναφορά των οικονομικών κινήτρων και διευκολύνσεων που έχει θεσπίσει το ελληνικό κράτος. Επιπροσθέτως, γίνεται και αναφορά των προβλημάτων που συνοδεύουν τα κίνητρα αυτά.

1. Βάσει του ν. 4021/2011 άρθρο 53 παρ. 5ε (ββ), τα διατηρητέα κτίρια απαλλάσσονται από το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών. Δυστυχώς ο νόμος αναφέρεται μόνο στα εντελώς άδεια διατηρητέα, που δεν είναι ηλεκτροδοτούμενα και δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.

2. Όσον αφορά τις μισθώσεις μετά την 1-9-1990, αυτές δεν υπάγονται στο δεσμευτικό καθεστώς των εμπορικών μισθώσεων σύμφωνα με το ν.1898/20 άρθρο 6 παρ. 4, ο οποίος συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1930/91. Οι εμπορικές μισθώσεις που αφορούν διατηρητέα κτήρια αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις.

3. Οι ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων έχουν την δυνατότητα να πάρουν χαμηλότοκο και μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο για την επισκευή ή αναστήλωση – αποκατάσταση του κτηρίου, που προορίζεται για κατοικία, τα οποία φέρουν επιδότηση του επιτοκίου δανεισμού κατά 50% για δάνεια μέχρι του ποσού των 100.000 Ευρώ.

4. Έχει θεσπιστεί κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας για τα διατηρητέα μειωτικός συντελεστής 0,80.

5. Ένα από τα σημαντικότερα οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η ελληνική πολιτεία είναι βάσει του άρθρου 71 του Ν. 4042/13.2.2012 (ΦΕΚ Α' 24) η φορολόγηση με ποσοστό 0,1% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Δυστυχώς για άλλη μία φορά το κίνητρο αυτό δεν αφορά όλα τα διατηρητέα κτίρια αλλά μόνο τα διατηρητέα που έχουν χαρακτηριστεί από το υπουργείο Πολιτισμού και είναι αρχαιότερα των τελευταίων 100 ετών.

6. Στο πλαίσιο βελτίωσης της λειτουργικότητας των διατηρητέων κτιρίων έγινε ρύθμιση με σκοπό τη δυνατότητα εγκατάστασης ανελκυστήρα στο εσωτερικό του κελύφους.

7. Παρέχεται απαλλαγή από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το υπόλοιπο οικόπεδο, επί του οποίου υπάρχουν κτήρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή έργα τέχνης. Η απαλλαγή αφορά μόνο το οικόπεδο και εφόσον η συνολική αξία του ακινήτου δεν ξεπερνά τις 300.000 ευρώ.

8. Η δυνατότητα που δίνει ο νόμος να ενημερωθεί ο εκάστοτε ιδιοκτήτης ότι το ακίνητο του έχει μπει σε διαδικασία χαρακτηρισμού από τους αρμόδιους φορείς, ώστε να προβεί σε τυχόν αντιρρήσεις, είναι η αποστολή της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού από το Υπουργείο που έχει αναλάβει την διαδικασία χαρακτηρισμού προς τον οικείο Δήμο όπου ανήκει το ακίνητο. Η δεύτερη κοινοποίηση γίνεται εν συνεχεία της πρώτης από τον οικείο Δήμο αυτή την φορά προς μια τοπική εφημερίδα ή λόγω έλλειψης σε μία εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα του Νομού. Στη πράξη όμως η δεύτερη κοινοποίηση δεν πραγματοποιείται σχεδόν ποτέ καθώς ο ίδιος ο νόμος δίνει την δυνατότητα στον οικείο Δήμο να παραλείψει το στάδιο αυτό, επειδή η διαδικασία χαρακτηρισμού μπορεί να συνεχιστεί νόμιμα μετά την πάροδο δύο μηνών από την αποστολή της έκθεσης στον οικείο Δήμο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα η διαδικασία κήρυξης να οδηγεί σε έκδοση μίας ατομικής διοικητικής πράξης ενώ το δικαίωμα του ενδιαφερόμενου για ακρόαση να θεωρείται ελάχιστης σημασίας.

4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ & ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

Η αξία ενός κτιρίου καθορίζεται τόσο από την αξία που του προσάπτει το κράτος μέσω των αντικειμενικών αξιών αλλά και από την εμπορική αξία η οποία στην ουσία αντιπροσωπεύει τη ζήτηση που έχει το κάθε ακίνητο μέσα στη κτηματομεσιτική αγορά.

Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας ορίζεται από το ίδιο το κράτος και συνδέεται άμεσα με τον προσδιορισμό της φορολογικής αξίας κάθε ακίνητης περιουσίας. Αντίστοιχα, η εμπορική αξία αντιπροσωπεύει καλύτερα την αξία κάθε περιοχής και το βαθμό προσέλκυσης ανθρώπων με σκοπό την διαμονή αλλά και την επένδυση των χρημάτων τους σε ακίνητα.

4.1. Προσδιορισμός Αντικειμενικών Αξιών

Η αντικειμενική αξία κάθε ακινήτου είναι η αξία που το Ελληνικό κράτος ορίζει ότι το ακίνητο αυτό αξίζει. Για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών το κράτος έχει ορίσει συγκεκριμένα κριτήρια που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων. Κάποια από αυτά τα κριτήρια είναι η τοποθέτηση του ακινήτου σε περιοχή εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, η θέση που ενδέχεται να έχει αν τοποθετείται εντός σχεδίου και η κατάσταση του.

Για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών το Υπουργείο Οικονομικών έχει συντάξει ειδικούς χάρτες στους οποίους χωρίζει τους δήμους σε γραμμικές και κυκλικές ζώνες. Οι ζώνες αυτές καθορίζουν τους συντελεστές εμπορικότητας, οικοπέδου, αξιοποίησης οικοπέδου, τιμή οικοπέδου και εκμετάλλευσης ισογείου των οικοδομικών τετραγώνων κάθε δήμου. Σε συνδυασμό αυτών των χαρτών και ειδικών πινάκων που αναγράφουν αναλυτικά τους παραπάνω συντελεστές γίνεται ο προσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών σε ήδη υπάρχοντα κτίσματα, σε οικοπέδα άδεια αλλά και σε κτίρια που ανήκουν σε ειδικές κατηγορίες χρήσεων.

Μέσα από την πάροδο των χρόνων το Υπουργείο Οικονομικών ως αρμόδια αρχή έχει δημιουργήσει αρκετούς νόμους με σκοπό τον εγκυρότερο προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών. Τα διάφορα νομοθετικά πλαίσια που ψηφίστηκαν κατά καιρούς όριζαν ο καθένας ξεχωριστά και από έναν νέο τρόπο προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών δημιουργώντας ή ακυρώνοντας κάθε φορά νέους και παλιούς συντελεστές.

Παρά τους νόμους που έχουν βγει, και συγκεκριμένα τον τελευταίο νόμο 3842/2010 όπου στο άρθρο 32 αναφέρονται εκ νέου οι κατηγορίες και τα κριτήρια προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, υπάρχει μία κοινή γραμμή να χρησιμοποιούνται τα έτοιμα έντυπα που υπάρχουν στην «Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Υπουργείου Οικονομίας & Οικονομικών». Λόγω αυτού, για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών των διατηρητέων κτιρίων που

ανήκουν στις κατηγορίες άδεια και εγκαταλελειμμένα χρησιμοποιήθηκαν αυτά τα έντυπα και όχι τα κριτήρια που περιγράφονται αναλυτικά στον τελευταίο νόμο.

Παρακάτω αναφέρεται περιγραμματικά όλο το νομοθετικό πλαίσιο που υπάρχει γύρω από τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών:

- **Νόμος 1249/1982, Άρθρο 41** «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων». Οι 9 παράγραφοι του νόμου περιέγραφαν τους λόγους που μπορεί ένα ακίνητο να μεταβιβαστεί και τα κριτήρια που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία του. Επίσης με αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομικών καθορίζονταν τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτιζόνταν με βάση χάρτες κ.α.

- **Νόμος 1473/1984, άρθρο 14** «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων». Το άρθρο αυτό αφορά αποκλειστικά τροποποιήσεις κάποιων παραγράφων του άρθρου 41 του Ν.1249/1982. Συγκεκριμένα, προστέθηκαν επιπλέον κριτήρια που επηρέαζαν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων. Επιπλέον περιγράφονταν πιο αναλυτικά οι διαδικασίες που έπρεπε να ακολουθηθούν στη περίπτωση όπου ο υπόχρεος σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας θεωρούσε την προκαθορισμένη αξία του ακινήτου μεγαλύτερη από την αγοραία της.

- **Νόμος 2386/7.3.1996, άρθρο 10** «Ρύθμιση θεμάτων φορολογίας κεφαλαίου». Στο άρθρο αυτό προστέθηκε ως συνέχεια του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 το άρθρο 41α όπου αφορούσε τον προσδιορισμό αξίας κτισμάτων και γης. Στο άρθρο αυτό αναφέρεται ο τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας σε περιοχές που δεν είχε εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα. Επιπλέον για τις παραπάνω περιοχές καθορίζονται σταδιακά ζώνες και τιμές αφετηρίας με αξία γης και συντελεστές αυξομείωσης τους. Ακόμα γίνεται αναφορά στις διαδικασίες και στους τρόπους μεταβίβασης περιουσίας στις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα.

Μετά τον νόμο 2386 βγήκε μία σειρά από διευκρινιστικές οδηγίες για τους παραπάνω νόμους από το Υπουργείο Οικονομικών. Στις οδηγίες αυτές καθορίζονταν αναλυτικά οι συντελεστές και τα κριτήρια για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών.

➤ **ΠΟΛ 1149/9.6.1994,**

ΘΕΜΑ «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» Έχοντας υπόψη: Τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (Φ.Ε.Κ. 43 Α') και του άρθρου 14 του Ν. 1473/1984 (Φ.Ε.Κ. 127 Α').

➤ **ΠΟΛ.1162/16.06.1995,**

ΘΕΜΑ «Οδηγίες για την εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων». Μετά την κοινοποίηση της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994, ΠΟΛ.1149 απόφασης του υπουργού Οικονομικών, με την οποία, κατ' εξουσιοδότηση του νόμου εκδοθείσα, τροποποιούνται και βελτιώνονται οι διατάξεις που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων κατά το αντικειμενικό σύστημα, σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες, για την ορθή και ενιαία αυτής εφαρμογή.

➤ **ΠΟΛ.1188/29.6.1995,**

ΘΕΜΑ «Εφαρμογή του μειωτικού συντελεστού του διατηρητέου κτίσματος»

1.Για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως διατηρητέο και να εφαρμοσθεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής, απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή Προεδρικό Διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και δεν έχει ανακληθεί. Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνο όταν είναι διατηρητέο ολόκληρο το κτίσμα, έστω και αν επιτρέπονται επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό. Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες κ.λπ.), ή όταν είναι "διατηρητέος" ολόκληρος ο οικισμός, δηλαδή είναι διατηρητέα όλα τα κτίσματα του οικισμού, όπως συμβαίνει συχνά με τους παραδοσιακούς οικισμούς.

➤ **ΠΟΛ.1310/3.12.1996,**

ΘΕΜΑ «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού»

• **N.3842/2010,** Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας, άρθρο 32 «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων». Στο άρθρο αυτό ορίζονται εκ νέου οι κατηγορίες των ακινήτων. Περιγράφεται αναλυτικά ο τρόπος υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών, καθορίζονται μερικοί νέοι συντελεστές ενώ κάποιοι παλιοί καταργούνται ή αλλάζουν οι τιμές τους.

➤ **ΠΟΛ.1118/13.8.2008,**

ΘΕΜΑ: «Καθορισμός συντελεστών προσδιορισμού αξίας ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου για τον υπολογισμό του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων φυσικών προσώπων».

4.1.1. Έντυπα

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, για τον υπολογισμό των διατηρητέων κτηρίων (Τεύχος Υπολογισμών) δεν χρησιμοποιήθηκαν οι συντελεστές που ορίζει ο νόμος 3842/10 αλλά τα έτοιμα έντυπα του Υπουργείου Οικονομικών.

Συγκεκριμένα τα έντυπα υπολογισμού αξίας ακινήτου που χρησιμοποιήθηκαν είναι τα ακόλουθα:

- ❖ Υπολογισμός αξίας: Κατοικία ή Διαμέρισμα «Σε Οικόπεδο Εντός Σχεδίου ή Σε Οικισμό»
- ❖ Υπολογισμός αξίας: Επαγγελματικής Στέγης Σε Οικόπεδο Εντός Σχεδίου ή Σε Οικισμό»
- ❖ Έντυπο Κ4: Υπολογισμός Αξίας Κτισμάτων, Ειδικών Κτιρίων Με Αντικειμενικά Κριτήρια «Σταθμοί Αυτοκινήτων – Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά Κτίρια»
- ❖ Έντυπο Κ5: Υπολογισμός Αξίας Κτισμάτων, Ειδικών Κτιρίων Με Αντικειμενικά Κριτήρια «Γεωργικά και Κτηνοτροφικά Κτίρια – Αποθήκες»
- ❖ Έντυπο Κ7: Υπολογισμός Αξίας Κτισμάτων, Ειδικών Κτιρίων Με Αντικειμενικά Κριτήρια «Εκπαιδευτήρια»
- ❖ Έντυπο Κ9: Υπολογισμός Αξίας Κτισμάτων, Ειδικών Κτιρίων Με Αντικειμενικά Κριτήρια «Κτίρια Που Δεν Μπορούν Να Υπαχθούν Στις Κατηγορίες Των Εντύπων Κ1 - Κ8»

Επιπλέον οι πίνακες των αντικειμενικών αξιών για τον Δήμο Πειραιά και οι τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των αξιών αυτών προήλθαν από την ηλεκτρονική σελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων.

4.1.2. Τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής

Οι τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής είναι:

<u>Κατηγορία κτίσματος</u>	<u>Τιμή σε €/τ.μ.</u>	<u>Έντυπο</u>
Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια	360 € /τ.μ.	Κ4
Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια - αποθήκες	200 € /τ.μ.	Κ5
Εκπαιδευτήρια	570 € /τ.μ.	Κ7
Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων 1 έως 8	720 € /τ.μ.	Κ9

4.1.3. Παραδοχές

Λόγω έλλειψης γνώσης της σωστής μορφολογίας των διατηρητέων κτιρίων έγιναν οι ακόλουθες παραδοχές οι οποίες βασίστηκαν εν μέρη στις οδηγίες και στους νόμους του Υπουργείου Οικονομικών.

Χρήση Διατηρητέων κτιρίων

Ως βασική χρήση των διατηρητέων κτιρίων κρατήθηκε η χρήση που είχε καταγραφεί κατά τον επιτόπιο έλεγχο (Τεύχος Υπολογισμών). Στα κτίρια που η χρήση τους δεν ήταν

ευδιάκριτη θεωρήθηκε κατοικία καθώς η κατοικία είναι η πιο συνηθισμένη χρήση σε τέτοιου είδους κτίρια.

Λειτουργική Χρήση Κύριων Χώρων

Τα περισσότερα διατηρητέα κτίρια διαθέτουν αποθήκη ή ημιυπόγειο και ο μέσος αριθμός ορόφων τους είναι δύο. Λόγω του λειτουργικού χαρακτήρα που παρουσιάζουν τα κτίρια αυτά αποφασίστηκε να αντιμετωπιστούν όλα τα επιμέρους επίπεδά τους ως τμήματα μίας ενιαίας οντότητας. Η παραδοχή αυτή βασίζεται στο άρθρο 3 παράγραφος 6 β της ΠΟΛ1149/9.6.1994

«Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα υπογείου, που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προσμετρημένο στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν λειτουργική ενότητα, για τον υπολογισμό της αξίας, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων».

Λειτουργική Χρήση Ημιυπόγειου & Δώμα

Ως όροφοι και μέρος της λειτουργικής ενότητας των διατηρητέων θεωρούνται, σε όσα κτίρια υπάρχουν δώμα και ημιυπόγειο. Πιο συγκεκριμένα, ως ημιυπόγειο θεωρούνται όλοι οι υπόγειοι χώροι που το πάνω όριο τους υπερβαίνει τη στάθμη του εδάφους. Οι χώροι αυτοί κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής τους αξίας θεωρήθηκαν ισόγειοι χώροι.

«άρθρο 2 παράγραφος 6 της ΠΟΛ1149/9.6.1994 "Ημιυπόγειοι χώροι θεωρούνται ισόγειοι, εκτός αν αποδεικνύεται, μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ότι αυτοί είναι υπόγειοι"».

Αντίστοιχα τα δώματα λόγω της μικρής επιφάνειας που καταλαμβάνουν θεωρήθηκαν ως αποθηκευτικοί χώροι και ο προσδιορισμός της αντικειμενικής τους αξίας βασίζεται στη παράγραφο 2 της ΠΟΛ 1162/1995

«Η αξία αποθηκών, οι οποίες βρίσκονται σε όροφο ή δώμα κτιρίων επαγγελματικής στέγης, που σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια προορίζονταν για κτίρια γραφείων ή γραφείων καταστημάτων υπολογίζεται με το έντυπο 2, ενώ η αξία αποθηκών σε όροφο ή σε δώμα κτιρίων κατοικίας ή κτιρίων επαγγελματικής στέγης που δεν προορίζονταν σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια για κτίρια γραφείων ή γραφείων καταστημάτων, υπολογίζεται με το έντυπο 1»

Υπόγειοι Χώροι

Αρκετά από τα διατηρητέα κτίρια διαθέτουν υπόγειο. Επειδή η επιτόπια έρευνα πραγματοποιήθηκε έξω από τα κτίρια, δεν είναι δυνατόν αν υπάρχουν στοιχεία για την εσωτερική διαμόρφωση των χώρων αυτών ούτε και για την ακριβή χρήση τους. Λόγω αυτών των δυσκολιών έγιναν κάποιες επιπλέον παραδοχές: Τα τετραγωνικά μέτρα των χώρων αυτών δεν προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης. Όλοι οι υπόγειοι χώροι χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι (αποθήκες). Για την επιφάνεια που καταλαμβάνουν αποφασίστηκε ότι η επιφάνεια κάθε υπόγειου αντιστοιχεί στο 40% της επιφάνειας του ισόγειου του κτίσματος που ανήκει. Εφόσον

οι χώροι αυτοί θεωρούνται αποθήκες μη κύριας χρήσης ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας τους γίνεται με βάση το άρθρο 32 παράγραφο 3.1.6 και παράγραφο 3.2.6 του Ν.3842/2010

Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της κατοικίας, μονοκατοικίας ή διαμερίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της επαγγελματικής στέγης υπολογίζεται βάσει των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

Εμβαδομέτρηση Επιφανειών

Η εμβαδομέτρηση των διατηρητέων πραγματοποιήθηκε χρησιμοποιώντας ορθοφωτοχάρτες της ΕΚΧΑ Α.Ε.. Επειδή δεν είναι εφικτή η γνώση των εσωτερικών χώρων των κτιρίων, οι επιφάνειες όλων των ορόφων πολλαπλασιάστηκαν με το συντελεστή 0,90 όπως αναφέρεται και στο άρθρο 2 παράγραφος 17 της ΠΟΛ 1149/9.6.1994

Επιφάνεια ακινήτου είναι το εμβαδόν αυτού σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%), δηλ. πολλαπλασιασμένη επί 0,90.

4.1.4. Σύνοψη Αντικειμενικών Αξιών

Ο υπολογισμός των Αντικειμενικών Αξιών πραγματοποιήθηκε σε δείγμα 133 διατηρητέα κτίρια που έφεραν τον χαρακτηρισμό «άδεια – εγκαταλελειμμένα».

Η συνολική αντικειμενική αξία των κτιρίων αυτών υπολογίστηκε στα 38.400.392 €. Η επιφάνεια αυτή αντιπροσωπεύει 68.493τ.μ. αχρησιμοποίητης δομήσιμης επιφάνειας.

Εκτός από τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών των δομημένων επιφανειών υπολογίστηκε η αντικειμενική αξία της υπολειπόμενης, μέχρι εξαντλήσεως συντελεστή δόμησης, δομήσιμης επιφάνειας (Τεύχος Υπολογισμών) που αναλογεί κάθε κτιρίου. Συνολικά η αξία των επιφανειών που μπορούν να χτιστούν φτάνει τα 30.449.194 € και αντιστοιχούν σε 155183,89τ.μ.

Στην Ελλάδα η ακίνητη περιουσία φορολογείται υψηλά και συχνά αποτελεί άμεση πηγή άντλησης εισοδήματος για τα κρατικά ταμεία. Για τους ιδιοκτήτες όμως η ακίνητη περιουσία που περιγράφηκε παραπάνω είναι ουσιαστικά αχρησιμοποίητη και δεν θεωρείται άξια επένδυσης και τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στην υπολειπόμενη δόμηση χαμένα λόγω της δυσκολίας μεταφοράς του συντελεστή δόμησης σε άλλες περιοχές.

4.2. Προσδιορισμός Εμπορικών Αξιών

Ο υπολογισμός των εμπορικών αξιών πραγματοποιήθηκε σε δείγμα 133 κτιρίων που είχαν χαρακτηριστεί κατά τον επιτόπιο έλεγχο είτε εγκαταλελειμμένα είτε απλώς άδεια. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών των υφιστάμενων δομήσιμων επιφανειών είναι η υπολειμματική μέθοδος ενώ για τον υπολογισμό της υπολειπόμενης δομήσιμης επιφάνειας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Αξιοποίησης (Αφαιρετική Μέθοδος).

4.2.1. Εύρεση Εμπορικών Τιμών

Ο προσδιορισμός των εμπορικών αξιών έγινε με τον εντοπισμό αγγελιών, από μεσιτικά γραφεία, διατηρητέων κτιρίων που είναι στη διαδικασία πώλησης. Επειδή η ύπαρξη διατηρητέων κτισμάτων προς πώληση ήταν μικρή έως ελάχιστη στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής μελέτης αποφασίστηκε από τις τιμές που βρέθηκαν να υπολογιστεί μία μέση τιμή για κάθε τομέα. Επιπλέον με την βοήθεια της εκτιμήτριας κα. Μαρίας Φιλιππακοπούλου, ακολουθήθηκαν έλεγχοι και διορθώσεις στις τιμές που είχαν προκύψει από τις αγγελίες.

Οι προσδοκώμενες τιμές πώλησης ανά τ.μ. που ορίστηκαν σε όλους τους τομείς αφορούν διατηρητέα κτίρια αναπαλαιωμένα και σε άριστη κατάσταση, η χρήση που αναφέρεται είναι η βέλτιστη χρήση βάσει των κριτηρίων που περιγράφηκαν σε προηγούμενες παραγράφους και τέλος στους υπολογισμούς, στο συνολικό εμβαδόν έχουν υπολογιστεί τόσο οι κύριοι όσο και οι βοηθητικοί χώροι. Παρακάτω γίνεται παράθεση των αγγελιών που βρέθηκαν καθώς και η τελική προσδοκώμενη τιμή πώλησης ανά τομέα.

Τομέας 27: Καστέλλα

Ως προσδοκώμενη τιμή πώλησης της βέλτιστης χρήσης ορίστηκαν τα 2500€/τ.μ

Καστέλλα					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
	2	306	1.797 €	550.000 €	καλή
	3	350	4.285 €	1.500.000 €	
1_50	2	289	1.730 €	500.000 €	κακή/στέγη καταστραμμένη
2_95	2	380	1.789 €	680.000 €	καλή
	3	310	1.677 €	520.000 €	καλή
6_94	3	762	5.249 €	4.000.000 €	μέτρια
	3	306	1.961 €	600.000 €	αποκατεστημένο
1_8	3	295	3.729 €	1.100.000 €	καλή
1_12	3	240	1.250 €	300.000 €	μέτρια

Πίνακας 4-1. Αγγελίες διατηρητέων κτιρίων στο Τομέα της Καστέλλας

Τομέας Βρυώνη – Πηγάδα

Στον τομέα αυτό, υπήρχε διαφοροποίηση στις εμπορικές αξίες των διατηρητέων βάσει της χωρικής τους θέσης και της απόστασης τους από τη θάλασσα. Η εμπορική τιμή ανά τμ. παρουσίαζε πτωτική τάση στη κατεύθυνση από τη Φρεατύδα προς τα Υδραϊικά.

Ως προσδοκώμενη τιμή πώλησης της βέλτιστης χρήσης ορίστηκαν τα 2.000€/τ.μ.

Φρεατύδα (Πηγάδα)					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
	2	300	1.317 €	395.000 €	ανακαινισμένο παλιά
	2	150	1.200 €	180.000 €	χρειάζεται ανακαίνιση
4_25	3	450	3.667 €	1.650.000 €	χρειάζεται ανακαίνιση
4_10	1	150	2.667 €	400.000 €	καλή

Βρυώνη, Πηγάδα					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
4_8	2	400	2.000 €	800.000 €	καλή

Πίνακας 4-2. Αγγελίες διατηρητέων κτιρίων στο Τομέα Βρυώνη & Πηγάδα

Τομέας 21 Ν. Φάληρο

Ο Τομέας αυτός παρουσιάζει αυξημένες τιμές των εμπορικών αξιών των διατηρητέων που πωλούνται. Αιτία αυτής της αύξησης μπορεί να είναι η κοντινή απόσταση που έχει με το κέντρο του Πειραιά χωρίς να επιβαρύνεται από την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την έντονη ηχορύπανση που υπάρχουν στα περισσότερα μέρη του δήμου καθώς και την εύκολη πρόσβαση στον σταθμό Ν. Φαλήρου του ηλεκτρικού σιδηρόδρομου που την ενώνει με την Αθήνα και τον Πειραιά.

Ως προσδοκώμενη τιμή πώλησης της βέλτιστης χρήσης ορίστηκαν τα 2.000€/τ.μ.

Νέο Φάληρο					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
5_27	1	163	1.288 €	210.000 €	χρήζει ανακαίνιση
5_36	2	470	2.766 €	1.300.000 €	καλή
5_38	2	400	2.500 €	1.000.000 €	αποκατεστημένο

Πίνακας 4-3. Αγγελίες διατηρητέων κτιρίων στο Τομέα του Ν. Φαλήρου

Τομέας 26 – Κέντρο

Τα διατηρητέα κτίρια που υπάρχουν στον τομέα αυτόν τοποθετούνται κυρίως στη περιοχή της Τερψιθέας. Από τα διατηρητέα κτίρια που πωλούνται στο κέντρο του Πειραιά προέκυψε ότι η προσδοκώμενη τιμή πώλησης ανά τ.μ. είναι τα 2.000€.

Τομέας 25 – Καμίνια, Τομέας 23 – Παλαιά Κοκκινιά, Μανιάτικα & Τομέας 24–Ταμπούρια

Οι τομείς αυτοί είναι οι πιο υποβαθμισμένοι όσον αφορά τη ποιότητα ζωής στο Δήμο και δεν θεωρούνται αρκετά ελκυστικοί για την αγορά κατοικίας. Απέχουν αρκετά από τη θάλασσα και χαρακτηρίζονται από τους στενούς δρόμους και τα παλιά σπίτια.

Για τους λόγους αυτούς ορίστηκε ως προσδοκώμενη τιμή πώλησης της βέλτιστης χρήσης στους τομείς αυτούς τα 1200€/τ.μ.

Καμίνια					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
	1	177	1.017 €	180.000 €	μέτρια

Μανιάτικα					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
	1	80	975	78000	

ΠαλαιάΚοκκινιά					
Αρ. Κτιρίου	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
	1	150	1.333 €	200.000 €	καλή

Πίνακας 4-4. Αγγελίες διατηρητέων κτιρίων στους Τομείς Καμίνια, Μανιάτικα & Παλαιά Κοκκινιά

Τομέας 29 – Καλλίπολη, Χατζηκυριάκειο, Πειραιϊκή

Στον τομέα αυτό δεν υπάρχουν πολλά διατηρητέα κτίσματα. Συγκεκριμένα στο κομμάτι της Πειραιϊκής δεν υπάρχει κανένα ενώ η Καλλίπολη διαθέτει ελάχιστα. Τα περισσότερα κτίσματα τοποθετούνται στο όριο μεταξύ του τομέα 29 και του τομέα 28. Εφόσον όμως έχει γίνει η παραδοχή ότι ο κάθε τομέας χαρακτηρίζεται από μία μέση τιμή εμπορικής αξίας ανά τ.μ. στον τομέα αυτό και με βάση τα στοιχεία από την μεσίτρια θεωρήθηκε ως προσδοκώμενη τιμή πώλησης ανά τ.μ. τα 2.000€.

Καλλίπολη					
Αρ. Κτιρίων	Επίπεδα	Εμβαδόν κτιρίου	Τιμή ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης	Κατάσταση
	2	470	1.489 €	700.000 €	ανακαινισμένο

Πίνακας 4-5. Αγγελίες διατηρητέων κτιρίων στο Τομέα Καλλίπολη, Χατζηκυριάκειο & Πειραιϊκή

**Σε όσους τομείς τοποθετούνται διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια, η εμπορική αξία των κτιρίων αυτών ορίζεται στο μισό (50%) των προσδοκώμενων τιμών των βέλτιστων χρήσεων των τομέων όπου βρίσκονται.

4.2.2. Υπολογισμός Εμπορικών Αξιών Υφιστάμενης Δόμησης

Η Υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται συνήθως για την εκτίμηση γηπέδων, κτιρίων που χρήζουν ανακαίνισης και διατηρητέων κτιρίων. Βασική αρχή της είναι ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου βάσει της βέλτιστης χρήσης του (Τεύχος Υπολογισμών).

Ο υπολογισμός της αξίας ενός ακινήτου, για τον προσδιορισμό του ανώτατου τιμήματος που είναι διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής, προκύπτει από την αφαίρεση από την αναμενόμενη τιμή πώλησης των εξόδων που ενδέχεται να απαιτούνται να γίνουν στο ακίνητο. Στα διατηρητέα κτίσματα τα έξοδα που πρέπει να γίνουν αφορούν εργασίες αποκατάστασης με σκοπό να έρθουν στη βέλτιστη μορφή και χρήση τους.

Λόγω αυτής της συνθήκης, ο υπολογισμός της αξίας των ακινήτων πραγματοποιήθηκε αρχικά με την παραδοχή ότι όλα τα διατηρητέα είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρειάζονται ανακαίνιση. Στη συνέχεια υπολογίστηκε το κόστος αποκατάστασης σε όσα κτίρια είχαν κριθεί ως κακής ή μέτριας κατάστασης και η τελική αξία των κτιρίων αυτών προέκυψε με την αφαίρεση του κόστους αποκατάστασης από την αξία του κτιρίου ως αποκατεστημένο (Τεύχος Υπολογισμών).

Για τον υπολογισμό των πραγματικών αξιών των διατηρητέων έπρεπε αρχικά να οριστεί για κάθε κτίριο μία τιμή πώλησης ανά τμ. Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο η περιοχή μελέτης είναι χωρισμένη από τον Δήμο Πειραιά σε τομείς. Τα διατηρητέα κτίρια που μας απασχολούν είναι τοποθετημένα διάσπαρτα στους τομείς Καστέλλα, Ν. Φάληρο, Βρυώνη – Πηγάδα, Καλλιπολη – Χατζηκυριάκειο – Πειραιϊκή, Καμίνια, Ταμπούρια και Παλαιά Κοκκινιά – Μανιάτικα.

Οι τομείς αυτοί διαφέρουν αρκετά μεταξύ τους τόσο λόγω της χωρικής τους θέσης όσο και λόγω της ποιότητας ζωής που προσφέρουν στους κατοίκους τους. Η χωρική διαφοροποίηση μπορεί να αφορά την απόσταση που έχουν από την θάλασσα και την θέα που διαθέτουν ενώ η ποιότητα ζωής έχει σχέση με την ύπαρξη πρασίνου στην περιοχή, το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων, τον βαθμό της ηχορύπανσης, τη κυκλοφοριακή συμφόρηση στους δρόμους και το πρόβλημα έλλειψης χώρων στάθμευσης. Λόγω των διαφορών που έχουν μεταξύ τους οι τομείς και οι υπό περιοχές τους παρουσιάζεται μεγάλη ποικιλία στις εμπορικές τιμές. Εξαιτίας αυτής της ποικιλίας, αποφασίστηκε για το προσδιορισμό των τιμών αυτών να θεωρηθεί ότι κάθε τομέας παρουσιάζει χωρική και ποιοτική ομοιομορφία με αποτέλεσμα να προκύπτει μόνο μία μέση τιμή εμπορικής αξίας ανά τ.μ.

Όσον αφορά τις βέλτιστες χρήσεις των διατηρητέων κτιρίων, δεν κρατήθηκαν οι ίδιες χρήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών τους. Ο λόγος που δεν παρέμειναν οι χρήσεις και στις δύο περιπτώσεις ήταν επειδή για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών μας ενδιαφέρουν οι χρήσεις που

έχουν τα κτίρια κατά τον χρόνο υπολογισμού τους. Στον προσδιορισμό όμως των εμπορικών αξιών, σημασία έχει η βέλτιστη χρήση που μπορεί να πάρει ένα κτίριο και όχι η χρήση που απλώς έχει. Για το λόγο αυτό, συνδυάστηκαν ορισμένες πληροφορίες όπως παραδείγματος χάριν, η κατηγορία του δρόμου μπροστά από κάθε διατηρητέο καθώς και οι χρήσεις των γύρω από αυτό κτιρίων.

Οι δρόμοι χωρίστηκαν σε τρεις κατηγορίες, ανάλογα με το φάρδος τους και τη δυσκολία εύρεσης θέσης στάθμευσης. Επιπλέον, έγινε χρήση του εργαλείου street view της Google maps με σκοπό την παρατήρηση των γύρω, από τα διατηρητέα κτίσματα, περιοχών ώστε να εντοπιστούν οι χρήσεις των κτιρίων γύρω από αυτά. Άμα ένα διατηρητέο κτίριο τοποθετείται σε δρόμο σχετικά μεγάλο και τα γύρω κτίρια διαθέτουν επαγγελματικούς χώρους και μαγαζιά, τότε ως βέλτιστη χρήση ορίστηκε η επαγγελματική, αντίθετα αν το διατηρητέο περιβάλλεται από μικρά στενά δρομάκια ή από κτίρια που έχουν ως χρήση την κατοικία ή σε πολύ κοντινή απόσταση υπάρχει σχολείο, τότε ως βέλτιστη χρήση ορίστηκε η κατοικία.

Ένα ακόμα χαρακτηριστικό που χρησιμοποιήθηκε κατά τον υπολογισμό των εμπορικών τιμών ήταν η κατάσταση των διατηρητέων κτιρίων. Λόγω της ύπαρξης αρκετών κτιρίων όπου η κατάσταση τους κυμαίνεται από μέτρια ως κακή, το κόστος αποκατάστασης τους έπαιξε σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της τελικής τιμής πώλησης τους. Μετά από έρευνα, κρίθηκε ότι μία αρκετά καλή αντιπροσωπευτική τιμή κόστους αποκατάστασης ανά τ.μ. είναι τα 1000€ αρκεί ο φέρον οργανισμός των διατηρητέων κτισμάτων να μην έχει υποστεί σοβαρές βλάβες. Για την ευκολία των υπολογισμών έγινε η παραδοχή ότι όλα τα διατηρητέα κτίσματα που χρίζουν αποκατάστασης δεν έχουν σοβαρές βλάβες στον φέρον οργανισμό τους.

4.2.2.1. Υπολογισμοί

Ο υπολογισμών των εμπορικών τιμών πραγματοποιήθηκε βάσει του ακόλουθου πίνακα

Αριθμός Κτιρίου 5_40		
Εμβαδόν Κτιρίου (τ.μ.)	138,60	
Βέλτιστη χρήση	Κατοικία	
Δεδομένα		
Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	1.000 €	
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης /τμ	2.000 €	
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15%	
Ανάλυση		
Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	138,60τ.μ. * 1000€/τ.μ.	138.600 €
Έσοδα από πώληση οικίας	138,60τ.μ. * 2.000€/τ.μ.	277.200 €
Επιχειρηματικό όφελος	277.200€ * 0,15	41.580 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένο)	277.200€-138.600€-41.580€	97.020 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένο)/τμ		700 €

Πίνακας 4-6. Πίνακας Υπολογισμού Εμπορικών Αξιών

Από τους πίνακες προέκυψαν για κάθε διατηρητέο δύο διαφορετικές τιμές εμπορικής αξίας. Η μια τιμή αφορά τα κτίρια που η κατάσταση τους ήταν καλή και δεν χρειάζονταν εργασίες αποκατάστασης ενώ η δεύτερη τιμή αντιπροσωπεύει την πραγματική αξία που έχουν τα κτίρια που η κατάσταση τους χρίζει εργασίες αποκατάστασης.

Στους ακόλουθους πίνακες απεικονίζονται οι εμπορικές αξίες ορισμένων διατηρητέων που υπάγονται στην κατηγορία των κτιρίων με μέτρια έως κακή κατάσταση.

Αριθμός Κτιρίου	Εμπορική Αξία Διατηρητέων Κτιρίων		Ποσοστιαία μείωση της αξίας
	Εμπορική Αξία Κτιρίου ανασκευασμένο	Εμπορική Αξία Κτιρίου ως έχει	
1_6	509575	269.775 €	47%
1_7	826200	437.400 €	47%
1_15	336600	178.200 €	47%
1_25	213350	112.950 €	47%
1_36	644130	305.730 €	53%
1_41	963900	510.300 €	47%

Πίνακας 4-7. Σύγκριση Εμπορικών τιμών

Από τον πίνακα 4-6 φαίνεται ξεκάθαρη η υποτίμηση της αξίας ενός διατηρητέου όταν η κατάσταση του δεν είναι καλή και απαιτείται ανακαίνιση. Η πτώση φτάνει συνήθως το 50% της αξίας του ως αποκατεστημένο ενώ όλα τα κτίσματα παρουσιάζουν μία μέση πτώση που αγγίζει το 60%.

Η μείωση της τιμής πώλησης λόγω της κατάστασης δεν μπορεί να θεωρηθεί στο ελάχιστο ασήμαντη καθώς επηρεάζει άμεσα τον ιδιοκτήτη ενός τέτοιου κτιρίου καθώς καθιστά την ιδιοκτησία του ελάχιστα θελκτική επένδυση προς τρίτους.

4.2.3. Υπολογισμός Εμπορικών Αξιών Υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης Οικοπέδων

Για τον υπολογισμό των εμπορικών αξιών του υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης, όσων οικοπέδων η υφιστάμενη δόμηση δεν έχει εξαντληθεί, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Αξιοποίησης (Αφαιρετική Μέθοδος). Η μέθοδος αυτή, εφαρμόζεται συνήθως σε περιπτώσεις οικοπέδων όπου δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία για τον υπολογισμό της αξίας τους.

Η λογική στην οποία βασίζεται η μέθοδος είναι ότι η αξία του οικοπέδου θα υπολογιστεί βάσει της εκτιμώμενης μελλοντικής εκμετάλλευσής του. Ο βέλτιστος τρόπος εκμετάλλευσής των οικοπέδων αυτών είναι η δόμηση χώρων σύμφωνα με τις βέλτιστες χρήσεις που μπορούν να έχουν βάσει των περιοχών όπου τοποθετούνται. Βάσει της παραπάνω λογικής, διατηρήθηκαν ως βέλτιστες οι χρήσεις που είχαν οριστεί και στον υπολογισμό των εμπορικών αξιών των υφιστάμενων κτιρίων.

4.2.3.1. Παραδοχές

Ως κόστος κατασκευής/τ.μ. της ανωδομής πήρα τις τιμές εκκίνησης ελάχιστου κόστους οικοδομής που έχει ορίσει το Υπουργείο Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κτισμάτων ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με το άρθρο 41^ο του ν.1249/1982.

Δήμος	Κατοικία (€ /τ.μ.)	Επαγγελματική Στέγη (€ /τ.μ.)	Βιομηχανικά κτίρια (€ /τ.μ.)	Εκπαιδευτήρια (€ /τ.μ.)	Αποθήκες (€ /τ.μ.)	Εστιατόρια (€ /τ.μ.)
Πειραιά	590	500	360	570	200	720

Οι συντελεστές που αφορούσαν τα έξοδα προώθησης και δανεισμού ορίστηκαν στο 2% ενώ ο συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους έλαβε τη τιμή 15%.

4.2.4. Σύνοψη Εμπορικών Αξιών

Ο υπολογισμός των Εμπορικών Αξιών πραγματοποιήθηκε σε δείγμα 133 διατηρητέων κτιρίων χαρακτηρισμένων ως «άδεια – εγκαταλελειμμένα».

Η συνολική εμπορική αξία των κτιρίων αυτών με βάση την πραγματική τους κατάσταση ανέρχεται στα 43.167.610 € ενώ αν η κατάσταση τους θεωρηθεί αποκατεστημένη η συνολική αξία τους ανεβαίνει στα 128.306.675 €. Η δομημένη επιφάνεια των κτιρίων αυτών καταλαμβάνει 68.493 τ.μ.

Στα κτίρια αυτά η συνολική επιφάνεια που καταλαμβάνει η υπολειπόμενη δομήσιμη επιφάνεια λόγω μη εξάντλησης του συντελεστή δόμησης ανέρχεται σε 144.553.929 € και αντιστοιχεί σε 155.183,89 τ.μ. αχρησιμοποίητης δομήσιμης επιφάνειας.

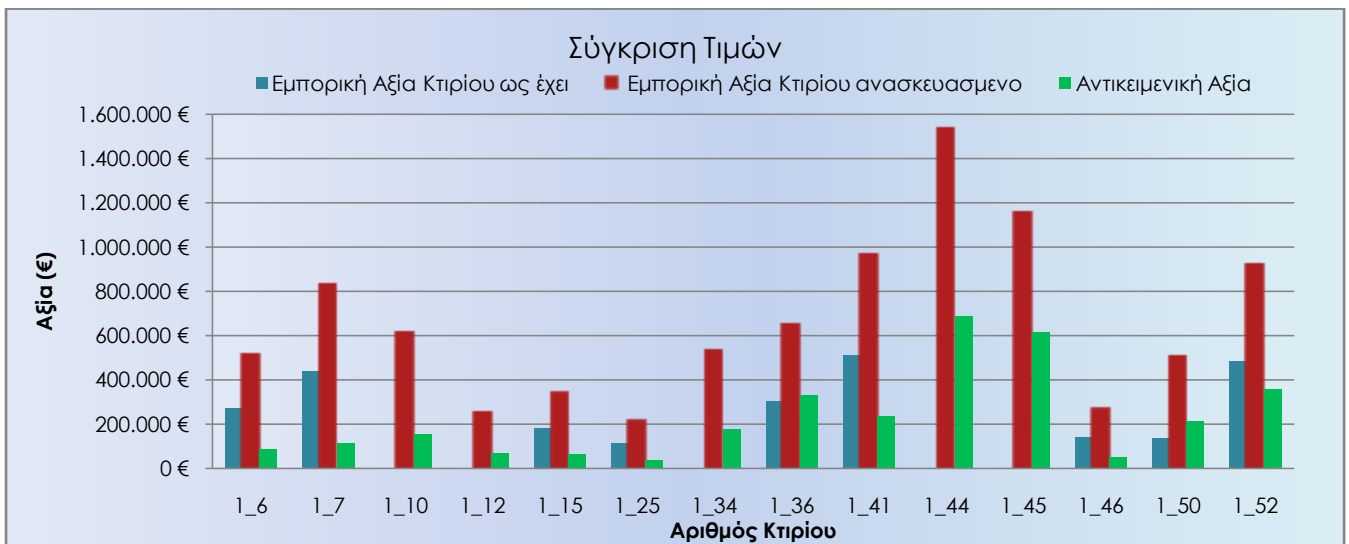
Καθώς το ακίνητο είναι ουσιαστικά κεφάλαιο επενδυμένο με μία συγκεκριμένη μορφή η εμπορική αξία των αχρησιμοποίητων δομήσιμων και μη επιφανειών των παραπάνω κτιρίων μπορεί να χαρακτηριστεί ως οικονομική τρύπα στην αγορά ακινήτων καθώς αντιπροσωπεύει ένα μεγάλο ανεκμετάλλευτο κεφάλαιο (dead capital).

4.3. Σύγκριση Αντικειμενικών & Εμπορικών Αξιών των Διατηρητέων Κτιρίων

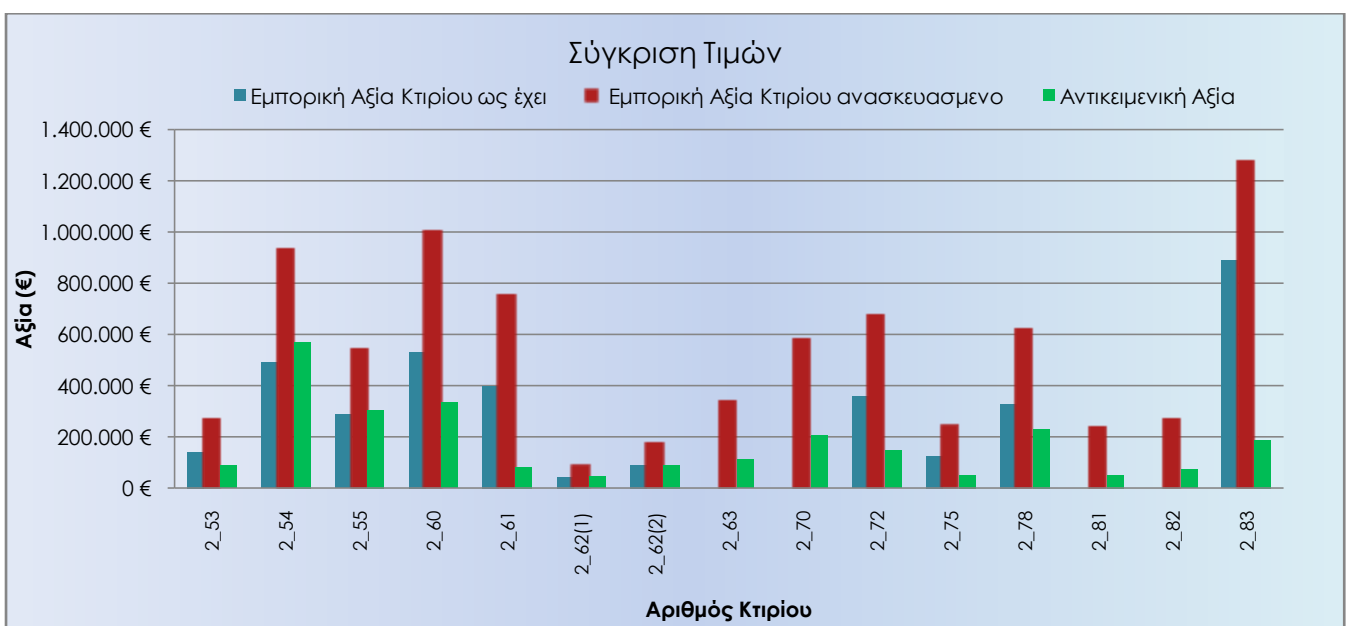
Τα ακόλουθα διαγράμματα απεικονίζουν τη διαφορά που υπάρχει μεταξύ των εμπορικών και αντικειμενικών αξιών των διατηρητέων κτιρίων. Από τα διαγράμματα παρατηρούμε ότι υπάρχει μεγάλη διαφοροποίηση μεταξύ αυτών των δύο τιμών,

διαφορά που αυξάνεται σε μεγάλο βαθμό όταν η κατάσταση του διατηρητέου κτιρίου θεωρείται «καλή – αποκατεστημένη».

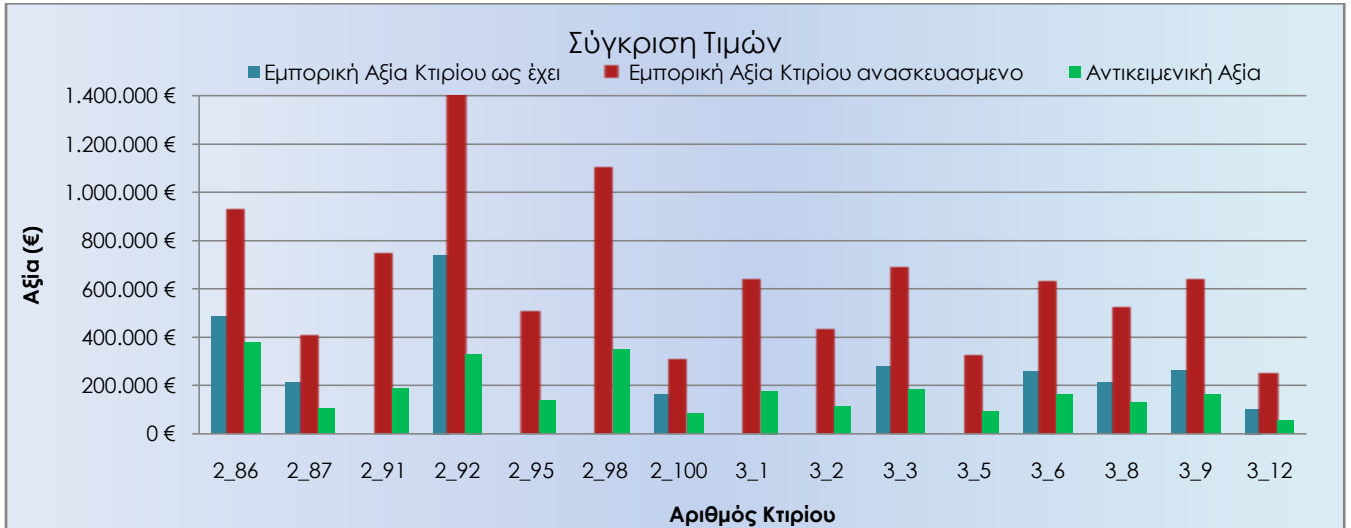
Οι πραγματικές αξίες αφορούν μεγαλύτερα ποσά γιατί υπάρχει η γενική, αλλά λανθασμένη σε αρκετές περιπτώσεις, άποψη ότι η αξία ενός κτιρίου αυξάνεται σημαντικά επειδή έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Η άποψη αυτή δεν συμβαδίζει με τα κριτήρια που ορίζονται για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας αυτών των κτιρίων καθώς ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου ως διατηρητέου προσθέτει στον υπολογισμό έναν μειωτικό συντελεστή. Επιπλέον, ο δήμος Πειραιά χαρακτηρίζεται από πολλές ζώνες χαμηλής αντικειμενικής αξίας με αποτέλεσμα να ελαττώνονται ακόμα περισσότερο οι αντικειμενικές αξίες των κτιρίων αυτών.



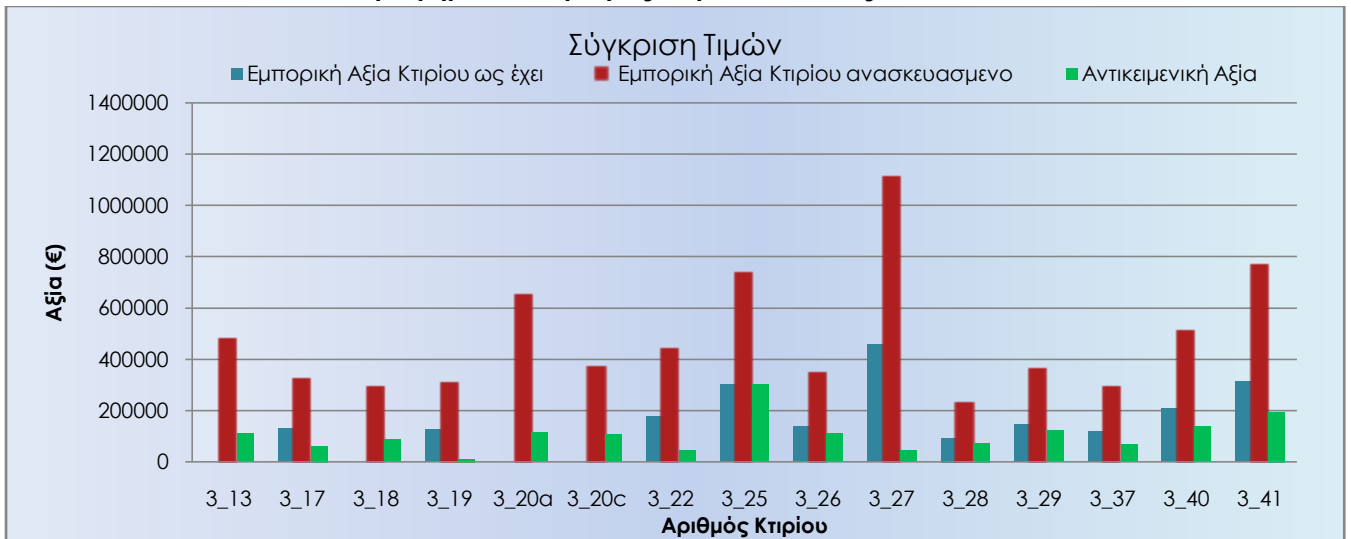
Γράφημα 4-1. Αριθμός Κτιρίου 1_6 έως 1_5



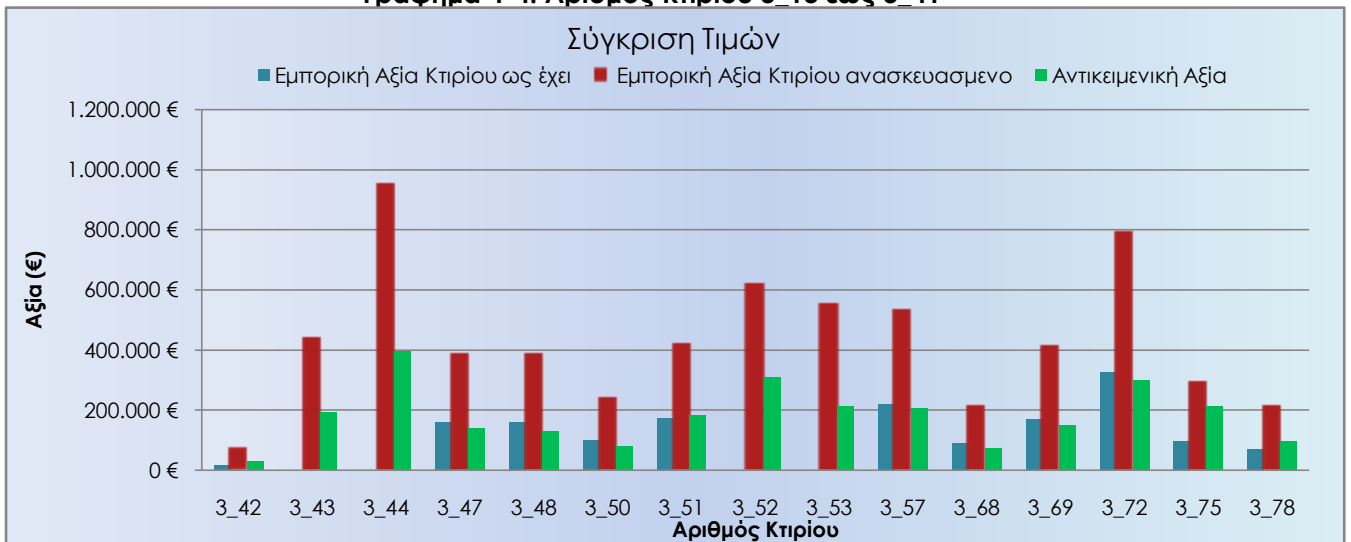
Γράφημα 4-2. Αριθμός Κτιρίου 2_53 έως 2_83



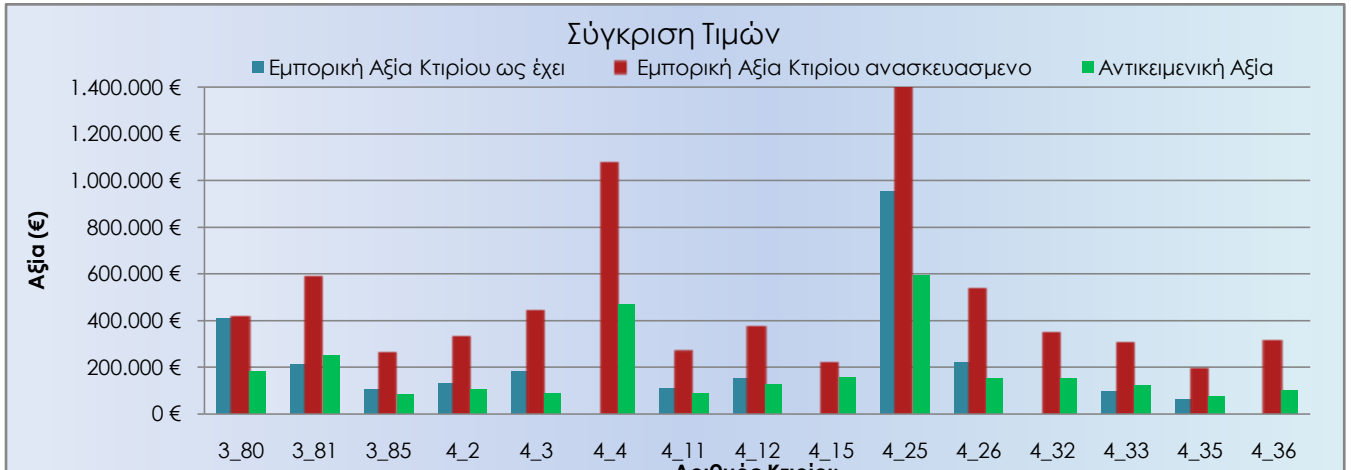
Γράφημα 4-3. Αριθμός Κτιρίου 2_86 έως 3_12



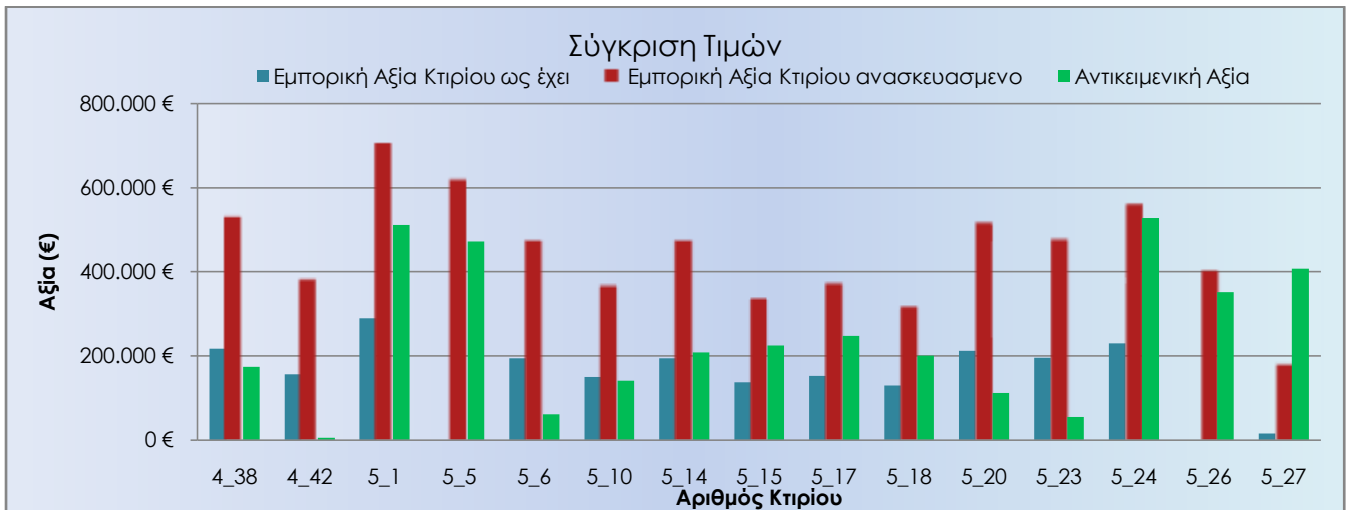
Γράφημα 4-4. Αριθμός Κτιρίου 3_13 έως 3_41



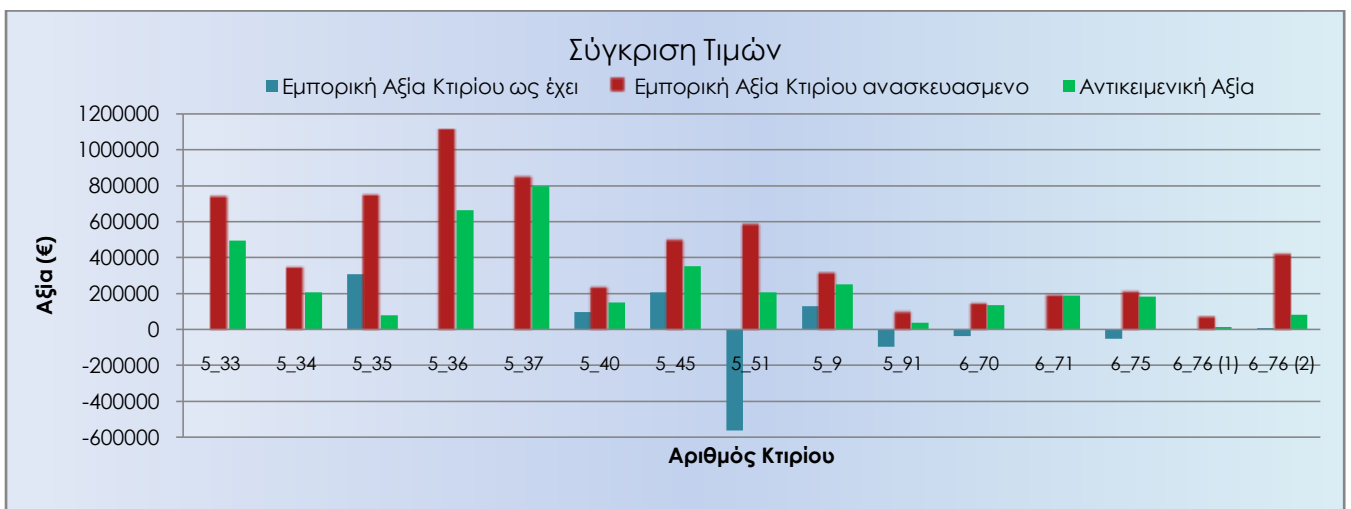
Γράφημα 4-5. Αριθμός Κτιρίου 3_42 έως 3_78



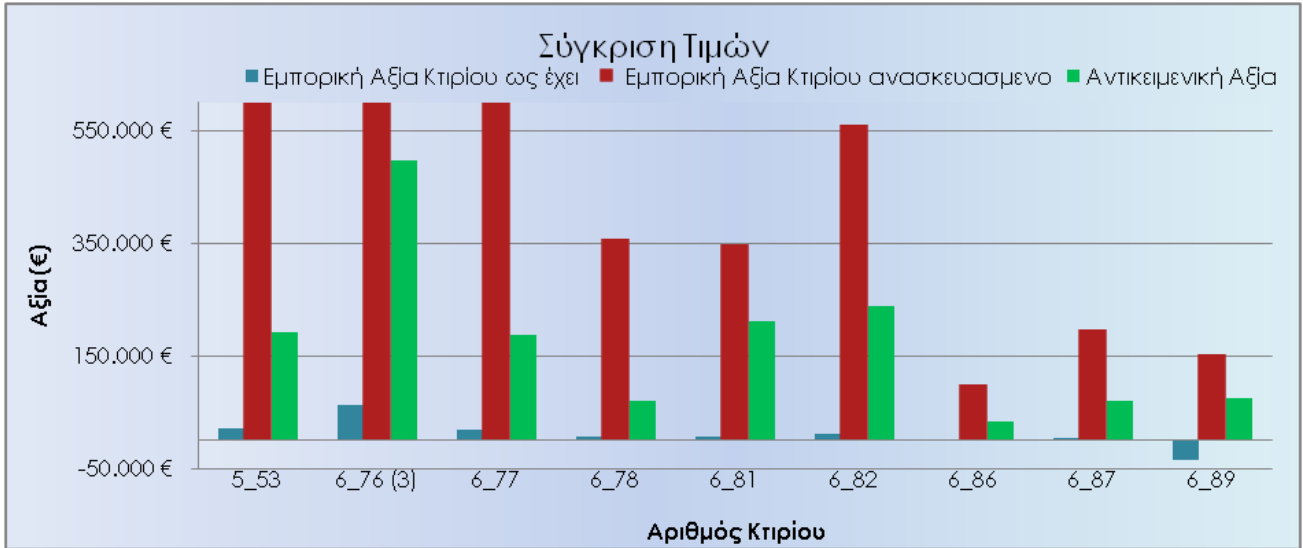
Γράφημα 4-6. Αριθμός Κτιρίου 3_80 έως 4_36



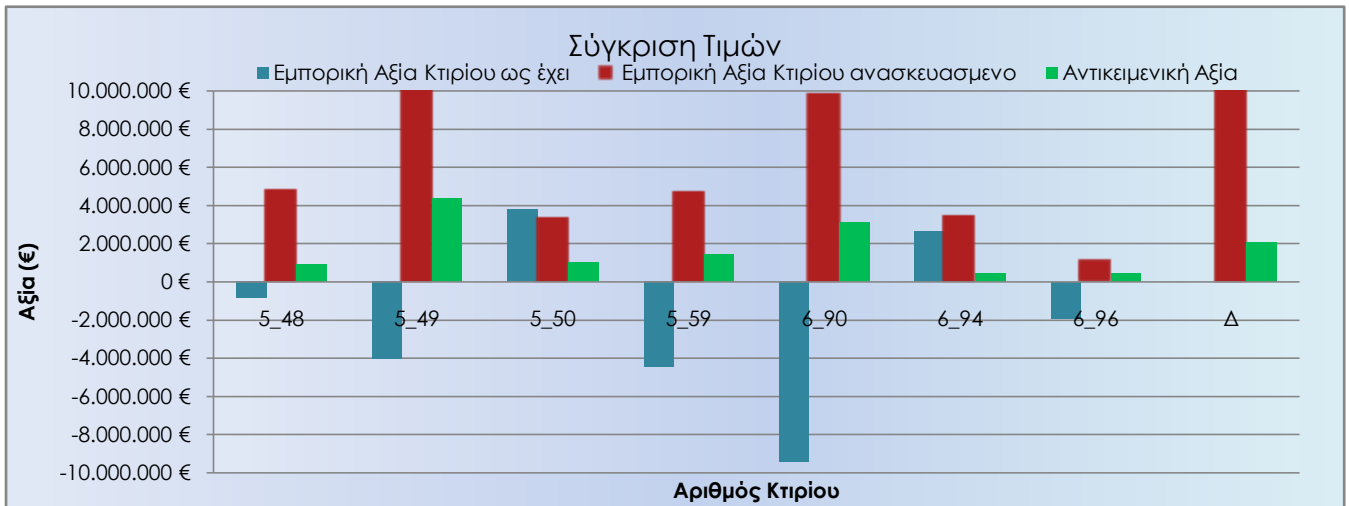
Γράφημα 4-7. Αριθμός Κτιρίου 4_38 έως 5_27



Γράφημα 4-8. Αριθμός Κτιρίου 5_33 έως 6_76(2)



Γράφημα 4-9. Αριθμός Κτιρίου 5_53 & 6_76 έως 6_89



Γράφημα 4-10. Αριθμός Κτιρίου: 5_48, 5_49, 5_50, 5_59, 6_90, 6_94, 6_96

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα στοιχεία που παρουσιάσαμε στην εργασία, υποδεικνύουν τη φυσική φθορά των περισσότερων διατηρητέων καθώς τείνουν να γκρεμίζονται μέσα στη πάροδο του χρόνου εξαιτίας της εγκατάλειψης καθώς δεν υπάρχει κανένα ενδιαφέρον ούτε από το κράτος ούτε και από τους ιδιοκτήτες τους να προβούν σε ενέργειες ώστε να αξιοποιηθούν με κάποιο τρόπο.

Το νομοθετικό πλαίσιο των δύο αρμόδιων Υπουργείων, που αφορά τα διατηρητέα, καθορίζει με αναλυτικό τρόπο τις υποχρεώσεις και τους περιορισμούς που διακατέχουν τα κτίρια αυτά αλλά έχει μεριμνήσει ελάχιστα στον καθορισμό ελαφρύνσεων και κινήτρων με σκοπό την οικονομική ελάφρυνση των ιδιοκτητών τους από τα πολλά έξοδα που προκύπτουν λόγω του χαρακτηρισμού των κτιρίων αυτών. Επιπροσθέτως, υπάρχει μία λανθασμένη εντύπωση ότι όλοι οι ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων μπορούν να ανταπεξέλθουν στις οικονομικές επιβαρύνσεις που επιτάσσει η συντήρησή τους. Συχνό φαινόμενο είναι, η απόκτηση ενός διατηρητέου κτιρίου να είναι αποτέλεσμα κληρονομιάς ή μεταβίβασης και όχι προϊόν ελεύθερης επιλογής.

Συγκεκριμένα, ο νεότερος νόμος «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός ν.4067/2012, άρθρο 6» του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος & Ενέργειας σε σχέση με το παλαιότερο νομοθετικό πλαίσιο που ακολουθούσε δεν έχει να προσφέρει σημαντικές αλλαγές. Ειδικά ότι αφορά στις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθήσουν οι ιδιοκτήτες για να υλοποιήσουν νέες προσθήκες στα ήδη υπάρχοντα κτίρια ή όταν τα διατηρητέα τους χρήζουν άμεση ανακατασκευής ή αναγκαστικής κατεδάφισης από γεγονότα ανωτέρας βίας όπως σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα όπου είναι αναγκαία η κατεδάφιση τους και στη συνέχεια η ολική ανακατασκευή τους ο νέος νόμος ακολουθεί, με μικρές μόνο αλλαγές, τις διαδικασίες που ορίζονταν και στον προηγούμενο.

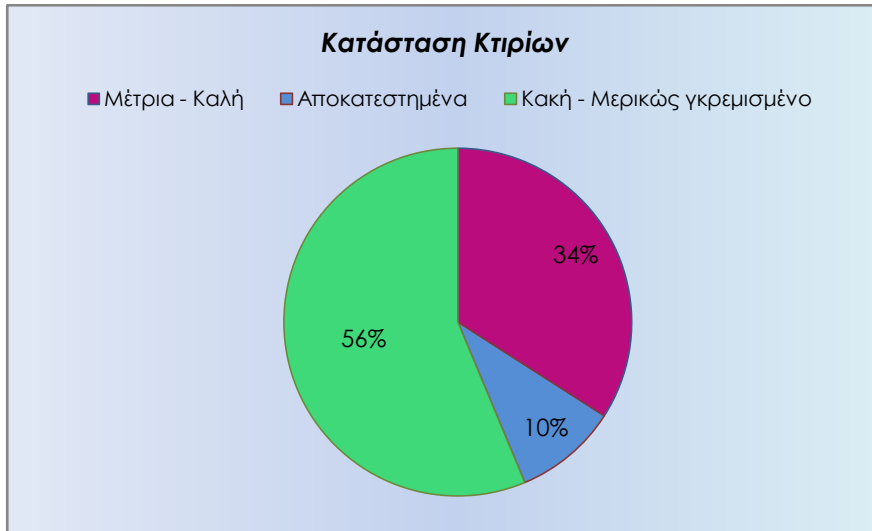
Στο κομμάτι της εργασίας που αφορούσε τη συγκέντρωση δεδομένων σχετικών με τα διατηρητέα κτίρια, συνολικά συγκεντρώθηκαν δεδομένα για 322 διατηρητέα κτίρια. Στη συνέχεια η υλοποίηση υπολογισμών και η ανάλυση των συγκεντρωμένων δεδομένων με σκοπό την εξαγωγή χρήσιμων πληροφοριών πραγματοποιήθηκε σε ένα δείγμα 133 διατηρητέων κτιρίων που έφεραν τον χαρακτηρισμό «άδεια – εγκαταλελειμμένα»

Από τα εξαγόμενα δεδομένα θίγονται ζητήματα όπως το μέγεθος της αναξιοποίητης γης ως μείζον πρόβλημα της σύγχρονης ζήτησης γης για στέγαση καθώς και το αχρησιμοποίητο κεφάλαιο (dead capital) που αυτή αντιπροσωπεύει.

Τέλος οι πίνακες που παρατίθενται στο παράρτημα παρουσιάζουν αναλυτικά όλα τα απαραίτητα στοιχεία για μελλοντική εύρεση τρόπων αξιοποίησης των κτιρίων αυτών.

Κατηγοριοποίηση κτιρίων βάσει της κατάστασης τους:

Η πραγματική κατάσταση που υπάρχει αυτή τη στιγμή στα διατηρητέα κτίρια του δήμου Πειραιά αντικατοπτρίζεται από τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά τον επιτόπιο έλεγχο. Πάνω από το 50% των διατηρητέων κτιρίων είναι εντελώς εγκαταλελειμμένα και η κατάσταση τους είναι κακή με αποτέλεσμα κτίρια που θα έπρεπε να είναι στολίδια στους δρόμους της πόλης να έχουν καταλήξει να είναι εστίες βρώμας και μόλυνσης.



Γράφημα 5-1. Ποσοστιαία Κατανομή Βάση της Κατάστασης

Ο μεγάλος αριθμός των κτιρίων που έχουν αφεθεί στη μοίρα τους αντικατοπτρίζει το πρόβλημα που περιγράφηκε παραπάνω καθώς οι περισσότεροι ιδιοκτήτες επιλέγουν να αγνοήσουν εντελώς την ιδιοκτησία τους παρά να επενδύσουν χρήματα σε αυτή.

Το παραπάνω συμπέρασμα επιβεβαιώνουν τα νούμερα που απεικονίζει ο ακόλουθος πίνακας.

Περιοχή	Κόστος αποκατάστασης	Αξία αποκατεστημένων διατηρητέων	Ποσοστό αποκατάστασης επί της αξίας
Νέο Φάληρο	50.479.000 €	49.226.597	103%
Π. Κοκκινιά - Μανιάτικα	182.358 €	556.987	54%
Ταμπούρια	470.700 €	440.717	107%
Καμίνια	41.138.000 €	26.633.960	200%
Κέντρο (Τερψιθέα)	1.959.100 €	6.490.209	30%
Καστέλλα	7.553.000 €	26.018.642	33%
Βρυώνη - Πηγάδα	6.840.540 €	15.818.577	43%
Καλλιπολη - Χατζηκυριάκειο	1.296.800 €	3.120.988	42%
Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο	
	109.919.498 €	128.306.675 €	

Πίνακας 5-1. Σύγκριση Κόστους Αποκατάστασης & Αξίας Κτιρίων ως έχουν

Σε περιοχές όπως το Ν. Φαλήρου, τα Καμίνια και τα Ταμπούρια, το κόστος αποκατάστασης των κτιρίων που χρήζουν απαραίτητως αποκατάσταση φτάνει και ξεπερνάει κατά πολύ την συνολική αξία των κτιρίων ακόμα και όταν η κατάσταση τους θεωρηθεί «καλή – αποκατεστημένη». Ενώ στις υπόλοιπες περιοχές αυτή η διαφορά πλησιάζει το 50% της αξίας των κτιρίων αυτών.

Λόγω ότι η οικονομική επιβάρυνση για την αποκατάσταση πέφτει εξολοκλήρου στους ιδιοκτήτες τους είναι φανερό ότι το κέδρος που αποκομίζουν οι άνθρωποι αυτοί από την πώληση των κτιρίων ακόμα και μετά την βελτίωση της κατάστασης τους είναι μικρό με αποτέλεσμα πολλοί να επιλέγουν να μην προβούν σε ενέργειες πώλησης με τελική κατάληξη την εγκατάλειψη των κτιρίων αυτών.

Αχρησιμοποίητη δομήσιμη επιφάνεια κτιρίων

Επιπλέον, τα νούμερα αυτά θίγουν ένα ακόμα σημαντικό ζήτημα, το ζήτημα της ανεκμετάλλευτης επιφάνειας των κτιρίων και των οικοπέδων αυτών. Ο συνολικός αριθμός διατηρητέων κτιρίων που χαρακτηρίστηκαν ως άδεια και εγκαταλελειμμένα είναι 133. Ο αριθμός αυτός μπορεί να μεταφραστεί αλλιώς σε 68.493τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας και σε 46.076τ.μ. επιφάνειας οικοπέδων.

Από αυτά τα κτίρια μόνο 13 θεωρούνται αποκατεστημένα και σε καλή κατάσταση και αντιστοιχούν σε 4.525 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας, 46 θεωρούνται καλής και μέτριας κατάστασης και αντιστοιχούν σε 68.493 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας ενώ 76 διατηρητέα είναι σε πολύ κακή κατάσταση και αρκετά είναι μερικώς γκρεμισμένα, η δομήσιμη επιφάνεια που τους αντιστοιχεί είναι 32.273 τ.μ.

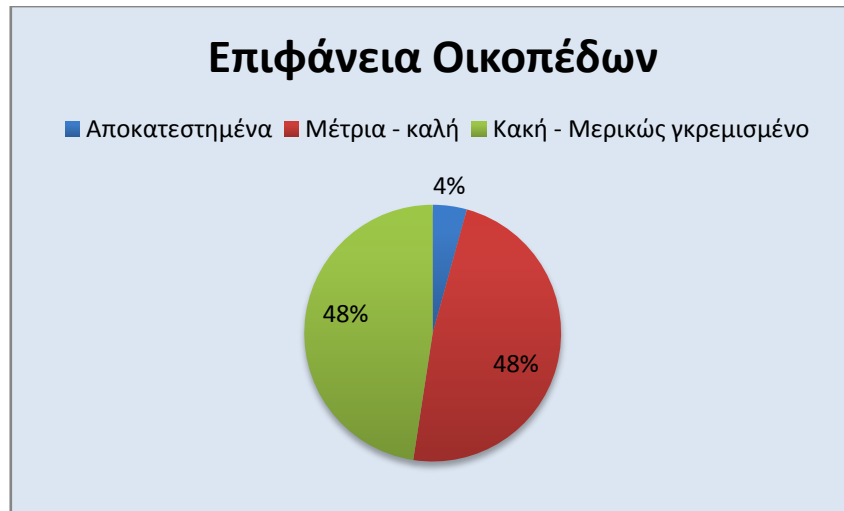


Γράφημα 5-2. Ποσοστό αχρησιμοποίητης Δομήσιμης Επιφάνειας Κτιρίων

Τα παραπάνω στοιχεία υποδεικνύουν ότι το 31% της συνολικά δομήσιμης επιφάνειας είναι εντελώς αχρησιμοποίητο λόγω της κακής κατάστασης των κτιρίων ενώ μέρος από το 65% των κτιρίων που ανήκει στην κατηγορία «μέτρια προς καλή κατάσταση» οδεύει και αυτό στη πλήρη εγκατάλειψη.

Αχρησιμοποίητη επιφάνεια οικοπέδων

Βάσει του ακόλουθου διαγράμματος τα οικόπεδα των κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση καταλαμβάνουν το 48% της συνολικής επιφάνειας ενώ ένα ακόμα 48% καταλαμβάνουν τα οικόπεδα των κτιρίων που αν δεν αξιοποιηθούν σύντομα θα αναγκαστούν να αλλάξουν κατηγορία.



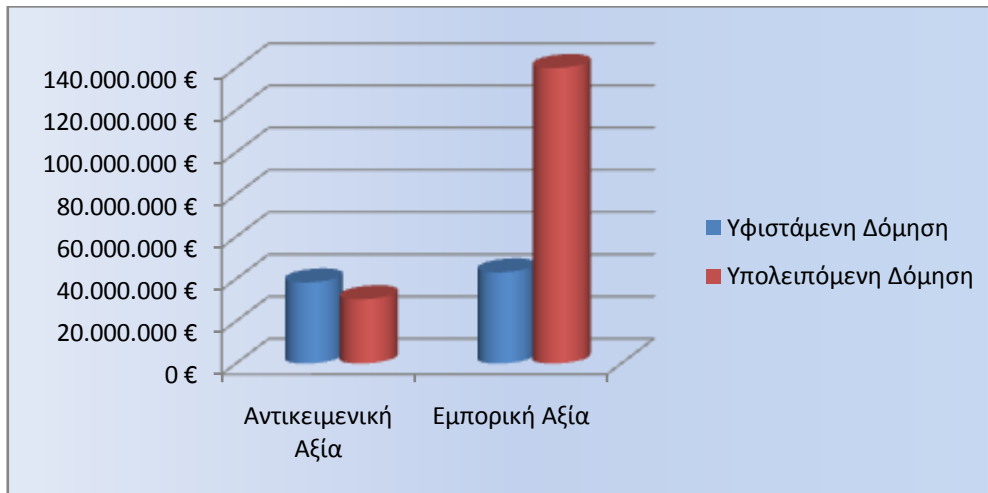
Γράφημα 5-3. Ποσοστό Αχρησιμοποίητης Επιφάνειας Οικοπέδων

Τα παραπάνω νούμερα μπορούν να μεταφραστούν σε χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα αχρησιμοποίητης γης την ίδια περίοδο που η ανάγκη για όλο και περισσότερους χώρους στέγασης, στις μεγάλες πόλεις, δεν σταματάει να μεγαλώνει.

Ανεκμετάλλευτο κεφάλαιο (dead capital)

Πέρα από την μεγάλη επιφάνεια αναξιοποίητης γης που αντιπροσωπεύουν τα 133 διατηρητέα, σημαντικά είναι και τα ποσά των αντίστοιχων αντικειμενικών και εμπορικών αξιών τους.

Συγκεκριμένα η συνολική αντικειμενική αξία των διατηρητέων ανέρχεται στα 38.400.392 € ενώ η αντικειμενική αξία της υπολειπόμενης δομήσιμης επιφάνειας των κτιρίων αυτών φτάνει τα 30.449.194 €. Αντίστοιχα η συνολική εμπορική αξία τους είναι 43.167.610 € και η αξία της υπολειπόμενης δομήσιμης επιφάνειας ανέρχεται σε 144.553.929 €



Γράφημα 5-4. Αξίες Υφιστάμενης & Υπολειπόμενης Δόμησης

Κάθε μία από τις παραπάνω αξίες απεικονίζουν ένα διαφορετικό πρόβλημα. Η αντικειμενική αξία κάθε διατηρητέου κτιρίου αυξάνεται κατά πολύ εξαιτίας της υπολειπόμενης δομήσιμης επιφάνειας που αναλογεί στο οικόπεδο. Η υπολειπόμενη δομήσιμη επιφάνεια είναι αιτία για μεγάλη αύξηση στη φορολογία του ακινήτου, μία αύξηση που αντιστοιχεί στην ουσία σε τετραγωνικά μέτρα που ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να αξιοποιήσει.

Από την άλλη οι εμπορικές αξίες των κτιρίων αυτών απεικονίζουν το μέγεθος του αχρησιμοποίητου κεφαλαίου (dead capital) που αντιστοιχεί σε αυτά τα διατηρητέα και που μπορεί να θεωρηθεί τρύπα στην οικονομία της κτηματομεσιτικής αγοράς.

Από τα παραπάνω νούμερα αντιλαμβανόμαστε το μέγεθος των ποσών που χάνονται από την αγορά ακινήτων λόγω της εγκατάλειψης των κτιρίων αυτών αλλά και το μέγεθος της περιουσίας που αντιπροσωπεύει ο υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης.

Δικαίωμα Προσθήκης καθ' ύψος & κατ' επέκταση

Ένας καλός τρόπος αξιοποίησης των διατηρητέων κτιρίων είναι η επένδυση τόσο στην αποκατάσταση τους όσο και στην μετατροπή τους σε εύχρηστους χώρους. Τρόποι για την επίτευξη της μέγιστης αξιοποίησης δεν είναι μόνο η αλλαγή της χρήσης τους σε χρήσεις πιο ελκυστικές για την περιοχή και την αγορά. Ένα διατηρητέο κτίριο μπορεί να γίνει ελκυστική επένδυση συνδυάζοντας την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής ομορφιάς του με τη μέγιστη εκμετάλλευση της δόμησης που διαθέτει.

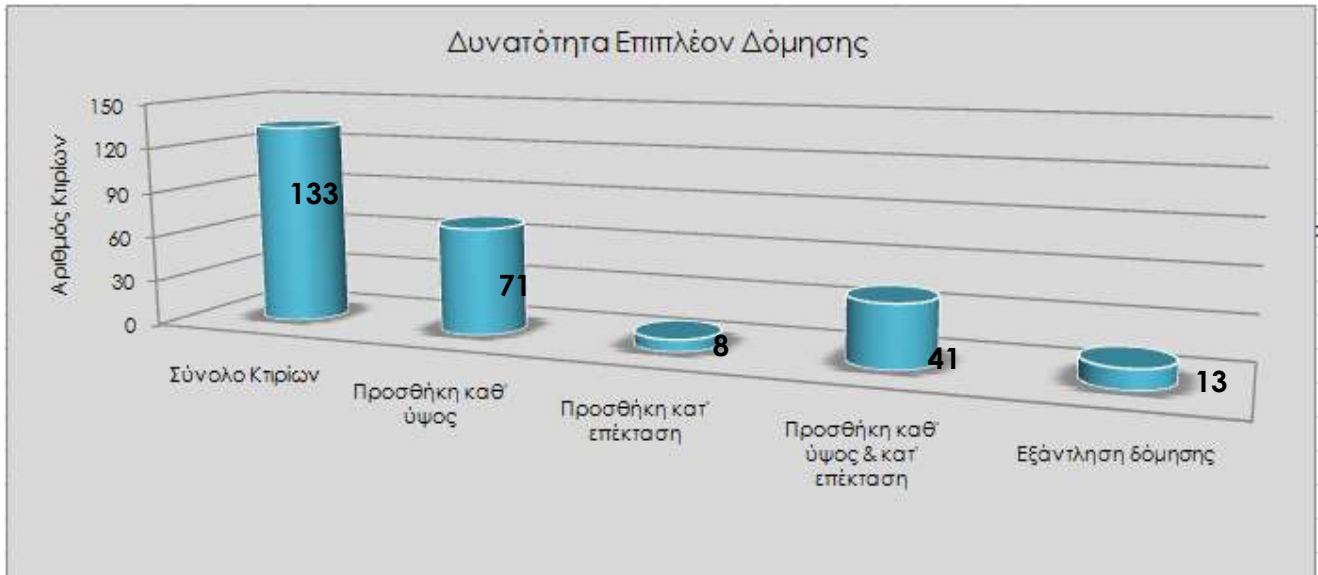


Εικόνα 7: Προσθήκη Ορόφων σε Υπάρχον Διατηρητέο Κτίριο

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι στα περισσότερα κτίρια το ΦΕΚ της κήρυξης δίνει τη δυνατότητα να εξαντλήσουν, αν έχουν περιθώριο, τον συντελεστή δόμησης με προσθήκες στο ήδη υπάρχον κτίριο με επιπλέον ορόφους ή αν δεν έχει εξαντληθεί το ποσοστό της κάλυψης στο οικόπεδο με επέκταση των ήδη υπαρχόντων ορόφων. Επιπλέον το νομοθετικό πλαίσιο που τα αφορά δεν απαγορεύει την υλοποίηση προσθηκών στα ήδη υπάρχοντα διατηρητέα παρά θέτει διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν για τον έλεγχο και την προστασία τους.

Η δυνατότητα της επιπλέον δόμησης κάνει πιο ελκυστική στους ιδιοκτήτες την ιδέα της αποκατάστασης του διατηρητέου καθώς η εκμετάλλευση ενός πολυώροφου κτιρίου είναι πιο ελκυστική επένδυση από την εκμετάλλευση ενός ισογείου ή διώροφου κτιρίου.

Από τα δεδομένα του πίνακα 3-7 προκύπτει ότι αρκετά από τα κτίρια επιδέχονται επιπλέον προσθήκες. Από τα 133 κτίρια στα 71 δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και οι όροι δόμησης του οικοδομικού τετραγώνου που ανήκουν αφήνουν περιθώριο να προστεθούν επιπλέον όροφοι πάνω από το ήδη υπάρχον κτίσμα, 8 διατηρητέα μπορούν να εξαντλήσουν την επιπλέον δόμηση που έχουν με επέκταση του ήδη υπάρχοντος κτίσματος καθώς έχουν εξαντλήσει το ύψος ή τον αριθμό των ορόφων που ορίζουν οι όροι δόμησης αλλά όχι το ποσοστό της κάλυψης. Επιπλέον, 41 κτίρια έχουν περιθώριο για προσθήκη τόσο καθ' ύψος όσο και κατ' επέκταση ενώ μόνο 13 από τα 133 κτίρια έχουν εξαντλήσει την επιτρεπόμενη δόμηση.



Γράφημα 5-5. Δυνατότητα Επιπλέον Δόμησης

Όλα αυτά τα τετραγωνικά μέτρα που μπορούν να χριστούν αν δεν αξιοποιηθούν πάνω στα υπάρχοντα κτίσματα που ανήκουν θα χαθούν λόγω της σχεδόν αδύνατης μεταφοράς του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης σε άλλες περιοχές καθώς το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ) με τις αποφάσεις του, έχει κρίνει ότι δεν μπορεί να εφαρμοστεί ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή καθώς δεν έχουν καθοριστεί ακόμη Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή.

Προτάσεις

Είναι σημαντικό για την διατήρηση των κτιρίων αυτών το Ελληνικό κράτος να δείξει πραγματικό ενδιαφέρον καθώς η απόφαση να κηρυχθούν τα κτίρια αυτά διατηρητέα και να θεωρηθούν πολύτιμα για την αρχιτεκτονική τους και την ιστορία τους ήταν κατά κανόνα απόφαση των αρμόδιων φορέων και όχι επιλογή των ιδιοκτητών τους.

Είναι απαραίτητο η προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων να εμπίπτει στις αρμοδιότητες ενός μόνο Υπουργείου και όχι σε δύο όπως είναι αυτή τη στιγμή, ώστε να τα διέπει ένα ενιαίο νομοθετικό καθεστώς με σκοπό την καλύτερη προστασία τους.

Επιπλέον, το Ελληνικό κράτος πρέπει να θεσπίσει οικονομικά κίνητρα και διευκολύνσεις προς τους ιδιοκτήτες ώστε να σταματήσει να υπάρχει η εικόνα των εγκαταλελειμμένων σε σημείο γκρεμίσματος διατηρητέων κτιρίων στους δρόμους των πόλεων.

Η ανάγκη επίλυσης του προβλήματος της μεταφοράς του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης δεν είναι πρόβλημα μόνο των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων αλλά σίγουρα εντείνει τα ήδη υπάρχοντα προβλήματα τους. Το Ελληνικό κράτος θα πρέπει είτε να διευκολύνει τους ιδιοκτήτες ώστε να αξιοποιήσουν το υπόλοιπο της δόμησης πάνω στα ήδη υπάρχοντα διατηρητέα είτε να τους απαλλάξει από την φορολογία που αυτά αντιπροσωπεύουν.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αποσπάσματα Εργασιών

Νικολέτα Παρθενοπούλου (2011), Παραδοσιακοί Οικισμοί και Διατηρητέα Κτίρια.

Εννοιολογικό Πλαίσιο και Θεσμικό Καθεστώς Προστασίας. Διήμερο Σεμινάριο: Αναζήτηση των Δρόμων που Οδηγούν στην Ανάπτυξη του Τόπου.

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ, ΠΡΑΣΙΝΗ ΑΞΙΑ, ΝΕΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ, Μεταπτυχιακή εργασία μαθήματος Πολεοδομία – Αστικό Περιβάλλον και Σχεδιασμός, Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου.

Σεμινάριο(2010), Υπολειμματική Μέθοδος ή μέθοδος αντιπαροχής (Residual Method), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Δρ. Ελένη Σταματίου, Διατηρητέα κτίσματα, πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες, από Ελένη Σταματίου καθηγήτρια, **διάλεξη μαθήματος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου.**

Μαρία Φιλίππακοπούλου (2013), Εφαρμογές Εκτιμητικών Μεθόδων, από Μαρία Φιλίππακοπούλου Οικονομολόγος MSc & Πιστοποιημένη εκτιμήτρια REV,

διάλεξη μαθήματος Αξίες Ακινήτων και Διαχείριση Γης

Ιστοσελίδες

Διαρκής Κατάλογος των Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος, Ανασύρθηκε από:

http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php

Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων (2014), Ανασύρθηκε από:

<http://www.ypeka.gr/?tabid=382>

Zlog (2015), Χρήσιμα έντυπα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, Ανασύρθηκε από:

<http://www.zlog.gr/papers.html>

TaxHeaven Κοινότητα λογιστών, Αρχεία αντικειμ. Προσδιορισμού Ακινήτων, Ανασύρθηκε από:

<http://www.taxheaven.gr/acforum/index.php?app=downloads&showcat=5>

Νομική Εφημερίδα(2013), ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΗΡΙΑ: η διαδικασία κήρυξης στον νόμο και την πράξη, οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, τα οφέλη και τα μειονεκτήματα για τους ιδιοκτήτες , Ανασύρθηκε από:

<http://curia.gr/diatiritea-ktiria-i-diadikasia-kiriksis-ston-nomo-kai-tin-praksi-oi-iproxeoseis-kai-ta-dikaiomata-ton-idioktiton-ta-ofeli-kai-ta-meionektimata-gia-tous-idioktites/>

Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων «Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.» (2015), Διατηρητέα Κτίρια, Ανασύρθηκε από:

<http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>

ΤΟ ΒΗΜΑ (2013), Η δυστυχία τού να έχεις διατηρητέο, Ανασύρθηκε από:

<http://www.tovima.gr/society/article/?aid=526513>

Υπουργείο Οικονομικών (2013), Διαδικτυακός Τόπος Διαβούλευσης: Ενιαίος Φόρος Ακινήτων Άρθρο 03-Απαλλαγές από τον ΕΝΦΑ, Ανασύρθηκε από:

<http://www.opengov.gr/minfin/?p=4073>

Spiti24 (2015), Αγγελίες ακινήτων για ιδιώτες και μεσιτικά γραφεία, Ανασύρθηκε από: www.spiti24.gr

Χρυσή ευκαιρία (2015), Πωλήσεις κατοικιών, Ανασύρθηκε από:

<http://www.xe.gr/property/poliseis|katoikies.html>

spitogatos (2015), Πωλήσεις μονοκατοικιών, Ανασύρθηκε από:

<http://www.spitogatos.gr/>

neoakinito (2015), Πωλήσεις μονοκατοικιών, Ανασύρθηκε από:

<http://www.neoakinito.gr>

Δήμος Πειραιά (2015), Ολοκληρωμένο Γεωγραφικό Πληροφοριακό Σύστημα (GIS), Ανασύρθηκε από:

<http://gis.piraeus.gov.gr/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ (Α) ΠΙΝΑΚΩΝ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
1_1	Δυοβουνιώτου 27	αποκατετημένο		1	2		γραφεία	γραφεία		
1_2	Δυοβουνιώτου 29	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_3	Παναγίας Μυρτηδιωτίσσης 11	αποκατετημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_4	Παναγίας Μυρτηδιωτίσσης 23	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_5	Παναγίας Μυρτηδιωτίσσης 25	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_6	Παναγίας Μυρτηδιωτίσσης 27	κακή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
1_7	Παναγίας Μυρτηδιωτίσσης 29	υπό κατασκευή	ημιυπόγειο	1		γραφεία	γραφεία		γωνιακό	
1_8	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 145 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο	1	1	1	γκαράζ	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
1_9	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 143Α (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο			2			κατοικία		
1_10	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 141Α (Παπαναστασίου)	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_11	Σκρά 7	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_12	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 106 (Παπαναστασίου)	μέτρια	1	1	1	αποθήκη	Κατοικία	κατοικία		προς πώληση
1_13	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 104 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο		1	1		Τεχνικό γραφείο			
1_14	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 102 & Κριεζή	αποκατετημένο		1	1		κέντρο συμβουλευτικής & ψυχοθεραπείας,		γωνιακό	
1_15	Κριεζή13	κακή		1			Κατοικία			
1_16	Κριεζή 3-5	καλή		1	1		Κατοικία	Κατοικία		
1_17	Κριεζή 1	μέτρια	1		1	αποθήκη		κατοικία		
1_18	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 133 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο	1	1	2	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
1_19	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 131 (Παπαναστασίου)	μέτρια		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_20	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 129 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
1_21	Σχίστης 5	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_22	Σχίστης 7	αποκατετημένο			2			παιδικό εργαστήριο		
1_23	Σχίστης 12	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_24	Σχίστης 19	αποκατετημένο	1		2	γκαράζ		κατοικία		Υπερυψωμένο
1_25	Μαν. Κουνδούρου 79 & Χέυδεν	υπό κατασκευή		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_26	Μίνως 5	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_27	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 73 (Παπαναστασίου)	καλή	1		2	αποθήκη		κατοικία	γωνιακό	
1_28	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 77 (Παπαναστασίου)	καλή		1	2		ξενοδοχείο	ξενοδοχείο		Ξενοδοχείο Castela
1_29	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 85 (Παπαναστασίου)	καλή		1	1		μαγαζί	κατοικία		
1_30	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 87 (Παπαναστασίου)	μέτρια	ημιυπόγειο		1	αποθήκη	Κατοικία			
1_31	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 89 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο		1	1		γραφεία	γραφεία		
1_32	Αισχύλου 7	αποκατετημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
1_33	Λεωφ. Βασιλέως Παύλου(Παπαναστασίου) 59 & Αισχύλου 1				2			κατοικία		
1_34	Αισχύλου 2 & Λεωφ. Βασιλέως Παύλου 61 (Παπαναστασίου)	καλή		1	1		εστιατόριο	εστιατόριο		Εστιατόριο "τα καθίκια"
1_35	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 57 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο		1	1			εστιατόριο	γωνιακό	
1_36	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 55 & Φώσκολου	κακή		1	1		Κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
1_37	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 41 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_38	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 37 (Παπαναστασίου)	αποκατετημένο		1	1		μαγαζί	κατοικία		
1_39	Κασσάνδρας 14	αποκατετημένο	ημιυπόγειο	1	1	κατοικία		κατοικία		
1_40	Επιδούρου & Κασσάνδρας 1	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_41	Παυσίλυπου 4	υπό κατασκευή		1	2		Κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
1_42	Παυσίλυπου 2	αποκατετημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
1_43	Καραγιώργη Σερβίας 3	αποκατετημένο		1	1		Πολιτιστικό κτίριο	Πολιτιστικό κτίριο		Πινακοθήκη
1_44	Λεωφόρος Βασ. Πέτρου Σερβίας 7 - 7Α	μέτρια		1	2		Κατοικία	κατοικία		
1_45	Καραγιώργη Σερβίας 8	αποκατετημένο		1	1		Κατοικία	κατοικία		

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
1_46	Λεωφόρος Βασ. Πέτρου Σερβίας 5 - 5Α	υπό κατασκευή		1	1		Κατοικία	κατοικία		
1_47	Λεωφ. Βασ. Παύλου 14B & Πέτρου Σερβίας 1, 1Α, 1B & Επιδαύρου	αποκατεστημένο	1		3	γκαραζ	γραφεία	γραφεία	γωνιακό	
1_48	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 16 (Παπαναστασίου)	κακή		1			μαγαζί			
1_49	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 24 (Παπαναστασίου)	αποκατεστημένο		1			κατοικία			
1_50	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 25B (Παπαναστασίου)	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
1_51	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 23 (Παπαναστασίου)	καλή		1	1		μαγαζιά	κατοικία		
1_52	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 15 (Παπαναστασίου)	κακή		1	2		Κατοικία	κατοικία		
2_53	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 86 (Παπαναστασίου)	κακή		1			Κατοικία			Βλέπει Θάλασσα, έχει κήπο
2_54	Ερεχθέως 1	κακή		1	1		Γκαράζ	κατοικία		
2_55	Ερεχθέως 3	κακή		1	2		Γκαράζ	κατοικία		
2_56	Σχίστης 25	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	γραφεία	γραφεία		
2_57	Νικομήδου 2 & Μαβίλη	αποκατεστημένο		1	1		φροντιστήριο	φροντιστήριο		
2_58	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 74 & Ακ. Πρωτοψάλτη	αποκατεστημένο		1	3		Κατοικία	κατοικία		
2_59	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 115 (Παπαναστασίου)	αποκατεστημένο		1	3		Γκαράζ	κατοικία		
2_60	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 119 (Παπαναστασίου)	Μερικώς γκρεμισμένο		1	2		κατοικία	κατοικία		Υπερυψωμένο
2_61	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 121 (Παπαναστασίου)	Μερικώς γκρεμισμένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
2_62	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 62-66 (Παπαναστασίου)	κακή		1			γραφείο			
		γκρεμισμένο								
		κακή		1			γραφείο			Διατίθεται από "Όμιλο Μακρή"
2_63	Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου 68 (Παπαναστασίου)	καλή		1	1		café - bar	café - bar		
2_65	Κουμουνδούρου 30 & 32	καλή		1	1		μαγαζιά	κατοικία		
2_66	Κουμουνδούρου 24 & 26 & 28	καλή		1	1		μαγαζιά	κατοικία		
2_67	Ναυάρχου Βότση 34 & 36	καλή		1	1		μαγαζιά	κατοικία		
2_68	Ναυάρχου Βότση 28	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_70	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Β 98	καλή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		Υπερυψωμένο
2_71	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Β 96	καλή	1	1	2	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_72	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου 90	μέτρια		1	2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_74	Γερμανού 5	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2		κατοικία	κατοικία		
2_75	Καρατζά 25	κακή	1	1		αποθήκη	κατοικία			
2_76	Καρατζά 23	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_77	Λουδ Τζωρτζ 3 & Καρατζά 22	καλή	ημιυπόγειο		2		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
2_78	Λουδ Τζωρτζ 6	κακή			2			κατοικία		
2_80	Λουδ Τζωρτζ 24	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2		κατοικία	κατοικία		
2_81	Λουδ Τζωρτζ 26	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_82	Ουίλσωνος 5	αποκατεστημένο		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
2_83	Ουίλσωνος 7	κακή	ημιυπόγειο		2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_84	Ουίλσωνος 4	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2		κατοικία	φροντιστήριο		
2_85	Σηραγγείου 31 ή 27 & Κλεμανσώ	αποκατεστημένο		1	1		γραφεία	γραφεία	γωνιακό	
2_86	Σηραγγείου 32 & Κλεμανσώ 14	μέτρια	1		2	αποθήκη		κατοικία	γωνιακό	
2_87	Σηραγγείου 12	μέτρια		1	2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	προς πώληση
2_88	Σηραγγείου 2 & Ακτή Μουτσπούλου	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_89	Κάνιγγος 8	αποκατεστημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
2_90	Καρατζά 6	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		
2_91	Ουίλσωνος 28	καλή	1	1	1	αποθήκη	παιδότοπος	παιδότοπος		έχει κήπο

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
2_92	Ουίλσωνος & Ακτή Κουντουριώτου 15	μέτρια		1	2		σχολείο	σχολείο	γωνιακό	
2_93	Ακτή Κουντουριώτου 13 & Κόνιγγος	αποκατεστημένο		1	2		υπηρεσίες	υπηρεσίες	γωνιακό	
2_94	Ακτή Κουντουριώτου 6	μέτρια		1	3		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
2_95	Μεσσηνίας 20	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		προς πώληση
2_96	Μεσσηνίας 5 + 5Α	αποκατεστημένο			2			κατοικία		
2_97	Μεσσηνίας 7	αποκατεστημένο			2			κατοικία		
2_98	Πλατεία Αλεξάνδρας & Ακτή Κουντουριώτου 1	αποκατεστημένο		1	1		εστιατόριο	εστιατόριο	γωνιακό	προς ενοικίαση
2_99	Ακτή Κουντουριώτου 3	αποκατεστημένο		1	2		δημόσια περίθαλψη	δημόσια περίθαλψη		
2_100	Ρεθύμνης 22	κακή	ημιυπόγειο		1	κατοικία	Κατοικία			
2_101	Καρατζά 10	καλή		1			φούρνος			
3_1	Χαριλάου Τρικούπη 33	αποκατεστημένο	1		2	αποθήκη		κατοικία		
3_2	Χαριλάου Τρικούπη 35	καλή	1		2	αποθήκη		κατοικία		
3_3	Φιλελλήνων 45 & Κουντουριώτου 223	μέτρια	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	
3_4	Πραξιτέλους 215	καλή		1	1		σύλλογος	σύλλογος		
3_5	Φιλελλήνων 38	καλή		1			παλαιό μουσείο			
3_6	Φιλελλήνων 36 & Αλκιβιάδου 223	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
3_7	Αλκιβιάδου 233	αποκατεστημένο		1	1		δη εφορία αρχαιοτήτων			
3_8	Αλκιβιάδου 215	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_9	Καραϊσκού 140	κακή		1	2		κατοικία	κατοικία		
3_10	Περικλέους 13	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
3_11	Περικλέους 11	αποκατεστημένο	1	1	2	εκκλησία	σύλλογος	σύλλογος		
3_12	Περικλέους 22	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_13	Περικλέους 24	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
3_14	Λεωφόρος Βασιλέως Κωνσταντίνου 89	καλή		1	1		μαγαζιά	κατοικίες		
3_15	Λεωφόρος Βασιλέως Κωνσταντίνου 90	αποκατεστημένο	1		2	Δημόσια Διοίκηση		δημόσια διοίκηση		
3_16	Ηρώων Πολυτεχνείου 84	αποκατεστημένο		1	1		μαγαζί	κατοικία		προς ενοικίαση
3_17	Λεωσθένους 28	κακή	1		2	αποθήκη		κατοικία		
3_18	Λεωσθένους 26	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
3_19	Λεωσθένους 14	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		αποθηκες	αποθηκες		
3_20a	Φιλελλήνων 17	καλή	ημιυπόγειο	1	1	μαγαζί	μαγαζί	κατοικία		
3_20b	Κολοκοτρώνη 123-125	αποκατεστημένο	1	1	1	γκαράζ	εταιρία	εταιρία		προσθήκη νέων ορόφων
3_20c	Κολοκοτρώνη 121	αποκατεστημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		
3_21	Φιλελλήνων 10 & Νοταρά 136	αποκατεστημένο	1		2	αποθήκη		γραφεία	γωνιακό	προσθήκη νέων ορόφων
3_22	Σαχτούρη 22	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_23	Σαχτούρη 24 - 24Α	αποκατεστημένο			3		κέντρο εξωσωματικής γονιμοποίησης			
3_24	Σαχτούρη 30	καλή	ημιυπόγειο	1	1	κατοικία	ιδιωτική εκπαίδευση	ιδιωτική εκπαίδευση		
3_25	Τομπάζη 24	κακή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
3_26	Τομπάζη 14	κακή	ημιυπόγειο		1	κατοικία		κατοικία		
3_27	Ευπλοίας 1-3 & Αγίου Νικολάου	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		αποθήκες	αποθηκες		
3_28	Ευπλοίας 5	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_29	Ευπλοίας 13	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_30	Ευπλοίας 23	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_31	Ευπλοίας 38 (36Α)	καλή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
3_32	Ευπλοίας 36	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	γραφεία		γραφεία		
3_33	Χατζηκυριακού 13Α	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
3_34	Ιάσονος 15	καλή		1			κατοικία			
3_35	Ιάσονος 9	αποκατεστημένο	1		2	γκαρράζ		γραφεία	προσθήκη ορόφων	
3_37	Τομπάζη 43	υπο αποκατασταση	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
3_38	Τοπάζη 46	καλή	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
3_39	Σαχτούρη 49	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	εταιρία		εταιρία	εταιρία TSANGARISBIOS	
3_40	Ευεργετών 1 & Καραϊσκού 223	μέτρια	1		2	αποθήκη		κατοικία	γωνιακό	
3_41	Αλκιβιάδου 263	κακή		1	2		κατοικία	κατοικία	εσωτερικά γκρεμισμένο	
3_42	Αφεντούλη 7 & Καραϊσκού 210	κακή		1	1	θερινός κινηματογράφος				
3_43	Αφεντούλη 13	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
3_44	Αφεντούλη 15 & Πραξτέλους 254	αποκατεστημένο	1		2	αποθήκη		κατοικία		
3_45	Αλκιβιάδου 212	αποκατεστημένο		1	1		πολιτιστικό κέντρο	πολιτιστικό κέντρο		
3_46	Αφεντούλη 18	αποκατεστημένο		1	1		φροντιστήριο	φροντιστήριο		
3_47	Ευεργετών 14 & Κουντουριώτου	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_48	Ευεργετών 16	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_49	Ευεργετών 18 & Νεωσοίκων	γκρεμισμένο								
3_50	Ευεργετών 21	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_51	Νεωσοίκων 38	μέτρια	ημιυπόγειο		2	αποθήκη		κατοικία	γωνιακό	
3_52	Νεωσοίκων 40	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_53	Νεωσοίκων 23	καλή	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
3_54	Αφεντούλη 35	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	
3_55	Φραγκιαδών 27-29	αποκατεστημένο		1	1	κατοικία	κατοικία		γωνιακό	
3_56	Ευεργετών & Ζαννή 23	καλή	ημιυπόγειο		2	κατοικία	φροντιστήριο ξένων γλωσσών		γωνιακό	
3_57	Ζαννή 38	μέτρια		1	1		κατοικία		γωνιακό	
3_58	Φρεατίδος 42	αποκατεστημένο	1		2	αποθήκη		εστιατόριο		
3_59	Αιγαίου & Ζάννη	υπο αποκατασταση		1	1					
3_60	Ζάννη & Κανθάρου	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό Υπερυψωμένο	
3_61	Ιωνιδών 5	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_62	Ιωνιδών 18	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_63	Αφεντούλη 43 & Ιωνιδών 24	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
3_64	Σαλαμινομάχων 7Α & Ευπλοίας	κακή		1	2		σχολικό κτίριο	σχολικό κτίριο	γωνιακό	
3_65	Ευπλοίας 57	αποκατεστημένο		1			κατοικία			
3_66	Σαλαμινομάχων 13	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
3_67	καναρη 24 & σαλαμινομαχων	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
3_68	Σαλαμινομάχων 24	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
3_69	Μπότσαρη 26 & Σαλαμινομάχων	μέτρια	ημιυπόγειο	1		κατοικία	κατοικία		γωνιακό	
3_70	Μπότσαρη 22	κακή (ερείπιο)	1	1					Γκρεμισμένο	
3_71	Θεοτόκη	μέτρια		1			δημόσια εκπαίδευση			
3_72	Αντωνίου Θεοχάρη 12	Μερικώς γκρεμισμένο		1	2		μαγαζί	κατοικία		
3_73	Μαυροκορδάτου 14	αποκατεστημένο		1	1		δικηγορικά γραφεία	δικηγορικά γραφεία		
3_74	Χατζηκυριακού 54 & Ηροδότου	κακή		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
3_75	Λεωφόρος Χατζηκυριακού 73	κακή		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
3_76	Ηροδότου 58	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_77	Θουκιδίδιου 30 & Σαλαμινομάχων	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
3_78	Βύρωνος 37 & Σαλαμινομάχων 53	κακή		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
3_79	Φαβιέρου 53Α	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
3_80	Φαβιέρου 57 & Αντωνίου Θεοχάρη 59	καλή	1	1	1	αποθήκη	μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
3_81	Αντωνίου Θεοχάρη 57	μέτρια		1	2		μαγαζί	κατοικία		
3_82	Μαυρομιχάλη 72	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_83	Μαυρομιχάλη 82	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		1	κατοικία		κατοικία		
3_84	Μαυρομιχάλη 84	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_85	Μαυρομιχάλη 86	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		Προς πώληση
3_86	Μαυρομιχάλη 88	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_87	Σπύρου Τρικούπη 94	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		
3_88	Σπύρου Λάμπρου 22	καλή		1	1		μαγαζί	κατοικία		
4_1	Σαχτούρη 70	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
4_2	Λέκκα 6	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		Προς πώληση
4_3	Λέκκα 8	Μερικώς γκρεμισμένο	ημιυπόγειο		1	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	
4_4	Φρακιάδων 44 & Φρεατύδος 28	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	
4_5	Ιωνιδών 52 & Λέκκα	αποκατεστημένο	1		2	γκαραζ		κατοικία	γωνιακό	
4_6	Λέκκα 26	καλή		1	2		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
4_7	Ιωνιδων 54	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
4_8	Νεωσοίκων 63 & Σαχτούρη	καλή	ημιυπόγειο		2	αποθήκη		ξενες γλώσσες		
4_9	Εμμ. Σταή & Φραγκιάδων 60	Μερικώς γκρεμισμένο	ημιυπόγειο		1	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	
4_10	Μακρυγιάννη & Ομηρίδου	καλή	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
4_11	Αποστολή 33 & Ομηρίδου 42	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_12	Αποστολή 35	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
4_13	Παπανικολή 8	αποκατεστημένο		1	1		ιατρία	ιατρία		
4_14	Παπανικολή 6	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
4_15	Παπανικολη 4 & Κωλέτη 55	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_16	Κοτζαλων 15	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
4_17	Μποτάση 29	μέτρια	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
4_18	Αποστολής 11	καλή	ημιυπόγειο	1	1	κατοικία	κατοικία	κατοικία		
4_19	Ακτή Θεμιστοκλέους 60	αποκατεστημένο		1	2		κατοικία	κατοικία		Προς πώληση
4_20	Βουδούρη 13	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_21	Μακρυγιάννη 8 & Βουδούρη	καλή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_22	Μακρυγιάννη 10 & Βουδούρη	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_23	Βουδούρη 6	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		Υπερυσωμένο
4_24	Βουδούρη 3	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο		2	γραφεία	γραφεία	γραφεία		
4_25	Βουδούρη 1	κακή		1	2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_26	Κωλέτη 6	μέτρια	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		
4_27	Σκουλούδη & Μποτάση 58	κακή	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	
4_28	Κωλλήτη 76	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο	1	1	κατοικία	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_29	Ομηρίδου Σκυλίτση 104	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο	1	1	κατοικία	κατοικία	κατοικία		
4_30	Ιωνιδών 98 & Παπανικολή	καλή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_31	Φραγκιάδων & Παπανικολή 22	μέτρια		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
4_32	Σερφιάτου 65	καλή	ημιυπόγειο		1	κατοικία		κατοικία		
4_33	Κανάρη & Ηρακλειδών 2	μέτρια		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
4_34	Σερφιάτου 89	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
4_35	Αγ. Παρασκευής 75	κακή	ημιυπόγειο	1		αποθήκη	μαγαζί & κατοικία			
4_36	Φαβιέρου 100	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία		Προς πώληση

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
4_37	Ακτή Θεμιστοκλέους 210 & Καρπάθου 126	ΚΑΛΗ		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	με κήπο
4_38	Δημήτριου Μπινιάρη 19 - 19Α	κακή	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία		
4_39	Αντωνίου Βουλωδίου & υγείας	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
4_40	Ακτή Μουτσοπούλου	αποκατεστημένο		1	2		ναυτοδικείο Πειραιά			
4_41	Ακτή Μουτσοπούλου	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο	1	3		ναυτικό νοσοκομείο Πειραιά			
4_42	Στρατηγού Εύντου 3	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		κατοικία	κατοικία		
5_1	Σμολένσκου 4	κακή		1	2		κατοικία	κατοικία		
5_2	Σμολένσκου & βενιζέλου	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο	1	1		βρεφονηπιακός σταθμός			γωνιακό
5_3	Βενιζέλου 13	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_4	Σμολένσκου 26 & Βενιζέλου	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο και εξωτ. Γκαράζ
5_5	Ελευθερίου Βενιζέλου 8	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_6	Εθνάρχου Μακαρίου 19	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
5_7	Φαληρέως Δημητρίου 5	καλή		1	1		δημόσια διοίκηση	δημόσια διοίκηση		
5_8	Γιαννοπούλου 34	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		εξωτ. Γκαράζ
5_9	Φαληρέως Δημητρίου 18	καλή		1			κατοικία		γωνιακό	έχει κήπο
5_10	Σμολένσκου 34	υπό κατασκευή		1	1		κατοικία	κατοικία		
5_11	Σμολένσκου 28	αποκατεστημένο	1	1	1		ΧΕΝ Ν. Φαλήρου (σύλλογος)			μικρό κήπο
5_12	Σμολένσκου 29	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		μικρό κήπο
5_13	Δημητρίου Φαληρέως	καλή		1	1		παιδικός σταθμός	παιδικός σταθμός		μικρό κήπο
5_14	Δημητρίου Φαληρέως 22	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		κατοικία	κατοικία		μικρό κήπο
5_15	Δημητρίου Φαληρέως 24	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		
5_16	Δημητρίου Φαληρέως 23	αποκατεστημένο	1	1	2	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_17	Καραϊσκάκη 21	κακή	1	1		αποθήκη	κατοικία			έχει μικρό κήπο
5_18	Καραϊσκάκη 23	κακή	1	1		αποθήκη	κατοικία			έχει μικρό κήπο
5_19	Καραϊσκάκη & Φαληρέως	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	προσθήκη ορόφων
5_20	Δημητρίου Φαληρέως 31	Μερικώς γκρεμισμένο			2			κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_21	Δημητρίου Φαληρέως 39	κακή	ημιυπόγειο		2	κατοικία		κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_22	Δημητρίου Φαληρέως 46	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_23	Δημητρίου Φαληρέως 47	Μερικώς γκρεμισμένο		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_24	Δημητρίου Φαληρέως 50	μέτρια		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_25	Σολωμού & Φαληρέως	μέτρια		1			ΔΕΗ			
5_26	Ελ. Βενιζέλου 46	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο & γκαράζ στο κήπο
5_27	Ελ. Βενιζέλου 51	κακή	ημιυπόγειο	1		κατοικία	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_28	Σουρή 3	αποκατεστημένο	1	1			παιδικός σταθμός			έχει κήπο
5_29	Βενιζέλου 31	καλή	1	1			φροντιστήριο ξένων γλωσσών			μικρο κήπο
5_30	Βενιζέλου 27 Α	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο & εξωτ. Γκαράζ
5_31	Βενιζέλου 27	μετρια		1	2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_32	Καραϊσκάκη 7	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_33	Ελ. Βενιζέλου 26	καλή	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_34	Καραϊσκού 13	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο	1		αποθήκη	κατοικία			υπερυψωμένο
5_35	Ελ. Βενιζέλου 23	Μερικώς γκρεμισμένο	ημιυπόγειο	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_36	Ελ. Βενιζέλου 21	αποκατεστημένο	1	1	1	ΑΠΟΘΗΚΗ	κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_37	Λεωφόρος Βασιλίσσης Φρειδερίκης (Ειρήνης) 31	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία		Προς πώληση
5_38	Καραϊσκού & Λεωφόρος Βασιλίσσης Φρειδερίκης(Ειρήνης) 35	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_40	Λεωφόρος Βασιλίσσης Φρειδερίκης (Ειρήνης) 43	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει μικρό κήπο

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
5_41	Ζαΐμη 34 & Καλέργη	αποκατεστημένο		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο & εξωτ. Γκαράζ
5_42	Ζαΐμη 32	αποκατεστημένο	ημιυπόγειο	1	1	γκαραζ	κατοικία	κατοικία		έχει κήπο & εξωτ. Γκαράζ
5_43	Πίνδου 21	καλή		1	2		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο & εξωτ. Γκαράζ
5_44	Πίνδου 21 Α	μέτρια		1	1		Ωδείο Ν. Φαλήρου			
5_45	Δαβάκη Πίνδου 23	κακή		1	1		κατοικία	κατοικία		έχει κήπο
5_46	Χριστοφή 2	αποκατεστημένο	1	1	1	αποθήκη	κατοικία	κατοικία	γωνιακό	έχει κήπο
5_47	Πειραιώς & Ομηρου	αποκατεστημένο		πολλά κτίρια		εταιρία ΔΕΔΥΕ			γωνιακό	
5_48	Λεωφόρος Αθηνών - Πειραιώς 64	κακή		πολλά κτίρια			βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία	γωνιακό	
5_49	Λεωφόρος Αθηνών-Πειραιώς, Κατσουλάκου, Οικονομίδου	μέτρια		πολλά κτίρια			βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
5_50	Λεωφόρος Αθηνών-Πειραιώς 73	μέτρια		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
5_51	Κερκύρας 10	Μερικώς γκρεμισμένο		1	3		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
5_52	Αλμυρίδος 21	ΚΑΛΗ		1	1		συνεργείο αυτοκινήτων		γωνιακό	
5_53	Κωνσταντινουπόλεως 41 & Νικολετοπούλου 9	μέτρια		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία	γωνιακό	
5_54	Κωνσταντινουπόλεως 41	μέτρια		1		εταιρία εισαγωγών εξαγωγών			γωνιακό	
5_55	Κωνσταντινουπόλεως 39	καλή		1	1		αποθηκες εταιρίας			
5_56	Κωνσταντινουπόλεως 37	καλή		1	1		αποθηκες εταιρίας			
5_58	Μουτσοπούλου 3	καλή		1	1		μαγαζί	μαγαζί		
5_59	Δημήτριου Μουτσοπούλου & Λεωφόρος Αθηνών-Πειραιώς 35	κακή		πολλά κτίρια			βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία	γωνιακό	
5_60	Κερκύρας & Λ. Αθηνών Πειραιώς & Σουηδίας	καλή		1	1		μαγαζί	μαγαζί	γωνιακό	
5_91	Δημητρίου Μουτσοπούλου 8	κακή		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
6_70	Δραγούμη 2 & Θηβών 113	μέτρια		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
6_71	Θηβών 107	καλή		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
6_72	Θηβών 104	καλή		1	1		μαγαζί	κατοικία		
6_73	Χειμάρδας & Φαλήρου 45	καλή		1	1		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	
6_74	Δηλαβέρη & Θηβών & Μακεδονίας	καλή		πάρκο & Εργοστάσιο Δηλαβέρη						
6_75	Ρετσίνα 49	κακή		1	1		μαγαζί	κατοικία		
6_76	Ρετσίνα 47 & 47Α	κακή	3 κτίρια ενωμένα			εργοστάσιο/ βιομηχανία/ βιοτεχνία				
6_77	Καλαυρήτων & Δαφνίου	μέτρια		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία	γωνιακό	
6_78	Παπαστράτου 10 & Χαϊδαρίου	μέτρια		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία	γωνιακό	
6_79	Ασκληπιού 18 & Πολυδεύκου	καλή		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
6_80	Καστορος 41	καλή		1	1		κεντρο διασκέδασης	κεντρο διασκέδασης	γωνιακό	
6_81	Δραγανατίου 53 & Αντιπλοιάρχου Βλαχάκου	κακή		1			μαγαζί		γωνιακό	
6_82	Γραβιάς 27	κακή		1	1		μαγαζί	κατοικία		
6_83	Γραβιάς 24	κακή	ημιυπόγειο		1	κατοικία		κατοικία		
6_84	Ακτή Κονδύλη & Θερμοπυλών	μέτρια		1	2		γραφεία	γραφεία		
6_85	Θερμοπυλών 30 & Σφακτήρας	αποκατεστημένο		1	1		εταιρία	εταιρία	γωνιακό	
6_86	Μήλου 23	μέτρια		1			κατοικία			
6_87	Μήλου 25	μέτρια	ημιυπόγειο	1		κατοικία	κατοικία			
6_88	ροδοπης 36	αποκατεστημένο		1			κατοικία			
6_89	Αγ. Όρους 24 & Θερμοπυλών 87	κακή		1	1		μαγαζί	κατοικία	γωνιακό	
6_90	Μικράς Ασίας 28 & επονιτών & Ι. Κατσουλάκου	κακή	Βιομηχανικό συγκρότημα				βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
6_91	Δαβακη πινδου 2	καλή		1				σταθμος ησαπ		
6_92	Δαβακη πινδου 1	κακη		1	3		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
6_93	Ακτή Κουντουριώτου 19 & Κλεμανσώ	αποκατεστημένο		1	2			κατοικία	κατοικία	κατοικία
6_94	Ακτή Κουντουριώτου 9 & Μεσσηνίας 22	μέτρια		1	3		κατοικία	κατοικία	γωνιακό	

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ			Θέση στο Ο.Τ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΩΝ		
6_95	Ανδρυσσαίνης 2	καλή		1	1		δημοτική υπηρεσία	δημοτική υπηρεσία		
6_96	Κάστορος & Φωκίωνος & Πολυδεύκους	κακή		1			μηχανουργείο			
A	Λεωφόρος Αθηνών & Αμοργού & Κύθνου	μέτρια	1	1	1	σχολείο	σχολείο	σχολείο	γωνιακό	
B	Λεωφόρος Αθηνών & Καραολή Δημητρίου & Κανελοπούλου	καλή	Συγκρότημα κτιρίων				βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
Γ	Κανελοπούλου	καλή		1	1		βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
Δ	Λεωφόρος Πειραιώς 52 & Ελευθερίου Βενιζέλου	μέτρια	Συγκρότημα κτιρίων				βιομηχανία/ βιοτεχνία	βιομηχανία/ βιοτεχνία		
1000	Κλεισόβης 18 & Οικονόμου & Μ. Χατζηκυριακού	καλή	Συγκρότημα κτιρίων				κοινωφελές ίδρυμα			

Διατηρητέα κτίρια που δεν εντοπίστηκαν	
Διεύθυνση	Αιτία
Ουίλσονος 6	γρεμισμένο
Θουκυδίδου 55	γρεμισμένο
Μαυρομάλη 80	χτισμένη πολυκατοικία στη θέση
Ευπλοίας 47	χτισμένη πολυκατοικία στη θέση
Σπύρου Ζερβού 16	γρεμισμένο
Φαληρέως 4	γρεμισμένο
Κωσταντινουπόλεως 28	γρεμισμένο

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Φορέας κήρυξης	Χαρακτηρισμός διατηρητέου			Επιτρέπεται, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου						
			Ολόκληρο το κτίριο	Κάποιες όψεις του κτιρίου	Όλο το κέλυφος του κτιρίου	Η επισκευή	Η Ανακατασκευή/Αντικατάσταση/Αποκατάσταση	Η κατασκευή	Ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων	Η ενίσχυση/αντικατάσταση του Φέροντα Οργανισμού	Η εσωτερική διαρύθμιση	Επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους
1_6	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_7	63/ΑΑΠ/2010	ΥΠΠΟ			x							
1_10	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_12	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_15	0/Α/1900	ΥΠΕΚΑ										
1_25	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_34	493/Β/1983	ΥΠΠΟ	x									
	686/Β/1983		x									
1_36	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_41	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_44	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_45	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_46	1078/Δ/1993	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
1_50	1182/Δ/1992	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
1_52	375/ΑΑΠ/2012	ΥΠΠΟ		x								
2_100	50/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
2_53	364/ΑΑΠ/2008	ΥΠΠΟ	x									
2_54	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_55	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_60	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_61	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	776/Δ/2005						των όψεων - του εσωτερικού	υπόγειων χώρων στάθμευσης στο κτίριο της προσθήκης σε τέσσερις στάθμες				
2_62	170/ΑΑΠ/2008	ΥΠΠΟ			x							
2_63	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_70	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_72	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_75	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_78	522/Β/1984	ΥΠΠΟ		x								
2_81	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_82	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_83	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_86	547/Δ/1992	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_87	1255/Δ/1994	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_91	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_92	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_95	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
2_98	219/Β/1997	ΥΠΠΟ	x									
	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_1	968/Β/1991	ΥΠΕΚΑ	x									
3_2	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	887/Β/1991	ΥΠΠΟ	x									
3_3	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_5	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	887/Β/1991	ΥΠΠΟ	x									
3_6	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_8	807/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
3_9	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Φορέας κήρυξης	Χαρακτηρισμός διατηρητέου			Επιτρέπεται, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου						
			Ολόκληρο το κτίριο	Κάποιες όψεις του κτιρίου	Όλο το κέλυφος του κτιρίου	Η επισκευή	Η Ανακατασκευή/Αντικατάσταση/Αποκατάσταση	Η κατασκευή	Ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων	Η ενίσχυση/αντικατάσταση του Φέροντα Οργανισμού	Η εσωτερική διαρύθμιση	Επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους
3_12	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	79/ΑΑΠ/2008	ΥΠΠΟ		x								
3_13	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	79/ΑΑΠ/2008	ΥΠΠΟ		x								
3_17	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_18	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_19	682/Δ/1995	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	818/Δ/1995	ΥΠΠΟ	x									
3_20c	57/Δ/1993	ΥΠΕΚΑ	x			x		Στέγης ύψους 1,5 μ.	x	x	x	x
3_20α	114/Β/2000	ΥΠΠΟ	x									
3_22	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_25	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_26	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_27	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	340/Β/1974	ΥΠΠΟ	x									
3_28	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_29	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	362/ΑΑΠ/2009											
3_37	748/Δ/1995	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
	31/Δ/2004						x	εξώστη - κλιμακοστασίου - ξύλινης στέγης			x	
3_40	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_41	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_42	648/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	741/Β/1995	ΥΠΠΟ	x									
	205/Δ/2000	ΥΠΕΚΑ						δύο υπογείων ορόφων (για γκαράζ) - χώρου κοινωνικών εκδηλώσεων				
3_43	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	54/Β/1995	ΥΠΠΟ	x									
3_44	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	54/Β/1995	ΥΠΠΟ	x									
3_47	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_48	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_50	1035/Β/1997	ΥΠΠΟ	x									
3_51	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_52	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_53	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_57	131/ΑΑΠ/2011	ΥΠΠΟ		x								
3_68	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	139/ΑΑΠ/2006	ΥΠΠΟ	x									
3_69	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_72	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_75	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_78	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_80	545/Δ/1991	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_81	545/Δ/1991	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
3_85	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_3	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_4	410/Δ/1982	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Φορέας κήρυξης	Χαρακτηρισμός διατηρητέου			Επιτρέπεται, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου						
			Ολόκληρο το κτίριο	Κάποιες όψεις του κτιρίου	Όλο το κέλυφος του κτιρίου	Η επισκευή	Η Ανακατασκευή/Αντικατάσταση/Αποκατάσταση	Η κατασκευή	Ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων	Η ενίσχυση/αντικατάσταση του φέροντα Οργανισμού	Η εσωτερική διαρύθμιση	Επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους
4_11	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_12	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_15	57/Δ/1993	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
	326/Δ/1994											
4_2	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_25	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_26	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x									
4_32	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_33	409/ΑΑΠ/2007	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_35	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_36	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
4_38	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	254/ΑΑΠ/2008						εξωστών από μεταλλικό φέροντα οργανισμό - πρόσοψης - μεταλλικών εξωθύρων του ισογείου	μεταλλικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα στην πίσω όψη - νέου φέροντα οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα	x	x		
4_42	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_1	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_6	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_9	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	209/Β/1990	ΥΠΠΟ	Εν μέρει αποχαρακτηρισμός									
674/Β/1990	Πλήρης Αποχαρακτηρισμός											
5_10	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_14	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_15	38/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_17	160/Δ/1996	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
5_18	160/Δ/1996	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
5_20	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_23	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_24	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_26	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_27	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_33	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_34	262/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_35	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	447/ΑΑΠ/2008	ΥΠΠΟ	x									
5_36	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	458/Β/1983	ΥΠΠΟ	x									
	447/ΑΑΠ/2008	ΥΠΕΚΑ	x									
5_37	376/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	277/ΑΑΠ/2010						υπόγειο χώρου στάθμευσης					
5_40	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_45	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_48	267/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
5_49	267/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Φορέας κήρυξης	Χαρακτηρισμός διατηρητέου			Επιτρέπεται, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου						
			Ολόκληρο το κτίριο	Κάποιες όψεις του κτιρίου	Όλο το κέλυφος του κτιρίου	Η επισκευή	Η Ανακατασκευή/Αντικατάσταση/Αποκατάσταση	Η κατασκευή	Ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων	Η ενίσχυση/αντικατάσταση του Φέροντα Οργανισμού	Η εσωτερική διαρύθμιση	Επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους
5_5	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
5_50	267/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
5_51	267/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
5_59	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
	267/Δ/1997		x			x			x	x	x	
5_53	267/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
5_91	267/Δ/1997	ΥΠΠΟ	x			x			x	x	x	
6_70	456/Β/2006	ΥΠΕΚΑ-	x									
6_71	0/Δ/1900	ΥΠΕΚΑ										
6_75	448/Δ/2001	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
6_76	448/Δ/2001	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
6_77	22/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
6_78	473/Β/1994	ΥΠΠΟ	x									
6_81	33/Β/2003	ΥΠΕΚΑ		x								
6_82	400/Β/1983	ΥΠΕΚΑ	x									
6_84	358/Β/2005	ΥΠΠΟ	x									
6_86	60/ΑΑΠ/2008	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x		x
6_87	60/ΑΑΠ/2008	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x		x
6_89	531/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
6_90	348/Δ/1999	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	
6_94	420/Δ/1987	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	x
Δ	267/Δ/1997	ΥΠΕΚΑ	x			x			x	x	x	

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Απαγορεύεται			Προσθήκες στο ήδη υπάρχον διατηρητέο			Ανέγερση νέων κτισμάτων		
		Κάθε καταστροφή των αρχιτεκτονικών στοιχείων	Κάθε χρήση που δεν αρμόζει στον χαρακτηρισμό	Η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831/2000	Με τις ελάχιστες ικανοποιητικές διαστάσεις	Σύμφωνα με το ΦΕΚ	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831/2000	Μετά από έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου	Σύμφωνα με το ΦΕΚ
1_6	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_7	63/ΑΑΠ/2010									
1_10	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_12	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_15	0/Α/1900									
1_25	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_34	493/Β/1983									
	686/Β/1983									
1_36	420/Δ/1987	x		x	x			x		
1_41	410/Δ/1982	x		x		x			x	
1_44	420/Δ/1987	x		x	x					
1_45	410/Δ/1982	x		x		x			x	
1_46	1078/Δ/1993	x		x	x					
1_50	1182/Δ/1992	x		x	x					
1_52	375/ΑΑΠ/2012									
2_100	50/Δ/1997	x		x	x					
2_53	364/ΑΑΠ/2008									
2_54	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_55	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_60	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_61	420/Δ/1987	x		x	x			x		
	776/Δ/2005						3 ορόφους με πρόσοψη επί της οδού Βασιλέως Παύλου, σε υποχώρηση τουλάχιστον 14 μ. από την πρόσοψη			
2_62	170/ΑΑΠ/2008									
2_63	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_70	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_72	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_75	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_78	522/Β/1984									
2_81	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_82	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_83	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_86	547/Δ/1992	x		x	x					
2_87	1255/Δ/1994	x		x	x					
2_91	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_92	410/Δ/1982	x		x		x			x	
2_95	420/Δ/1987	x		x	x			x		
2_98	219/Β/1997									
	410/Δ/1982	x		x		x			x	
3_1	968/Β/1991		x							
3_2	420/Δ/1987	x		x	x			x		
	887/Β/1991									
3_3	410/Δ/1982	x		x		x			x	
3_5	410/Δ/1982	x		x		x			x	
	887/Β/1991									
3_6	410/Δ/1982	x		x		x			x	

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Απαγορεύεται			Προσθήκες στο ήδη υπάρχον διατηρητέο			Ανέγερση νέων κτισμάτων		
		Κάθε καταστροφή των αρχιτεκτονικών στοιχείων	Κάθε χρήση που δεν αρμόζει στον χαρακτηρισμό	Η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831/2000	Με τις ελάχιστες ικανοποιητικές διαστάσεις	Σύμφωνα με το ΦΕΚ	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831/2000	Μετά από έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου	Σύμφωνα με το ΦΕΚ
3_8	807/Δ/1997	x		x	x					
3_9	410/Δ/1982	x		x		x			x	
3_12	420/Δ/1987	x		x	x			x		
	79/ΑΑΠ/2008									
3_13	410/Δ/1982	x		x		x			x	
	79/ΑΑΠ/2008									
3_17	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_18	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_19	682/Δ/1995	x		x	x					
	818/Δ/1995									
3_20c	57/Δ/1993	x		x			καθ' ύψος ενός ορόφου σε εσοχή 3 μέτρων από την όψη			
3_20a	114/Β/2000									
3_22	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_25	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_26	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_27	410/Δ/1982	x		x		x			x	
	340/Β/1974									
3_28	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_29	420/Δ/1987	x		x	x			x		
	362/ΑΑΠ/2009						Υπογείου & καθ' ύψος 3 ορόφων			
3_37	748/Δ/1995	x		x	x					
	31/Δ/2004						υπόγειου χώρου			
3_40	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_41	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_42	648/Δ/1997	x		x						
	741/Β/1995									
	205/Δ/2000									
3_43	410/Δ/1982	x		x		x			x	
	54/Β/1995									
3_44	410/Δ/1982	x		x		x			x	
	54/Β/1995									
3_47	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_48	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_49	664/Δ/1992	x		x	x					
3_50	1035/Β/1997									
3_51	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_52	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_53	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_57	131/ΑΑΠ/2011									
3_68	420/Δ/1987	x		x	x			x		
	139/ΑΑΠ/2006									
3_69	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_70	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_72	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_75	420/Δ/1987	x		x	x			x		
3_78	420/Δ/1987	x		x	x			x		

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΒΑΣΕΙ ΦΕΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Απαγορεύεται			Προσθήκες στο ήδη υπάρχον διατηρητέο			Ανέγερση νέων κτισμάτων		
		Κάθε καταστροφή των αρχιτεκτονικών στοιχείων	Κάθε χρήση που δεν αρμόζει στον χαρακτήρισμό	Η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831 /2000	Με τις ελάχιστες ικανοποιητικές διαστάσεις	Σύμφωνα με το ΦΕΚ	Σύμφωνα με τη τροποποίηση του άρθρου 3 του Ν.2831 /2000	Μετά από έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου	Σύμφωνα με το ΦΕΚ
5_40	420/Δ/1987	x		x	x			x		
5_45	420/Δ/1987	x		x	x			x		
5_48	267/Δ/1997	x		x	x			x		
5_49	267/Δ/1997	x		x	x			x		
5_5	420/Δ/1987	x		x	x			x		
5_50	267/Δ/1997	x		x	x			x		
5_51	267/Δ/1997	x		x	x			x		
5_59	420/Δ/1987	x		x	x			x		
	267/Δ/1997	x		x	x			x		
5_53	267/Δ/1997	x		x	x			x		
5_91	267/Δ/1997	x		x	x			x		
6_70	456/Β/2006									
6_71	0/Δ/1900									
6_75	448/Δ/2001	x		x	x					
6_76	448/Δ/2001	x		x	x					
6_77	22/Δ/1997	x		x	x					
6_78	473/Β/1994									
6_81	33/Β/2003									
6_82	400/Β/1983									
6_84	358/Β/2005									
6_86	60/ΑΑΠ/2008	x		x	x					
6_87	60/ΑΑΠ/2008	x		x	x					
6_89	531/Δ/1997	x		x	x					
6_90	348/Δ/1999	x		x	x					
6_94	420/Δ/1987	x		x	x			x		
Δ	267/Δ/1997	x		x	x			x		

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αριθμός Κτιρίου	Οικοδομικό Τεράγωνο	Εμβαδόν	Πρόσωπο	Συντελεστής Δόμησης	Κάλυψη	Όροφοι	Ύψος	ΦΕΚ
1_6	183	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_7	183	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_10	181	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_12	184	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_15	185	200	10	2,10	70%		14,00	425/Δ/1992
1_25	133	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
1_34	132	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
1_36	114	200	10	1,40	70%	3	3*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
1_41	55	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
1_44	54	200	10	1,40	70%			258/Δ/1971
1_45	57	350	-	1,00	60%	2	7,50	252/Δ/1997
1_46	54	200	10	1,40	70%			258/Δ/1971
1_50	63	200	10	1,40	70%	3	3*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
1_52	47	200	10	1,40	70%	3	3*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_53	186A	200	10	1,20		Επί της οδού Παύλου: 8,50μ.		385/Δ/1979
2_54	127	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
2_55	127	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
2_60	127	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
2_61	127	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
2_62	123	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
2_63	123	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
2_70	46	200	10	1,40	70%	3	3*3,30+C(C:ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ 1 ΚΑΤΟΙΚΙΑ, 2 ΠΙΛΟΤΙΣ)	
2_72	45	200	10	3,00	70%	4	NOK	
2_75	39	200	10	3,00	70%	4	4*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_78	39	200	10	3,00	70%	4	4*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_81	24	200	10	3,00	70%	4	NOK	258/Δ/1971
2_82	26	200	10	3,00	70%	4	NOK	258/Δ/1971
2_83	26	200	10	3,00	70%	4	NOK	258/Δ/1971
2_86	37	200	10	3,00	70%	4	4*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_87	28	200	10	3,00	70%	5	5*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_91	34	200	10	3,00	70%	5	5*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_92	34	200	10	3,00	70%	5	5*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_95	29	200	10	3,00	70%	5	5*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_98	33	200	10	3,00	70%	5	5*3,30+C(C:Για τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
2_100	103	200	10	1,40	70%	2	7,50	196/Δ/1975
3_1	10	-	-	4,20	70%	-	-	
3_2	10	-	-	4,20	70%	-	-	
3_3	13	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_5	10	-	-	4,20	70%	-	-	
3_6	10	-	-	4,20	70%	-	-	

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αριθμός Κτιρίου	Οικοδομικό Τεράγωνο	Εμβαδόν	Πρόσωπο	Συντελεστής Δόμησης	Κάλυψη	Όροφοι	Ύψος	ΦΕΚ
3_8	15	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_9	8	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_12	7	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_13	7	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_17	5	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_18	5	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_19	19	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_20α	19	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_20c	19	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_22	21	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_25	22	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_26	22	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_27	22	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_28	22	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_29	22	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_37	19	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_40	76	200	10	3,94	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_41	79	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_42	77	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_43	78	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_44	78	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_47	102	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_48	102	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_49	102	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_50	101	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_51	101	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_52	102	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_53	103	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_57	127	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_68	30	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_69	69	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_70	33	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_72	200	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_75	63	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_78	67	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_80	108	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_81	108	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
3_85	108	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_2	94	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_3	94	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_4	106	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_11	135	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_12	135	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_15	162	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_25	165	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_26	149	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_32	234	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αριθμός Κτιρίου	Οικοδομικό Τεράγωνο	Εμβαδόν	Πρόσωπο	Συντελεστής Δόμησης	Κάλυψη	Όροφοι	Ύψος	ΦΕΚ
4_33	140	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_35	218	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_36	134	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
4_38	223	200	10	3,60	70%	5	5*3,30+C(Γ:Γα τις περιπτώσεις 1 Κατοικία, 2 Pilotis)	
4_42	1	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
5_1	9	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_5	2	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_6	2	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_9	5	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_10	5	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_14	10	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_15	10	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_17	15	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_18	15	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_20	17	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_23	22	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_24	21	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_26	22	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_27	23	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_33	11	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_34	17	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_35	12	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_36	12	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_37	13	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_40	20	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_45	48Α	200	10	3,00	70%		21,00	425/Δ/1992
5_48	63	-	-	2,60	-	NOK	NOK	1063/Δ/2004
5_49	63	-	-	2,60	-	NOK	NOK	1063/Δ/2004
5_50	3	-	-	2,60	-	NOK	NOK	1063/Δ/2004
5_51	1	-	-	2,60		NOK	NOK	1063/Δ/2004
5_53	155	-	-	2,60		NOK	NOK	1063/Δ/2004
5_59	150	-	-	2,60		NOK	NOK	1063/Δ/2004
5_91	150	-	-	2,60		NOK	NOK	1063/Δ/2004
6_70	285	200	10	2,60	70%	NOK	NOK	1063/Δ/2004
6_71	283	200	10	2,60	70%	NOK	NOK	1063/Δ/2004
6_75	209	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	
6_76	209	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	
6_77	174	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	
6_78	204	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	
6_81	120	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
6_82	129	200	10	3,60	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
6_86	41	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
6_87	41	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
6_89	101	200	10	3,00	70%	NOK	NOK	258/Δ/1971
6_90	24	200	10	3,60	70%		21,00	425/Δ/1992
6_94	42	350	-	1,00	60%	2	7,50	252/Δ/1997
6_96	123	200	10	4,20	70%	NOK	NOK	
Δ	30	-	-	2,60	-	NOK	NOK	1063/Δ/2004

ΈΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Έγκριση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης
1_6	-	-
1_7	-	-
1_10	-	-
1_12	-	-
1_15	-	-
1_25	-	-
1_34	-	-
1_36	-	-
1_41	-	-
1_44	-	-
1_45	-	-
1_46	-	-
1_50	-	-
1_52	-	-
2_53	-	-
2_54	-	-
2_55	-	-
2_60	-	-
2_61	-	-
2_62	-	-
2_63	-	-
2_70	-	-
2_72	-	-
2_75	-	-
2_78	-	-
2_81	-	-
2_82	-	-
2_83	-	-
2_86	-	-
2_87	-	-
2_91	401/Δ/1990	329,69
2_92	-	-
2_95	-	-
2_98	-	-
2_100	-	-
3_1	22/ΑΑΠ/2006	373,84
3_2	-	-
3_3	-	-
3_5	-	-
3_6	-	-
3_8	-	-
3_9	-	-
3_12	-	-
3_13	-	-
3_17	-	-
3_18	552/Δ/2005	242,13
3_19	-	-
3_20α	-	-
3_20c	-	-
3_22	-	-

ΈΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Έγκριση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης
3_25	-	-
3_26	-	-
3_27	-	-
3_28	-	-
3_29	-	-
3_37	225/Δ/2005	230,2
3_40	1291/Δ/1996	333,98
3_41	1071/Δ/1993	208,09
3_42	-	-
3_43	-	-
3_44	-	-
3_47	-	-
3_48	-	-
3_49	-	-
3_50	-	-
3_51	-	-
3_52	93/Δ/1990	603,84
3_53	-	-
3_57	-	-
3_68	-	-
3_69	-	-
3_70	-	-
3_72	-	-
3_75	-	-
3_78	-	-
3_80	-	-
3_81	-	-
3_85	-	-
4_2	-	-
4_3	-	-
4_4	-	-
4_11	-	-
4_12	-	-
4_15	-	-
4_25	-	-
4_26	-	-
4_32	-	-
4_33	-	-
4_35	-	-
4_36	-	-
4_38	-	-
4_42	-	-
5_1	-	-
5_5	-	-
5_6	-	-
5_9	-	-
5_10	-	-
5_14	-	-
5_15	-	-
5_17	-	-

ΈΓΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αριθμός Κτιρίου	Φ.Ε.Κ.	Έγκριση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης
5_18	-	-
5_20	-	-
5_23	-	-
5_24	-	-
5_26	183/Δ/1990	761,3
5_27	-	-
5_33	-	-
5_34	801/Δ/1992	1039,64
5_35	-	-
5_36	-	-
5_37	502/Δ/1988	2539,21
5_40	-	-
5_45	-	-
5_48	-	-
5_49	-	-
5_50	-	-
5_51	-	-
5_53	-	-
5_59	-	-
5_91	-	-
6_70	-	-
6_71	-	-
6_75	-	-
6_76	-	-
6_77	-	-
6_78	-	-
6_81	-	-
6_82	-	-
6_86	-	-
6_87	-	-
6_89	-	-
6_90	-	-
6_94	-	-
6_96	-	-
Δ	-	-

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
1_6	87,50	262,50	44,50	Κάλυψης
1_7	151,20	453,60	21,60	Κάλυψης
1_10	135,10	405,30	86,30	Κάλυψης
1_12	93,10	279,30	107,30	Όχι
1_15	159,60	478,80	302,80	Κάλυψης
1_25	58,80	117,60	5,60	Όχι
1_34	126	252	-26	Κάλυψης & Δόμησης
1_36	169,40	338,80	-37,20	Κάλυψης & Δόμησης
1_41	280	560	56	Όχι
1_44	192,50	385	-417	Κάλυψης & Δόμησης
1_45	510	850	246	Όχι
1_46	120,40	240,80	100,80	Όχι
1_50	322,21	644,42	355,42	Όχι
1_52	168	336	-144	Δόμησης
2_53	318,50	546	418	Όχι
2_54	193,20	386,40	-99,60	Κάλυψης & Δόμησης
2_55	129,50	259	-25	Κάλυψης & Δόμησης
2_60	280	560	36	Όχι
2_61	280	560	166	Όχι
2_62	235,20	470,40	335,40	Όχι
2_63	105	210	34	Όχι
2_70	164,50	329	71	Όχι
2_72	84,70	363	10	Κάλυψης
2_75	81,20	348	261	Κάλυψης
2_78	147	630	306	Κάλυψης
2_81	68,60	294	158	Όχι
2_82	58,80	252	96	Κάλυψης
2_83	152,60	654	198	Όχι
2_86	121,80	522	40	Κάλυψης
2_87	91	390	180	Όχι
2_91	145,978	625,62	329,69	Όχι
2_92	619,50	2655	1996,2	Όχι
2_95	154	660	296	Κάλυψης
2_98	288,4	1236	660	Όχι
2_100	80,50	161	1	Όχι
3_1	111,958	671,748	373,888	Κάλυψης
3_2	117,60	705,60	477,60	Όχι
3_3	101,50	609	164	Κάλυψης
3_5	277,90	1667,40	1459,40	Όχι
3_6	148,40	890,40	482,40	Κάλυψης
3_8	171,50	1029	689	Όχι
3_9	148,40	890,40	476,40	Όχι
3_12	95,20	571,20	409,20	Όχι
3_13	143,50	861	549	Όχι
3_17	112,7	676,20	506,20	Όχι
3_18	68,747	412,482	223,482	Όχι
3_19	78,40	470,40	270,40	Κάλυψης
3_20α	98	588	168	Κάλυψης
3_20c	65,10	390,60	149,60	Κάλυψης
3_22	99,40	596,40	312,40	Κάλυψης
3_25	140	840	440	Κάλυψης
3_26	81,20	487,20	265,20	Κάλυψης
3_27	280	1680	956	Κάλυψης
3_28	54,60	327,60	179,60	Κάλυψης
3_29	81,90	491,40	257,40	Κάλυψης
3_37	86,46	370,56	230,20	Όχι
3_40	106,06	596,99	333,75	Κάλυψης
3_41	127,75	657	208,09	Κάλυψης

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
3_42	102,90	529,2	469,20	Όχι
3_43	73,50	378	93	Κάλυψης
3_44	126	648	108	Κάλυψης
3_47	115,50	594	342	Κάλυψης
3_48	119	612	362	Κάλυψης
3_50	57,40	295,20	139,20	Κάλυψης
3_51	63,70	327,60	54,60	Κάλυψης
3_52	188,22	967,97	603,84	Όχι
3_53	92,40	475,20	118,20	Κάλυψης
3_57	140	720	374	Κάλυψης
3_68	81,20	348	210	Κάλυψης
3_69	122,50	525	257	Κάλυψης
3_72	116,90	501	-16	Κάλυψης & Δόμησης
3_75	84	360	142	Κάλυψης
3_78	88,2	378	222	Όχι
3_80	97,30	417	172	Κάλυψης
3_81	90,30	387	-23	Κάλυψης & Δόμησης
3_85	70	300	132	Κάλυψης
4_2	98	504	292	Κάλυψης
4_3	111,30	572,40	286,40	Κάλυψης
4_4	170,80	878,40	180,40	Κάλυψης
4_11	98	504	332	Όχι
4_12	88,20	453,60	211,60	Κάλυψης
4_15	89,60	460,80	265,80	Κάλυψης
4_25	105	540	78	Κάλυψης
4_26	110,60	568,80	284,80	Κάλυψης
4_32	145,60	624	400	Κάλυψης
4_33	101,50	435	211	Κάλυψης
4_35	66,50	285	141	Κάλυψης
4_36	91	468	266	Κάλυψης
4_38	128,80	662,40	376,40	Κάλυψης
4_42	124,60	640,80	392,80	Όχι
5_1	539	2310	1852	Όχι
5_5	617,4	2646	2244	Όχι
5_6	226,80	972	664	Όχι
5_9	329	1410	1203	Όχι
5_10	280	1200	962	Όχι
5_14	476	2040	1732	Όχι
5_15	329	1410	1192	Όχι
5_17	182	780	538	Όχι
5_18	175	750	544	Όχι
5_20	700	3000	2664	Όχι
5_23	420	1800	1490	Όχι
5_24	350	1500	1172,4	Όχι
5_26	232,47	996,30	761,30	Όχι
5_27	298,20	1278	965	Όχι
5_33	420	1800	1406	Όχι
5_34	281,344	1205,76	1060,05	Όχι
5_35	390,6	1674	1271	Όχι
5_36	560	2400	1998	Όχι
5_37	708,554	3036,66	2539,21	Όχι
5_40	224	960	806	Όχι
5_45	329	1410	1084	Όχι
5_48	-	14086,80	8466,8	Όχι Δόμησης
5_49	-	48362,60	21376,60	Όχι Δόμησης
5_50	-	8270,60	1908,60	Όχι Δόμησης
5_51	-	1300	28	Όχι Δόμησης
5_53	-	1656,20	604,20	Όχι Δόμησης

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
5_59	-	9958	829	Όχι Δόμησης
5_91	-	251,29	57,99	Όχι Δόμησης
6_70	84	312	109,38	Κάλυψης
6_71	105	390	125,30	Κάλυψης
6_75	182	780	486	Όχι Δόμησης
6_76	1316	5640	2079	Όχι Δόμησης
6_77	490	2100	1120	Κάλυψης
6_78	191,10	819	471	Όχι
6_81	280	1440	1064	Κάλυψης
6_82	207,20	1065,60	457,60	Κάλυψης
6_86	105	450	345	Όχι
6_87	101,50	435	223	Όχι
6_89	79,10	339	133	Κάλυψης
6_90	13469,40	69271,20	50029,20	Κάλυψης
6_94	792	1320	760	Όχι
6_96	723,80	4342,80	3308,80	Κάλυψης
Δ	-	21876,40	9036,40	Όχι

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
1_6	87,50	262,50	44,50	Κάλυψης
1_7	151,20	453,60	21,60	Κάλυψης
1_10	135,10	405,30	86,30	Κάλυψης
1_12	93,10	279,30	107,30	Όχι
1_15	159,60	478,80	302,80	Κάλυψης
1_25	58,80	117,60	5,60	Όχι
1_34	126	252	-26	Κάλυψης & Δόμησης
1_36	169,40	338,80	-37,20	Κάλυψης & Δόμησης
1_41	280	560	56	Όχι
1_44	192,50	385	-417	Κάλυψης & Δόμησης
1_45	510	850	246	Όχι
1_46	120,40	240,80	100,80	Όχι
1_50	322,21	644,42	355,42	Όχι
1_52	168	336	-144	Δόμησης
2_53	318,50	546	418	Όχι
2_54	193,20	386,40	-99,60	Κάλυψης & Δόμησης
2_55	129,50	259	-25	Κάλυψης & Δόμησης
2_60	280	560	36	Όχι
2_61	280	560	166	Όχι
2_62	235,20	470,40	335,40	Όχι
2_63	105	210	34	Όχι
2_70	164,50	329	71	Όχι
2_72	84,70	363	10	Κάλυψης
2_75	81,20	348	261	Κάλυψης
2_78	147	630	306	Κάλυψης
2_81	68,60	294	158	Όχι
2_82	58,80	252	96	Κάλυψης
2_83	152,60	654	198	Όχι
2_86	121,80	522	40	Κάλυψης
2_87	91	390	180	Όχι
2_91	145,978	625,62	329,69	Όχι
2_92	619,50	2655	1996,2	Όχι
2_95	154	660	296	Κάλυψης
2_98	288,4	1236	660	Όχι
2_100	80,50	161	1	Όχι
3_1	111,958	671,748	373,888	Κάλυψης
3_2	117,60	705,60	477,60	Όχι
3_3	101,50	609	164	Κάλυψης
3_5	277,90	1667,40	1459,40	Όχι
3_6	148,40	890,40	482,40	Κάλυψης
3_8	171,50	1029	689	Όχι
3_9	148,40	890,40	476,40	Όχι
3_12	95,20	571,20	409,20	Όχι
3_13	143,50	861	549	Όχι
3_17	112,7	676,20	506,20	Όχι
3_18	68,747	412,482	223,482	Όχι
3_19	78,40	470,40	270,40	Κάλυψης
3_20α	98	588	168	Κάλυψης
3_20c	65,10	390,60	149,60	Κάλυψης
3_22	99,40	596,40	312,40	Κάλυψης
3_25	140	840	440	Κάλυψης
3_26	81,20	487,20	265,20	Κάλυψης
3_27	280	1680	956	Κάλυψης
3_28	54,60	327,60	179,60	Κάλυψης

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
3_29	81,90	491,40	257,40	Κάλυψης
3_37	86,46	370,56	230,20	Όχι
3_40	106,06	596,99	333,75	Κάλυψης
3_41	127,75	657	208,09	Κάλυψης
3_42	102,90	529,2	469,20	Όχι
3_43	73,50	378	93	Κάλυψης
3_44	126	648	108	Κάλυψης
3_47	115,50	594	342	Κάλυψης
3_48	119	612	362	Κάλυψης
3_50	57,40	295,20	139,20	Κάλυψης
3_51	63,70	327,60	54,60	Κάλυψης
3_52	188,22	967,97	603,84	Όχι
3_53	92,40	475,20	118,20	Κάλυψης
3_57	140	720	374	Κάλυψης
3_68	81,20	348	210	Κάλυψης
3_69	122,50	525	257	Κάλυψης
3_72	116,90	501	-16	Κάλυψης & Δόμησης
3_75	84	360	142	Κάλυψης
3_78	88,2	378	222	Όχι
3_80	97,30	417	172	Κάλυψης
3_81	90,30	387	-23	Κάλυψης & Δόμησης
3_85	70	300	132	Κάλυψης
4_2	98	504	292	Κάλυψης
4_3	111,30	572,40	286,40	Κάλυψης
4_4	170,80	878,40	180,40	Κάλυψης
4_11	98	504	332	Όχι
4_12	88,20	453,60	211,60	Κάλυψης
4_15	89,60	460,80	265,80	Κάλυψης
4_25	105	540	78	Κάλυψης
4_26	110,60	568,80	284,80	Κάλυψης
4_32	145,60	624	400	Κάλυψης
4_33	101,50	435	211	Κάλυψης
4_35	66,50	285	141	Κάλυψης
4_36	91	468	266	Κάλυψης
4_38	128,80	662,40	376,40	Κάλυψης
4_42	124,60	640,80	392,80	Όχι
5_1	539	2310	1852	Όχι
5_5	617,4	2646	2244	Όχι
5_6	226,80	972	664	Όχι
5_9	329	1410	1203	Όχι
5_10	280	1200	962	Όχι
5_14	476	2040	1732	Όχι
5_15	329	1410	1192	Όχι
5_17	182	780	538	Όχι
5_18	175	750	544	Όχι
5_20	700	3000	2664	Όχι
5_23	420	1800	1490	Όχι
5_24	350	1500	1172,4	Όχι
5_26	232,47	996,30	761,30	Όχι
5_27	298,20	1278	965	Όχι
5_33	420	1800	1406	Όχι
5_34	281,344	1205,76	1060,05	Όχι
5_35	390,6	1674	1271	Όχι
5_36	560	2400	1998	Όχι

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Εμβαδόν Κάλυψης (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.)	Μη υλοποιημένη Δόμηση (τ.μ.)	Υπέρβαση
5_37	708,554	3036,66	2539,21	Όχι
5_40	224	960	806	Όχι
5_45	329	1410	1084	Όχι
5_48	-	14086,80	8466,8	Όχι Δόμησης
5_49	-	48362,60	21376,60	Όχι Δόμησης
5_50	-	8270,60	1908,60	Όχι Δόμησης
5_51	-	1300	28	Όχι Δόμησης
5_53	-	1656,20	604,20	Όχι Δόμησης
5_59	-	9958	829	Όχι Δόμησης
5_91	-	251,29	57,99	Όχι Δόμησης
6_70	84	312	109,38	Κάλυψης
6_71	105	390	125,30	Κάλυψης
6_75	182	780	486	Όχι Δόμησης
6_76	1316	5640	2079	Όχι Δόμησης
6_77	490	2100	1120	Κάλυψης
6_78	191,10	819	471	Όχι
6_81	280	1440	1064	Κάλυψης
6_82	207,20	1065,60	457,60	Κάλυψης
6_86	105	450	345	Όχι
6_87	101,50	435	223	Όχι
6_89	79,10	339	133	Κάλυψης
6_90	13469,40	69271,20	50029,20	Κάλυψης
6_94	792	1320	760	Όχι
6_96	723,80	4342,80	3308,80	Κάλυψης
Δ	-	21876,40	9036,40	Όχι

ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Υπόλοιπο Δόμησης	Όροι Δόμησης		Προσθήκη		
		Επιτρεπομενος αριθμός		Καθ' ύψος		Κατ' επέκταση
				Εξάντληση		
		Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Αριθμού Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Επιτρεπόμενης Κάλυψης
1_6	44,5	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_7	21,6	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_10	86,3	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_12	107,3	-	14,00	-	Όχι	Όχι
1_15	302,8	-	14,00	-	Όχι	Ναι
1_25	5,6	2	7,50	Ναι	Ναι	Όχι
1_34	-26	2	7,50	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
1_36	-37,2	3	9,90	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
1_41	56	2	7,50	Ναι	Ναι	Όχι
1_44	-417	-	-	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
1_45	246	2	7,50	Ναι	Ναι	Όχι
1_46	100,8	-	-	Υλοποιημένη προσθηκη καθ' ύψος και κατ' επέκταση		
1_50	355,42	3	9,90	Όχι	Όχι	Όχι
1_52	-144	3	9,90	Υπέρβαση Δόμησης		
2_53	418	-	8,50	-	Όχι	Όχι
2_54	-99,6	2	7,50	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
2_55	-25	2	7,50	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
2_60	36	2	7,50	Ναι	Ναι	Όχι
2_61	166	2	7,50	Ναι	Ναι	Όχι
2_62	335,4	2	7,50	όχι	Όχι	Όχι
2_63	34	2	7,50	Ναι	Ναι	Όχι
2_70	71	3	9,90	Ναι	Ναι	Όχι
2_72	10	4	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
2_75	261	4	13,20	Όχι	Όχι	Ναι
2_78	306	4	13,20	Όχι	Όχι	Ναι
2_81	158	4	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
2_82	96	4	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
2_83	198	4	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
2_86	40	4	13,20	Όχι	Όχι	Ναι
2_87	180	5	16,50	Όχι	Όχι	Όχι
2_91	329,69	5	16,50	Όχι	Όχι	Όχι
2_92	1996,2	5	16,50	Όχι	Όχι	Όχι
2_95	296	5	16,50	Όχι	Όχι	Ναι
2_98	660	5	16,50	Όχι	Όχι	Ναι
2_100	1	2	7,50	Ναι	Ναι	Ναι
3_1	373,888	-	-	Είναι χτισμένοι 2 όροφοι		Ναι
3_2	477,6	-	-	Είναι χτισμένοι 2 όροφοι		Ναι
3_3	164	NOK**	NOK *	Όχι	Όχι	Ναι
3_5	1459,4	-	-	Είναι χτισμένος 1 όροφος		Όχι
3_6	482,4	-	-	Είναι χτισμένοι 2 όροφοι		Ναι
3_8	689	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_9	476,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_12	409,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_13	549	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_17	506,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_18	223,482	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_19	270,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_20α	168	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_20c	149,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_22	312,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_25	440	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_26	265,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_27	956	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_28	179,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_29	257,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι

ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Υπόλοιπο Δόμησης	Όροι Δόμησης		Προσθήκη		
		Επιτρεπομενος αριθμός		Καθ' ύψος		Κατ' επέκταση
		Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Εξάντληση		
Αριθμού Ορόφων	Ύψους Κτιρίου			Επιτρεπόμενης Κάλυψης		
3_37	230,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_40	333,7488	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_41	208,09	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_42	469,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_43	93	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_44	108	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_47	342	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_48	362	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_50	139,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_51	54,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_52	603,838	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_53	118,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_57	374	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_68	210	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_69	257	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_72	-16	NOK**	NOK*	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
3_75	142	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_78	222	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
3_80	172	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
3_81	-23	NOK**	NOK*	Υπέρβαση Κάλυψης & Δόμησης		
3_85	132	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_2	292	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_3	286,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_4	180,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_11	332	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
4_12	211,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_15	265,8	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_25	78	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_26	284,8	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_32	400	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_33	211	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_35	141	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_36	266	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
4_38	376,4	5	16,50	Όχι	Όχι	Ναι
4_42	392,8	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Ναι
5_1	1852	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_5	2244	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_6	664	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_9	1203	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_10	962	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_14	1732	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_15	1192	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_17	538	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_18	544	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_20	2664	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_23	1490	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_24	1172,4	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_26	761,3	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_27	965	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_33	1406	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_34	1060,05	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_35	1271	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_36	1998	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_37	2539,21	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_40	806	-	21,00	-	Όχι	Όχι

ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ

Αριθμός Κτιρίου	Υπόλοιπο Δόμησης	Όροι Δόμησης		Προσθήκη		
		Επιτρεπόμενος αριθμός		Καθ' ύψος		Κατ' επέκταση
				Εξάντληση		
		Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Αριθμού Ορόφων	Ύψους Κτιρίου	Επιτρεπόμενης Κάλυψης
5_45	1084	-	21,00	-	Όχι	Όχι
5_48	8466,8	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
5_49	21376,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
5_50	1908,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
5_51	28	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
5_53	604,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
5_59	829	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
5_91	57,99	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
6_70	109,38	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
6_71	125,3	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-
6_75	486	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
6_76	2079	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
6_77	1120	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_78	471	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
6_81	1064	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_82	457,6	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_86	345	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_87	223	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_89	133	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_90	50029,2	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
6_94	760	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Όχι
6_96	3308,8	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	Nαι
Δ	9036,4	NOK**	NOK*	Όχι	Όχι	-

Διευκρινήσεις

*	Για συντελεστή δόμησης 2,4 και άνω, επιτρέπεται το δεκαπλάσιο του συντελεστή δόμησης με μέγιστο ύψος 32,00
**	Ο NOK δεν ορίζει επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων. Το ύψος του κτιρίου απορρέει μόνο από τον ΣΔ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ (Β) ΧΑΡΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΝΙΚΑΙΑΣ



ΔΗΜΟΙ ΠΕΡΑΜΑΤΟΣ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ

ΔΗΜΟΣ ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΜΟΙΧΑΤΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

Κατάσταση		Υπόμνημα	
	Μερικώς γκρεμισμένο		Οικοδομικά Τετράγωνα
	Κακή		Όρια Δήμων
	Μέτρια		
	Καλή		
	Αποκατεστημένο		
	Υπό κατασκευή		
	Αλλαγμένο		
	Γκρεμισμένο		
	Νέο κτίριο - όχι διατηρητέο		

Κλίμακα 1:17.000

ΦΟΡΕΙΣ ΚΗΡΥΞΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΝΙΚΑΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ

ΔΗΜΟΙ ΠΕΡΑΜΑΤΟΣ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΜΟΙΧΑΤΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΙΘΕΑΣ



Φορείς		Υπόμνημα	
	ΥΠΠΟ		Οικοδομικά Τετράγωνα
	ΥΠΕΚΑ		Όρια Δήμων
	ΥΠΕΚΑ-ΥΠΠΟ		
	ΟΧΙ		

Κλίμακα 1:17.000



ΖΩΝΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΔΗΜΟΣ ΝΙΚΑΙΑΣ

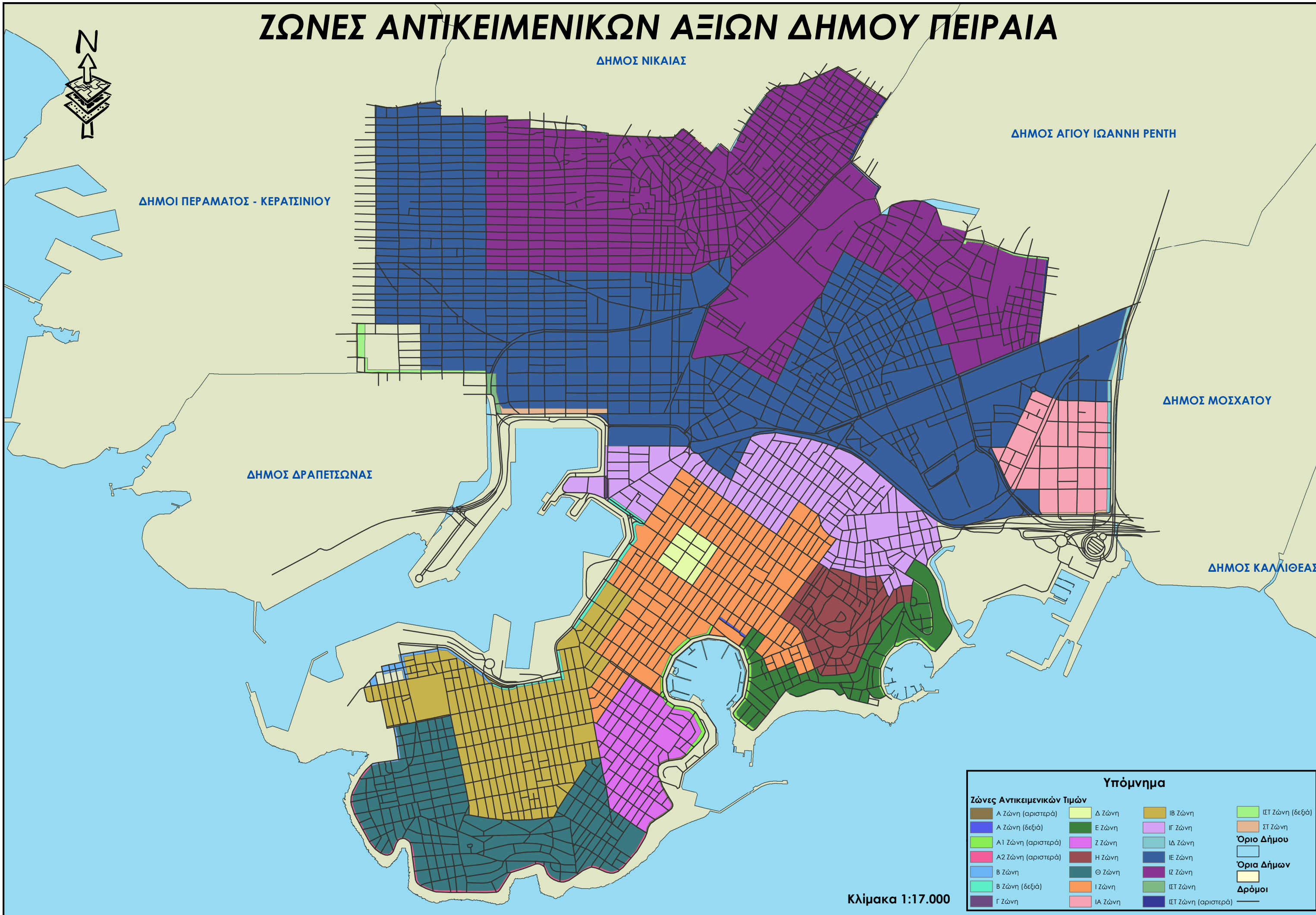
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ

ΔΗΜΟΙ ΠΕΡΑΜΑΤΟΣ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

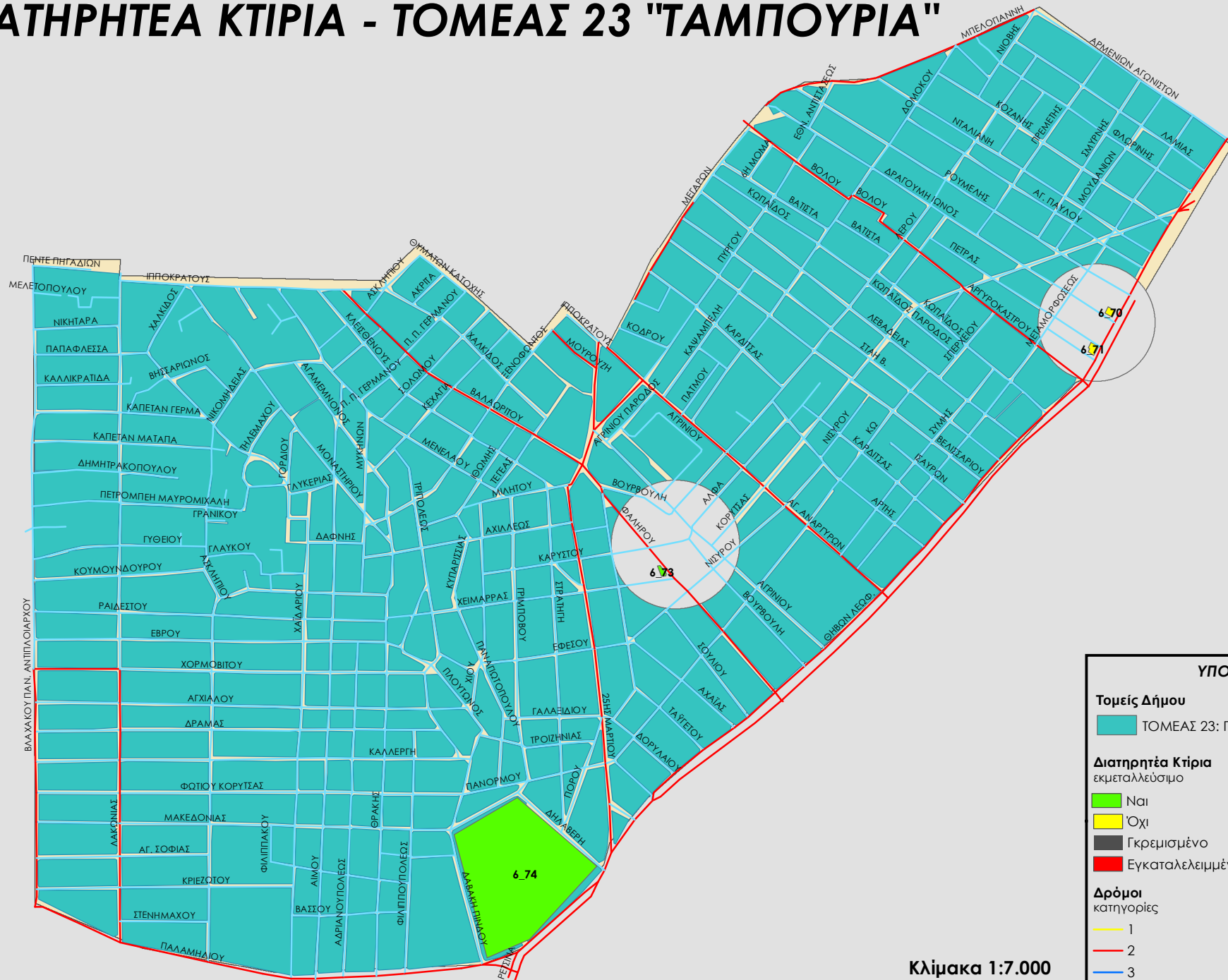


Κλίμακα 1:17.000

Υπόμνημα			
Ζώνες Αντικειμενικών Τιμών			
A Ζώνη (αριστερά)	Δ Ζώνη	IB Ζώνη	IET Ζώνη (δεξιά)
A Ζώνη (δεξιά)	Ε Ζώνη	IC Ζώνη	IT Ζώνη
A1 Ζώνη (αριστερά)	Ζ Ζώνη	ID Ζώνη	Όριο Δήμου
A2 Ζώνη (αριστερά)	Η Ζώνη	IE Ζώνη	Όρια Δήμων
B Ζώνη	Θ Ζώνη	IZ Ζώνη	Δρόμοι
B Ζώνη (δεξιά)	Ι Ζώνη	IET Ζώνη	
Γ Ζώνη	IA Ζώνη	IET Ζώνη (αριστερά)	



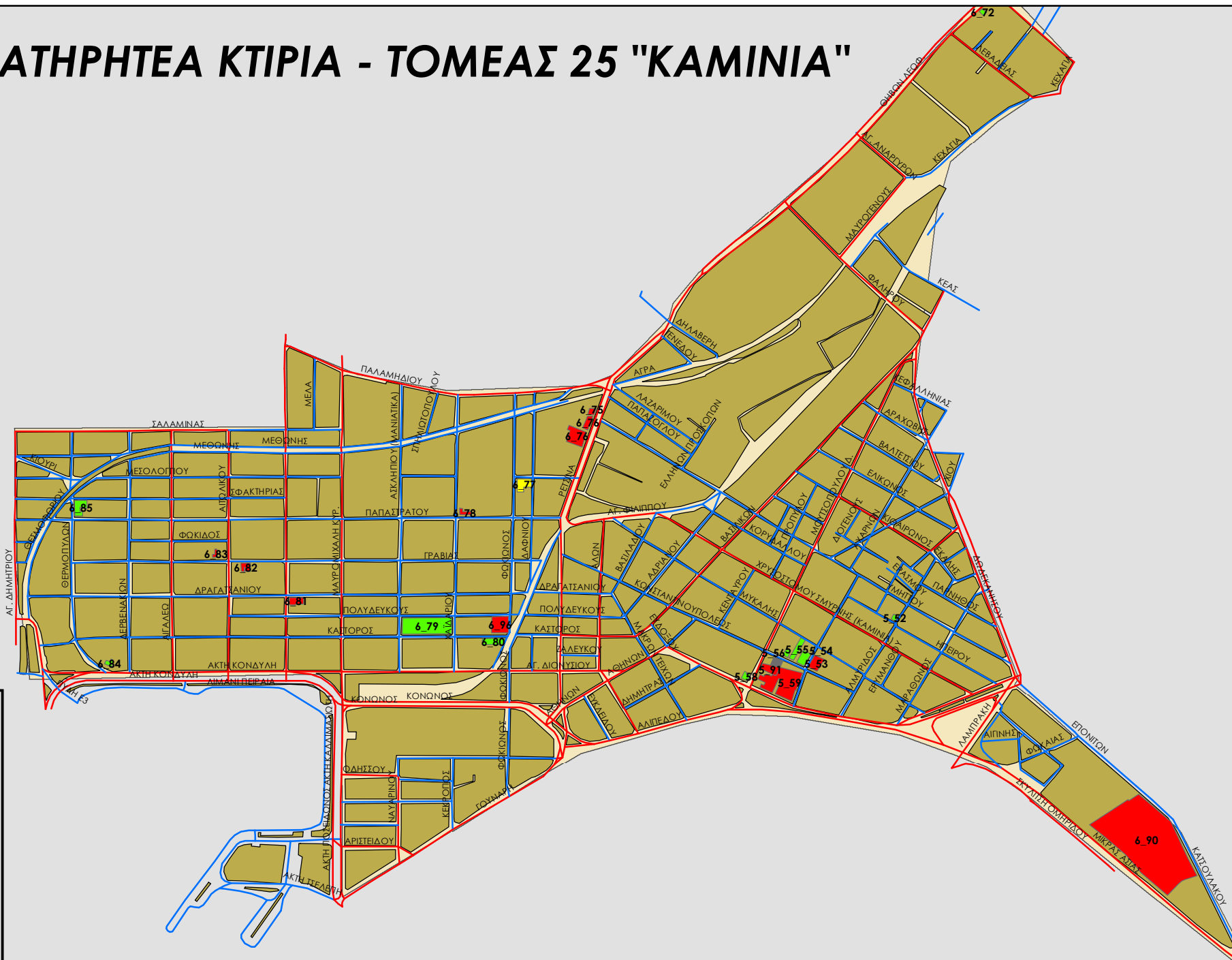
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ - ΤΟΜΕΑΣ 23 "ΤΑΜΠΟΥΡΙΑ"



Κλίμακα 1:7.000



ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ - ΤΟΜΕΑΣ 25 "ΚΑΜΙΝΙΑ"



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Τομείς Δήμου
 Τομέας 25: ΚΑΜΙΝΙΑ

Διατηρήτεια Κτίρια
 εκμεταλλεύσιμο

- Ναι
- Όχι
- Γκρεμισμένο
- Εγκαταλελειμμένο

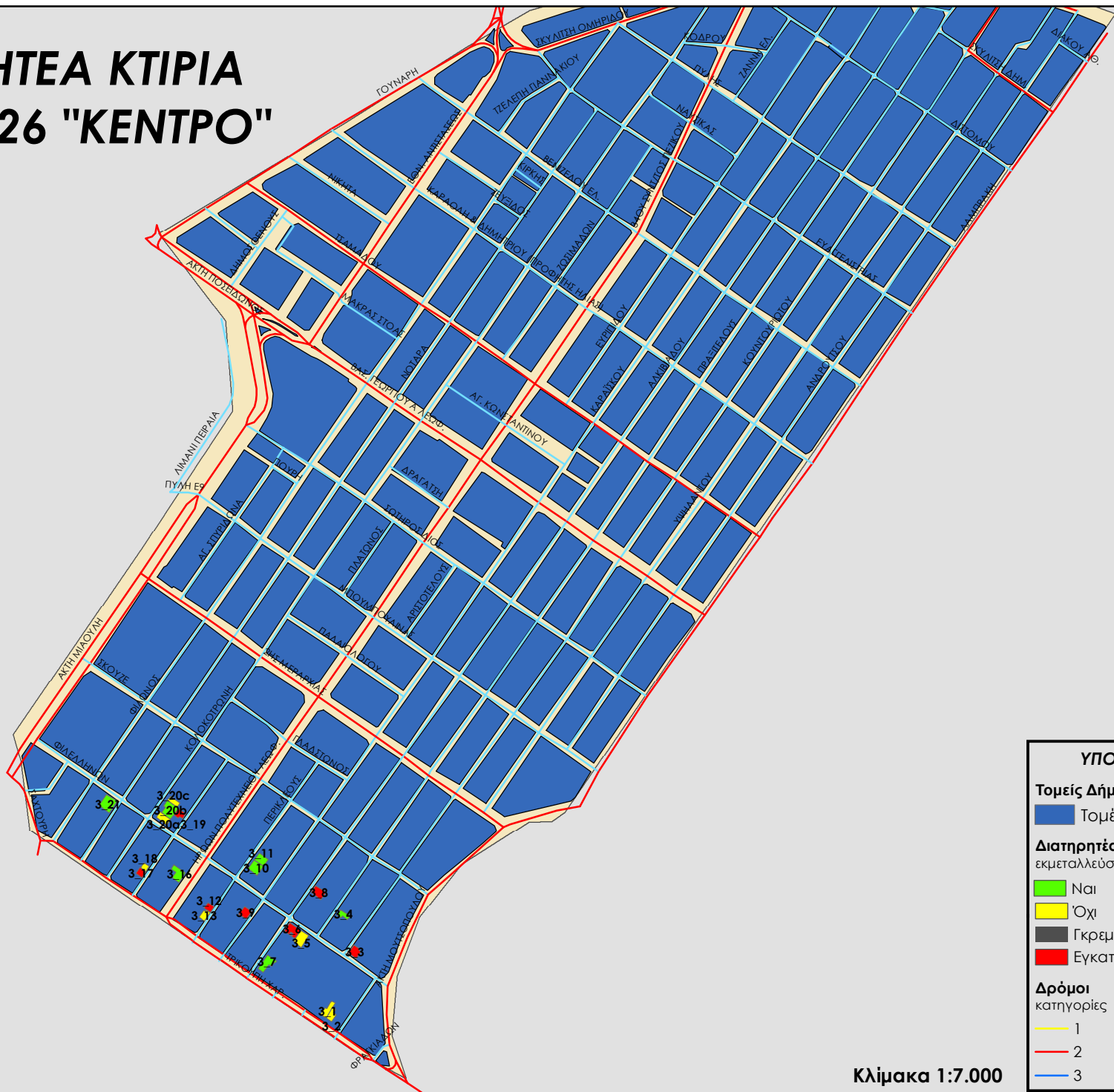
Δρόμοι
 κατηγορίες

- 1
- 2
- 3

Κλίμακα 1:10.000



ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΟΜΕΑΣ 26 "ΚΕΝΤΡΟ"



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Τομείς Δήμου
■ Τομέας 26: ΚΕΝΤΡΟ

Διατηρητέα Κτίρια
εκμεταλλεύσιμο

- Ναι
- Όχι
- Γκρεμισμένο
- Εγκαταλελειμμένο

Δρόμοι
κατηγορίες

- 1
- 2
- 3

Κλίμακα 1:7.000

ΔΙΑΤΗΡΗΤΑ ΚΤΙΡΙΑ: ΤΟΜΕΑΣ 29 "ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ - ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΕΙΟ - ΠΕΙΡΑΪΚΗ"



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Τομείς Δήμου
 ■ Τομέας 29: ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ - ΧΑΤΖΗ/ΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΪΚΗ

Διατηρήττα Κτίρια
 εκμεταλλεύσιμο
 ■ Ναι
 ■ Όχι
 ■ Γκρεμισμένο

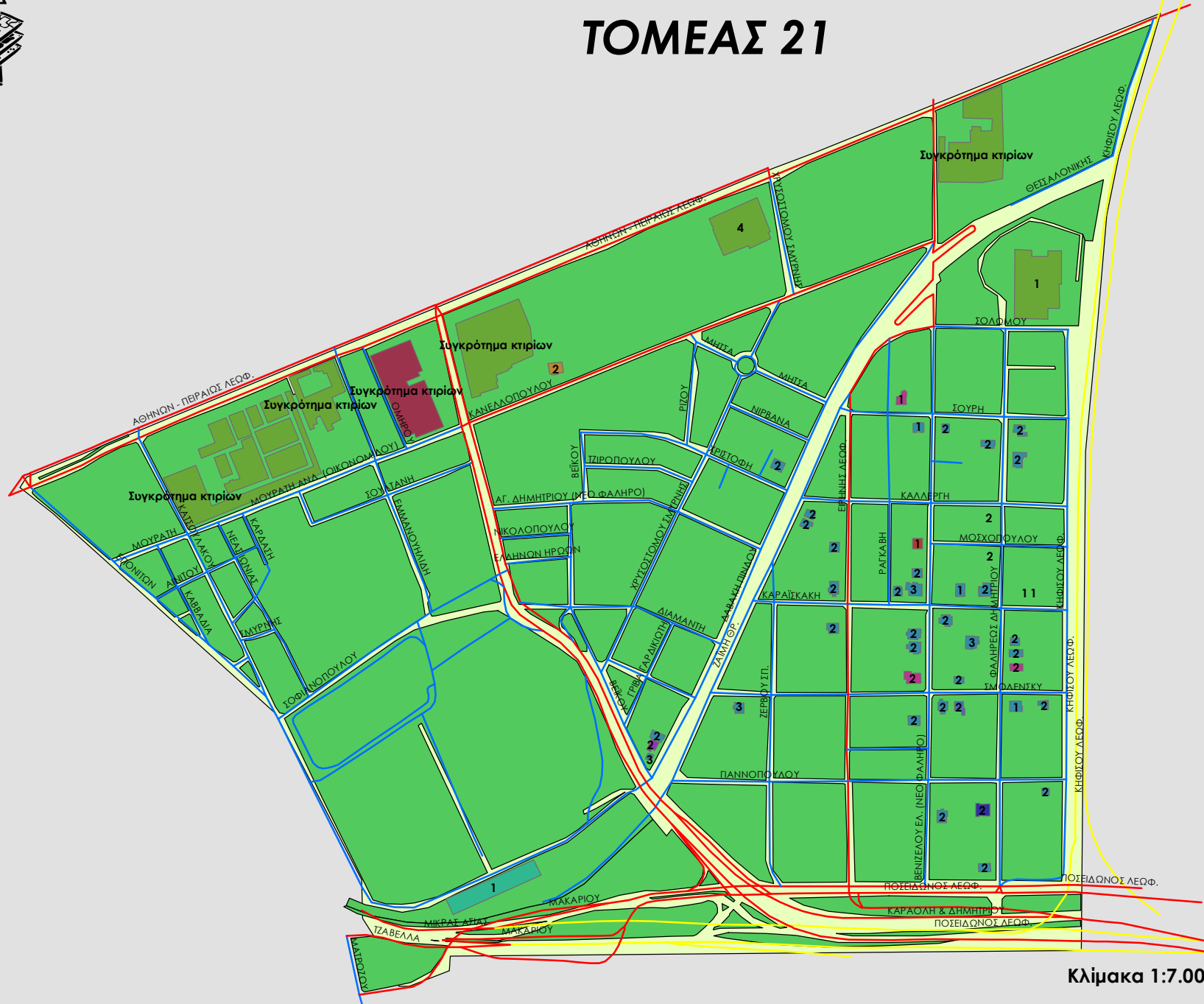
Εγκαταλελειμμένο

Δρόμοι
 κατηγορίες
 1
 2
 3

Κλίμακα 1:7.500



ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ & ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΟΜΕΑΣ 21



Κλίμακα 1:7.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Τομέας 21: Ν. Φάλιρο

Διατηρήτέα Κτίρια

Χρήσεις γης

- Κατοικία
- Παιδικός σταθμός
- Βιομηχανία/Βιοτεχνία-Αποθήκες
- Δημόσια διοίκηση
- Ιδιωτική Εκπαίδευση
- Πολιτιστικό κτίριο
- Σταθμός ΗΣΑΠ
- Σύλλογος
- Υπηρεσίες
- Ωδείο

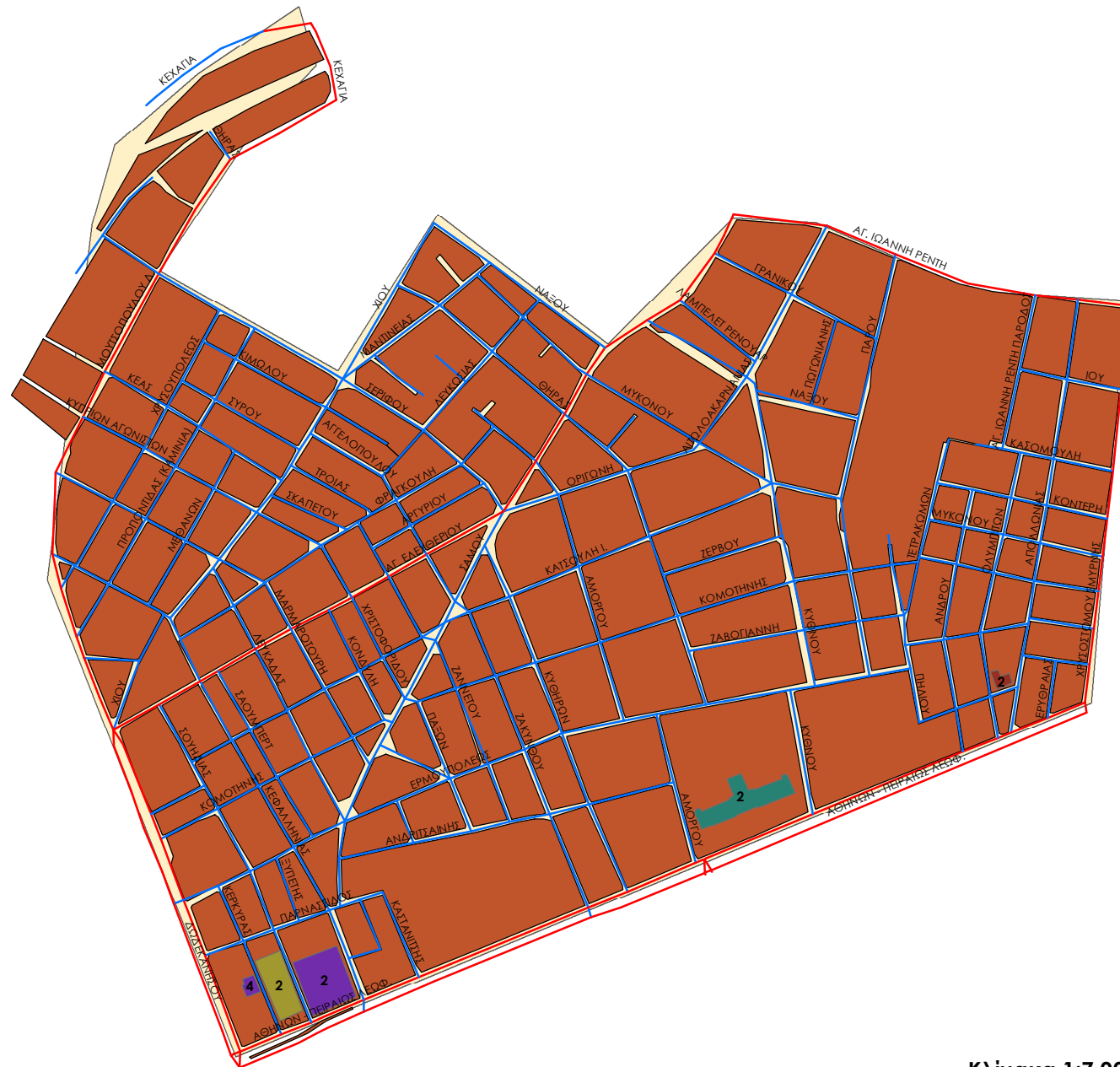
Δρόμοι

κατηγορίες

- 1
- 2
- 3



ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ: ΤΟΜΕΑΣ 22 "ΚΑΜΙΝΙΑ"



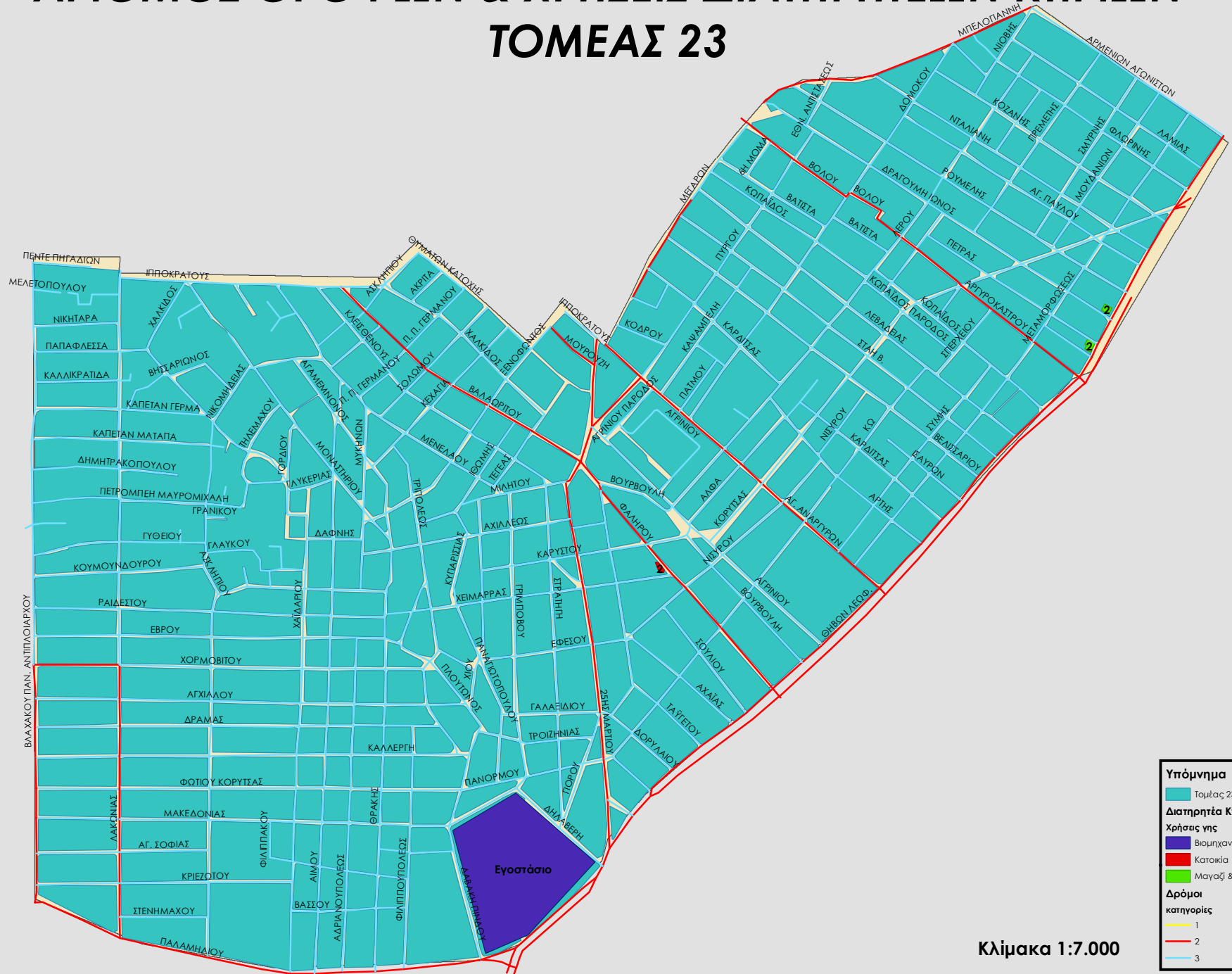
Κλίμακα 1:7.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Τομέας 22: Καμίνια
- Διατηρήτεια Κτίρια**
- Χρήσεις γης**
- Βιομηχανία/Βιοτεχνία - Αποθήκες
- Δημόσια Εκπαίδευση
- Δημόσια διοίκηση
- Μαγαζί
- Δρόμοι**
- κατηγορίες**
- 1
- 2
- 3



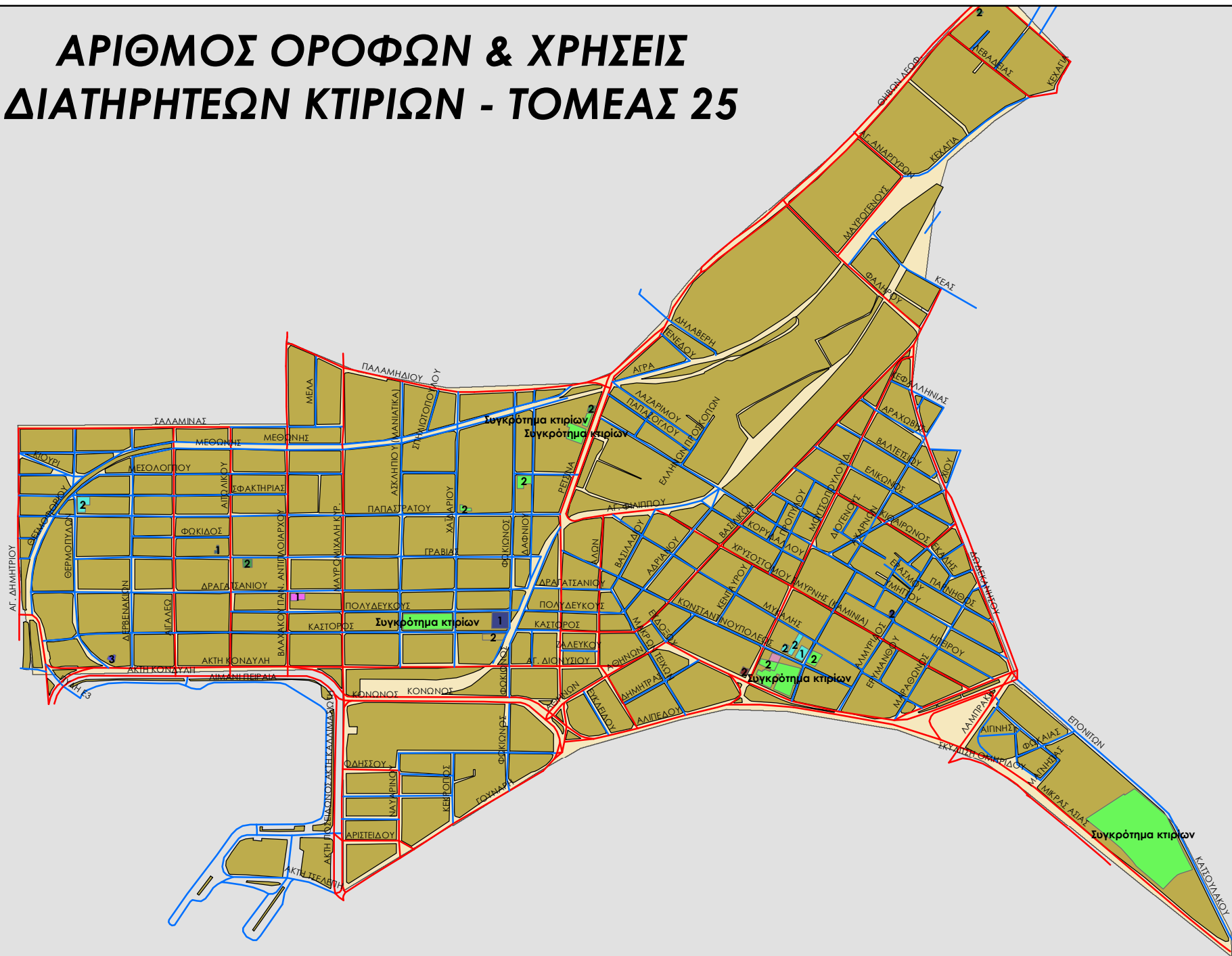
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ & ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΟΜΕΑΣ 23



Κλίμακα 1:7.000



ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ & ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΤΟΜΕΑΣ 25



ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ

- Τομέας 25: Καμίνα

Διατηρήτεια Κτίρια

Χρήσεις γης

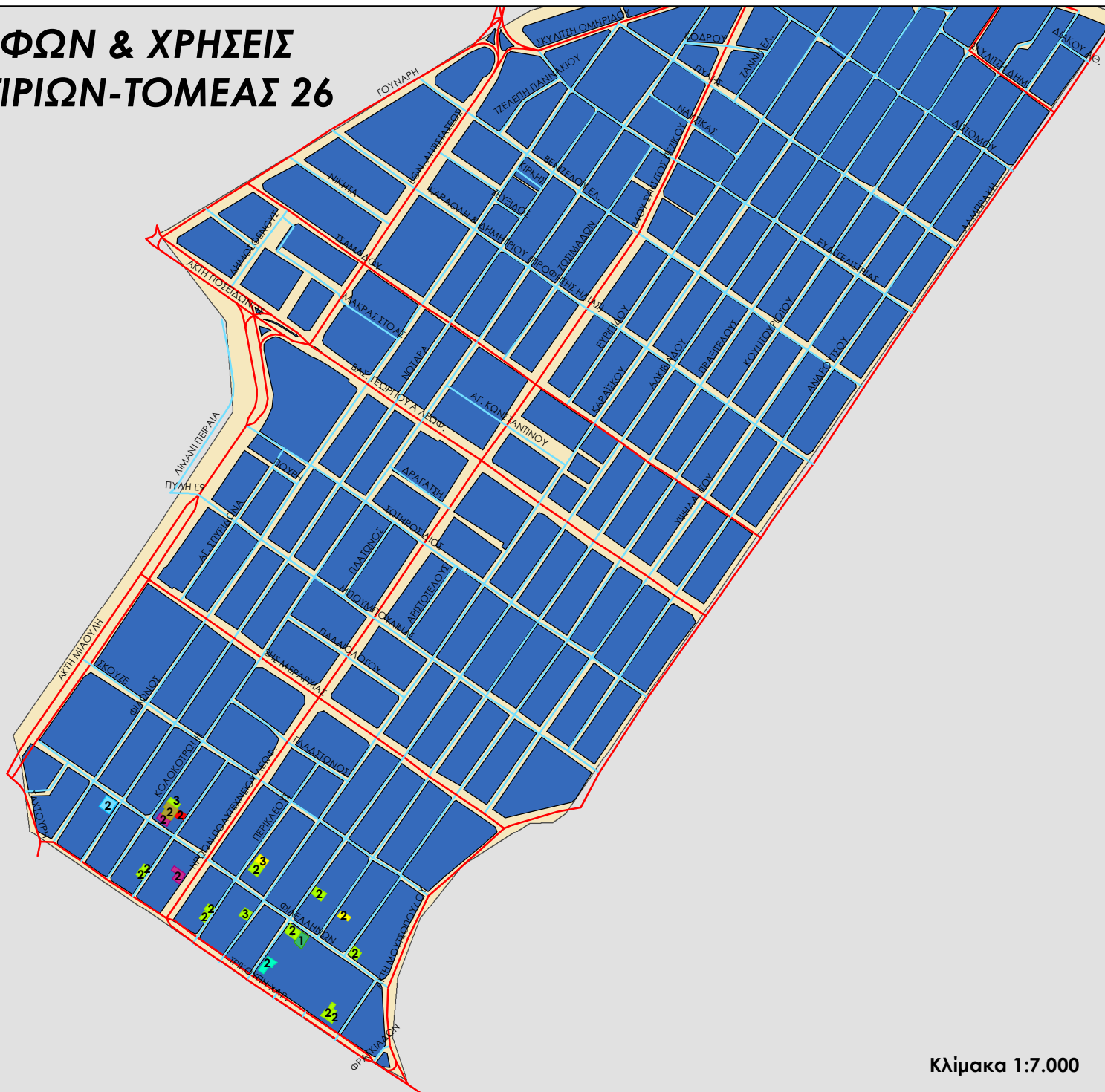
- Γκρεμισμένο
- Βιομηχανία/Βιοτεχνία-Αποθήκες
- Γραφεία
- Εταιρία
- Κέντρο διασκέδασης
- Κατοικία
- Μαγαζί
- Μαγαζί
- Μαγαζί & Κατοικία
- Συνεργείο αυτοκινήτων

Δρόμοι κατηγορίες

- 1
- 2
- 3

Κλίμακα 1:10.000

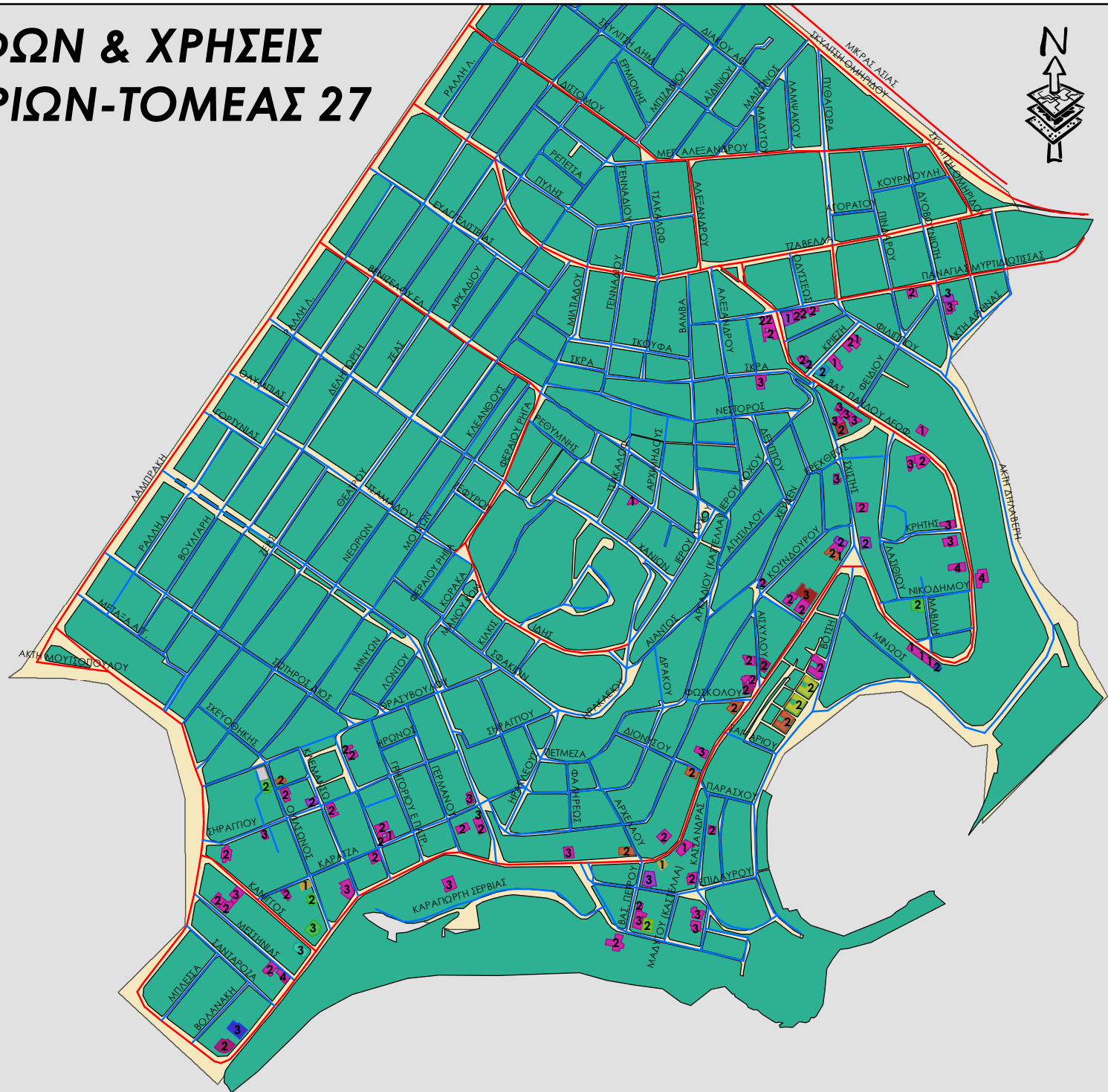
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ & ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ-ΤΟΜΕΑΣ 26



ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
	Τομέας 26: Κέντρο
Διατηρήτεια Κτίρια	
Χρήσεις γης	
	Κατοικία
	Γραφεία
	Αποθήκη
	Δημόσια διοίκηση
	Εταιρία
	Μαγαζί, Κατοικία
	Πολιτιστικό κτίριο
	Σύλλογος
Δρόμοι	
κατηγορίες	
	1
	2
	3

Κλίμακα 1:7.000

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ & ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ-ΤΟΜΕΑΣ 27

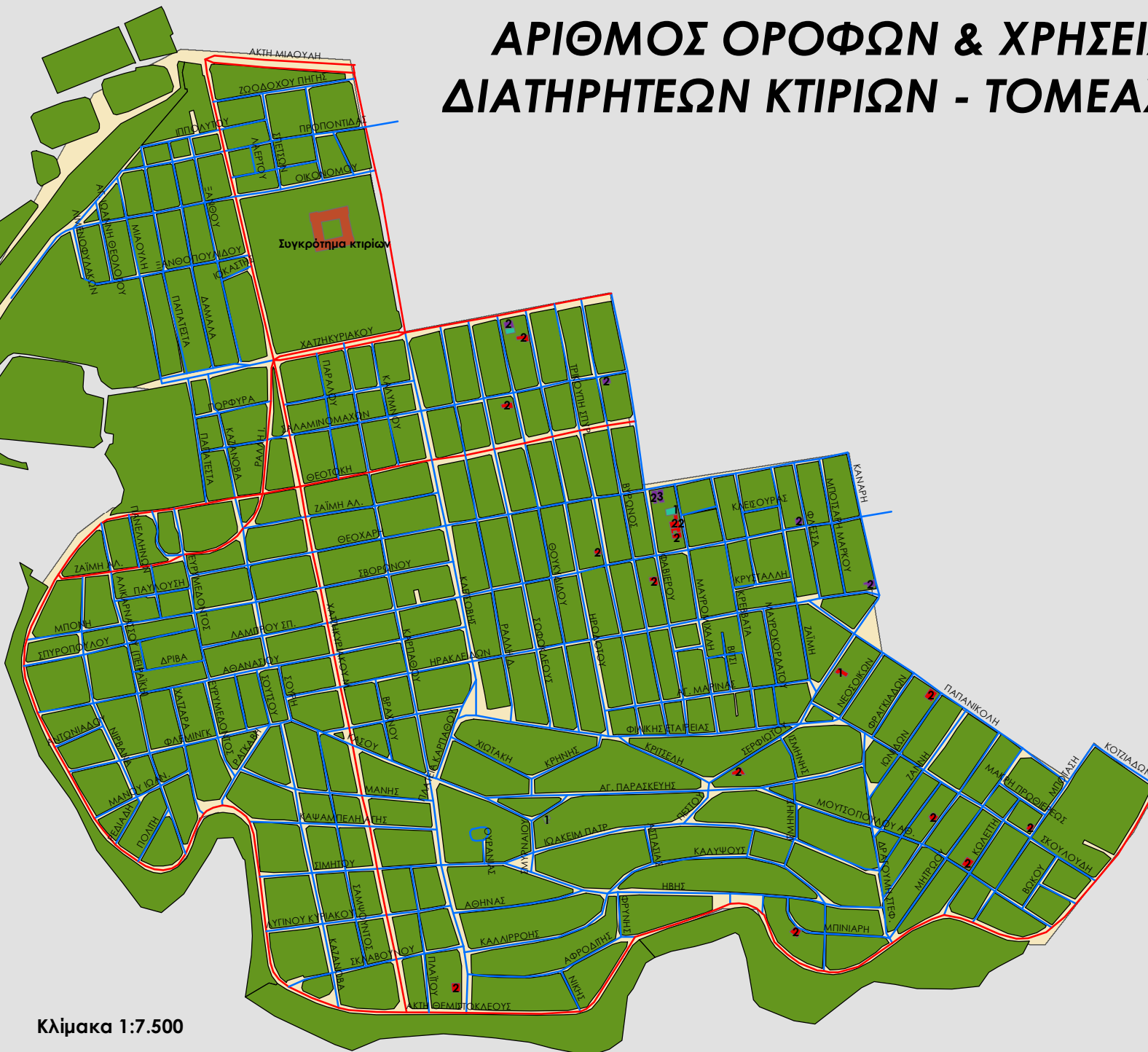


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Τομέας 27: Καστέλλα
- Διατηρήτέα Κτίρια**
- Χρήσεις γης**
- Κατοικία
- Ιδιωτική Εκπαίδευση
- Ιδιωτική Περιθαλψη
- Παιδικός σταθμός
- Cafe - Bar
- Cafe - Bar & Κατοικία
- Γκρεμισμένο
- Γραφεία
- Δημόσια Περιθαλψη
- Εστιατόριο
- Μαγαζί
- Μαγαζί & Κατοικία
- Ξενοδοχείο
- Πολιτιστικό κτίριο
- Υπηρεσίες
- Δρόμοι**
- κατηγορίες**
- 1
- 2
- 3

Κλίμακα 1:7.000

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ & ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΤΟΜΕΑΣ 29



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Τομέας 29: Καλλιπολη, Χατζηκλειο, Περαϊκή

Διατηρήτέα Κτίρια

Χρήσεις γης

- Κατοικία
- Μαγαζί
- Μαγαζί & Κατοικία
- Κοινοφελείς οργανισμοί
- Γκρεμισμένο

Δρόμοι κατηγορίες

- 1
- 2
- 3