

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

## ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ  
ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ**



ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΕΦΗ, ΕΠΙΚ. ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ Ε.Μ.Π

ΓΡΙΒΑ ΜΑΡΙΑ  
ΜΑΡΤΙΟΣ 2013



## **ΠΡΟΛΟΓΟΣ:**

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως στόχο τη διερεύνηση των συνθηκών, κάτω από τις οποίες μπορεί να εφαρμοστεί η Ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ευρώπη, κυρίως μέσω των οικοδομικών συνεταιρισμών. Συγκεκριμένα, φιλοδοξεί να αναπτύξει τον τρόπο λειτουργίας των ευρωπαϊκών χωρών, τους κανόνες και ταυτόχρονα τις προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται, προκειμένου να επιτευχθεί η εφαρμογή της.

Για την εκπόνηση της μελέτης αυτής, ήταν αναγκαία η εύρεση πληροφοριών μέσω του διαδικτύου, καθώς ελάχιστες πληροφορίες υπήρχαν καταγεγραμμένες εκτός της χώρας μας. Επίσης, σημαντική ήταν η βοήθεια μηχανικών από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι οποίοι με τις σπουδές τους στην Ευρώπη και τις γνώσεις τους, γενικότερα, συνέβαλαν στην πραγματοποίηση της διπλωματικής εργασίας. Ιδιαίτερα καθοριστικό ρόλο διαδραμάτισε η εμπειρία Ιδιωτικής πολεοδόμησης γερμανού πολεοδόμου προκειμένου να καταγραφεί η κατάσταση που επικρατεί στη συγκεκριμένη ευρωπαϊκή χώρα.

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω, καταρχάς, την επιβλέπουσα καθηγήτρια της διπλωματικής αυτής εργασίας, κ. Έφη Δημοπούλου, επίκουρης καθηγήτριας στη Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ.Π., για τη σημαντική βοήθεια και καθοδήγησή της, έτσι ώστε να ολοκληρωθεί η εργασία. Ιδιαίτερες ευχαριστίες θέλω να εκφράσω, επίσης, προς τον κ. Άγγελο Σιόλα, πρόεδρο της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, όπως και τον κ. Ιωάννη Σαγιά, Επίκουρο Καθηγητή της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών και τον Υποψήφιο Διδάκτορα, Τάσο Λαμπρόπουλο, για τη βοήθεια τους όσον αφορά τη συγκέντρωση όλων των απαραίτητων πληροφοριών κατά την έναρξη της εργασίας.

Τέλος, δε θα παραλείψω να ευχαριστήσω την οικογένεια μου και όλους τους φίλους μου για την κατανόηση και τη συμπαράστασή τους κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας.



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|               |    |
|---------------|----|
| ΠΕΡΙΛΗΨΗ..... | 11 |
| ABSTRACT..... | 12 |

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1- ΣΤΕΓΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

|   |    |
|---|----|
| 1.1. ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....       | 13 |
| 1.1.1. ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ.....          | 19 |
| 1.1.2. ΝΟΤΙΑ ΕΥΡΩΠΗ- ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ..... | 21 |
| 1.1.3. ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....            | 24 |
| 1.1.4. ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....             | 26 |
| 1.1.5. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....               | 28 |
| 1.2. ΤΑΣΕΙΣ.....                            | 33 |

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2- ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

|  |    |
|--|----|
| 2.1. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ.....                  | 39 |
| 2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....                                    | 39 |
| 2.2.1. ΝΟΜΟΣ 947/1979.....                                   | 40 |
| 2.2.2. ΝΟΜΟΣ 1337/1983.....                                  | 40 |
| 2.2.3. ΝΟΜΟΣ 1947/1991.....                                  | 41 |
| 2.2.4. ΝΟΜΟΣ 2508/1997.....                                  | 42 |
| 2.3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....     | 44 |
| 2.4. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.....                              | 51 |
| 2.4.1. ΟΡΙΣΜΟΣ.....  | 51 |
| 2.4.2. ΣΚΟΠΟΣ- ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ.....                                | 52 |
| 2.4.3. ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ.....                                     | 52 |
| 2.4.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΡΟ-ΕΓΚΡΙΣΗΣ.....                          | 53 |
| 2.4.4.1. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΜΙΑΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ..... | 53 |
| 2.4.4.2. ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ.....  | 54 |
| 2.4.4.3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ.....                         | 55 |
| 2.4.5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΕΤΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ.....                         | 55 |
| 2.4.6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ.....                                       | 56 |
| 2.4.6.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.....                         | 56 |
| 2.4.6.2. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.....                         | 57 |
| 2.5. ΕΦΑΡΜΟΓΗ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....                     | 58 |
| 2.5.1. ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ.....                                    | 59 |
| 2.5.2. ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ.....                                  | 61 |
| 2.5.3. ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.....                                  | 62 |
| 2.5.4. ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ.....                                   | 63 |
| 2.5.5. ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΟΥ.....                                   | 65 |
| 2.5.6. ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ.....                                    | 65 |
| 2.5.7. ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ.....                           | 66 |
| 2.5.8. ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ.....                                     | 67 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 2.5.9.  | ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.....                       | 68 |
| 2.5.10. | ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ.....                       | 69 |
| 2.5.11. | ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ.....                        | 71 |
| 2.6.    | ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ Π.Ε.Ρ.ΠΟ..... | 72 |

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3- ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ- ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 3.1.    | ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ- ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ.....    | 73 |
| 3.2.    | ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....              | 74 |
| 3.3.    | ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ..... | 74 |
| 3.3.1.  | ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ.....   | 74 |
| 3.3.2.  | ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ.....  | 75 |
| 3.3.3.  | ΕΔΡΑ- ΕΠΩΝΥΜΙΑ.....  | 75 |
| 3.3.4.  | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ.....                                       | 76 |
| 3.3.5.  | ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ.....                                  | 77 |
| 3.3.6.  | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ.....                                | 77 |
| 3.3.7.  | ΜΕΛΗ.....  | 79 |
| 3.3.8.  | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΡΙΔΑ.....                                     | 81 |
| 3.3.9.  | ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ.....                                      | 81 |
| 3.3.10. | ΕΠΟΠΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ.....  | 81 |
| 3.3.11. | ΛΥΣΗ.....  | 82 |
| 3.3.12. | ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ.....  | 82 |
| 3.3.13. | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ.....                           | 82 |
| 3.3.14. | ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.....                              | 83 |
| 3.3.15. | ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΣΥΝΕΝΩΣΗ.....                                      | 84 |
| 3.4.    | ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....                      | 84 |
| 3.5.    | ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ.....                                     | 85 |
| 3.6.    | ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....                        | 85 |
| 3.7.    | ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ.....      | 87 |
| 3.8.    | ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....        | 88 |
| 3.8.1.  | ΑΣΤΙΚΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ.....                         | 88 |
| 3.8.2.  | ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ.....                  | 90 |
| 3.9.    | ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....                                | 93 |

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4- ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ**

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 4.1.   | ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ.....                         | 94  |
| 4.2.   | ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (PUBLIC-PRIVATE CO-OPERATION Η PRC)..... | 96  |
| 4.3.   | ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Α΄- ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.....                 | 96  |
| 4.3.1. | ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....  | 96  |
| 4.3.2. | ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....  | 101 |
| 4.3.3. | ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....   | 104 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 4.3.4. | ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....   | 112 |
| 4.3.5. | ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....   | 116 |
| 4.4.   | ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Β΄- ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ..... | 122 |
| 4.4.1. | ΕΥΡΩΠΑΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ.....                                   | 122 |
| 4.4.2. | Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΥΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ.....                            | 123 |
| 4.5.   | ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....  | 131 |

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ**

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 5.1.   | ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....                                 | 132 |
| 5.1.1. | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ROCHDALE BOROUGH WIDE ΚΑΙ ST MARK.....      | 136 |
| 5.2.   | ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....                               | 138 |
| 5.2.1. | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΚΑΤOWICE ΚΑΙ 4FUND HOUSING ASSOCIATION..... | 139 |
| 5.3.   | ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....                                    | 141 |
| 5.3.1. | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ UNITE D' HABITATION ΚΑΙ FREIE SCHOLLE.....  | 142 |
| 5.4.   | ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....                                    | 145 |
| 5.4.1. | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ LLOCNOU ΚΑΙ AUPREMA.....                    | 146 |
| 5.5.   | ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ.....                                  | 150 |
| 5.5.1. | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ BRF ΚΑΙ KAB.....                            | 150 |
| 5.6.   | ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....                            | 152 |

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ**

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 6.1. | ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....                       | 153 |
| 6.2. | ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ..... | 154 |

|  |                   |     |
|--|-------------------|-----|
|  | ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... | 157 |
|--|-------------------|-----|

## **ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ**

Μαζί με την παρούσα διπλωματική εργασία, επισυνάπτεται CD, το οποίο περιλαμβάνει το κείμενο σε ψηφιακή μορφή.

## ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

|  |    |
|--|----|
| ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ.....         | 19 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ.....         | 19 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΤΣΕΧΙΑ.....           | 20 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΩΝΙΑ.....          | 21 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΤΣΕΧΙΑ.....                         | 21 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 6. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ.....                      | 21 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 7. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΠΟΛΩΝΙΑ.....                        | 22 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 8. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....           | 23 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 9. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ.....           | 23 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 10. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ.....         | 24 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 11. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ.....                        | 24 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 12. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΙΤΑΛΙΑ.....                        | 24 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 13. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΙΣΠΑΝΙΑ.....                       | 25 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 14. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΟ ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ..... | 25 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 15. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΙΡΛΑΝΔΙΑ.....        | 27 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 16. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΟ ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ.....             | 27 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 17. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΙΡΛΑΝΔΙΑ.....                    | 27 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 18. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΦΙΛΑΝΔΙΑ.....         | 28 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 19. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΔΑΝΙΑ.....            | 29 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 20. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΣΟΥΗΔΙΑ.....          | 29 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 21. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΦΙΛΑΝΔΙΑ.....                      | 30 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 22. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΔΑΝΙΑ.....                         | 30 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 23. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΣΟΥΗΔΙΑ.....                       | 30 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 24. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΥΣΤΡΙΑ.....         | 31 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 25. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΓΑΛΛΙΑ.....           | 31 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 26. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΛΛΑΝΔΙΑ.....        | 32 |



|  |    |
|--|----|
| ΠΙΝΑΚΑΣ 27. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΟ ΒΕΛΓΙΟ.....   | 33 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 28. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΟ ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ.....   | 33 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 29. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΓΕΡΜΑΝΙΑ.....   | 34 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 30. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΑΥΣΤΡΙΑ.....   | 35 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 31. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΓΑΛΛΙΑ.....  | 35 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 32. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΓΕΡΜΑΝΙΑ.....  | 35 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 33. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΟΛΛΑΝΔΙΑ.....  | 36 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 34. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΒΕΛΓΙΟ.....  | 36 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 35. ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΟ ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ.....   | 36 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 36. ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΣΤΑ ΕΙΔΗ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ 27 ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ..... | 37 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 37. ΑΥΞΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΤΟ 1980-1990.....   | 38 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 38. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ.....  | 39 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 39. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ.....   | 50 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 40 ΚΑΙ 41. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ.....  | 52 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 42. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΕΙΣ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 2000.....  | 53 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 43. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΕΥΒΟΙΑΣ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ.....   | 63 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 44. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ.....   | 64 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 45. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.....   | 66 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 46. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΠΡΕΒΕΖΗΣ.....  | 66 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 47. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΡΕΘΥΜΝΟΥ.....   | 68 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 48. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΡΟΔΟΠΗΣ.....   | 69 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 49. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ.....  | 69 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 50. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ.....  | 71 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 51. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.....   | 72 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 52. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ.....   | 73 |

|   |     |
|---|-----|
| ΠΙΝΑΚΑΣ 53. ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΝΟΜΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ.....                         | 74  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 54. ΤΑ ΠΟΣΟΣΤΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....                   | 89  |
| ΠΙΝΑΚΑΣ 55. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ<br>ΕΥΡΩΠΗ..... | 157 |

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση των συνθηκών και των δυνατοτήτων της ιδιωτικής πολεοδόμησης, αρχικά στην Ελλάδα και έπειτα, στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Για την κάλυψη του αντικειμένου της παρούσας διπλωματικής εργασίας, κρίθηκε απαραίτητη, αρχικά η μελέτη των ελληνικών ιδιωτικών πολεοδομήσεων, καθώς και η λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών, ενώ ακολούθησε η μελέτη τους στο εξωτερικό. Τα συμπεράσματα προέκυψαν μέσω της σύγκρισης των διαφορετικών θεσμών και νόμων που επικρατούν σε κάθε χώρα.

Η εργασία διαρθρώνεται σε έξι κεφάλαια:

Στο πρώτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται αρχικά η κατάσταση που επικρατεί στην Ευρώπη, όσον αφορά τα είδη στέγασης και κατοικίας, για τα πέντε τμήματα, στα οποία έχει χωριστεί (κεντροανατολικές, μεσογειακές, αγγλοσαξονικές, σκανδιναβικές και ηπειρωτικές χώρες). Τέλος, δίνονται οι τάσεις των ειδών στέγασης ανά κατηγορία.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, γίνεται λόγος για την ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ελλάδα, παρουσιάζοντας το θεσμικό της πλαίσιο και δίνοντας παραδείγματα της εφαρμογής της. Επίσης, μελετώνται οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά τους, όπως και οι περιπτώσεις εμφάνισης τους στη χώρα μας.

Στο τρίτο κεφάλαιο, μελετώνται οι ελληνικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί, ένα εργαλείο εφαρμογής της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Αρχικά δίνονται κάποιες βασικές έννοιες, έπειτα οι κανόνες λειτουργίας τους, η κατανομή τους σύμφωνα με τις κατηγορίες τους (οικοδομικοί συνεταιρισμοί πριν το 1985, μετά το 1985, που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν κ.α.), τα προβλήματα λειτουργίας τους και κάποια παραδείγματά τους.

Το τέταρτο κεφάλαιο ασχολείται με την ιδιωτική πολεοδόμηση στην Ευρώπη. Αρχικά γίνεται ιστορική αναδρομή της ιδιωτικής πολεοδόμησης και έπειτα μελετώνται οι τρόποι με τους οποίους επιτυγχάνεται προκειμένου να δημιουργηθούν κύριες ή δευτερεύουσες κατοικίες. Για κάθε ευρωπαϊκό τμήμα δίνονται κάποια παραδείγματα της εφαρμογής της. Τέλος, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα του συγκεκριμένου κεφαλαίου.

Το πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζει τα είδη και τη λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών σε κάθε τμήμα της Ευρώπης. Έπειτα, παρατίθενται διάφορα παραδείγματα, όπως επίσης και κάποιες παρατηρήσεις.

Στο έκτο κεφάλαιο, το οποίο είναι και το τελευταίο, αναφέρονται τα συμπεράσματα της μελέτης, μέσω της σύγκρισης των ιδιωτικών πολεοδομήσεων και των οικοδομικών συνεταιρισμών μεταξύ της Ελλάδας και των υπόλοιπων ευρωπαϊκών χωρών. Μαζί με τα συμπεράσματα, παρουσιάζονται και οι τρέχουσες εξελίξεις και προοπτικές στη χώρα μας, σχετικά με την καταγραφή και την κατηγοριοποίηση των συνεταιρισμών.

## **ABSTRACT:**

The present study aims to investigate the conditions and possibilities of the Private land development, firstly in Greece and secondly, in the other European countries. In order to fulfill this goal, the Private land development was initially studied, along with the operation and functional characteristics of housing cooperatives in Greece. Secondly the Private land development was also studied in the different European countries. The conclusions derived, are based on the different legislative frameworks and laws that prevail in each country.

The study is divided in six chapters:

The first chapter presents, initially, the housing situation in Europe regarding the types of housing and residence for the main European sections (Central and eastern, Mediterranean, Anglo-Saxon, Scandinavian and Continental countries). Finally, the trends of housing types are studied, per category.

The second chapter refers to the Private land development in Greece, by presenting the institutional framework and giving examples of its application. Areas with Specially Regulated Urbanization (known as P.E.R.PO.) and their applications are also studied. Furthermore, the advantages and disadvantages, derived from the application of P.E.R.PO, are presented.

The third chapter studies the Greek housing cooperatives, a tool of Private land development. Especially, the chapter refers to: the basic concepts, the operational regulations, their distribution according to specific categories (such as, housing cooperatives initiated before 1985 and after 1985, cooperatives with implementation problems). Finally, some characteristic examples are presented.

The fourth chapter deals with the Private land development in Europe. At-first, their historical evolution is presented-, as well as the ways they developed into primary or secondary residence. For each European section, some examples of development application are given.

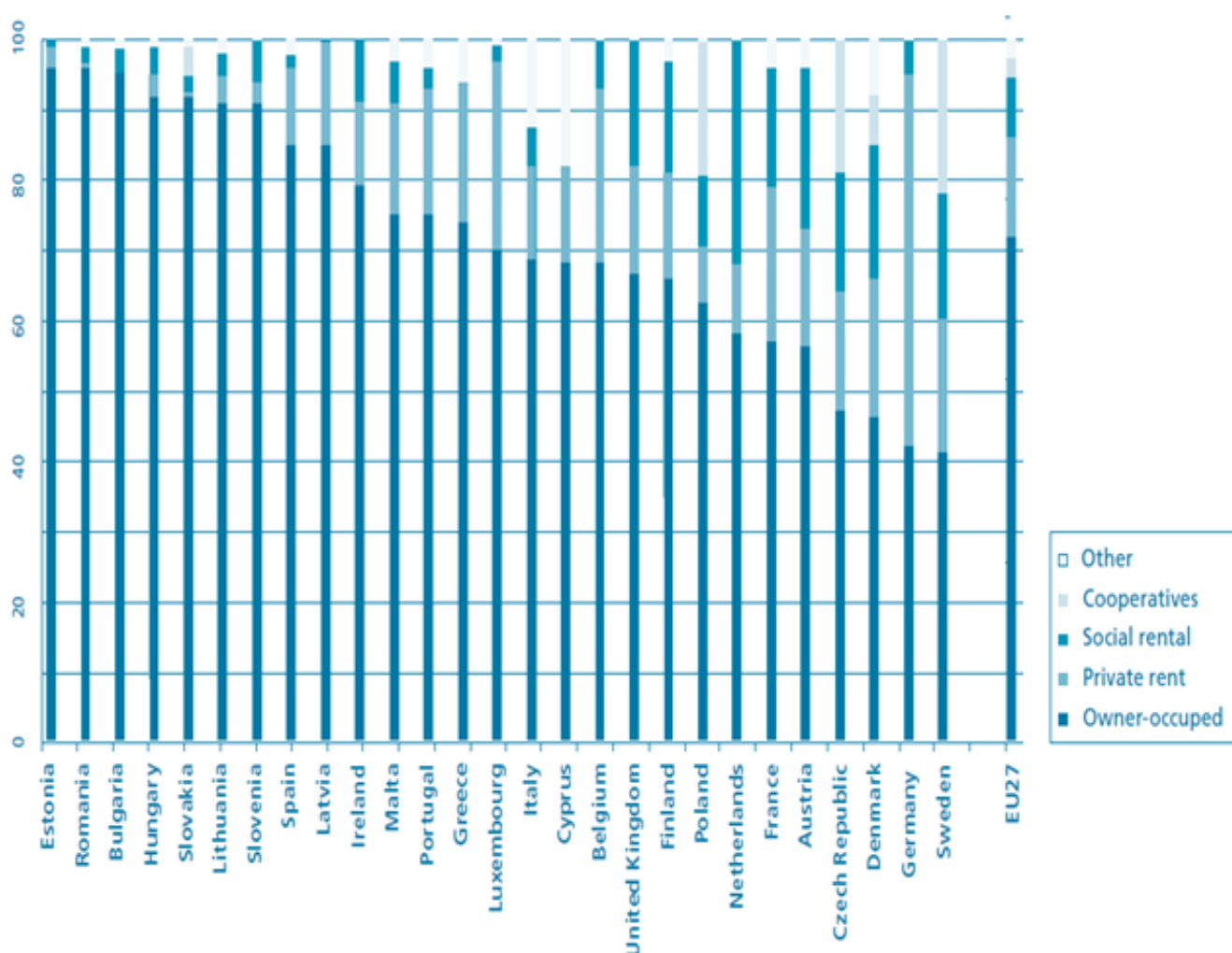
The fifth chapter presents the types of housing cooperatives and their operation in every part of Europe. Several examples are also given.

In the sixth chapter, the conclusions of the study are presented, by comparing the Private land development and the housing cooperatives between Greece and the other European countries, with special focus on the current development in Greece.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΤΕΓΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

## 1.1. ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

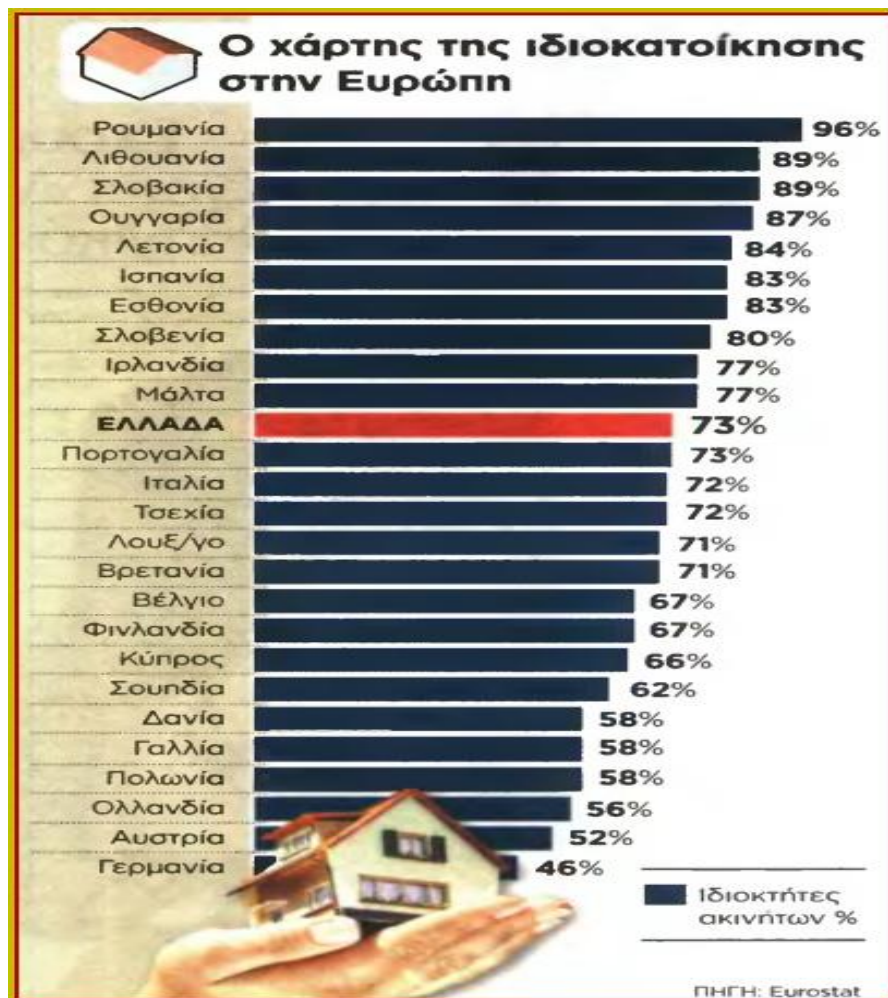
Περίπου το 75% του ευρωπαϊκού πληθυσμού κατοικεί σε αστικά κέντρα, ενώ το υπόλοιπο 25% στην περιφέρεια [www.imerisia.gr]. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα είδη της στέγασης που συναντάμε στην Ευρώπη στα αστικά κέντρα και στις περιφέρειες, τα οποία ποικίλλουν ανάμεσα σε ιδιοκατοικίες, δηλαδή κτίρια που ανήκουν και χρησιμοποιούνται από το ίδιο πρόσωπο (owner occupied), σε κατοικίες με κτίρια που ανήκουν σε κάποιον ιδιώτη ή εταιρεία και νοικιάζονται για κερδοσκοπικούς λόγους (private rent), σε κατοικίες που νοικιάζονται κυρίως από μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς σε άτομα χαμηλού εισοδήματος (social rent), σε κατοικίες που παρέχονται από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς (cooperatives) και σε άλλες κατηγορίες (other). Παρακάτω δίνεται ο στατιστικός πίνακας σχετικά με την υπάρχουσα κατάσταση της στέγασης (housing) και το διαχωρισμό της στην Ευρώπη, σαν πρώτη εικόνα.



Εικόνα 1: Διαχωρισμός στα είδη της στέγασης σε σχέση με το συνολικό ποσοστό των αποθεμάτων στις 27 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Ας δούμε, όμως, κάθε κατηγορία ξεχωριστά. Ξεκινώντας από την ιδιοκατοίκηση, δηλαδή τη χρήση του κτιρίου από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη, δίνεται παρακάτω ο στατιστικός πίνακας που στην ουσία, περιγράφει την υπάρχουσα κατάσταση στην Ευρώπη. Παρατηρούμε, λοιπόν, η Ρουμανία με ποσοστό 96% κατέχει την πρώτη θέση στον τομέα αυτό. Αντίθετα, η Γερμανία κατέχει την τελευταία θέση με ποσοστό 46%, ενώ η Ελλάδα έρχεται ενδέκατη με ποσοστό 73%.

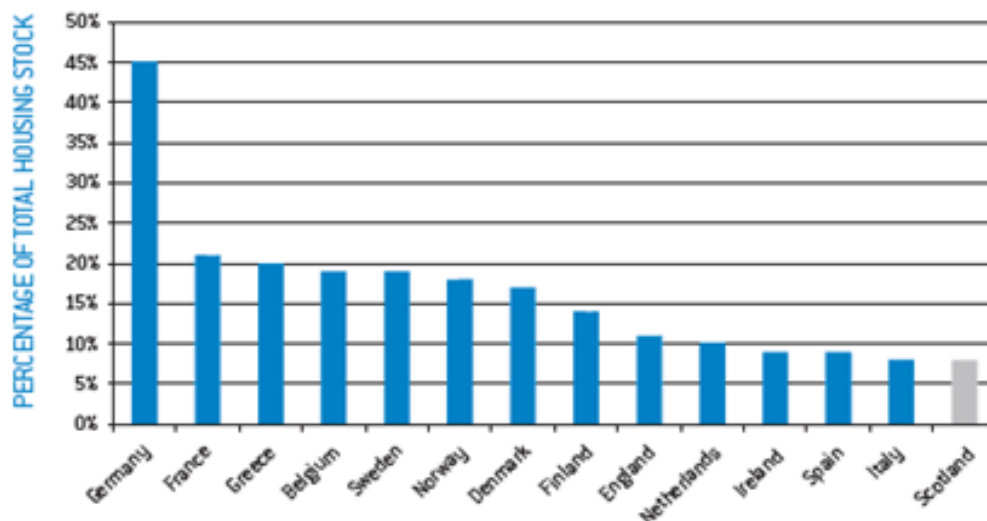


Εικόνα 2: Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη.

(Πηγή: [www.google.gr](http://www.google.gr))

Η ιδιοκατοίκηση είχε, πάντα, τάσεις αύξησης, αλλά στην κορυφή της έφτασε τη δεκαετία του 1980 [en.wikipedia.org].

Συνεχίζοντας με την ιδιωτική ενοικίαση, δίνονται μερικά ποσοστά από κάποιες χώρες της Ευρώπης. Σύμφωνα με τον πίνακα, το μεγαλύτερο ποσοστό των ενοικιάσεων για κερδοσκοπικούς λόγους εμφανίζεται στη Γερμανία και το μικρότερο, αντίστοιχα, στη Σκωτία. Ο ιδιωτικός τομέας ενοικίασης κατοικιών, για το μεγαλύτερο διάστημα του 20<sup>ου</sup> αιώνα, παρουσίαζε μία μακροπρόθεσμη μείωση. Ο συνδυασμός της αύξησης της ιδιοκατοίκησης και της ανάπτυξης των κοινωνικών κατοικιών συνέβαλαν στη μείωση της ιδιωτικής ενοικίασης [en.wikipedia.org].



Εικόνα 3: Ποσοστά ιδιωτικής ενοικίασης στην Ευρώπη.

(Πηγή: [www.google.gr](http://www.google.gr))

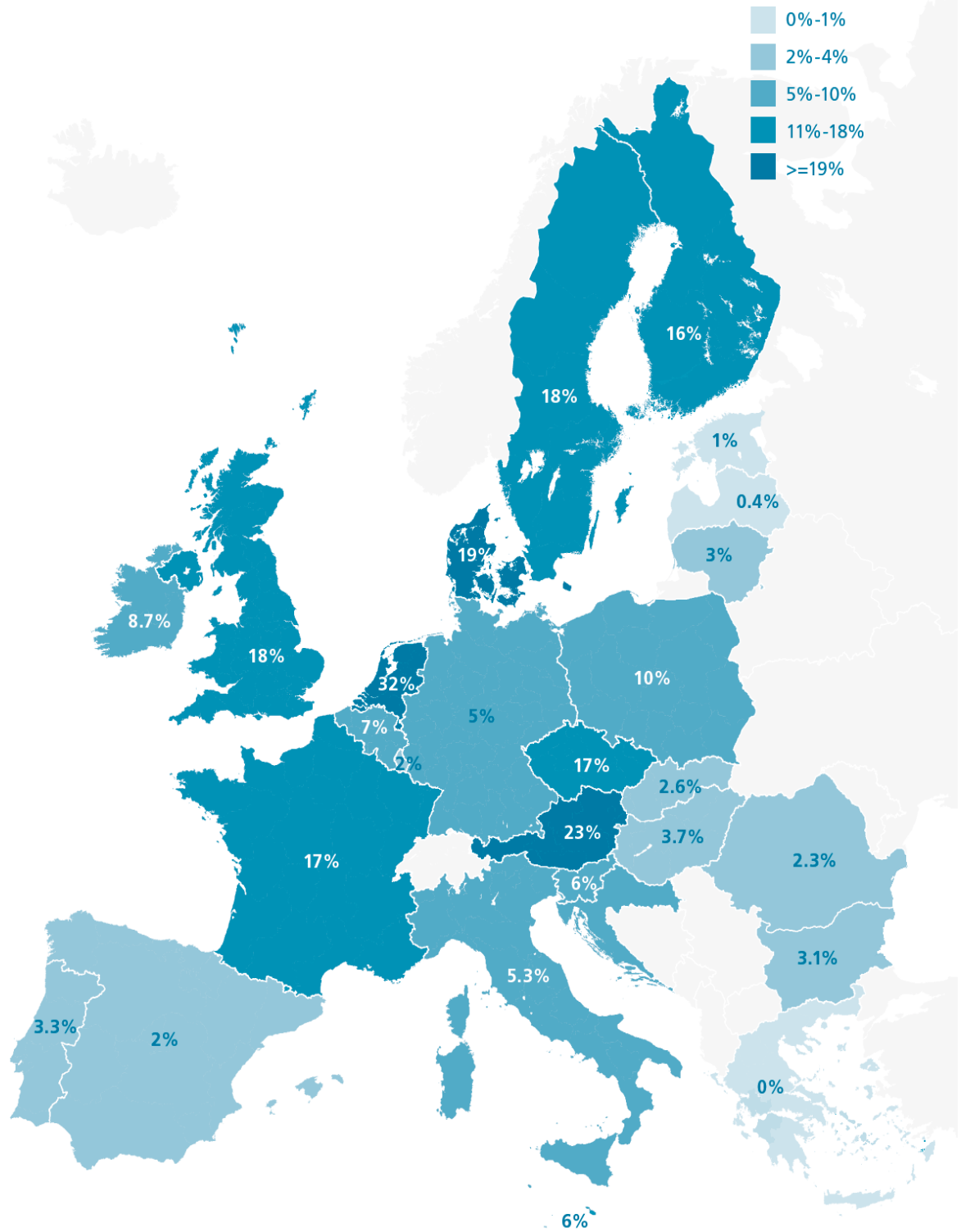
Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, η τάση προς την ιδιοκατοίκηση με την κατασκευή νέων κατοικιών ήταν πάντα αυξημένη για διάφορους λόγους, όπως οικονομικούς. Για παράδειγμα χώρες όπως η Ιρλανδία και η Ισπανία, επένδυσαν στον τομέα των κατασκευών για περίπου δέκα χρόνια, με αποτέλεσμα την τροφοδότηση της οικονομικής τους ανάπτυξης. Όμως, κάποιες άλλες χώρες (Γαλλία, Αυστρία, Δανία) προτίμησαν, λόγω της οικονομικής κρίσης, την επένδυση και τη στήριξη της παραγωγής των κοινωνικών κατοικιών, ως το μοναδικό τρόπο διατήρησης του τομέα των κατασκευών.

Η αλήθεια είναι ότι ο όρος «κοινωνική κατοικία» δεν έχει τον ίδιο ορισμό σε όλη την Ευρώπη. Μερικές φορές αναφέρεται στο νομικό καθεστώς του ιδιοκτήτη, άλλες φορές με το καθεστώς ενοικίου (κατά πόσο ή όχι τα ενοίκια είναι σε υπό αγορά τιμές), άλλες με τον τρόπο με τον οποίο χρηματοδοτείται και τέλος, σε όλες σχεδόν τις χώρες, με στόχο τον πληθυσμό [www.metropolitiques.eu].

Τα ποσοστά της κοινωνικής κατοικίας σε όλη την Ευρώπη δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλα. Η Ολλανδία είναι η χώρα με το μεγαλύτερο ποσοστό κοινωνικής κατοικίας, 32%. Έπειτα, ακολουθεί η Αυστρία με 23% και η Δανία με 19%. Οι χώρες Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο, Σουηδία, Φινλανδία έχουν ένα σημαντικό ποσοστό της τάξης του 10%- 20%. Όμως, αντίθετα, υπάρχουν και ιδιόμορφες περιπτώσεις, όπως η Ελλάδα, όπου η κοινωνική κατοικία

αναφέρεται μόνο στα χαμηλού κόστους σπίτια προς πώληση. Οι περισσότερες κεντροανατολικές χώρες έχουν υπερβολικά χαμηλό ποσοστό, με εξαίρεση την Τσεχία και την Πολωνία.

MAP: SOCIAL RENTAL HOUSING AS PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK



Εικόνα 4: Τα ποσοστά της κοινωνικής κατοικίας σε όλη την Ευρώπη.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)



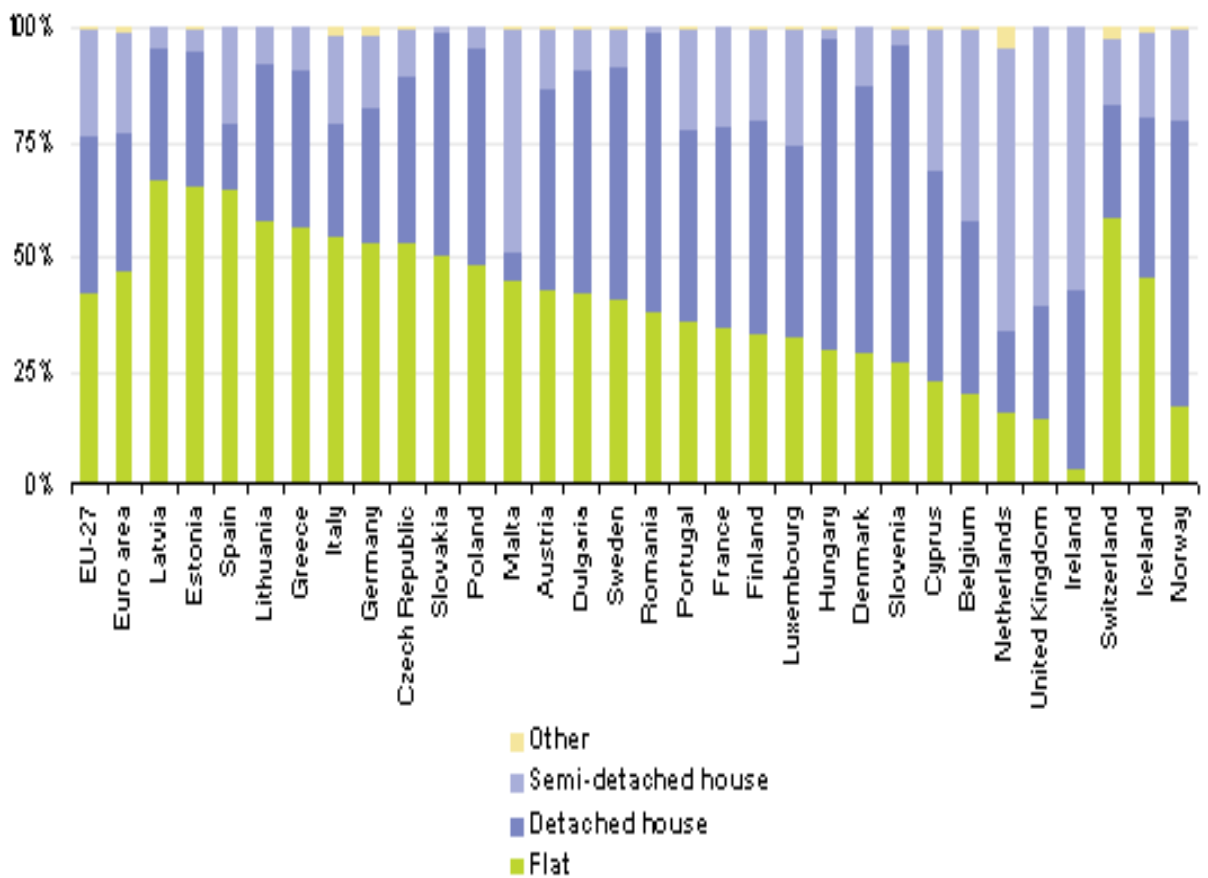
Ενδιαφέρον αποτελεί το γεγονός, κυρίως στην Κεντροανατολική Ευρώπη, της ανάπτυξης νέων νομικών πλαισίων για μη κερδοσκοπικούς φορείς ενοικίασης κατοικιών. Γενικότερα, ενώ τα συστήματα κοινωνικής κατοικίας σε όλη την Ευρώπη έχουν πάνω από εκατό χρόνια ιστορία, με τους φορείς παροχής κοινωνικών κατοικιών να είναι σταθεροί και τους κανόνες σαφείς, το ευρύτερο πλαίσιο έχει αλλάξει σημαντικά. Οι φορείς αυτοί ονομάζονται οικοδομικοί συνεταιρισμοί (housing associations) και γενικότερα ορίζονται ως ιδιωτικές, μη κερδοσκοπικές οργανώσεις, οι οποίες παρέχουν χαμηλού κόστους κοινωνικές κατοικίες (social housing) για τους ανθρώπους που έχουν ανάγκη από ένα σπίτι [www.wikipedia.org].

Αξίζει να σημειωθεί ότι η έννοια του οικοδομικού συνεταιρισμού διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή. Ενώ σε κάποιες χώρες, όπως αναφέρθηκε ταυτίζεται με την κοινωνική στέγαση, σε κάποιες άλλες, η έννοια του συνδέεται άμεσα με την κατασκευή και διάθεση των ακινήτων αποκλειστικά στα μέλη του (housing cooperatives), όπως για παράδειγμα στη χώρα μας. Υπάρχουν, επίσης και περιπτώσεις, όπου ο οικοδομικός συνεταιρισμός υπάρχει και ως ξεχωριστή κατηγορία- έννοια. Προς αποφυγή συγχύσεων, οι συνεταιρισμοί για την παροχή κοινωνικών κατοικιών θα αναφέρονται ως στεγαστικοί συνεταιρισμοί και οι συνεταιρισμοί που συνδέονται με τη διάθεση ακινήτων στα μέλη τους θα αναφέρονται ως οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός (housing cooperative), λοιπόν, είναι κάθε συνεταιρισμός με αυτόνομη και εθελοντική ένωση προσώπων, που σκοπό έχουν να καλύψουν τις οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές ανάγκες μέσω μίας επιχείρησης που ανήκει δημοκρατικά σε όλους. Λειτουργεί σύμφωνα με τις αξίες και αρχές των συνεταιρισμών. Περιλαμβάνει κατοικίες προς ενοικίαση ή κατοικίες/ οικόπεδα προς πώληση, στις οποίες και έχει λόγο ένα μέλος του συνεταιρισμού, μετά την αγορά κάποιου μεριδίου από τον ίδιο το συνεταιρισμό [www.wikipedia.org].

Όσον αφορά τις κατοικίες και τα είδη τους, αρχικά μπορούμε να πούμε ότι ένα οικονομικά προσιτό σπίτι σε ασφαλές περιβάλλον είναι μία απαραίτητη ανάγκη. Η κάλυψη αυτής της ανάγκης, η οποία πιθανόν να μειώσει τη φτώχεια και τον κοινωνικό αποκλεισμό, είναι μία σημαντική πρόκληση σε έναν αριθμό ευρωπαϊκών χώρων. Σύμφωνα, λοιπόν, με στατιστικές μελέτες, το 2009, ένα ποσοστό της τάξης του 41,8% του πληθυσμού της Ευρώπης ζούσε σε διαμερίσματα (flat), το 34,4% σε μονοκατοικίες (detached houses) και το 23% ημιανεξάρτητα σπίτια (semi-detached houses). Τα υψηλότερα ποσοστά των ατόμων που ζουν σε διαμερίσματα ήταν στη Λετονία (66,2%), την Εσθονία (65,1%) και την Ισπανία (64,6%). Αντίστοιχα, τα μεγαλύτερα ποσοστά των ατόμων που ζουν σε μονοκατοικίες ήταν στη Σλοβενία (68,7%), στην Ουγγαρία (67,6%), στη Ρουμανία (60,7%), στη Δανία (58,4%) και στη Νορβηγία (62,4%). Στην Ολλανδία (61,4%), την Αγγλία (60,9%) και την Ιρλανδία (57,6%), εμφανίστηκαν τα υψηλότερα ποσοστά ατόμων που ζουν σε ημιανεξάρτητα σπίτια [www.epp.eurostat.ec.europa.eu].

Στην εικόνα που ακολουθεί, παρουσιάζονται αναλυτικότερα τα ποσοστά κάθε είδους κατοικίας για κάθε χώρα.



Source: Eurostat (online data code: ilo\_lwh001)

Εικόνα 5: Distribution of population by dwelling type, 2009 (% of population)

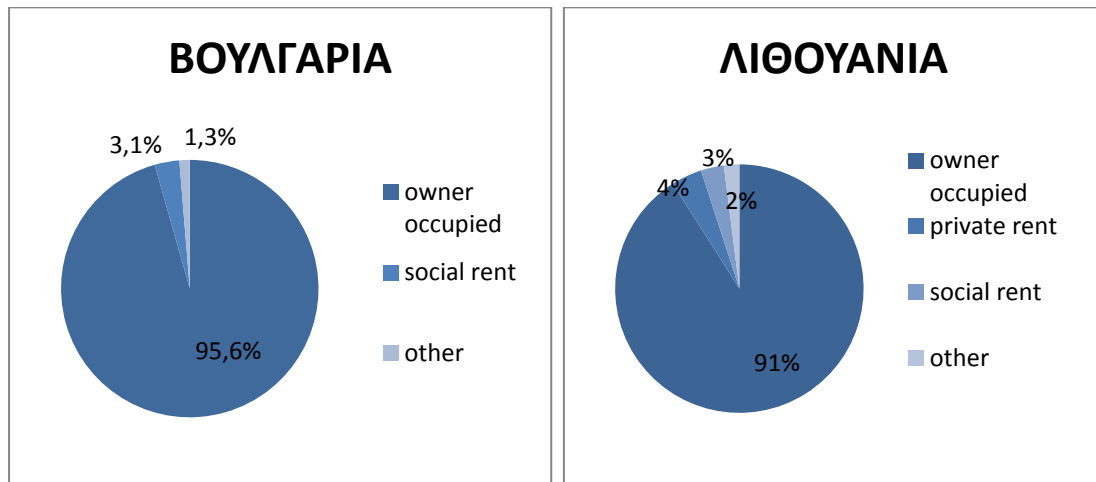
(Πηγή: <http://ec.europa.eu/eurostat>)

Για να μελετήσουμε καλύτερα την Ευρώπη, θα τη χωρίσουμε σε πέντε ευρωπαϊκά τμήματα. Πιο συγκεκριμένα, ένα τμήμα θα αποτελεί η Κεντροανατολική Ευρώπη (Central/ Eastern Europe) που περιλαμβάνει χώρες όπως Ουγγαρία, Πολωνία και Ρώσικη Ομοσπονδία, η Νότια Ευρώπη (Southern Europe) με τις Μεσογειακές χώρες, όπως Ελλάδα, Ισπανία, Ιταλία, οι Αγγλοσαξονικές χώρες (English Speaking) με την Αγγλία και την Ιρλανδία, οι Σκανδιναβικές χώρες (Nordics), με τη Δανία, Σουηδία, Νορβηγία και Φινλανδία και οι Ηπειρωτικές χώρες (Continental Europe) με την Αυστρία, το Βέλγιο, τη Γαλλία, τη Γερμανία, την Ολλανδία, την Ελβετία και το Λουξεμβούργο.

Για τα πέντε αυτά τμήματα, ακολουθούν τα ποσοστά σχετικά με τα είδη στέγασης και οι λόγοι για τους οποίους και παρατηρούνται. Επιπλέον, παρουσιάζονται και τα ποσοστά ανά κατηγορία, σχετικά με τα είδη κατοικιών.

### 1.1.1. ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ

Στην Κεντροανατολική Ευρώπη, τα επίπεδα της ιδιοκατοίκησης κυμαίνονται γύρω στο 90%. Πράγματι, βασιζόμενοι στην ιστορία, μπορούμε να πούμε ότι μετά την κατάρρευση του κρατικού σοσιαλισμού, οι περισσότερες χώρες από την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, πήρανε μέρος σε μία ταχεία ιδιωτικοποίηση των κρατικών ενοικιαζόμενων κατοικιών, προσφέροντας σπίτια (ερειπωμένα ή μη) σε πολύ χαμηλές τιμές [www.pie-mag.com].



Πίνακες 1 και 2: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στη Βουλγαρία και τη Λιθουανία.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Στη Βουλγαρία, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι στο 95,6%, της κοινωνικής κατοικίας στο 3,1% και άλλων κατηγοριών στο 1,3%.

Στη Λιθουανία, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι στο 91%, της κοινωνικής κατοικίας στο 4%, της ιδιωτικής ενοικίασης στο 3% και στις άλλες κατηγορίες στο 2%.

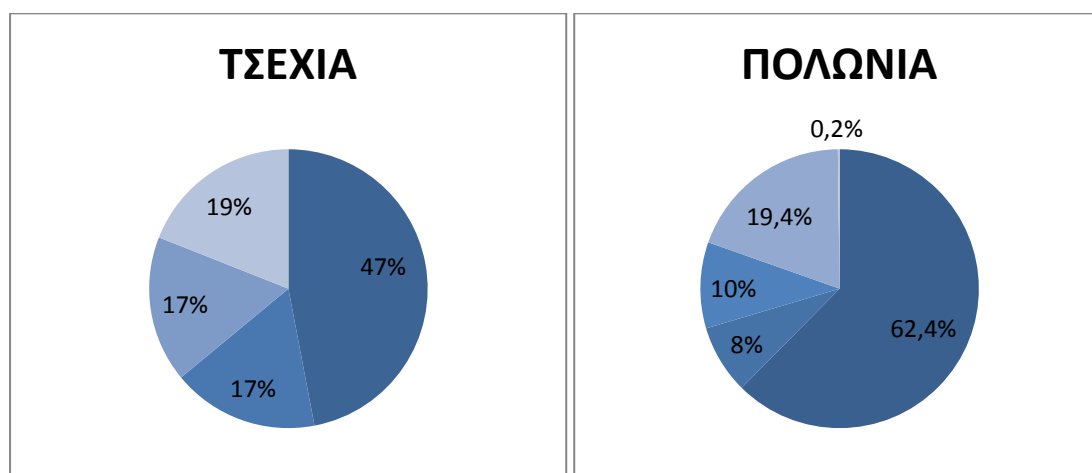
Εκτός από τη Βουλγαρία και τη Λιθουανία, μπορούμε να αναφερθούμε και σε άλλες χώρες με υψηλά επίπεδα ιδιοκατοίκησης στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, όπως είναι η Σλοβακία (με 92%), η Ουγγαρία (με 92%), η Εσθονία (με 96%), η Σλοβενία (με 91%) και η Ρουμανία (με 96%).

Οι χώρες Τσεχία και Πολωνία έχουν χαμηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης σε σχέση με τις υπόλοιπες κεντροανατολικές χώρες. Είναι λογικό, γιατί με εξαίρεση την Πολωνία, τα περισσότερα από αυτά κράτη έχουν μικρούς πληθυσμούς<sup>1</sup>, με αποτέλεσμα οι αγορές κατοικιών να είναι σχετικά περιορισμένες σε μέγεθος.

Στην Τσεχία το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι 47%, ιδιωτικής ενοικίασης 17%, κοινωνικής κατοικίας επίσης 17% και από άλλες κατηγορίες 19%.

1. Ο πληθυσμός της Τσεχίας ανέρχεται σε 10.211.904, ενώ της Πολωνίας σε 38.415.284 [el.wikipedia.org].

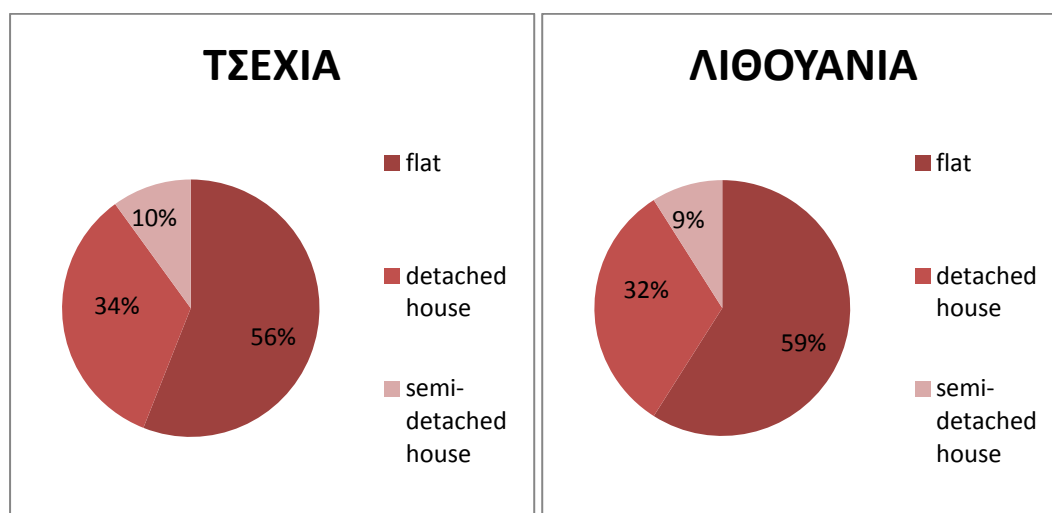
Στην Πολωνία, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι 62,4%, της ιδιωτικής ενοικίασης 8%, της κοινωνικής κατοικίας 10%, της κατοικίας από οικοδομικούς συνεταιρισμούς 19,4% και τέλος από άλλες κατηγορίες 0,2%.



Πίνακες 3 και 4: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στην Τσεχία και την Πολωνία.

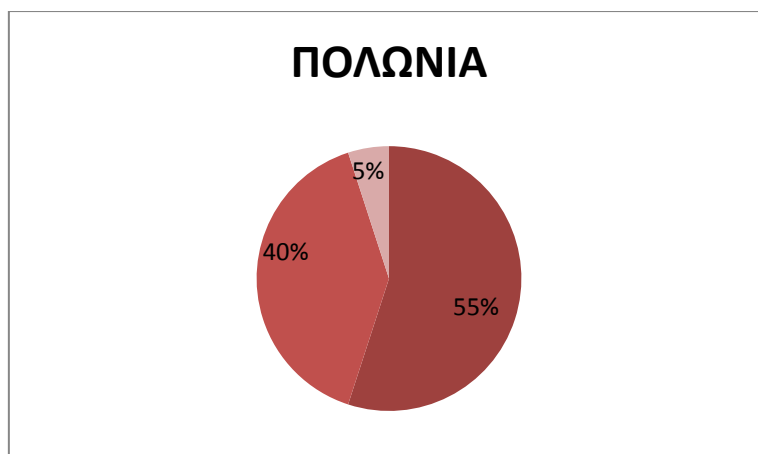
(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Επίσης, στην Κεντροανατολική Ευρώπη, σύμφωνα με τα παρακάτω διαγράμματα όσον αφορά τα είδη κατοικιών, παρατηρούμε ότι στις πρώτες προτιμήσεις εμφανίζονται τα διαμερίσματα με ποσοστά στην Τσεχία 58%, στη Λιθουανία 59% και στην Πολωνία 55%. Έπειτα ακολουθούν τα ποσοστά των μονοκατοικιών 34%, 32% και 40% αντίστοιχα. Στις τελευταίες προτιμήσεις φαίνονται τα ημιανεξάρτητα σπίτια με ποσοστά 10%, 9% και 5% [www.wikipedia.org].



Πίνακες 5 και 6: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Τσεχία και Λιθουανία.

(Πηγή: www.wikipedia.org)



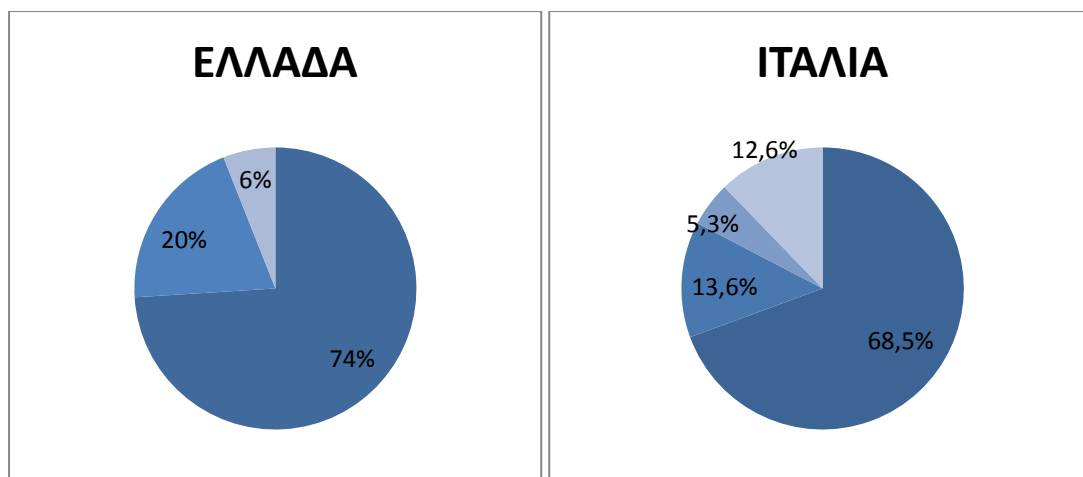
Πίνακας 7: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Πολωνία.  
(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

### 1.1.2. ΝΟΤΙΑ ΕΥΡΩΠΗ- ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Παρόμοια με τις κεντροανατολικές χώρες, ιδιαίτερα υψηλά είναι τα ποσοστά της ιδιοκατοίκησης και στη Νότια Ευρώπη, στις χώρες Ισπανία, Μάλτα, Κύπρο, Ιταλία και Ελλάδα. Ο λόγος για την επέκταση αυτού του “μεσογειακού μοντέλου ιδιοκατοίκησης” στη Νότια Ευρώπη, μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό, σε ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Μεσογείου. Καταρχήν, προβάλλεται το επιχείρημα ότι η ιδιοκατοίκηση διαδραματίζει σημαντικό ρόλο, εφόσον αποτελεί ένα μέσο για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών και, εν τέλει, μία μορφή κοινωνικής εξασφάλισης. Έπειτα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που εμφανίζουν οι νότιες χώρες, περιλαμβάνουν:

- Την έλλειψη ασφαλών και οικονομικά προσιτών εναλλακτικών λύσεων στον τομέα της ενοικίασης.
- Την ευκαιρία να γίνει κάποιος ιδιοκτήτης μέσω, για παράδειγμα, της κατασκευής μιας κατοικίας.
- Μία ιστορική “προκατάληψη” για τάση προς την ιδιοκατοίκηση στη στεγαστική πολιτική.
- Ο ρόλος της οικογένειας στην παραγωγή ιδιοκατοίκησης και χρηματοδότησής της.

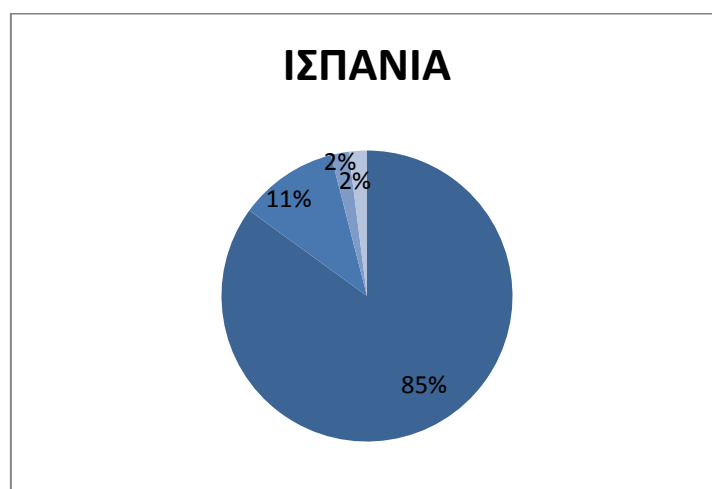
Παρακάτω, παραθέτονται κάποια παραδείγματα από τρεις μεσογειακές χώρες. Στην Ελλάδα, όπως και στις υπόλοιπες χώρες της νότιας Ευρώπης, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι υψηλό. Στη χώρα μας φτάνει το 74%, η ιδιωτική ενοικίαση το 20% και οι υπόλοιπες κατηγορίες το 6%. Στην Ιταλία, η ιδιοκατοίκηση έχει ποσοστό 68,5%, η ιδιωτική ενοικίαση 13,6%, η κοινωνική κατοικία 5,3% και οι άλλες κατηγορίες 12,6%.



Πίνακες 8 και 9: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στην Ελλάδα και την Ιταλία.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Στην Ισπανία, η ιδιοκατοίκηση έχει το υψηλότερο ποσοστό στις μεσογειακές χώρες. Συγκεκριμένα, φτάνει το 85%, με την ιδιωτική στέγαση στο 11%, την κοινωνική κατοικία στο 2% και τις άλλες κατηγορίες, επίσης, στο 2%.



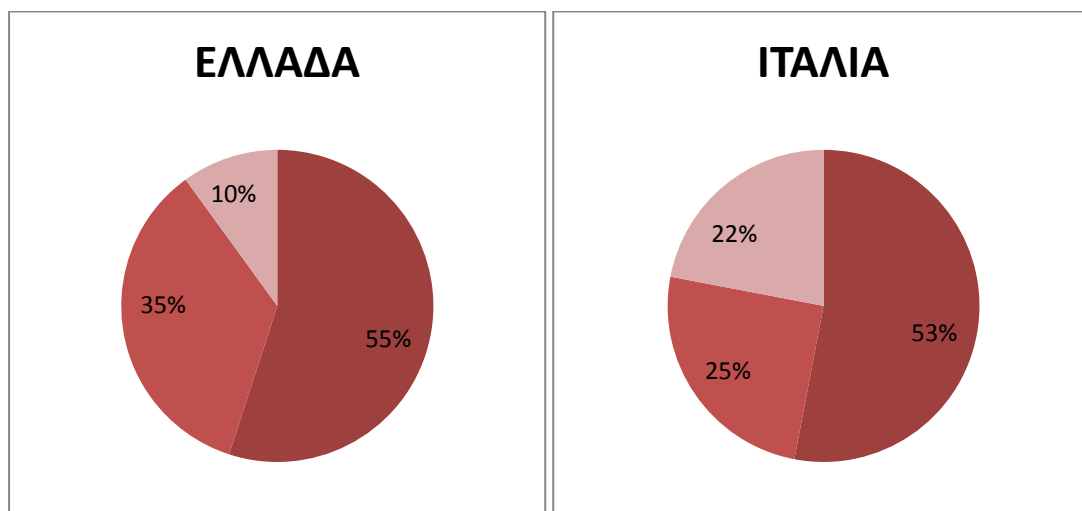
Πίνακας 10: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στην Ισπανία.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

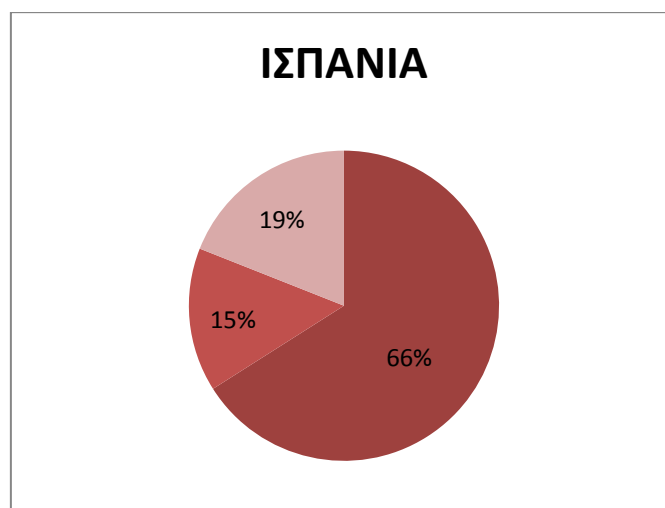
Τα ποσοστά ενοικίασης στις παραπάνω χώρες είναι αρκετά χαμηλά. Το ίδιο ισχύει και σε άλλες μεσογειακές χώρες όπως η Μάλτα και η Κύπρος, όπου τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης τους είναι 75% και 68% αντίστοιχα.

Στις μεσογειακές χώρες, Ελλάδα 55%, Ιταλία 53% και Ισπανία 66%, επίσης προτιμούν τα διαμερίσματα όσον αφορά τα είδη των κατοικιών. Επόμενες στη σειρά είναι οι μονοκατοικίες με ποσοστά 35%, 25% σε Ελλάδα και Ιταλία. Στην Ισπανία, δεύτερα στη λίστα έρχονται τα ημιανεξάρτητα σπίτια με ποσοστό 19% έναντι των μονοκατοικιών με ποσοστό 15% [www.wikipedia.org].

Τα αντίστοιχα διαγράμματα είναι:



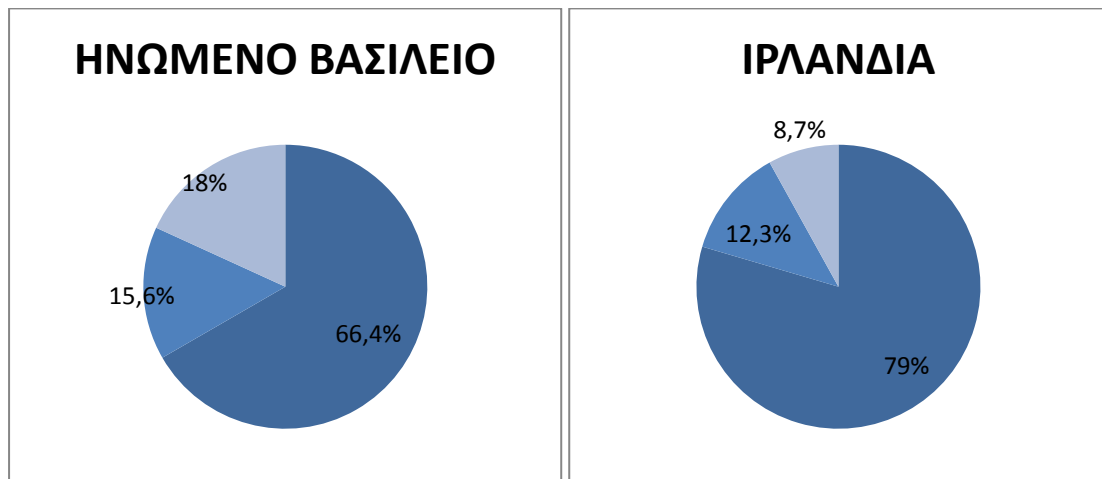
Πίνακες 11 και 12: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Ελλάδα και Ιταλία.  
(Πηγή: www.wikipedia.org)



Πίνακας 13: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Ισπανία.  
(Πηγή: www.wikipedia.org)

### 1.1.3. ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στο Ηνωμένο Βασίλειο (Αγγλία, Ουαλία, Σκωτία, Βόρεια Ιρλανδία), η ιδιοκατοίκηση υπήρξε πάντα ένα φλέγον πολιτικό ζήτημα, με τις κυβερνήσεις να επικεντρώνονται όλο και περισσότερο στο στόχο τους, δηλαδή την προώθηση της ιδιοκατοίκησης. Επομένως, το ποσοστό της αυξήθηκε κατακόρυφα, ειδικά τη δεκαετία του 1980, όταν άρχισε να ισχύει ο νόμος που επέτρεπε την αγορά κατοικίας. Έτσι, λοιπόν, το Ηνωμένο Βασίλειο έχει ποσοστό ιδιοκατοίκησης 66,4%, ιδιωτικής ενοικίασης 15,6% και κοινωνικής κατοικίας 18%, όπως φαίνεται και στο παρακάτω σχήμα.



Πίνακες 14 και 15: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στο Ηνωμένο Βασίλειο και την Ιρλανδία..

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Συγκεκριμένα, στην Αγγλία, λόγω του πολιτεύματός της, όλη η ακίνητη περιουσία ανήκει στη βασιλική οικογένεια, η οποία και επιτρέπει στους πολίτες να “κρατούν” κάποιο ακίνητο δυνάμει κάποιου δικαιώματος. Πιο συγκεκριμένα, σε ένα ακίνητο υπάρχουν δύο είδη δικαιωμάτων, το freehold και το leasehold. Τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν από τον κάτοχο (tenure). Το freehold είναι το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του ακινήτου (μεταβιβάζεται, κληρονομείται) χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό. Μοιάζει αρκετά με την ελληνική κυριότητα αλλά δεν είναι ταυτόσημο. Ο κάτοχος του freehold μπορεί να δημιουργεί δικαιώματα leasehold προς τρίτους. Αντίθετα, το leasehold παρέχει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Επομένως, οι αγοροπωλησίες κατοικιών γίνονται μέσω της αγοροπωλησίας των δικαιωμάτων leasehold. Το κέρδος αναπαράγεται όταν λήξουν τα παλιά δικαιώματα και μπορούν, πλέον, να δημιουργηθούν νέα (reversion).

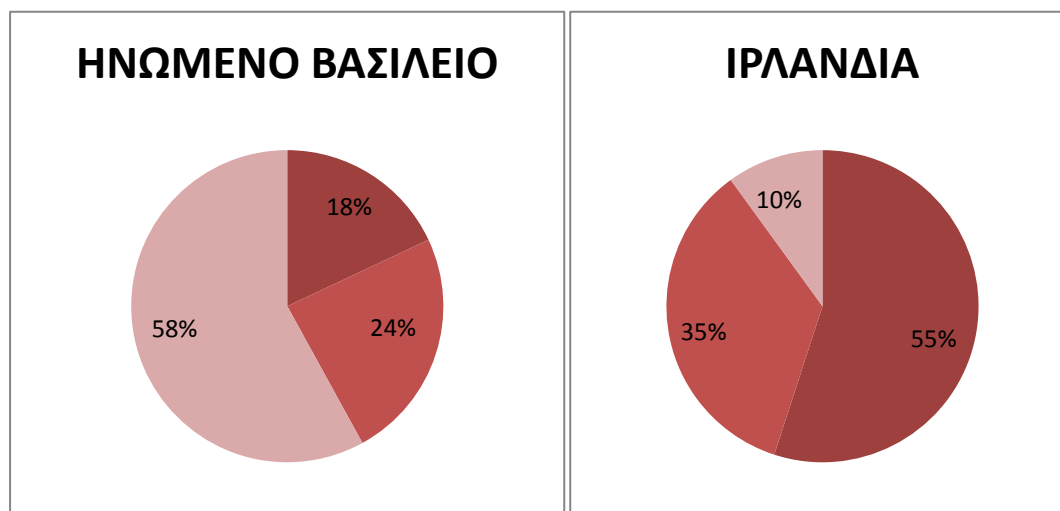


Οι ιδιωτικοί επενδυτές, επομένως, ωφελούνται από την απόκτηση ενός freehold, εφόσον μπορούν, χωρίς να το διατηρήσουν μέχρι τη λήξη του leasehold (μπορεί να διαρκέσει μέχρι 99 χρόνια) να το μεταβιβάσουν σε κάποιον άλλο, ο οποίος να έχει τη δυνατότητα αναμονής για τη λήξη του leasehold, κερδίζοντας, έτσι διπλά και από τη μεταβίβαση του leasehold, αλλά και του reversion [[www.pantazis-law.com](http://www.pantazis-law.com)].

Στην Ιρλανδία, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι υψηλό. Οι λόγοι αυτού του υψηλού ποσοστού σχετίζονται με την ιδιωτικοποίηση της κοινωνικής κατοικίας μέσω των τοπικών αρχών, όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως. Σύμφωνα με τον Tony Fahey και δημοσίευσή του για την Κοινωνική Κατοικία το 1999, μία στις τέσσερις ιδιοκατοικίες, είναι ιδιωτικοποιημένη από τοπική αρχή. Η διαδικασία αυτή ξεκίνησε σε μεγάλη κλίμακα στα τέλη της δεκαετίας του 1960 και κορυφώθηκε το 1991, με το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης να φτάνει το 2008 το 79%, της ιδιωτικής ενοικίασης το 12,3% και της κοινωνικής κατοικίας το 8,7%, σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα [[www.dublinopinion.com](http://www.dublinopinion.com)].

Πρέπει να σημειωθεί ότι τα παραπάνω ισχύουν για όλη την Ιρλανδία, εκτός από το βόρειο κομμάτι της (Northern Ireland), το οποίο ανήκει στη Μεγάλη Βρετανία και ακολουθεί το καθεστώς της.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, από τα διάφορα είδη κατοικιών, προτιμούν τα ημιανεξάρτητα σπίτια (58%), μετά σειρά έχουν οι μονοκατοικίες με ποσοστό 24% και τέλος, τα διαμερίσματα με 18%. Αντίθετα, οι ιρλανδοί προτιμούν τα διαμερίσματα με 55%, μετά τα διαμερίσματα με 35% και τέλος τα ημιανεξάρτητα σπίτια με 10% [[www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)].

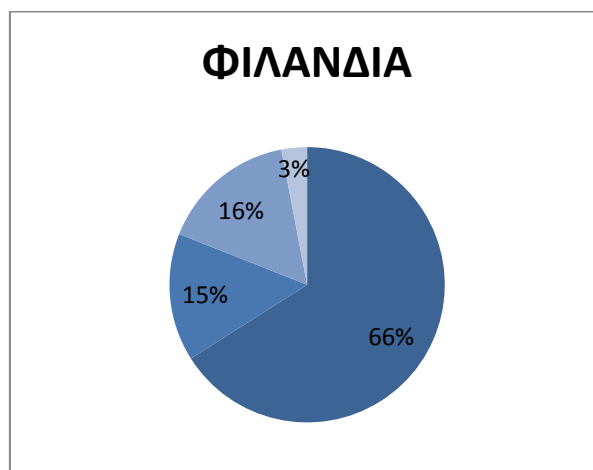


Πίνακες 16 και 17: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών στο Ηνωμένο Βασίλειο και την Ιρλανδία. (Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

#### 1.1.4. ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στις Σκανδιναβικές χώρες, τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης διαφοροποιούνται. Γενικότερα, στις χώρες αυτές, υπήρχε μια προκατάληψη εναντίον της ιδιωτικής ενοικίασης. Μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, το καθεστώς στεγαστικής πολιτικής που αναπτύχθηκε είχε την τάση να αντιμετωπίσει την ιδιωτική ενοικίαση ως κερδοσκοπική δραστηριότητα, προκειμένου να προστατευθούν οι πολίτες. Παρόλα αυτά, παρατηρείται ότι στη Νορβηγία και την Ισλανδία, για παράδειγμα, η στεγαστική πολιτική βασίζεται στην ιδιοκατοίκηση, στη Δανία στην ενοικίαση και στις χώρες Σουηδία και Φιλανδία και στα δύο. Άρα, μπορούμε να πούμε ότι το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης διαφοροποιείται ανάλογα με τη στεγαστική πολιτική της κάθε χώρας. Για παράδειγμα, στη Φιλανδία, σύμφωνα με την πολιτική της, η παραγωγή κατοικιών είχε κερδοσκοπικό χαρακτήρα και αποτέλεσε ένα είδος εμπορίου, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες σκανδιναβικές χώρες. Για το λόγο αυτό μπορεί να εξηγηθεί και το αυξημένο ποσοστό της ιδιοκατοίκησης στη Φιλανδία, 66%.

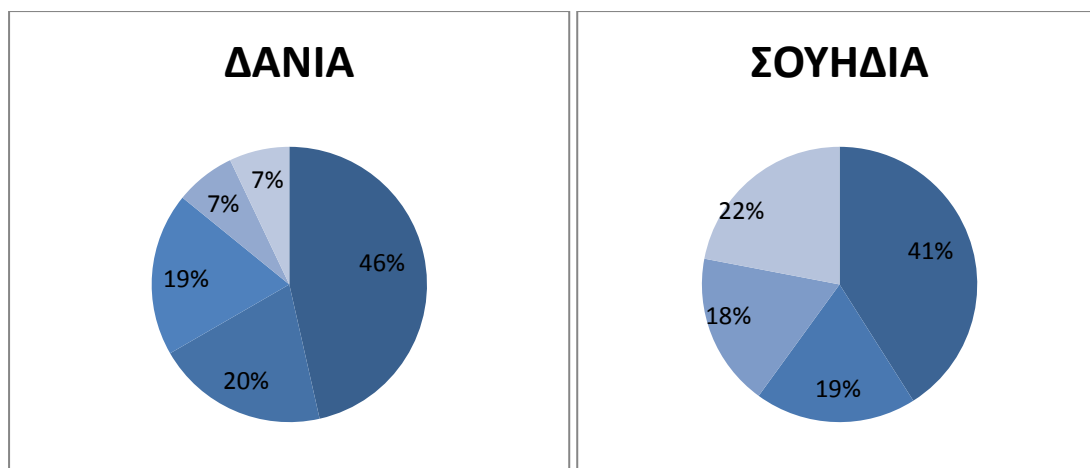
Η ιδιωτική ενοικίαση στη Φιλανδία, επίσης, φτάνει στο 15%, η κοινωνική κατοικία το 16% και οι άλλες κατηγορίες το 3%.



Πίνακας 18: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στη Φιλανδία.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Μαζί με τα ποσοστά της Φιλανδία, παρακάτω δίνονται και τα ποσοστά της Δανίας, και της Σουηδίας. Στη Δανία η ιδιοκατοίκηση έχει ποσοστό 46%, η ιδιωτική ενοικίαση 20%, η κοινωνική κατοικία 19%, οι κατοικίες που προέρχονται από οικοδομικούς συνεταιρισμούς 7% και από τις άλλες κατηγορίες 7%, επίσης.

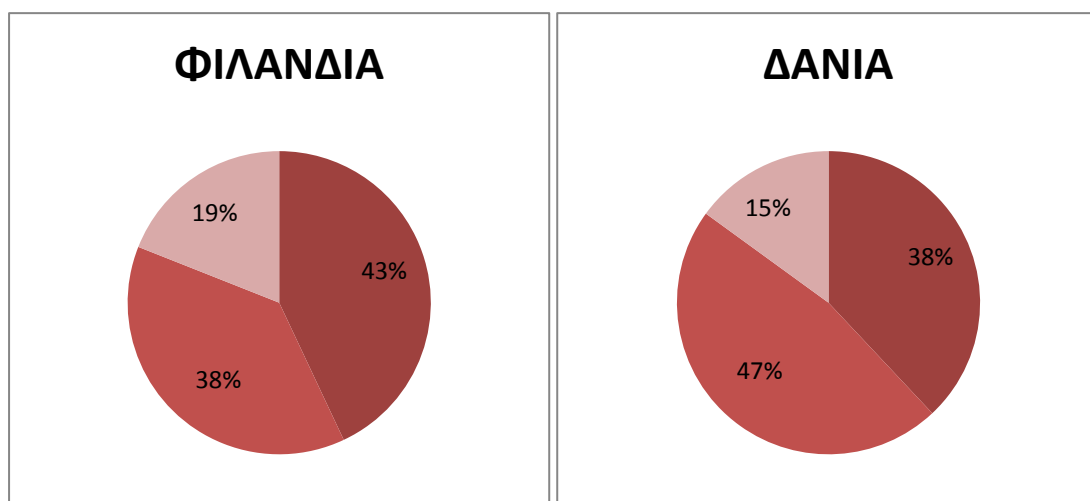


Πίνακες 19 και 20: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη των κατοικιών στη Δανία και τη Σουηδία.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

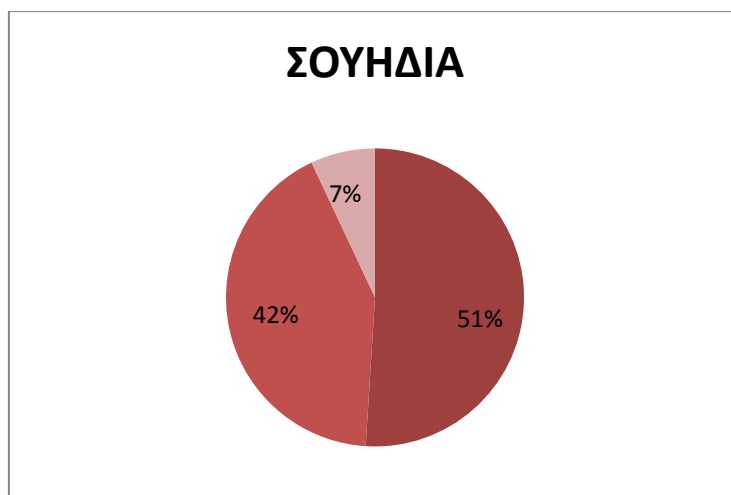
Στη Σουηδία, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι 41%, της ιδιωτικής ενοικίασης 19%, της κοινωνικής κατοικίας 18% και των κατοικιών από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς 22%, υψηλότερο και από τον τομέα της ενοικίασης.

Στις σκανδιναβικές χώρες, οι προτιμήσεις στις κατοικίες, διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Για παράδειγμα, στη Φιλανδία και στη Σουηδία προτιμούν τα διαμερίσματα με ποσοστά 43% και 51% αντίστοιχα. Μετά, ακολουθούν οι μονοκατοικίες με 38% και 42% και τέλος, τα ημιανεξάρτητα σπίτια με 19% και 7%. Αντίθετα, στη Δανία, προτιμούν τις μονοκατοικίες (47%), μετά τα διαμερίσματα (38%) και τέλος τα ημιανεξάρτητα σπίτια (15%). Ακολουθούν παρακάτω τα αντίστοιχα διαγράμματα.



Πίνακες 21 και 22: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Φιλανδία και Δανία.

(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))



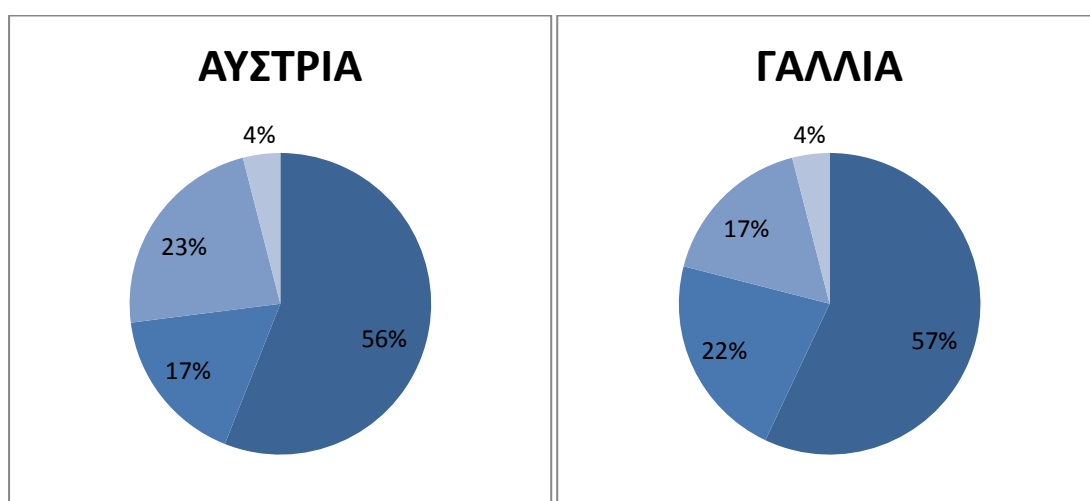
Πίνακας 23: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Σουηδία.  
(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

#### 1.1.5. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Γενικότερα, στις ηπειρωτικές χώρες, τα ποσοστά της ιδιοκατοίκησης δεν είναι ιδιαίτερα υψηλά. Υψηλότερο είναι το ποσοστό στο Λουξεμβούργο (70%) και χαμηλότερο εκείνο της Γερμανίας (42%).

Αναλυτικότερα, στην Αυστρία, η ιδιοκατοίκηση είναι περιορισμένη λόγω των μη ευρέως διαδεδομένων στεγαστικών δανείων, με αποτέλεσμα οι μοναδικοί τρόποι απόκτησης κατοικίας να είναι οι οικονομίες, η οικογενειακή βοήθεια ή η κληρονομιά [[www.infostat.sk](http://www.infostat.sk)].

Γι αυτούς τους λόγους, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης που έχει διαμορφωθεί είναι σχετικά μικρό 56%. Αντίστοιχα, το ποσοστό της ιδιωτικής ενοικίασης είναι 17%, της κοινωνικής κατοικίας 23% και 4% το ποσοστό των άλλων κατηγοριών.

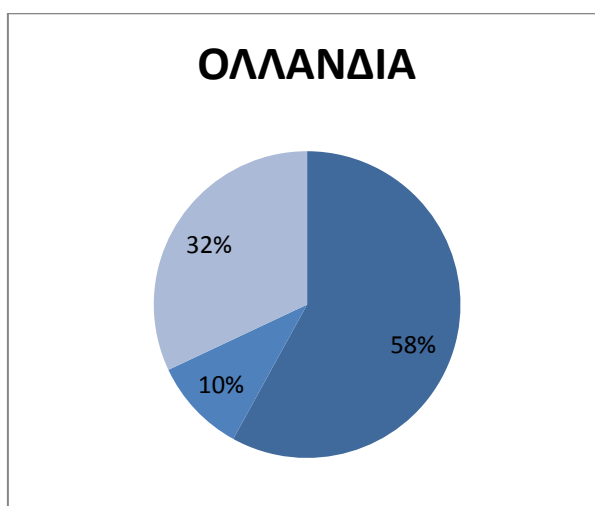


Πίνακας 24 και 25: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στην Αυστρία και τη Γαλλία.

(Πηγή: [Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012](#))

Μόνο λίγο πάνω από το 50% των Γάλλων ζουν σε δικές τους ιδιοκτησίες. Στο Παρίσι συγκεκριμένα, το ποσοστό είναι λιγότερο από ένας στους τρεις. Η ιδιοκατοίκηση μειώθηκε στη Γαλλία τη δεκαετία του 1990. Η μείωσή της τα δύο τελευταία χρόνια επηρεάστηκε και από την αύξηση τιμών των ακινήτων [www.independent.co.uk]. Η ιδιοκατοίκηση, λοιπόν, φτάνει στο 57%, η ιδιωτική ενοικίαση στο 22%, η κοινωνική κατοικία στο 17% και οι άλλες κατηγορίες στο 4%.

Παραδοσιακά, η Ολλανδία είχε έναν ισχυρό τομέα κοινωνικής ενοικίασης. Το 1990, ο πληθυσμός που είχε δική του κατοικία δεν ξεπερνούσε το 29%. Αργότερα, η κυβέρνηση προώθησε την ιδιοκατοίκηση, με αποτέλεσμα το ποσοστό να φτάσει στο 55% το 2005 και έπειτα στο 58%, όπως φαίνεται και παρακάτω. Το ποσοστό της ιδιωτικής ενοικίασης είναι 10% και της κοινωνικής κατοικίας 32%.

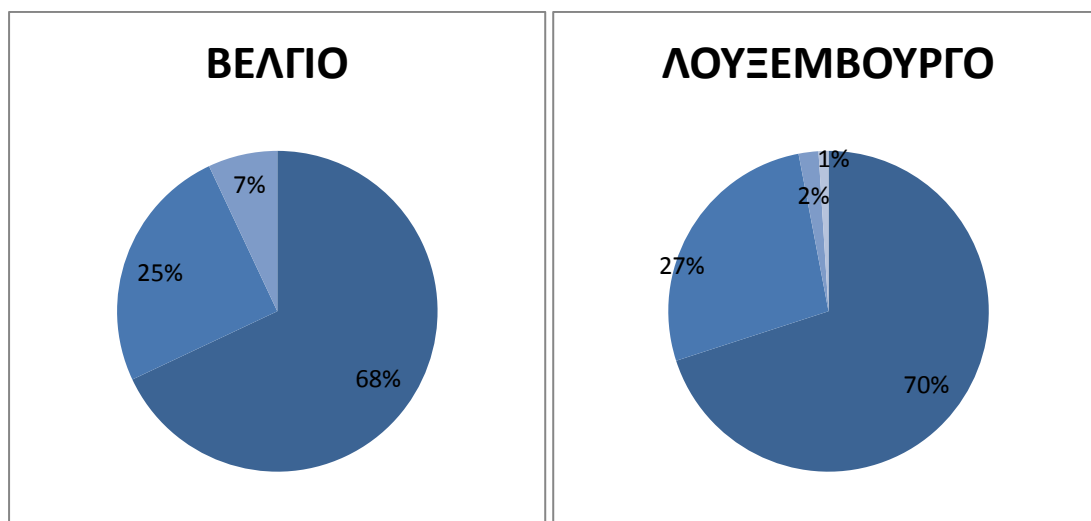


Πίνακας 26: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στην Ολλανδία.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Παρόλα αυτά, στις μεγαλύτερες πόλεις της Ολλανδίας (Άμστερνταμ, Ρότερνταμ), η κοινωνική στέγαση κυριαρχεί με ποσοστό περίπου 50% [www.globalpropertyguide.com].

Στο Βέλγιο και ειδικά στο Λουξεμβούργο, τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι αρκετά αυξημένα σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης. Συγκεκριμένα, στο Βέλγιο, η ιδιοκατοίκηση έχει ποσοστό 68%, η ιδιωτική ενοικίαση 25% και η κοινωνική κατοικία 7%. Στο Λουξεμβούργο, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι 68%, η ιδιωτική ενοικίαση 25% και η κοινωνική κατοικία 7%.

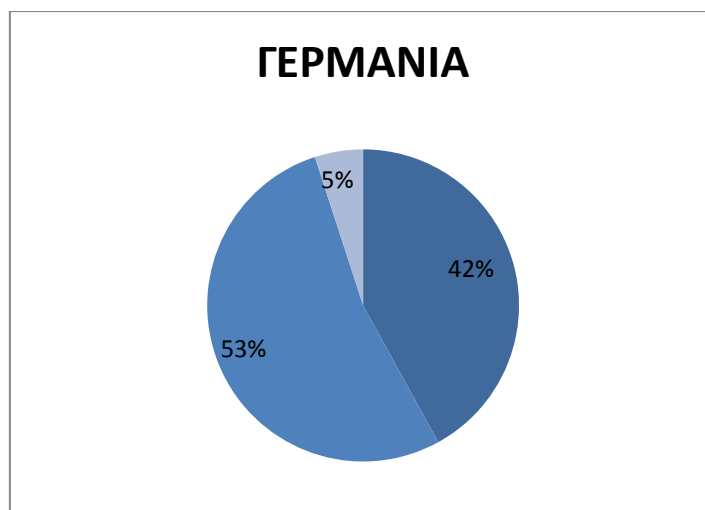


Πίνακες 27 και 28: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στο Βέλγιο και το Λουξεμβούργο..

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Εξαίρεση αποτελεί η Γερμανία, με ποσοστό που κυμαίνεται στο 40% και είναι η μοναδική χώρα στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου το ποσοστό του τομέα της ενοικίασης είναι μεγαλύτερο από εκείνο του τομέα της ιδιοκατοίκησης. Το χαμηλό αυτό ποσοστό αναφέρεται, βέβαια, σαν “αδυναμία” στη γερμανική αγορά. Αντίθετα, η ενοικίαση κατοικιών αποτελεί ένα μεγαλύτερο μερίδιο στην αγορά λόγω του ισχυρού τομέα της κοινωνικής στέγασης. Το υψηλό επίπεδο ποιότητας της κοινωνικής κατοικίας και το γεγονός ότι οι επενδυτές της εντάχθηκαν στο σύστημα των επιδοτήσεων, έθεσε ισχυρά θεμέλια για μια μεγάλη ιδιωτική αγορά ενοικίασης κατοικιών [[www.tandfonline.com](http://www.tandfonline.com)].

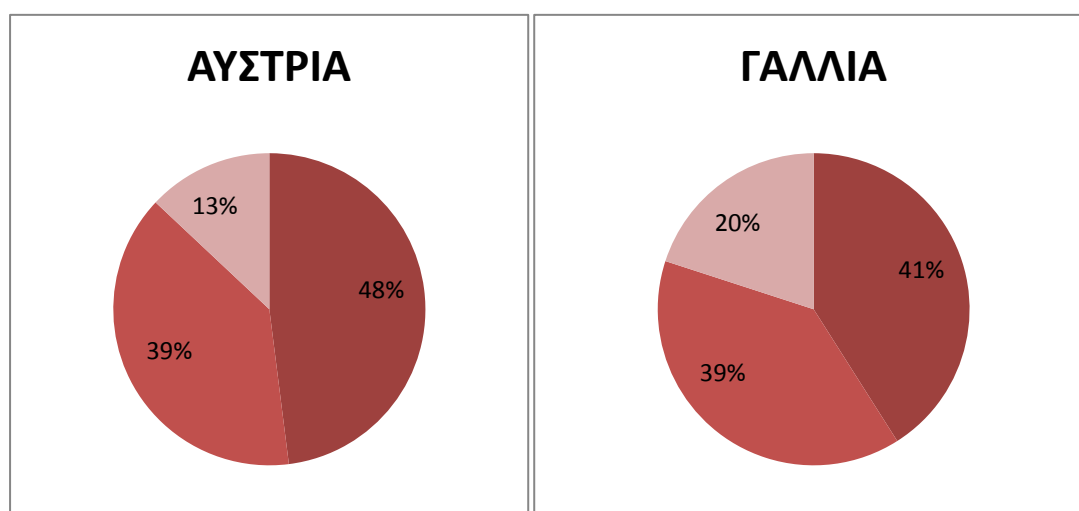
Πρέπει να σημειωθεί ότι ανά περιοχές τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης και ενοικίασης διαφοροποιούνται. Για παράδειγμα στο Βερολίνο παρατηρείται ένα ποσοστό της τάξης του 90% στον τομέα ενοικίασης. Σε αντίθεση, στο Saarland και στο Rhineland- Palatinate, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης φτάνει το 60%, το πιο υψηλό, βέβαια, ποσοστό σε όλη τη Γερμανία [[www.guardian.co.uk](http://www.guardian.co.uk)]. Συνολικά τα ποσοστά φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί, με την ιδιοκατοίκηση να φτάνει στο 42%, την ιδιωτική ενοικίαση στο 53% και την κοινωνική κατοικία στο 5%.



Πίνακας 29: Στατιστικά δεδομένα για τα είδη της στέγασης στη Γερμανία.

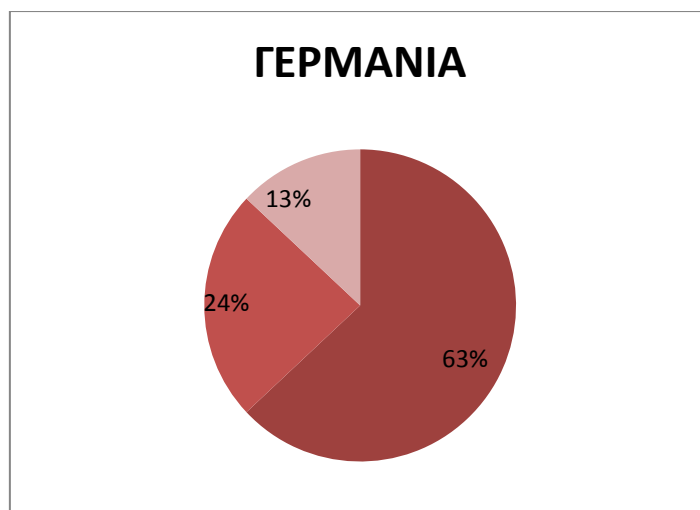
(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Σε κάποιες από τις ηπειρωτικές χώρες, όπως για παράδειγμα στην Αυστρία, τη Γαλλία και τη Γερμανία, οι κάτοικοι προτιμούν τα διαμερίσματα ανάμεσα από όλα τα είδη των κατοικιών, με ποσοστά 48%, 41% και 63% αντίστοιχα. Έπειτα, ακολουθούν οι μονοκατοικίες με ποσοστά 39%, 39% και 24%. Τέλος, τα ημιανεξάρτητα σπίτια παρατηρούνται σε ποσοστά 13%, 20% και 13%, αντίστοιχα.



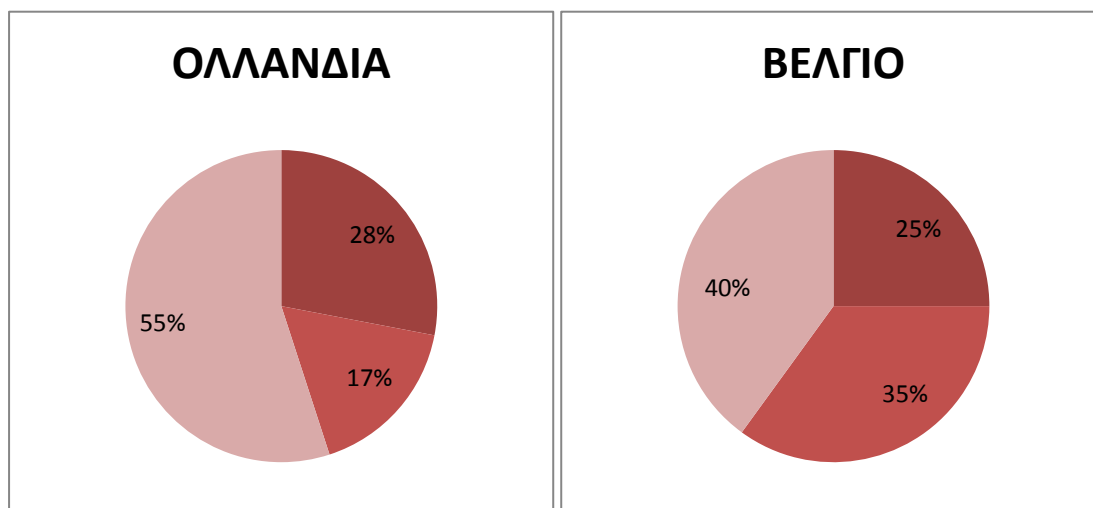
Πίνακες 30 και 31: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Αυστρία και Γαλλία.

(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))



Πίνακας 32: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Γερμανία.  
(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

Αντίθετα, στην Ολλανδία και το Βέλγιο, τα ημιανεξάρτητα σπίτια φαίνεται να έχουν το μεγαλύτερο ποσοστό στις κατοικίες (55% και 40% αντίστοιχα). Μετά, ακολουθούν για την Ολλανδία, τα διαμερίσματα με ποσοστό 28% και έπειτα οι μονοκατοικίες με 17%, ενώ για το Βέλγιο οι μονοκατοικίες με ποσοστό 35% και έπειτα τα διαμερίσματα με 25%.

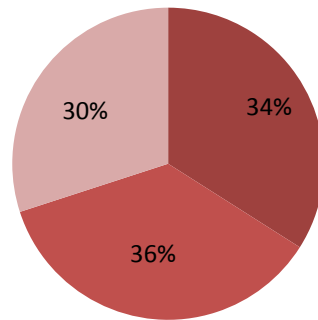


Πίνακες 33 και 34: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών σε Ολλανδία και Βέλγιο.  
(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

Στο Λουξεμβούργο, παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό ανήκει στα ημιανεξάρτητα σπίτια και αγγίζει το 36%, έπειτα ακολουθούν τα διαμερίσματα με ποσοστό 34% και τέλος οι ημιανεξάρτητες κατοικίες με 30%. Γενικότερα, οι διαφορές είναι μικρές μεταξύ τους.



## ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ



Πίνακας 35: Ποσοστά προτίμησης κατοικιών στο Λουξεμβούργο.  
(Πηγή: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

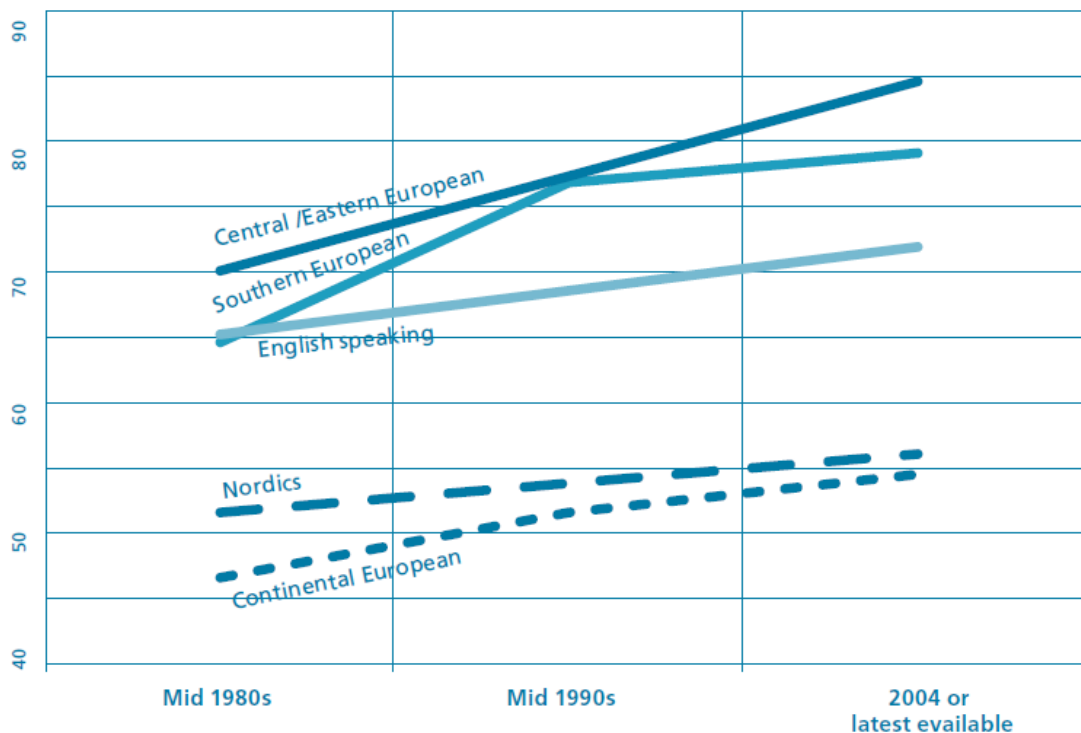
### 1.2. ΤΑΣΕΙΣ

Ξεκινώντας, λοιπόν, από τον τομέα της ιδιοκατοίκησης, πρέπει να αναφέρουμε ότι, παρ' όλους τους εναλλακτικούς τύπους ενοικίασης, το ποσοστό της παλαιότερα, αύξανε όλο και περισσότερο λόγω δημογραφικών και κοινωνικοοικονομικών εξελίξεων. Σε αυτό, συνέβαλαν αφενός, φορολογικά κίνητρα για τους εγχώριους αγοραστές και αφετέρου, διάφορα δικαιώματα<sup>2</sup> που εισήχθησαν. Γενικότερα, οι χώρες με την ταχύτερη ανάπτυξη της ιδιοκατοίκησης ήταν το Ηνωμένο Βασίλειο και η Ολλανδία.

Παρακάτω δίνεται ο πίνακας της ποσοστιαίας αύξησης της ιδιοκατοίκησης για τα διάφορα τμήματα της Ευρώπης που αναφέρθηκαν (Central/ Eastern European, Southern European, English speaking, Nordics, Continental European) στις δεκαετίες του 80', 90' και μέχρι το 2004. Στα πέντε ευρωπαϊκά κομμάτια υπήρξε αύξηση των ιδιοκατοικιών μέσα σε είκοσι χρόνια, με τη μεγαλύτερη ποσοστιαία άνοδο να σημειώνεται στην Κεντροανατολική Ευρώπη.

2. Για παράδειγμα το δικαίωμα της αγοράς, το οποίο και εισήχθη στο Ηνωμένο Βασίλειο τη δεκαετία του 1980.

CHART 2: TRENDS IN HOME-OWNERSHIP RATES IN OECD COUNTRIES



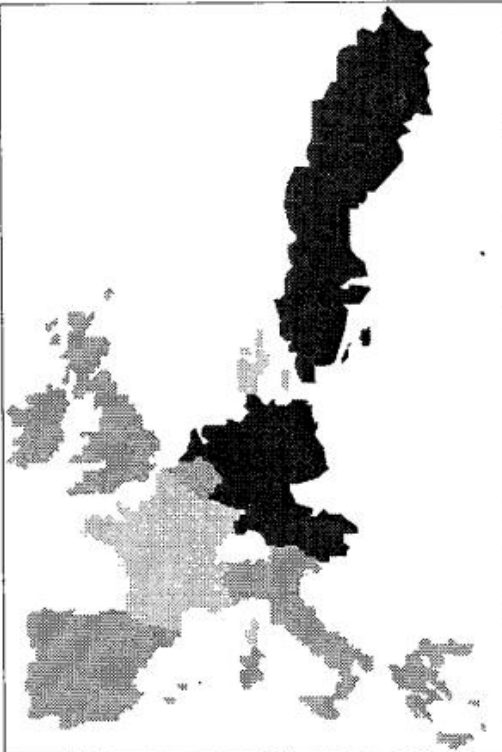
Πίνακας 36: Διαχωρισμός στα είδη των κατοικιών σε σχέση με το συνολικό ποσοστό των αποθεμάτων των κατοικιών στις 27 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Από τις ηπειρωτικές χώρες, η Γερμανία αποτελεί εξαίρεση στον κανόνα. Παρόλο που αποτελούσε τη μοναδική χώρα στην Ευρώπη με ποσοστό ενοικίασης μεγαλύτερο και από το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, το μοτίβο αυτό σιγά-σιγά αλλάζει. Συγκεκριμένα, το Βερολίνο βιώνει μία έκρηξη στην αγορά ακινήτων και στον τομέα των ανακαινίσεων από κατοίκους που μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά. Επομένως, η ιδιοκατοίκηση αυξάνει σταδιακά. Όμως, ο ιδιωτικός τομέας της ενοικίασης στη Γερμανία, δεν παύει να είναι μία αποδεκτή εναλλακτική λύση και συνεχίζει να κατέχει τα υψηλότερα ποσοστά [www.independent.co.uk].

Επίσης, για κάποιες συγκεκριμένες ευρωπαϊκές χώρες, η διαφοροποίηση των ποσοστών της ιδιοκατοίκησης από το 1980 μέχρι το 1990 φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί. Εκτός από τα αναλυτικά ποσοστά για κάθε χρονολογία, στο χάρτη παρουσιάζονται με μαύρο, οι χώρες που παρόλο που ίσως είχαν αύξηση της ιδιοκατοίκησης, το ποσοστό τους παρέμεινε κάτω και έως 50%. Με ανοιχτό γκρι, απεικονίζονται μόνο δύο χώρες (Δανία και Γαλλία) με ποσοστά ιδιοκατοίκησης από 50-55%. Τέλος, τα ποσοστά όλων των υπόλοιπων χωρών (σκούρο γκρι) κυμαίνονται από 55% και πάνω.

| Country        | 1980 | 1990 |
|----------------|------|------|
| Germany        | 31%  | 38%  |
| Sweden         |      | 40%  |
| Netherland     | 42%  | 45%  |
| Austria        | 48%  | 50%  |
| Denmark        | 52%  | 52%  |
| France         | 47%  | 54%  |
| Belgium        | 59%  | 65%  |
| Italy          | 59%  | 67%  |
| Luxembourg     | 60%  | 67%  |
| Portugal       | 52%  | 67%  |
| United Kingdom | 55%  | 67%  |
| Greece         | 75%  | 77%  |
| Spain          | 75%  | 78%  |
| Ireland        | 76%  | 81%  |



Πίνακας 37: Αύξηση ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη το 1980-1990

(Πηγή: [www.housingfinance.org](http://www.housingfinance.org) , Home ownership in European Community)

Σύμφωνα με τους δύο αυτούς πίνακες, ο τομέας της ιδιοκατοίκησης, λοιπόν, θα είχε ανοδική πορεία, όμως λόγω της οικονομικής κρίσης, η οποία έχει αναστατώσει την οικονομική, κοινωνική και πολιτική ισορροπία στην Ευρώπη, το κλίμα πλέον είναι αρκετά υποτονικό. Η αγορά κατοικιών, παρόλο που εξακολουθεί να θεωρείται σημαντική, έχει μειωθεί. Οι ευρωπαϊκές αγορές είναι περισσότερο συγκρατημένες τα τελευταία χρόνια [[www.guardian.co.uk](http://www.guardian.co.uk)].

Από τα προηγούμενα υποκεφάλαια φαίνεται ότι οι χώρες με μεγάλα ποσοστά ιδιοκατοίκησης δε χαρακτηρίζονται από ισχυρές οικονομίες. Επομένως, μπορούμε να πούμε ότι οι χώρες με μεγαλύτερες και ωριμότερες οικονομίες, έχουν αναπτύξει ένα περισσότερο διαφοροποιημένο απόθεμα κατοικιών προς ιδιωτική ενοικίαση, το οποίο και έχουν αναλάβει ιδιοκτήτες από το δημόσιο και ιδιωτικό τομέα [[www.propertywire.com](http://www.propertywire.com)].

Από τη δεκαετία του 1980, σημειώθηκαν αλλαγές με τις περισσότερες χώρες να χαρακτηρίζονται από μία σημαντική μείωση στον αριθμό των ενοικιαζόμενων κατοικιών για

κερδοσκοπία. Για την κατανόηση αυτών των σημαντικών αλλαγών, δίνονται τα αντίστοιχα ποσοστά (στο περίπου) της ποσότητας των κατοικιών προς ενοικίαση, από το 1980 μέχρι το 2000:

| ΧΩΡΕΣ            | ΑΡΧΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ | ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ |
|------------------|----------------|----------------|
| ΟΛΛΑΝΔΙΑ         | 57%            | 46%            |
| ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ | 41%            | 30%            |
| ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ     | 38%            | 26%            |
| ΙΣΠΑΝΙΑ          | 20%            | 11%            |

Πίνακας 38: Στατιστικά δεδομένα μείωσης της ιδιωτικής ενοικίασης.

Παρόλο που ένα μεγάλο κομμάτι του πληθυσμού είχε επενδύσει στην αγορά της ενοικίασης σε κάποιες χώρες<sup>3</sup>, η μείωση αυτή είναι λογική λόγω του υψηλού βιοτικού επιπέδου, με συνέπεια την οικονομική δυνατότητα για αγορά ενός σπιτιού. Επίσης, δικαιολογείται λόγω της ταύτισης της αγοράς ενός σπιτιού με τη μελλοντική εξασφάλιση της ίδιας της οικογένειας [www.simple2rent.co.uk].

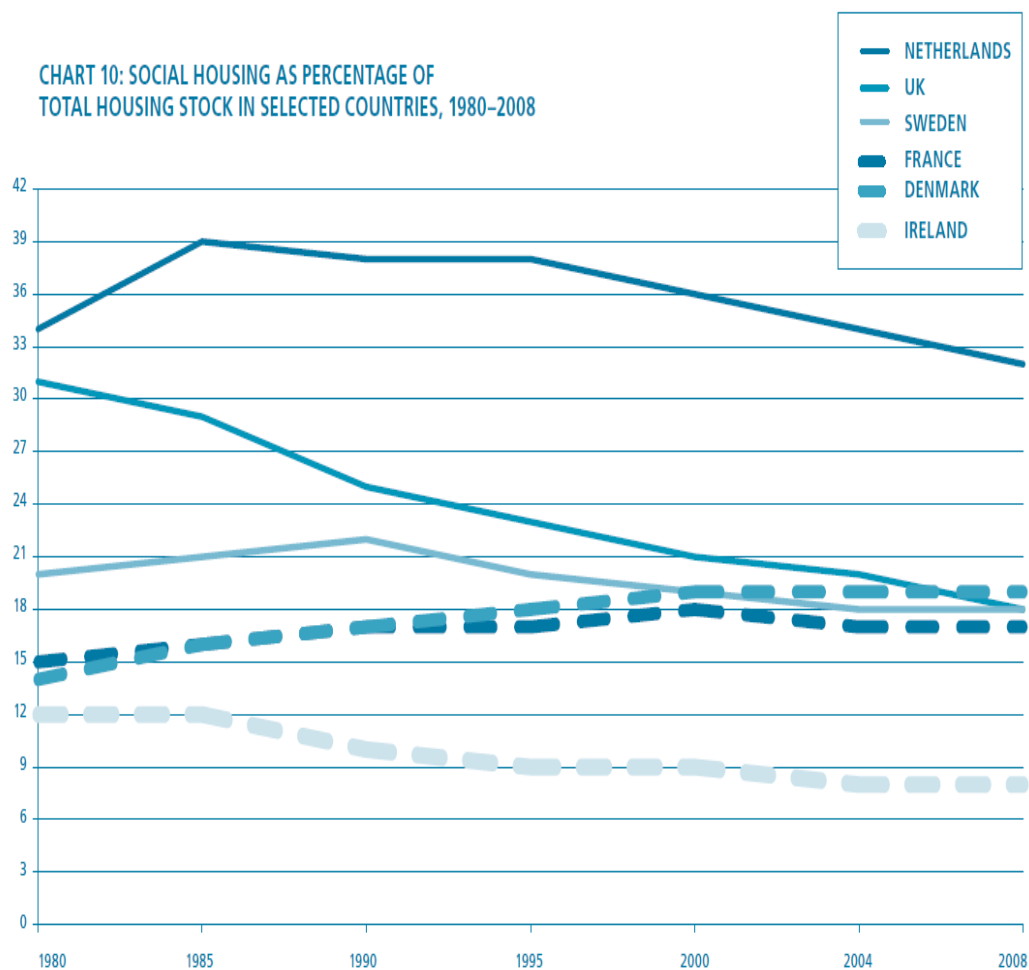
Όμως, τα δύο τελευταία χρόνια και λόγω της κρίσης που ξέσπασε, το ποσοστό της ιδιωτικής ενοικίασης αυξήθηκε. Συγκεκριμένα, το 2011 άγγιξε το ποσοστό του 10,1%, ενώ το 2010 αυξήθηκε σε 17,4%. Επίσης, ακόμα και τώρα το 2012 επικρατεί μία σταθερή και αυξανόμενη ζήτηση για ιδιωτική ενοικίαση ακινήτων σε όλες τις περιοχές. Σύμφωνα με τον Yolande Barnes- διευθυντή στεγαστικής έρευνας, η ιδιωτική ενοικίαση θα φτάσει το 20% μέχρι το τέλος του 2013 και θα αυξηθεί στο 27% μέχρι το 2020 [www.guardian.co.uk].

Το παραπάνω φαντάζει λογικό λόγω της ύφεσης που επικρατεί στον τομέα των κατασκευών.

Όσον αφορά τις κοινωνικές κατοικίες, στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης το ποσοστό τους έχει μειωθεί σε σχέση με το σύνολο των κατοικιών. Η κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, πλέον, δε συμβαδίζει με το συνολικό ποσοστό παραγωγής της κατοικίας και επιπλέον, πολλές κοινωνικές κατοικίες κατεδαφίζονται ή ιδιωτικοποιούνται. Ιστορικά, πρωτοπόρος στην αγορά των κοινωνικών κατοικιών ήταν οι αγγλοσαξονικές χώρες και πιο συγκεκριμένα, το Ηνωμένο Βασίλειο, το οποίο και κατέστησε δυνατό το δικαίωμα στην αγορά τους και ταυτόχρονα, οδήγησε στην πώληση περισσότερων από 1,6 εκατομμυρίων μονάδων κατοικίας από το 1979. Βέβαια, λόγω της πώλησης των κοινωνικών κατοικιών, το ποσοστό της ενοικιάσής τους μειώθηκε. Η πορεία των κοινωνικών κατοικιών από το 1980 μέχρι το 2008, φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

3. Μέχρι το 2003, στο Ηνωμένο Βασίλειο, ο ιδιωτικός τομέας αντιπροσώπευε πάνω από το 1/3 της ενοικίασης ακινήτων, καθώς όλο και περισσότεροι επενδύανε σε αυτό τον τομέα.

CHART 10: SOCIAL HOUSING AS PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK IN SELECTED COUNTRIES, 1980–2008



Εικόνα 6: Οι μεταβολές της κοινωνικής κατοικίας σε έξι ευρωπαϊκές χώρες.

(Πηγή: Housing Europe Review- The nuts and bolts of European social housing systems, 2012)

Στην Ιρλανδία, αντίθετα, μέσα σε 28 χρόνια, το ποσοστό των κοινωνικών κατοικιών μειώθηκε. Στις ηπειρωτικές χώρες, οι κοινωνικές κατοικίες γνώρισαν άνοδο το 1985, όπως για παράδειγμα στην Ολλανδία. Σε κάποιες άλλες χώρες, όπως στη Γαλλία, μόλις έχουν αρχίσει να “πειραματίζονται” με αυτή την έννοια. Στις σκανδιναβικές χώρες, όπως για παράδειγμα στη Σουηδία μέχρι το 1990, οι κοινωνικές κατοικίες αυξήθηκαν, αλλά μετά άρχισαν να μειώνονται. Αντίθετα, στη Δανία, όλα αυτά τα χρόνια, οι κοινωνικές κατοικίες είχαν μία σταθερή ανοδική πορεία. Γενικότερα, τα συνολικά ποσοστά κοινωνικής κατοικίας της Ευρώπης μειώθηκαν από 20% το 2001 σε 17,5% το 2010 [www.guardian.co.uk].

Παρόλα τα παραπάνω, η κοινωνική στέγαση στην Ευρώπη τείνει να φιλοξενήσει όλο και περισσότερους ευάλωτους πληθυσμούς που την έχουν ανάγκη και αποτελεί για τα περισσότερα κράτη- μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τμήμα της πολιτικής της στέγασης.

Σύμφωνα με έρευνα που δημοσιεύτηκε στο Where Next, μετά το τέλος της τρέχουσας αναθεώρησης των δαπανών το 2015, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί που θα μπορούσαν να χρηματοδοτήσουν την αρχική κίνηση στην αγορά ενοικίασης, υποστηριζόμενοι ταυτόχρονα από τις τοπικές αρχές με χρήση της δημόσιας γης σαν κεφάλαιο για οικοδόμηση προκειμένου να προσελκύσουν επενδυτές. Το 2009 και 2010, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί παρουσίασαν αύξηση στις δημόσιες επιδοτήσεις, με στόχο την παροχή όλο και περισσότερων μονάδων και όχι την ποιότητα της κατασκευής. Η ύφεση στην αγορά κατοικιών τροφοδότησε την ανάπτυξη τέτοιου είδους κατοικιών [www.guardian.co.uk].

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποτελούν ένα μηχανισμό οργανωμένης **Ιδιωτικής Πολεοδόμησης**, η οποία και θα εξεταστεί στο επόμενο κεφάλαιο.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η ανάπτυξη ακινήτων μπορεί να χωριστεί σε δύο κατηγορίες, οι οποίες και αλλάζουν ανάλογα με το σκοπό αξιοποίησής τους (εκμετάλλευση, πώληση ή άλλου είδους βελτιώσεις). Οι κατηγορίες αυτές είναι οι εξής:

- Ανάπτυξη γης (Land development)
- Ανάπτυξη κτιρίων (Building development)

Ο πρώτος τύπος ανάπτυξης αποτελεί στην ουσία και την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, όπου οι επενδυτές αναλαμβάνουν να βελτιώσουν τις υποδομές, σε μια κενή γη. Το παραπάνω “φαινόμενο” διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικιστική ανάπτυξη, με οφέλη τόσο για την κοινωνία, όσο και δυνατότητες για τον επενδυτή [[www.invenio.lib.auth.gr](http://www.invenio.lib.auth.gr)].

### **2.1. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ**

Σήμερα, για την ιδιωτική πολεοδόμηση ισχύει ο νόμος 2508/97 και συγκεκριμένα το άρθρο 24, σύμφωνα με τον οποίο, ιδιωτική πολεοδόμηση είναι η, μετά από αίτηση ιδιώτη/νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου (ιδιωτική πρωτοβουλία), πολεοδόμηση σε εκτάσεις ιδιοκτησίας των ίδιων των αιτούντων, προς εξυπηρέτηση μίας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης. Η πιστοποίηση αυτή, για την ολοκλήρωση της έγκρισης, δίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, όπως αναφέρθηκε μετά από ανάλογη εισήγηση του αρμόδιου φορέα, η οποία και αναγράφεται στο αντίστοιχο συμβόλαιο μεταβίβασης [[www.domiki.gr](http://www.domiki.gr)].

Σύμφωνα με το άρθρο 24, λοιπόν, του ν. 2508/97, οι περιοχές που κρίνονται κατάλληλες για την ανάπτυξη της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, είναι οι εδαφικές εκτάσεις που:

- Βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το 1923, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.
- Είναι ενιαίες και έχουν ελάχιστη επιφάνεια 50 στρέμματα.

### **2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Το 1923 αποτέλεσε ένα σημαντικό έτος όσον αφορά την εξέλιξη στην πολεοδομική νομοθεσία. Όλα ξεκινάνε από το νομοθετικό διάταγμα της 17.7.1923, το οποίο και αποτέλεσε την πρώτη ολοκληρωμένη νομοθεσία του πολεοδομικού σχεδιασμού και κατοχυρώθηκε συνταγματικά με το άρθρο 24 του Συντάγματος.

### **2.2.1. ΝΟΜΟΣ 947/1979**

Το 1975, στο άρθρο 24 του Συντάγματος εμφανίστηκε ο όρος «οικιστική περιοχή» ως νομική πολεοδομική έννοια, για πρώτη φορά, με βάση τον οποίο ψηφίστηκε ο νόμος «περί οικιστικών περιοχών», Ν.947/1979. Σκοπός του νόμου αυτού ήταν ο εκσυγχρονισμός της πολεοδομικής νομοθεσίας προκειμένου να επιτευχθεί μία ισόρροπη και συντονισμένη οικιστική ανάπτυξη, η οποία θα εξασφάλιζε κατά το δυνατόν τη σύμμετρη λειτουργική εξυπηρέτηση όλων των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος [Τζίκα- Χατζοπούλου,2003].

Βέβαια, παρόλο που σε θεωρητικό επίπεδο, φαίνεται να ολοκληρώνεται ένα πλαίσιο σχεδιασμού αρκετά αυστηρό και συμπαγές, στην πράξη, ο νόμος αυτός εμφάνισε αδυναμία προσαρμογής στις ήδη υπάρχουσες ανάγκες και δεδομένα.

### **2.2.2. ΝΟΜΟΣ 1337/1983**

Η επόμενη προσπάθεια αναδιοργάνωσης του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού, υπήρξε ο Ν.1337/1983 περί «Επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικών ρυθμίσεων». Αρχικά, ο νόμος αυτός θεωρήθηκε ως μεταβατικός, αλλά τέθηκε σε ισχύ και σε εφαρμογή για πάνω από δέκα χρόνια. Σε ολόκληρη τη χώρα, συντάχθηκαν μελέτες γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού για πάνω από 400 πόλεις και κωμοπόλεις, στα πλαίσια προγράμματος<sup>4</sup> του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Ο Ν.1337/1983 ήταν ο πρώτος νόμος που ασχολήθηκε με την ιδιωτική πολεοδόμηση, μέσα από τη λειτουργία<sup>5</sup> των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Όμως, η γενικότερη εφαρμογή του νόμου αποδείχτηκε πολύπλοκη και δυσχερής. Πιο συγκεκριμένα, πολύπλοκη διαδικασία αποτελεί η εξασφάλιση πολεοδομημένης γης, μέσω της πράξης εφαρμογής. Επιπλέον, η ιδιοκτησία δεσμεύεται για καιρό, είναι σε συνεχή εκκρεμότητα, ενώ παράλληλα δημιουργούνται προβλήματα στις μεταβιβάσεις. Όλες οι παραπάνω αδυναμίες έχουν σα συνέπεια την προσφυγή σε καθιερωμένους μηχανισμούς, νόμιμους ή παράνομους, όπως επίσης και στη δόμηση εκτός σχεδίου, νόμιμη ή παράνομη επίσης.

4. Πρόγραμμα ΥΠΕΧΩΔΕ «Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ)».

5. Όργανα, διαδικασίες και προϋποθέσεις για κάλυψη οικιστικής ανάγκης κύριων ή παραθεριστικών κατοικιών.



### 2.2.3. ΝΟΜΟΣ 1947/1991

Ο επόμενος νόμος για την Πολεοδομία Ιδιωτικών Εκτάσεων, Ν.1947/1991, δίνει τη δυνατότητα προσδιορισμού χρήσεων από τον ιδιώτη σε εκτάσεις άνω των 50 στρεμμάτων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός των ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.

Συγκεκριμένα, με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ και μετά από αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου, εγκρίνεται η οικιστική καταλληλότητα σε εκτάσεις ιδιοκτησίας των αιτούντων προς εξυπηρέτηση μίας ή περισσότερων χρήσεων γης [[www.greeklaws.com](http://www.greeklaws.com)].

Η οικιστική καταλληλότητα:

- Εγκρίνεται έπειτα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της εδαφικής ιδιομορφίας, των συνθηκών στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων ΓΠΣ (Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων) ή ΖΟΕ<sup>6</sup> (Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου) ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, όπως και γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης.
- Δεν εγκρίνεται όταν η περιοχή υπάγεται σε νομικό καθεστώς<sup>7</sup>, το οποίο και αποκλείει τη χρήση της περιοχής για οικιστικούς σκοπούς, καθώς και σε περιπτώσεις όπου η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας θα μπορούσε να φανεί επιβλαβής για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον.

Με την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας, καθορίζονται:

1. Το ποσοστό της έκτασης, το οποίο διατίθεται για κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς σκοπούς, γενικότερα, και δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 30% της έκτασης.
2. Οι γενικές χρήσεις γης.
3. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβεί το 0,4 και μπορεί να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης.
4. Κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετικά με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.

Η ανάπτυξη των περιοχών γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα, εκδίδεται μετά από πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ και συντάσσεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην οικεία απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας και περιέχει:

6. ΖΟΕ: Ζώνη, εκτός σχεδίου δόμησης, η οποία ορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση του Ν. 1337/83 και αφορά την οριοθέτηση και τον καθορισμό των χρήσεων γης περιοχών, με ταυτόχρονο καθορισμό και των όρων και περιορισμών των πάσης φύσεως επιτρεπομένων παρεμβάσεων [[www.infosoc.gr](http://www.infosoc.gr)].

7. Για παράδειγμα δάση ή αρχαιολογικοί χώροι.

1. Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
2. Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
3. Τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους.
4. Τους οικοδομήσιμους χώρους.
5. Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλους ειδικούς πολεοδομικούς όρους.

Η απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ για έγκριση οικιστικής καταλληλότητας μίας περιοχής εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Με την έκδοση της οικιστικής καταλληλότητας, ακολουθεί η υποβολή στο ΥΠΕΚΑ, η οποία και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό), στο οποίο και φαίνονται τα όρια της έκτασης, τυχόν δεσμεύσεις χρήσεων γης και περιορισμοί δόμησης. Στη συνέχεια, ελέγχεται και εγκρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου και προωθείται για έκδοση πολεοδομικού διατάγματος. Έπειτα, ακολουθεί ο έλεγχος νομιμότητας των πράξεων της διοίκησης από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ), όπου υποβάλλεται πλήρης φάκελος που αποφαινεται για τη συνταγματικότητα ή μη του προτεινόμενου πολεοδομικού διατάγματος. Τέλος, η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με το τοπογραφικό διάγραμμα.

Οι δύο προηγούμενοι νόμοι δεν θεωρούνται, παρόλα αυτά, εφαρμόσιμοι, καθώς σύμφωνα με το σκεπτικό του ΣΤΕ, ότι με την έλλειψη ενός γενικότερου χωροταξικού σχεδιασμού, σύμφωνα με το οποίο να ορίζονται οι χρήσεις γης, δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί αν η υλοποίηση ενός οικισμού παραβαίνει το άρθρο 24 του Συντάγματος για την προστασία του περιβάλλοντος, ή όχι.

#### **2.2.4. ΝΟΜΟΣ 2508/1997**

Όλες οι παραπάνω δυσκολίες είχαν αποτέλεσμα την ψήφιση του νόμου Ν.2508/1997 τον Ιούνιο του 1997, περί «Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλων διατάξεων». Ο νόμος αυτός έχει σκοπό την «ολοκλήρωση, βελτίωση, υπέρβαση του μεταβατικού νόμου 1337/1983 και εν τέλει, την προσαρμογή του παραδοσιακού προτύπου του πολεοδομικού σχεδιασμού στις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης». Οι κύριες κατευθυντήριες αρχές του νόμου είναι οι εξής:

- Στη σταδιακή ανάπτυξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των “ανοικτών πόλεων”, στην ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου.
- Στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων.

- Στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας.
- Στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλεων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

Σύμφωνα με το νόμο, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα.

Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται:

- Το Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ρ.Σ), το οποίο και προβλέπεται για τις περιοχές Αθήνα και Θεσσαλονίκη, σύμφωνα με το άρθρο 2 ή τους ειδικούς νόμους 1515/85 (ΦΕΚ18Α') και 1561/85 (ΦΕΚ148Α').
- Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης «Ανοικτής πόλης» (ΣΧΟΟΑΠ) για το μη αστικό χώρο.

Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την Πολεοδομική Μελέτη και την Πράξη Εφαρμογής της, όπως και τις Πολεοδομικές Μελέτες Αναπλάσεων, Παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες.

Τέλος, με το Ν.2508/1997, καθιερώνεται το Χωροταξικό Πλαίσιο για την Οικιστική Ανάπτυξη ιδιωτικών εκτάσεων με τον καθορισμό τους ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. σε εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ. Έτσι με το άρθρο 24 του συγκεκριμένου νόμου, γίνεται λόγος για διατάξεις σύμφωνα με την πολεοδόμηση ιδιωτικών εκτάσεων με πρωτοβουλία των ίδιων των ιδιοκτητών τους. Παράλληλα, σύμφωνα με την παρ. 17, άρθρο 24 του νόμου αυτού, καταργείται η υπάρχουσα ρύθμιση της ιδιωτικής πολεοδόμησης που ίσχυε με βάση τους Ν.1892/1990 και 1947/1991 και άρθρα, αντίστοιχα, 69 μέχρι 75 και 28, 29.

Οι Π.Ε.Ρ.ΠΟ. θα μπορούσαν να θεωρηθούν η συνέχεια της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, εφόσον δημιουργούν “ζώνες υποδοχής” (και για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς), βέβαια κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

### 2.3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στην Ελλάδα, ο ιδιωτικός τομέας δραστηριοποιήθηκε με την ανάπτυξη ιδιωτικών οικισμών κυρίως τη δεκαετία 1950-60, προκειμένου να καλυφθούν οι διάφορες στεγαστικές ανάγκες. Παρακάτω ακολουθούν κάποια παραδείγματα ιδιωτικής πολεοδόμησης που εφαρμόστηκαν στη χώρα μας.

- Τα Άσπρα Σπίτια (ή αλλιώς παραλία του Διστόμου) της Βοιωτίας (1965), ένα σύγχρονο πρότυπο οργανωμένης δόμησης, κτίστηκε για να καλύψει συγκεκριμένα, τις στεγαστικές ανάγκες εργατικού δυναμικού. Τα Άσπρα Σπίτια που βρίσκονται στο νομό Βοιωτίας, κτίστηκαν με τα κεφάλαια της πολυεθνικής γαλλικής εταιρείας Pechiney, όταν αυτή αποφάσισε τη δημιουργία εργοστασίου παραγωγής αλουμινίου στην περιοχή (Α.Ε. Αλουμίνιον της Ελλάδας). Σκοπός ήταν η στέγαση των εργαζομένων στις μονάδες παραγωγής και διοίκησης του εργοστασίου. Η έκταση του οικισμού ανέρχεται σε 612 στρέμματα και το μεγαλύτερο τμήμα, περιήλθε στην ιδιοκτησία της εταιρείας, ύστερα από αναγκαστική απαλλοτρίωση. Ο πληθυσμός ανέρχεται στους 2600 κατοίκους σήμερα [el.wikipedia.org].



Εικόνα 7: Τα Άσπρα Σπίτια του νομού Βοιωτίας με έκταση 612 στρέμματα.

(Πηγή: [www.greekscapes.gr](http://www.greekscapes.gr))

Στην εικόνα βλέπουμε δεξιά το εργοστάσιο της Pechiney και αριστερά τον ιδιωτικό οικισμό των Άσπρων Σπιτιών.

Περισσότερο αναλυτικά, μπορούμε να πούμε ότι ο οικισμός κατοικήθηκε το 1965 και η ανάπτυξή του πραγματοποιήθηκε σε τρεις βασικές φάσεις ακολουθώντας τα πρότυπα της εποχής. Στην πρώτη φάση, τα πρώτα σπίτια κατασκευαστήκαν παράλληλα με την εγκατάσταση του εργοστασίου και απευθύνονταν μόνο στο μόνιμο προσωπικό. Στη δεύτερη φάση (1970), έγινε νέο ρυθμιστικό σχέδιο για την αναθεώρηση του υπάρχοντος σχεδίου και την ανάπτυξη του οικισμού. Σε αυτή τη φάση το κέντρο της πόλης οικοδομήθηκε με επιπλέον κτίρια, με περισσότερους ορόφους. Στην τρίτη και τελευταία φάση (τη δεκαετία του 1980), κατασκευάστηκαν πιο πρόσφατες κατοικίες, οι οποίες και περιλάμβαναν κυρίως διαμερίσματα. Ο οικισμός περιλαμβάνει 1050 κατοικίες συνολικής επιφάνειας 111.483 τμ. Μαζί με τις μονάδες στέγασης, κατασκευάστηκαν επίσης, κτίρια για τη στέγαση σχολείων και μικρών καταστημάτων, ενώ παράλληλα κατασκευάστηκε και ένα μικρό λιμάνι για τις μεταφορές, όπως και ένα μικρό ιατρείο για την παροχή πρώτων βοηθειών. Επίσης, ο οικισμός περιλαμβάνει ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο και πλακόστρωτους πεζόδρομους. Υπάρχουν, επιπλέον, παιδικές χαρές, πλατείες μεγάλης επιφάνειας. Πρέπει να σημειωθεί ότι εκτός από τους εργαζόμενους της ΑτΕ, ο οικισμός περιλαμβάνει και ορισμένες άλλες επαγγελματικές ομάδες, οι οποίες εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής. Όσον αφορά τις κατοικίες, που αποτελούν την κύρια χρήση στον οικισμό, διακρίνονται σε 17 κατηγορίες, κάθε μία από τις οποίες έχει τα δικά της χαρακτηριστικά. Για παράδειγμα, η κατηγορία D αφορά μονώροφες ή διώροφες πέτρινες μονοκατοικίες, στο βόρειο και νότιο τομέα του οικισμού, με αυτόνομη θέρμανση και άλλα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.

Ο οικισμός των Άσπρων Σπιτιών ανήκει κατά 99% στην ΑτΕ (το υπόλοιπο ποσοστό ανήκει σε ιδιώτες που διατήρησαν τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα). Επομένως, η εταιρεία δεσμευόταν για την εξασφάλιση στέγης στους εργαζόμενους της, καθώς επίσης και για τη συντήρηση και επισκευή των κατοικιών. Παράλληλα και οι εργαζόμενοι δεσμεύονταν να τηρήσουν τη διετή διάρκεια της μίσθωσης, την αποχώρηση από τον οικισμό μετά τη συνταξιοδότησή τους, την απαγόρευση οποιασδήποτε μετατροπής της χρήσης του χώρου. Τέλος, η διανομή των κατοικιών στους εργαζόμενους έγινε με βάση κάποια κριτήρια, όπως την ιεραρχική θέση και την παλαιότητα του εργαζόμενου στην επιχείρηση, τον αριθμό των μελών της οικογένειας και τον αριθμό των μελών αυτής που εργάζονται στο εργοστάσιο.

Η ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων και ιδίως ιδιωτικών οικισμών έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με γρήγορους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια. Σήμερα, στη χώρα μας υπάρχει μία τάση αύξησης της ανάπτυξης τέτοιου είδους συγκροτημάτων, που συνδέεται με τις ενέργειες του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και με την ιδιωτική πρωτοβουλία και επένδυση κεφαλαίων. Ακόμα ένα παράδειγμα οργανωμένης δόμησης αποτελεί το Ολυμπιακό Χωριό στο δήμο Αχαρνών (2004).

- Το Ολυμπιακό Χωριό είναι οι εγκαταστάσεις που δημιουργήθηκαν, με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004, προκειμένου να φιλοξενηθούν 16000 αθλητές. Το έργο της μελέτης, κατασκευής, σχεδιασμού και υλοποίησης μα και περαιτέρω συντήρησης ανέλαβε η ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ 2004 Α.Ε. (μετοχική θυγατρική του Ο.Ε.Κ.), η οποία είχε την ευθύνη για τις εφαρμογές των μελετών, τις απαλλοτριώσεις και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου [[www.votegreece.gr](http://www.votegreece.gr)].



Εικόνα 8: Το Ολυμπιακό χωριό του νομού Αχαρνών με έκταση 1240 στρέμματα.

(Πηγή: [www.acharnes.gr](http://www.acharnes.gr) )

Η περιοχή που χωροθετείται το Ολυμπιακό χωριό αποτελούσε, στο παρελθόν, μία ανεκμετάλλευτη δόμηση και είχαν γίνει προτάσεις για την αξιοποίησή της, όπως για παράδειγμα από την ΕΚΤΕΝΟΠΟΛ (1972) για την κατασκευή 5000 κατοικιών και από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (1995) για την κατασκευή 3000 κατοικιών. Παρόλα αυτά, με την ανάληψη των Ολυμπιακών αγώνων το 2004, το Ολυμπιακό Χωριό κατασκευάστηκε σε μία έκταση 1240 εκταρίων με συντελεστή δόμησης 0,4 και ποσοστό κάλυψης 20%, σύμφωνα με το ΦΕΚ Α130/99. Μετά το τέλος των Ολυμπιακών αγώνων, μετατράπηκε σε περιοχή κατοικίας για τη στέγαση περίπου 10000 κατοίκων, δικαιούχων του ΟΕΚ. Έτσι, το 2006, οι πρώτοι κάτοικοι του Ολυμπιακού χωριού είχαν αρχίσει να εγκαθίστανται. Η περιοχή διακρίνεται σε δύο ζώνες, τη ζώνη κατοικίας και τη διεθνή ζώνη. Η ζώνη κατοικίας αποτελείται από 366 συγκροτήματα με 2292 κατοικίες μέσου μεγέθους 130 τμ, σε 19 διαφορετικούς αρχιτεκτονικούς τύπους, που αποτελούν εργατικές κατοικίες για τη στέγαση 10000 οικογενειών. Παράλληλα η ζώνη περιλαμβάνει αυτή περιλαμβάνει κοινωνικές υποδομές και χώρους για υπηρεσίες και ψυχαγωγία. Τέλος, η διεθνής ζώνη περιλαμβάνει χρήσεις εμπορίου, ψυχαγωγίας και άλλες δημόσιες υπηρεσίες. Τέλος, ο οικισμός περιλαμβάνει και τη ζώνη πρασίνου, μία έκταση 500 στρεμμάτων, στην οποία μελετήθηκαν



και πραγματοποιήθηκαν διαμορφώσεις των ελεύθερων εκτάσεων (χώροι αναψυχής, πεζοδρομήσεις, πλατείες και άλλα).

Στον πίνακα που ακολουθεί, δίνονται επίσης κάποια ακόμα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα από εταιρείες στην Αττική.

Πίνακας 39: Δημιουργία ιδιωτικών οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων στην Αττική.

| ΠΕΡΙΟΧΗ       | ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ            | ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ | ΟΙΚΙΣΜΟΣ                  | ΕΚΤΑΣΗ                   |
|---------------|------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|
| ΑΤΤΙΚΗ        | Lamda Development            | Μαρούσι           | “Ηλιδα”                   | 202 στρεμ.<br>(215 κατ.) |
|               | Cybarco Αναπτυξιακή Ακινήτων | Μαρούσι           | “Μούσες”                  | 51 κατ.                  |
|               |                              | Διόνυσο           | “Designer’s Village”      | 135 στρεμ.               |
|               |                              | Ζωγράφου          | “Φοίβος”                  | 92 διαμερ.               |
|               | Reds                         | Παλλήνη           | “Lofos Edison”            | 117 στρεμ.<br>(202 κατ.) |
|               |                              | Κηφισιά           | Οικιστικό συγκρ.          | -                        |
|               |                              | Φάληρο            | Οικιστικό συγκρ.          | -                        |
|               | Μηχανική                     | Εκάλη             | “Δρυάδες”                 | 53 κατ.                  |
|               | J&P Development              | Κάντζα<br>Κηφισιά | Οικιστικά συγκρ.          | 14 κατ.                  |
|               |                              |                   |                           | 8 κατ.                   |
|               | Copelouzos Real Estate       | N. Φιλοθέη        | “New Filothei<br>Village” | 87 κατ.                  |
| Κεκροψ        | Ψυχικό<br>Ψυχικό             | Οικιστικά συγκρ.  | 11 κατ.                   |                          |
|               |                              |                   | 22 κατ.                   |                          |
| Μπάμπης Βωβός | Σούνιο                       | Οικιστικό συγκρ.  | 65 στρεμ.<br>(120 κατ.)   |                          |

(Πηγή : ΔΑΝΕΛΗ ΦΩΤΕΙΝΗ, ΝΕΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΗΛΙΔΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ MALL, 2006)

- Η *Ηλιδα* (ή αλλιώς το χωριό Τύπου) δημιουργήθηκε από τη Lamda Development λόγω των Ολυμπιακών αγώνων, στην έκταση του Κέντρου Φιλοξενίας των Δημοσιογράφων Ξένου Τύπου στο Μαρούσι. Μετά το τέλος των αγώνων, οι κατοικίες στα συγκροτήματα άρχισαν να πωλούνται. Το ποσοστό κάλυψης ανέρχεται στο 20-25% και ο συντελεστής δόμησης στο 0,8 (συντελεστής προβλεπόμενος για τις εντασσόμενες περιοχές στο σχέδιο πόλης). Δεν υπήρξε κάποια παρέκκλιση στους όρους δόμησης για τη δημιουργία του οικιστικού συγκροτήματος, εκτός από το εμπορικό κέντρο “The Mall” που βρίσκεται στην περιοχή [www.lamda-development.net].
- Ο *λόφος Έντισον* αποτελεί ακόμα ένα παράδειγμα ιδιωτικού οικιστικού συγκροτήματος, που κατασκευάστηκε από την εταιρεία REDS, σε έκταση που ήταν ιδιοκτησία του ΟΤΕ στην περιοχή Παλλήνης, προκειμένου να στεγάσει τους εκπροσώπους Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης για τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων. Δημιουργήθηκε με ειδικούς όρους δόμησης [attikonima.gr]. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 238/Δ/27.03.2002, ο συντελεστής δόμησης είναι 0,8 και το ποσοστό κάλυψης 40%.

Ακολουθούν οι χάρτες των δύο οικιστικών συγκροτημάτων.



Εικόνα 9: Το συγκρότημα Ήλιδα στο Μαρούσι, 202 στρέμματα.

(Πηγή: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org) )



Εικόνα 10: Το συγκρότημα ο λόφος του Έντισον στην Παλλήνη, 117 στρέμματα.

(Πηγή: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org) )



Ανάλογες πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα υπήρξαν, εκτός από τον τομέα της πρώτης-κύριας κατοικίας, και στον τομέα της παραθεριστικής- δευτέρας κατοικίας<sup>8</sup>. Όπως παρατηρούμε, η ανάπτυξη των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων στην Αττική (Πίνακας 39) είναι σημαντική, όμως εξίσου σημαντική είναι και στο νησιώτικο χώρο (Πίνακες 40 και 41). Στη δεύτερη περίπτωση αναφερόμαστε στις μεγάλες ιδιωτικές επενδύσεις κυρίως παραθεριστικών κατοικιών και στον συνδυασμό τους με τουριστικές υποδομές μέσω της μορφής οικιστικών συγκροτημάτων. Τα τελευταία χρόνια, μία τέτοιου είδους οικιστική ανάπτυξη είχε αρχίσει να εξαπλώνεται στη χώρα μας.

Πίνακες 40 και 41: Δημιουργία ιδιωτικών οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων στην περιφέρεια

|                                   |                                   |                    |  |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|--------------------------|
| <b>Κρήτη</b>                      | Ερμής                             | Ελούντα            | Οικιστικό συγκρ.                               | 123 στρεμ.               |
|                                   | Τεχνική Αναπτυξιακή Κρήτης (TEAK) | Δ. Γαζίου Ηράκλειο | "Θησείας"                                      | 165 στρεμ.               |
|                                   | J&P – Αβαξ                        | -                  | Οικιστικό συγκρ.- ξενοδ.                       | 4.000 στρεμ.             |
|                                   | J&P Development                   | Μάλεμε Χανίων      | Οικιστικό συγκρ.                               | 4.7 στρεμ. (33 κατ.)     |
|                                   | Cybarco Αναπτυξιακή Ακινήτων      | Μάλεμε Χανίων      | Οικιστικό συγκρ.                               | 3.4 στρεμ. (24 κατ.)     |
|                                   |                                   | Καλάθα Χανίων      | Οικιστικό συγκρ.                               | 5 κατ.                   |
|                                   | Loyalward                         | Μονής Τοπλού       | παραθεριστικής κατοικίας \τουριστικών υποδομών | 26.000 στρεμ. (360 κατ.) |
| Ικτίνος Ελλάς (μαρμαροβιομηχανία) | -                                 | Οικιστικό συγκρ.   | 800 στρεμ.                                     |                          |

|                     |                           |                      |  |                         |
|---------------------|---------------------------|----------------------|--|-------------------------|
|                     | Ομίλου Φωτιάδη            | Τριόπετρα Ρεθύμνου.  | παραθεριστικής κατοικίας \τουριστικών υποδομών | 1.600 στρεμ.            |
| <b>Κυκλάδες</b>     | Sarbro Development        | Νάουσα Πάρου         | Οικιστικό συγκρ.                               | 125 στρεμ. (110 κατ.)   |
|                     | Paros Village             | Νάουσα Πάρου         | "Paros Village Resort"                         | 26 στρεμ. (24 κατ.)     |
|                     | CRE (Ομίλου Κοπελούζου)   | Πυργάκι Νάξου        | "Naxos Resort"                                 | 37 στρεμ. (26 κατ.)     |
|                     | ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή          | Καμάρι Σαντορίνης    | Οικιστικό συγκρ.                               | 13 στρεμ.               |
| <b>Δωδεκάνησα</b>   | Cybarco Ανάπτυξη Ακινήτων | Κάλαθο Ρόδου         | "Helios Resort"                                | 64 στρεμ. (42 κατ.)     |
| <b>Επτάνησα</b>     | Ερμής                     | Λέρο                 | Οικιστικά συγκρ.                               | -                       |
|                     | ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή          | Κεφαλονιά            | Οικιστικό συγκρ.                               | 16 κατ.                 |
|                     | Όμιλος ΑΕΓΕΚ              | Κέρκυρα              | Οικιστικό συγκρ.                               | 500 στρέμ.              |
| <b>Πελοπόννησος</b> | Aldemar                   | Πελοπόννησο          | -  | 700 στρεμ. 4.000 στρεμ. |
|                     | ΤΕΜΕΣ                     | Πελοπόννησο          | -  |                         |
|                     | Lamda Development         | Ξυλόκαστρο Κορινθίας | Οικιστικό συγκρ.                               | 200 κατ.                |
|                     | J&P Development           | Σπέτσες              | "Πιτυούσα"                                     | 35 στρεμ. (57 κατ.)     |
| <b>Εύβοια</b>       | ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή          | Μαρμάρι              | -  | 160 στρεμ.              |

(Πηγή : ΔΑΝΕΛΗ ΦΩΤΕΙΝΗ, ΝΕΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΗΛΙΔΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ MALL, 2006)

8. Ιδιωτικοί οικισμοί σε τουριστικές περιοχές που αναπτύχθηκαν βάση του τουρισμού.

Βάσει παλαιότερων διαθέσιμων στοιχείων, ο τελευταίος πίνακας που ακολουθεί αναφέρει κάποιες εγκεκριμένες ιδιωτικές πολεοδομήσεις ως το 2000 και τις περιοχές χωροθέτησής τους στην επαρχία.

Πίνακας 42: Εγκεκριμένες Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις μέχρι το 2000.

| ΝΟΜΟΣ            | ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ                           | ΕΚΤΑΣΗ (στρ.) |
|------------------|---|---------------|
| ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ        | Δ. Κρανιδίου, "Αλώνια"                      | 269,4         |
|                  | Δ. Κρανιδίου, "Αλώνια"                      | 63            |
|                  | Δ. Κρανιδίου, "Ρακίτιζα"                    | 327           |
| ΑΙΤΟΛΩΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ | Δ. Βόνιτσας, "Ζάχαρη"                       | 57,67         |
| ΒΟΙΩΤΙΑΣ         | Κ. Αγίας Άννας, "Ζάλτσα"                    | 65            |
| ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ      | Κ. Κερδαμιάνας Κω, "Γυαλί "                 | 79,5          |
|                  | Κ. Κεφάλου Κω, "Σισάμια"                    | 360,9         |
|                  | Κ. Ρόδου, "Καναμάς"                         | 146           |
| ΕΥΒΟΙΑΣ          | Κ. Αετού, "Παναγιά- Καρύδι"                 | 247           |
| ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ        | Κ. Πύργου, "Αχλάδα"                         | 160           |
| ΚΥΚΛΑΔΩΝ         | Κ. Γαήνης Νάξου, "Ζαμπέτη- Ζαφορά"          | 357           |
|                  | Κ. Σεριφου, "Κουταλάς"                      | 501,5         |
|                  | Κ. Βουρκωτής Άνδρου "Μουτζούρη Ρέμα"        | 1127          |
|                  | Κ. Αποικιών Άνδρου, "Θεοτόκος"              | 440           |
|                  | Κ. Βιταλίου Άνδρου, "Πούντα Σέλιζα"         | 90+123        |
|                  | Κ. Βουρκωτής Άνδρου, "Σχίνος"               | 343           |
|                  | Κ. Βουρκωτής Άνδρου, "Ατρεμίδι"             | 569           |
|                  | Κ. Βιταλίου Άνδρου, "Σκουμπί, Κουκί"        | 176           |
| ΛΑΡΙΣΑΣ          | Δ. Άνω Σύρου, Σύρου                         | 72            |
|                  | Δ. Λάρισας, "Άγιος Θωμάς"                   | 120           |
| ΛΑΣΙΘΙΟΥ         | Κ. Νίκαιας, "Γρέγια- Γαλατσίλια"            | 106           |
|                  | Κ. Ρούσσας Εκκλησίας Σητείας, "Ανάλουκα"    | 370           |
|                  | Κ. Ρούσσας Εκκλησίας Σητείας, "Ανάλουκα 2"  | 320           |
| ΛΕΣΒΟΥ           | Κ. Ελούντας "Μέσα Μπόντα"                   | 68            |
|                  | Δ. Μυτιλήνης, "Υφαντήριο"                   | 121           |
| ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ        | Κ. Αχλαδοχωρίου, "Στενόλακκα- Σταφάνι"      | 59            |
| ΠΡΕΒΕΖΑΣ         | Κ. Καναλίου, "Φράξυλα"                      | 186           |
| ΡΕΘΥΜΝΗΣ         | Κ. Πανόρμου, "Πάνορμος"                     | 169           |
|                  | Κ. Πρίνου, "Λατιμάς"                        | 147           |
| ΣΑΜΟΥ            | Κ. Αγ. Πολύκαρπου Ικαρίας, "Μεσακτή"        | 219,5         |
| ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ        | Κ. Αγ. Σεραφείμ, "Τρίκορφο"                 | 816           |
|                  | Κ. Σκάρφειας, "Βράχος"                      | 211,1         |
| ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ       | Κ. Γαλαρινού, "Αγ. Αναστασία"               | 104,3         |
|                  | Κ. Νέων Ρόδων, "Μπαλπανά"                   | 113,4         |
|                  | Δ. Ιερίσσου, "Γαβριάδα"                     | 115           |
|                  | Δ. Πολυγύρο, "Κουμπί- Καλύβια Αικατερινάρη" | 211,5         |
|                  | Κ. Πετραλώνων                               | 121           |
|                  | Κ. Μεταμόρφωσης, "Σίδερα"                   | 120           |

(Πηγή : ΔΑΝΕΛΗ ΦΩΤΕΙΝΗ, ΝΕΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΗΛΙΔΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΜΑΛΛ, 2006)

Παρόλο που η Ιδιωτική Πολεοδόμηση έχει θεσμοθετηθεί εδώ και καιρό, δεν εφαρμόστηκε από την πρώτη στιγμή, σε αντίθεση με την υπόλοιπη Ευρώπη. Οι λόγοι ήταν οι έντονες αντιδράσεις και κριτικές κατά των θεσμών, η οργανική αδυναμία της διοίκησης να τους εφαρμόσει, η άρνηση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τη νομιμοποίηση της διαδικασίας, καθώς πιστεύει ότι δε χρειάζονται νέοι οικισμοί ή ότι δεν μπορεί να προβλεφθεί ο ακριβής αριθμός που χρειάζονται και με δεδομένο ότι η νέα αυτή μορφή πολεοδομικού σχεδιασμού δεν ανήκει στα ευρύτερα σχέδια χωροταξίας. Τέλος η δυσκολία στην εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής και βιώσιμης οικοδόμησης, αναμφίβολα, αποτελεί εμπόδιο στην ανάπτυξη νέων οικισμών [invenio.lib.auth.gr].

Παρόλα αυτά, με σκοπό την αύξηση των εσόδων του κράτους, η διαδικασία αυτή προωθήθηκε μέσω της αναδιοργάνωσης της στελέχωσης των υπηρεσιών προκειμένου να "ξεμπλοκάρουν" τα σχέδια των ιδιωτικών πολεοδομήσεων [www.eleftheria.gr]. Λόγος, επίσης, γίνεται για την εφαρμογή των μηχανισμών της ιδιωτικής πολεοδόμησης και στις εντός σχεδίου περιοχές, με βάση το νόμο. Στην περίπτωση αυτή, δε θα συντάσσεται Πράξη Εφαρμογής, αλλά η εφαρμογή θα περιέχεται στην διαδικασία της ιδιωτικής πολεοδόμησης, με αποτέλεσμα την απαλλαγή του δημοσίου από έξοδα σχετικά με το σχεδιασμό και την εφαρμογή [www.tee.gr].

## **2.4. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.**

### **2.4.1. ΟΡΙΣΜΟΣ**

Ο ορισμός της έννοιας των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. είναι:

«Εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος νόμου, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια Γ.Π.Σ. εγκεκριμένου με βάση το άρθρο 4 του παρόντος νόμου ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.<sup>9</sup> "ή στα όρια Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. εγκεκριμένων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 29 του ν. 1337/1983", μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το πολεοδομικό διάταγμα από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') με εξαίρεση τις χρήσεις του άρθρου 6 αυτού, όπως ισχύει, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας του πολεοδομικού διατάγματος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') και να πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου».

9. ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης.

#### **2.4.2. ΣΚΟΠΟΣ- ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ**

Παρά τη θέσπιση διάφορων νόμων σχετικά με το χωρικό σχεδιασμό, όπως για παράδειγμα το Ν. 360/76 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος», στην Ελλάδα κυριάρχησε το φαινόμενο της άναρχης δόμησης. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, όπως αναφέρθηκε, αποτελούν ένα μηχανισμό οργανωμένης Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, των οποίων η εφαρμογή θα περιόριζε αρκετά το φαινόμενο αυτό. Όμως, λόγω της αδυναμίας για χορήγηση των σχετικών εγκρίσεων και του ελλείμματος του χωρικού σχεδιασμού, καθυστέρησε η υλοποίηση του σχεδιασμού τους. Αυτό το έλλειμμα προσπάθησε να καλύψει ο θεσμός των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ο οποίος αποτέλεσε με το Ν. 2508/1997 διάδοχο σχήμα του παλαιότερου θεσμού της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.

Οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης αφορούν περιοχές που πολεοδομούνται ή χτίζονται με οργανική δόμηση από ενιαίους φορείς, όπως είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που είναι ιδιοκτήτες ενιαίας εδαφικής έκτασης εμβαδού τουλάχιστον 50 στρεμμάτων. Παλαιότερα ήταν στα 100 στρέμματα, αλλά το όριο των στρεμμάτων έγινε 50, με βάση το Ν. 2742/99, παρ.1 άρθρο 19. Η δαπάνη για τα έργα υποδομής που κατασκευάζονται από τον ενιαίο φορέα, ανήκουν στον ίδιο τον αρμόδιο φορέα. Δεν καταβάλλεται εισφορά σε χρήμα για αυτά τα έργα, εκτός από μια μικρή εισφορά για το δικαίωμα ένταξης στο μηχανισμό των Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

#### **2.4.3. ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ**

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, Π.Ε.Ρ.ΠΟ. σημαίνει « Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης». Ουσιαστικά με το εργαλείο αυτό επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές με κάποιες προϋποθέσεις. Καταρχήν για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. πρέπει :

- να βρίσκεται εκτός σχεδίου ή οικισμού προ του 1923 και εκτός των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους.
- να ανήκει η κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου.
- να είναι ενιαία και να μη διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα στρέμματα, χωρίς το συνυπολογισμό των ρεμάτων, των εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι) και παραμένουν εκτός σχεδίου και τέλος, οι μη εγκεκριμένες οδοί που μπορεί να περιλαμβάνονται στην έκταση αυτή.
- να περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης (εκτός οχλούσας βιομηχανίας και βιοτεχνίας) ή δεύτερης κατοικίας και να πολεοδομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου.

Βέβαια, κατ' εξαίρεση, Π.Ε.Ρ.ΠΟ. μπορεί να καθοριστεί και πριν την έγκριση των ως άνω σχεδίων, με την προϋπόθεση της σύνταξης και έγκρισης των «γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης», οι οποίες και πρέπει να καλύπτουν την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος.

Οι γενικές αυτές κατευθύνσεις πρέπει να περιέχουν:

- σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών και το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν αυτών, ώστε να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για Π.Ε.Ρ.ΠΟ.
- και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης των περιοχών αυτών για διάρκεια δέκα χρόνων, ορίζοντας το μέγιστο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπονται ώστε να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ ανά πενταετία.

Τα παραπάνω στοιχεία προσδιορίζονται ύστερα από μελέτη σχετικά με τις προοπτικές και τη δυνατότητα ανάπτυξης του οικιστικού ιστού του νομού, τα συστήματα επικοινωνίας και γενικώς κάθε στοιχείο που παίζει σημαντικό ρόλο στην πολεοδόμηση των περιοχών αυτών, χωρίς βέβαια την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ή την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού, μετά από τη γνώμη του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο μηνών από τότε που η πρόταση γενικών κατευθύνσεων περιήλθε στο συμβούλιο. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή των 2 μηνών δεν τηρηθεί ή χαθεί, τότε εγκρίνονται οι γενικές κατευθύνσεις, χωρίς τη γνώμη του Νομαρχιακού Συμβουλίου. Σε περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης λαμβάνεται υπόψη η γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα.

#### **2.4.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΡΟ-ΕΓΚΡΙΣΗΣ**

Για την έγκριση της πολεοδόμησης των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. απαιτείται η χορήγηση βεβαίωσης από το ΥΠΕΚΑ, με τα απαραίτητα δικαιολογητικά και άλλες σχετικές λεπτομέρειες που καθορίζονται από το Υπουργό, ότι η έκταση βρίσκεται εντός ορίων Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Σχεδίου Γενικών Κατευθύνσεων και πληροί τις νόμιμες προϋποθέσεις. Στο διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της παραπάνω βεβαίωσης και της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δεν υφίσταται να υπερβαίνει τα δύο χρόνια.

##### **2.4.4.1. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΜΙΑΣ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.**

Η πολεοδομική μελέτη διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη διαδικασία πολεοδόμησης των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και συνοδεύεται υποχρεωτικά από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιέχει:

- Χρήσεις γης, με αντίστοιχες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις
- Διαγράμματα των δικτύων υποδομής
- Όλους τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, με ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της Π.Ε.Ρ.ΠΟ.
- Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης ανά οικοδομικό τετράγωνο ή ανά τμήμα οικοδομικού τετραγώνου λόγω διαμόρφωσης του εδάφους, προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ή γενικότερων άλλων ειδικών πολεοδομικών αναγκών.

Στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ο καθορισμένος μέσος συντελεστής δόμησης δεν πρέπει να υπερβαίνει το 0,6 και για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4.

Επίσης, ο συντελεστής δόμησης για κάθε οικοδομήσιμο χώρο (ακίνητο) δεν πρέπει να υπερβαίνει, γενικά, το 0,8 και για περιοχές δεύτερης κατοικίας το 0,6.

Οι ιδιοκτήτες της έκτασης πρέπει να ολοκληρώσουν τα έργα υποδομής με δικές τους δαπάνες και στη συνέχεια να τα παραχωρήσουν στο δήμο για να μπορέσουν να αξιοποιήσουν το χώρο τους.

#### **2.4.4.2. ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ**

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, το σχέδιο και η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ<sup>10</sup>, λαμβάνοντας υπόψη, καταρχήν, τη γνώμη ή έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η έγκριση κοινοποιείται στο Υπουργείο και με προθεσμία 2 μηνών από τη στιγμή που περιέρχεται η σχετική μελέτη στο δήμο ή την κοινότητα. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία, τότε η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η πολεοδομική μελέτη και το σχέδιο έχουν τις συνέπειες έγκρισης του σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ /τος της 17.7.1923. Τέλος, οποιαδήποτε τροποποίηση καθίσταται δυνατή μετά την πάροδο τουλάχιστον 2 χρόνων, χωρίς την αύξηση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης.

10. Σύμφωνα με τον αριθμό απόφασης ΣτΕ 2381/2011 Τμ. Ε' για τη ρύθμιση του άρθρου 13 παραγρ.

#### **2.4.4.3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ**

- Να καταβάλλουν στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ<sup>11</sup> χρηματική εισφορά, ίση με το 10% της αξίας της έκτασης προς πολεοδόμηση, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 20.000.000 δρχ. ( περίπου 58000 ευρώ). Η ειδική αυτή χρηματική εισφορά αποτελεί έσοδο στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και αναπροσαρμόζεται ανά 2 χρόνια με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και δεν επιστρέφεται σε περίπτωση εξάντλησης του καθορισμένου συντελεστή δόμησης με βάση την πολεοδομική μελέτη, ούτε οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης.
- Να καταβάλλουν το 20% της ειδικής εισφοράς χρήματος στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., πριν από την υπογραφή του Υπουργού για το σχέδιο προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης.
- Να καταθέσουν στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. εγγυητική επιστολή ίση με το υπόλοιπο 80% της εισφοράς από μια αναγνωρισμένη τράπεζα της χώρας. Το υπόλοιπο της εισφοράς πρέπει να κατατεθεί μέσα σε μια διετία, το πολύ, από τη δημοσίευση του πολεοδομικού διατάγματος για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., το οποίο επιστρέφει την εγγυητική επιστολή. Εάν η διετία περάσει, τότε η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., χωρίς οικονομικές ή άλλες διεκδικήσεις των ιδιοκτητών από το Δημόσιο.

#### **2.4.5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΕΤΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ**

Η διαδικασία μετά έγκρισης που ακολουθείται είναι η ενεργοποίηση μια σειράς ρυθμίσεων:

- Οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση (είτε με παραίτηση των κατόχων από την κυριότητα, είτε με νομή και κατοχή χώρων ή όχι). Και αυτό συμβαίνει διότι η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει συνέπεια την κατά ελεύθερη βούληση παραίτηση των κατόχων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων.
- Όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη, οι ιδιοκτήτες, με δική τους ευθύνη και υπό τον έλεγχο της αρμόδιας τοπικής υπηρεσίας, προχωρούν στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου και υποδομής.
- Σύμφωνα και πάλι με την πολεοδομική μελέτη, συντάσσονται οι κτιριακές μελέτες και εκτελούνται τα οικοδομικά έργα στους διαμορφωμένους οικοδομήσιμους χώρους.

11. ΕΤΕΡΠΣ (Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων).

- Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής αναλαμβάνεται, είτε από τους αρμόδιους φορείς, κατόπιν συμφωνίας, είτε από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες. Η εκτέλεση θα πραγματοποιηθεί βάσει των προδιαγραφών που θα παραδοθούν από το ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ).
- Τέλος, επιτρεπτή γίνεται η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτων εντός των οικείων εκτάσεων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ., μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση των κοινόχρηστων έργων υποδομής.

Όσον αφορά την επιφάνεια έκτασης της Π.Ε.Ρ.ΠΟ., εάν είναι μεγαλύτερη ή ίση των 200 στρεμμάτων, ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής πραγματοποιείται σε φάσεις, σε τμήματα έκτασης γύρω ή μεγαλύτερα από 100 στρέμματα. Για κάθε φάση ισχύουν οι προηγούμενες διατάξεις.

#### **2.4.6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ**

Στα παραπάνω κεφάλαια αναπτύχθηκε ο νόμος σχετικά με το θεσμό των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. Μετά την ανάλυσή του, είναι εφικτή η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη σκοπιμότητά τους.

Ακολουθούν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα των Π.Ε.Ρ.ΠΟ.

##### **2.4.6.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.**

- Η οικιστική καταλληλότητα των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., που περιλαμβάνονται στα εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, εξασφαλίζεται εκ των προτέρων από τις ζώνες αναζήτησης Π.Ε.Ρ.ΠΟ., στις οποίες και θα ενταχθούν.
- Περιοχές με κάποιες ιδιαίτερες δεσμεύσεις, όπως για παράδειγμα γεωργική γη α' προτεραιότητας, δάση, μεταλλεία, φυσικά οικοσυστήματα, φυσικοί τουριστικοί πόροι, περιοχές χρήσεων γης μη συμβατών με την οικιστική ανάπτυξη, δε θίγονται μέσω της οριοθέτησης των Π.Ε.Ρ.ΠΟ.
- Χωροθετώντας και σχεδιάζοντας Π.Ε.Ρ.ΠΟ., δίνουμε σημασία στην επάρκεια των αναγκαίων φυσικών πόρων και γενικότερα, στην προστασία του περιβάλλοντος και στα ανθρωπογενή στοιχεία (υποδομές, πληθυσμιακά μεγέθη). Με αυτό τον τρόπο, η κάθε περιοχή δύναται να δεχτεί την αύξηση των δραστηριοτήτων λόγω των οικιστών του κάθε οικισμού και συγχρόνως να τους διασφαλίσει την απαιτούμενη ποιότητα ζωής με την ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος.
- Περιοχές με κατάλληλα φυσικά χαρακτηριστικά για οικιστική ανάπτυξη, οι οποίες και μπορούν να βρεθούν μέσω της αναζήτησης Π.Ε.Ρ.ΠΟ. μπορούν να αξιοποιηθούν κατάλληλα. Παραδείγματα τέτοιων περιοχών είναι περιοχές με κατάλληλα φυσικά χαρακτηριστικά, όπως ποιότητα τοπίου, κλίμα, κλίσεις εδάφους, προσανατολισμός προς τη θέα, τα κατάλληλα γεωλογικά χαρακτηριστικά τα περιοχής.



- Η εκτεταμένη και άναρχη δόμηση (εκτός σχεδίου) περιορίζεται. Έτσι, πλέον δεν τίθενται θέματα σεβασμού του αιγιαλού, των ζωνών παραλιών ή ανάμειξης χρήσεων γης.
- Επιτυγχάνεται ένα υψηλό αισθητικό αποτέλεσμα. Συγκεκριμένα, μέσω της υποχρεωτικής σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης και του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου να υλοποιηθούν οι Π.Ε.Ρ.ΠΟ., δίνεται η δυνατότητα οργανωμένης δόμησης. Εκτός από τη λειτουργικότητα της, μπορεί ταυτόχρονα να εναρμονιστεί με τα παραδοσιακά στοιχεία που μπορεί να διαθέτει μια περιοχή (συγκεκριμένη αρχιτεκτονικοί τύποι σπιτιών).
- Η ποιότητα της ζωής και περισσότερο η επικοινωνία μεταξύ τους προάγεται, με τη συγκέντρωση των κατοίκων σε νέα, περισσότερο “δυνατά” συγκροτήματα και με την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και πρασίνου (για παράδειγμα πάρκα, πλατείες).
- Όσον αφορά τα δίκτυα και τις τεχνικές υποδομές, η οργανωμένη δόμηση των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. βοηθάει σημαντικά στην αρτιότητα και αποτελεσματικότητα της λειτουργίας του οικισμού.
- Μέσω του μηχανισμού των Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ο χρήστης μπορεί να εξασφαλίσει έναν αυξημένο συντελεστή δόμησης, ο οποίος μπορεί να είναι και δέκα φορές μεγαλύτερος από εκείνον που προβλέπει η νομοθεσία για τη δόμηση εκτός σχεδίου. Ο νόμος, για τη δόμηση εκτός σχεδίου, προβλέπει  $200 \text{ m}^2 / 4 \text{ στρ.}$  ή συντελεστή δόμησης 0.05. Για τις Π.Ε.Ρ.ΠΟ., αν για παράδειγμα ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι 0.3 (όχι πάνω από 0.4 βάση νόμου), ο οικοπεδικός θα είναι  $0.3 / 0.6 = 0.5$ , με ποσοστό κοινόχρηστων χώρων 40%.
- Τέλος, οι Π.Ε.Ρ.ΠΟ. απευθύνονται κυρίως σε μεγάλους φορείς ή επιχειρήσεις που να μπορούν να αγοράσουν, να μελετήσουν ένα κομμάτι γης και να υλοποιήσουν έργα υποδομής των κατοικιών. Έτσι ο απλός πολίτης περιορίζεται αποκλειστικά στην αγορά ενός έτοιμου σπιτιού.

#### **2.4.6.2. ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ Π.Ε.Ρ.ΠΟ.**

- Για το χαρακτηρισμό μιας έκτασης ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. απαιτούνται πολλοί περιορισμοί και προϋποθέσεις, με αποτέλεσμα η διαδικασία να είναι χρονοβόρα προκειμένου να συγκεντρωθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και οι εγκρίσεις ( γεωλογική μελέτη, Στρατηγική Περιβαλλοντικών Εκτιμήσεων, εγκρίσεις από αρχαιολογική υπηρεσία, εγκρίσεις από Δασαρχείο, ΟΤΑ) .
- Λόγω της δυσκολίας σχετικά με την υλοποίηση των απαιτούμενων ενεργειών με στόχο τη συγκρότηση ενός οικιστικού ομίλου, δεν είναι εύκολη και άμεση η απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας για έναν απλό πολίτη.
- Σε περίπτωση κάποιας αλλαγής (όπως για παράδειγμα τροποποίηση πολιτικής), τότε το ΓΠΣ αναθεωρείται αναγκαστικά μετά το 5<sup>ο</sup> έτος της έγκρισής του.

Παρόλα αυτά, κάποια από τα παραπάνω μειονεκτήματα μπορούν να λειτουργήσουν θετικά στο μέλλον. Εάν πάρουμε το παράδειγμα απόκτησης μιας παραθεριστικής κατοικίας, μπορεί να είναι μια διαδικασία με μεγαλύτερη οικονομική επιβάρυνση για τον πολίτη από ότι αν έκτιζε, όμως μπορεί να επωφεληθεί στο μέλλον και στην περίπτωση που οι έτοιμες κατοικίες είναι περισσότερο σε ζήτηση.

## **2.5. ΕΦΑΡΜΟΓΗ Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Οι Π.Ε.Ρ.ΠΟ. θεσμοθετήθηκαν το 1997 και μέχρι το 2006. Συγκεκριμένα είχαν θεσμοθετηθεί με υπουργικές αποφάσεις 10 Γενικές Κατευθύνσεις Π.Ε.Ρ.ΠΟ. Οι υπουργικές αποφάσεις εγκρίνουν τις γενικές κατευθύνσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, σε οικισμούς που προϋπήρχαν του 1923, καθώς και σε οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους. Συγκεκριμένα, μέχρι το 2002, οι παραπάνω αποφάσεις αφορούν 7 νομούς, Ν. Εύβοιας, Ν. Αιτωλοακαρνανίας, Ν. Μαγνησίας, Ν. Πρεβέζης, Ν. Φθιώτιδος, Ν. Ροδόπης και Ν. Ρεθύμνου. Οι υπόλοιπες 3 αποφάσεις εγκρίθηκαν το 2006-2007 για τους νομούς Χανίων, Ηρακλείου και Αργολίδος. Το 2008 εγκρίθηκαν για τους νομούς Λασιθίου και Πιερίας. Στο παράρτημα αναφέρονται όλα τα αντίστοιχα ΦΕΚ.

Οι αποφάσεις αυτές υπογράφονται από τον υφυπουργό του ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ), λαμβάνοντας υπόψη τα παρακάτω:

- Τις διατάξεις του άρθρου 24 Ν.2508/97.
- Τις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών Γενικών Κατευθύνσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 24 Ν.2508/97.
- Την Έγκριση Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της εκάστοτε Περιφέρειας.
- Τη γνωμοδότηση του Δημοτικού και Νομαρχιακού Συμβουλίου.
- Το έγγραφο της Διεύθυνσης Χωροταξίας προς τον πρόεδρο της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, με απόψεις σχετικές της μελέτης σύνταξης Γενικών Κατευθύνσεων Π.Ε.Ρ.ΠΟ. του κάθε νομού.
- Τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας στα πλαίσια της μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων Π.Ε.Ρ.ΠΟ.
- Το έγγραφο από το τμήμα Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ.
- Το έγγραφο από τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση του νομού.
- Το έγγραφο της Ειδικής Υπηρεσίας Περιβάλλοντος « Σ.Π.Ε της υπό έγκρισης μελέτης Γενικών Κατευθύνσεων Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ».
- Τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ).
- Το έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Περιφερειών.
- Το έγγραφο από την Αρχαιολογική Υπηρεσία (εφορία) της κάθε περιοχής.

Η πολεοδόμηση των πέντε πρώτων περιοχών βασίστηκε πάνω σε ένα χρονοδιάγραμμα, το οποίο και εγκρίθηκε με το ΦΕΚ1043Δ/2001, καλύπτει διάστημα δέκα ετών και ορίζει τα μέγιστα επιτρεπόμενα εμβαδά των εδαφικών εκτάσεων που θα πολεοδομηθούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ.. Παρακάτω ακολουθούν κάποια παραδείγματα έγκρισης Π.Ε.Ρ.ΠΟ. σε διάφορους νομούς της Ελλάδας.

### **2.5.1. ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ**

Στο νομό Ευβοίας, το 2001, εγκρίθηκαν 22 περιοχές για πολεοδόμηση ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. με βάση την υπουργική απόφαση 26643/4170/5.12.2011 (ΦΕΚ1026/Δ). Οι περιοχές αυτές σχετίζονται με εκτάσεις:

- Β' κατοικίας αμιγούς, προσδιορισμένα σε περιοχές ΟΤΑ, οι οποίες χωροθετούνται γύρω από τα όρια των οριοθετημένων οικισμών.
- Β' κατοικίας αμιγούς στη βόρεια Εύβοια.
- Μεικτής χρήσης α' και β' κατοικίας περιμετρικά κάποιων οικισμών.
- Εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης κατά τμήματα ή εξ ολοκλήρου, εντός ορίων Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

Όμως, μετά από 2 χρόνια, το 2003, τροποποιήθηκε η παραπάνω απόφαση (ΦΕΚ 1370Δ/2003). Ο λόγος αυτής της τροποποίησης ήταν πως ενώ στην αρχή η Διεύθυνση Χωροταξίας πρότεινε ανώτατο εμβαδόν προς πολεοδόμηση 7100 στρ (με εισήγηση προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π στις 16/3/2001), το οποίο και έγινε δεκτό, στη συνέχεια με δεύτερη εισήγηση, ακολούθησε αύξηση του εμβαδού σε 11700 στρ. Η δεύτερη εισήγηση έγινε δεκτή από το Κ.Σ.Χ.Ο.Π., δημοσιεύτηκε με το ΦΕΚ 1026/Δ αλλά δεν έγινε δεκτή από το ΣτΕ. Συγκεκριμένα στο Συμβούλιο της Επικρατείας αναφέρεται ότι «η αύξηση του ανώτατου εμβαδού των δυνάμενων να πολεοδομηθούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. εκτάσεων δεν είναι νόμιμη, εφόσον η Διοίκηση (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) αποφάσισε την αύξηση αυτή με σκοπό την ικανοποίηση των υποβληθέντων αιτημάτων και όχι με βάση τα νόμιμα πολεοδομικά κριτήρια. Δε συνοδεύεται εξάλλου η νεότερη εισήγηση υπηρεσίας από ειδική και τεκμηριωμένη επιστημονική μελέτη, από την οποία να προκύπτει ο λόγος της ανεπάρκειας της επιφάνειας». Γι αυτούς τους λόγους, στην τροποποίηση λαμβάνονται υπόψη:

- Η γνωμοδότηση 157/2003 του Συμβουλίου της Επικρατείας.
- Ένα ενημερωτικό σημείωμα από τη Διεύθυνση Χωροταξίας, το οποίο περιλαμβάνει τους τρόπους επίλυσης της μη παραβίασης της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης προς τους πολίτες.
- Μια εντολή του Υφυπουργού ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) για άμεση αναπομπή στο Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ).

Η τροποποίηση της πρώτης απόφασης διαφαίνεται μέσα από τέσσερα σημεία:

- Σαν ανώτατο όριο εμβαδού προς πολεοδόμηση καθορίζεται βάσει των νόμιμων πολεοδομικών κριτηρίων.
- Συγκεκριμενοποιούνται ονομαστικά οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί.

- Προωθούνται για έγκριση περιοχές Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, για την οποία είχε χορηγηθεί βεβαίωση (αρ 24 του ν. 2508/97 παρ 6) πριν τη γνωμοδότηση του ΣτΕ, ακόμα και σε περίπτωση που δεν περιλαμβάνονται σε Π.Ε.Ρ.ΠΟ., έτσι ώστε να μην υπάρχει παραβίαση της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών.
- Η απαίτηση γνωμοδότησης της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού κρίνεται απαραίτητη. Αφορά όσες εκτάσεις Π.Ε.Ρ.ΠΟ. βρίσκονται σε περιοχές NATURA πριν την έκδοση της βεβαίωσης (αρ 24 του ν. 2508/97 παρ 6).

Πίνακας 43: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Ευβοίας, μετά την τροποποίηση.

| id                      |        | ειδος               | ota_97_id | embado_str<br>(στρ.) | max_poleodo<br>(στρ.) |
|-------------------------|--------|---------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| Π_1                     |        | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ         | 0401      | 16.804               | 1.000                 |
| Π_2                     |        | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ         |           | 30.791               | 2.100                 |
|                         |        |                     | 0411      | 27.559               |                       |
|                         |        |                     | 0425      | 1.439                |                       |
|                         |        |                     | 0404      | 1.793                |                       |
| Π_3                     |        | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ         |           | 22.105               | 500                   |
|                         |        |                     | 0411      | 13.938               |                       |
|                         |        |                     | 0404      | 428                  |                       |
|                         |        |                     | 0404      | 7.739                |                       |
| Π_4                     |        | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ         |           | 27.350               | 1.000                 |
|                         | Π_4_01 |                     | 0420      | 2.651                |                       |
|                         | Π_4_02 |                     | 0420      | 1.730                |                       |
|                         | Π_4_03 |                     | 0420      | 2.972                |                       |
|                         | Π_4_04 |                     | 0413      | 6.101                |                       |
|                         | Π_4_05 |                     | 0413      | 722                  |                       |
|                         | Π_4_06 |                     | 0409      | 2.573                |                       |
|                         | Π_4_07 |                     | 0409      | 2.593                |                       |
|                         | Π_4_08 |                     | 0409      | 2.675                |                       |
|                         | Π_4_09 |                     | 0409      | 3.261                |                       |
|                         | Π_4_10 |                     | 0409      | 2.072                |                       |
| Π_5                     |        | Α' & Β'<br>ΚΑΤΟΙΚΙΑ |           | 13.402               | 2.500                 |
|                         | Π_5_01 |                     | 0402      | 4.908                |                       |
|                         | Π_5_02 |                     | 0402      | 4.105                |                       |
|                         | Π_5_03 |                     | 0402      | 3.248                |                       |
|                         | Π_5_04 |                     | 0410      | 1.141                |                       |
| ΣΥΝΟΛΟ Α' & Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ |        |                     |           | 13.402               | 2.500                 |
| ΣΥΝΟΛΟ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ      |        |                     |           | 97.050               | 4.600                 |
| <b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>    |        |                     |           | <b>110.452</b>       | <b>7.100</b>          |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr) )

Βέβαια, σύμφωνα με άρθρο του Ανδρέα Δ. Παπαπετρόπουλου, Διδάκτορα Χωροταξικού Δικαίου, το ΣτΕ ακύρωσε με πρόσφατη απόφασή του (ΣτΕ 2381/2011) την έγκριση πολεοδομικής μελέτης έκτασης παραθεριστικού οικοδομικού συνεταιρισμού, καθώς και την έγκριση των γενικών κατευθύνσεων Π.Ε.Ρ.ΠΟ. σε περιοχές εκτός σχεδίου στην Εύβοια. Οι πολεοδομικές μελέτες, όπως επίσης και οι τροποποιήσεις τους, πρέπει να εγκρίνονται με προεδρικά διατάγματα, μετά από ανάθεσή τους στον υπουργό, όμως οι πολεοδομικές αρμοδιότητες που θα αναλάβει να φέρει εις πέρας ο υπουργός, οι οποίες δεν ανάγονται σε εντοπισμένη τροποποίηση σχεδίου ή σε πολεοδομικές εφαρμογές, έρχονται σε αντίθεση προς τα άρθρα 43 παρ. 2 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος.

### 2.5.2. ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

Οι περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. του νομού Φθιώτιδας εγκρίθηκαν το 2001 με βάση την απόφαση 26641/4168 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ1044Δ/2001, βρίσκονται σε οκτώ διαφορετικούς ΟΤΑ (Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης) και χωρίζονται σε πέντε ζώνες. Όσον αφορά τη δεύτερη ζώνη αποτελείται από είκοσι περιοχές διαφορετικών ΟΤΑ, ενώ όλες οι άλλες ζώνες περιέχουν εκτάσεις Π.Ε.Ρ.ΠΟ. του ίδιου δήμου. Το έργο προβλέπεται να ολοκληρωθεί σε δέκα χρόνια με βάση το χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, κατά το οποίο ορίζεται και το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. μέσα στα δέκα αυτά χρόνια. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα οι περιοχές επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως εξής:

Πίνακας 44: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Φθιώτιδας

| ΠΕΡΠΟ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ |             |      |                         |
|-----------------|-------------|------|-------------------------|
| Ζώνη            | είδος       | ΟΤΑ  | Max. πολεοδόμηση (στρ.) |
| Π_1             | Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ | 0612 | 800                     |
| Π_2             | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ |      | 3.000                   |
|                 | Π_2_1       | 0624 |                         |

|          |             |      |       |
|----------|-------------|------|-------|
| Π_2_2    |             | 0624 |       |
| Π_2_3    |             | 0623 |       |
| Π_2_4    |             | 0623 |       |
| Π_2_5    |             | 0620 |       |
| Π_2_6    |             | 0620 |       |
| Π_2_7    |             | 0620 |       |
| Π_2_8    |             | 0620 |       |
| Π_2_9    |             | 0620 |       |
| Π_2_10   |             | 0625 |       |
| Π_2_11   |             | 0601 |       |
| Π_2_12   |             | 0601 |       |
| Π_2_13   |             | 0601 |       |
| Π_2_14   |             | 0601 |       |
| Π_2_15   |             | 0601 |       |
| Π_2_16   |             | 0614 |       |
| Π_2_17   |             | 0614 |       |
| Π_2_18   |             | 0614 |       |
| Π_2_19   |             | 0614 |       |
| Π_2_20   |             | 0614 |       |
| Π3α      | Β.ΚΑΤΟΙΚΙΑ  | 0616 | 1300  |
| Π3β      | Β ΚΑΤΟΙΚΙΑ  | 0616 | 700   |
| Π_4      | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ | 0619 | 400   |
| Π_5      | Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ | 0615 | 200   |
| ΣΥΝΟΛΟ   |             |      |       |
| Α'       |             |      |       |
| ΚΑΤΟΙΚΙΑ |             |      |       |
|          |             |      | 800   |
| ΣΥΝΟΛΟ   |             |      |       |
| Β'       |             |      |       |
| ΚΑΤΟΙΚΙΑ |             |      |       |
|          |             |      | 5.600 |
| ΓΕΝΙΚΟ   |             |      |       |
| ΣΥΝΟΛΟ   |             |      |       |
|          |             |      | 6.400 |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr) )

### 2.5.3. ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Οι γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας στο νομό Μαγνησίας εγκρίθηκαν με την απόφαση 26644/4171, ΦΕΚ 1038Δ/2001 και με τον καθορισμό δύο κατάλληλων Ζωνών (Α' και Β') και μιας έκτασης στο Προμύρι, όπου μπορούν να πολεοδομηθούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ.. Εκτός από το διαχωρισμό των εκτάσεων, καθορίστηκε και το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων Π.Ε.Ρ.ΠΟ..Το χρονοδιάγραμμα προβλέπει να ολοκληρωθεί το έργο εντός μιας δεκαετίας.

Πίνακας 45: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Μαγνησίας

**Μέγιστο εμβαδόν πολεοδομούμενης έκτασης ΠΕΡΠΟ  
ανά Ζώνη / Έκταση**

|                     | Αναγκαία έκταση (στρ.) |      |                  |      |        |       |
|---------------------|------------------------|------|------------------|------|--------|-------|
|                     | Πρώτη κατοικία         |      | Δεύτερη κατοικία |      | Σύνολο |       |
|                     | 2004                   | 2009 | 2004             | 2009 | 2004   | 2009  |
| Σύνολο Ν. Μαγνησίας | 442                    | 870  | 497              | 875  | 939    | *1745 |
| Ζώνη Α              | 442                    | 870  | -                | -    | 442    | 870   |
| Ζώνη Β              | -                      | -    | 356              | 734  | 356    | 734   |
| Έκταση σε Προμύρι   | -                      | -    | 141              | 141  | 141    | 141   |

\* σύνολο δεκαετίας.

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

#### 2.5.4. ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ

Με την έγκριση του ΦΕΚ 1043Δ/2001, προγραμματίστηκε η εφαρμογή του μηχανισμού των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. σε πέντε περιοχές στο νομό Πρεβέζης. Με βάση το χρονοδιάγραμμα, η πολεοδόμηση καλύπτει διάστημα δέκα ετών, επιτρέπεται να πολεοδομούνται οι εκτάσεις ανά πενταετία και τέλος, ορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων προς πολεοδόμηση ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

Πίνακας 46: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Πρεβέζης

|                     |            |                   | 2000-2005    |              |              | 2000-2010    |              |              |
|---------------------|------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                     |            |                   | α'           | β'           | Σύνολο       | α'           | β'           | Σύνολο       |
| Ζώνη 1              | Περιοχή 1: | Πνευματικός Φάρος | 528          | 132          | 660          | 1.238        | 309          | 1.547        |
|                     | Περιοχή 2: | Παντοκράτορας     | 145          | 397          | 542          | 255          | 1.018        | 1.273        |
|                     | Περιοχή 3: | Μονολίθι          | 256          | 708          | 964          | 452          | 1.810        | 2.262        |
|                     | Περιοχή 4: | Κανάλι            | -            | 1.070        | 1.070        | -            | 2.509        | 2.509        |
| Ζώνη 3:             | Περιοχή 5: | Φιλιπιάδα         | 444          | 75           | 519          | 922          | 150          | 1.072        |
| <b>Σύνολο Νομού</b> |            |                   | <b>1.373</b> | <b>2.382</b> | <b>3.755</b> | <b>2.867</b> | <b>5.796</b> | <b>8.663</b> |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

Ο νομός Πρεβέζης αποτελεί εξαίρεση σε σχέση με τους υπόλοιπους νομούς γιατί αποτελεί τη μοναδική περίπτωση, στην οποία αναφέρονται οι τιμές των σταθεροτύπων για την υλοποίηση όλων των παραπάνω, ως εξής:

| Σταθερότυπα | Α' κατοικία | Β' κατοικία |
|-------------|-------------|-------------|
| σ μέσο      | 0,4         | 0,2         |
| ε μέσο      | 0,50        | 0,60        |

| Α' κατοικία | Β' κατοικία                | Μέγιστη                    |
|-------------|----------------------------|----------------------------|
| κ μέσο      | 40m <sup>2</sup> / κάτοικο | 35m <sup>2</sup> / κάτοικο |
| κ' μέσο     | 7 τ. μ. / κάτοικο          | 5 τ. μ. / κάτοικο          |
| λ μέσο      | 0,70                       | 0,70                       |
| λ' μέσο     | 0,40                       | 0,40                       |
| d μέσο      | 4,25 άτομα/ στρέμμα        | 2 άτομα/ στρέμμα           |

όπου:

σ: συντελεστής δόμησης οικοπέδων

ε: ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων

κ: επιφάνεια δόμησης ανά άτομο για κατοικία σε τ.μ. ανά άτομο

κ': επιφάνεια δόμησης ανά άτομο για όλες τις χρήσεις όλων των κοινωφελών και της κατοικίας, σε τ.μ. ανά άτομο

λ: συντελεστής κορεσμού

λ': συντελεστής μείωσης των ζωνών οικιστικής καταλληλότητας μετά την αφαίρεση των τμημάτων για τα οποία εκτιμάται ότι δε θα δοθεί έγκριση από τη Διεύθυνση Δασών και τις άλλες αρμόδιες υπηρεσίες

d: πυκνότητα ζώνης σε άτομα ανά στρέμματα



### 2.5.5. ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΟΥ

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 1003Δ/2002, στο νομό Ρεθύμνου, εγκρίθηκαν οι γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) σε πέντε περιοχές στην εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους και καθορίζονται:

- Οι καταρχήν κατάλληλες για Π.Ε.Ρ.ΠΟ. εκτάσεις.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων, μέσα στα όρια αυτών των εκτάσεων μπορούν να καθοριστούν οι Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και να πολεοδομηθούν για την εξυπηρέτηση α' και β' κατοικίας.
- Το χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης καλύπτει διάστημα 10 ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ως εξής:

Πίνακας 47: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. στο νομό Ρεθύμνου.

| Τελική εκτίμηση μέγιστου εμβαδού έκτασης ΠΕΡΠΟ |      |
|--|------|
| Αναγκαία έκταση (στρ.)                         |      |
|  | 2011 |
| Έκταση 1                                       | 168  |
| Έκταση 2                                       | 147  |
| Έκταση 3                                       | 357  |
| Έκταση 4                                       | 115  |
| Έκταση 5                                       | 122  |
| Σύνολο Ν. Ρεθύμνης                             | 909  |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

### 2.5.6. ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 686Δ/2002, στο νομό Ροδόπης, εκδόθηκε απόφαση, με την οποία καθορίζονται τέσσερεις Ζώνες κατάλληλες για Π.Ε.Ρ.ΠΟ., για χρήση α' και β' κατοικίας, καθώς επίσης και για χρήση τουρισμού και αναψυχής. Η τελευταία χρήση εμφανίζεται για πρώτη φορά σε Π.Ε.Ρ.ΠΟ.. Πρώτη φορά επίσης, ορίζεται και η ελάχιστη απόσταση της πολεοδομούμενης έκτασης Π.Ε.Ρ.ΠΟ. από κεντρικές οδούς, από τη γραμμή αιγιαλού και παραλίας, όπως και από σιδηροδρομικές γραμμές. Το χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης καλύπτει διάστημα δέκα ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ως εξής:

Πίνακας 48: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Ροδόπης

| Χωροθέτηση Π.Ε.Ρ.ΠΟ | Είδος              | Επιφάνεια<br>πολεοδομούμενης έκτασης<br>( στρέμματα) |
|---------------------|--------------------|--|
| Ζώνη 1              | α' κατοικία        | 628  |
| Ζώνη 2              | β' κατοικία        | 407  |
|                     | Τουρισμός- αναψυχή | 450  |
| Ζώνη 3              | β' κατοικία        | 100  |
| Ζώνη 4              | β' κατοικία        | 100  |
| Σύνολο Νομού        |                    | 1685   |

(πηγή [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr) )

### 2.5.7. ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ

Με την απόφαση 36642/4169 του ΦΕΚ1027Δ/2001, στο νομό Αιτωλοακαρνανίας οροθετήθηκαν 11 κατάλληλες ζώνες οικιστικής ανάπτυξης (Ζ.Ο.Α) , μέσα στις οποίες μπορούν να αναπτυχθούν Π.Ε.Ρ.ΠΟ. με στόχο την εξυπηρέτηση χρήσεων δεύτερης κατοικίας του πολεοδομικού διατάγματος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416Δ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162Α). Το χρονοδιάγραμμα της πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών, καθορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ανά πενταετία, ως εξής:

Πίνακας 49: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Αιτωλοακαρνανίας

| Κωδικός αριθμός Ο.Τ.Α. | Όνομασία Ο.Τ.Α. | α/α Ζ.Ο.Α. στο τοπογρ. Διάγ/μα | Συνολική επιφάνεια Ζ.Ο.Α. (στρεμ.) | Χρονοδιάγραμμα με εκτάσεις Π.Ε.Ρ.ΠΟ προς πολεοδόμηση εντός των Ζ.Ο.Α. (στρεμ.) |             |        |
|------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|--|-------------|--------|
|                        |                 |                                |                                    | 2001 - 2006  | 2006 - 2011 | Σύνολο |
| 0104                   | Δ. Αλυζίας      | 1.                             | 250                                |  |             |        |
| 0104                   | Δ. Αλυζίας      | 2.                             | 1.200                              |  |             |        |
| 0104                   | Δ. Αλυζίας      | 3.                             | 850                                |  |             |        |
| 0104                   | Δ. Αλυζίας      | Σύνολο                         | 2.300                              | 200  | 290         | 490    |
| 0106                   | Δ. Ανακτορίου   | 4.                             | 2.500                              |  |             |        |
| 0106                   | Δ. Ανακτορίου   | 5.                             | 1.550                              |  |             |        |
| 0106                   | Δ. Ανακτορίου   | 6.                             | 1.100                              |  |             |        |
| 0106                   | Δ. Ανακτορίου   | 7.                             | 1.700                              |  |             |        |
| 0106                   | Δ. Ανακτορίου   | 8.                             | 500                                |  |             |        |
| 0106                   | Δ. Ανακτορίου   | Σύνολο                         | 7.350                              | 600  | 940         | 1.540  |
| 0109                   | Δ. Αστακού      | 9.                             | 950                                |  |             |        |
| 0109                   | Δ. Αστακού      | 10.                            | 1.500                              |  |             |        |
| 0109                   | Δ. Αστακού      | Σύνολο                         | 2.450                              | 200  | 320         | 520    |
| 0110                   | Δ. Θέρμου       | 11.                            | 500                                |  |             |        |
| 0110                   | Δ. Θέρμου       | Σύνολο                         | 500                                | -  | 110         | 110    |
| 0113                   | Δ. Κεκροπίας    | 12.                            | 900                                |  |             |        |
| 0113                   | Δ. Κεκροπίας    | 13.                            | 2.800                              |  |             |        |

|              |                      |        |               |                  |              |              |
|--------------|----------------------|--------|---------------|------------------|--------------|--------------|
| 0113         | Δ. Κεκροπίας         | 14.    | 1.700         |                  |              |              |
| 0113         | Δ. Κεκροπίας         | Σύνολο | 5.400         | 450              | 680          | 1.130        |
| 0114         | Δ. Μακρυνείας        | 15.    | 750           |                  |              |              |
| 0114         | Δ. Μακρυνείας        | 16.    | 1.350         |                  |              |              |
| 0114         | Δ. Μακρυνείας        | Σύνολο | 2.100         | 170              | 270          | 440          |
| 0123         | Δ. Παρακαμπυλίων     | 17.    | 400           |                  |              |              |
| 0123         | Δ. Παρακαμπυλίων     | 18.    | 250           |                  |              |              |
| 0123         | Δ. Παρακαμπυλίων     | Σύνολο | 650           | -                | 140          | 140          |
| 0124         | Δ. Πλατάνου          | 19.    | 550           |                  |              |              |
| 0124         | Δ. Πλατάνου          | Σύνολο | 550           | -                | 120          | 120          |
| 0125         | Δ. Πυλλήνης          | 20.    | 1.050         |                  |              |              |
| 0125         | Δ. Πυλλήνης          | Σύνολο | 1.050         | -                | 220          | 220          |
| 0128         | Δ. Χάλκειας          | 21.    | 600           |                  |              |              |
| 0128         | Δ. Χάλκειας          | Σύνολο | 600           | -                | 130          | 130          |
| 0129         | Δ. Αντιρρίου         | 22.    | 490           |                  |              |              |
| 0129         | Δ. Αντιρρίου         | 23.    | 450           |                  |              |              |
| 0129         | Δ. Αντιρρίου         | Σύνολο | 940           | 670 <sup>1</sup> | 270          | 940          |
| <b>ΝΟΜΟΣ</b> | <b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b> |        | <b>27.470</b> | <b>2.290</b>     | <b>3.490</b> | <b>5.780</b> |

1. Περιλαμβάνονται τα 490 περίπου στρεμ. εκδηλωμένης ζήτησης ιδιοκτητών γης στο Μολύκρειο (Ζ.Ο.Α. α.α 22).

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

## 2.5.8. ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ

Σύμφωνα με την απόφαση 32063 του ΦΕΚ42ΑΑΠ/2006 στο τεύχος αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και πολεοδομικών θεμάτων, εγκρίθηκαν οι γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης Π.Ε.Ρ.ΠΟ., στις εκτός σχεδίου πόλεις και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Χανίων με τον καθορισμό:

- Των κατάλληλων για αναζήτηση Π.Ε.Ρ.ΠΟ. περιοχών 1,2,3,4 (χωρική ενότητα 1), περιοχή 5 (χωρική ενότητα 3), περιοχών 6,7 (χωρική ενότητα 4), περιοχών 8,9,10 (χωρική ενότητα 5). Τα όρια των περιοχών και τα όρια των χωρικών ενότητων φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα, σε κλίμακα 1:100000, το οποίο και θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθμό 32063/2006 πράξη του, σε αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση, το οποίο και δίνεται δημοσιευμένο μαζί με την παρούσα απόφαση στο ΦΕΚ42ΑΑΠ/2006.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων, που μέσα στα όρια των παραπάνω ζωνών αναζήτησης, μπορούν να καθοριστούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ..
- Το χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών, ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ως εξής:

Πίνακας 50: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Χανίων

| ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ<br>ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.)<br>ΣΤΟ Ν. ΧΑΝΙΩΝ (σε στρέμματα) |  |  |   |
|---|--|--|---|
| ΧΩΡΙΚΗ<br>ΕΝΟΤΗΤΑ   | Έκταση ευρύτερης<br>περιοχής αναζήτησης<br>Π.Ε.Ρ.ΠΟ.<br>(σε στρέμματα) | Εκτάσεις προς πολεοδόμηση<br>2001 έως 2011 με απόλυτους<br>υπολογισμούς<br>(σε στρέμματα)<br>Βάσει της εκπονηθείσας<br>μελέτης | Σύνολο εκτάσεων<br>προς πολεοδόμηση<br>(σε στρέμματα) |
| Χ.Ε.1 ΧΑΝΙΩΝ  | 17.824,73  | 1846,26  | 1850  |
| Περιοχή 1   | 5754,17  | 806,06   | 810   |
| Περιοχή 2   | 2931,82  | 104,20   | 105   |
| Περιοχή 3   | 3723,80  | 254  | 255   |
| Περιοχή 4   | 5422,94  | 682  | 680   |
| Χ.Ε. 3<br>(Σφακίων - Ασή Γωνιά)   | 2997,20  | 146  | 150   |
| Περιοχή 5   | 2997,20  | 146  | 150   |
| Χ.Ε. 4 (Κισσάμου)   | 17314,73   | 579  | 580   |
| Περιοχή 6   | 5778,18  | 387  | 390   |
| Περιοχή 7   | 11536,55   | 192  | 190   |
| Χ.Ε. 5<br>(Καντάνου - Παλαιόχωρας)  | 16579,91   | 223  | 230   |
| Περιοχή 8   | 4265,07  | 113  | 115   |
| Περιοχή 9   | 2756,60  | 60   | 60  |
| Περιοχή 10  | 9558,24  | 50   | 55  |
|   |  |  |   |
| Σύνολο<br>Νομού Χανίων  | 54724,57   | 2794,26  | 2810  |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr) )

## 2.5.9. ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Στην υπ' αριθμό απόφαση 34495/07 του ΦΕΚ405ΑΑΠ/2007 για το νομό του Ηρακλείου, καθορίζονται οκτώ κατάλληλες ζώνες οικιστικής ανάπτυξης προς αναζήτηση Π.Ε.Ρ.ΠΟ.. Τα όριά τους φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο χάρτη σε κλίμακα 1:100000, το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθμό απόφαση 34495/2007 πράξη του. Μέσα σε αυτές τις ζώνες εξαιρούνται κάποια τμήματα που εμπίπτουν εντός των ορίων μόνιμου καταφυγίου άγριας ζωής στην περιοχή Αποσαλέμη του Δ. Χερσονήσου και ορισμένες περιοχές που έχουν καθορισθεί ως «περιοχές παραγωγής προϊόντων ονομασίας προέλευσης».

Σε αυτό το ΦΕΚ για πρώτη φορά, καταγράφονται τα αιτήματα προς πολεοδόμηση από τους μηχανισμούς των Οικοδομικών Συνεταιρισμών και την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, όπως επίσης και πρόταση του χρονοδιαγράμματος όχι μόνο για μελέτη αλλά και για εφαρμογή της ανάπτυξης των προγραμμάτων Π.Ε.Ρ.ΠΟ. εντός δέκα ετών από τη Δ.Π.Σ. (Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού από το ΥΠΕΚΑ.

Πίνακας 51: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Ηρακλείου.

| ΖΟΑ  | Ονομασία Ο.Τ.Α. | α/α ΖΟΑ στο τοπογρ. διάγραμμα | Συνολική επιφάνεια ΖΟΑ (στρ.) |
|------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ΖΟΑ1 | Δ. Αλικαρνασσού | 1                             | 3.232                         |
|      | Δ. Γουβών       | 1                             | 19.887                        |
|      | Δ. Επισκοπής    | 1                             | 300                           |
|      | Δ. Ηρακλείου    | 1                             | 98                            |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>23.517</b>                 |
| ΖΟΑ2 | Δ. Χερσονήσου   | 2                             | 4.885                         |
|      | Δ. Γουβών       | 2                             | 2.457                         |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>7.342</b>                  |
| ΖΟΑ3 | Δ. Γαζίου       | 3                             |                               |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>11.114</b>                 |
| ΖΟΑ4 | Δ. Μαλίων       | 4                             |                               |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>764</b>                    |
| ΖΟΑ5 | Δ. Τυλισσού     | 5                             |                               |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>4.490</b>                  |
| ΖΟΑ6 | Δ. Βιάννου      | 6                             |                               |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>3.612</b>                  |
| ΖΟΑ7 | Δ. Κόφινα       | 7                             |                               |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>1.034</b>                  |
| ΖΟΑ8 | Δ. Γόρτυνας     | 8                             |                               |
|      |                 | <b>Σύνολο</b>                 | <b>1.169</b>                  |
|      |                 | <b>Σύνολο Νομού</b>           | <b>53.042</b>                 |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

## 2.5.10. ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

Για το νομό Αργολίδας, με απόφαση υπ' αριθμό 48056 του ΦΕΚ541ΑΑΠ/2007, εγκρίθηκαν οι γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) έξι περιοχών στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, όπως επίσης και οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Αργολίδος με τον καθορισμό:

- Των κατάλληλων για αναζήτηση Π.Ε.Ρ.ΠΟ. περιοχών 1,2,3 στο δήμο Ερμιόνης και 1,2,3 στο δήμο Κρανιδίου. Τα όρια των περιοχών φαίνονται στο πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:100000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΚΑ) με την υπ' αριθμό 48056/2007 πράξη του και το αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται μαζί με την παρούσα απόφαση.

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν των εδαφικών εκτάσεων, που μέσα στα όριά τους μπορούν να καθορισθούν Π.Ε.Ρ.ΠΟ..
- Το χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών και ορίζει το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως εξής:

Πίνακας 52: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Αργολίδας.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΠΕΡΠΟ ΝΟΜΟΥ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ

| ΟΤΑ          | ΕΚΤΑΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ ΠΕΡΠΟ | ΕΚΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ 1ης ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ | ΕΚΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ 2ης ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ | ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ |                      |
|--------------|--|--|--|---------------------------------|----------------------|
|              |  |  |  | Στρ.                            | Πληθυσμός (κάτοικοι) |
| Δ. ΕΡΜΙΟΝΗΣ  |  |  |  |                                 |                      |
| ΠΕΡΠΟ 1      | 5.200                                      | 200                                    | 200                                    | 400                             | 1.600                |
| ΠΕΡΠΟ 2      | 6.250                                      | -                                      | 300                                    | 300                             | 1.200                |
| ΠΕΡΠΟ 3      | 3.200                                      | 300                                    | 100                                    | 400                             | 1.600                |
| ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ | 14.650                                     | 500                                    | 600                                    | 1.100                           | 4.400                |
| Δ. ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ |  |  |  |                                 |                      |
| ΠΕΡΠΟ 1      | 3.100                                      | 200                                    | 100                                    | 300                             | 900                  |
| ΠΕΡΠΟ 2      | 4.800                                      | 200                                    | 100                                    | 300                             | 900                  |
| ΠΕΡΠΟ 3      | 900  | 500                                    | 400                                    | 900                             | 2.700                |
| ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ | 8.800                                      | 900                                    | 600                                    | 1.500                           | 4.500                |
| ΣΥΝΟΛΟ       | 23.450                                     | 1.400                                  | 1.200                                  | 2.600                           | 8.900                |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr) )

- Οι περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. πολεοδομούνται για την εξυπηρέτηση χρήσεων γης β' κατοικίας του π. δ/ τος στις 16.8.1985 (Δ' 416), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (Α' 162).

### 2.5.11. ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ

Στην περίπτωση του νομού Λασιθίου, η μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων Π.Ε.Ρ.ΠΟ. κρίθηκε αναγκαία λόγω της ολοένα και μεγαλύτερης τάσης για οικιστική ανάπτυξη σε εκτός σχεδίου περιοχές. Αυτό έχει στόχο να κατευθύνει την οικιστική ανάπτυξη του νομού σε συγκεκριμένες και οργανωμένες ζώνες υποδομής. Πέρα, λοιπόν, από τους ήδη θεσμοθετημένους υποδοχείς, θα πρέπει, με βάση μια σειρά από κριτήρια, να εντοπιστούν και να αξιολογηθούν εκτάσεις, όπου υπάρχει έντονη ζήτηση για α' και β' κατοικία.

Σύμφωνα με τον ΦΕΚ 284 ΑΑΠ/2008, εγκρίνονται οι Γενικές κατευθύνσεις ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης Π.Ε.Ρ.ΠΟ. στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιοχή στο νομό Λασιθίου με τον καθορισμό:

- Των κατάλληλων για αναζήτηση Π.Ε.Ρ.ΠΟ. περιοχών, όπως αυτές φαίνονται σε αντίστοιχο χάρτη κλίμακας 1:100000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 16872/2008 πράξη και που αντίτυπό του δημοσιεύεται σε φωτομίκρυνση μαζί με την παρούσα απόφαση.
- Του μέγιστου επιτρεπόμενου εμβαδού των εδαφικών εκτάσεων, που μέσα στα όρια των παραπάνω ζωνών αναζήτησης, μπορούν να καθοριστούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ..
- Του χρονοδιαγράμματος πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών και ορίζει το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ., ως εξής:

Πίνακας 53: Εγκεκριμένες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. νομού Λασιθίου.

| ΠΕΡΙΟΧΗ | ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΟΤΑ   | ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΖΩΑ ΣΕ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ | ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΠΕΡΠΟ ΕΝΤΟΣ ΖΩΑ |           |        |
|---------|----------------|-------------------------------------|---|-----------|--------|
|         |                |                                     | 2005-2010   | 2010-2015 | ΣΥΝΟΛΟ |
| ΖΩΑ 1   | Δ. ΝΕΛΙΠΟΛΗΣ   | 3.575                               | 1.000   | 600       | 1.600  |
| ΖΩΑ 6β  | Δ. ΝΕΑΠΟΛΗΣ    | 5.000                               | 500   | -         | 500    |
| ΖΩΑ 6α  | Δ. ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ | 6.000                               | 500   | 500       | 1000   |
| ΖΩΑ 2ε  | Δ. ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ | 600                                 | 300   | 300       | 600    |
| ΖΩΑ 4   | Δ. ΣΗΤΕΙΑΣ     | 10.700                              | 750   | 650       | 1.400  |
| ΖΩΑ 11  | Δ. ΛΕΥΚΗΣ      | 4.105                               | 100   | 300       | 400    |
| ΖΩΑ 10  | Δ. ΜΑΚΡΥΓΙΑΛΟΥ | 5.288                               | 200   | 300       | 500    |
| ΖΩΑ 9β  | Δ. ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ  | 600                                 | 300   | 300       | 600    |
| ΣΥΝΟΛΑ  |                | 35.868                              | 3.650   | 2.850     | 6.500  |

(Πηγή: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr))

- Οι περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. πολεοδομούνται με στόχο την εξυπηρέτηση χρήσεων α' (άρθρο 1 παρ. Α) του από 23.2.1987 π.δ /τος ή β' κατοικίας του π.δ /τος της 16.8.1985 (Δ' 416), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (Α' 162), όπως ισχύει.

## 2.6. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

Ο παραπάνω θεσμός των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. εφαρμόζεται περισσότερο μέσα από τα Σχέδια Γενικών Κατευθύνσεων και όχι μέσα από ένα Γ.Π.Σ. ή ένα ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π., πράγμα το οποίο δείχνει μεγάλη καθυστέρηση όσον αφορά την εκπόνηση και έγκριση Γ.Σ.Π./ ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. στην Ελληνική επικράτεια. Επιπλέον, παρατηρείται ότι μετά τη δημοσίευση του ν. 2508/97 περί «Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και άλλες διατάξεις» σύμφωνα με τον ΦΕΚ124/Α στις 13.6.1997, έχουν θεσμοθετηθεί κάποια ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ εκ των οποίων τα περισσότερα αφορούν την Κεντρική Μακεδονία. Το παραπάνω, πιθανώς να οφείλεται στο γεγονός των γραφειοκρατικών καθυστερήσεων σε συνδυασμό με το μειωμένο ενδιαφέρον των υπόλοιπων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, πλην της Κεντρικής Μακεδονίας, όπως επίσης και της έλλειψης χρηματοδότησης προκειμένου να επιτευχθεί η ανάθεση της μελέτης. Γι' αυτούς τους λόγους ελάχιστες ζώνες αναζήτησης περιοχών Π.Ε.Ρ.ΠΟ. έχουν εγκριθεί. Επιπλέον, ακόμα πιο λίγες περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. χρήσεων α' , β' κατοικίας ή δραστηριοτήτων τουρισμού, αναψυχής έχουν εφαρμοσθεί, με αποτέλεσμα να μην έχουμε τώρα ολοκληρωμένη εικόνα των προβλημάτων υλοποίησης ενός Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

Συνοψίζοντας, οι Π.Ε.Ρ.ΠΟ. αφορούν την οργανωμένη και ομαδική δόμηση για κύρια ή παραθεριστική κατοικία , που υλοποιούνται με τη μορφή της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης ή με τη μορφή των **οικοδομικών συνεταιρισμών**, οι οποίοι και θα εξεταστούν στο επόμενο κεφάλαιο [[www.patris.gr](http://www.patris.gr)].



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ- ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το φαινόμενο των συνεταιρισμών ξεκίνησε από τον Ευρωπαϊκό χώρο στο πρώτο μισό του 19<sup>ου</sup> αιώνα και συγκεκριμένα, εμφανίστηκε για πρώτη φορά στη Γαλλία, τη Γερμανία και την Αγγλία. Σύμφωνα με τον ορισμό που δόθηκε στο παγκόσμιο συνέδριο συνεταιριστικών οργανώσεων το 1995, συνεταιρισμός είναι μια αυτόνομη ένωση προσώπων που συγκροτείται εθελοντικά, για την αντιμετώπιση των κοινών οικονομικών, κοινωνικών, πολιτιστικών αναγκών και επιδιώξεων τους, διαμέσου μιας συνιδιόκτητης και δημοκρατικά διοικούμενης επιχείρησης. Οι συνεταιρισμοί μπορούν να διακριθούν σε πολλές κατηγορίες σύμφωνα με ορισμένα κριτήρια. Με βάση την ελληνική νομοθεσία, το κριτήριο διάκρισης των συνεταιρισμών είναι το επάγγελμα των μελών τους. Οι κατηγορίες, στις οποίες διακρίνονται είναι οι εξής:

1. Αγροτικοί συνεταιρισμοί
2. Αστικοί συνεταιρισμοί
3. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί

Παρακάτω, θα εξετάσουμε την τρίτη κατηγορία, τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, οι οποίοι διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς και γι αυτό αντιμετωπίζονται ως μία ξεχωριστή κατηγορία. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, με τη σειρά τους, χωρίζονται σε:

1. Αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.
2. Παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

### 3.1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ- ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Ως *οικοδομικός συνεταιρισμός* θεωρείται κάθε συνεταιρισμός, ο οποίος, σύμφωνα με το καταστατικό του, στοχεύει είτε στο «να αποκτήσουν τα μέλη<sup>12</sup> κύρια ή παραθεριστική κατοικία» είτε στην «αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας που προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΣΠ και αντίστοιχα παραθεριστικής κατοικίας που προβλέπονται από εγκεκριμένη ΖΟΕ», πάντα προς όφελος των μελών του. Με άλλα λόγια, έχουν ως σκοπό την προαγωγή των οικονομικών και κοινωνικών συμφερόντων των μελών τους. Επίσης, αυτοδιοικούνται σύμφωνα με τους όρους του νόμου και του καταστατικού τους, ελέγχονται και προστατεύονται από το κράτος, το οποίο και είναι υποχρεωμένο να μεριμνά για την ανάπτυξή τους.

12. Τα μέλη ενός οικοδομικού συνεταιρισμού είναι άτομα που ανήκουν στον ίδιο ευρύτερο επαγγελματικό τομέα. Βέβαια υπάρχουν και εξαιρέσεις, εφόσον αργότερα οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πωλούσαν οικόπεδα σε όποιον αγοραστή μπορούσε να καταβάλλει το αντίτιμο, ανεξάρτητα από την επαγγελματική του ιδιότητα.

### **3.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Στην Ελλάδα, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, πρωτοεμφανίστηκαν το 1950 (κυρίως με τη μορφή αστικών) με σκοπό την εξασφάλιση στέγης στους συνεταίρους σε μεταπολεμική περίοδο και σε περίοδο αύξησης της “εισβολής” των εσωτερικών μεταναστών. Την έντονη ζήτηση για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών ήρθαν να μειώσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί με τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου μέσω της εύρεσης κατοικίας στα μέλη τους, κυρίως στα αστικά κέντρα.

Με την πάροδο του χρόνου, λοιπόν και αφού καλύφθηκε η ανάγκη για πρώτη- κύρια κατοικία, εκδηλώθηκε ενδιαφέρον για την επένδυση στην αγορά οικοπέδων σε εξοχικές και παραθαλάσσιες περιοχές (παραθεριστικές κατοικίες). Έτσι δημιουργήθηκαν οι παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι και διευκόλυναν την αγορά μιας μεγάλης έκτασης από κοινού και την αξιοποίησή της, πράγμα αδύνατο να επιτευχθεί από έναν μόνο ιδιώτη. Οι μεγάλες αυτές εκτάσεις προορίζονταν με σκοπό την κατάτμηση, διανομή και οικιστική αξιοποίηση τους στο μέλλον.

Ένας ακόμη βασικός λόγος ανάπτυξης των οικοδομικών συνεταιρισμών ήταν η μυθοποίηση της ιδιοκτησίας της γης. Με άλλα λόγια, θεωρούταν σημαντική η επένδυση χρημάτων σε ακίνητη περιουσία- γη, η οποία, ειδικά αν ήταν σε παραθαλάσσια περιοχή, μπορούσε αργότερα να αξιοποιηθεί και να αποφέρει πολλαπλά κέρδη.

### **3.3. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

Το ελληνικό συνεταιριστικό δίκαιο προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις του Συντάγματος για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, άρθρο 12 παρ 4 και 5. Η παράγραφος 4 αναφέρεται στην ελευθερία δημιουργίας, αυτοδιοίκησης και στο καταστατικό των συνεταιρισμών. Η παράγραφος 5 αναφέρεται στη συνταγματικότητα των αναγκαστικών συνεταιρισμών<sup>13</sup>.

#### **3.3.1. ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ**

Σύμφωνα με το ΦΕΚ Α/249, το οποίο και δημοσιεύτηκε στις 25/11/2011, η εποπτεία των οικοδομικών συνεταιρισμών ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με το νόμο 1667/1986 (Α' 196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ασκεί εποπτεία επί των οικοδομικών συνεταιρισμών μόνο όσον αφορά τα θέματα των αρμοδιοτήτων του, όπως για παράδειγμα τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, την έγκριση μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θεμάτων ενέργειας [www.politespolitias.gr].

13. Αναγκαστικοί συνεταιρισμοί είναι οι συνεταιρισμοί που δημιουργούνται ύστερα από επιταγή του νόμου και χαρακτηρίζεται από την υποχρεωτική συνεργασία για την εκπλήρωση σκοπού κοινής ωφέλειας.

### 3.3.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί σύμφωνα με το άρθρο 2 του πολεοδομικού διατάγματος 93/87<sup>14</sup> για “Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών”, διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- 1) Αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία. Δικαίωμα σε αυτή την κατηγορία των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν μόνο όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις τις παρ.1 και 2 του άρθρου 130. Επίσης στοχεύουν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση των διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας. Δικαίωμα σε αυτή την κατηγορία των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.
- 2) Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία. Επίσης, στοχεύουν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση των διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας. Δικαίωμα σε αυτή την κατηγορία παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

Δικαίωμα συμμετοχής στους αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι στερούνται παραθεριστική κατοικία, ενώ στη δεύτερη κατηγορία μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

### 3.3.3. ΕΔΡΑ- ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Η έδρα του οικοδομικού συνεταιρισμού πρέπει υποχρεωτικά να είναι ο δήμος ή η κοινότητα στην οποία βρίσκεται η διοίκησή του.

Στην επωνυμία του οικοδομικού συνεταιρισμού, το όνομά του θα πρέπει να δηλώνει το σκοπό του και επίσης θα πρέπει να λέει υποχρεωτικά τις λέξεις ‘περιορισμένης ευθύνης’ ή ‘ΣΥΝ ΕΠΕ’. Αυτό σημαίνει ότι ο ίδιος ο οικοδομικός συνεταιρισμός φέρει ευθύνη για τα χρέη του και το κάθε μέλος φέρει ευθύνη αντίστοιχη με το ποσοστό συμμετοχής του.

14. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 52 Α/ 16.4.87.

### 3.3.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ

Προκειμένου να συσταθεί ένας οικοδομικός συνεταιρισμός, η κίνηση γίνεται καταρχήν:

- 1) αυτεπάγγελτα από το δήμο
- 2) μετά από αντίστοιχη αίτηση για συνεταιρισμό και απόκτηση κατοικίας ίδιας κατηγορίας, τουλάχιστον 25 ατόμων
- 3) μετά από έγγραφο του Υπουργείου

Ο δήμος ή η κοινότητα πρέπει να ενημερώσει τους πολίτες που ενδιαφέρονται ώστε να υποβάλλουν τις αιτήσεις για συμμετοχή στον οικοδομικό συνεταιρισμό, μετά βέβαια την έγκρισή του ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού με βάση την οικιστική ανάπτυξη και τις δυνατότητες της περιοχής. Μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις είναι η έκδοση βεβαίωσης της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΕΚΑ ότι η προτεινόμενη έκταση ανήκει σε περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.). Ο δήμος υποχρεούται να δημοσιεύσει τη δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού σε δύο ημερήσιες εφημερίδες της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης και σε μια τοπική, καθώς και να τοιχοκολλήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα σχετική ανακοίνωση. Η προθεσμία για την υποβολή των αιτήσεων είναι δύο μήνες από την ημέρα της δημοσιοποίησης. Μετά τη λήξη της προθεσμίας, ο δήμος συγκεντρώνει τις αιτήσεις και ταυτόχρονα καλεί τους ενδιαφερόμενους για σύνταξη και υπογραφή του καταστατικού του νέου οικοδομικού συνεταιρισμού. Μέσα σε προθεσμία τριών μηνών από τη λήξη της εκδήλωσης ενδιαφέροντος, ο δήμος ή η κοινότητα προκειμένου να εγκριθεί το καταστατικό, υποβάλλει στο ΥΠΕΚΑ φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία που παρατίθενται παρακάτω:

- αποκόμματα από τις δημοσιεύσεις στις εφημερίδες
- τις αιτήσεις των ενδιαφερόμενων
- αιτιολογημένη γνώμη για τη σύσταση ή μη του οικοδομικού συνεταιρισμού
- έκθεση σκοπιμότητας για τη δημιουργία του οικοδομικού συνεταιρισμού
- αντίγραφο της πρόσκλησης για τη συγκέντρωση με σκοπό να συνταχθεί το καταστατικό
- το καταστατικό που συντάχθηκε

Σε ειδική περίπτωση, κατά την οποία τουλάχιστον 25 άτομα ενδιαφέρονται για τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού, με σκοπό την απόκτηση κατοικιών ή την ανέπλαση και αναμόρφωση περιοχών κατοικίας, μπορούν να συντάξουν από κοινού το καταστατικό και να το αποστείλουν στο ΥΠΕΚΑ.

Ο Υπουργός ΠΕΚΑ εκδίδει αντίστοιχη απόφαση, με την οποία γνωστοποιεί αν εγκρίνει ή όχι το καταστατικό [[www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)].

### **3.3.5. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ**

Αφού εγκριθεί το καταστατικό, το οποίο και υπογράφεται από όλα τα μέλη, δημοσιεύεται ο νέος οικοδομικός συνεταιρισμός στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, με τα εξής χαρακτηριστικά:

1. Την έδρα
2. Την επωνυμία
3. Το σκοπό που επιδιώκει
4. Τον αριθμό των μελών
5. Το μέγεθος της αρχικής συνεταιριστικής ομάδας
6. Την έκταση της ευθύνης των μελών
7. Τον αριθμό των άρθρων του καταστατικού
8. Τα διοικητικά όρια του δήμου ή της κοινότητας, εντός των οποίων θα αποκτηθεί η έκταση ώστε να εξυπηρετηθούν οι σκοποί του οικοδομικού συνεταιρισμού

### **3.3.6. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ**

α) Αφού δημιουργηθεί ο οικοδομικός συνεταιρισμός, οφείλει να μελετάει, να κατασκευάζει και να συντηρεί τα έργα υποδομής όπως επίσης και τους κοινόχρηστους χώρους. Προθεσμία του, προκειμένου να ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, είναι δέκα χρόνια από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Αν δεν καταφέρει να φέρει εις πέρας τις υποχρεώσεις του, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) μπορούν να αναλάβουν να εκτελέσουν ή να ολοκληρώσουν τα έργα τεχνικής υποδομής, σύμφωνα πάντα με τα προγράμματα ολοκλήρωσής τους και τις πολεοδομικές μελέτες τους. Το παραπάνω εγκρίνεται μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού και αντίστοιχα του αρμόδιου συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α..

β) Δεν ισχύει πλέον η απαλλαγή των οικοδομικών συνεταιρισμών από την εισφορά σε χρήμα. Αντίθετα πρέπει να καταβάλλουν ένα χρηματικό ποσό υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α., το οποίο και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο με αντίστοιχη βεβαίωση. Υπόχρεοι στην καταβολή του παραπάνω χρηματικού ποσού είναι οι ιδιοκτήτες των συνεταιριστικών μερίδων, όπως ακριβώς αυτές είναι υλοποιημένες από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν αδιανέμητες συνεταιρικές μερίδες. Το ύψος του ποσού είναι ανάλογο της αξίας των έργων που θα κατασκευαστούν.

γ) Για να εφαρμοστούν οι παράγραφοι 4 και 5 απαιτείται η οικονομοτεχνική εκτίμηση των έργων τεχνικής υποδομής που πρόκειται να δημιουργηθούν. Η εκτίμηση αυτή επικυρώνεται με απόφαση του αρμόδιου συμβουλίου, το οποίο και ασχολείται με αποφάσεις ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής. Η ανάληψη αυτή κοινοποιείται με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, με παραγγελία να αναβάλλουν την έκδοση οικοδομικών αδειών για όσο διάστημα είναι απαραίτητο, προκειμένου οι Ο.Τ.Α.

να προβούν σε σύνταξη μελετών για τα έργα υποδομής, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η πραγματοποίησή τους και η σωστή τους εκτέλεση.

δ) Έπειτα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, οι Ο.Τ.Α. αναλαμβάνουν την εκπόνηση των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών, με την ένταξή τους στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματα.

ε) Μετά από γενική συνέλευση των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού και μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, μπορούν να συνάψουν σύμβαση με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιο άλλο τρόπο μπορούν να δεσμευτούν ώστε να συμπράξουν μαζί. Με τις συμβάσεις καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις κατασκευής των έργων, τα δάνεια, οι επιβαρύνσεις, οι καταβολές εισφορών, ο μηχανισμός είσπραξης και οι αντίστοιχες κυρώσεις, η ύπαρξη επιλογής φορέα από κοινού, οι ρυθμίσεις για θέματα σχετικά με συμβατικές υποχρεώσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, οι χρόνοι, οι προθεσμίες, τα μέτρα και οι ασφαλιστικές δικλείδες για την τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων, θέματα εποπτείας και ελέγχου των έργων, σύμπραξη με άλλους φορείς (ιδιωτικού ή δημόσιου φορέα), συμβατικές υποκαταστάσεις, επίλυση διαφορών.

στ) Ο έλεγχος και η εποπτεία των έργων υποδομής ανήκει στην Περιφέρεια, στην οποία και υπάγεται ο Δήμος, στον οποίο και έχει απευθυνθεί ο οικοδομικός συνεταιρισμός.

ζ) Για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι απαραίτητη η ολοκλήρωση των έργων υποδομής για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που συστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του π. δ. 93/1987 (16.04.1987). Για τους υπόλοιπους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, αναγκαία προϋπόθεση αποτελεί η χάραξη του οδικού δικτύου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη.

η) Αφού λειτουργήσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί για δέκα χρόνια, έπειτα οι εκτάσεις τους περιέρχονται στους οικείους Δήμους για περαιτέρω συντήρηση.

θ) Αν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί δεν καταφέρουν να εφαρμόσουν την πολεοδομική μελέτη μέσα στην προθεσμία που τους δίνεται, τότε επέρχεται η διάλυσή τους, μέσω της διαπιστωτικής πράξης του αντίστοιχου Περιφερειάρχη και εν τέλει της σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου. Τα έργα έπειτα τα αναλαμβάνει ο οικείος Ο.Τ.Α.

ι) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που συστάθηκαν πριν της 16.1.1984 με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, διέπονται από τις διατάξεις του ν. 1667/1986. Όσοι από αυτούς δεν έχουν ολοκληρώσει μέχρι και σήμερα τα έργα υποδομής, είναι υποχρεωμένοι να τα ολοκληρώσουν μέσα σε 12 μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, με βάση τις διατάξεις των παραγράφων 4-7. Αν όχι, τότε αναλαμβάνουν οι οικείοι Ο.Τ.Α..

κ) Παράταση δύο χρόνου δίνεται, προκειμένου οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί να εναρμονιστούν με τα καταστατικά τους και να υποβάλλουν χρονοδιάγραμμα- έκθεση έργων υποδομής προς έγκριση στην Περιφέρεια.

### 3.3.7. ΜΕΛΗ

Μέλη ενός οικοδομικού συνεταιρισμού μπορούν να γίνουν:

- 1) Φυσικά πρόσωπα, που να έχουν συμπληρώσει το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας τους
- 2) Νομικά πρόσωπα

Ιδιότητα μέλους απαγορεύεται να ζητήσουν άτομα τα οποία είναι ήδη μέλη σε άλλο οικοδομικό συνεταιρισμό ή που υπήρξαν μέλη κάποιου άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού, αλλά διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωναν τις υποχρεώσεις τους ή που βρίσκονται υπό δικαστική ή νομική απαγόρευση. Η δήλωση για συμμετοχή στον οικοδομικό συνεταιρισμό δεν ανακαλείται μέχρι τη σύστασή του [www.domiki.gr]. Ένα μέλος μπορεί να ζητήσει την έξοδο του από τον οικοδομικό συνεταιρισμό μόνο ένα χρόνο μετά από την ημερομηνία εγγραφής του και πρέπει να απευθυνθεί στη διοίκηση του συνεταιρισμού και στο αρμόδιο Ειρηνοδικείο. Μέχρι να λήξει η συνεταιριστική χρήση, το μέλος που έχει αποχωρήσει, έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις συνελεύσεις. Χρέος όλων των μελών όσο βρίσκονται στον οικοδομικό συνεταιρισμό είναι η συμμετοχή, η συνεργασία στις δραστηριότητες και στη λειτουργία του συνεταιρισμού, όπως επίσης και η εξυπηρέτηση των συμφερόντων του. Όσα μέλη δεν πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις μπορούν να διαγραφούν. Ένα μέλος, λοιπόν, μπορεί να διαγραφεί λόγω μιας καταδικαστικής απόφασης που ίσως του προσάψουν για κλοπή, απιστία, υπεξαίρεση, πλαστογραφία, παραχάραξη σφραγίδων, απάτη σε βάρος του συνεταιρισμού ή του δημοσίου, δραστηριοποίησης ενάντια των συμφερόντων του συνεταιρισμού, καθυστέρησης της υποβολής της συνεταιριστικής μερίδας ή της εξόφλησης οποιασδήποτε άλλης οφειλής, ή τέλος λόγω μη δυνατής επανεγγραφής σε συνεταιρισμό, από τον οποίο και διαγράφηκε. Σε περίπτωση θανάτου κάποιου μέλους του οικοδομικού συνεταιρισμού, το μερίδιό του κληρονομείται ή κληροδοτείται.

Παρακάτω, δίνεται ένα παράδειγμα αίτησης για την εγγραφή ενός μέλους, στον οικοδομικό συνεταιρισμό Υπαλλήλων και Συνταξιούχων ΣΕΚ & Κλιναμαξών “Άγιος Νικόλας”, Χάρακας Κερατέας.

Αστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός  
Υπαλλήλων και Συνταξιούχων ΣΕΚ &  
Κλινμαζών "Ο ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ"

Δ/ση: Αναξαγόρα 1, 10552,  
Αθήνα  
Τηλ: 210 5238918  
e-mail: grammateia@charakas.gr

ΠΡΟΣ ΤΟ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
ΤΟΥ ΟΙΚ. ΣΥΝ/ΣΜΟΥ  
«ΧΑΡΑΚΑΣ»

ΑΙΤΗΣΗ- ΑΠΟΔΟΧΗ

ΕΠΩΝΥΜΟ.....  
ΟΝΟΜΑ.....  
ΟΝΟΜΑ πατρός.....  
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ.....  
ΚΑΤΟΙΚΟΣ.....  
ΟΔΟΣ.....  
Τ.Κ.....  
ΤΗΛ.....  
Α.Δ.Τ.....  
Α.Φ.Μ.....  
ΑΘΗΝΑ .....20..

«Περί εγγραφής μου ως μέλος του  
Συν/σμού».

Με την παρούσα ΑΙΤΗΣΗ μου , με τα  
απέναντι προσωπικά μου στοιχεία, ζητώ  
να με εγγράψετε στα Μητρώα του  
Συνεταιρισμού ως Μέλος αυτού, για τους  
κάτωθι λόγους ήτοι:

Α. Λόγω παραίτησης υπέρ εμού, όπως  
το συνημμένο έγγραφο παραίτησης.

Β. Λόγω κληρονομικού δικαιώματός μου,  
όπως τα συνημμένα με την παρούσα  
αίτησή μου έγγραφα.

Γ. Λόγω αγοράς οικοπέδου σύμφωνα με  
το συνημμένο συμβόλαιο.

Προς τούτο δηλώ ότι:

1. Έχω ελεύθερα την διαχείριση της  
περιουσίας μου.
2. Δεν διαγράφηκα από άλλο  
συνεταιρισμό για καταδίκη , δυνάμει των  
άρθρων 82,83 και 84 του νόμου 802 ως  
και των άρθρων 22 και 24 του παλαιού  
Ποινικού Νόμου.
3. Αποδέχομαι ανεπιφύλακτα τις  
διατάξεις του ισχύοντος Καταστατικού του  
Συν/σμού.
4. Αναλαμβάνω να εκπληρώνω τις  
απαιτούμενες οικονομικές υποχρεώσεις  
(δικαίωμα εγγραφής μέλους, ετήσια  
συνδρομή)

Ο/Η ΑΙΤ.....

Εικόνα 11: Αίτηση εγγραφής μέλους (Πηγή: www.charakas.gr)



### 3.3.8. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΡΙΔΑ

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διανέμουν με κλήρο κατοικίες και οικόπεδα. Η μετάβαση της κυριότητας των κατοικιών, οι οποίες κατασκευάστηκαν από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα, γίνεται αφότου ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής. Η μετάβαση της κυριότητας των αυτοτελών οικοπέδων, προκειμένου να ανεγερθεί κατοικία από κάθε μέλος ξεχωριστά, γίνεται μόνο με την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος.

Τα μέλη του συνεταιρισμού παύουν να φέρουν ευθύνη μετά από ένα χρόνο από την εκκαθάρισή<sup>15</sup> του. Για οποιαδήποτε χρέη, επίσης δεν φέρουν ευθύνη ούτε τα μέλη ούτε και άλλα όργανα του οικοδομικού συνεταιρισμού.

### 3.3.9. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Η εκλογή των μελών του διοικητικού συμβουλίου πραγματοποιείται μέσω γενικής συνέλευσης<sup>16</sup> και η θητεία τους πρέπει να είναι από ένα μέχρι τρία χρόνια. Οι αρμοδιότητες του διοικητικού συμβουλίου σχετίζονται με την εκπροσώπηση του συνεταιρισμού δικαστικώς και με θέματα διοίκησης και διαχείρισης της περιουσίας του. Επίσης, υποχρεούται να υποβάλλει τα ονόματα των μελών του συνεταιρισμού και οποιοσδήποτε αλλαγές τους στο ειρηνοδικείο, στον υπουργό ΠΕΚΑ, στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και να γνωστοποιεί τον ισολογισμό του μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου του. Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ευθύνονται έναντι του συνεταιρισμού για κάθε ζημία που προκαλείται από δόλο ή αμέλεια.

### 3.3.10. ΕΠΟΠΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Η εκλογή των μελών του εποπτικού συμβουλίου πραγματοποιείται μέσω γενικής συνέλευσης και η θητεία τους πρέπει να είναι από ένα μέχρι τρία χρόνια. Δεν μπορεί το ίδιο πρόσωπο να είναι μέλος ταυτόχρονα και του εποπτικού και του διοικητικού συμβουλίου. Οι αρμοδιότητες του εποπτικού συμβουλίου είναι ο έλεγχος και η εποπτεία των πράξεων και των ενεργειών του διοικητικού συμβουλίου. Επίσης, έχει ευθύνη να διενεργεί διαχειριστικό και λογιστικό έλεγχο, να παρακολουθεί τις εργασίες του συνεταιρισμού, να ζητάει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για αυτές και να πραγματοποιεί έλεγχο στο ταμείο του. Επιπλέον, τα μέλη των συμβουλίων δεν μπορούν να παίρνουν μισθό ή αποζημιώσεις, εκτός από κάποια οδοιπορικά ή ημερήσια αποζημίωση για υπηρεσίες εκτός της έδρας του συνεταιρισμού.

15. Ένας οικοδομικός συνεταιρισμός βρίσκεται υπό εκκαθάριση από τη στιγμή που θα αποφασισθεί η λύση του. Οι εκκαθαριστές είναι τρεις, όχι όμως από το εποπτικό ή το διοικητικό συμβούλιο.

16. Η γενική συνέλευση των μελών ενός οικοδομικού συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανο και αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά το συνεταιρισμό. Οι αποφάσεις της καταχωρούνται σε βιβλίο πρακτικών, στο οποίο και έχουν πρόσβαση τα μέλη του συνεταιρισμού.

### 3.3.11. ΛΥΣΗ

Ένας οικοδομικός συνεταιρισμός διαλύεται:

- Όταν παρέλθει ο χρόνος διάρκειάς του, ο οποίος και προβλέπεται από το καταστατικό
- Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που θα συγκληθεί για αυτό το σκοπό ειδικά
- Εάν μέσα σε πέντε χρόνια από τη στιγμή που θα εκδοθεί η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας δεν προβεί σε ενέργειες αγοράς με οριστικά συμβόλαια έκτασης, ώστε να εκπληρωθεί ο σκοπός του
- Με κατάργηση της απόφασης για την έγκριση του καταστατικού του από τον υπουργό. Αυτό μπορεί να συμβεί όταν:
  1. Ο συνεταιρισμός εκτρέπεται από το σκοπό που ορίζει το καταστατικό του
  2. Δεν είναι δυνατή η σύσταση διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου
  3. Το καταστατικό έχει εγκριθεί με βάση ανακριβή στοιχεία
  4. Για δύο χρόνια, ο συνεταιρισμός δεν υποβάλλει στον υπουργό ΠΕΚΑ τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις
  5. Η ολοκλήρωση των έργων έχει υπερβεί τα πέντε χρόνια από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

### 3.3.12. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί πρέπει να προσαρμόζουν το πρόγραμμά τους στο ευρύτερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους. Με άλλα λόγια, πρέπει να επιλέγουν τις εκτάσεις τους μέσα από περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση από εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια ή ζώνες οικιστικού ελέγχου. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ΓΠΣ ή ΖΟΕ, τότε δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του οικοδομικού συνεταιρισμού, αλλά πρέπει πρώτα να εγκριθεί η οικιστική καταλληλότητα μέσω της διαδικασίας που αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο.

### 3.3.13. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ

Οι διαδικασίες προκειμένου να εγκριθεί η πολεοδόμηση των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι:

- Ο καθορισμός της έκτασης που πολεοδομείται (ανάλογα με μορφολογικά/εδαφοπονικά χαρακτηριστικά, τις στεγαστικές ανάγκες, τον αριθμό των μελών και τον τρόπο οικιστικής ανάπτυξης).
- Η παραχώρηση των κοινόχρηστων, κοινωφελών και ειδικών χρήσεων χώρων (αποτελούν το 30 με 40% του τμήματος προς πολεοδόμηση) στους οικείους Ο.Τ.Α. πριν από την έγκριση της πολεοδόμησης.
- Η εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης.
- Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, η οποία και πραγματοποιείται μέσω προεδρικού διατάγματος που εκδίδεται με πρόταση του υπουργού ΠΕΚΑ.

Έπειτα από τις παραπάνω βασικές διαδικασίες και αφότου εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη, ο οικοδομικός συνεταιρισμός πρέπει να εφαρμόσει το σχέδιο, να κατασκευάσει και να συντηρεί τα έργα τεχνικής υποδομής και γενικότερα τα κοινόχρηστα έργα. Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, η διαδικασία εφαρμογής του σχεδίου δεν πρέπει να υπερβεί τα πέντε χρόνια.

Τέλος, ο οικοδομικός συνεταιρισμός θα πρέπει να συνάψει κάποιες συμβάσεις με τον οικείο Ο.Τ.Α., έτσι ώστε να ρυθμίζονται τα θέματα των προγραμμάτων της οικιστικής ανάπτυξης (αξιοποίηση οικισμού, φορέας κατασκευής έργων, τρόπος και μορφή οικιστικής ανάπτυξης).

### **3.3.14. ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Σύμφωνα με το νόμο:

Για τους αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, με βάση τις διατάξεις της παραγ.6 του άρθρου 6 του Ν.1337/83, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης, ο οποίος και καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη και δεν μπορεί να ξεπεράσει το 0.8, ορίζεται ως μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα τα 240 τμ αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και ως μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου, τα 500 τμ.

Ειδικότερα, για τα τμήματα που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής, μεγαλύτερος από 0.8, όχι όμως μεγαλύτερος από 2.4. Επιπλέον, σε περιοχές μεγάλης κατάτμησης και για οικοπέδα εμβαδού μικρότερου από 150 τ. μ., μπορεί να ορίζεται συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος του 0.8 εφόσον δεν προκύπτει συνολική επιφάνεια ορόφων μεγαλύτερη από 120 τ. μ.

Για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, εφαρμόστηκαν οι διατάξεις παράγρ.9 του άρθρου 4 του από 16/30.8.1985 πολεοδομικού διατάγματος (ΦΕΚ 416/Δ), σύμφωνα με τις οποίες ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας πρέπει να είναι μέχρι 0,4 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μέχρι 2. Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφελείας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεταξύ 0.4 και 0.8. Ανεξάρτητα όμως από το συντελεστή δόμησης, που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται ως μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα, τα 120 τμ αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και ως μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου, τα 1.000 τμ.

### 3.3.15. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΣΥΝΕΝΩΣΗ

Η αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς γίνεται απαραίτητη όταν το απαιτεί η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής προκειμένου να γίνει πιο σωστή. Σκοπό έχει τον καλύτερο συντονισμό και την αποτελεσματικότερη προώθηση των στεγαστικών προγραμμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών, που πλέον είναι μέλη της, ασκώντας εποπτεία και έλεγχο στη δραστηριότητά τους μέσα στα πλαίσια των επιδιωκόμενων στόχων. Το παραπάνω φαινόμενο μπορεί να παρουσιαστεί σε περιπτώσεις που:

- συνενώνονται οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι γειτνιάζουν
- ανταλλάσσονται εκτάσεις ίσης αξίας του δημοσίου, της τοπικής αυτοδιοίκησης, ή άλλων νομικών προσώπων δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα
- μεταφέρονται “ προβληματικές “ εκτάσεις, οι οποίες δεν είναι κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη, σε ιδιοκτησίες άλλων
- η έκταση ενός ή περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών συνορεύει με περιοχές, με μεγάλη κατάτμηση γης ή με περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές που χρειάζονται ανάπλαση, εξυγίανση και γενικότερα αναμόρφωση, ή τέλος με εκτάσεις δημόσιες, δημοτικές ή κοινοτικές
- ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού, αντιπροσωπεύοντας επιφάνεια το πολύ 35% της συνολικής επιφάνειας προς ανάπλαση
- παρουσιάζονται οικιστικά προβλήματα, όπως για παράδειγμα από σεισμό, κατολίσθηση ή πλημμύρα

Απαγορεύεται η συμμετοχή του ίδιου συνεταιρισμού σε περισσότερες από μια ενώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών [[www.domiki.gr](http://www.domiki.gr)].

### 3.4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Μπορούμε να διακρίνουμε τις εξής δύο περιπτώσεις:

- *Συνεταιρισμοί σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ:* Αν οι εκτάσεις τους συμπεριλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο ρύθμισης χρήσεων γης, μπορούν οι συνεταιρισμοί να κινήσουν διαδικασία για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης.
- *Συνεταιρισμοί εκτός ΓΣΠ ή ΖΟΕ:* Αν οι εκτάσεις τους δε συμπεριλαμβάνονται σε ΓΣΠ ή ΖΟΕ ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο ρύθμισης χρήσεων γης, μπορούν οι συνεταιρισμοί να ζητήσουν την τροποποίηση των ήδη εγκεκριμένων μελετών ή την έγκριση οικιστικής καταλληλότητας.

### 3.5. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΡΩΘΗΣΗΣ

Τα κίνητρα για την προώθηση του θεσμού των οικοδομικών συνεταιρισμών, δίνουν τις παρακάτω δυνατότητες:

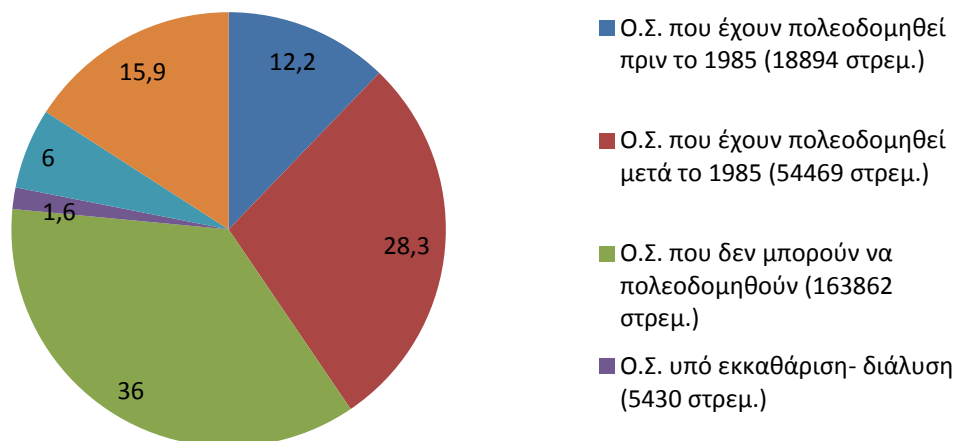
- Καθορισμός ελάχιστων ποσοστών εισφοράς σε γη
- Παροχή κτηματογράφησης από το κράτος
- Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες, όπως για παράδειγμα το ΥΠΕΚΑ
- Σύνδεση της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού με τα κεντρικά δίκτυα της γύρω περιοχής
- Χαρακτηρισμός της έκτασης ως ζώνη κοινωνικού συντελεστή, ζώνη ειδικής ενίσχυσης ή ζώνη ειδικών κινήτρων
- Παροχή φορολογικών απαλλαγών

### 3.6. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Ο παρακάτω πίνακας μας δίνει τα ποσοστά των οικοδομικών συνεταιρισμών στη χώρα μας, ανάλογα με κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Ξεκινώντας από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που εγκρίθηκαν πριν το 1985, το ποσοστό τους αγγίζει το 12,2% των συνολικών συνεταιρισμών και ακολουθούν τις παλαιότερες νομοθεσίες. Συνεχίζοντας με τους συνεταιρισμούς που έχουν εγκριθεί μετά το 1985, όταν ίσχυσε για πρώτη φορά το Προεδρικό Διάταγμα, έχουν ποσοστό 28,3%. Για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, οι οποίοι δεν μπορούν να πολεοδομηθούν, το ποσοστό είναι το μεγαλύτερο και αγγίζει το 36%. Οι λόγοι που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν κάποιοι από αυτούς ποικίλλουν. Ίσως, βέβαια, το παραπάνω γεγονός να οφείλεται σε περιπτώσεις δασικών<sup>17</sup> ή αναδασωτέων εκτάσεων, σε δεσμεύσεις από την αρχαιολογία, σε διεκδικήσεις εκτάσεων από το δημόσιο, ή σε ζώνες προστασίας πρασίνου. Η επόμενη κατηγορία, αναφέρεται στους συνεταιρισμούς που βρίσκονται υπό εκκαθάριση- διάλυση με ποσοστό 1,6%. Έπειτα, με ποσοστό 6%, βρίσκονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, οι οποίοι έχουν αιτήματα σε εκκρεμότητα, δηλαδή δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισης τους για κάποιο λόγο. Τέλος, αναφέρονται οι συνεταιρισμοί για τους οποίους δεν υπάρχουν στοιχεία, βρίσκονται σε αδράνεια και έχουν ποσοστό 15,9%.

17. Ειδικά ένα μεγάλο ποσοστό αγόρασε εκτάσεις από το 1955-1975 δάση και δασικές εκτάσεις, καθώς τότε δεν υπήρχε ούτε έλεγχος ούτε συγκεκριμένοι νόμοι για το πού είναι επιτρεπτό να κτίσει κανείς και πού όχι [www.eisodima.gr 26/02/2012].

## Ποσοστά Οικοδομικών Συνεταιρισμών



Πίνακας 54: Τα ποσοστά των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα.

(Πηγή: ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΟΣ, ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, 2009)

Στη σημερινή εποχή, γενικότερα, υπάρχει ασάφεια σχετικά με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Σύμφωνα με πληροφορίες, το ΥΠΕΚΑ αναμένεται να τους βάλει σε τάξη, με το να «ξεμπλοκάρει» την αξιοποίηση νόμιμων εκτάσεων και επιπλέον να σταματήσει τις διεκδικήσεις δασών και δασικών εκτάσεων. Η καταγραφή των συνεταιρισμών, επίσης, όπως και η αξιολόγηση των περιπτώσεων (δυνατότητα πολεοδόμησης ή αδυναμία και αντίστοιχα τα αίτια) θα βοηθούσαν σημαντικά όταν στο μέλλον ξεκινήσει ξανά η οικοδομική δραστηριότητα, ώστε να υπάρχουν ήδη κάποιοι έτοιμοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί με τις απαραίτητες προδιαγραφές που θα κτίσουν, κάνοντας την έναρξη στην αγορά ακινήτων και οικοδομής γενικότερα. Πληροφορίες αναφέρουν ότι σήμερα περισσότεροι από 215 συνεταιρισμοί διεκδικούν 220000 στρέμματα γης σε όλη τη χώρα. Συνολικά 500000 Έλληνες πολίτες (150000 μέλη και οι οικογένειές τους) αποτελούν μέλη σε συνεταιρισμούς και οι περισσότεροι τέλος από αυτούς βρίσκονται στην Αττική [[www.ethnos.gr](http://www.ethnos.gr)].

### 3.7. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Τα προβλήματα σχετικά με τη λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών δεν άργησαν να φανούν. Στην αρχή, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί επικρίθηκαν μεταξύ άλλων, επειδή η πολεοδόμηση γινόταν μέσω ενός γενικού κανονιστικού πλαισίου. Συνήθως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί περιορίζονταν στην κατάτμηση και απόδοση των οικοπέδων στους δικαιούχους, χωρίς να επεκτείνονται στην παραγωγή νέας κατοικίας. Έπειτα, οι ιδρυτές κάποιων οικοδομικών συνεταιρισμών αγόραζαν “προβληματική” γη εις γνώση τους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι μελλοντικοί ιδιοκτήτες να μην μπορούν να εκμεταλλευτούν την έκταση, διότι κάτι τέτοιο θα ήταν ενάντια στο ιδιοκτησιακό ή θεσμικό καθεστώς. Όμως το συνηθέστερο πρόβλημα αποτέλεσαν οι αγορές δασικών εκτάσεων ή ιδιωτικών δασών από τους συνεταιρισμούς, με αποτέλεσμα να μην μπορούν μέχρι και σήμερα να τις αξιοποιήσουν λόγω των νόμων 24 και 117 του Συντάγματος «περί προστασίας των δασικών εκτάσεων». Σύμφωνα λοιπόν με αυτό το νόμο “ορίζονται τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον” [www.tee.gr]. Η αγοροπωλησία μιας τέτοιου είδους έκτασης δεν απαγορευόταν τότε, με αποτέλεσμα να ακολουθείται νόμιμη διαδικασία. Επομένως, μερικοί, παρόλο που πλήρωσαν αδρά για την αγορά μιας δασικής έκτασης ή ενός ιδιωτικού δάσους, συνέχισαν να το έχουν στην κατοχή τους, χωρίς να μπορούν να το αξιοποιήσουν. Κάποιοι άλλοι, στάθηκαν περισσότερο τυχεροί, εφόσον αποχαράκτηρισαν τις εκτάσεις και αυτές εντάχθηκαν τελικά στο σχέδιο πόλης. Κάποιοι πιο πρόσφατοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί φάνηκαν περισσότερο προσεκτικοί και πριν προβούν στην αγορά μιας οποιασδήποτε έκτασης, μελέτησαν όλες τις παραμέτρους και κυρίως τα εμπόδια που θα μπορούσαν να συναντήσουν. Αναμφισβήτητα, η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας και η ένταξη μιας έκτασης στο σχέδιο πόλης ήταν πλέον διαδικασίες εύκολες.

### 3.8. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

#### 3.8.1. ΑΣΤΙΚΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

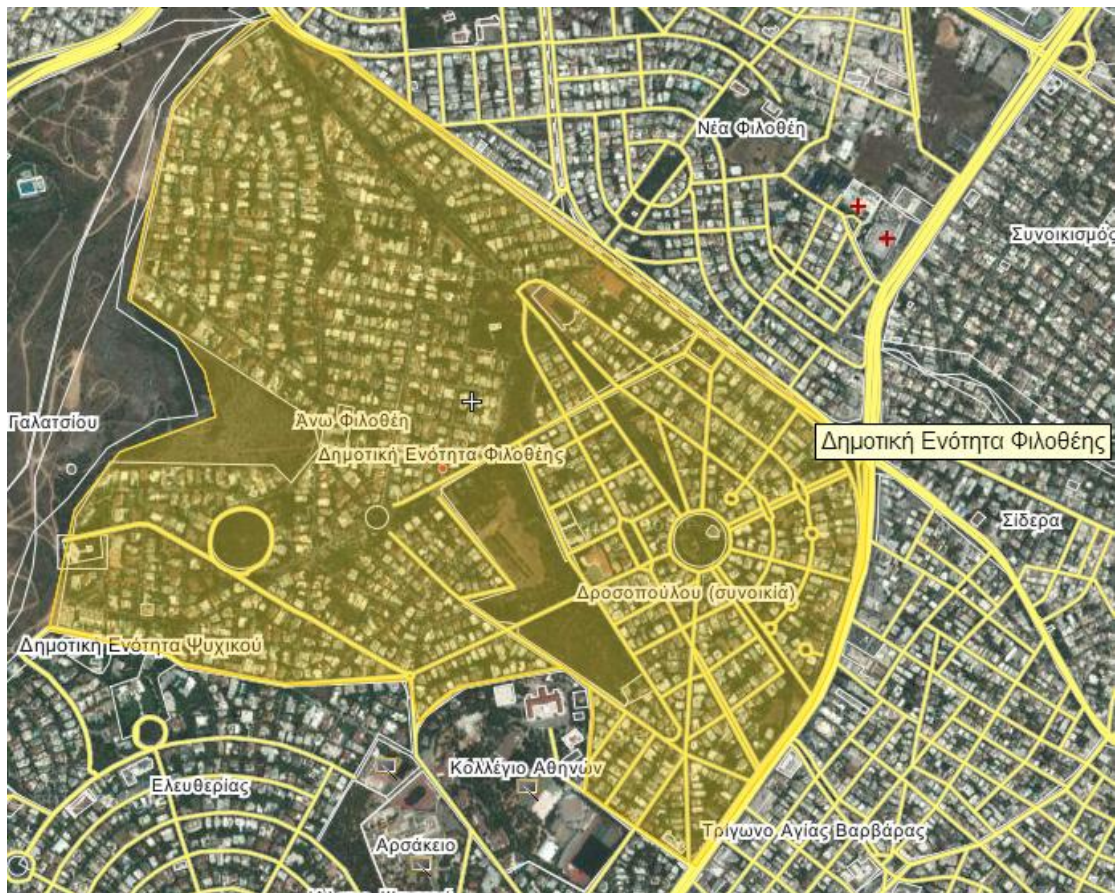
Αρχικά, λόγω της επιρροής ευρωπαϊκών οικιστικών προτύπων, άρχισαν να δημιουργούνται οι ελληνικές “Κηπουπόλεις”<sup>18</sup> (όπως η Φιλοθέη ή οι Θρακομακεδόνες ), μέσω των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών. Οι νέες αυτές πόλεις παρουσιάζονται παρακάτω. Παρατηρούμε ότι έχουν κοινά χαρακτηριστικά με τα ευρωπαϊκά μοντέλα (αρκετοί χώροι πρασίνου, κυκλικές πλατείες).

- Η *Φιλοθέη*, είναι ένα βόρειο προάστιο των Αθηνών, το οποίο και ανήκει στο Δήμο Φιλοθέης- Ψυχικού. Καταλαμβάνει μία έκταση 2.301 στρέμματα, η οποία εκτείνεται Βορειοανατολικά από τα Τουρκοβούνια και συνορεύει Βόρεια με την Νέα Ιωνία και το Μαρούσι, Δυτικά με το Γαλάτσι, Νότια με το Παλαιό Ψυχικό και Ανατολικά με το Χαλάνδρι. Η ιστορία της Φιλοθέης, λοιπόν, με τη σημερινή της μορφή, ξεκινά το 1920, όταν η διοίκηση της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας επέλεξε αυτή την περιοχή, προκειμένου να καλύψει τις αστικές οικιστικές ανάγκες των υπαλλήλων της. Οι τότε διοικητές της τράπεζας (Ιωάννης Δροσόπουλος και Αλέξανδρος Κορυζής), μαζί με το διοικητή της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας (Γεώργιο Ιατρού), συνέλαβαν την ιδέα και σε συνεργασία με τον “Οικοδομικό συνεταιρισμό των εν Φιλοθέη υπαλλήλων Εθνικής Τραπεζής” που ιδρύθηκε το 1929, η περιοχή αγοράστηκε. Όσον αφορά το σχεδιασμό της και την ανοικοδόμησή της, δόθηκε ιδιαίτερη προσοχή. Συγκεκριμένα, ζητήθηκε η γνώμη από διακεκριμένους επιστήμονες, όμως στο τέλος, βασίστηκαν στα αγγλικά πρότυπα. Παράλληλα, προβλέφθηκε η δημιουργία δύο μικρών αγορών, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι βασικές ανάγκες των κατοίκων, μιας και δεν επιτρεπόταν κανένα είδος επαγγελματικής στέγης, γεγονός σημαντικό για τη διασφάλιση του χαρακτήρα της περιοχής. Οι προσπάθειες για τη δημιουργία ενός όμορφου προαστίου συνεχίστηκαν από το συνεταιρισμό και στο στάδιο της υλοποίησής του. Μετά από αρκετές προσπάθειες έγκρισης του καταλληλότερου ρυμοτομικού σχεδίου, ξεκίνησαν κάποια βασικά έργα υποδομής (ηλεκτροδότηση, ύδρευση), κατασκευάστηκαν χώροι κοινής ωφέλειας, φυτεύτηκαν 28000 δέντρα. Τέλος, ξεκίνησε η οικοδόμηση των κατοικιών με αρτιότητα 550 μέτρα, πρόσωπο 15 μέτρα, συντελεστή δόμησης<sup>19</sup> 0,6 και ποσοστό κάλυψης 40% (πανταχόθεν ελεύθερο). Με βάση το ΦΕΚ 84/1924 στην περιοχή επιτρέπονται μόνο κατοικίες. Μετά το προεδρικό διάταγμα στις 14/09/1979, η αρτιότητα άλλαξε στο ένα στρέμμα (ΦΕΚ 555Δ/79).

18.Οι Κηπούπολεις ήταν οικιστικό πρότυπο που εμφανίστηκε, αρχικά, στην Ευρώπη με κάποια κοινά χαρακτηριστικά και κοινό στόχο την εξασφάλιση των ιδανικών συνθηκών διαβίωσης. Τα αντίστοιχα City Gardens της Αγγλίας και τα Jardins de la ville της Γαλλίας.

19.Στα προάστια, ο συντελεστής δόμησης είναι συχνά μικρότερος του 1 και το ποσοστό κάλυψης κυμαίνεται από 0,4 έως 0,6 [www.ktimatoemporiki.gr].





Εικόνα 12: Ο δημοτική ενότητα της Φιλοθέης του νομού Αττικής.

(Πηγή: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org))

- Οι *Θρακομακεδόνες*, είναι ένα βόρειο προάστιο των Αθηνών, ενταγμένο στο δήμο Αχαρνών. Αρχικά, ιδρύθηκε για να καλύψει τις αστικές οικιστικές ανάγκες του συνεταιρισμού Μακεδόνων και Θρακών. Συγκεκριμένα, το 1948, όταν ιδρύθηκε ο συνεταιρισμός «Μακεδονία», με σκοπό να στεγάσει πρόσφυγες της Μακεδονίας και της Θράκης που βρίσκονταν στην Αττική, επιλέχθηκε η έκταση Μπίλιτζα<sup>20</sup> της Πάρνηθας. Το τίμημα για κάθε οικοπεδούχο είχε οριστεί στα πέντε εκατομμύρια δραχμές, έτσι ώστε να κατασκευαστούν όλα τα απαραίτητα κοινοτικά έργα για την αξιοποίηση του οικισμού. Το 1950 αγοράζεται η αγροτοδοσική περιοχή των Θρακομακεδόνων, με έκταση 3636 στρεμμάτων. Έπειτα το 1952, μηχανικοί του στρατού καταμέτρησαν την έκταση, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν οι πρώτοι χάρτες (εντάχθηκε η περιοχή στο σχέδιο πόλης με ένα ιδιαίτερα πρωτοποριακό ρυμοτομικό σχέδιο, ΦΕΚ 256Α/ 15-9-1952) προκειμένου να πραγματοποιηθεί η παραχώρηση της έκτασης στο συνεταιρισμό.

20. Αρβανίτικη ονομασία που σήμαινε τότε τον τόπο των αέρηδων.

Ένα χρόνο αργότερα (1953), με Βασιλικό Διάταγμα, άρετε η «πράξη της αναδάσωσης του αγροκτήματος» της Μπίλιτζας και ανοίγεται ο δρόμος για την πραγματοποίηση της κλήρωσης σχετικά με τη διανομή των πρώτων οικοπέδων [www.athinapolisovitrina.gr].

Η ρυμοτόμηση είναι κυκλική, με φαρδιούς συνοικιακούς δρόμους, εκτάσεις πράσινου και έργα κοινής ωφελείας μικρής έκτασης. Το κάθε οικόπεδο αντιστοιχούσε (ακόμα και σήμερα) στο ένα στρέμμα, γεγονός που το καθιστούσε οικοδομήσιμο αμέσως με πρόσωπο 15 μέτρα. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ήταν και είναι τα 7,5 μέτρα και 2 μέτρα στέγη. Το ποσοστό κάλυψης οριζόταν το ένα τρίτο ( $1/3$ ) της όλης επιφάνειας (πλέον  $1/4$ ) του οικοπέδου και ο συντελεστής δόμησης στο 0,4.



Εικόνα 13: Η πόλη των Θρακομακεδόνων του νομού Αττικής.

(Πηγή: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org))



### 3.8.2. ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

Πέρα από τη δράση των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Αττική για την κάλυψη πρώτων στεγαστικών αναγκών (για κύριες κατοικίες), πολλά είναι τα παραδείγματα και στην επαρχία. Παρακάτω αναφέρεται το παράδειγμα του παραθεριστικού οικοδομικού συνεταιρισμού Υπαλλήλων ΑΤΕ Κρήτης.

- Ο παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός των Υπαλλήλων ΑΤΕ Κρήτης, που η επωνυμία του είναι «Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Υπαλλήλων Α. Τ. Ε. Κρήτης Συν Π. Ε.», έχει έδρα το δήμο Ηρακλείου Κρήτης, ο οποίος αποτελεί το κέντρο των δραστηριοτήτων του και, παράλληλα, εκεί είναι εγκατεστημένη και η διοίκησή του. Σύμφωνα με το καταστατικό του, λοιπόν, έχει αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση στα μέλη του, παραθεριστικής κατοικίας στα διοικητικά όρια της κοινότητας Αχλάδας Μαλεβυζίου και την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση της περιοχής, προς όφελος πάντα των μελών του. Ο συνεταιρισμός έχει 191 μέλη και η έκτασή του είναι 195374 στρέμματα στη θέση 'Αμμούδι' της κοινότητας Αχλάδας Μαλεβυζίου. Συνορεύει ανατολικά με τη θάλασσα, νότια με τον οικισμό "Θησέας"<sup>21</sup> και βόρεια με κοινοτικό δρόμο, όπως φαίνεται και στην εικόνα που ακολουθεί.



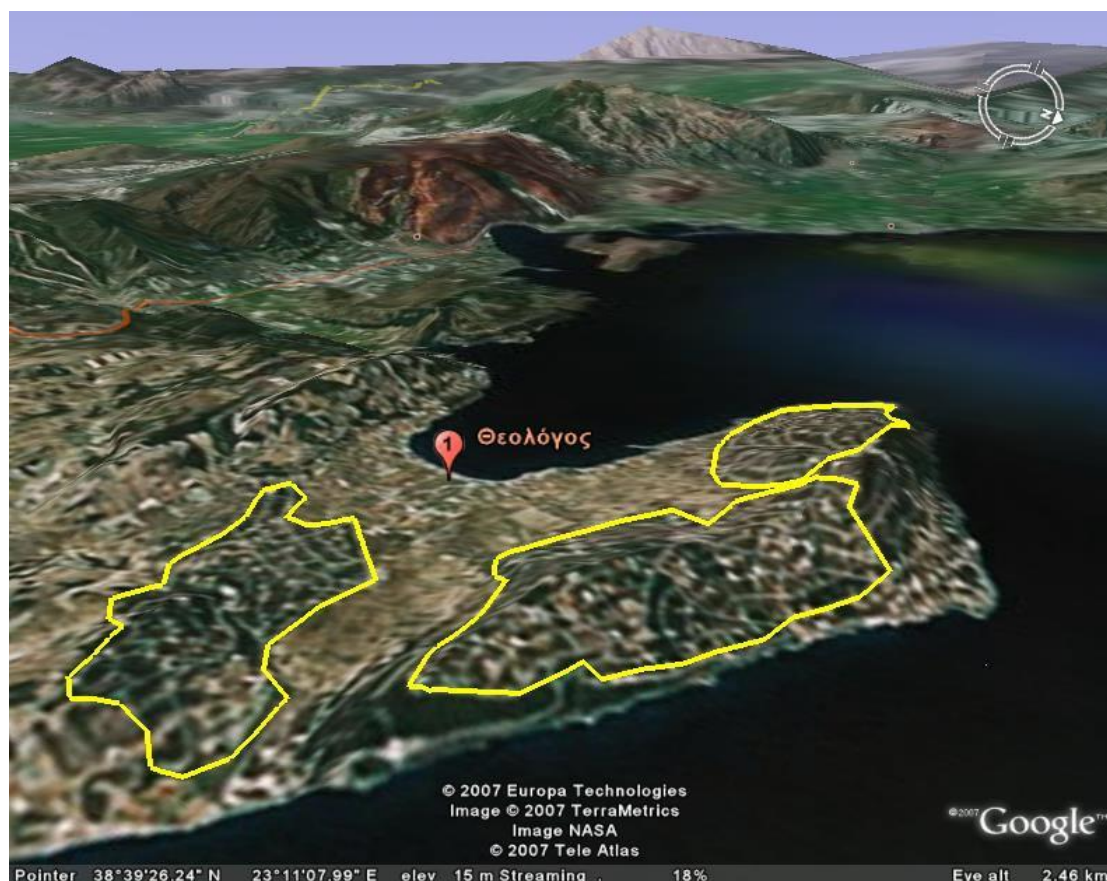
Εικόνα 14: Ο παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός των Υπαλλήλων της ΑΤΕ Κρήτης.

(Πηγή: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org))

21.Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, ο ΘΗΣΕΑΣ αποτελεί οικιστικό συγκρότημα που προέκυψε μέσω της διαδικασίας της Ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 394Δ/1989, στις 16/06, εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της έκτασης του παραθεριστικού οικοδομικού συνεταιρισμού, με συντελεστή δόμησης 0,3 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%.

- Ο παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός Μονίμων Αξιοματικών Αεροπορίας “Ο ΙΚΑΡΟΣ” έχει έδρα στην Αθήνα και σύμφωνα με το καταστατικό του αναζητεί οικοπεδικές εκτάσεις σε περιοχές κατάλληλες για τη δημιουργία εξοχικών κατοικιών. Μία τέτοια περιοχή αποτελεί ο Θεολόγος, που βρίσκεται στη Μαλεσίνα Λοκρίδος στο νομό Βοιωτίας. Τα οικόπεδα που αποτελούν μέρος του οικισμού εκτείνονται στις περιοχές όπως φαίνεται στην εικόνα 15, καλύπτοντας το μεγαλύτερο μέρος του όρμου του Θεολόγου. Τα οικόπεδα έχουν αρτιότητα 1000 τετραγωνικά μέτρα, συντελεστή δόμησης 0,4, που επιτρέπει τη δόμηση 400 τετραγωνικών μέτρων οικοδομής και κάλυψη 20% [www.haf.gr].



Εικόνα 15: Ο παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός των Μονίμων Αξιοματικών Πολεμικής Αεροπορίας.

(Πηγή: www.haf.gr)

### **3.9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ**

Έπειτα από όλα τα παραπάνω, είναι προφανές ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν εμπορική ιδιότητα. Παρόλα αυτά, απέχουν πολύ από την έννοια των εμπορικών εταιρειών και δεν ταυτίζονται με αυτές, εφόσον διέπονται από συνεταιριστικές αρχές.

Στον Ευρωπαϊκό χώρο έχουν αυτή τη μορφή σε χαμηλό ποσοστό. Περισσότερο, συναντάμε τους στεγαστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς, οι οποίοι έχουν στόχο την εύρεση κατοικίας σε χαμηλά εισοδηματικές τάξεις. Τα είδη των συνεταιρισμών που σχετίζονται με την εύρεση κατοικίας θα μελετηθούν παρακάτω, αφού πρώτα αναφερθούμε στην έννοια της **Ιδιωτικής πολεοδόμησης στην Ευρώπη**.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Όπως αναφέρθηκε και στο δεύτερο κεφάλαιο, η ιδιωτική πολεοδόμηση αποτελεί μία πολεοδομική μέθοδο, σύμφωνα με την οποία οι ιδιώτες έχουν τη δυνατότητα δημιουργίας οικιστικών ενοτήτων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεων, τηρώντας, πάντα, τις ανάλογες νομοθετικές διατάξεις. Παρόλα αυτά, η ιδιωτική πολεοδόμηση, στην Ευρώπη δεν έχει την ίδια έννοια. Στις υπόλοιπες χώρες, η ιδιωτική πολεοδόμηση αναφέρεται στην ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων με ιδιωτική πρωτοβουλία σε περιοχές εντός σχεδίου και όπου επιτρέπεται, μιας και η δόμηση εκτός σχεδίου δεν υφίσταται.

### 4.1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

Στην Ευρώπη, η ιδιωτική πολεοδόμηση δεν αντιπροσωπεύει μία σύγχρονη καινοτομία. Η προέλευσή της με την έννοια της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ανάγεται στο 19<sup>ο</sup> αιώνα με τη δημιουργία βιομηχανικών οικισμών σε διάφορες χώρες, όπως για παράδειγμα στη Βρετανία. Ειδικά κατά την περίοδο του μεσοπολέμου, ξεκινάει η δημιουργία κάποιων οικιστικών ενοτήτων με σχετική αυτονομία και τεχνική υποδομή. Στον τρόπο ανάπτυξης των πόλεων αυτών, συνέβαλαν οι σοβαρές στεγαστικές ανάγκες του εργατικού και υπαλληλικού δυναμικού που οδήγησαν στη δημιουργία οικιστικών ενοτήτων και κοινωνικής κατοικίας με ιδιωτικά κεφάλαια. Έτσι ξεκίνησε η δημιουργία των “κηπουπόλεων” <sup>22</sup>(τα αντίστοιχα City Gardens της Αγγλίας), ή αλλιώς “υπνουπόλεων”, όπως ονομάστηκαν αργότερα λόγω των χαλαρών ρυθμών ζωής των κατοίκων τους. Παρακάτω δίνεται η εικόνα μιας “κηπούπολης” (Welwyn Garden City) στην Αγγλία.



Εικόνα 16: Η πόλη Welwyn Garden City της Αγγλίας.

(Πηγή: [www.bbc.co.uk](http://www.bbc.co.uk))

22. Αντιπροσώπευαν το μοντέλο της οικιστικής ανάπτυξης που συνδύαζε τη ζωή στην πόλη και την ύπαιθρο. Αποτελούσαν αυτόνομες διοικητικές μονάδες με χώρους κοινόχρηστους, πρασίνου, χαμηλές πυκνότητες, επαρκείς κοινωνικές υποδομές. Κύριος εκφραστής της ιδέας τους ο Howard (1850-1928).



Το παραπάνω πρότυπο, στην ουσία, αποτέλεσε μία αντίδραση ενάντια στις “βρόμικες” και με συσσωρευμένα προβλήματα πόλεις, που συνδέθηκαν με τη βιομηχανική επανάσταση. Η ιδέα αυτών των νέων πόλεων ήταν να βρίσκονται μακριά από τα μεγάλα αστικά κέντρα, έχοντας μεγάλες εκτάσεις ανοικτού χώρου και περιορισμένες εμπορικές και βιομηχανικές δραστηριότητες.

Το αγγλοσαξονικής καταγωγής μοντέλο της “κηπούπολης”, με εμπνευστή τον Howard, αρχίζει να επεκτείνεται και στην υπόλοιπη Ευρώπη. Στους Γάλλους πολεοδομους προσφέρει μία διέξοδο από την αμηχανία της πιεστικής ανάγκης για αστικοποίηση. Μεταξύ του 1925 και 1939, θέτονται σε εφαρμογή 15 ανοικοδομήσεις κηπουπόλεων, οι οποίες και ισοδυναμούσαν σε 25000 νέες κατοικίες (μικρό ποσοστό, βέβαια, σε σχέση με τις ανάγκες που έφταναν στα 4000000 νέες κατοικίες). Επίσης, ιδρύονται οι εταιρείες HLM (Habitation a loyer modere- στέγαση χαμηλού ενοικίου), οργανισμοί δημόσιοι ή ιδιωτικοί, οι οποίοι αναπτύσσουν κατοικίες και συγκροτήματα (αποτελούν το 40-50% των κατοικιών στη Γαλλία πλέον), ακολουθώντας τα βρετανικά πρότυπα σχεδιασμού και λειτουργίας και εστιάζοντας στον κοινωνικό παράγοντα σχετικά με την ανάπτυξη των πόλεων [fr.wikipedia.org].

Στις μεσογειακές χώρες και για παράδειγμα στην Ιταλία, η εφαρμογή της “κηπούπολης” συνδέθηκε με τα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, όπως η “κηπούπολη” Citta Giardino Aniene, το 1924 (ονομάστηκε Monte Sacro- Άγιο Όρος μετά το 1951). Η ιταλική “κηπούπολη” είναι ένας λόφος της Ρώμης που βρίσκεται δεξιά από την όχθη του ποταμού Aniene. Με στόχο της αναδιοργάνωση της περιοχής της Ρώμης, τα προϋπάρχοντα κτίρια κατεδαφίστηκαν και δημιουργήθηκαν νέα [it.wikipedia.org].

Στις ανατολικές χώρες εφαρμόζεται επίσης η ιδέα της “κηπούπολης”, που επιχειρεί να μειώσει την πίεση των μεγάλων πόλεων, με την κατασκευή μικρότερων αποκεντρωμένων πόλεων με χαμηλότερη δόμηση στην επαρχία. Η ιδέα αυτή αποτέλεσε τη βάση για τη δημιουργία των σύγχρονων προαστίων.

Παρόλα αυτά, ενώ στην αρχή η ιδιωτική ανάπτυξη ήταν περισσότερο κοινωνικού χαρακτήρα, αργότερα συνδέθηκε με ιδιωτικά κερδοσκοπικά κίνητρα. Βέβαια, σε κάποιες ηπειρωτικές ευρωπαϊκές χώρες και σκανδιναβικές, όπως Αυστρία, Γερμανία, Ολλανδία και Σουηδία, η εστίαση στον κοινωνικό παράγοντα ήταν εμφανής, με χαμηλό ποσοστό εταιρειών που στόχευαν στο κέρδος (στην αυξανόμενη αποδοτικότητα των επενδύσεων τους όσον αφορά τη δημιουργία πρώτης κατοικίας). Με άλλα λόγια, οι χώρες αυτές προσπάθησαν να λύσουν το στεγαστικό τους πρόβλημα, κατευθυνόμενοι στην οργανωμένη δόμηση, χωρίς κερδοσκοπικά κίνητρα.

## **4.2. ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ (PUBLIC-PRIVATE CO-OPERATION ή PPC)**

Η διαδικασία ανάπτυξης της γης ξεκινάει με την απόκτηση της γης, το σχεδιασμό της, στη συνέχεια, τη βελτίωση του εδάφους και τέλος την κατασκευή των υποδομών. Στις ευρωπαϊκές χώρες, ο δημιουργός μπορεί να είναι η τοπική αυτοδιοίκηση (δήμος), μία ιδιωτική επιχείρηση, ή η συνεργασία των δύο προηγούμενων. Το τελευταίο αποτελεί ακόμα μία διαφορά σχετικά με την Ιδιωτική πολεοδόμηση στην υπόλοιπη Ευρώπη και την Ελλάδα, μιας και η εφαρμογή της επιτυγχάνεται μέσω της σύμπραξης του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα (Public- Private Co-operation ή PPC) και όχι αποκλειστικά του ιδιωτικού. Η συμφωνία των δύο φορέων μπορεί να μεταφραστεί διαφορετικά, ως, δηλαδή, την επίτευξη των στόχων σχεδιασμού από την κυβέρνηση μέσω της χρήσης του ιδιωτικού δικαίου (για παράδειγμα το δικαίωμα ιδιοκτησίας στη γη) και αναμφισβήτητα, είναι πολύ συνηθισμένο στην Ευρώπη. Η χρήση αυτού του μηχανισμού είναι κατανοητή, εφόσον μπορεί να καλύψει το κενό που υπάρχει μεταξύ του χωροταξικού σχεδιασμού (δημόσιος τομέας) και των επενδύσεων ακινήτων (ιδιωτικός τομέας) [[www.law.ualberta.ca](http://www.law.ualberta.ca)].

Βέβαια η συνεργασία αυτή, σύμφωνα με τους Kari I. LEVÄINEN και Willem KORTHALS ALTES στο “Land Development Contracts – A Comparative Study in Finland and in the Netherlands”, από τη μία πλευρά υπόσχεται αποτελεσματικές διαδικασίες παραγωγής, αλλά από την άλλη, προκαλεί φόβο για παραμέληση της ποιότητας και εστίαση στην κερδοσκοπία με την εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα [[www.fig.net](http://www.fig.net)].

## **4.3. ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Α΄- ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

### **4.3.1. ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ**

Στις αγγλοσαξονικές χώρες, η στρατηγική ανάπτυξης της γης με ιδιωτική πρωτοβουλία ήταν και είναι ένα συχνό φαινόμενο. Η πλειοψηφία των αποφάσεων σχετικά με τις χρήσεις γης γενικότερα στη Μεγάλη Βρετανία, γίνονται σε τοπικό επίπεδο και από τις τοπικές πολεοδομικές αρχές (Local Planning Authorities). Στην Αγγλία, τη Σκωτία και την Ουαλία, υπεύθυνο είναι το Υπουργείο Κοινοτήτων και Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Department for Communities and Local Government). Στη Βόρεια Ιρλανδία, η Υπηρεσία Σχεδιασμού (Planning Service), τμήμα του τμήματος του Περιβάλλοντος (Department of the Environment).

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, υπάρχουν κομμάτια γης σε συγκεκριμένες περιοχές, τα οποία δεν επιτρέπεται να αναπτυχθούν, όπως: περιοχές πράσινης ζώνης (green belts), διατήρησης φυσικού κάλλους (nature conservation), γεωργικές (agriculture), βιομηχανικές (brownfield) και άλλες προστατευόμενες περιοχές (other protected areas) [[www.fsa.gov.uk](http://www.fsa.gov.uk)].



Η διαδικασία της υποδιαίρεσης της γης είναι ένας βασικός μηχανισμός, μέσω του οποίου οι κοινότητες (planned communities) αναπτύσσονται. Αρχικά, οποιαδήποτε αλλαγή στο πολεοδομικό περιβάλλον χρειάζεται συγκατάθεση, που είναι γνωστή ως πολεοδομική άδεια (land permission). Είναι κατανοητή η σημαντικότητα ενός τέτοιου συστήματος, εφόσον χωρίς αυτό, ο καθένας θα χρησιμοποιούσε τη γη με όποιο τρόπο ήθελε ακόμα και αν επηρέαζε τους γύρω του. Έπειτα, για την ομαλή ροή του παραπάνω συστήματος φέρει ευθύνη η τοπική πολεοδομική αρχή (local planning authority), η οποία και είναι υπεύθυνη για τη συνέχιση ή διακοπή της προτεινόμενης ανάπτυξης. Μικρές αλλαγές (permitted development)<sup>23</sup> δεν απαιτούν άδεια, εφόσον δεν επηρεάζουν πολύ τον περιβάλλοντα χώρο τους. Εξίσου σημαντικό είναι το γεγονός των μεγάλων προτάσεων της πολεοδομικής ανάπτυξης περιοχών ιδιαίτερης προστασίας, όπως για παράδειγμα ένα εθνικό πάρκο ή μία αρχαιολογική περιοχή, τις οποίες καλείται να αποφασίσει ο πρώτος γραμματέας του κράτους και όχι η τοπική αυτοδιοίκηση (LPA) [[www.planningportal.gov.uk](http://www.planningportal.gov.uk)].

Τεχνικά, η υποδιαίρεση περιγράφει τη νόμιμη και φυσική διαδικασία μετατροπής μίας μη αναπτυγμένης γης σε αναπτυγμένη. Επίσης, είναι πολύ βασική για την ανάπτυξη της κοινότητας και τον τελικό καθορισμό της, τις χρήσεις γης και όλες τις αντίστοιχες υποδομές, περιλαμβάνοντας τους δρόμους, τα συστήματα αποχέτευσης, ύδρευσης και όποιες δημόσιες επιχειρήσεις μπορεί να υπάρξουν. Αφού η διαδικασία της υποδιαίρεσης ολοκληρωθεί, ο κύριος του έργου διαθέτει στην αγορά τη γη, δηλαδή ή στον τελικό χρήστη ή στον κατασκευαστή [[en.wikipedia.org](http://en.wikipedia.org)].

Περισσότερο αναλυτικά, αφού γίνει η αγορά της γης, θα πρέπει να επανεξεταστούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας και γενικότερα όλα τα έγγραφα, προκειμένου να εντοπιστούν: το ακριβές μέγεθος της γης, τα όρια, τη θέση (γεωγραφικό πλάτος και μήκος). Έπειτα, ο κύριος του έργου θα πρέπει να απευθυνθεί στην τοπική αυτοδιοίκηση για λεπτομερείς εξηγήσεις σχετικά με τις χρήσεις γης αν και που επιτρέπονται στη συγκεκριμένη περίπτωση (βιομηχανική, εμπορική, χρήση κατοικίας). Ορισμένες ζώνες (χρήσεις γης) ίσως έχουν μέγιστες και ελάχιστες διαστάσεις για τα οικοπέδα που μπορούν να δημιουργηθούν. Το τελευταίο είναι σημαντικό διότι συμβάλει στον καθορισμό του τελικού αριθμού των οικοπέδων, στα οποία θα υποδιαιρευθεί η γη. Τέλος, γίνεται η υποβολή της αίτησης για υποδιαίρεση της γης στην τοπική ζώνη συμβουλίου των προσφυγών (Local Zoning Board of Appeals) ή στο διοικητικό συμβούλιο σχεδιασμού (Planning Board). Οι παραπάνω φορείς είναι εκείνοι που θα αποφασίσουν εάν η γη υποδιαιρείται ή αν θα πρέπει να διατυπωθούν κάποιες συστάσεις πριν από την τελική απόφαση. Σύμφωνα με την κυβέρνηση (business government), οι τοπικές κυβερνήσεις ίσως απαιτήσουν από των αιτούντα να καταθέσει και όλα τα απαραίτητα σχέδια για το νερό, το φυσικό αέριο, τις υπηρεσίες αποχέτευσης ή διαφορετικά μία δέσμευση ότι αναλαμβάνει αυτές τις υποδομές σε περίπτωση που του χορηγηθεί η έγκριση για την υποδιαίρεση [[www.ehow.co.uk](http://www.ehow.co.uk)].

23. Ο όρος Permitted development αναφέρεται σε ορισμένα είδη οικιστικής ανάπτυξης, τα οποία και μπορούν να τεθούν σε εφαρμογή, χωρίς κάποια άδεια από την τοπική πολεοδομική αρχή. Υπάρχουν κάποια κριτήρια από την πολεοδομία σχετικά με το μέγεθος, το ύψος, την περιοχή και τα όρια με τους δρόμους, προκειμένου να εκδοθεί η οικοδομική άδεια. Βέβαια και στην περίπτωση που επιτρέπεται η ανάπτυξη, θα πρέπει να επιβεβαιώσουμε ότι δεν απαιτείται οικοδομική άδεια πριν από τη διαδικασία. Επιπλέον, η τοπική πολεοδομική αρχή έχει τη δυνατότητα να διαγράφει συγκεκριμένα δικαιώματα σχετικά με την αρχική, ή οποιαδήποτε μετέπειτα οικοδομική άδεια. Πριν λοιπόν, την έναρξη των διαδικασιών για ανάπτυξη, σημαντικός είναι ο έλεγχος για την ύπαρξη των περιορισμών.

Εάν η ανάπτυξη που θα γίνει είναι περισσότερη από λίγες κατοικίες, τότε απαραίτητα χρειάζονται κάποια είδη δρόμου με την αντίστοιχη άδεια από την τοπική αρχή αυτοκινητόδρομων (Local Highways authority). Με άλλα λόγια θα πρέπει ο υπεύθυνος για το έργο (ιδιώτης, ιδιωτική εταιρεία) να αναλάβει την ευθύνη ώστε να κατασκευαστούν ικανοποιητικοί δρόμοι σύμφωνα με ένα τα πρότυπα. Κανονικά, η συμφωνία αυτή πρέπει να υποστηρίζεται από κάποιο φορέα, όπως για παράδειγμα μια τράπεζα, η οποία θα συμμετάσχει και θα εγγυηθεί ότι αν τυχόν προκύψουν διορθωτικές εργασίες στο δρόμο και ο υπεύθυνος του έργου αδυνατεί να τις αναλάβει, θα τις καλύψει η ίδια. Ακόμα ένα βασικό έργο υποδομής αποτελεί η κατασκευή των απαραίτητων αποχετευτικών αγωγών, οι οποίοι θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι θα συντηρούνται από την αρμόδια αρχή νερού (water authority) [www.primelocation.com].

Ένα είδος ιδιωτικής πολεοδόμησης, το οποίο συναντιέται τα τελευταία χρόνια κυρίως στο Ηνωμένο Βασίλειο είναι το land banking. Ανατρέχοντας στην ιστορία, μπορούμε να πούμε ότι παλαιότερα, η διαδικασία αυτή ήταν μονοπώλιο κάποιων αριστοκρατικών γαιοκτημόνων με σκοπό την ανάπτυξη των ακίνητων περιουσιών τους. Πολλές εταιρείες, πλέον, συμμετέχουν ενεργά στο land banking, για μελλοντική κατασκευή κτιρίων. Συγκεκριμένα, οι παραπάνω εταιρείες αγοράζουν κάποια κομμάτια γης, τα χωρίζουν σε μικρότερα κομμάτια (οικόπεδα), σύμφωνα με τη διαδικασία που αναλύθηκε στην προηγούμενη παράγραφο και εν τέλει τα προορίζουν για πώληση σε διάφορους ιδιωτικούς επενδυτές.

Το φαινόμενο της οργανωμένης δόμησης με ιδιωτική πρωτοβουλία στις αγγλοσαξονικές χώρες, όπως επίσης και στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, ξεκινάει από πολύ παλιά. Το πρώτο παράδειγμα ήταν η δημιουργία της πόλης Letchworth Garden στην Αγγλία.

- Το *Letchworth Garden* είναι μία πόλη στο Hertfordshire στην Αγγλία με πληθυσμό 33600 κατοίκους που ιδρύθηκε το 1903 και ενσωματώνει τρία αρχαία χωριά (Norton, Willian, Letchworth). Η γη αυτή αγοράστηκε από τους Quakers (μέλη μίας “οικογένειας” θρησκευτικών πεποιθήσεων), προκειμένου να δημιουργηθεί η δική τους κοινότητα. Η εταιρεία “First Garden City Ltd” ανέλαβε την κατασκευή της πόλης. Η περιοχή διαμορφώθηκε από τον αρχιτέκτονα Raymond Unwin, ως εκφραστή των αρχών που καθιερώθηκαν από τον Ebenezer Howard σχετικά με τις “κηπουπόλεις” [en.wikipedia.org]. Η έκταση της Letchworth Garden φαίνεται στην εικόνα που ακολουθεί.



Εικόνα 17: Η πόλη Letchworth Garden της Αγγλίας.

(Πηγή: wikimapia.org)



Εικόνα 18: Η πόλη Letchworth Garden της Αγγλίας.

(Πηγή: www.google.com)



- Ακόμη ένα παράδειγμα οργανωμένης δόμησης με ιδιωτική πρωτοβουλία αποτελεί το *Welwyn Garden City*, που ιδρύθηκε από τον Ebenezer Howard το 1920, είναι το δεύτερο παράδειγμα οργανωμένης δόμησης τύπου “κηπούπολης” στην Αγγλία. Είναι μία πόλη που ανήκει στο δήμο Welwyn Hatfield του Hertfordshire και εκφράζει απόλυτα τα φυσικά, κοινωνικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της εποχής που δημιουργήθηκε. Συγκεκριμένα, ο Howard μερίμνησε για την αγορά της γης στην περιοχή του Hertfordshire, που είχε ήδη χαρακτηριστεί ως ο κατάλληλος χώρος για δόμηση. Για το σχεδιασμό και την κατασκευή του οικισμού, δημιουργήθηκε η ιδιωτική εταιρεία Welwyn Garden City Limited, η οποία ανέλαβε και το έργο, το οποίο μπορούμε να δούμε στις παρακάτω εικόνες [en.wikipedia.org].



Εικόνα 19: Η πόλη Welwyn Garden της Αγγλίας.

(Πηγή: wikimapia.org)



Εικόνα 20: Η πόλη Welwyn Garden της Αγγλίας.

(Πηγή: [www.jasonhawkes.com](http://www.jasonhawkes.com))

#### 4.3.2. ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Οι περισσότερες χώρες της κεντροανατολικής Ευρώπης, δεδομένου ότι μέχρι το 1989 περιλαμβάνονταν στο πρώην ανατολικό μπλοκ, η γη άνηκε στο δημόσιο τομέα. Επομένως, η υποδιαίρεση της γης και δει από τον ιδιωτικό τομέα ξεκίνησε τα τελευταία σχεδόν 20 χρόνια.

Ξεκινώντας από την απόκτηση γης, μπορούμε να πούμε ότι ήταν μία σύνθετη διαδικασία. Δύο βασικές διαδικασίες περί αποκατάστασης της γης, δείχνουν να ήταν λειτουργικές. Από τη μία πλευρά, η αποκατάσταση κάποιων απαλλοτριώσεων (νόμιμων ή μη, που εν τέλει αποδείχθηκαν αντισυνταγματικές) και από την άλλη, η δημιουργία μίας νέας αποδεκτής βάσης για την ιδιοκτησία της αγροτικής περιουσίας, η οποία άνηκε σε κρατικούς γεωργικούς συνεταιρισμούς. Οι παραπάνω διαδικασίες αποκατάστασης της γης δε διαφέρουν καθόλου από τις διαδικασίες αποκατάστασης οποιουδήποτε είδους ιδιοκτησίας και επίσης, καλύπτονται από την ίδια νομοθεσία. Έτσι και η ιδιωτικοποιήσεις κάποιων κρατικών αγροκτημάτων δε διαφέρουν από εκείνες για την ιδιωτικοποίηση κάποιας κρατικής ιδιοκτησίας γενικά. Παρόλα αυτά, επειδή τα αγροκτήματα δεν ήταν ούτε εξ' ολοκλήρου κρατικά ούτε εξ' ολοκλήρου ιδιωτικά, οι έννοιες αποκατάστασης και ιδιωτικοποίησης δεν είναι νομοθετικά σωστές.

Όσον αφορά τη διαδικασία, η υποδιαίρεση της γης αποτελείται από δύο στάδια. Αρχικά, ο δήμος επιβεβαιώνει την τήρηση του σχεδίου σύμφωνα με την προβλεπόμενη υποδιαίρεση. Αν δεν υπάρχει σχέδιο, η υποδιαίρεση είναι πιο δύσκολη (μερικές φορές αδύνατη). Σε αυτή την περίπτωση, η εκτός σχεδίου γη μπορεί να υποδιαιρευθεί μόνο αν η διαδικασία δημιουργίας ρυθμιστικού σχεδίου (master plan) δεν έχει ακόμα ξεκινήσει και είναι σύμφωνη με τους ισχύοντες κανονισμούς. Στο δεύτερο στάδιο, η υποδιαίρεση της γης υλοποιείται μέσω ενός επαγγελματικού επιθεωρητή (professional surveyor), αφότου βέβαια εγκριθεί από το δήμαρχο.

Σε περίπτωση που η γη δεν είναι στο σχέδιο, πρέπει να γίνει αίτηση για άδεια σχεδιασμού πριν από την αίτηση για οικοδομική άδεια. Επιπλέον, ο νόμος διαφοροποιείται σχετικά με τις άδειες σχεδιασμού για δημόσια ανάπτυξη και για ιδιωτική. Συγκεκριμένα, στην ιδιωτική ανάπτυξη είναι δύσκολη η απόκτηση άδειας, διότι απαιτούνται μία σειρά από προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται. Επομένως, η τοπική αρχή θα πρέπει να προετοιμάσει μία ανάλυση ζωνών (zoning analysis), προκειμένου να εξακριβωθεί κατά πόσο και αν, οι προϋποθέσεις αυτές μπορούν να παρακαμφθούν.

Η διαδικασία της άδειας σχεδιασμού μπορεί να ανασταλεί για 12 μήνες<sup>24</sup>. Η απόκτησή της, έπειτα, μπορεί να αποδειχθεί επικίνδυνη για τον κύριο του έργου, καθώς θα πρέπει να πληρούνται απαιτήσεις, οι οποίες και σχετίζονται με τους περιορισμούς της χρήσης ή της απώλειας της αξίας των γειτονικών οικοπέδων, γεγονότα που μπορούν να προκληθούν από την απόφαση αυτή. Τέλος, η υποδιαίρεση ενός οικοπέδου είναι δυνατόν να γίνεται στα “ίχνη” ενός μελλοντικού κτιρίου, ωστόσο υπάρχουν κάποιοι βασικοί κανόνες. Δηλαδή, τα σύνορα των νέων οικοπέδων θα πρέπει να εκτείνονται κατά μήκος των κατακόρυφων τοιχωμάτων των κτιρίων και να είναι πλήρως ανεξάρτητα (συμπεριλαμβανομένων ξεχωριστών εισόδων και εγκαταστάσεων).

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, παλαιότερα, η γη των ανατολικών ευρωπαϊκών χώρων άνηκε και διαχειριζόταν από το δημόσιο τομέα. Μετά το 1989 και ιδίως στην αλλαγή της χιλιετίας, αυξήθηκε η ανάπτυξη ακίνητων περιουσιών και η δημοτικότητα της ιδιωτικής προγραμματισμένης ανάπτυξης, λόγω της απογοήτευσης σχετικά με την αντίληψη περί αναποτελεσματικότητας της δημόσιας διαχείρισης και ιδιοκτησίας του αστικού χώρου. Οι εξελίξεις αυτές είχαν επηρεαστεί κυρίως με τα αμερικανικά πρότυπα και σχετίζονταν με την ιδιωτικοποίηση της γης και την ιδιωτική παροχή των κοινόχρηστων υποδομών, δημιουργώντας κλειστές ιδιωτικές κατοικίες (gated communities). Ως κλειστές ιδιωτικές κατοικίες ή κοινότητες, με πολύ ευρεία έννοια, ορίζονται όλα τα σχεδιασμένα και ανεπτυγμένα που ανήκουν στον ιδιωτικό τομέα και διαχειρίζονται από αυτόν. Όχι τόσο συχνά αλλά υπάρχει περίπτωση, οι κλειστές κοινότητες να μην είναι αποκλειστικά αποτέλεσμα του ιδιωτικού τομέα, αλλά αποτέλεσμα του ιδιωτικού σε σύμπραξη με το δημόσιο (PPC), όπως επίσης ισχύει και για τη διαδικασία σχεδιασμού και παροχή άδειας.

24. Αν απαιτείται ρυθμιστικό σχέδιο τότε, η διαδικασία της άδειας σχεδιασμού παρατείνεται μέχρι να εγκριθεί το σχέδιο.



Η κυρίαρχη αντίληψη των οριοθετημένων κοινοτήτων ήταν αρχικά η ασφάλεια που προσέφερε στους κατοίκους τους, έπειτα η προστασία της αξίας των ακινήτων και τέλος η προστασία της χρήσης των κοινόχρηστων- δημόσιων χώρων.

Ακόμη ένα νέο είδος στέγασης και μια μορφή κλειστών κοινοτήτων ήταν οι κατοικίες πάρκα (residential parks), τα οποία άρχισαν να αυξάνονται από το 1990 και μετά, κυρίως στην Ουγγαρία. Ένα παράδειγμα αποτελεί το Paradiso Residential Park στο Pomaz, ένα προάστιο στη Βουδαπέστη της Ουγγαρίας.

- Το *Paradiso Residential Park* δημιουργήθηκε από την ιδιωτική εταιρεία Avestus, η οποία εκτός από την ανάπτυξη της περιοχής, της οποίας η πρώτη φάση έχει ολοκληρωθεί και η δεύτερη ξεκίνησε το 2011, ανέλαβε και την πώληση των κατοικιών. Το Paradiso Residential Park έχει έκταση 16000 τετραγωνικά μέτρα, ενώ παράλληλα περιλαμβάνει 175 διαμερίσματα μεσογειακού συλ. Λίγα διαμερίσματα αντιστοιχούν σε κάθε κτίριο, αλλά το συγκρότημα αυτό θα έχει κήπους και αρκετούς χώρους πρασίνου, οι οποίοι και καλύπτουν τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης [[www.paradisolakopark.hu](http://www.paradisolakopark.hu)].



Εικόνα 21: Το συγκρότημα κατοικιών Paradiso Residential Park στη Pomaz της Βουδαπέστης.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

- Ακόμη ένα παράδειγμα αποτελεί το *Oakland Park* σε προάστιο της Βαρσοβίας στην Πολωνία. Συγκεκριμένα, δημιουργήθηκε από την ίδια εταιρεία (Avestus) και η πρώτη φάση ολοκληρώθηκε το 2009. Το συγκρότημα περιλαμβάνει 36 ανεξάρτητα και ημιανεξάρτητα σπίτια, τα οποία είναι τοποθετημένα σε μεγάλα οικοπέδα με αποτέλεσμα τα τελικά κτίσματα να κυμαίνονται από 284 σε 381 τετραγωνικά μέτρα.



Εικόνα 22: Το συγκρότημα κατοικιών Oakland Park στη Βαρσοβία της Πολωνίας.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

#### 4.3.3. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Αντίθετα με τις αγγλοσαξονικές χώρες, στις ηπειρωτικές, το φαινόμενο της παραπάνω στρατηγικής ανάπτυξης δεν είναι συχνό. Εξάιρεση αποτελεί η Γαλλία, στην οποία η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι γνωστή από το παρελθόν. Από το τέλος του 19<sup>ου</sup> αιώνα σε περίοδο προαστιοποίησης και οικοπεδοποίησης, λόγω της ολοένα και αυξανόμενης οικονομικής ευμάρειας, αρχίζουν να εμφανίζονται κομψές μονοκατοικίες και βίλλες στην περίμετρο των προαστιακών κοινοτήτων ή σε μεγάλα κτήματα που οικοπεδοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους. Έτσι, οι οικοπεδοποιήσεις, ειδικά κατά τη μεσοπολεμική περίοδο, θα ενταχθούν σε επιχειρήσεις ιδιωτικής πολεοδόμησης, θεμελιώνοντας με αυτό τον τρόπο τις βάσεις για επέκταση της ιδιωτικής κατοικίας στον περιαστικό χώρο. Συγκεκριμένο παράδειγμα αποτελεί ο οικισμός Levallois-Parret (ονόματα των επιχειρηματιών που ανέλαβαν την πολεοδόμηση), ο οποίος και θεωρήθηκε αυτόνομη κοινότητα το 1866. Βέβαια το μεγαλύτερο ποσοστό της ζήτησης θα προέρχεται αργότερα από τους μετανάστες προς το εσωτερικό. Βασικές προϋποθέσεις προκειμένου να εφαρμοσθεί η ιδιωτική πολεοδόμηση ήταν, αφενός να εγγυάται η άμεση πρόσβαση σε κάποιο σταθμό τραίνου και αφετέρου, η δημιουργία κάποιας υποδομής ή δρόμου από τον ιδιώτη. Βέβαια, λόγω της υψηλής ζήτησης, οι παραπάνω προϋποθέσεις καταπατούνταν.

Το 1958 θεσπίστηκαν οι Ζώνες Πολεοδόμησης κατά Προτεραιότητα για περιοχές μη πολεοδομημένες (ZUP).



Οι ZUP (zone a urbaniser de priorite) αποτέλεσαν μια καινοτόμα τεχνική που συνδυάζει δημόσιο και ιδιωτικό τομέα, όσον αφορά την οργάνωση της πολεοδόμησης [www.tandfonline.com].

Το 1967 εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Παρισιού (PUD), με σκοπό την εφαρμογή των Σχεδίων Χρήσεων Γης (POS) και των Ζωνών Συντονισμένων Χωροταξικών Παρεμβάσεων (ZAC). Οι ZAC αφορούν διαδικασίες επιχειρησιακής πολεοδομίας και αντικατέστησαν τις ZUP, οι οποίες και απέτυχαν. Εφαρμόζονται σε πολεοδομημένες και μη περιοχές, ακολουθώντας τους κανόνες του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (POS= plan d occupation d' equipment). Τέλος, έχουν τη δυνατότητα να διαφοροποιηθούν τοπικά με ειδικό σχέδιο πολεοδόμησης της ζώνης (PAZ) ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής.

Παρόλα αυτά, είτε αναφερόμαστε σε δημόσια είτε σε ιδιωτική πολεοδόμηση, σε κάθε περίπτωση αναλαμβάνει η τοπική κοινότητα, η οποία επιλέγει ή δημιουργεί έναν οργανισμό πολεοδόμησης προκειμένου να επιβλέψει τη διαδικασία αυτή. Για παράδειγμα ένας τέτοιος οργανισμός είναι ο οργανισμός διαδημοτικής συνεργασίας (SODEDAD) των βορειοανατολικών προαστίων για ζητήματα πολεοδομίας.

Όσον αφορά τη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές, στις περισσότερες δυτικοευρωπαϊκές χώρες απαγορεύεται, με ελάχιστες εξαιρέσεις που εξετάζονται κατά περίπτωση και με αυστηρές προδιαγραφές. Για παράδειγμα, στη νότια Γαλλία, στην Προβηγκία, επιτρέπεται μόνο η αναπαλαίωση παλαιών αγροικιών ή εξοχικών, αλλά όχι η ανέγερση νέων. [www.sdappe-kimis.pblogs.gr].



Εικόνα 23: Η επαρχία της Προβηγκίας στη νότια Γαλλία.

(Πηγή: www.google.com)

Όσον αφορά τη δυτική Γερμανία και την Αυστρία έχουν εμπειρία στη σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, όμως έρχονται καθυστερημένες σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης. Η εμπειρία της Αυστρίας ξεκινάει από την κατασκευή κομματιών του σιδηροδρομικού δικτύου και στη Γερμανία, πιο πρόσφατα στο δεύτερο μισό του 20<sup>ου</sup> αιώνα, με τα σχέδια αστικής ανάπτυξης, όπου μετά το 1989, το κράτος αποσύρθηκε σχεδόν πλήρως από τον τομέα των κατασκευών.

Το γερμανικό σύστημα σχεδιασμού χαρακτηρίζεται από μία ποικιλία διαδικασιών σχεδιασμού και μέσων, τα οποία βρίσκονται κυρίως στην αρμοδιότητα των 16 μεμονωμένων ομοσπονδιακών κρατών (Länder) και σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης. Στα 16 αυτά κρατίδια, οι νόμοι διαφέρουν από περιοχή σε περιοχή. Κάθε κράτος έχει τη δική του ιδιότητα και τα νομικά μέσα για το σχεδιασμό, την υλοποίηση, την ευθύνη και την εκτέλεση. Καταρχήν, η διαφοροποίηση αυτή οφείλεται στην ύπαρξη περιοχών με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα είναι οι περιοχές αρχαιολογικής σημασίας ή προστασίας από την πυρκαγιά. Ίδιας ιδιαιτερότητας περιοχές θεωρούνται, επίσης, εκείνες που βρισκότουσαν στο πρώην ανατολικό μπλοκ, όπου όλη η γη άνηκε στο δημόσιο τομέα. Αντίθετα, τα τελευταία χρόνια, ο ιδιωτικός τομέας μαζί με τους πολίτες έχουν αρχίσει να παρατηρούνται στην πολεοδομική ανάπτυξη της Γερμανίας.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το πιο σημαντικό από όλα σε αυτό το σύστημα, είναι η εφαρμογή και η αλληλεπίδραση σε τοπικό επίπεδο. Όλα τα σχέδια είναι βελτιωμένα στα Σχέδια Ανάπτυξης της Κοινότητας (Communal Development Plans). Επίσης, τα σχέδια αυτά είναι πλήρως στην ευθύνη των δήμων ή των κοινοτήτων που έχουν τις ικανότητες και τους πόρους τόσο για το σχεδιασμό όσο και για την υλοποίηση. Μικρή παρέμβαση υπάρχει συνήθως από τις υψηλότερες αρχές στα τοπικά σχέδια, σε περίπτωση που οι νόμοι τηρούνται αλλά το πλαίσιο σχεδιασμού του κράτους και τις επαρχίας, θεωρείται. Τέλος, δεν υπάρχει άμεση παρέμβαση σε γεωργικό σχεδιασμό, σε επίπεδο γεωργικής εκμετάλλευσης στη Γερμανία. Η αγροτική γη, καταρχήν, είναι ιδιωτική. Έτσι οι αγρότες ή οι αγροτικοί συνεταιρισμοί, αντίστοιχα, είναι υπεύθυνοι για τα δικά τους σχέδια χρήσεων γης, τα οποία μπορούν να επηρεαστούν από διάφορα γεωργικά προγράμματα, επιδοτήσεις ή κανονισμούς διαχείρισης της αγροτικής γης. Προκειμένου να επιτευχθεί η αλλαγή της χρήσης για οικοδομικούς σκοπούς, ο κύριος του έργου πρέπει να επιδιώξει άδεια από τις αρμόδιες αρχές (δήμος ή κοινότητα), η οποία και χορηγείται εφόσον το σύστημα ταιριάζει με την τοπική χρήση γης και τα σχέδια της κατασκευής. Οι τοπικές κυβερνήσεις συνεργάζονται με τον ιδιωτικό τομέα στις περιπτώσεις ανάπτυξης.

Σύμφωνα με σχετική έρευνα, ο ιδιωτικός τομέας προωθείται αρκετά, προκειμένου να συμμετέχει όλο και περισσότερο στην ανάπτυξη της γης. Συγκεκριμένα, τα BIDs (Business improvement Districts) και HIDs (Housing Improvement Districts) είναι δύο νέα εργαλεία, τα οποία και χρησιμοποιούνται για την πολεοδόμηση στη Γερμανία και εφαρμόστηκαν πρώτη φορά το έτος 2005 στο Αμβούργο. Η αναγκαιότητα τους αποδεικνύει το γεγονός ότι τα δημόσια κίνητρα για πολεοδόμηση δεν αρκούν για μια μεγάλη αλλαγή στην αστική ανάπτυξη και αντίθετα θα πρέπει να σχετίζονται με τα ιδιωτικά. Το αντίστοιχο Υπουργείο Μεταφορών, Οικισμού και Αστικής Ανάπτυξης ερευνά τον τρόπο που μπορούν τα BIDs και HIDs να συμβαδίσουν με τη νομοθεσία και αναμφίβολα η ένταξή τους στη διαδικασία της

πολεοδόμησης θα αυξήσει τις περιπτώσεις της ιδιωτικής πολεοδόμησης [www.mendeley.com].

Λόγω του πρώην πολιτικού κόμματος της ανατολικής Γερμανίας, μπορούμε να πούμε ότι η αστική και αγροτική ανάπτυξη στη συγκεκριμένη περιοχή είναι πιο δύσκολη από ότι στη δυτική Γερμανία. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ανεπάρκεια σύνδεσης των οικοπέδων με τους δρόμους και τις δημόσιες υπηρεσίες. Έτσι η αξία της γης, όπως και η αγορά των οικοπέδων, δεν αυξήθηκε όσο θα έπρεπε μετά την επανιδιωτικοποίηση της γης. Τα περισσότερα παραδείγματα πολεοδόμησης με ιδιωτική πρωτοβουλία παρατηρούνται στη δυτική Γερμανία, όπως το Vauban.

- Το *Vauban* είναι μία νέα γειτονιά με περίπου 5000 κατοίκους (2000 κατοικίες) και βρίσκεται τέσσερα χιλιόμετρα νότια του κέντρου της πόλης Freiburg της Γερμανίας. Παλαιότερα, το εγκαταλειμμένο συγκρότημα ήταν ένας γαλλικός στρατώνας. Το «Forum Vauban» ήταν η οργάνωση που δημιουργήθηκε και ανέλαβε τη σύνταξη των σχεδίων για τη συνολική ανάπτυξη. Σχετικά με την ανάπτυξη των νέων κατοικιών, οι μελλοντικοί κάτοικοι της περιοχής σχημάτισαν ένα συνεταιρισμό, προκειμένου να σχεδιαστούν και να διατηρηθούν τα κτίρια με τις ιδιότητες που ήθελαν οι κάτοικοι. Πιο συγκεκριμένα, ο σχεδιασμός ξεκίνησε το 1993 και το έργο ολοκληρώθηκε το 2006, χωρισμένο σε τρεις φάσεις ανάπτυξης. Ο κύριος στόχος ήταν η ανάπτυξη της περιοχής με βάση την ικανοποίηση οικολογικών, κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών αναγκών των κατοίκων. Έτσι, η γη διαιρέθηκε σε μικρά οικόπεδα, τα οποία κατανεμήθηκαν σε διαφορετικές κατασκευαστικές εταιρείες, κατά προτίμηση της κοινότητας. Παρόλο που το σχέδιο ανάπτυξης περιλάμβανε ορισμένους κανονισμούς για το σχεδιασμό και τη διάταξη των νέων σπιτιών, οι κατασκευαστές είχαν την ελευθερία να κατασκευάσουν σπίτια σύμφωνα με τις φιλοδοξίες των κατοίκων. Για παράδειγμα, το σχέδιο ανάπτυξης απαγόρευε τις μονοκατοικίες και τις πολυκατοικίες άνω των τεσσάρων ορόφων.



Εικόνα 24: Η επαρχία Vauban της πόλης Freiburg της Γερμανίας.

.(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

Η κατασκευή τέτοιου είδους κοινοτήτων έχει γίνει μια δημοφιλής ιδέα στη Γερμανία, παρακάμπτοντας την εμπορική ανάπτυξη και επενδύοντας στα κέρδη μίας τέτοιας επένδυσης [[www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)].

Στην Ολλανδία τα πάντα είναι εντός σχεδίου, όπως και στην Αυστρία. Ακόμα και οι λίμνες ή οι παραθαλάσσιες περιοχές αποτελούν ιδιοκτησίες, ανεξάρτητα αν υπάρχει η δυνατότητα δόμησης ή όχι [[www.news.tovima.gr](http://www.news.tovima.gr)].

Η Ολλανδία αποτελεί μία ξεχωριστή περίπτωση από τις παραπάνω, γι αυτό και θα μελετηθεί ξεχωριστά. Καταρχάς, η πολεοδομία της Ολλανδίας θα μπορούσε κανείς να πει ότι είναι σχεδόν τέλεια. Παρόλα αυτά έχει ξεκινήσει μία επανάσταση αναπτυξιακής πολιτικής. Παλαιότερα, όλες οι αστικές αναπτύξεις βρίσκονταν αποκλειστικά στα χέρια του δημόσιου τομέα. Ο ιδιωτικός τομέας συμμετείχε μόνο σε περιπτώσεις παροχής κοινωνικών κατοικιών. Πλέον, ο ιδιωτικός τομέας ασχολείται με την ανάπτυξη των αστικών περιοχών, γεγονός που επιδίωξε ο δημόσιος τομέας, προκειμένου να μειώσει το ρίσκο (οικονομικό) για την κυβέρνηση. Το παραπάνω αποτελεί ένα λόγο, για τον οποίο η κυβέρνηση δύσκολα θα αρνηθεί την άδεια ανάπτυξης σε έναν ιδιωτικό επενδυτή. Επομένως, μπορούμε να πούμε ότι η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα και, αντίστοιχα, η συνεργασία του με το δημόσιο (PPC), έχει αυξηθεί. Ενδέχεται, για την πολεοδόμηση με ιδιωτική πρωτοβουλία, να χρειαστεί κάποια αλλαγή χρήσης γης (για παράδειγμα από αγροτική σε εμπορική), με

αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους της γης. Για τέτοιους είδους τροποποιήσεις και με δεδομένο ότι απαιτείται αλλαγή του δεσμευτικού τοπικού σχεδίου, είναι απαραίτητη η συγκατάθεση των τοπικών αρχών. Για παράδειγμα, η παρουσία ενός δρόμου με πρόσβαση ή η σύνδεση με το αποχετευτικό σύστημα, είναι απαραίτητα, προτού ληφθεί η αντίστοιχη άδεια. Επιπλέον, υπάρχουν δύο βασικές προϋποθέσεις που πρέπει να ρυθμιστούν. Πρώτον, η οικονομική συμμετοχή. Σύμφωνα με το νόμο, η συμμετοχή πρέπει να περιορίζεται σε εισφορά σε κόστος σχετικά με τη συντήρηση της γης. Η δεύτερη προϋπόθεση βασίζεται στη δωρεάν παράδοση όλων των υποδομών, οι οποίες προορίζονται για δημόσια χρήση, στην τοπική αυτοδιοίκηση.

Η επανάσταση αναπτυξιακής πολιτικής που έχει ξεκινήσει, έχει τίτλο “Estate for initiatives”, και αναφέρεται σε επέκταση των πόλεων με πρωτοβουλία των κατοίκων και με σκοπό νέων γειτονιών, συμπεριλαμβάνοντας το δημόσιο πράσινο, τη γεωργία και το οδικό δίκτυο της περιοχής. Οι νέες πόλεις ονομάζονται “Αυθόρμητες Πόλεις” (Spontaneous Cities). Αναφέρεται ως επανάσταση, διότι ξεφεύγει από την επίβλεψη της κυβέρνησης. Οι πολίτες, έτσι, είναι περισσότερο ελεύθεροι, όμως ταυτόχρονα δεσμεύονται να έχουν μεγαλύτερη ευθύνη. Πιο συγκεκριμένα, σε μια περιοχή της τάξης των 43 km<sup>2</sup>, μπορούν να δημιουργηθούν τουλάχιστον 15000 σπίτια, προσαρμόζοντας με αυτό τον τρόπο, το νέο αστικό σύστημα, το οποίο και βασίζεται στην ιδιωτική πρωτοβουλία των κατοίκων. Η διαδικασία και το αποτέλεσμα είναι ανοικτά και η ολοκλήρωση τους έχει άγνωστη ημερομηνία, επίσης κάτι καινοτόμο για το ολλανδικό σύστημα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η πόλη Almere Oosterwold.

Η πόλη Almere Oosterwold βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα της ολλανδικής πόλης Almere και αναπτύχθηκε πολεοδομικά, σύμφωνα με τον τρόπο που αναφέρθηκε στην προηγούμενη παράγραφο. Με αυτό τον τρόπο δόθηκε η δυνατότητα στους πολίτες να δημιουργούν πόλεις σύμφωνα με τα δικά τους κριτήρια. Για την τεράστια αυτή περιοχή, ο δήμος ζήτησε από τρεις οικοδομικούς συνεταιρισμούς να κάνουν έναν αστικό σχεδιασμό για μια νέα γειτονιά που είναι βιώσιμη τόσο σε περιβαλλοντικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο. Η επιλογή ενός οικοδομικού συνεταιρισμού ως υπεύθυνο για την ανάπτυξη του έργου, προκύπτει με βάση τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα που έχουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί. Με την εφαρμογή του αστικού σχεδιασμού για την “Αυθόρμητη Πόλη” δημιουργείται ένα ευέλικτο πλαίσιο, το οποίο μπορεί να αλλάξει μαζί με νέα ενδιαφέροντα και αντιλήψεις κατά τις επόμενες δεκαετίες [www.urhahn.nl]. Επιπλέον, με τη συγκεκριμένη στρατηγική μπορούν να πραγματοποιηθούν τα όνειρα των κατοίκων, δημιουργώντας μια ιδανική πόλη για αυτούς αλλά υπάρχει μια βασική προϋπόθεση. Αν θα ασχοληθούν με την ανάπτυξη ενός οικοπέδου, θα πρέπει να λάβουν υπόψη τους και να αναπτύξουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία που συνδέονται με το οικόπεδο αυτό, όπως για παράδειγμα κάποιο κομμάτι του δρόμου ή το δημόσιο πράσινο. Στο παράδειγμα της Almere Oosterwold, υπάρχουν κάποια συγκεκριμένα ποσοστά<sup>25</sup>, τα οποία και δεν πρέπει να παραλειφθούν, προκειμένου να παραμείνει αγροτικός ο χαρακτήρας της περιοχής.

25. Τα ποσοστά αυτά δίνονται: 18% για κατασκευές, 8% για δρόμους, 13% για δημόσιο πράσινο, 2% νερό και 59% της αστικής γεωργίας.





Εικόνα 25: Η πόλη Almere Oosterwold της Ολλανδίας.

(Πηγή: MVRDV)

Σύμφωνα με το Δημοτικό Σύμβουλο, Adri Duivesteijn, « Με την εξέλιξη αυτή κάνουμε το σωστό ώστε τα πάντα να συμβολίζουν ότι είναι δημιουργημένα από τον άνθρωπο. Με αυτό τον τρόπο η πόλη Oosterwold είναι ένα σημαντικό κομμάτι- παράδειγμα πάνω στη δημιουργία πόλεων».

Η παραπάνω διαδικασία κάνει την κυβέρνηση να οπισθοχωρεί, προσφέροντας στους πολίτες μεγαλύτερη ελευθερία αλλά ταυτόχρονα και περισσότερες ευθύνες. Για τα ολλανδικά πολεοδομικά δεδομένα, μια τέτοιου είδους αλλαγή είναι αρκετά μεγάλη [www.europe-re.com.gr 10/04/12].

Το πείραμα αυτό έγινε πάνω σε κάποιες συγκεκριμένες γειτονιές μιας τέλειας πολεοδομικά περιοχής, όντας μια επιτυχία. Το επόμενο βήμα είναι η εφαρμογή του και σε άλλες περιοχές, όπως το παράδειγμα στην πόλη Almere [www.eco-question.com].



Εικόνα 26: Η σταδιακή δημιουργία της πόλης Almere Oosterwold στην Ολλανδία.

(Πηγή: MVRDV)

Γενικά, η αστική ανάπτυξη στην Ολλανδία μπορεί να χαρακτηριστεί ως μια ολοκληρωμένη ανάπτυξη από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, σε μια καθορισμένη περιοχή. Παρόλα αυτά, ο τρόπος που δρα ο δημόσιος τομέας σε συνδυασμό με τον ιδιωτικό έχει αλλάξει αρκετά σε σχέση με τα παλαιότερα χρόνια. Ιστορικά, η Ολλανδία υπήρξε μια χώρα, όπου πολεοδομικά, οι ιδιωτικές πρωτοβουλίες συνόδευσαν τις δημόσιες χωρικές κατευθύνσεις. Το διάστημα μεταξύ 1950 και 2000 μπορεί να θεωρηθεί βέβαια ως μια εξαίρεση. Πλέον, δεν υπάρχει ισορροπία μεταξύ αυτών των δύο τομέων, αλλά αντίθετα όλα έχουν αρχίσει να μετατοπίζονται προς τον ιδιωτικό τομέα σε όλη τη διαδικασία της ανάπτυξης. Σύμφωνα με τον Erwin Heurkens και την εργασία του με τίτλο “Changing Public and Private Roles in Urban Area Development in the Netherlands” το 2009, το φαινόμενο αυτό της σημαντικότητας του ιδιωτικού τομέα είναι αρκετά σημαντικό, μετατρέποντας τη διαδικασία της ανάπτυξης σε περισσότερο αποδοτική και αποτελεσματική. Η διαχείριση αυτής της διαδικασίας πρέπει να γίνεται από έναν περισσότερο ιδιωτικό φορέα και όσα κυβερνητικά- δημόσια ιδρύματα εμπλέκονται, να είναι αποκλειστικά για τη διευκόλυνση κάποιων διαδικασιών, όπως για παράδειγμα εκδόσεις εντολών για αστική ανάπτυξη κλπ.

Τέλος, στην περίπτωση της Ολλανδίας, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός της ελευθερίας των δήμων. Με άλλα λόγια και για να γίνει κατανοητό το μέγεθος της ελευθερίας του, θα πρέπει να τονιστεί ότι οι ολλανδικοί δήμοι μπορούν να αγοράσουν γη, η οποία προορίζεται για ιδιωτικούς σκοπούς, όπως για παράδειγμα σπίτια ή γραφεία. Μετά την προετοιμασία του εδάφους για κατασκευή μπορούν να πωληθούν<sup>26</sup>

Το φαινόμενο αυτό της συμπεριφοράς των δήμων δε γίνεται αντιληπτό παντού. Σε αντίθεση με την Ολλανδία, στο Ηνωμένο Βασίλειο, για παράδειγμα, όσον αφορά τους δήμους, δεν τους επιτρέπεται καν να συμμετέχουν σε συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και γενικά ακολουθείται η αρχή του αυστηρού καταμερισμού. Περισσότερο συγκεκριμένα, η αγορά γης από τους ολλανδικούς δήμους δεν περιορίζεται στη γη που προορίζεται για δημόσια χρήση (πλατείες, δρόμοι, δημόσια σχολεία), αλλά αντίθετα η αγορά μπορεί να αφορά και εκτάσεις με ιδιωτικούς “στόχους”, όπως για παράδειγμα είναι μια κατοικημένη περιοχή ή ένας χώρος γραφείου. Ωστόσο τα σπίτια και τα γραφεία δε θα κατασκευαστούν από τους δήμους. Ο δήμος, αφού αγοράσει τη γη από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες, μπορεί να την ετοιμάσει για κατασκευή και να πουλήσει τα κομμάτια της που θα αναπτυχθούν ξεχωριστά συνήθως από εργολάβους. Με αυτό τον τρόπο, οι δήμοι έχουν καταφέρει να αποκτήσουν αρκετά κέρδη από την πώληση της γης.

#### **4.3.4. ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ**

Στις μεσογειακές χώρες, οι δραστηριότητες σχεδιασμού, ελέγχονται από τους δήμους (σε όλες τις μεσογειακές χώρες) και τις περιφερειακές κυβερνήσεις.

Στην Ισπανία οι περιφερειακές κυβερνήσεις ονομάζονται “Αυτόνομες Κοινότητες” και ο αριθμός τους είναι 17. Συγκεκριμένα, είναι υπεύθυνες για την ανάπτυξη και την έγκριση όλων των νόμων που αφορούν τις χρήσεις γης. Σε κάθε κοινότητα, επίσης, η πολεοδομία έχει αναπτυχθεί σε τοπικό επίπεδο από τα δημοτικά συμβούλια, αν και θα πρέπει πρώτα να εγκριθούν από την κυβέρνηση των αυτόνομων κοινοτήτων, πριν τεθούν σε ισχύ [[www.rnurscale.org](http://www.rnurscale.org)]. Όσον αφορά το σχεδιασμό της αστικής γης, οι πολεοδομικοί κανόνες είναι περισσότερο ελεύθεροι από ότι οι κανόνες για την ανάπτυξη της αγροτικής γης, σχετικά με το ελάχιστο μέγεθος ενός οικοπέδου ή με το μέγιστο αποτύπωμα ενός κτιρίου. Για παράδειγμα, τα οικόπεδα στην Ισπανία, ποικίλλουν από 30 τετραγωνικά μέτρα στο κέντρο των πόλεων, μέχρι 1000 τετραγωνικά μέτρα σε οικισμούς ή οικιστικά συγκροτήματα.

26. Τα κέρδη των δήμων που προκύπτουν από την πώληση της γης, σε μεγάλο ή σε μικρό βαθμό, αποτελούν υποκατάστατο των δήμων με περιορισμένες εξουσίες που πρέπει να εισφέρουν στους δημοτικούς φόρους. Αναμφίβολα τα έσοδα από την πώληση της γης εξαρτιούνται από τις οικονομικές μεταβολές. Αν, για παράδειγμα, η οικονομική κατάσταση επιδεινωθεί (όπως εξάλλου συμβαίνει και τα τελευταία χρόνια), τότε ακολουθεί πτώση των πωλήσεων και ως εκ τούτου και πτώση των εσόδων των δήμων από την πώληση της γης.



Η διαδικασία για την αστική ανάπτυξη της γης, όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη παράγραφο είναι σχετικά εύκολη. Αφού πραγματοποιηθεί η αγορά της γης, ο δήμος αναλαμβάνει το σχέδιο της νέας περιοχής. Εξάιρεση αποτελεί η Ισπανία, που σύμφωνα με το νόμο, ο κύριος του έργου προσλαμβάνει έναν αρχιτέκτονα, ο οποίος και είναι υπεύθυνος για την πλήρη εφαρμογή του σχεδιασμού. Στη συγκεκριμένη περίπτωση και στη συνέχεια, το σχέδιο κατατίθεται στο σώμα αρχιτεκτόνων στη Γρανάδα, από το οποίο πρέπει να εγκριθεί και διαρκεί 2 έως 4 βδομάδες. Αφού εγκριθεί το σχέδιο από το σώμα των αρχιτεκτόνων, το έργο στέλνεται στο δημαρχείο προκειμένου να εγκριθεί η άδεια. Η διαδικασία αυτή μπορεί να διαρκέσει από 4 έως 6 μήνες. Σε όλες τις περιπτώσεις, αφού εγκριθεί η άδεια από το δήμο, ο κύριος του έργου θα πρέπει να πληρώσει τα τέλη αδείας και παράλληλα να καταθέσει μία προκαταβολή σε περίπτωση ζημιών των κοινόχρηστων χώρων.

Η διαδικασία για την ανάπτυξη της αγροτικής γης, είναι περισσότερο πολύπλοκη. Ανάλογα με τη μελλοντική χρήση της γης, κυμαίνεται ο αριθμός των οικιστικών μονάδων που επιτρέπεται να χτιστούν. Για παράδειγμα, στην Ισπανία, σε γη χωρίς καλλιέργειες ή άρδευση, μπορούν να χτιστούν από 150 μέχρι 30000 τετραγωνικά μέτρα ή σε περιοχές που προορίζονται για τουριστική χρήση, από 100 μέχρι 2500 τετραγωνικά μέτρα [www.wisemovetospain.com].

- Στην Ισπανία και συγκεκριμένα για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 1992, η υποψηφιότητα της Βαρκελώνης για συμμετοχή στους αγώνες, έθεσε νέους στόχους για μία ριζική επέμβαση στην αστική ανάπτυξη. Μέσα στα όρια της Βαρκελώνης, επιλέχθηκε το *Poblenou*, παλιά βιομηχανική περιοχή και ένα από τα κέντρα της βιομηχανικής επανάστασης στην Ισπανία, όπου προγραμματίστηκε να εγκατασταθεί το Ολυμπιακό χωριό, προκειμένου να φιλοξενηθούν οι αθλητές για τους αγώνες. Όταν αποφασίστηκε το σχέδιο παρέμβασης, η περιοχή αυτή είχε ήδη εγκαταλειφτεί από όλες τις βιομηχανικές δραστηριότητες. Βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη του έργου ήταν ότι, μετά το πέρας των Ολυμπιακών αγώνων, θα έπρεπε να είναι μία τέλεια πόλη, τέλεια ενταγμένη και ενσωματωμένη σε αυτή. Με την παραπάνω ιδέα, δημιουργήθηκε ένα σχέδιο με τρία βασικά κομμάτια, την υποδομή, δηλαδή να δημιουργηθούν προϋποθέσεις με άνοιγμα προς τη θάλασσα, τη μορφολογία, δηλαδή η ιδέα για τη συνέχεια του αστικού συστήματος και τέλος οι χρήσεις, οι οποίες και δε θα περιορίζονταν μόνο σε κατοικίες, αλλά και σε μεγάλες εμπορικές περιοχές. Το σχέδιο ανάπτυξης είχε ήδη ξεκινήσει όταν η Ισπανία ανέλαβε επισήμως τους Ολυμπιακούς αγώνες το 1992. Στην αρχή, ιδρύθηκε η VOSA (Vila Olimpica Societat Anonima), η οποία ανέλαβε και το έργο για τα δύο πρώτα χρόνια και ήταν 100% δημόσια εταιρεία. Αργότερα όμως, για να εισχωρήσει και το ιδιωτικό κεφάλαιο σε αυτό το έργο, η VOSA ίδρυσε τη NISA (Nova Icaria Societat Anonima), της οποίας και κατείχε το 40%, ενώ το υπόλοιπο 60% αγοράστηκε από ιδιωτικές τράπεζες και εταιρείες. Παρατηρούμε, λοιπόν, πως η σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού φορέα ήταν καθοριστικής σημασίας. Στις παρακάτω εικόνες φαίνονται τα αποτελέσματα, πριν από την ανάπτυξη του *Poblenou* και μετά.



Εικόνα 27: Το Poblenou πριν από την ανάπλαση.



Εικόνα 28: Το Poblenou μετά από την ανάπλαση.

Οι αλλαγές που έγιναν προκειμένου να δημιουργηθεί το νέο Ολυμπιακό χωριό, ήταν η απομάκρυνση των παράκτιων σιδηροδρομικών γραμμών και η τοποθέτηση καινούργιων υπόγειων, η αποκατάσταση των παραλιών, η δημιουργία νέας υπόγειας εθνικής οδού και πάρκων, χώρων περιπάτου, όπως επίσης και χώρων πρασίνου. Η βασική ιδέα ήταν να συνδεθεί η νέα οικιστική περιοχή με την παραδοσιακή μορφολογία της πόλης. Συγκεκριμένα, χτίστηκαν περίπου 2000 κατοικίες για να φιλοξενήσουν αρχικά τους αθλητές (15000) και αργότερα κατοίκους (17000).

- Το *Milano due* (ή αλλιώς *Milano 2*) αποτελεί ένα συγκρότημα κατοικιών που δημιουργήθηκε με βάση την ιδιωτική πρωτοβουλία. Συγκεκριμένα, αποτελεί ένα οικιστικό κέντρο της κοινότητας Segrate, η οποία βρίσκεται κοντά στο Μιλάνο. Το *Milano due* βρίσκεται ανατολικά του κέντρου της πόλης Segrate. Η κατασκευή του ξεκίνησε τη δεκαετία του 1970 από την ιδιωτική εταιρεία Edilnord του Σίλβιο Μπερλουσκόνι, ενώ η περιοχή σχεδιάστηκε από την αρχή, εξ' ολοκλήρου. Στα τέλη της δεκαετίας του 1960, η Edilnord απέκτησε 712000 τετραγωνικά μέτρα στο δήμο Segrate. Έπειτα, με μία δήλωση το 1971, το Διοικητικό Συμβούλιο Δημοσίων Έργων επισήμοποίησε ότι χορηγούνται άδειες στη συγκεκριμένη περιοχή του δήμου. Έτσι το ιδιωτικό συγκρότημα ολοκληρώθηκε το 1979 με τη δημιουργία 10500 κατοικιών. Η πώληση των διαμερισμάτων ήταν αρχικά δύσκολη λόγω κάποιων αεροπορικών δρομολογίων πάνω από την περιοχή που προκαλούσαν ηχορύπανση. Όμως, η αλλαγή τους, οδήγησε στη δημιουργία μίας ήσυχης και όμορφης πόλης [[www.informazione.it](http://www.informazione.it)].



Εικόνα 29: Το συγκρότημα κατοικιών Milano Due στη Segrate της Ιταλίας.

(Πηγή: [www.archilovers.com](http://www.archilovers.com))





Εικόνα 30: Το συγκρότημα κατοικιών Milano Due στη Segrate της Ιταλίας..

(Πηγή: [www.archilovers.com](http://www.archilovers.com))

#### 4.3.5. ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Οι Σκανδιναβικές χώρες, Νορβηγία, Σουηδία και Δανία, μοιράζονται κοινή ιστορία και είναι στενά συνδεδεμένες. Ανατρέχοντας στην ιστορία, μπορούμε να δούμε ότι η Νορβηγία ήταν σε ένωση με τις δύο άλλες χώρες διακόσια χρόνια. Με τη Δανία, συγκεκριμένα, ήταν ενιαία χώρα για τετρακόσια χρόνια, μέχρι το 1814 και με τη Σουηδία, η ένωση ξεκίνησε το 1814 μέχρι το 1905. Παρόλα αυτά, οι τρεις σκανδιναβικές χώρες δεν έχουν και πολλά κοινά χαρακτηριστικά όσον αφορά το πολεοδομικό και κτηματολογικό τους σύστημα.

Ξεκινώντας από τη Νορβηγία, η πλειοψηφία των υποδιαιρέσεων της γης, διεξάγεται από τις τοπικές αρχές σύμφωνα με το νόμο (Cadastral Law). Κάποιες μικρότερες υποδιαιρέσεις γης διεξάγονται από τα δικαστήρια (Land Consolidation Courts), σύμφωνα επίσης με το νόμο (Consolidation Law). Στη Δανία και τη Φιλανδία, για την υποδιαίρεση της γης για λογαριασμό του ιδιοκτήτη, υπεύθυνος είναι ένας ορκωτός εκτιμητής (chartered surveyor). Σε περίπτωση αμφιβολίας για το αν η υποδιαίρεση της γης είναι εφικτή ή όχι, ο εκτιμητής πρέπει να προγραμματίσει προκαταρκτική διάσκεψη με τις αρμόδιες αρχές (relevant authorities). Στη Σουηδία, από την άλλη πλευρά, οι αλλαγές στη γη, αποφασίζονται μέσω της διοίκησης και των δικαστηρίων, διότι οποιαδήποτε αλλαγή δε θα πρέπει να έρχεται σε σύγκρουση με τα σχέδια χρήσης της γης ή άλλων κανονιστικών διατάξεων που ρυθμίζουν τη χρήση της γης. Σε περιπτώσεις, βέβαια, που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κάποιες

προϋποθέσεις για την υποδιαίρεση της γης, τότε θα υπάρξει, υποχρεωτικά, διαβούλευση με το δήμο και ενδεχομένως με τη διοίκηση του νομού.

Πιο συγκεκριμένα, παρατηρούμε ότι στη Νορβηγία έχουμε ένα σύστημα υποδιαίρεσης της γης, στο οποίο και εμπλέκονται πολλοί φορείς, οι οποίοι και συμμετέχουν σε διάφορα στάδια, από την απόφαση του ιδιοκτήτη για την υποδιαίρεση της γης του, μέχρι τη δημιουργία της νέας ιδιοκτησίας. Το πρώτο βήμα της διαδικασίας, το οποίο αναφέρθηκε και στην προηγούμενη παράγραφο, είναι η αίτηση για υποδιαίρεση της γης από τον ενδιαφερόμενο και η έγκριση της άδειας από το δήμο. Παρά το γεγονός ότι αυτή η διαδικασία θα εφαρμοσθεί διαφορετικά από δήμο σε δήμο, θα πρέπει οι δήμοι να έχουν μία κοινή κατεύθυνση και να πραγματοποιούν τις υποδιαιρέσεις σύμφωνα με το νόμο Plan and Building Low, διαδικασία που θα αναλάβει άλλος φορέας από εκείνον που εκτελεί την Κτηματογράφηση. Η αίτηση για την υποδιαίρεση της γης θα πρέπει να επεξεργάζεται συνήθως από το πρόσωπο που επεξεργάζεται τις αιτήσεις για τις οικοδομικές άδειες στο δήμο. Σύμφωνα με έρευνα του Κτηματολογίου το 2007, που αναφέρει το “Land Subdivision in Norway. A comparison With Denmark and Sweden” του Leiv Bjarte MJØS, μόνο το 20% των επιθεωρητών χειρίζεται την αίτηση για την υποδιαίρεση της γης. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων (80%), το πρόσωπο που ασχολείται με την υποδιαίρεση είναι διαφορετικό από το άτομο που χειρίζεται το δεύτερο στάδιο, δηλαδή την Κτηματογράφηση. Οι περισσότερες υποδιαιρέσεις της γης οριστικοποιούνται και ολοκληρώνονται σε αυτό το στάδιο, εκτός αν υπάρχουν διαφορές στα όρια, οι οποίες και δεν μπορούν να λυθούν από τον επιθεωρητή σε αυτή την περίπτωση. Ο επιθεωρητής μπορεί μόνο να διαπραγματευθεί. Η επίλυση των διαφορών μπορεί να γίνει ενώπιον του δικαστηρίου.

Στις υπόλοιπες σκανδιναβικές χώρες, αντίθετα, η διαδικασία δεν είναι κατακερματισμένη όπως στη Νορβηγία. Οι επιθεωρητές στη Σουηδία, τη Δανία και τη Φιλανδία προβλέπουν τη συνολική εφαρμογή της διαδικασίας της υποδιαίρεσης της γης, από την αίτηση του ενδιαφερόμενου μέχρι την καταχώρηση της νέας ιδιοκτησίας. Με άλλα λόγια, ο επιθεωρητής είναι υπεύθυνος για τη διαδικασία υποβολής αιτήσεων, την Κτηματογράφηση και την επίλυση κάποιων διαφορών στα όρια [www.fig.net].

Μία βασική διαδικασία που ακολουθείται στις σκανδιναβικές χώρες, είναι η αναπροσαρμογή της αστικής γης. Συγκεκριμένα, η αναπροσαρμογή αποτελεί μία διαδικασία που έχει σκοπό την παραγωγή νέων κατοικιών και την αναδιοργάνωση των αστικών περιοχών (για παράδειγμα ανάπλαση). Η μέθοδος αυτή που χρησιμοποιείται, έχει σχεδιαστεί προκειμένου να εδραιώσει μία ομάδα από όμορα οικόπεδα για τον ενιαίο σχεδιασμό τους και την υποδιαίρεση τους σε μία περιοχή με “κατακερματισμένες” ή μη κατάλληλες ιδιοκτησίες ή ιδιοκτησιακές δομές. Σε περίπτωση που η αναπροσαρμογή της γης είναι ακατάλληλη ή μη εφικτή, παρόμοιες ενέργειες διενεργούνται και μέσω διαδικασιών επιβολής (απαλλοτρίωση). Οι χώροι προς οικοδόμηση δε θα διατίθενται εάν η ιδιοκτησία ή η ιδιοκτησιακή δομή δεν έχουν ακόμα προσαρμοστεί.

Σε ένα κανονικό πρόγραμμα ανάπτυξης, η περιοχή για την οποία γίνεται λόγος είναι ήδη στην κατοχή ενός ιδιοκτήτη ή αποκτάται από κάποιον άλλο μέσω διαφόρων διαδικασιών (αγορά, απαλλοτρίωση, ή κάποια άλλη παρόμοια διαδικασία). Τότε, ο κύριος του έργου

(δημόσιος ή ιδιωτικός φορέας) σε συνεργασία με το δήμο, εκπονεί ένα αναλυτικό σχέδιο ανάπτυξης<sup>27</sup> (detailed land development plan) και εν τέλει υλοποιεί το έργο.

Επομένως, η διαδικασία της αναπροσαρμογής της αστικής γης είναι ένα εργαλείο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την Ιδιωτική πολεοδότηση και δε χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις που υπάρχει ήδη λεπτομερές σχέδιο της περιοχής.

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής:

- Αίτηση από τον κάτοχο της γης ή το δήμο στην Εθνική Υπηρεσία Χερσαίων Αποτυπώσεων (National Land Surveying Office). Η αίτηση πρέπει να υποβληθεί πριν το λεπτομερές σχέδιο ανάπτυξης (detailed local plan) γίνει νομικά αποδεκτό.
- Αφού το σχέδιο εγκριθεί, τοπογράφοι από τον τομέα του Κτηματολογίου καθορίζουν αν η περιοχή είναι έτοιμη από νομικής πλευράς για τη διαδικασία της αναπροσαρμογής. Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται και όσοι έχουν αντιρρήσεις μπορούν να προσφύγουν στο Δικαστήριο (Land Court).
- Μετά την απόφαση του Κτηματολογίου, η γη κατανέμεται σύμφωνα με τις πραγματικές αξίες των ακινήτων πριν δημιουργηθεί το λεπτομερές σχέδιο ανάπτυξης. Έτσι παράγεται το σχέδιο αναπροσαρμογής.
- Οι κοινόχρηστοι χώροι χωρίζονται και μεταφέρονται στο δήμο, ο οποίος και πρέπει με τη σειρά του να αποζημιώσει εκείνους που υπερέβησαν τη δωρεάν διάθεση γης, προκειμένου να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι χώροι. Οι συμμετέχοντες έχουν το δικαίωμα να συμφωνήσουν με τον τρόπο αποζημίωσης τους.
- Οι υπόλοιποι χώροι κατανέμονται μεταξύ των συμμετεχόντων σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής τους.
- Τα έξοδα της διαδικασίας καλύπτονται τόσο από το δήμο όσο και από τους κατόχους γης.
- Κατά τα τελικά αποτελέσματα της διαδικασίας, οποιαδήποτε προσφυγή γίνεται στο Δικαστήριο.
- Μετά την επικύρωσή της, η αναπροσαρμογή είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο της ιδιοκτησίας (Real Property Register) και αποζημιωμένη αντίστοιχα.
- Η παραπάνω διαδικασία δεν περιλαμβάνει την κατασκευή των υποδομών.

Σημαντικό είναι το γεγονός ότι, στη Φιλανδία, οι δήμοι διαδραμάτισαν έναν πολύ σημαντικό ρόλο όσον αφορά την παραγωγή οικοπέδων για τη χρήση τους ως κατοικίες, καταστήματα, γραφεία ή βιομηχανικούς χώρους. Η αύξηση του ρόλου του ιδιωτικού τομέα είναι ένα επίκαιρο θέμα. Συγκεκριμένα, οι δήμοι έχουν συμφωνήσει με τους ιδιωτικούς συνεργάτες τους να πωλούν, αγοράζουν, ανταλλάσσουν, εκμισθώνουν γη ως κανονικές συμβάσεις (normal contracts), έχοντας όμως μετακινήσει όλες τις νομικές τους ευθύνες στους ιδιωτικούς συνεργάτες, ως συμβάσεις ανάπτυξης γης (land development contracts) στα διάφορα επίπεδα (κατασκευή υποδομής, υλοποίηση, χωροταξία, οικοδόμηση περιοχής και συν-επιχειρησιακές συμβάσεις).

27. Το σύστημα αυτό χρησιμοποιείται ακόμη και πριν το 1999, σύμφωνα με το νέο φιλανδικό Land Use and Construction Act [aaltodoc.aalto.fi].

Το 1895-1930, υπήρχαν γύρω στις 20 ιδιωτικές κερδοσκοπικές εταιρείες για την ανάπτυξη γης που λειτουργούσαν στην περιφέρεια του Ελσίνκι. Συγκεκριμένα, αγόρασαν γη κοντά σε σιδηροδρομικούς σταθμούς και την πούλαγαν σε ιδιώτες σαν οικόπεδα<sup>28</sup>. Η πρώτη περιοχή στη Φιλανδία που αναπτύχθηκε κατά αυτό τον τρόπο ήταν η Kärnä στο Ελσίνκι μεταξύ του 1920-1925. Η δημιουργία του, για την ακρίβεια, πραγματοποιήθηκε από τον οικοδομικό συνεταιρισμό κοινής ωφέλειας, ο οποίος ιδρύθηκε στα τέλη του 1930 από κοινωνικούς οργανισμούς και άλλες αρχές.

- Η Kärnä είναι μία “γειτονιά” του Ελσίνκι και έχει 7600 κατοίκους. Το Ολυμπιακό αυτό χωριό χτίστηκε για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 1952. Επίσης, η οικιστική περιοχή Kärnä δημιουργήθηκε για να καλύψει τις ανάγκες των εργαζομένων της πόλης, σε μία περίοδο που υπήρχε μεγάλο στεγαστικό πρόβλημα. Θεωρείται η πρώτη περίπτωση ανάπλασης στη Φιλανδία, με δεδομένο ότι η περιοχή ήταν προκατασκευασμένη και η πρώτη κηπούπολη στη χώρα. Τα σπίτια που δημιουργήθηκαν έπρεπε να είναι το πολύ διώροφα, ημιανεξάρτητα και διατεταγμένα γύρω από προστατευόμενες αυλές, όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα. Χαρακτηριστικό τους παραδοσιακό χρώμα η κόκκινη ώχρα.



Εικόνα 31: Μορφή σπιτιών στη Ρου-Kärnä, περιοχή μικρότερη μέσα στην Kärnä του Ελσίνκι

[en.wikipedia.org]

28. Η αγορά και πώληση ήταν εφικτή εκείνα τα χρόνια, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες δεν είχαν γίνει υποχρεωτικές στις αγροτικές κοινότητες μέχρι το 1949 [www.fig.net].

Παρόλα αυτά, το 1958, ο νόμος περί οικοδόμησης τέθηκε σε ισχύ, καθορίζοντας ότι ο σχεδιασμός των νέων περιοχών θα είναι μονοπώλιο της ίδιας της πόλης, στην οποία και ανήκει η περιοχή. Μέχρι τότε, κατάσταση, ειδικά στις αγροτικές περιοχές, ήταν διαφορετική. Συγκεκριμένα, ο κάτοχος της γης θα μπορούσε να δημιουργήσει μαζί με την τοπική αυτοδιοίκηση το σχέδιο της περιοχής, ή να απευθυνθεί στην επαρχιακή αρχή (provincial authority) με ένα προτεινόμενο σχέδιο, για το οποίο, στη συνέχεια, ο δήμος θα έδινε μία δήλωση και η επαρχιακή αρχή θα το επικύρωνε. Όλα τα παραπάνω, ταυτόχρονα με την έλλειψη οικοδομήσιμης γης στο Ελσίνκι, οδήγησε, το τέλος του 1950, στη μετακίνηση κατασκευαστών στους δήμους δίπλα από την πόλη. Ένα παράδειγμα, αποτελεί η γη στην *Tapiola*, η οποία αγοράστηκε και αναπτύχθηκε από έναν ιδιωτικό, μη κερδοσκοπικό συνεταιρισμό, με το όνομα *Asuntosäätiö*.

- Η *Tapiola* είναι μια περιοχή της *Espoo*, της δεύτερης μεγαλύτερης πόλης της Φιλανδίας, η οποία κατασκευάστηκε τη δεκαετία 1950-1960 σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά μίας “κηπούπολης”. Η περιοχή αυτή απέκτησε παγκόσμια φήμη, όσον αφορά τη φιλανδική πολεοδομία. Σκοπός του συνεταιρισμού *Asuntosäätiö* ήταν να δημιουργήσει μία πόλη- κήπο, η οποία θα αποτελεί ένα μικρόκοσμο της φιλανδικής κοινωνίας, όλες οι κοινωνικές τάξεις να ζουν εκεί, να υπάρχουν διαφορετικοί τύποι κτιρίων (από μονοκατοικίες μέχρι πολυώροφα μπλοκ). Στόχος ήταν, όχι η δημιουργία σπιτιών ή κατοικιών κυρίως, αλλά ένα κοινωνικά υγιές περιβάλλον για το σύγχρονο άνθρωπο και τις ανάγκες του. Έτσι λοιπόν, η περιοχή *Tapiola* χτίστηκε σύμφωνα με τις αρχές του Howard για τις “κηπουπόλεις”. Ο ιδρυτής όμως της *Tapiola*, πίστευε ότι δε θα μπορούσε να δημιουργήσει ένα ικανοποιητικό οικιστικό κέντρο, αν η πυκνότητα του πληθυσμού υπερβεί ένα συγκεκριμένο αριθμό. Το αρχικό σχέδιο είχε προγραμματίσει η περιοχή των 600 στρεμμάτων να έχει συνολικά 15000 άτομα, δηλαδή 26 κατοίκους ανά στρέμμα. Επίσης, το έδαφος είναι χωρισμένο σε τέσσερις γειτονιές, η οποίες περιλαμβάνουν και στους δικούς τους χώρους πρασίνου (green belts), και τέλος, στο κέντρο όλων αυτών, είναι χτισμένο ένα εμπορικό κέντρο, προκειμένου να ικανοποιούνται οι ανάγκες 30000 κατοίκων. Εξάλλου, το βασικό χαρακτηριστικό τέτοιου είδους περιοχών (κηπουπόλεων) είναι η αυτονομία και η ανεξαρτησία, όση μπορεί να είναι αυτή με δεδομένο ότι το Ελσίνκι απέχει λιγότερο από 10 χιλιόμετρα [en.wikipedia.org].





Εικόνα 32: Η περιοχή Tapiola της πόλης Espoo στη Φινλανδία.

[www.google.com]

Η ιδιωτική ανάπτυξη της γης έγινε πολύ γνωστή το 1950, όταν το δημοτικό συμβούλιο του Ελσίνκι αποφάσισε να διαθέτει μεγάλες περιοχές σε μία ή περισσότερες κατασκευαστικές εταιρείες.

Ο σχεδιασμός των αστικών περιοχών είναι αυστηρά ελεγχόμενος από τις αρχές, οι οποίες και επικαλούνται το μονοπώλιο του αστικού σχεδιασμού από την τοπική αυτοδιοίκηση. Βέβαια μέχρι το 2000, ο νόμος αυτός είχε αλλάξει πλήρως (the Finnish Land Use and Constructon Act MRL, 1999/132) [aaltodoc.aalto.fi].

#### **4.4. ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Β'- ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

Η παραθεριστική κατοικία είναι μία μικτή μορφή αξιοποίησης γης, στην οποία και συνδυάζονται τα παραδοσιακά στοιχεία ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς (real estate) με τις σύγχρονες ανάγκες και απαιτήσεις του τουρισμού. Προορίζεται για προσωρινή διαμονή, με άλλα λόγια για δεύτερο σπίτι [Παντελής Λεπτός, 2008]. Εντοπίζονται και χωροθετούνται σε απομακρυσμένες αγροτικές περιοχές που βρίσκονται υπό πίεση, κάτω από την επιρροή των μεγάλων αστικών περιοχών. Οι αγροτικές αυτές περιοχές έχουν κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα οικονομική παρακμή, χαμηλά εισοδήματα, μεγάλο αριθμό μεταναστών, μεγάλης ηλικίας κατοίκους.

Η παραθεριστική κατοικία επιφέρει δύο βασικές επιπτώσεις:

- Αλλαγή στις χρήσεις γης
- Μετατροπή του υπαίθριου σκηνικού σε αστικό

Στον ευρωπαϊκό χώρο, παρόλο που μπορούμε να συναντήσουμε ένα μεγάλο ποσοστό παραθεριστικών κατοικιών, βασικό χαρακτηριστικό είναι η μη ισόποση κατανομή τους, στις επιμέρους ευρωπαϊκές περιφέρειες. Σε κάποιες χώρες, όπως στις μεσογειακές και τις αγγλοσαξονικές, με περισσότερους παράκτιους χώρους, οι παραθεριστικές κατοικίες γίνονται περισσότερο αντιληπτές από ότι σε κάποιες άλλες, όπως οι ηπειρωτικές που έχουν μικρότερο αριθμό παράκτιων χώρων. Εκτός από κάποιες συγκεκριμένες ευρωπαϊκές χώρες (Φιλανδία, Πορτογαλία) με παράκτιους χώρους, γενικότερα το σύνταγμα επιχορηγεί αποτελεσματικά τους ιδιοκτήτες, ώστε να οικοδομήσουν τη γη τους. Αυτός, πιθανόν, να είναι ένας πολύ σημαντικός παράγοντας αύξησης των παραθεριστικών κατοικιών. Τέλος, οι δεύτερες κατοικίες, όσον αφορά τις μεσογειακές ακτές, προβλέπεται να αυξηθούν και πλέον να καλύπτουν το 50% μέχρι το 2025, σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Περιβάλλοντος και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

##### **4.4.1. ΕΥΡΩΠΑΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ**

Τα συστήματα σχεδιασμού στην Ευρώπη ενδιαφέρονται περισσότερο για τον καθορισμό των χρήσεων γης, παρά για τον περιορισμό της παραθεριστικής ανάπτυξης, σε περιοχές όπως είναι οι παράκτιες. Σύμφωνα με τον Gibson (2003), υπάρχουν πολλά κράτη της Ευρώπης, όπου έχουν καθοριστεί κάποιες προστατευόμενες περιοχές (Δανία, Φιλανδία, Γερμανία, Γαλλία, Ελλάδα, Ιταλία, Πορτογαλία, Ισπανία και Σουηδία).

Εξαιρέση στον κανόνα αποτελεί η Σουηδία, όπου, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες χώρες, οι δημόσιες αρχές έχουν τον έλεγχο της ανάπτυξης, σε ακτίνα 12 μιλίων από την ακτή, σύμφωνα με την πράξη σχεδιασμού και οικοδόμησης. Στη Δανία, σύμφωνα με νόμο, το 1937, ζώνη προστασίας αποτελούσε μία λωρίδα 100 μέτρων από τη θάλασσα, όπου και ίσχυαν απαγορεύσεις και περιορισμοί δόμησης. Το 1994, ο νόμος άλλαξε για το μήκος της ζώνης προστασίας όσον αφορά τις αγροτικές περιοχές, όμως για τις παραθεριστικές

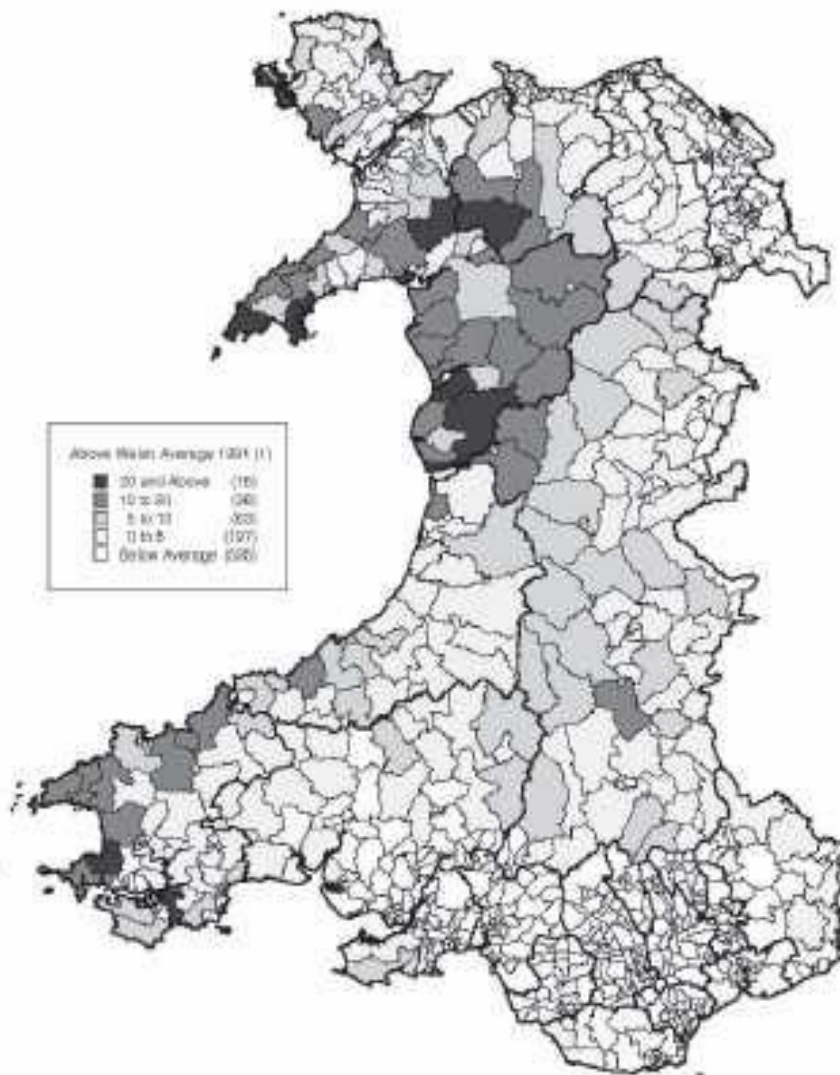
παρέμεινε η ίδια ζώνη προστασίας, στα 100 μέτρα. Σε αυτή την περίπτωση, οι παραθεριστικές κατοικίες (μαζί με τις αγροτικές και αστικές) έχουν καθοριστεί με βάση το χωροταξικό σύστημα το 1970. Στην Ιταλία, σύμφωνα με νόμο το 1985, απαγορεύεται οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης σε απόσταση 300 μέτρων από τις ακτές των θαλασσών και των λιμνών. Στην Ισπανία, σύμφωνα με νόμο το 1988, θεωρείται προστατευόμενη η ζώνη σε απόσταση 100 μέτρων από την ακτογραμμή, μέχρι το εγγύτερο σημείο της δημόσιας ιδιοκτησίας (με δυνατότητα για επιπλέον 100 μέτρα), όπου διάφορες δραστηριότητες και κυρίως η κατασκευή απαγορεύεται ή ελέγχεται αυστηρά. Στην Πορτογαλία, 500 μέτρα θεωρούνται προστατευόμενη ζώνη, όπου και τηρούνται συγκεκριμένες χωροταξικές αρχές, σύμφωνα με νόμο το 1933. Στη Νορβηγία, απαγορεύεται η δόμηση στα 100 μέτρα από την ακτή. Επίσης, σύμφωνα με νόμο το 1986 και προεδρικό διάταγμα το 1989, απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων εκτός των αστικών περιοχών σε ζώνη 100 μέτρων από την ακτή.

Γενικότερα, σε κάποιες χώρες της Ευρώπης, όπως είναι η Πορτογαλία και η Φιλανδία, το σύνταγμα επιχορηγεί αποτελεσματικά τους ιδιοκτήτες γης, ώστε να οικοδομήσουν τη γη τους. Αυτό, αναμφίβολα, αποτελεί ένα βασικό παράγοντα αύξησης των παραθεριστικών κατοικιών σε διάφορες περιοχές.

Παρακάτω, θα αναλύσουμε δύο παραδείγματα δημιουργίας παραθεριστικών κατοικιών στην Ευρώπη.

#### **4.4.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΥΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ**

Τα τελευταία περίπου τριάντα χρόνια, η παραθεριστική κατοικία αποτελεί πηγή σημαντικών αντιπαραθέσεων κυρίως στην Ουαλία. Γι' αυτό το λόγο, παρακάτω θα αναφερθούν κάποια από τα βασικά χαρακτηριστικά της χωρικής οργάνωσης της παραθεριστικής κατοικίας και οι πολιτικές που ακολουθούνται.

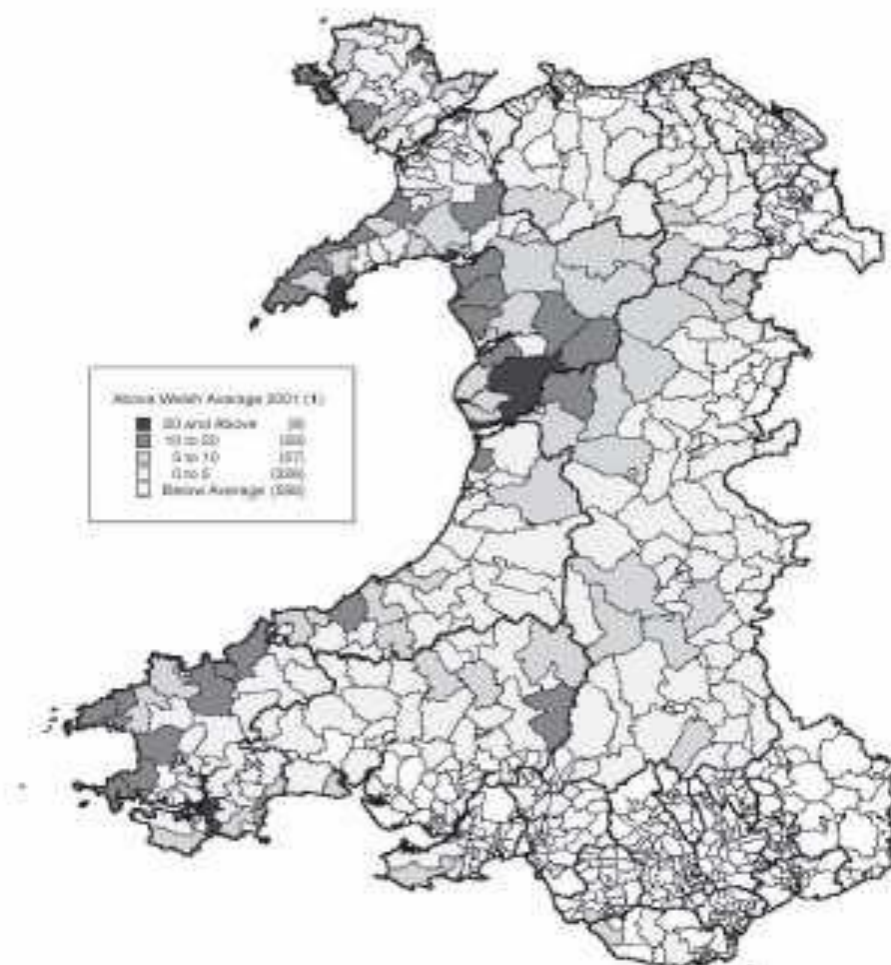


**Figure 2 Estimate of second and holiday homes in Wales 1991 – percentage points above the Welsh average (average = 1.58)**  
 Source: UK Census 1991

Εικόνα 33: Κατανομή των δεύτερων κατοικιών στην Ουαλία το 1991

(Πηγή: Γιαλελή Αναστασία- δυνατότητες και προβλήματα συνύπαρξης παραθεριστικής κατοικίας και αγροτικής δραστηριότητας σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς: η περίπτωση του δήμου Βοιών Ν. Λακωνίας, 2008)

Σύμφωνα με το παραπάνω σχήμα και τον Gallent (Gallent N., Mace A., Tewdwr- Jones M.: *Dispelling a myth? Second homes in rural Wales*. Bartlett School of Planning, University College London, 2003.), το οποίο και δημιουργήθηκε από αρχεία απογραφής και ανακατανομής υπολειπόμενων στοιχείων, παρατηρούμε τις περιοχές συγκέντρωσης δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών άνω του μέσου όρου. Συγκεκριμένα, οι κύριες περιοχές συγκέντρωσης είναι και οι πιο έντονα σκιαγραφμένες. Μπορούμε να πούμε ότι περιλαμβάνουν ένα μεγάλο μέρος της Snowdonia, το νότιο άκρο της Χερσονήσου Lleyn, το πέταλο του Pembrokeshire Coast National Park, τμήματα του Anglesey, την τοπική περιφέρεια Erwood στο Powys και τις περιφέρειες Penbryn και Newquay στο Ceredigion.



**Figure 3** Estimate of second and holiday homes in Wales 2001 – percentage points above the Welsh average (average = 1.31)  
 Source: Calculated from UK Census 1991 and Council Tax Returns 1997–2001

Εικόνα 34: Κατανομή των δεύτερων κατοικιών στην Ουαλία το 2001

(Πηγή: Γιαλελή Αναστασία- δυνατότητες και προβλήματα συνύπαρξης παραθεριστικής κατοικίας και αγροτικής δραστηριότητας σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς: η περίπτωση του δήμου Βοιών Ν. Λακωνίας, 2008)

Στο δεύτερο σχήμα, το οποίο και δημιουργήθηκε με βάση τις δημοτικές φορολογικές δηλώσεις, παρατηρούμε ότι η τοπική περιφέρεια Myddfai αποκτά πιο περίοπτη θέση. Οι κύριες περιοχές στο Liegn και στο νότιο μέρος της Snowdonia παραμένουν σημαντικές, σε αντίθεση με τη βόρεια Snowdonia (Beddgelert, Bro Machno) όπου είναι πλέον λιγότερα σημαντικές. Η αύξηση στο Vale of Glamorgan και σε τμήματα του Carmarthenshire ίσως να οφείλεται στη δυνατότητα πρόσβασης των περιοχών αυτών σε μια ολοένα και πιο ευημερούσα ζώνη στη νότια Ουαλία.

Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι στην Ουαλία, οι πόλοι συγκέντρωσης των δεύτερων κατοικιών φαίνεται να έχουν συσταλεί σε ένα μικρότερο πυρήνα. Σήμερα, σε αντιστοιχία υπάρχουν οκτώ τοπικές περιφέρειες με πάνω από 20% του μέσου όρου της Ουαλίας, σε σχέση με τις 15 που υπήρχαν παλαιότερα. Παρατηρείται, λοιπόν, μία συστολή στην αγορά δεύτερης παραθεριστικής κατοικίας στις “παραδοσιακές” περιοχές δεύτερης κατοικίας σύμφωνα με τα τελευταία χρόνια. Στις μέρες μας, δεν είναι πιθανή η εμφάνιση ενός νέου κύματος απόκτησης τέτοιου είδους κατοικιών, λόγω των καθορισμένων μοντέλων στην ευρύτερη στεγαστική αγορά. Μπορούμε να πούμε ότι η αγορά έχει συσταλεί σε περιοχές- πυρήνες, παρόλο που οι αριθμοί έχουν συνολικά μειωθεί.

Με αφορμή το παράδειγμα της Ουαλίας, παρακάτω θα εξετάσουμε το αγγλικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού για τις παραθεριστικές κατοικίες.

Η Αγγλία έχει ένα ώριμο και παγιωμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Όλο το σύστημα συντονίζεται, επιτηρείται και ελέγχεται, μέσω της εκπόνησης εθνικών και περιφερειακών οδηγιών- κατευθύνσεων, από την κεντρική κυβέρνηση με τα Υπουργεία της, η οποία και διατηρεί σημαντικές αρμοδιότητες και εξουσίες. Η στρατηγική που ακολουθείται δεν έχει τη μορφή σχεδίων, αλλά κατευθύνσεων με γεωγραφικό ή τομεακό χαρακτήρα, τα οποία και εκδίδονται μέσω του κεντρικού φορέα σε κάθε περίπτωση. Οι κατευθύνσεις αυτές δεν έχουν την κλασική μορφή σχεδίου, όμως είναι μία στρατηγική ρύθμισης του χώρου και παράλληλα λειτουργούν ως πλαίσια αναφοράς για τα σχέδια που εκπονούνται στις χαμηλότερες γεωγραφικές κλίμακες.

Όπως αναφέρθηκε, σε εθνικό επίπεδο, ο σχεδιασμός πραγματοποιείται μέσω κατευθύνσεων και όχι σχεδίων. Από την άλλη πλευρά, στο περιφερειακό επίπεδο, τα σχέδια απουσιάζουν, γεγονός το οποίο χαρακτηρίζει το αγγλικό σύστημα στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού. Μετά από αντίστοιχη γνωμοδότηση δημοσίων και μη φορέων και δημόσιας διαβούλευσης, ο αρμόδιος υπουργός έχει δημοσιεύσει για κάθε μία από τις εννέα περιφέρειες της Αγγλίας, ένα μικρό σε έκταση κείμενο οδηγιών- κατευθύνσεων, το οποίο, επίσης, δεν περιλαμβάνει χάρτες. Οι οδηγίες αυτές, έχουν στόχο τη διατύπωση μίας ευρείας χωρικής και όχι μόνο στρατηγικής για την περιφέρεια, σύμφωνα με τις εθνικές προτεραιότητες<sup>29</sup> όπου βέβαια αυτές είναι χρήσιμες. Συγκεκριμένα, σε τοπικό επίπεδο η κατάσταση είναι διαφορετική αφού γίνεται έντονη η παρουσία σχεδίων. Οι τοπικές αρχές, λοιπόν, εκπονούν τα απαραίτητα αυτά σχέδια προκειμένου να ρυθμίσουν τις χρήσεις γης σε κάθε περιοχή.

29. Οι εθνικές προτεραιότητες είναι διατυπωμένες σύμφωνα με το National Planning Guidance Notes.



Από τη δεκαετία του '70 γίνεται συζήτηση για παρέμβαση στο ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας, με σκοπό τη δημιουργία μίας ξεχωριστής κατηγορίας χρήσης γης για τις δεύτερες κατοικίες. Το παραπάνω θα σήμαινε, ότι σε περίπτωση που οι αγοραστές σκοπεύουν να χρησιμοποιήσουν κάποια ιδιοκτησία τους ως παραθεριστική κατοικία θα απαγορεύεται αν δεν εξασφαλίσουν την απαραίτητη χωροταξική άδεια μετά από αίτηση της. Η λήψη χωροταξικής άδειας μπορεί να μην πραγματοποιηθεί στην περίπτωση που η αλλαγή χρήσης, για την οποία γίνεται λόγος, είναι αντίθετη στο "κοινό καλό"<sup>30</sup>. Οι οδηγίες για τις δεύτερες κατοικίες δίνονται από τις τοπικές αρχές, υπηρεσίες, πολιτικούς διαφόρων πεποιθήσεων και όχι από την κυβέρνηση.

Όσον αφορά τις παραθεριστικές κατοικίες, λοιπόν, κάποια από τα βασικά τους στοιχεία παραθέτονται παρακάτω:

1. η συνεχή δέσμευση για την εισαγωγή νομοθεσίας αλλαγής χρήσης
2. η συνειδητοποίηση ότι το ζήτημα των δεύτερων κατοικιών πρέπει να τοποθετηθεί εντός της ευρύτερης αγροτικής ατζέντας που αφορά, παραδείγματος χάριν, την αύξηση της προσφοράς εμπορικών και οικονομικών κατοικιών στην ύπαιθρο
3. η άποψη ότι η τοπική πρόσβαση σε κατοικίες είναι ουσιαστική στο πλαίσιο της αγροτικής βιωσιμότητας
4. τα τοπικά πειράματα με στόχο τον περιορισμό της προσφοράς δεύτερων κατοικιών μέσω συγκεκριμένων τοπικών χωροταξικών πολιτικών
5. τις τοπικές και γενικές κινήσεις για την εξισορρόπηση των τοπικών φορολογικών υποχρεώσεων στις πρώτες και δεύτερες κατοικίες
6. τις ευκαιρίες που δίνει η αποκέντρωση και το ενδεχόμενο τροποποίησης της δευτερεύουσας νομοθεσίας.

Ακόμα μία από τις χώρες, οι οποίες υιοθέτησαν την πρακτική ανάπτυξης των παραθεριστικών κατοικιών στις ακτές της, μέσω της διαδικασίας της ιδιωτικής πολεοδόμησης από διάφορες επιχειρήσεις, με σκοπό να επωμιστούν τα οφέλη της τουριστικής ανάπτυξης, είναι η Ισπανία. Πιο συγκεκριμένα, το μοντέλο αυτό εισήχθη στην Ισπανία το έτος 1970, αφού είχε εφαρμοσθεί σε άλλες χώρες, όπως για παράδειγμα στη Γαλλία. Η συμβολή στα έσοδα των περιφερειών, η αύξηση του τουρισμού και η γενικότερη φιλοσοφία για ανάπτυξη, αποτελούν τρεις βασικούς λόγους που ευνόησαν τη συγκεκριμένη πρακτική. Η Ισπανία, βραχυπρόθεσμα, έφτασε να χαρακτηρίζεται για την ταχύτερη αστικοποίηση<sup>31</sup> της ακτογραμμής της, όπου και είχαν δημιουργηθεί παραθεριστικές κατοικίες, με αποτέλεσμα την αύξηση της δομημένης επιφάνειας της.

30. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι στο Ηνωμένο Βασίλειο, οι χρήσεις γης είναι ταξινομημένες σύμφωνα με το διάταγμα Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του 1987. Οι κατοικίες ανήκουν σε μία ενιαία κατηγορία. Χωρίζοντας αυτή την κατηγορία σε δύο υποκατηγορίες για τη διάκριση μεταξύ πρώτων και δεύτερων κατοικιών, σημαίνει ότι οι ιδιοκτήτες ή οι αγοραστές θα πρέπει να αποκομίσουν χωροταξική άδεια προτού χρησιμοποιήσουν μία χρήση γης.

31. Συγκεκριμένα, η Ισπανία έφτασε να αντιπροσωπεύει το 40% όλου του κατασκευαστικού έργου στην Ευρώπη.



Όμως, εν τέλει, η δημιουργία των παραθεριστικών κατοικιών επέδρασε αρνητικά στον παράκτιο χώρο, καταστρέφοντας το περιβάλλον και υπονομεύοντας τη βιωσιμότητα. Η συνεχόμενη καταστροφή του περιβάλλοντος είχε σαν αποτέλεσμα την αναζήτηση νέων παρθένων περιοχών από τους τουρίστες και την υποβάθμιση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων. Έπειτα, ενώ θεσπίστηκε αντίστοιχος νόμος για την προφύλαξη των ακτών το 1988, η εφαρμογή του συνάντησε εμπόδια. Συγκεκριμένα, πολλές από τις κατοικίες πάνω στις ακτές ήταν παράνομες και αντιμετώπιζανε το ενδεχόμενο κατεδάφισης. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος της Ισπανίας, προσπαθώντας να ανατρέψει την κατασκευαστική αναρχία, πρότεινε την αγορά γης από την κυβέρνηση, την ένταξή της στην κατηγορία των προστατευόμενων περιοχών και την καταστροφή κτιρίων ή χώρων αναψυχής που καταπατούν δημόσια γη.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η παραλία Costa del sol στην Ανδαλουσία, η οποία, στην ουσία, έχει καταστραφεί από την υπερδόμηση, όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα.



Εικόνα 35: Υπερδόμηση στην παραλία Costa del Sol στην Ισπανία.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

Τα σχέδια για την ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών συνεχίζονται, όμως οι ελεύθεροι προσπελάσιμοι παραλιακοί χώροι έχουν μειωθεί, ο συνωστισμός έχει αυξηθεί και το νερό έχει υποβαθμιστεί. Παρά τις προσπάθειες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η παραλία Costa del sol, χαρακτηρίζεται από τους χειρότερους περιβαλλοντολογικούς τουριστικούς προορισμούς, έχοντας καταστραφεί το 70% της επιφάνειάς της και καλυφθεί

με τσιμέντο. Παράλληλα, τα κέρδη στην αγορά ακινήτων έχουν αρχίσει να υποχωρούν, ενώ διακόπτονται πολλά προγράμματα δόμησης στις περιοχές αυτές.

Στην Ισπανία, υπάρχουν και άλλα παραδείγματα δημιουργίας παραθεριστικών περιοχών, όπως είναι το Benidorm. Αυτή η περίπτωση είναι εξίσου ενδεικτική, εφόσον μπορούμε να δούμε το μετασχηματισμό μέσα σε λίγες δεκαετίες των άλλοτε αγροτικών περιοχών σε περιοχές αστικοποίησης που κυριαρχούν τα μεγάλα μεγέθους κτίρια και οι ουρανοξύστες σε ελάχιστη απόσταση από την παραλία.



Εικόνα 36: Γεωργικές και αστικές περιοχές στο Benidorm το 1956

(Πηγή: Δανέλη Φωτεινή- Οργανωμένα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα: ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο στην παράκτια και νησιωτική Ελλάδα.)



Εικόνα 37: Κτίρια και ουρανοξύστες το 2004.

(Πηγή: Δανέλη Φωτεινή- Οργανωμένα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα: ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο στην παράκτια και νησιωτική Ελλάδα.)

Η δομημένη επιφάνεια αυξήθηκε κατά 29,5% μεταξύ 1987-2000, ενώ την περίοδο 2000-2005 παρουσιάστηκε μια επιτάχυνση του ρυθμού ανοικοδόμησης κατοικίας με αποτέλεσμα να αντιστοιχεί μία κατοικία ανά δύο κατοίκους.

Τα παραπάνω παραδείγματα, αναμφισβήτητα, είναι πολύ σημαντικά για την Ελλάδα και για άλλες χώρες, ώστε να αποφύγουν την υιοθέτηση παρόμοιων πρακτικών ανάπτυξης, οι οποίες το μόνο που θα πετύχουν είναι την υποβάθμιση της περιοχής.

Όσον αφορά την Ελλάδα, οι διαδικασίες ανάπτυξης εφαρμόζονται με διαφορά φάσης σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη. Τα τελευταία χρόνια, εμφανίζεται στη χώρα μας το πρότυπο ανάπτυξης κυρίως με ιδιωτικά κίνητρα και ιδιωτική πρωτοβουλία. Επομένως, η ανάγκη για σχεδιασμό αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση εφαρμογής πρακτικών ανάπτυξης. Σε καμία περίπτωση δε θα εξαφανιστεί η κερδοσκοπία και η άγρια εκμετάλλευση της γης, όμως ο σχεδιασμός είναι ένα καλό εργαλείο ελέγχου.

Η οργανωμένη δόμηση, μέχρι τώρα στη χώρα μας, γίνεται είτε μέσω δημόσιων φορέων, είτε, σε ελάχιστες περιπτώσεις, μέσω ιδιωτικών. Η βασική διαφορά τους είναι ότι η δημόσια δόμηση έχει σκοπό την κάλυψη αναγκών, όπως στέγασης, ενώ αντίθετα η ιδιωτική, τη μεγιστοποίηση του κέρδους, στην περίπτωση ανάπτυξης οικιστικών συγκροτημάτων. Το πρότυπο αυτό των παραθεριστικών συγκροτημάτων τείνει να γίνει η βασική πρακτική ανάπτυξης σε νησιώτικες και παράκτιες περιοχές. Η ιδιωτική πολεοδόμηση, η οποία υπάγεται και στην κρίση του Συμβουλίου Επικρατείας, δεν καλύπτει

τις ανάγκες του νέου επενδυτικού “προϊόντος “ με αποτέλεσμα το θεσμικό πλαίσιο να αλλάζει συνεχώς, προκειμένου να προσαρμοσθεί στην πραγματικότητα.

#### **4.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Η σημασία της έλλειψης ενός λεπτομερούς σχεδίου, όταν υποβάλλονται διάφορες προτάσεις στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, ποικίλλει. Αρχικά, υπάρχουν κάποιες χώρες, όπου τα τοπικά ρυθμιστικά σχέδια απαιτείται να υπάρχουν, πριν από οποιαδήποτε εφαρμογή ανάπτυξης εκτός του οικοδομήσιμου χώρου. Έτσι, το ρυθμιστικό όργανο σχεδιασμού είναι το κύριο μέσο ελέγχου της αστικής ανάπτυξης, αλλά μπορεί να αποτελέσει πρόβλημα σχετικά με τη χορήγηση της άδειας. Το προηγούμενο μπορεί να συμβεί σε περίπτωση που το σύστημα τυπικά απαιτεί ένα σχέδιο να τεθεί σε ισχύ, πριν από τη χορήγηση της άδειας και το σύστημα, παράλληλα, δεν μπορεί να παράγει επαρκή σχέδια σε αυτή την περιοχή. Εάν τώρα σε κάποια περιοχή, δεν υπάρχουν υπεύθυνοι για λεπτομερείς χάρτες ανά ζώνη, τότε το σύστημα μπορεί να επιτρέψει σε άλλους μηχανικούς τη χορήγηση αδειών. Στο Βέλγιο, για παράδειγμα, εάν δεν υπάρχει σχέδιο, οι άδειες μπορούν να χορηγηθούν σε οποιοδήποτε οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, το οποίο μπορεί να προσδιοριστεί από τα ευρύτερα σχέδια. Στη Φιλανδία, είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για κατ’ εξαίρεση άδεια σε περιοχή χωρίς ρυθμιστικό σχέδιο. Επίσης, αιτήσεις γίνονται και σε περιπτώσεις απόκλισης από το εγκεκριμένο λεπτομερές σχέδιο. Στην πραγματικότητα, η διαδικασία αυτή είναι ταχύτερη από ότι η τροποποίηση ενός υπάρχοντος σχεδίου. Στη Σουηδία, επίσης, κάποιοι κανόνες μπορούν να υιοθετηθούν σε περιοχές που δεν καλύπτονται από ένα ρυθμιστικό σχέδιο και προκειμένου να εξασφαλιστούν οι προτάσεις αυτές, ακολουθείται το ολοκληρωμένο σχέδιο κάθε δήμου και η εθνική πολιτική. Σε κάποιες άλλες περιοχές, όπως στην Ελλάδα, υπάρχουν καθορισμένες διαδικασίες για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Στο επόμενο κεφάλαιο θα μελετηθεί ένα εργαλείο εφαρμογής της Ιδιωτικής πολεοδόμησης, οι **οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην Ευρώπη**, οι οποίοι διαφέρουν αρκετά από την έννοια που έχουν στη χώρα μας.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός είναι μία μορφή συνεργασίας, στην οποία τα μέλη ενωμένα έχουν στόχο την από κοινού κατασκευή και χρήση των οικιστικών μονάδων. Συγκεκριμένα, προήλθε κάτω από τον καπιταλισμό, ως μία έκφραση της πάλης των εργαζομένων ενάντια στην έλλειψη στέγασης. Η συνεταιριστική μορφή της κατασκευής κατοικιών εμφανίστηκε για πρώτη φορά στη Μεγάλη Βρετανία στα τέλη του 18ου αιώνα και αναπτύχθηκε ιδιαίτερα στη δυτική Ευρώπη στα μέσα του 19ου αιώνα, όταν η σημαντική αύξηση του πληθυσμού και της βιομηχανίας δημιούργησε στεγαστικά προβλήματα [encyclopedia2.thefreedictionary.com]. Έτσι μπορούμε να πούμε ότι το συνεταιριστικό κίνημα κατοικίας έχει μακρά ιστορία. Οι πρώτοι συνεταιρισμοί στέγασης που σχηματίστηκαν στα μέσα του 19ου αιώνα στη δυτική Ευρώπη, ήταν όταν ο Victor Aimé Huber ξεκίνησε την κατασκευή πολλών κατοικιών στο Βερολίνο. Σήμερα, οι συνεταιρισμοί στέγασης είναι όλο και πιο διαδεδομένοι στην Ευρώπη και πέρα από αυτήν [www.housingeurope.eu].

Όμως, όπως αναφέρθηκε και στο πρώτο κεφάλαιο, υπάρχουν είδη συνεταιρισμών στέγασης που λειτουργούν διαφορετικά σε κάθε περίπτωση. Για παράδειγμα, οι συνεταιρισμοί, σε κάποιες χώρες, όπως στις ηπειρωτικές, έχουν σκοπό τη διάθεση κοινωνικής κατοικίας στα μέλη τους και θα αναφέρονται παρακάτω ως στεγαστικοί συνεταιρισμοί. Σε κάποιες άλλες, όπως είναι οι μεσογειακές χώρες για παράδειγμα, οι συνεταιρισμοί ασχολούνται κυρίως με τη διάθεση (πώληση, ενοικίαση) ακινήτων στα μέλη τους και θα αναφέρονται ως οικοδομικοί. Σε κάποιες άλλες χώρες, υπάρχουν σαν ξεχωριστή έννοια-κατηγορία.

### 5.1. ΑΓΓΛΟΣΑΞΟΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στις αγγλοσαξονικές χώρες, υπάρχουν διάφορα είδη συνεταιρισμών. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, υπάρχουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί (ownership housing Co-operatives), οι στεγαστικοί (tenant management housing Co-operatives), οι συνεταιρισμοί μικρής διάρκειας (short-life housing Co-operatives) και οι συνεταιρισμοί αυτό-κατασκευής κατοικιών (self-build housing Co-operatives). Στην Ιρλανδία, υπάρχουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οι συνεταιρισμοί της περιφέρειας (district/area co-operative housing societies).

Για το λόγο ότι αναπτύσσονται τόσα διαφορετικά είδη συνεταιρισμών στις χώρες αυτές, θα μελετηθούν ξεχωριστά.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, δεν υπάρχει ειδική νομική δομή για τους συνεταιρισμούς. Ωστόσο με πράξη της Κοινωνίας Βιομηχανίας και Πρόνοιας (Industrial and Provident Society), βάση της οποίας ενσωματώνονται οι συνεταιρισμοί, περιέχεται θεσμοθετημένη προστασία των συνεταιριστικών αρχών. Επίσης, εξίσου σημαντικό, είναι ότι όλοι οι συνεταιρισμοί αντιπροσωπεύονται από τη Συνομοσπονδία της Συνεταιριστικής Στέγασης (Confederation of Cooperative Housing ή CCH), στόχος της οποίας είναι η προώθηση των συνεταιρισμών, ως έναν εναλλακτικό τρόπο στέγασης [www.icahousing.coop].

Όσον αφορά τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, παρατηρείται μία διαφοροποίηση στη λειτουργία τους, συγκεκριμένα αν παρέχεται βοήθεια από την κυβέρνηση και αν όχι.

- Οικοδομικοί συνεταιρισμοί
1. Με τη βοήθεια της κυβέρνησης

Στο συγκεκριμένο είδος συνεταιρισμού, πρέπει οι σχέσεις να είναι πλήρως αμοιβαίες, δηλαδή, τα μέλη πρέπει να είναι ενοικιαστές και οι ενοικιαστές μέλη. Η διαχείριση της ιδιοκτησίας γίνεται δημοκρατικά από όλα τα μέλη του συνεταιρισμού, με την εκλογή μίας επιτροπής διαχείρισης. Η ιδιοκτησία κατέχεται συλλογικά από όλα τα μέλη, αλλά κάθε μέλος δεν έχει μεμονωμένη μετοχή στην ιδιοκτησία. Οι συνεταιρισμοί αποτελούνται από 50 (μέσος όρος), αρκετά μικρά, παραδοσιακά σπίτια. Ο συνεταιρισμός έχει ως υποχρέωση, ένα μέρος από τις κενές μονάδες να τις συμπληρώσει σε λίστες αναμονής, τις οποίες και θα διαχειρίζεται η τοπική αρχή σε ένα ελάχιστο ποσοστό 50%.

2. Χωρίς τη βοήθεια της κυβέρνησης

Μόνο ένα 25% των συνεταιρισμών αναπτύσσεται χωρίς δημόσια χρηματοδότηση. Οι κατοικίες αυτές χρηματοδοτούνται από τα δάνεια και τις υποθήκες των μελών. Οι συνεταιρισμοί είναι, επίσης, πλήρως αμοιβαίοι και οι ιδιοκτησίες είναι κοινόχρηστες, όπως και στην προηγούμενη περίπτωση. Τα μέλη του συνεταιρισμού επιλέγονται μέσα από μία πολυσύνθετη διαδικασία, με αυστηρούς κανόνες επιλογής. Για παράδειγμα, τα άτομα με χαμηλό εισόδημα πληρούν τις προϋποθέσεις επιλογής, για στεγαστικά επιδόματα.

3. Αμοιβαία ιδιοκατοίκηση

Το συγκεκριμένο συνεταιριστικό μοντέλο είναι καινούργιο και αναπτύσσεται για τις κατοικίες χαμηλού εισοδήματος. Βασίζεται κυρίως στην εμπιστοσύνη με την κοινότητα, η οποία κατέχει και τη γη και γι αυτό το λόγο μπορούμε να πούμε ότι “διαγράφεται” από τους κερδοσκοπικούς συνεταιρισμούς της αγοράς. Η γη ανήκει, όπως αναφέρθηκε, στην κοινότητα (Community Trust Land) και τα μέλη πληρώνουν το κόστος των κτιρίων. Στην ουσία, η κοινότητα μισθώνει τη γη στο συνεταιρισμό, με την προϋπόθεση να οικοδομηθεί ένα συγκεκριμένο έργο. Όλα τα μέλη, λοιπόν, συσσωρεύουν κάποια κεφάλαια, το καθένα ανάλογα με το εισόδημά του και τη δυνατότητα να χρηματοδοτήσει. Οι μονάδες των ατόμων που αποχωρούν από το συνεταιρισμό, πωλούνται όταν η μίσθωση της γης έχει ανατεθεί σε ένα νέο μέλος. Η αξία των μετοχών καθορίζεται με βάση το μέσο εισόδημα, προκειμένου να είναι προσιτή. Τα μέλη πρέπει να συμβάλλουν με μία προσωπική οικονομική δέσμευση, μέσω της χρηματοδότησης του 10% του μετοχικού κεφαλαίου τους, ως επένδυση σε μετρητά. Επίσης, τα μέλη υπογράφουν μισθωτήριο, το οποίο καθορίζει τα δικαιώματα και τις ευθύνες τους. Τέλος, το μηνιαίο μίσθωμα είναι το 35% του καθαρού εισοδήματος του κάθε μέλους.

#### 4. Συνεταιρισμοί μεταφοράς κατοικίας

Η μορφή αυτή εισήχθη το 1988. Είναι μία εθελοντική διαδικασία και οι ενοικιαστές συμμετέχουν στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Η μεταφορά γίνεται με χαμηλό κόστος ενοικίασης, ρυθμίζεται από την Αρχή Υπηρεσιών Ενοικίασης (Tenant Services Authority) και ελέγχεται από τους κατοίκους που εξυπηρετεί.

- Στεγαστικοί συνεταιρισμοί

Οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί αποτελούν την πιο σημαντική μορφή για το συνεταιριστικό κίνημα. Εγκρίθηκαν το 1994 και έδωσαν το νομικό δικαίωμα στους ενοικιαστές για διαχείριση του συνεταιρισμού. Η πραγματική κυριότητα των ακινήτων ανήκει στην τοπική αυτοδιοίκηση, αλλά η διαχείριση γίνεται από τον ίδιο το συνεταιρισμό και υπογράφεται για πέντε χρόνια. Ο επικεφαλής της διαχείρισης (διαχειριστής) εκλέγεται από το διοικητικό συμβούλιο ή από μία επιτροπή διαχείρισης, η οποία και αποτελείται εξ' ολοκλήρου από τους ενοικιαστές. Οι κρατικές επιχορηγήσεις είναι διαθέσιμες για να βοηθήσουν τη διαμόρφωση αυτών των κατοικιών από τους συνεταιρισμούς. Τέλος, σημαντικές είναι κάποιες εκθέσεις αξιολόγησης, προκειμένου να επιτευχθεί η επιτυχία αυτών των συνεταιρισμών (ικανοποίηση ενοικιαστών, οικονομικό κόστος λειτουργίας, συντήρηση κτιρίων, συλλογή ενοικίου, ασφάλεια, προσφερόμενες υπηρεσίες).

- Συνεταιρισμοί μικρής διάρκειας ζωής

Οι συνεταιρισμοί μικρής διάρκειας ζωής βρίσκονται κυρίως στο Λονδίνο και στο νότιο Ηνωμένο Βασίλειο. Η πολιτική τους δε βασίζεται στον εμπορικό χαρακτήρα που έχουν οι ενοικιάσεις των κατοικιών για μία καθορισμένη χρονική περίοδο, η οποία μπορεί να συνεχιστεί για πολλά χρόνια. Οι συνεταιρισμοί δεν κατέχουν τις ιδιοκτησίες, αλλά τις μισθώνουν από τους ιδιοκτήτες. Τα μέλη που νοικιάζουν τις ιδιοκτησίες, θα πρέπει με τη σειρά τους να τις διατηρούν σε καλή κατάσταση και να εκτελούν επισκευές. Λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις της πράξης Industrial and Provident Societies 1965 και έχουν καταχωρηθεί ως συνεταιριστικές εταιρείες. Παρόλα αυτά τα τελευταία χρόνια έχουν μειωθεί σε αριθμό, διότι οι αρχικοί ιδιοκτήτες παίρνουν πίσω τις ιδιοκτησίες τους προκειμένου να τις βελτιώσουν ή να τις πουλήσουν.

- Συνεταιρισμοί αυτό-κατασκευής κατοικιών

Οι συνεταιρισμοί αυτό-κατασκευής κατοικιών είναι οργανισμοί στέγασης, όπου τα μέλη έχουν εμπλακεί στην κατασκευή των ιδιοκτησιών τους. Ο βαθμός εργασίας που καταβάλλουν τα μέλη για τη δημιουργία των ιδιοκτησιών, τους δίνει και ένα αντίστοιχο ποσοστό επί του ακινήτου. Δίνουν, επίσης, ενοίκιο για τις λειτουργικές δαπάνες. Μόνο ένας μικρός αριθμός των συνεταιρισμών αυτών υπάρχουν και ο καθένας έχει διαφορετικές



ρυθμίσεις, οι οποίες και προκύπτουν κυρίως από τη συνεργασία με εκείνον που παρέχει τις κατοικίες ενοικίασης χαμηλού κόστους.

Στην Ιρλανδία, οι συνεταιρισμοί είναι καθαρά μη κερδοσκοπικοί. Στόχο έχουν την ανακούφιση των στεγαστικών αναγκών των μελών τους και των κοινοτήτων τους. Επιπλέον, δεν υπάρχει διανομή μερίσματος και τυχόν πλεόνασμα πρέπει να επενδύεται και πάλι για την επίτευξη των σκοπών των συνεταιρισμών. Τα συγκροτήματα αποτελούνται από οικιστικές μονάδες, οι οποίες κυμαίνονται από 15 έως 80. Παρόλα αυτά και μεγαλύτερα οικιστικά συγκροτήματα έχουν κατασκευαστεί ήδη ή βρίσκονται υπό κατασκευή. Το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής κατέχεται από τους χρήστες<sup>32</sup> (ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές μονάδων), καθένας από τους οποίους έχει μία ψήφο και μπορεί να εκλεγεί στην επιτροπή διαχείρισης ή στο διοικητικό συμβούλιο. Τέλος ο συνεταιρισμός απαλλάσσεται από τα φορολογικά του καθήκοντα.

Δύο τύποι συνεταιρισμών συναντώνται στην Ιρλανδία. Αρχικά, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, που σχηματίζονται με τη δημιουργία ομάδων ιδιοκτησιών για τα μέλη εκείνα, που έχουν την οικονομική δυνατότητα να συμμετέχουν σε μία αγορά σπιτιού. Το χαμηλό κόστος της δημιουργίας ενός οικιστικού συγκροτήματος ήταν η κύρια πηγή της ανοικοδόμησης. Κάθε μέλος που συμμετέχει πρέπει να λάβει το κατάλληλο στεγαστικό δάνειο, ώστε να εξασφαλίσει το σπίτι του, το οποίο σε συνδυασμό με την προσωπική του αποταμίευση, θα συνθέτουν το πλήρες κόστος απόκτησης ενός σπιτιού.

Ο δεύτερος τύπος συνεταιρισμών είναι οι συνεταιρισμοί της περιφέρειας, οι οποίοι και περιλαμβάνουν τα δίκτυα των τοπικών συνεταιρισμών ενοικίασης κατοικιών και ιδιοκατοίκησης. Οι εταιρείες αυτές παρέχουν τα μέσα για τη συγκέντρωση πόρων και την παροχή κοινών υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης του προσωπικού για τη συντήρηση των συγκροτημάτων. Σε αυτή την περίπτωση, κανένα μέλος δεν έχει επενδύσει τον ίδιο αριθμό κεφαλαίων και βέβαια οι μονάδες δε διατίθενται για πώληση.

Σχετικά με τη χρηματοδότηση των συνεταιρισμών στο Ηνωμένο Βασίλειο, διάφορες επιδοτήσεις μπορούν να δοθούν από κάποιους οργανισμούς, όπως ο οργανισμός Νέων Σπιτιών και Κοινοτήτων (new Homes and Communities Agency) ή ο συνεταιρισμός Κοινότητας Στεγαστικής Χρηματοδότησης (Housing Finance Society). Το ύψος των επιδοτήσεων, προς το παρόν, ανέρχεται μεταξύ 20%-30% της αξίας της αγοράς. Στο μέλλον, θα εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα και το ύψος της χρηματοδότησης από τις ιδιωτικές εμπορικές αγορές και γι' αυτό το λόγο δεν μπορούν να προβλεφθούν με βεβαιότητα. Επίσης, θα εξαρτάται από το κόστος του συστήματος, τη θέση και τους στόχους για προσιτό ενοίκιο. Οι συνεταιρισμοί, επίσης, πρέπει να εξασφαλίσουν μέρος της δικής τους χρηματοδότησης, η οποία είναι πλέον όλο και πιο δύσκολη, με βάση την οικονομική κρίση.

32. Υπάρχει πολύ περιορισμένος αριθμός μονάδων που δεν είναι χρήστες.

Στην Ιρλανδία, η χρηματοδότηση των οικοδομικών συνεταιρισμών, βασίζεται σε επαρκή δάνεια, τα οποία θα εξασφαλίσουν τις κατοικίες, σε συνδυασμό με την προσωπική αποταμίευση του κάθε μέλους, προκειμένου να αναπληρωθεί το πλήρες κόστος των κατοικιών αυτών. Η ατομική αποταμίευση μπορεί να φτάσει μέχρι το 10% του κόστους. Η διάρκεια του δανείου (με υποθήκη) είναι συνήθως 20-25 χρόνια. Ο υπολογισμός του ποσού του στεγαστικού δανείου είναι συνήθως πολλαπλάσιος του εισοδήματος του αιτούντος, με ανώτατο όριο που δε θα υπερβαίνει τα οικονομικά έξοδα για την αποπληρωμή του δανείου και τους τόκους. Σχετικά με τους στεγαστικούς συνεταιρισμούς, υπάρχει, επίσης, χρηματοδότηση κεφαλαίων προς το κόστος κατασκευής, τα οποία και παρέχονται από το κράτος. Για τα νέα έργα των συνεταιρισμών ενοικίασης, οι ρυθμίσεις γίνονται από τη σχετική τοπική αρχή για το διορισμό των ενδιαφερόμενων υποψηφίων, για τους οποίους είναι πιθανόν οι συνεταιριστικές κατοικίες μπορεί να είναι μια κατάλληλη λύση στέγασης όσον αφορά τον τύπο, το μέγεθος και την τοποθεσία [[www.chfcanada.coop](http://www.chfcanada.coop)].

### 5.1.1. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ROCHDALE BOROUGHWIDE ΚΑΙ ST MARK

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, οι αγγλοσαξονικές χώρες πρωτοπόρησαν στον τομέα των οικοδομικών συνεταιρισμών, σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Όμως μέχρι το 1862, ο νόμος δεν επέτρεπε την ανάπτυξη των οικιστικών συγκροτημάτων των συνεταιρισμών, σε περιοχή μεγαλύτερη από ένα στρέμμα. Ως εκ τούτου, οι συνεταιρισμοί δεν ήταν σε θέση να ξεκινήσουν τη δημιουργία κατοικιών για τα μέλη τους [[www.thenews.coop](http://www.thenews.coop)].

Παρακάτω ακολουθούν δύο παραδείγματα μη κερδοσκοπικών συνεταιρισμών στο Ηνωμένο Βασίλειο.

- Το Seven Sisters είναι το μεγαλύτερο συγκρότημα διαμερισμάτων στην περιοχή του βόρειου Λονδίνου, στο Ηνωμένο Βασίλειο. Ανήκει στο συνεταιρισμό *Rochdale Boroughwide* από το 2012 όταν οι ενοικιαστές του συγκροτήματος ψήφισαν την κυριότητα των μονάδων από το συνεταιρισμό (13800 οικιστικές μονάδες στην περιοχή του δήμου), οι οποίες προηγουμένως άνηκαν στο Συμβούλιο του Rochdale (Rochdale Council). Η παραπάνω ψηφοφορία οδήγησε στη δημιουργία προγράμματος ανάπλασης της περιοχής. Ο συνεταιρισμός αυτός είναι μη κερδοσκοπικός και αναλαμβάνει την κοινωνική στέγαση μέσω της ενοικίασης κατοικιών ή της δημιουργίας νέων με τη βοήθεια φιλανθρωπικών οργανισμών [[www.rbh.org.uk](http://www.rbh.org.uk)].

Σχετικά με την ιστορία, κατά τη μεσαιωνική περίοδο, ενώ ο οικισμός ήταν δασικός, άρχισε να χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς. Στις πρώτες δεκαετίες του 19<sup>ου</sup> αιώνα, η περιοχή κατασκευάστηκε εν μέρει, αλλά ειδικά τη βικτωριανή περίοδο, χτίστηκε εντελώς. Η περιοχή, σήμερα, περιλαμβάνει ένα αρκετά καλό οδικό δίκτυο, με οδικούς άξονες, υπόγειες και μη σιδηροδρομικές γραμμές, αλλά ταυτόχρονα και χώρους για πεζούς. Επίσης ανεπτυγμένη, είναι στον εμπορικό τομέα, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την αγορά της Λατινικής Αμερικής, την οποία διατηρούν και εξελίσσουν παράλληλα. Γενικότερα, όλη η περιοχή συνεχίζει να εξελίσσεται. Υπάρχουν σχέδια για την κατεδάφιση υπαρχόντων κτιρίων σε κάποια

οικόπεδα και η αντικατάστασή τους με νέα κτίρια, εμπορικά, ή άλλες οικιστικές μονάδες.



Εικόνα 38: Το συγκρότημα Seven Sisters στο βόρειο Λονδίνο.

(Πηγή: [www.google.gr](http://www.google.gr))

- Ακόμα ένας στεγαστικός συνεταιρισμός, που έχει στόχο να προάγει την κοινωνική στέγαση και είναι μη κερδοσκοπικός, είναι ο συνεταιρισμός Άγιος Μάρκος (St Mark's housing cooperative) που υπάρχει από το 1980. Το όνομά του προέρχεται από την οδό St Mark στο Notting Hill, η οποία και ήταν η πρώτη περιοχή στέγασης των ακινήτων του συνεταιρισμού. Δραστηριοποιείται κυρίως στο δυτικό Λονδίνο και σε τμήματα του ανατολικού και στόχο έχει την οικονομικά προσιτή στέγαση. Αυτή τη στιγμή, ο στεγαστικός συνεταιρισμός παρέχει στέγαση σε 30 μέλη με χαμηλά ή ακανόνιστα εισοδήματα. Από τους τοπικούς φορείς στέγασης, συχνά σε καταστάσεις ερείπωσης, ο συνεταιρισμός αναλαμβάνει προσωρινές κενές κατοικίες, της οποίες και αξιοποιεί για λόγους στέγασης για ένα μικρό χρονικό διάστημα, γύρω στους έξι μήνες και ίσως λίγο παραπάνω. υπάρχουν μέλη, τα οποία συμμετέχουν στη λειτουργία του συνεταιρισμού και "πλήρη" μέλη που στεγάζονται και έχουν και δικαίωμα ψήφου. Παρόλα αυτά, όλα τα μέλη θα πρέπει να παρευρίσκονται στις ανά μήνα συναντήσεις που ορίζει ο στεγαστικός συνεταιρισμός. Οι παραπάνω συναντήσεις χρησιμοποιούνται για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τη λειτουργία του συνεταιρισμού [[self-help-housing.org](http://self-help-housing.org)].

## 5.2. ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στις πρώην σοσιαλιστικές χώρες, ο οικοδομικός συνεταιρισμός “απολαμβάνει” κάθε είδους υποστήριξη από το κράτος προς το συμφέρον του συνόλου της κοινωνίας. Προσπαθεί να επεκτείνει και να επιταχύνει την κατασκευή κατοικιών μέσω της οικονομικής στήριξης από τα ίδια τα άτομα που έχουν ανάγκη την καλύτερη στέγαση.

Σε κάποιες από τις κεντροανατολικές χώρες, όπως στην Τσεχία ή στην Πολωνία, ορίζεται η ενοικίαση και το δικαίωμα χρήσης των μονάδων του συνεταιρισμού από τα μέλη του. Οι χώρες αυτές, αξίζει να σημειωθεί ότι, είναι οι μοναδικές από όλες τις κεντροανατολικές, που έχουν στεγαστικούς, αλλά ταυτόχρονα και οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Στην Πολωνία, μέχρι το 1990, ο περισσότερο κοινός τύπος στέγασης ήταν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και αποτελούσαν το 50%. Το χαρακτηριστικό των πολωνικών οικοδομικών συνεταιρισμών είναι οι τεράστιες εκτάσεις (κοινοότητες με 15000-20000 κατοίκους) και η χαμηλή δραστηριότητα των μελών τους. Τέλος, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην Πολωνία, οργανώνονται σε συνδικάτα και τα σωματεία οργανώνονται σε συνεργάσιμα κέντρα. Σε άλλες πρώην σοσιαλιστικές χώρες, οι συνεταιρισμοί υπάρχουν και λειτουργούν ανεξάρτητα.

Πιο συγκεκριμένα, τα μέλη ενός στεγαστικού συνεταιρισμού είναι ενοικιαστές μονάδων, οι οποίες ανήκουν στο συνεταιρισμό, ο οποίος είναι μη κερδοσκοπικός. Οι μονάδες είναι κτίρια προκατασκευασμένα, ψηλά και πολλαπλών επιπέδων. Τα μέλη καταβάλλουν ένα ποσοστό για τη διοίκηση και τη διαχείριση του συνεταιρισμού. Σε κάποιες άλλες χώρες όπως στη Βουλγαρία, την Ουγγαρία και τη Γιουγκοσλαβία, η νομοθεσία προβλέπει μόνο τη μεταβίβαση των επιμέρους διαμερισμάτων στα μέλη, δηλαδή οι μοναδικοί συνεταιρισμοί που υπάρχουν είναι οι οικοδομικοί. Η έκταση και ο ορισμός των δικαιωμάτων του μετόχου, όσον αφορά τη χρήση και τη διάθεση των χώρων διαβίωσης στις χώρες αυτές, εξαρτώνται από τον τύπο του οικοδομικού συνεταιρισμού. Σχετικά με την οικονομική βοήθεια από εξωτερικούς φορείς, για παράδειγμα στην Πολωνία, δεν υπάρχει κάποιο τέτοιο σύστημα. Οι μοναδικές επιδοτήσεις που δίνονται και μάλιστα σε τακτική βάση, είναι από την κυβέρνηση προς τους συνεταιρισμούς και τις κρατικές επιχειρήσεις για την οικιστική ανάπτυξη των υποδομών. Σε κάποιες άλλες χώρες, όπως είναι η Τσεχία, τη δεκαετία του '90 ήταν περισσότερο ουσιαστική η κρατική οικονομική στήριξη για τη στέγαση των συνεταιρισμών. Συγκεκριμένα, το κράτος, βασιζόμενο σε αυστριακά και γερμανικά μοντέλα, δημιούργησε ένα σύστημα στεγαστικής αποταμίευσης με φορολογικές ελαφρύνσεις σχετικά με τα στεγαστικά δάνεια. Πλέον, υπάρχουν προγράμματα που είναι διαθέσιμα ακόμα και για την επισκευή και τον εκσυγχρονισμό των προκατασκευασμένων κτιρίων. Στην Τσεχία δημιουργήθηκε επίσης το Κρατικό Ταμείο για την Ανάπτυξη της Στέγασης (SFRB), το οποίο και διαχειρίζεται την παροχή της οικονομικής βοήθειας [www.chfcanada.coop].

### 5.2.1. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩWICE ΚΑΙ 4FUND HOUSING ASSOCIATION

Παρακάτω παρουσιάζονται δύο παραδείγματα οικοδομικών συνεταιρισμών στις κεντροανατολικές χώρες.

- Ο οικισμός *Giszowiec* είναι μία ανατολική συνοικία της πόλης Katowice στην Πολωνία και δημιουργήθηκε το 1907, ως ο οικισμός των ανθρακωρύχων του ανθρακωρυχείου *Wieszorek*. Αρχικά αποτελούταν από περίπου 3300 ανθρακωρύχους και τις οικογένειες τους, αλλά αργότερα ο πληθυσμός αυξήθηκε σε πάνω από 18000. Η αρχιτεκτονική του ήταν εμπνευσμένη από τις κηπουπόλεις του Ebenezer Howard, αλλά μετά το 1970-1980 λόγω της αύξησης της αστικοποίησης, δημιουργήθηκαν αρκετές ζημιές. Εκείνη την περίοδο των μεγάλων στεγαστικών αναγκών, ιδρύθηκε και ο οικοδομικός συνεταιρισμός Katowice (1957), ο οποίος και συνέβαλε στην περεταίρω ανάπτυξη μερικών περιοχών. Μερικές κατοικίες στο *Giszowiec* ανεγέρθηκαν προκειμένου να στεγαστούν άτομα που εργάζονταν στην περιοχή (βιομηχανικές κατοικίες). Έτσι τα μέλη του συνεταιρισμού αυξήθηκαν από 332 σε 1000 μέχρι το 1970 [en.wikipedia.org].



Εικόνα 39: Ο οικισμός *Giszowiec* στην πόλη Katowice της Πολωνίας.

(Πηγή: Katowice.mapofpoland.pl)





Εικόνα 40: Ο οικισμός Giszowiec στην πόλη Katowice της Πολωνίας.

(Πηγή: Katowice Housing Cooperative- Strategies and Investments, Beata Komar)

- Ακόμη ένας οικοδομικός συνεταιρισμός είναι ο 4Fund Housing Association, ο οποίος βρίσκεται στην Τσεχία και δραστηριοποιήθηκε πρόσφατα. Συγκεκριμένα, ο συνεταιρισμός 4Fund παρέχει έναν εναλλακτικό τρόπο για την απόκτηση μίας κατοικίας. Συνήθως τα μέλη, προκειμένου να αποκτήσουν τη δική τους κατοικία, αναγκάζονται να πάρουν κάποιο δάνειο, βάζοντας υποθήκες, γεγονός όχι εφικτό για όλους. Σε αυτή την περίπτωση, απαιτείται η προκαταβολή του 25% του κόστους του διαμερίσματος και έπειτα οι κάτοικοι μπορούν να πληρώνουν ανά μήνα ή να αγοράζουν μετοχές του συνεταιρισμού, μέχρις ότου η κατοικία να περιέλθει στην ιδιοκτησία τους [[www.praguepost.com](http://www.praguepost.com)].

### 5.3. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στις καπιταλιστικές χώρες, όπως είναι οι ηπειρωτικές, με εξαίρεση την ανατολική Γερμανία (η οποία άνηκε στο πρώην ανατολικό μπλοκ), η έννοια του οικοδομικού συνεταιρισμού υπάρχει με διάφορους σκοπούς και στόχους. Σε μεγάλη ένταση, συναντάται και ο στεγαστικός συνεταιρισμός. Η συνεταιριστική μορφή της κατασκευής κατοικιών στις καπιταλιστικές χώρες, είναι εντός της σφαίρας των επενδύσεων κεφαλαίου και αναμένεται να φέρει το ίδιο κέρδος, όπως όλα τα κεφάλαια που επενδύονται στον τομέα των κατασκευών, της βιομηχανίας ή γενικότερα του εμπορίου. Μία τέτοιου είδους συμμετοχή απαιτεί μια μεγάλη οικονομική επένδυση, που συνήθως είναι πέρα από τις δυνατότητες των περισσότερων εργαζομένων. Γι αυτό το λόγο, σε κάποιες από τις ηπειρωτικές χώρες, οι κύριοι του έργου πιστώνονται από το κράτος, με ευνοϊκούς όρους βέβαια, για την κατασκευή των συνεταιριστικών οικιστικών μονάδων. Σε κάποιες άλλες, όπως η δυτική Γερμανία, βέβαια, σπίτια κατασκευάζονται και στη συνέχεια, περνάνε στα χέρια των μελών του συνεταιρισμού ως ιδιωτική ιδιοκτησία ή μονάδες μίσθωσης.

Γενικότερα, στις ηπειρωτικές χώρες συναντώνται, πολύ, οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί, αλλά και οι οικοδομικοί. Στην Αυστρία, για παράδειγμα, οι συνεταιρισμοί δημιουργούν κατοικίες για ενοικίαση ή πώληση προς τα μέλη τους. Στη Γαλλία ή στη Γερμανία, οι συνεταιρισμοί χτίζουν μονάδες, οι οποίες προορίζονται κυρίως για ενοικίαση στα μέλη τους ή σε άτομα με χαμηλό εισόδημα, τα οποία δεν είναι σε θέση να έχουν τη δική τους κατοικία. Στην τελευταία περίπτωση, οι μονάδες ανήκουν στο συνεταιρισμό και κυρίως αναπτύσσονται σε αστικές περιοχές. Αρχικά, οι νόμοι περί οικοδομικών και στεγαστικών συνεταιρισμών, είχαν επιβάλει χαρακτήρα μη κερδοσκοπικό στους συνεταιρισμούς, αλλά πλέον τον αποκλείουν, βέβαια, με περιορισμένα κέρδη και διαχείριση των πλεονασμάτων σύμφωνα με τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Τα περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται με τα έργα στέγασης και τα κεφάλαια, πρέπει να επενδύονται και πάλι στον τομέα της στέγασης. Επίσης, θα πρέπει να συμμορφώνονται σε τακτικό έλεγχο για την επίτευξη της αποτελεσματικότητας της οικονομίας και να τηρούν τον κώδικα δεοντολογίας (εταιρείες HLM για την παροχή κοινωνικών κατοικιών στη Γαλλία), ο οποίος καθορίζει τις αρχές και διέπει τη λειτουργία των συνεταιρισμών όσον αφορά τη συνεργασία και τις σχέσεις των μελών. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, οι ομοσπονδιακές επαρχίες, εγκρίνουν την ετήσια έκθεση ελέγχου, έτσι ώστε να καθοριστούν οι κυρώσεις. Τα μέλη μπορούν να αγοράσουν μετοχές, το ποσό των οποίων ποικίλλει από συνεταιρισμό σε συνεταιρισμό. Σε κάποιες χώρες, όπως είναι η Γαλλία, προκειμένου να αυξηθεί η κεφαλαιοποίηση, η συμμετοχή είναι ανοικτή και σε μετόχους που δεν είναι μέλη του συνεταιρισμού. Σε περίπτωση αποχώρησης κάποιου μέλους, το αρχικό ποσό που έχει επενδύσει, του επιστρέφεται στην ονομαστική του αξία, δηλαδή στην τιμή που ήταν όταν ξεκίνησε η συνεργασία. Όσον αφορά τη συμμετοχή στις Γενικές Συνελεύσεις, παρόλο που τα μέλη του συνεταιρισμού καλούνται να τις παρακολουθήσουν, δεν έχουν δικαίωμα ψήφου. Ακόμα και στη Γαλλία, που το δικαίωμα ψήφου είναι ανάλογο των μετοχών, οι δικαιούχοι παραμένουν μειοψηφία (49%).



Στους στεγαστικούς συνεταιρισμούς, τα ενοίκια καθορίζονται για την κάλυψη του κόστους της κατάλληλης γης, της κατασκευής, της διαχείρισης και της χρηματοδότησης. Επιπλέον, προορίζονται για τις επισκευές και τη μακροχρόνια συντήρηση. Η μίσθωση μπορεί να είναι αέναη, εφόσον τα μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις με βάση την αρχική σύμβασή τους για κατοχή των μονάδων. Τα ενοίκια, όπως αναφέρθηκε, καθορίζονται εξ αρχής αλλά μπορούν να αυξηθούν εντός ορισμένων ορίων. Το ποσό της μίσθωσης πρέπει να δικαιολογείται και σε περίπτωση αμφιβολίας, ο ενοικιαστής μπορεί να ζητήσει εκτίμηση. Στη Γαλλία, το κόστος του ενοικίου είναι πολύ χαμηλό, εφόσον τα μέλη παραμένουν μέλη του στεγαστικού συνεταιρισμού, για όσο χρονικό διάστημα είναι, μέχρις ότου να αποκτήσουν την κυριότητα της μονάδας κατοικίας τους. Από τη στιγμή που οι τίτλοι έχουν μεταφερθεί, τα μέλη αποσύρουν τις μετοχές τους από τους συνεταιρισμούς και δε συμμετέχουν στη λήψη αποφάσεων, σύμφωνα με την πολιτική του Συμβουλίου.

Στις ηπειρωτικές χώρες, λόγω του ελάχιστου κερδοσκοπικού χαρακτήρα που έχουν οι συνεταιρισμοί και επειδή κατά κύριο λόγο μιλάμε για στεγαστικούς, η οικονομική βοήθεια που παρέχεται από το κράτος είναι αρκετά σημαντική. Η βοήθεια αυτή μπορεί να ποικίλλει, από φορολογική ελάφρυνση στην ενοικίαση των κατοικιών, μέχρι και στην παροχή επενδυτικών κεφαλαίων για την κατασκευή τους, έτσι ώστε να καταστούν προσιτά στους ανθρώπους [[www.chfcanada.coop](http://www.chfcanada.coop)].

### **5.3.1. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ UNITE D' HABITATION ΚΑΙ FREIE SCHOLLE**

Για τις ηπειρωτικές χώρες, παρουσιάζονται δύο παραδείγματα συνεταιρισμών στη Γαλλία και τη Γερμανία αντίστοιχα.

- Το *Unite d' Habitation* στη Μασσαλία κατασκευάστηκε από το 1946-1952. Συγκεκριμένα, μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, ο Ελβετός αρχιτέκτονας Le Corbusier πραγματοποίησε το όνειρό του, χτίζοντας μία “πόλη” διαμερισμάτων στη Μασσαλία. Η αρχική πρόθεση ήταν να δημιουργηθεί ένας στεγαστικός συνεταιρισμός, ο οποίος θα παρέχει χαμηλού κόστους κατοικίες στους δημοσίου υπαλλήλους, ανακατασκευάζοντας τις ερημωμένες από τον πόλεμο περιοχές. Η ενότητα των διαμερισμάτων “άνοιξε” το 1952 με 337 διαμερίσματα σε ένα κτίριο εννέα ορόφων, όπως φαίνεται και στις παρακάτω εικόνες. Σήμερα στα σπίτια κατοικούν 1600 άτομα. Εντός του κτιρίου, επίσης, υπάρχουν ένα ξενοδοχείο, εστιατόριο, βιβλιοθήκη, ένα μικρό εμπορικό κέντρο, γυμναστήριο. Πλέον όλες οι μονάδες είναι ιδιόκτητες και η λειτουργία του συνεταιρισμού συνεχίζεται [[www.sloctf.org](http://www.sloctf.org)].



Εικόνα 41: Ο συνεταιρισμός Unite d' Habitation στη Μασσαλία της Γαλλίας.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))



Εικόνα 42: Ο συνεταιρισμός Unite d' Habitation στη Μασσαλία της Γαλλίας.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))



- Ένας στεγαστικός συνεταιρισμός στη Γερμανία, είναι ο *Freie Scholle (=Free Land)*, ο οποίος ιδρύθηκε το 1911. Μέσα στις δραστηριότητες του συνεταιρισμού ήταν και η αναδιάρθρωση του προγράμματος στέγασης *Albert-Schweitzer-Straße* στην πόλη *Bielefeld*, όσον αφορά τον εκσυγχρονισμό των διαμερισμάτων. Παρόλο που έγιναν κάποιες διορθώσεις και αναπροσαρμογές, ο αρχικός σχεδιασμός και η κατασκευή των κτιρίων, κατέστησε αδύνατες τις αλλαγές μετατροπής των διαμερισμάτων χωρίς εμπόδια στέγασης. Το 2000 αποφασίστηκε από την κυβέρνηση της πόλης *Bielefeld*, η επαναφορά και εφαρμογή των αρχικών σχεδίων επέκτασης του *Albert-Schweitzer-Straße* και η δημιουργία ενός μεγάλου αυτοκινητόδρομου. Τα σχέδια αυτά συνάντησαν αντιδράσεις από τους κατοίκους, λόγω της ρύπανσης του περιβάλλοντος που θα επέφερε ένα τέτοιο έργο. Όταν η διαμαρτυρίες των κατοίκων σταμάτησαν το έργο επέκτασης του δρόμου, τα μέλη του συνεταιρισμού *Freie Scholle* αποφάσισαν να προχωρήσουν με το πρόγραμμα εκσυγχρονισμού τους, αλλά κατεδαφίζοντας τα προηγούμενα κτίρια και αντικαθιστώντας τα με νέα. Για την απόφαση αυτή, προηγήθηκαν πολλές συζητήσεις σχετικά με τις εναλλακτικές λύσεις, από όλους τους ένοικους με συμβούλιο, το υψηλότερο όργανο λήψης αποφάσεων στο σύστημα αυτό-διοίκησης. Ο συνεταιρισμός, με αυτό τον τρόπο, έδωσε σε όλους τους μελλοντικούς ενοικιαστές το δικαίωμα να έχουν λόγο στο σχεδιασμό των καινούργιων διαμερισμάτων. Τέλος, η ομάδα του έργου πραγματοποίησε μία έρευνα και ζήτησε από τα μέλη του συνεταιρισμού να εκφράσουν τις επιθυμίες τους σε ατομικές συνεντεύξεις [[www.icahousing.coop](http://www.icahousing.coop)].



Εικόνα 43: Η πόλη *Bielefeld* του συνεταιρισμού *Freie Scholle*.

(Πηγή:[www.google.com](http://www.google.com))



Εικόνα 44: Η πόλη Bielefeld του συνεταιρισμού Freie Scholle.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

#### 5.4. ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στην Ισπανία και την Ιταλία υπάρχουν και οι δύο μορφές συνεταιρισμών, οι οικοδομικοί και οι στεγαστικοί. Στην Πορτογαλία, αν και υπάρχουν επίσης και οι δύο μορφές, περισσότερο οι συνεταιρισμοί ασχολούνται με την οικοδόμηση κατοικιών που προορίζονται για ενοικίαση. Παλαιότερα, η έλλειψη κρατικής υποστήριξης και κάποια ελκυστικά επιτόκια που προσέφεραν εμπορικές τράπεζες, ώθησαν τους συνεταιρισμούς στην ανάπτυξη ιδιοχρησιμοποιούμενων κατοικιών. Όμως αργότερα, επαναπροσδιόρισαν τον κύριο στόχο τους, που είναι η οικοδόμηση κοινωνικών κατοικιών. Οι συνεταιρισμοί (οικοδομικοί και στεγαστικοί) αναπτύσσονται σύμφωνα με ένα σύστημα διαχείρισης της έγκρισης από περιφερειακές κυβερνήσεις και από συμφωνίες που αναπτύσσονται σε τοπικό επίπεδο. Η συμμετοχή στη στέγαση είναι ανοιχτή σε όσους επιθυμούν να ζήσουν σε μία μονάδα στέγασης του συνεταιρισμού. Βέβαια, η συμμετοχή δεν περιορίζεται μόνο σε αυτούς που πραγματικά ζουν σε μία τέτοια μονάδα, αλλά και σε εκείνους που τους ανήκει κάποια μονάδα και την υπενοικιάζουν. Παρόλα αυτά, κάθε πρόσωπο που ενδιαφέρεται να έχει μία μονάδα στέγασης σε έναν οικοδομικό συνεταιρισμό, πρέπει να αγοράσει ένα μερίδιο, το οποίο σε κάθε χώρα είναι διαφορετικής τάξης (στην Ιταλία 200000 δολαρίων). Η διαδικασία αγοράς ενός μεριδίου, παρέχει στο άτομο το δικαίωμα να εκλεχθεί, να τεθεί σε λίστα αναμονής και να ενημερωθεί όταν καθιστούν διαθέσιμες μονάδες. Η συμμετοχή, έπειτα, εγκρίνεται και η μονάδα κατανέμεται στα άτομα, ανάλογα με την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, με την προϋπόθεση βέβαια να πληροί τα κριτήρια με βάση τα οποία και επιλέγουν το επόμενο μέλος. Αφού ένα ακίνητο αποκτηθεί από τα μέλη του, πρέπει εκείνα

να αποφασίσουν (μέσω συνέλευσης) την από κοινού διαχείριση και συγκυριαρχία, εκλέγοντας ταυτόχρονα ένα μέλος για ορισμένο χρονικό διάστημα, που θα αποφασίσει το ύψος του τέλους που θα πληρώνουν τα μέλη κάθε μήνα. Από αυτό το τέλος, το 10% θα χρησιμοποιείται για επισκευές και ανακαινίσεις. Οι συνεταιρισμοί παρέχουν πολλές υπηρεσίες, εκτός από στέγαση, όπως εκπαίδευση (νηπιαγωγεία) ή ψυχαγωγικές δραστηριότητες (θέατρο) και άλλες. Η διοίκηση γίνεται μέσω οργανώσεων του κλάδου και των εργαζόμενων. Η εθελοντική διαχείριση είναι πολύ περιορισμένη.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διαθέτουν μονάδες σε μεμονωμένα μέλη. Οι μονάδες αυτές μπορούν να πωληθούν επίσης σε μεμονωμένα μέλη και σε επίπεδα ελαφρά χαμηλότερα από εκείνα της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικές κρατικές επιδοτήσεις. Υπάρχουν, τέλος, κάποιοι περιορισμοί όσον αφορά τη μεταπώληση, για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 20 ετών.

Αντίθετα, τα έργα των στεγαστικών συνεταιρισμών απευθύνονται σε άτομα με ειδικές ανάγκες, ηλικιωμένους ή σε άτομα με χαμηλό εισόδημα. Η κυριότητα των μονάδων παραμένει στα χέρια του συνεταιρισμού, προκειμένου να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητά του και τα μέλη ενοικιάζουν τις μονάδες του. Ο αρχικός σχεδιασμός του κτιρίου γίνεται με βάση τις ανάγκες της κάθε ομάδας και αντίστοιχα τους στόχους που θέλει ο συνεταιρισμός να πετύχει.

Παλαιότερα, η οικονομική βοήθεια για τη δημιουργία κατοικιών μέσω των οικοδομικών συνεταιρισμών, προερχόταν από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση με τη μορφή επιδοτήσεων επιτοκίου σε δάνεια. Πλέον, προέρχεται από τις περιφερειακές αρχές. Όσον αφορά, την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, η οικονομική βοήθεια είναι μεγαλύτερη και χορηγείται μέσω συμφωνιών της κεντρικής κυβέρνησης και των δήμων [[www.chfcanada.coop](http://www.chfcanada.coop)].

#### **5.4.1. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ LLOCNOU ΚΑΙ AUPREMA**

Όσον αφορά τις μεσογειακές χώρες, παρακάτω αναλύονται δύο οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην Ισπανία και την Ιταλία.

- Ο *LLOCNOU* είναι ένας οικοδομικός, μη κερδοσκοπικός συνεταιρισμός, με περιορισμένη ευθύνη, ο οποίος ιδρύθηκε το 1997 στα πλαίσια του νόμου της Καταλονίας στην Ισπανία. Βασικός του στόχος είναι η εγγύτητα με τα μέλη του (788 ενεργά μέλη), η παροχή και προσαρμογή των κατοικιών στις προσωπικές τους ανάγκες ανεξάρτητα από την οικονομική ή κοινωνική τους θέση. Το σώμα που σχετίζεται με τη λήψη των αποφάσεων είναι το γενικό συμβούλιο των μελών, το οποίο διευθύνεται από 5 μέλη του συνεταιρισμού. Ο συνεταιρισμός αγοράζει γη και έπειτα σε διάφορες φάσεις, κατασκευάζονται τα κτίρια σύμφωνα με το συμφωνημένο σχέδιο. Τα μέλη πραγματοποιούν μηνιαίες πληρωμές και αρχικά προσφέρουν μια υποθήκη για την κατοικία που αγοράζουν. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός *LLOCNOU* δε δημιουργεί ομοιόμορφες και εν τέλει, τυποποιημένες κατοικίες, αλλά επιτρέπει στα μέλη του το σχεδιασμό προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ατομικές τους ανάγκες. Μετά από έξι μήνες από την

εγκατάσταση των μελών στις νέες τους κατοικίες, διεξάγεται έρευνα από το συνεταιρισμό για την ικανοποίηση των αναγκών αυτών.

Από το 1997 μέχρι το 2006, ο συνεταιρισμός LLOCNOU έχτισε συνολικά 1144 κατοικίες με συνολική επιφάνεια 200000 τετραγωνικά μέτρα [www.icahousing.coop]. Παρακάτω ακολουθούν οι εικόνες δύο συγκροτημάτων κατοικιών από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στο Sant Jeroni και στο Fenollet στη Βαλένθια.



Εικόνα 45: Το συγκρότημα κατοικιών Sant Jeroni του συνεταιρισμού LLOCNOU στη Βαλένθια της Ισπανίας.

(Πηγή: [www.mangolink.com](http://www.mangolink.com))





Εικόνα 46: Το συγκρότημα κατοικιών Fenollet του συνεταιρισμού LLOCNOU στη Βαλένθια της Ισπανίας.

(Πηγή: [www.mangolink.com](http://www.mangolink.com))

- *Ο Aurema αποτελεί έναν οικοδομικό συνεταιρισμό στο Μιλάνο της Ιταλίας, ο οποίος ιδρύθηκε το 1903, αργότερα συγχωνεύτηκε με άλλους τρεις, το 1998 και το 2004 και έχει 12055 μέλη. Ο συνεταιρισμός αυτός παρέχει όλες τις υπηρεσίες σχετικά με την ενοικίαση και την πώληση κατοικιών. Τα σώματα λήψης των αποφάσεων είναι το γενικό συμβούλιο του συνεταιρισμού, με τον επικεφαλής του, καθώς επίσης και ο πρόεδρος του συνεταιρισμού, ο οποίος εκλέγεται από τα μέλη. Στόχος του είναι η μείωση του κοινωνικού προβλήματος, που ονομάζεται “έλλειψη στέγασης” και η αύξηση της παροχής καλών κατοικιών. Ο Aurema, όπως αναφέρθηκε, είναι το αποτέλεσμα της συνένωσης τεσσάρων συνεταιρισμών με τα ονόματα Aurora, La Previdente, G. Matteotti, Edificatrice Di Cinisello Balsamo. Ο συνεταιρισμός Aurema, επίσης, είναι συνέταιρος της Legacoop και έτσι δικαιολογούνται και τα περιουσιακά στοιχεία, όπως και η ακίνητη περιουσία του συνεταιρισμού. Ακόμα και αν η δημιουργία και παροχή κατοικιών παραμένει ως ο κύριος στόχος του Aurema, ο συνεταιρισμός αναπτύσσει νέα έργα, όπως η συντήρηση και η σωστή διαχείριση των κτιρίων, η ανάπτυξη των διαμερισμάτων σε ατομική ιδιοκτησία, η παροχή καλών υπηρεσιών με ευνοϊκούς όρους, η ενθάρρυνση της αποταμίευσης ειδικά για τα νέα μέλη και τέλος συνεχής ενημέρωσή τους για τις δραστηριότητες του συνεταιρισμού [[www.icahousing.coop](http://www.icahousing.coop)].*



Το συγκρότημα Bicocca Mibic στα περίχωρα του Μιλάνο είναι ένα από τα έργα της Aurema. Η συνολική έκταση της περιοχής είναι 44522 τετραγωνικά μέτρα, εκ των οποίων τα 11438 αποτελούν τους πράσινους, δημόσιους χώρους. Κεντρικά στο οικιστικό συγκρότημα υπάρχει ένα πάρκο με μονοπάτια, πλατείες, χώρους για χαλάρωση και διασκέδαση. Η συμφωνία για τα κτίρια των κατοικιών, τα οποία συνδέονται με μονοπάτια και δρόμους, ήταν η ανάπτυξη 14 ορόφων που θα προορίζονταν για οικιακή χρήση και κάποια άλλα από αυτά θα προορίζονταν για εργατικές κατοικίες [www.urbam.it].



Εικόνα 47: Το συγκρότημα κατοικιών Bicocca Mibic του συνεταιρισμού Aurema στο Μιλάνο της Ιταλίας.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

## 5.5. ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στις σκανδιναβικές χώρες, το ποσοστό των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι αρκετά υψηλό σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Η ιδιοκτησία ανήκει στο συνεταιρισμό και ο αριθμός των μονάδων, στις οποίες είναι χωρισμένη η ιδιοκτησία, ποικίλλει από χώρα σε χώρα. Ο μεγαλύτερος συνεταιρισμός έχει 1075 μονάδες στη Σουηδία. Τα μέλη του συνεταιρισμού αγοράζουν μερίδια (μετοχές), συνήθως στην αγοραία αξία και κάθε μέλος έχει μία ψήφο μέσα στο συνεταιρισμό, ανεξάρτητα από τον αριθμό ή την αξία των μετοχών. Η συμμετοχή οποιουδήποτε άλλου που θέλει να γίνει μέλος, γίνεται με την αγορά μετοχών και στην περίπτωση της Σουηδίας, πρέπει επιπλέον να εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του οικοδομικού συνεταιρισμού, συχνά με τη βοήθεια ενός διευθυντή επιχειρήσεων (business manager), όπως στη Νορβηγία. Τα μέλη, εκτός από τις μετοχές που πρέπει να αγοράσουν, πρέπει να ενισχύσουν οικονομικά το συνεταιρισμό, είτε συνεισφέροντας, αρχικά, ένα αναλογικό μερίδιο για τα λειτουργικά έξοδα (περίπτωση Νορβηγίας), είτε πληρώνοντας ένα μηνιαίο τέλος που να καλύπτει τα έξοδα από τους τόκους και τα δάνεια του συνεταιρισμού, καθώς και τις δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης. Γενικότερα, τα μέλη είναι υπεύθυνα για τις επισκευές και τη συντήρηση των δικών τους μονάδων, ενώ ο συνεταιρισμός για τη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων και των εγκαταστάσεων. Επίσης, εάν τα μέλη θέλουν να υπενοικιάσουν τις κατοικίες τους, μπορούν μόνο με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου<sup>33</sup>. Τέλος, οι τοπικές αρχές έχουν το νόμιμο δικαίωμα να αγοράσουν διαμερίσματα από τις κατοικίες των συνεταιρισμών. Για παράδειγμα, στη Νορβηγία, οι τοπικές αρχές μπορούν να αγοράσουν το 10% των διαμερισμάτων.

Όσον αφορά, τις επιχορηγήσεις και τα επιδοτούμενα δάνεια, σε κάποιες χώρες δε δίνονταν ποτέ (Σουηδία) και σε κάποιες άλλες δε δίνονται πλέον με την ίδια ένταση (Νορβηγία). Συγκεκριμένα, τα μέλη του συνεταιρισμού, οι ενοικιαστές, οι ιδιοκτήτες χρηματοδοτούνται από την Τράπεζα Στέγασης του Κράτους (State Housing Bank) σε συνεργασία με τους δήμους. Σήμερα, οι επιχορηγήσεις δίνονται σε πολύ περιορισμένο βαθμό και σε πολύ συγκεκριμένες περιπτώσεις, όπως για παράδειγμα σε διαμερίσματα για φοιτητές [www.chfcanada.coop].

### 5.5.1. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ BRF ΚΑΙ KAB

Παρακάτω δίνονται δύο παραδείγματα συνεταιρισμών, ένας οικοδομικός και ένας στεγαστικός στη Σουηδία και στη Δανία.

33. Σε περίπτωση απόρριψης της υπενοικίασης, τότε τα μέλη μπορούν να υποβάλουν καταγγελία στο δικαστήριο.

- Ο συνεταιρισμός *BRF* στη Σουηδία, ο οποίος ιδρύθηκε το 1927 και δραστηριοποιείται στην ενοικίαση και πώληση κατοικιών στα μέλη του. Τα σώματα λήψης αποφάσεων του συνεταιρισμού είναι καταρχήν η γενική συνέλευση και κατά δεύτερον το διοικητικό συμβούλιο. Ο αριθμός των μελών του *BRF* είναι περίπου 300 και ο αριθμός των κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί 287. Ο συνεταιρισμός παρέχει στα μέλη του ασφάλεια, αύξηση της αξίας των κατοικιών και η κοινωνική συμμετοχή στη διαδικασία λήψης των αποφάσεων. Επίσης, ο συνεταιρισμός συναντιέται με τα μέλη του μία φορά το μήνα. Με αυτό τον τρόπο, τα μέλη δεσμεύονται να συμμετέχουν και μαζί με το διοικητικό συμβούλιο μοιράζονται τις ευθύνες [[www.icahousing.coop](http://www.icahousing.coop)].

Ένα από τα έργα του συνεταιρισμού *BRF* είναι το συγκρότημα διαμερισμάτων στο *Berget* της Σουηδίας. Το ακίνητο αποτελείται από 90 διαμερίσματα [[www.berget55.brfnet.org](http://www.berget55.brfnet.org)]. Η τοποθεσία του ακινήτου είναι σε πολύ κεντρικό σημείο, αλλά ήσυχη και χωρίς πολύ κίνηση. Χαρακτηριστικό είναι η εγγύτητα σε όλα τα κέντρα, τα καταστήματα και τους χώρους διασκέδασης [[www.hsb.se](http://www.hsb.se)].



Εικόνα 48: Το κτίριο κατοικιών του συνεταιρισμού *BRF* στο *Berget* της Σουηδίας.

(Πηγή: [www.google.com](http://www.google.com))

- Στη Δανία, ο ΚΑΒ είναι ένας στεγαστικός συνεταιρισμός, ο οποίος έχει στόχο την παροχή προσιτών κατοικιών στα μέλη του και ταυτόχρονα ο ίδιος είναι μέλος του συνεταιρισμού της ένωσης των εργοδοτών. Παρόλο που υπάρχουν γύρω στους 540000 στεγαστικούς συνεταιρισμούς στη Δανία, ο καθένας από αυτούς έχει καθιερωθεί ως μία ξεχωριστή και αυτοδιοικούμενη ένωση, με ένα συμβούλιο διαχείρισης, το οποίο και ελέγχεται αποκλειστικά από τα μέλη του. Με αυτό τον τρόπο οι ενοικιαστές των κατοικιών είναι εκείνοι που αποφασίζουν, εγκρίνουν τους κανόνες και δρομολογούν τις δραστηριότητες. Έχουν επίσης, επιρροή στο σχεδιασμό, στην εμφάνιση των κοινόχρηστων χώρων, στις ανακαινίσεις ή στα επίπεδα που θα κυμανθεί το ενοίκιο. Ο στεγαστικός συνεταιρισμός ΚΑΒ παρέχει καλά και προσιτά σπίτια και έχει δεσμευτεί για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. Επιπλέον, διαχειρίζεται πάνω από 50000 σπίτια στην ευρύτερη περιοχή της Κοπεγχάγης [[www.stories.coop](http://www.stories.coop)].

## 5.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Μετά την ανάλυση της ιδιωτικής πολεοδόμησης και πιο συγκεκριμένα των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα, αρχικά, και έπειτα στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, στο επόμενο κεφάλαιο, θα αναφερθούν κάποια από τα **συμπεράσματα** που προκύπτουν σχετικά με τη διαφορετική λειτουργία τους και τις τρέχουσες εξελίξεις.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

### 6.1. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μετά την ανάλυση της Ιδιωτικής πολεοδομησης και πιο συγκεκριμένα των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, προέκυψαν κάποιες διαφορές όσον αφορά τον τρόπο λειτουργίας τους, οι οποίες και παρατίθενται παρακάτω:

- Στην Ελλάδα, οι Ιδιωτικές πολεοδομήσεις εφαρμόζονται αποκλειστικά σε περιοχές εκτός σχεδίου, οπότε στη συνολική διαδικασία συμπεριλαμβάνεται και η διαδικασία ένταξης της επιλεγμένης περιοχής στο σχέδιο. Στην υπόλοιπη Ευρώπη, οι κανόνες είναι διαφορετικοί, μιας και δεν υφίσταται η εκτός σχεδίου δόμηση (εκτός από τις Κεντροανατολικές χώρες). Το παραπάνω έχει ως αποτέλεσμα την αποφυγή των αυθαιρεσιών και τη δημιουργία κύριων ή παραθεριστικών κατοικιών μόνο στις εντός σχεδίου περιοχές και πιο συγκεκριμένα στις επιτρεπόμενες ζώνες.
- Στην Ελλάδα οι Ιδιωτικές πολεοδομήσεις εγκρίνονται από τον αρμόδιο υπουργό (του ΥΠΕΚΑ). Στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, εγκρίνονται από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις. Με αυτό τον τρόπο, μπορούμε να πούμε ότι οι Ιδιωτικές πολεοδομήσεις στην υπόλοιπη Ευρώπη, οργανώνονται και εφαρμόζονται καλύτερα, αλλά και περισσότερο άμεσα σε σχέση με τις ελληνικές Ιδιωτικές πολεοδομήσεις.
- Επιπλέον, στην Ευρώπη, πέρα από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, παρατηρούμε ένα μεγάλο αριθμό στεγαστικών συνεταιρισμών, διότι δίνεται μεγάλη έμφαση στις κοινωνικές κατοικίες και γενικότερα στον ανθρώπινο παράγοντα, προκειμένου να εξαλειφθεί το πρόβλημα της “έλλειψης στέγασης” (κυρίως στις Ηπειρωτικές και στις Σκανδιναβικές χώρες). Στη χώρα μας, αν και υπάρχει ο συντεχνιακός χαρακτήρας, οι συνεταιρισμοί δεν παύουν να έχουν κυρίως εμπορικά χαρακτηριστικά και να δραστηριοποιούνται μόνο στην πώληση των κατοικιών (όχι στην ενοικίαση, φαινόμενο συχνό στο εξωτερικό).
- Σε πολλές περιπτώσεις, σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες, η Ιδιωτική πολεοδομηση είναι αποτέλεσμα σύμπραξης του ιδιωτικού με το δημόσιο τομέα. Η σύμπραξη του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, μιας τοπικής αυτοδιοίκησης για παράδειγμα με μία ιδιωτική εταιρεία, έχει αποτέλεσμα την αύξηση των ποσών που επενδύονται και εν τέλει τη βελτιστοποίηση των παραγόμενων έργων (projects). Επίσης, η καλή συνεργασία των δύο τομέων συμβάλλει στην άμεση δημιουργία των οικιστικών συγκροτημάτων, χωρίς καθυστερήσεις, γεγονός συχνό στην Ελλάδα.
- Στην Ελλάδα, η χρηματοδότηση των έργων βρίσκεται αποκλειστικά στα χέρια των ιδιωτικών εταιρειών που έχουν αναλάβει την Ιδιωτική πολεοδομηση, ή αντίστοιχα στα χέρια των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού. Αντίθετα, στο εξωτερικό, υπάρχουν διάφορα προγράμματα χρηματοδότησης από το κράτος, ακόμα και για μία αποκλειστικά ιδιωτική επένδυση (όπως στις Σκανδιναβικές χώρες), όμως ποικίλλουν ανάλογα με τη χώρα και το έργο που πρόκειται να δημιουργηθεί.

Στον παρακάτω πίνακα, κατηγοριοποιούνται οι διαφορές ανάμεσα στη χώρα μας και τις υπόλοιπες:

Πίνακας 55: Διαφορές Ιδιωτικής πολεοδόμησης στην Ελλάδα και την υπόλοιπη Ευρώπη.

| ΕΥΡΩΠΗ                     | ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ  | ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΟΥ          | ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ                       | ΤΟΜΕΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ                      | ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ        |
|----------------------------|---|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| ΕΛΛΑΔΑ                     | ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ   | ΥΠΕΚΑ                  | ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ (ΜΟΝΟ ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ) | ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ                             | ΙΔΙΩΤΙΚΗ             |
| ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΕΥΡΩΠΑΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ | ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΕ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΖΩΝΕΣ (ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΕΝΤΡΟΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ) | ΤΟΠΙΚΕΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΕΙΣ | ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΙ         | ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ Ή ΣΕ ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΜΕ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ | ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑ |

## 6.2. ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Σύμφωνα με άρθρο του Κασσιανού Τζέλη στην εφημερίδα “Καθημερινή” στις 15/12/2012, έχει ξεκινήσει ήδη η καταγραφή και η κατηγοριοποίηση όλων των οικοδομικών συνεταιρισμών της χώρας, με στόχο την προώθηση λύσεων για όσους μπορούν να οικοδομηθούν και να αξιοποιηθούν επενδυτικά με τη συμμετοχή και των ιδιωτών για τουριστικές χρήσεις. Με αυτό τον τρόπο, μέσα στο 2013 θα αποσαφηνιστεί η κατάσταση του καθενός. Η τελευταία καταγραφή έγινε το 2009 από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και χρησιμοποιείται σα βάση για την καταγραφή των συνεταιρισμών από το ΥΠΕΚΑ. Σύμφωνα με την καταγραφή αυτή, συνολικά οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι 545, αριθμούν πάνω από 102000 μέλη και καλύπτουν εκτάσεις άνω των 240000 στρεμμάτων [www.imerisia.gr].

Από αυτούς:

- Οι εγκεκριμένοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι 225 με έκταση 73000 στρέμματα, εκ των οποίων οι 67 με έκταση 18894 στρέμματα έχουν εγκριθεί με την παλιά νομοθεσία.
- 197 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με έκταση 164000 στρέμματα (ποσοστό 36,1%) αντιμετωπίζουν προβλήματα. Οι 173 από αυτούς με έκταση 154000 στρέμματα (ποσοστό 31,7%) εμφανίζουν να κατέχουν δασικές ή αμφισβητούμενες εκτάσεις. Οι εκτάσεις αυτές βρίσκονται κυρίως στο νομό Αττικής, αλλά και στο νομό Κορινθίας. Οι υπόλοιποι 24 συνεταιρισμοί (ποσοστό 4,4%) με έκταση 9907 στρέμματα

αντιμετωπίζουν προβλήματα με την αρχαιολογία ή βρίσκονται σε ζώνες προστασίας περιβατικού πρασίνου, υδροβιότοπους, γη υψηλής παραγωγικότητας, ζώνες προστασίας ή εκτάσεις, οι οποίες διεκδικούνται από το δημόσιο τομέα.

- 9 συνεταιρισμοί με έκταση 5430 στρέμματα βρίσκονται σε κατάσταση εκκαθάρισης. Οι 6 από αυτούς με έκταση 5288 στρέμματα βρίσκονται στο νομό Αττικής. Πρόκειται για περιπτώσεις, στις οποίες έχουν λάβει οικιστική καταλληλότητα, αλλά έχει παρέλθει ο χρόνος μέσα στον οποίο θα έπρεπε, με βάση το καταστατικό, να έχουν προχωρήσει στην αγορά με τα οριστικά συμβόλαια.
- Ακόμη 33 συνεταιρισμοί με έκταση 12663 στρέμματα που τα αιτήματά τους βρίσκονται σε εκκρεμότητα για διάφορους λόγους. Αυτοί οι λόγοι μπορεί να είναι: στις περιοχές δεν υπάρχει εγκεκριμένο χωροταξικό πλαίσιο ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή μελέτη γενικών κατευθύνσεων, οι περιοχές βρίσκονται εκτός ΠΕΡΠΟ, δεν έχουν ενιαίες εκτάσεις, οι εκτάσεις είναι μικρότερες των 50 στρεμμάτων και άλλα. Οι περισσότεροι από αυτούς τους συνεταιρισμούς βρίσκονται στο νομό Χαλκιδικής.
- Στοιχεία δεν υπάρχουν για 87 οικοδομικούς συνεταιρισμούς με έκταση 22476 στρέμματα.

Στον πρώτο πίνακα που ακολουθεί, δίνονται αναλυτικά οι αριθμοί των οικοδομικών συνεταιρισμών, τα στρέμματα των εκτάσεων που κατέχουν, τα μέλη που αριθμούν και τα μερίδια που έχουν ανά νομό. Στο δεύτερο πίνακα, περιγράφεται η κατάσταση των συνεταιρισμών ανά νομό, δηλαδή αν είναι εγκεκριμένοι ή χωρίς στοιχεία, εάν βρίσκονται υπό εκκαθάριση ή σε εκκρεμότητα και τέλος αν έχουν δασικά προβλήματα ή άλλα.



|           | <b>Ο.Σ.</b> | <b>ΣΤΡΕΜ.</b> | <b>ΜΕΛΗ</b> | <b>ΜΕΡΙΔΙΑ</b> |
|-----------|-------------|---------------|-------------|----------------|
| Αττική    | 227         | 114372        | 52806       | 55301          |
| Κορινθία  | 54          | 25210         | 11810       | 10776          |
| Εύβοια    | 44          | 35500         | 18018       |                |
| Χαλκιδική | 32          | 47205         | 8860        | 9658           |
| Αργολίδα  | 27          | 13329         | 7784        | 4482           |
| Θεσ/νίκη  | 21          | 6268          | 3300        |                |
| Φθιώτιδα  | 19          | 9158          | 2437        |                |
| Χανιά     | 15          | 1167          | 870         |                |
| Δωδ/σα    | 14          | 893           | 1101        | 928            |
| Ηράκλειο  | 13          | 2352          | 2424        |                |
| Πιερία    | 13          | 7955          | 4315        |                |
| Βοιωτία   | 9           | 5921          | 1894        | 3894           |
| Μαγνησία  | 7           | 2441          | 775         |                |
| Ροδόπη    | 6           | 182           | 339         | 343            |
| Αιτωλ/νια | 5           | 1395          | 682         |                |
| Πρέβεζα   | 4           | 643           | 634         |                |
| Δράμα     | 3           |               | 516         |                |
| Καβάλα    | 3           | 156           | 290         |                |
| Σέρρες    | 3           | 757           | 651         |                |
| Εβρος     | 2           | 229           |             |                |
| Λάρισα    | 2           | 328           | 746         |                |

Πηγή: ΕΜΠ (2009)

Εικόνα 49: Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην Ελλάδα ανά νομό.

(Πηγή: [www.imerisia.gr](http://www.imerisia.gr))

|           | ΕΓΚΕΚΡΙΜΕ-<br>ΝΟΙ | ΧΩΡΙΣ<br>ΣΤΟΙΧΕΙΑ | ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ | ΔΑΣΤΙΚΑ<br>ΠΡΟΒΛ. | ΑΛΛΑ<br>ΠΡΟΒΛ. | ΕΚΚΡΕ-<br>ΜΟΤΗΤΑ |
|-----------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|----------------|------------------|
| Αττική    | 57                | 47                | 6          | 110               | 7              |                  |
| Κορινθία  | 12                | 6                 |            | 32                | 4              |                  |
| Εύβοια    | 25                | 6                 | 2          | 8                 | 3              |                  |
| Χαλκιδική | 13                | 4                 |            | 3                 | 2              | 10               |
| Αργολίδα  | 13                | 3                 |            | 9                 | 1              |                  |
| Θεσ/νίκη  | 8                 | 5                 | 5          | 1                 | 2              |                  |
| Φθιώτιδα  | 11                | 4                 |            | 2                 |                | 2                |
| Χανιά     | 11                | 4                 |            |                   |                |                  |
| Δωδ/σα    | 13                |                   | 1          |                   |                |                  |
| Ηράκλειο  | 13                |                   |            |                   |                |                  |
| Περία     | 5                 |                   |            | 3                 |                | 5                |
| Βοιωτία   | 4                 |                   |            | 3                 | 2              |                  |
| Μαγνησία  | 1                 | 3                 |            |                   |                | 3                |
| Ροδόπη    | 4                 |                   |            |                   |                | 2                |
| Αιτωλ/νια | 3                 |                   |            |                   | 2              |                  |
| Πρέβεζα   | 4                 |                   |            |                   |                |                  |
| Δράμα     | 1                 | 1                 |            |                   |                | 1                |
| Καβάλα    | 1                 |                   |            |                   |                | 2                |
| Σέρρες    | 2                 |                   |            |                   |                | 1                |
| Εβρος     | 2                 |                   |            |                   |                |                  |
| Λάρισα    |                   |                   |            | 2                 |                |                  |

Εικόνα 50: Η κατάσταση των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα ανά νομό.

(Πηγή: [www.imerisia.gr](http://www.imerisia.gr))

Γενικότερα, μπορούμε να πούμε ότι γίνονται προσπάθειες από το ΥΠΕΚΑ για την καταγραφή και κατηγοριοποίηση των οικοδομικών συνεταιρισμών, με προτεραιότητα εκείνους που συστάθηκαν πριν το 1975, λόγω διαφορετικών συνταγματικών προϋποθέσεων από αυτές που εισήχθησαν αργότερα. Βέβαια, στα άμεσα σχέδια είναι και η αποσαφήνιση των συνεταιρισμών που συστάθηκαν μετά το 1975. Περισσότερες προσπάθειες πραγματοποιούνται για την αξιοποίηση των συνεταιρισμών που έχουν μείνει στάσιμοι, προκειμένου να αναπτυχθούν, πλέον, μόνο τουριστικά και παραθεριστικά συγκροτήματα.

Το παραπάνω σχέδιο μπορεί να επιτευχθεί μέσω της συνεργασίας του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα (σύμπραξη). Αυτό μπορεί να γίνει είτε με την παραχώρηση της χρήσης των συνεταιρισμών στο μοντέλο της συνιδιοκτησίας, σε περίπτωση συμφωνίας όλων των μελών, είτε με την ανά δικαίωμα εμπορική εκμετάλλευση για παραθεριστική κατοικία [[www.imerisia.gr](http://www.imerisia.gr)].

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ:

<http://news.kathimerini.gr/4dcgi/ w articles ell 100107 30/01/2011 430494>  
<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26515&subid=2&pubid=112873900>  
<http://translate.google.com/translate?hl=el&sl=en&tl=el&u=http%3A%2F%2Fwww.propertywire.com%2Fhot-topics%2Feurope.html&anno=2>  
<http://translate.google.com/translate?hl=el&langpair=en%7Cel&u=http://news.bbc.co.uk/2/shared/spl/hi/guides/456900/456991/html/nn4page1.stm>  
[http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9512\\_Hom.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9512_Hom.pdf)  
<http://www.metropolitiques.eu/Social-housing-in-Europe-the-end.html>  
<http://www.guardian.co.uk/money/2011/mar/19/brits-buy-germans-rent>  
<http://www.simple2rent.co.uk/index.asp?key=23>  
<http://www.guardian.co.uk/housing-network/2011/feb/08/social-housing-trends-assets-100billion-surplus>  
<http://www.guardian.co.uk/housing-network/2012/feb/22/private-rental-sector-dominate-housing>  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Housing\\_cooperative](http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_cooperative)  
<http://www.greeklaws.com/pubs/uploads/1687.pdf>  
<http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a0.htm>  
[http://www.domiki.gr/news\\_old/mar111.htm](http://www.domiki.gr/news_old/mar111.htm)  
<http://invenio.lib.auth.gr/record/112445/files/%CE%BC%CE%B5%CE%B8%CE%B5%CE%BD%CE%AF%CF%84%CE%B7%CF%82.pdf?version=1>  
[http://eohw.horus.be/files/freshstart/European%20Journal%20of%20Homelessness/Volume%20One/EJH\\_Vol1\\_Article6.pdf](http://eohw.horus.be/files/freshstart/European%20Journal%20of%20Homelessness/Volume%20One/EJH_Vol1_Article6.pdf)  
<http://www.pantazis-law.com/uploads/c009c099cb1b2efdf646d63d2cb2b5e172f6ae9f.pdf>  
<http://dublinopinion.com/2011/07/06/the-myths-of-irish-home-ownership/>  
<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673030902875011#preview>  
<http://www.pie-mag.com/articles/3802/home-ownership-to-rise-in-germany-austria-switzerland-lbs/>  
<http://www.infostat.sk/vdc/epc2006/papers/epc2006s60473.pdf>  
<http://www.independent.co.uk/property/house-and-home/why-the-germans-and-french-prefer-to-rent-2291077.html>  
[http://staratalogia.blogspot.gr/2012/04/blog-post\\_1813.html](http://staratalogia.blogspot.gr/2012/04/blog-post_1813.html)  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Price-History>  
<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CF%89%CE%BD%CE%AF%CE%B1>  
<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A4%CF%83%CE%B5%CF%87%CE%AF%CE%B1>  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Housing\\_in\\_Europe](http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_in_Europe)  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Private\\_rented\\_sector](http://en.wikipedia.org/wiki/Private_rented_sector)  
<http://www.patris.gr/articles/51627/16536?PHPSESSID=#.UKPmf4f54v8>  
[http://www.domiki.gr/kpn/text\\_2e/0\\_2.htm](http://www.domiki.gr/kpn/text_2e/0_2.htm)  
<http://invenio.lib.auth.gr/record/112445/files/%CE%BC%CE%B5%CE%B8%CE%B5%CE%BD%CE%AF%CF%84%CE%B7%CF%82.pdf?version=1>

<http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%B7-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1-id65>

[http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%86%CF%83%CF%80%CF%81%CE%B1\\_%CE%A3%CF%80%CE%AF%CF%84%CE%B9%CE%B1\\_%CE%92%CE%BF%CE%B9%CF%89%CF%84%CE%AF%CE%B1%CF%82](http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%86%CF%83%CF%80%CF%81%CE%B1_%CE%A3%CF%80%CE%AF%CF%84%CE%B9%CE%B1_%CE%92%CE%BF%CE%B9%CF%89%CF%84%CE%AF%CE%B1%CF%82)

[http://epress-fasx.blogspot.gr/2012/04/blog-post\\_09.html](http://epress-fasx.blogspot.gr/2012/04/blog-post_09.html)

<http://www.acharnes.gr/category/content-316-54>

<http://www.bbc.co.uk/britainfromabove/stories/photography/cities.shtml>

<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=515&language=el-GR>

<http://www.infosoc.gr/infosoc/el-GR/services/leksiko/610.htm>

[http://www.greekarchitects.gr/site\\_parts/tools/gok/text\\_2e/0.htm](http://www.greekarchitects.gr/site_parts/tools/gok/text_2e/0.htm)

<http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22770&subid=2&pubid=63621975>

<http://www.charakas.gr/contact.html>

<http://www.asda.gr/elxoro/paryfesex.htm>

<http://www.votegreece.gr/archives/12245>

<http://www.greekscapes.gr/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/41/102-pechiney.html>

<http://wikimapia.org/6245425/el/%CE%9B%CF%8C%CF%86%CE%BF%CF%82-%CE%88%CE%BD%CF%84%CE%B9%CF%83%CE%BF%CE%BD>

<http://www.opanspe.gr/synaiter/>

<http://www.ktimatemporiki.gr/info.asp?TextsId=4>

[http://athinapisovitrina.blogspot.gr/2011/07/blog-post\\_12.html](http://athinapisovitrina.blogspot.gr/2011/07/blog-post_12.html)

<http://www.haf.gr/el/structure/units/osmaa/theologos.asp>

[http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation\\_%C3%A0\\_loyer\\_mod%C3%A9r%C3%A9](http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_%C3%A0_loyer_mod%C3%A9r%C3%A9)

[http://it.wikipedia.org/wiki/Monte\\_Sacro\\_\(quartiere\\_di\\_Roma\)](http://it.wikipedia.org/wiki/Monte_Sacro_(quartiere_di_Roma))

<http://en.wikipedia.org/wiki/Letchworth>

[http://en.wikipedia.org/wiki/Welwyn\\_Garden\\_City](http://en.wikipedia.org/wiki/Welwyn_Garden_City)

<http://www.law.ualberta.ca/plpr/2011/Full%20Paper%20Hobma.pdf>

<http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/1680>

<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/4559/isbn9789512295852.pdf?sequence=1>

<http://www.caledonia.org.uk/land/tenure.htm>

<http://www.planningportal.gov.uk/planning/>

<http://en.wikipedia.org/wiki/K%C3%A4pyl%C3%A4>

<http://en.wikipedia.org/wiki/Tapiola>

<http://www.environment.fi/default.asp?node=19665&lan=en>

<http://www.primelocation.com/guides/landlords-developers-and-investors/buying-a-plot-of-land-for-property-development/>

[http://www.fsa.gov.uk/consumerinformation/scamsandswindles/investment\\_scams/land\\_banking](http://www.fsa.gov.uk/consumerinformation/scamsandswindles/investment_scams/land_banking)

[http://en.wikipedia.org/wiki/Real\\_estate\\_development](http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_development)

[http://www.ehow.co.uk/how\\_5959462\\_out-land-can-subdivided.html](http://www.ehow.co.uk/how_5959462_out-land-can-subdivided.html)

<http://stock.jasonhawkes.com/-/galleries/housing/-/medias/c0b7ba56-3248-11e1-bddf-fd5782830c61-houses-welwyn-garden-city-hertfordshire>  
[http://www.hg.org/articles/article\\_1911.html](http://www.hg.org/articles/article_1911.html)  
<http://www.paradisolakopark.hu/english/elhelyezkedes.html>  
<http://www.informazione.it/e/milano-due>  
<http://www.archilovers.com/p19955/i108298/Milano-2#>  
[http://www.pvupscale.org/IMG/pdf/The\\_Spanish\\_planning\\_process.pdf](http://www.pvupscale.org/IMG/pdf/The_Spanish_planning_process.pdf)  
<http://www.wisemovetospain.com/information-on-spain/buying-land-to-build.html>  
<http://www.urhahn.nl/index.php?679>  
<http://www.mendeley.com/research/private-initiatives-german-urban-development-policy/>  
<http://www.europe-re.com/system/main.php?pageid=2506&articleid=19956>  
<http://www.selfbuildportal.org.uk/vauban-frieburg>  
[http://en.wikipilipinas.org/index.php?title=Housing\\_Cooperative#In\\_Finland](http://en.wikipilipinas.org/index.php?title=Housing_Cooperative#In_Finland)  
<http://www.chfcanada.coop/icahousing/pages/membersearch.asp?op=continent&id=3>  
[http://www.coophousing.org/uploadedFiles/NAHC\\_Site/Resources/nahc%20coops%20world%20Hermanson.PDF](http://www.coophousing.org/uploadedFiles/NAHC_Site/Resources/nahc%20coops%20world%20Hermanson.PDF)  
<http://encyclopedia2.thefreedictionary.com/Housing+Cooperative>  
<http://imatis.unige.ch/conference/abstractbooks/abstract.php?aID=3401>  
<http://www.ichousing.coop/attachments/Housing%20Co-operatives%20in%20UK%20-%20Final%20-%20Dec%202008.pdf>  
<http://www.thenews.coop/node/6594>  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Seven\\_Sisters,\\_London](http://en.wikipedia.org/wiki/Seven_Sisters,_London)  
<http://self-help-housing.org/case-studies/stmarkshousingcoop/>  
[http://www.rbh.org.uk/about\\_us.aspx](http://www.rbh.org.uk/about_us.aspx)  
<http://katowice.mapofpoland.pl/Katowice,zdjecie,49477,Dzielnica-Giszowiec.html#galeria>  
<http://en.wikipedia.org/wiki/Giszowiec>  
<http://www.praguepost.com/business/9270-buying-mortgage-free-property.html>  
<http://www.ichousing.coop/attachments/Case%207%20Germany.pdf>  
<http://www.ichousing.coop/attachments/Case%2015%20Spain.pdf>  
[http://www.mangolink.com/valencia/valencia/Counties/La\\_Safor/villages/llocnou\\_de\\_sant\\_jeroni.htm](http://www.mangolink.com/valencia/valencia/Counties/La_Safor/villages/llocnou_de_sant_jeroni.htm)  
<http://www.ichousing.coop/attachments/Case%2010%20Italy.pdf>  
<http://www.urbam.it/upself.php?action=articolo&ID=49>  
<http://www.berget55.brifnet.org/>  
<http://www.ichousing.coop/attachments/Case%2016%20Sweden.pdf>  
<http://www.hsb.se/norr/berget/1-12686>  
<http://www.stories.coop/stories/video/kab-how-cooperative-housing-works-denmark>  
<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26515&subid=2&pubid=112964523>  
<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26510&subid=2&pubid=112962383>  
<http://attikovima.gr/index.php/eidiseis/aytodioikisi/376-parembasi-dimarxoy-pallinis-antikeimenikes>  
[http://www.lamda-development.net/online/Projects.aspx?MenuCategId=173&MenuModuleID=37&MenuModuleTable=Real\\_Project&LevelNo=1&PageCounts=1](http://www.lamda-development.net/online/Projects.aspx?MenuCategId=173&MenuModuleID=37&MenuModuleTable=Real_Project&LevelNo=1&PageCounts=1)

#### **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:**

Αραβαντινός Αθ. (2007), «Πολοδομικός σχεδιασμός. Για μία βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

Ζεντέλης Π. (2011), «περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο», Τόμος Α', Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

Μάρκου Μ. (2010), «Στα προάστια του Παρισιού στοιχεία Πολοδομικής εμπειρίας», Πολοδομία II, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα

Σταματίου Ε. (2002), «Πολοδομικός σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη- Η εξέλιξη της "Ιδιωτικής Πολυεξόμησης" από την έναρξη του θεσμού μέχρι σήμερα », Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τζίκα- Χατζοπούλου Α. (2003), «Πολοδομικό δίκαιο», Πανεπιστημιακές εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα

#### **ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:**

Bodnar J.- Molnar V. (2011), «Are there Gated Communities in Post socialist Eastern Europe»

Callies D., «Town and country planning in the United Kingdom», University of Hawai'i

Cecodhas Housing Europe, (2012)«Housing Europe Review. The nuts and bolts of European Social housing systems»

DeWolff H. (2007), «The new Dutch Land development Act as a tool for value capturing»

Edgar B.- Filipovic M.- Dandolova I. (2007), «Home Ownership and Marginalisation», University of Dundee, University of Ljubljana, Bulgarian Academy of Sciences

European Commission (2009), «Science for Environmental Policy», DG Environment News Alert Service

European Commission, «The EU compendium of spatial planning systems and policies»

GSMA, «Base Station Planning Permission in Europe»

Hermanson J. (1999), «Cooperative housing around the world: Examples and experience»

Heywood A. (2011), «the end of the affair: implications of declining home ownership»

Hobma F. (2011), «Private Partnerships in Urban Development: experiences from the Netherlands», Delft University of Technology

Komar B. (2011), «Katowice Housing Cooperative- Strategies and Investments», The Silesian University of Technology

Levainen K.- Korthals Altes W. (2002), «Land Development Contracts– A Comparative Study in Finland and in the Netherlands»

Magel H. (2003), «Land Policy and Land Management in Germany», Technical University of München

Markham M. (2003), «Poland: Housing Challenge in a time of transition»

McKenna C. (2005/2006), «Developer's guide to Poland», second edition

McQuaid R.- Scherrer W. (2008), «Public Private Partnership in the European Union: Experiences in the UK, Germany and Austria», University of Salzburg

Mjøøs L. (2011), «Land subdivision in Norway. A comparison with Denmark and Sweden»

Muenkner H. (2003), «Trends in the European Cooperative Movement»

Muller-Jokel R., «German land readjustment- ecological, economic and social land management»

Oxley M. (2000), «The future of Social Housing. Learning from Europe»

Petermann T. (1997), «Land development instruments. Background Paper for DSE Training Courses in Land Use Planning», German Foundation for International Development

Poggio T. (2008), «The Housing Pillar of the Mediterranean Welfare Regime: Family, State and Market in the Social Production of Home Ownership in Italy»

PVupscale, «The Spanish planning process»

Schnidman F. (1988), «Land Readjustment»

Swain N., «Getting Land in Central Europe», The university of Liverpool

Swyngedouw E.- Moulaert F.- Rodriguez A., « Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy»

Thompson D., «Co-operative Housing Yesterday and Today»

Tisma A.- Bijlisma L.-Dammers E. (2007), «Private initiatives in housing developments in The Netherlands and the role of directed urban design»

Viitanen K., «The Finnish urban land readjustment procedure in an international context», Finland



#### **ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ:**

Αλεξίου Ι.- Φωτοπούλου Φ. (2007-2008), «Η κοινωνική κατοικία στο Παρίσι. Άλλοτε και τώρα. Μία νέα συνοικία στην αριστερή όχθη», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Γιαλελή Α. (2008), «Δυνατότητες και προβλήματα συνύπαρξης παραθεριστικής κατοικίας και αγροτικής δραστηριότητας σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς: Η περίπτωση του Δήμου Βοιών Ν. Λακωνίας», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Γρηγορίου Α. (2008), «Ο ρόλος των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και η αξιολόγηση τους. Το παράδειγμα του Δ. Ορμυλίας», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Δανέλη Φ. (2006), «Νέα οικιστικά πρότυπα στο μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας: Η περίπτωση της Ήλιδας και του Mall», Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Δανέλη Φ. (2009), «Οργανωμένα “παραθεριστικά” οικιστικά συγκροτήματα: Ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο στην παράκτια και νησιωτική Ελλάδα», Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Λάγκας Γ. (2008), «Συγκρότηση γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς της χερσονήσου της Λαυρεωτικής», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Μοσχίδου Α. (2011), «Η αστική ανάπλαση στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο- Παραδείγματα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Μπρασίνικα Μ. (2005-2006), «Ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου. Παραδείγματα κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου και η ελληνική πραγματικότητα», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο,

Πετρόπουλος Π. (2009), «Διερεύνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών στην Ελλάδα», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Χαρμπί Ε. (2009), «Ιδιωτικές κοινότητες ελεγχόμενης πρόσβασης», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

#### **ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ:**

Φύλλας Γιώργος, Πολιτικός Μηχανικός (Westminster University of London) και προϊστάμενος στην Περιφέρεια Αττικής

Κοντομάρη Βασιλική, Πολιτικός Μηχανικός (Universita di Pavia- Italy)

Herbert Buddelmeyer (Dipl. - Ing Αρχιτεκτονικής)

