

# ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

## ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΜΝΗΜΕΙΑ:  
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ**



ΤΣΕΛΙΟΥ ΜΑΡΙΑ – ANNA

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ – ΤΖΙΚΑ Α.

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ: ΜΗΛΙΟΣ Ι., ΓΕΡΑΣΙΜΟΥ Σ.

ΑΘΗΝΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2010

**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

**ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΜΝΗΜΕΙΑ:  
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ**

**ΤΣΕΛΙΟΥ ΜΑΡΙΑ – ANNA**

**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ – ΤΖΙΚΑ Α.**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ: ΜΗΛΙΟΣ Ι., ΓΕΡΑΣΙΜΟΥ Σ.**

**ΑΘΗΝΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2010**

## **Ευχαριστίες**

Με την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την υπεύθυνη καθηγήτρια κα. Χατζοπούλου – Τζίκα Α. και τον επιβλέποντα κ. Γερασίμου Σ. για την πολύτιμη καθοδήγηση και βοήθεια σε όλη τη διάρκεια της εργασίας. Ακόμη θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την αμέριστη συμπαράσταση.

## Πίνακας περιεχομένων

Εισαγωγή .....	3
1 <sup>ο</sup> Κεφάλαιο: Αρχιτεκτονική κληρονομιά .....	5
1.1 Η έννοια του όρου .....	5
1.2 Η σημασία της προστασίας της .....	6
1.3 Ιστορική αναδρομή .....	7
2 <sup>ο</sup> Κεφάλαιο: Νομοθετικό και διοικητικό πλαίσιο .....	17
2.1 Δικαιώματα και υποχρεώσεις ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων .....	17
2.2 Κίνητρα για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων' .....	21
2.3 Εμπλεκόμενοι φορείς .....	24
2.3.1 Υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» (πρώην υπουργείο «Πολιτισμού») .....	25
2.3.2 Υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (πρώην «Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»): Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών .....	26
2.3.3 Πρώην Υπουργείο «Μακεδονίας Θράκης»: Δ/νση Πολιτισμού - Τμήμα Πολιτιστικής Κληρονομιάς και πρώην Υπουργείο «Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής»: Δ/νση Περιφ. Ανάπτυξης - Τμήμα Πολιτιστικής Ανάπτυξης .....	28
2.3.4 Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ) .....	29
2.3.5 Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ) – Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΠΕΑ) - Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Θεσσαλονίκης (ΣΑΘ) .....	30
2.3.6 Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού .....	30
2.3.7 Σύλλογοι πολιτών .....	31
2.3.8 Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) .....	31
2.3.9 Συνήγορος του Πολίτη .....	34
2.3.10 ΕΟΤ .....	34
2.3.11 Τράπεζες .....	35
2.4. Χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων .....	35
2.4.1 Διοικητικές διαδικασίες .....	35
2.4.2 Διαδικασία χαρακτηρισμού .....	37
3 <sup>ο</sup> κεφάλαιο: Επισκευές και ενισχύσεις .....	42
3.1 Τρόποι ενίσχυσης .....	42
3.1.1 Βαθύ αρμολόγημα .....	43

3.1.2 Οπλισμένο επίχρισμα.....	43
3.1.3 Μανδύας σκυροδέματος.....	44
3.1.4 Συρραφή ρωγμών.....	47
3.1.5 Τοπική ανακατασκευή .....	49
3.1.6 Ενέσεις σε ρωγμές .....	49
3.1.7 Εμποτισμός μάζας.....	51
3.1.8 Διάταξη μεταλλικών ελκυστήρων .....	51
3.1.9 Επεμβάσεις στη θεμελίωση .....	52
3.2 Ανασχεδιασμός .....	52
3.2.1 Ενδεδειγμένη πορεία ανακατασκευής.....	53
3.2.2 Τι πρέπει να γνωρίζουμε για την επισκευή των διατηρητέων.....	55
3.3 Διαδικασία ελέγχου σύνταξης και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων' .....	57
4 <sup>ο</sup> κεφάλαιο : Προβλήματα.....	60
4.1 Νομοθετικά προβλήματα .....	60
4.2 Μεταφορά συντελεστού δομήσεως .....	63
4.3 Γραφειοκρατικά προβλήματα.....	65
4.4 Οικονομικά προβλήματα.....	66
5 <sup>ο</sup> κεφάλαιο : Ιστορικό διατηρητέο μνημείο στην Πύλη Τρικάλων .....	68
5.1 Διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου .....	68
5.2 Διαδικασία έγκρισης μελέτης επισκευής του κτιρίου.....	88
5.3 Επεμβάσεις .....	93
5.4 Προβλήματα .....	97
6 <sup>ο</sup> κεφάλαιο : Συμπεράσματα και προτάσεις .....	98
6.1 Σύσταση ενός μόνο φορέα .....	98
6.2 Επιπλέον κίνητρα και αντικίνητρα' .....	99
6.3 Απλούστευση και βελτίωση των διαδικασιών χαρακτηρισμού και επισκευών.....	101
6.4 Εκπαίδευση .....	101
6.5 Άλλες προτάσεις.....	102
Παράρτημα Α.....	104
Παράρτημα Β.....	108
Νομοθεσία.....	124
Βιβλιογραφία.....	126

## Εισαγωγή

Στις μέρες μας, όπου από τη μια πλευρά η εξέλιξη είναι ραγδαία και από την άλλη βιώνουμε μια παγκόσμια κρίση τόσο σε οικονομικό, όσο και σε πολιτιστικό επίπεδο, η διάσωση των διατηρητέων κτιρίων έχει καταστεί πλέον αναγκαία για την αστική ανάπτυξη και για τη διατήρηση της πολιτιστικής μας ταυτότητας. Άλλωστε, ο σύγχρονος άνθρωπος, στον οποίο επιβάλλεται μια κοινότητα αισθητική και ομοιομορφία στον τρόπο ζωής του, έχει κατανοήσει ότι οι ανάγκες του σε σχέση με το χώρο, δεν είναι μόνο ποσοτικές, αλλά και ποιοτικές και ότι η διατήρηση της αρχιτεκτονικής του κληρονομιάς μπορεί να του προσφέρει αυτή την ποιότητα στη ζωή του, διαμορφώνοντας την αισθητική και ψυχολογική του απόδοση.

**Αντικείμενο:** Η παρούσα διπλωματική εργασία αναφέρεται στα διατηρητέα κτίρια. Πιο συγκεκριμένα εξετάζει τη διαδικασία χαρακτηρισμού τους με τον τρόπο που αυτή εφαρμόζεται στην Ελλάδα και τι προβλέπεται για την προστασία αυτών και των ιδιοκτητών τους. Επιπλέον, παρουσιάζονται αναλυτικά οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την αποκατάσταση και ενίσχυση αυτών των κτιρίων και πώς αυτές υλοποιήθηκαν σε ένα συγκεκριμένο κτίριο.

**Σκοπός:** Αποβλέπει στην επισήμανση των προβλημάτων που προκύπτουν από την ανάλυση της υπάρχουσας νομοθεσίας και της πρακτικής εφαρμογής της, όπως επίσης και στην ανάδειξη προτάσεων για την επίλυσή τους.

**Πηγές:** Η διπλωματική αυτή, εκτός από τα βιβλία «Πολεοδομικό Δίκαιο» και «Σεισμικές βλάβες, Επισκευές και Ενισχύσεις - Αποτίμηση σεισμικών βλαβών, επισκευές και ενισχύσεις παραδοσιακών και μνημειακών κτιρίων», τόμος Β', βασίστηκε πάνω σε νόμους του κράτους, άρθρα, εργασίες επιστημόνων και επαγγελματιών, ιστοσελίδες των αρμόδιων για το θέμα υπουργείων και άλλων φορέων και εμπλουτίστηκε με νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

**Περιεχόμενο:** Στο §1<sup>ο</sup> κεφάλαιο με τίτλο «Αρχιτεκτονική κληρονομιά» (σελ. 5 έως 16), δίνεται η έννοια του όρου, η σημασία της προστασίας της και ιστορική αναδρομή με όλες τις κατά καιρούς νομοθεσίες που έχουν ψηφιστεί. Στο §2<sup>ο</sup> κεφάλαιο με τίτλο «Νομοθετικό και

διοικητικό πλαίσιο» (σελ. 17 έως 41), περιγράφονται όλες οι νόμιμες απαιτήσεις που μπορούν να έχουν οι ιδιοκτήτες των διατηρητέων από το κράτος, αλλά και οι δεσμεύσεις που αποφέρει η κατοχή ενός τέτοιου ακινήτου. Επιπροσθέτως, αναφέρονται τα κίνητρα που έχουν θεσπιστεί για τη συμβολή των ιδιοκτητών στην περιφρούρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μέσω της μέριμνας για τη συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων τους. Τέλος, παρουσιάζονται οι φορείς που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με το χαρακτηρισμό των κτιρίων ως διατηρητέων, με ποιο τρόπο κινητοποιείται η διαδικασία χαρακτηρισμού και ποια είναι ακριβώς. Στο **§3<sup>ο</sup> κεφάλαιο** με τίτλο «επισκευές και ενισχύσεις» (σελ. 42 έως 59), καταδεικνύονται οι τεχνικές και υλικές επεμβάσεις, καθώς και η διαδικασία εφαρμογής τους, με τις οποίες μπορεί ο εκάστοτε πολιτικός μηχανικός να παρέμβει στα διατηρητέα, με σκοπό την επαναφορά των στοιχείων που έχουν υποστεί βλάβη ή την αναβάθμιση των μηχανικών χαρακτηριστικών τους, χωρίς την αλλοίωση των πολιτιστικών, ιστορικών, αρχιτεκτονικών και άλλων ιδιαίτερων στοιχείων του κτιρίου. Στο **§4<sup>ο</sup> κεφάλαιο** με τίτλο «προβλήματα» (σελ. 60 έως 67), αναλύονται όλες οι δυσκολίες που απορρέουν από τις ελλείψεις και ασάφειες των νόμων και οι οποίες δημιουργούν σύγχυση στους πολίτες και οδηγούν πολλές φορές στην άδικη αντιμετώπιση αυτών και των διατηρητέων που βρίσκονται στην κατοχή τους. Στο **§5<sup>ο</sup> κεφάλαιο** με τίτλο «διατηρητέο κτίριο» (σελ. 68 έως 97), δίνεται ενδεικτικά ένα παράδειγμα διατηρητέου κτιρίου από την περιοχή Πύλη Τρικάλων και πως εφαρμόζονται στην πράξη όλα όσα αναφέρονται στα προηγούμενα κεφάλαια. Τέλος, στο **§6<sup>ο</sup> κεφάλαιο** με τίτλο «συμπεράσματα και προτάσεις» (σελ. 98 έως 103), δίνονται κάποιες λύσεις, οι οποίες θα μπορούσαν ενδεχομένως να βελτιώσουν την υπάρχουσα κατάσταση, να αλλάξουν τον τρόπο με τον οποίο η πολιτεία αντιμετωπίζει τη διάσωση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και να βοηθήσουν στη δημιουργία ενός αποτελεσματικότερου συστήματος προστασίας της.

## **1<sup>ο</sup> Κεφάλαιο: Αρχιτεκτονική κληρονομιά**

### **1.1 Η έννοια του όρου**

Αρχιτεκτονική κληρονομιά είναι τα αντικείμενα της ανθρώπινης δραστηριότητας και τα άλλα χαρακτηριστικά μιας ομάδας ή κοινωνίας που κληρονομούνται από τις προηγούμενες γενιές, διατηρούνται στο παρόν και είναι κατοχυρωμένες για το όφελος των μελλοντικών γενεών. Συχνά όμως, αυτό που θεωρείται κληρονομιά από τη μια γενιά μπορεί να απορριφθεί από την επόμενη και να αναβιώσει με επιτυχία από την μεθεπόμενη, επειδή το θεωρεί θεμελιώδες στοιχείο της ταυτότητάς της. Τα στοιχεία που τη συγκροτούν είναι τα ακόλουθα (Άρθρο 1 της Σύμβασης Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO):

- Μνημεία: Κάθε κατασκευή (αρχιτεκτονικά έργα, έργα μνημειακής γλυπτικής και ζωγραφικής, στοιχεία ή δομές αρχαιολογικής φύσης), η οποία έχει εξαιρετική παγκόσμια αξία ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι τους
- Κτιριακές ομάδες / αρχιτεκτονικά σύνολα: Ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών ή ξεχωριστά κτίρια τα οποία συνδέονται, λόγω της αρχιτεκτονικής τους, την ομοιογένειά τους ή τη θέση τους στο τοπίο, συναφή μεταξύ τους, ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και θεωρούνται να έχουν εξαιρετική παγκόσμια αξία από την άποψη της ιστορίας, της τέχνης και της επιστήμης
- Τοποθεσίες: ανθρώπινα έργα ή τα συνδυασμένα έργα της φύσης και του ανθρώπου, καθώς και περιοχές συμπεριλαμβανομένων των αρχαιολογικών χώρων που έχουν εξαιρετική παγκόσμια αξία από την ιστορική, αισθητική, εθνολογική ή ανθρωπολογική άποψη



## **1.2 Η σημασία της προστασίας της**

Μέσα από την έρευνα για την νομοθεσία που συνδέεται με την αρχιτεκτονική κληρονομιά μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι εδώ και κάποιους αιώνες γίνονται συστηματικές προσπάθειες για την περιφρούρηση της. Τι είναι όμως αυτό που την καθιστά τόσο σημαντική, ώστε να ωθήσει τους ανθρώπους να διαμορφώσουν μια ολοκληρωμένη πολιτική για την προστασία της;

Ανά τους αιώνες οι διάφοροι πολιτισμοί που αναπτύχθηκαν εκφράστηκαν μέσα από έργα λογοτεχνίας, ζωγραφικής, γλυπτικής και αρχιτεκτονικής. Όλα τα παραπάνω που αποτελούν πληροφορίες για τις διάφορες εκφάνσεις της ζωής των ανθρώπων και συγκροτούν την αρχιτεκτονική κληρονομιά, αναδεικνύουν τη διαφορετικότητα του κάθε πολιτισμού, αλλά και τις επιρροές που δέχτηκε ο ένας από τον άλλο. Η προστασία τους επομένως ως μια αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της ποικιλίας των πολιτισμών, ανεκτίμητη μαρτυρία του παρελθόντος και κοινό αγαθό όλων, προβάλλει ως υποχρέωση απέναντι στην ιστορία και την ανθρωπότητα για τη διαμόρφωση ιστορικής μνήμης της ταυτότητας κάθε πολιτισμού που άφησε τα ίχνη του στο χώρο.

Πέρα όμως από θεσματοφύλακα της μνήμης, η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχει αποκτήσει και ένα πιο σύνθετο περιεχόμενο, καθώς πέρα από την ιστορική έχει αναδειχθεί και η κοινωνική και οικονομική σημασία της. Πιο συγκεκριμένα, συμβάλλει στην κατανόηση, όχι μόνο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας, αλλά και της πολυφωνίας και της πολυμορφίας του ανθρώπινου πολιτισμού και μαρτυρά την εξελικτική διαδικασία της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομίας. Επιπλέον, αναβαθμίζει το ευρύτερο πολιτιστικό περιβάλλον και λειτουργεί ως έναυσμα για την οικονομική ανάπτυξη του κάθε τόπου μέσα από τις οικονομικές δραστηριότητες που συνδέονται με τον πολιτισμό, όπως ο τουρισμός.

Γίνεται λοιπόν κατανοητό πόσο σημαντικό είναι οι επόμενες γενιές να έχουν τη δυνατότητα να γνωρίσουν αυτή τους την κληρονομιά, η οποία είναι αποτέλεσμα της ατομικής και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου και δύναται να αποτελέσει πηγή και αντικείμενο γνώσης και έρευνας γι αυτούς, ένα συνδεδετικό κρίκο ανάμεσα στο παρόν και το παρελθόν, σημαντικό για την θεώρηση του μέλλοντος.

### **1.3 Ιστορική αναδρομή<sup>1</sup>**

Στα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα, κάτω από την επίδραση του κινήματος του ρομαντισμού, εκδηλώνεται στην Ευρώπη ενδιαφέρον για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και αναπτύσσονται οι πρώτες θεωρίες για τον πιο ενδεδειγμένο τρόπο με το οποίο πρέπει να επεμβαίνουμε στα μνημεία, προκειμένου για τη διάσωσή τους. Ωστόσο, το πρώτο διεθνούς κύρους συλλογικό κείμενο που επισήμαινε τις βασικές αρχές προστασίας του μνημειακού πλούτου υπήρξε ο Χάρτης των Αθηνών (1931), που συνοψίζει τα συμπεράσματα από το 1<sup>ο</sup> διεθνές συνέδριο των Αρχιτεκτόνων και Ειδικών των Ιστορικών μνημείων, το οποίο πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα το 1931. Το κείμενο αυτό αποτέλεσε το έναυσμα για την κωδικοποίηση όλων των ελληνικών νομοθετικών διατάξεων στο νόμο «περί αρχαιοτήτων» (ν. 5351/32), ο οποίος αποτελεί ακόμα και σήμερα το βασικό ελληνικό νομοθέτημα προστασίας των αρχαίων, πάνω στον οποίο βασίζονται και οι μεταγενέστεροι νόμοι. Κύριο αντικείμενο προστασίας του νόμου αυτού ήταν τα αρχαία μνημεία και εκείνα της αρχαιότητας εποχής του χριστιανισμού και του μεσαιωνικού ελληνισμού, καθώς επίσης και τα παλαιότερα του 1830 καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία και οικοδομήματα<sup>2</sup>. Τον ίδιο χρόνο συντάχθηκε στην Ιταλία ένα νέο κείμενο ο Χάρτης της Αναστήλωσης, με βασικό νομοθέτη τον G. Giovannoni, που διαφέρει από το Χάρτη των Αθηνών μόνο ως προς τα άρθρα που αφορούν την αναστηλωτική διαδικασία. Από τότε έχουν συνταχθεί πολλά ανάλογα κείμενα διεθνούς κύρους που έχουν γίνει αποδεκτά από μεγάλο αριθμό κρατών και σε αυτά περιλαμβάνονται:

#### **1. Χάρτης της Βενετίας (1964)**

Μετά το Β' παγκόσμιο πόλεμο η ανάγκη για αποκατάσταση των Ευρωπαϊκών πόλεων δημιούργησε ένα κύμα ευαισθητοποίησης των πολιτών για τη διάσωση κάθε αυθεντικού δείγματος της δομημένης πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης ή λαϊκής αρχιτεκτονικής, το οποίο εκφράστηκε και μέσα από το Χάρτη της Βενετίας που υπέγραψαν 17 κράτη. Το κείμενο αυτό συμπεριλαμβάνει τα συμπεράσματα του δεύτερου συνεδρίου των αρχιτεκτόνων και τεχνικών, το οποίο έλαβε χώρα μετά από πρωτοβουλία της Ιταλίας στη Βενετία από τις 15 έως τις 31 Μαΐου του 1964.

---

<sup>1</sup> Βέρρας Δ., Βιντζηλαίου Ε., Τριανταφύλλου Α., Σεισμικές βλάβες, Επισκευές και Ενισχύσεις, (Αποτίμηση σεισμικών βλαβών, επισκευές και ενισχύσεις παραδοσιακών και μνημειακών κτιρίων τόμος Β'), όπ.αν., σελ 24, 25, 34 – 48

<sup>2</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ 35

Ανάμεσα στα συμπεράσματα είναι και η αντίληψη πως η διατήρηση των μνημείων αφορά και τον περιβάλλοντα χώρο αποκλείοντας *κάθε προσθήκη, κάθε κατεδάφιση και κάθε αλλαγή που θα μπορούσε να αλλάξει τις σχέσεις των όγκων και των χρωμάτων*<sup>3</sup>, καθώς και το διαχωρισμό των διακοσμητικών στοιχείων του μνημείου παρά μόνο ως αναπόφευκτη λύση.

Στη δεκαετία του '60 αναθεωρήθηκαν ή συντάχθηκαν νέες νομοθετικές διατάξεις στα περισσότερα ευρωπαϊκά κράτη, ενώ σημαντική υπήρξε η δραστηριοποίηση του ICOMOS (Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων και Τόπων) και της UNESCO με ποικίλες πρωτοβουλίες, όπως: η σύνταξη με ενιαίο τρόπο αρχείου μνημείου σε διεθνές επίπεδο, η ίδρυση του διεθνούς κέντρου μελετών για τη συντήρηση και αποκατάσταση των πολιτιστικών αγαθών με έδρα τη Ρώμη, που δραστηριοποιείται, τόσο στον ερευνητικό τομέα των τεχνικών μέσων συντήρησης, όσο και στο θεωρητικό, με τη διοργάνωση σεμιναρίων που απευθύνονται στους ειδικούς όλων των εθνοτήτων.

## **2. Διεθνής σύμβαση για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς (Παρίσι, 1972)**

Η σύμβαση αυτή συντάχθηκε κατά τη γενική διάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για την εκπαίδευση, την επιστήμη και την επιμόρφωση, που έγινε στο Παρίσι το 1972 και επικυρώθηκε από την Ελληνική Βουλή το 1981 με το Ν.1126/10 - 02 - 1981. Με άρθρο αυτής τα κράτη – μέλη καλούνται να προσδιορίσουν την πολιτιστική τους κληρονομιά και να αναλάβουν συγκεκριμένες δεσμεύσεις και πολιτικές διατήρησής της. Επιπλέον, ιδιαίτερη αναφορά γίνεται και στην πληροφόρηση και επιμόρφωση των πολιτών σχετικά με πολιτιστική κληρονομιά, με σκοπό το σεβασμό της από αυτούς.

## **3. Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975)**

Το 1975 αποτέλεσε για την Ευρώπη έτος αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με εκδηλώσεις σε όλες τις χώρες – μέλη του συμβουλίου της Ευρώπης, με κορυφαία το συνέδριο του Άμστερνταμ που έγινε από τις 21 έως τις 26 Οκτωβρίου 1975, με σκοπό τη συνεκτίμηση των αποτελεσμάτων της κινητοποίησης απέναντι στον

---

<sup>3</sup> «Χάρτης της Βενετίας», 1964 (οπ.π.31)

προβληματισμό σχετικά με τη διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και σύνθημα του «ένα μέλλον για το παρελθόν σας». Απόρροια του συνεδρίου ήταν η Διακήρυξη του Άμστερνταμ που αναφέρεται στη μελέτη των προβλημάτων της κοινής Ευρωπαϊκής κληρονομιάς, η οποία είναι και πολιτιστική κληρονομιά ολόκληρης της ανθρωπότητας. Στο κείμενο αυτό προβάλλονται για πρώτη φορά οι αρχές για την ολοκληρωμένη διατήρηση, η οποία πρέπει να αποτελέσει μείζον αντικειμενικό στόχο του γενικότερου σχεδιασμού του χώρου και να ενταχθεί στις διευθετήσεις των ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων<sup>4,5</sup>. Επιπλέον, αναθέτει στην υπευθυνότητα των τοπικών αρχών, οι οποίες θα πρέπει να έχουν συγκεκριμένες και εκτεταμένες αρμοδιότητες, την αναζωογόνηση των μνημείων και των ιστορικών συνόλων, με σκοπό την απόδοση σε αυτά κάποιας χρήσης ή λειτουργίας και την οργανική τους ένταξη στον άμεσο και ευρύτερο χώρο που τα περιβάλλει. Άλλωστε, η καλύτερη διατήρηση είναι η απόδοση ζωής σε αυτά, μέσα στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τέλος, συστήνει στις τοπικές αρχές τη θέσπιση οικονομικής βοήθειας και φορολογικών απαλλαγών των ιδιοκτητών των κτιρίων με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική σημασία, ώστε να είναι εφικτή η συντήρησή τους.

#### **4. Σύμβαση της Γρανάδας (1985)**

Το Συμβούλιο της Ευρώπης έχοντας υπόψη όλες τις μέχρι τότε συμβάσεις και διακηρύξεις, τις κατά καιρούς συστάσεις της κοινοβουλευτικής επιτροπής του Συμβουλίου της Ευρώπης, καθώς και τον Ευρωπαϊκό Καταστατικό Χάρτη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που υιοθετήθηκε από τη σύνοδο των υπουργών του Συμβουλίου της Ευρώπης (1976), συντάσσει το 1985 τη Σύμβαση της Γρανάδας που επικυρώθηκε από την ελληνική βουλή με το Ν.2039/13 - 04 - 1992. Στη σύμβαση αυτή, εκτός από τις αρχές της πολιτικής ολοκληρωμένης προστασίας, προσδιορίζονται οι νομικές διαδικασίες προστασίας που θα πρέπει να εφαρμόζονται από τα συμβαλλόμενα κράτη και οι κυρώσεις για τυχόν παραβάσεις. Πιο συγκεκριμένα, επιβάλλεται η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η μέριμνα για την ένταξη των προστατευομένων στοιχείων της στην οικονομική και κοινωνική ζωή και

---

<sup>4</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ 37

<sup>5</sup> Βλ. «διακήρυξη του Άμστερνταμ», όπ.π. 47 : «... Η αστική σχεδιοποίηση και η χωροταξία οφείλουν να ενσωματώσουν τις απαιτήσεις διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και να μην τη μεταχειρίζονται πια με τρόπο αποσπασματικό ή σαν ένα δευτερεύον στοιχείο, όπως ήταν συχνά η περίπτωση στο πρόσφατο παρελθόν...»

την κατά το δυνατόν εναρμόνισή τους με τον πολεοδομικό ιστό του χώρου. Δεν είναι επιτρεπτή η καταστροφή στοιχείων, τα οποία είναι ιδιαίτερος σημαντικά για τη διατήρηση της, καθώς και κάθε επέμβαση που συνεπάγεται τη μεταβολή του πολεοδομικού ιστού ή την άρση της φυσιογνωμίας ή τη διάρρηξη της ομοιογένειας τους. Τα συμβαλλόμενα κράτη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να λαμβάνουν θετικά μέτρα, που αποσκοπούν στην βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος στα ακίνητα μνημεία χώρου και να απέχουν από κάθε ενέργεια που βλάπτει άμεσα ή έμμεσα το μνημείο ή το αρχιτεκτονικό σύνολο ή τον περιβάλλοντα χώρο τους<sup>6</sup>.

#### **5. Σύμβαση για την προστασία της αρχαιολογική κληρονομιάς της Ευρώπης – Σύμβαση Μάλτας**

Η σύμβαση για την προστασία της αρχαιολογική κληρονομιάς της Ευρώπης είναι η πιο πρόσφατη σχετική με το θέμα και συντάχθηκε στη Μάλτα το 1992 με πρωτοβουλία των συμβαλλόμενων μελών της Ευρωπαϊκής πολιτιστικής σύμβασης. Έχοντας υπόψη όλες τις προγενέστερες συμβάσεις, διαπιστώνει την ανάγκη συμπλήρωσης των αρχών που διατυπώθηκαν στην Ευρωπαϊκή σύμβαση για την προστασία της αρχαιολογική κληρονομιάς στο Λονδίνο το 1969.

Οι παραπάνω συμβάσεις εκφράζουν την Ευρωπαϊκή πολιτική για τη διατήρηση και διαχείριση της Ακίνητης Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς και ασχολούνται με τις διαδικασίες διατήρησης και ενσωμάτωσης μιας κληρονομιάς που δημιουργήθηκε σε άλλες εποχές και «πρέπει να περάσει στις μελλοντικές γενιές στην αυθεντική της κατάσταση»<sup>7</sup>. Η Ελλάδα ως μέλος της Ευρωπαϊκής Κοινότητας οφείλει και έχει συντονιστεί στο πνεύμα των Ευρωπαϊκών αυτών Συμβάσεων και το νομοθετικό πλαίσιο της, εκτός από τους νόμους που επικυρώνουν κάποιες από τις παραπάνω συμβάσεις και αυτόν του 1932 που αναφέρθηκε πιο πάνω, περιλαμβάνει και επιπλέον νόμους προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, από τους οποίους οι πιο πρόσφατοι εναρμονίζονται με τις Ευρωπαϊκές επιταγές. Οι νόμοι αυτοί αναλύονται παρακάτω και είναι:

---

<sup>6</sup> βλ. ΣτΕ 2540/2002, ΣτΕ 1652/2009 (βασική σκέψη 5), ΣτΕ 2338/2009, ΣτΕ 2339/2009 (βασική σκέψη 11)

<sup>7</sup> European Chapter of the Architectural Heritage, Council of Europe, Οκτώβριος 1975, παρ. 2

**1. N.1469/50 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830»**

Στο νόμο αυτό ρυθμίζεται η ειδική κρατική προστασία σε έργα, οικοδομήματα ή μνημεία χρονολογημένα μετά το 1830, παραπέμποντας στις διατάξεις του άρθρου 52 του Κ.Ν.5351/32. Επιπλέον, αναφέρεται η διαδικασία χαρακτηρισμού που συνίσταται σε υπουργική πράξη μετά από σύμφωνη γνώμη ειδικής επιτροπής δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**2. Άρθρο 24 του συντάγματος του 1975**

Αναφέρεται στη προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, επισημαίνοντας ότι αποτελεί υποχρέωση του κράτους, στην αρμοδιότητα του οποίου ανήκει και η διαμόρφωση των κατάλληλων συνθηκών για τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, μέσα από ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Επιπλέον, εξουσιοδοτεί τον κοινό νομοθέτη να ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.

Πιο συγκεκριμένα το ΣτΕ, ερμηνεύοντας το άρθρο αυτό του συντάγματος, τονίζει ότι η προστασία της κληρονομιάς αυτής, που συνίσταται στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων, τόσο των μνημείων, όσο και του χώρου που τα περιβάλλει, προϋποθέτει τη δυνατότητα να επιβάλλονται, τόσο τα αναγκαία μέτρα και περιορισμοί της ιδιοκτησίας, όσο και η υποχρέωση των ιδιοκτητών και νομέων των μνημείων και λοιπών στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς να προβαίνουν στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε να διατηρούντα τα στοιχεία αυτά αναλλοίωτα, αλλά και να τα αποκαθιστούν στην αρχική τους μορφή σε περίπτωση φθοράς τους από το χρόνο ή από ανθρώπινες επεμβάσεις ή από οποιαδήποτε άλλα περιστατικά<sup>8</sup>. Χωρίς τη δυνατότητα αυτή η κρατική προστασία των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν θα ήταν πλήρης και αποτελεσματική, αφού η ενδεχομένη αδράνεια ή η αμέλεια του ιδιοκτήτη θα είχε σαν αποτέλεσμα να μην αντιμετωπίζεται έγκαιρα η φθορά των χαρακτηριστικών τους στοιχείων με συνέπεια την καταστροφή τους.

---

8 βλ. ΣτΕ 1413/2003 και ΣτΕ 1097 και 1099/1987 Ολ.

**3. N.360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος»**

Στο νόμο αυτό καθορίζεται για πρώτη φορά το περιεχόμενο του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος διευρύνοντας, τόσο το αντικείμενο, όσο και τις δυνατότητες προστασίας. Για την προστασίας τους είναι δυνατό να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί σε δραστηριότητες και λειτουργίες ή ακόμα και στη χρήση του χώρου και να επιβάλλονται μέτρα για την αποκατάσταση και βελτίωσή τους.<sup>9</sup>

**4. N.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»**

Ο νόμος αυτός είναι το πρώτο συστηματικό και ολοκληρωμένο νομοθέτημα μετά το 1932 που συμπεριλαμβάνει και όλους τους όρους που τίθενται από τις διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει η χώρα μας. Ο νόμος αυτός, που αναλύεται διεξοδικότερα σε επόμενα κεφάλαια, ρυθμίζει ζητήματα που μέχρι σήμερα ρυθμιζόνταν ανεπαρκώς έως καθόλου και προσπαθεί να εξοπλίσει τη χώρα με ένα σοβαρό μηχανισμό προστασίας.

**5. ΓΟΚ (Γενικός οικοδομικός κανονισμός)**

Από το 1973 η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιλαμβάνεται και στο ΓΟΚ, αρχικά με σκοπό την αποτροπή της υλικής καταστροφής του κτίσματος και την αποκατάστασή του στην παλαιά μορφή και στη συνέχεια την αναζωογόνηση και ένταξή του στο άμεσο και ευρύτερο χώρο που το περιβάλλει.<sup>10</sup> Στη συνέχεια, στο νέο ΓΟΚ (ΓΟΚ 85, Ν.1577/85, άρθρο 4) προβλέπεται η διαδικασία χαρακτηρισμού οικισμών ή τμημάτων τους ως παραδοσιακών και κτιρίων ως διατηρητέων, ενώ στην παρούσα έκδοση του ΓΟΚ το συγκεκριμένο θέμα θίγεται στο άρθρο 3 (Ν.2831/2000).

<sup>9</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ 39

<sup>10</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ 40

**6. Ν.1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»**

Στο νόμο αυτό τίθενται οι προϋποθέσεις και ορίζονται οι διαδικασίες για την εκπόνηση και έγκριση ειδικών μελετών που αφορούν σε παραδοσιακά σύνολα, οικισμούς και ζώνες προστασίας<sup>11</sup>. Ειδικότερα, με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του συγκεκριμένου νόμου ορίζεται ότι οι ιδιοκτήτες ή νομείς των κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα «οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανώτερη βία»<sup>12</sup>.

**7. Π.Δ. της 28/4/88 «περί διατήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης αρχιτεκτονικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων»**

Το Π.Δ. αυτό, το οποίο εκδόθηκε σε εκτέλεση των διατάξεων του Συντάγματος και του ν.1337/83 και του οποίου οι διατάξεις αποδίδονται στο άρθρο 270 του ΚΒΠΝ.<sup>13</sup>, προβλέπει αυστηρές κυρώσεις για τις αυθαίρετες καταστροφές, αλλοιώσεις, κατεδαφίσεις διατηρητέων και παραδοσιακών κτισμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών<sup>14</sup>.

Πέρα όμως από τους νόμους, η Ελλάδα επιδιώκοντας τη διατήρηση και αξιοποίηση της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς την έχει εντάξει και στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1970 τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής κοινότητας, συμπεριλαμβανομένου και της Ελλάδας, συμφώνησαν ότι «πρέπει να υιοθετηθεί στον αναπτυξιακό σχεδιασμό μια προσέγγιση ενσωμάτωσης και συντονισμού όλων των επί μέρους τομέων, για μια πιο ορθολογική διαχείριση των πόρων του πλανήτη, με στόχο τη μεγιστοποίηση του κοινωνικού, οικονομικού και περιβαλλοντικού οφέλους»<sup>15</sup>. Ο συντονισμός αυτός μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω μιας πολιτικής μακροπρόθεσμου

<sup>11</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 40

<sup>12</sup> Βλ. ΣτΕ 3178/2009 (βασική σκέψη 4)

<sup>13</sup> Βλ. ΣτΕ 3178/2009 (βασική σκέψη 5)

<sup>14</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 40

<sup>15</sup> Declaration of the United Nations Conference on the Human Environment, Στοκχόλμη 1972, 13



σχεδιασμού. Ο ολοκληρωμένος αναπτυξιακός σχεδιασμός, αειφόρος κατά το Σύνταγμα, πρέπει να είναι σε θέση να ενσωματώνει όλες τις τομεακές πολιτικές, μεταξύ των οποίων πρωτεύοντα ρόλο έχει η πολιτική της διατήρησης και αξιοποίησης της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς<sup>16</sup>.

## **8. Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός**

Ο χωροταξικός σχεδιασμός επιδιώκει μέσα από τον προγραμματισμό και συντονισμό των κρατικών επεμβάσεων και της ιδιωτικής δραστηριότητας, την καλύτερη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του χώρου σε συγκεκριμένο χρόνο, προς όφελος της αειφόρου και ισόρροπης οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της ποιότητας ζωής των κατοίκων του. Η ποιότητα ζωής εκτός των άλλων περιλαμβάνει και τη συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς<sup>17</sup>. Μάλιστα η χωροταξία δύναται να χαρακτηριστεί ως η χωρική έκφραση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος<sup>18</sup>.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός επιδιώκει τον προγραμματισμό και σχεδιασμό του αστικού χώρου με στόχο την βιώσιμη ανάπτυξη της πόλης, τη διαμόρφωση και προστασία της αισθητικής γης, την ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της και γενικότερα την προστασία και αναβάθμιση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων. Το πολεοδομικό δίκαιο θέτει κανόνες δύο ειδών: α) κανονιστικούς ή ρυθμιστικούς, οι οποίοι καθορίζουν τα Ρυθμιστικά, τα Γενικά Πολεοδομικά, τα Πολεοδομικά ή Ρυμοτομικά Σχέδια και τις Πολεοδομικές Μελέτες, β) επεμβατικούς, οι οποίοι ρυθμίζουν την ενεργό συμμετοχή και παρέμβαση του κράτους στη διευθέτηση του

---

<sup>16</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 53

<sup>17</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 45, Χατζοπούλου – Τζίκα Α., Στεφάνου Ι., «Ανθρωπολογία του χώρου. Η εμφάνιση μιας νέας επιστήμης», ΠΥΡΦΟΡΟΣ Νο 6 1993, σελ. 11, Σκουρής Β., όπ. αν., σελ. 29

<sup>18</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 44, Ρόζος Ν., «Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού», έκδ. Σάκκουλα Α., Αθήνα, 1994, σελ. 91

χώρου ή απλώς τη χορήγηση οικονομικών κινήτρων και αποσκοπεί στην ανάπτυξη ή ανάπλαση μιας περιοχής<sup>19</sup>.

Πιο συγκεκριμένα, τα Ρυθμιστικά Σχέδια καθορίζουν, εκτός των άλλων, προτάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής που βασίζονται στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση των παραπάνω και εν γένει της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς<sup>20</sup>. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) αποτελούν κατευθυντήρια σχέδια για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της πόλης, μετά από εκτίμηση των οικιστικών αναγκών και των προβλεπόμενων επιπτώσεων της πολεοδομικής ρυθμίσεως στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, με σκοπό τη γενική εκτίμηση των πολεοδομικών αναγκών και την ανάδειξη προτάσεων για βελτίωση της πολεοδομικής οργάνωσης, ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, την προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος κ.α. Οι Πολεοδομικές Μελέτες εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των ΓΠΣ και εξειδικεύουν τις προτάσεις και τα προγράμματα τους<sup>21</sup> και συνδέονται άμεσα με θέματα προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος<sup>22</sup>. Πολλές φορές ένας από τους στόχους των μελετών αυτών είναι και η πολεοδομική αναβάθμιση διαφόρων περιοχών μέσα από προτάσεις που αφορούν, εκτός των άλλων, τη διατύπωση όρων δομήσεως, τη διατήρηση κτιρίων και συνόλων, τη διατύπωση σημειακών ολοκληρωμένων παρεμβάσεων και την οικονομική βιωσιμότητα<sup>23</sup>.

Όσο αναφορά τους επεμβατικούς τρόπους, αυτός που συνδέεται με την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι η αναμόρφωση ή ανάπλαση της ενεργού πολεοδομίας. Αποσκοπεί στον εκσυγχρονισμό ενός υπάρχοντος οικισμού ή οικιστικής μονάδος, στην πολεοδομική εξυγίανση, στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, στη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος και στην προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής. Χρησιμοποιείται συνήθως για την εξυγίανση των παλαιών οικισμών και την πολεοδομική διαμόρφωση των ιστορικών τομέων και

---

<sup>19</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 47, 48, 73

<sup>20</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 81, 84, 85

<sup>21</sup> ΣτΕ 1090 91 – 94/88

<sup>22</sup> ΣτΕ 5/99

<sup>23</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 97, 99, 123

πόλεων. Χαρακτηρίζεται κυρίως από την κατεδάφιση και ανέγερση ορισμένων κτηρίων, τον εκσυγχρονισμό εκείνων που πρέπει να προστατευθούν για λόγους ιδιαίτερου αισθητικού, ιστορικού ή παραδοσιακού ενδιαφέροντος και την πολεοδομική διαμόρφωση της αναπλαστέας περιοχής, με σκοπό την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος<sup>24</sup>. Τέλος, και ο καθορισμός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, με τις οποίες καθορίζονται και θεσμοθετούνται οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι όροι προστασίας και οι βασικές υποδομές, στοχεύει στην προστασία και στον έλεγχο της περιοχής από πολεοδομική και οικονομική άποψη, στην οργάνωση της ανάπτυξης των οικιστικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων και στη δημιουργία τράπεζας γης, αλλά και στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος<sup>25</sup>, μέσα από την καθιέρωση ειδικών απαγορεύσεων και υποχρεώσεων σχετικές με αυτή την προστασία και την ασφάλεια ή τη λειτουργικότητα των οικοδομών ή για άλλους πολεοδομικούς λόγους<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 139, 140

<sup>25</sup> ΣτΕ 4950 – 53/95 ολομ.

<sup>26</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ. αν., σελ. 87, 150, 151

## **2<sup>ο</sup> Κεφάλαιο: Νομοθετικό και διοικητικό πλαίσιο**

Στο κεφάλαιο αυτό αναπτύσσονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που επιφέρει η κατοχή ενός ακινήτου από τη στιγμή που χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο και τα κίνητρα που προσφέρει το κράτος στους ιδιοκτήτες για τη διατήρηση της ακεραιότητάς τους. Επιπλέον, αναφέρεται αναλυτικά ο ρόλος των φορέων που σχετίζονται με το χαρακτηρισμό και την αποκατάσταση των διατηρητέων, οι τρόποι ενεργοποίησης της διαδικασίας χαρακτηρισμού και τα στάδια αυτής.

### **2.1 Δικαιώματα και υποχρεώσεις ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων<sup>27</sup>**

Οι ιδιοκτήτες μετά το χαρακτηρισμό των κτιρίων τους ως διατηρητέα, επιβαρύνονται με αρκετές υποχρεώσεις, αλλά αποκτούν και ορισμένα δικαιώματα. Οι υποχρεώσεις που οφείλουν να εκπληρώνουν οι ιδιοκτήτες βάσει νόμων είναι:

- απαγορεύεται να επέμβουν με οποιοδήποτε τρόπο στο φέροντα οργανισμό του κτιρίου, καθώς και στα αρχιτεκτονικά και άλλα στοιχεία του που έχουν συμβάλει στο χαρακτηρισμό του. Επέμβαση δύναται να γίνει μόνο μετά από έγκριση του αρμόδιου υπουργείου, το οποίο αρχικά είχε χαρακτηρίσει το κτίριο ως διατηρητέο<sup>28</sup> και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.)<sup>29</sup>
- πρέπει να αποτελεί μέλημα αυτών η συντήρηση και όποια απαραίτητη επισκευή, ιδιαίτερα όταν υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης, ακόμα και αν δεν έχει προκληθεί από ανθρώπινη παρέμβαση, αλλά από σεισμούς, πλημμύρες ή άλλες φυσικές καταστροφές. Όταν δεν εκπληρώνουν αυτές τις υποχρεώσεις, τότε το κράτος και συγκεκριμένα ο δήμος στον οποίο βρίσκεται το κτίριο οφείλει να κάνει τις απαραίτητες ενέργειες. Το κόστος αυτών των ενεργειών επωμίζεται σε κάθε

---

<sup>27</sup> Βλ. <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>

<sup>28</sup> Ορίζεται από το άρθρο 40 του νέου αρχαιολογικού νόμου 3028/2002

<sup>29</sup> Βλ. 15/28.4.1988 Π. Δ/γμα για την "διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων" (ΦΕΚ Δ' 317), του οποίου οι διατάξεις αποδίδονται στο άρθρο 270 του ΚΒΠΝ και Σ.τ.Ε 3178/2009 (βασική σκέψη 5)

περίπτωση ο ιδιοκτήτης<sup>30</sup>. Απόκλιση από τα παραπάνω αποτελεί η περίπτωση κτιρίου που κατεδαφίσθηκε βάσει σχετικής άδειας. Τότε η δαπάνη ανακατασκευής βαρύνει τη Διοίκηση, αδιαφόρως αν η άδεια αυτή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση μετά την εκτέλεσή της, μιας και στην περίπτωση αυτή, η κατεδάφιση δεν οφείλεται σε αυθαίρετη ενέργεια, ούτε σε παραβίαση των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη<sup>31</sup>.

- απαγορεύεται η εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας, με ή χωρίς τη χρήση ικριωμάτων, χωρίς να υπάρχει σχετική άδεια. Σε κάθε άλλη περίπτωση επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη πρόστιμο ύψους από 293,47 € μέχρι 14.673,51 €
- από τη στιγμή που το κτίριο χαρακτηρίζεται, είτε ως διατηρητέο, είτε ως μνημείο, η οποιαδήποτε επέμβαση που αλλοιώνει κάποιο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού, το καταστρέφει, το ρυπαίνει ή το καθιστά αδύνατο προς χρήση, αποτελεί αδίκημα. Η ποινή του συγκεκριμένου αδικήματος τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον (2) ετών, ακόμα και αν τελέσθηκε από αμέλεια, η οποία μπορεί να φτάσει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 και 57 ν.3028/2002<sup>32</sup>), σε περίπτωση οργανωμένης εγκληματικής ενέργειας σε μνημείο ιδιαίτερα μεγάλης αξίας
- δε μπορούν να χτίσουν ένα καινούργιο κτίριο μέσα στο οικόπεδο που βρίσκεται το διατηρητέο, χωρίς την έγκριση του αρμόδιου υπουργείου. Αυτό ισχύει ακόμα και στην περίπτωση που τα τετραγωνικά αυτού δεν είναι τα μέγιστα που επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης. Παρόλα αυτά, επιβάλλονται κανονικά όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας, ακόμη και για τα τετραγωνικά που έχουν μείνει ανεκμετάλλευτα. Σε περίπτωση που προβούν σε τέτοια ενέργεια<sup>33</sup> χωρίς άδεια, τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι (3) ετών<sup>34</sup>
- *μισθώσεις διατηρητέων καταστημάτων που καταρτίστηκαν μέχρι 31-8-1990, εφόσον έχουν παραταθεί μετά από έγγραφη συμφωνία παράτασης και έχουν αναπαλαιωθεί*

<sup>30</sup> Ορίζεται από τα άρθρα 11 και 41 του νέου αρχαιολογικού νόμου 3028/2002

<sup>31</sup> Βλ. Σ.τ.Ε 3178/2009

<sup>32</sup> Ο νόμος αυτός δημοσιεύθηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως αριθμός φύλλου 153 στις 28 Ιουνίου 2002

<sup>33</sup> Ενέργεια από αυτές που αναφέρονται στις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 2 – 4 , 13, 14, 15 του νέου αρχαιολογικού νόμου 3028/2002

<sup>34</sup> Ορίζεται από το άρθρο 66 του νέου αρχαιολογικού νόμου 3028/2002

*αποκλειστικά με δαπάνες του μισθωτή, παρατείνονται για οχτώ (8) χρόνια από την ημερομηνία λήξεως της συμφωνημένης παράτασης και αν ακόμα, έχει λήξει ο χρόνος παράτασης της μίσθωσης (άρθρο 46 Ν.3066/2002 «Σύσταση φορέα "εγγυοδοσίας μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων", σύσταση εταιρίας "Εθνικό σύστημα διαπίστευσης ΑΕ", τροποποίηση του καταστατικού της εταιρίας "Ελληνικές αλυκές ΑΕ", απαλλοτριώσεις για τον "ταμιευτήρα ΥΕΗ Μεσοχώρας" και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α252, 18/10/02)*

Πέρα όμως από τις υποχρεώσεις που επιβάλλει το κράτος, το ίδιο έχει μεριμνήσει, ώστε το θεσμικό πλαίσιο να παρέχει ορισμένες ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους ιδιοκτήτες. Έτσι τα δικαιώματα τους διαμορφώνονται ως εξής:

- αν και δεν επιτρέπεται η κατασκευή νέου κτιρίου εντός του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο, με απόφαση του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» δίνεται η δυνατότητα ειδικής ρύθμισης<sup>35</sup> για προσθήκες στο διατηρητέο μόνο για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης
- στην περίπτωση που το διατηρητέο δεν καλύπτει τα μέγιστα τετραγωνικά του συντελεστή δόμησης και εφόσον ο ιδιοκτήτης, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις του, δεν μπορεί να τα εκμεταλλευτεί στο ίδιο οικόπεδο χωρίς ειδική άδεια, δίνεται η δυνατότητα μεταφοράς για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης σε κάποιο άλλο οικόπεδό του. Το δικαίωμα αυτό κατοχυρώνεται από το ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»<sup>36</sup> και το άρθρο 48 παρ.1 του ν.3028/2002. Στην πράξη όμως πολύ σπάνια υλοποιείται
- μετά από προσπάθειες της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α (Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων) επιτεύχθηκε οι μισθώσεις των διατηρητέων από 1-9-1990 να μην υπάγονται στις ρυθμίσεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων
- φορολογική ελάφρυνση 20% στη φορολογία κεφαλαίου. Με βάση τα άρθρα 41 και 41α του ν.1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά

<sup>35</sup> Η έννοια του όρου ειδική ρύθμιση αναλύεται στο υποκεφάλαιο 2.2

<sup>36</sup> Ο νόμος αυτός δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως αριθμός φύλλου 197 στις 27 Αυγούστου 2002

θέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α43, 5/4/82), όπως τροποποιήθηκαν από το άρθρο 7, παρ. 2 του ν.3634/2008 «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών – απαλλαγή πρώτης κατοικίας – ενιαίο τέλος ακινήτων – αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α9, 29/01/08) η αντικειμενική αξία για τα διατηρητέα πολλαπλασιάζεται με μειωτικό συντελεστή ειδικών συνθηκών 0,80 ανεξαρτήτως της χρήσης του (ως κατοικία, επαγγελματική στέγη)<sup>37</sup>

- φορολογική ελάφρυνση στη φορολογία εισοδήματος. Σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν.2238/94 «Κύρωση του κώδικα φορολογίας εισοδήματος» (ΦΕΚ Α151, 16/09/94), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 5 του ν.2892/2001<sup>38</sup> (ΦΕΚ 46/α/9.3.2001), εκπίπτει πλέον ποσοστό τριάντα τις εκατό (30%), αντί για δεκαπέντε τις εκατό (15%), από το εισόδημα του διατηρητέου ακινήτου για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για την αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος<sup>39</sup>

Για να ισχύσουν οι παραπάνω φορολογικές ελαφρύνσεις ο ενδιαφερόμενος χρειάζεται ένα έγγραφο, που βεβαιώνει ότι το κτίριο είναι διατηρητέο και το οποίο κατατίθεται στην εφορία. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής: Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση με τα στοιχεία του, την ακριβή διεύθυνση του ακινήτου και το ΦΕΚ, όπου δημοσιεύτηκε η Υπουργική Απόφαση Χαρακτηρισμού του κτιρίου. Προτιμότερο είναι να συνοδεύεται με φωτοαντίγραφο του ΦΕΚ (τυπικό έγγραφο βεβαίωσης για χρήση στην εφορία δίνεται στο παράρτημα Α)<sup>40</sup>.

Τα παραπάνω δικαιώματα, που απολαμβάνουν οι ιδιοκτήτες δεν είναι πάντα αρκετά, έτσι ώστε να τους προτρέψουν να προβούν σε χαρακτηρισμό των κτιρίων τους, με αποτέλεσμα η πολιτεία να έχει θεσπίσει ορισμένα κίνητρα.

<sup>37</sup> Πολυγραφημένη διαταγή 1118/13.8.2008 του Υπουργείου Οικονομικών

<sup>38</sup> Ο συγκεκριμένος νόμος αποτελεί τον κώδικα φορολογίας εισοδήματος και αφορά το καθαρό εισόδημα από ακίνητα. Δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως αριθμός φύλλου 46 στις 9 Μαρτίου 2001

<sup>39</sup> Πολυγραφημένη διαταγή 1143/29.5.2001 του Υπουργείου Οικονομικών

<sup>40</sup> <http://www.minenv.gr>, συχνές ερωτήσεις

## **2.2 Κίνητρα για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων**<sup>41,42</sup>

Συχνά έχει παρατηρηθεί οι ιδιοκτήτες των διατηρητέων να τα παραμελούν, να αιτούνται την κατεδάφισή τους ή τον αποχαρκτηρισμό τους ή ακόμα και να τα καταστρέφουν, για να μην επωμιστούν τις οικονομικές και άλλες υποχρεώσεις που επιφέρει η διατήρησή τους. Προκειμένου λοιπόν να τους ενισχύσει και να τους προτρέψει παράλληλα να προχωρήσουν στην αποκατάσταση των κτιρίων τους, η πολιτεία έχει αναπτύξει ορισμένα κίνητρα, τα οποία διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: οικονομικής και διοικητικής φύσεως.

Κίνητρα οικονομικής φύσεως αποτελούν τα δάνεια, οι φορολογικές ελαφρύνσεις, οι χρηματοδοτήσεις από διάφορα ταμεία, οι ειδικές ρυθμίσεις και η μεταφορά του ενδεχομένως εναπομείναντα συντελεστή δόμησης. Ειδικότερα, έχουν θεσμοθετηθεί τα παρακάτω:

- για την επισκευή - αποκατάσταση των διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα αυτών, τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν μόνο ως κατοικία, χορηγούνται από τις τράπεζες χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια. Τα παραπάνω ορίζονται με βάση την υπ' αριθμ. 1656/10.10.95 ΚΥΑ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την υπ' αριθμ. 23886/31.5.2007 ΚΥΑ (ΦΕΚ 964 Β'/2007). Επιπλέον, το κράτος επιδοτεί κατά 50% το επιτόκιο δανεισμού για τα δάνεια που ανέρχονται μέχρι τις 100.000 €, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 515 /17.6.85 Πράξη Δ/του Τ.τ.Ε, όπως ισχύει σήμερα και εφαρμόζεται στο σύνολο της Επικρατείας. Τα έγγραφα που πρέπει να κατατεθούν στην τράπεζα για την έγκριση χορήγησης χαμηλότοκου δανείου για την επισκευή του διατηρητέου, δίνονται στο παράρτημα Α. Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη διεκπεραίωση της εργασίας είναι τα ακόλουθα: τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης, μελέτη επισκευών (κατόψεις, όψεις, τομές, φωτογραφίες, τεχνική έκθεση), προμέτρηση εργασιών και προϋπολογισμός έργου.

<sup>41</sup> <http://www.ypeka.gr>, Χωροταξία & Αστικό Περιβάλλον » Σύγχρονη & Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική » [Παραδοσιακά Κτίρια & Σύνολα](#)

<sup>42</sup> <http://www.minenv.gr>, συχνές ερωτήσεις



- όπως έχει προαναφερθεί και στα δικαιώματα των ιδιοκτητών, επιτρέπεται η μεταφορά του ενδεχομένως εναπομείναντα συντελεστή δόμησης από το οικόπεδο που βρίσκεται σε κάποιο άλλο του ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τους νόμους 880/79 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως και έτερων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», 2300/95<sup>43</sup>, άρθρο 48 παρ.1 ν.3028/2002
- σε περίπτωση που το κτίριο, αφού χαρακτηριστεί διατηρητέο από το αρμόδιο υπουργείο, μεταβιβαστεί, κληροδοτηθεί ή δωριστεί σε νέο κάτοχο, τότε οι ενέργειες αυτές δε φορολογούνται κατά το συνήθη τρόπο, αλλά με μείωση κατά 20% επί της φορολογητέας αξίας του διατηρητέου
- για τις μελέτες που εκπονούνται για την επισκευή – αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων, δίνεται χρηματοδότηση μέσω προγράμματος δημοσίων επενδύσεων, το ΥΠΕΘΟ. Οι μελέτες ανατίθενται ύστερα από διαγωνισμό στις κατά τόπους νομαρχίες
- οι εργασίες που πραγματοποιούνται για την επισκευή – αποκατάσταση των διατηρητέων χρηματοδοτούνται από το Ε.Π.Τ.Α. (Ειδικό Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης) σύμφωνα με το Ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α124, 13/06/97)
- οι εργασίες που πραγματοποιούνται για την αποκατάσταση των διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων και για τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων σε υποβαθμισμένες περιοχές – συνοικίες χρηματοδοτούνται από το Ε.Τ.Π.Α. (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης ) και Μ.Ο.Π. (Μεσογειακών Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων)
- το τελευταίο οικονομικό κίνητρο, το οποίο αποτελεί ταυτόχρονα και κίνητρο διοικητικής φύσεως, είναι η ειδική ρύθμιση. Ειδική ρύθμιση ονομάζεται η δυνατότητα που δίνεται στους ιδιοκτήτες να εκμεταλλευτούν τα τετραγωνικά που έχουν μείνει από το μέγιστο που επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης. Με την ειδική ρύθμιση έχουν το δικαίωμα (α) προσθήκης κατ' έκταση ή καθ' ύψος στο διατηρητέο και (β) ανέγερσης νέας οικοδομής στο οικόπεδο (γήπεδο), στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο. Βέβαια, η

---

<sup>43</sup> Ο νόμος αυτός δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως αριθμός φύλλου 69 στις 12 Απριλίου 1995 που αφορά τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις

πραγματοποίηση της γίνεται μόνο με την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου και τα διατηρητέα στοιχεία αυτού και η προσθήκη ή κατασκευή νέου κτιρίου κρίνεται απαραίτητη για τη λειτουργική εξυπηρέτηση, κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και δεν βλάπτει το διατηρητέο και τον περιβάλλοντα χώρο αυτού<sup>44</sup>.

Οι δύο παραπάνω ενέργειες πραγματοποιούνται, εφόσον μετά την ολοκλήρωσή τους, τα συνολικά τετραγωνικά του νέου κτιρίου (ή νέου και διατηρητέου) δεν υπερβαίνουν τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής. Η ειδική ρύθμιση πρέπει να συνοδεύεται πάντα από μελέτη, κατά την οποία έχει ληφθεί υπόψη ο τρόπος με τον οποίο πρέπει να γίνουν οι πιο πάνω ενέργειες, έτσι ώστε να εναρμονίζονται πλήρως με τη φύση του διατηρητέου. Η μελέτη αυτή απαιτεί την έγκριση της Ε.Π.Α.Ε πριν την υπογραφή της Υπουργικής Απόφασης για την ειδική ρύθμιση, η οποία πραγματοποιείται ανεξάρτητα ή μαζί με την Υπουργική Απόφαση χαρακτηρισμού

Κίνητρα διοικητικής φύσεως αποτελούν:

- η μη ρυμοτόμηση των κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, ακόμα και όταν το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπει τη ρυμοτόμηση τους
- για τους οικισμούς, η εκπόνηση μελετών πολεοδομικού χαρακτήρα, οι οποίες περιλαμβάνουν ειδικούς όρους δόμησης, τέτοιους που βοηθούν στη προστασία και ανάπτυξη αυτών

Ο προσδιορισμός όλων των παραπάνω (δικαιώματα, υποχρεώσεις, κίνητρα) και η εποπτεία αυτών, γίνεται από συγκεκριμένες αρχές (υπουργεία) που η ίδια η πολιτεία έχει ορίσει. Από την άλλη και οι πολίτες δείχνοντας το ενδιαφέρον τους για το θέμα επεμβαίνουν μέσα από συλλόγους και άλλους μη κρατικούς φορείς.

---

<sup>44</sup> Βλ. ΣτΕ 2513/2002 (βασική σκέψη 11) και 24.10.1980 π.δ/μα (ΦΕΚ Δ' 617)

### 2.3 Εμπλεκόμενοι φορείς<sup>45,46</sup>

Οι φορείς που ασχολούνται άμεσα ή έμμεσα με τα διατηρητέα κτίρια (χαρακτηρισμό και επεμβάσεις) είναι οι ακόλουθοι:

- υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» (πρώην υπουργείο «Πολιτισμού»)
- υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (πρώην «Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»): Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών
- πρώην υπουργείο «Μακεδονίας Θράκης», Δ/νση Πολιτισμού - Τμήμα Πολιτιστικής Κληρονομιάς και πρώην υπουργείο «Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής»: Δ/νση Περιφ. Ανάπτυξης - Τμήμα Πολιτιστικής Ανάπτυξης
- τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ)
- σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ) –Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΠΕΑ) - Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Θεσσαλονίκης (ΣΑΘ)
- ελληνική εταιρία περιβάλλοντος και πολιτισμού
- σύλλογοι πολιτών (π.χ. Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.)
- συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ)
- συνήγορος του Πολίτη
- ΕΟΤ
- τράπεζες

Στη συνέχεια παρουσιάζεται αναλυτικά ο ρόλος που διαδραματίζουν οι προαναφερθέντες φορείς.

---

45 Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σ.10

46 'Παραδοσιακά κτίρια και σύνολα', <http://www.ypeka.gr>

### **2.3.1 Υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» (πρώην υπουργείο «Πολιτισμού»)**

Το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» αποτέλεσε το πρώτο αρμόδιο υπουργείο για την εφαρμογή των νόμων του κράτους για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς<sup>47</sup>. Το τελευταίο νομοθέτημα, σύμφωνα με το οποίο το συγκεκριμένο υπουργείο εφαρμόζει την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, με σκοπό τη διάσωση και ανάδειξη του παρελθόντος, καθώς και τη διατήρηση της ιστορικής μνήμης του ελληνικού πολιτισμού είναι ο νόμος 3028/02 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153 Α'). Με βάση το νόμο αυτό το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» δύναται, ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του συμβουλίου, να χαρακτηρίζει κτίρια με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά, πολεοδομικά, κοινωνικά, ιστορικά και λαογραφικά στοιχεία ως ακίνητα μνημεία<sup>48</sup>.

Ως αρχαία μνημεία νοούνται τα κτίρια από τους προϊστορικούς χρόνους έως και το 1830<sup>49</sup> και διακρίνονται σε δύο κατηγορίες :

- α) αυτά που χρονολογούνται έως και το 1453 και αποτελούν κτήμα του δημοσίου<sup>50</sup>
- β) τα μεταγενέστερα του 1453 έως και το 1830 και ανήκουν, είτε στο Δημόσιο, είτε σε ιδιώτες.

Ως νεότερα μνημεία νοούνται τα κτίρια τα μεταγενέστερα του 1830 μέχρι και σήμερα, τα οποία ανήκουν, είτε στο δημόσιο, είτε σε ιδιώτες και διακρίνονται και αυτά σε δύο κατηγορίες :

- α) αυτά που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και
- β) αυτά που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών

---

47 Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.35 - 41

48 Τα μνημεία χαρακτηρίζονται, είτε ως ακίνητα, είτε ως κινητά. Ακίνητα θεωρούνται τα μνημεία που υπήρξαν συνδεδεμένα με το έδαφος και παραμένουν σε αυτό ή στο βυθό της θάλασσας ή στον πυθμένα λιμνών ή ποταμών, καθώς και τα μνημεία που βρίσκονται στο έδαφος ή στο βυθό της θάλασσας ή στον πυθμένα λιμνών ή ποταμών και δεν είναι δυνατόν να μετακινηθούν χωρίς βλάβη της αξίας τους ως μαρτυριών. Ως κινητά νοούνται τα μνημεία που δε θεωρούνται ακίνητα (άρθρο 2 του Ν.3028/02 που δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως στις 28 Ιουνίου 2002, Αρ. Φύλλου 153)

49 Η διάκριση των ακίνητων μνημείων γίνεται με βάση το άρθρο 6 του ίδιου νόμου

50 Η κυριότητα των ακίνητων μνημείων ορίζεται από το άρθρο 7 του ίδιου νόμου

Τέλος, ως μνημεία μπορεί να χαρακτηριστούν, όχι μόνο τα ίδια τα κτίρια, αλλά και κατασκευές, διακοσμητικά και στοιχεία που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους, καθώς και ο περιβάλλον χώρος τους ή στοιχεία αυτού.

Επιπλέον, με βάση το νόμο συγκροτούνται συμβούλια που γνωμοδοτούν για τα ζητήματα που αφορούν την πολιτιστική κληρονομιά και για κάθε άλλο μείζον θέμα που παραπέμπεται σε αυτά από τον Υπουργό Πολιτισμού, πριν από την οριστική απόφαση του. Ειδικότερα, με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού συγκροτούνται Τοπικά Συμβούλια Μνημείων (ΤΣΜ) στην έδρα κάθε διοικητικής περιφέρειας, τα οποία είναι αρμόδια να γνωμοδοτούν για όλα τα ζητήματα που αφορούν σε μνημεία της περιφέρειάς τους, εκτός από εκείνα που αναφέρονται στις διατάξεις της παραγράφου 5γ του άρθρου 50. Συγκροτείται Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (ΚΑΣ) και Κεντρικό Συμβούλιο Νεοτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ). Στην αρμοδιότητα του ΚΑΣ ανήκουν θέματα που αφορούν στην προστασία αρχαίων μνημείων. Στην αρμοδιότητα του ΚΣΝΜ ανήκουν θέματα που αφορούν στην προστασία των νεότερων μνημείων.<sup>51</sup>

### **2.3.2 Υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (πρώην «Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»): Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών<sup>52</sup>**

Στο τέλος της δεκαετίας του 1970, παράλληλα με το τότε υπουργείο «Πολιτισμού» γίνεται συναρμόδιο στα θέματα προστασίας και το τότε υπουργείο ΧΟΠ, σήμερα «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (πρώην «Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»). Από τότε και μέχρι σήμερα με αρκετά νομοθετήματα<sup>53</sup> η πολιτεία έχει εντάξει την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην πολεοδομική νομοθεσία, ώστε να συνιστά παράμετρο πολεοδομικού σχεδιασμού<sup>54</sup>. Σήμερα, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (κήρυξη διατηρητέων κτιρίων) ασκείται από το συγκεκριμένο Υπουργείο, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΓΟΚ ν. 2831/2000, που αντικατέστησε το άρθρο 4 του ΓΟΚ 1985 ν. 1577/1985, και μπορεί να αφορά σε:

<sup>51</sup> Βλ. Ν.3028/2002 άρθρα 49 και 50

<sup>52</sup> Βλ. και <http://www.ypeka.gr>

<sup>53</sup> Βλ. κεφάλαιο 1.3, σελ 12

<sup>54</sup> Χατζοπούλου – Τζίκη Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.40

1. οικισμούς ή τμήματα πόλεων ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, φυσικούς σχηματισμούς, ζώνες προστασίας παραδοσιακών συνόλων και περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής»
2. κτίρια, τμήματα κτιρίων, συγκροτήματα κτιρίων, στοιχεία του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, με απόφαση του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής»<sup>55</sup>
3. ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης ή χρήσης σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του Ν-1577/85 και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, επιφυλασσομένων των διατάξεων του Αρθ-9 του ΠΔ-437/85 "καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των υπουργείων" (ΦΕΚ-157/Α/85) με απόφαση του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής»

Το συγκεκριμένο υπουργείο έχει δημιουργήσει ειδική ιστοσελίδα με πληροφορίες και οδηγίες για τους ενδιαφερόμενους, καθώς και βάση δεδομένων από το 2000 για την καταγραφή και διαχείριση των διατηρητέων που υπάγονται σε αυτό (<http://estia.minenv.gr>). Έγγραφο βεβαιώσεις σχετικά με το καθεστώς προστασίας κτιρίου χορηγούνται κατόπιν αιτήσεως από το τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του υπουργείου.

---

<sup>55</sup> Βλ. ΣτΕ 2473/2009 (βασική σκέψη 7)

### **2.3.3 Πρώην Υπουργείο «Μακεδονίας Θράκης»: Δ/ση Πολιτισμού - Τμήμα Πολιτιστικής Κληρονομιάς και πρώην Υπουργείο «Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής»: Δ/ση Περιφ. Ανάπτυξης - Τμήμα Πολιτιστικής Ανάπτυξης<sup>5657</sup>**

Το 1986 με βάση δυο προεδρικά διατάγματα, το Π.Δ 1/86 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Αιγαίου» και το Π.Δ 358/86 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδος» παραχωρήθηκαν στα συγκεκριμένα υπουργεία αρμοδιότητες άλλων υπουργείων που είχαν αντικείμενο τη ρύθμιση θεμάτων που αφορούσαν την περιοχή της αρμοδιότητας τους.<sup>58</sup>

Σύμφωνα με το Π.Δ 1/86 (Α1, 15/1/86), άρθρο 3, παράγραφος ζ, ορίζεται ότι από τις αρμοδιότητες του τότε Υπουργείου «περιβάλλοντος χωροταξίας και δημοσίων έργων», το τότε Υπουργείο «Αιγαίου» (αργότερα Υπουργείο «Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής») ασκεί τις ακόλουθες:

αα) το χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων ή οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών, λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και τη θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης.

ββ) Την αναστολή σε οικισμούς ή περιοχές αυτών κάθε εργασίας ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης ή επισκευής προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων, καθώς και κάθε εργασίας υποδομής του οικισμού, όταν πρόκειται να συνταχθεί οριστική πολεοδομική μελέτη ή και ειδικός κανονισμός δόμησης.

δδ) Η προστασία των τόπων που χαρακτηρίζονται ή έχουν χαρακτηριστεί ήδη από το υπουργείο Πολιτισμού ως ιστορικού, καθώς και ο ορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

Σύμφωνα με το Π.Δ 358/86, άρθρο 2, παράγραφος δ αα, ββ, δδ ορίζεται ότι από τις αρμοδιότητες του τότε Υπουργείου «περιβάλλοντος χωροταξίας και δημοσίων έργων», το τότε Υπουργείο «Βόρειας Ελλάδος» (αργότερα Υπουργείο «Μακεδονίας Θράκης») ασκεί τις ίδιες αρμοδιότητες με αυτές που αναπτύσσονται στο πιο πάνω Π.Δ.

---

<sup>56</sup> <http://www.ypai.gr>

<sup>57</sup> <http://www.mathra.gr>, Δικαιολογητικά και λοιπές πληροφορίες, Νομ. Καθ. Προστασίας

<sup>58</sup> Π.Δ 358/86 (Α158) άρθρο 2

Οι αρμοδιότητες αυτών των υπουργείων έχουν εκχωρηθεί πλέον από τον Οκτώβριο του 2010 στο νέο υπουργείο «Υποδομών και δικτύων» / Γενική Γραμματεία Αιγαίου και νησιωτικής πολιτικής με αρμόδια υπηρεσία τη διεύθυνση περιβάλλοντος και στο νέο υπουργείο «Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης» / Γενική Γραμματεία Μακεδονίας – Θράκης με αρμόδια υπηρεσία τη διεύθυνση περιβάλλοντος και υποδομών, τμήμα περιβάλλοντος, χωροταξίας και δημοσίων έργων αντίστοιχα.

Πιο συγκεκριμένα, η διεύθυνση περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και νησιωτικής πολιτικής αποτελείται από τρία τμήματα. Το τμήμα Α΄: Παραδοσιακών Οικισμών με αρμοδιότητες αυτές που έχουν οριστεί από το Π.Δ 1/86, το τμήμα Β΄: Διατηρητέων κτιρίων - Περιοχών Ιστορικού Ενδιαφέροντος και Φυσικού Κάλλους με αρμοδιότητες όσο αφορά τα διατηρητέα, την προστασία των τόπων που χαρακτηρίζονται ή έχουν ήδη χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού ως ιστορικοί, καθώς και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτούς και το χαρακτηρισμό κτιρίων και λοιπών οικιστικών στοιχείων ως διατηρητέων, καθώς και τη θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτών, τμήματα και γραφεία Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς με αρμοδιότητες που καθορίζονται από το άρθρο 3 του ΓΟΚ ν. 2831/2000. Η διεύθυνση περιβάλλοντος και υποδομών, τμήμα περιβάλλοντος, χωροταξίας και δημοσίων έργων της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ασχολείται μεταξύ άλλων με τον χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέα, με τον χαρακτηρισμό οικισμών ως παραδοσιακούς, με τον χαρακτηρισμό τοπίων ιδιαίτερου κάλλους, καθώς και με τον χαρακτηρισμό τόπων ως ιστορικών. Το νομικό καθεστώς που διέπει τα παραπάνω είναι: για τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια το άρθρο 3 του ΓΟΚ ν. 2831/2000 και για τους ιστορικούς τόπους ο Ν.3028/2002.

#### **2.3.4 Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ)**<sup>59</sup>

Το ΤΕΕ έχει συστήσει το θεματικό τομέα Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, το οποίο είναι υπεύθυνο για την προστασία και την ανάδειξη της. Ο τομέας αυτός έχει ως κύριους στόχους την προώθηση των απαραίτητων μέτρων από την Πολιτεία για την προστασία της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, την αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση των ζητημάτων της προστασίας, ανάδειξης και αξιοποίησης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς,

<sup>59</sup> [http:// www.portal.tee.gr](http://www.portal.tee.gr)



την αναγνώριση, προβολή και υποστήριξη της συμβολής των μηχανικών στην Πολιτιστική Δημιουργία και την ενίσχυση της διεπιστημονικής συνεργασίας στην εκπαίδευση, την έρευνα και την τεχνολογία στον τομέα αυτό. Ουσιαστικά, παρέχει τις απαραίτητες επιστημονικές γνώσεις που πρέπει να συνοδεύουν το χαρακτηρισμό, αλλά κυρίως τις ενέργειες που πραγματοποιούνται κατά την επισκευή των διατηρητέων κτιρίων. Αν και δε συμμετέχει άμεσα στη διαδικασία χαρακτηρισμού, μέσω ημερίδων και εκδηλώσεων κάνει ενδιαφέρουσες προτάσεις για την εξέλιξη και βελτίωση των διαδικασιών, των κριτηρίων και των επεμβάσεων σε ότι αφορά τα διατηρητέα κτίρια και τα μνημεία.

### **2.3.5 Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ) – Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΠΕΑ) - Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Θεσσαλονίκης (ΣΑΘ)**<sup>60</sup>

Ο ΣΑΔΑΣ είναι μια μη κερδοσκοπική οργάνωση και δεν αποτελεί φορέα με δικαίωμα χαρακτηρισμού διατηρητέων. Ωστόσο, μέσα από άρθρα και έγγραφα που περιέχουν τεκμηριωμένες και με επιστημονικό υπόβαθρο προτάσεις, τα οποία αποστέλλει στα αρμόδια Υπουργεία, συμβάλλει και αυτή στον εκσυγχρονισμό των διαδικασιών για να αναδείξει, σύμφωνα με τα κριτήρια των μελών του, τα όποια προβλήματα θεωρεί πως μπορούν και πρέπει να επιλυθούν, με σκοπό την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς.

### **2.3.6 Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού**<sup>61</sup>

Η συγκεκριμένη εταιρία ιδρύθηκε το 1972 ως αντίδραση στις τεράστιες καταστροφές που επέφερε η δικτατορία στο φυσικό πλούτο και την αρχιτεκτονική κληρονομιά. Ασχολείται κυρίως με τις επεμβάσεις που γίνονται στα διατηρητέα κτίρια, αποσκοπώντας στη βέλτιστη αξιοποίηση και προστασίας τους. Ούτε αυτή έχει το δικαίωμα χαρακτηρισμού, αναπτύσσει όμως πρωτοβουλίες με άρθρα και παρεμβάσεις προς την πολιτεία. Ειδικότερα, παρακολουθεί τις εξελίξεις που διαδραματίζονται στο εξωτερικό σχετικά με τα διατηρητέα και καταθέτει κατά καιρούς νομοθετικές προτάσεις με αυτά που θεωρεί θετικά και μπορούν να εναρμονιστούν με την ελληνική κουλτούρα.

---

<sup>60</sup> [http:// www.sadas – pea .gr](http://www.sadas-pea.gr)

<sup>61</sup> <http://www.elliniketairia.gr>, <http://www.ellet.gr>

### **2.3.7 Σύλλογοι πολιτών**

Τα τελευταία χρόνια οι πολίτες δείχνουν μια έντονη ευαισθησία για τη διάσωση και την αποφυγή αλλοίωσης των κτιρίων που διαθέτουν μια ιδιαίτερη αισθητική. Με τους συλλόγους που έχουν συστήσει, όπως ο Πανελλήνιος Σύλλογος Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων, σωματείο - μέλος της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α (Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων)<sup>62</sup>, πραγματοποιούν κινητοποιήσεις, καταγγελίες στον Τύπο και δικαστικές προσφυγές, προσπαθώντας να προβάλλουν αυτά τα ζητήματα και να προτρέψουν τους αρμόδιους φορείς να επιδείξουν μεγαλύτερη προσοχή στην προστασία της Πολιτιστικής μας Κληρονομιάς.

### **2.3.8 Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ)<sup>6364</sup>**

Το ΣτΕ αποτελεί το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο που προσπαθεί, μέσα από την ερμηνεία του Συντάγματος, να κρίνει αν τα νομοθετήματα του κοινού νομοθέτη εναρμονίζονται με αυτό. Όσο αναφορά τα διατηρητέα κτίρια και τα μνημεία, το ΣτΕ βασίζεται στις διατάξεις του άρθρου 24 (παρ.1,2 και 6) του Συντάγματος και τα τελευταία χρόνια τείνει να αποκρυσταλλώσει τη νομολογία του για το λεγόμενο «πολεοδομικό κεκτημένο». Η αρχή του «πολεοδομικού κεκτημένου» αναδεικνύεται ως η σημαντικότερη ίσως αρχή του πολεοδομικού δικαίου. Πρόκειται για νομολογιακά διαπλασμένο κανόνα, ο οποίος θεμελιώνεται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 Συντ. και υπερβαίνει ως προς το περιεχόμενό του το «κοινωνικό κεκτημένο» που γίνεται δεκτό στο πλαίσιο της αρχής του κοινωνικού κράτους<sup>65</sup>. Σύμφωνα με την αρχή του «πολεοδομικού κεκτημένου», «ο κοινός νομοθέτης δύναται, κατ' αρχήν, να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και να μεταβάλλει

---

<sup>62</sup> ιδρυθείσα το 1983, αποτελεί μια μη κυβερνητική οργάνωση και σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με σκοπό την εκπροσώπηση των συμφερόντων των ιδιοκτητών κάθε είδους ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Άλλοι σύλλογοι πολιτών είναι: Ενώσεις πολιτών στη Θεσσαλονίκη για διάσωση του συγκροτήματος ΦΙΕ και για ακύρωση της κατασκευής υποθαλάσσιας αρτηρίας και διάσωση του ιστορικού λιμανιού της πόλης [Σ. Αποστολάκης, 2006α], ευγενική χορηγία των τοπικών κοινωνιών της περιφέρειας Πελοποννήσου για την αποκατάσταση νεοκλασικών κτιρίων που στεγάζουν τις εκπαιδευτικές και διοικητικές ανάγκες του οικείου Πανεπιστημίου [Κ. Δημόπουλος (Πρόεδρος Διοικούσης Επιτροπής Παν. Πελοποννήσου και τ. Πρύτανης Παν. Αθηνών), 2006], πρωτοβουλία των πολιτών για τη διάσωση του εργοστασίου Columbia στην περιοχή Προμπονά [Γ. Λιάλιος, 2007], των κατοίκων της Αίγινας για διάσωση των ιστορικών κτιρίων του νησιού [Μ. Θέρμου 2007]. [http:// www.pomida.gr](http://www.pomida.gr)

<sup>63</sup> Οι αρμοδιότητες του ΣτΕ ορίζονται απευθείας από το Σύνταγμα βάσει του άρθρου 95

<sup>64</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σελ. 34, 56 – 62, 78, 79

<sup>65</sup> Νόμος και φύση, σχόλιο επί της Απόφασης Σ.τ.Ε. 3367/2005, Τμ. Ε', βλ. *Απ. Παπακωνσταντίνου*, Η θεωρία του «κοινωνικού κεκτημένου» ως απόδειξη της κανονιστικής υφής του κοινωνικού κράτους, ΤδΣ 1999, σ. 297 επ

τους υφιστάμενους όρους δομήσεως των σχεδίων πόλεων, η εισαγόμενη όμως ρύθμιση πρέπει να βελτιώνει τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων και πάντως δεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή, αν συνεπάγεται επιδείνωση των όρων διαβίωσης, δηλαδή υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος». Η εν λόγω αρχή συνιστά ουσιαστικά ειδικότερη όψη της γενικότερης αρχής του «περιβαλλοντικού κεκτημένου», η οποία, όσον αφορά το φυσικό περιβάλλον, προσλαμβάνεται συχνά με πιο σχετικό περιεχόμενο.<sup>66</sup> Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστού, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσον υποβαθμίζεται το περιβάλλον<sup>67</sup>. Ωστόσο, το ΣτΕ έκρινε ότι σε ορισμένες περιπτώσεις - που υπάγονται στην κρίση του - είναι δυνατή η παρέκκλιση ή ακόμη και απόκλιση από το «οικιστικό κεκτημένο», όταν τούτο δικαιολογείται από «ειδικό πολεοδομικό λόγο». Το Δικαστήριο δεν έχει προβεί βέβαια σε επεξήγηση του πολεοδομικού αυτού λόγου, που θα δικαιολογούσε συνταγματικά θεμιτή απόκλιση από το «οικιστικό κεκτημένο», καθώς θεωρεί ότι η παρέκκλιση αυτή πρέπει να κρίνεται κατά περίπτωση, αφού λάβει υπόψη του τα πραγματικά περιστατικά και του κανόνες του ουσιαστικού δικαίου που ισχύουν<sup>68</sup>.

Το ΣτΕ έχει διαμορφώσει ήδη σημαντική νομολογία, παρακαταθήκη για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομίας, σε ανάλογο, μάλιστα βαθμό με την αντίστοιχη νομολογία για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Άλλωστε, η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, επιβάλλει ιδιαίτερα λεπτές σταθμίσεις, ώστε να επιτευχθεί μια κατάσταση ισορροπίας, στην οποία η οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη θα συμβαδίζουν με την προστασία του περιβάλλοντος και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομίας.

Ειδικότερα, το ΣτΕ επιδεικνύοντας ιδιαίτερη ευαισθησία για την προστασία των διατηρητέων, των μνημείων, των οικισμών και γενικά των ιδιοκτητών αυτών από ενέργειες του κράτους, οι οποίες αντίκειται στα συνταγματικά δικαιώματα της ιδιοκτησίας και της

---

<sup>66</sup> Νόμος και φύση, σχόλιο επί της Απόφασης Σ.τ.Ε. 3367/2005, Τμ. Ε', Βλ. λ.χ. την Σ.τ.Ε. Ολομ. 1672/2005. Σύμφωνα με αυτήν, η επιδείνωση του καθεστώτος προστασίας ιδίως των οικολογικά ευαίσθητων περιοχών, όπως είναι τα όρη, δεν είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή, παρά μόνον αν η στάθμιση παραγόντων, όπως είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής, η άνοδος του βιοτικού επιπέδου και η αρμονική και ισόρροπη ανάπτυξη των οικονομικών δραστηριοτήτων τη δικαιολογούσε. Επομένως, το «περιβαλλοντικό κεκτημένο» δεν είναι εν προκειμένω απόλυτο. Επιδέχεται αποκλίσεων μόνον όμως αν η ωφέλεια από το συγκεκριμένο έργο «υπερακοντίζει τους εκ της μειώσεως της περιβαλλοντικής προστασίας κινδύνους»

<sup>67</sup> Απόφαση Ολομέλειας ΣτΕ 1528/2003

<sup>68</sup> Νόμος και φύση, σημείωμα στην Απόφαση Ολομέλειας του ΣτΕ 1528/2003

οικονομικής ελευθερίας, έχει εξειδικεύσει περαιτέρω τη σχετική νομολογία. Συγκεκριμένα, το ΣτΕ έκρινε ότι «οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραδοσιακών οικισμών πρέπει να αποσκοπούν στην ανάδειξη και διατήρηση της φυσιογνωμίας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν προηγουμένως στους οικισμούς αυτούς»<sup>69</sup>. Περαιτέρω, κατά την έννοια των συνταγματικών διατάξεων, η δόμηση των οικισμών πρέπει να χωρεί επί τη βάση γενικών και αντικειμενικών όρων και περιορισμών δομήσεως, προσαρμοσμένων στη φύση και την μορφή του οικισμού, οι όροι δε αυτοί πρέπει να αποσκοπούν στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας του οικισμού και την ανέγερση κτισμάτων κατάλληλων για τη διαβίωση<sup>70</sup>. Επιπλέον, με δύο αποφάσεις της η ολομέλεια (3146/1986 και 3478/2000) έκρινε ότι *τα διατηρητέα κτίρια και μνημεία πρέπει να προστατεύονται από οποιαδήποτε επέμβαση που θα συντελούσε στην καταστροφή, αλλοίωση ή υποβάθμισή τους. Η Διοίκηση μπορεί να επιβάλλει στον ιδιοκτήτη κτιρίου που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο ή βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού την υποχρέωση αποκατάστασης στοιχείου του ή και ολικής ανακατασκευής του, με δική του καταρχήν, δαπάνη, ανεξαρτήτως της αιτίας, στην οποία οφείλεται η αλλοίωση ή η κατάρρευση ή η κατεδάφισή του. Στην περίπτωση κτιρίου που κατεδαφίσθηκε βάσει σχετικής νόμιμης άδειας, η δαπάνη ανακατασκευής βαρύνει τη Διοίκηση(Δημόσιο, δήμο ή κοινότητα), αδιαφόρως αν η άδεια αυτή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση μετά την εκτέλεσή της, χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες κυρώσεις στους υπόχρεους, διότι στην περίπτωση αυτή, η κατεδάφιση δεν οφείλεται σε αυθαίρετη ενέργεια ούτε σε παραβίαση των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη*<sup>71</sup>. Επιπλέον, το ΣτΕ δέχτηκε ότι *οι πολεοδομικές διατάξεις που επιβάλλουν τις δαπάνες συντήρησης, επισκευών κτλ. στον ιδιοκτήτη διατηρητέου δεν αντίκεινται στο άρθρο 17 του Συντάγματος*<sup>72</sup> [Κ. Χορομίδης 2004: 353]. Ωστόσο, το Δικαστήριο πρέπει να διερευνά αν το ακίνητο αποφέρει κέρδη, καθώς και την οικονομική δυνατότητα του υπόχρεου. Με μεταγενέστερη νομολογία του ΣτΕ, κρίθηκε ότι, *εφόσον οι δαπάνες αυτές υπερβαίνουν ένα εύλογο ποσό, η οικονομική υποχρέωση προστασίας βαρύνει το Κράτος*<sup>73</sup>. Επίσης, ότι *οι όροι και περιορισμοί δόμησης που δεσμεύουν ουσιαστικά την ιδιοκτησία χάριν της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, θεμελιώνουν δικαίωμα χρηματικής ή μη αποζημίωσης*<sup>74</sup> [Α.

<sup>69</sup> Π.Ε.92/2004, Τμ.Ε΄

<sup>70</sup> Βλ. Σ.τ.Ε. 3367/2005, Τμ. Ε΄

<sup>71</sup> Βλ. Σ.τ.Ε 3178/2009

<sup>72</sup> Απόφαση Ολομέλειας ΣτΕ 3146/1986

<sup>73</sup> Απόφαση Ολομέλειας ΣτΕ 1097/1987.

<sup>74</sup> Αποφάσεις ΣτΕ 3148/1986, 2602/2000, 1712/2000

Παπαπετρόπουλος 2004:547]. Θεμιτό τρόπο αποζημίωσης στις παραπάνω περιπτώσεις θα συνιστούσε ο θεσμός της ΜΣΔ (μεταφορά συντελεστή δόμησης). Τελικά, από τα παραπάνω είναι δυνατό να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το ΣτΕ προσπαθεί να αποτρέψει κάθε είδους συμφέροντα και παρατυπίες του κρατικού μηχανισμού και να προασπιστεί τη διαφύλαξη και καλύτερη ανάδειξη του παραδοσιακού και οικιστικού περιβάλλοντος.

### **2.3.9 Συνήγορος του Πολίτη<sup>75</sup>**

Ο Συνήγορος του Πολίτη αποτελεί μια ανεξάρτητη αρχή που ιδρύθηκε με το νόμο 2477/97 και ξεκίνησε τη λειτουργία του την 1η Οκτωβρίου 1998. Ο Συνήγορος του Πολίτη ερευνά ατομικές διοικητικές πράξεις ή παραλείψεις ή υλικές ενέργειες οργάνων των δημόσιων υπηρεσιών που παραβιάζουν δικαιώματα ή προσβάλλουν νόμιμα συμφέροντα φυσικών ή νομικών προσώπων μετά από παραπόνια και διαφωνίες πολιτών σε αυτόν. Αποστολή του είναι η διαμεσολάβηση μεταξύ των πολιτών και των δημόσιων υπηρεσιών με σκοπό την προστασία των δικαιωμάτων του πολίτη, την καταπολέμηση της κακοδιοίκησης και την τήρηση της νομιμότητας. Ειδικότερα, για την πολιτιστική κληρονομιά προσπαθεί να δώσει λύσεις στις διαφωνίες πολιτών και κράτους, που αφορούν το θεσμικό πλαίσιο προστασίας, το χρόνο που απαιτείται για την απόφαση χαρακτηρισμού ή μη και το κόστος που επιβαρύνει τους πολίτες για την όποια συντήρηση και επισκευή.

### **2.3.10 ΕΟΤ**

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου υπό την εποπτεία του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Ιδρύθηκε το 1950 και έκτοτε αποτελεί τον βασικό κρατικό φορέα του τουριστικού τομέα. Αποτελεί σημαντικό φορέα προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, αφού στα πλαίσια της αναπτύξεως του τουρισμού, ενός από τους πιο αξιόλογους οικονομικούς πόρους της χώρας μας, έχει διασώσει πολλά στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με διάφορα προγράμματα αναπλάσεως παλαιών οικισμών, π.χ. Βάθεια στη Μάνη, Οία στη Σαντορίνη, κ.α.<sup>76</sup> Επιπλέον, και η Πολιτεία ενθαρρύνει ανάλογες δράσεις, αφού προβλέπεται η επιδότηση για τη μετατροπή

<sup>75</sup> <http://www.synigoros.gr>

<sup>76</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.41 και ΕΟΤ «Εκθεση έργων αξιοποίησης παραδοσιακών οικισμών 1975 – 1990», Αθήνα, 1990

υπαρχόντων παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα, με ποσοστό 40% της συνολικής δαπάνης<sup>77</sup>, σύμφωνα με τις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου 3299/2004 «Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και την Περιφερειακή Σύγκλιση» (ΦΕΚ Α261, 23/12/04). Άλλωστε, η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς συμβαδίζει απόλυτα με τις δύο κύριες κατευθύνσεις της τουριστικής πολιτικής: την καλύτερη διαχείριση του μαζικού τουρισμού και την ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού για την προσέλκυση τουριστών ειδικών ενδιαφερόντων (πολιτισμό, φύση, παράδοση)

### **2.3.11 Τράπεζες**

Είναι δυνατό να υποστηριχθεί ότι οι τράπεζες μέσα από τα ευνοϊκά δάνεια προς τους ιδιοκτήτες, δίνουν το ισχυρότερο κίνητρο για να προβούν σε χαρακτηρισμό του κτιρίου τους.

Αν και οι παραπάνω φορείς συμβάλουν ο καθένας με το δικό του τρόπο στο χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων, όπως έχει προαναφερθεί, μόνο τα υπουργεία που αναπτύχθηκαν πιο πάνω έχουν άμεσο δικαίωμα χαρακτηρισμού και μάλιστα μέσα από μια συγκεκριμένη διαδικασία.

## **2.4. Χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων**

### **2.4.1 Διοικητικές διαδικασίες<sup>78</sup>**

Για να ξεκινήσει η διαδικασία χαρακτηρισμού πρέπει να κατατεθεί στο αρμόδιο υπουργείο ειδική αίτηση, την οποία μπορεί να καταθέσει ένας από τους παρακάτω ενδιαφερόμενους.

#### **1. αίτηση από ιδιώτη – ιδιοκτήτη**

- ο ίδιος ο ιδιοκτήτης για το χαρακτηρισμό του κτιρίου του ως διατηρητέου, είτε για συναισθηματικούς λόγους, είτε για να επωφεληθεί από τα οικονομικά κίνητρα που παρέχει το κράτος, τα οποία και αναπτύχθηκαν παραπάνω

<sup>77</sup> Κατσιγιάννης Κ., Γενικός Διευθυντής ΕΟΤ, «Η συμβολή του ΕΟΤ στην αρχιτεκτονική των τουριστικών εγκαταστάσεων»

<sup>78</sup> «Παραδοσιακά κτίρια και σύνολα», <http://www.ypeka.gr>

- ο ιδιοκτήτης όμορου κτιρίου για το χαρακτηρισμό του γειτονικού του ως διατηρητέου. Ο συνηθέστερος λόγος αυτού του τρόπου είναι ο εξής: εάν ο ιδιοκτήτης του κτιρίου το οποίο τίθεται για χαρακτηρισμό θέλει να το κατεδαφίσει για να χτίσει μια πολυκατοικία ή ένα ψηλό κτίριο που θα εμποδίζει τη θέα από τον ιδιοκτήτη του όμορου κτιρίου, τότε αυτός είναι λογικό να επιθυμεί το χαρακτηρισμό του, έτσι ώστε να αποτρέψει την παραπάνω ενέργεια

## 2. μελέτη ΕΠΑ

Σε περίπτωση που κατά τη μελέτη ενός κτιρίου από την ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης) διαπιστωθεί ότι κάποιο κτίριο διαθέτει κάποια χαρακτηριστικά που θα μπορούσαν να το χαρακτηρίσουν διατηρητέο, κινητοποιεί τις ανάλογες διαδικασίες για την έναρξη της μελέτης για χαρακτηρισμό

## 3. υποβολή φακέλου στην πολεοδομία για έκδοση άδειας κατεδάφισης κτιρίου

Υστερα από αιτήσεις στην πολεοδομία για κατεδαφίσεις, επισκευή ή προσθήκη στο κτίριο, η υπηρεσία μετά από έλεγχο, μπορεί να διαπιστώσει ότι έχει μία ιδιαίτερη αισθητική και κατά την κρίση της αξίζει να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Στην περίπτωση αυτή παραπέμπει την αίτηση στην οικεία ΕΠΑΕ. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή αυτή κρίνει ότι η επισκευή δε θίγει το κτίριο ή ότι δε συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία του κτιρίου ως διατηρητέου, χορηγείται η σχετική άδεια. Σε αντίθετη περίπτωση, απορρίπτει την αίτηση κατεδάφισης και ο σχετικός φάκελος με αιτιολογημένη έκθεση της ΕΠΑΕ αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής». Στην περίπτωση αυτή, η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή αν παρέλθουν δώδεκα μήνες από την κατάθεση στην πολεοδομική υπηρεσία του φακέλου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου<sup>79</sup>.<sup>80</sup>

<sup>79</sup> παρ. 7 του άρθρου 3 του ν. 2831/2000 (ΓΟΚ/2000)

<sup>80</sup> Βλ. ΣτΕ 887/2008 (βασική σκέψη 5)

#### 4. μελέτη της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών<sup>81</sup>

Κάποιο από τα αρμόδια υπουργεία, χωρίς αίτηση κάποιου πολίτη ή άλλης υπηρεσίας. Στην πραγματικότητα βέβαια σπάνια γίνεται αυτό στην πράξη. Η μοναδική περίπτωση να συμβεί αυτό είναι οι υπάλληλοι του υπουργείου κατά τη διάρκεια αυτοψίας ενός κτιρίου προς χαρακτηρισμό να διαπιστώσουν ότι και τα γειτονικά του αξίζει να χαρακτηριστούν. Έτσι, ενεργοποιείται μια διαδικασία ομαδικού χαρακτηρισμού που αποσκοπεί να διαφυλαχθούν γειτονιές με ιδιαίτερο πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό ύφος, όπου ομάδες μικρών, στην πλειονότητα, κτιρίων, αποτελούν αναπόσπαστο σύνολο μεταξύ τους και σηματοδοτούν συγκεκριμένη περίοδο στην ιστορία μιας πόλης.

#### 5. δημοσιεύματα (εφημερίδων ή περιοδικών)

Αναφορές του τύπου για ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά ή ιστορικά στοιχεία ενός κτιρίου μπορούν να αποτελέσουν το ερέθισμα για την κινητοποίηση των αρμοδίων για τον έλεγχο του συγκεκριμένου κτιρίου ή και ομάδας κτιρίων με ενδεχόμενο αποτέλεσμα της έναρξη της διαδικασίας

##### 2.4.2 Διαδικασία χαρακτηρισμού

Μετά την αίτηση, απαιτείται έλεγχος του υφιστάμενου κτιρίου για να διαπιστωθεί αν πληροί τα κριτήρια για να χαρακτηριστεί διατηρητέο. Τα κριτήρια αυτά είναι:

1. αξιόλογα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία, τα οποία δίνουν ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία στο κτίριο και μπορεί να αποτελέσει σημείο αναφοράς και ιστορικότητας, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται
2. λόγω θέσης. Μπορεί να αποτελεί ενιαίο σύνολο με άλλα πλέον αξιόλογα κτίρια και είναι απαραίτητη η διατήρησή του, λόγω κλίμακας ή ολοκλήρωσης ενός συνόλου π.χ. ενός μετώπου δρόμου (κτίριο "συνοδείας")

---

<sup>81</sup> Προφορική συνέντευξη στον Διευθυντή της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς του ΥΠΠΟΤ, Ερμού 17, 3<sup>ος</sup> όροφος



Πέραν των κριτηρίων αυτών ακολουθείται μια συγκεκριμένη διαδικασία μέχρι το χαρακτηρισμό, τα στάδια της οποίας είναι:

### **1. αυτοψία – εξέταση στοιχείων φακέλου**

Απαραίτητα στοιχεία φακέλου είναι:

- α. τοπογραφικό θεωρημένο από Πολεοδομικό Γραφείο
- β. στοιχεία ιδιοκτησίας (διευθύνσεις και ονοματεπώνυμα των φερόμενων ιδιοκτητών)
- γ. φωτογραφίες όλων των όψεων και εσωτερικές αν είναι δυνατόν
- δ. τεχνική έκθεση (περιγραφή του κτιρίου)
- ε. σχέδιο κατόψεως και άλλα, εάν υπάρχουν
- στ. ότι άλλο στοιχείο θα βοηθήσει στη διαμόρφωση γνώμης και λήψης απόφασης

### **2. καρτέλα κτιρίου (συντάσσεται από την αρμόδια υπηρεσία)**

Για το χαρακτηρισμό του κτιρίου απαιτείται: σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης, η οποία κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο και στον οικείο δήμο. Στην αιτιολογική έκθεση περιγράφεται:

- α. η διαδικασία που ακολούθησε το θέμα του φακέλου μέχρι τη σύνταξη της
- β. η περιγραφή του κτιρίου
- γ. οι λόγοι για την κήρυξη του ως διατηρητέου
- δ. συνοπτικά τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις<sup>82</sup> του ιδιοκτήτη (άρθρο 4 του ΓΟΚ), τα οποία αποκτά από την έναρξη της διαδικασίας χαρακτηρισμού

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα, στον οποίο δίνεται περιθώριο πέντε ημερών από τη στιγμή που θα τη λάβει για να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Στη συνέχεια, οφείλει να δημοσιεύσει ότι έχει κάνει την ανάρτηση αυτή σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού προσκαλώντας τους ενδιαφερόμενους, οι οποίοι μπορούν να διατυπώσουν τυχόν αντιρρήσεις

---

<sup>82</sup> Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις έχουν αναπτυχθεί στο υποκεφάλαιο 1.2

προς την αρμόδια υπηρεσία του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» μέσα σε προθεσμία 20 ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Σε περίπτωση που ο δήμος δεν τηρήσει τα πιο πάνω, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται, εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σ' ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης. Εν συνεχεία, υπογράφεται απόφαση του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» και δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Στην περίπτωση που η κήρυξη αφορά ιστορικό διατηρητέο μνημείο, γίνεται από το Υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» και η αιτιολογική έκθεση κοινοποιείται με μέριμνα της Υπηρεσίας, στον κύριο ή το νομέα ή τον κάτοχο, ο οποίος μπορεί να υποβάλλει αντιρρήσεις εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση. Εάν δεν είναι δυνατό να γίνει κοινοποίηση γιατί ο κύριος ή 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 του και αν δεν υπάρχει τέτοια σε μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσ/νίκης. 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<sup>83</sup>

Η κατά τα ανωτέρω γνωστοποίηση της αιτιολογικής εκθέσεως στον ενδιαφερόμενο με έναν από τους ανωτέρω, διαζευκτικώς οριζόμενους τρόπους, σκοπεί να του παράσχει τη δυνατότητα να λάβει πλήρη γνώση του περιεχομένου της, δηλαδή των λόγων για τους οποίους προτείνεται ο χαρακτηρισμός του κτίσματος του ως διατηρητέου και να υποβάλει τις τυχόν αντιρρήσεις του, εντός της τασσομένης από το νόμο προθεσμίας, προκειμένου να ακολουθήσει η έκδοση και δημοσίευση της σχετικής υπουργικής αποφάσεως, μετά από συνεκτίμηση και των τυχόν προβληθεισών από αυτόν αντιρρήσεων. Επιπλέον, στη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 52 του ίδιου Ν.3028/02 ορίζεται ότι στις συνεδριάσεις των

<sup>83</sup> Άρθρο 6 παρ.5 του Ν3028/2002

προβλεπόμενων από το νόμο Συμβουλίων μπορούν να παρίστανται και πρόσωπα των οποίων οι υποθέσεις άγονται ενώπιον του Συμβουλίου, προκειμένου να εκθέσουν τις απόψεις τους και να απαντήσουν σε τυχόν ερωτήσεις των εισηγητών. Όμως, από τις διατάξεις του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και του νόμου 3028/2002 συνάγεται ότι η διοίκηση έχει την ευχέρεια, και όχι την υποχρέωση, να καλεί τους ενδιαφερομένους να παραστούν κατά τις συνεδριάσεις των Συμβουλίων, όταν εξετάζονται ζητήματα χαρακτηρισμών κτηρίων.<sup>84</sup> Με τη ρύθμιση όμως του ν. 1772/88 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α91, 17/05/88), όταν είναι δυσχερής η ανεύρεση του ιδιοκτήτη, ο νομοθέτης όρισε ρητώς ότι, εάν ο Δήμος δεν προβεί στις επιβαλλόμενες ενέργειες, η διαδικασία χαρακτηρισμού προχωρεί νομίμως, κρίνοντας ότι δεν δύναται η αδράνεια του Δήμου να θέσει σε κίνδυνο την προστασία στοιχείου του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η ρύθμιση αυτή, την οποία διατήρησε ο ν. 2831/00, δεν αντίκειται στο άρθρο 20 παρ. 2 του Συντάγματος, σύμφωνα με τον οποίο κατοχυρώνεται το δικαίωμα της προηγούμενης ακροάσεως του ενδιαφερομένου για κάθε διοικητική ενέργεια που λαμβάνεται εις βάρος των δικαιωμάτων ή συμφερόντων του, αφού ο χαρακτηρισμός κτιρίου ως διατηρητέου γίνεται με αντικειμενικά κριτήρια, μη συναρτώμενα με την υποκειμενική συμπεριφορά του ιδιοκτήτη (ΣΕ 1345/2003, 1943/2000, 2142/99, 1134/98, 1107/95 κ.ά.), ούτε σε άλλη συνταγματική διάταξη. Επομένως, η τήρηση της διαδικασίας, δημοσιότητας της αιτιολογικής εκθέσεως από τον Δήμο δεν τάσσεται επί ποινή ακυρότητας από το νόμο, η δε πρόοδος της διαδικασίας χαρακτηρισμού συνεχίζεται νομίμως μετά την άπρακτη πάροδο μηνός από την αποστολή της εκθέσεως στον Δήμο (βλ. ΣΕ 1943/2000, 698/96, 1107/95).<sup>85</sup>

### 3. σύνταξη υπουργικής απόφασης

- α. 1 ½ μήνα μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης στον ενδιαφερόμενο σε περίπτωση που δεν υπάρχει απάντηση (άρθρο 4 παρ. 2 του ΓΟΚ '85)
- β. σε περίπτωση αρνητικής απάντησης, εκτός από την απόφαση, συντάσσεται «απάντηση στις αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων» με απάντηση στα αιτήματα και στις αντιρρήσεις του ιδιοκτήτη, η οποία μπαίνει στο φάκελο πριν διαβιβαστεί για την υπουργική απόφαση

<sup>84</sup> Βλ. ΣτΕ 887/2008 (βασική σκέψη 9) και σχόλιο 4 επ' αυτής

<sup>85</sup> Βλ. ΣτΕ 3635/2006 (βασική σκέψη 8)

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι ο αρμόδιος υπουργός έχει τη δυνατότητα, βάσει του άρθρου 22 του Ν. 2300/95 «Μεταφορά του συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α69, 12/04/95)<sup>86</sup>, να χαρακτηρίσει ως διατηρητέα τη χρήση του ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα (π.χ. υπαίθριος κινηματογράφος). Επιπλέον, με απόφαση του, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, έχει το δικαίωμα να αναστέλλει για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους ή και σε ένα ακίνητο, την έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, επισκευής, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού ή να επιβάλλει όρους για την εκτέλεση των εργασιών αυτών, με σκοπό να συνταχθεί πολεοδομική μελέτη ή και ειδικό κανονισμό δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμη έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά.

---

<sup>86</sup> Το άρθρο 22 του συγκεκριμένου νόμου αναφέρει τα εξής: «Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν.1577/1985 προστίθεται εδάφιο ως εξής: 'Με την ίδια απόφαση και για τους λόγους της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα'»

### **3<sup>ο</sup> κεφάλαιο: Επισκευές και ενισχύσεις**

Τα διατηρητέα κτίρια και οι παραδοσιακοί οικισμοί στην πλειονότητά τους είναι πολύ παλαιές κατασκευές, οι οποίες απαιτούν επισκευές και ενισχύσεις, έτσι ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν, είτε ως κατοικία, είτε ως επαγγελματική στέγη. Όμως, λόγω της ανάγκης να μείνει η φυσιογνωμία της κατασκευής αναλλοίωτη, χρησιμοποιούνται ήπιες επεμβάσεις και πολλές από αυτές εφαρμόζονται με διαφορετικό τρόπο σε σχέση με άλλα παλαιά κτίρια.

#### **3.1 Τρόποι ενίσχυσης<sup>87</sup>**

Οι τεχνικές που εφαρμόζονται στα διατηρητέα απαιτούν επαρκή εμπειρία και τεχνογνωσία λόγω της ιδιαιτερότητάς τους και είναι οι εξής:

- α) βαθύ αρμολόγημα
- β) οπλισμένο επίχρισμα
- γ) μανδύας σκυροδέματος
- δ) συρραφή ρωγμών
- ε) τοπική ανακατασκευή
- στ) ενέσεις σε ρωγμές
- ζ) εμποτισμός μάζας
- η) διάταξη μεταλλικών ελκυστήρων
- θ) επεμβάσεις στη θεμελίωση
- ι) επισκευές προσόψεων

Στη συνέχεια παρουσιάζονται αναλυτικά οι προαναφερθέντες τρόποι ενίσχυσης. Στο παράρτημα Β παρατίθενται λογισμικά φύλλα που δημιουργήθηκαν στο excel για τον εύκολο και αυτόματο υπολογισμό των νέων μηχανικών χαρακτηριστικών που αποκτά η κατασκευή μετά από την κάθε είδους ενίσχυση.

---

<sup>87</sup> Βέρρας Δ., Βιντζηλαίου Ε., Τριανταφύλλου Α., Σεισμικές βλάβες, Επισκευές και Ενισχύσεις, (Αποτίμηση σεισμικών βλαβών, επισκευές και ενισχύσεις παραδοσιακών και μνημειακών κτιρίων τόμος Β'), όπ.αν., σελ 315 – 368

### **3.1.1 Βαθύ αρμολόγημα**

Σε αυτή τη μορφή ενίσχυσης το συνδετικό κονίαμα των λιθοσωμάτων αντικαθίσταται με καινούριο, το οποίο είναι και ισχυρότερο. Περιλαμβάνει τα παρακάτω στάδια:

- α) αφαίρεση του υπάρχοντος επιχρίσματος (εάν υπάρχει)
- β) προσεκτικό ξύσιμο των αρμών σε εφικτό βάθος (γίνεται, είτε με το χέρι, είτε μηχανικά με χρήση ύδατος, αέρα υπό πίεση ή ακόμα και με αμμοβολή)
- γ) εισαγωγή κονιάματος βαθιά στους αρμούς
- δ) αρμολόγημα εσωτερικά και
- ε) τελικό επίχρισμα, εάν αυτό απαιτείται και επιτρέπεται

Με το συγκεκριμένο τρόπο ενίσχυσης, η τοιχοποιία έχει νέα και καλύτερα μηχανικά χαρακτηριστικά. Η τελική θλιπτική αντοχή της δίνεται από την παρακάτω σχέση:

$$f_{wc} = \frac{1}{\gamma_{Rd}} \zeta f_{wc,0} \quad (\text{Μρα}),$$

όπου:

- $f_{wc,0}$ , η θλιπτική αντοχή της τοιχοποιίας, πριν τη συγκεκριμένη ενίσχυση
- $\frac{1}{\gamma_{Rd}} \cong 0.6 \div 0.8$ , συντελεστής, μέσω του οποίου λαμβάνεται υπόψη η μείωση της αντοχής παλιών τοιχοδομών και η αβεβαιότητα κατά την εκτίμηση των αντοχών τους (η μεγαλύτερη τιμή αντιστοιχεί σε τοιχοποιίες καλά δομημένες και σε καλή κατάσταση)
- $\zeta = 1 + \omega \frac{\text{νέος όγκος κονιάματος}}{\text{συνολικός όγκος κονιάματος}}$ , εμπειρικός συντελεστής με  $\omega = 1 \div 2$ , για οπτοπλινθοδομή (ο συγκεκριμένος συντελεστής εκφράζει την αποτελεσματικότητα του αρμολογήματος)

### **3.1.2 Οπλισμένο επίχρισμα**

Μπορεί να εφαρμοστεί στη μία ή και στις δύο πλευρές της τοιχοποιίας, υπό την προϋπόθεση ότι είναι μικρού σχετικά πάχους (μέχρι περίπου 400 mm) και με σχετικά μικρό

βαθμό βλάβης. Κατά τη συγκεκριμένη τεχνική πραγματοποιείται απομάκρυνση των σπασμένων λίθων ή πλίνθων, ξύσιμο των αρμών σε αρκετό βάθος, πλύσιμο με νερό υπό πίεση, διάταξη οπλισμού (ελαφρύ δομικό πλέγμα ή καλά τεντωμένο πυκνό κοτετσόσυρμα), στερέωση και αγκύρωση του οπλισμού βαθιά στους αρμούς και σε τυχόν διαζώματα με καρφιά ή φουρκέτες και εφαρμογή ισχυρού (με μικρό λόγο νερού προς τσιμέντο) τσιμεντοκονιάματος (πεταχτό ή πατητό) ή εκτοξευμένου σκυροδέματος σε πάχος 30-50 mm. Οι αντοχές της τοιχοποιίας, μετά τη συγκεκριμένη ενίσχυση, υπολογίζονται με ίδιο τρόπο με τους μανδύες οπλισμένου σκυροδέματος που περιγράφονται αναλυτικά στη συνέχεια.

### **3.1.3 Μανδύας σκυροδέματος**

Είναι η πιο συνηθισμένη λύση ενίσχυσης κτιρίων από φέρουσα τοιχοποιία με αποδεδειγμένη αποτελεσματικότητα. Οι μανδύες που χρησιμοποιούνται είναι μονόπλευροι ή αμφίπλευροι, ανάλογα με τις ανάγκες ενίσχυσης και τους περιορισμούς που υπάρχουν στην επέμβαση. Στα διατηρητέα κτίρια αποφεύγεται η κατασκευή μανδύων στην εξωτερική πλευρά τοίχων κτιρίων, καθώς ο νόμος επιβάλλει διατήρηση των όψεών τους. Ο τρόπος αυτός ενίσχυσης εφαρμόζεται σε τοίχους με εκτεταμένες και σημαντικές βλάβες. Το σκυροδέμα μπορεί να είναι, είτε εκτοξευόμενο (για πάχος μανδύα της τάξης των 50 ÷ 70 mm), είτε έγχυτο (για πάχος μανδύα τουλάχιστον 100 mm).

Προκειμένου να εφαρμοστεί η ενίσχυση με μανδύα οπλισμένου σκυροδέματος ακολουθούνται τα παρακάτω στάδια:

- α) προσεκτική καθαίρεση του επιχρίσματος, αν υπάρχει
- β) αφαίρεση του κονιάματος σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερο βάθος (μέγιστο βάθος περίπου 10 cm, διαφοροποιείται από κτίριο σε κτίριο)
- γ) δημιουργία μονόπλευρων ή διαμπερών φωλιών
- δ) πλύσιμο με νερό υπό πίεση
- ε) στερέωση της εσχάρας οπλισμών και των οπλισμών στις φωλιές και
- στ) εφαρμογή του σκυροδέματος

Η τελική φέρουσα ικανότητα της τοιχοποιίας έναντι θλίψης δίνεται από τη σχέση:

$$N_{Rd} = \frac{1}{\gamma_{Rd}} \left\{ A_w f_{wd} + k (A_c f_{cd} + A_{sy} f_{yd}) \right\},$$

όπου:

- $\frac{1}{\gamma_{Rd}} \cong 0.6 \div 0.8$ , μειωτικός συντελεστής που εκφράζει τις αβεβαιότητες του προσομοιώματος
- $A_w$ , εμβαδόν διατομής τοίχου
- $f_{wd}$ , τιμή σχεδιασμού θλιπτικής αντοχής τοιχοποιίας
- $k = 1$  ή  $2$ , για μονόπλευρο ή αμφίπλευρο μανδύα αντίστοιχα
- $f_{cd}$ , θλιπτική αντοχή σχεδιασμού σκυροδέματος
- $A_{sy}$ , εμβαδόν διατομής οπλισμού
- $f_{yd}$ , εφελκυστική αντοχή σχεδιασμού οπλισμού

Προκειμένου να πραγματοποιηθεί η διαστασιολόγηση και να εκτιμηθεί στατικά η συμβολή της συγκεκριμένης ενίσχυσης στην τελική διατμητική αντοχή της τοιχοποιίας, θεωρείται ότι οι διατμητικές δυνάμεις παραλαμβάνονται εξ' ολοκλήρου από το μανδύα, ενώ η συμβολή της τοιχοποιίας αγνοείται. Η προσέγγιση – απλοποίηση αυτή μπορεί να εφαρμόζεται σε περιπτώσεις άκρως αποσαθρωμένων τοιχοποιιών.

Η συνεισφορά του σκυροδέματος στη διατμητική αντοχή της ενισχυμένης τοιχοποιίας δίνεται από τη σχέση:

$$V_{cd} = V_{Rd1} = \left\{ \tau_{Rd} k (1.2 + 40 \rho_1) + 0.15 \sigma_{cp} \right\} \cdot b_w \cdot d ,$$

όπου:

- $\tau_{Rd}$ , τιμή σχεδιασμού διατμητικής αντοχής
- $k = 1.6 - d \geq 1.0$
- $\rho_1 = \frac{A_{sl}}{b_w d} \leq 0.02$ ,  $A_{sl}$  = διατομή διαμήκους εφελκυόμενου οπλισμού
- $\sigma_{cp} = N_{sd} / A_c$
- $b_w$ , πλάτος στοιχείου
- $d$ , στατικό ύψος



Η συμβολή του οπλισμού στη διατμητική αντοχή της ενισχυμένης τοιχοποιίας εξαρτάται από το λόγο διάτμησης  $a_s = M_{sd} / (V_{sd} \times l_w)$  και δίνεται από τις σχέσεις:

- για  $a_s \geq 2 \Rightarrow V_w = \frac{A_{sw}}{s} \cdot 0.9 \cdot d \cdot f_{ywd}$
- για  $a_s \leq 1.3 \Rightarrow V_{wd} = \left\{ \rho_h \cdot f_{yd,h} \cdot (a_s - 0.3) + \rho_v \cdot f_{yd,v} \cdot (1.3 - a_s) \right\} \cdot b_w \cdot z$
- για  $1.3 < a_s < 2 \Rightarrow V_{wd} = \rho_h \cdot f_{yd,h} \cdot b_w \cdot d_e$ , (για τον οριζόντιο οπλισμό) και  
 $V_{wd} = \rho_v \cdot f_{yd,v} \cdot b_w \cdot d_e + \min N_{sd}$  (για τον κατακόρυφο),

όπου:

- $l_w$ , μήκος πεσσού
- $b_w$ , πάχος σκυροδέματος μανδύα
- $A_{sw}$ , εμβαδόν διατομής οπλισμού διάτμησης
- $s$ , απόσταση μεταξύ ράβδων οπλισμού διάτμησης
- $f_{ywd}$ , τάση σχεδιασμού οπλισμού
- $f_{yd,h}$ , τάση σχεδιασμού οπλισμού διάτμησης
- $f_{yd,v}$ , τάση σχεδιασμού διαμήκους οπλισμού
- $\rho_v$ , ποσοστό κατακόρυφου οπλισμού
- $\rho_h$ , ποσοστό οριζόντιου οπλισμού
- $N_{sd}$ , δρώσα αξονική δύναμη (θετική η θλιπτική)

Στην περίπτωση που δεν αγνοηθεί η συνεισφορά της τοιχοποιίας στην παραλαβή διατμητικών δυνάμεων, η εκτίμηση της αντοχής έναντι τέμνουσας βασίζεται σε λύση πλαστική. Η φέρουσα ικανότητα προκύπτει ως άθροισμα της φέρουσας ικανότητας των μανδύων και της ρηγματωμένης τοιχοποιίας, καταλλήλως διορθωμένων, με σκοπό να ληφθεί υπόψη η μη ταυτόχρονη αστοχία των επιμέρους στοιχείων, όπως επίσης και οι αβεβαιότητες του προσομοιώματος.

$$f_{w,overall} = 1/\gamma_{Rd} (kf_c + f_{w,f})$$

όπου:

- $\frac{1}{\gamma_{Rd}} \cong 0.8$ , μειωτικός συντελεστής που εκφράζει τις αβεβαιότητες του προσομοιώματος
- $f_{w,f}$ , η τελική αντοχή (τιμή σχεδιασμού) της τοιχοποιίας σε διάτμηση
- $k = 1$  ή  $2$ , για μονόπλευρο ή αμφίπλευρο μανδύα αντίστοιχα
- $f_c = \rho \frac{2}{3} f_{yd}$  ( $\rho = \rho_v = \rho_h$ ), η συμμετοχή του οπλισμού στην ανάληψη τέμνουσας
- $\rho_v$ , ποσοστό κατακόρυφου οπλισμού
- $\rho_h$ , ποσοστό οριζόντιου οπλισμού

### **3.1.4 Συρραφή ρωγμών**

Η συγκεκριμένη τεχνική εφαρμόζεται όταν η ρηγμάτωση είναι έντονη, δηλαδή οι ρωγμές έχουν μεγάλο εύρος ή έχουν μικρό μεν εύρος, αλλά πολύ πυκνή διάταξη, όπου οι προηγούμενες είναι αναποτελεσματικές. Ανάλογα με το είδος των ρωγμών ακολουθούνται οι κατωτέρω τεχνικές επισκευών :

- συρραφή μεγάλων ρωγμών: όταν υπάρχουν περίπου κατακόρυφες μεγάλες ρωγμές, η αποκατάσταση της τοιχοποιίας μπορεί να γίνει, είτε με μεταλλικούς συνδέσμους ή ελάσματα συρραφής, αφού προηγουμένως αφαιρεθούν τα λιθοσώματα (σε απόσταση περίπου 500 mm συνολικά γύρω από τις ρωγμές και στις δύο πλευρές), τα οποία αντικαθίσταται από ισχυρό τσιμεντοκονίαμα, είτε με τοιχοσώματα συρραφής ή ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα, αφού προηγουμένως αφαιρεθούν τα λιθοσώματα ως ανωτέρω. Συχνά ακολουθεί βαθύ αρμολόγημα και εφαρμογή οπλισμένου επιχρίσματος
- συρραφή λοξών ρωγμών: η διαδικασία που αναφέρθηκε παραπάνω δε μπορεί να εφαρμοστεί στην περίπτωση των λοξών ρωγμών, γιατί τότε πρέπει να καθαιρεθεί μεγάλη επιφάνεια τοίχου. Για το λόγο αυτό, πρώτα εφαρμόζεται μία από τις μεθόδους αποκατάστασης των απλών ρωγμών (π.χ. ανακατασκευή αρμών ή εφαρμογή ενέσεων), η οποία συνδυάζεται με την κατασκευή λεπτών ζωνών συρραφής, έτσι ώστε να διαμορφώνονται εισέχοντα «υποστυλώματα» ή «δοκοί»

Η συμπεριφορά της σύνδεσης που επιτυγχάνεται με συρραφή εξαρτάται κυρίως απ' την απόκριση της τελικής διάταξης σε άμεσο εφελκυσμό. Οι οπλισμοί συρραφής δε θεωρείται ότι συμβάλλουν στην αντοχή λόγω ανεπαρκούς αγκύρωσης. Έτσι, η αντοχή σε οριζόντιο εφελκυσμό υπαγορεύεται από τα μηχανικά χαρακτηριστικά των υπαρχόντων υλικών. Διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

- α) εμφάνιση νέας ρωγμής στους αρμούς του κονιάματος
- β) εμφάνιση ρωγμής η οποία διαπερνά και τα λιθοσώματα

Στην πρώτη περίπτωση, η αντοχή προέρχεται εν μέρει απ' τη συνάφεια μεταξύ κονιάματος και λιθοσώματος και εν μέρει απ' την αντοχή σε διάτμηση, η οποία υπολογίζεται από την ακόλουθη σχέση:

$$f_{wt}(2t_b + t_m) \approx 1/\gamma_{Rd} [\lambda f_{mt}(2t_b + t_m) + f_{wv} l_b] \leq 2\lambda f_{mt}$$

όπου:

- $f_{wv}$ , η αντοχή σε διάτμηση (ολίσθηση κατά μήκος των αρμών),
- $1/\gamma_{Rd} \sim 0,8$ , συντελεστής μέσω του οποίου λαμβάνονται υπόψη οι αβεβαιότητες κατά την εκτίμηση της εφελκυστικής αντοχής του κονιάματος και της διατμητικής αντοχής,
- $\lambda f_{mt}$ , η αντοχή συνάφειας μεταξύ κονιάματος και λιθοσώματος, εκφραζόμενη ως ποσοστό της εφελκυστικής αντοχής του κονιάματος,
- $\lambda = 0.70 \div 0.90$ , ανάλογα με τις συνθήκες συντήρησης

Στη δεύτερη περίπτωση, η εφελκυστική αντοχή προέρχεται εν μέρει απ' τη συνάφεια μεταξύ κονιάματος και λιθοσώματος και εν μέρει απ' την αντοχή των λιθοσωμάτων σε εφελκυσμό, η οποία υπολογίζεται από την εξής σχέση:

$$f_{wt}(2t_b + 2t_m) \approx 1/\gamma_{Rd} [\lambda f_{mt}(t_b + 2t_m) + t_b f_{bt}] \leq 2\lambda f_{mt}$$

όπου:

- $f_{bt}$ , η εφελκυστική αντοχή των λιθοσωμάτων

Σε κάθε περίπτωση, υπολογίζονται και οι δύο τιμές της εφελκυστικής αντοχής και λαμβάνεται υπόψη η μικρότερη.

### **3.1.5 Τοπική ανακατασκευή**

Σε περιπτώσεις που παρατηρούνται σοβαρές βλάβες στην κατασκευή, όπως είναι η τοπική εκτροπή της μιας ή και των δύο πλευρών του τοίχου από την κατακόρυφο και η κατάρρευση τμημάτων τοίχων (π.χ. γωνιών), εφαρμόζεται καθαίρεση και τοπική ανακατασκευή τοιχοδομών. Κατά την επέμβαση θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στο σχολαστικό καθορισμό των διεπιφανειών (παλαιάς-νέας τοιχοποιίας) και στη πολύ καλή αλληλεμπλοκή των νέων λιθοσωμάτων με τα υφιστάμενα. Όπου αυτό επιτρέπεται, είναι δυνατόν τμήματα τοίχων, π.χ. γωνίες, να ανακατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα.

### **3.1.6 Ενέσεις σε ρωγμές**

Η συγκεκριμένη διαδικασία προβλέπει την εισαγωγή ενός υλικού σε υγρή μορφή στη μάζα της κατασκευής ή στο έδαφος, το οποίο στη συνέχεια στερεοποιείται και προσδίδει νέες μηχανικές ιδιότητες στο υλικό της κατασκευής ή το έδαφος. Η συμβολή της τεχνικής αυτής είναι ουσιαστική, καθώς πληρώνονται τα υπάρχοντα κενά στο σώμα της τοιχοδομής, αυξάνοντας έτσι την αντοχή της και συγκολλούνται τα χαλαρά τμήματα της τοιχοποιίας, εξασφαλίζοντας έτσι την ανάληψη δυνάμεων μέσω τριβής. Η εισαγωγή του ενέματος μπορεί να γίνει με δύο τρόπους, είτε υπό πίεση, είτε υπό κενό αέρος, με την πρώτη να είναι την πιο συχνά χρησιμοποιούμενη. Εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που το άνοιγμα των ρωγμών δεν υπερβαίνει τα 10 mm περίπου. Η προετοιμασία της τοιχοποιίας για την εφαρμογή του ενέματος περιλαμβάνει τις εξής φάσεις:

- καθαίρεση του επιχρίσματος γύρω από τις ρωγμές και διεύρυνση των ρωγμών,
- διάνοιξη οπών κάθετα στον τοίχο ανά αποστάσεις κατά μήκος των ρωγμών και εγκατάσταση σωληνίσκων μέσα στις οπές,
- καθάρισμα των ρωγμών με άφθονο νερό υπό πίεση, εκτός αν υπάρχουν τοιχογραφίες που μπορεί να υποστούν ανεπανόρθωτη ζημιά, οπότε εισάγεται μίγμα νερού-αέρα,

- προσωρινή σφράγιση της ρωγμής από όλες τις πλευρές με τσιμεντοκονίαμα ή εποξειδική ρητίνη ταχείας σκλήρυνσης,
- εφαρμογή του ενέματος με ειδικές συσκευές από κάτω προς τα πάνω, έτσι ώστε όταν το ένεμα υπερχειλίζει από τον αμέσως υψηλότερα ευρισκόμενο σωληνίσκο, να σφραγίζεται ο αμέσως προηγούμενος

Για ρωγμές με επαρκώς μεγάλο άνοιγμα (πάντως, μικρότερο των 10 mm), η φέρουσα ικανότητα του στοιχείου (έναντι θλίψης ή διάτμησης) μπορεί να υπολογιστεί μέσω της ακόλουθης σχέσης:

$$R_w = R_{w, res} + a(R_{w,0} - R_{w, res})$$

όπου,

- $R_{w, res} = u_{Rw,0}$ , απομένουσα αντοχή του τοίχου,
- $R_{w,0}$ , αρχική (προ βλαβών) αντοχή του τοίχου,
- $u$ , συντελεστής ικανότητας ( $< 1,0$ ),
- $a$ , βαθμός επισκευής ( $\leq 1,0$ ),
- $(R_{w,0} - R_{w, res})$ , απώλεια αντοχής (αρχική - απομένουσα)

Μικρές τιμές του « $u$ » (ή μεγάλος βαθμός βλάβης) συνεπάγονται μεγάλο βαθμό επιδεχόμενης επισκευής. Οι τιμές του « $u$ » που μπορούν να χρησιμοποιηθούν είναι:

- για ελαφρές βλάβες (μεμονωμένες απλές ρωγμές, μικρού πλάτους  $< 5$  mm κυρίως λόγω κάμψης),  $u = 0.80$ ,
- για σοβαρές βλάβες (πολλές απλές ρωγμές λόγω κάμψης και μεμονωμένες διατμητικές ρωγμές μικρού πλάτους  $< 2.5$  mm),  $u = 0.70$  και
- για βαριές βλάβες (έντονη ρηγμάτωση μεγάλου πλάτους  $< 10$  mm, αποδιοργάνωση της τοιχοποιίας, βλάβες διαζωμάτων κ.λπ.),  $u = 0.60$

Συγκεκριμένα, στη μέθοδο ενέσεων σε ρωγμές (πάχος τοίχων μεγαλύτερο από 400 mm), θεωρείται ότι αποκαθίστανται τα μηχανικά χαρακτηριστικά της τοιχοποιίας και ο βαθμός επισκευής λαμβάνεται ίσο με  $a = 1$ , οπότε η παραπάνω σχέση γίνεται:  $R_w = R_{w,0}$

### **3.1.7 Εμποτισμός μάζας**

Εφαρμόζεται, όχι μόνο για την πλήρωση ρωγμών, αλλά και μεγάλων κενών με την εισαγωγή τσιμεντενέματος στη μάζα της τοιχοποιίας. Η μέθοδος έχει ιδιαίτερη αποτελεσματικότητα (σημαντική αύξηση θλιπτικής αντοχής) σε τρίστρωτες τοιχοποιίες ή αργολιθοδομές με μεγάλο ποσοστό κονιάματος χαμηλής ποιότητας (Βιντζηλαίου και Τάσιος, 1996). Για τον υπολογισμό της θλιπτικής αντοχής τρίστρωτης τοιχοποιίας μετά τον εμποτισμό μάζας, έχει προταθεί η ακόλουθη σχέση (Βιντζηλαίου και Τάσιος, 1995):

$$f_{wc,s} = f_{wc,0} \left[ 1 + 1.25 \left( \frac{V_{inf}}{V_w} \right) \left( \frac{f_{gr}^{1/2}}{f_{wc,0}} \right) \right]$$

όπου,

- $V_{inf}$  και  $V_w$ , ο όγκος της ενδιάμεσης στρώσης και ο συνολικός όγκος της τοιχοποιίας αντίστοιχα,
- $f_{gr}$ , η θλιπτική αντοχή του ενέματος

### **3.1.8 Διάταξη μεταλλικών ελκυστήρων**

Χρησιμοποιούνται για την άρση βλαβών και τη βελτίωση της μηχανικής συμπεριφοράς τοιχοδομών, μέσω της εφαρμογής ευνοϊκών χαμηλών θλιπτικών τάσεων. Τοποθετούνται εξωτερικά ή εσωτερικά (σε οπές που ανοίγονται στη μάζα του τοίχου) και μπορεί να είναι προεντεταμένοι, οπότε λειτουργούν ενεργητικά ή και μη προεντεταμένοι, οπότε λειτουργούν παθητικά. Η διάταξή τους μπορεί να είναι οριζόντια ή και κατακόρυφη. Ο υπολογισμός της έντασης στους οριζόντιους ελκυστήρες γίνεται ως εξής: γίνεται η δυσμενής παραδοχή της πλήρους αποσύνδεσης των τοίχων από τους εγκάρσιους προς αυτούς, αλλά και από τα πατώματα και τη στέγη. Έτσι, οι χαλύβδινες ράβδοι μόνες καλούνται να προλαμβάνουν την αποκόλληση των τοίχων, αναλαμβάνοντας πλήρως τη δράση του σεισμού, καθέτως προς το επίπεδο του τοίχου. Κύριο πλεονέκτημα της τεχνικής αυτής είναι η αύξηση της φέρουσας ικανότητας, η ευκολία εφαρμογής και η αναστρεψιμότητα. Βασικό της μειονέκτημα αποτελεί η απαίτηση για αντιδιαβρωτική προστασία ή για χρήση ανοξειδωτου χάλυβα.

### **3.1.9 Επεμβάσεις στη θεμελίωση**

Επιβάλλονται, όταν διαπιστωθούν βλάβες στους τοίχους που προέρχονται, είτε από ολισθήσεις λόγω σεισμού, είτε από διαφορικές καθιζήσεις ή αν αυξηθεί το βάρος της κατασκευής λόγω της φύσης των επεμβάσεων σε διάφορα στοιχεία της, π.χ. μανδύες σκυροδέματος. Ειδικότερα, οι επεμβάσεις που πραγματοποιούνται είναι:

- ενίσχυση εδάφους με ενέσεις
- υποθεμελίωση με στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος
- υποθεμελίωση μέσω συμβατικών πασσάλων
- υποθεμελίωση μέσω σπονδυλωτών πασσάλων
- κατασκευή ριζοπασσάλων

Για την επισκευή ενός διατηρητέου κτιρίου απαιτείται ανασχεδιασμός και διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης μελέτης, διότι σε αυτά τα κτίρια οι μετατροπές είναι δυσκολότερες από ότι στα σύγχρονα.

### **3.2 Ανασχεδιασμός**<sup>88</sup>

Στα διατηρητέα ο ανασχεδιασμός είναι επιβεβλημένος, μιας και παρατηρείται αυξημένη ανάγκη για συστάσεις και για πρακτικούς κανόνες επανελέγχου και επαναδιαστασιολόγησης, αφού ο μελετητής έχει να αντιμετωπίσει πρόσθετες δυσχέρειες και αβεβαιότητες έναντι εκείνων οι οποίες ισχύουν κατά τη μελέτη μιας νέας κατασκευής. Ολοκληρωμένη μελέτη είναι αυτή που καλύπτει τις σημερινές ανάγκες των ιδιοκτητών, σεβόμενη όμως τους περιορισμούς που έχουν τεθεί από την κείμενη νομοθεσία για τα συγκεκριμένα ακίνητα.

Ο ανασχεδιασμός ενός διατηρητέου ακολουθεί τα εξής στάδια:

1. *νέα σύλληψη του έργου*
2. *επανεκτίμηση των δράσεων σχεδιασμού*

---

<sup>88</sup> Βέρρας Διονύσιος, Βιντζηλαίου Ελισάβετ, Τριανταφύλλου Αθανάσιος, Σεισμικές βλάβες, Επισκευές και Ενισχύσεις (Αποτίμηση σεισμικών βλαβών, επισκευές και ενισχύσεις παραδοσιακών και μνημειακών κτιρίων τόμος Β'), σελ. 349,350

3. προσδιορισμός της μεταβολής των συμβατικών οριζόντιων φορτίων της κατασκευής για το σχεδιασμό έναντι σεισμού
4. νέα ανάλυση της κατασκευής, όπως αυτή θα διαμορφωθεί μετά τις επεμβάσεις
5. αναδιαστασιολόγηση των στοιχείων που πρόκειται να ενισχυθούν, καθώς και επανέλεγχος των στοιχείων για τα οποία δεν προβλέπεται ενίσχυση
6. ειδικοί έλεγχοι μεταφοράς δυνάμεων σε διεπιφάνειες μεταξύ υπάρχοντος και προστιθέμενου υλικού, έλεγχοι αγκυρώσεων, σφηνώσεων κ.λπ., καθώς και σύνταξη λεπτομερών κατασκευαστικών σχεδίων
7. σύνταξη τεχνικής έκθεσης με λεπτομερή περιγραφή κριτηρίων, σταδίων επεμβάσεων, προδιαγραφών υλικών, απαιτούμενων χαρακτηριστικών συνεργείων κ.λπ.

### **3.2.1 Ενδεδειγμένη πορεία ανακατασκευής<sup>89</sup>**

Πρώτο βήμα είναι η εκτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου μέσα από τις απαιτούμενες καθαιρέσεις, ώστε να προσδιοριστεί στη συνέχεια με τη μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια και ασφάλεια ο αποτελεσματικότερος και πιο ενδεδειγμένος τρόπος αντιμετώπισης των τυχόν προβλημάτων. Πρέπει να προσεχθούν ιδιαίτερα τα εξής:

1. είναι προτιμότερο να διατηρηθεί και να βελτιωθεί ο υπάρχον φέρων οργανισμός με χρησιμοποίηση κάποιων από τις προαναφερθείσες ενισχύσεις, παρά να προστεθούν νέα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος, όπως υποστυλώματα, δοκοί και πλάκες
2. όσον αφορά στα δάπεδα, που συνήθως είναι ξύλινα, είτε χρησιμοποιούνται τα ίδια κάνοντας τις απαραίτητες διορθώσεις - βελτιώσεις, είτε αντικαθίστανται εξ 'ολοκλήρου. Στην περίπτωση αυτή προτιμούνται παρόμοια ξύλινα με τη βάση στήριξης αυτών να είναι μεταλλική και σε καμία περίπτωση συνδυασμός οπλισμένου σκυροδέματος με τον υπάρχοντα σκελετό. Επιπλέον, η κάθε είδους επέμβαση πρέπει να εξασφαλίζει τη διαφραγματική λειτουργία των δαπέδων

---

<sup>89</sup> Μαξιμάδης Θ., 'Επισκευές διατηρητέων', <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>



3. τα κουφώματα εσωτερικά και εξωτερικά, ανεξάρτητα με την όψη τους, είναι καλό να επισκευάζονται και να ξαναχρησιμοποιούνται. Αν απαιτείται βελτίωση της θερμομονωτικής ικανότητας μπορούν να χρησιμοποιηθούν διπλά τζάμια
4. οι εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικών, θέρμανσης, όπως και οι μηχανολογικές, πρέπει να αντικαθίστανται από νέες προκειμένου να εξασφαλιστεί κατά το δυνατόν η επάρκεια σε κάθε μελλοντική χρήση
5. για την καλύτερη εφαρμογή νέων επιχρισμάτων στο εσωτερικό του διατηρητέου θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί δομικό πλέγμα, έτσι ώστε να αποφευχθούν μελλοντικές ρωγμές του επιχρίσματος της τοιχοποιίας
6. η υπάρχουσα κεραμοσκεπή πρέπει να αντικαθίσταται με νέα ίδιου τύπου, αφού προηγουμένως κατασκευασθεί περιμετρικό σενάζι. Αξίζει να σημειωθεί ότι το μέγεθος από το περιμετρικό σενάζι δεν πρέπει να είναι ιδιαίτερα μεγάλο, καθότι νεότερες μελέτες και πειραματικά δεδομένα αποδεικνύουν ότι επιδρά αρνητικά στη συμπεριφορά της τοιχοποιίας έναντι σεισμού
7. η επισκευή των προσόψεων αποτελεί μια ιδιαίτερη διαδικασία, μιας και πρέπει να διατηρηθούν όλα εκείνα τα στοιχεία που έχουν συντελέσει στο χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Τα διακοσμητικά στοιχεία της πρόσοψης καλό είναι να μην καταστρέφονται επιπόλαια, να επισκευάζονται και να επαναχρησιμοποιούνται. Εάν ωστόσο κάτι τέτοιο είναι αδύνατο, να απομακρύνονται και να αντικαθίστανται με όμοια, προκειμένου να μην αλλοιώνονται τα αρχιτεκτονικά και δομικά χαρακτηριστικά του κτιρίου
8. η κατασκευή ψευδοροφών αποτελεί στις περισσότερες περιπτώσεις μια καλή λύση, διότι προσφέρει το επιθυμητό αισθητικό αποτέλεσμα και την απαραίτητη κάλυψη λειτουργικών στοιχείων που δεν πρέπει να είναι εμφανή (π.χ. σωληνώσεις)

Μίας και τα διατηρητέα κτίρια παρουσιάζουν ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις νέες κατασκευές, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να δείξουν μεγάλη προσοχή τόσο στη νομοθεσία, όσο και στην επισκευή του κτιρίου τους (μελέτη και κόστος).

### **3.2.2 Τι πρέπει να γνωρίζουμε για την επισκευή των διατηρητέων**<sup>90</sup>

Επειδή η επισκευή των διατηρητέων κτιρίων διέπεται από ένα ιδιόμορφο και ειδικό καθεστώς, σαφώς διαφορετικό από οποιαδήποτε συμβατική κατασκευή, οι ιδιοκτήτες τους οφείλουν να δώσουν ιδιαίτερη προσοχή στα παρακάτω:

1. φέρουν όλες τις νόμιμες οικονομικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας του ακινήτου τους (πληρωμή όλων των φόρων, εισφορών και τελών για την έκδοση άδειας οικοδομής, καταβολή τέλους καταλήψεως πεζοδρομίου στο δήμο, Ι.Κ.Α. κ.λ.π.)
2. η μελέτη της επισκευής και στη συνέχεια η έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει να εγκριθεί από την εκάστοτε αρμόδια υπηρεσία του υπουργείου «Πολιτισμού και Τουρισμού» ή του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» ή άλλων αρμοδίων υπουργείων (υπουργείο «Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης», υπουργείο «Υποδομών, Μεταφορών»)<sup>91</sup>, οι οποίες μπορούν να απορρίψουν μέρος ή και το σύνολο της μελέτης ή να επιβάλλουν οποιαδήποτε άλλη ρύθμιση. Για το λόγο αυτό είναι σκόπιμο η μελέτη να γίνεται σε συνεργασία με τον εισηγητή της μελέτης στην επιτροπή, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι είναι σίγουρη η έγκρισή της
3. σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια της επισκευής προκύψουν αλλαγές σε σχέση με την αρχική μελέτη, πρέπει αυτές να κατατεθούν στην αρμόδια υπηρεσία για νέα έγκριση
4. κατά την υπογραφή συμφωνητικών εργασιών με τα συνεργεία θα πρέπει στο καθένα να αναγράφεται ότι το κτίριο είναι διατηρητέο
5. θα χρησιμοποιηθούν αρκετά συνεργεία, κάποια από τα οποία θα είναι εξειδικευμένα, οπότε το κόστος θα είναι σαφώς υψηλότερο. Επιπλέον, κρίνεται απαραίτητη η παρουσία και επίβλεψη μηχανικού για το σύνολο του έργου, ο οποίος θα είναι σε θέση να γνωρίζει το τελικό κόστος, συμπεριλαμβανομένων και των τυχών απρόβλεπτων εργασιών

---

<sup>90</sup> Βλ. <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>

<sup>91</sup> Βλ. κεφάλαιο 2.3, σελ 20 - 25

6. σε σχέση με μια συνηθισμένη κατασκευή η δαπάνη που καταβάλλεται στο Ι.Κ.Α. για τα διατηρητέα είναι πολύ μεγαλύτερη
7. είναι προτιμότερο να χρησιμοποιείται η παλαιά παροχή ρεύματος, μιας και η διακοπή παροχής ηλεκτρικού ρεύματος με σκοπό τη χρήση εργοταξιακού ρεύματος, για να ηλεκτροδοτηθεί το κτίριο μετά την επισκευή, αποτελεί μια επίπονη διαδικασία. Συγκεκριμένα, οι ιδιοκτήτες χρειάζονται βεβαίωση από τη Δ.Ο.Υ. που φορολογούνται, η οποία συνήθως ζητά τιμολόγια ανά εργασία, όπως στις καινούργιες κατασκευές, δικαιολόγηση της δαπάνης επισκευής από τα εισοδήματα του ιδιοκτήτη (πόθεν έσχες) και διάφορα άλλα
8. είναι σκόπιμο να τηρηθεί αναλυτικό ημερολόγιο εργασιών και πλήρης σειρά παραστατικών, ειδικά αν η δαπάνη αποκατάστασης του διατηρητέου υπερβεί τα εύλογα όρια, ώστε ενδεχομένως να μπορεί να ασκηθεί αγωγή κατά του Δημοσίου για το υπερβάλλον κόστος. Τα εύλογα όρια εξαρτώνται από την περιοχή και τη θέση του ακινήτου γιατί στα ακίνητα, πολύ συχνά, οι πρόσθετες δαπάνες, δεν είναι δεδομένο ότι θα έχουν και το ανάλογο οικονομικό αντίκρισμα

Τελειώνοντας, αξίζει τον κόπο να θυμάται κάθε ιδιοκτήτης, ανεξάρτητα με την υποστήριξη που θα τύχει από το απρόσωπο κράτος, ότι με ένα τέτοιο έργο, συμβάλει με τον τρόπο του και σε μία κοινωνική προσφορά. Για κάποιον που αγαπά και προσπαθεί να βοηθήσει τον τόπο του, η ανακαίνιση ενός διατηρητέου κτιρίου και η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής του και γενικότερα της πόλης του, που αυτή συνεπάγεται, αποτελεί επαρκή αποζημίωση πέραν του αποτελέσματος, για την επιπλέον ταλαιπωρία που πιθανόν θα έχει υποστεί.

### **3.3 Διαδικασία ελέγχου σύνταξης και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων<sup>92,93</sup>**

Κάθε επισκευή σε διατηρητέο κτίριο απαιτεί έγκριση από το εκάστοτε αρμόδιο υπουργείο και επομένως, όλες οι μελέτες που συντάσσονται για την οποιαδήποτε επέμβαση (από βαφή μέχρι ανακατασκευή) σε ένα τέτοιο ακίνητο, υποβάλλονται σε αυτό. Για έγκριση από το υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» ακολουθείται η εξής διαδικασία:

1. υποβολή φακέλου στην πολεοδομία για έλεγχο πληρότητας φακέλου και έλεγχο κατά ΓΟΚ.

Ο φάκελος για να είναι πλήρης πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

α) αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του κτιρίου, δηλαδή:

- φωτογραφική αποτύπωση που θα περιλαμβάνει εσωτερικές και εξωτερικές φωτογραφίες του κτιρίου, καθώς και από το περιβάλλον αυτού
- σχεδιαστική αποτύπωση πριν από την κάθε είδους επέμβαση (κατόψεις, όψεις, τομείς, τοπογραφικό, κάλυψη, ενδιαφέρουσες λεπτομέρειες)
- τεχνική περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης και των ενδιαφερόντων αρχιτεκτονικών, μορφολογικών, αισθητικών κ.ά. στοιχείων, που αξίζει να προσεχθούν ιδιαίτερα

β) πρόταση επισκευής, αποκατάστασης ή και διαρρύθμισης. Πρέπει να είναι εμφανές στον τίτλο της άδειας το είδος της επέμβασης, δηλαδή εάν πρόκειται για επισκευή,

---

<sup>92</sup> Παρθενόπουλος Κ., Καμπούρη Ε., Δούση Μ., Παρθενοπούλου Ν., *Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος -Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις*, [Online], Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής, Β2. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 2 Κωδικοποίηση της βασικής νομοθεσίας και διαδικασιών σύνταξης και ελέγχου μελετών: Α.1 Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου, σελ. 43

<sup>93</sup> <http://www.mathra.gr>, Δικαιολογητικά και λοιπές πληροφορίες

επισκευή και αποκατάσταση, διαρρύθμιση, προσθήκη, αλλαγή χρήσης κ.ο.κ.. Η πρόταση πρέπει να περιλαμβάνει απαραίτητα:

- αιτιολογική έκθεση που θα διευκρινίζονται οι λόγοι για τους οποίους απαιτείται να επέμβουμε στο κτίριο (αρχιτεκτονικοί, στατικοί, λειτουργικοί, διατήρησης, κοινωνικοί, αισθητικοί, οικονομικοί κ.ο.κ.)
  - λεπτομερής τεχνική έκθεση που θα αναφέρεται ο τρόπος επισκευής και αποκατάστασης (π.χ. θεμελίωση, φέρων οργανισμός, τοιχοποιίες, στέγη, ταβάνια, κουφώματα, σκάλες, κάγκελα, δάπεδα, κ.ο.κ.)
  - αναλυτικά σχέδια με τις απαραίτητες και απαιτούμενες κατά περίπτωση λεπτομέρειες του τρόπου επέμβασης (κατόψεις, όψεις, τομές, τοπογραφικό, κάλυψη, κατασκευαστικές λεπτομέρειες, κτλ.)
  - χρωματικές προτάσεις των όψεων
2. προώθηση του φακέλου για γνωμάτευση στην αρμόδια ΕΠΑΕ. Οι ΕΠΑΕ συντάσσουν γνωμάτευση (δεν εγκρίνουν) με πλήρη αιτιολόγηση της κάθε πρότασής τους
  3. προώθηση του φακέλου από την πολεοδομία στο υπουργείο, συνοδευόμενου με το πρακτικό της γνωμάτευσης της ΕΠΑΕ, προς έγκριση από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου
  4. επιστροφή του φακέλου από το υπουργείο στην πολεοδομία για την έκδοση της οικοδομικής αδείας

Στην περίπτωση που η έγκριση αφορά ιστορικό διατηρητέο μνημείο, γίνεται από το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» και η αντίστοιχη διαδικασία είναι<sup>94</sup>:

---

<sup>94</sup> Παρθενόπουλος Κ., Καμπούρη Ε., Δούση Μ., Παρθενοπούλου Ν., *Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος - Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις*, [Online], Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής, Β2. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 2 Κωδικοποίηση της βασικής νομοθεσίας και διαδικασιών σύνταξης και ελέγχου μελετών: Β.1 Αποκατάσταση ιστορικού διατηρητέου κτιρίου (με πιθανή αλλαγή χρήσης) (κήρυξη από ΥΠΠΟΤ), σελ. 47

1. υποβολή φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία Νεότερων Μνημείων προς έλεγχο
2. προώθηση του φακέλου στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων για γνωμοδότηση
3. επιστροφή στην αρμόδια υπηρεσία για έγκριση
4. τέλος, ο ιδιοκτήτης μεριμνά για την κατάθεση του φακέλου (μαζί με την έγκριση και τη θεωρημένη μελέτη από το ΥΠΠΟΤ) στην πολεοδομία για έκδοση οικοδομικής αδείας

Η αποκατάσταση του διατηρητέου ενδέχεται να περιλαμβάνει και την καθ' ύψος και την κατ' επέκταση προσθήκη. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, η δυνατότητα αυτή εξετάζεται με μεγάλη προσοχή. Κάθε περίπτωση αντιμετωπίζεται ανάλογα με τα ιδιαίτερα στοιχεία που την χαρακτηρίζουν και πάντα υπόκειται στα δεδομένα της ιστορικής κατασκευής, καθώς και του άμεσου και έμμεσου περιβάλλοντός του.

## **4<sup>ο</sup> κεφάλαιο : Προβλήματα**

Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (μνημεία, παραδοσιακές περιοχές και παραδοσιακά στοιχεία), όπως έχει καθοριστεί από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παράγραφος 6) μετά και την αναθεώρησή του το 2001, αποτελεί υποχρέωση του Κράτους, το οποίο οφείλει με την έκδοση συγκεκριμένου νόμου να ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών<sup>95</sup>. Η δυνατότητα όμως αυτή, η οποία δίνει την ευχέρεια στο νομοθέτη να καθορίζει τα παραπάνω, σύμφωνα με τη δική του κρίση, μέσα από νόμους και Προεδρικά Διατάγματα (οι οποίοι μπορούν ανά πάσα στιγμή να τροποποιηθούν), έχει οδηγήσει σε αρκετές περιπτώσεις σε σύγκυση ως προς τις αρμοδιότητες των φορέων, η οποία σε συνδυασμό με την πολυνομία και την κακή εφαρμογή των νόμων οδηγεί σε προβλήματα ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την προστασία του περιβάλλοντος και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς<sup>96</sup>. Αναλυτικότερα, τα προβλήματα που εντοπίζονται μπορούν να χωριστούν σε νομοθετικά, γραφειοκρατικά και οικονομικά.

### **4.1 Νομοθετικά προβλήματα**

Ένα από τα κυριότερα νομοθετικά προβλήματα αποτελεί η ύπαρξη αρκετών φορέων που συνδέονται άμεσα με το χαρακτηρισμό των κτιρίων ως διατηρητέων. Όπως ήδη αναφέρθηκε στο 2<sup>ο</sup> Κεφάλαιο, αρμοδιότητα έχουν το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού», το υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», το νέο υπουργείο «Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης» και το νέο υπουργείο «Υποδομών, Μεταφορών και δικτύων»<sup>97</sup>. Η συναρμοδιότητα των δημόσιων αυτών φορέων προκαλεί σε αρχικό στάδιο την σύγκυση των πολιτών. Επιπλέον, τα δύο πρώτα υπουργεία χρησιμοποιούν διαφορετικούς νόμους και δεν καταφέρνουν να συντονιστούν μεταξύ τους. Το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» βασίζεται στον αρχαιολογικό νόμο 3028/2002 και το υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» στο ΓΟΚ, όπως αυτός τροποποιήθηκε από το νόμο 2831/2000.

<sup>95</sup> Βλ. ΣτΕ 2339/2009 (βασική σκέψη 10)

<sup>96</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.12

<sup>97</sup> Βλ. κεφάλαιο 2.3, σελ. 20 – 25

Σε πρώτη φάση, οι ίδιοι οι νόμοι, αν και σε γενικές γραμμές χαρακτηρίζονται ως επαρκείς, έχουν αρκετές παραλείψεις. Πιο συγκεκριμένα αναφέρονται τα εξής:

1. στο νέο κανονιστικό πλαίσιο του Ν. 3028/2002 συνυπάρχουν πολλαπλά καθεστώτα προστασίας που δρουν συμπληρωματικά και δημιουργούν εύθραυστες ισορροπίες και πιθανά σημεία έντασης μεταξύ των δημόσιων αρχών<sup>98</sup>. Επιπλέον, οι θεσμικά προβλεπόμενες παράλληλες και αλληλοεπικαλυπτόμενες αρμοδιότητες του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού και του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οδηγούν συχνά σε διπλούς χαρακτηρισμούς που προέρχονται από διαφορετικά όργανα και διαδικασίες<sup>99</sup>. Τουλάχιστον, υπήρξε κάποια μέριμνα και οι διατάξεις 10 και 73 του ν.3028/2002 αποσαφηνίζουν ποιος φορέας και ποια διάταξη (αρχαιολογική ή πολεοδομική) κατισχύει σε περίπτωση πολλαπλών χαρακτηρισμών και συναρμοδιότητας<sup>100,101</sup>
2. σύμφωνα με το άρ.6 παρ.1 του Ν. 3028/2002, κτίρια παλαιότερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα αυτομάτως, σε αντίθεση με νεότερα κτίρια αυτών, για τα οποία απαιτείται να αποδειχτεί η «ιδιαιτέρη» αρχιτεκτονική τους αξία. Βάσει αυτού λοιπόν, ακόμα και ένα κτίριο χωρίς αξιόλογα μορφολογικά χαρακτηριστικά, μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, αρκεί να είναι αρκετά παλαιό
3. η διάταξη του Ν. 3028/2002 (άρ.41) ορίζει ότι, αν ένα διατηρητέο κτίριο κριθεί από μικτή επιτροπή ειδικών του υπουργείου «Πολιτισμού και Τουρισμού» και του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» ετοιμόρροπο, μπορεί να κατεδαφιστεί<sup>102</sup>. Η διάταξη αυτή όμως μπορεί να οδηγήσει σε σκόπιμη παραμέληση, έως φθορά και καταστροφή των διατηρητέων από τους ιδιοκτήτες, προκειμένου να χαρακτηριστούν ετοιμόρροπα και στη συνέχεια οι ίδιοι να οικοδομήσουν στη θέση τους σύγχρονα κτίσματα.

<sup>98</sup> Γ. Γιαννακούρου 2004: 185-186

<sup>99</sup> Α. Παπαπετρόπουλος 2004: 549

<sup>100</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ. 17,18

<sup>101</sup> <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>.

<sup>102</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 17, 18



4. τα άρθρα 17 και 18 του Ν. 3028/2002 που ρυθμίζουν τη διαδικασία απαλλοτρίωσης και τον προσδιορισμό των αποζημιώσεων, εξαρτώνται από τη δυνατότητα αξιοποίησής τους από τη διοικητική γραφειοκρατία<sup>103</sup>
5. το άρθρο 19 του Ν. 3028/2002 προβλέπει για τη στέρηση της χρήσης ακινήτου προσωρινής ή μη, ρύθμιση για την καταβολή αποζημίωσης, χρηματικής ή μη, με την έκδοση Κ.Υ.Α. ή Π.Δ. Ενώ δίνεται με συγκεκριμένο τρόπο ο υπολογισμός της αποζημίωσης, δεν ορίζονται προθεσμίες για την έκδοσή τους από την υποβολή της αίτησης του θιγόμενου<sup>104</sup>
6. αν και έχουν υπάρξει κατά καιρούς νομοθετικές ρυθμίσεις του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, σύμφωνα με αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας έχουν κριθεί αντισυνταγματικές. Αποτέλεσμα αυτού είναι ότι οι ιδιοκτήτες -νόμιμοι κάτοχοι τίτλων, να μην μπορούν να τους ενεργοποιήσουν<sup>105</sup>
7. επιπλέον, κατά την εφαρμογή του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης σε περιπτώσεις διατηρητέων, η έλλειψη νομικής δεσμεύσεως για επισκευή του κτιρίου μέσα σε τακτό χρονικό διάστημα από τη μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς έχει ως αποτέλεσμα κάποιοι ιδιοκτήτες να επωφελούνται οικονομικά από τη μεταφορά, αλλά να αδιαφορούν για την αποκατάσταση του διατηρητέου τους, με συνέπεια την κατεδάφιση του ως επικίνδυνου ετοιμόρροπου<sup>106</sup>

Στο σημείο αυτό είναι σημαντικό να αναλυθεί το ζήτημα της Μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης, που αποτελεί την τελευταία εικοσαετία, ένα από τα σημαντικότερα πεδία έντασης ανάμεσα στη νομοθετική και την εκτελεστική λειτουργία από τη μια πλευρά και τη δικαστική λειτουργία από την άλλη. Ειδικότερα, κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής επιχειρήθηκε η θέσπιση ενός ολοκληρωμένου νομικού πλαισίου οργάνωσης του θεσμού της ΜΣΔ. Οι απόπειρες ωστόσο αυτές του κοινού νομοθέτη, προσέκρουσαν κατ' επανάληψη στον έλεγχο της συνταγματικότητας που πραγματοποιεί το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της χώρας.

---

<sup>103</sup> Κ. Χορομίδης 2004: 370

<sup>104</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 17, 18

<sup>105</sup> <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>.

<sup>106</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.173

## 4.2 Μεταφορά συντελεστού δομήσεως<sup>107</sup>

Η μεταφορά συντελεστή δομήσεως καθιερώθηκε αρχικώς με το άρθρο 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α) και τα εκτελεστικά του διατάγματα (π.δ 470/1979-ΦΕΚ 138 και 510/1979-ΦΕΚ 154)<sup>108</sup>. Οι σχετικές διατάξεις κρίθηκαν αντισυνταγματικές με τις αποφάσεις 1071, 1072 και 1073/1994 της ολομέλειας του δικαστηρίου, αφού επέτρεπαν τη μεταφορά συντελεστή σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός ή εκτός σχεδίου, χωρίς να εξειδικεύεται η «περιβαλλοντική – πολεοδομική φυσιογνωμία» της περιοχής υποδοχής του (μεταφερόμενου) συντελεστή. Επακολούθησε νέα ρύθμιση με τον ν. 2300/1995, με τον οποίο καταργήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του π.δ/των 470/1979 και 510/1979, οι μεταβατικές διατάξεις του οποίου κρίθηκαν ως προσκρούουσες στο Σύνταγμα με τη ΣτΕ ολομ. 4573/1996, με την αιτιολογία ότι δεν συγκεκριμενοποιούνται οι περιοχές υποδοχής του συντελεστή, οι οποίες μάλιστα θα πρέπει να πληρούν τις προϋποθέσεις που είχε τάξει το δικαστήριο στην προηγούμενη απόφασή του. Επίσης, με τη ΣτΕ ολομ. 6070/1996 κρίθηκε ότι, ναι μεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή η καθιέρωση του θεσμού ως μορφή αποζημίωσης θεμελιούμενης στο άρθρο 24 παρ. 6 Συντ., πλην όμως εντός των ορίων του ίδιου δήμου ή κοινότητας που βρίσκεται το βαρυνόμενο<sup>109</sup> ακίνητο και πάντοτε εντός απολύτως καθορισμένων ζωνών. Ο νομοθέτης επανήλθε με την θέσπιση του ν. 3044/2002, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον ν. 3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», των οποίων τη συμβατότητα με το Σύνταγμα κλήθηκε να ερευνήσει το δικαστήριο<sup>110</sup>. Τελικά, κρίθηκε ότι η παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, με την οποία θεσπίζονται προϋποθέσεις για τη Μ.Σ.Δ. έως 30.11.2003, οπουδήποτε και αν βρίσκεται το ακίνητο αυτό, είναι αντίθετη με το άρθρο 24 παρ. 2 και 3 του Συντάγματος, καθώς η εν λόγω μεταβατική ρύθμιση επιτρέπει τη Μ.Σ.Δ., χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η οικιστική επιβάρυνση της ευρύτερης περιοχής<sup>111</sup>.

<sup>107</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», Κεφάλαιο ΣΤ΄

<sup>108</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.173, 174

<sup>109</sup> Το ακίνητο από το οποίο αφαιρείται ο ΣΔ λέγεται βαρυνόμενο και χορηγείται στον ιδιοκτήτη τίτλος δικαιώματος μεταφοράς ΣΔ, στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμά του για μεταφορά. Το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά του πρόσθετου ΣΔ λέγεται ωφελούμενο. Βλ. και Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.161

<sup>110</sup> Νόμος και φύση, σχόλιο Β΄ Η «διαδρομή» του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δομήσεως επί της αποφάσεως ΣτΕ 2366/2007 [Μεταφορά συντελεστή δόμησης]

<sup>111</sup> Βλ. ΣτΕ 2366/2007 [Μεταφορά συντελεστή δόμησης]

Μέσα από όλες αυτές τις νομοθετικές προσπάθειες ο κοινός νομοθέτης προσπάθησε να επιτύχει δύο στόχους: α) να διευκολύνει την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και β) να διευκολύνει την πολιτεία στον πολεοδομικό σχεδιασμό<sup>112</sup>. Όμως, κάθε νομοθέτημα πρέπει να εναρμονίζεται με τις συνταγματικές διατάξεις. Σύμφωνα λοιπόν με το Σύνταγμα, μετά και την αναθεώρηση του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. η μεταφορά συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) ως τρόπος αποζημιώσεως είναι πλέον επιτρεπτή, εκτός από τις περιπτώσεις ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται περιορισμοί της ιδιοκτησίας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς<sup>113</sup> και για περιπτώσεις κατά τις οποίες η ιδιοκτησία θίγεται από ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου, για τις οποίες ανακύπτει υποχρέωση αποζημιώσεως. Απαιτείται όμως κατά το Σύνταγμα, ακόμη πιο εξειδικευμένη οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ και αυστηρή θέσπιση περισσότερων εγγυήσεων προκειμένου να περιοριστούν οι δυσμενείς του συνέπειες<sup>114</sup>. Άλλωστε, η ΜΣΔ δε μπορεί να αποτελέσει είδος αποζημιώσεως στις περιπτώσεις εκείνες, όπου η εν λόγω ΜΣΔ υποβαθμίζει το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής του «ωφελούμενου» ακινήτου σε τέτοιο βαθμό, ώστε να υπερβαίνει τα συνταγματικά όρια. Για το λόγο αυτό, βαρύνουσα σημασία κατά τον δικαστικό έλεγχο της συνταγματικότητας δεν έχει τόσο ο λόγος για τον οποίο πραγματοποιείται η ΜΣΔ (λ.χ. κήρυξη κτιρίου ως διατηρητέου, απαλλοτρίωση ακινήτου κ.ο.κ.), όσο αυτή καθαυτή η συμφωνία της ΜΣΔ με τις επιμέρους αρχές που κατοχυρώνουν οι διατάξεις του άρθρου 24 Συντ<sup>115</sup>. Συγκεκριμένα, οι περιοχές υποδοχής συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα το βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσης τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους και την εν γένει φυσιογνωμία τους. Κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος (βλ. και ΣτΕ ολομ. 6070/1996), επιτρέπεται να μεταφέρεται συντελεστής δόμησης, μόνο από ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας, όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο με τον περιορισμό ακίνητο, διότι μόνο με την τοπική αυτή σύνδεση καθίσταται δυνατή η εφαρμογή του θεσμού, χωρίς νόθευση της πολεοδομικής σχεδίασης, όπως επιτάσσει το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος και διατηρείται η φύση του θεσμού ως αποζημιωτικού, όπως επιτάσσει το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, επιτυγχάνεται δε επιπλέον και αντιστάθμιση της επιβάρυνσης που ορισμένη περιοχή υφίσταται, λόγω της

<sup>112</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.162

<sup>113</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.172, 173

<sup>114</sup> Βλ. Π.Ε. 183/2003, Τμ. Ε

<sup>115</sup> Νόμος και φύση, σχόλιο επί της απόφασης Π.Ε. 183/2003, Τμ. Ε

μεταφοράς σε αυτή συντελεστή δόμησης, με την ωφέλεια της ίδιας περιοχής από την ύπαρξη διατηρητέων κτιρίων, χάριν των οποίων δεν εξαντλήθηκε στα συγκεκριμένα αυτά ακίνητα ο γενικώς ισχύων για την περιοχή συντελεστής δόμησης ή τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Από τον παραπάνω κανόνα εξαιρούνται οι περιπτώσεις οικισμών, στους οποίους δεν είναι δυνατό να καθοριστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή, διότι υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί. Στις περιπτώσεις δε αυτές η μεταφορά συντελεστή από αυτούς τους οικισμούς μπορεί να γίνεται σε ζώνη καθοριζόμενη σε όμορους δήμους ή κοινότητες, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα καθορισμού τέτοιας ζώνης σε άλλον οικισμό του ίδιου δήμου ή κοινότητας (βλ. Ολομ., ΣτΕ 6070/1996)<sup>116</sup>. Τέλος, σε κάθε περίπτωση, για να επιτραπεί η μεταφορά, τίθεται ως προϋπόθεση ότι το συνολικό μεταφερόμενο εμβαδό δομήσιμων επιφανειών μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός ΟΤΑ πρέπει να είναι μικρότερο από 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχύοντων ΣΔ στον ΟΤΑ και σε καμιά περίπτωση το άθροισμα μεταφερόμενου και ισχύοντος συντελεστού στην περιοχή δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό 2,4 για κτήρια με κύρια χρήση την κατοικία και τον αριθμό 3 για ειδικά κτίρια<sup>117</sup>.

### **4.3 Γραφειοκρατικά προβλήματα**

Τα νομοθετικά προβλήματα που απορρέουν από το δαιδαλώδες και ελλιπές θεσμικό πλαίσιο προστασίας έχουν ως αποτέλεσμα την ανεπαρκή εποπτεία και την πλημμελή εφαρμογή του από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Κατάληξη των παραπάνω είναι η δημιουργία γραφειοκρατικών προβλημάτων, τα οποία αναλύονται παρακάτω.

1. καθυστέρηση στην έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων. Σύμφωνα με το νέο αρχαιολογικό νόμο 3028/2002 προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 48<sup>118</sup> η έκδοση σχετικού Π.Δ. από τα συναρμόδια υπουργεία «Πολιτισμού και Τουρισμού», «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» και «Οικονομικών». Στο Π.Δ. θα ορίζονται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για τη χορήγηση οικονομικών κινήτρων σε κυρίου ή νομείς κτιρίων που έχουν

<sup>116</sup> Βλ. ΣτΕ 2366/2007 [Μεταφορά συντελεστή δόμησης], (βασική σκέψη 13)

<sup>117</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», όπ.αν., σ.165

<sup>118</sup> Σύμφωνα και με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1, 2 του νόμου 1577/1985

χαρακτηριστεί ως μνημεία ή είναι διατηρητέα. Στα κίνητρα περιλαμβάνεται η οικονομική ενίσχυση των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων από το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού» για την κάλυψη των εξόδων ή μέρους αυτών που απαιτούνται για την αναστήλωση των διατηρητέων κτιρίων ή ακόμη, η ανάληψη όλου του κόστους των εργασιών αναστήλωσης<sup>119</sup>. Όμως στον ίδιο νόμο, δεν ορίζεται με σαφήνεια πως θα προσδιορίζεται το ύψος της οικονομικής κάλυψης, αλλά επαφίεται στην κρίση των υπουργείων που θα εκδώσουν τα Π.Δ., για τα οποία δε δίνονται προθεσμίες για την έκδοσή τους. Λόγω αυτού, έχουν παρατηρηθεί καθυστερήσεις στην έκδοση Π.Δ., οι οποίες έχουν οδηγήσει σε αρκετές περιπτώσεις σε εγκατάλειψη, έως και τελική κατάρρευση των διατηρητέων, μίας και οι ιδιοκτήτες δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να χρηματοδοτήσουν τις εργασίες αναστήλωσης. Μάλιστα η Ελληνική Εταιρία για την προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς προχώρησε στην έκδοση τεύχους, στο οποίο αναφέρονται οι υποχρεώσεις, αλλά και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων

2. υπέρμετρες καθυστερήσεις ή αδράνεια στην έκδοση των πράξεων χαρακτηρισμού, απόρροια και της συναρμοδιότητας του υπουργείου «Πολιτισμού και Τουρισμού» και του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής»<sup>120</sup>
3. εξαιρετικά χρονοβόρα διοικητική διαδικασία για τα ήδη κηρυγμένα κτίρια (άδειες επισκευών, προσθηκών κτλ.)<sup>121</sup>

#### **4.4 Οικονομικά προβλήματα**<sup>122</sup>

Η συμμετοχή του κράτους περιορίζεται στην κήρυξη ή μη του διατηρητέου, ενώ το οικονομικό σκέλος της διάσωσης, συντήρησης, αποκατάστασης και ανάδειξης βαρύνει σχεδόν εξολοκλήρου τους ιδιοκτήτες. Έτσι, σύμφωνα και με το Συνήγορο του Πολίτη, οι πλειονότητα των ιδιοκτητών, μη δυνάμενοι να ανταπεξέλθουν στα πρόσθετο, δυσβάστακτο

<sup>119</sup> Αποστολάκης Α., 'Διατηρητέα, ώσπου να γκρεμιστούν', άρθρο στην εφημερίδα ελευθεροτυπία

<sup>120</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 16

<sup>121</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 16

<sup>122</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 16, 17, 18

οικονομικό κόστος της συντήρησης αυτών των κτιρίων, τα εγκαταλείπουν μέχρι την κατάρρευσή τους. Όλα αυτά, σε συνδυασμό με τις καθυστερήσεις που αναπτύχθηκαν στο προηγούμενο υποκεφάλαιο, έχουν ως αποτέλεσμα τα εξής:

1. την πρόκληση οικονομικής βλάβης στους ιδιοκτήτες με την απώλεια της δυνατότητας έγκαιρης ένταξης των ακινήτων σε χρηματοδοτικά προγράμματα και δανείων
2. τη μη δυνατότητα αξιοποίησης της περιουσίας τους (για ιδιοκατοίκηση ή εκμετάλλευση)
3. επιπλέον οικονομική επιβάρυνση από τυχόν δικαστικές δαπάνες, αφού το «*εύλογο*» *όριο δαπανών για την επισκευή ή ανακατασκευή ενός διατηρητέου, πέρα από το οποίο (απόφ. ΣτΕ Ολ. 1098/87) ο ιδιοκτήτης του μπορεί να αξιώσει συμμετοχή του κράτους, δεν ορίζεται νομοθετικά, αλλά επαφίεται στην κρίση του δικαστή*<sup>123</sup>

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι η Ελλάδα προσπαθώντας να στήσει μια ολοκληρωμένη πολιτική προστασίας για τα διατηρητέα έχει θεσπίσει επαρκή νομοθεσία, η οποία όμως έχει σε ορισμένες περιπτώσεις αρκετές ελλείψεις και ασάφειες, ενώ δεν είναι λίγες οι φορές που δεν εφαρμόζεται όπως θα έπρεπε. Είναι συχνά άδικη ως προς τους πολίτες, δημιουργώντας για αυτούς υπέρμετρες υποχρεώσεις, χωρίς να κατοχυρώνει παράλληλα δικαιώματα και κίνητρα ισοδύναμης αξίας. Τέλος, οι ίδιοι οι πολίτες καταγγέλλουν αποχαρακτηρισμούς κτιρίων από το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού», τέσσερα χρόνια μετά τον χαρακτηρισμό τους και ειδικές ρυθμίσεις με σκοπό το κερδοσκοπικό ξεπούλημα διατηρητέων από το υπουργείο «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής».

---

<sup>123</sup> Χατζοπούλου – Τζίκα Α. 2000: 61

## **5<sup>ο</sup> κεφάλαιο : Ιστορικό διατηρητέο μνημείο στην Πύλη Τρικάλων**

Στα προηγούμενα κεφάλαια αναλύθηκε η διαδικασία που απαιτείται για το χαρακτηρισμό και της έγκριση επισκευής ενός διατηρητέου κτιρίου ή ιστορικού διατηρητέου μνημείου και οι τρόποι με τους οποίους μπορεί ένα μηχανικός να επέμβει με σκοπό την ενίσχυση και διατήρηση του κτιρίου. Στο κεφάλαιο αυτό θα παρουσιαστούν τα παραπάνω μέσα από ένα κτίριο της Πύλης Τρικάλων που κηρύχθηκε διατηρητέο με βάση την υπουργική απόφαση ΔΙΛΑΠ/Γ/3874/13933/16 Μαρτίου 1999 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 293/Β/1 - 4 - 99.

### **5.1 Διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου**

Σύμφωνα με το υποκεφάλαιο 2.4 η διαδικασία χαρακτηρισμού ενεργοποιείται με αίτηση προς την αρμόδια υπηρεσία, είτε από κάποιον πολίτη, είτε από κάποιο άλλο αρμόδιο φορέα. Στην περίπτωση του παραδείγματος μας η αίτηση έγινε από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στην 5<sup>η</sup> Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων μετά από παρακίνηση του μηχανικού που είχε αναλάβει την επισκευή του παλαιού αυτού κτιρίου. Πιο συγκεκριμένα ο εν λόγω μηχανικός δήλωσε πως ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ήταν αρχικά αρνητικός για το χαρακτηρισμό λόγω των υπερβολικών υποχρεώσεων που επιφέρει η διατήρηση ενός διατηρητέου κτιρίου και της μηδαμινής συμμετοχής του κράτους. Ο λόγος που τελικά αποδέχτηκε την πρόταση του μηχανικού ήταν κυρίως το κίνητρο που δίνεται από την πολιτεία για χορήγηση από τις τράπεζες χαμηλότοκου και μακροπρόθεσμου δανείου με επιδοτούμενο κατά 50% το επιτόκιο δανεισμού από το κράτος και γενικά τις ευνοϊκές ρυθμίσεις που παρέχονται στους ιδιοκτήτες διατηρητέων.

Στη συνέχεια συντάχθηκε ο φάκελος που κατατέθηκε στην 5<sup>η</sup> Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων προς εξέταση και αυτοψία. Ο φάκελος περιελάμβανε τα παρακάτω:

α) φωτογραφίες του κτιρίου



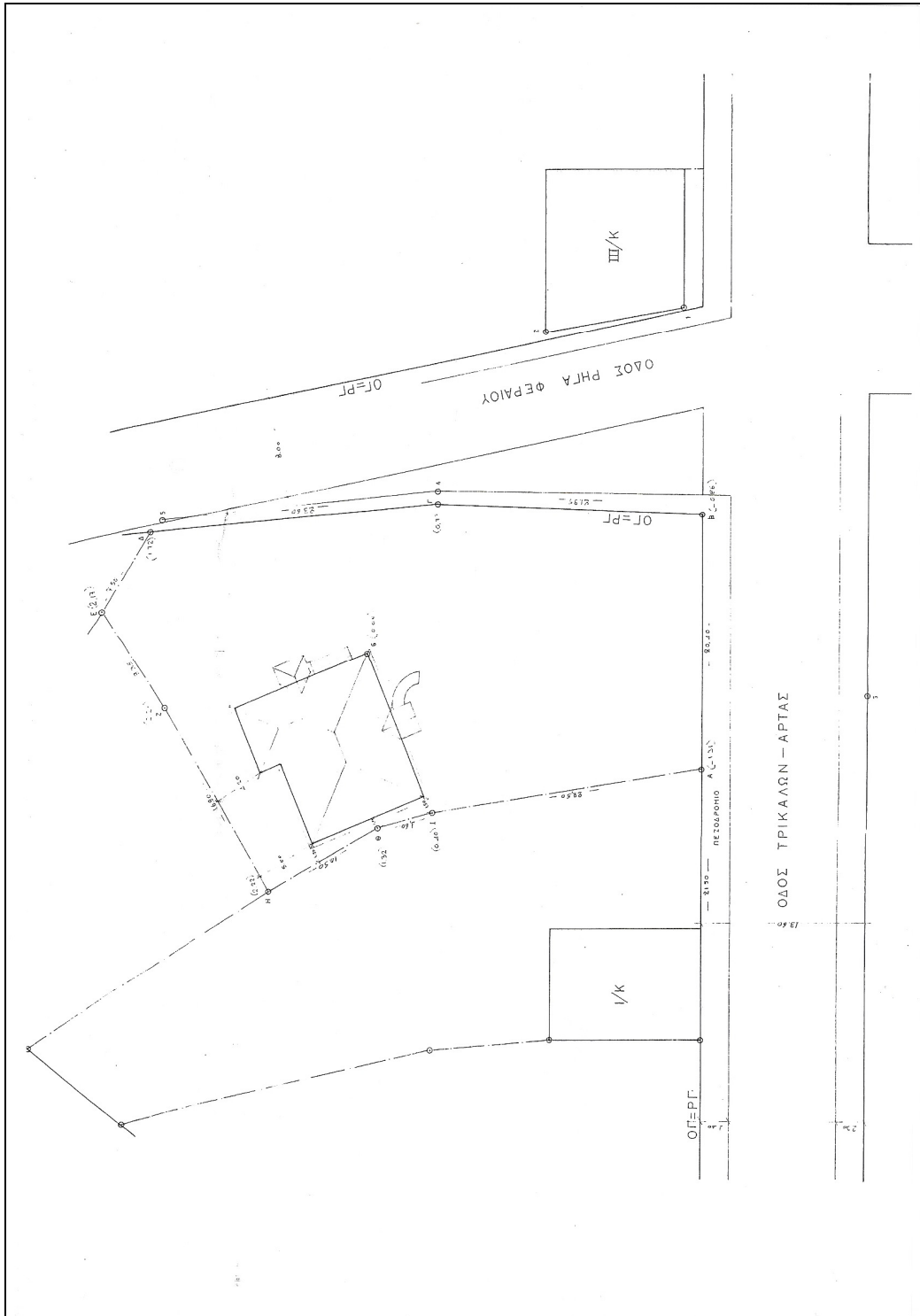




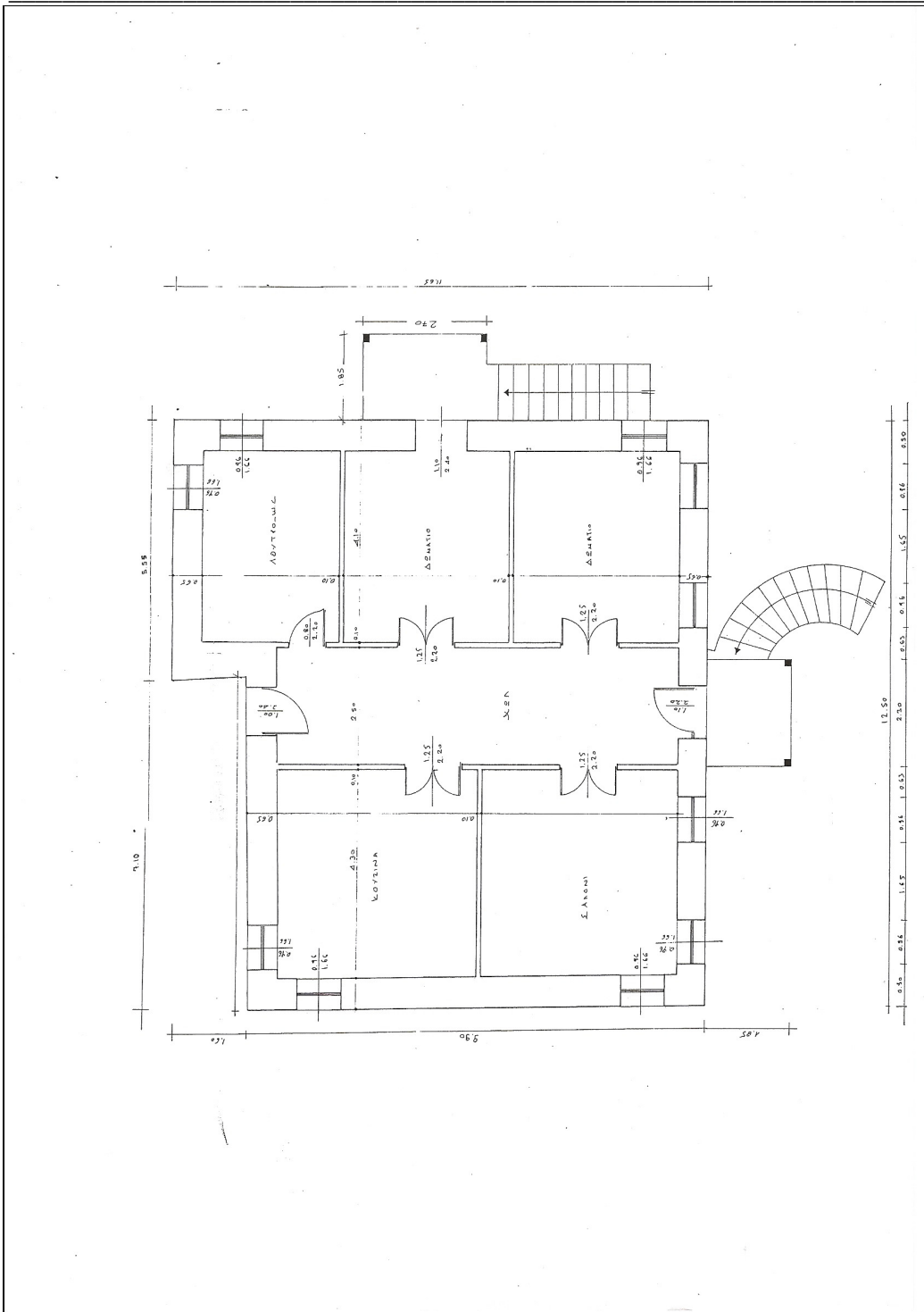




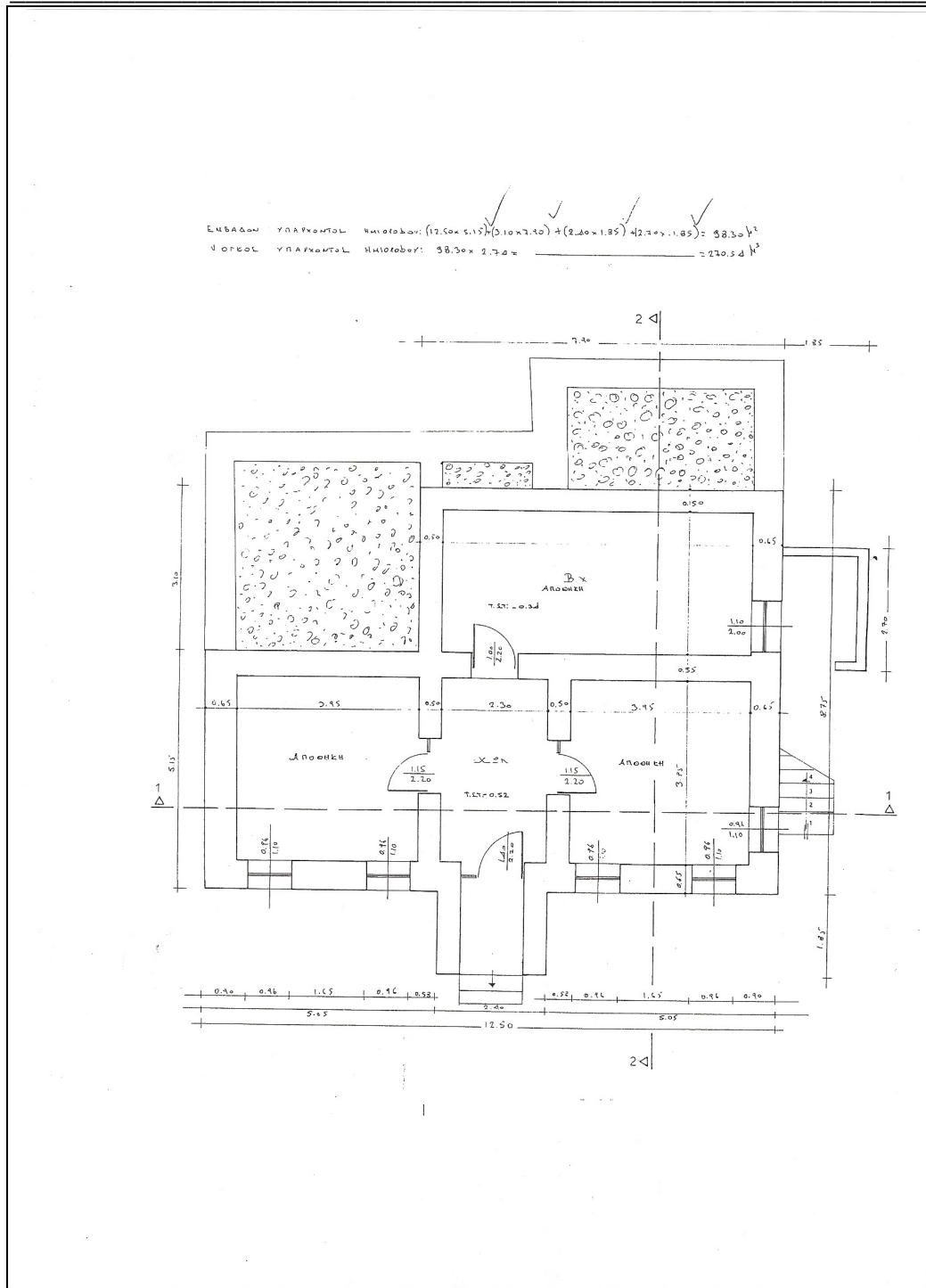
β) Τοπογραφικό



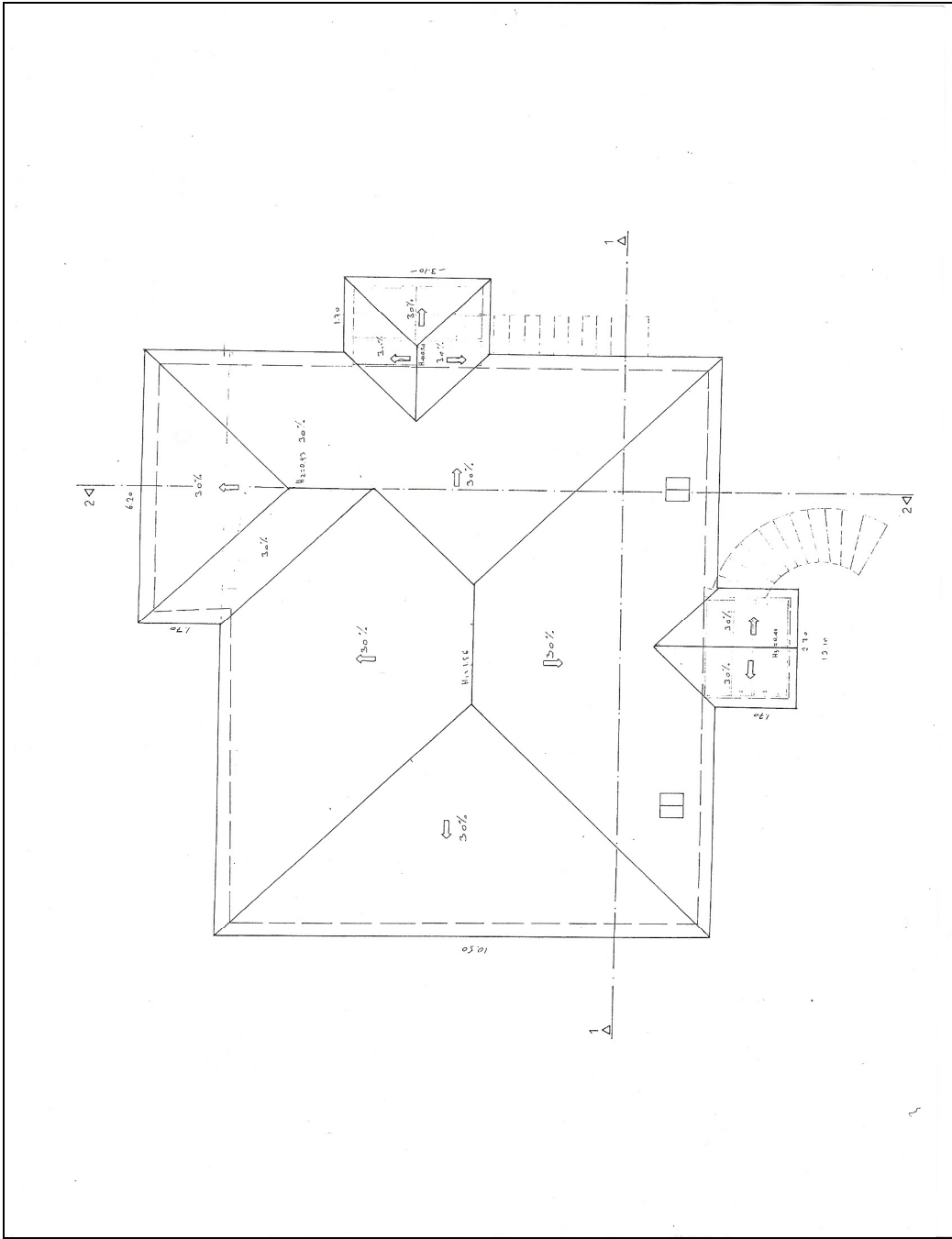
γ) Σχέδια κτιρίου



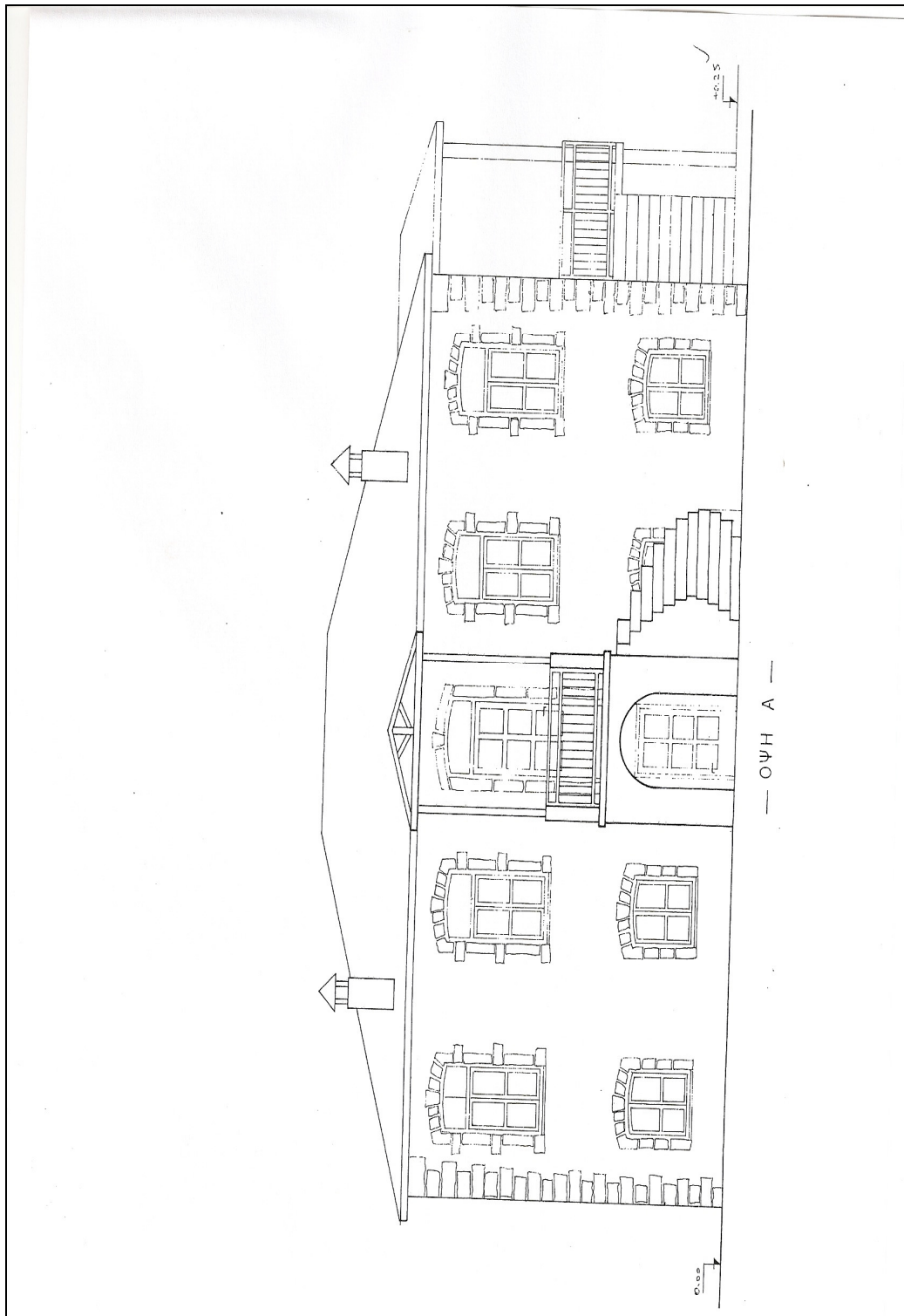
Κάτοψη ισογείου



Κάτοψη υπογείου

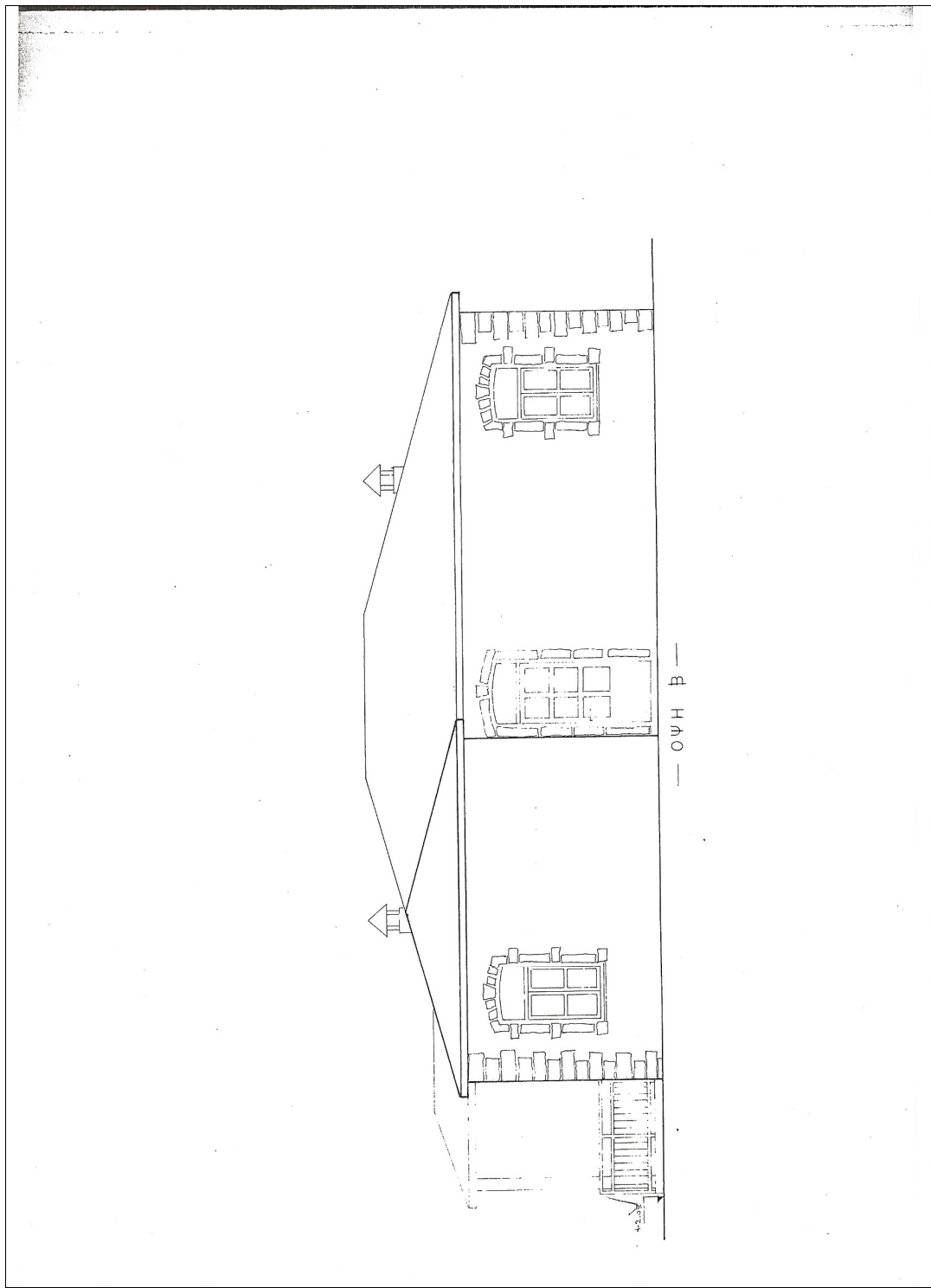


Κάτοψη στέγης

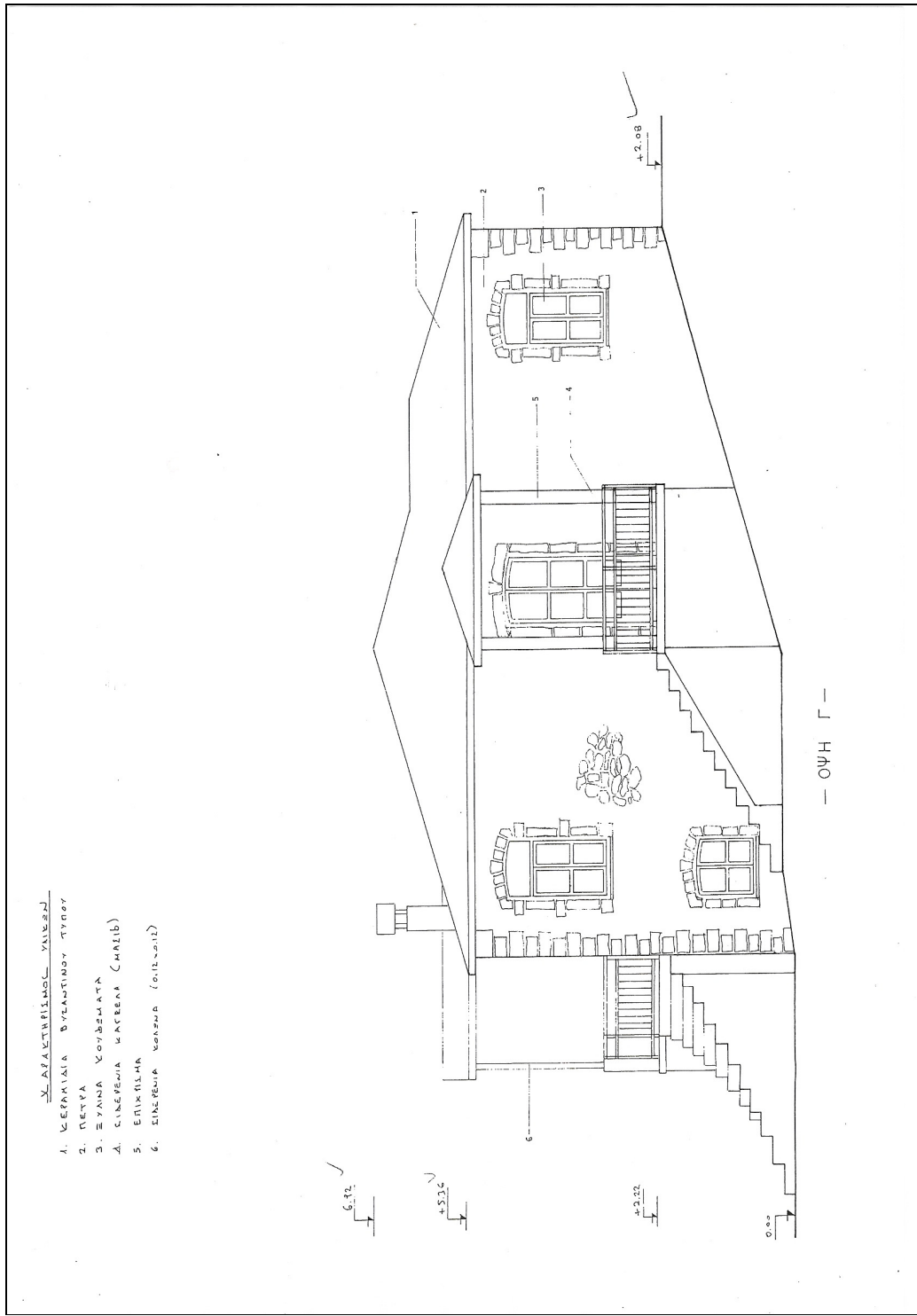


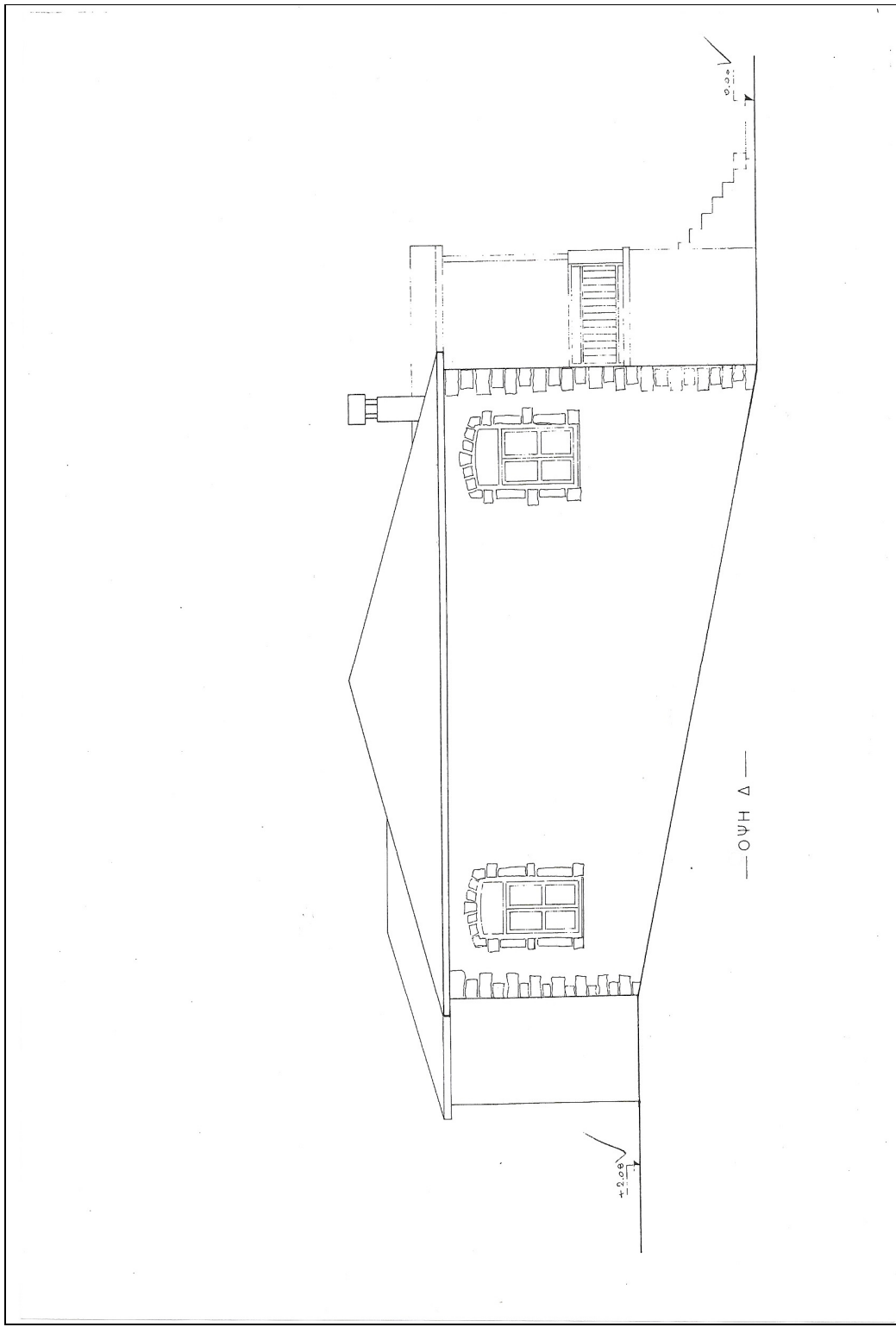
Όψη Α



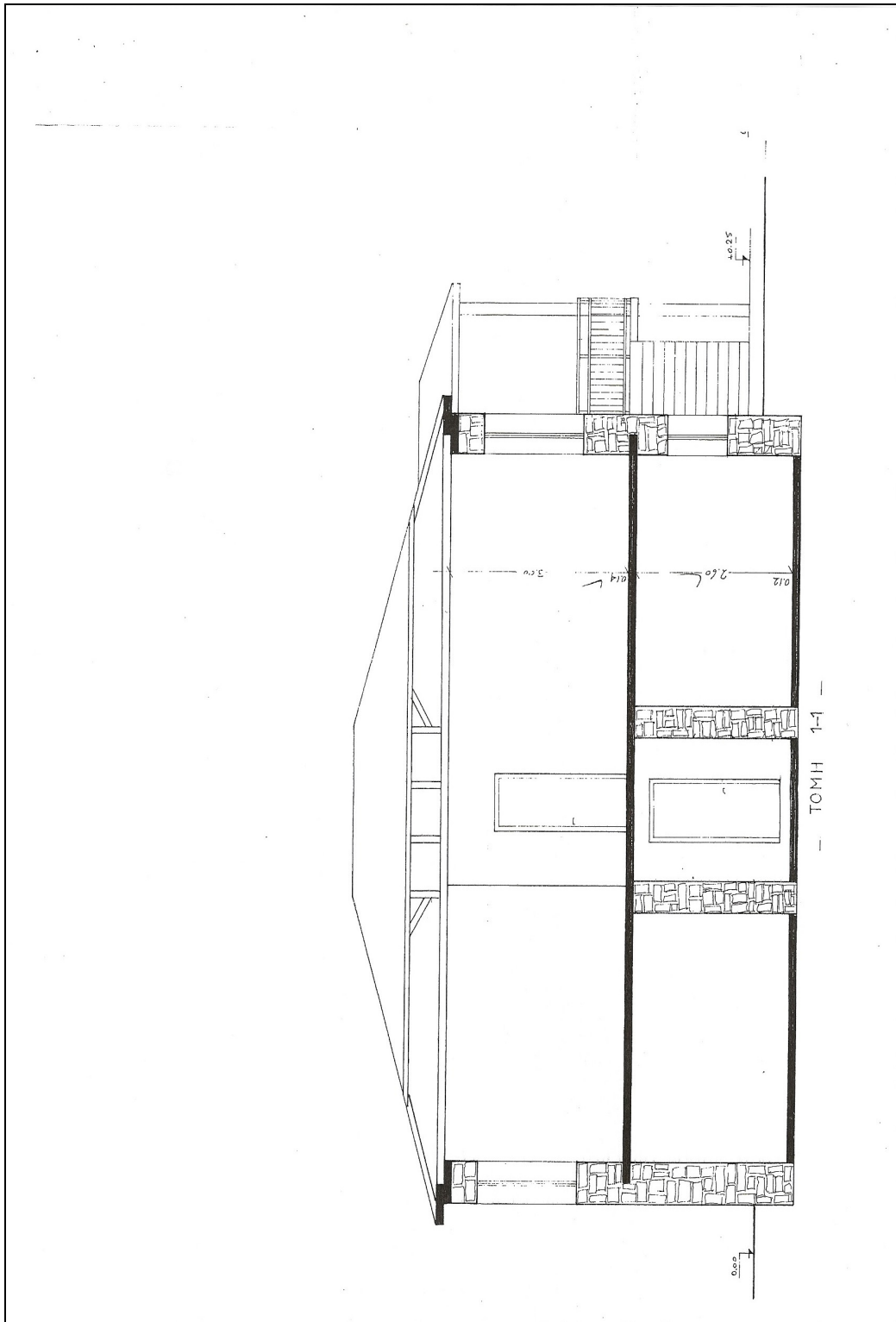


Όψη Β

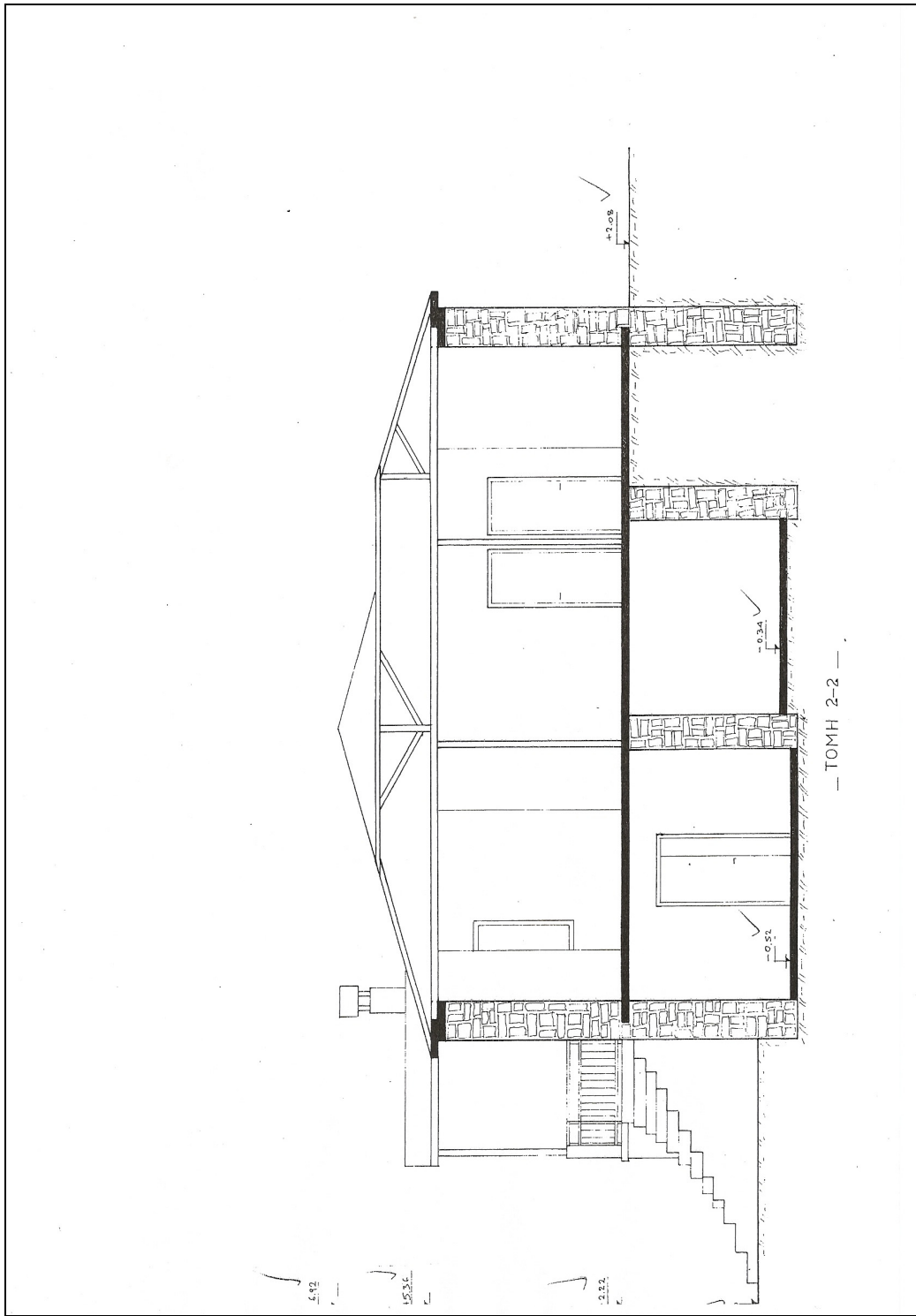




Όψη Δ



Τομή 1 - 1



Τομή 2 – 2

Έπειτα, ο φάκελος στάλθηκε στο τότε ΥΠΠΟ για γνωμοδότηση από Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων. Το έγγραφο για την αποστολή του φακέλου δίνεται παρακάτω:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
5η ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ  
ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Βόλος 14 Μαρτίου 1997

Αριθ.Πρωτ.: 790 π.έ.

Μεταμορφώσεως 41 & Ανθ.Γαζή  
380 01 Βόλος

ΠΡΟΣ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΛΑΙΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Πληροφορίες: Δημ.Παλιούρας

Τμήμα Νεωτ.Μνημείων

Τηλέφωνο: 36.987

Ερμού 17-106 82-ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ : Σχετικά με τον χαρακτηρισμό της  
οικία Τζιουβάρα στην Πύλη Τρικάλων  
ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

Έχοντας υπόψη το Π.Δ. 733/80 "περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων Υπουργού Πολιτισμού και της Κεντρικής Υπηρεσίας στους Προϊσταμένους των Εφορειών Νεωτέρων Μνημείων" και την αρ. 18/1990 Ατομική Γνωμοδότηση την οποία έκανε αποδεκτή η αναπληρωτής Υπουργός Πολιτισμού, σας στέλνουμε το φάκελλο της υπόθεσης που αναφέρεται στο θέμα για να εισαχθεί στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων και να γνωμοδοτήσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/50 "περί ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830".

Οι ενδιαφερόμενοι προς τους οποίους κοινοποιείται το παρόν, εάν θέλουν να παραστούν και να εκθέσουν τις απόψεις τους κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου, παρακαλούνται να έλθουν σε συνεννόηση με τη Δ/ση Λαϊκού Πολιτισμού-Τμήμα Νεωτέρων Μνημείων.

Επίσης απαγορεύεται η εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας στο κτήριο σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 1469/50 και την Ατομική Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου μας για το θέμα αυτό.

Επίσης η Πολεοδομία προς την οποία κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται να μην εκδώσει άδεια κατεδάφισης.

Ο Προϊστάμενος της Εφορείας

Δημήτρης Παλιούρας  
Αρχιτέκτονας ΠΕ3/Α

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:  
Ι. κ. Δημ.Παλιούρα

Στη συνέχεια, ο φάκελος στάλθηκε από το τότε ΥΠΠΟ στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων για γνωμοδότηση. Το έγγραφο για την αποστολή του φακέλου δίνεται παρακάτω:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΛΑΪΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Αθήνα, 22 Ιανουαρίου 1998  
Αριθμ. πρωτ.  
ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/13452/1201 π.ε.

Ταχ. Δ/ση : Ερμού 17  
Ταχ.Κώδικας: 101 86  
Πληροφορίες: Αλ. Θεοχαρόπουλος  
Τηλέφωνο : 32 32 611

ΠΡΟΣ: Το Κεντρικό Συμβούλιο  
Νεωτ. Μνημείων  
Ερμού 17, 101 86 Αθήνα  
ΚΟΙΝ: Πίνακα Αποδεκτών

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου  
του κτιρίου ιδιοκτησίας κ. Τζιουβέρα στην Πύλη Τρικάλων

Έχοντας υπόψη την ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/49095/30-10-91 (ΦΕΚ 987/Β/28-11-91) και την γνωμοδότηση υπ' αριθμ. 930/88 του Νομικού Συμβούλου του ΥΠ.ΠΟ, το με αρ. 1904/30-9-94 έγγραφο του Νομικού Συμβούλου του ΥΠΠΟ, καθώς και την με αρ. 2378/94 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, παραπέμπουμε τον φάκελο της υπόθεσης που αναφέρεται στο θέμα προκειμένου να εισαχθεί στο Συμβούλιο σας για γνωμοδότηση συμφώνως προς τον Ν. 1469/50 "περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830.

Στη συνέχεια παρακαλούμε να μας επιστρέψετε τον φάκελο με απόσπασμα του σχετικού πρακτικού.

Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης, προς τον οποίον κοινοποιείται το έγγραφο αυτό εάν επιθυμεί να παραστεί και να εκθέσει τις απόψεις του κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου, παρακαλείται να το δηλώσει στη Γραμματεία του Συμβουλίου Νεωτ. Μνημείων (τηλ. 32 20 816, Δ/ση Ερμού 17, 10186 Αθήνα), μέσα σε διάστημα πέντε (5) ημερών από την παραλαβή του εγγράφου αυτού, υποβάλλοντας σχετική αίτηση.

Επίσης απαγορεύεται η εκτέλεση οποιωνδήποτε οικοδομικών εργασιών στο παραπάνω κτίριο, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 1469/50 και την ατομική γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου μας υπ' αριθμ. 282/1988, μέχρις ότου ανακοινωθεί η απόφαση του Υπουργείου μας για το θέμα αυτό.

Συνημμένα: Φάκελλος υποθέσεως

Εσωτερική διανομή

1. ΔΙΛΑΠ/Γ

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης  
Τέτη Χατζηνικολάου

Ακριβές αντίγραφο  
Ο Προϊστάμενος Γραμματείας

ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

Τέλος η συντάχθηκε η υπουργική απόφαση (16/3/99) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 293/Β/1 - 4 - 99 και η ανακοίνωση της απόφασης (21/4/99) για το χαρακτηρισμό του κτιρίου.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΛΑΪΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Αθήνα, 16 Μαρτίου 1999  
Αρ. Πρωτ.  
ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3874/13433

Ταχ. Δ/ση : Ερμού 17  
Ταχ. Κώδικας : 10186 ΑΘΗΝΑ  
Πληροφορίες : Αλ. Θεοχαρόπουλος  
Τηλεφωνο : 3312027

ΚΟΙΝ.: 1. Υπηρεσία Εθν. Τυπογραφείου  
Τμήμα Δημοσιευτέας Υλης  
(με την παράκληση να δημοσιευθεί  
στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως  
και να μας αποσταλεί το ΦΕΚ)  
2. 5η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων  
Μεταμορφώσεως 41 και  
Ανθίμου Γαζή  
38001 Βόλος

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου της οικίας Τζιουβάρα στην Πύλη Τρικάλων.

#### Α Π Ο Φ Α Σ Η

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις α) του Ν. 1558/85 "Περί Κυβέρνησης και Κυβερνητικών Οργάνων" που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 137/26-7-85  
β) του άρθρου 52 του Ν. 5351/32 "Περί Αρχαιοτήτων" όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 14 και 17 του Ν.Δ. 216/1943 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 32 παρ. 5 του Ν. 1337/1983 και ισχύει γ) του Ν. 1469/50 " περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830".  
δ) του Ν. 2039/92 " περί Κύρωσης της Σύμβασης για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης ( ΦΕΚ 61/Α/13-4-92 ).  
ε) του Π.Δ.941/77 "περί Οργανισμού του ΥΠΠΕ ".  
ζ) του Π.Δ.161/26-4-84 ( ΦΕΚ 54/Α/30-4-84 ) " περί ανακατανομής αρμοδιοτήτων των Υπουργείων ΥΠΠΕ-ΥΧΟΠ ".
2. Την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/57631/21-11-97 ( ΦΕΚ 1080/Β/5-12-97 ) με την οποία τροποποιείται η παρ.8 του άρθρου 6 της Υ.Α./ΥΠΠΟ/ ΓΝΟΣ/49095/30-10-91 ( ΦΕΚ 987/Β/28-11-91 ) " περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων Υπουργού και δικαιώματος υπογραφής " με εντολή Υπουργού " στον Γενικό Γραμματέα, τους Γεν. Διευθυντές και τους Προϊσταμένους των Διευθύνσεων, Τμημάτων και Γραφείων της Κεντρικής Υπηρεσίας του ΥΠΠΟ .
3. Την εισήγηση της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου που έχει συντάξει η Υπηρεσία μας.
4. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων με αριθμό Πρακτικού 18/3-9-98.



- 2 -

### Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Χαρακτηρίζουμε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο την οικία Τζιουβάρα στην Πύλη Τρικάλων γιατί αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα τοπικής αρχιτεκτονικής 'οπως αυτή διαμορφώθηκε σ'ίς πρώτες δεκαετίες του αιώνα στη δυτική Θεσσαλία και είναι απαραίτητο για την μελέτη της ιστορίας της αρχιτεκτονικής.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΠΑΠΑΖΩΗ

#### Εσωτερική διανομή

1. ΔΙΛΑΠ/Γ
2. ΔΠΚΑΝΜ (2)
3. Β.Κουβέλη

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

ΛΙΣΙΤΟΛΟΣ ΠΑΠΑΖΩΗ

11  
u. 11/4  
21/5/99  
ηλ. Αξιωματικών και Αρχηγών

7/6/99  
Αρχηγών  
Κοινοποίηση

Είληση Ποζιοδ.

Ε. Παχιούρας  
τηλ. 0121-36987

Αριθ. Πρωτ. 2348  
Πρωτ. 01-5-99

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΙΤ/ΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΛΑΙΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΩΝ

Αθήνα, 21/4/1999  
Αριθ. Πρωτ.  
ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1870/20949

Ταχ. Δ/ση Ερμού 17  
Ταχ. Κώδικας 10186  
Πληροφορίες Μάστορα Λία  
Τηλέφωνο 3224297

ΠΡΟΣ Πίνακα Αποδεκτών  
(Με συνημμένη Υπουργική  
Απόφαση σε κάθε αποδέκτη)

ΘΕΜΑ Ανακοίνωση Απόφασης

Σας ανακοινώνουμε ότι με την συνημμένη Υπουργική απόφαση ΔΙΛΑΠ/Γ/3874/13933/16 Μαρτίου 1999 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 293/Β/1-4-99 χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο η οικία Τζιουβέρα στην Πύλη Τρικάλων. Επομένως, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση επί του κτιρίου αυτού (επισκευές, συντήρηση, προσθήκη κ.λπ.) χωρίς προηγουμένως ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης να ζητήσει την έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου μας.

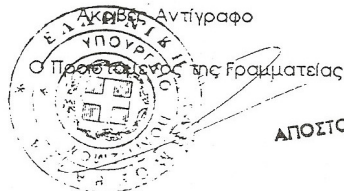
( 5η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, Μεταμορφώσεως 41 και Ανθίμου Γαζή, 38001 Βόλος )

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

- 1 ΔΠΚΑΜΜ (Συν/νη Υπουργ. Απόφαση)
- 2 ΔΙΛΑΠ/Γ
- 3 Γραφείο Τύπου και Δημοσ. Σχέσεων (Συν/νη Υπουργ. Απόφαση)
- 4 Δ/ση Αρχείου Μνημείων Ελλάδας (Συν. Υπ. Απόφ.)
- 5 Βασ. Κουβέλη

Έλαβαν γνώση  
1. Μυλωνοπούλου  
2. Παυλίδου  
3. Μηλιώδη  
4. Μ. Κοιμίνου  
Σ.Α. Τσάιν

Με εντολή Υπουργού  
Ο Προϊστάμενος του Τμήματος  
Δανιήλ Ορφανουδάκης  
(ΠΕ3 Αρχιτεκτόνων, με Βαθμό Α)



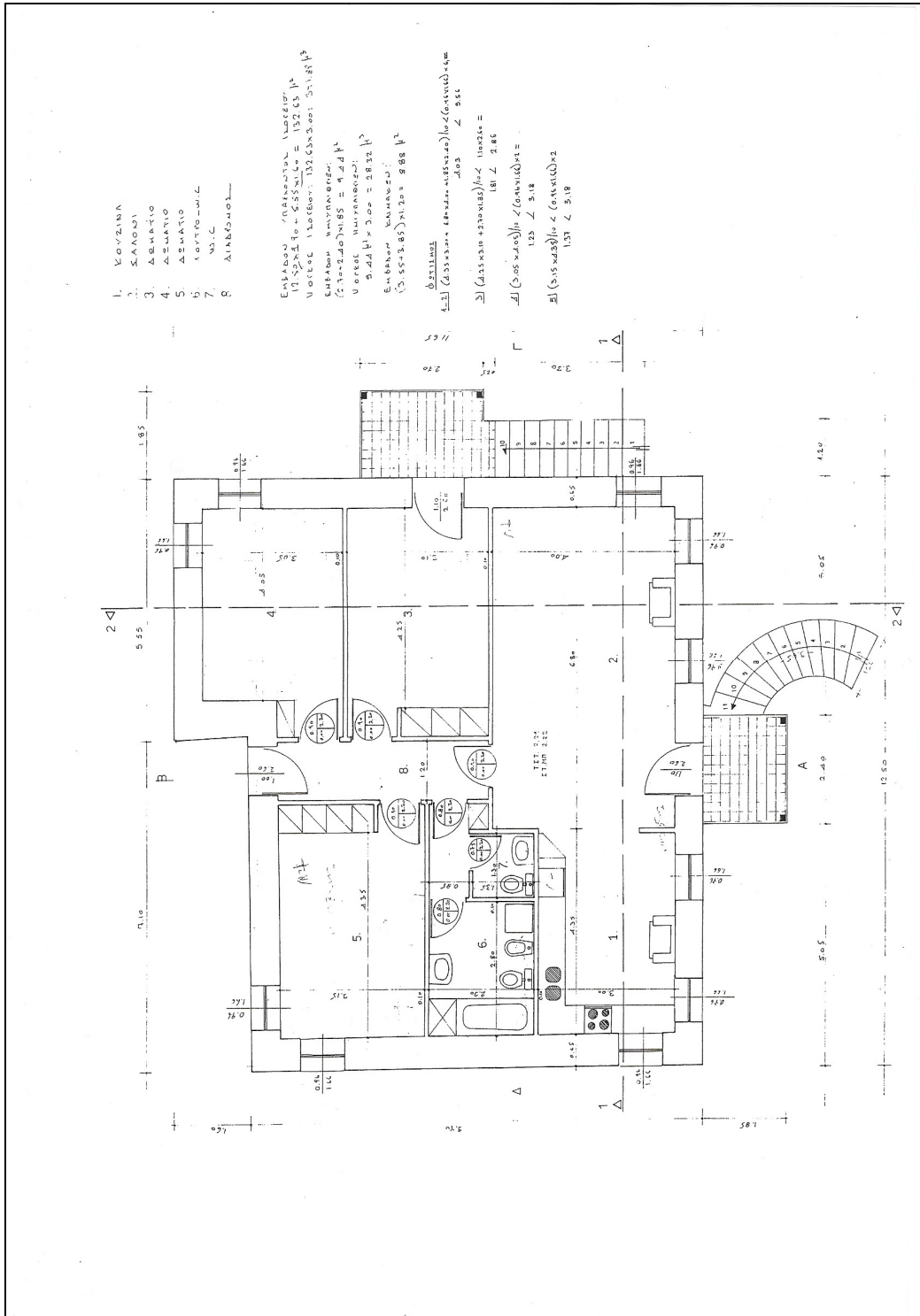
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΤΑΜΟΥ

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. Νομαρχία Τρικάλων  
Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών 42100 Τρίκαλα
- ✓ 2. Νομαρχία Τρικάλων, 42100 Τρίκαλα  
Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών
3. ΥΠΕΧΩΔΕ- Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών  
Αμαλιάδος 17  
115 23 ΑΘΗΝΑ
- ✓ 4. Κοινότητα Πύλης Τρικάλων 42032 Τρίκαλα  
5. Αστυνομικό Τμήμα Πύλης, 42032 Πύλη Τρικάλων
6. 5η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων  
Μεταμορφώσεως 41 και Ανθ. Γαζή 38001 Βόλος
7. 1<sup>η</sup> Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων  
Ολγ 2, Λάρισα 41221
8. 7η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων  
Αλεξ. Παπαναστασίου 63, Λάρισα 41222
9. ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ  
Βρυσακίου 15,  
105 55 Αθήνα
10. κ. Ρένα Μπόνη-Τζιουβάρη, 42032 Πύλη Τρικάλων.

**5.2 Διαδικασία έγκρισης μελέτης επισκευής του κτιρίου**

Σύμφωνα με το υποκεφάλαιο 3.3 η διαδικασία έγκρισης μελέτης επισκευής απαιτεί υποβολή φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία για έλεγχο και έγκριση, η οποία στη συγκεκριμένη περίπτωση ήταν το τότε ΥΠΠΟ. Ο φάκελος για να είναι πλήρης πρέπει να περιλαμβάνει φωτογραφίες, σχέδια (τοπογραφικό, κατόψεις, όψεις) και τεχνική περιγραφή του κτιρίου που έχουν ήδη δοθεί στο προηγούμενο υποκεφάλαιο. Επιπλέον απαιτούνται σχέδια που δείχνουν τις τυχόν μετατροπές του εσωτερικού του κτιρίου. Στη συνέχεια δίνεται η κάτοψη του που τροποποιήθηκε σε σχέση με την αρχική.



Κάτοψη με την προτεινόμενη τροποποίηση

Ένα χρόνο αργότερα κατατέθηκε αίτηση στην 5<sup>η</sup> Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων για την έγκριση εργασιών στο ιστορικό διατηρητέο μνημείο σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου. Το έγγραφο της αίτησης δίνεται παρακάτω:

<b>ΠΡΟΣ</b> <b>5<sup>η</sup> ΕΦΟΡΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ</b> <b>Μεταμορφώσεως 41 και Ανθίμου Γαζή</b> <b>38001 Βόλος</b>	
<b><u>ΑΙΤΗΣΗ</u></b>	
ΤΖΟΥΒΑΡΑ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ Κατοίκου Πύλης Τρικάλων	Σας παρακαλώ όπως εγκρίνετε τις εργασίες που φαίνονται στην οικοδομική άδεια και συνημμένα σχέδια στην οικοδομή μου, η οποία κρίθηκε διατηρητέα με την Υπουργική απόφαση ΔΙΔΑΠ/Γ/3874/13933/16 Μαρτίου 1999 και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 293/Β/1-4-99.
<b>ΘΕΜΑ: " Έγκριση για Αντι-κατάσταση Στέγης-Αλλαγή Διαρρύθμισης-Συντήρηση Οικοδομής"</b>	Συνημμένα σας υποβάλω 1. Οικοδομική Άδεια 2. Μελέτες εις πενταπλούν
	Πύλη 8-4-2000
	Μετά τιμής
	Τζουβάρας Δημήτριος

Στη συνέχεια, ο φάκελος στάλθηκε από την 5<sup>η</sup> Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων στο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Θεσσαλίας για γνωμοδότηση. Το έγγραφο για την αποστολή του φακέλου δίνεται παρακάτω:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
5<sup>η</sup> ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ  
ΜΝΗΜΕΙΩΝ  
Μεταμορφώσεως 41 & Ανθ. Γαζή  
3 8 0 0 1 Β Ο Λ Ο Σ

Βόλος, 3 Οκτωβρίου 2000

Αριθ. πρωτ. 849

ΠΡΟΣ : ΤΟΠΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
Αρχαιολογικό Μουσείο Βόλου

• ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δημ. Παλιούρας

ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 36.987

ΚΟΙΝ.: κ. Δημήτριο Τζουβέρα  
420 32-ΠΥΛΗ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

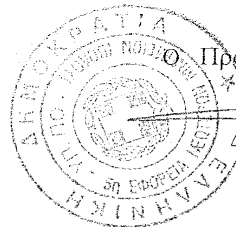
**ΘΕΜΑ** : Έγκριση μελέτης επισκευής  
της οικίας ιδιοκτησίας κ.  
Δημ. Τζουβέρα στην Πύλη  
Τρικάλων

Έχοντας υπόψη το Π.Δ. 733/80 που παραχωρεί αρμοδιότητες στις περιφερειακές υπηρεσίες, σας στέλνουμε το φάκελλο της υπόθεσης που αναφέρεται στο θέμα για να γνωμοδοτήσει σχετικά το Συμβούλιό σας.

Οι ενδιαφερόμενοι προς τους οποίους κοινοποιείται το παρόν, εάν θέλουν να βρίσκονται στη συνεδρίαση του Συμβουλίου και να πουν τις απόψεις τους, πρέπει αμέσως μετά τη λήψη του εγγράφου αυτού να υποβάλλουν αίτηση στη Γραμματεία του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Θεσσαλίας ( Αθανασάκη 1-τηλ. 28 563 ) και να το ζητούν, οπότε θα ειδοποιηθούν έγκαιρα για την ημέρα και την ώρα που θα περάσει το θέμα τους.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ : Ένας φάκελλος

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:  
Γ.κ. Δημ. Παλιούρα



Προϊστάμενος της Εφορείας

Δημήτρης Παλιούρας  
Αρχιτέκτονας ΠΕ3/Α

Τέλος, παρατίθεται το έγγραφο έγκρισης της μελέτης επισκευής του κτιρίου από το ΥΠΠΟ (5<sup>η</sup> εφορεία νεώτερων μνημείων, 17/11/2000).

<p>ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ 5η ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ Μεταμορφώσεως 41 &amp; Ανθ. Γαζή <u>380 01 ΒΟΛΟΣ</u></p>	<p>Βόλος, 17 Νοεμβρίου 2000</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δημ. Παλιούρας</li> <li>• ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 36.987</li> </ul>	<p>Αριθ. πρωτ. 1204</p>
<p><b>ΘΕΜΑ :</b> Έγκριση μελέτης επισκευής της οικίας ιδιοκτησίας κ. Δημ. Τζουβάρα στην Πύλη Τρικάλων</p>	<p><u>ΑΠΟΦΑΣΗ</u></p>
<p>✓ ΠΡΟΣ: κ. Δημήτριο Τζουβάρα <u>420 32-ΠΥΛΗ ΤΡΙΚΑΛΩΝ</u></p>	<p>ΚΟΙΝ: 1. Νομαρχιακή Αυτ/ση Τρικάλων Τμήμα Πολεοδ. &amp; Πολεοδ. Εφ/γών <u>421 00-ΤΡΙΚΑΛΑ</u></p>
<p>2. Τμήμα Τάξης Πύλης <u>420 32-ΠΥΛΗ ΤΡΙΚΑΛΩΝ</u></p>	
<p>Έχοντας υπόψη :</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Τις διατάξεις :       <ol style="list-style-type: none"> <li>α) του Ν. 1558/85 "Περί Κυβερνητικών Οργάνων"</li> <li>β) του Π.Δ. 941/77 "περί Οργανισμού του ΥΠΠΟ"</li> <li>γ) του Ν. 1469/50 "περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830"</li> </ol> </li> <li>2. Την αρ. 208/10 .3.78 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Κράτους "περί ισχύος του Ν. 1469/50 και μετά το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό".</li> <li>3. Το Π.Δ. 733/80 "περί μεταβιβάσεως αρμοδιοτήτων στις περιφερειακές υπηρεσίες".</li> <li>4. Την Υ.Α. 3874/13953/16.3.99 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 293/β/1.4.99 με την οποία χαρακτηρίστηκε η οικία ιδιοκτ. κ. Δημ. Τζουβάρα, που βρίσκεται στα Τρίκαλα, ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.</li> <li>5. Την Γνωμοδότηση (πράξη 99<sup>η</sup> θέμα 26) του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων Θεσσαλίας</li> <li>6. Την αρχιτεκτονική μελέτη</li> </ol>	
<p><b>Αποφασίζουμε</b></p>	
<p>Εγκρίνουμε τις εργασίες επισκευής της οικίας ιδιοκτησίας κ. Δημ. Τζουβάρα με τους παρακάτω όρους:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Η στέγη θα γίνει ξύλινη και θα καλυφθεί με κεραμίδια βυζαντινού τύπου.</li> </ol>	

2. Όλες οι όψεις θα καθαριστούν και θα παραμείνει ορατή η εμφανής λιθοδομή.

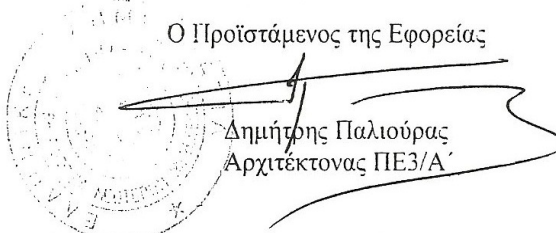
3. Όλα τα κουφώματα θα γίνουν ξύλινα όμοια με τα υπάρχοντα.

Όλες οι εργασίες θα γίνουν με την ευθύνη του επιβλέποντα μηχανικού για την πιστή εφαρμογή της μελέτης και σύμφωνα με τις υποδείξεις μας.

Η παρούσα δεν αντικαθιστά την από άλλη Αρχή ή Υπηρεσία απαιτούμενη άδεια.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:  
κ. Δημ. Παλιούρα

Ο Προϊστάμενος της Εφορείας  
Δημήτρης Παλιούρας  
Αρχιτέκτονας ΠΕ3/Α



Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα η παράγραφος 6 του άρθρου 10 του Ν.3028/2002 στην οποία επισημαίνεται ότι η έγκριση που δίνεται από το αρμόδιο Υπουργείο για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, 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.

### **5.3 Επεμβάσεις**

Στο συγκεκριμένο κτίριο από τις τεχνικές ενίσχυσης που αναφέρονται στο 3<sup>ο</sup> κεφάλαιο έχουν εφαρμοστεί οι παρακάτω:

- βαθύ αρμολόγημα (σε όλο το κτίριο),



- μανδύας σκυροδέματος (μόνο στην εσωτερική πλευρά του κτιρίου για να μην επηρεαστούν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του),
- συρραφή ρωγμών (εκεί που οι ρωγμές ήταν αρκετά μεγάλες),
- τοπική ανακατασκευή (κυρίως στα τοξωτά τμήματα όπου τα υλικά είχαν μετακινηθεί από τη θέση τους),
- ενέσεις σε ρωγμές (εκεί που οι ρωγμές ήταν μικρές, σχεδόν σε όλο το κτίριο),
- διάταξη μεταλλικών ελκυστήρων (στο πάνω μέρος του κτιρίου, κοντά στη στέγη),
- επέμβαση στη θεμελίωση (μόνο στο πίσω μέρος του κτιρίου όπου είχε παρατηρηθεί καθίζηση),
- επισκευή προσόψεων (για την επαναφορά του κτιρίου στην αρχική του όψη).

Στη συνέχεια παρατίθενται οι φωτογραφίες του κτιρίου μετά την επέμβαση









#### **5.4 Προβλήματα**

Σύμφωνα με τους ιδιοκτήτες του διατηρητέου κτιρίου τα προβλήματα που αντιμετώπισαν είχαν να κάνουν με τη χρονοβόρα διαδικασία για την κήρυξη του διατηρητέου (χρόνος από την κατάθεση του φακέλου μέχρι την υπουργική απόφαση) και με τις οικονομικές ελαφρύνσεις που δίνονται από το κράτος. Πιο συγκεκριμένα, οι ιδιοκτήτες τόνισαν ότι χρειάστηκε ένας ολόκληρος χρόνος για την απόφαση, ενώ για το δάνειο που πήρανε το επιτόκιο ήταν επιδοτούμενο από το κράτος για ένα μικρό χρονικό διάστημα και τελικά απαιτήθηκε μεγαλύτερο δάνειο από αυτό που δικαιολογεί η πολιτεία.

## **6<sup>ο</sup> κεφάλαιο : Συμπεράσματα και προτάσεις**

### **6.1 Σύσταση ενός μόνο φορέα**

Λόγω των προβλημάτων που προκύπτουν από την ύπαρξη πολλών υπουργείων που ασχολούνται με τα διατηρητέα, με την αναπόφευκτη αλληλοεπικάλυψη αρμοδιοτήτων προστασίας, προτείνεται η ανάληψη αυτών να γίνει από ένα και μόνο υπουργείο, το οποίο προτείνεται να είναι το «Πολιτισμού και Τουρισμού», που είναι συνδεδεμένο με την πολιτιστική κληρονομιά ή από έναν καινούργιο ανεξάρτητο φορέα<sup>124</sup>. Και στις δύο περιπτώσεις πρέπει να προσεχθούν τα εξής:

1. να υπάρχει μόνο ένα νομοθετικό πλαίσιο, ώστε να δημιουργείται ασφάλεια δικαίου στους πολίτες. Σε αυτό πρέπει να ορίζονται σαφώς τα κριτήρια χαρακτηρισμού, τα οποία να είναι ενιαία για όλα τα διατηρητέα, ανεξαρτήτου χρονολογίας κατασκευής, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών, ο τρόπος υπολογισμού της οικονομικής στήριξης τους, ο τρόπος σύνταξης των μελετών επισκευής,
2. η στελέχωση του νέου φορέα, είτε είναι το υπουργείο «Πολιτισμού και Τουρισμού», είτε ένας νέος ανεξάρτητος φορέας πρέπει να γίνει με συναφείς ειδικότητες (αρχαιολόγοι, αρχιτέκτονες, συντηρητές μνημείων, ιστορικοί τέχνης, πολιτικοί μηχανικοί, τοπογράφοι, σχεδιαστές, ειδικευμένοι τεχνίτες) που διαθέτουν επιστημονική εξειδίκευση στον τομέα της αποκατάστασης ιστορικών κτιρίων και συνόλων ή αποδεδειγμένη εμπειρία στη σύνταξη και τον έλεγχο μελετών στον τομέα αυτό. Έτσι, οι μελέτες αποκατάστασης διατηρητέων θα εκπονούνται από διεπιστημονική ομάδα μηχανικών με την ύπαρξη αρχιτέκτονα, και όχι από μεμονωμένους μελετητές που σε πολλές περιπτώσεις είναι, είτε μόνο πολιτικοί μηχανικοί, είτε τοπογράφοι, είτε μηχανικοί των ΤΕΙ
3. χρηματοδότησης αυτού από τον κρατικό προϋπολογισμό, με τρόπο που δε θα επιβαρύνει τα δημόσια οικονομικά

---

<sup>124</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 18

4. απαραίτητη είναι η ηλεκτρονική καταγραφή και ταξινόμηση των διατηρητέων με επικαιροποίηση των δεδομένων σε ενιαίο Εθνικό Μητρώο

## **6.2 Επιπλέον κίνητρα και αντικίνητρα**

Τα κίνητρα που έχουν δοθεί μέχρι στιγμής για τα διατηρητέα δεν έχουν αποδειχθεί ικανά για την κινητοποίηση και αλλαγή της συμπεριφοράς των πολιτών απέναντι σε αυτά. Επιπλέον, δεν έχουν διευκολύνει πρακτικά τους ιδιοκτήτες από τα οικονομικά βάρη που είναι αβάστακτα για κάποιους από αυτούς. Για το λόγο αυτό απαιτούνται και πρόσθετα οικονομικά και διοικητικά κίνητρα μαζί με τα υπάρχοντα, τα οποία μπορεί να είναι:

1. χαμηλότοκα δάνεια με επιδοτούμενο επιτόκιο και περίοδο χάριτος ή μακροχρόνιο άτοκο δάνειο, είτε για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη, είτε για πλήρη κάλυψη της πραγματικής αξίας επισκευής του διατηρητέου
2. επιχορήγηση ποσοστού επί του προϋπολογισμού για την εκτέλεση ειδικών και πολλές φορές πολυδάπανων εργασιών (όπως ειδικές τεχνικές στερέωσης της κατασκευής, αποκατάσταση τοιχογραφιών κλπ), έκπτωση της δαπάνης επισκευής από το συνολικό εισόδημα του ιδιοκτήτη σε πέντε οικονομικές χρήσεις, παροχή όλων των υποδομών δωρεάν, ίδρυση Τράπεζας Γης ή ενός άλλου φορέα, ώστε να εξασφαλίζεται η αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων<sup>125</sup>
3. εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης και έκδοση οικοδομικής άδειας μελέτης αποκατάστασης των διατηρητέων δωρεάν από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις (Νομαρχιακή – Ο.Τ.Α.), σε περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες αδυνατούν, με τη συνδρομή των εμπειρογνομόνων του ΤΕΕ και των αρμόδιων υπηρεσιών ή επιδότηση της επιπρόσθετης αμοιβής επισκευής - αναδιαρρύθμισης που οφείλει ο ιδιοκτήτης να καταβάλει στο μηχανικό για την έκδοση της άδειας

---

<sup>125</sup> Παρθενόπουλος Κ., Καμπούρη Ε., Δούση Μ., Παρθενοπούλου Ν., Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος -Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις, [Online], Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/TKM, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής, Α5. Α΄ Φάση - ΜΕΡΟΣ 2 Σχολιασμός του καθεστώτος κριτηρίων χαρακτηρισμού και των παρεχόμενων κινήτρων: 2.2 Παρεχόμενα κίνητρα για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες, σελ. 32 - 34 και 3.1 Αποσαφήνιση και εμπλουτισμός των παρεχόμενων κινήτρων για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, σελ. 55 - 58

4. φοροαπαλλαγές κληρονομιάς ή μεταβίβασης με παράλληλη δέσμευση των ιδιοκτητών για αποκατάσταση των κτιρίων τους, μηδενικό Φ.Π.Α. επί των επισκευών στα διατηρητέα, μείωση δημοτικών τελών, εξαίρεση των τίτλων ΜΣΔ που προέρχονται από διατηρητέα από το ΦΜΑΠ, επαναφορά του μειωτικού συντελεστή 0,6% για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του διατηρητέου, διπλασιασμός της έκπτωσης από το ακαθάριστο εισόδημα των ακινήτων (άρθρο 23 παρ. 1 κωδ. φορολογίας εισοδήματος)<sup>126</sup>
5. χρήση ειδικών ευρωπαϊκών προγραμμάτων ή κάλυψη μέρους των δαπανών αποκατάστασης των διατηρητέων από το δημόσιο μέσω του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και διατηρητέων κτιρίων, επισκευή των προσόψεων και των στεγών τους, χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών

Παράλληλα με τα κίνητρα θετικής ενίσχυσης είναι αναγκαίο να λειτουργήσει και ένα σύστημα αντικινήτρων<sup>127</sup>, τα οποία μπορεί να είναι:

1. περιορισμοί δόμησης και αναγόρευση μη επιθυμητών χρήσεων
2. πλήρη απαγόρευση της κατεδάφισης των διατηρητέων ακόμα και των ετοιμόρροπων με ταυτόχρονη εφαρμογή προληπτικού ελέγχου
3. πολύ αυστηρές κυρώσεις προς αποφυγή συμπεριφορών αυθαίρετης κατεδάφισης διατηρητέων κτιρίων, σε συνδυασμό με συστηματικό έλεγχο των υπηρεσιών

---

<sup>126</sup> Σταματίου Ε. (Καθηγήτρια – Σύμβουλος Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου), «Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες», όπ. αν., σελ 18

<sup>127</sup> Παρθενόπουλος Κ., Καμπούρη Ε., Δούση Μ., Παρθενοπούλου Ν., Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος -Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις, [Online], Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής, Α5. Α΄ Φάση - ΜΕΡΟΣ 2 Σχολιασμός του καθεστώτος κριτηρίων χαρακτηρισμού και των παρεχόμενων κινήτρων: 2.2 Παρεχόμενα κίνητρα για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες, σελ. 32 - 34 και 3.1 Αποσαφήνιση και εμπλουτισμός των παρεχόμενων κινήτρων για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, σελ 55 - 58

### **6.3 Απλούστευση και βελτίωση των διαδικασιών χαρακτηρισμού και επισκευών**

Οι χρονοβόρες διαδικασίες που προέρχονται, τόσο από την πολύμηνη διαδικασία μέχρι την τελική απόφαση χαρακτηρισμού, όσο και από τις καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών επισκευών και προσθηκών και στη τελική εκταμίευση των χρημάτων από τα παρεχόμενα δάνεια, δημιουργούν προβλήματα και δυσανασχέτηση στους ιδιοκτήτες τους. Για τους λόγους αυτούς απαιτείται αναθεώρηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας με παράλληλη απλούστευση διαδικασιών, ώστε να γίνουν πιο ευέλικτες για πολίτες και υπαλλήλους, ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων πολιτών-ιδιοκτητών διατηρητέων από τις δημόσιες υπηρεσίες (π.χ. τήρηση προθεσμιών, αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών, έκδοση αδειών επισκευών, προσθηκών κ.ά.) με στόχο πάντα την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Εδώ, θα μπορούσε να προτείνει κανείς ακόμα και την εκχώρηση αρμοδιοτήτων από τους αρμόδιους Υπουργούς στους διευθυντές αρμόδιων τμημάτων με σκοπό τη σημαντική μείωση του χρόνου που απαιτείται για το χαρακτηρισμό<sup>128</sup>.

### **6.4 Εκπαίδευση**

Η έλλειψη ενημέρωσης, σε συνδυασμό με όλα τα προβλήματα που έχουν ήδη αναλυθεί στο 3<sup>ο</sup> κεφάλαιο (χρονοβόρες διαδικασίες, υψηλό κόστος των επεμβάσεων αποκατάστασης), έχει δημιουργήσει ένα αρνητικό κλίμα απέναντι στα διατηρητέα που οδηγεί ακόμα και σε δολιοφθορές ή στην καλύτερη των περιπτώσεων εγκατάλειψη αυτών των κτιρίων. Για τη μεταστροφή αυτού του αρνητικού κλίματος, πέραν των προαναφερθέντων δράσεων, απαιτείται και ενίσχυση της πολιτιστικής παιδείας και ευαισθητοποίηση του κοινού σε ζητήματα ανάδειξης και αξιοποίησης της πολιτιστικής κληρονομιάς. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με ενημερωτικά προγράμματα, διδασκαλία και μάθηση για το τι ωφελεί η διατήρηση της, όχι μόνο στον πολιτισμό, αλλά και στην ίδια την οικονομία της χώρας με την προώθηση του πολιτιστικού τουρισμού μέσω των διατηρητέων (αύξηση ΑΕΠ, ενίσχυση απασχόλησης, κλπ.)

---

<sup>128</sup> Προφορική συνέντευξη στον Διευθυντή της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς του ΥΠΠΟΤ, Ερμού 17, 3<sup>ος</sup> όροφος



### **6.5 Άλλες προτάσεις**

1. οι επαγγελματίες του ΤΕΕ να παρέχουν βοήθεια τεχνογνωσίας προς τους ΟΤΑ (Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης), οι οποίοι καλούνται από το νόμο να εκπονήσουν μελέτες για σωστικές επεμβάσεις και πολεοδομικές μελέτες στα ήδη κηρυγμένα και μη διατηρητέα
2. διοργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων με στόχο την ενημέρωση, κατάρτιση και εκπαίδευση υπαλλήλων και επαγγελματιών για την αντιμετώπιση του θέματος των διατηρητέων. Έχει αποδειχθεί ότι η αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που αφορούν την προστασία των διατηρητέων απαιτεί εξειδικευμένη γνώση και σημαντική εμπειρία, τόσο από τους επαγγελματίες αρχιτέκτονες που εκπονούν τις μελέτες, όσο και από τους υπάλληλους των ανάλογων υπηρεσιών που ασκούν τον έλεγχο. Βασικοί άξονες της κατάρτισης είναι κυρίως οι εξής<sup>129</sup>:
  - ανάλυση και αποσαφήνιση της νομοθεσίας και των συναφών διατάξεων
  - διαδικασία σύνταξης, ελέγχου και έγκρισης των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων
  - περιεχόμενα των μελετών επισκευής διατηρητέων κτιρίων
  - βαθμοί προστασίας των διατηρητέων κτιρίων
  - έγκριση φακέλου αδείας, έλεγχος μελέτης
  - ο ρόλος των συλλογικών οργάνων στη διατήρηση των κτιρίων
  - παρακολούθηση εργασιών, αυτοψίες, θεώρηση
  - ο ρόλος των πολεοδομιών και των υπηρεσιών των υπουργείων

---

<sup>129</sup> Παρθενόπουλος Κ., Καμπούρη Ε., Δούση Μ., Παρθενοπούλου Ν., Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος -Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις, [Online], Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής, Β4. Β' Φάση - ΜΕΡΟΣ 4 Προτάσεις για δράσεις του ΤΕΕ: 4.1 Παρεμβάσεις του ΤΕΕ προς τους αρμόδιους φορείς, 4.2 Προτάσεις για οργάνωση δράσεων ενημερωτικού και επιμορφωτικού χαρακτήρα, σελ. 60 - 62

- ανάλυση και αποσαφήνιση της νομοθεσίας και των συναφών διατάξεων
  - διαδικασία σύνταξης, ελέγχου και έγκρισης των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων
  - περιεχόμενα των μελετών επισκευής διατηρητέων κτιρίων
  - βαθμοί προστασίας των διατηρητέων κτιρίων
  - έγκριση φακέλου αδειάς, έλεγχος μελέτης
  - ο ρόλος των συλλογικών οργάνων στη διατήρηση των κτιρίων
  - παρακολούθηση εργασιών, αυτοψίες, θεώρηση
  - ο ρόλος των πολεοδομιών και των υπηρεσιών των υπουργείων
2. δημιουργία διαδικτυακού τόπου όπου, όλοι όσοι ασχολούνται με τις μελέτες αποκατάστασης θα μπορούν να ανατρέχουν και να πληροφορούνται για όλα τα ζητήματα που αφορούν τη σχετική νομοθεσία, τις διαδικασίες εκπόνησης και ελέγχου σχετικών μελετών

Τελειώνοντας, είναι σημαντικό να τονιστεί πως ο καθένας από μας μπορεί να προτείνει τρόπους για την αλλαγή της υπάρχουσας κατάστασης, η οποία όμως για να τροποποιηθεί απαιτείται σχεδιασμός και χρόνος για την υλοποίηση αυτού. Μέχρι να επιτευχθεί λοιπόν κάτι τέτοιο, αυτό που απαιτείται είναι η επιδίωξη συντονισμού στους ήδη υπάρχοντες φορείς, ώστε να έχουν όσο το δυνατό σαφέστερες και μη αλληλεπικαλυπτόμενες αρμοδιότητες, καθώς και τη βούληση να ερμηνεύουν και να εφαρμόζουν ορθώς τους νόμους, χωρίς να επηρεάζονται από άλλα κριτήρια.

**Παράρτημα Α**

**Έγγραφο Βεβαίωσης για χρήση στην Εφορία**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Αθήνα,  
Αρ. Πρωτ.:

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17

ΠΡΟΣ: (Ιδιοκτήτη)

Ταχ. Κώδικας: 115 23

FAX:

Πληροφορίες:

Τηλέφωνο:

**ΘΕΜΑ: Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η**

Απαντώντας στην από □□□□□□. αίτησή σας σχετικά με το κτίριο επί της οδού  
□□□□□□□□□□□□□□□□□□. σας γνωρίζουμε ότι έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο  
στο σύνολό του με την υπ' αρ. □□□□□□... Υπουργική Απόφαση που δημοσιεύθηκε στο  
ΦΕΚ □□□□□□. και δεν έχει ανακληθεί μέχρι σήμερα.

Η ΤΜΗΜΑΤΑΡΧΗΣ

Ε.Δ.

- Χρον. Αρχείο

- Τμήμα Παραδ. Οικισμών

έγγραφο για την έγκριση χορήγησης χαμηλότοκου δανείου για την επισκευή του  
διατηρητέου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
[ΤΙΤΛΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ]

**Α Ι Τ Η Σ Η – Υ Π Ε Υ Θ Υ Ν Η Δ Η Λ Ω Σ Η** (άρθρο 8 Ν. 1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)

**Περιγραφή αιτήματος :** «Έγκριση τεχνικής έκθεσης και μελέτης επισκευής αποκατάστασης κτιρίων σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτίρια για τη συνηγορία χορήγησης χαμηλότοκων δανείων»

<b>ΠΡΟΣ:</b>	*	<b>ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ</b>	<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</b>
		<i>*Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία</i>	

\* Οικεία πολεοδομική Υπηρεσία.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΟΣ**

Ο – Η Όνομα:		Επώνυμο:	
Όνομα Πατέρα:		Επώνυμο Πατέρα:	
Όνομα Μητέρας:		Επώνυμο Μητέρας:	
Αριθ. Δελτ. Ταυτότητας:		Α.Φ.Μ.:	
Ημερομηνία γέννησης <sup>(1)</sup> :		Τόπος Γέννησης:	
Τόπος Κατοικίας:		Οδός:	
		Αριθ:	ΤΚ:
Τηλ:		Fax:	E – mail:

**ΟΡΙΣΜΟΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ<sup>(4)</sup> (για κατάθεση αίτησης ή παραλαβή τελικής διοικητικής πράξης) :** Σε περίπτωση που δε συντάσσεται η εξουσιοδότηση στο παρόν έντυπο απαιτείται προσκόμιση εξουσιοδότησης με επικύρωση του γνήσιου της υπογραφής από δημόσια υπηρεσία ή συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου.

ΟΝΟΜΑ:		ΕΠΩΝΥΜΟ:	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΠΑΤΕΡΑ:		ΑΔΤ:	
ΟΔΟΣ:		ΑΡΙΘ:	Τ.Κ.:
Τηλ:		Fax:	E – mail:

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ  
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΟΥ:	ΚΑΤΑΤΕΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ	ΘΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΤΕΙ	ΝΑ ΑΝΑΖΗΤΗΘΕΙ ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΑ <sup>(3)</sup>
1. Τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Μελέτη επισκευών (κατόψεις, όψεις, τομές, φωτογραφίες, τεχνική έκθεση)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Προσμέτρηση εργασιών και προϋπολογισμός έργου	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:</b>			

<p><b>Επιλέξτε με ποιο τρόπο θέλετε να παραλάβετε την απάντησή σας:</b></p> <p><input type="checkbox"/> 1. Να σας αποσταλεί με συστημένη επιστολή στη Διεύθυνση:.....</p> <p><input type="checkbox"/> 2. Να την παραλάβετε ο ίδιος από την υπηρεσία μας</p> <p><input type="checkbox"/> 3. Να την παραλάβετε από άλλο σημείο.....</p> <p><input type="checkbox"/> 4. Να την παραλάβει εκπρόσωπός σας</p> <p><input type="checkbox"/> 5. Να σας αποσταλεί με fax στον αριθμό:.....</p>
---

**ΧΡΟΝΟΣ :** Έως ..... ημέρες από την περιέλευση του αιτήματος και των τυχόν απαραίτητων δικαιολογητικών στην αρμόδια για την έκδοση της τελικής πράξης υπηρεσία(ο χρόνος δεσμεύει την εκδίδουσα την τελική πράξη υπηρεσία).

**ΚΟΣΤΟΣ:**  
Μηδέν

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις<sup>(2)</sup>, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

.....

.....

.....

.....

(3) Εξουσιοδοτώ το ΚΕΠ (άρθρο 31 Ν. 3013/2002) να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες (αναζήτηση δικαιολογητικών κλπ) για τη διεκπεραίωση της υπόθεσής μου. ....20.....

(4) Εξουσιοδοτώ τον/την πιο πάνω αναφερόμενο/η να καταθέσει την αίτηση ή/και να παραλάβει την τελική πράξη. (Διαγράφεται όταν δεν ορίζεται εκπρόσωπος) (Υπογραφή)

(1) Αναγράφεται ολογράφως και κατόπιν αριθμητικά, ως πλήρης εξαψήφιος αριθμός η ημερομηνία γέννησης: πχ η 7 Φεβρουαρίου 1969 γράφεται αριθμητικά: 070269

(2) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
[ΤΙΤΛΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ]

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

<b>Αίτημα:</b>	Έγκριση τεχνικής έκθεσης και μελέτης επισκευής αποκατάστασης κτιρίων σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτίρια για τη συνηγορία χορήγησης χαμηλότοκων δανείων		
<b>Υπηρεσία Υποβολής:</b>			
<b>Αριθμ. Πρωτοκόλλου:</b>		<b>Ημ/νια αιτήματος:</b>	
<b>Αρμόδιος Υπάλληλος:</b>	<b>Όνομα:</b>	<b>Επώνυμο:</b>	
<b>Αιτών:</b>	<b>Όνομα:</b>	<b>Επώνυμο:</b>	

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΟΥ:	ΚΑΤΑΤΕΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ	ΘΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΤΕΙ	ΝΑ ΑΝΑΖΗΤΗΘΕΙ ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΑ <sup>(3)</sup>
1. Τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Μελέτη επισκευών (κατόψεις, όψεις, τομές, φωτογραφίες, τεχνική έκθεση)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Προσμέτρηση εργασιών και προϋπολογισμός έργου	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**ΧΡΟΝΟΣ :** Έως \_\_\_\_\_ ημέρες από την περιέλευση του αιτήματος και των τυχόν απαραίτητων δικαιολογητικών στην αρμόδια για την έκδοση της τελικής πράξης υπηρεσία(ο χρόνος δεσμεύει την εκδίδουσα την τελική πράξη υπηρεσία).

**ΚΟΣΤΟΣ:**  
Μηδέν

**ΤΡΟΠΟΣ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΠΟΥ ΕΠΕΛΕΓΗ:**

**Ο Υπάλληλος**

(υπογραφή)

(Ημερομηνία)

## Παράρτημα Β

### 1. Γενικά χαρακτηριστικά τοιχοποιίας

#### α) Μέτρο ελαστικότητας τοιχοποιίας

<b>1. Μέτρο ελαστικότητας τοιχοποιίας</b>	
<b><u>κατά EC 6</u></b>	
$E = 1000 \cdot f_k$	
E = μέτρο ελαστικότητας τοιχοποιίας (Μρα)	
$f_k$ = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας	
<b><u>Δώσε τιμές</u></b>	
$f_k$ =	
<b>E =</b>	
<b><u>κατά τους Αμερικανικούς κανονισμούς</u></b>	
$E = 1 / [(\delta/E_b) + (1-\delta)/E_m]$	
$\delta = t_b / (t_b + t_m)$	
E = μέτρο ελαστικότητας τοιχοποιίας (Μρα)	
$E_b$ = μέτρο ελαστικότητας λιθοσωμάτων (Μρα)	
$E_m$ = μέτρο ελαστικότητας κονιάματος αρμών (Μρα)	
$t_b$ = ύψος λιθοσωμάτων	
$t_m$ = πάχος αρμών	
<b><u>Δώσε τιμές</u></b>	
$t_b$ =	
$t_m$ =	
$\delta$ =	
$E_b$ =	
$E_m$ =	
$\delta/E_b$ =	
$(1-\delta)/E_m$ =	
<b>E =</b>	

#### β) Μέτρο διάτμησης τοιχοποιίας

<b>2. Μέτρο διάτμησης τοιχοποιίας</b>	
<b><u>κατά EC 6</u></b>	
$G = 0.4 \cdot E$	
G = μέτρο διάτμησης τοιχοποιίας (Μρα)	
E = μέτρο ελαστικότητας τοιχοποιίας (Μρα)	
<b><u>Δώσε τιμές</u></b>	
E =	
<b>G =</b>	<b>0.00</b>

2. Χαρακτηριστικές αντοχές τοιχοποιίας

α) χαρακτηριστική θλιπτική αντοχή

<b>Χαρακτηριστική θλιπτική αντοχή <math>f_{wk}</math></b>	
$f_{wk} = K * f_b^{0.65} * f_m^{0.25}$ (Mpa) <b>(EC 6)</b>	
K = σταθερά (Mpa) 0.6 → δεν υπάρχει διαμήκης αρμός κονιάματος 0.5 → υπάρχει διαμήκης αρμός κονιάματος ή από πίνακα $f_b$ = ανηγμένη θλιπτική αντοχή λιθοσωμάτων (Mpa) $f_m$ = μέση θλιπτική αντοχή κονιάματος (Mpa) όπου $f_m \leq (20Mpa, 2*f_b)$	
<u>Δώσε τιμές</u>	
K =	
$f_b$ =	
$f_m$ =	
$f_m$ =	
$f_k$ =	

β) χαρακτηριστική θλιπτική αντοχή για κονίαμα λεπτής στρώσης

<b>Χαρακτηριστική θλιπτική αντοχή <math>f_{wk}</math></b> (για κονίαμα λεπτής στρώσης)	
$f_{wk} = K * f_b^{0.85}$ (Mpa) <b>(EC 6)</b>	
K = σταθερά (Mpa) 0.6 → δεν υπάρχει διαμήκης αρμός κονιάματος 0.5 → υπάρχει διαμήκης αρμός κονιάματος ή από πίνακα $f_b$ = ανηγμένη θλιπτική αντοχή λιθοσωμάτων (Mpa)	
<u>Δώσε τιμές</u>	
K =	
$f_b$ =	
$f_k$ =	



γ) θλιπτική αντοχή από εμπειρικές σχέσεις

Θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας $f_{wc}$ από εμπειρικές σχέσεις	
<b>κατά Mann (1982)</b>	
$f_{wc} = 0.83 * f_{bc}^{0.66} * f_m^{0.33}$	
<b>κατά Hendry (1998)</b>	
$f_{wc} = 0.334 * f_{bc}^{0.778} * f_m^{0.234}$	
<b>κατά Tassios (1988)</b>	
$f_{wc} = [(2/3)f_{bc} - f_0] + \delta * f_m$	
$f_{bc}$ = θλιπτική αντοχή λιθοσωμάτων (Μρα) $f_m$ = μέση θλιπτική αντοχή κονιάματος (Μρα) $f_0 = 0 \rightarrow$ για οπτοπλινθοδομές $f_0 = 0.5 \rightarrow$ για λαξευτές λιθοδομές $f_0 = 2.5 \rightarrow$ για αργιολιθοδομές $\delta = 0.5$ για λιθοδομές και 1.0 για οπτοπλινθοδομές	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$F_b =$	
$F_m =$	
$f_0 =$	
$\delta =$	
<b><math>f_{wc} =</math> (Mann)</b>	
<b><math>f_{wc} =</math> (Hendry)</b>	
<b><math>f_{wc} =</math> (Tassios)</b>	

δ) χαρακτηριστική διατμητική αντοχή από εμπειρικές σχέσεις

Διατμητική αντοχή τοιχοποιίας από εμπειρικές σχέσεις	
<b>κατά Tassios &amp; Chronopoulos (1986)</b>	
$f_{wv} = f_{wv,0} + \mu * \sigma_0$	
$f_{wv}$ = διατμητική αντοχή τοιχοποιίας $f_{wv,0}$ = συνοχή μεταξύ λιθοσώματος και κονιάματος $f_{wv,0} \approx (2/3) * f_{mt}$ $f_{mt}$ = εφελκυστική αντοχή κονιάματος $\mu$ = συντελεστής τριβής κατά μήκος της διεπιφάνειας κονιάματος-λιθοσώματος $\mu \approx 0.5$ $\sigma_0$ = κατακόρυφη θλιπτική τάση στην τοιχοποιία $\sigma_0 = N/A$ , όπου N = (αξονική δύναμη λόγω κατακόρυφου φορτίου + ίδιο βάρος τοιχοποιίας + φορτίο από πρέκια) και A = εμβαδόν διατομής τοιχοποιίας (πάχος τοιχοποιίας * 1.0 m)	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$f_{mt} =$	
$\mu =$	
N =	
A =	
$\sigma_0 =$	#ΔΙΑΙΠ/0!
$f_{wv,0} =$	0
<b><math>F_{wv}</math></b>	<b>#ΔΙΑΙΠ/0!</b>

ε) χαρακτηριστική διατμητική αντοχή κατά EC6

<b>Χαρακτηριστική διατμητική αντοχή <math>f_{vk}</math></b> (για κονίαμα γενικής εφαρμογής και πλήρεις αρμούς)	
$f_{vk} = 0.7 * \min[f_{vko} + 0.4 * \sigma_d, \max(0.065f_b, f_{vko}), f_{vk,lim}]$ (Mpa) <b>(EC 6)</b>	
$f_{vko}$ = διατμητική αντοχή για μηδενική θλιπτική τάση (Mpa) (από πίνακα) $f_{vk,lim}$ = οριακή τιμή της διατμητικής αντοχής (Mpa) (από πίνακα) $f_b$ = θλιπτική αντοχή λιθοσωμάτων (Mpa) $\sigma_d$ = θλιπτική τάση σχεδιασμού (Mpa) $\sigma_d = N/A$ , όπου N = (αξονική δύναμη λόγω κατακόρυφου φορτίου + ίδιο βάρος τοιχοποιίας + φορτίο από πρέκια) και A = εμβαδόν διατομής τοιχοποιίας (πάχος τοιχοποιίας * 1.0 m)	
Δώσε τιμές	
$f_{vko} =$	
$f_{vk,lim} =$	
$f_b =$	
N =	
A =	
$\sigma_d =$	
$f_{vko} + 0.4 * \sigma_d =$	
$\max(0.065f_b, f_{vko}) =$	
$f_{vk} / 0.7 =$	
<b><math>f_{vk} =</math></b>	

στ) εφελκυστική αντοχή κατά Tassios 1986

<b>Εφελκυστική αντοχή <math>f_{wt}</math> κατά Tassios 1986</b> για οριζόντια ρηγμάτωση (επίπεδο αστοχίας παράλληλο στους αρμούς)	
$f_{wt} = \lambda * f_{mc}/10$	
Για ρηγμάτωση κάθετη στους αρμούς	
$f_{wt} = 2\lambda * f_{mc}/10$	
$f_{mc}$ = θλιπτική αντοχή κονιάματος $\lambda = 0.9$ (για κονίαμα MI) και $0.7$ (για κονίαμα MII)	
Δώσε τιμές	
$f_{mc} =$	
$\lambda =$	
<b><math>f_{wt}</math> (οριζόντια ρηγμάτωση) =</b>	
<b><math>f_{wt}</math> (κάθετη ρηγμάτωση) =</b>	

ζ) εφελκυστική αντοχή

<b>Εφελκυστική αντοχή <math>f_{wt}</math></b>	
<b>για οριζόντιο εφελκυσμό (<math>\theta = 0</math> μοίρες)</b>	
<i>Όταν η ρωγμή λόγω εφελκυσμού διαπερνά μόνο τους αρμούς</i>	
$f_{wt} \approx (1/\gamma_{Rd})[\lambda * f_{mt}(2t_b + t_m) + f_{wv} * l_b] / (2t_b + t_m) \leq 2 * \lambda * f_{mt}$	
<i>όταν η ρωγμή λόγω εφελκυσμού διαπερνά και τα λιθοσώματα, εκτός από το κονίαμα</i>	
$f_{wt} \approx (1/\gamma_{Rd})[\lambda * f_{mt}(t_b + 2t_m) + t_b * f_{bt}] / (2t_b + t_m) \leq 2 * \lambda * f_{mt}$	
<b>για κατακόρυφο εφελκυσμό (<math>\theta = 90</math> μοίρες)</b>	
$f_{wt} = \lambda * f_{mt}$	
<p><math>f_{wt}</math> = εφελκυστική αντοχή τοιχοποιίας  <math>f_{wv}</math> = διατμητική αντοχή τοιχοποιίας  <math>f_{mc}</math> = θλιπτική αντοχή κονιάματος  <math>f_{mt}</math> = εφελκυστική αντοχή κονιάματος = <math>(1/4) * f_{mc}^{0.5}</math>  <math>f_{bt}</math> = εφελκυστική αντοχή λιθοσώματος  <math>t_b</math> = ύψος λιθοσώματος  <math>l_b</math> = μήκος λιθοσώματος  <math>t_m</math> = πάχος αρμού  <math>\lambda = 0.7 \div 0.9</math> (0.9 → πολύ καλές συνθήκες συντήρησης)  <math>1/\gamma_{Rd} \approx 0.8</math> (συντελεστής όπου λαμβάνονται υπόψιν αβεβαιότητες της εφελκυστικής αντοχής κονιάματος και της διατμητικής αντοχής της τοιχοποιίας)</p>	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$f_{wv} =$	
$f_{mc} =$	
$f_{bt} =$	
$t_b =$	
$l_b =$	
$t_m =$	
$\lambda =$	
$1/\gamma_{Rd} =$	
$f_{mt} =$	
$2 * \lambda * f_{mt} =$	
$f_{wt} (\theta=0, \text{μόνο αρμούς})$	
$f_{wt} (\theta=0, \text{και λιθοσώματα})$	
<b><math>f_{wt}(\theta=0, \text{μόνο αρμούς})</math></b>	
<b><math>f_{wt} (\theta=0, \text{και λιθοσώματα})</math></b>	
<b><math>f_{wt} (\theta=90)</math></b>	

η) χαρακτηριστική διατμητική αντοχή κατά EC6 για μερικώς γεμισμένους αρμούς και γειτονικές όψεις λιθοσωμάτων σε επαφή

Χαρακτηριστική διατμητική αντοχή $f_{vk}$ (μερικώς γεμισμένοι αρμοί και γειτονικές όψεις λιθοσωμάτων σε επαφή)	
$f_{vk} = 0.7 \cdot \min[0.5 \cdot f_{vko} + 0.4 \cdot \sigma_d, \max(0.045 f_b, f_{vko}), 0.7 \cdot f_{vk,lim}]$ (Mpa) (EC 6)	
$f_{vko}$ = διατμητική αντοχή για μηδενική θλιπτική τάση (Mpa) (από πίνακα) $f_{vk,lim}$ = οριακή τιμή της διατμητικής αντοχής (Mpa) (από πίνακα) $f_b$ = θλιπτική αντοχή λιθοσωμάτων (Mpa) $\sigma_d$ = θλιπτική τάση σχεδιασμού (Mpa) $\sigma_d = N/A$ , όπου N = (αξονική δύναμη λόγω κατακόρυφου φορτίου + ίδιο βάρος τοιχοποιίας + φορτίο από πρέκια) και A = εμβαδόν διατομής τοιχοποιίας (πάχος τοιχοποιίας * 1.0 m)	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$f_{vko} =$	
$f_{vk,lim} =$	
$f_b =$	
N =	
A =	
$\sigma_d =$	
$0.5 \cdot f_{vko} + 0.4 \cdot \sigma_d =$	
$\max(0.045 f_b, f_{vko}) =$	
$f_{vk} / 0.7 =$	
<b><math>f_{vk} =</math></b>	

### 3. Ενισχύσεις

#### 1) Σφράγιση ρωγμών – Ενέσεις σε ρωγμές

2η Μέθοδος ενίσχυσης - Σφράγιση ρωγμών - Ενέσεις σε ρωγμές ( $R_w = R_{w,o}$ )	
$R_w = R_{w,res} + \alpha \cdot (R_{w,o} - R_{w,res})$	
$R_w$ = φέρουσα ικανότητα τοίχου έναντι θλίψης ή έναντι διάτμησης μετά την επισκευή $R_{w,o}$ = η αρχική (προ των βλαβών) αντοχή του τοίχου $R_{w,res} = u$ = η απομένουσα αντοχή του τοίχου (πριν την επισκευή) $\alpha$ = βαθμός επισκευής $\leq 1$ (η μέθοδος είναι αποδοτική για τοίχους με πάχος $\leq 40\text{cm} \rightarrow \alpha = 1$ ) $u = 0.8$ για μικρές βλάβες, $0.7$ για σοβαρές και $0.6$ για βαριές	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$R_{w,o} =$	
$R_{w,res} = u =$	
$\alpha =$	
<b><math>R_w =</math></b>	

2.α) Βαθύ αρμολόγημα

1η Μέθοδος ενίσχυσης - Βαθύ αρμολόγημα	
$f_{wc} = (1/\gamma_{Rd}) * \zeta * f_{wc,0}$	
$f_{wc}$ = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας μετά την εφαρμογή του αρμολογήματος $f_{wc,0}$ = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας πριν την εφαρμογή του αρμολογήματος $1/\gamma_{Rd}$ → συντελεστής για την απομείωση αντοχής παλαιών τοιχοδομών $1/\gamma_{Rd} = 0.6 \div 0.8$ (0.8 τοιχοποιία καλά δομημένη και σε καλή κατάσταση) $\zeta = 1 + \omega$ (όγκος νέου κονιάματος/συνολικός όγκος κονιάματος) $\omega$ = εμπειρικός συντελεστής για την αποτελεσματικότητα του αρμολογήματος $\omega = 4 \div 8$ για λιθοδομή και $1 \div 2$ για οπτοπλινθοδομή	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$f_{wc,0}$ =	
$1/\gamma_{Rd}$ =	
$\omega$ =	
όγκος νέου κονιάμ.	
συνολικός όγκος κον.	
$\zeta$ =	
$f_{wc}$ =	

2.β) Βαθύ αρμολόγημα κατά Tassios 1986

1η Μέθοδος ενίσχυσης - Βαθύ αρμολόγημα	
$f_{wc} = (1/\gamma_{Rd}) * [\zeta * (2/3 * f_{bc}^{1/2} - \alpha) + \beta * f_{mc}]$ (Τάσιος 1986)	
$f_{wc}$ = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας μετά την εφαρμογή του αρμολογήματος $f_{mc}$ = θλιπτική αντοχή κονιάματος $f_{bc}$ = θλιπτική αντοχή τοιχοσώματος $1/\gamma_{Rd} = 0.8$ $\zeta = 1 + 3 * (\text{όγκος νέου κονιάματος/συνολικός όγκος κονιάματος})$ $\alpha$ = μειωτικός συντελεστής για τοιχοποιία από φυσικούς λίθους $0.5$ (λαξευμένες πέτρες) $\leq \alpha \leq 2.5$ (κροκάλες), τεχνητοί λίθοι $\alpha=0$ $\beta$ = συντελεστής που μετρά τη συνεισφορά του κονιάματος $\beta = 0.5$ για λιθοδομή και $0.1$ για οπτοπλινθοδομή	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$f_{mc}$ =	
$f_{bc}$ =	
$\alpha$ =	
$\beta$ =	
όγκος νέου κονιάμ.	
συνολικός όγκος κον.	
$1/\gamma_{Rd}$ =	
$\zeta$ =	
$\zeta * (2/3 * f_{bc}^{0.5} - \alpha) + \beta * f_{mc}$	
$f_{wc}$ =	

3) Εμποτισμός μάζας

<b>3η Μέθοδος ενίσχυσης - Εμποτισμός μάζας</b>	
<b>κατά Tassios 1982</b>	
$f_{wc,s} = f_{wc,o} [1 + 20 * (\gamma_f - \gamma_o) / \gamma_o]$	
<b>κατά Vintzikeou &amp; Tassios 1995 (τρίστρωτη τοιχοποιία)</b>	
$f_{wc,s} = f_{wc,o} [1 + 1.25 (V_{inf} / V_w) (f_{gr}^{0.5} / f_{wc,o})]$	
<b>κατά Tomazevic &amp; Sheppard (1982), Tomazevic &amp; Apih (1993), Bettio et al. (1993)</b>	
$f_{wc,s} = f_{wc,o} [1 + 0.013 * (100 G_{gr} / G_o)^3]$	
<p><math>f_{wc,s}</math> = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας μετά την επέμβαση  <math>f_{wc,o}</math> = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας πριν την επέμβαση  <math>\gamma_f</math> = ειδικό βάρος τοιχοποιίας μετά την επέμβαση  <math>\gamma_o</math> = ειδικό βάρος τοιχοποιίας πριν την επέμβαση  <math>V_{inf}</math> = όγκος της ενδιάμεσης στρώσης τοιχοποιίας  <math>V_w</math> = συνολικός όγκος της τοιχοποιίας  <math>f_{gr}</math> = θλιπτική αντοχή του ενέματος που εισάγεται  <math>G_{gr}</math> = συνολικός όγκος της τοιχοποιίας  <math>G_o</math> = όγκος του ενέματος που εισάγεται στην τοιχοποιία</p>	
<i>Δώσε τιμές</i>	
$f_{wc,o} =$	
$\gamma_f =$	
$\gamma_o =$	
$V_{inf} =$	
$V_w =$	
$f_{gr} =$	
$G_{gr} =$	
$G_o =$	
$(\gamma_f - \gamma_o) / \gamma_o$	#ΔΙΑΙΡ/0!
$f_{wc,s}$ (Tassios 1982) =	#ΔΙΑΙΡ/0!
$f_{wc,s}$ (Tassios & Vintz. 1995) =	#ΔΙΑΙΡ/0!
$f_{wc,s}$ (Tomaz... 1982) =	#ΔΙΑΙΡ/0!

4) Συρραφή μεγάλων ρωγμών

4η Μέθοδος ενίσχυσης - Συρραφή μεγάλων ρωγμών	
η δύναμη εξόλκευσης $B_u$ για κάθε ζώνη	
$B_u = \min \{ (k \cdot \pi \cdot \Phi^2 \cdot f_{yk} / 4 \cdot \gamma_s), (\alpha \cdot (h \text{ ή } l) \cdot f_{ct,k} / 3 \cdot \gamma_c) \}$	
η δύναμη βλήτρου $D_u$ για κάθε ζώνη	
$D_u = \min \{ (k \cdot 1.5 \cdot \Phi^2 \cdot (f_{yk} \cdot f_{ck} / \gamma_s \cdot \gamma_c)^{0.5}), (2 \cdot A \cdot (f_{ct,k} \cdot f_{wk} / \gamma_c \cdot \gamma_m)^{0.5}) \}$	
η συνολική αντίσταση του τοίχου $V_{sd}$	
$V_{sd} = 0.15 \cdot n \cdot (1 + (h/l)) \cdot (B_u + D_u)$	
η πρώτη και η δεύτερη σχέση ισχύουν για καλή ποιότητα κατασκευής και καλή συνάφεια μεταξύ οπλισμού και σκυροδέματος, καθώς και μεταξύ ραφής και τοίχου	
η τρίτη σχέση ισχύει όταν το πλήθος των οριζοντίων ραφών είναι ίσο με αυτό των κατακόρυφων, ενώ όλες οι ραφές έχουν το ίδιο πλήθος ράβδων της ίδιας διαμέτρου	
<p><math>f_{ck}</math> = χαρακτηριστική τιμή της θλιπτικής αντοχής του σκυροδέματος  <math>f_{ct,k}</math> = χαρακτηριστική τιμή της εφελκυστικής αντοχής του σκυροδέματος  <math>f_{wk}</math> = χαρακτηριστική τιμή της θλιπτικής αντοχής της τοιχοποιίας (αρχικής, πριν την επέμβαση)  <math>f_{yk}</math> = χαρακτηριστική τιμή του ορίου διαρροής του οπλισμού  <math>\alpha</math> = μήκος επαφής μεταξύ ραφής και τοίχου  <math>A</math> = εμβαδόν διατομής ραφής  <math>K</math> = πλήθος ράβδων ανά ζώνη  <math>\Phi</math> = διάμετρος ράβδων  <math>l</math> = μήκος τοίχου που ενισχύεται  <math>h</math> = ύψος τοίχου που ενισχύεται  <math>n</math> = πλήθος ραφών (οριζόντιες = κατακόρυφες → μόνο οριζόντιες)</p>	
<b>Δώσε τιμές</b>	
$f_{ck}$ =	
$f_{ct,k}$ =	
$f_{wk}$ =	
$f_{yk}$ =	
$\alpha$ =	
$A$ =	
$k$ =	
$\Phi$ =	
$l$ = (αυτό χρησιμοποιώ στην 1η σχέση)	
$h$ =	
$n$ =	
$\gamma_c$ =	
$\gamma_s$ =	
$\gamma_m$ =	
$k \cdot \pi \cdot \Phi^2 \cdot f_{yk} / 4 \cdot \gamma_s$	
$\alpha \cdot l \cdot f_{ct,k} / 3 \cdot \gamma_c$	
$k \cdot 1.5 \cdot \Phi^2 \cdot (f_{yk} \cdot f_{ck} / \gamma_s \cdot \gamma_c)^{0.5}$	
$2 \cdot A \cdot (f_{ct,k} \cdot f_{wk} / \gamma_c \cdot \gamma_m)^{0.5}$	
<b><math>B_u</math> =</b>	
<b><math>D_u</math> =</b>	
<b><math>V_{sd}</math> =</b>	

5) Ριζοπλισμοί

5η Μέθοδος ενίσχυσης - Ριζοπλισμοί	
<i>η μεταβολή της θλιπτικής αντοχής της τοιχοποιίας στις θέσεις έμπηξης των ριζοπλισμών</i>	
$\Delta f_{wc} \approx A_m/A_w (1+10\rho_0)f_{mt}/\gamma_m$ (Τάσιος)	
<i>η μεταβολή της διατμητικής αντοχής της τοιχοποιίας στις θέσεις έμπηξης των ριζοπλισμών</i>	
$\Delta f_{wv} \approx A_m/A_w (1+10\rho_0)f_{sy}/\gamma_s$ (Τάσιος)	
<p><math>A_m</math> = διατομή οπής (συνολική)  <math>A_w</math> = διατομή αντίστοιχου τοίχου  <math>\rho_0</math> = ποσοστό οπλισμού μέσα σε κάθε τρύπα  <math>\rho_0 = A_s/A_m</math> (<math>A_s</math> = διάμετρος οπλισμού τρύπας, συνολικός)  <math>f_{mt}</math> = εφελκυστική αντοχή κονιάματος  <math>f_{sy}</math> = εφελκυστική αντοχή χάλυβα ράβδων  <math>\gamma_m = 1.5</math>  <math>\gamma_s = 1.15</math></p>	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$A_m =$	
$A_w =$	
$A_s =$	
$f_{mt} =$	
$f_{sy} =$	
$\gamma_m =$	
$\gamma_s =$	
$\rho_0 =$	
<b><math>\Delta f_{wc} =</math></b>	
<b><math>f_{wc, αρχική}</math></b>	
<b><math>f_{wc, τελική}</math></b>	
<b><math>\Delta f_{wv} =</math></b>	
<b><math>f_{wv, αρχική}</math></b>	
<b><math>f_{wv, τελική}</math></b>	



4. Έλεγχοι

Γενικοί Έλεγχοι	
1ος έλεγχος: Ελάχιστο πάχος τοίχου	
<u>Είδος τοιχοποιίας</u>	<u>ελάχιστο πάχος (cm)</u>
άοπλη λιθοδομή	40.00
άοπλη οπτοπλινθοδομή	30.00
διαζωματική τοιχοποιία	24.00
οπλισμένη τοιχοποιία	24.00
άοπλη οπτοπλινθοδομή σε ζώνες χαμ.σεισμ.	175.00
<u>Δώσε τιμές</u>	
είδος τοιχοποιίας	πάχος τοιχοποιίας
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	

2ος έλεγχος: Ενεργό ύψος τοίχου / πάχος τοίχου (λυγηρότητα)		
<u>Είδος τοιχοποιίας</u>	<u>ενεργό ύψος προς πάχος</u>	
άοπλη λιθοδομή	≤ 9	
άοπλη οπτοπλινθοδομή	≤ 12	
διαζωματική τοιχοποιία	≤ 15	
οπλισμένη τοιχοποιία	≤ 15	
άοπλη οπτοπλινθοδομή σε ζώνες χαμ.σεισμ.	≤ 15	
<u>Δώσε τιμές</u>		
είδος τοιχοποιίας	ενεργό ύψος τοίχου	πάχος τοίχου
<b>ενεργό ύψος προς πάχος</b>		
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>		

3ος έλεγχος: ύψος τοίχου / μήκος τοίχου		
<u>Είδος τοιχοποιίας</u>	<u>ύψος προς μήκος</u>	
άοπλη λιθοδομή	≤ 2	
άοπλη οπτοπλινθοδομή	≤ 2	
διαζωματική τοιχοποιία	≤ 3	
οπλισμένη τοιχοποιία	≤ άνευ περιορισμού	
άοπλη οπτοπλινθοδομή σε ζώνες χαμ.σεισμ. ύψος = καθαρό ύψος του υψηλότερου συντρέχοντος ανοίγματος	≤ 2.5	
<u>Δώσε τιμές</u>		
είδος τοιχοποιίας	ύψος τοίχου	μήκος τοίχου
<b>ύψος προς μήκος</b>		
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>		

4ος έλεγχος: αποστάσεις φερόντων τοίχων			
<u>Δομικό σύστημα</u>		<u>Ζώνη σεισμικότητας</u>	
		χαμηλή	μέτρια
			υψηλή
ωμοπλινθοδομή / λιθοδομή		4.50	4.50
άοπλη οπτοπλινθοδομή		10.00	8.00
διαζωματική / οπλισμένη τοιχοποιία		15.00	12.00
<u>Δώσε τιμές</u>			
είδος τοιχοποιίας	ζώνη σεισμικότητας	απόσταση	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>			

5ος έλεγχος: ανοίγματα	
<u>Πρέπει:</u>	
1. το συνολικό μήκος των ανοιγμάτων σε ένα τοίχο να μην υπερβαίνει το 50% του μήκους του	
2. ο ακραίος πεσσός να έχει ελάχιστο μήκος το μέγιστο από: το μισό ύψος του, 1500mm ή 1000mm για περιοχές μεγάλης ή μέσης και μικρής σεισμικότητας αντίστοιχα	
3. ο πεσσός μεταξύ δύο ανοιγμάτων να έχει ελάχιστο μήκος το μισό του ύψους του μικρότερου (σε ύψος) συντρέχοντος ανοίγματος, αλλά να μην είναι μικρότερο από 1.0 m	
<u>Δώσε τιμές</u>	
συνολικό μήκος ανοιγμάτων τοίχου	
μήκος τοίχου / 2	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου 1</b>	
μήκος ακραίου πεσσού	
ύψος πεσσού / 2	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου 2</b>	
μήκος πεσσού μεταξύ δύο ανοιγμάτων	
ύψος του μικρότερου συντρ. ανοίγματος / 2	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου 3</b>	

6ος έλεγχος: μέγιστο ύψος και αριθμός ορόφων				
<u>Δομικό σύστημα</u>		<u>Ζώνη σεισμικότητας</u>		
		χαμηλή	μέτρια	υψηλή
ωμοπλινθοδομή	ύψος	3.00	3.00	3.00
	όροφοι	1	1	1
λιθοδομή	ύψος	6.00	6.00	3.00
	όροφοι	2	2	1
άοπλη τοιχοποιία	ύψος	9.00	6.00	3.00
	όροφοι	3	2	1
διαζωμ. / οπλισμένη τοιχοποιία	ύψος	18.00	14.00	11.00
	όροφοι	5	4	3
<u>Δώσε τιμές</u>				
είδος τοιχοποιίας	ζώνη σεισμικότητας	ύψος	όροφοι	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>				

5. Εμφάνιση ρωγμών

Έλεγχος βλαβών - ρωγμών τοιχοποιίας	
οριζόντιες καμπτικές ρωγμές	
εμφανίζονται στη βάση του τοίχου, όπου δρα το αξονικό φορτίο N, καθώς και μια ροπή M λόγω τέμνουσας V	
$f_{wt} < \sigma_N + \sigma_{M,εφελκ.} \rightarrow$ εμφάνιση ρωγμών	
$f_{wt}$ = εφελκυστική αντοχή τοιχοποιίας $\sigma_N = N/A$ (ορθή τάση λόγω αξονικού φορτίου) N = αξονικό φορτίο A = διατομή πεσσού $\sigma_{M,εφελκ.} = (M/I) \cdot c_{εφελκ.}$ (εφελκυστική τάση λόγω ροπής) M = ροπή = V * h V = τέμνουσα δύναμη h = ύψος πεσσού $c_{εφελκ.}$ = απόσταση του κέντρου βάρους της διατομής από την ακρότατη εφελκυσόμενη ίνα I = ροπή αδράνειας διατομής	
<u>Δώσε τιμές</u>	
N =	
A =	
V =	
h =	
$c_{εφελκ.}$ =	
I =	
M = V * h	
$\sigma_{M,εφελκ.}$ =	
$\sigma_N$ =	
<b><math>\sigma_N + \sigma_{M,εφελκ.}</math> =</b>	
<b><math>f_{wt}</math> =</b>	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	

<b>τοπική θλιπτική αστοχία</b>	
$f_{wc} < \sigma_N + \sigma_{M,\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.} \rightarrow$ εμφάνιση ρωγμών	
$f_{wc}$ = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας $\sigma_N = N/A$ (ορθή τάση λόγω αξονικού φορτίου) N = αξονικό φορτίο A = διατομή πεσσού $\sigma_{M,\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.} = - (M/I) \cdot c_{\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.}$ (θλιπτική τάση λόγω ροπής) M = ροπή = V * h V = τέμνουσα δύναμη h = ύψος πεσσού $c_{\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.}$ = απόσταση του κέντρου βάρους της διατομής από την ακρότατη θλιβόμενη ίνα I = ροπή αδράνειας διατομής <u>Δώσε τιμές</u>	
N =	
A =	
V =	
h =	
$c_{\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.}$ =	
I =	
M = V * h	
$\sigma_{M,\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.}$ =	
$\sigma_N$ =	
<b><math>\sigma_N + \sigma_{M,\theta\lambda\iota\pi\tau\tau.}</math> =</b>	
<b><math>f_{wc}</math> =</b>	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	
<b>λοξές διατμητικές ρωγμές</b>	
εμφανίζονται στο κέντρο του τοίχου, όπου δρα μια κατακόρυφη θλιπτική τάση και μια διατμητική	
οφείλονται στην κύρια εφελκυστική τάση $\sigma_1 = (\sigma_N/2) + (1/2) \cdot (\sigma_N^2 + 4\tau^2)^{1/2}$ η οποία δρα υπό γωνία $\theta$ , όπου $\tan\theta = \tau / \sigma_1$	
$f_{wt}^\theta \leq \sigma_1 \rightarrow$ εμφάνιση ρωγμών	
$f_{wt}$ = θλιπτική αντοχή τοιχοποιίας $\sigma_N = N/A$ (ορθή τάση λόγω αξονικού φορτίου) N = αξονικό φορτίο A = διατομή πεσσού $\tau = \beta \cdot (V/A)$ V = τέμνουσα δύναμη $\beta = 1.0 \div 1.5$ <u>Δώσε τιμές</u>	
N =	
A =	
V =	
$\beta$ =	
$f_{wt}$ =	
$\theta$ =	
$\tan\theta$ =	
$\sigma_N$ =	
$\tau$ =	
<b><math>\sigma_1</math> =</b>	
<b><math>f_{wt}^\theta</math> =</b>	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	

Έλεγχος άοπλης τοιχοποιίας	
1ος έλεγχος: $N_{Sd} \leq N_{Rd}$	
$N_{Rd} = (\Phi_{t,m} * l_w * f_{wk}^t) / \gamma_m$	
<p><math>\Phi_{t,m}</math> = μειωτικός συντελεστής που εισάγεται για να ληφθεί υπόψη η λυγηρότητα του τοίχου και η πιθανή εκκεντρότητα των φορτίων</p> <p><math>l_w</math> = το μήκος του τοίχου</p> <p><math>f_{wk}</math> = η χαρακτηριστική θλιπτική αντοχή της τοιχοποιίας</p> <p><math>t</math> = πάχος τοίχου</p> <p><math>\gamma_m</math> = επιμέρους συντελεστής ασφαλείας για την τοιχοποιία (από πίνακα)</p>	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$\Phi_{t,m} =$	
$l_w =$	
$f_{wk} =$	
$t =$	
$\gamma_m =$	
<b><math>N_{Rd} =</math></b>	
<b><math>N_{Sd} =</math></b>	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	

2ος έλεγχος: $V_{Sd} \leq V_{Rd}$	
$V_{Rd} = (f_{vwk}^t * I_c) / \gamma_m$	
<p><math>f_{vwk}</math> = η χαρακτηριστική διατμητική αντοχή της τοιχοποιίας (στον υπολογισμό της λαμβάνεται μόνο το κατακόρυφο φορτίο που δρα στη θλιβόμενη ζώνη του τοίχου)</p> <p><math>t</math> = πάχος τοίχου</p> <p><math>I_c</math> = το τμήμα του μήκους του τοίχου που βρίσκεται υπό θλίψη και υπολογίζεται θεωρώντας τριγωνική κατανομή των ορθών τάσεων</p> <p><math>I_{c1} = 3 * [(l_w/2) - e] \rightarrow</math> για τοίχο ορθογωνικής διατομής στον οποίο η κατανομή των τάσεων είναι έτσι ώστε ο ουδέτερος άξονας να ευρίσκεται εντός της διατομής, δηλαδή η εκκεντρότητα <math>e</math> είναι μεγαλύτερη από <math>l_w/6</math></p> <p><math>l_w</math> = το μήκος του τοίχου</p> <p><math>I_{c2} = l_w =</math> μήκος τοίχου <math>\rightarrow</math> όταν ο ουδέτερος άξονας βρίσκεται εκτός της διατομής, δηλαδή όταν <math>e &lt; (l_w/6)</math></p> <p><math>\gamma_m</math> = επιμέρους συντελεστής ασφαλείας για την τοιχοποιία (από πίνακα)</p>	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$f_{vwk} =$	
$t =$	
$l_w =$	
$e =$	
$\gamma_m =$	
$I_{c1} =$	
$I_{c2} =$	
<b><math>V_{Rd}(I_{c1}) =</math></b>	
<b><math>V_{Rd}(I_{c2}) =</math></b>	
<b><math>V_{Sd} =</math></b>	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	

<b>3ος έλεγχος: <math>M_{Sd} \leq M_{Rd}</math></b>	
ροπή αντοχής εντός του επιπέδου του τοίχου	
$M_{Rd} = (\sigma_d * t * l^2 / 2) * [1 - (\sigma_d * \gamma_m) / f_{wk}]$	
ροπή αντοχής εκτός του επιπέδου του τοίχου	
$M_{Rd} = (\sigma_d * t^2 * l / 2) * [1 - (\sigma_d * \gamma_m) / f_{wk}]$	
<p><math>\sigma_d</math> = η ορθή τάση στον υπόψη τοίχο  <math>f_{wk}</math> = η χαρακτηριστική θλιπτική αντοχή της τοιχοποιίας  <math>t</math> = πάχος τοίχου  <math>l</math> = το μήκος του τοίχου  <math>\gamma_m</math> = επιμέρους συντελεστής ασφαλείας για την τοιχοποιία (από πίνακα)</p>	
<u>Δώσε τιμές</u>	
$\sigma_d$ =	
$t$ =	
$l$ =	
$f_{wk}$ =	
$\gamma_m$ =	
<b><math>M_{Rd}</math>(εντός του επιπ. του τοίχου)</b>	
<b><math>M_{Rd}</math>(εκτός του επιπ. του τοίχου)</b>	
<b><math>M_{Sd}</math> =</b>	
<b>Αποτέλεσμα ελέγχου</b>	

## **Νομοθεσία**

N.1469/50 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830»ΦΕΚ 169 07.08.

N.360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» ΦΕΚ 151 02.06

N.880/79 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως και έτερων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» ΦΕΚ 58 22.03

N.1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α43/ 5.4.82

N.1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» ΦΕΚ Α33/ 14.3.83

N. 1772/88 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α91/ 17.05.88

N.2039/1992 «Κύρωση της σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης», ΦΕΚ 61/ 13.4.1992

N.2238/94 «Κύρωση του κώδικα φορολογίας εισοδήματος», ΦΕΚ Α46/ 9.3.2001

N.2300/95 «Μεταφορά του συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α69/ 12.4. 1995

N. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α124/ 13.06.97

N.2892/2001 «Ελαφρύνσεις στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α46 /9.3.2001

N.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», ΦΕΚ 153/ 28.6.2002

N.3066/2002 «Σύσταση φορέα "εγγυοδοσίας μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων", σύσταση εταιρίας "Εθνικό σύστημα διαπίστευσης ΑΕ", τροποποίηση του καταστατικού της

εταιρίας "Ελληνικές αλυκές ΑΕ", απαλλοτριώσεις για τον "ταμιευτήρα ΥΕΗ Μεσοχώρας" και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α252/ 18.10.02,

Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», ΦΕΚ 197/ 27.8.2002

Ν. 3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», ΦΕΚ 308/ 31.12.2003

Ν.3299/2004 «Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και την Περιφερειακή Σύγκλυση», ΦΕΚ Α261/ 23.12.04

Ν.3634/2008 «Κατάργηση φόρου κληρονομιάς και γονικών παροχών – απαλλαγή πρώτης κατοικίας – ενιαίο τέλος ακινήτων – αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ 9/ 29.1.2008

23886/2007 ΚΥΑ, ΦΕΚ 964 Β' / 31.5.2007

ΠΔ-437/85 «Καθορισμός και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων των Υπουργείων», ΦΕΚ Α157/ 19.09.85

Π.Δ 1/86 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Αιγαίου», ΦΕΚ Α1/ 15.1.86

Π.Δ 358/86 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδος», ΦΕΚ 158/ 10.10.86

Π.Δ. της 28/4/88 «περί διατήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης αρχιτεκτονικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων»

Εισηγητική έκθεση στο σχέδιο νόμου «Κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης»

Εισηγητική έκθεση στο σχέδιο νόμου «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Πρακτικό της Διαρκούς Επιτροπής Μορφωτικών Υποθέσεων στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Πολιτισμού «Κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης»



**Βιβλιογραφία**

Αποστολάκης Α., 18 Ιανουαρίου 2006, *Διατηρητέα, ώσπου να γκρεμιστούν*, [Online], ελευθεροτυπία, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

[http://archive.enet.gr/online/online\\_text?c=113&id=20401840](http://archive.enet.gr/online/online_text?c=113&id=20401840)

Αργυρόπουλος Χ., Κυριακή 16 Ιουλίου 2006, *Αξιολόγηση διατηρητέων*, [Online], σύλλογος μεσιτών νομού Χανίων / Κρήτη, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

<http://www.symenox.gr/home/nea/reportage/34--.html>

Βέρρας Δ., Βιντζηλαίου Ε., Τριανταφύλλου Α., *Σεισμικές βλάβες, Επισκευές και Ενισχύσεις*, (Αποτίμηση σεισμικών βλαβών, επισκευές και ενισχύσεις παραδοσιακών και μνημειακών κτιρίων τόμος Β'), Κεφάλαιο 6: *Διαμόρφωση προτάσεων επέμβασης και ανασχεδιασμός*, σελ.: 315 – 368, Ελληνικό ανοιχτό πανεπιστήμιο, Πάτρα 2004

Βήτας Σ., Δευτέρα 18 Φεβρουαρίου 2008, *Αποκατάσταση διατηρητέων για κατοικία*, [Online], Θεσσαλονίκη real estate, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

<http://thessalonikiestate.pblogs.gr/2008/02/193537.html>

Μαξιμιάδης Θ., *Επισκευές διατηρητέων*, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

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

Μάτιος Α., 8 Μαΐου 2007, *Φορέας για την αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων της Άνω Πόλη*, [Online], δημοσιογραφικό συγκρότημα Μακεδονία, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

<http://www.makthes.gr/index.php?name=News&file=article&sid=1374>

Μητούλα Ρ., *Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως παράγοντας διατήρησης της φυσιογνωμίας της πόλης*, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

<http://www.arxaiologia.gr/assets/media/PDF/migrated/1584.pdf>

Παρθενόπουλος Κ., Καμπούρη Ε., Δούση Μ., Παρθενοπούλου Ν., *Διατηρητέα Κτίρια και Στοιχεία Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος -Παραδοσιακοί Οικισμοί και Οικιστικά Σύνολα - Ιστορικά Κέντρα και Πόλεις*, [Online], Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, όπως εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. Α173Α/Σ12/09 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής

Σαβίδου Π., *Θεσμικό πλαίσιο προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς στα πλαίσια του ΥΠΕΧΩΔΕ*, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

[http://library.tee.gr/digital/m2200/m2200\\_savidou.pdf](http://library.tee.gr/digital/m2200/m2200_savidou.pdf)

Σιωμόπουλος Κ., Κυριακή 12 Αυγούστου 2001, *Κίνητρα και δάνεια για τα διατηρητέα: Πώς μπορείτε να εκταμιεύσετε χρήματα εκμεταλλευόμενοι τις κατά καιρούς ρυθμίσεις*, [Online], το Βήμα, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

<http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&ct=81&artid=135883&dt=12/8/01>

Σταματίου Ε., *Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες*

Χαραλαμπίδης Χ., 3 Σεπτεμβρίου 2009, *Η κρυφή αξία των ιστορικών και διατηρητέων κτιρίων*, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.capital.gr/news.asp?id=806282>

Χατζοπούλου – Τζίκα Α., *Πολεοδομικό Δίκαιο*, ΕΜΠ, Αθήνα, 2000

*Έγκριση τεχνικής έκθεσης και μελέτης επισκευής αποκατάστασης κτιρίων σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτίρια για τη συνηγορία χορήγησης χαμηλότοκων δανείων, συνοδευτικά έγγραφα*, [Online], Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Αχαΐας, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: [culture.achaia.gr](http://culture.achaia.gr)

*Διαδικασία κήρυξης*, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

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

*Δικαιολογητικά και λοιπές πληροφορίες διαδικασία αδειοδότησης*, [Online], γενική γραμματεία Μακεδονίας – Θράκης, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: [http://www.mathra.gr/default\\_2433.aspx](http://www.mathra.gr/default_2433.aspx)

*Δικαιώματα και υποχρεώσεις ιδιοκτητών διατηρητέων*, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

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

*Ήπιες επεμβάσεις για την ενίσχυση - επισκευή παραδοσιακών κατασκευών*, [Online], Κατασκευαστική εταιρία: «Νάκος Κατασκευαστική», διαθέσιμο από την ιστοσελίδα:

<http://www.nakos.com.gr/epemvaseis.html>

*Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας, Μέρος - II, Κεφάλαιο - Γ, Άρθρον - 110* χαρακτηρισμός παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων, [Online], διαθέσιμο από την ιστοσελίδα: [http://www.domiki.gr/kpn/text\\_2g/0\\_2.htm](http://www.domiki.gr/kpn/text_2g/0_2.htm)

*Κωδικοποίηση βασικής αρχαιολογικής νομοθεσίας*, [Online], υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.yppo.gr/5/51/neot/n1577.jsp>

*Με δαπάνη του Δημοσίου η αποκατάσταση σε διατηρητέα κτίρια*, 19 Οκτωβρίου 2009, [Online], απογευματινή, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.apogevmatini.gr/?p=49116>

*Παραδοσιακά - διατηρητέα κτίρια*, [Online], υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>

*Παραδοσιακά κτίρια και σύνολα*, [Online], υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.ypeka.gr>

*Προϋποθέσεις, περιορισμοί και όροι για την εφαρμογή των ενισχύσεων του Ν.3299/2004*, 11 Ιουλίου 2008, [Online], Κεφαλονιά press, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: [http://kefaloniapress.gr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=337&Itemid=91](http://kefaloniapress.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=337&Itemid=91)

*Τι πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες για την επισκευή των διατηρητέων κτιρίων τους*, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>

*Φορολογικά μέτρα για τα διατηρητέα ακίνητα*, 6 Νοεμβρίου 2006, [Online], διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.pomida.gr/loipa/diatiritea.html>