

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΜΑΚΡΑ ΠΕΡΙΟΔΟ

Η περίοδος 1994 – 2007.

Λατινάκης Κων/νος

Πάντειο Πανεπιστήμιο

Σεπτέμβριος 2017

Περιεχόμενα

Κατάλογος Γραφημάτων.....	4
Εισαγωγή.....	6
Κεφάλαιο 1 Η Ελληνική οικονομία την περίοδο 1994 – 2007.....	13
1.1 Το ΑΕΠ κατά κεφαλή.....	13
1.2 Βασικοί μακροοικονομικοί δείκτες.....	16
1.2.1 Η ανεργία.....	16
1.2.2 Ο πληθωρισμός.....	17
1.2.3 Η ιδιωτική κατανάλωση.....	18
1.2.4 Οι επενδύσεις.....	20
1.2.5 Το ισοζύγιο πληρωμών.....	22
1.3 Η επιρροή του ελληνικού δημοσίου.....	25
Σύνοψη.....	27
Κεφάλαιο 2 Η γενικότερη στατιστική εικόνα του κλάδου κατασκευής κατοικίας την περίοδο 1994 – 2007.....	28
2.1 Η στατιστική εικόνα της αγοράς κατοικίας.....	29
2.2 Οι επενδύσεις σε κατοικίες.....	38
2.3 Κόστη κατασκευής.....	43
Σύνοψη.....	48
Κεφάλαιο 3 Τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της Ελλάδας την περίοδο 1994 – 2007.....	49
3.1 Ο πληθυσμός.....	49
3.2 Οι μεταβολές στην δομή της οικογένειας.....	58
Σύνοψη.....	63
Κεφάλαιο 4 Τιμές, εισόδημα, ρίσκο. Η επιλογή του νοικοκυριού στην επένδυση ή την κατανάλωση.....	64
4.1 Οι τιμές των ακινήτων	66
4.2 Η επίδραση του εισοδήματος	69

4.3 Η αποστροφή του ρίσκου και τα ελληνικά νοικοκυριά.....	78
Σύνοψη.....	80
Κεφάλαιο 5 Οι χρηματοοικονομικοί παράγοντες.....	82
5.1 Τραπεζικό σύστημα και δάνεια κατοικίας στην περίοδο 1994-2007.....	83
5.2 Ο ρόλος των επιτοκίων.....	87
5.3 Ο θεσμός της αντιπαροχής.....	94
Σύνοψη.....	96
Κεφάλαιο 6 Η επίδραση του φορολογικού συστήματος.....	97
6.1 Οι φόροι στο εισόδημα από ακίνητα.....	100
6.2 Οι φόροι κατοχής.....	103
6.3 Οι φόροι συναλλαγής.....	106
6.4 Ακροτελεύτιες Παρατηρήσεις.....	109
Σύνοψη.....	110
Συμπεράσματα.....	112
Βιβλιογραφία.....	114
Παράρτημα.....	119
ΓΟΚ 1577/1985.....	119
ΓΟΚ 2831/2000.....	176
Στατιστικοί πίνακες.....	243

Κατάλογος Γραφημάτων

Γράφημα Ι.1 Οι μεταβολές στην προσφορά χρήματος στην μακρά περίοδο.....	9
Γράφημα 1.1 Το ΑΕΠ κατά κεφαλή (PPP) στη μακρά περίοδο σταθερές τιμές.....	14
Γράφημα 1.2 Το ΑΕΠ κατά κεφαλή (PPP) της Περιόδου.....	15
Γράφημα 1.3 Η ανεργία στην μακρά περίοδο: 1960-2007.....	16
Γράφημα 1.4 Ο πληθωρισμός στην μακρά περίοδο 1955 – 2013 (με βάση σταθερές τιμές 1960).....	17
Γράφημα 1.5 Η ιδιωτική κατανάλωση σε εκατομμύρια ευρώ 1996-2016.....	18
Γράφημα 1.6 Επίπεδο αυτοπεποίθησης του καταναλωτή για τα έτη 1986 – 2017...	19
Γράφημα 1.7 Οι συνολικές επενδύσεις στην Ελλάδα 1960 -2012 σταθερές τιμές 1960.....	20
Γράφημα 1.8 Η επιχειρηματική εμιστοσύνη.....	21
Γράφημα 1.9 Η παραγωγικότητα της εργασίας στη μακρά περίοδο.....	23
Γράφημα 1.10 Το ισοζύγιο πληρωμών 1981 – 2016.....	23
Γράφημα 1.11 Το εμπορικό ισοζύγιο αγαθών 1960 – 2001.....	24
Γράφημα 1.12 Η δημόσια κατανάλωση.....	26
Γράφημα 1.13 Το δημόσιο χρέος στην μακρά περίοδο.....	26
Γράφημα 2.1 Οι άδειες οικοδομής της περιόδου.....	29
Γράφημα 2.2 Οι οικοδομικές άδειες στην μακρά περίοδο.....	30
Γράφημα 2.3 Όγκος κατασκευής σε κυβικά μέτρα στην μακρά περίοδο.....	32
Γράφημα 2.4 Οι κατασκευασθέντες όροφοι στην μακρά περίοδο.....	34
Γράφημα 2.5 Κατασκευασθέντες όροφοι ανά άδεια οικοδομής.....	35
Γράφημα 2.6 Όγκος ανά άδεια κατασκευής στη μακρά περίοδο.....	35
Γράφημα 2.7 Ο όγκος με βάση την αστικότητα.....	36
Γράφημα 2.8 Οι επενδύσεις σε κατοικίες στην Ελλάδα εν συγκρίσει (εκατ δρχ 1960 σταθερές τιμές).....	38
Γράφημα 2.9 Το κόστος ανά κυβικό μέτρο σε σταθερές τιμές 1990 (αποπληθωριστής κατασκευών).....	43
Γράφημα 2.10 Κόστος ανά κυβικό μέτρο με βάση τον αποπληθωριστή βιομηχανικών προϊόντων (σταθερές τιμές 1995).....	44
Γράφημα 2.11 Τα κόστη κατασκευής στην μακρά περίοδο.....	45
Γράφημα 2.12 Τα συνολικά κόστη κατασκευών στην μακρά περίοδο.....	46
Γράφημα 2.13 Ποσοστιαία αύξηση του κόστους κατασκευών 2000 – 2008.....	47

Γράφημα 2.14 Η ποσοστιαία μεταβολή των τιμών χονδρικής με έτος βάσης το 1994.....	47
Γράφημα 3.1 Ο συνολικός πληθυσμός της χώρας 1977 – 2009.....	50
Γράφημα 3.2 Ο αγροτικός πληθυσμός της χώρας την περίοδο 1981 – 2011.....	52
Γράφημα 3.3 Η εργασία στον αγροτικό τομέα (χιλιάδες απασχολούμενοι).....	53
Γράφημα 3.4 Η εικόνα του αστικού και ήμι-αστικού πληθυσμού την περίοδο 1994 – 2007 (εκατομμύρια κάτοικοι).....	54
Γράφημα 3.5 Ο αριθμός των ελληνικών νοικοκυριών από το 1981 έως το 2011.....	56
Γράφημα 3.6 Ανεργία στους νέους 15 – 29 ετών.....	58
Γράφημα 4.1 Ο ρυθμός μεταβολής των τιμών 1994 – 2014.....	66
Γράφημα 4.2 Τιμές ακινήτων και ενοικίων 1994 – 2007.....	67
Γράφημα 4.3 Ο λόγος τιμών κατοικιών προς ενοικίων.....	68
Γράφημα 4.4 Το συνολικό δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα 1994 – 2009.....	69
Γράφημα 4.5 Το κατά κεφαλήν εισόδημα 1994 – 2009.....	70
Γράφημα 4.6 Η επιλογή του νοικοκυριού με βάση το εισόδημα.....	73
Γράφημα 4.7 Το ποσοστό του εισοδήματος από ακίνητα στην μακρά περίοδο.....	75
Γράφημα 4.8 Τα συνολικά ποσά από απόδοση ακινήτων στην μακρά περίοδο. Σταθερές τιμές 1960 χιλιάδες δρχ.....	76
Γράφημα 4.8 Το ελληνικό 10ετές ομόλογο.....	79
Γράφημα 5.1 καταθέσεις σε εκατομμύρια ευρώ (έτος βάσης 2001).....	83
Γράφημα 5.2 Τα στεγαστικά δάνεια σε σταθερές τιμές 1994 και μετατρεπόμενα σε ευρώ.....	84
Γράφημα 5.3 Η στεγαστική πίστη ως προς την συνολική χρηματοδότηση της οικονομίας.....	85
Γράφημα 5.4 Ονομαστικά επιτόκια μακροχρόνιων στεγαστικών.....	88
Γράφημα 5.5 Τα επιτόκια δανεισμού με βάση την διάρκεια του δανείου.....	88
Γράφημα 5.6 Τα πραγματικά επιτόκια δανεισμού μακροχρόνιων στεγαστικών δανείων.....	89
Γράφημα 5.7 Ο λόγος των επιτοκίων με τον πληθωρισμό.....	90

Εισαγωγή

Αντικείμενο της εργασίας αυτής είναι η μελέτη της αγοράς κατοικίας από το 1994 – 2007. Η περίοδος αυτή για την ελληνική οικονομία σημαίνει μεγέθυνση και αύξηση των εισοδημάτων και του πλούτου των νοικοκυριών. Παράλληλα η Ελλάδα είναι μια χώρα με τεράστιο βαθμό ιδιοκατοίκησης που ξεπερνά το 75%.¹ Αυτό το γεγονός καθιστά την σημασία της αγοράς ακινήτων ιδιαίτερα σημαντική για την μελέτη της ελληνικής οικονομίας.

Στόχος μας είναι να προσθέσουμε μια οπτική γωνία θέασης της αγοράς ακινήτων που άπτεται της κοινωνικής επιστήμης και διαφοροποιείται από την σκοπιά των μηχανικών που μέχρι τώρα γνωρίζουμε. Συνεπώς θα αναλύσουμε το φαινόμενο της οικοδόμησης κατοικίας μέσα σε ένα μακροοικονομικό πλαίσιο με στόχο να κατανοήσουμε την θέση και την λειτουργία της εν λόγω αγοράς μέσα στην οικονομία συνολικά. Παράλληλα μέσα σε ένα μικροοικονομικό πλαίσιο ανάλυσης θα επιχειρήσουμε να δώσουμε μιαν εξήγηση των αιτιών και των αποτελεσμάτων της αγοράς ακινήτων αλλά και μιαν εξήγηση των υιοθετούμενων συμπεριφορών από τους συμμετέχοντες σε αυτήν είτε μιλάμε για τους κατασκευαστές αλλά κυρίως τους δημιουργούντες την ζήτηση για κατοικία, δηλαδή τα νοικοκυριά.

Η ελληνική οικονομική ιστορία από την επανάσταση και μέχρι σήμερα έχει πολλές ιστορικές φάσεις. Το παρόν πόνημα εντάσσεται σε μια προσπάθεια μελέτης της μετεμφυλιακής μας οικονομικής ιστορίας. Ο τίτλος της εργασίας βέβαια προδίδει το ακριβές χρονικό σημείο στο οποίο εντάσσεται η ανάλυσή μας.

Η ελληνική οικονομία λοιπόν από το 1954 και μέχρι σήμερα χωρίζεται στις εξής περιόδους με βάση την επίδοση της χώρας στο ΑΕΠ κατά κεφαλή:

- A. 1954 – 1973 η περίοδος της ανάπτυξης με ταχείς ρυθμούς
- B. 1974 – 1980 η περίοδος της επιβράδυνσης της ελληνικής οικονομίας
- Γ. 1981 – 1993 η περίοδος της στασιμότητας του ελληνικού οικονομικού κύκλου
- Δ. 1994 – 2007 η περίοδος της ανάκαμψης της οικονομίας²
- Ε. 2008 – 2017 η περίοδος της κρίσης

¹ Βλέπε: www.tradingeconomcs.com

² Ιορδάνογλου Χ. *Η ελληνική οικονομία στη Μακρά διάρκεια 1954-2005*, εκδόσεις Πόλις, Αθήνα 2008, σ.σ. 65 – 74.

Η υιοθέτηση της εν λόγω περιοδολόγησης γίνεται στην βάση του ότι κρατάει αποστάσεις από τις πολιτικές παραμέτρους και γίνεται στην λογική των επιδόσεων της ελληνικής οικονομίας. Οι προτεραιότητες πολιτικής φαίνεται ότι υπαγόρευαν το πεδίο κινήσεων της εκάστοτε κυβέρνησης ανεξαρτήτως χρωματισμού.³ Η δική μας λοιπόν επιλογή αφορά την μελέτη της αγοράς ακινήτων την περίοδο 1994 – 2007, οπότε και ταυτίζεται με τη περίοδο της ανάκαμψης που μόλις αναφέραμε. Οι προτεραιότητες λοιπόν της δεκαετίας του 90 είναι αυτές που ενδεχομένως επηρέασαν την αγορά ακινήτων και την οδήγησαν σε μια κυκλική συμπεριφορά. Αυτός είναι ένας ισχυρισμός που θα επιχειρήσουμε να αποδείξουμε μέσα από την ανάλυση που ακολουθεί. Πριν όμως δούμε, ποιες άλλες υποθέσεις εργασίας θα επιχειρήσουμε να ερευνήσουμε, θα προσπαθήσουμε να ρίξουμε φως στις προτεραιότητες της περιόδου

Οι προτεραιότητες της δεκαετίας του 90

Από τις φάσεις της ελληνικής οικονομίας που αναπτύξαμε μέχρι τώρα, σε αυτό το πόνημα μας ενδιαφέρει να αναλύσουμε την περίοδο 1994 – 2007. Όπως αναφέραμε η κάθε περίοδος της ελληνικής οικονομίας ανταποκρίνεται σε μια σειρά από χαρακτηριστικά και μια σειρά από επιλογές πολιτικής που υιοθετούνται από τις κυβερνήσεις που αναλαμβάνουν την διακυβέρνηση της χώρας.⁴

Το ζήτημα που καλούμαστε λοιπόν να παρουσιάσουμε εδώ είναι τις επιλογές αυτές της δεκαετίας του 1990 και του 2000 οι οποίες θα καθορίσουν την οικονομική πολιτική της χώρας την περίοδο αυτή. Στο κέντρο λοιπόν της ανάλυσης αυτής είναι το Μάαστριχτ και η ομώνυμη συμφωνία που υπογράφηκε εκεί το 1991.

Η συνθήκη αυτή άλλαξε το ρου της ιστορίας της ευρωπαϊκής ηπείρου καθώς έθεσε σε λειτουργία τις διαδικασίες για την ολοκλήρωση της νομισματικής ένωσης. Πράγματι, η νομισματική ένωση των χωρών της Ευρώπης υπό ένα κοινό νόμισμα ουσιαστικά άλλαξε τα δεδομένα της εφαρμοζόμενης νομισματικής και δημοσιονομικής πολιτικής ιδιαίτερα της προηγούμενης δεκαετίας.

Από το 1973 και μετά την κατάρρευση του Bretton Woods οι Ευρωπαϊκές κοινωνίες βίωσαν το φαινόμενο του στασιμοπληθωρισμού. Έτσι, η στασιμότητα της οικονομίας συνδυαζόταν από υψηλές πληθωριστικές πιέσεις που οδηγούσαν σε περαιτέρω αύξηση τιμών στα πλαίσια ενός φαύλου κύκλου. Στην Ελλάδα το συνώνυμο αυτού του φαύλου κύκλου ήταν η εισοδηματική πολιτική με την οποία οι μισθοί ελάμβαναν συνεχείς αυξήσεις πάνω από την παραγωγικότητα της εργασίας, συνεπώς μείωναν την ανταγωνιστικότητα.⁵ Το αποτέλεσμα ήταν η αποθάρρυνση των επενδύσεων και οι πολύ χαμηλοί ρυθμοί ανάπτυξης. Το φαινόμενο όμως αυτό ήταν πανευρωπαϊκό, έκανε την εμφάνισή του μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 80 σε ΗΠΑ και Ευρώπη (εκτός της Γερμανίας που δεν εμφανίσθηκε ποτέ) και εδράζετο κυρίως στην

³ Ο.π. διάφορες σελίδες.

⁴ Ο.π.

⁵ Ο.π., σ.σ 420 – 429.

υιοθέτηση μιας λογικής δουλείας της νομισματικής πολιτικής κάτω από την δημοσιονομική πολιτική. Με άλλα λόγια η χρηματοδότηση όλου αυτού του φαινομένου γινόταν με νομισματικά μέσα από τις κεντρικές τράπεζες οι οποίες ελέγχονταν στις περισσότερες φορές από τις ευρωπαϊκές κυβερνήσεις.

Η λογική λοιπόν της εφαρμογής της συνθήκης του Μάαστριχτ ήταν ότι θα πρέπει ο ομφάλιος λώρος μεταξύ του δημοσιονομικού από το νομισματικό σκέλος να κοπεί. Η αποκοπή μπορούσε να επιτευχθεί μόνον μέσα από την ανεξαρτησία της κεντρικής τράπεζας και την υιοθέτηση μιας αντιπληθωριστικής πολιτικής με όλα τα διαθέσιμα νομισματικά μέσα. Η αποστολή αυτή στα πλαίσια της κοινής αγοράς ανατέθηκε στη ανεξάρτητη κεντρική Ευρωπαϊκή τράπεζα της οποίας παραρτήματα έγιναν όλες οι επιμέρους κεντρικές τράπεζες των κρατών μελών.⁶

Τα εργαλεία της επιτήρησης και ολοκλήρωσης του σκοπού της νομισματικής σταθεροποίησης ήταν τριών ειδών. Η διαχείριση των επιτοκίων, ο έλεγχος της προσφοράς χρήματος και η απαλοιφή του συναλλαγματικού «πολέμου».⁷

Η Ελλάδα λοιπόν εντασσόμενη στην διαδικασία του Μάαστριχτ, καλείτο να κάνει μια σειρά από παρεμβάσεις που θα την βοηθούσαν να πληροί τα κριτήρια που τίθεντο από την συνθήκη, ώστε να μπορέσει να ενταχθεί στο κοινό νόμισμα. Τα κριτήρια αυτά αφορούσαν μια σειρά από κατευθύνσεις: πρώτον, την συγκράτηση του πληθωρισμού σε μια απόκλιση της 1 ή 1,5 μονάδας από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο, την μείωση των επιτοκίων δεύτερον και τρίτον, την συγκράτηση της δραχμής σε ένα καθεστώς αποφυγής της όποιας υποτίμησης για δύο χρόνια. Παράλληλα, προέβλεπαν τη μείωση του δημόσιου ελλείμματος κάτω από το 3% του ΑΕΠ και τη μείωση του δημοσίου χρέους.⁸

Ήταν προφανές ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποστερείτο όπλα και εργαλεία που την βοήθησαν στο παρελθόν με πρώτο το «τέχνασμα της συναλλαγματικής υποτίμησης».⁹ Έτσι, οι διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις έπρεπε να εφαρμοσθούν. Βασικό σημείο λοιπόν αυτής της πολιτικής υπήρξε η ανεξαρτητοποίηση της Τραπεζής της Ελλάδος με τον νόμο 2609/1998 και η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος.

Τις επιπτώσεις της νέας νομισματικής πολιτικής στην ελληνική οικονομία θα δούμε ούτως ή άλλως στα επόμενα κεφάλαια. Συνοπτικά όμως θα αναφέρουμε ότι τα επιτόκια έπεσαν¹⁰ και ειδικά μετά το 1998 ήρθαν πολύ κοντά στα Ευρωπαϊκά. Ακόμα, ο πληθωρισμός συγκρατήθηκε και κατέβηκε σε πρωτόγνωρα για την ελληνική οικονομία επίπεδα για την τελευταία εικοσαετία.¹¹ Παράλληλα, μετά την υποτίμηση

⁶ Καζάκος Π., *Ανάμεσα σε κράτος και αγορά*, εκδόσεις Πατάκη, Αθήνα 2006, σελ 438.

⁷ Με τον όρο συναλλαγματικός πόλεμος εννοούμε την υιοθέτηση μιας χαλαρής συναλλαγματικής πολιτικής υποτίμησης του νομίσματος έναντι των άλλων με στόχο την ενίσχυση των εξαγωγών.

⁸ Ιορδάνογλου Χ, ό.π., σ.σ.422 – 423.

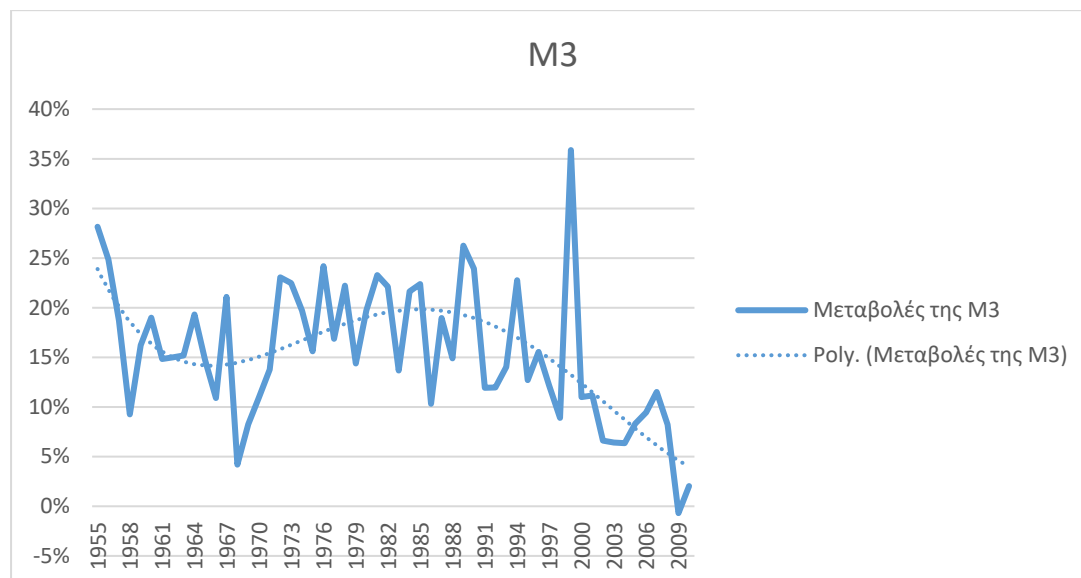
⁹ Καζάκος Π, ό.π., σελ 445.

¹⁰ Βλέπε Ιορδάνογλου Χ, ό.π. σελ 434 πίνακας 11.10

¹¹ Βλέπε κεφάλαιο 1 παρακάτω γράφημα 1.4

του 1998 δεν υπήρξε κάποια άλλη συναλλαγματικής φύσεως αναταραχή. Τέλος, η Τράπεζα της Ελλάδος άφησε το αποτύπωμά της και στην λεγόμενη προσφορά χρήματος, εργαλείο που τροφοδότησε τις ελλειμματικές πολιτικές της προηγούμενης περιόδου με ρευστότητα. Το γράφημα παρακάτω μας απεικονίζει αυτό το γεγονός:

Γράφημα Ι.1 Ο μεταβολές στην προσφορά χρήματος στην μακρά περίοδο



Πηγή: ΤτΕ

Το γράφημα μας δείχνει τις μεταβολές στην προσφορά χρήματος από το 1955 μέχρι και το 2009. Η ακραία τιμή της χρονιάς του 1999 αφορά την υποτίμηση που διενεργήθηκε από την κυβέρνηση ΠΑΣΟΚ εκείνης της εποχής. Παρατηρούμε ότι μετά το 1991 η διακεκομμένη καμπύλη που μας απεικονίζει την γενικότερη τάση της χρονοσειράς έχει έντονη πτωτική πορεία ακριβώς αποτυπώνοντας την συγκράτηση της νομισματικής πολιτικής.

Όλη η ανάλυση που προηγήθηκε και αφορά την νομισματική πολιτική και πώς αυτή ενέχeto στις οικονομικές κατευθύνσεις που έλαβε η ελληνική οικονομία την περίοδο που μελετάμε, εντάσσεται στην έρευνα για την αγορά των ακινήτων. Για την ακρίβεια η νομισματική πολιτική και ιδιαίτερα η μείωση των επιτοκίων, την σημασία των οποίων θα αναδείξουμε παρακάτω στο κεφάλαιο 5, κατέστησε σε μεγάλο βαθμό δυνατή την έκρηξη της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα, ειδικά την περίοδο 1998 – 2007, καθώς άνοιξε τον τραπεζικό δανεισμό και σε συνδυασμό με την ελαχιστοποίηση των περιοριστικών κανόνων που χαρακτήριζαν το τραπεζικό σύστημα μέχρι τότε, αύξησε την διαθεσιμότητα πόρων προς το κοινό. Παράλληλα, δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη ενός βελτιωμένου οικονομικού κλίματος, την σημασία του οποίου θα εξετάσουμε στο κεφάλαιο 1 που ακολουθεί, ενώ τέλος συνέβαλε τα μέγιστα στην αποκαθάρωση ενός τοξικού φαινομένου της ελληνικής οικονομικής αποτυχίας της δεκαετίας του 80, του πληθωρισμού. Για όλους

αυτούς τους λόγους κρίθηκε σκόπιμο να παρατεθούν στον αναγνώστη τα επιχειρήματα και η οπτική γωνία αυτή, ώστε να τον ακολουθεί σε όλη την ανάγνωση του κυρίως μέρους της εργασίας παρακάτω.

Οι υποθέσεις εργασίας

Μια σειρά λοιπόν από ζητήματα απαιτούν απαντήσεις. Η εργασία μας θα προσπαθήσει να δώσει πειστικές απαντήσεις σε αυτά τα ερωτήματα, τα οποία τίθενται και να τα αναλύσει μέσα από ένα οικονομικό πρίσμα. Πρώτη μας μέριμνα θα είναι βέβαια η αποτύπωση της στατιστικής εικόνας που παρουσιάζει ο κλάδος. Η σφαιρική αποτύπωση αυτής της εικόνας θα μας δώσει μια τάξη μεγέθους του αντικειμένου μελέτης και θα μας βοηθήσει στο να αποκρυσταλλώσουμε την θέση της αγοράς κατοικίας μέσα στο μακροοικονομικό οικοδόμημα, αλλά και να αναδείξουμε την σχέση με δεδομένους μακροοικονομικούς δείκτες. Τέτοιος δείκτης είναι ο πληθωρισμός και η θέση της αγοράς κατοικίας ως ασπίδα απέναντι σε αυτό το φαινόμενο διαχρονικά.

Μια υπόθεση που θα πρέπει να ερευνήσουμε είναι η εξωγενής παρέμβαση των δημογραφικών παραγόντων. Πιο συγκεκριμένα, θα πρέπει να διερευνηθούν οι επιδράσεις του μεγέθους του πληθυσμού, της μετανάστευσης πληθυσμών αλλά και διαρθρωτικές δομές που αφορούν την βάση της κοινωνίας, δηλαδή την οικογένεια. Ο χαρακτηρισμός εξωγενής αναφέρεται στο ότι για την ανάλυση της ζήτησης και προσφοράς κατοικίας αυτά τα δεδομένα έρχονται να επηρεάσουν χωρίς να επιδέχονται επιρροή. Με άλλα λόγια οι καμπύλες ζήτησης και προσφοράς εγγράφονται *ceteris paribus* ως προς τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού.

Άλλη σημαντική υπόθεση είναι η επίδραση του χρηματοπιστωτικού συστήματος πάνω στην οικοδομή, συνακόλουθα με τα λεχθέντα στην προηγούμενη ενότητα. Άρα λοιπόν, εδώ η ανάλυση μας θα πρέπει να προσπαθήσει να διερευνήσει το πώς οι αλλαγές που επήλθαν στον χρηματοπιστωτικό τομέα άλλαξαν τα δεδομένα της αγοράς κατοικίας μεταβιβάζοντας δυνατότητες χρηματοδότησης στα ελληνικά νοικοκυριά που προηγουμένως δεν υπήρχαν αλλά και τον τρόπο με τον οποίο τα ελληνικά νοικοκυριά εκμεταλλεύτηκαν αυτές τις δυνατότητες και σε ποιο βαθμό.

Μια ακόμα σημαντική διάσταση της ανάλυσης είναι η επίδραση του εισοδήματος των νοικοκυριών. Τα διαθέσιμα χρήματα είναι ίσως η πρώτη παράμετρος που καλείται να λογαριάσει ένα νοικοκυριό πριν «ξοδέψει» για κατοικία. Άρα, πρώτο αναδεικνυόμενο ερώτημα είναι το αν η δαπάνη για κατοικία είναι ένα καταναλωτικό αγαθό ή μια επένδυση που θα αποφέρει κάποιο όφελος στο παρόν ή στο μέλλον. Ίσως λοιπόν η χρήση της λέξης «ξοδέψει» να μην είναι ορθή. Θα το δούμε παρακάτω. Δεύτερο αναδεικνυόμενο ερώτημα είναι η πιθανή επίδραση του εισοδήματος πάνω στις τιμές αλλά και πάνω στην οικοδομική δραστηριότητα. Τέλος, τρίτο αναδεικνυόμενο ερώτημα αποτελεί το ψυχολογικό επίπεδο της όποιας επιλογής: με

άλλα λόγια πόσο διαθέσιμα είναι τα νοικοκυριά να εκτεθούν στο ρίσκο μιας επένδυσης αλλά και πόσο τελικά ριψοκίνδυνη είναι μια επένδυση σε κατοικία;

Τελευταία διάσταση του ζητήματος αποτελεί η επίδραση του νομοθέτη. Το κράτος μπορεί να επηρεάσει την κάθε αγορά μέσα από δύο τρόπους, αν δεν την κλείσει και την αναλάβει μόνο του. Ο ένας τρόπος είναι η επιβολή φόρων και ο άλλος είναι οι διαρθρωτικές ρυθμίσεις επί του τρόπου λειτουργίας της αγοράς. Σε ότι αφορά το πρώτο σκέλος μέλημά μας είναι να χαρτογραφήσουμε την φορολογική επιβάρυνση αλλά και την επίδρασή της στην διαδικασία της επιβράδυνσης ή επιτάχυνσης της αγοράς κατοικίας. Σε ότι αφορά το έτερο σκέλος παραθέτουμε την αντίληψή μας για την επίδραση του ρυθμιστικού πλαισίου στην αμέσως επόμενη ενότητα.

Μέσα από την ανάλυση όμως όλων αυτών των υποθέσεων εργασίας καλούμαστε να διερευνήσουμε κάτι που έχουμε ήδη υπαινιχθεί: ότι δηλαδή υπάρχει μια επίδραση μικροοικονομικών παραγόντων που εξηγεί το τι συμβαίνει και το πώς αλλάζει η μακροοικονομική εικόνα μας. Η αποδοχή μιας τέτοιας νεοκεϋνσιανής θέσης μέλλει να αποδειχθεί σε τι βαθμό ισχύει.

Κατά τα λοιπά η διάρθρωση της εργασίας έχει ως εξής: στο κεφάλαιο 1 γίνεται μια σύντομη αλλά περιεκτική αποτύπωση της ελληνικής οικονομίας στην περίοδο που μελετάμε, ώστε να αντιληφθούμε το γενικότερο πλαίσιο. Στο δεύτερο κεφάλαιο επιχειρείται μια περιγραφική αποτύπωση της αγοράς κατοικίας σε μια λογική εναπόθεσής της μέσα στο οικονομικό οικοδόμημα. Γίνεται προσπάθεια περιγραφής μεγάλου εύρους χρονοσειρών που αφορούν κόστη, άδειες, όγκο κατασκευών κ.α, καθώς επίσης και μια ανάλυση της επίδρασης του πληθωρισμού με την αγορά κατοικίας. Στο τρίτο κεφάλαιο αναλύονται οι δημογραφικοί παράγοντες, ενώ στο τέταρτο κεφάλαιο θα προσπαθήσουμε να αναδείξουμε τον ρόλο του εισοδήματος και την υποδομή της επιλογής του νοικοκυριού μέσα από μια οπτική διαχείρισης ρίσκου. Το πέμπτο κεφάλαιο αναλύει τους χρηματοπιστωτικούς παράγοντες και τα ζητήματα χρηματοδότησης της κατοικίας. Το έκτο κεφάλαιο τέλος, παραθέτει τα στοιχεία που αφορούν την επίδραση του φορολογικού μηχανισμού.

Σημαντική διευκρίνιση είναι το ότι η εργασία επιχειρεί μια ανάλυση των παραμέτρων που καθορίζουν την ζήτηση κατοικίας ξεχωριστά την κάθε μια. Η συνολική μελέτη των παραμέτρων αυτών σε ένα ενιαίο μοντέλο δεν επιχειρείται, καθώς αυτό ξεφεύγει από τα όριά της.

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ)

Όπως προοικονομήθηκε στην προηγούμενη ενότητα, είναι σημαντικό σημείο της ανάλυσης και της διερεύνησης ο έλεγχος των διαρθρωτικών ρυθμίσεων της πολιτείας, ως προς τους κανόνες κατασκευής των κτηρίων. Το εργαλείο επιβολής των κανόνων αυτών είναι ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ).

Ο ΓΟΚ πρωτοεισήχθηκε στον ελληνικό κατασκευαστικό κλάδο την δεκαετία του 50. Από τότε επικαιροποιήθηκε και τροποποιήθηκε αρκετά. Όμως, δεν είναι ζητούμενο αυτής εδώ της εργασίας να εξετάσει αυτές τις αλλαγές, καθώς αυτό ξεφεύγει πλέον σε ένα εντελώς διαφορετικό επιστημονικό πεδίο. Αρμοδιότητά μας είναι να δούμε, αν οι όποιες μεταβολές άλλαξαν τα αποτελέσματα της αγοράς ακινήτων.

Καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου ίσχυε ο ΓΟΚ που μπήκε σε εφαρμογή με τον νόμο 1577/ 1985. Το νομοθέτημα αυτό επιδέχθηκε πολλές μικροτροποποιήσεις από το 1985 και μέχρι και το 2000 οπότε και τροποποιήθηκε με το νόμο 2831/9 – 13 – 6 – 2000. Το τελευταίο αυτό νομοθέτημα ήρθε μετά τον σεισμό του 1999, που έπληξε κυρίως την Αττική και είχε προκαλέσει πολλές καταστροφές. Το νομοθέτημα λοιπόν αυτό ήρθε να αυστηροποιήσει την εφαρμογή των κανόνων οικοδόμησης.¹²

Όμως, η επίδραση του κανονιστικού πλαισίου και συγκεκριμένα της εν λόγω αλλαγής στις επιδόσεις της αγοράς κατοικίας, αν υπάρχουν, θα φανούν στην ανάλυση παρακάτω. Συνεπώς προστίθεται μια ακόμα υπόθεση εργασίας. Αν δηλαδή ο σεισμός του 1999 επηρέασε την οικοδομική δραστηριότητα δια μέσου του ΓΟΚ και κατά πόσο, γιατί κατά τα άλλα δεν υπάρχει κάποια άλλη μεγάλη αλλαγή στους κανόνες. Οι αλλαγές που υπάρχουν στους κανόνες αφορούν την σύγκριση μεταξύ των περιόδων της ελληνικής οικονομίας και είναι ένα ζήτημα που επίσης δεν αφορά το συγκεκριμένο πόνημα καθώς ξεφεύγει από τα όρια της ανάλυσής του.

Αναδιατυπώνοντας, λοιπόν, την τελευταία αυτή υπόθεση εργασίας: το ερώτημα ως προς το ρυθμιστικό πλαίσιο είναι αν η ζήτηση και προσφορά ακινήτων εγγράφεται *ceteris paribus* ως προς αυτό ή αν η μεταβολή του 2000 είχε κάποια επίδραση.

¹² Βλέπε ΓΟΚ στο παράρτημα

Κεφάλαιο 1

Η Ελληνική οικονομία την περίοδο 1994 – 2007

1.1. Το ΑΕΠ κατά κεφαλήν

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η ελληνική οικονομία έχει διαφορετικές φάσεις με διαφορετικά χαρακτηριστικά ανά περίοδο και ως προς τις μακροοικονομικές επιδόσεις, που κάθε φορά επιτυγχάνονται, αλλά και ως προς τις οικονομικές πολιτικές που υιοθετούνται. Οι προτεραιότητες πολιτικής της κάθε περιόδου καθορίζουν και δίνουν την κατεύθυνση κάθε φορά στην οικονομία.¹³

Το παρόν πόνημα ασχολείται με την περίοδο της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας από το 1994 και μέχρι το 2007. Στόχος αυτής της μικρής εισαγωγικής ενότητας είναι η παρουσίαση και ανάλυση βασικών χαρακτηριστικών της ελληνικής οικονομίας, ώστε να διευκολυνθεί ο αναγνώστης στην παρουσίαση των δομικών χαρακτηριστικών της αγοράς ακινήτων, όπως αυτά θα παρουσιασθούν στις ενότητες που θα ακολουθήσουν. Έτσι αναλύονται ορισμένοι βασικοί δείκτες της οικονομίας σε μια λογική συσχέτισης με την ανάλυση της αγοράς κατοικίας που θα ακολουθήσει.

Ο βασικότερος δείκτης της κατάστασης της οικονομίας δεν είναι άλλος από το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ). Το ΑΕΠ περιγράφει το συνολικό πλούτο μιας κοινωνίας μια δεδομένη στιγμή. Κατά την αγγλοσαξονική ορολογία λοιπόν:

$$GDP = C + I + G + NX \quad (\text{σχέση 1})$$

Όπου:

GDP σημαίνει ΑΕΠ, C σημαίνει ιδιωτική κατανάλωση, I σημαίνει ιδιωτική επένδυση, G σημαίνει δημόσια κατανάλωση και επένδυση και NX είναι το εμπορικό ισοζύγιο.

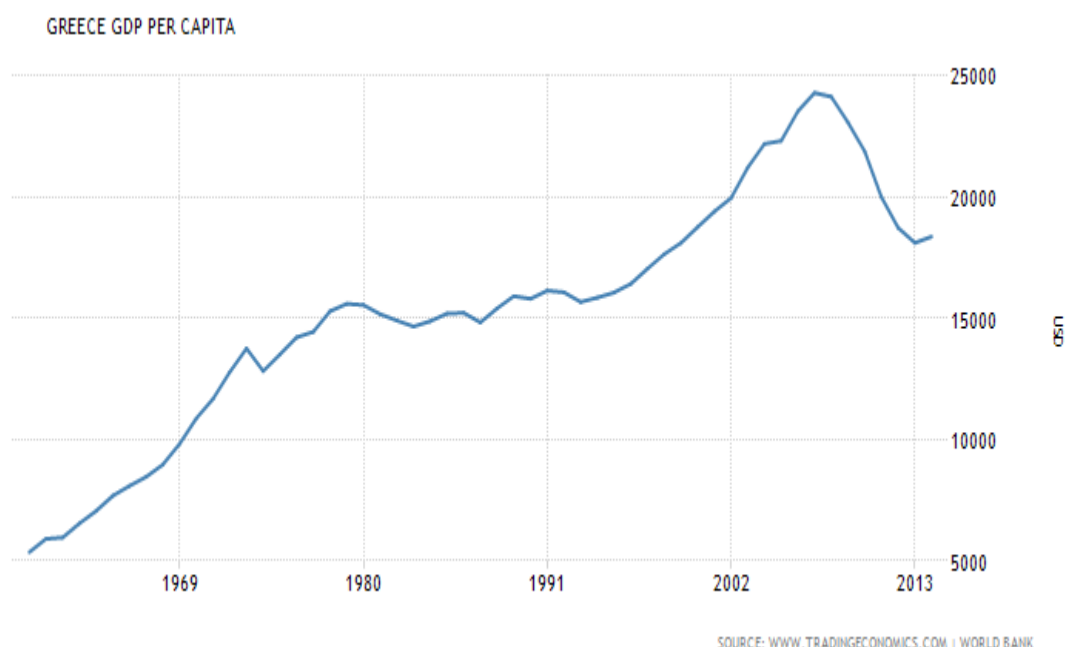
Αφού είδαμε το πως το μετράμε, σειρά έχει να δούμε το πώς εξελίσσεται στην πορεία του χρόνου το ΑΕΠ κατά κεφαλή της Ελλάδος.¹⁴ Το παρακάτω γράφημα μας παρουσιάζει το ΑΕΠ σε όλες τις φάσεις του οικονομικού κύκλου της μακράς περιόδου

¹³ Ιορδάνογλου Χ. *Η ελληνική οικονομία στη Μακρά διάρκεια 1954-2005*, εκδόσεις Πόλις, Αθήνα 2008, διάφορες σελίδες.

¹⁴ Το ΑΕΠ κατά κεφαλήν προκύπτει όταν διαιρέσουμε το ΑΕΠ μιας περιόδου με το σύνολο του πληθυσμού αυτής της χρονικής περιόδου. Επιλέγουμε το ΑΕΠ κατά κεφαλή και όχι το ΑΕΠ, καθώς θα πρέπει να δούμε τον πλούτο που αντιστοιχεί σε κάθε πολίτη κάθε φορά με δεδομένο ότι η αγορά ή η κατασκευή μιας κατοικίας είναι κάτι ου επιλέγεται σε προσωπικό ή οικογενειακό επίπεδο και όχι σε επίπεδο κοινωνίας.

από το 1954 έως σήμερα, ώστε συγκριτικά να μπορέσουμε να κατανοήσουμε την κατάσταση του συγκεκριμένου δείκτη για την περίοδο 1994 – 2007.

Γράφημα 1.1 Το ΑΕΠ κατά κεφαλή (PPP) στη μακρά περίοδο σταθερές τιμές (δολάρια ΗΠΑ)



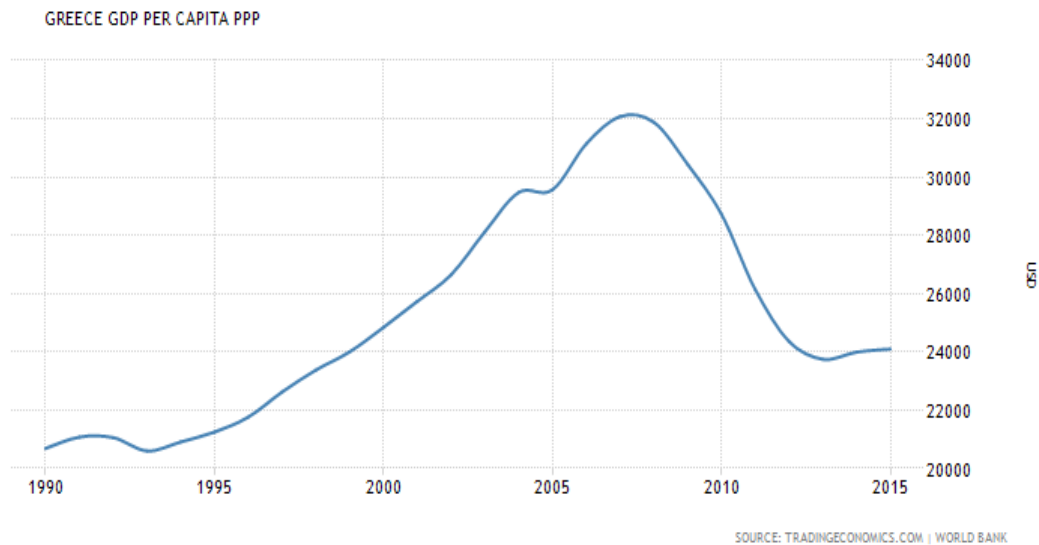
Πηγή: World Bank στο www.tradingeconomics.com

Παρατηρούμε ακριβώς τις φάσεις της ελληνικής οικονομίας που προαναφέραμε στην εισαγωγή και διαπιστώνονται και από τον Ιορδάνογλου. Μέχρι το 1973 έχουμε ανάπτυξη με ταχείς ρυθμούς, από το 1974 έως το 1980 επιβράδυνση, από το 1981 έως το 1993 στασιμότητα, από το 1994 έως το 2007 ανάκαμψη και τέλος από το 2008 μέχρι σήμερα κρίση. Η περίοδος, λοιπόν, που αναλύουμε χαρακτηρίζεται από μια γενικότερη ανάκαμψη των εισοδημάτων με ρυθμούς που υπολείπονται κατά πολύ λίγο της πρώτης περιόδου της ανάπτυξης (1954 – 1973)¹⁵.

Στο επόμενο γράφημα εστιάζουμε στην εικόνα που δείχνει το ΑΕΠ κατά κεφαλήν στην περίοδο μελέτης.

¹⁵ Παρατηρούμε την πιο ήπια μορφή της καμπύλης για τα έτη 1994 – 2007.

Γράφημα 1.2 Το ΑΕΠ κατά κεφαλήν (PPP) της Περιόδου (σε δολάρια ΗΠΑ σταθερές τιμές)



Πηγή: World Bank στο www.tradingeconomics.com

Παρατηρούμε ότι η κλίση της καμπύλης γίνεται ελαφρώς πιο έντονη συν τω χρόνω από το 1995 και μέχρι το 2004 όπου και βλέπουμε μια πολύ σύντομη στάση ενός έτους. Η ερμηνεία της διαρκώς πιο έντονης καμπύλης δείχνει ότι το κλίμα της οικονομίας ήταν σταθερά ανοδικό, ενώ μετά την ένταξη της χώρας στην νομισματική ένωση το κλίμα βελτιώνεται ακόμη περισσότερο.

Από τα παραπάνω γραφήματα καθίσταται σαφές ότι την περίοδο 1994 – 2007 τα εισοδήματα διαρκώς βελτιώνονταν και ο πλούτος των νοικοκυριών διαρκώς αυξανόταν. Στην πορεία θα δούμε, πώς αυτό το γεγονός επηρέασε την αγορά κατοικίας και πιο συγκεκριμένα την ζήτηση για νέες κατοικίες

1.2 Βασικοί μακροοικονομικοί δείκτες

1.2.1 Η ανεργία

Στη ενότητα αυτή θα εξετάσουμε μια σειρά από βασικούς μακροοικονομικούς δείκτες πέραν του ΑΕΠ κατά κεφαλήν, ώστε να συμπληρώσουμε μια σφαιρική θεώρηση της ελληνικής οικονομίας για τον αναγνώστη μας. Ένα, λοιπόν, πρώτο ερώτημα είναι αυτό της απασχόλησης. Δηλαδή, δείξαμε ότι τα εισοδήματα αυξάνονται όμως πόσοι από τους ανθρώπους που επιθυμούν να εργαστούν δεν τα καταφέρνουν; Η απάντηση στο ερώτημα αυτό μπορεί να έρθει μέσα από το παρακάτω γράφημα:

Γράφημα 1.3 Η ανεργία στην μακρά περίοδο: 1960-2007 (ως ποσοστό)



Πηγή: Στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη

Το γράφημα 1.3 δείχνει ακριβώς ότι η ανεργία σε όλη την διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου χαρακτηρίζεται από σταθερότητα, με εξαίρεση ένα ξέσπασμα την χρονιά 1999, και κινείται μεσοσταθμικά σε υψηλά επίπεδα κοντά στο 10%. Σε σχέση με τις προηγούμενες περιόδους παρατηρούμε ότι η ανεργία διατηρείται σε υψηλά επίπεδα. Αν συνδυάσουμε τα γραφήματα 1.3 και 1.1 διαπιστώνουμε ότι η ανεργία δεν ακολουθεί τον οικονομικό κύκλο. Συνεπώς, μπορούμε να υποθέσουμε ότι κατά πάσα πιθανότητα δεν προέρχεται από κυκλικές αιτίες. Είναι δε η φύση της σε μεγάλο βαθμό διαρθρωτική.¹⁶ Το συμπέρασμα δύναται να ενισχυθεί από την αντιπαραβολή

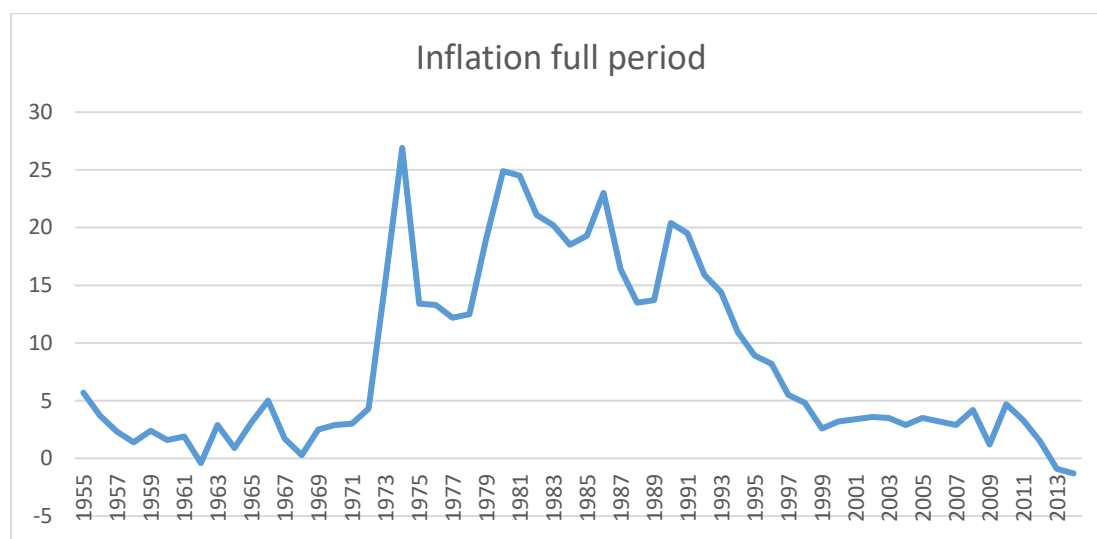
¹⁶ Η κυκλική ανεργία αφορά την ζήτηση και προσφορά της οικονομίας και ακολουθεί κατά πόδας τον οικονομικό κύκλο, ενώ η διαρθρωτική ανεργία αφορά παγιωμένα χαρακτηριστικά της οικονομίας,

της ανεργίας με τον πληθωρισμό. Προτού, λοιπόν, καταλήξουμε σε κάποιο συμπέρασμα καλούμαστε να δούμε τον πληθωρισμό.

1.2.2. Ο πληθωρισμός

Το γράφημα 1.4 παρακάτω μας δείχνει το επίπεδο του πληθωρισμού στην Ελλάδα στην μακρά περίοδο, όπου πληθωρισμός ορίζεται η ποσοστιαία μεταβολή του επιπέδου τιμών σε ετήσια περίοδο:

Γράφημα 1.4 Ο πληθωρισμός στην μακρά περίοδο 1955 – 2013 (με βάση σταθερές τιμές 1960)



Πηγή: Στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη

Η ανάγνωση του γραφήματος αναδεικνύει τα χαμηλά επίπεδα πληθωρισμού για την περίοδο που συζητούμε. Η μεταβολή των τιμών βρίσκεται κοντά στο 3% με 3,5%, επίπεδα άκρως συμβατά με την αύξηση του εισοδήματος που είδαμε στην αρχή (γράφημα 1.1) αλλά είναι συστηματικά υψηλότερη από τον μέσο πληθωρισμό των χωρών της ευρωζώνης¹⁷.

Σε ότι αφορά την φύση της ελληνικής ανεργίας που αναφέραμε στον σχολιασμό του γραφήματος 1.3 προκύπτει από την αντιπαράβολή του και με το γράφημα 1.4 ότι δεν υφίσταται κάποια αντίστροφη σχέση μεταξύ πληθωρισμού και ανεργίας. Άρα, η

εκπηγάζοντα είτε από κοινωνικές είτε από πολιτικές είτε οικονομικές παραμέτρους και δεν ακολουθούν τον οικονομικό κύκλο.

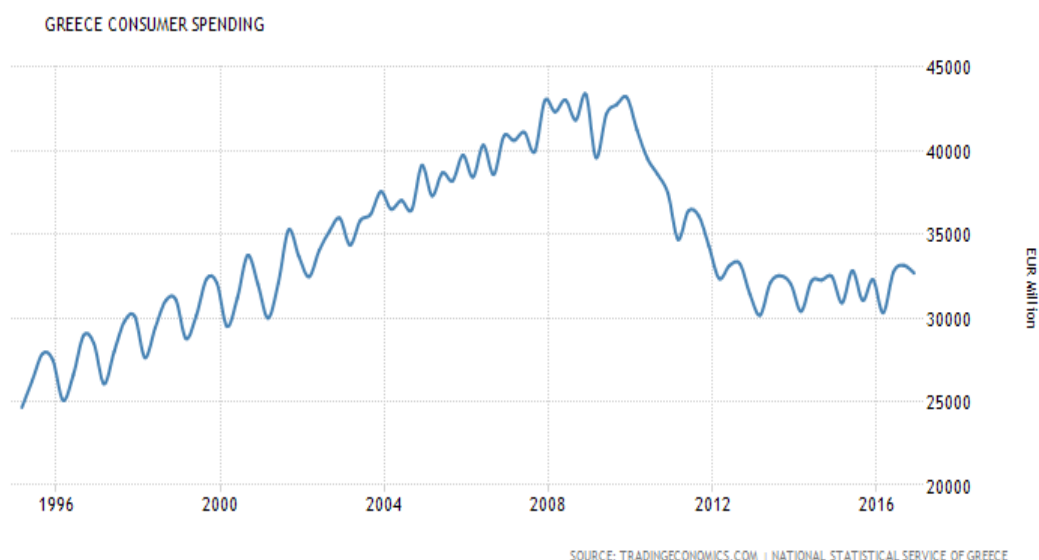
¹⁷ Βλέπε εισαγωγή παραπάνω

διαρθρωτική φύση της ελληνικής ανεργίας επιβεβαιώνεται.¹⁸ (Σαφώς το συμπέρασμα αυτό δεν μπορεί να είναι απόλυτο. Το χρησιμοποιούμε όμως για τις ανάγκες της εργασίας *ceteris paribus*.)

1.2.3. Η ιδιωτική κατανάλωση

Επόμενος σταθμός της περιγραφής της ελληνικής οικονομίας για την περίοδο αναφοράς μας είναι η ιδιωτική κατανάλωση. Το γράφημα 1.5 μας δείχνει τα επίπεδα της ιδιωτικής κατανάλωσης της περιόδου.

Γράφημα 1.5 Η ιδιωτική κατανάλωση σε εκατομμύρια ευρώ 1996 – 2016. Σταθερές τιμές 2010.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ στο www.tradingeconomics.com

Το χρήσιμο συμπέρασμα που προκύπτει από το παραπάνω γράφημα είναι ότι η ιδιωτική κατανάλωση υπήρξε καθ' όλη την διάρκεια της περιόδου ανοδική και μάλιστα με σταθερό μεσοσταθμικά ρυθμό. Η πτώση της μετά το 2008 οφείλεται

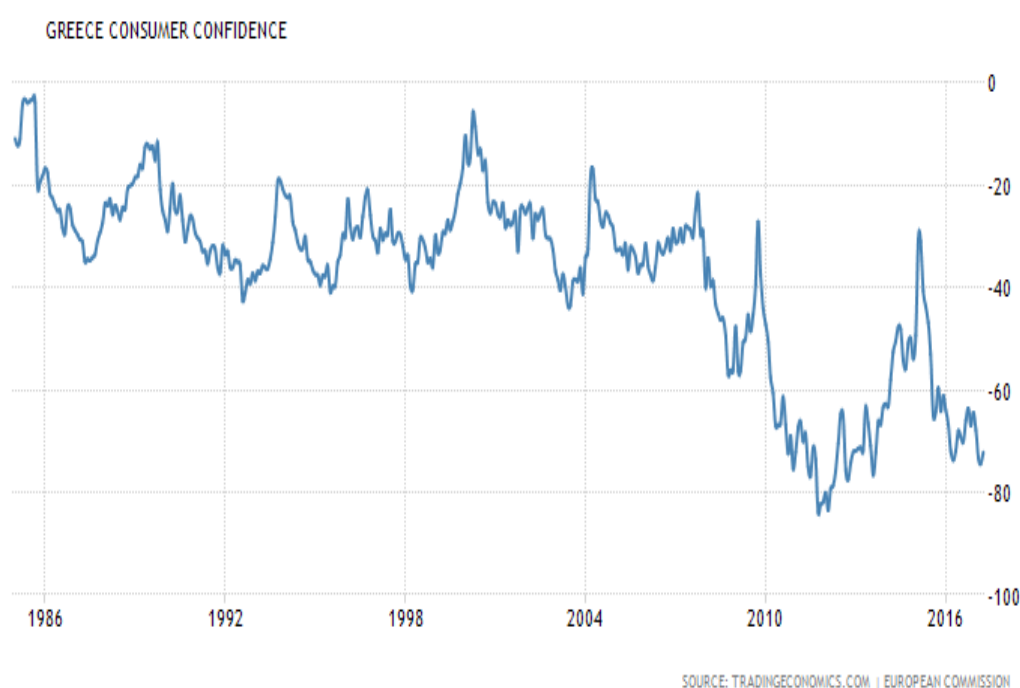
¹⁸ Η αντίστροφη αυτή σχέση στη βιβλιογραφία παρουσιάζεται από την καμπύλη Phillips. Η καμπύλη αυτή περιγράφει μια αρνητική σχέση μεταξύ πληθωρισμού και ανεργίας η οποία αποδίδεται σε κυκλικά αίτια, δηλαδή χαρακτηριστικά που έχουν να κάνουν με την ενεργό ζήτηση της οικονομίας. Η μη επιβεβαίωση μιας τέτοιας σχέσης μας οδηγεί αναγκαστικά στο να εκλάβουμε το φαινόμενο της ανεργίας μέσα από την διαρθρωτική του διάσταση. Για περισσότερα βλέπε μεταξύ άλλων: Romer D, *Advanced Macroeconomics*, Mc Graw Hill Irwin, New York 2006, κεφάλαιο 9.

βεβαίως στην κείμενη κρίση ζήτησης και δεν είναι της παρούσης ο σχολιασμός της περιόδου μετά το 2008.

Μια δεύτερη διαπίστωση για τον αναγνώστη από την σύγκριση των γραφημάτων 1.5 και 1.1 είναι ότι ένα μεγάλο τμήμα της βελτίωσης του ΑΕΠ κατά κεφαλήν δεν μπορεί παρά να προέρχεται από την κατανάλωση.¹⁹

Ενδιαφέρον παρά ταύτα παρουσιάζει μια ακόμα ανάλυση, η οποία μπορεί να γίνει με βάση το γράφημα 1.6 που ακολουθεί:

Γράφημα 1.6 Επίπεδο αυτοπεποίθησης του καταναλωτή για τα έτη 1986 - 2017



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή στο www.tradingeconomics.com

Ο δείκτης αυτός μας επιτρέπει να αποκρυσταλλώσουμε την γνώμη των καταναλωτών για την οικονομία στο επίπεδο ακριβώς της κατανάλωσης (ιδιωτικής προφανώς) αλλά και το κυριότερο, της προοπτικής που διαβλέπουν αυτοί. Έτσι η κλίμακα αυτή μπορεί να λαμβάνει τιμές είτε θετικές είτε αρνητικές.

¹⁹ Έχοντας κατά νου την σχέση 1 παραπάνω και για να αντιληφθούμε το ζήτημα με έναν πιο μαθηματικό τρόπο, η αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης (I) δεν μπορεί παρά να έχει ευθεία θετική σχέση με το επίπεδο του ΑΕΠ με δεδομένη την ισότητα της σχέσης αυτής: με άλλα λόγια μια αύξηση του αριστερού μέρους της σχέσης 1 υποχρεωτικά θα συντελέσει στην αύξηση και του δεξιού μέρους της σχέσης για να διατηρηθεί η ισότητα.

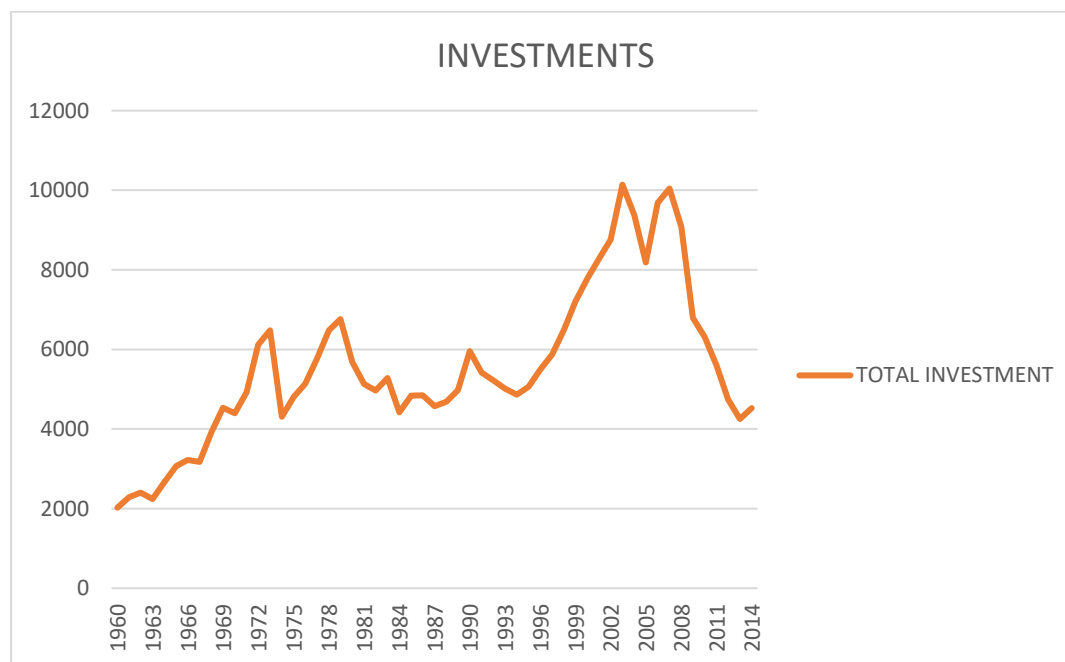
Το γράφημα 1.6 μας λέει ακριβώς ότι η προοπτική που διαβλέπουν οι καταναλωτές για το επίπεδο των χρημάτων που θα μπορούν να καταναλώνουν έχει μόνιμα αρνητικό πρόσημο. Αυτό θα μπορούσε να ερμηνευθεί από την μια στο ότι ο καταναλωτής διαβλέπει αρνητικές εξελίξεις για την οικονομία ή ότι σε κάθε περίπτωση στέκεται επιφυλακτικός απέναντι στις εξελίξεις. Με δεδομένη την συνθετότητα μιας τέτοιας κρίσης αλλά και την έλλειψη εξειδικευμένης γνώσης από μεριάς του απλού ανθρώπου, ούσα όμως απαραίτητη για τη εξαγωγή ενός ορθού συμπεράσματος, θα υιοθετήσουμε εδώ την δεύτερη θεώρηση.

Παρά βέβαια την δυσπιστία που διαφαίνεται βλέπουμε, σε συνδυασμό και με το γράφημα 1.5, ότι η κατανάλωση δεν φαίνεται να επηρεάζεται από τον δείκτη αυτό αλλά από το ΑΕΠ κατά κεφαλήν. Ενδεχομένως, λοιπόν, η καχυποψία αυτή που διαφαίνεται και πριν το 1995 να είναι απλά ένα διαρθρωτικό χαρακτηριστικό της ελληνικής κοινωνίας.

1.2.4. Οι επενδύσεις

Το επόμενο σημείο που έρχεται να συμπληρώσει την κατανάλωση είναι αυτό της επένδυσης. Με βάση την εικόνα που μας δίνει η σχέση 1 παραπάνω οι επενδύσεις αποτελούν σημαντικότερο βραχίονα της οικονομικής μεγέθυνσης. Το σημαντικότερο χαρακτηριστικό τους είναι ότι έχουν πολλαπλασιαστική επιρροή πάνω στην ανάπτυξη. Το επίπεδο των επενδύσεων στην Ελλάδα στην μακρά περίοδο παρουσιάζεται στο γράφημα 1.7 παρακάτω:

Γράφημα 1.7 Οι συνολικές επενδύσεις στην Ελλάδα 1960 -2012 σταθερές τιμές 1960 (εκατ δρχ).



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Τράπεζα της Ελλάδος

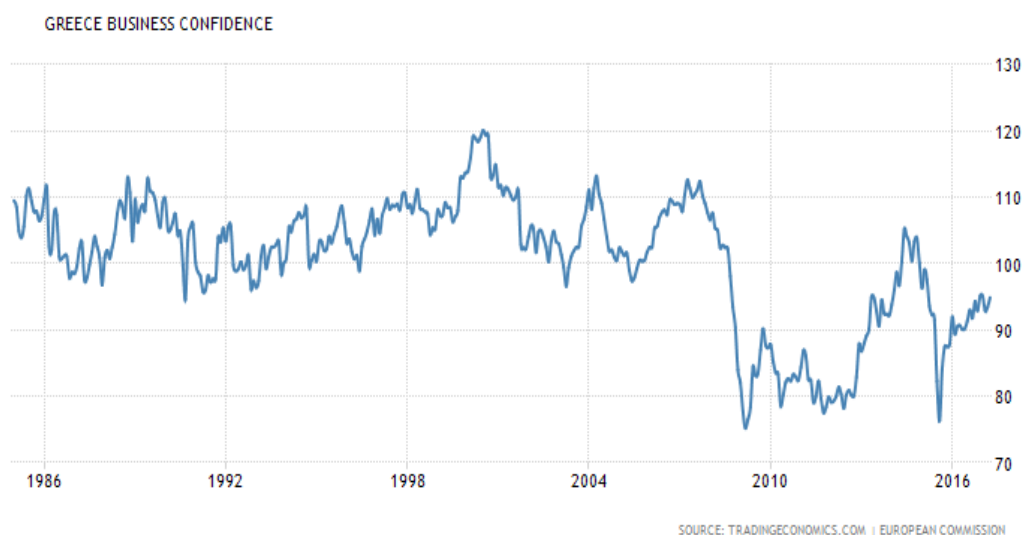
Οι επενδύσεις στην Ελλάδα με βάση το παραπάνω γράφημα παρουσιάζουν την μορφή του του οικονομικού κύκλου, αφού ούτως ή άλλως τον συνδιαμορφώνουν. Για την περίοδο που μας αφορά βλέπουμε ότι υπάρχει τεράστια αύξηση των επενδύσεων από το 1996 και μέχρι το 2004, μια μικρή κάμψη για ένα έτος ακολουθεί και μέχρι το 2008, χρονιά έναρξης της οικονομικής κρίσης, υπάρχει ανάκαμψη. Από το 2008 και μετά η πτώση στις επενδύσεις είναι τεράστια.

Συνεπώς, μέσα από αυτό το γράφημα αποκαλύπτεται ένας βασικός «υπαίτιος» της αύξησης των εισοδημάτων την περίοδο 1994 – 2007. Στην ανάλυση του επόμενου κεφαλαίου θα επιχειρήσουμε να συνδυάσουμε το επίπεδο των συνολικών επενδύσεων με αυτές στην αγορά κατοικίας και να δούμε σε ποιο βαθμό συμπλέουν και επηρεάζονται.²⁰

Στο σημείο αυτό θα συμπληρώσουμε την ανάλυση των επενδύσεων με μια παρουσίαση του επιχειρηματικού κλίματος. Ο δείκτης της επιχειρηματικής εμπιστοσύνης, που ακολούθως θα παρουσιαστεί, δομείται και λειτουργεί στην ίδια βάση με αυτόν της καταναλωτικής εμπιστοσύνης. Η διαφορά τους είναι ότι εδώ αναλύεται η γνώμη του επιχειρηματικού κόσμου πάνω στις προοπτικές του επιχειρείν.

Το γράφημα 1.8 παρακάτω επιχειρεί να αποσαφηνίσει τα λεγόμενα μας

Γράφημα 1.8 Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη για τα έτη 1986 – 2016..



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή στο www.tradingeconomics.com

²⁰ Βλέπε γράφημα 2.8 παρακάτω.

Η πρώτη μεγάλη διαφοροποίηση στην εξαγωγή του συμπεράσματός μας είναι ότι αυτός ο δείκτης, εν αντιθέσει με της κατανάλωσης, έχει θετική κλίμακα μέτρησης. Αυτό μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι το επιχειρείν συνιστά μια ριψοκίνδυνη δραστηριότητα. Όταν αυτή βρίσκεται σε απόλυτα αρνητικό κλίμα δεν είναι δυνατόν να ορίζεται καν. Με άλλα λόγια σαφώς και ο επιχειρηματικός κόσμος μπορεί να εκφράσει απογοήτευση ή επιφυλακτικότητα, όμως σε κάθε περίπτωση η διάθεση για ρίσκο μετριάξει αυτό το αποτέλεσμα.

Σε ότι αφορά τον σχολιασμό και την αντιπαραβολή των γραφημάτων 1.7 και 1.8 διαπιστώνουμε πλήρη ταύτιση και θετική συσχέτιση. Το επιχειρηματικό κλίμα βελτιώνεται σταθερά από το 1996 και μέχρι το 2004, παρουσιάζει, όπως και οι επενδύσεις, μια κάμψη για το 2005 και συνεχίζει βελτιούμενο μέχρι την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης του 2008 οπότε και καταβαθρώνεται, ακολουθώντας το ίδιο ακριβώς μοτίβο με τις επενδύσεις.

Μέχρι στιγμής έχουμε δει μια σειρά από βασικούς δείκτες της ελληνικής οικονομίας. Παρουσιάσαμε την αύξηση του επιπέδου του μέσου εισοδήματος, την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, την σταθερά μεγάλη ανεργία, την αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και της επένδυσης. Προτού κλείσουμε αυτή την ενότητα θα δούμε την εικόνα του ισοζυγίου πληρωμών, ώστε να συμπληρώσουμε την ανάλυση με βάση την σχέση 1 παραπάνω.

1.2.5. Το ισοζύγιο πληρωμών.

Η ελληνική οικονομία ανέκαθεν αντιμετώπιζε έντονο πρόβλημα από το ελλειμματικό εμπορικό ισοζύγιο.²¹ Το πρόβλημα αυτό προέκυπτε πάντα από το χαμηλό επίπεδο ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Σημαντική δε παράμετρος της χαμηλής ανταγωνιστικότητας υπήρξε η παραγωγικότητα της εργασίας.²² Ο δείκτης αυτός συγκρίνει τις μεταβολές στο ΑΕΠ σε σχέση με τη μεταβολή της απασχόλησης.

Το γράφημα 1.9 που ακολουθεί χαρτογραφεί την εικόνα της παραγωγικότητας στον χρόνο.

²¹ Ιορδάνογλου Χ., ό.π., διάφορες σελίδες.

²² Ο.π.

Γράφημα 1.9 Η παραγωγικότητα της εργασίας στη μακρά περίοδο

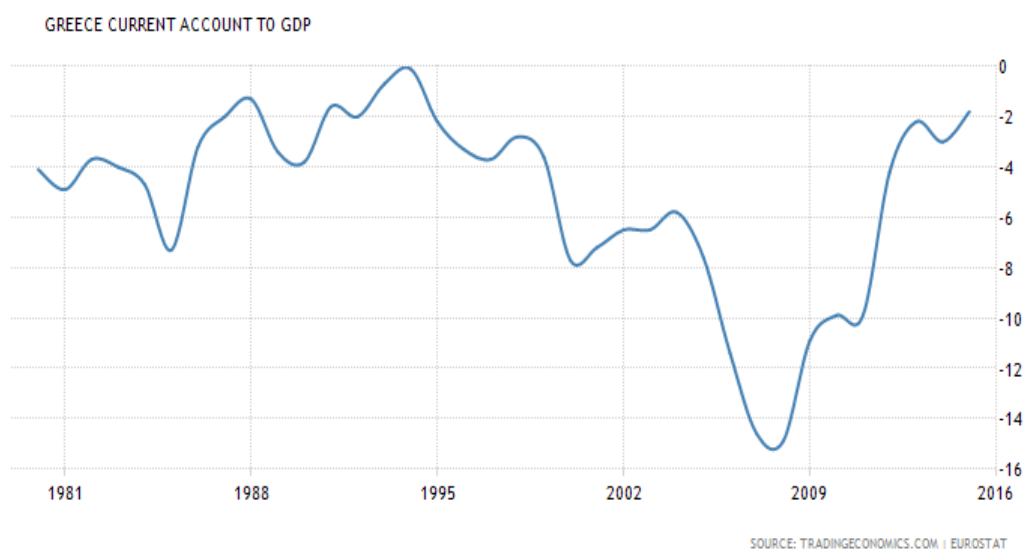


Πηγή: Στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη

Από το γράφημα βλέπουμε ότι η βαίνουσα μειούμενη παραγωγικότητα ή και αρνητική πολλές φορές των προηγούμενων περιόδων αντικαθίσταται από μια σταθερή άνω του μηδενός παραγωγικότητα για την περίοδο 1994 – 2007. Όμως αυτή η θετική τιμή δεν παύει να είναι αναιμική με επίπεδα πάντα κάτω του 5%.

Συσχετιζόμενο, λοιπόν, άμεσα με την χαμηλή ανταγωνιστικότητα το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών της Ελλάδος ήταν αρνητικό. Το γράφημα 1.10 μας απεικονίζει το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών της χώρας στην περίοδο 1981 – 2016.

Γράφημα 1.10 Το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών ως % του ΑΕΠ. 1981 - 2016



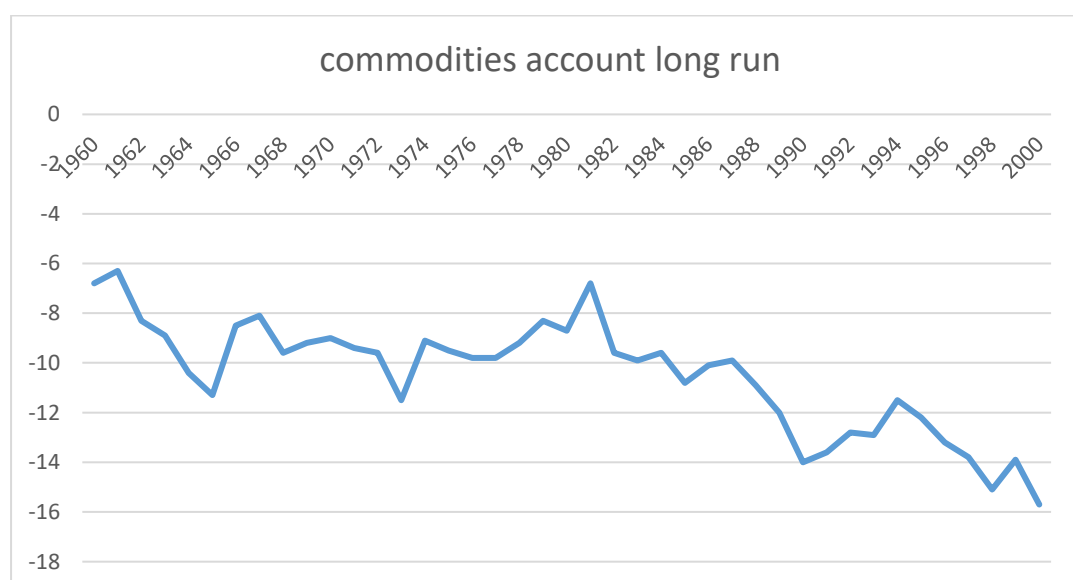
Πηγή: Eurostat στο www.tradingeconomics.com

Η διαπίστωση του γραφήματος είναι ότι από το 1994 και μέχρι το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης του 2008 το πάγιο διαρθρωτικό πρόβλημα της ελληνικής οικονομίας με την ονομασία ελλειμματικό ισοζύγιο χειροτερεύει.

Μεγάλος υπαίτιος αυτής της εικόνας φυσικά είναι το ισοζύγιο των εμπορευμάτων το οποίο για μια οικονομία που παράγει πολύ λίγα είναι σχεδόν μόνιμα ελλειμματικό εν αντιθέσει με το ισοζύγιο του τουρισμού το οποίο συνέδραμε θετικά.²³

Στο γράφημα που έπεται παρουσιάζουμε την εικόνα του εμπορικού ισοζυγίου αγαθών για την περίοδο μέχρι και το 2001.

Γράφημα 1.11 Το εμπορικό ισοζύγιο αγαθών 1960 - 2001



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Βλέπουμε στο γράφημα ότι η αύξηση των εισοδημάτων από το 1994 και μετά έρχεται ταυτόχρονα με μια αύξηση του ελλείμματος του εμπορικού ισοζυγίου αγαθών ενώ ταυτόχρονα το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών καθίσταται έντονα ελλειμματικό. Κοντολογίς: Η αύξηση των εισοδημάτων της περιόδου οδηγεί σε αύξηση των βιομηχανικών, διαρκών, καταναλωτικών αγαθών, τα οποία είναι ως επί το πλείστον εισαγόμενα, κι αυτό συνεπάγεται την έντονη ελλειμματική μορφή του ισοζυγίου πληρωμών, *ceteris paribus*.

²³ Για μια αναλυτική παρουσίαση του ζητήματος βλέπε Ιορδάνογλου Χ, ό.π. σ.σ. 129 κ.ε.

Μάλιστα, αν κάποιος παρατηρήσει τι ακολούθησε, πείθεται ακόμη περισσότερο για τον ρόλο των βιομηχανικών εισαγόμενων προϊόντων στη διαμόρφωση του εμπορικού ισοζυγίου. Η οικονομική κρίση του 2008 συντελεί στην ελαχιστοποίηση του ελλείμματος του ισοζυγίου πληρωμών με δεδομένη την κατάρρευση των εισαγωγών²⁴.

1.3 Η επιρροή του ελληνικού δημοσίου

Από την σχέση 1 παραπάνω δείξαμε τα σημεία εκείνα της ελληνικής οικονομίας τα οποία και πρέπει να περιγραφούν με κάποιο δείκτη. Η τελευταία λοιπόν παράμετρος στην οποία θα σταθούμε είναι αυτή του ελληνικού δημοσίου.

Το ελληνικό κράτος διαδραματίζει έναν εξαιρετικά σημαντικό ρόλο στην ελληνική οικονομία, όπως άλλωστε κάθε κρατικός μηχανισμός στην οικονομία στην οποία αναφέρεται. Η επιρροή συνίσταται αφενός μεν στην άμεση ανάληψη παροχής αγαθών ή υπηρεσιών αλλά και στην ρύθμιση των κανονιστικών πλαισίων που διέπουν τις αγορές.

Το ελληνικό κράτος από τη μεριά του είναι ο μεγαλύτερος εργοδότης. Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ το στενά οριζόμενο ελληνικό κράτος διαχρονικά απασχολούσε πάνω από 550.000 ανθρώπους.²⁵ Σε αυτό το νούμερο θα πρέπει να προστεθούν οι μεταβιβαστικές πληρωμές σε πάνω από 2,5 εκατομμύρια ανθρώπους.²⁶ Συνεπώς, η επίδραση του κράτους στα εισοδήματα δεν μπορεί παρά να είναι μεγάλη. Στα επόμενα κεφάλαια θα δούμε πόσο έχει επηρεάσει αυτό το γεγονός την αγορά ακινήτων.

Για την ώρα θα σταθούμε σε πιο απτούς δείκτες της κρατικής επέκτασης. Από τους πιο σημαντικούς τέτοιους δείκτες είναι η δημόσια κατανάλωση η οποία άλλωστε συμπληρώνει την ανάλυση με βάση την πάγια αγγλοσαξονική ταυτότητα²⁷. Το ακόλουθο γράφημα μας οπτικοποιεί την παράμετρο της δημόσιας κατανάλωσης.

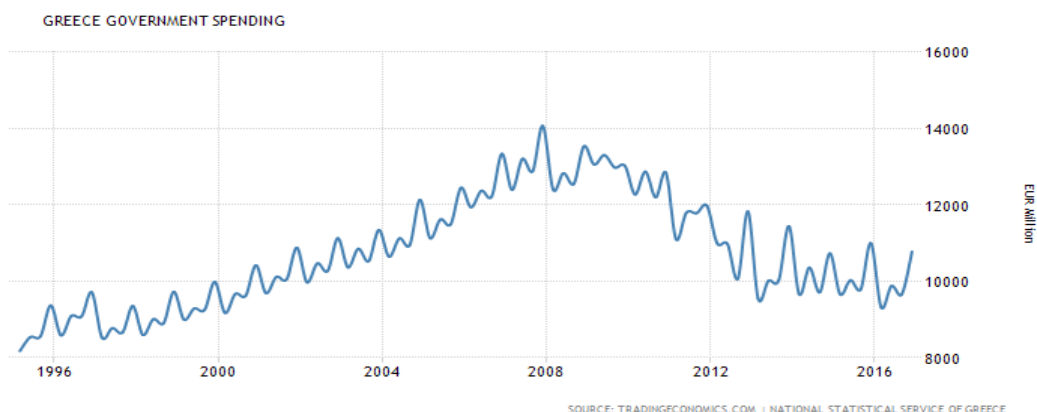
²⁴ Βλέπε γράφημα 1.10 παραπάνω

²⁵ Από στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Το ίδιο νούμερο ξεπερνάει το 1.000.000 με βάση υπολογισμούς του ΕΒΕΑ βλέπε χαρακτηριστικά στο Κέντρο Μελετών του ΕΒΕΑ στο www.ebea.gr

²⁶ Βλέπε στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη

²⁷ Βλέπε σχέση 1 παραπάνω

Γράφημα 1.12 Η δημόσια κατανάλωση (εκατ. Ευρώ). Σταθερές τιμές 2010.

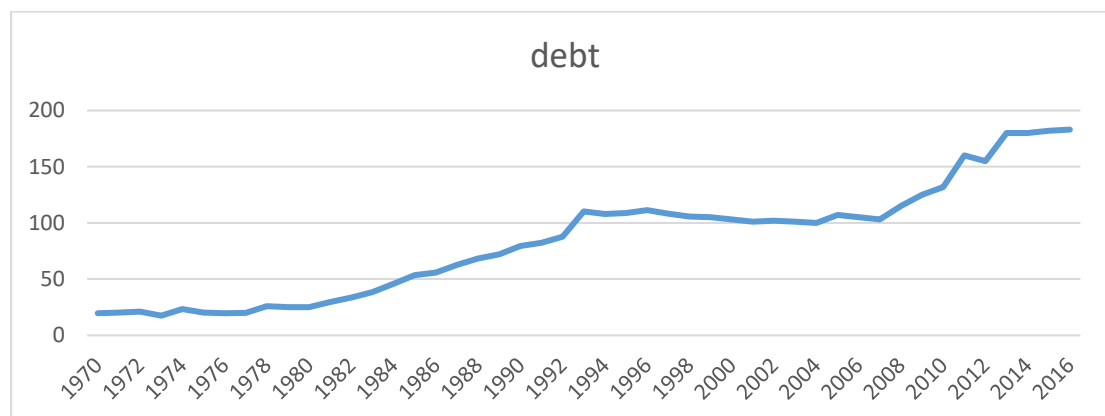


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ στο www.tradingeconomics.com

Παρατηρούμε την αυξητική ροπή της δημόσιας κατανάλωσης κατά την διάρκεια της περιόδου 1994 – 2007 εν συγκρίσει με την πτώση που ακολουθεί μετά το 2008. Άρα, λοιπόν, βάσιμα μπορούμε να ισχυρισθούμε ότι το κράτος μεταβίβασε και δημιούργησε εισοδήματα την περίοδο αυτή.

Η παρέμβαση του κράτους στην αγορά μπορεί να φανεί και μέσα από το δημόσιο χρέος. Το γράφημα 1.13 μας δείχνει τα γεγονότα από το 1970 μέχρι και σήμερα.

Γράφημα 1.13 Το δημόσιο χρέος στην μακρά περίοδο (ποσοστό του ΑΕΠ)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από το γράφημα βλέπουμε ότι τη περίοδο 1994 - 2007 το χρέος είναι σταθερό. Συνεπώς, η δημόσια κατανάλωση κατευθύνεται ως επί το πλείστον μέσα στην κοινωνία και όχι σε αποπληρωμή του δημόσιου χρέους καθώς αυτό δεν μειώνεται. Άρα, το επιχείρημά μας ότι υπήρξε μεγάλη δημιουργία εισοδημάτων ενισχύεται. Παράλληλα, την περίοδο 1994 – 2007 δεν υπήρξε κάποια ιδιαίτερη μείωση του

κράτους ως εργοδότη. Αντιθέτως οι ιδιωτικοποιήσεις ιδιαίτερα του ευρύτερου δημόσιου τομέα υπήρξαν ασθενικές.²⁸

Σύνοψη

Σε αυτό το κεφάλαιο είδαμε μια συνοπτική εικόνα της ελληνικής οικονομίας. Βασίσαμε την ανάλυσή μας στην πάγια αγγλοσαξονική ταυτότητα για το ΑΕΠ κατηγοριοποιώντας έτσι τα επιμέρους στοιχεία. Βρήκαμε ότι την περίοδο 1994 – 2007 υπήρξε συνολική βελτίωση του εισοδήματος προερχόμενη από την επιτάχυνση των ιδιωτικών επενδύσεων αλλά και των δημοσίων δαπανών. Μέρος αυτού του εισοδήματος είδαμε ότι δημιουργήθηκε και από την συνολική επέκταση της δημόσιας κατανάλωσης. Τα θετικά αυτά σημεία αποτυπώθηκαν στο κλίμα της οικονομίας και από την σκοπιά των καταναλωτών και από την σκοπιά των επιχειρηματιών. Διαπιστώσαμε τέλος την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού στη διάρκεια της δεκαετίας του 90 ως απόρροια της εφαρμογής των κριτηρίων του Μάαστριχτ αλλά και την αδυναμία επίλυσης των δύο χρόνιων προβλημάτων της ελληνικής οικονομίας, αυτού της διαρθρωτικής ανεργίας αλλά και της χαμηλής ανταγωνιστικότητας που οδηγούσαν στο έντονα ελλειμματικό ισοζύγιο πληρωμών. Με δυο λόγια η ελληνική οικονομία την περίοδο 1994 – 2007 είναι μια οικονομία που διατηρεί τα προβλήματά της όμως βρίσκεται σε ανοδική φάση δημιουργώντας νέα εισοδήματα και πλούτο μέσα από την αύξηση των επενδύσεων.

²⁸ Καζάκος Π., *Ανάμεσα σε κράτος και αγορά*, εκδόσεις Πατάκη, Αθήνα 2006, σελ 513 κ.ε.

Κεφάλαιο 2

Η γενικότερη στατιστική εικόνα του κλάδου κατασκευής κατοικίας την περίοδο 1994 - 2007

Στις επόμενες σελίδες θα προσπαθήσουμε να εισάγουμε τον αναγνώστη μας στην κυρίως ανάλυση της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα για την περίοδο 1994 – 2007. Το πρώτο σημείο της ανάλυσής μας είναι να αποκτήσουμε μια εικόνα για την αγορά κατοικίας μέσα από την παρουσίαση και ερμηνεία βασικών δεικτών της. Έτσι, θα σκιαγραφήσουμε τα βασικά χαρακτηριστικά που αναφέρονται στην περίοδο και θα τα συσχετίσουμε με την συνοπτική προηγηθείσα παρουσίαση του οικονομικού κύκλου. Άλλωστε, έχει παρατηρηθεί ότι η ελληνική αγορά ακινήτων συμπορεύεται με τον οικονομικό κύκλο (και ενίοτε προηγείται αυτού) σε όλη την διάρκεια της μακράς περιόδου. Ας δούμε σε τι βαθμό επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία ο ισχυρισμός αυτός.²⁹

Κατά τα λοιπά η δομή του κεφαλαίου είναι η εξής: Πρωτίστως αναλύονται οι βασικοί δείκτες της αγοράς κατοικίας για να αντιληφθούμε πόσα κτήρια κτίστηκαν, σε τι όγκο αντιστοιχούσαν³⁰, πού κτίστηκαν δηλαδή ήταν σε αστικά σημεία ή μη αστικά (εδώ ενσωματώνεται και η εκτός σχεδίου δόμηση)³¹.

Ακολούθως, αναλύεται το κόστος κατασκευής τους. Η ανάλυση αυτή θα μας επιτρέψει να μπούμε στα χωράφια της προσφοράς ακινήτων και να καταλάβουμε καλύτερα αυτούς που καλούνταν κάθε φορά να χρηματοδοτήσουν την κατασκευή μιας κατοικίας.

Τέλος θα δείξουμε την γενική εικόνα της κατοικίας ως επένδυσης αλλά και την θέση της μέσα στον χώρο των επενδύσεων μακροοικονομικά. Στο σημείο αυτό θα επιχειρήσουμε να δούμε την σχέση μεταξύ πληθωρισμού και επένδυσης μέσα από ένα πρίσμα οικονομετρικό.

²⁹ Δαβραδάκης Μανώλης, «Αγορά ακινήτων και Μακροοικονομία», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ 24.

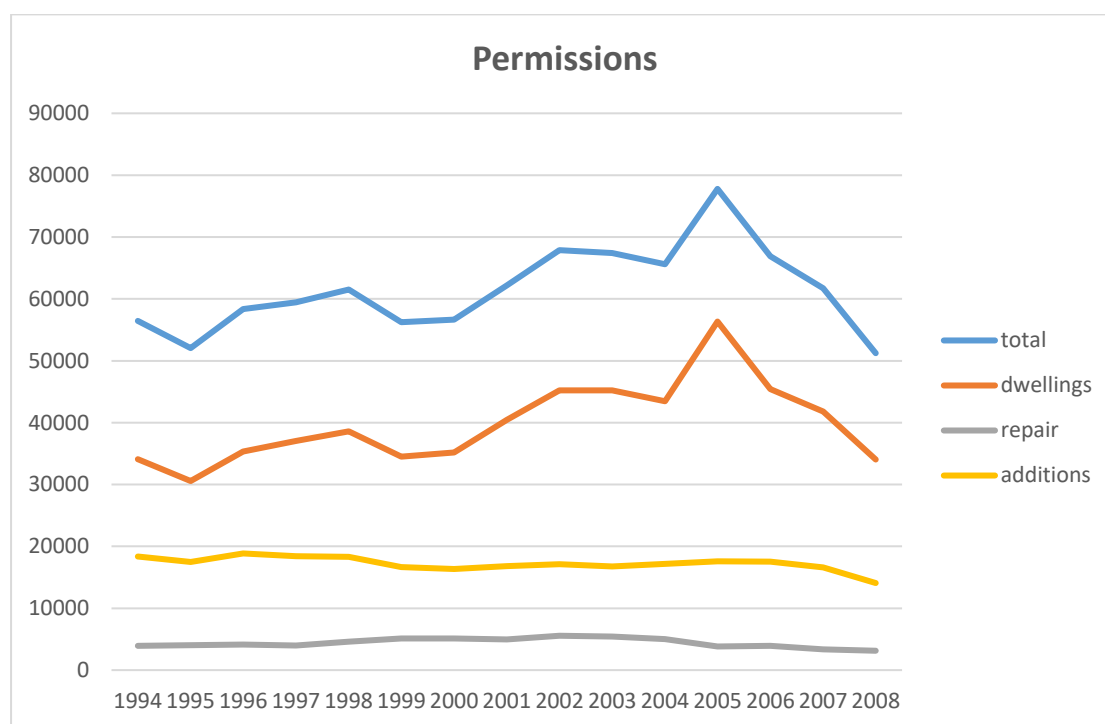
³⁰ Θα εξηγήσουμε παρακάτω γιατί δεν αναφερόμαστε στην παράμετρο του εμβαδού αλλά στου όγκου.

³¹ Η δόμηση μπορεί να γίνεται είτε εντός σχεδίου πόλεως είτε εκτός σχεδίου πόλεως. Το ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως ορίζεται από τον ΓΟΚ και προβλέπονται διαφορετικοί κανόνες δόμησης και ως προς τα απαιτούμενα τετραγωνικά μέτρα για να επιτευχθεί η αρτιότητα ενός οικοπέδου αλλά και ως προς τους συντελεστές δόμησης οι οποίοι καθορίζουν την μορφή του κτηρίου σε μέγιστο βαθμό.

2.1 Η στατιστική εικόνα της αγοράς κατοικίας

Το πρώτο ερώτημα που γεννάται αν ασχοληθεί κανείς με την ανάλυση μιας αγοράς και άπτεται της μακροεικόνας της εν λόγω αγοράς, είναι το πόσο μεγάλη είναι. Κοντολογίς, για την δική μας περίπτωση, τον αριθμό των οικοδομηθέντων κατοικιών. Το παρακάτω γράφημα μας δίνει μια ιδέα της κινητικότητας στην κατασκευή κατοικίας μέσα από την παρουσίαση της χρονοσειράς των εκδοθέντων οικοδομικών αδειών:

Γράφημα 2.1 Οι άδειες οικοδομής της περιόδου 1994-2008



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

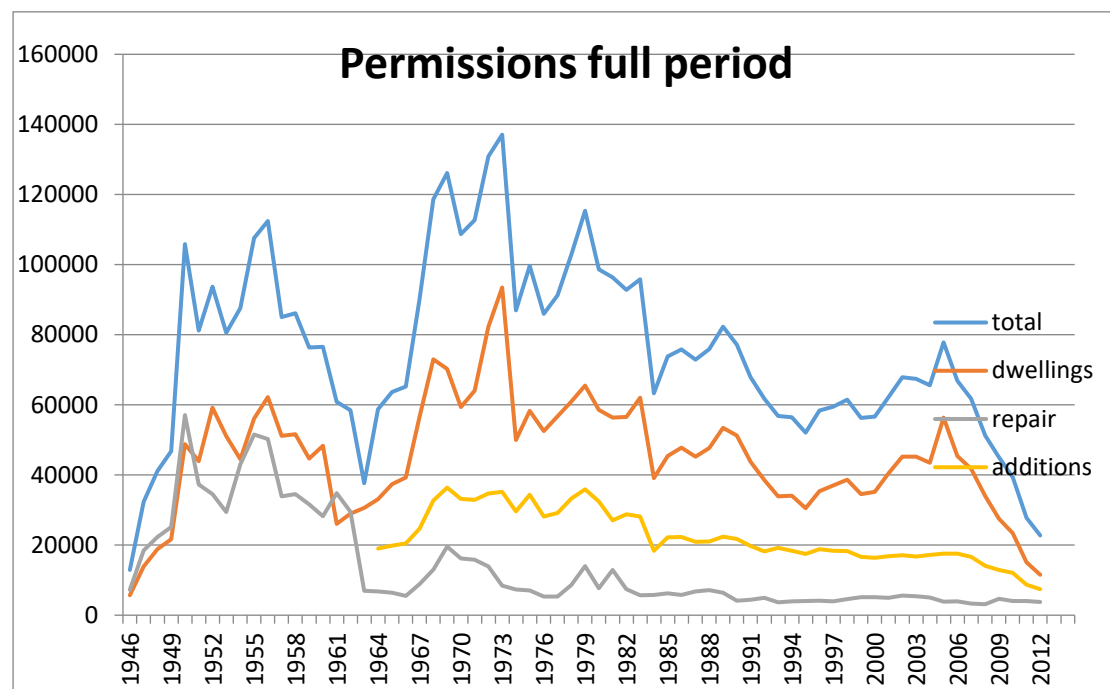
Στο γράφημα παρουσιάζονται τρεις διαφορετικές χρονοσειρές αλλά και μια τέταρτη αφορούσα την συναθροιστική τους εικόνα. Έτσι, η γκρι γραμμή αναπαριστά τις άδειες επισκευής, η κίτρινη γραμμή τις άδειες προσθήκης κάποιου καινούριου τμήματος σε ήδη υπάρχουσα οικοδομή, ενώ η πορτοκαλί γραμμή αναφέρεται στις νέες άδειες οικοδομής για νέες κατοικίες. Τέλος, η μπλε γραμμή μας δείχνει ακριβώς την συνολική εικόνα.

Η πρώτη μας παρατήρηση είναι ότι σε όλη την διάρκεια της περιόδου και μέχρι το έτος 2005 η πορεία του κλάδου είναι σταθερά ανοδική. Η άνοδος δε αυτή, με βάση το γράφημα, θα πρέπει να αποδοθεί στις νέες κατασκευές. Πράγματι, οι άδειες για

νέες οικοδομές αυξήθηκαν συνολικά κατά 65% το 2005 σε σχέση με το 1994. Παράλληλα, οι άδειες για προσθήκες ή επισκευές παρέμειναν χαρακτηριστικά σε χαμηλά και σταθερά επίπεδα.

Όμως το γράφημα 2.1. παραπάνω πάσχει από μια σημαντική αδυναμία. Δεν μας επιτρέπει να συγκρίνουμε τα πεπραγμένα της περιόδου με αυτά των άλλων περιόδων της ελληνικής οικονομίας, ώστε να αντιληφθούμε σε βάθος τα μεγέθη της αγοράς. Το γράφημα 2.2. παρακάτω επιχειρεί να μας δώσει μια εικόνα αυτής της σύγκρισης.

Γράφημα 2.2 Οι οικοδομικές άδειες στην μακρά περίοδο



Πηγή: Στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη

Όπως και στο γράφημα 2.1 και εδώ οι διαφορετικοί χρωματισμοί των γραμμών αναφέρονται στις ίδιες κατηγορίες άδειας.

Η σύγκριση των διαφορετικών περιόδων κατά αντιπαράβολή με τις περιόδους της ελληνικής οικονομίας οδηγεί σε συγκλίσεις και αποκλίσεις. Μια περιοδολόγηση της ελληνικής αγοράς ακινήτων με βάση το γράφημα θα μπορούσε να είναι η ακόλουθη:

1. 1946 – 1962 Περίοδος που χαρακτηρίζεται από τις καταστροφές του πολέμου και την ανακατασκευή των ερειπίων.

2. 1962 – 1973 Περίοδος με μεγάλη ανοικοδόμηση και στο επίπεδο της νέας κατοικίας (κυρίως) αλλά και στις κατηγορίες των προσθηκών και επισκευών. Η περίοδος ολοκληρώνεται απότομα από την πετρελαϊκή κρίση.
3. 1973 – 1981 Περίοδος επιβράδυνσης της οικοδομικής δραστηριότητας
4. 1981 – 1994 Υφεσιακή περίοδος για τη οικοδομή.
5. 1994 – 2007 Ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας όχι όμως με τους ρυθμούς παλαιότερων περιόδων
6. 2007 – σήμερα Περίοδος κρίσης της οικοδομικής δραστηριότητας και πλήρους αποδιάρθρωσης της αγοράς ακινήτων.

Εάν αντιπαραβάλουμε τις παραπάνω περιόδους με αυτές της ελληνικής οικονομίας, διαπιστώνουμε την παράλληλη πορεία των δύο με κάποιες σημαντικές όμως διαφορές. Έτσι, η κρίση της τελευταίας περιόδου διαπιστώνεται και στην αγορά ακινήτων. Η ανάκαμψη της περιόδου 1994 – 2007 είναι κοινή, όπως επίσης και η περίοδος 1974 – 1981 που και στις δυο περιπτώσεις χαρακτηρίζεται από επιβράδυνση.

Από την άλλη μεριά στις διαφορές σε σχέση με την αγορά ακινήτων μπορούμε να διαπιστώσουμε τις εξής δύο: Πρώτη, είναι η στασιμότητα της δεκαετίας του 80 (1981 – 1994), η οποία και εκδηλώνεται χειρότερα στην οικοδομική δραστηριότητα με έντονα υφεσιακά χαρακτηριστικά. Δεύτερη, είναι η διαίρεση της πρώτης περιόδου στα δύο με κομβικό σημείο το 1962. Η διαίρεση αυτή απαιτεί πολλές παραμέτρους που πρέπει να ληφθούν υπόψιν. Η εξήγησή της πάντως με βάση τα παρατιθέμενα γραφήματα θα πρέπει να αναζητηθεί στην αλλαγή του κατασκευαστικού μίγματος και συγκεκριμένα στην διακοπή των επισκευών. (βλέπε γράφημα 2.2 ειδικά) Σίγουρα όμως η πιο αναλυτική διερεύνηση τους ζητήματος θα φέρει στο φως και άλλα ευρήματα, που δεν είναι όμως ζητούμενα αυτής εδώ της μελέτης.

Η σύγκριση της περιόδου μας στην βάση των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών με τις άλλες περιόδους μας καταδεικνύει μια ήπια ανάκαμψη. Όμως η εικόνα αυτή ενδέχεται να μην είναι απόλυτα ακριβής.

Η ανάλυση με βάση τις οικοδομικές άδειες μπορούμε να ισχυριστούμε ότι παραλείπει μια σειρά από στοιχεία. Πρώτο παραλειπόμενο στοιχείο, είναι ότι δεν μας απεικονίζεται επαρκώς ο αριθμός των κατοικιών κάθε άδειας. Με άλλα λόγια δεν βλέπουμε ούτε την επίδραση της κατασκευής μεγαλύτερων και υψηλότερων κτηρίων στα αστικά κέντρα αλλά ούτε και την πολλαπλή χρήση από πολλές κατοικίες μιας άδειας στην περίπτωση της εκτός σχεδίου δόμησης.³²

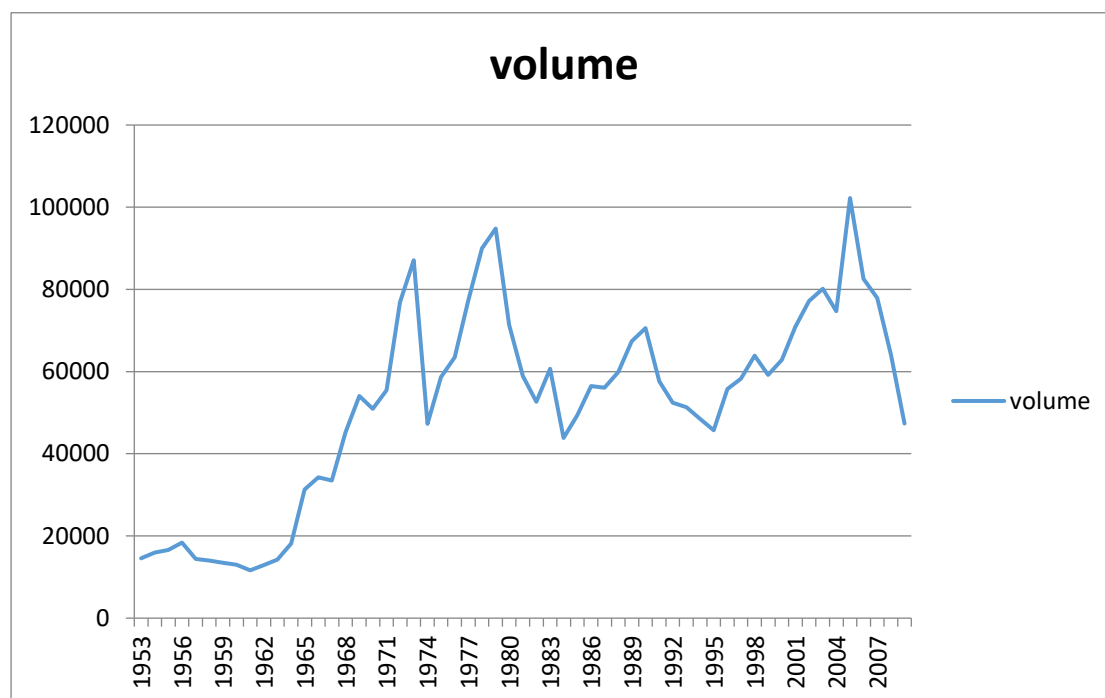
³² Για να διευκρινίσουμε λίγο καλύτερα το γεγονός αυτό θα αναφερθούμε σε μια εμπειρική παρατήρηση: ότι ήταν πάγια τακτική όλης της περιόδου στην εκτός σχεδίου δόμηση να εκδίδεται μια άδεια για την κατασκευή πολλών κτηρίων εντός κτήματος εμβαδού 4.000 τετραγωνικών μέτρων ή και μεγαλύτερο, με παράτυπη κατάτμηση του χώρου και παράτυπη μοιρασιά των νόμιμων

Δεύτερο παραλειπόμενο στοιχείο είναι η επίδραση της μη αδειοδοτούμενης δόμησης. Από τις στατιστικές επετηρίδες της ΕΛΣΤΑΤ προκύπτουν στοιχεία για την άνευ αδείας οικοδομική δραστηριότητα. Όμως η χρονοσειρά αυτή πάσχει από έντονο πρόβλημα αλγεβρικής ασυνέχειας και συνεπώς δεν είναι παρουσιάσιμη.³³

Τέλος δεν είναι σαφής ο χρόνος υλοποίησης μιας άδειας. Μια άδεια οικοδόμησης μπορεί να εκδοθεί σήμερα, όμως η κατασκευή της κατοικίας να εκκινήσει αργότερα.

Η επίλυση του εν λόγω προβλήματος μπορεί να δοθεί από την χρήση ενός άλλου στατιστικού δείκτη, αυτού των κυβικών μέτρων.³⁴ Το παρακάτω γράφημα μας παρουσιάζει την χρονοσειρά των κυβικών μέτρων για όλη την μακρά περίοδο, ώστε να μπορούμε να στοιχειοθετήσουμε συγκριτικά το επιχείρημά μας.

Γράφημα 2.3 Όγκος κατασκευής σε κυβικά μέτρα στην μακρά περίοδο



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

οικοδομήσιμων τετραγωνικών μέτρων. Το αποτέλεσμα ήταν η κατασκευή κατοικιών με παράτυπη χρήση στεγασμένων χώρων.

³³ Βλέπε Στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη.

³⁴ Η χρήση της χρονοσειράς των τετραγωνικών μέτρων θα μπορούσε να επιτελέσει ακριβώς τον ίδιο ρόλο. Παρά ταύτα, η μη χρήση της οφείλεται και πάλι στο πρόβλημα της ασυνέχειας. Κοντολογίς, ο τρόπος που κρατούνταν τα στοιχεία μέσα στον χρόνο δεν ήταν πάντοτε ο ίδιος με αποτέλεσμα την αναντιστοιχία μεταξύ τους και πολλές φορές στην σύγκρουση. Το αποτέλεσμα είναι η αδυναμία εξαγωγής ενός ασφαλούς συμπεράσματος. Απεναντίας, η χρονοσειρά των κυβικών μέτρων κρατείτο με τον ίδιο τεχνικό τρόπο σε όλη την διάρκεια της μακράς περιόδου από την στατιστική αρχή και συνεπεία τούτου χρησιμοποιείται έναντι αυτής των τετραγωνικών μέτρων.

Το γράφημά μας ξεκινάει την απεικόνιση από το 1953 και καταλήγει στο 2008. Υπό το πρίσμα της σύγκρισης των γραφημάτων 2.2 και 2.3 καταλήγουμε στα εξής: Η εικόνα μετά το 2008 και μέχρι σήμερα δεν εμφανίζεται στο γράφημα 2.3 αλλά είναι λίγο ως πολύ γνωστή στον αναγνώστη και προβλέψιμη. Έτσι, διαπιστώνουμε την απουσία ιδιαίτερου όγκου στην πρώτη περίοδο μέχρι το 1962 ακριβώς γιατί μιλάμε για επισκευές. Η ακόλουθη περίοδος μέχρι την πετρελαϊκή κρίση προσθέτει αρκετά μεγάλο όγκο κατασκευών, ενώ η επόμενη περίοδος 1974 – 1980 που με βάση τις άδειες ήταν στάσιμη, εδώ (γράφημα 2.3) την παρατηρούμε με ραγδαία άνοδο. Η περίοδος 1981 – 1994 χαρακτηρίζεται από ύφεση και ταυτίζεται η εικόνα της με την εικόνα του πρίσματος των αδειών. Τέλος, η περίοδος 1994 – 2007 βλέπουμε ότι ενώ υπολείπεται σε αριθμό αδειών έναντι της περιόδου 1962 – 1974 υπερσχύει αρκετά σε μέσο όγκο κατασκευαζόμενων κυβικών μέτρων. Με άλλα λόγια διαπιστώνουμε από την σύγκριση των γραφημάτων 2.2 και 2.3 ότι η πιο αποδοτική χρονική περίοδος της ελληνικής αγοράς κατασκευής κατοικίας είναι η περίοδος 1994 – 2007.

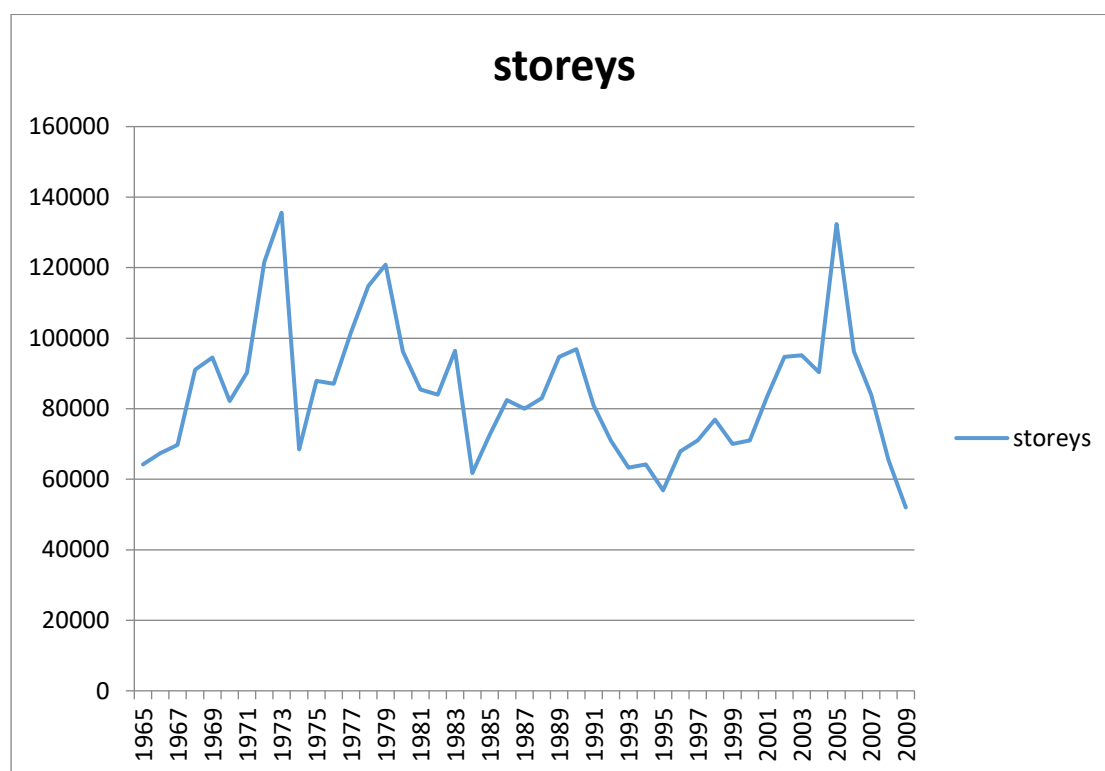
Το εύλογο ερώτημα, λοιπόν, από την προηγηθείσα ανάλυση είναι γιατί αλλάζει έτσι η εικόνα. Για να δώσουμε μια πειστική απάντηση στο ερώτημα αυτό θα θυμίσουμε στον αναγνώστη μια σειρά από ζητήματα. Και στις δύο υπό σύγκριση περιόδους 1962 – 1974 αλλά και 1994 – 2007 η Ελλάδα ανοικοδομείται. Πράγματι, υπάρχει μεταφορά ανθρώπων εν είδει εσωτερικής μετανάστευσης στα αστικά κέντρα. Συνεπώς, το ένα μέρος του επιχειρήματος μάς λέει ότι περισσότεροι άνθρωποι μετακινήθηκαν την δεύτερη σε σχέση με την πρώτη περίοδο. Αυτό είναι όμως ένα ζήτημα προς ανάλυση στο επόμενο κεφάλαιο, όπου θα εξετάσουμε τους δημογραφικούς παράγοντες αναλυτικότερα.³⁵

Ένα δεύτερο σημείο έχει να κάνει με το μέγεθος των κτηρίων σε ορόφους. Σε συνδυασμό και με τα λεχθέντα στην προηγούμενη παράγραφο, η μεγαλύτερη πληθυσμιακή ζήτηση σε συνδυασμό με την καλύτερη τεχνική δυνατότητα λόγω βελτίωσης της τεχνολογίας, οδηγεί σε κατασκευή κτηρίων με περισσότερους ορόφους και άρα μεγαλύτερο όγκο.

Για να επιβεβαιώσουμε την υπόθεση αυτή, θα δούμε την χρονοσειρά των κατασκευασμένων ορόφων στην μακρά περίοδο. Το παρακάτω γράφημα μας παρουσιάζει αυτή την εικόνα:

³⁵ Βλέπε ανάλυση κεφαλαίου 3 παρακάτω

Γράφημα 2.4 Οι κατασκευασθέντες όροφοι στην μακρά περίοδο



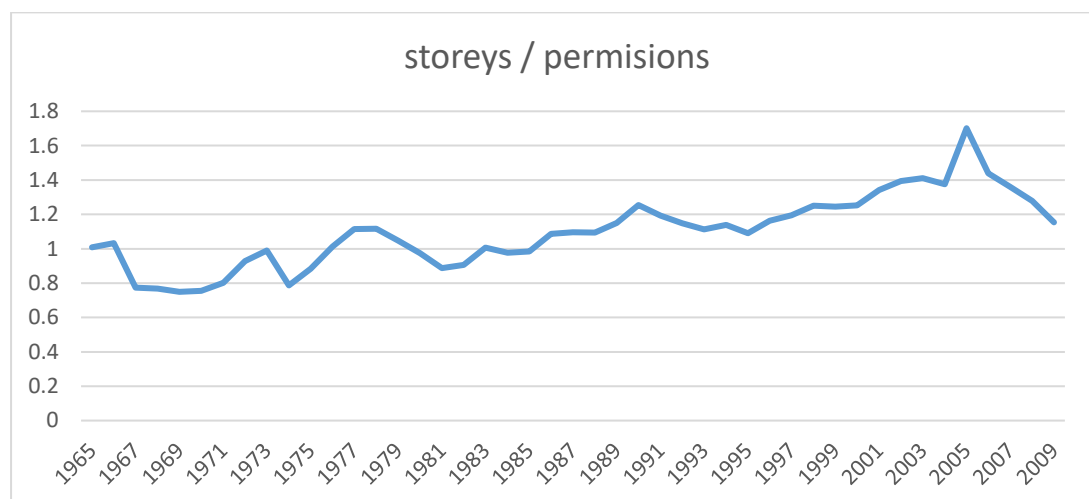
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από το γράφημα αυτό διαπιστώνουμε ότι ο αριθμός ανεγερθέντων ορόφων είναι παρόμοιος και στις δύο περιόδους, ενώ και στις δύο καταλήγουμε σε έξαρση σε μια χρονιά και ακολούθως κάθετη πτώση. Η εξήγηση αυτού του φαινομένου περιλαμβάνει και δημογραφικά χαρακτηριστικά, τα οποία θα παρουσιαστούν παρακάτω. Βέβαια πέρα από τις όποιες δημογραφικές εξηγήσεις διαπιστώνουμε ότι η αγορά των ακινήτων κατά αντιστοιχία με άλλες αγορές αλλά και το σύνολο της οικονομίας, λαμβάνει πολλαπλασιαστικά χαρακτηριστικά ανατροφοδότησης της ζήτησης κατά αντιστοιχία με το κλίμα που επικρατεί.³⁶

Για να ενισχύσουμε λοιπόν την υπόθεσή μας θα παραθέσουμε άλλο ένα γράφημα, αυτό των ορόφων ανά άδεια. Η ανάλυση αυτή θα μας επιτρέψει να ελέγξουμε με αμεσότητα την βάση του επιχειρηματός μας. Το γράφημα 2.4 παρακάτω μας οπτικοποιεί τα δεδομένα:

³⁶ Βλέπε τα σχετικά γραφήματα 1.6 και 1.8

Γράφημα 2.5 Κατασκευασθέντες όροφοι ανά άδεια οικοδομής

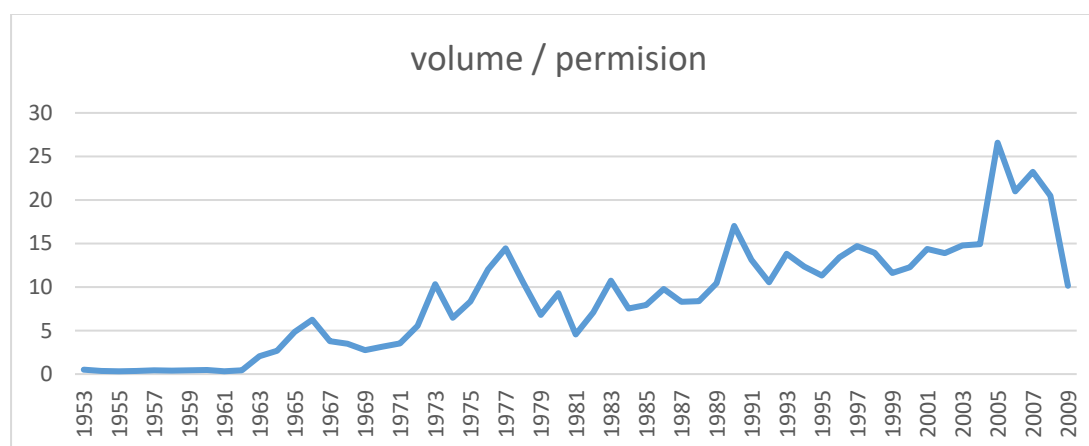


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα μάς δείχνει την χρονοσειρά από το 1965 μέχρι και το τέλος της περιόδου. Πράγματι βλέπουμε ότι η μέση τιμή για την περίοδό μας είναι περίπου 1,4 όροφοι ανά άδεια ενώ για την περίοδο 1962 – 1974 είναι κάτω της μονάδας.³⁷

Η ανάγνωση του παραπάνω γραφήματος σε συνδυασμό και με το γράφημα 2.3 επιβεβαιώνει τον ισχυρισμό μας. Η κατασκευή κτηρίων με περισσότερους ορόφους είναι γραμμικά σχεδόν αυξανόμενη μέσα στον χρόνο σε προφανή συνάρτηση με την βελτίωση των τεχνολογικών μέσων αλλά και την χρήση διαφορετικών υλικών. Για να δυναμώσουμε όμως λίγο καλύτερα την ανάλυσή μας θα προσθέσουμε και ένα ακόμη γράφημα:

Γράφημα 2.6 Όγκος ανά άδεια κατασκευής στη μακρά περίοδο



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

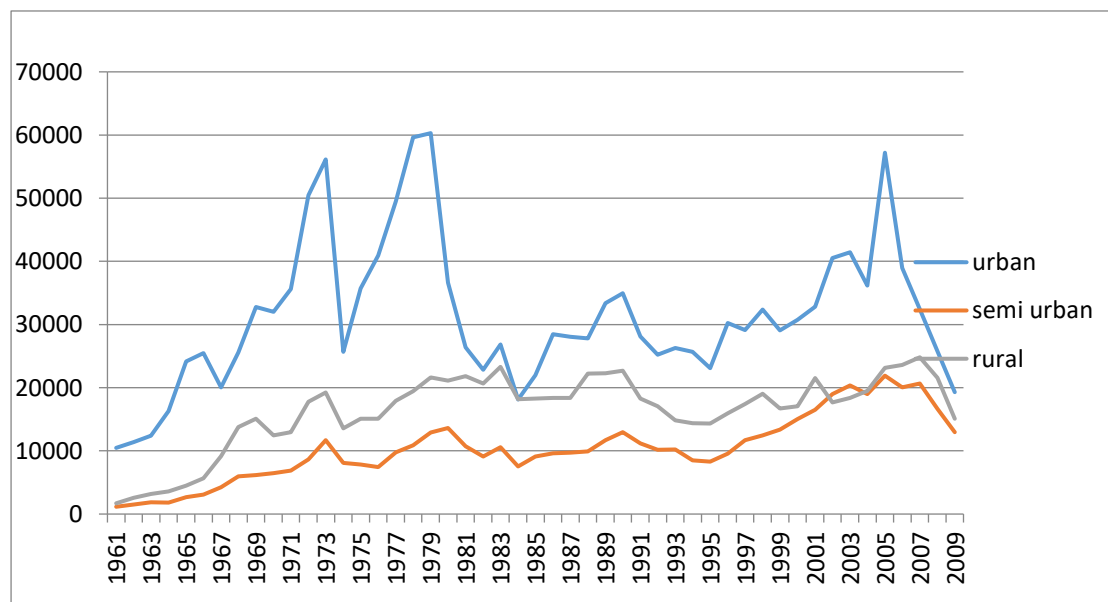
³⁷ Προς αποφυγή παρανοήσεων διευκρινίζουμε ότι στην μέτρηση αυτή δεν περιλαμβάνονται ισόγεια ή υπόγεια και ημιυπόγεια. Έτσι καθίσταται δυνατόν ο δείκτης να πέφτει κάτω από την μονάδα.

Το γράφημα 2.6 μας εισάγει ακόμα μια παράμετρο στην ανάλυση. Βλέπουμε τον όγκο ανά άδεια κατασκευής. Διαπιστώνουμε ότι ο μέσος όγκος ανά άδεια οικοδομής κυμαίνεται σε πολύ πιο υψηλά επίπεδα στην περίοδο 1994 – 2007 χοντρικά σε σχέση με όλες τις άλλες περιόδους.

Συνοψίζουμε, λοιπόν, ότι η περίοδος 1994 – 2007 χαρακτηρίζεται πράγματι από λιγότερες μεν άδειες σε σχέση με την περίοδο 1962 – 1974, όμως τα κατασκευασμένα κτήρια είναι σαφώς μεγαλύτερα σε όγκο αλλά και ορόφους. Άρα, μιλάμε για πολύ περισσότερες κατοικίες δεδομένης της κατασκευής πολυκατοικιών. Οι πηγές αυτής της επιλογής θα αναδειχθούν και μέσα από την δημογραφική ανάλυση του επόμενου κεφαλαίου.

Ένα τελευταίο σημείο της ανάλυσης συνδεδεμένο με τα δημογραφικά χαρακτηριστικά που προαναφέραμε είναι το φαινόμενο της αστικοποίησης. Το γράφημα 2.7 παρακάτω μας παρουσιάζει τον όγκο που κατασκευάστηκε σε ολη την μακρά περίοδο χωρισμένο όμως σε ζώνη κατασκευής. Οι ζώνες κατασκευής αναφέρονται σε κατοικίες κατασκευασμένες σε αστικό χώρο, σε ημιαστικό χώρο και τέλος σε αγροτικές περιοχές ή μη αστικές περιοχές:

Γράφημα 2.7 Ο όγκος με βάση την αστικότητα



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Η πρόσθετη παρατήρηση από την παραπάνω εικόνα είναι ότι η περίοδος 1994 – 2007 χαρακτηρίζεται από την κατασκευή αστικών κατοικιών (μπλε γραμμή). Στο ίδιο μήκος

κύματος κινούνται βεβαίως και οι περίοδοι 1962 – 1973 αλλά και η περίοδος 1974 – 1981.³⁸

Η κατασκευή αγροτικών κατοικιών (γκρι γραμμή) διαφαίνεται σταθερή και γραμμική στο χρόνο και πάντοτε σε υψηλότερο επίπεδο από τις ημιαστικές περιοχές (πορτοκαλί γραμμή). Αντιθέτως, οι ημιαστικές περιοχές δείχνουν μια έξαρση για την περίοδο 1994 – 2007. Σε κάθε περίπτωση διαφαίνεται η σημαντικότητα της ανάλυσης των *πληθυσμιακών χαρακτηριστικών αλλά και μεταβολών* της χώρας, καθώς αυτές ενδεχομένως εξηγούν και τα χαρακτηριστικά της παραπάνω χρονοσειράς.

Παράλληλα η χρονοσειρά αυτή έρχεται να επιβεβαιώσει από τη δική της σκοπιά την μέχρι τώρα επιχειρηματολογία. Η περίοδος 1994 – 2007 παρουσιάζει χαρακτηριστικά έντονης κατασκευαστικής δραστηριότητας σε αστικές ή ημιαστικές περιοχές σε καθεστώς εντός σχεδίου αλλά και εκτός σχεδίου δόμησης. Η κατασκευή περισσότερων ορόφων στην αστική πολυκατοικία οδηγεί σε περισσότερες κατοικίες που καλούνται να ανταποκριθούν στις ανάγκες του πληθυσμού για στέγη. Τέλος, η περίοδος είναι η πιο δημιουργική από μεριάς όγκου κατασκευών σε όλη την μακρά περίοδο από το 1950 έως σήμερα.

Σημαντικό, τέλος, σημείο είναι το ότι δεν διαφαίνεται κάποια επιρροή από την αυστηροποίηση του ΓΟΚ το 2000 πάνω στην κατασκευαστική κίνηση. Απεναντίας, η χρονοσειρά προχωρά απρόσκοπτα στον χρόνο.³⁹

³⁸ Η εξοχική κατοικία κατατάσσεται κυρίως στις αγροτικές και ήμι – αστικές περιοχές, λιγότερο στις αστικές. Παρόλαυτά θα διευκρινίσουμε ότι εξοχική κατοικία είναι μια δευτερεύουσα κατοικία. Δεν έπεται ότι είναι εκτός σχεδίου ή δεν έπεται απόλυτα ότι είναι υποχρεωτικά αγροτική. Παράλληλα, δεν είναι εύκολο να αποσαφηνιστεί ποια είναι εξοχική κατοικία και ποια κύρια, καθώς πολλές εξοχικές κατοικίες είναι δηλωμένες ως κύριες. Συνεπώς σαφή και ασφαλή στοιχεία είναι δύσκολο να δημιουργηθούν.

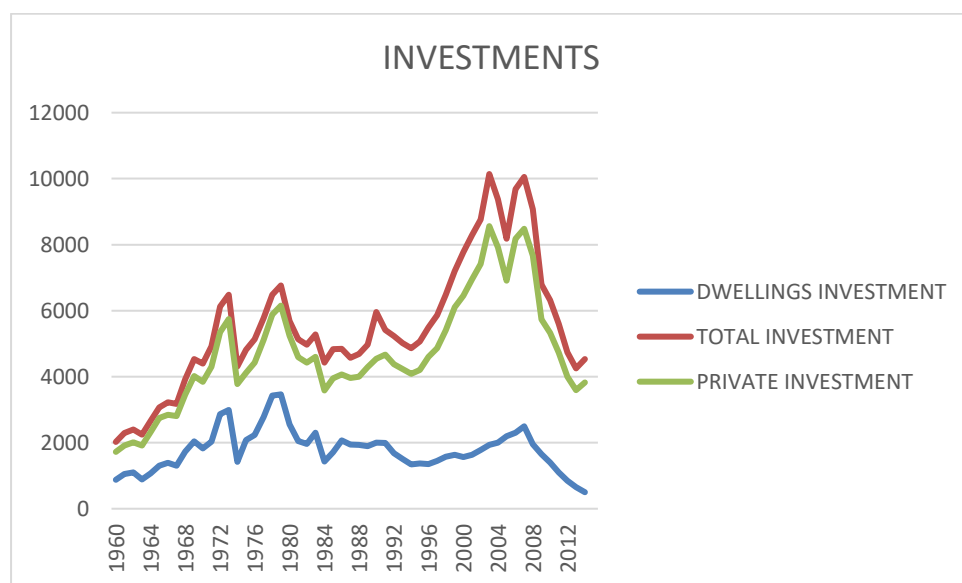
³⁹ Παρόμοια παρατήρηση μπορούμε να συνάγουμε και για τα προηγούμενα περιγραφικά γραφήματα που αφορούν είτε τις άδες κατασκευής είτε τον όγκο.

2.2 Οι επενδύσεις σε κατοικίες

Στο κεφάλαιο 1 για τη συνολική εικόνα της ελληνικής οικονομίας παρουσιάσαμε το επενδυτικό προφίλ της οικονομίας στην μακρά περίοδο, ώστε να αντιληφθούμε το σημείο που στέκεται αυτός ο δείκτης την περίοδο 1994 – 2007.⁴⁰

Στο γράφημα 2.8 που ακολουθεί εκτός από τη χρονοσειρά των συνολικών επενδύσεων έχουμε προσθέσει αυτές των ιδιωτικών επενδύσεων αλλά και κατοικίας:

Γράφημα 2.8 Οι επενδύσεις σε κατοικίες στην Ελλάδα εν συγκρίσει (εκατ δρχ 1960 σταθερές τιμές)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Έτσι, η μπλε γραμμή αναπαριστά τις κατοικίες, η κόκκινη τις συνολικές επενδύσεις και τέλος η πράσινη γραμμή το σύνολο των ιδιωτικών επενδύσεων.

Η ανάγνωση του γραφήματος μας αποδίδει μια σειρά από χρήσιμες παρατηρήσεις για την συνέχεια. Πρώτον, οι επενδύσεις σε κατοικίες στην Ελλάδα ήταν πάντοτε ένα πολύ σημαντικό κομμάτι και των ιδιωτικών αλλά και των συνολικών επενδύσεων. Μάλιστα, ως προς τις ιδιωτικές βλέπουμε ότι ήταν μέχρι το 1996 περίπου το ήμισυ των επενδύσεων. Το γεγονός αυτό τις καθιστά πολύ σημαντικές για την αφήγηση την οικονομικής μας ιστορίας.

Δεύτερη παρατήρηση είναι ότι από το 1994 και μετά η ελληνική ιδιωτική πρωτοβουλία αλλάζει. Διαπιστώνουμε την έκρηξη των ιδιωτικών επενδύσεων καθ'

⁴⁰ Βλέπε γράφημα 1.7 παραπάνω

όλη την διάρκεια της περιόδου 1994 – 2007, προφανώς συνδεόμενη με πολλούς παράγοντες, οι οποίοι και δεν είναι δουλειά αυτού του πονήματος να μελετήσει, όμως τα αποτυπώματα αυτής της πορείας διαφαίνονται στο γράφημα αλλά και στο γράφημα 1.8 παραπάνω, όπου είδαμε το διαρκώς βελτιούμενο κλίμα εμπιστοσύνης στον επιχειρηματικό κόσμο στην περίοδό μας. Οι επενδύσεις σε ακίνητα την περίοδο 1994 – 2007 φαίνεται ότι μένουν πίσω από τον ρυθμό των υπολοίπων ιδιωτικών επενδύσεων, παρά ταύτα αποτελούν σημαντικό κομμάτι και των συνολικών και των ιδιωτικών επενδύσεων, ενώ από το 2000 έως το 2007 διαφαίνεται μια σχετική ανάκαμψη για τις κατοικίες.⁴¹

Μια τρίτη παρατήρηση είναι ότι ο κύκλος των επενδύσεων σε κατοικίες παρουσιάζει την μορφή του οικονομικού κύκλου στην μακρά περίοδο. Πράγματι, βλέπουμε ότι η ανάπτυξη της πρώτης περιόδου σταματά στην πετρελαϊκή κρίση και αμέσως μετά επανακάμπτει, όμως επιβραδύνεται σχεδόν αμέσως μέχρι το 1981, όπου μπαίνει σε στασιμότητα μέχρι το 1994. Από το 1994 αρχίζει να ανακάμπτει μέχρι και το 2008 οπότε μπαίνει σε καθεστώς κρίσης.

Τέλος, μια τέταρτη παρατήρηση είναι ότι οι επενδύσεις σαν συνολικό ποσό υπολείπονται λίγο στην περίοδο 1994 – 2007 σε σχέση με τις παλαιότερες περιόδους και ειδικά σε σχέση με την πρώτη περίοδο. Μια πιθανή εξήγηση του φαινομένου αυτού θα δοθεί στην επόμενη ενότητα όπου αναλύουμε τα ονομαστικά και πραγματικά κόστη.

Μια παράμετρος που έχει παρατηρηθεί ότι επιδρά –μεσοπροθέσμως- αρνητικά πάνω στην ανάπτυξη μιας οικονομίας είναι ο πληθωρισμός.⁴² Η δε αρνητική σχέση του ενός μεγέθους με το άλλο δεν μπορεί παρά να εκτείνεται στο χώρο των επενδύσεων, σημαντικού και αναπόσπαστου βραχίονα της οικονομικής μεγέθυνσης μιας χώρας. Από την άλλη μεριά έχει επίσης παρατηρηθεί ότι ο πληθωρισμός έχει έντονες επιπτώσεις στην επενδυτική δραστηριότητα στον χώρο της κατοικίας.

Αν και η σχέση πληθωρισμού και αγοράς κατοικίας θα αναλυθεί διεξοδικότερα στο κεφάλαιο 4 παρακάτω, εδώ θα προσθέσουμε μια παρένθετη ανάλυση που αφορά και την σχέση των επενδύσεων με τον πληθωρισμό αλλά και την σχέση των επενδύσεων σε κατοικίες με τον πληθωρισμό. Για την επάρκεια αυτής της ανάλυσης χρησιμοποιούμε τα στατιστικά στοιχεία όλης σχεδόν της μακράς περιόδου από το 1960 έως το 2014, ώστε να διασφαλίσουμε πιο ασφαλή συμπεράσματα.

⁴¹ Βλέπε γράφημα 2.10 παρακάτω

⁴² Βλέπε, Ιορδάνογλου Χ., ό.π., διάφορες σελίδες

Η πρώτη οικονομετρική μελέτη προσπαθεί να συσχετίσει την χρονοσειρά των επενδύσεων με αυτή του πληθωρισμού. Η μέθοδός μας είναι μια απλή γραμμική παλινδρόμηση (OLS).⁴³

Dependent Variable: INV_TOT				
Method: Least Squares				
Sample: 1960 2014				
Included observations: 55				
INV_TOT=C(1)+C(2)*INFL+C(3)*INV_DEW				
	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C(1)	2,77	6.836.861	4.063.121	0.0002
C(2)	-81,95	3.173.599	#####	0.0127
C(3)	1,96	0.404517	4.846.619	0.0000
R-squared	0.313373	S.D. dependent variable		1.977.791
Adjusted R-squared	0.286965	F-statistic	1.186.629	
S.E. of regression	1.670.075	Prob(F-statistic)	0.000057	

Η συνάρτηση της παραπάνω ανάλυσης είναι η ακόλουθη γραμμική σχέση:

$$\text{Investments} = \alpha + \alpha_1 \text{ Inflation} + \alpha_2 \text{ Investments dwellings}$$

Καταδεικνύεται από την συσχέτιση των παραπάνω μεταβλητών ότι η σχέση μεταξύ των επενδύσεων και πληθωρισμού είναι πράγματι αντίστροφη και ισχυρή (συντελεστής -81,95). Παράλληλα, ο συντελεστής αυτός είναι στατιστικά σημαντικός για το 1% επίπεδο σημαντικότητας (for the 1% critical level). Τέλος, το Adjusted R² είναι αρκετά σημαντικό στο 0,28 δηλαδή η διακύμανση της εξαρτημένης μεταβλητής (Investments) εξηγείται κατά 28% από την διακύμανση των ανεξάρτητων μεταβλητών.

Όπως διευκρινίστηκε και παραπάνω δεν είναι της παρούσης η διαλεύκανση των μεταβλητών εκείνων και παραμέτρων που εξηγούν πλήρως την διακύμανση της μεταβλητής των επενδύσεων. Με αυτή την απλή ανάλυση μπορούμε να ισχυρισθούμε την αρνητική συσχέτιση μεταξύ πληθωρισμού και επενδύσεων. Θα

⁴³ Η χρήση και επιλογή της μεθοδολογίας γίνεται στην βάση του επιπέδου ακρίβειας που θέλουμε να φτάσουμε. Το παρόν πόνημα δεν επιχειρεί να διεισδύσει σε βάθος στον κόσμο των επενδύσεων και να δώσει σαφείς εξηγήσεις. Στόχος μας είναι να δώσουμε μια επιφανειακή μεν αλλά σωστή δε εικόνα της σχέσης μεταξύ των δύο μεγεθών.

προχωρήσουμε τώρα στο να εξετάσουμε την συσχέτιση αυτή σε επίπεδο επενδύσεων σε κατοικίες.

Dependent Variable: INV_DEW				
Method: Least Squares (Gauss-Newton / Marquardt steps				
Sample: 1960 2014				
Included observations: 55				
INV_DEW=C(1)+C(2)*INFL+C(3)*INFL^2+C(4)*INFL^3				
	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C(1)	1,14	1.752.434	6.515.183	0.0000
C(2)	1,77	7.392.566	2.403.748	0.0199
C(3)	-0,91	6.996.848	#####	0.1758
C(4)	0,15	0.181641	0.847460	0.4007
R-squared	0.300384	Mean dependent variable		1.775.871
Adjusted R-squared	0.259230	S.D. dependent variable		6.261.843

Ομοίως με παραπάνω τρέχουμε μια απλή παλινδρόμηση (OLS) μεταξύ επενδύσεων σε κατοικίες και πληθωρισμού. Το εύρος των χρησιμοποιούμενων στοιχείων εκτείνεται και πάλι από το 1960 έως το 2014 για τους προαναφερθέντες λόγους.

Η συνάρτηση αυτή την φορά διαμορφώνεται ως εξής:

$$\text{Investments dwellings} = \alpha + \alpha_1 \text{Inflation} + \alpha_2 \text{Inflation}^2 + \alpha_3 \text{Inflation}^3$$

Η σημαντική διαφορά αυτής της ανάλυσης είναι ότι πλέον δεν χρησιμοποιούμε μια απλή γραμμική μορφή αλλά μια τετραγωνική μορφή. Έτσι, προστίθενται οι τετραγωνισμένη και η κυβισμένη μορφή της μεταβλητής του πληθωρισμού (inflation) για να προστεθεί ακρίβεια ως προς την μη γραμμικότητα της διασποράς των πρωτογενών στατιστικών των χρονοσειρών.

Το ανακύπτων συμπέρασμα από την ανάλυση αυτή είναι ότι υπάρχει μια θετική συσχέτιση μεταξύ του πληθωρισμού και των επενδύσεων σε κατοικίες. (συντελεστής 1,77 θετικός και στατιστικά σημαντικός για το επίπεδο του 1% με ικανότητα ερμηνείας της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής στο 25%).

Κοντολογίς, ο συνδυασμός των δύο αναλύσεων μας αποδεικνύει είναι ότι ενώ οι επενδύσεις σαν σύνολο αντιδρούν αρνητικά από μια αύξηση του επιπέδου των τιμών, οι επενδύσεις σε κατοικίες δεν ακολουθούν το ίδιο μοτίβο.

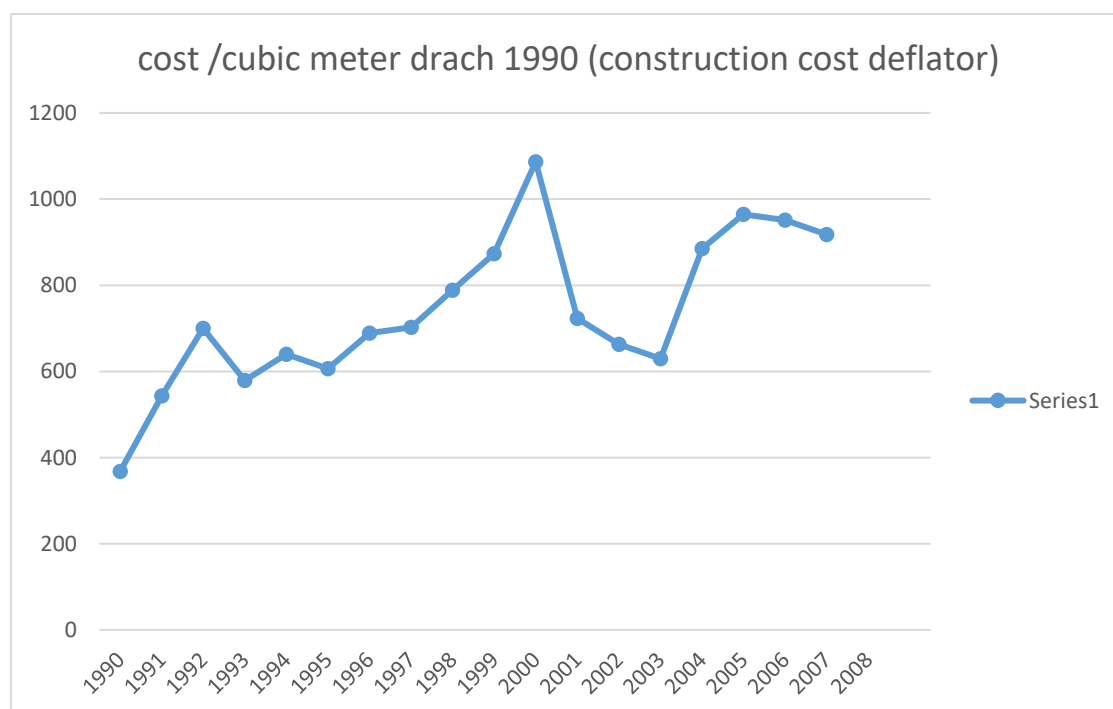
2.3 Κόστη κατασκευής

Στην ενότητα αυτή θα αναλύσουμε τα κόστη κατασκευής των κατοικιών, ώστε να διαφωτίσουμε την πλευρά της προσφοράς. Η σφαιρική ανάγνωση του ζητήματος υπαγορεύει την αναφορά μας σε αυτή την παράμετρο, καθώς το κόστος κατασκευής μπορεί να διαμορφώσει την απόφαση ενός νοικοκυριού να κατασκευάσει ή όχι ένα καινούριο ακίνητο ή την απόφαση ενός επιχειρηματία να επενδύσει σε μια τέτοια δουλειά.

Η αναφορά μας άλλωστε στα κόστη κατασκευής⁴⁴ ανοίγει τον δρόμο στην συσχέτιση τους με την άλλη μεριά του νομίσματος που είναι το εισόδημα και οι διαθέσιμοι πόροι.

Το γράφημα παρακάτω επιχειρεί να μας δώσει μια πρώτη αίσθηση του κόστους που αντιμετώπισαν οι επίδοξοι κατασκευαστές τη περίοδο που αναλύουμε:

Γράφημα 2.9 Το κόστος ανά κυβικό μέτρο σε σταθερές τιμές 1990 (αποπληθωριστής κατασκευών)



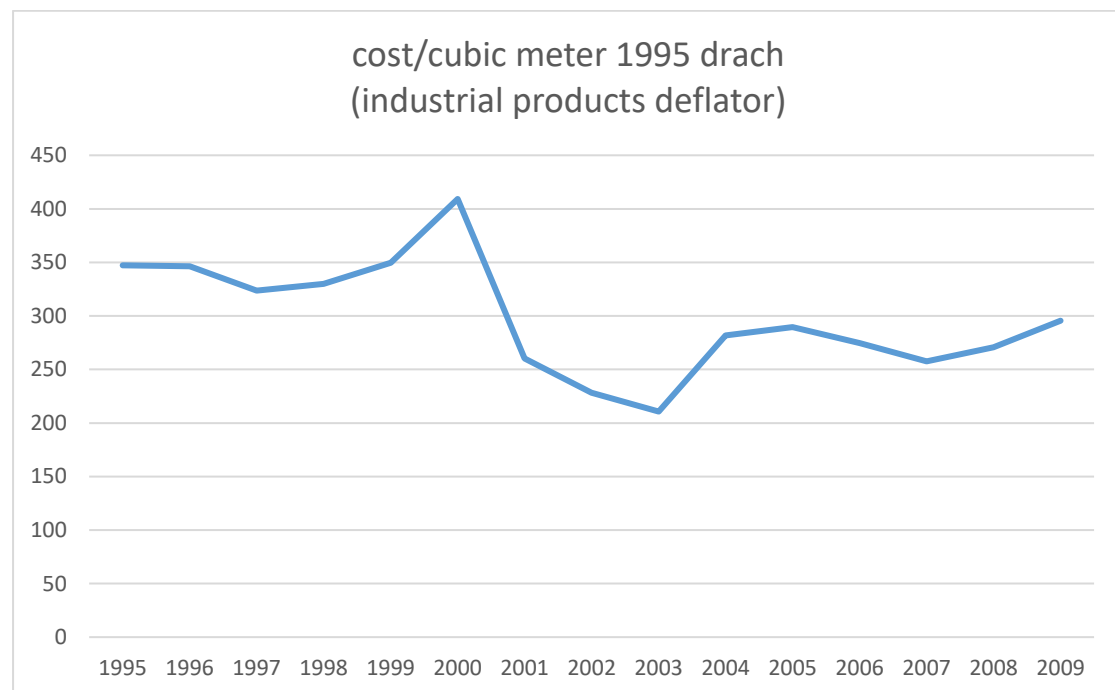
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

⁴⁴ Περιλαμβάνονται κόστη για υλικά και εργασίες με βάση τον προϋπολογισμό του έργου

Το γράφημα μελετά το κόστος ανά κυβικό μέτρο από το 1990 έως το 2008 περιλαμβάνοντας έτσι την περίοδο 1994 – 2007. Βλέπουμε ότι το κόστος έβαινε αυξανόμενο από τις 400 περίπου δραχμές το κυβικό το 1990 στις περίπου 1100 δραχμές το 2000. Ακολουθεί μια περιστολή του κόστους περίπου στο μισό και επαναφορά του στα επίπεδα του 2000 μετά το 2003.

Παρόμοιας μορφής εικόνα αλλά αρκετά πιο ομαλή μας δίνει και το γράφημα του κόστους ανά κυβικό μέτρο αν αλλάξουμε τον αποπληθωριστή των κατασκευών με αυτό των βιομηχανικών προϊόντων:

Γράφημα 2.10 Κόστος ανά κυβικό μέτρο με βάση τον αποπληθωριστή βιομηχανικών προϊόντων (σταθερές τιμές 1995)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

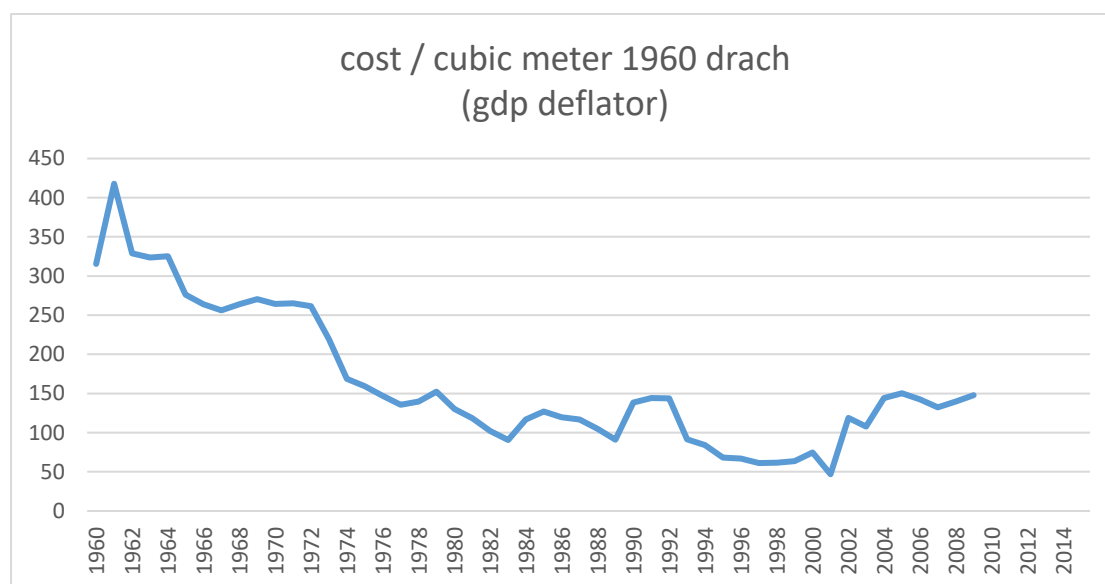
Διαπιστώνουμε την αύξηση του κόστους μετά το 2003 όχι όμως στα ύψη που μας έδινε ο προηγούμενος αποπληθωριστής, ενώ παράλληλα παρατηρείται έντονη πτώση μεταξύ των ετών 2000 και 2003. Συνάγεται, έτσι, το συμπέρασμα ότι η στρατηγική επιλογή του αποπληθωριστή των βιομηχανικών προϊόντων ως βασική παράμετρος μελέτης του κόστους ενδεχομένως να μην είναι η απόλυτα ορθότερη.

Παράλληλα, μέσα από τα δύο γραφήματα βλέπουμε μια αύξηση του κόστους το 2000, χρονιά εφαρμογής του νέου αυστηροποιημένου ΓΟΚ. Μια τέτοια όμως

σύνδεση δεν είναι απόλυτα ασφαλής ειδικά αν συγκρίνουμε την εικόνα αυτή με την εικόνα του κόστους με βάση τον αποπληθωριστή του ΑΕΠ παρακάτω.

Για να εκτιμήσουμε καλύτερα την εικόνα όμως θα πρέπει να απομακρύνουμε λίγο τον μεγεθυντικό φακό και να δούμε την περίοδο εν συγκρίσει με τις υπόλοιπες. Το γράφημα 2.11 οπτικοποιεί αυτό το έργο:

Γράφημα 2.11 Τα κόστη κατασκευής στην μακρά περίοδο.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στην εικόνα αυτή έχουμε υιοθετήσει μια σειρά από αλλαγές οπτικής γωνίας τις οποίες και καλούμαστε να αποσαφηνίσουμε. Πρώτον, ο αποπληθωριστής κατασκευών της ΕΛΣΤΑΤ έχει αντικατασταθεί από τον αποπληθωριστή του ΑΕΠ. Η αλλαγή αυτή υπαγορεύεται από την απουσία του πρώτου από τις στατιστικές αναφορές της υπηρεσίας σε παλαιότερα έτη. Έτσι, ο μόνος διαρκώς ενημερωμένος δείκτης είναι ο αποπληθωριστής του ΑΕΠ. Δεύτερον, έχει υιοθετηθεί διαφορετικό έτος βάσης. Αυτό δεν υπαγορεύεται από κάποια συγκεκριμένη επιλογή. Το οποιοδήποτε άλλο έτος θα μπορούσε να υιοθετηθεί.

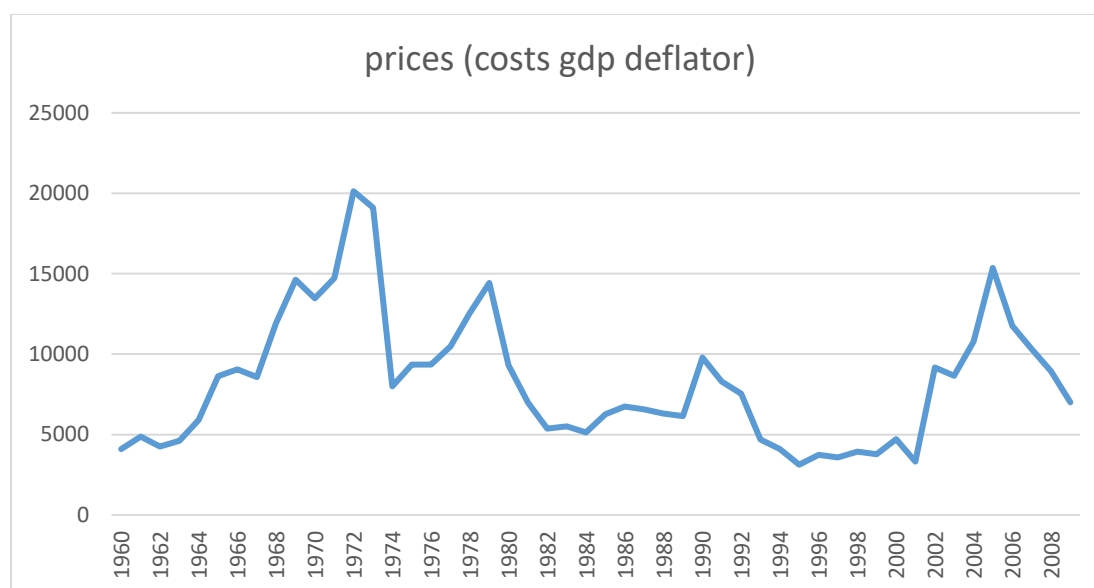
Επί του θέματος τώρα, διαπιστώνουμε από το γράφημα 2.11 ότι τα κόστη ανά κυβικό μέτρο βαίνουν μειούμενα από το 1960 μέχρι και τις αρχές τις δεκαετίας του 80 οπότε και σταθεροποιούνται. Την περίοδο 1994 – 2007 παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα και επανέρχονται σε επίπεδα ανάλογα με της δεκαετίας του 80 μετά το 2002 και την ένταξή μας στο ευρώ. Έτσι μπορεί να δοθεί και μια εξήγηση από την τέταρτη παρατήρηση που αφορούσε το γράφημα 2.8 για τις επενδύσεις.⁴⁵ Σε ότι αφορά την

⁴⁵ Βλέπε παραπάνω σελίδα 40

γενικότερη μακροχρόνια μείωση του κόστους, μπορούμε να υποθέσουμε ότι σε σημαντικό βαθμό θα οφείλεται και στην βελτίωση της τεχνολογίας.

Εκτός όμως από τα κόστη ανά κυβικό μέτρο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η εικόνα του συνολικού κόστους σε όλη την μακρά περίοδο. Η εικόνα αυτή παρουσιάζεται εδώ από το γράφημα 2.12:

Γράφημα 2.12 Τα συνολικά κόστη (υλικά και εργασίες) κατασκευών στην μακρά περίοδο (εκατ δρχ 1960)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Και εδώ για την παρουσίαση των δεδομένων έχουμε χρησιμοποιήσει τον αποπληθωριστή του ΑΕΠ σε τιμές βάσης 1960. Διαφαίνονται με σαφήνεια ότι πρώτον τις προηγούμενες της εξεταζόμενης περιόδου οι κατοικίες στοίχιζαν περισσότερο εν συγκρίσει με την περίοδο 1994 – 2007, αλλά και ότι η χρονιά του 2003 είναι κομβικής σημασίας για την βραχυπρόθεσμη μεταστροφή του κλίματος αυτού μέχρι την εκδήλωση της κρίσης από το 2008 και μετά.

Τα προκύπτοντα συμπεράσματα έως εδώ είναι δύο. Το πρώτο ότι η πτώση του κόστους κατασκευής έχει σίγουρα επιδράσει θετικά στην κατασκευαστική ευφορία της περιόδου αλλά και το ότι η είσοδός μας στο ευρώ και η αλλαγή του καθεστώτος εφαρμογής νομισματικής πολιτικής έχει παίξει κάποιο ρόλο (ειδικά μέσα από την διαμόρφωση ενός άλλου μείγματος πολιτικής για τα επιτόκια). Σε κάθε περίπτωση η πτώση μετά το 2000 στο κόστος εκτιμούμε ότι μπορεί να αποδοθεί σε μικροοικονομικούς παράγοντες. Εξάλλου η αύξηση του κόστους των κατασκευών σε

ποσοστιαία βάση από το 2000 έως το 2008 είναι σταθερά αυξητική και γραμμική. Το τελευταίο αυτό σημείο συνηγορεί και αυτό από την μεριά του στην μη επίδραση των αλλαγών του ΓΟΚ το 2000 πάνω στην ζήτηση κατοικίας.

Γράφημα 2.13 Ποσοστιαία αύξηση του κόστους κατασκευών 2000 - 2008



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα 2.13 παραπάνω μας οπτικοποιεί αυτή την γραμμική εικόνα. Ενώ και οι τιμές πώλησης χονδρικής που επηρεάζουν σε τεράστιο βαθμό το κόστος αγοράς πρώτων υλών ακολουθούν και αυτές το ίδιο ακριβώς μοτίβο:

Γράφημα 2.14 Η ποσοστιαία μεταβολή των τιμών χονδρικής με έτος βάσης το 1994



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από την άλλη μεριά για την επαναφορά του κόστους μετά το 2003 στα επίπεδα προ του 2000 υπάρχει ένας επιπλέον υποψήφιος ένοχος, αυτός των ολυμπιακών αγώνων και η επίδραση που είχε η κατασκευαστική ευφορία των αγώνων πάνω στην αγορά.⁴⁶

Με άλλα λόγια έχουμε καταδείξει το ένα μέρος της εξήγησης της πορείας του κόστους κατασκευής κατοικίας μέσα στην περίοδο μας. Έχουμε αναδείξει μικροοικονομικούς παράγοντες οι οποίοι αναφέρονται στην ψυχολογία της αγοράς εκείνη την περίοδο αλλά και εξωγενείς παράγοντες που επηρεάζουν την ψυχολογία. Οι νομισματικοί παράγοντες και η αλλαγή του νομίσματος είναι το μόνο κομμάτι του πάζλ που εκκρεμεί.

Ακόμα αναδείξαμε τη θέση της περιόδου 1994 – 2007 ως προς τα κόστη κατασκευής σε σχέση με τις υπόλοιπες περιόδους.

Σύνοψη

Είδαμε την αγορά μέσα από ένα οπτικό επίπεδο μακροανάλυσης. Μέσα από διαφορετικές οπτικές γωνίες καταλήξαμε στην περιοδολόγηση της αγοράς κατοικίας στην μακρά περίοδο και αναδείξαμε φαινόμενα όπως αυτό της αστικοποίησης. Διαπιστώσαμε ότι τελικά η περίοδος 1994 – 2007 είναι η πιο παραγωγική περίοδος της αγοράς κατοικίας ενώ αποτελούν σημαντικότατο κομμάτι των συνολικών επενδύσεων στη χώρα.

Αναδείχθηκαν παράλληλα οι συσχετισμοί μεταξύ πληθωρισμού και επενδύσεων αλλά και επενδύσεων σε κατοικίες και πληθωρισμού. Η πρώτη σχέση είναι αντίστροφη, όπως αναμενόταν, ενώ η δεύτερη δείχνει να έχει ένα ισχυρό θετικό πρόσημο. Η συνδυαστική αποτύπωση των δύο αυτών συσχετισμών μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η υπόθεση που θέλει την αγορά κατοικίας να αποτελεί ασπίδα απέναντι σε πληθωριστικές πιέσεις δείχνει να επιβεβαιώνεται για την μακρά περίοδο.

Τελευταίο αναδειχθέν σημείο αποτελεί η θετική επίδραση που είχε στην αγορά κατοικίας η σταδιακή μείωση του μέσου κόστους κατασκευής. Απεναντίας, η αλλαγή του νομίσματος, που όπως δείξαμε αποτελούσε τον ακρογωνιαίο λίθο της μακροοικονομικής διαχείρισης της χώρας την περίοδο που εξετάζουμε, ίσως να είχε μια μικρή επίδραση στα κόστη της αγοράς κατοικίας. Σημείο, τέλος, που δεν είναι σαφές αν έχει κάποια ανάμειξη στην επίδοση της αγοράς κατοικίας είναι η αυστηροποίηση του ΓΟΚ το 2000.

⁴⁶ Βλέπε γράφημα 1.8 παραπάνω. Η βελτίωση του επιχειρηματικού κλίματος μετά το 2003 είναι εμφανής όπως και η πτώση του μετά το 2000 πρωτύτερα. Επίσης, στην ίδια λογική κινούνται και τα γραφήματα 1.6 και 1.5 όπου δείχνουν την αύξηση της κατανάλωσης και την βελτίωση του καταναλωτικού κλίματος ειδικά μετά το 2004.

Κεφάλαιο 3

Τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της Ελλάδας την περίοδο 1994 – 2007

3.1 Ο πληθυσμός

Κάθε κατοικία αποσκοπεί στο να παρέχει το αγαθό της στέγασης σε ένα σύνολο ανθρώπων. Η ελληνική πραγματικότητα συνδέεται άρρηκτα με το αγαθό αυτό, καθώς η ελληνική οικογένεια δείχνει μια προτίμηση στην ιδιόκτητη κατοικία τα αίτια της οποίας καλείται να εξηγήσει το παρόν πόνημα.

Στο κεφάλαιο αυτό θα επιχειρήσουμε μια επισκόπηση των δημογραφικών παραγόντων. Ο πληθυσμός σαν μέγεθος δεν μπορεί παρά να έχει άμεση θετική συσχέτιση με το ζήτημα της κατοικίας. Συνεπώς, ένα πρώτο ζήτημα προς ανάλυση είναι η γενικότερη πληθυσμιακή εικόνα της χώρας την περίοδο 1994 – 2007, το πώς μεταβάλλεται και τι χαρακτηριστικά έχει.

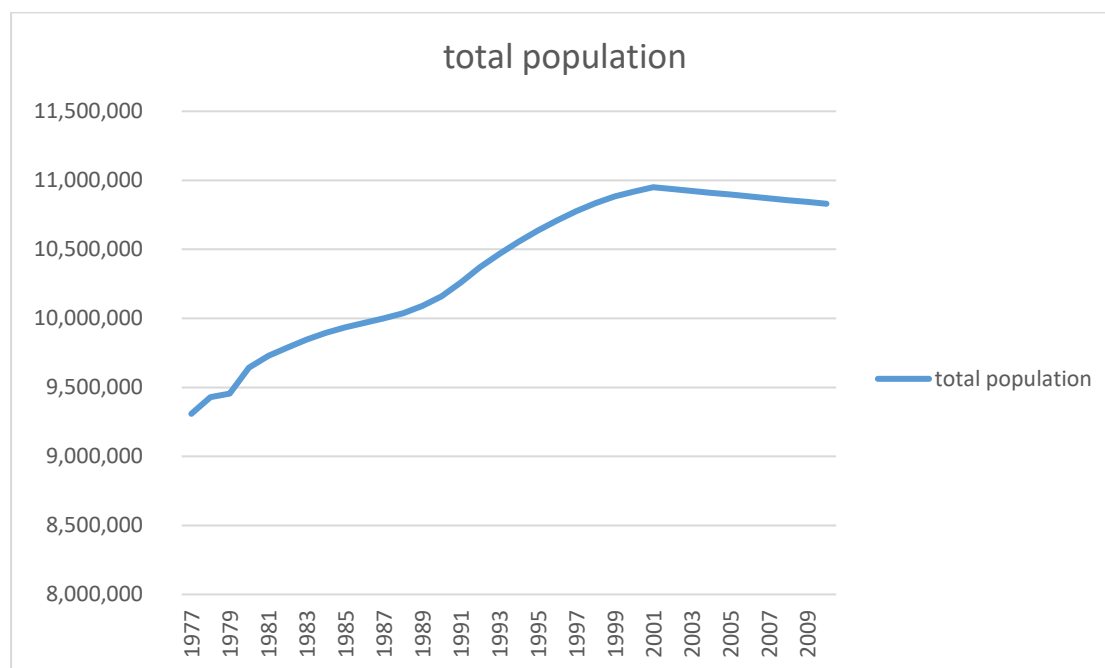
Εκτός όμως από την συνολική ποσοτική εικόνα του πόσοι άνθρωποι κατοικούν και άλλες παράμετροι έρχονται να μπουν στην εξίσωση τροποποιώντας την τελική εικόνα. Παράγοντες όπως ο τόπος κατοικίας ή αλλιώς η κατανομή των κατοίκων μέσα στην επικράτεια θα καθορίσει την ζήτηση για κατοικίες σε συγκεκριμένους τόπους. Ακόμα, εσωτερικές μεταναστεύσεις ή εξωτερικοί μετανάστες μεταβάλουν επίσης την σύνθεση αλλά και την ποσότητα των πληθυσμών.

Πληθυσμιακά λοιπόν η Ελλάδα είναι μια χώρα 11 εκατομμυρίων κατοίκων με πληθυσμό που παρουσιάζει έντονα σημάδια γήρανσης.⁴⁷ Το γεγονός αυτό από μόνο του θα πρέπει να επηρεάζει την εξέλιξη της ζήτησης κατοικίας με αρνητικό τρόπο. Σε γενικές γραμμές η ανάγνωση της ζήτησης και προσφοράς κατοικίας γίνεται *ceteris paribus* σε ότι αφορά την παράμετρο του συνολικού πληθυσμού. Κοντολογίς η αύξηση ή η μείωση του πληθυσμού είναι μια εξωγενής παράμετρος που θα επηρεάσει την καμπύλη της ζήτησης μετατοπίζοντας την είτε προς τα πάνω αν μιλάμε για αύξηση του πληθυσμού είτε προς τα κάτω για την περίπτωση της μείωσης.

Θα ξεκινήσουμε λοιπόν την ανάλυσή μας με το γράφημα του πληθυσμού της χώρας για όλη την περίοδο.

⁴⁷ Βλέπε σχετικές απογραφές ΕΛΣΤΑΤ για τα έτη 1981, 1991, 2001, 2011 στο www.statistics.gr

Γράφημα 3.1 Ο συνολικός πληθυσμός της χώρας 1977 – 2009.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στο γράφημα 3.1 βλέπουμε την πορεία του συνολικού πληθυσμού της χώρας από το 1977 έως το 2009. Παρατηρούμε ότι ο πληθυσμός της Ελλάδος είχε αυξητική τάση μέχρι το 1999. Από το έτος 2000 και μετά ο συνολικός αριθμός των κατοίκων βαίνει μειούμενος. Οι μεταβολές όμως του πληθυσμού σαν απόλυτες τιμές δεν μπορούμε να πούμε ότι είναι ιδιαίτερα μεγάλες.⁴⁸ Συνεπώς, οι όποιες μεταβολές της καμπύλης ζήτησης από τις αλλαγές στον συνολικό πληθυσμό σίγουρα θα υπάρχουν, όμως θα είναι ανεπαίσθητες.

Μεγαλύτερη βαρύτητα στο καθορισμό της ζήτησης για κατοικίες μπορεί να έχει η κατανομή του πληθυσμού κατά βαθμό αστικότητας⁴⁹ αλλά και οι μετατοπίσεις, δηλαδή η εσωτερική μετανάστευση.⁵⁰

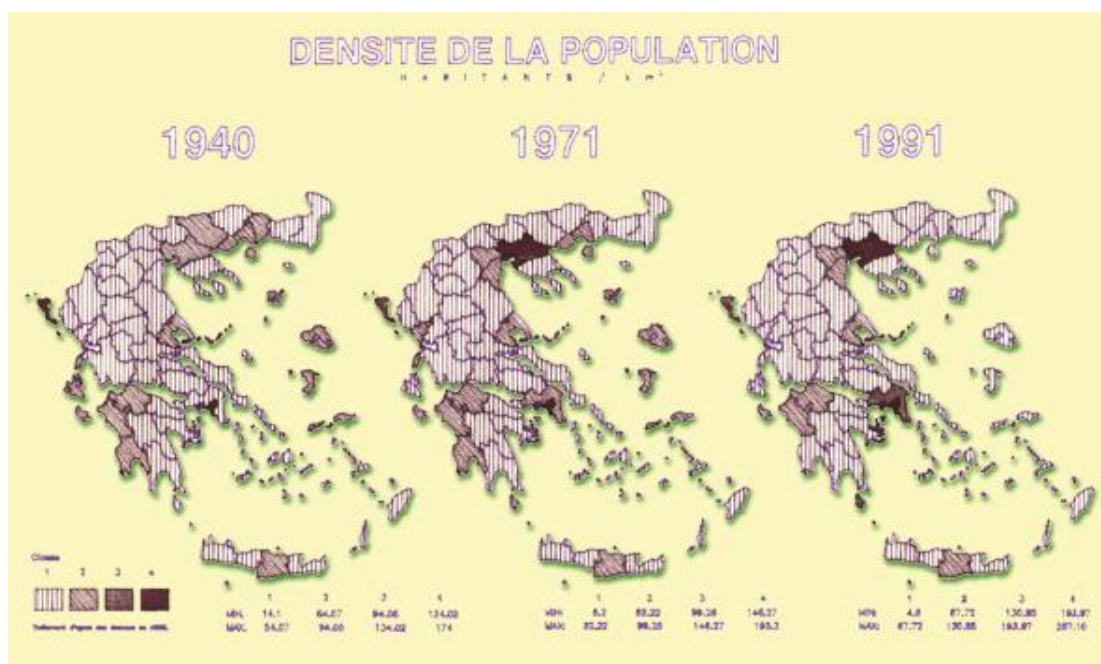
Ο βαθμός αστικότητας δεν ήταν πάντοτε ο ίδιος στην διάρκεια της μεταπολεμικής μας ιστορίας. Η παρακάτω εικόνα δείχνει τις αλλαγές μέσα στο χρόνο.

⁴⁸ Βλέπε στατιστικό παράστημα πίνακας 5.

⁴⁹ Ο βαθμός αστικότητας μπορεί να μετρηθεί με ποικίλους τρόπους. Για τις ανάγκες της ανάλυσής μας θα υιοθετήσουμε τον τρόπο ανάλυσης της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας σε αστικές, ήμι-αστικές και αγροτικές περιοχές. Έτσι διασφαλίζουμε τη κοινή ανάγνωση των στατιστικών στοιχείων της αρχής.

⁵⁰ Μαλλιαρόπουλος Δ. «Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζής Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ 72.

Εικόνα 3.1 Η πυκνότητα των κατοίων της Ελλάδος στον χρόνο



Πηγή: http://www.geocities.ws/geos_eap/cartography/POP_REPART/POP_REPART.htm

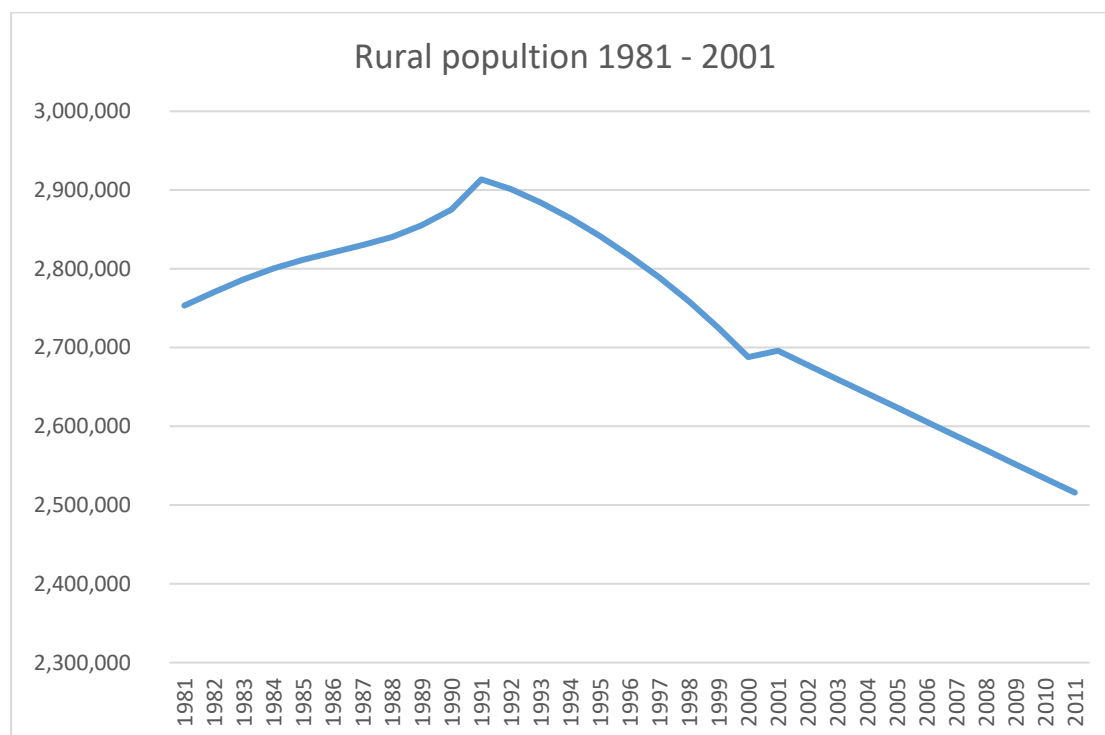
Βλέπουμε ότι από το 1940 και το προπολεμικό αγροτικό προφίλ της χώρας ότι έχουμε φτάσει σταδιακά σε μια έντονα πυκνή κατοίκηση των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων της χώρας της Θεσσαλονίκης αλλά και κυρίως της Αττικής. Η εξήγηση αυτού του φαινομένου βρίσκεται στις εσωτερικές μεταναστεύσεις πληθυσμών.

Η πυκνοκατοίκηση των αστικών κέντρων βέβαια δεν είναι δυνατόν να μελετηθεί από μια μόνον εικόνα. Το σημαντικότερο ερώτημα που αναδύεται μέσα από αυτήν την κουβέντα είναι το ποιά είναι η μορφή της προαναφερθείσας εσωτερικής μετανάστευσης μέσα στον χρόνο.

Σαφή στοιχεία για αυτό το ερώτημα δεν είναι εύκολο να βρεθούν. Όμως η εσωτερική μετανάστευση αφήνει ανεξίτηλο το αποτύπωμά της στην χρονοσειρά μεταβολής του αστικού, ημιαστικού και αγροτικού πληθυσμού στον χρόνο.

Το γράφημα 3.2 παρακάτω μας απεικονίζει το τι συνέβη αρχικά στον αγροτικό πληθυσμό της χώρας κατά την διάρκεια της περιόδου που μελετούμε, δεδομένης της φοράς της εσωτερικής μετανάστευσης από τις αγροτικές περιοχές στις αστικές:

Γράφημα 3.2 Ο αγροτικός πληθυσμός της χώρας την περίοδο 1981 – 2011.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα ξεκινά την παρουσίαση των γεγονότων από το 1981 και σταματά το 2011. Δηλαδή, περιλαμβάνει εκτός από την περίοδο που μελετάμε ένα τμήμα προηγούμενων και επόμενων περιόδων ακριβώς για να δούμε τον συνέχεια της χρονοσειράς και το πως αυτή συνδέεται με τα προηγούμενα και τα επόμενα.

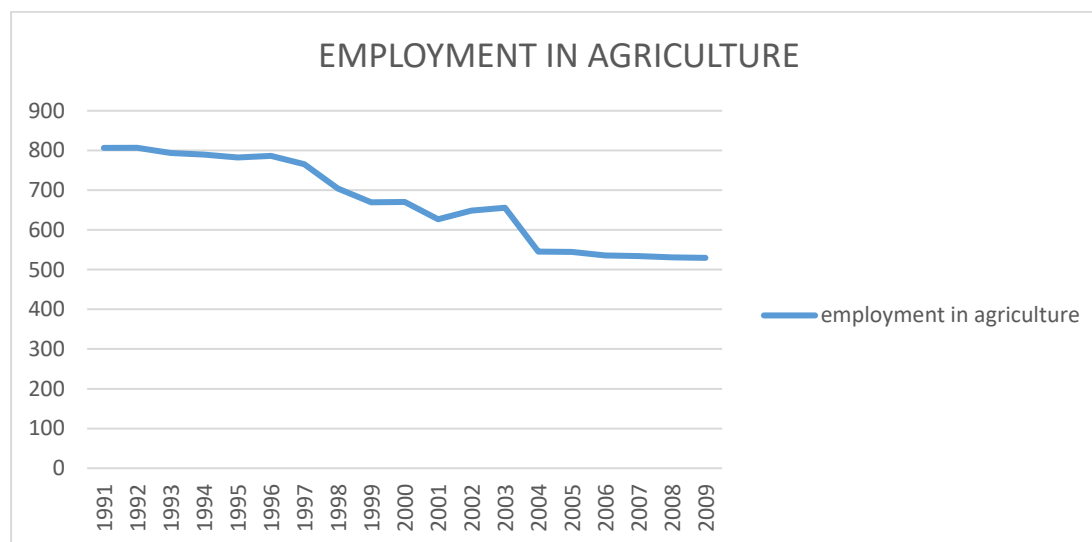
Διαπιστώνουμε ότι ο αγροτικός πληθυσμός της Ελλάδος από το 1991 και μέχρι το 2011 δείχνει μια κατακόρυφη πτώση.⁵¹ Η μείωση αυτή αντιστοιχεί σε περίπου 450.000 κατοίκους. Το νούμερο αυτό ισοδυναμεί με περίπου 15% του συνολικού αγροτικού πληθυσμού της χώρας το έτος 1991.

Έτσι, η εικόνα της αύξησης του αγροτικού πληθυσμού που διαφαίνεται από το γράφημα μέχρι το 1990 δίνει την θέση της στο ακριβώς αντίθετο: αποδόμηση της πληθυσμιακής βάσης της ελληνικής υπαίθρου.

⁵¹ Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα τις προηγούμενες δεκαετίες υπήρξε μια κατεχοχήν αγροτική χώρα. Η μεταβολή λοιπόν στον πληθυσμό της υπαίθρου συνιστά και αντανάκλαση βαθύτερων μεταβολών μέσα στην ελληνική οικονομία και κοινωνία που άπτονται των οικονομικών παραγωγικών επιλογών.

Τα αίτια αυτής της μεταβολής σαφώς και είναι σύνθετα και συνδυάζουν πολλές παραμέτρους και δεν είναι της ώρας να μελετηθούν. Θα δείξουμε μόνον μια από τις πλευρές αυτής της εξήγησης, και αυτή είναι η κυριότερη, το ζήτημα της εργασίας.

Γράφημα 3.3 Η εργασία στον αγροτικό τομέα (χιλιάδες απασχολούμενοι)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα 3.3 μας απεικονίζει το ζήτημα της εργασίας στον αγροτικό τομέα. Έτσι έχουμε χιλιάδες απασχολούμενους ανά έτος από το 1991 έως το 2009. Περικλείεται λοιπόν η περίοδος 1994 – 2007.

Διαπιστώνουμε από το γράφημα μια σημαντική αιτία της αστικοποίησης της χώρας για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Οι απασχολούμενοι σε αγροτικές εργασίες μειώνονται από τις 800.000 περίπου το 1991 στις 550.000 περίπου το 2004 και έκτοτε παραμένουν σε αυτό το επίπεδο.

Μάλιστα είναι σημαντικό να προσθέσουμε εδώ μια σημαντική παρατήρηση. Η παραπάνω εικόνα αντανακλά την πλευρά της προσφοράς εργασίας και για την ακρίβεια είναι η ποσότητα ισορροπίας της αγοράς αγροτικής εργασίας. Θα πρέπει να τονίσουμε ότι μεγάλο μέρος από αυτή την προσφορά γίνεται από αλλοδαπούς, πολλές φορές παράνομους μετανάστες, καθώς το ντόπιο ελληνικό εργατικό δυναμικό που επιθυμεί να απασχοληθεί δεν επαρκεί για να καλύψει τις θέσεις.⁵²

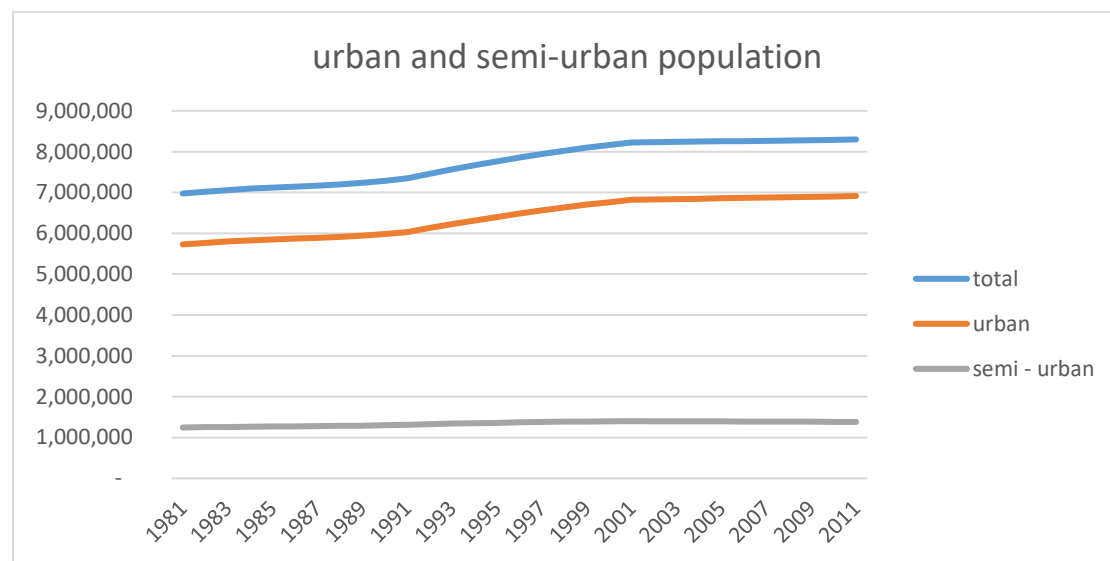
Αν συνδέσουμε τώρα το γράφημα αυτό με το γράφημα 3.2 παραπάνω μπορούμε να συνάγουμε το συμπέρασμα ότι ο αγροτικός πληθυσμός της χώρας είναι ως επί τω

⁵² Καζάκος Π, ό.π., σελ 528 κ.ε.

πλείστον ανενεργές ηλικίες⁵³ με χαμηλή ζήτηση για νέες κατοικίες. Συνεπώς η αύξηση της οικοδόμησης που παρουσιάστηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο και ειδικά στο γράφημα 2.7 απεικονίζει κατά μεγάλο βαθμό οικοδόμηση εξοχικής κατοικίας.

Μέχρι τώρα δείξαμε την μείωση του αγροτικού πληθυσμού και το πως αυτή αντανakλάται στην αλλαγή πάνω στο ζήτημα της απασχόλησης. Θα δούμε τώρα τη εικόνα του αστικού και ήμι-αστικού πληθυσμού.

Γράφημα 3.4 Η εικόνα του αστικού και ήμι-αστικού πληθυσμού την περίοδο 1994 – 2007 (εκατομμύρια κάτοικοι)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα 3.4 παραπάνω επιχειρεί να διαφωτίσει το τι συνέβη στον αστικό και ήμι-αστικό πληθυσμό της χώρας από το 1981 έως το 2011. Έχουμε επιλέξει σκόπιμα να περιβάλουμε την περίοδο από τα χρονικά διαστήματα πριν και μετά ώστε να κερδίσουμε σε κάποιο βαθμό το πλεονέκτημα της σύγκρισης.

Έτσι, η πορτοκαλί γραμμή αντιπροσωπεύει την χρονοσειρά των κατοίκων σε αστικά κέντρα, η γκρι των κατοίκων σε ήμι-αστικά και η μπλε το σύνολο. Βλέπουμε ότι οι ήμι-αστικές περιοχές έχουν χοντρικά σταθερό πληθυσμό από το 1981 και μέχρι το 2011 με βάση το γράφημα. Συνάγεται, λοιπόν, ένα πρώτο συμπέρασμα που αφορά το γράφημα 2.7 παραπάνω, ότι δηλαδή η έξαρση στις οικοδομές σε ήμι-αστικές περιοχές την περίοδο 1994 – 2007 κατά πάσα πιθανότητα αφορά οικοδόμηση δευτερεύουσας εξοχικής κατοικίας.

⁵³ Δηλαδή συνταξιούχοι κατά μεγάλο μέρος

Δεύτερη παρατήρηση με βάση το γράφημα είναι ότι ο αστικός πληθυσμός αυξάνεται κατά περίπου 1.000.000 ανθρώπους περίπου την δεκαετία 1991 – 2001. Το νούμερο αυτό είναι δυσανάλογα μεγάλο για να μπορεί να εξηγηθεί από μια φυσική αύξηση του πληθυσμού ειδικά αν συνδυαστεί με το δεδομένο που προέκυψε παραπάνω περί γηράσκοντος ελληνικού πληθυσμού. Συνεπεία όλων αυτών μπορούμε να επιβεβαιώσουμε την υπόθεση της μετατόπισης των πληθυσμών από τις αγροτικές περιοχές στις αστικές περιοχές. Παράλληλα, θα διαπιστώσουμε ότι οι μετατοπιζόμενες ηλικίες είναι ως επί το πλείστον νέοι άνθρωποι που αναζητούν καλύτερες ευκαιρίες εργασίας και δεν επιλέγουν τον δύσκολο αγροτικό τομέα. Τέλος, συμμετοχος μπορεί να θεωρηθεί και η εξωτερική μετανάστευση την οποία θα αναλύσουμε ενδελεχώς λίγο παρακάτω.

Σε αυτή τη διαπίστωση θα πρέπει να προσθέσουμε την επιρροή της αλλαγής στο επίπεδο της εκπαίδευσης. Μετά την δεκαετία του 1980 και το άνοιγμα της ανώτατης εκπαίδευσης σε μεγαλύτερα στρώματα του πληθυσμού, πολλοί περισσότεροι νέοι άνθρωποι καταλήγουν με ανώτερο ή ανώτατο επίπεδο μόρφωσης.⁵⁴ Το γεγονός αυτό συνεπάγεται αλλαγή στις προσδοκίες των ανθρώπων. Και αλλαγή στις προσδοκίες συνεπάγεται και αλλαγή πλεύσης ως προς την επιλογή του τρόπου ζωής. Κοντολογίς, οι νέοι μετά την δεκαετία του 1980 μεταβάλλουν το μορφωτικό τους επίπεδο προς τα πάνω μαζικά, απορρίπτουν ως εκ τούτου την σκληρή αγροτική ζωή και μεταναστεύουν στα αστικά κέντρα προς αναζήτηση εργασίας.

Όλη αυτή η περιγραφή αποσκοπεί στο να παρουσιάσει και να περιγράψει ένα γεγονός **διαρθρωτικού χαρακτήρα**. Καλούμαστε λοιπόν να διαχωρίσουμε πλέον τις επιρροές πάνω στο ζήτημα της κατοικίας. Αυτές μπορεί να είναι διαρθρωτικές ή κυκλικές.

Οι μεν διαρθρωτικές είναι αποτέλεσμα δομών της ελληνικής κοινωνίας με χροιά όχι απαραίτητα οικονομική και σε κάθε περίπτωση εξωγενείς. Άρα, πρώτο συμπέρασμα είναι ότι μεταβάλλουν τις καμπύλες ζήτησης και προσφοράς μετατοπίζοντας τις άλλες φορές προς τα δεξιά και άλλες φορές προς τα αριστερά.

Από την άλλη μεριά οι κυκλικές παράμετροι έχουν σχεδόν καθαρά οικονομικό χαρακτήρα. Ακολουθούν δε στις περισσότερες των περιπτώσεων κάποιον «κύκλο» και συνήθως κινούνται στο μήκος κύματος του οικονομικού κύκλου. Οι επιπτώσεις πάνω στο σύστημα της ζήτησης και προσφοράς θα είναι ενδογενούς χαρακτήρα.

Θα επιστρέψουμε όμως στη ανάλυση του γραφήματος 3.4. Θα συμπληρώσουμε ότι το γράφημα αυτό ολοκληρώνει την εξήγηση της έξαρσης της οικοδόμησης της περιόδου. Ακόμα αν συνδυάσουμε το γράφημα των κατασκευών σε όγκο (γράφημα 2.3) αλλά και τα γραφήματα 2.2 για την ποσότητα των εκδοθεισών αδειών, 2.5 για

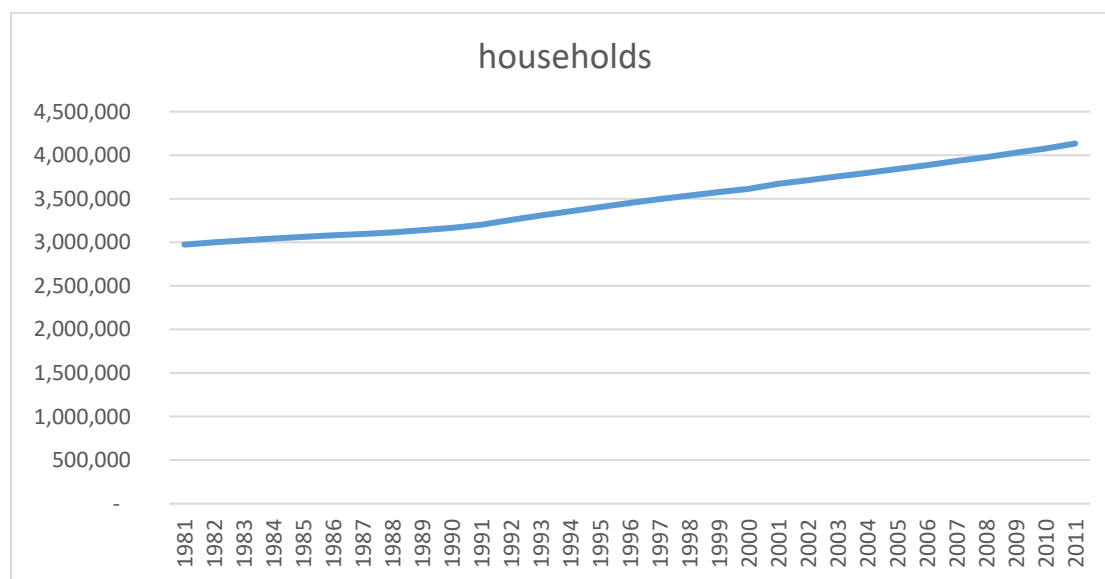
⁵⁴ Βλέπε Στατιστική επετηρίδα διάφορα έτη

την ποσότητα των ορόφων κατασκευής και 2.7 για το επίπεδο αστικότητας μπορούμε να καταλήξουμε στην εξής μικρή ιστορία:

Οι άνθρωποι μετοικούν από την αγροτική Ελλάδα στην αστική Ελλάδα, αναζητώντας έναν διαφορετικό τρόπο ζωής για λόγους κοινωνικά διαρθρωτικούς. Αυτό οδηγεί σε αύξηση της ζήτησης για νέες κατοικίες με δεδομένη την πρόθεση του έλληνα να έχει το δικό του οίκημα. Παράλληλα, οι καλύτερες συνθήκες ζωής οδηγούν σε κατασκευή μεγαλύτερου όγκου (σε κυβικά μέτρα) δεδομένης της ζήτησης για πιο ευρύχωρα σπίτια λόγω της βελτίωσης και του εισοδήματος.⁵⁵

Άρα, λοιπόν, έχουμε καταδείξει μέχρι στιγμής επαρκώς την επιρροή της εσωτερικής μετανάστευσης πάνω στην ζήτηση για κατασκευή κατοικίας την περίοδο 1994 – 2007. Μια τελευταία διάσταση του ζητήματος θα προσθέσουμε εδώ. Η δημογραφική αλλαγή και σε επίπεδο μετανάστευσης αλλά και σαν μεταβολή του πληθυσμού δεν θα μπορούσε παρά να έχει επιπτώσεις και στον αριθμό των νοικοκυριών. Το γράφημα που ακολουθεί μας παρουσιάζει τον αριθμό των ελληνικών νοικοκυριών μέσα στον χρόνο.

Γράφημα 3.5 Ο αριθμός των ελληνικών νοικοκυριών από το 1981 έως το 2011.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

⁵⁵ Μαλλιάρopoulos Δ. «Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ 68 και 73.

Από το γράφημα μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι ο αριθμός των ελληνικών νοικοκυριών από το 1991 και μετά αλλάζει τον ρυθμό μεταβολής του. Παρά τις αντίρροπες τάσεις που ανακύπτουν από την μείωση του πληθυσμού βλέπουμε ότι ο αριθμός των νοικοκυριών αυξάνεται με μεγαλύτερο μάλιστα ρυθμό από ότι πριν και δεν μειώνεται όπως θα περίμενε κανείς. Αυτό συμβαίνει για πολλούς λόγους.

Ένας από αυτούς έχει ήδη εξηγηθεί και είναι η εσωτερική μετανάστευση κυρίως των νέων που θα τους οδηγήσει στην ίδρυση του δικού τους νοικοκυριού. Όμως, αυτή η εξήγηση είναι επιφανειακή, καθώς η μεταβολή αυτή συμβαίνει κυρίως προς το τέλος της δεκαετίας του 80. Το ερώτημα λοιπόν είναι διαχρονικό και δυναμικό, όχι στατικό. Με άλλα λόγια θα πρέπει να καθοριστεί ο διαρθρωτικός εκείνος παράγοντας, που καθορίζει την συνεχόμενη αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών στον χρόνο.

Μέρος της απάντησης μπορεί να έρθει μέσα και από την εξωτερική μετανάστευση⁵⁶ η οποία δημιουργεί επιπλέον ανάγκες κατοικίας για τον επιπρόσθετο πληθυσμό. Από την απογραφή του 2001 ακόμα προέκυπτε ότι ο πληθυσμός των μεταναστών είχε αυξηθεί στις 750.000 περίπου. Ο αντίστοιχος αριθμός ήταν πολύ μικρός στην απογραφή του 1991.⁵⁷ Το στοιχείο αυτό σε συνδυασμό με το ότι σε πολύ μικρό διάστημα μιας δεκαετίας ένα σημαντικό ποσοστό μεταναστών είχε αποκτήσει το δικό του σπίτι (περίπου 18%)⁵⁸, δείχνει ότι και οι μετανάστες από το εξωτερικό συνέβαλαν και αυτοί σε κάποιο βαθμό στην τόνωση της ζήτησης για αγορά κατοικίας. Άλλωστε, ακόμα και αν δεχθούμε τον ισχυρισμό ότι η αγορά κατοικίας δεν ήταν στις άμεσες προτεραιότητες των μεταναστών,⁵⁹ η ύπαρξη μέχρι το 2007 σχεδόν ενός εκατομμυρίου ανθρώπων επιπλέον στον πληθυσμό της χώρας σίγουρα τονώνει την ζήτηση για κατασκευή κατοικίας διότι απλούστατα όλοι αυτοί οι άνθρωποι θα πρέπει να στεγαστούν. Συνεπώς, ενδεχομένως να ενισχύεται η επένδυση σε κατοικίες με σκοπό την ενοικίαση.

Το υπόλοιπο τμήμα της απάντησης στο ερώτημα αυτό μπορεί να δοθεί μέσα από την ανάλυση μιας δεύτερης διαρθρωτικής δομής της ελληνικής κοινωνίας, της μορφής της οικογένειας. Η ανάλυση αυτή θα ακολουθήσει στην αμέσως επόμενη ενότητα.

3.2 Οι μεταβολές στην δομή της οικογένειας

⁵⁶ Με τον όρο εξωτερική μετανάστευση εννοούμε την εισροή ξένων μεταναστών και όχι το ισοζύγιο εισόδου εξόδου μεταναστών, καθώς την περίοδο αυτή η μετανάστευση Ελλήνων στο εξωτερικό είναι περιορισμένη. Βλέπε σχετικές Στατιστικές Επετηρίδες.

⁵⁷ Βλέπε σχετικές απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ για τα έτη 1991 και 2001.

⁵⁸ Μαλλιάρopoulos Δ., ό.π. σελ 72.

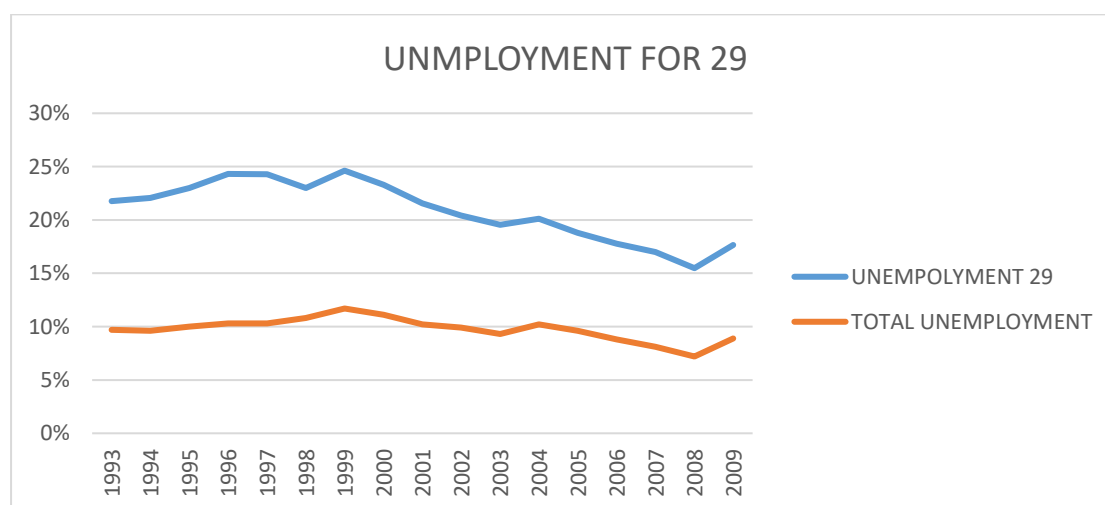
⁵⁹ Ό.π.

Η δομή της παραδοσιακής ελληνικής οικογένειας έχει μεταβληθεί τις τελευταίες δεκαετίες σε πολύ μεγάλο βαθμό προσεγγίζοντας τα ευρωπαϊκά δεδομένα.⁶⁰ Το ζήτημα τίθεται ως προς την μεταβολή της θέσης των νέων αλλά και τις αλλαγές που αφορούν την τρίτη ηλικία. Τα νέα φιλελεύθερα δεδομένα που αφορούν την νεότερη γενιά αποδίδουν στους νέους πολύ περισσότερες ελευθερίες στο να επιλέξουν τον τρόπο ζωής τους σε σχέση με τις προηγούμενες κοινωνίες. Από την άλλη η έντονη αστικοποίηση αποξένωσε τους ανθρώπους και έτσι άλλαξαν και οι προτεραιότητες των γεροντότερων.

Ας ξεκινήσουμε την ανάλυση μας από τους νέους. Πρώτα πρώτα ως νέους αντιλαμβανόμαστε τους ανθρώπους ηλικίας από 15 έως 30 ετών. Αναφερθήκαμε στη προηγούμενη παράγραφο στο γεγονός της απελευθέρωσης πολλών δικαιωμάτων για αυτές τις γενεές. Πέραν όμως από αυτό τίθεται ένα πιο σημαντικό ερώτημα. Η χειραφέτηση ενός νέου προϋποθέτει ότι μπορεί αυτός να χρηματοδοτήσει τον εαυτό του.

Σε αυτό το μήκος κύματος ένας απλός δείκτης δυνάμενος να μας δείξει αν οι νέοι πρώτα πρώτα έχουν εισόδημα είναι τα επίπεδα ανεργίας στις ηλικίες μεταξύ 15 και 30 ετών.

Γράφημα 3.6 Ανεργία στους νέους 15 – 29 ετών



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα 3.7 επιχειρεί να αποσαφηνίσει αυτό το ερώτημα. Η μπλε γραμμή αναπαριστά την ανεργία στους νέους αυτών των ηλικιών ενώ η πορτοκαλί γραμμή μας παρουσιάζει την συνολική ανεργία από το 1993 έως και το 2009, δηλαδή όλη την

⁶⁰ Μαλλιάρopoulos Δ. «Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ 73.

περίοδο που μελετούμε. Βλέπουμε ότι από το 1998 και μέχρι το τέλος της περιόδου η ανεργία στους νέους αποκλιμακώνεται σχεδόν κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες.

Για να μελετήσουμε πιο προσεκτικά το φαινόμενο αυτό θα παραθέσουμε τρεις πίνακες. Ο πρώτος πίνακας μας δείχνει το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό στις ηλικίες 15 – 29 ετών.

Πίνακας 3.1 Το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό ηλικίας 15 – 29 ετών σε χιλιάδες.

ΕΤΟΣ	ΕΡΓΑΤΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ
1993	1087
1994	1080
1995	1079,3
1996	1080,5
1997	1042,4
1998	1161,6
1999	1143,2
2000	1105,7
2001	1054
2002	1164,4
2003	1138,9
2004	1149,2
2005	1086,6
2006	1074,1
2007	1035,6
2008	1008,4
2009	993,1
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	1087,294118
ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	51,63418769

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Ο πίνακας 3.1 μας δείχνει ότι το μέσο εργατικό δυναμικό για την περίοδο παραμένει σχετικά σταθερό γύρω από τον αριθμό του 1.087.000 ατόμων περίπου. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από την σχετικά μικρή τυπική απόκλιση που υπολογίζουμε (51,6).

Ακολούθως παραθέτουμε τον επόμενο πίνακα που μας παρουσιάζει την απασχόληση των νέων για την περίοδο 1993 έως το 2009 αλλά και την μεταβολή της σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά.

Πίνακας 3.2 Η απασχόληση στις ηλικίες 15 – 29 σε χιλιάδες

ΕΤΟΣ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
1993	850,5	100
1994	841,7	-1,0%
1995	831	-1,3%
1996	817,7	-1,6%
1997	789,3	-3,5%
1998	894,5	13,3%
1999	861,7	-3,7%
2000	848	-1,6%
2001	826,7	-2,5%
2002	926,6	12,1%
2003	916,3	-1,1%
2004	917,9	0,2%
2005	882,3	-3,9%
2006	883,3	0,1%
2007	859,7	-2,7%
2008	852,3	-0,9%
2009	817,7	-4,1%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ		-0,1%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Ο πίνακας 2 προσθέτει άλλο ένα πολύ σημαντικό στοιχείο στην ανάλυσή μας. Ο μέσος όρος της μεταβολής της απασχόλησης είναι διαχρονικά μόλις -0,1%. Με άλλα λόγια οι θέσεις απασχόλησης παραμένουν σταθερές και δεν χάνονται, καθώς υπάρχουν χρονιές με μεγάλες εξάρσεις αύξησης της απασχόλησης (1998 και 2002) ενώ απουσιάζουν οι έντονες μειώσεις, άρα δημιουργούνται κάποια στιγμή πολλές θέσεις οι οποίες έπειτα παραμένουν σταθερές.

Τέλος παραθέτουμε και τον πίνακα 3 όπου μας απεικονίζονται οι μεταβολές στην ανεργία των νέων για την ίδια περίοδο.

Πίνακας 3.3 Οι μεταβολές στην ανεργία των νέων 1993 – 2009 σε χιλιάδες

ΕΤΟΣ	ΑΝΕΡΓΟΙ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
1993	236,5	100
1994	238,3	0,8%
1995	248,3	4,2%
1996	262,8	5,8%
1997	253,1	-3,7%
1998	267,1	5,5%
1999	281,5	5,4%
2000	257,7	-8,5%
2001	227,3	-11,8%
2002	237,8	4,6%
2003	222,6	-6,4%
2004	231,3	3,9%
2005	204,3	-11,7%
2006	190,8	-6,6%
2007	175,9	-7,8%
2008	156,1	-11,3%
2009	175,4	12,4%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ		-1,6%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Εδώ βλέπουμε ότι μεσοσταθμικά οι άνεργοι νέοι τείνουν να μειώνονται με ποσοστό 1,6%.

Αν συνδυάσουμε τα δεδομένα και από τους τρεις πίνακες συνάγεται το συμπέρασμα ότι ένα διαρκώς αυξανόμενο τμήμα των πιο νέων ανθρώπων βρίσκει τους πόρους να χρηματοδοτήσει το δικό του νοικοκυριό, καθώς η μείωση της ανεργίας προέρχεται από αύξηση των θέσεων απασχόλησης για χοντρικά δεδομένο αριθμό ανθρωπίνου δυναμικού.

Άρα, οι νέοι άνθρωποι την περίοδο που εξετάζουμε έχουν την διάθεση να ανεξαρτητοποιηθούν από την οικογένειά τους και να ξεκινήσουν το δικό τους νοικοκυριό και φαίνεται ότι η αγορά δίνει την δυνατότητα σε αρκετούς από αυτούς να το πράξουν.⁶¹

Πέραν όμως της αλλαγής στην σύνθεση της οικογένειας ως προς τους νέους αλλάζουν και τα δεδομένα για τους γεροντότερους. Οι ηλικιωμένοι σταματούν ήδη

⁶¹ Η τάση των νέων να επιδρούν στην ζήτηση της κατοικίας με θετικό τρόπο είναι φαινόμενο που έχει παρατηρηθεί στην βιβλιογραφία. Η ανάλυσή μας επιβεβαιώνει την επίδραση αυτή και στην Ελλάδα. Για περισσότερα μεταξύ άλλων βλέπε: Lindh T – Malmberg B, «Demography and Housing Demand – What can we learn from residential construction data?», *Journal of Population Economics*, Vo 21, No 3, 2008, σ.σ. 528 κ.ε.

από την δεκαετία του 80 να κατοικούν κάτω από την ίδια στέγη με τα παιδιά τους και κατ' επέκταση και με τα εγγόνια τους.⁶²

Προς επίρρωση της παραπάνω θέσης παραθέτουμε τον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 3.4 Τρίτη ηλικία στα ελληνικά νοικοκυριά

Νοικοκυριά και μέλη αυτών, ηλικίας 65 ετών και άνω

	Σύνολο νοικοκυριών και μελών ηλικίας 65 ετών και άνω	Αριθμός μελών ηλικίας 65 ετών και άνω						Σύνολο νοικοκυριών και όλων των μελών τους
		0	1	2	3	4	5 και άνω	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΟΣ								
Νοικοκυριά	4.134.540	2.613.662	989.370	520.357	10.446	624	81	4.134.540
Μέλη	2.064.353	0	989.370	1.040.714	31.338	2.496	435	10.563.717

Πηγή: Στατική μελέτη της ΕΛΣΤΑΤ με βάση τα δεδομένα της απογραφής πληθυσμού του 2011.

Από τον πίνακα μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι το ποσοστό των νοικοκυριών με καθόλου μέλη άνω των 65 ετών είναι περίπου το 50% των νοικοκυριών. Από τα δε υπόλοιπα νοικοκυριά ου έχουν 1 ή περισσότερα μέλη στη ηλικία άνω των 65 θα πρέπει να αφαιρεθούν τα νοικοκυριά εκείνα που περιλαμβάνουν μόνον τέτοια μέλη (Ο πίνακας δεν διαφωτίζει για αυτό το μέγεθος). Σε κάθε περίπτωση καθίσταται προφανές ότι η αλλαγή ως προς την δομή της ελληνικής οικογένειας από πατριαρχική με την συμμετοχή πολλών γενεών στη σύνθεσή της σε πυρηνική με την συμμετοχή δύο γενεών (γονείς, παιδιά) ή και μικρότερη (μονογονεϊκές οικογένειες ή μεμονωμένα άτομα) έχει συντελεστεί σε σχεδόν απόλυτο βαθμό.

Έτσι, η ανάγκη στέγασης περισσότερων νοικοκυριών από τον ίδιο αριθμό ατόμων συντελεί στην αύξηση των νοικοκυριών και άρα στην αύξηση της ζήτησης για κατοικίες. Η δε δημογραφική αυτή παράμετρος έχει ξεκάθαρα διαρθρωτικό

⁶² Άλλωστε, έχει παρατηρηθεί ότι οι ηλικιακές ομάδες 55 – 64, και 65+ κατοικούν ως ανεξάρτητα νοικοκυριά σε ιδιόκτητο σπίτι σε ποσοστό 82%. Παράλληλα, τα ποσοστά για τις ηλικίες 45 – 54 είναι 70%, 35 – 44 53% ενώ τέλος για μέχρι 34 είναι 36%. Βλέπε έρευνα σε ελληνικά νοικοκυριά που παρατίθεται στο Μαλλιαρόπουλος Δ. «Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σ.σ. 65 κ.ε.

χαρακτήρα και δομείται υπό το πρίσμα της αντίληψης του Έλληνα γύρω από το ζήτημα της κατοικίας και το κατά πόσο αυτή είναι μια επένδυση ή μια βαθύτερη ψυχολογική ανάγκη. Στο επόμενο κεφάλαιο θα επιχειρήσουμε να δούμε το πως αντιλαμβάνεται το ελληνικό νοικοκυριό την επένδυση σε κατοικία.

Σύνοψη

Η ανάλυση του τρίτου κεφαλαίου είχε ως στόχο την ανάδειξη του δημογραφικού παράγοντα. Αναλύοντας, λοιπόν, τις παραμέτρους που συναποτελούν τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της Ελλάδας διαπιστώσαμε την σημασία που είχε πάνω στην αγορά κατοικίας η μετανάστευση είτε αυτή ήταν εσωτερική είτε εξωτερική. Συνεπώς εκ πρώτης οι εσωτερικές μετακινήσεις πληθυσμών από την ύπαιθρο στα μεγάλα αστικά κέντρα και κυρίως στην Αττική και την Θεσσαλονίκη τόνωσαν αρκετά την ζήτηση κατοικίας, ιδιαίτερα δε των κατοικιών με πολλούς ορόφους. (συνδυαστικό συμπέρασμα με το προηγούμενο κεφάλαιο).

Παράλληλα, αναδείξαμε την σημασία των αλλαγών σε επίπεδο οικογένειας. Οι νέες γενεές αλλά και η τρίτη ηλικία φαίνεται να αλληλεπιδρούν διαφορετικά πλέον στα πλαίσια ενός διαφορετικού πιο χαλαρού τύπου οικογένειας.

Αναδεικνύεται λοιπόν από τα παραπάνω αλλά και από το γεγονός ότι ο συνολικός πληθυσμός παραμένει σταθερός ότι οι διαρθρωτικές αυτές αλλαγές καθόρισαν την αύξηση των νοικοκυριών στην διάρκεια της περιόδου και συνακόλουθα στην αύξηση της ζήτησης.

Ερχόμαστε έτσι και στην τελευταία μας παρατήρηση ότι όλες αυτές οι μεταβολές είναι διαρθρωτικού χαρακτήρα και όχι κυκλικού. Η διαφοροποίηση έγκειται στην φύση των δύο. Από την μια μεριά έχουμε μη οικονομικά φαινόμενα που εκδηλώνονται σε μικροοικονομικό περιβάλλον και αναπτύσσουν συνέπειες σε μακροοικονομικό περιβάλλον, ενώ από την άλλη έχουμε μακροοικονομικά φαινόμενα που ακολουθούν τον οικονομικό κύκλο και έχουν αποκλειστικά οικονομικό χαρακτήρα (π.χ. πληθωρισμός).

Κεφάλαιο 4

Τιμές, εισόδημα, ρίσκο. Η επιλογή του νοικοκυριού στην επένδυση ή την κατανάλωση.

Το τμήμα αυτό της εργασίας μας, αποσκοπεί στο να διαλευκάνει μια σειρά από ζητήματα που επηρεάζουν ενδογενώς την επιλογή ενός νοικοκυριού για το ζήτημα της κατοικίας. Έχει δειχθεί το πολύ υψηλό επίπεδο ιδιοκατοίκησης των ελληνικών νοικοκυριών σε σχέση με άλλες χώρες.⁶³ Εδώ θα επιχειρήσουμε να αποκρυπτογραφήσουμε και να διαλευκάνουμε μια σειρά από διαστάσεις της επιλογής αυτής απόμεινες των επιλογών του νοικοκυριού και με κάποιο τρόπο ενδογενοποιούμενες.

Τα νοικοκυριά καλούνται κάθε φορά να αποφασίσουν αν θα «επενδύσουν» στην αγορά ή κατασκευή μιας κατοικίας συνυπολογίζοντας πρωτίστως τις ανάγκες τους. Όμως πέραν των αναγκών τους η κατοικία έχει μια τιμή κτίσης. Παράλληλα, και οι ανάγκες τους μπορούν να απεικονισθούν σε χρήμα και μάλιστα το χρήμα αυτό είναι το εισόδημά τους ή ακόμα και ο πλούτος τους.⁶⁴ Η διαφορά του εισοδήματος από τον συνολικό πλούτο του νοικοκυριού είναι ότι ακριβώς ένα ακίνητο είναι μια αποθηκευμένη αγοραστική δύναμη,⁶⁵ συνεπώς μπορεί να υποθηκευθεί έναντι εγγυήσεως ενός δανείου και να μεγαλώσει το διαθέσιμο ποσό για την αγορά ή κατασκευή μιας κατοικίας μικραίνοντας ταυτόχρονα το μελλοντικό διαθέσιμο εισόδημα.⁶⁶ Την επιρροή της παραμέτρου αυτής θα μελετήσουμε παρακάτω στο κεφάλαιο 5 για την σημασία του χρήματος.

Για το δε εισόδημα αυτό ορίζεται ως η σταθερή ή και ασταθής ροή πόρων ενός νοικοκυριού μέσα σε ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα προερχόμενη είτε από την εργασία των μελών του νοικοκυριού είτε από τις αποδόσεις των επενδύσεων του νοικοκυριού.

⁶³ Laferrere A, Τήνιος Π, Γεωργιάδης Θ, «Η γεωγραφία της διαγενεακής ανισότητας και η κατοικία: Ελλάδα και Ευρώπη» σελ 1 - 23, στο Αφουξενίδης Α, *Κοινωνιολογία κα Γεωγραφία στην εποχή της κρίσης*, Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα, 2010.

⁶⁴ Ό.π., σ.σ. 28 – 30.

⁶⁵ Ό.π., σελ 9.

⁶⁶ Σε κάθε περίπτωση βέβαια το συνολικό εισόδημα παραμένει ίδιο, αλλάζει απλώς το επίπεδο ρευστότητας μέσα στο χρόνο.

Σε ότι αφορά την τιμή κτίσης αυτή αντανακλά πρωτίστως το κόστος κατασκευής μιας κατοικίας και ένα περιθώριο κέρδους, θέμα το οποίο έχουμε ήδη αναλύσει από το κεφάλαιο 2 ακόμα. Εδώ θα εισάγουμε μια άλλη διάσταση του ζητήματος της τιμής αυτή της αξίας αγοράς ή μεταπώλησης ενός ακινήτου.

Για να συνοψίσουμε όλες αυτές τις παραμέτρους θα εισάγουμε στη ανάλυσή μας την ακόλουθη σχέση:

$$H = f(y, p, r, d) \quad ^{67} \quad (\text{σχέση 4.1})$$

Η σχέση αυτή μας λέει ότι η επιλογή της κατοικίας είναι συνάρτηση των τιμών p (επίπεδο τιμών ακινήτων), του εισοδήματος y (βλέπε ορισμό παραπάνω), κόστος δανείων r , και μιας σειράς δημογραφικών παραγόντων d .

Ένας άλλος τρόπος για να γραφτεί η σχέση 4.1 είναι ο ακόλουθος:

$$E = a Y^b N^c P^d r^e Z \quad ^{68} \quad (\text{σχέση 4.2})$$

Εδώ η δαπάνη σε κατοικία είναι συνάρτηση του εισοδήματος Y , της τιμής P , δημογραφικών παραγόντων Z , του πραγματικού κόστους δανεισμού r και του μεγέθους της οικογένειας N .⁶⁹

Η ανάλυση λοιπόν αυτού του κεφαλαίου θα σταθεί στο ζήτημα των τιμών όπως τέθηκε παραπάνω αλλά και στο ζήτημα του εισοδήματος. Οι δημογραφικοί παράγοντες έχουν αναλυθεί επαρκώς στο κεφάλαιο 3. Τέλος θα αναλύσουμε το ζήτημα της επιλογής του νοικοκυριού από το πρίσμα της επένδυσης και θα παρουσιάσουμε τις διαστάσεις αυτής της επιλογής με στόχο να διαπιστώσουμε το επίπεδο ρίσκου που είναι διατεθειμένο να αναλάβει το μέσο νοικοκυριό από μια επένδυση σε κατοικία.

⁶⁷ Paldam M, «What is known about the housing Demand?» *The Swedish journal of economics*, Vol 72, No 2, June 1970 σελ 133.

⁶⁸ Roistacher E, «Short Run housing responses to changes in income», *The American economic review*, Vol 67 No 1, 1977, σελ. 382.

⁶⁹ Η σχέση 4.1 ενσωματώνει το μέγεθος της οικογένειας στους δημογραφικούς παράγοντες.

4.1 Οι τιμές των ακινήτων

Πρώτος σταθμός της ανάλυσής μας είναι να παρουσιάσουμε το επίπεδο των τιμών των κατοικιών στην περίοδο 1994 – 2007. Η ανάλυση αυτή θα γίνει υπό διττό πρίσμα. Αφενός θα πρέπει να δούμε τις τιμές και τον ρυθμό που αυτές μεταβλήθηκαν αλλά ταυτόχρονα θα πρέπει να βρούμε κάποιο μέτρο σύγκρισης της απόδοσης ενός ακινήτου.

Το δεύτερο στόχο τον επιτελεί ο λόγος των τιμών των ακινήτων προς τα ενοίκια. Ακριβώς επειδή κάθε μαθηματικός λόγος αποτελεί μια σύγκριση, ο συγκεκριμένος επιχειρεί να συγκρίνει τις δύο βασικές επενδυτικές λειτουργίες ενός ακινήτου: την πώληση και την ενοικίαση. Άρα, δια αυτού του λόγου αντιλαμβάνεται κανείς την διαβάθμιση των τιμών σε σχέση με μια πολύ συντηρητική δραστηριότητα ως προς το επίπεδο ρίσκου, την ενοικίαση.

Ας δούμε όμως με την σειρά που τέθηκαν τα ζητήματα. Πρώτο μας μέλημα είναι να αναλύσουμε το επίπεδο τιμών στην περίοδο 1994 – 2007. Το γράφημα 4.1 παρακάτω επιχειρεί την οπτικοποίηση αυτής της χρονοσειράς μέσα από το πρίσμα του ρυθμού μεταβολής των τιμών:

Γράφημα 4.1 Ο ρυθμός μεταβολής των τιμών 1994 – 2014.

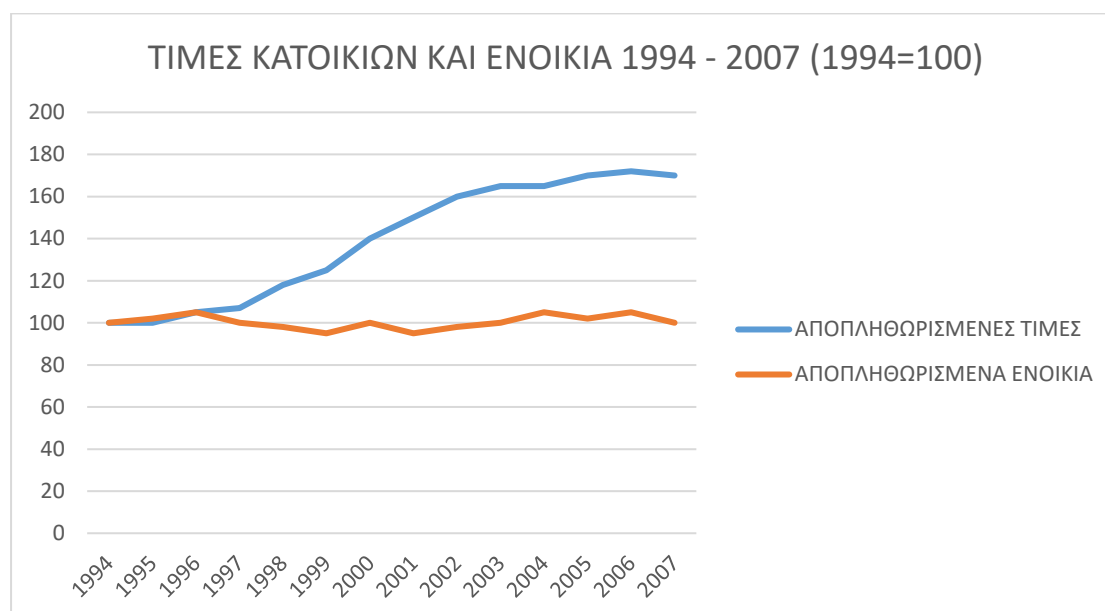


Πηγή: ΤτΕ

Το γράφημα αυτό ξεκινά την απεικόνιση το 1994 και τελειώνει το 2014. Η αιτία που ταλαιπωρούμε τον αναγνώστη με περισσότερα έτη από τη περίοδο μας είναι φυσικά η σύγκριση. Παράλληλα, δεν παραθέτουμε δεδομένα πριν το 1994 λόγω μη ύπαρξης στοιχείων για παλαιότερα έτη.

Παρατηρούμε στο γράφημα 4.1 ότι με μια μικρή εξαίρεση τα έτη 2002 και 2003 οι αξίες των ακινήτων ανέβαιναν με έναν σημαντικό ρυθμό σχεδόν 10% το χρόνο σχεδόν για όλη την διάρκεια της περιόδου. Ας εστιάσουμε όμως στο επίπεδο των τιμών της περιόδου και ας προσθέσουμε την παράμετρο των ενοικίων σε συγκριτική βάση:

Γράφημα 4.2 Τιμές ακινήτων και ενοικίων 1994 – 2007.

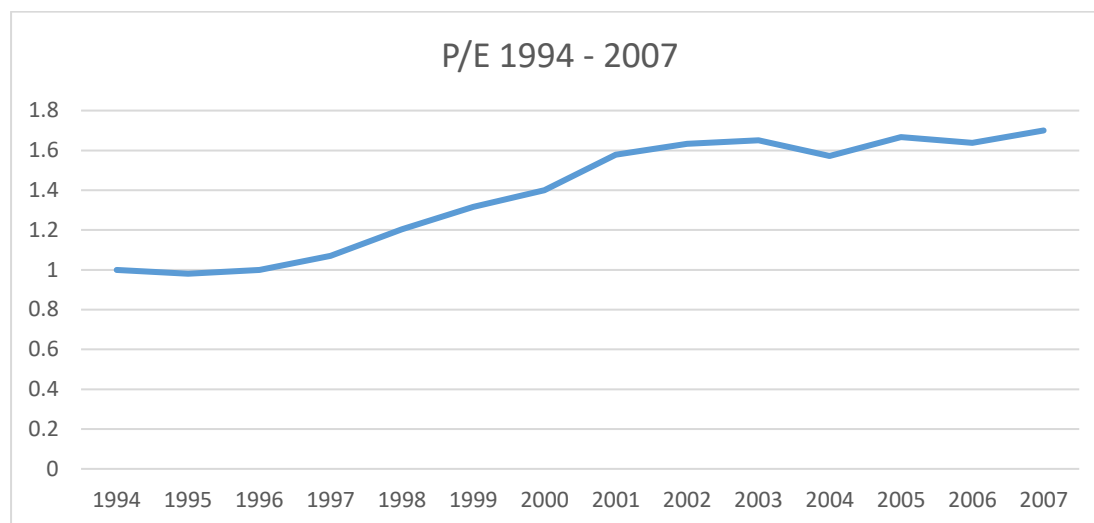


Πηγή: ΤτΕ

Το γράφημα 4.2 μας δείχνει την κίνηση των τιμών των κατοικιών στον χρόνο αλλά και των ενοικίων σε αποπληθωρισμένες τιμές του 1994. Συνεπώς βλέπουμε ότι και σε πραγματικό και όχι ονομαστικό επίπεδο οι τιμές των ακινήτων ανέβαιναν ειδικά μέχρι το 2005 ενώ τα ενοίκια παρέμεναν σταθερά σε όλη την περίοδο.

Αν προσπαθήσουμε να συνδυάσουμε τώρα την παραπάνω εικόνα σε ένα επίπεδο σύγκρισης θα μας προκύψει το γράφημα **4.3** παρακάτω το οποίο και αναπαριστά τον λόγο τιμών προς ενοίκια για την περίοδο 1994 έως το 2007, το λεγόμενο P/E της αγοράς:

Γράφημα 4.3 Ο λόγος τιμών κατοικιών προς ενοικίων



Βλέπουμε ότι ο λόγος παίρνει τιμές πάνω από το 1 για όλη την περίοδο αντανakλώντας ακριβώς την έξαρση στην αγορά των κατοικιών ως προς τις τιμές έναντι της στασιμότητας στην αγορά των ενοικίων.⁷⁰ Μάλιστα αυτή η έξαρση σημειώνεται κυρίως την περίοδο από το 1997 και μέχρι την είσοδο της Ελλάδας στην νομισματική ένωση.⁷¹

Τελευταία παρατήρηση που αφορά τις τιμές είναι ο συντελεστής επίδρασης αυτών πάνω στην ζήτηση για κατοικίες. Από την σχέση 4.2 και λογαριθμώντας μπορούμε να λάβουμε την ακόλουθη σχέση:

$$\text{Log } E = \text{log } a + b \text{ log } Y + c \text{ log } N + d \text{ log } P + e \text{ log } R + \text{log } Z \quad (\text{σχέση 4.3})$$

Το μέγεθος της επίδρασης τους μετριέται από τον συντελεστή d όπου αναπαριστά την ελαστικότητα της ζήτησης ως προς την τιμή. Αυτό ο συντελεστής έχει υπολογιστεί από αρκετούς μελετητές να παίρνει τιμές γύρω στο 0,5 και 1 δηλαδή να είναι ανελαστικός.⁷²

⁷⁰ Τονίζουμε το γεγονός ότι αυτή η ανάλυση γίνεται στην βάση των πραγματικών τιμών και όχι των ονομαστικών τιμών καθώς έχουμε απομονώσει την παράμετρο του πληθωρισμού.

⁷¹ Προοικονομούμε εδώ την ανάλυση του επόμενου κεφαλαίου και την επίδραση της μείωσης των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού γενικότερα που θα δούμε στο επόμενο κεφάλαιο.

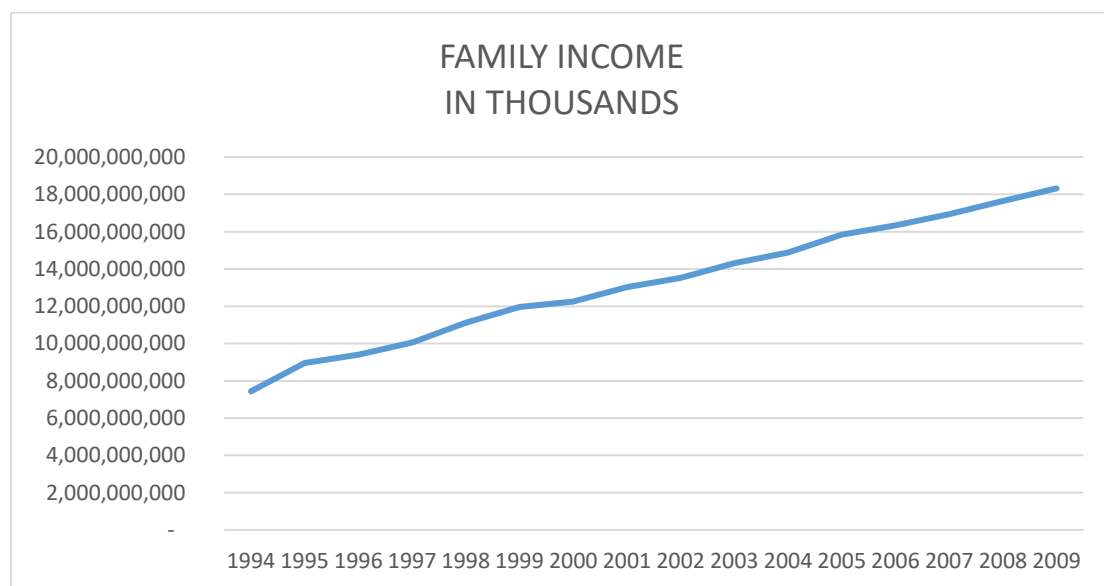
⁷² Βλέπε μεταξύ άλλων Paldam M, ό.π., σελ 130

4.2 Η επίδραση του εισοδήματος

Στις σχέσεις 4.1, 4.2 και 4.3 παραπάνω δείξαμε ότι εκτός των δημογραφικών παραγόντων που αναλύθηκαν προηγουμένως αλλά και της επίδρασης της τιμής που δείξαμε στην ενότητα 4.1 επιδρά στην ζήτηση κατοικίας και το εισόδημα. Όπως δείξαμε στο κεφάλαιο 1 το ΑΕΠ κατά κεφαλή, κατεξοχήν δείκτης του πλούτου μιας κοινωνίας είχε αυξητική μορφή σε όλη την διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Εδώ, θα προσθέσουμε μια σειρά από αναλύσεις, ώστε να κάνουμε πιο σαφή την εικόνα του δείκτη αυτού.

Μια πρώτη εικόνα μπορεί να έρθει μέσα από το συνολικό δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα μέσα στην περίοδο:

Γράφημα 4.4 Το συνολικό δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα 1994 – 2009. Αποπληθωρισμένες τιμές με έτος βάσης το 1994.

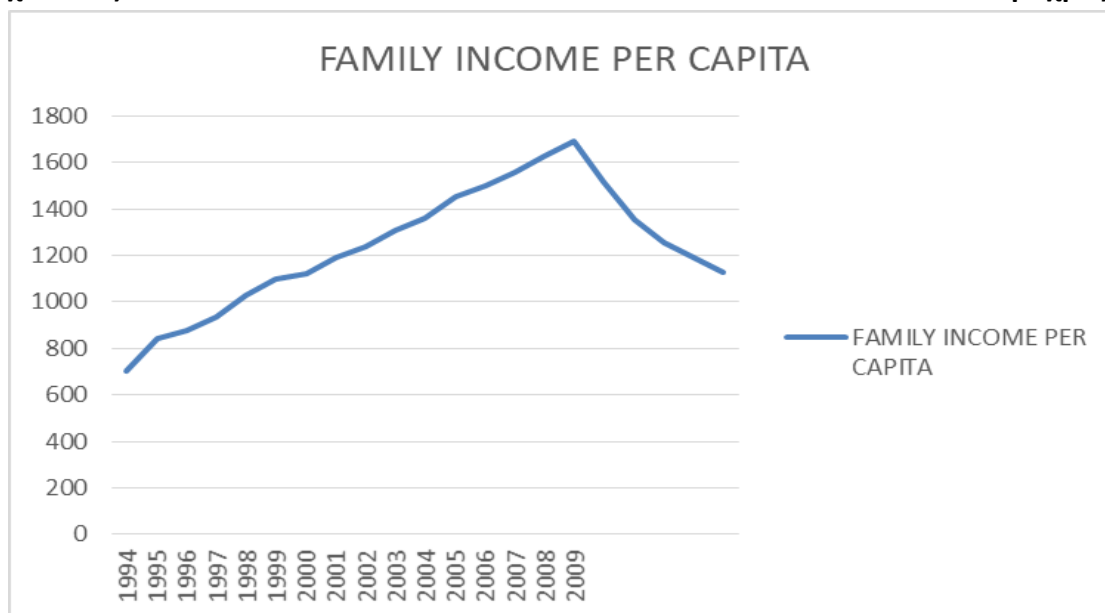


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα μας δείχνει τον σχεδόν τριπλασιασμό του συνολικού δηλωθέντος εισοδήματος μέχρι και την αρχή της κρίσης. Ο τριπλασιασμός αυτός δε, έχει γίνει με γραμμικό τρόπο.⁷³

Μια πιο καλή ανάγνωση του ζητήματος μπορεί να έρθει μέσα από την μελέτη του κατά κεφαλήν δηλωθέντος εισοδήματος:

Γράφημα 4.5 Το κατά κεφαλήν εισόδημα 1994 – 2009. Σταθερές τιμές 1994. Σε χιλιάδες δραχμές.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Η αντίληψη που αποκομίζουμε είναι περίπου η ίδια και με το γράφημα 4.4. Παρά ταύτα το γράφημα αυτό είναι πλέον συγκρίσιμο με το ΑΕΠ κατά κεφαλή.

Τέλος, αυτό το γράφημα μας επιτρέπει να εισάγουμε μια συσχέτιση που έχει επαναληφθεί για τις ΗΠΑ και αφορά την σχέση μεταξύ των τιμών και του κατά κεφαλήν εισοδήματος. Η ανάλυση αυτή έδινε πολύ σοβαρή επιρροή της παραμέτρου του εισοδήματος πάνω στις τιμές.⁷⁴

⁷³ Οφείλουμε βέβαια να πούμε ότι το εισόδημα αυτό είναι το δηλωθέν. Με άλλα λόγια η ανάλυση αυτή **δεν προσμετρά την μαύρη οικονομία και πιθανά μαύρα εισοδήματα που επηρεάζουν και αυτά.**

⁷⁴ Case K – Shiller R, «Is there a bubble in the housing market?», *Brookings Papers on Economic Activity*, vol 2003 No 2, 2003, σελ. 306.

Μπορούμε έτσι να αντιπαραβάλουμε το γράφημα 4.5 με τον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 4.1 Οι τιμές των κατοικιών

ΕΤΟΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
1994	76,11026	
1995	82,55952	8,5
1996	91,19143	10,5
1997	100	9,7
1998	114,3544	14,4
1999	124,527	8,9
2000	137,6876	10,6
2001	157,5167	14,4
2002	179,3425	13,9
2003	189,0123	5,4
2004	193,3879	2,3
2005	214,456	10,9
2006	242,2998	13,0
2007	257,2972	6,2
2008	261,0572	1,5
2009	249,8347	-4,3
2010	238,907	-4,4
2011	225,7233	-5,5
2012	199,1788	-11,8
2013	177,4344	-10,9
2014	163,3458	-7,9

Διαπιστώνουμε ότι οι τιμές των κατοικιών είχαν συνεχή αύξηση για όσο διάστημα τα εισοδήματα ανέβαιναν ενώ η πτώση συάδει με την μείωση των εισοδημάτων. Αυτό σημαίνει ότι η σχέση μεταξύ εισοδήματος και τιμών των κατοικιών που να ισχύει σε κάποιο βαθμό.

Ακολουθως τρέχουμε ακόμα μια παλινδρόμηση της επίδρασης του εισοδήματος πάνω στα τετραγωνικά των κατασκευασμένων κατοικιών.

Dependent Variable: SQ_METERS				
Method: Least Squares (Gauss-Newton / Marquardt steps)				
Date: 02/17/18 Time: 11:48				
Sample: 1994 2007				
Included observations: 14				
SQ_METERS=C(1)+C(2)*INCOME_PER_CAPITA				
	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C(1)	4.007.346	3.334.923	1.201.631	0.2527
C(2)	1.326.230	2.812.898	4.714.817	0.0005
R-squared	0.649425	Mean dependent var		19369.14
Adjusted	0.620211	S.D. dependent var		4.318.294

Η συνάρτηση της παραπάνω παλινδρόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

$$\text{volume} = \alpha + \alpha_1 \text{ income per capita}$$

Στην παλινδρόμηση αυτή χρησιμοποιούμε μια απλή γραμμική μορφή.⁷⁵

Διαπιστώνουμε ότι η συσχέτιση της μεταβλητής του εισοδήματος πάνω στον όγκο είναι **θετική**, στατιστικά σημαντική, ενώ η δύναμη της εξήγησης της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής από την παράμετρο εισόδημα ανέρχεται στο 38%.

Το συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι το εισόδημα ενός νοικοκυριού ενδεχομένως να επηρεάζει την αύξηση των τιμών των ακινήτων. Για τις Ηνωμένες Πολιτείες έχει υπολογισθεί ότι η επίδραση αυτή είναι θετική και σε αναλογία περίπου 3 προς 1.⁷⁶ Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτει ότι η σχέση αυτή ενδέχεται να ισχύει και εδώ.

Σε γενικές γραμμές το εισόδημα ενός νοικοκυριού έχει θετική επίδραση πάνω στην ζήτηση κατοικίας ενώ ταυτόχρονα έχει θετική επίδραση πάνω στην κατανάλωση. Έτσι, η χρήση του δείκτη της ιδιωτικής κατανάλωσης πάνω στα ακίνητα μπορεί να

βοηθήσει στην αντίληψη της κατάστασης στην αγορά ακινήτων.⁷⁷ Είδαμε στο κεφάλαιο 1 ότι η ιδιωτική κατανάλωση τα έτη 1994 – 2007 είχε ανοδική πορεία.⁷⁸

⁷⁵ Η επιλογή του τύπου της παλινδρόμησης αλλά και της μεθόδου υπαγορεύονται από την διασπορά των δεδομένων υπό το πρίσμα μιας καρτεσιανής απεικόνισης.

⁷⁶ Δαβραδάκης Μανώλης, «Αγορά ακινήτων και Μακροοικονομία», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ 25.

⁷⁷ Ο.π., σελ 28 κ.ε.

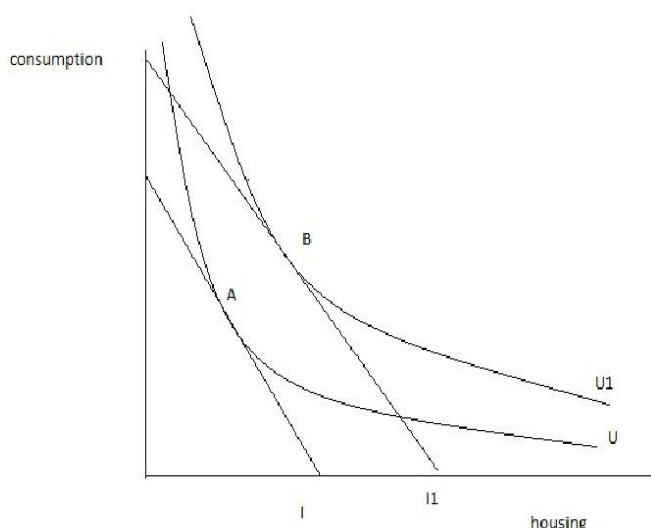
⁷⁸ Βλέπε γράφημα 1.5 παραπάνω.

Συνεπώς, όλοι οι δείκτες δείχνουν να συνηγορούν στο ότι η αύξηση των εισοδημάτων την περίοδο μας, βοήθησε πολύ στην άνοδο της ζήτησης κατοικίας.

Ένα τελευταίο χαρακτηριστικό αυτής της σχέσης, κατά αντιστοιχία της σχέσης της ζήτησης με τις τιμές, είναι η ευαισθησία της ζήτησης στις μεταβολές του εισοδήματος. Αυτή από την διεθνή βιβλιογραφία προκύπτει ότι είναι ανελαστική.⁷⁹ Δεν έχουμε κάποιο λόγο να θεωρήσουμε το αντίθετο για την ελληνική περίπτωση.

Μέχρι στιγμής έχουμε δείξει ότι ένα νοικοκυριό θα αντιδράσει θετικά σε μια αύξηση του εισοδήματος ως προς την δαπάνη για κατοικία. Άρα, υπάρχει μια θετική συσχέτιση μεταξύ των δύο. Ας επιχειρήσουμε λοιπόν να οπτικοποιήσουμε αυτή την εικόνα:

Γράφημα 4.6 Η επιλογή του νοικοκυριού μεταξύ τρέχουσας κατανάλωσης για άλλα αγαθά (current consumption) και κατανάλωση για στέγαση (housing), με βάση το εισόδημα.



Το γράφημα 4.6 παραπάνω μας λέει ότι ένα νοικοκυριό επιλέγει τη θέση ισορροπίας A που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένες ποσότητες δαπάνης σε κατοικία αλλά και άλλα καταναλωτικά αγαθά. Μια αύξηση του εισοδήματος (μετατόπιση της καμπύλης I που αναπαριστά τον εισοδηματικό περιορισμό στην θέση I1) μας οδηγεί στο νέο σημείο ισορροπίας B όπου έχει αυξηθεί η δαπάνη και για καταναλωτικά αγαθά αλλά και για κατοικία και βρισκόμαστε πλέον σε μια υψηλότερη καμπύλη αδιαφορίας.⁸⁰

⁷⁹ Βλέπε μεταξύ άλλων: Carliner G, «Income elasticity of Housing demand», *The Review of Economics and Statistics*, Vol 55, No 4, 1973, σ.σ. 528 – 532. Και Lee T.H – Kong C M, «Elasticities of Housing Demand», *Southern Economic Journal*, Vol 44 No 2 1977 σ.σ. 298 - 305

⁸⁰ Ανάλυση με βάση: Maissel S, «Variables Commonly Ignored in Housing Demand Analysis», *Land Economics*, Vol 25, No3 1949 σ.σ. 260 - 274

Όμως η συζήτηση αυτή προϋποθέτει ότι η κατοικία δεν είναι ένα αμιγώς καταναλωτικό ούτε ένα αμιγώς επενδυτικό αγαθό. Είναι σαφές ότι δεν υπάρχει σαφής απάντηση επί αυτού του ζητήματος. Κάθε φορά η υιοθετούμενη οπτική από το νοικοκυριό καθορίζει αν μιλάμε για επένδυση ή κατανάλωση.

Προτού όμως αναλύσουμε περισσότερο την υποδομή αυτής της επιλογής ας δούμε υπό το πρίσμα της οικονομικής ιστορίας τι συνεισέφερε η κατοικία σαν εισόδημα στα ελληνικά νοικοκυριά την περίοδο 1994 - 2007.

Πρώτη λοιπόν εικόνα έρχεται μέσα από την ανάλυση του πόσο μέρος του συνολικού εισοδήματος προερχόμενο από την ακίνητη περιουσία στην διάρκεια της περιόδου. Ο πίνακας 4.1 παρακάτω μας παραθέτει τα στοιχεία:

Πίνακας 4.2 Το ποσοστό του εισοδήματος από ακίνητα σε σχέση με το συνολικό εισόδημα 1994 – 2007.

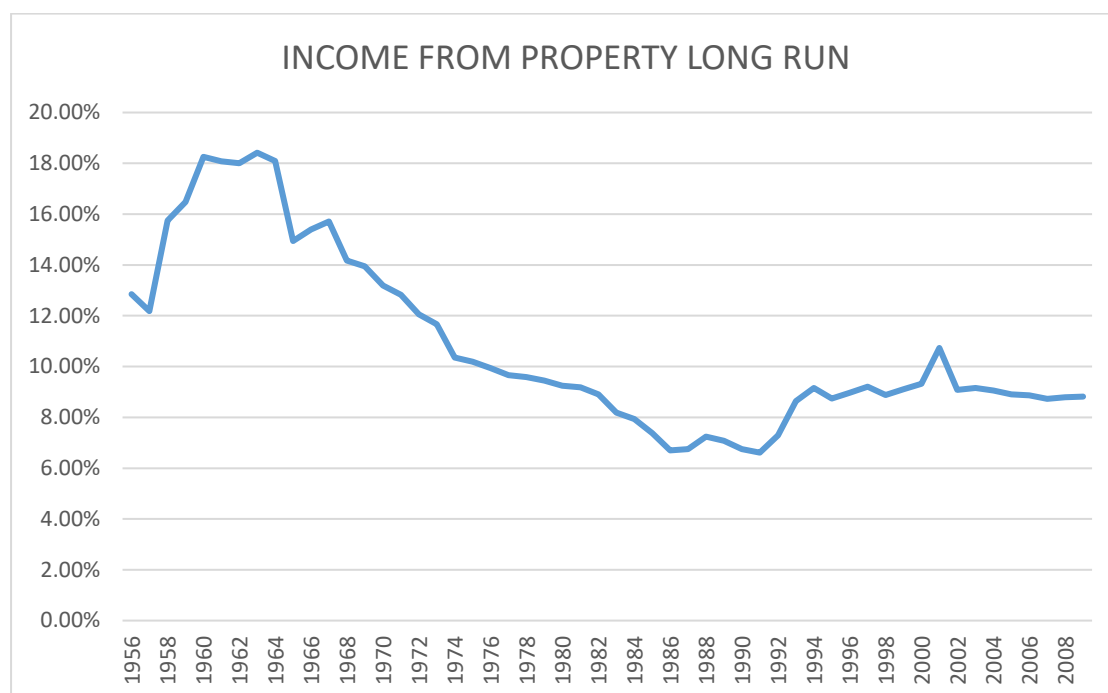
YEAR	PROPERTY INCOME / FAMILY INCOME
1994	9,2%
1995	8,7%
1996	9,0%
1997	9,2%
1998	8,9%
1999	9,1%
2000	9,3%
2001	10,7%
2002	9,1%
2003	9,2%
2004	9,1%
2005	8,9%
2006	8,9%
2007	8,7%
AVERAGE	9,1%
ST. DEV	0,005

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από τα στοιχεία του πίνακα διαπιστώνουμε ότι μεσοσταθμικά το ποσοστό αυτό κυμαίνεται στο 9,1%. Το ενδιαφέρον στοιχείο βεβαίως δεν είναι το ποσοστό αυτό καθαυτό όσο η τυπική απόκλιση μεταξύ των ετών η οποία είναι μόλις 0,005. Αυτό δείχνει μια αξιοπρόσεκτη σταθερότητα του ποσοστού εισοδήματος που προερχόταν από την συγκεκριμένη πηγή.

Για να αντιληφθούμε τώρα το αν αυτό το μέρος του εισοδήματος ήταν πολύ ή λίγο σε σχέση με το συνολικό δηλωθέν εισόδημα, θα παραθέσουμε το επόμενο γράφημα:

Γράφημα 4.7 Το ποσοστό του δηλωθέντος εισοδήματος από ακίνητα στην μακρά περίοδο ως προς το συνολικό δηλωθέν εισόδημα.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Το γράφημα 4.7 μας δείχνει, λοιπόν, αυτό το ποσοστό στην μακρά περίοδο από το 1956 μέχρι και περίπου το τέλος της περιόδου που μελετάμε. Βλέπουμε πρώτα πρώτα ότι η εξάρτηση του μέσου νοικοκυριού από τον συγκεκριμένο τύπο εισοδήματος διέφερε στον χρόνο. Έτσι, από το περίπου 18% που ήταν την περίοδο μέχρι και λίγο πριν την δικτατορία του 1967 κατέβηκε στο περίπου 6,5% με 7% τις παραμονές της περιόδου μας βαίνων διαρκώς μειούμενο. Από το 1994 και μέχρι το 2008 βλέπουμε ότι τα δεδομένα του πίνακα 4.1 και του γραφήματος 4.7 λένε το ίδιο πράγμα, λαμβάνοντας ροπή από το 1991 και μετά.

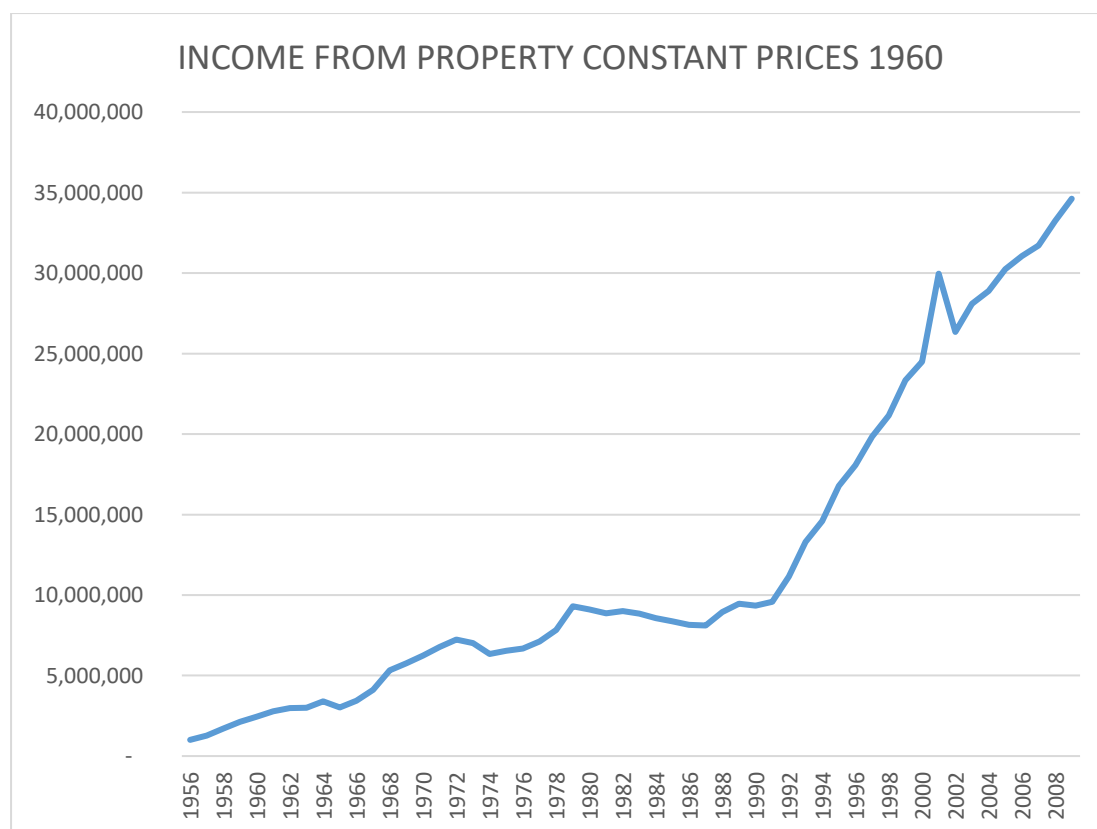
Με άλλα λόγια το συμπέρασμα είναι ότι το ποσοστό του πίνακα 4.1 σαν απόλυτη τιμή εν συγκρίσει και με τις άλλες περιόδου μας υποδεικνύει μια σημαντική αύξηση της σημασίας του εν λόγω εισοδήματος ενισχυόμενη ακόμα περισσότερο από την σταθερότητά του μέσα στο χρόνο.

Και πάλι όμως θα επιχειρήσουμε να αλλάξουμε λίγο αυτήν την εικόνα προσθέτοντας και μια ακόμα οπτική γωνία, διότι η ανάγνωση με βάση τα ποσοστά είναι καλή αλλά όχι πλήρης. Το ερώτημα είναι αν αλλάξει λοιπόν η εικόνα αν δούμε το ζήτημα σε

επίπεδο απόλυτων τιμών ή αλλιώς: πόσο αλλάζουν τα εισπραττόμενα ποσά σε όρους πραγματικού εισοδήματος;

Το γράφημα 4.8 παρακάτω μας παρουσιάζει την απάντηση σε αυτό το ερώτημα.

Γράφημα 4.8 Τα συνολικά ποσά από απόδοση ακινήτων στην μακρά περίοδο. Σταθερές τιμές 1960 χιλιάδες δρχ.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Βλέπουμε ότι τα ποσά που εισπράττονται από ακίνητη περιουσία την περίοδο 1991 και εντεύθεν εκτοξεύονται σε πολύ μεγάλα ύψη σε σχέση με τις προηγούμενες περιόδους.

Έτσι, η εικόνα μας αλλάζει αρκετά. Πράγματι, το 9,1% του εισοδήματος την περίοδο 1994 – 2007 είναι μικρότερο σαν ποσοστό σε σχέση με άλλες περιόδους όπως για παράδειγμα την περίοδο 1953 – 1974. Όμως σαν απόλυτη τιμή αυτό το ποσοστό συνιστά ένα πολύ μεγαλύτερο ποσό. Βέβαια, το μέσο εισόδημα τις παλαιότερες περιόδους ήταν μικρότερο, συνεπώς η σημασία του μεγαλύτερου ποσοστού των προηγούμενων περιόδων όπως φαίνεται στο γράφημα 4.7 μεγαλώνει. Μια ερμηνεία του ζητήματος μπορεί να είναι ότι όντως τις παλαιότερες περιόδους η κατοικία ήταν

μια επιλογή που επέβαλε η αντίληψη της οικογένειας πάνω στα πράγματα και ήταν περισσότερο μια απαραίτητη κατανάλωση που θα εξασφάλιζε την στέγη στην κείμενη αλλά και ενδεχομένως στις μελλοντικές γενεές στην βάση της διατήρησης της οικογενειακής συνοχής.⁸¹ Παράλληλα, διαφαίνεται ότι η σημασία του εισοδήματος από την ενοικίαση των ακινήτων πάντα, με τον ένα ή με τον άλλο τρόπο, ήταν σημαντική. Ο συνδυασμός των δύο γραφημάτων μας καταδεικνύει ακόμα ότι ειδικά την περίοδο 1994 – 2007 η τάση αυτή εντείνεται. Στα κεφάλαια που ακολουθούν θα συμπληρώσουμε την εικόνα αυτού του επιχειρήματος τοποθετώντας στην συζήτηση τις παραμέτρους της χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα αλλά και της παραμέτρου της φορολογικής μεταχείρισης του ακινήτου.

Προτού όμως μπούμε στον χώρο αυτής της ανάλυσης θα επιχειρήσουμε μια μικρή ανάλυση της έννοιας της επένδυσης ώστε να αποσαφηνίσουμε τον χαρακτήρα ρίσκου του μέσου ελληνικού νοικοκυριού την περίοδο 1994 – 2007.

4.3 Η αποστροφή του ρίσκου και τα ελληνικά νοικοκυριά

Ένα ακίνητο λοιπόν ενέχει μέσα του μια έννοια επένδυσης. Δηλαδή την απόδοση ενός ποσού πίσω στον ιδιοκτήτη του. Όπως έχει εύστοχα ορισθεί η έννοια της επένδυσης συνδέεται με τα ακίνητα με τον εξής τρόπο:

⁸¹ Laferrere A, Τήνιος Π, Γεωργιάδης Θ, ό.π.σελ 30.

«Ένα ακίνητο είναι σαν ένα ομόλογο, το οποίο υπόσχεται μελλοντικό εισόδημα. Το εισόδημα το οποίο υπόσχεται το ακίνητο είναι τα ενοίκια. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ακίνητο προς ιδιοκατοίκηση, το ενοίκιο αντιπροσωπεύει το ευκαιριακό κόστος της ιδιοκατοίκησης»⁸² και την υπεραξία στο τέλος της περιόδου.

Ο ορισμός αυτός καλύπτει πλήρως τις ανάγκες του πονήματος μας. Η λογική λοιπόν ενός αγοραστή ακινήτων στο υπόδειγμά μας είναι η μεγιστοποίηση των απολαβών από αυτή την επένδυση. Μια βασική προϋπόθεση βεβαίως είναι η υπόθεση ότι οι υποψήφιοι επενδυτές μας, έχουν ορθολογική εκτίμηση των πραγμάτων και ορθολογικές εκτιμήσεις για το μέλλον.⁸³ Η ορθολογική αυτή εκτίμηση τους οδηγεί σε μια εκτίμηση του αποτελέσματος της επένδυσής τους που έχει αναλυθεί στο παρελθόν και συνδυάζει την απόδοση του ακινήτου με τα ενοίκια σε μελλοντικό χρόνο αλλά και τις τιμές των ακινήτων σε σχέση με τα μερίσματα.⁸⁴

Το ερώτημα όμως που εύλογα ανακύπτει είναι αν ο άνθρωποι συμμερίζονται τον παραπάνω συλλογισμό. Σε έρευνες που έχουν διενεργηθεί στις ΗΠΑ για το συγκεκριμένο ζήτημα προκύπτει ότι οι άνθρωποι πολλές φορές αντιλαμβάνονται την αγορά κατοικίας ως επένδυση και μάλιστα επένδυση χαμηλού ρίσκου.⁸⁵ Εισάγουμε έτσι στην συζήτησή μας την έννοια του ρίσκου η οποία άλλωστε είναι αλληλένδετη με κάθε επένδυση.

Ένας καλός τρόπος για να φέρουμε την κουβέντα αυτή στα ελληνικά δεδομένα είναι να ελέγξουμε την απόδοση των ακινήτων την περίοδο 1994 – 2007 με τις αποδόσεις άλλων τύπων επενδύσεων που ήταν διαθέσιμες την περίοδο εκείνη και έτσι να μπορέσουμε να βγάλουμε ένα συμπέρασμα και για το επίπεδο ρίσκου που αντιμετωπίζουν τα ακίνητα αλλά κυρίως τα επίπεδα ρίσκου που είναι διατεθειμένοι οι υποψήφιοι αγοραστές να αποδεχτούν.

Η πρώτη λοιπόν σύγκριση αφορά τα ομόλογα του ελληνικού δημοσίου. Το παρακάτω γράφημα μας απεικονίζει την πραγματική (σε τρέχουσες τιμές) απόδοση του ελληνικού δεκαετούς ομολόγου μέσα στο χρόνο.

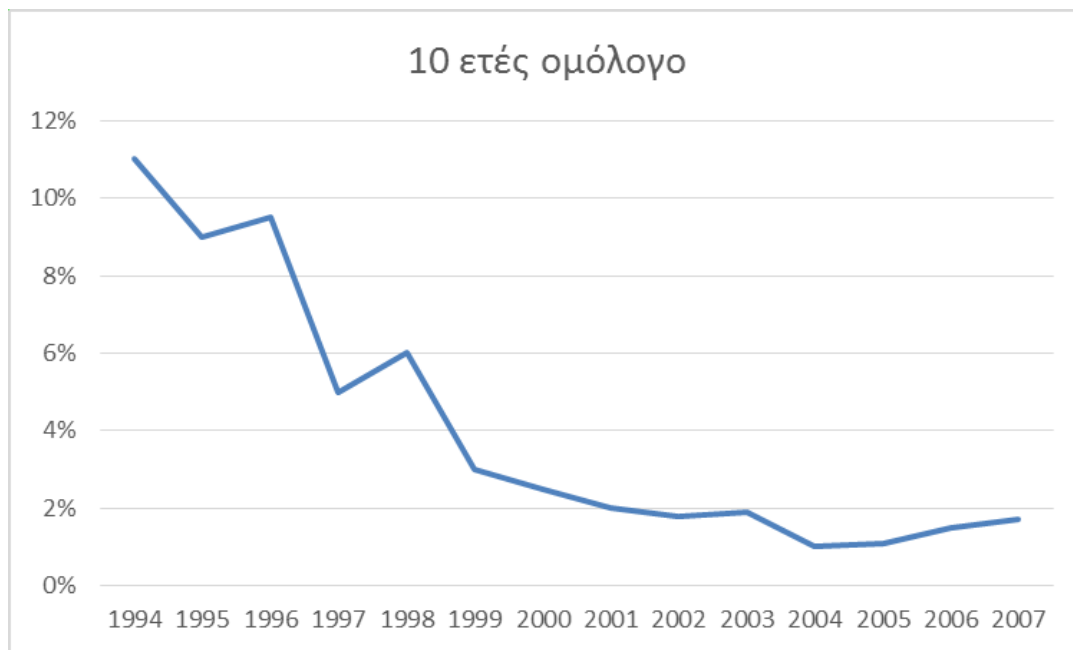
⁸² Μαλλιαρόπουλος Δ, «Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα», στο συλλογικό: Κραμουζής Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 155.

⁸³ Ο.π. σελ 154.

⁸⁴ Βλέπε Campbell J – Shiller R, «The dividend price ratio and expectations about future and discount factors» *Review of Financial Studies*, 1, σ.σ. 195 - 228

⁸⁵ Case K – Shiller R, ό.π., σελ 322.

Γράφημα 4.8 Η απόδοση του ελληνικού 10 - ετούς ομολόγου. Τρέχουσες τιμές.



Πηγή: ΤτΕ.

Με δεδομένο ότι η μέση πραγματική απόδοση της **ακίνητης περιουσίας** την περίοδο 1994 – 2007 ήταν περίπου 6,3% με σταθερότητα αυτής της επίδοσης μέσα στον χρόνο⁸⁶, βλέπουμε ότι ειδικά στην αρχή της περιόδου ήταν πολύ πιο κερδοφόρο για έναν επενδυτή να επιλέξει τα ομόλογα έναντι της επένδυσης σε ακίνητα. Το ίδιο μπορεί να πει κανείς και για την περίπτωση των μετοχών, οι οποίες την περίοδο αυτή απέδιδαν περίπου στο 21% σε πραγματικούς όρους.⁸⁷ Παρά ταύτα βλέπουμε ότι οι πιο ριψοκίνδυνες επιλογές μπαίνουν σε δεύτερη μοίρα για τον Έλληνα επενδυτή,⁸⁸ έναντι της λιγότερο ριψοκίνδυνης επιλογής των ακινήτων η οποία επιπρόσθετα παρουσιάζει σταθερότητα στην απόδοσή της.

Παράλληλα μπορούμε να αναφερθούμε στο ότι τα νοικοκυριά είναι δύσκαμπτα σε ότι αφορά την μεταβολή των συνηθειών τους και προβαίνουν σε τέτοιες ενέργειες μόνον όταν αυτές μπορούν να έχουν μόνιμο χαρακτήρα.⁸⁹ Η δυσκαμψία τους δε πολλές φορές συνδέεται με ψυχολογικούς παράγοντες σύνδεσης των ανθρώπων με το ακίνητο.⁹⁰

⁸⁶ Μαλλιαρόπουλος Δ, ό.π.,σελ 151.

⁸⁷ Ό.π. σελ 152.

⁸⁸ Ό.π. σ.σ. 151 κ.ε.

⁸⁹ Δαβραδάκης Μ, ό.π. σελ 30.

⁹⁰ Kearn JR – Mishkin F, «Illiquidity, the demand for residential housing and monetary policy», *The Journal of Finance*, Vol 32, No 5, Dec 1977 σελ 1572.

Από την αντίθετη μεριά όμως θα πρέπει να λογαριάσουμε την μεγάλη συμμετοχή του κόσμου στο χρηματιστήριο μετά το 1999. Το χρηματιστήριο συνιστά από μόνο του επιλογή ανοικτή σε μεγαλύτερο κίνδυνο.

Άρα μέσα από τα παραπάνω στοιχεία και απόψεις μπορούμε να καταλήξουμε σε ένα πρώτο συμπέρασμα. Αυτό είναι ότι τα νοικοκυριά έχουν όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του ορθολογικού επενδυτή και ως τέτοιοι εξαρτώνται σίγουρα και από το επίπεδο πληροφόρησης. Το πολυπόθητο συμπέρασμα του αν ο έλληνας επιβεβαιώνει την βιβλιογραφία και αποστρέφεται το ρίσκο (risk averse) είναι μάλλον δύσκολο να εξαχθεί από τα δεδομένα μίας και μόνο περιόδου, ειδικά όταν αυτά είναι αντιφατικά. Η σύγκριση με τα δεδομένα των υπολοίπων περιόδων αλλά και η εκτίμηση του επιπέδου πληροφόρησης ενδεχομένως να μας δώσουν απαντήσεις. Το σίγουρο είναι ότι τα ελληνικά νοικοκυριά σε κάποιο σημαντικό βαθμό μπορούν να συμπεριφέρονται ως συντηρητικοί επενδυτές.

Σύνοψη

Σημαντική παράμετρος στην χαρτογράφηση της ζήτησης κατοικίας είναι η ανάλυση του επιπέδου των τιμών των ακινήτων. Σε αυτό το κεφάλαιο χρησιμοποιήσαμε τον επονομαζόμενο λόγο τιμών προς ενοίκια για να δώσουμε μια εκτίμηση του επιπέδου των τιμών. Βρήκαμε ότι με σταθερό το επίπεδο των πραγματικών ενοικίων το επίπεδο των τιμών είχε αυξητική πορεία, καθορίζοντας σε ένα βαθμό την αύξηση της ζήτησης.

Είδαμε ότι βασική παράμετρος αυτού του συμπεράσματος υπήρξε η άνοδος των εισοδημάτων. Στα πλαίσια λοιπόν ενός καλού κλίματος στην αγορά βρήκαμε ότι η αύξηση των εισοδημάτων σχετίζεται θετικά με την αύξηση της ζήτησης.

Κατά δεύτερον διερευνήσαμε το πρίσμα θέασης της κατοικίας από μεριάς του νοικοκυριού. Έτσι τα νοικοκυριά επιλέγουν μεταξύ του πρίσματος της επένδυσης ή της κατανάλωσης σε μια λογική αναγνώρισης των πληροφοριών, γνώσεων αλλά και αντίληψης για την αγορά που διαθέτουν. Επί του πρακτέου διαπιστώσαμε την αύξηση της λογικής της επένδυσης και της προσπάθειας να προκύψει κάποιο εισόδημα από τις κατοικίες που αποτυπώνεται στα αυξημένα εισοδήματα από ακίνητη παρουσία.

Μέσα από τις συγκρίσεις των διαφορετικού τύπου επενδύσεων διαθέσιμες για τα νοικοκυριά την εν λόγω περίοδο διαπιστώνουμε την δυσκολία της επιβεβαίωσης της βιβλιογραφίας περί αποστροφής του ρίσκου. Διαφαίνεται ότι τα ελληνικά νοικοκυριά ήταν ένας συντηρητικός επενδυτής σε κάποιο βαθμό, όμως και άλλες παράμετροι θα

πρέπει να διερευνηθούν και να υπάρξει μια διαχρονική σύγκριση των δεδομένων για να καταλήξουμε σε ασφαλή συμπεράσματα.⁹¹

Κεφάλαιο 5

Οι χρηματοοικονομικοί παράγοντες

⁹¹ Δεν θα μπορούμε στην ανάλυση αυτή στο πεδίο της εξήγησης της αύξησης των επενδύσεων σε μετοχές στις αρχές της δεκαετίας του 2000. Η συζήτηση αυτή δεν αφορά μόνον την αντίληψη στο ρίσκο από μεριάς των νοικοκυριών αλλά ενέχονται και άλλες παράμετροι όχι μόνο οικονομικής φύσεως στην εξήγηση του φαινομένου.

Μέχρι τώρα έχουμε δείξει ότι το ακίνητο θεωρούνταν ως μια επιλογή χαμηλού ρίσκου από την ελληνική οικογένεια. Μάλιστα αποτελεί την ραχοκοκαλιά των επενδύσεων του μέσου νοικοκυριού. Στην παρούσα ενότητα θα επιχειρήσουμε να ρίξουμε φως στο πως η ελληνική οικογένεια χρηματοδότησε το εγχείρημα της κατασκευής κατοικίας την περίοδο 1994 – 2007.

Θα ασχοληθούμε λοιπόν με ζητήματα που άπτονται χρηματοοικονομικών παραγόντων που μέσω του καθορισμού της χρηματοδότησης επέδρασαν επί της ζήτησης για αγορά και κατασκευή κατοικίας.

Όπως θίξαμε και στην εισαγωγή η επιρροή του τραπεζικού συστήματος μετά την εκκίνηση των διαδικασιών ένταξης της Ελλάδος στην νομισματική ένωση αλλά και το άνοιγμα και φιλελευθεροποίηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος στον ιδιωτικό τομέα στις αρχές της δεκαετίας του 90 μεγάλωσε αρκετά. Έτσι, υπό αυτό το πρίσμα θα διερευνήσουμε το πως η διόγκωση του χρηματοπιστωτικού τομέα μεταφράζεται στον τομέα των νοικοκυριών.

Ακολούθως, θα αναλύσουμε την επίδραση των επιτοκίων υπό το πρίσμα της μείωσης του πληθωρισμού. Έπειτα, θα συμπληρώσουμε την ανάλυση μας για τις επιλογές κινδύνου των νοικοκυριών που εισήχθη στο προηγούμενο κεφάλαιο. Τέλος, θα ολοκληρώσουμε το κεφάλαιο 5 με μια ανάλυση ενός θεσμού που λειτούργησε ως υποκατάστατο της χρηματοδότησης, του θεσμού της αντιπαροχής.

5.1 Τραπεζικό σύστημα και δάνεια κατοικίας στην περίοδο 1994 – 2007.

Η ελληνική τραπεζική αγορά άλλαξε τρομακτικά από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 με την απελευθέρωση ουσιαστικά της αγοράς στον ανταγωνισμό. Πράγματι η

τραπεζική πίστη διογκώθηκε μέσα σε μια δεκαετία δημιουργώντας σειρά δανειακών και επενδυτικών προϊόντων για το κοινό με έμφαση στην καινοτομία.

Ένας απλός δείκτης για να κατανοήσουμε την αλληλεπίδραση του κοινού με το τραπεζικό σύστημα είναι να δούμε το επίπεδο των καταθέσεων. Το γράφημα 5.1 παρακάτω μας παρουσιάζει σε τρέχουσες τιμές τι συνέβη στις καταθέσεις ταμειευτηρίου, όψεως και προθεσμίας συναθροιστικά από το 1998 και μέχρι και το 2009.

Γράφημα 5.1 καταθέσεις σε εκατομμύρια ευρώ. Τρέχουσες τιμές



Πηγή: ΤτΕ

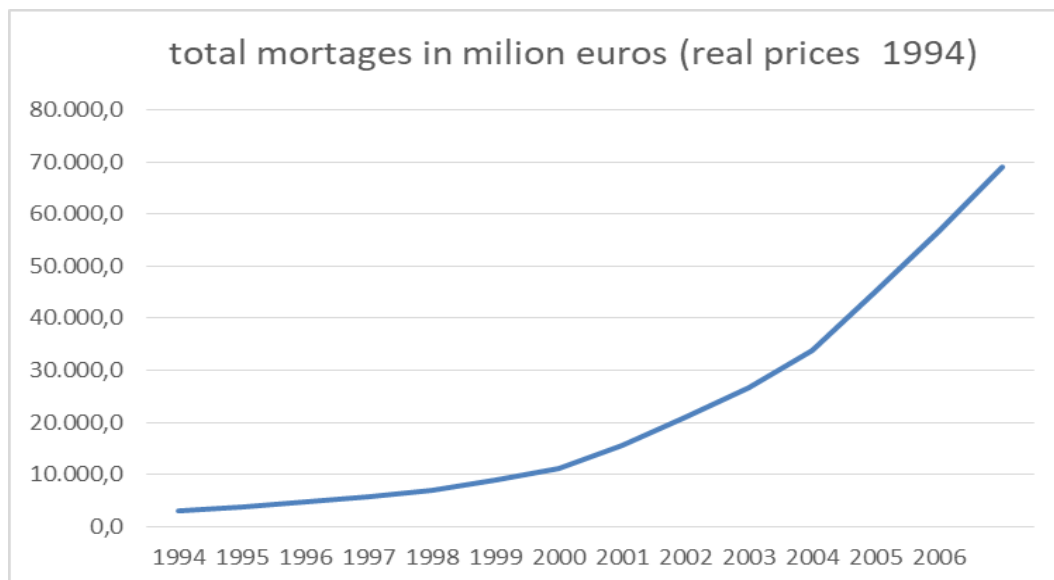
Βλέπουμε ότι από το 1998 και τα περίπου 90 δισεκατομμύρια ευρώ καταθέσεις, το ποσό των καταθέσεων ανέβηκε μέχρι το 2004 στα περίπου 125 δισεκατομμύρια ευρώ. Από το 2004 και μέχρι το 2008 το ποσό των καταθέσεων σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος ανέβηκε στα 225 δισεκατομμύρια ευρώ περίπου. Με άλλα λόγια μετά το 2004 έχουμε μια έκρηξη στις καταθέσεις των τραπεζών της τάξης του υπερδιπλασιασμού. Το στοιχείο αυτό είναι καίρια σημασίας στην κατανόηση του φαινομένου της στεγαστικής πίστης που διαδραματίστηκε μαζικά στην χώρα ουσιαστικά για πρώτη φορά.

Επόμενο βήμα στην ανάλυσή μας είναι να δούμε και να συγκρίνουμε την εικόνα των στεγαστικών δανείων στην περίοδο 1994 – 2007. Τα στεγαστικά δάνεια πριν από το 1994 είναι πάρα πολύ λίγα και χρεώνονταν με πάρα πολύ μεγάλο επιτόκιο.⁹² Από το

⁹² Βλέπε στοιχεία της ΤτΕ στο στατιστικό παράρτημα πίνακες 1 και 2.

1994 και μετά η εικόνα αυτή μεταβάλλεται αρκετά. Το γράφημα 5.2 παρακάτω είναι αποκαλυπτικό της μεταβολής.

Γράφημα 5.2 Τα στεγαστικά δάνεια σε σταθερές τιμές 1994 και μετατρεπόμενα σε ευρώ.



Πηγή: ΤτΕ

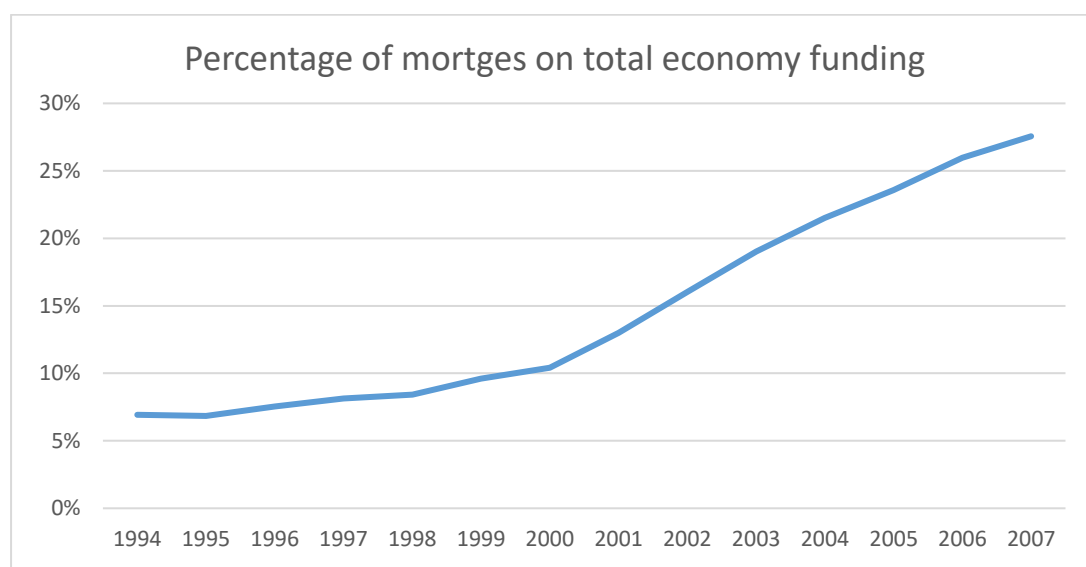
Βλέπουμε στο γράφημα την πορεία των δανείων για στέγη από το 1994 και μέχρι το 2007. Η μορφή της καμπύλης έχει εκθετικό χαρακτήρα και υποδηλώνει την έκρηξη στην ζήτηση για στεγαστικό δάνειο που εκδηλώθηκε από το 1998 και μετά. Ειδικά δε μετά το 2004 διαπιστώνουμε ότι η κλίση της καμπύλης γίνεται ακόμα πιο έντονη αναδεικνύοντας έτσι την σφοδρότητα του φαινομένου. Η συνολική έκθεση των νοικοκυριών σε στεγαστική πίστη από τα μόλις 4 δισεκατομμύρια ευρώ εκτινάσσεται σε λίγα χρόνια (2001) στα περίπου 15 δισεκατομμύρια και φτάνει μετά την παρέλευση της δεκαετίας στα περίπου 70 δισεκατομμύρια ευρώ έχοντας μεγαλώσει κατά 17 φορές(!).

Εάν συγκρίνουμε τα γραφήματα 5.1 και 5.2 διαπιστώνουμε ότι η έκρηξη των στεγαστικών δανείων συμπίπτει με την έκρηξη των καταθέσεων. Ο συσχετισμός αυτός ενισχύει το επιχείρημα ότι η αύξηση του εισοδήματος θα έχει όχι μόνον άμεσες θετικές επιδράσεις πάνω στη ζήτηση κατοικίας αλλά και έμμεσες, καθώς θα διευκόλυνε τον δανεισμό.⁹³

⁹³ Προϋπόθεση βέβαια είναι ότι θα πρέπει να υπάρχει ένα ανοικτό στον ανταγωνισμό τραπεζικό σύστημα για να διαμεσολαβήσει σε αυτή την αναδιανομή πόρων εντός της κοινωνίας.

Η σημασία τώρα του τραπεζικού δανεισμού για την χρηματοδότηση της στέγης μπορεί να εκτιμηθεί αν λογαριάσουμε την στεγαστική πίστη ως ποσοστό της συνολικής χρηματοδότησης της οικονομίας από το τραπεζικό σύστημα:

Γράφημα 5.3 Η στεγαστική πίστη ως προς την συνολική χρηματοδότηση της οικονομίας



Πηγή: ΤτΕ

Διαπιστώνουμε ότι η στεγαστική πίστη από το 7% περίπου της συνολικής χρηματοδότησης της οικονομίας ανέβηκε στο 10% περίπου το 2000 και εκτινάχθηκε στο 28% το 2007 αποτελώντας περίπου το ένα τέταρτο της συνολικής χρηματοδότησης. Και εδώ βεβαίως οι ημερομηνίες συμπίπτουν με τα γραφήματα 5.1 και 5.2.

Το τελευταίο ερώτημα που θα επιχειρήσουμε να διαπιστώσουμε σε αυτή την ενότητα αφορά το είδος του δανεισμού που επέλεξαν τα ελληνικά νοικοκυριά. Η επιλογή αυτή εντάσσεται στην διαχείριση του κόστους. Μια επιλογή βραχυχρόνιας αποπληρωμής του δανείου συνήθως ήταν συνώνυμο του υψηλού, ενώ μια επιλογή μακροχρόνιας αποπληρωμής ήταν συνήθως αλληλένδετη με μικρότερο επιτόκιο (με εξαίρεση της μονοετούς διάρκειας)⁹⁴. Παράλληλα, τα μακροχρόνια δάνεια αφορούσαν σταθερό επιτόκιο δανεισμού ή συνδυασμό σταθερού και

⁹⁴ Βλέπε παρακάτω γράφημα 5.5

κυμαινόμενου.⁹⁵ Η επιλογή των νοικοκυριών ήταν ως επί το πλείστον σταθερό επιτόκιο και μακροχρόνιος δανεισμός.⁹⁶ Σε ότι αφορά το δίλλημα μακροχρόνιος έναντι βραχυχρόνιος δανεισμός ο πίνακας 5.1 παρακάτω είναι διαφωτιστικός:

Πίνακας 5.1 Η μακροχρόνια στεγαστική πίστη στην Ελλάδα 1994 – 2007.

ΕΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ
1998	92%
1999	92%
2000	95%
2001	97%
2002	96%
2003	97%
2004	98%
2005	98%
2006	98%
2007	98%
ΜΟ	96%

Πηγή: ΤτΕ

Βλέπουμε ότι από τα στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος το μέσο ποσοστό του μακροχρόνιου δανεισμού ως προς την συνολική στεγαστική πίστη ήταν συντριπτικό απέναντι στον βραχυχρόνιο. Ακόμα, διαπιστώνουμε ότι αυτή ήταν η επιλογή που διαχρονικά υπερίσχυε. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν και από την επιλογή του είδους του επιτοκίου και της διάρκειας υποδηλώνουν αποστροφή του ρίσκου από τα ελληνικά νοικοκυριά και συμπλέουν με τις διαπιστώσεις που προκύπτουν και από την διεθνή βιβλιογραφία⁹⁷ αλλά ενισχύουν το συμπέρασμα της ενότητας 4.3 παραπάνω ότι τα ελληνικά νοικοκυριά μπορούν να συμπεριφέρονται ως συντηρητικοί επενδυτές.

⁹⁵ Δαβραβάκης Μ, «Στεγαστική πίστη και αγορά κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό: Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σ.σ. 85 – 108.

⁹⁶ Ό.π. σελ 98.

⁹⁷ Βλέπε χαρακτηριστικά: Jones L, «Current Wealth Constraints on the Housing Demand of Young Owners», *The review of Economics and Statistics*, Vol 72 No 3, 1990, σ.σ. 424 - 432.

5.2 Ο ρόλος των επιτοκίων

Έχοντας δείξει τον όγκο των δανείων μπορούμε να προχωρήσουμε την ανάλυσή μας στην πιο σημαντική και καθοριστική παράμετρο μιας δανειοδότησης που είναι το επιτόκιο. Ο ρόλος των επιτοκίων έπαιξε σημαίνοντα ρόλο στην δημιουργία τη δανειακής αγοράς στεγαστικών δανείων την δεκαετία του 90 και μετά. Πριν το 1990 και το άνοιγμα του τραπεζικού συστήματος η δανειοδότηση των νοικοκυριών, όπως έχουμε ξαναδείξει, για στεγαστικούς λόγους ήταν περιορισμένη. Η αλλαγή όμως της πολιτικής των επιτοκίων άλλαξε τα δεδομένα και συνδέεται άμεσα με την έναρξη των ενταξιακών διαπραγματεύσεων και τελικά την ένταξη της χώρας στη ΟΝΕ το 2001.⁹⁸ Υπενθυμίζοντας στον αναγνώστη αυτό που έχουμε ήδη αναδείξει στην εισαγωγή, η είσοδός μας στην ΟΝΕ έφερε σαν αποτέλεσμα την μείωση των επιτοκίων.

Η μεγάλη αλλαγή που επέφεραν οι μεταβολές στην νομισματική πολιτική του τόπου, μεταφράζονταν σε αντιμετώπιση του κόστους κατασκευής ενός σπιτιού από το μέσο νοικοκυριό με εντελώς διαφορετική φιλοσοφία. Και εξηγούμε: τα παλαιότερα χρόνια η συμμετοχή του συνολικού πλούτου του νοικοκυριού με τις αποταμιεύσεις, τον χρυσό ή οτιδήποτε άλλο έπαιζε σημαντικό ρόλο. Πλέον, τα νοικοκυρά μπορούσαν να δανείζονται χρήματα από το μέλλον στην κατασκευή της κατοικίας τους εξοικονομώντας τις υπόλοιπες πηγές πλούτου.⁹⁹ Άλλωστε, το υψηλό κόστος του χρήματος ή και η περιορισμένη διαθεσιμότητα πόρων για στεγαστικούς σκοπούς πραγματικά καθιστούσε την έννοια του δανεισμού απαγορευτική ή ανέφικτη για τις παλαιότερες δεκαετίες.¹⁰⁰

Παράλληλα μπορούμε να συνδυάσουμε τις παραπάνω παρατηρήσεις με προηγούμενα συμπεράσματα. Δείξαμε στο κεφάλαιο 3 παραπάνω ότι τα νοικοκυριά με νέους ανθρώπους έχουν την τάση πλέον να διεκδικούν τη δική τους στέγη μακριά από τους γονείς τους ή ακόμα και τους παππούδες τους.¹⁰¹ Με δεδομένο ότι τα νοικοκυριά με μέλη νεαρότερης ηλικίας δαπανούν περισσότερο αποταμιεύουν λιγότερο και δανείζονται περισσότερο,¹⁰² μπορούμε να συνάγουμε το συμπέρασμα ότι η μορφή των επιτοκίων σαν κόστος χρήματος και άρα κυκλικός παράγοντας δεν είναι η μοναδική εξήγηση του φαινομένου της αύξησης της δανειοδότησης των νοικοκυριών. Υπάρχουν παράλληλα ζητήματα διαρθρωτικής φύσεως που μπορούν να τεθούν ως υποθέσεις εργασίας και χρήζουν διερεύνησης.

⁹⁸ Δαβραβάκης Μ, ό.π., σελ 91.

⁹⁹ Ό.π., σελ 89.

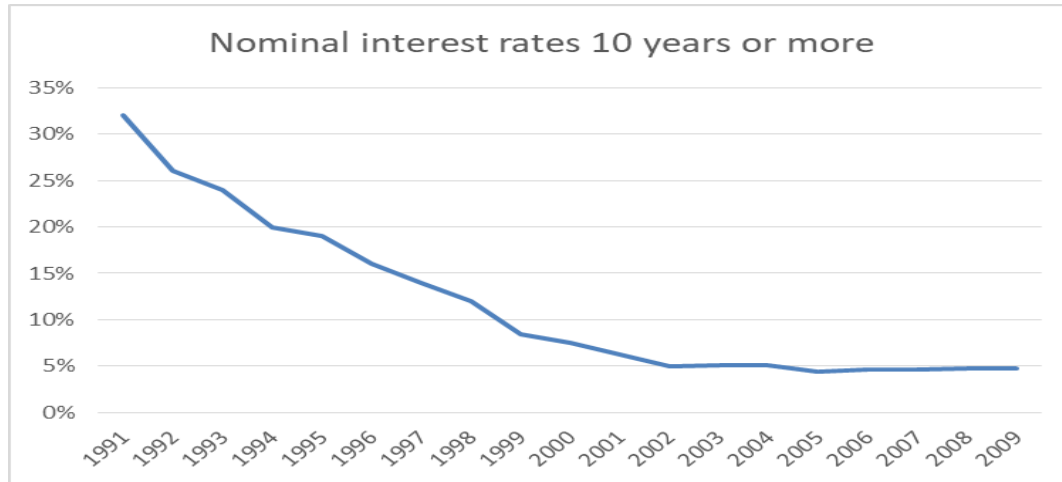
¹⁰⁰ Ό.π.

¹⁰¹ Βλέπε κεφάλαιο 3 παραπάνω

¹⁰² Δαβραβάκης Μ, ό.π., σελ 89.

Ας δούμε όμως από κοντά πως σχηματοποιούνται αυτές οι ιδέες. Το γράφημα 5.4 παρακάτω μας δείχνει την χρονοσειρά των ονομαστικών επιτοκίων μακροχρόνιου στεγαστικού δανείου:

Γράφημα 5.4 Ονομαστικά επιτόκια μακροχρόνιων στεγαστικών.

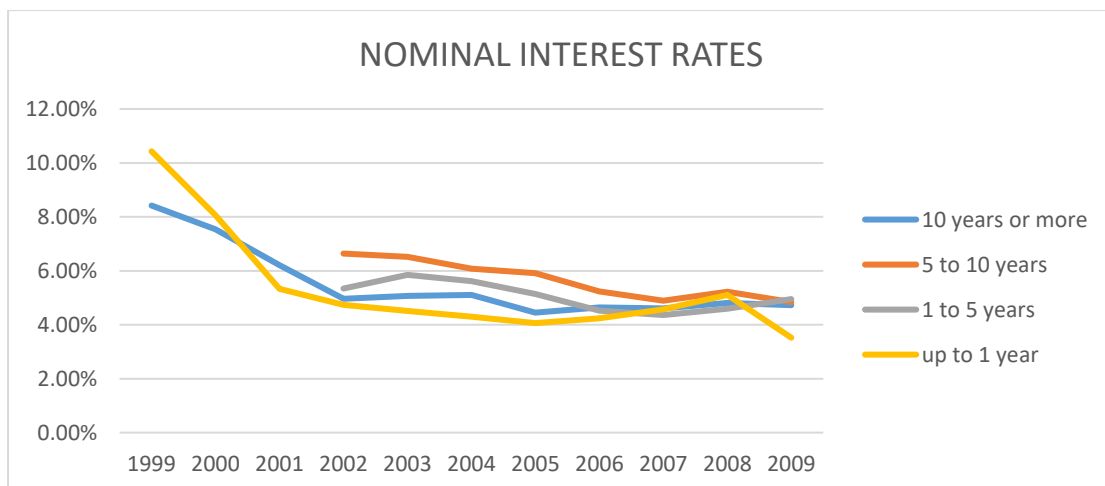


Πηγή: ΤτΕ

Από το γράφημα προκύπτει ότι πράγματι τα ονομαστικά επιτόκια ήταν δυσθεώρητα μέχρι το 1999. Ο ρυθμός μεταβολής τους σε όλο το διάστημα της δεκαετίας και μέχρι το 1999 ήταν πολύ γρήγορος και η υπόθεση εργασίας είναι ότι οφείλεται στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και στη σύγκλιση των ελληνικών επιτοκίων με τα ευρωπαϊκά.

Παρόμοια εικόνα παίρνουμε αν συγκρίνουμε τα επιτόκια ανά κατηγορία δανείου με βάση τον χρόνο αποπληρωμής:

Γράφημα 5.5 Τα επιτόκια δανεισμού με βάση την διάρκεια του δανείου

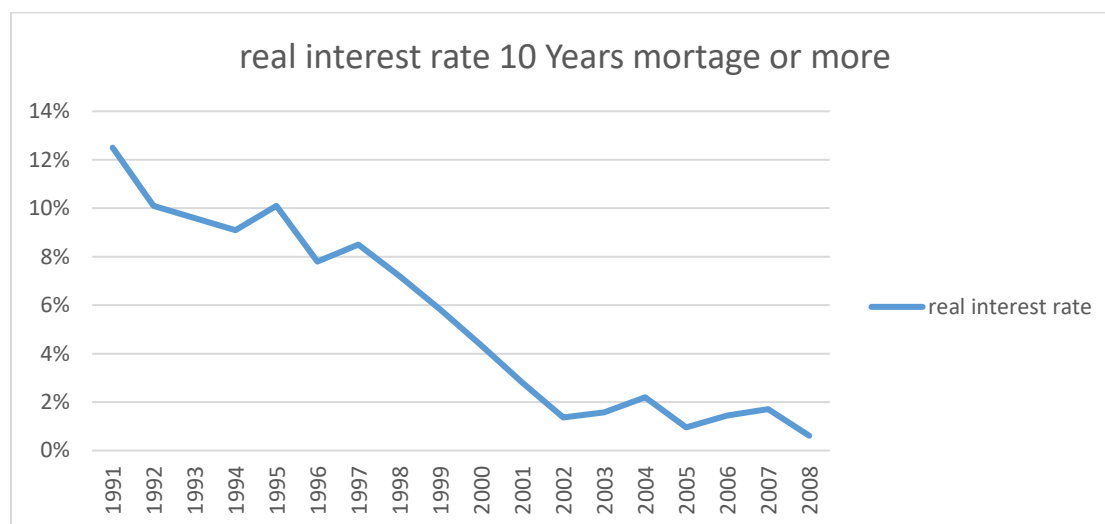


Πηγή: ΤτΕ

Το γράφημα 5.5 παραπάνω συγκρίνει τα επιτόκια δανεισμού των στεγαστικών δανείων ανάλογα με την διάρκεια εξόφλησης. Βλέπουμε λοιπόν ότι πριν το 2002 η επιλογή των δανειοληπτών ήταν μεταξύ βραχυχρόνιου δανεισμού διάρκειας 1 έτους και μακροχρόνιου δανεισμού διάρκειας 10 ετών και άνω. Από το 2002 και μετά μια πλειάδα δανειακών προϊόντων προστέθηκε διευρύνοντας τις επιλογές με δανεισμό διάρκειας έως 5 έτη ή 5 έως 10 έτη. Σε κάθε περίπτωση βλέπουμε ότι η κατεύθυνση είναι κοινή. Όλα τα επιτόκια τείνουν να μειώνονται από το 1999 και μετά και να σταθεροποιούνται περίπου στο 5%.

Μια ενδιαφέρουσα ανάλυση μπορεί να προκύψει αν δούμε και το πραγματικό επιτόκιο και το πως λειτουργούσε σε όλη την διάρκεια της περιόδου.

Γράφημα 5.6 Τα πραγματικά επιτόκια δανεισμού μακροχρόνων στεγαστικών δανείων



Πηγή: ΤτΕ

Από την σύγκριση των γραφημάτων 5.4 κα 5.6 προκύπτει ότι η μορφή των χρονοσειρών των ονομαστικών και πραγματικών επιτοκίων είναι χοντρικά παρόμοια. Η διαφορά είναι ότι μειώνεται η κλίμακα κατά απόλυτη τιμή. Αυτό ενισχύει την υπόθεση ότι η μείωση του πληθωρισμού είναι ο καθοριστικός παράγοντας της μείωσης των επιτοκίων και κατ' επέκταση της αύξησης του δανεισμού των νοικοκυριών για στεγαστική πίστη.

Για να βεβαιώσουμε αυτόν τον ισχυρισμό θα προσπαθήσουμε να δούμε το πως συσχετίζονται τα επιτόκια με τον πληθωρισμό λίγο πιο αναλυτικά. Πρώτο μας βήμα είναι να συγκρίνουμε το επίπεδο του μέσου επιτοκίου με το πληθωρισμό, ώστε να φτιάξουμε έναν λόγο που να συνοψίζει αυτή την συσχέτιση.

Γράφημα 5.7 Ο λόγος των επιτοκίων με τον πληθωρισμό



Για την δημιουργία του παραπάνω γραφήματος έχουμε διαιρέσει το επιτόκιο με τον πληθωρισμό¹⁰³. Ο λόγος αυτός μεταφράζεται ως εξής:

Όταν ο λόγος είναι η μονάδα τότε ο ρυθμός μεταβολής του αριθμητή (επιτόκια) με του παρανομαστή (πληθωρισμός) είναι κοινός. Όταν αποκλίνουμε από την μονάδα τότε έχουμε απόκλιση επιτοκίων και ρυθμού πληθωρισμού.

Παράλληλα όταν μεγαλώνουμε από την μονάδα σημαίνει ότι ο αριθμητής είναι μεγαλύτερος από τον παρανομαστή και αντίστροφα.

Με βάση λοιπόν το γράφημα μπορούμε να εξάγουμε τα εξής συμπεράσματα:

Ο πληθωρισμός επιβραδύνεται πολύ μέχρι το 1999 αλλά τα επιτόκια αργούν να αποκριθούν για λόγους αντιπληθωριστικής πολιτικής. Μετά το 1999 οι ρυθμοί φαίνεται να συγκλίνουν (ο μέσος όρος μειώνεται από το 2,15 στο 1,48). Συνεπώς τα επιτόκια πλέον αντιδρούν.

Καταλήγουμε λοιπόν σε μια ανάλογη σχέση μεταξύ πληθωρισμού και επιτοκίων ειδικά μετά το 1999. Παράλληλα, φαίνεται ότι η σχέση αυτή έχει αντίστροφα αποτελέσματα στο επίπεδο δανειοδότησης. Με άλλα λόγια το σχήμα μας παρουσιάζει ότι όντως υπάρχει συσχέτιση του φαινομένου της αύξησης της στεγαστικής πίστης με την μείωση του πληθωρισμού μέσα από την επίδραση του τελευταίου πάνω στα επιτόκια.

Προς επίρρωση αυτού του ισχυρισμού τρέχουμε μια απλή παλινδρόμηση του λόγου επιτοκίων προς πληθωρισμό πάνω στον όγκο της δανειοδότησης:

¹⁰³ Χρησιμοποιούμε τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή

Dependent Variable: AMOUNT				
Method: Least Squares (Gauss-Newton / Marquardt steps)				
Date: 07/19/17 Time: 11:53				
Sample: 1991 2009				
Included observations: 19				
AMOUNT=C(1)+C(2)*INTEREST_RATE/INFLATION+C(3)*INTEREST_RATE				
+C(4)*(INTEREST_RATE/INFLATION)^2+C(5)*INFLATION				
	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C(1)	207314.1	73893.32	2.805.587	0.0140
C(2)	-151852.0	64891.76	-2.340.082	0.0346
C(3)	-6.420.030	4.698.136	-0.013665	0.9893
C(4)	30015.01	11255.73	2.666.641	0.0184
C(5)	-2.119.871	7.679.264	-0.276051	0.7865
R-squared	0.766767	Mean dependent var		24682.91
Adjusted	0.700129	S.D. dependent var		26851.18

Η συνάρτηση της παραπάνω παλινδρόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

$$\text{Amount} = a + a_1 (\text{interest rate} / \text{inflation}) + a_2 \text{ interest rate} + a_3 (\text{interest rate} / \text{inflation})^2 + a_4 \text{ inflation}$$

Από την παλινδρόμηση αυτή μπορούμε να εξάγουμε τρία σημαντικά συμπεράσματα:

1. Ο συντελεστής διεύθυνσης της μεταβλητής interest rate / inflation που αναπαριστά τον λόγο μας είναι στατιστικά σημαντικός και αρκετά μεγάλος κατά απόλυτη τιμή.
2. Η συνολική δύναμη εξήγησης της παλινδρόμησης είναι 70% (adjusted r^2)
3. Η σχέση μεταξύ του λόγου επιτοκίων και πληθωρισμού και όγκου δανειοδοτήσεων είναι αντίστροφη

Μια τελευταία παράμετρος, πλην όμως πολύ σημαντική, είναι η άμεση επίπτωση της μεταβολής των επιτοκίων στην ζήτηση. Για να δούμε αυτό τον συσχετισμό θα πραθέσουμε μια ακόμα οικονομετρική σχέση:

Dependent Variable: LOG(VOLUME)			
Method: Least Squares (Gauss-Newton / Marquardt steps)			
Date: 11/26/17	Time: 20:44		
Sample: 1991 2009			
Included observations: 19			
LOG(VOLUME)=C(1)+C(2)*LOG(INTEREST_RATE)+C(3)			
*INTEREST_RATE^2			
	Coefficient	t-Statistic	Prob.
C(1)	1.064.594	2.905.925	0.0000
C(2)	-0.365236	-2.865.968	0.0112
C(3)	3.744.633	1.181.096	0.2548
R-squared	0.531716	F-statistic	9.083.664
Adjusted R-squ	0.473181	S.E. of regression	0.167246

Εδώ μετράμε την επίδραση των επιτοκίων στην μεταβλητή του όγκου μετρημένου σε κυβικά μέτρα. Η συνάρτηση του παραπάνω πίνακα διαμορφώνεται ως εξής:

$$\text{Log Volume} = a + a_1 \log(\text{interest rate}) + a_2 (\text{interest rate})^2$$

Η χρήση της τετραγωνικής μορφής υπαγορεύεται και πάλι από έλλειψη γραμμικότητας, ενώ η χρήση λογαρίθμων μας επιτρέπει να συγκρίνουμε στην βάση ποσοστών. Συνεπώς διαπιστώνουμε την αντίστροφη σχέση μεταξύ επιτοκίων και ζήτησης. Η δύναμη της ανάλυσης αυτής είναι αρκετά μεγάλη παρά την απλοϊκότητά της και φτάνει στο 47%. Το συμπέρασμα λοιπόν και από αυτή την ανάλυση συνάδει με την μέχρι τώρα ανάλυση της παραμέτρου των επιτοκίων

Με άλλα λόγια οι προβλέψεις του θεωρητικού μοντέλου που παραβάλαμε και αναλύσαμε στο σχήμα 5.7 δείχνουν να επιβεβαιώνονται. Το συμπέρασμα λοιπόν που μπορούμε να καταλήξουμε μέχρι τώρα είναι ότι τα ελληνικά νοικοκυριά στην περίοδο 1994 – 2007 εξάρτησαν την επιλογή τους για την χρηματοδότηση της κατοικίας τους σε τεράστιο βαθμό με το τραπεζικό σύστημα. Οι επιδόσεις του τελευταίου ήταν αλληλένδετες με την πτώση των επιτοκίων λόγω της κάθετης μείωσης του πληθωρισμού.

Έτσι, εμμέσως, τα ελληνικά νοικοκυριά επωφελήθηκαν σε τεράστιο βαθμό από τις επιλογές πολιτικής, ώστε να χρηματοδοτήσουν την επένδυση σε κατοικία από μια πρωτόγνωρη μέχρι τότε πηγή, τον τραπεζικό δανεισμό.

5.3 Ο θεσμός της αντιπαροχής

Ο θεσμός της αντιπαροχής εισήχθη στη ελληνική οικονομία προπολεμικά. Συνέβαλλε δε σε όλες τις δεκαετίες της ελληνικής μετεμφυλιακής οικονομικής ιστορίας τα μέγιστα στην διευκόλυνση της οικοδομικής δραστηριότητας.¹⁰⁴ Ο λόγος που εισάγουμε την συζήτηση αυτή στο κεφάλαιο που αφορά τις χρηματοοικονομικές παραμέτρους είναι ακριβώς ότι η αντιπαροχή λειτούργησε σαν ένα είδος χρηματοδότησης εν τη απουσία χρηματικών πόρων.

Παραθέτουμε έναν πλήρη νομικό ορισμό της αντιπαροχής, ώστε να εισάγουμε τον αναγνώστη μας στο ζήτημα:

«Σύμφωνα με τη συναλλακτική πρακτική που αναπτύχθηκε, ο κύριος του οικοπέδου, ο «οικοπεδούχος», συμφωνεί με έναν επιχειρηματία κατασκευαστή οικοδομών, τον «εργολάβο», με ευθύνη και δαπάνες του τελευταίου, την ανέγερση στο οικόπεδό του είτε πολυώροφης οικοδομής που θα διέπεται από τους κανόνες της οριζόντιας ιδιοκτησίας (1002 και 1117, ν. 3741/1929), είτε περισσότερων αυτοτελών κτισμάτων, που θα διέπονται από τους κανόνες της κάθετης ιδιοκτησίας (ν.δ. 1024/1971) σε συνδυασμό ενδεχομένως και με τους κανόνες της οριζόντιας ιδιοκτησίας (για ορισμένα από τα αυτοτελή κτίσματα, όπου συνίσταται τόσο κάθετη όσο και οριζόντια ιδιοκτησία). Η παροχή του οικοπεδούχου συνίσταται στην υποχρέωση να μεταβιβάσει στον εργολάβο ή – όπως κατά κανόνα συνομολογείται – σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από τον εργολάβο, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η παροχή του εργολάβου συνίσταται στην εκτέλεση του έργου, στο οποίο ο οικοπεδούχος διατηρεί την κυριότητα των υπόλοιπων εξ αδιαιρέτου ποσοστών επί του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ο εργολάβος παρέχει επίσης τα απαραίτητα για την κατασκευή υλικά, αναλαμβάνει διάφορες άλλες εργασίες συμπληρωματικού χαρακτήρα. Ο κατασκευαστής που θα αναλάβει το έργο της ανέγερσης οικοδομής μπορεί να είναι φυσικό πρόσωπο που ενεργεί αποκλειστικά για λογαριασμό του, μπορεί να συμπράττει ευκαιριακά με ένα ή περισσότερα πρόσωπα της εμπιστοσύνης του χωρίς προσφυγή σε σύσταση προς τούτο κοινοπραξίας, μπορεί να είναι μια κοινοπραξία συνεδιαφερομένων για το έργο ή μια αφανής εταιρεία που θα συσταθεί για το σκοπό αυτό, αλλά είναι δυνατό να είναι και εμπορική εταιρεία (προσωπική ή κεφαλαιουχική) που έχει αντικείμενο της εμπορίας της την ανέγερση, πώληση ή εκμετάλλευση ακινήτων.»¹⁰⁵

Για να συνοψίσουμε τον παραπάνω εκτενή ορισμό σε δυο λέξεις: **αντιπαροχή είναι ο θεσμός εκείνος που επιτρέπει σε έναν κάτοχο οικοπέδου να οικοδομήσει το**

¹⁰⁴ Tinios P., *Housing Demand and Taxation in Greece*, Phd thesis Cambridge University, 1984 σελ 7.

¹⁰⁵ Ποϊριατζίδου Ε, *Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής*, Μεταπτυχιακή εργασία στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη 2008, σελ 5.

οικόπεδο του ακόμα και αν δεν έχει τους απαιτούμενους πόρους αναθέτοντας την δουλειά αυτή σε έναν εργολάβο έναντι κάποιου διαμερίσματος ή διαμερισμάτων που θα πάρει από τον εργολάβο πίσω.

Ο οικοπεδούχος λοιπόν διαθέτει για την ανοικοδόμηση τον χώρο ενώ ο εργολάβος την τεχνογνωσία τα υλικά τους πόρους και τα εργαλεία.¹⁰⁶ Ο εργολάβος δεν χρειάζεται να καταβάλει το κόστος της αγοράς γης.

Έτσι, και με αυτόν τον τρόπο, ελληνικά νοικοκυριά ή οι εργολάβοι που δεν διέθεταν τα απαιτούμενα χρήματα ή τις προϋποθέσεις για να ζητήσουν τα χρήματα από το τραπεζικό σύστημα, μπορούσαν να συμμετέχουν στην αγορά κατοικίας κανονικότερα συμβάλλοντας πολύ από την μεριά της προσφοράς.

Το ακριβές μέγεθος της συμβολής της αντιπαροχής στην οικοδομική δραστηριότητα δεν μπορεί να μετρηθεί, καθώς δεν έχουν κρατηθεί τα απαραίτητα στοιχεία με ομοιογενή χαρακτηριστικά.

Οι εκτιμήσεις των μηχανικών και των κατασκευαστών, ως προς την συμβολή της αντιπαροχής, για το τέλος της περιόδου κυμαίνονται από 30% έως και 60% περίπου ανάλογα την περιοχή.¹⁰⁷ Τονίζουμε βέβαια ότι αυτά τα νούμερα αποτελούν εμπειρικές εκτιμήσεις και όχι ασφαλή στατιστικά δεδομένα και ως τέτοιες αναφέρονται.

Σε κάθε περίπτωση όμως οι εκτιμήσεις αυτές μας μεταφέρουν το μήνυμα ότι η αντιπαροχή έπαιξε τεράστιο ρόλο καθώς επέτρεπε στα νοικοκυριά να αγοράσουν ένα διαμέρισμα αντί να το κατασκευάσουν και να ανατεθεί σε κάποιον άλλο η κατασκευή του διαμερίσματος, το οποίο θα ήταν ανέφικτο δεδομένων των περιορισμών στη στεγαστική πίστη που υπήρχαν. Κυρίως, οι εργολάβοι μπορούσαν να αρχίσουν εργασίες χωρίς να χρειαστεί να αγοράσουν γη. Έτσι παράκαμπταν το ελεγχόμενο τραπεζικό σύστημα. Άλλωστε, όπως έχει παρατηρηθεί τα περισσότερα πωληθέντα ακίνητα άνω του 55% στα αστικά κέντρα ήταν διαμερίσματα.¹⁰⁸ Επιπλέον, ο θεσμός της αντιπαροχής ήταν ένας θεσμός που επέδρασε κυρίως στην ανοικοδόμηση των αστικών κέντρων.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Βλέπε: Παπώτης Α, *Υπολειμματική Μέθοδος ή μέθοδος αντιπαροχής (Residual Method)* ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ ΤΕΕ / ΜΑΡΤΙΟΣ 2010 σελ 4. στο http://library.tee.gr/digital/kma/kma_m1473/kma_m1473_papotis.pdf

¹⁰⁷ <http://www.kathimerini.gr/793944/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/titloi-teloys-gia-thn-antiparoxh-elew-kai-ths-oikonomikhs-krishs>

¹⁰⁸ Μητράκος Θ, *Στατιστικά στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων: Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος*, Παρουσίαση της ΤτΕ τον Απρίλιο του 2009.

¹⁰⁹ <http://www.kathimerini.gr/793944/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/titloi-teloys-gia-thn-antiparoxh-elew-kai-ths-oikonomikhs-krishs>

Σύνοψη

Η χρηματοδότηση των νοικοκυριών στην προσπάθεια τους να επενδύσουν στην κατοικία ήταν το ζήτημα του κεφαλαίου 5. Πρώτος σταθμός στην ανάλυση του ζητήματος είναι η επίδραση του τραπεζικού συστήματος.

Είδαμε ότι η αύξηση της δυναμικής του τραπεζικού συστήματος μετά το άνοιγμα της τραπεζικής αγοράς οδήγησε σε επέκταση των τραπεζικών ιδρυμάτων στην αγορά κατοικίας. Έτσι, ο τραπεζικός δανεισμός των νοικοκυριών για στεγαστικούς λόγους αυξήθηκε και ειδικά μετά το 1999.

Η αιτιολόγηση αυτού του φαινομένου έχει να κάνει με την συγκράτηση του πληθωρισμού ο οποίος με την σειρά του οδηγεί σε μείωση των επιτοκίων. Κατά την ουσία του πράγματος μιλάμε για τις ευεργετικές επιπτώσεις των κριτηρίων του Μάαστριχτ και στη σύγκλιση των ελληνικών επιτοκίων με τα ευρωπαϊκά.

Άξιο αναφοράς είναι η επέκταση του τραπεζικού δανεισμού των νοικοκυριών σε προϊόντα μακράς διάρκειας αποπληρωμής και χαμηλού και σταθερού επιτοκίου. Η αγορά αυτών των προϊόντων αναδείκνυε από την μεριά της τον χαρακτήρα αποστροφής του ρίσκου των ελληνικών νοικοκυριών.

Τέλος, αναφερθήκαμε στη έντονη χρήση του θεσμού της αντιπαροχής. Ο θεσμός αυτός συνέδραμε τρομερά στην ανάδειξη της αγοράς ακινήτων καθώς μείωνε την απαιτούμενη ρευστότητα για την κατασκευή κατοικιών.

Κεφάλαιο 6

Η επίδραση του φορολογικού συστήματος

Η φορολόγηση των εισοδημάτων που δημιουργούνται μέσα στην κοινωνία είναι τα έσοδα του κράτους για να χρηματοδοτηθούν οι ανάγκες του συνόλου. Ο φόρος λοιπόν είναι ένα τμήμα του εισοδήματος το οποίο αφαιρείται από το συνολικό εισόδημα από το κράτος. Άρα, η επίδραση των φόρων μπορούμε να θεωρήσουμε ότι είναι αντιστρόφως ανάλογη της μεγένθυνσης της οικονομικής δραστηριότητας.

Στο κεφάλαιο αυτό θα διερευνήσουμε την επίδραση που έχουν οι φόροι πάνω στην οικοδομική δραστηριότητα. Στόχος μας είναι να δούμε αν την περίοδο που μελετάμε το φορολογικό σύστημα έπαιξε κάποιο ρόλο. Αν δηλαδή επηρέασε την ζήτηση και την προσφορά κατοικίας.

Πριν όμως προχωρήσουμε στην διερεύνηση αυτού καθεαυτού του στόχου μας θα προχωρήσουμε σε μια σειρά από διευκρινίσεις που αφορούν το φορολογικό σύστημα. Η σημασία τους για τον αναγνώστη έγκειται στην αποσαφήνιση της χαρτογράφησης του ελληνικού φορολογικού συστήματος αλλά και την θέση της φορολόγησης της περιουσίας από αυτό.

Πρώτη μας μέριμνα λοιπόν να αποσαφηνίσουμε την βασικότερη διάκριση. Η διάκριση αυτή αφορά την άμεση από την έμμεση φορολογία. Οι άμεσοι φόροι είναι αυτοί που επιβάλλονται από το κράτος επί εισοδημάτων ή περιουσιακών στοιχείων, γενικότερα επί του πλούτου ενός φυσικού ή νομικού προσώπου.

Από την άλλη μεριά οι έμμεσοι φόροι αφορούν συνήθως εισφορά που απαιτεί το κράτος από την αλληλεπίδραση των υποκειμένων της οικονομίας και αφορούν ποσοστό επί της συναλλαγής. Παράδειγμα χαρακτηριστικό των εμμέσων φόρων είναι ο ΦΠΑ.

Το ελληνικό φορολογικό σύστημα υπήρξε σε όλη την μακρά μετεμφυλιακή περίοδο σύστημα βασιζόμενο στους έμμεσους κυρίως φόρους.¹¹⁰

Όπως δείξαμε σε προηγούμενες ενότητες η επίδραση του εισοδήματος πάνω στην κατασκευή κατοικιών είναι σημαντική και έχει θετική σχέση. Το ερώτημα λοιπόν που

¹¹⁰ Βλέπε ανάλυση στο Ιορδάνογλου Χ., ό.π., σ.σ. 325 – 332.

τίθεται είναι αν η φορολογία εισοδήματος, η οποία άμεσα μειώνει το διαθέσιμο εισόδημα, έχει παίξει κάποιο ρόλο.

Η φορολόγηση του εισοδήματος¹¹¹ στην περίοδο 1994 – 2007 καθορίστηκε από τον νόμο 2238 ο οποίος ψηφίστηκε και μπήκε σε εφαρμογή το 1994 και έμεινε σε ισχύ μέχρι και το 2010.¹¹² Σε όλη την διάρκεια της περιόδου η φορολόγηση του εισοδήματος παρέμεινε σχετικά σταθερή και μετά το 2000 υπάρχει και μια μικρή μείωση.¹¹³ Συνεπώς μπορούμε να ισχυριστούμε ότι δεδομένου ότι η φορολόγηση είναι ένας εξωγενής παράγοντας η επίδραση που θα είχε στην αγορά ακινήτων είναι ανύπαρκτη.¹¹⁴

Η σταθερότητα της φορολόγησης αποτυπώνεται και στις επιδόσεις του φορολογικού μηχανισμού σε όρους εσόδου. Ο πίνακας 6.1 παρακάτω αποτυπώνει την επίδοση αυτή ως ποσοστό του συνολικού δηλωθέντος εισοδήματος από το 1994 – 2009.

Πίνακας 6.1 Οι φορολογία εισοδήματος 1994 - 2007 ως ποσοστό του δηλωθέντος οικογενειακού εισοδήματος.

ΕΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
1994	18,44%
1995	16,99%
1996	17,03%
1997	18,41%
1998	21,10%
1999	21,56%
2000	23,42%
2001	20,77%
2002	18,37%
2003	17,18%
2004	17,56%
2005	17,25%
2006	17,14%
2007	17,09%
2008	16,33%

¹¹¹ Η επίδραση της φορολογίας επί του εισοδήματος και κατ' επέκταση στην κατασκευαστική δραστηριότητα μπορεί να ερμηνευθεί από το γράφημα 4.6 παραπάνω με μια μετατόπιση της καμπύλης του εισοδήματος πιο αριστερά. Η επίδραση αυτή θα έχει εξωγενή φύση, συνεπώς θα συνεπάγεται μια μετατόπιση της καμπύλης ζήτησης κατοικίας επίσης πιο αριστερά.

¹¹² Σταματόπουλος Δ – Καραβοκύρης Α, *Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων*, Εκδόσεις ELFORIN, Αθήνα 2012, διάφορες σελίδες.

¹¹³ Ό.π.

¹¹⁴ Μια ανάλυση επί αυτού του ζητήματος όμως θα αλλάξει αν αντί για την μελέτη της περιόδου 1994 – 2007 ανοίξουμε την οπτική μας γωνία και συγκρίνουμε τις επιδόσεις διαφορετικών περιόδων. Εδώ πλέον οι μεταβολές του φορολογικού συστήματος σαφώς και θα έχουν επίδραση. Όμως για την περίοδο 1994 – 2007 που μελετάμε η καμπύλη ζήτησης εγγράφεται *ceteris paribus* ως προς τις εξωγενείς παραμέτρους.

2009	15,07%
ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	2%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	18%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Από τα στοιχεία του πίνακα θα σταθούμε στα δύο τελευταία νούμερα. Ο μέσος όρος είναι 18% και κατά κύριο λόγο η τυπική τους απόκλιση δεν υπερβαίνει τις δύο μονάδες κάτι που μαρτυρά την σταθερότητα της επίδοσης.

Εκτός όμως από την φορολόγηση του εισοδήματος θα πρέπει να προσθέσουμε την φορολόγηση της περιουσίας αυτής καθεαυτής.

Η φορολόγηση της τελευταίας συνοψίζεται σε τρεις πτυχές. Αυτές είναι η φορολόγηση εισοδημάτων που προκύπτουν από την εκμετάλλευση της περιουσίας και έχουν χαρακτήρα εισοδήματος, η δεύτερη πτυχή αφορά φορολογικές επιβαρύνσεις που προκύπτουν από την κατοχή της περιουσίας και επιβάλλονται επί αυτής. Τρίτη πτυχή είναι η φορολόγηση των συναλλαγών που γίνονται με βάση ή για την περιουσία.

Η ανάλυσή μας λοιπόν ακολούθως θα χωριστεί σε τρεις ενότητες κάθε μια αφορούσα μια από τις προαναφερόμενες πτυχές. Πριν προχωρήσουμε όμως σε αυτή την αφήγηση θα προσθέσουμε μια εξήγηση που θα φανεί χρήσιμη στην πορεία.

Μια σειρά από φορολογικές επιβαρύνσεις επιβάλλονται από τον κρατικό μηχανισμό με βάση την αξία ενός ακινήτου. Το πρόβλημα που δημιουργείται από αυτό είναι ότι η εμπορική τιμή ενός ακινήτου προκύπτει μόνον αν υπάρξει μεταβίβαση αυτού. Τα στοιχεία της μεταβίβασης δεν συγκεντρώνονται κεντρικά από τους συμβολαιογράφους που εμπλέκονται στην διαδικασία, ενώ πολλές φορές και τα ίδια τα συμβόλαια δεν αποτύπωναν την πραγματική συμφωνία μεταξύ αγοραστή και πωλητή. Συνεπεία τούτου το υπουργείο οικονομικών έχει εφεύρει την έννοια των αντικειμενικών αξιών. Οι πίνακες των αντικειμενικών αξιών συντάσσονται από την αρμόδια υπηρεσία του υπουργείου και αντικαθιστούν τις εμπορικές στην διαδικασία της φορολόγησης των ακινήτων.¹¹⁵

¹¹⁵ Σαφώς η απόκλιση τους από την πραγματικότητα είναι σημαντική και αυτό συντελεί σε επιπλέον φορολογικές αδικίες.

6.1 Οι φόροι στο εισόδημα από ακίνητα

Ο πρώτος τύπος φορολόγησης της περιουσίας έχει να κάνει με την φορολόγηση των εισοδημάτων που δημιουργούνται από αυτή. Βασικότερος φόρος σε αυτή την κατηγορία είναι ο φόρος επί των μισθωμάτων που εισπράττει ένας κάτοχος ενός ακινήτου. Ο φόρος αυτός κατά την διάρκεια της περιόδου από το 37,17% κατέβηκε στο τελευταίο τμήμα της στο περίπου 28% κάτι που συνιστά σημαντική μείωση.

Λίγο διαφορετική υπήρξε η διαχείριση του φόρου αυτού όταν αναφερόταν σε εταιρείες. Έτσι οι ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες εταιρείες είχαν μια πιο ήπια αντιμετώπιση πληρώνοντας φορολογία της τάξης του 35% στην αρχή της περιόδου και μόλις 20% στο τέλος της. Οι ανώνυμες εταιρείες για τον νομοθέτη έπρεπε να έχουν μεγαλύτερη επιβάρυνση στο περίπου 40% στην αρχή ενώ το 2005 κατέβηκαν στο 32% καθιστώντας τις τις πιο επιβαρυνμένες νομικές οντότητες ως προς αυτό το ζήτημα.

Με δεδομένο όμως ότι τις περισσότερες φορές οι κατοικίες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα μπορούμε να μείνουμε στην ανάλυση της πρώτης παραγράφου.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις επιβαρύνσεις των εσόδων από την φορολόγηση αποκρυσταλλώνοντας τις μεταβολές στα έτη 1990, 1995, 2000, 2005 και 2010.

Πίνακας 6.2 Οι φόροι εισοδήματος

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1990	1995	2000	2005	2010
Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης Α2: Η 13 κατοικίας	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΑΛ.ΠΟΣΟ Υ ΓΙΑ >120ΤΜ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	37,17%	37,17%	37,17%	28,29%	38,94%
Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων φυσικών προσώπων	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	37,17%	37,17%	37,17%	28,29%	38,94%
Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων Ο.Ε., Ε.Ε.	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	35,00%	35,00%	25,00%	20,00%	24,00%
Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	40,00%	40,00%	35,00%	32,00%	30,00%

ν νομικών προσώπων								
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΜΙΣΘΩΜΑΤ Α	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,00%	0,00%	0,00 %	3,00 %	3,00 %
Συμπληρωμ ατικός Φόρος Εισοδήματο ς Μισθωμάτω ν	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΜΙΣΘΩΜΑΤ Α	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3,00%	3,00%	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Τέλος Χαρτοσήμο υ + ΟΓΑ	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΜΙΣΘΩΜΑΤ Α	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3,60%	3,60%	3,60 %	3,60 %	3,60 %
Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΤΠΥ	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΜΙΣΘΩΜΑΤ Α	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3,00%	3,00%	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΜΙΣΘΩΜΑΤ Α	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	2,00%	2,00%	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Τεκμήριο διαβίωσης σε ιδιότητα ή μισθωμένη α'+β' κατοικία	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,00%	0,00%	0,00 %	0,00 %	22,50 %
Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμο ποίησης επαγγελματ ικής στέγης	ΕΤΗΣΙΟ Σ	ΤΕΚΜΑΡΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	37,17%	37,17%	37,1 7%	28,29 %	38,94 %
Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	ΕΦΑΠΑ Ξ	τμ ΠΕΖΟΔΡΟΜΙ ΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔ Σ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία, παρατίθεται στο: Λιάπης Κ – Ρόβολης Α – Γαλανός Χ,
«Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και
Περιφερειακή σύγκριση»

Επεξηγήσεις πίνακα

Στήλη φορολογική βάση: Το ποσό επί του οποίου εφαρμόζεται ο φόρος

Στήλη συχνότητα: Πόσο συχνά επιβάλλεται ο φόρος

Στήλη συντελεστής: Υποδηλώνει αν η ειβολή του φόρου γίνεται στην βάση ενός σταθερού ποσοστού ή κάποιας προοδευτικής κλίμακας (βάση κλίμακας)

ΒΑΔΣ: Βάση Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου

Τεκμαρτό εισόδημα: Το εισόδημα που εκτιμούμε όχι το δηλωθέν ή το πραγματικό

Από τον παραπάνω πίνακα μπορούμε να εξάγουμε μια σειρά από συμπεράσματα ως προς την φορολογική μεταχείριση των ελληνικών ακινήτων. Πρώτο συμπέρασμα ότι υπήρξε κατά την διάρκεια της ευρύτερης περιόδου και μέχρι την εμφάνιση της κρίσης ζήτησης το 2008 μια σχετική σταθερότητα στην φορολόγηση η οποία ακολουθείται από μειώσεις από το 2005 και μετά.

Δεύτερη σημαντική παρατήρηση είναι ότι το τεκμήριο διαβίωσης για έναν ιδιοκτήτη για την πρώτη ή την δεύτερη κατοικία είναι 0% και μπαίνει στην διαδικασία μετά την κρίση. **Αυτό συνιστά μεγάλο κίνητρο για ένα νοικοκυριό να επενδύσει σε κατοικία.**

Οι φόροι επί των μισθωμάτων για την ενοικίαση ενός ακινήτου είναι υψηλοί μεν όμως δεν φαίνεται να επηρεάζουν ιδιαίτερα¹¹⁶ καθώς η ωφέλεια που αποσκοπεί ο μέσος Έλληνας να λάβει από τη κατασκευή μιας κατοικίας είναι το αγαθό της ιδιοκατοίκησης.

¹¹⁶ Βλέπε γραφήματα κεφαλαίου 2 παραπάνω

6.2 Οι φόροι κατοχής

Δεύτερος τύπος φορολόγησης όπως αναφέραμε πιο πάνω είναι φόροι που επιβάλλονται για την κατοχή ενός ακινήτου. Η φορολόγηση αυτή είναι κατά τεκμήριο η πιο άδικη με δεδομένο ότι το ακίνητο είναι ένα τμήμα πλούτου που έχει δημιουργηθεί από ήδη φορολογημένο εισόδημα. Συνεπώς αν φορολογήσεις την κατοχή ενός τμήματος αποθηκευμένου πλούτου είναι σαν να διπλοφορολογείς το εισόδημα. Από την άλλη πλευρά, η κατοχή πλούτου δίνει ασφάλεια και άλλα πλεονεκτήματα και μπορεί να έχει ανταποδοτικά στοιχεία: συνεισφορά σε κόστος υποδομών. Η επιπλέον φορολόγησή της λοιπόν ενδεχομένως να επηρεάζει αρνητικά το κόστος.

Εδώ υπάρχουν μια σειρά από υποκατηγορίες φόρων που επιβάλλει η νομοθεσία στον κάτοχο ενός ακινήτου:

Πίνακας 6.3 Οι φόροι κατοχής

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1990	1995	2000	2005	2010
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) Φ.Π.	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0	0	0,0052	0,0049	0,39
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) Ν.Π.	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,00 %	0,00 %	0,70 %	0,70 %	0,60 %
Εισφορά Υπεραξίας λόγω νέων έργων	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), (κτίσματα + οικοπέδα)	ΛΟΓ.ΔΕΗ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Φόρος αναπροσαρμογής Αξίας Ακινήτων επιχειρήσεων ΓΗΠΕΔΩΝ	ΤΡΙΕΤΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	2,00 %
Φόρος αναπροσαρμογής Αξίας Ακινήτων επιχειρήσεων ΚΤΙΡΙΩΝ	ΤΡΙΕΤΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	8,00 %
Τέλος εγγραφής ακινήτων στο εθνικό κτηματολόγιο (ΕΥΡΩ/ΔΙΚΑΙΩΜΑ)	ΕΦΑΠΑΞ	ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟ	20	20	20	20	20

Εισφορές σε γη για ένταξη σε σχέδια πόλεων(Ν.1337/83)	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΕΠΙΦΑΝ ΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕ ΔΟΥ	10%- 60%ΤΜ	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,0 0%
Ειδικό Τέλος Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ανά 1000kwh)	ΛΟΓ.ΔΕ Η	ΚΑΤΑΝΑ ΛΩΣΗ ΗΛΕΚ.ΡΕ ΥΜ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤ Ο			0,8	0,8	5,57
Τέλη αποχέτευσης ακινήτων(σύνδεση-χρήση)	ΛΟΓ.ΔΕ ΥΑ	ΚΑΤΑΝΑ ΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩ ΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑ Σ	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Πολεοδομικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων-αλλαγής χρήσης	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩ ΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑ Σ					
Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ
Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	ΛΟΓ. ΔΕΗ	ΤΜ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΠΟΦ. ΟΤΑ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ	ΒΑΔΣ

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία, παρατίθεται στο: Λιάπης Κ – Ρόβολης Α – Γαλανός Χ, «Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή σύγκριση»

Επεξηγήσεις πίνακα

Βλέπε επεξηγήσεις πίνακα 6.2

Από τον πίνακα 6.3 παραπάνω βλέπουμε όλες αυτές τις κατηγορίες οι οποίες μπορούν να ομαδοποιηθούν ως εξής: Πρώτον ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) που ήταν και ο σημαντικότερος φόρος, δεύτερον οι φόροι που επιβάλλοντα από τις δημοτικές αρχές και δεν θα συζητήσουμε εδώ καθώς προκύπτουν κατά περίπτωση του κάθε δήμου ξεχωριστά και τρίτον διάφοροι άλλοι φόροι που επιβάλλονται μέσω της πολεοδομίας η της ΔΕΗ και έχουν σχετικά μηδαμινή επίδραση. Οι δύο τελευταίες κατηγορίες ούτως ή άλλως παρουσιάζουν παράλληλα μια σταθερότητα στην επιβολή τους συνεπώς ενισχύεται το συμπέρασμα της μηδαμινής επίδρασης. Στην ανάλυση μας λοιπόν θα μείνουμε στον κυριότερο φόρο, τον ΦΑΠ.

Από τα στοιχεία του πίνακα 6.3 βλέπουμε ότι ο ΦΑΠ επιβάλλεται σε φυσικά και νομικά πρόσωπα. Το μέγεθός του μεγαλώνει πολύ από το 2010 και μετά και την

εκδήλωση της κρίσης, για τα φυσικά πρόσωπα. Οι συντελεστές του επίσης είναι σχετικά μικροί και εφαρμόζονται επί της αντικειμενικής αξίας. Για τα νομικά πρόσωπα απεναντίας είναι σταθερός σε όλη την διάρκεια της περιόδου και αυξάνεται σημαντικά στο τέλος της, συνεπώς οι επιδράσεις αυτής της μεταβολής θα πρέπει να αναζητηθούν στα στοιχεία της επόμενης περιόδου 2008 – 2017.

Όπως όμως αναφέραμε και πιο πριν οι αντικειμενικές αξίες ειδικά την περίοδο που μελετάμε υπολείπονται τρομερά των εμπορικών τιμών των ακινήτων έτσι μπορούμε να συνάγουμε το συμπέρασμα ότι ο συγκεκριμένος φόρος έχει μικρή έως ασήμαντη επίδραση επί της ζήτησης ακινήτων.

6.3 Οι φόροι συναλλαγής

Τελευταία πτυχή της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας είναι οι φόροι που επιβάλλονται στις συναλλαγές. Ο πίνακας 6.4 παρακάτω συνοψίζει όλες αυτές τις επιβαρύνσεις:

Πίνακας 6.4 Οι φόροι συναλλαγής

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΟΡΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΒΑΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	1990	1995	2000	2005	2010
Εισφορές σε χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων ν1337/83	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	5%-25%	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Α κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	19,82 %	19,82 %	22,50 %	22,50 %	5,65 %
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Β κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	27,72 %	27,72 %	31,14 %	31,14 %	8,07 %
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Γ κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	42,27 %	42,27 %	45,90 %	45,90 %	36,49 %
Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων Δ κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	54,27 %	54,27 %	56,96 %	56,96 %	36,49 %
Φόρος δωρεάς ακινήτων Α κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	19,82 %	19,82 %	22,50 %	22,50 %	5,65 %
Φόρος δωρεάς ακινήτων Β κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	27,72 %	27,72 %	31,14 %	31,14 %	8,07 %
Φόρος δωρεάς ακινήτων Γ κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	42,27 %	42,27 %	45,90 %	45,90 %	36,49 %
Φόρος δωρεάς ακινήτων Δ κατηγορία	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	54,27 %	54,27 %	56,96 %	56,96 %	36,49 %
ΦΠΑ επί οικοδομικών υλικών	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΥΛΙΚΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	16,00 %	18,00 %	18,00 %	19,00 %	23,00 %

Φόρος μεταβίβασης ακινήτων κτηρίων	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	12,00 %	12,00 %	12,00 %	12,00 %	11,00 %
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων γαιών	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	10,00 %	10,00 %	10,00 %	10,00 %	9,00 %
Τέλος υπέρ ταμείου νομικών κατά την σύνταξη συμβολαίων	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,65%	0,65 %	0,65 %	0,65 %	0,65 %
Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	0,60%	0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %
ΦΠΑ στα νεόδμητα και στην αντιπαροχή	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0,00%	0,00 %	0,00 %	19,00 %	23,00 %
Φόρος ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων)	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	4,50%	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Φόρος διανομής ακινήτων	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	2,25%	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,26 %
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων γαιών	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	10,00 %	10,00 %	10,00 %	10,00 %	9,00 %
Φόρος χρησικτησίας ακινήτων κτηρίων	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	12,00 %	12,00 %	12,00 %	12,00 %	11,00 %
Τέλος υπέρ ταμείου νομικών κατά την μεταγραφή	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0,125 %	0,125 %	0,125 %	0,125 %	0,125 %
ΦΠΑ επί αξίας ακινήτων με ημερομηνία αδείας μετά την 1/1/2005	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	0,00%	0,00 %	0,00 %	19,00 %	23,00 %
Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΑΞΙΑ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΠΟΣΟΣΤΟ	3,00%	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Τέλος οικοδομικών εργασιών	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	1,00%	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Κράτηση υπέρ δήμου, ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
Εργοδοτικές εισφορές ανέγερσης οικοδομής	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	ΒΑΣΗ ΚΛΙΜΑΚΑΣ	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %

Τέλος ρευματοδότησης ακίνητου (ΔΕΗ και Δημοσίου)	ΕΤΗΣΙΟΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ ΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ Λ ΜΕΤΑΒΑΛΟΜΕΝΟ
Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	ΕΦΑΠΑ Ξ	ΠΡΟΫΟΛΟ ΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ	ΜΕΤΑΒΑΛΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ Λ

Πηγή: Φορολογική νομοθεσία, παρατίθεται στο: Λιάπης Κ – Ρόβολης Α – Γαλανός Χ, «Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή σύγκριση»

Επεξηγήσεις πίνακα

Συντελεστής Λ: Συντελεστής που χρησιμοποιείται για τον καθορισμό της αμοιβής του μηχανικού

Από τα στοιχεία του πίνακα μπορούμε να κατανοήσουμε μια σειρά από παραμέτρους. Μια παράμετρος είναι ότι, όπως και στις άλλες φορολογικές επιβαρύνσεις που παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες ενότητες, υπάρχει μια σταθερότητα των συντελεστών και γενικότερα του φορολογικού περιβάλλοντος.

Σε ότι αφορά λοιπόν τους φόρους των συναλλαγών θα μείνουμε σε δύο σημεία που φαίνεται να είναι σημαντικά. Πρώτον, οι συντελεστές φορολογίας που αφορούν την μεταβίβαση ενός ακινήτου είτε σαν δωρεά είτε σαν γονική παροχή φαίνεται να αυξάνουν από τα μέσα της περιόδου. Όμως, όπως και με τον ΦΑΠ αυτές οι μεταβολές έχουν μικρή επίπτωση, καθώς εφαρμόζονται επί των αντικειμενικών αξιών που είναι μικρότερες από τις εμπορικές. Μόνον μετά το 2010 βλέπουμε αυτούς τους συντελεστές να μειώνονται δραματικά ακριβώς λόγω της κατάρρευσης στην αγορά ακινήτων που επήλθε μετά το 2008.

Το δεύτερο σημείο είναι η επιβολή του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις ακινήτων από το 2005 και μετά με τον νόμο 3427/2005. Όπως δείξαμε και στην ενότητα 5.4 η αντιπαροχή υπήρξε σημαντικός θεσμός στην αγορά ακινήτων. Όμως, η επιβολή του ΦΠΑ σίγουρα συντέλεσε καθοριστικά στην ολοκληρωτική απαξίωση της αντιπαροχής που συντελέστηκε από το 2005 και μετά.¹¹⁷ Σε κάθε περίπτωση οι φόροι μεταβίβασης είναι επαχθείς διότι περιορίζουν την κινητικότητα της εργασίας και την ευλιγισία της αγοράς ακινήτων.

¹¹⁷ Το αίσθημα αυτό ενυπάρχει διάχυτο στις εκτιμήσεις και στην αντίληψη των ανθρώπων του κλάδου. Βλέπε χαρακτηριστικά: <http://www.kathimerini.gr/793944/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/titloi-teloys-gia-thn-antiparoxh-elew-kai-ths-oikonomikhs-krishs>

6.4 Ακροτελεύτιες παρατηρήσεις

Δείξαμε μέχρι τώρα την ανάλυση του φορολογικού μηχανισμού με αρκετή λεπτομέρεια. Θα προσθέσουμε τώρα μια σειρά από δεδομένες επεμβάσεις του κράτους δια του φορολογικού μηχανισμού που επηρέασαν πολύ την ζήτηση για κατοικίες στην περίοδο που μελετάμε.

Στην διεθνή βιβλιογραφία που αναφέρεται στην μελέτη της κατοικίας γίνεται λόγος για το λεγόμενο tax subsidy. Η υπόθεση αυτή αναφέρεται στο ότι ένα κράτος μπορεί να χρησιμοποιήσει τον φορολογικό μηχανισμό για να δώσει μια έμμεση επιδότηση σε αυτόν που επιχειρεί να κατασκευάσει μια κατοικία.¹¹⁸

Αυτό επιτυγχάνεται από μεριάς κρατικού μηχανισμού αν από τη φορολόγηση του εισοδήματος εκπίπτουν τα έξοδα για τόκους στεγαστικών δανείων.¹¹⁹ Πράγματι στην περίοδο 1994 – 2007 και ειδικά μέχρι το 2002 η φορολογία εισοδήματος αφαιρούσε στο σύνολό τους τα έξοδα για τόκους στεγαστικών δανείων πρώτης κατοικίας από το συνολικό φορολογητέο εισόδημα, ενώ από το 2002 και μετά η πλήρης μείωση αντκαταστάθηκε από μείωση φόρου.¹²⁰

Από την άλλη μεριά έχει δειχθεί ότι όταν οι τόκοι αφαιρούνται από το φορολογητέο εισόδημα και αυτό συνδυάζεται με χαμηλά επιτόκια τότε αυτό συντελεί σε θετική μεταβολή της ζήτησης ειδικά για τα μικρότερα και μεσαία εισοδήματα.¹²¹

Οι όροι αυτής υπόθεσης φαίνεται ότι πληρούνται πλήρως για την περίπτωση της Ελλάδας. Όπως είπαμε οι τόκοι αφαιρούνται, τα επιτόκια από το 1998 και μετά πέφτουν κατακόρυφα¹²², ενώ και η ζήτηση από μεριάς μεσαίων και υψηλών στρωμάτων δείχνουν να επιβεβαιώνονται.¹²³ Άρα, μπορούμε να ισχυρισθούμε ότι η επίδραση της φορολογικής διαχείρισης των τόκων για την αγορά ή κατασκευή πρώτης κατοικίας είχε θετική και εξαιρετικά σημαντική επίδραση στην ζήτηση κατοικίας.

Η τελευταία μας παρατήρηση αφορά συνολικά την ανάλυση του παρόντος κεφαλαίου. Το ερώτημα είναι απλό: ποια ήταν τελικά η επίδραση των φόρων πάνω

¹¹⁸ Βλέπε μεταξύ άλλων: Ittig Peter, «Tax subsidy of home ownership», *Cambridge University Press*, Vol 4 No 2, 1984 διάφορες σελίδες. Σημειώνεται ότι αυτή η ιδέα είναι διάχυτη στην διεθνή βιβλιογραφία και βρίσκεται σε αρκετές από τις εργασίες που παρατίθενται στην βιβλιογραφία.

¹¹⁹ Για μια σημαντική και σε βάθος ανάλυση του συμπεράσματος αυτού βλέπε: Tinios P, *Housing Demand and Taxation in Greece*, Phd thesis Cambridge University, 1984 σ.σ. 84-87.

¹²⁰ Σταματόπουλος Δ – Καραβοκύρης Α, ό.π. σ.σ. 179 – 181.

¹²¹ Gefland J, «Mortgage credit and Lower Middle income housing demand», *University of Winsconsin Press*, Vol 46 No 2, 1970, σ.σ. 163 – 170.

¹²² Βλέπε κεφάλαιο 5

¹²³ Δαβραδάκης Μ, ό.π., , σελ 95: γράφημα για την διείσδυση των στεγαστικών δανείων στις χαμηλότερες τάξεις άνω του 44% σε σχέση με τις άλλες τάξεις που είναι σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα.

στην οικονομία και στην αγορά κατοικίας ειδικότερα. Μια απάντηση μπορεί να έρθει μέσα από την σύγκριση με άλλες χώρες του συνολικού εσόδου από την φορολόγηση κατοικίας ως ποσοστό του ΑΕΠ. Η απάντηση αυτή έχει ήδη δοθεί και μας λέει ότι οι φόροι περιουσίας αντικατοπτρίζουν ένα ποσοστό της τάξης του 1,4% με 1,5% του ΑΕΠ.¹²⁴ Οι αναπτυγμένες χώρες φαίνεται από μια τέτοια σύγκριση να φορολογούν περισσότερο τα ακίνητα.¹²⁵

Όμως, μια τέτοια ανάλυση είναι ελλιπής. Η επίδραση πάνω στην αγορά θα παρουσιάζεται πάνω στις επιδόσεις της αγοράς. Από τα γραφήματα που παρατέθηκαν φαίνεται ξεκάθαρα ότι η αγορά ακινήτων έχει κινηθεί *ceteris paribus* ως προς τους φόρους οι οποίοι λίγο ως πολύ είναι σταθεροί. Βέβαια, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η πολλαπλότητα και πολυπλοκότητα της φορολογικής επιβάρυνσης δεν μπορεί παρά να συμβάλει αρνητικά, καθώς ούτως ή άλλως δημιουργεί μια σειρά από κόστη διαχείρισης, ενώ παράλληλα οι πολλοί και μικροί φόροι στο τέλος μπορούν να συναποτελούν μια σημαντική τελικά συνναθροιστική επιβάρυνση.

Οι Έλληνες, πάντως, προχώρησαν στις επενδύσεις τους σε κατοικία χωρίς να αποσπάται η προσοχή τους από τον φορολογικό μηχανισμό. Ούτως ή άλλως με γνώμονα τις διεθνείς συγκρίσεις η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα τα έτη 1994 – 2007 φαίνεται ότι κυμαίνονταν σε μια μέση κατάσταση ούτε υπερφορολόγησης αλλά ούτε και απουσία φορολόγησης.¹²⁶

Σύνοψη

Η επίδραση της φορολογίας στα ακίνητα διαπιστώσαμε ότι έρχεται μέσα από τρεις δρόμους. Πρώτος δρόμος είναι η φορολόγηση των εισοδημάτων από ακίνητη περιουσία. Δεύτερος είναι η φορολόγηση της κατοχής ενός ακινήτου και τρίτος η φορολόγηση των συναλλαγών που συνδέονται με το ακίνητο.

Από την αναλυτική παρουσίαση που προηγήθηκε δείξαμε ότι ο φορολογικός μηχανισμός παρέμεινε σε γενικές γραμμές σταθερός κατά την διάρκεια της περιόδου και δεν επέδρασε παρά ελάχιστα. Το συμπέρασμα αυτό επιβεβαιώνεται και σε επίπεδο αποτελεσμάτων από τα τελικά κρατικά έσοδα από την φορολόγηση των ακινήτων. Τα τελευταία με διεθνείς συγκρίσεις δεν είναι ούτε πολλά ούτε λίγα αλλά βρίσκονται κοντά στον μέσο όρο των κρατών του ΟΟΣΑ. Ούτως ή άλλως η χρήση

¹²⁴ Βλέπε συγκριτικούς πίνακες για τα κράτη μέλη του ΟΟΣΑ στο: Λιάπης Κ – Ρόβολης Α – Γαλανός Χ, «Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή σύγκριση», Αθήνα 2010, πίνακες 2 και 3, σ.σ. 20 – 21. Από την ίδια μελέτη προκύπτει ότι η φορολογική επιβάρυνση της κατοικίας ως ποσοστό του ΑΕΠ είτε συγκρίνουμε στην βάση των χωρών του ΟΟΣΑ είτε στην βάση των χωρών της ΕΕ είναι παρόμοια. Η Ελλάδα βρίσκεται πάντα κοντά στον μέσο όρο και στις δυο περιπτώσεις.

¹²⁵ Ό.π.

¹²⁶ Ό.π.

αντικειμενικών αξιών που υπολείποντο κατά πολύ των εμπορικών μείωσε την φοροδοτική ικανότητα των φόρων.

Θα σταθούμε ως σημαντικό συμπέρασμα αυτού του κεφαλαίου σε δυο ζητήματα. Πρώτο ζήτημα είναι ότι η φορολογική μεταχείριση των τόκων για δάνεια πρώτης κατοικίας επέδρασε καταλυτικά στην ζήτηση της κατοικίας, καθώς λειτούργησε ένας μηχανισμός δημιουργίας μιας έμμεσης τεχνητής επιδότησης σε όφελος του νοικοκυριού. Μάλιστα, ο τρόπος διαχείρισης της φορολόγησης της πρώτης κατοικίας ενδεχομένως να δημιούργησε ένα τακτικό πλεονέκτημα της επένδυσης σε κατοικία έναντι άλλων πιθανών επενδύσεων για τα ελληνικά νοικοκυριά

Δευτερευόντως η επιβολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή φαίνεται ότι έπαιξε αρνητικό ρόλο στην εξέλιξη της αγοράς κατοικίας το 2005. Όμως η εφαρμογή του μέτρου έρχεται στο τέλος της περιόδου. Συνεπώς τα αποτελέσματα του θα πρέπει να αναζητηθούν στη περίοδο 2008 – 2017.

Συμπεράσματα

Η αγορά κατοικίας υπήρξε πολύ σημαντικό κομμάτι της ελληνικής οικονομίας ειδικά μεταπολεμικά. Μέσα από την ανάλυση που προηγήθηκε επιβεβαιώνουμε τον παραπάνω ισχυρισμό και ερχόμαστε να καταλήξουμε σε μια σειρά από επιμέρους ισχυρισμούς που τον συναποτελούν.

Οι υποθέσεις που διαπιστώνουμε από την αρχή ακόμα της εργασίας μας έρχονται να ολοκληρωθούν. Καταλήγουμε στο ότι η αγορά ακινήτων συνδιαμορφώνει τον οικονομικό κύκλο. Οι επιδόσεις της αγοράς καθορίζονται από το οικονομικό κλίμα, από μακροοικονομικά φαινόμενα αλλά και πολιτικές με μακροοικονομική αντανάκλαση. Πιο συγκεκριμένα, είδαμε ότι μακροοικονομικά φαινόμενα όπως τα επιτόκια ή ο πληθωρισμός επηρεάζουν την συμπεριφορά της αγοράς εν συνόλω. Έτσι, επιβεβαιώνουμε την υπόθεση εργασίας ότι η κατοικία υπήρξε άμυνα απέναντι στον πληθωρισμό. Παράλληλα, επιβεβαιώνουμε ότι μακροοικονομικές μεταβλητές όπως το συνολικό εισόδημα μπορούν και έχουν επιρροή πάνω στην ζήτηση για κατοικίες ή επίδραση πάνω στις τιμές. Ακόμα, η μείωση των επιτοκίων που ήρθε ως απόρροια της συγκράτησης των τιμών οδήγησε σε τρομακτική επέκταση του τραπεζικού δανεισμού για αγορά κατοικίας επιτρέποντας σε μεγάλα τμήματα του πληθυσμού να εμπλακούν στην εν λόγω αγορά σε χρόνο πολύ μικρότερο από αυτόν που χρειαζόνταν προηγουμένως.

Από την άλλη μεριά και η συμπεριφορά του νομοθέτη υπήρξε ενισχυτική στην τόνωση και εξάπλωση της αγοράς κατοικίας. Το φορολογικό σύστημα παρέμενε σε γενικές γραμμές σταθερό κατά τη διάρκεια της περιόδου, ενώ η φορολογική μεταχείριση των τόκων για την πρώτη κατοικία έδινε ώθηση στην αγορά, καθώς αποτελούσε μέγα κίνητρο για την ενίσχυση του τραπεζικού δανεισμού. Επίσης δεν είναι σαφές αν υπάρχουν επιπτώσεις από την αυστηροποίηση του ΓΟΚ το 2000. Σε κάθε περίπτωση η υπόθεση αυτή χρήζει μελέτης σε βάθος, που όμως ένα πόνημα όπως το παρόν δεν μπορεί να υπεισέρθει και συνεπώς εγγράφει την ανάλυσή του *ceteris paribus* ως προς αυτήν την υποθεση.

Διαπιστώσαμε επίσης ότι μια σειρά από δημογραφικοί παράγοντες δίνουν έναν διαρθρωτικό τόνο στην ανάλυση της αγοράς κατοικίας. Αυτοί είναι ο πληθυσμός της χώρας μαζί με την οικογενειακή δομή και πώς αυτή μεταβάλλεται. Τέλος το φαινόμενο της μετανάστευσης, εσωτερικής και εξωτερικής, καθορίζει και αυτό από την μεριά του την αγορά ακινήτων.

Οι απαντήσεις αυτές όλες δόθηκαν κατά την διάρκεια της ανάλυσης που προηγήθηκε. Όμως, μια πιο ενδελεχής και συνδυαστική ματιά επί αυτών των απαντήσεων θα οδηγήσει σε μια σειρά ακόμα συμπερασμάτων.

Πρώτα πρώτα, αντιλαμβανόμαστε ότι σαφώς το μακροοικονομικό περιβάλλον παίζει τον ρόλο του και οι μακροοικονομικές επιδόσεις είτε περιορίζουν τις επιλογές είτε τις ανοίγουν. Από την άλλη όμως βλέπουμε ότι οι μικροοικονομικοί παράγοντες χρήζουν

της δικής τους ανάλυσης και έχουν μακροοικονομικά αποτελέσματα επί του συνόλου της αγοράς. Με άλλα λόγια η ανάλυση μας υπαγορεύει μια νεοκεϋνσιανή θεώρηση, ώστε να μπορούμε να ενώσουμε τα κομμάτια του πάζλ.

Δεύτερο μεγάλο συμπέρασμα που αναδεικνύεται είναι ότι η ελληνική οικονομία μπορεί να έχει εξαιρετικές επιδόσεις αν λειτουργεί εκτός των γνωστών αγκυλώσεων που την καταπνίγουν. Στην άνθηση αυτή που παρατηρήθηκε στην αγορά ακινήτων δίχως άλλο συνέδραμε και η υιοθέτηση της πολιτικής προοπτικής του Μάαστριχτ και της μετέπειτα ένταξης στην ΟΝΕ. Οι κατευθύνσεις πολιτικής που δόθηκαν δια της εν λόγω επιλογής οδήγησαν στην συσχέτιση της τραπεζικής αγοράς με την αγορά ακινήτων και τα ευεργετικά αποτελέσματα που αυτός ο συσχετισμός είχε.

Τρίτος προβληματισμός, που αναδεικνύεται, αφορά την φύση των επιλογών των νοικοκυριών. Τα ελληνικά νοικοκυριά χρησιμοποιούσαν πάντοτε την αγορά κατοικίας σαν μια ασπίδα επιβίωσης. Φαίνεται ότι στη περίοδο αυτή η επένδυση σε κατοικία διεκδίκησε μια διαφορετική θέση. Μια θέση που αποσκοπούσε στην δημιουργία εισοδήματος υπό το πρίσμα μιας ορθολογικής αντιμετώπισης των δεδομένων της αγοράς αλλά και της στάθμισης του ρίσκου σε ένα χαλαρότερο πλαίσιο. Κοντολογίς διαφαίνεται μια πιο εξωστρεφής και επιθετική αντίληψη της κατοικίας από τα νοικοκυριά.

Βιβλιογραφία

Δαβραδάκης Μανώλης, «Αγορά ακινήτων και Μακροοικονομία», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Δαβραδάκης Μανώλης, «Στεγαστική Πίστη και Αγορά κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Ιορδάνογλου Χρυσάφης. *Η ελληνική οικονομία στη Μακρά διάρκεια 1954-2005*, εκδόσεις Πόλις, Αθήνα 2008.

Καζάκος Παναγιώτης., *Ανάμεσα σε κράτος και αγορά*, εκδόσεις Πατάκη, Αθήνα 2006.

Λιάπης Κων/νος – Ρόβολης Αντώνιος – Γαλανός Χρήστος, «Ανάλυση των φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή σύγκριση», Αθήνα 2010.

Μαλλιαρόπουλος Δημήτρης, «Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα», στο συλλογικό Καραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Μαλλιαρόπουλος Δημήτρης, «Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Μαλλιαρόπουλος Δημήτρης, «Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Μητράκος Θ, *Στατιστικά στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων: Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος*, Παρουσίαση της ΤτΕ τον Απρίλιο του 2009.

Παπώτης Α, *Υπολειμματική Μέθοδος ή μέθοδος αντιπαροχής (Residual Method)* ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ ΤΕΕ / ΜΑΡΤΙΟΣ 2010, στο http://library.tee.gr/digital/kma/kma_m1473/kma_m1473_papotis.pdf.

Ποϊριατζίδου Ε, *Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής*, Μεταπτυχιακή εργασία στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη 2008.

Σταματόπουλος Δημήτρης – Καραβοκύρης Αντώνης, *Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων*, Εκδόσεις ELFORIN, Αθήνα 2012.

Ayuso Juan – Restoy Fernando, «Τιμές κατοικίας και ενοίκια στην Ισπανία: Είναι ο συντελεστής προεξόφλησης σημαντικός παράγων;», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Iacoviello Mateo, «Νομισματική πολιτική και αγορά κατοικίας», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

LaFerrere Anne, Τήνιος Πλάτων, Γεωργιάδης Θωμάς, «Η γεωγραφία της διαγενεακής ανσότητας και η κατοικία: Ελλάδα και Ευρώπη» σελ 1 - 23, στο Αφουξενίδης Α, *Κοινωνιολογία κα Γεωγραφία στην εποχή της κρίσης*, Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα, 2010.

Tsatsaronis Kostas – Haidin Zhu, «Οι τιμές των κατοικιών διεθνώς και η χρηματοδότηση στεγαστικών δανείων», στο συλλογικό Κραμουζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., *Αγορά κατοικίας τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.

Aaron Henry, «Income taxes and housing», *The American Economic Review*, Vol. 60 No 5, Dec 1970.

Berkovec James – Fullerton Don, «A General Equilibrium Model of Housing, Taxes and Portfolio Choice», *Journal of Political Economy*, Vol 100 No 2, Apr 1992.

Campbell J – Shiller Robert, «The dividend price ratio and expectations about future and discount factors» *Review of Financial Studies*, 1.

Case Karl – Shiller Robert, «Is there a bubble n the housing market?», *Brookings Papers on Economic Activity*, Vol 2003 No 2, 2003.

Carliner Geoffrey, «Income elasticity of Housing demand», *The Review of Economics and Statistics*, Vol 55, No 4, 1973.

Chinloy Peter, «Effective Property Taxes and Tax Capitalization», *The Canadian Journal of Economics*, Vol 11 No4, Nov 1978.

Cho Seng Hoon – Lambert Dayton – Roberts Roland, «Forecasting Open Space with a Two – Rate Property Tax», *Land Economics*, Vol 86 No 2, My 2010.

Cronin Francis, «Federal Tax Regulation and the Housing Demand of Owner Occupants», *Land Economics*, Vol 59 No 3, Aug 1983.

Gartner Manfred, *Macroeconomics*, Pearson education, Edinburgh 2006.

Gefland Jack, «Mortgage credit and Lower Middle income housing demand», *University of Winsconsin Press*, Vol 46 No 2, 1970.

Goodwin Thomas, «The impact of Credit Rationing on Housing Investment: A multi – market Disequilibrium Approach», *International Economic Review*, Vol 27 No 2, Jun 1986.

Han Lu, «The effects of Price Risk on Housing Demand: Empirical Evidence from US Markets», *The Review of Financial Studies*, Vol 23 No 11m Nov 2010.

Hoyt Wiliam – Rosental Stuart, «Capital Taxation and the Demand for Owner – Occupied Housing», *The Review of Economics and Statistics*, Vol 72 No 1, Feb 1990.

Ittig Peter, «Tax subsidy of home ownership», *Cambridge University Press*, Vol 4 No 2, 1984.

Jones Lawrence, «Current Wealth Constraints on the Housing Demand of Young Owners», *The review of Economics and Statistics*, Vol 72 No 3, 1990.

Karageorgas D., «The Distribution of Tax Burden by Income Groups in Greece», *The Economic Journal*, Vol 83 No 330, Jun 1973.

Kearl JR – Mishkin Frederic, «Illiquidity, the emand for residential housing and monetary policy», *The Journal of Finance*, Vol 32, No 5, Dec 1977.

Lee Tom Hun – Kong Chang Min, «Elasticities of Housing Demand», *Southern Economic Journal*, Vol 44 No 2 1977.

Lindh Thomas – Malmberg Bo, «Demography and Housing Demand – What can we learn from residential construction data? », *Journal of Population Economics*, Vo 21, No 3, 2008.

Lynch Gerald, «The Impact of Tax Indexing on Housing Demand», *Financial Analysts Journal*, Vol 41 No 2, Mar 1985.

Maissel Sherman, «Variables Commonly Ignored in Housing Demand Analysis», *Land Economics*, Vol 25, No3 1949.

Nechyba Thomas, «Local Property and State Income Taxes: The role of Interjurisdictional Competition and Collusion», *Journal of Political Economy*, Vol 105 No 2, Apr 1997.

Paldam Martin, «What is known about the housing Demand?» *The Swedish Journal of Economics*, Vol 72, No 2, June 1970.

Panagiotides Theodore – Printzis Panagiotis, «On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: A VECM approach», *Hellenic Observatory Papers on Greece and Southern Europe*, Paper No 88, January 2015.

Poterba James – Weil David – Shiller Robert, «House Price Dynamics: The role of Tax Policy and Demography», *Brookings Papers on Economic Activity*, Vol 1991 No 2, 1991.

Poterba James, «Tax Subsidies to Owner – Occupied Housing: An Asset Market Approach», *The Quarterly Journal of Economics*, Vol 99 No 4, Nov 1984.

Roistacher Elisabeth, «Short Run housing responses to changes in income», *The American Economic Review*, Vol 67 No 1, 1977.

Romer David, *Advanced Macroeconomics*, Mc Graw Hill Irwin, New York 2006.

Simon Herbert, «The incidence of a Tax on Urban Real Property», *The Quarterly Journal of Economics*, Vol 57 No 3, May 1943.

Shiller Robert, *The Subprime Solution*, Princeton University Press, Princeton – Oxford 2008.

Shiller Robert, «Why is Housing Finance I such a Primitive Stage?», *The American Economic Review*, Vol 104 No 5, May 2014.

Shiller Robert, «A Scott-Type Regression Test of the Dividend Ratio Model», *The Review of Economics and Statistics*, Vol 72 No 2, May 1990.

Schwab Robert, «Inflation Expectations and the Demand for Housing», *The American Economic Review*, Vol 72 No1, Mar 1982.

Tinios P, *Housing Demand and Taxation in Greece*, Phd thesis Cambridge University, 1984.

Απογραφές ΕΛΣΤΑΤ για τα έτη 1981, 1991, 2001, 2011 στο www.statistics.gr

Βάση στατιστικών δεδομένων της Τραπέζης της Ελλάδος στο www.bankofgreece.gr

Βάση στατιστικών δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ στο www.statistics.gr

Βάση στατιστικών δεδομένων, Eurostat, World Bank, Elstat, IMF, European Commission στο www.tradingeconomics.com

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1985 με βάση τον νόμο 1577/1985

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 2000 με βάση τον νόμο 2831/2000

Εκθέσεις του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος για τα έτη: 2008 – 2012.

Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιρειών, Ο κατασκευαστικός κλάδος Β 2011, Εξαμηνιαία έκθεση Τεύχος 6, Φεβρουάριος 2012.

Στατιστική Επετηρίδα, ΕΛΣΤΑΤ, έτη: 1954 – 2010.

Συνοπτική Στατιστική Επετηρίδα, ΕΛΣΤΑΤ, έτη: 1962 – 2009.

<http://www.kathimerini.gr/793944/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/titloi-teloys-gia-thn-antiparoxh-elew-kai-ths-oikonomikhs-krish>

Παράρτημα

Γενικός οικοδομικός κανονισμός με βάση τον νόμο 1577/1985

ΑΡΘΡΟΝ-1

Σκοπός

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται, το κοινωνικό συμφέρον.

ΑΡΘΡΟΝ-2

Ορισμοί

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού, ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
2. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
3. Κοινοφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού, που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
4. Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
5. Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
6. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονα του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.
7. Οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
8. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.
9. Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

10. Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
11. Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.
13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
14. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικοπέδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.
15. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.
17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:
- α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος.
 - β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο.
 - γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και
 - δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.
18. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.
19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως οι ανελκυστήρες τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οι καπναγωγαί, οι επιγραφές, οι κεραίες.
- (Σ.Σ η παρ.19 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 παρ.1 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)**
20. Φέρουσα κατασκευή κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. Κατασκευές συμπλήρωσης είναι τα υπόλοιπα τμήματα που συμπληρώνουν το κτίριο και εξυπηρετούν τον προορισμό του.
21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωση τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.
22. Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που

προορίζονται για χρήση από όλους του ενοίκους του κτιρίου.

23. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.

24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

25. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

26. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

27. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

28. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σο) του οικοπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό όγκο του κτιρίου που μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

(Σ.Σ η παρ.28 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 παρ.2 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.

30. "Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους ή φυσικό έδαφος) έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή". Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

(Σ.Σ Το πρώτο εδάφιο της παρ.30 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

31. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων".

Σ.Σ η παρ.32 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 παρ.4 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-

140/A/13-6-00.

33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.

34. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

35. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

36. Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.

37. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεων του.

38. Εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ορόφου ή δώματος, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

(Σ.Σ η παρ.38 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 παρ.5 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/A/13-6-00)

39. Προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.

40. Περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικοπέδα, ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

41. Βόθρος είναι χώρος κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, στον οποίο συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου ή τα όμβρια ύδατα.

42. Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής.

(Σ.Σ η παρ.42 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 παρ.6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/A/13-6-00)

43. Εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

44. α) Παθητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι οι τεχνικές ή οι κατασκευές που εμπεριέχονται στο σχεδιασμό των κτιρίων και προσαρμόζονται κατάλληλα στο περίβλημά (κέλυφος) τους, με τρόπο ώστε να διευκολύνουν στην καλύτερη εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας για τη θέρμανση των κτηρίων, καθώς και στην αξιοποίηση των δροσερών ανέμων για το φυσικό τους δρόσιμο. Οι βασικές κατηγορίες των συστημάτων αυτών είναι:

αα. Τα συστήματα άμεσου ηλιακού όφελους, όπως τα νοπά ανοίγματα.
 ββ. Τα συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους όπως ο ηλιακός χώρος, θερμοκήπιο, ο ηλιακός τοίχος, το θερμοσιφωνικό πέτασμα, το ηλιακό αίθριο.
 γγ. Τα συστήματα δροσισμού όπως ο ηλιακός αγωγός και τα σκίαστρα.
 β) Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι όσα παθητικά ηλιακά συστήματα χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για τη θέρμανση ή δροσισμό του εσωτερικού χώρου των κτιρίων. Τέτοια συστήματα είναι ιδίως ο ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, τα φωτοβολταϊκά στοιχεία και τα υβριδικά συστήματα.
 45. Βιοκλιματικά κτίρια είναι τα κτίρια που σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη την αξιοποίηση των θετικών παραμέτρων του κλίματος και χρησιμοποιούν συνδυασμό παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων ή άλλες ανανεώσιμες πηγές ενέργειας με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και προστασία του περιβάλλοντος".
 46. Ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον. Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον".
 47. Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών".
(Σ.Σ Οι παρ.44, 45, 46 και 47 προσετέθησαν με το Αρθ-1 παρ.7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00. Βλέπε σχ.2α, β, γ, δ Εγκ-55/00)

ΑΡΘΡΟΝ-3

Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος

1.Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο. β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την Πολεοδομική Υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων

του προελέγχου αν ζητηθεί, ή στο στάδιο της χορήγησης της άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων που ορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την ΕΠΑΕ. Τυχόν ενστάσεις από τον αιτούντα την έκδοση της άδειας οικοδομής κατά των αποφάσεων της υπηρεσίας κρίνονται σε πρώτο και δεύτερο βαθμό από τις αντίστοιχες ΕΠΑΕ.

"Τυχόν ενστάσεις, από τον αιτούντα την έκδοση της άδειας οικοδομής κατά των αποφάσεων της υπηρεσίας, κρίνονται σε πρώτο και δεύτερο βαθμό από τις αντίστοιχες ΕΠΑΕ ή το κατά την επόμενη παράγραφο συνιστώμενο Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (ΑΠΑΣ) το οποίο κρίνει ενστάσεις κατά αποφάσεων της δευτεροβάθμιας ΕΠΑΕ όταν αποφασίζει σε πρώτο βαθμό".

(Σ.Σ. Η Παρ.1 του Αρθ-3 αρχικώς αντικατεστάθη με το Αρθ-1 του Ν-1772/88 ΦΕΚ-91/Α/17-5-88. Με το Αρθ-2 παρ.1α του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00 καταργούνται τα δύο τελευταία εδάφια της παρ.1 και με την παρ.1β του ίδιου νόμου τίθεται ως αντικατεστάθη το εναπομείναν τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του Αρθ-3 του ΓΟΚ/85)

2. Στα ειδικά κτίρια ελέγχεται και η λειτουργικότητά τους. Ο έλεγχος αυτός ενεργείται από τον αρμόδιο για κάθε κατηγορία κτιρίων φορέα. Για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας, ο παραπάνω έλεγχος ασκείται "από την αρμόδια ΕΠΑΕ".

(Σ.Σ η εντός "... " φράση τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-2 παρ.2 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

3. Συνίσταται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων, Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (ΑΠΑΣ), αποτελούμενο από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων, ως πρόεδρο, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Πολιτισμού, δύο εκπροσώπους από το διδακτικό προσωπικό του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ), δύο εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) και δύο εκπροσώπους του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών, Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ).

Το ΑΠΑΣ έχει την αρμοδιότητα να γνωμοδοτεί και να εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού. Επίσης γνωμοδοτεί για θέματα σχετικά με τις επιδράσεις/επιπτώσεις από την κατασκευή κάθε είδους τεχνικών έργων σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά ή πολιτισμικά περιοχές και οικισμούς της χώρας, καθώς και για κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στα πλαίσια των παραπάνω αρμοδιοτήτων, το ΑΠΑΣ μπορεί να ζητά από τις αρμόδιες υπηρεσίες τα σχετικά στοιχεία και απόψεις.

Το μέλη και οι αναπληρωτές τους πρέπει να είναι αρχιτέκτονες και ορίζονται με

απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων μετά από πρόταση του οικείου φορέα.

Ο τρόπος λειτουργίας, η γραμματειακή υποστήριξη, η διάρκεια της θητείας των μελών και κάθε άλλη λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων."

(Σ.Σ Η παρ.3 προσετέθη με το Αρθ-2 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00 οι παρ.3 και παρ.4 αριθμούνται ως 4 και 5)

4. Οι Επιτροπές Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που έχουν συσταθεί κατά το Αρθ-80 Παρ.4 του ΝΔ-8/73 (ΦΕΚ-124) μετονομάζονται σε Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης, Εσωτερικών και Δημόσιας Τάξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορούν να συνιστώνται πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες ΕΠΑΕ και να καταργούνται ή να συγχωνεύονται οι υπάρχουσες. "Ειδικά για τις πρωτοβάθμιες ΕΠΑΕ, ορίζεται μία ανά νόμο. Για τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις των μητροπολιτικών περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης μπορεί να συνιστώνται περισσότερες της μιας πρωτοβάθμιες ΕΠΑΕ". Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας των ΕΠΑΕ στις οποίες μετέχει και εκπρόσωπος του ΤΕΕ, η έδρα τους, οι αρμοδιότητες και ειδικότερα, οι κατηγορίες κτιρίων και εγκαταστάσεων, στα οποία ασκούν τον έλεγχο που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

(Σ.Σ Το εντός "... " εδάφιο προσετέθη με το Αρθ-2 παρ.4 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.)

5. Τα όργανα ελέγχου, όπως ο έλεγχος αυτός περιγράφεται στην παράγραφο 1, στελεχώνονται από αρχιτέκτονες.

(Σ.Σ Οι παρ.3 και 4 επαναριθμούνται ως 4 και 5 αντίστοιχα με το Αρθ-2 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ΑΡΘΡΟΝ-4

Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτίρια Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος

1. Με ΠΔ που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού & Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου και του ΑΠΑΣ εάν ζητηθεί από τον Υπουργό και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών,

δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένω, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απ'ευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σ'ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται.

Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ). Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

3. Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνωμοδότηση του ΑΠΑΣ μπορεί να καθορίζονται:

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

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

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

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

4.α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια, σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων, παραπέμπονται υποχρεωτικών στην πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παρ-2 περίπτ-α μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική

διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφ' όσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

5.α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί γι' αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερομένους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-7 του ΠΔ-13/22-4-29 (ΦΕΚ-153/Α/29) "περί επικινδύνων οικοδομών".

Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

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

β) διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ/15-4-88 (ΦΕΚ-317/Δ/88).

γ) Οι διατάξεις της παρ.4 του Αρθ-32 του Ν-1337/83 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παρ.2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε

οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινοχρήστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δε θίγει το κτίριο ή ότι δε συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση με αιτιολογημένη έκθεση της ΕΠΑΕ αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργείου.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο, ή αν παρέλθουν δώδεκα μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός παραδοσιακών οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ μετά τη γνωμοδότηση της οποίας αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

(Σ.Σ Το Αρθ-4 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ΑΡΘΡΟΝ-5

Χρήση κτιρίων

1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται οι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήσεις του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή.
2. Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των

διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.
3. Σε κάθε πράξη μεταβίβασης της κυριότητας κτιρίου ή διακεκριμένης και αυτοτελούς ιδιοκτησίας επισυνάπτεται υποχρεωτικά εκτός από το κυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας που προβλέπεται στο Αρθ-17 Παρ.12 του Ν-1337/83 (ΦΕΚ-33) και υπεύθυνη δήλωση του Ν-105/69, των δικαιοπρακτούντων για την τήρηση της Παρ.1 του παρόντος. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται για τα κτίρια, των οποίων οι οικοδομικές έδειες εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟΝ-6

Αρτιότητα οικοπέδων

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παράκκληση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.
2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο:
 - α) όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή.
 - β) όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ΝΔ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του Αρθ-25 του Ν-1337/83.
3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν τα μικρότερα από αυτά "εκτός αν από ειδικές διατάξεις προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση".
(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με το Αρθ-4 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)
4. Γωνιακά οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδό λόγω απότμησης κατά την επιβολή στοών θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

ΑΡΘΡΟΝ-7

Συντελεστής δόμησης

1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο:

A. Προσμετρώνται:

- α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οποιασδήποτε χρήσης, σε όλους τους ορόφους καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης Ββ.
- β) οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παράγραφο 2 του άρθρου 11.
- γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

B. Δεν προσμετρούνται:

- α) Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια υπογείου ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εφόσον το ελεύθερο ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ μετρούμενα μεταξύ δαπέδου και οροφής. Στα ειδικά κτίρια για τα οποία απαιτείται άδεια φορέα για τη λειτουργία τους, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματος ορόφου, ελεύθερου ύψους μέχρι 2,20 μ που χρησιμοποιείται ομοίως για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού που εγκρίνεται με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου"

(Σ.Σ Η περίπτωση (α) της παρ.1B τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-5 παρ.1 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

- β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτηση τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.
- γ) Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ.μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τετρ. μέτρα.
- δ) Κλίμακες κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή του άρθρου 26.
- ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι, αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα και σκιάστρα, όπως ορίζεται στο Αρθ-11"

(Σ.Σ Η περιπτ.ε τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-5 παρ.2 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-

140/A/13-6-00)

στ) Οι παρόδιες στοές, όπως προβλέπονται στο άρθρο 15.
ζ) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 16, με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους.

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.

ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (ΠΙΛΟΤΙΣ), εφόσον έχει:

1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,

2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50$ μ.) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του και

3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μέτρων κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρώνται επίσης, χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτό, επιφάνειας έως το 5% της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30 μ² τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάσει τα 30 μ² για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια") Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο Αρθ-17.

(Σ.Σ Η τέως περιπτ.κ της παρ.1Β επαναριθμείται ως περιπτ.ια σύμφωνα με το Αρθ-5 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/A/13-6-00)

ιβ) Ο χώρος που βρίσκεται κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους χώρους χωρίς να είναι ο ίδιος κλειστός ή ημιυπαίθριος.

ιγ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίριο που υφίσταται πριν από τις 4-7-79 (ημερομηνία δημοσίευσης του κανονισμού θερμομόνωσης (ΦΕΚ-362/Δ/79) κτιρίου και κατασκευάζεται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26.

ιδ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων, της παρ.6 του Αρθ-11 στις όψεις των κτιρίων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

ιε) Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις".

(Σ.Σ Οι περιπτ.ιβ,ιγ,ιδ και ιε προσετέθησαν με το Αρθ-5 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/A/13-6-00)

2. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης, που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικοπέδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

ΑΡΘΡΟΝ-8

Κάλυψη του οικοπέδου

1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του. Γενικές και ειδικές διατάξεις, που καθορίζουν άμεσα ή έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ'εξαιρέση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120,0 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία.

Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής" **(Σ.Σ Η παρ.1 του Αρθ-8 του ΓΟΚ/85 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του Αρθ-13 του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/86) και τις παρ.3α και 3β του Αρθ-1 του Ν-1772/88 (ΦΕΚ-91/Α/88), αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-6 παρ.1 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.**

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο Αρθ-9, Παρ.1) και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως του κτιρίου.

Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκήπιου "η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστηλώματα, σύμφωνα με την παρ.2 του Αρθ-15 εφ' όσον δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από την επιφάνεια αυτή" καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της. **(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.**

"Επίσης θεωρούνται ως υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως

ορίζεται στο Αρθ-9, παρ.1) ανεξάρτητα από το βάθος τους, καθώς και αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιυπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού ελάχιστου πλάτους"

(Σ.Σ Το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.3 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00

3. Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρούνται και:

α) εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθ-17 "εκτός από τις δεξαμενές υγρών καυσίμων της παρ.5 αυτού".

(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.4 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

γ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ'εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου"

(Σ.Σ Η περιπτ.γ της παρ.3 όπως συμπληρώθηκε με την παρ.3γ του Αρθ-1 του Ν-1772/88 ΦΕΚ-91/Α/17-5-88, αντικαθίσταται και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.5 Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

δ. Τα σκίαστρα της παρ.6 του Αρθ-11, οι κατασκευές των περιπτ.ιγ και ιδ της παρ.1β του Αρθ-7, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε της ίδιας παραγράφου"

(Σ.Σ Η περιπτ.δ προσετέθη με την παρ.6 του Αρθ-6 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

4. Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

ΑΡΘΡΟΝ-9

Τρόπος δόμησης - θέση κτιρίου
(Υψος κτιρίου Συντελεστής δόμησης)

1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση $\Delta = 3 + 0,10 H$ (όπου H το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός, ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, ή το προβλεπόμενο σε περίπτωση μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή

δόμησης)"

(Σ.Σ Η παρ.1 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Κατ' εξαίρεση από την προηγούμενη παράγραφο, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων είναι δυνατό να καθορίζονται περιορισμοί για τη θέση του κτιρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής. "Σε περίπτωση έγκρισης ή επέκτασης σχεδίου πόλεως, όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και 8,50 μ και εφόσον επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παρ.1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ. όταν εγκρίνονται διαγράμματα κάλυψης, η απόσταση μεταξύ των ορίων των διαγραμμάτων πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την απόσταση Δ της παρ.1 ή την απόσταση του προηγούμενου εδαφίου κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από τα όρια των οικοπέδων"

(Σ.Σ Τα εντός "... στο τέλος της παρ.2 προσετέθησαν με την παρ.2 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

3.α Αν υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτίριο με χρήση κατοικίας, προσωρινή διαμονής, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης, το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του Ν-1577/85 ή κτίριο που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ.1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτιρίου 9,0 μ το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτιρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικόπεδο, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από Δ προκειμένου να εξασφαλισθεί η παραπάνω διάσταση κτιρίου. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτιρίου 9,0 μ η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο, όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης, η απόσταση από το κοινό όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ.

β. Αν η υποχρέωση να τηρηθεί η απόσταση σύμφωνα με την περίπτωση α, ισχύει και για τα δύο εκατέρωθεν όρια του προσώπου του οικοπέδου και εφόσον τηρούμενης της απόστασης Δ και από τα δύο όρια δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση διάστασης κτιρίου 9,0 μέτρα, το κτίριο με διάσταση το πολύ 9,0 μέτρα τοποθετείται σε θέση ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά. Αν δε για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0

μ οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου καθίστανται συνολικά μικρότερες από 1,0 μ το κτίριο κατασκευάζεται ή έρχεται σε επαφή με τα όρια κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. Όταν η παραπάνω απόσταση είναι συνολικά μικρότερη από 2,0 μέτρα, επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου με ένα από τα δύο όρια, χωρίς να γίνεται υπέρβαση της διάστασης των 9,0 μ. γ. Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτ.α και β είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος.

δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό οικοδομικό σύστημα, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προΐσχυουσών διατάξεων.

ε. Αν σε οικόπεδο που έχει ανεγερθεί κτίριο με τους περιορισμούς της παραγράφου αυτής έχει αφεθεί απόσταση από το όριο μικρότερη του Δ, σε περίπτωση επέκτασης ή εκ νέου κατασκευή κτιρίου στο όμορο οικόπεδο (όπου το προϋπάρχον κτίριο), έχουν επίσης εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου αυτής.
(Σ.Σ Η παρ.3 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.3 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

4. Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικόπεδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση $\Delta = 3 + 0,10 H$ (όπου H το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην Παρ.1).

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο "σκίαστρα" προστεγάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το Αρθ-11, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το Αρθ-17.

(Σ.Σ Η εντός "... " λέξη προσετέθη με την παρ.4 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικόπεδο περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στερεό που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π "που μπορεί να μην είναι μικρότερο των 7,5 μέτρων" από τα αντίστοιχα σημεία του κράσπεδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο Αρθ-10).

(Σ.Σ. Τα εντός "... " προσετέθησαν με το Αρθ-14 του Ν-1647/86 σύμφωνα με το οποίο κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου η διορθωτική Αποφ-9152/426/86).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5.

Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτόμενη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από 1:1,5 μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από

γνώμη της ΕΠΑΕ.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

7. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

για	συντελεστή	δόμησης	έως	0,4	ύψος	10,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	0,8	ύψος	13,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	1,2	ύψος	16,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	1,6	ύψος	18,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	2,0	ύψος	21,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	2,4	ύψος	24,00	μέτρα

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο του 2,4 το ύψος ορίζεται στο δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής και πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 27,00 μέτρα.

Για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα χωρίς να υπερβαίνουν τα παρακάτω μεγέθη:

για	συντελεστή	δόμησης	έως	0,4	ύψος	11,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	0,8	ύψος	15,00	μέτρα
για	συντελεστή	δόμησης	έως	1,2	ύψος	18,00	μέτρα

Επιτρέπεται η εφαρμογή της προϋσχύουσας διάταξης σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-1577/85 εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και δεν υπάρχει λειτουργικά δυνατότητα εξάντλησης αυτού κατ' επέκταση, μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθορισθεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν.

Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή. Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτή ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετριέται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτό ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-17, μπορεί να προσαυξηθεί μέχρι 1,50 μ ή και περισσότερο μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. Σε οικοπέδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον απ'αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του

μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής"
(Σ.Σ Η παρ.7 όπως συνεπληρώθη με το Αρθ-13 Ν-1647/86 ΦΕΚ-141/Α/19-9-86, αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.5 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

8. Γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται, με την επιφύλαξη της Παρ.9 "και της παρ.4 του Αρθ-28".
(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.6 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει και ισχύουν των διατάξεων της παρ.7. Στις περιπτώσεις αυτές η αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου καθορίζεται σύμφωνα με την παρ.7"
(Σ.Σ Η παρ.9 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.7 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

10. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ'όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σο) δίνεται από τις ακόλουθες σχέσεις:
α. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους εφόσον από ενεργειακή μελέτη προκύπτει σχετική ανάγκη: $(\text{σο}) = 5,00 \chi (\text{σδ})$ και
β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ: $(\text{σο}) = 4,50 \chi (\text{σδ})$, όπου (σδ) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου σ.ο, λαμβάνεται ο όγκος των πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων ακάλυπτων χώρων προσμετρώνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτό δεν προσμετρώνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστηλώματα (pilotis), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από νόμιμη οικοδομική άδεια, ο χώρος της παρόδιας στοάς και το 50% του χώρου της εσωτερικής υποχρεωτικής στοάς της παρ.6 του Αρθ-12 του ΓΟΚ υπό τη προϋπόθεση ότι δεν θα προσαυξηθεί ο συντελεστής δόμησης κατά τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου του ΓΟΚ, καθώς και ο χώρος των περιπτ.ιβ και ιε της παρ.1Β του Αρθ-7 του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση ανέγερσης ανεξάρτητων κτιρίων στο οικόπεδο με ύψη μικρότερα και μεγαλύτερα των 8,50 μ, ο επιτρεπόμενος σο δίνεται από τη σχέση:

$$\begin{array}{ccccccc} 5,00 & \times & E1 & + & 4,50 & \times & E2 \\ (\text{σο}) & & & & \text{-----} & & \text{όπου:} \\ & & & & & & E \end{array}$$

E1: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρούνται στο σδ των κτιρίων με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ.

E2: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρούνται στο σδ των κτιρίων με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ και

E: το εμβαδόν του οικοπέδου".

(Σ.Σ Η παρ.10 όπως τροποποιήθηκε με το Αρθ-13 παρ.3 του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/19-9-86 και την παρ.4β του Αρθ-1 του Ν-1772/88, αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.8 Αρθ-7 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

ΑΡΘΡΟΝ-10

**Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών
(Απαιτούμενα Υποχρεωτικά Δικαιολογητικά για την Εκδοση Οικοδομικής Αδείας)**

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής. "Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσσοψης των κτιρίων που βλέπουν σ'αυτόν λαμβανεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτό"

(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.1 Αρθ-8 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

3.α Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ-6α του αρθ-9, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαρφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από οικείο δήμο ή κοινότητα. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού ή η υπάρχουσα χρειάζεται

τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή η κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

β. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν εκδώσει τις παραπάνω βεβαιώσεις μέσα σε ένα μήνα από την σχετική αίτηση αυτές εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή από άλλη τεχνική υπηρεσία, την οποία ορίζει ο νομάρχης. Η παραπάνω υπηρεσία κοινοποιεί τα σχετικά έγγραφα στο δήμο ή την κοινότητα"

(Σ.Σ Η παρ.3 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.10 του Αρθ-6 του Ν-2052/92 (ΦΕΚ-94/Α/92), αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.2 Αρθ-8 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ΑΡΘΡΟΝ-11

Εξώστες, υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές και

αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγνάσματα
"Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων"

(Σ.Σ. Ο ως άνω τίτλος του Αρθ-11 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 του Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

1. Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.
2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικοπέδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

"Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του συντελεστή δόμησης (σδ)"

(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00).

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μέτρα και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το Συντελεστή Δόμησης σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

"Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σδ συντελεστή δόμησης της προσθήκης"

(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.3 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00

3. Οι εξώστες δεν επιτρέπεται να προεξέχουν από το οριακό επίπεδο της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο ή κεκλιμένο), όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 9, Παρ.6α και 6β, περισσότερο από ένα δέκατο του πλάτους του δρόμου όπως καθορίζεται στο άρθρο 10 του παρόντος και μέχρι 2,00 μέτρα το πολύ.

4. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση, κατά το Αρθ-12, πρέπει να βρίσκονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μέτρα από κάθε σημείο της στάθμης του πεζοδρομίου ή της οριστικής στάθμης του παραχωρημένου χώρου.

5. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μέτρα πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,5 μέτρα, μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μέγιστου πλάτους 0,40 μ. "καθώς και σκίαστρα του ίδιου πλάτους ελαφράς κατασκευής, σταθερά ή κινητά (οριζόντια, κατακόρυφα ή κεκλιμένα) που έχουν προορισμό τη σκίαση κλειστών ή ανοικτών χώρων χωρίς να μειώνουν τον απαιτούμενο φυσικό φωτισμό του χώρου, τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26" Πλάτος μεγαλύτερο από 0,40 μ. και έως το μέγιστο επιτρεπόμενο πλάτος εξώστη μπορεί να επιτραπεί μόνο ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ.

"Επίσης στις όψεις των υφισταμένων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κτιρίων επιτρέπονται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μ, όπως ηλιακοί τοίχοι μη αεριζόμενοι (τοίχοι μάζας) ή αεριζόμενοι, τοίχοι νερού ή θερμοσιφωνικό πέτασμα, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26 και ύστερα από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ. Το προηγούμενο εδάφιο δεν έχει εφαρμογή σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ή έργα τέχνης"

(Σ.Σ Τα εντός "... " προσετέθησαν με την παρ.4 και παρ.5 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

7. Οι κατασκευές της προηγούμενης παραγράφου που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το Αρθ-12 πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3,0 μ από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται οι υδρορροές του κτιρίου εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις"

(Σ.Σ Η παρ.7 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.6 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

8. Τα αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

Σε πεζόδρομους επιτρέπεται η κατασκευή των παραπάνω στοιχείων σε ύψος

μικρότερο των 5,0 μ μετά από βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζοδρόμου".

(Σ.Σ Η παρ.8 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.7 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

9. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, σύμφωνα με τις παρ.3, 4 και 5 του άρθρου αυτού. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 0,10 μέτρα της απόστασης Δ.

10. Κινητά προστεγάσματα σε κάθε όροφο του κτιρίου κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του Αρθ-26.

11. Μεταξύ των ημιυπαιθρίων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των ορόρων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26.

12. Κλιματιστικά στοιχεία επιτρέπονται στις όψεις των κτιρίων σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26. Τα κλιματιστικά στοιχεία που τοποθετούνται σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι 0,40 μ από τις όψεις του κτιρίου ύστερα από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ".

(Σ.Σ Οι παρ.11 και 12 προσετέθησαν με την παρ.8 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ΑΡΘΡΟΝ-12

Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου, ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

2. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό

συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδό του οικοδομικού τετραγώνου, την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Οι διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου ή μεταξύ αυτών και του ειδικού διαχειριστή από την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων δικάζονται από το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

5. Κατά την έγκριση, επέκταση αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων, του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχει εφαρμογή η διαδικασία των Παρ.1 έως 3.

6. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές. Στην περίπτωση αυτή για τα οικόπεδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%, χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

ΑΡΘΡΟΝ-13

**Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων
Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο**

1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης".

(Σ.Σ Η παρ.1 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-10 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:
α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής,

η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου. β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην Παρ.1.

3. "Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού συμβουλίου, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ.3 του Αρθ-12".

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

(Σ.Σ Το πρώτο εδάφιο της παρ.3 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.2 Αρθ-10 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την Παρ.3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-880/1979 (ΦΕΚ 58).

ΑΡΘΡΟΝ-14

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μέτρα, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο

Συντελεστή Δόμησης (σ.δ.) το πολύ 400 τ.μ.
Στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται εκτός από τα αναφερόμενα στο Αρθ-7, και:
α) Εξώστες και ημιϋπαίθριοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.
β) Ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.
3. Τα ποσοστά κάλυψης της παρ.1 του Αρθ-8 αυξάνονται κατά 10 εκατοστιαίες μονάδες, εκτός αν η αύξηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της περιοχής. Στην κάλυψη του οικοπέδου δεν υπολογίζονται οι επιφάνειες των χώρων που προβλέπονται στην παρ.3α του Αρθ-8 και στην περιπτ.β της προηγούμενης παραγράφου"

(Σ.Σ Η παρ.3 του Αρθ-14, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.5α του Αρθ-1 του Ν-1772/88, αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-11 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια είναι $\Delta=2,50$ μ. "Μέσα στην απόσταση Δ , εκτός από τις κατασκευές που αναφέρονται στην παρ.6 του Αρθ-11, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι 0,40 μέτρα σε τμήματα των όψεων του κτιρίου".

(Σ.Σ Τα εντός "... " τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.2 Αρθ-11 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

"Η Παρ.3 του Αρθ-9 όπως αντικαθίσταται εφαρμόζεται ανάλογα".

(Σ.Σ. Τα εντός "... " στο τέλος της Παρ.4 προσετέθησαν με το παρ.5β Αρθ-1 του Ν-1772/88 (ΦΕΚ 91/Α/17-5-88).

5. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μέτρων επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο Αρθ-16"

(Σ.Σ Η παρ.5 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.3 Αρθ-11 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μέτρων"

(Σ.Σ Η παρ.6 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.4 Αρθ-11 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

7. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟΝ-15

Παρόδιες στοές

1. Όταν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική. Η στοά πρέπει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και το πλάτος της πρέπει να φθάνει έως την οικοδομική γραμμή.

Η ΕΠΑΕ αφού λάβει τις ειδικές συνθήκες, όπως το μέγεθος του οικοπέδου, τη θέση του ή των κτιρίων, την εξάντληση του σδ, μπορεί να εγκρίνει την κατά φάσεις κατασκευή της στοάς, σε συνάρτηση με τις φάσεις κατασκευής του ή των κτιρίων. Κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της στοάς ορίζεται αριθμητικά"

(Σ.Σ Η παρ.1 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 του Αρθ-12 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Μεταξύ της στάθμης οροφής της στοάς και της στάθμης του πεζοδρομίου καθώς και στον χώρο της Παρ.5 απαγορεύεται κάθε προεξοχή και κατασκευή μόνιμη ή κινητή, εκτός από τα υποστυλώματα που κατασκευάζονται υποχρεωτικά στην οικοδομική γραμμή. Η πλευρά των υποστυλωμάτων κάθετα στην οικοδομική γραμμή δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς. Η απόσταση μεταξύ των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από 3 μ. Οι στοές μπορούν να κατασκευάζονται και χωρίς υποστυλώματα ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ. "Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται μόνο εφόσον δεν αντίκειται στους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής"

(Σ.Σ Τα εντός "... στο τέλος της παρ.2 προσετέθησαν με την παρ.2 Αρθ-12 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

3. Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 Μέτρα .

4. Το δάπεδο της στοάς κατασκευάζεται συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου και με εγκάρσια κλίση προς τον κοινόχρηστο χώρο έως δύο στα εκατό (2%).

5. Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 3,00 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.

6. Οι Παρ.2, 3, 4 και 5 ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

7. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί στοά προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο απαγορεύεται, πριν πραγματοποιηθεί η διάνοιξη της, η χορήγηση οικοδομικής άδειας για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ'ύψος είτε κατ'επέκταση στο κτίριο, και για οποιαδήποτε επισκευή ή διαρρύθμιση στον όροφο, στον οποίο προβλέπεται η στοά.

Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία ή για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές

λόγω σεισμών "ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων" **(Σ.Σ. Η εντός "... " φράση προσετέθη με το Αρθ-6 του Ν-1772/88 (ΦΕΚ 91/Α/17-5-88).**

8. Αν η στοά δεν προσμετράται στην κάλυψη του οικοπέδου, σύμφωνα με την παρ.2 του Αρθ-8, πρέπει οπωσδήποτε να εξασφαλίζεται για φύτευση ο χώρος που απαιτείται σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-23 του κτιριοδομικού κανονισμού. Στην περίπτωση αυτή ο χώρος της στοάς δεν υπολογίζεται ως έκταση για φύτευση" **(Σ.Σ Η παρ.8 προσετέθη με την παρ.3 Αρθ-12 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.**

ΑΡΘΡΟΝ-16

1. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό, όπως ορίζεται στην Παρ.6 του άρθ.9, επιτρέπονται:
α) καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού καπνοσυλλέκτες εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθ.26.
β) "Απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,40 μ, από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου".
Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

(Σ.Σ Τα εντός "... " τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.1 Αρθ-13 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00. Σύμφωνα με την παλαιά διάταξη το μέγιστο εξωτερικό ύψος ήτο 2,20 μέτρα)

γ. στέγες μέχρι 2,0 μ εφ'όσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

δ. στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας, ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα (μεγίστου ύψους 3,00 μ), μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεως για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26"

(Σ.Σ Οι περιπτ.γ και δ τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.2 Αρθ-13 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

(ε) Ασκεπείς πισίνες.)

ε) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών (πέργκολες).

στ) Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων που μπορεί να εξέχουν και πέρα από το ιδεατό στερεό της Παρ.6 του άρθρου 9. Όλες οι κατασκευές αυτές πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και μπορεί να συνδέονται με διάτρητα στοιχεία.

(Σ.Σ Η περιπτ.ε κατηργήθη με την παρ.3 Αρθ-13 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00

και οι τέως περιπτ.στ και ζ αναριθμούνται ως ε και στ αντίστοιχα, σύμφωνα με την παρ.3 Αρθ-13 του Ν-2831/00)

2. Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά το Αρθ-9 παρ.6 ιδεάτο στερεό, εκτός από τις κατασκευές και τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παρ.1 και οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον.

α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο Αρθ-7 παρ.1βΓ.

β. Επιγραφές ή διαφημίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-20 και του Ν-1491/84.

γ. Μηχανοστάσια ανελκυστήρων και διαχωριστικά στοιχεία σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26.

Η απόληξη του φρέατος του ανελκυστήρα επιτρέπεται να έχει το ύψος που απαιτείται από το σχετικό κανονισμό, έτσι ώστε να είναι δυνατή η εξυπηρέτηση του δώματος από τον ανελκυστήρα.

Επίσης εάν κατασκευάζεται αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, η απόληξη του κλιμακοστασίου και το μηχανοστάσιο επιτρέπεται να έχουν το ίδιο με αυτήν ύψος εφόσον κατασκευάζονται σε επαφή με αυτή"

(Σ.Σ Η παρ.2 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.4 Αρθ-13 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

3. Ειδικές διατάξεις κατισχύουν του παρόντος άρθρου.

ΑΡΘΡΟΝ-17

Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους

1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ. Επίσης, επιτρέπεται να κατασκευάζονται έργα, όπως πεζούλια, βεράντες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κύριες ή βοηθητικές, τα οποία, λόγω της διαμόρφωσης του εδάφους, είναι αναγκαία για την επικοινωνία με το κτίριο.

2. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και οι εξής κατασκευές:

α) Καπνοδόχοι και ασκεπείς πισίνες.

β) Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

γ) Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων.

δ) Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου προς τους υπόγειους χώρους.

ε) Δεξαμενές νερού ύψους μέχρι 1,00 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και με διαστάσεις σύμφωνα με το άρθρο 26.

στ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων καθώς και

αντιθρομβικών συστημάτων που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26 μετά από ενεργειακή ή ακουστική μελέτη αντίστοιχα και έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ ως προς τη μορφολογική ένταξη στο χώρο.

ζ) Εγκαταστάσεις κλιματιστικών σε κτίρια παραδοσιακών οικισμών ή διατηρητέα ή σε υφιστάμενα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ ως προς την ένταξή τους στο χώρο".

(Σ.Σ Τα εδάφια (στ) και (ζ) προσετέθησαν με την παρ.1 Αρθ-14 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

3. Αν το οικόπεδο είναι κατωφερικό και το κτίριο τοποθετείται πιο μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή, επιτρέπεται μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται για τη χρήση του κτιρίου.

4. Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.

5. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους επιτρέπεται η κατασκευή βόθρων, δεξαμενών, νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαιτήσεων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του αρθ-26. Επίσης επιτρέπεται η κατασκευή δεξαμενών υγρών καυσίμων, έξω από το χώρο του προκηπίου σε απόσταση Δ από τα όρια του οικοπέδου και κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, αποκλειστική για πρατήρια υγρών καυσίμων. Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται αν υπάρχουν και άλλες χρήσεις μέσα στο ίδιο ακίνητο, εκτός από αυτές που έχουν σχέση με την εξυπηρέτηση των πελατών του πρατηρίου, όπως πληντήριο, λιπαντήριο, μίνι μάρκετ, σταθμός αυτοκινήτων, εστιατόριο. Στα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές και κοινοτικές ή δημοτικές οδούς και βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμών που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου ή σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, από τις εγκαταστάσεις των πρατηρίων οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών καυσίμων και τα στέγαστρά τους που προβλέπονται από το Αρθ-6 και το Αρθ-8 παρ.5 του ΒΔ-465/70, όπως ισχύει, μπορούν να κατασκευαστούν στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων ή γηπέδων, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις".

(Σ.Σ Η παρ.5 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.2 Αρθ-14 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

6. Κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων επιτρέπονται και οι εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

"Σε περιπτώσεις ανηφορικών οικοπέδων, προκειμένου να αποφευχθεί η δημιουργία ορυγμάτων, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ, η κατασκευή ενός χώρου στάθμευσης ή εισόδου, εξόδου χώρων στάθμευσης κάτω από την επιφάνεια των

προκηπίων. Ο χώρος πάνω από τις κατασκευές αυτές πρέπει να φυτεύεται".
(Σ.Σ Τα εντός "... " προσετέθησαν με την παρ.3 Αρθ-14 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

7. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν όμως πάντοτε δένδρα και φυτά.

ΑΡΘΡΟΝ-18

Περιφράγματα, Περιφράξεις

1. Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. "Επιτρέπεται η περίφραξη των μη ρυμοτομουμένων τμημάτων των μη άρτιων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές".
(Σ.Σ Τα εντός "... " προσετέθησαν με το Αρθ-15 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Τα περιφράγματα του οικοπέδου σε κανένα σημείο δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 2,50 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,00 μ. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Υστερα από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 2,50 μ., σε ειδικές περιπτώσεις, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς. Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερα από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50 μ.

3. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

4. Στα οικόπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από πρόταση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα και γνώμη της ΕΠΑΕ να κατασκευάζεται στο πρόσωπο ή στα όρια του οικοπέδου συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στην παρ.2, εφόσον το απαιτούν λόγοι ασφαλείας ή λειτουργίας.

ΑΡΘΡΟΝ-19

Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους

1. Στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές α)για τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, β)

για τον εξοπλισμό τους, όπως στέγαστρα, αποχωρητήρια, περίπτερα, κιόσκια, τέντες, εγκαταστάσεις παιδότοπων και άθλησης, πάγκοι, γ) για τον εξωραϊσμό τους, όπως συντριβάνια, ανθοδόχες, εγκαταστάσεις στήριξης φυτών και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών. "Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση μνημείων και η τοποθέτηση έργων τέχνης, καθώς και μικρών περιπτέρων για σταθμαρχεία ή πώληση καρτών και εισιτηρίων των αστικών συγκοινωνιών, σε θέσεις που δεν παρεμποδίζουν την κίνηση πεζών και οχημάτων ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ, η οποία ελέγχει και την αισθητική ένταξή τους στο περιβάλλον. Όλες οι παραπάνω κατασκευές και εγκαταστάσεις πραγματοποιούνται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των πιο πάνω κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια. "Επίσης στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται τα δίκτυα υποδομής και οι εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, όπως συγκοινωνιακά και υδραυλικά έργα βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής. Για τις παραπάνω εγκαταστάσεις και δίκτυα δεν απαιτείται έκδοση άδειας, υποχρεούνται όμως οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας να κοινοποιούν τα σχέδια, στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων αυτών, στους οικείους ΟΤΑ. Επίσης στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ, των Περιφερειών και των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων μετά από έγκριση της δευτεροβάθμιας ΕΠΑΕ. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση οικοδομικής άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και στα δώματα των δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών."

(Σ.Σ Το δεύτερο εδάφιο της παρ.1 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-16 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00 και τα εντός "... στο τέλος της παρ.1 προσετέθησαν με την παρ.2 Αρθ-16 του ίδιου νόμου.

2. Εξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται να κατασκευάζονται σκαλοπάτια για την εξυπηρέτηση των κτιρίων. Κατεξάιρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.
3. Η ανέγερση προσωρινών λυόμενων κατασκευών για εκθέσεις, γιορτές, και κάθε

είδους εκδηλώσεις επιτρέπεται με άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, στην οποία καθορίζεται και ο χρόνος παραμονής τους. Με απόφαση, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών αυτών, τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου κάθε κατηγορίας των παραπάνω κατασκευών από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

ΑΡΘΡΟΝ-20

Επιγραφές και διαφημίσεις

1. Απαγορεύεται:

α) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στέρεο του οικοπέδου και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου.
β) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε περιοχές ειδικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών εκτός αν άλλως ορίζεται από τις ειδικές για κάθε περίπτωση διατάξεις.

γ) η οπτική κάλυψη εν όλω ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτιρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις. Στις παραπάνω περιπτ.β και γ, καθώς και όπου από οποιαδήποτε διάταξη απαιτείται έλεγχος των κτιρίων από την ΕΠΑΕ, η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ" "Το ανώτατο ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτιρίων ορίζεται σε 1,80 μ στις περιπτώσεις που έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και σε 3,30 μ όταν δεν έχει εξαντληθεί".

(Σ.Σ Η παρ.1 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 και 2 Αρθ-17 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων σε κτίριο, οικόπεδο, κοινόχρηστο χώρο ή γήπεδο επιτρέπεται μόνο ύστερα από άδεια του δήμου ή της κοινότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-1491/84 (ΦΕΚ 173/Α), όπου δια σχετικής κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ειδικότερα οι προδιαγραφές, προϋποθέσεις και διαδικασία τοποθέτησής τους.

3. Οι άδειες της παρ.2 δεν απαιτούνται για επιγραφές ή διαφημίσεις μέσα από τις προθήκες κλειστών χώρων και για επιγραφές μικρού μεγέθους, το πολύ 30 Χ 40 εκ. στις όψεις του κτιρίου που δηλώνουν τη χρήση του κτιρίου ή τμήματος του ή την ιδιότητα των ενοίκων του.

4. Δε τίγονται με το νόμο αυτόν ειδικές διατάξεις που επιβάλλουν περιορισμούς στην τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων φωτεινών ή μη.

5. Οι διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του Ν-1491/84 εφαρμόζονται και όταν τοποθετούνται φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις κατά παράβαση της Παρ.2β του άρθ.16 του παρόντος νόμου και του πρώτου εδαφίου της Παρ.1 του παρόντος άρθρου.

6. Σε υφιστάμενα κτίρια, που έχουν κατασκευαστεί με προϋσχύουσες του παρόντος νόμου διατάξεις πάνω στην εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή, επιτρέπεται η τοποθέτηση στις όψεις τους φωτεινών ή μη επιγραφών, σχετικά με τις λειτουργίες που υπάρχουν στα κτίρια αυτά. Οι επιγραφές αυτές μπορούν να προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή το πολύ μέχρι 0,20 μ.

7. Φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις και τα πλαίσια ή στοιχεία αυτών που παραβιάζουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας.

Με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός των ως άνω αυθαιρέτων κατασκευών, ο τρόπος εκτίμησης της αξίας τους, οι κατηγορίες αυτών για την επιβολή τους προστίμου και το ύψος αυτού, ο τρόπος αποξήλωσης των ως άνω κατασκευών και απομάκρυνσης αυτών και η τύχη των υλικών για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευθύνη των υπηρεσιών και των οργάνων τους καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια. Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του ακινήτου επί του οποίου τοποθετείται η επιγραφή ή διαφήμιση, η διαφημιστική εταιρία, οι κατασκευαστές και οι διαφημιζόμενοι που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

8. Τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις που παραβιάζονται οι διατάξεις του Ν-1491/84 εφόσον δεν εκδοθεί η κατά την παρ-1 του αρθ-8 του Ν-1491/84 απόφαση του δημάρχου ή του προέδρου της κοινότητας σε διάστημα ενός μήνα από την ημέρα που έλαβε γνώση της παράβασης η αρμόδια υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας" (Σ.Σ Οι παρ.7 και 8 προσετέθησαν με την παρ.3 Αρθ-17 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

ΑΡΘΡΟΝ-21

Παρεκκλίσεις

1. Για τα νοσοκομειακά ή σχολικά ή προνοιακού χαρακτήρα κτίρια ή αθλητικές εγκαταστάσεις του δημοσίου τομές επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.
2. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, τα καμπαναριά, οι υδατόπυργοι, τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν

υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης.

3. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νόμου και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη, λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο, ή από την πολεοδομική υπηρεσία για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

4. Επίσης για λειτουργούσες βιομηχανίες επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις απολύτως απαραίτητες προσθήκες σε κτίρια ή εγκαταστάσεις τους εφόσον με αυτές επιτυγχάνεται η αντιρρύπανση και η προστασία του περιβάλλοντος.

Οι παρεκκλίσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία της βιομηχανίας φορέα και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας.

5. Επιτρέπεται η κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, η κατασκευή ανελκυστήρα με τις απολύτως αναγκαίες από τους ισχύοντες κανονισμούς διαστάσεις, καθώς και του αναγκαίου χώρου πρόσβασης σ' αυτόν, σε υφιστάμενες κατά τη χρονολογία ισχύος της διάταξης αυτής οικοδομές που στερούνται αυτού και όπου διαμένουν άτομα με κινητική αναπηρία, εφόσον δεν βλάπτεται υπέρμετρα το άμεσο οικιστικό περιβάλλον. Η παρέκκλιση αυτή χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας, σύμφωνη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και μετά από αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας."

Τα ανωτέρω μπορεί να εφαρμοσθούν και σε κτίρια, στα οποία κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν επεβάλλετο από τις ισχύουσες τότε διατάξεις η κατασκευή του ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σ' αυτόν. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας".

(Σ.Σ Η παρ.5 προσετέθη με το Αρθ-18 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00 η τέως παρ.5 αριθμείται ως παρ.6 με το Αρθ-18 του ίδιου νόμου.

6. Διατάξεις που επιτρέπουν παρεκκλίσεις για την κατασκευή κτιρίων ή εγκαταστάσεων καταργούνται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. "Εκτός εάν μέχρι τη δημοσίευση έχει υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα σχετική μελέτη".

(Σ.Σ. Τα εντός "....." προσετέθησαν με την Παρ.4 Αρθ-13 του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/19-9-86).

ΑΡΘΡΟΝ-22

Οικοδομικές

άδειες,

Αυθαίρετες

κατασκευές

(Εφαρμόζεται και σε εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο)
Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (ΜΟΠ)
δικαιολογητικά για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν
υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών.

1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέργεση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους. Η οικοδομική άδεια κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης, καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ.9 του Αρθ-8 του Ν-1512/85 (ΦΕΚ-4) και του Αρθ-4 του παρόντος δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές, ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων "που υφίστανται νόμιμα".

"Επίσης δεν απαιτείται άδεια:

α) για την κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παρ.7 του Αρθ-4 του παρόντος νόμου,
β) για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

γ) για την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Στις παραπάνω περιπτ.α, β και γ, οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα."

(Σ.Σ Οι εντός "... " λέξεις στο τέλος του τέταρτου εδαφίου της παρ.1 προσετέθησαν με την παρ.1 Αρθ-19 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00 επίσης τα δύο τελευταία εδάφια της παρ.1 τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.2 Αρθ-19 του ίδιου νόμου.

2. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Αμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων. "Με όμοια απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Μεταφορών και Επικοινωνιών

καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκαταστάσεων Ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας".

(Σ.Σ. Τα εντός "... " προσετέθησαν με το Αρθ-6 του Ν-1772/88 (ΦΕΚ-91/Α/17-5-88).

"Με όμοια απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εμπορικής Ναυτιλίας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια".

(Σ.Σ Τα εντός "... " προσετέθησαν με το παρ.2 Αρθ-2 Ν-2575/98 ΦΕΚ-23/Α/4-2-98)

3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ.1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του Ν-1337/83 όπως ισχύουν.

"Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ.2 του Αρθ-17 του Ν-1337/83, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας, άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Στην περίπτωση αυτή η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από την σχετική έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογικών από τον υπόχρεο"

(Σ.Σ Τα εντός "... " εδάφια β,γ,δ και ε της παρ.3 τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.3 Αρθ-19 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

4. Κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματος του κατά παράβαση του Αρθ-5 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του Αρθ-17 του Ν-1337/83, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου. Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους.

5. Οι όψεις των κτιρίων που, λόγω της μη αποπεράτωσής τους, αποτελούν κίνδυνο για τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που, λόγω του μεγέθους τους ή της θέσης ή περιοχής στην οποία βρίσκονται, προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και

γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους, πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της κατά την παρ.6 απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα.

6. Με απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται, σύμφωνα με τα κριτήρια της παρ.5 ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού και γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι περιοχές μέσα στις οποίες οι όψεις των κτιρίων πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της παραπάνω απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα. Με όμοια απόφαση του οικείου νομάρχη καθορίζονται επίσης και τα μεμονωμένα κτίρια, που βρίσκονται εκτός των παραπάνω περιοχών, των οποίων οι όψεις πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια.

Αν οι υπόχρεοι εντός της παραπάνω προθεσμίας των έξι (6) χρόνων δεν εκπληρώσουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να εκτελεί τις σχετικές εργασίες το δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα καταλογίζοντας τις σχετικές δαπάνες σε βάρος τους. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία επέμβασης του δημοσίου ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ο τρόπος και η διαδικασία καταλογισμού και είσπραξης των δαπανών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης και της παρούσας παραγράφου"

7. Στις περιπτώσεις που καθορίζονται με την απόφαση νομάρχη της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και σε ειδικές περιπτώσεις που εκτελούνται έργα ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων ή που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερης σημασίας, στις οποίες το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την ύπαρξη ημιτελών κτιρίων ή κτιρίων που οι όψεις τους δεν έχουν συντηρηθεί ή που είναι εγκαταλελειμμένα, καθώς και για τις περιπτώσεις, που για την ανάπλαση, είναι αναγκαία η εκτέλεση εργασιών στο εσωτερικό κτιρίων, διατηρητέων ή μη, όπως επίσης και για τις περιπτώσεις που απαιτείται κατεδάφιση τμήματος υπαρχόντων κτιρίων, δύναται να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα και να εκτελεί τις απαιτούμενες εργασίες για την αποπεράτωση των όψεων των ημιτελών κτιρίων της ως άνω παρ.5 σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια ή για την ανάπλαση και αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων, που δεν έχουν συντηρηθεί ή για την αξιοποίηση και ανάπλαση των κτιρίων, που είναι εγκαταλελειμμένα, με βάση μελέτη που συνοδεύει την πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, που εκτελεί έργα ανάπλασης στην περιοχή. Για την επέμβαση αυτή και την έγκριση του προϋπολογισμού της δαπάνης εκδίδεται

απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας. Η απόφαση συνιστά και τίτλο για την εγγραφή υποθήκης επί του ακινήτου υπέρ του καταβάλλοντος τη δαπάνη αποπεράτωσης ή αποκατάστασης ή ανάπλασης, προς εξασφάλιση της απαίτησής του. Η αποπεράτωση ή η αποκατάσταση των όψεων ή η ανάπλαση του κτιρίου μπορεί να ανατίθεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας και σε επιχειρήσεις κοινής ωφελείας.

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης των όψεων εκδίδεται πράξη καταλογισμού της δαπάνης εις βάρος του ιδιοκτήτη ή του δικαιούχου της οικοδομικής αδείας και η είσπραξη γίνεται κατ'εφαρμογή των διατάξεων του ΚΕΔΕ. Με την ΚΥΑ της προηγούμενης παρ.6 ρυθμίζονται οι διαδικασίες, τα αρμόδια κατά περίπτωση όργανα και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής" **(Σ.Σ Οι παρ.5,6 και 7 τίθενται ως τροποποιήθηκαν με την παρ.4 Αρθ-19 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.**

8.α) Με ΠΔ που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ'οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, ευθύνες κα.

του	κυρίου	του	έργου
του	μελετητή μηχανική	κατά τομέα	εργασιών
του	επιβλέποντος μηχανικού	κατά τομέα	εργασιών
του	γενικού εργολάβου	του	έργου
του	κατ' είδος εργασίας υπερβολάβου,	τεχνικού και	τεχνίτη
των	παραγωγών δομικών υλών,	υλικών και	ειδών
των	προμηθευτών δομικών υλών,	υλικών και	ειδών

των κατά περίπτωση αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών και των στελεχών τους.

γ) Με τα ίδια ΠΔ ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπερβολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο διά του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχομένων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Δια του ίδιου ΠΔ ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπερβολάβων παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο ΠΔ καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

δ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων

προσδιορίζονται τα έργα στο οποία ορίζεται απαραιτήτως 'Τεχνικός Υπεύθυνος Εργοταξίου, με κριτήρια το μέγεθος, το κόστος και τις τεχνικές ιδιαιτερότητές τους.
ε) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα έργα για τα οποία τηρείται απαραιτήτως "Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών". Η ίδια Απόφαση καθορίζει τις λεπτομέρειες για την σύνταξη και τήρηση του βιβλίου.
(Σ.Σ Η παρ.8 προσετέθη με την παρ.5 Αρθ-19 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

ΑΡΘΡΟΝ-23

Προσθήκες

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:
"α) Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΝ-410/68 ή αν έχει χορηγηθεί γι' αυτό νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ.5 του Αρθ-16 του Ν-1337/83, είτε της παρ.3 του Αρθ-22, ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του ΒΔ/9-8-55.
Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες"
(Σ.Σ Η περιπτ.α της παρ.1, όπως τροποποιήθηκε με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Αποφ-9152/426/86 (ΦΕΚ-41/Β/86) που κυρώθηκε με το Αρθ-14 περ.δ του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/86) αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-20 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.
β) Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παρ.6 του Αρθ-101 του ΝΔ-8/73 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του ΑΝ-410/68 και του Ν-720/77.
γ) Αν προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού".
(Σ.Σ. Το εδαφ.(γ) προσετέθη με την παρ.5 του Αρθ-13 του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/19-9-86).
δ) Οι μέχρι 2-11-81 κατασκευασθείσες εγκαταστάσεις σιδηρών δεξαμενών υγρών καυσίμων και λοιπών κατασκευών εντός μόνιμων αποθηκευτικών χώρων των εγκαταστάσεων εναποθηκεύσεως υγρών καυσίμων και υγραερίου των εταιριών πετρελαιοειδών, που καλύπτονται από άδεια λειτουργίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες.
(Σ.Σ. Η περιπτ.δ προσετέθει με το Αρθ-6 του Ν-2052/92, (ΦΕΚ-94/Α/5-6-92).
ε) Αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, σε γήπεδο που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή, βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία

σημεία του σχεδίου και με το συντελεστή δόμησης της απέναντι εντός σχεδίου περιοχής"

(Σ.Σ Η περιπτ.ε προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-20 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

2. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα σύμφωνα με την παρ.1 επιτρέπεται προσθήκη καθ' ύψος αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις η οποία μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου που καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής για το εκτός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου μέρος της οικοδομής. Στα κτίρια της παρ.1 επιτρέπονται οι επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσεως.

3. Ως ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις των ακάλυπτων χώρων για τον υπολογισμό της κάλυψης του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης θεωρούνται εκείνες που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας των περιπτώσεων της παρ.1. "Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι"

(Σ.Σ Το εντός "...εδάφιο προσετέθη με την παρ.3 Αρθ-20 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

Χώροι του παραπάνω κτιρίου, που με βάση προϋσχύουσες διατάξεις δεν υπολογίζονταν στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, εξακολουθούν να μην υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το Σ.Δ. που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης. Κατά τα λοιπά, για την προσθήκη τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων ακάλυπτων χώρων για φωτισμό και αερισμό, που έχουν κατασκευαστεί νόμιμα με βάση τις προϋσχύουσες διατάξεις (προαιρετικοί ακάλυπτοι χώροι φωταγωγοί), οπότε μπορεί να ακολουθείται το περίγραμμα των χώρων αυτών.

4. Προσθήκη κατ'επέκταση σε κτίριο που υφίσταται νομίμως ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή".

(Σ.Σ Η παρ.4 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.4 Αρθ-20 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

5. Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, κατά τον χρόνο χορήγησης της άδειας οικοδομής. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα στα οποία μειώνεται ο συντελεστής δόμησης εφόσον ένας ή περισσότεροι των συνιδιοκτητών έχουν οικοδομήσει κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους με βάση τον παλιό συντελεστή δόμησης, η επιφάνεια της

προσθήκης που επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί για τις λοιπές συνιδιοκτησίες και μόνον όταν πρόκειται για κατοικία πρέπει να είναι ίση με το γινόμενο του νέου μειωμένου συντελεστή δόμησης επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που έχει έκαστος συνιδιοκτήτης" **(Σ.Σ Η παρ.5 όπως αυτή επανήλθε σε ισχύ με το Αρθ-33 του Ν-2664/98 (ΦΕΚ-275/Α/98) αντικαθίσταται εκ νέου και τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.5α Αρθ-20 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.**

ΑΡΘΡΟΝ-24

Τακτοποίηση οικοπέδου

1. Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ/17-7-23 "περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών" (ΦΕΚ-228) κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ/17.7.23 και του ΝΔ-690/48 (ΦΕΚ 133). "Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,0 τμ και ελάχιστης πλευράς 5,0 μ σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου με τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης ή όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή".

(Σ.Σ Το εντός "... " εδάφιο τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-21 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθ-25 του Ν-1337/83, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

3. Σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα από τα πρόσωπα αυτά.

4. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

5. Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και

οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληρεί τις προϋποθέσεις του Αρθ-25 του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του Ν-651/77. Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923, εφ'όσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και προϋφίστανται της ισχύος του Ν-651/77, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μέτρα πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,0 τμ και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ. Οικόπεδο μη άρτιο κατ'εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του Αρθ-25 του Ν-1337/83 όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ΝΔ-690/48, επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του Αρθ-25 του Ν-1337/83, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σ'αυτό".

(Σ.Σ Η παρ.5 όπως είχε τροποποιηθεί με την παρ.3 του Αρθ-6 Ν-1772/88 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.2 Αρθ-21 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

6. Τμήματα οικοπέδου αρτίου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά, οικόπεδα, έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση

7. Οι διατάξεις της Παρ.6 δεν εφαρμόζονται:
α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της Παρ.2 του Αρθ-42 του ΝΔ/17-7-23.

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του Ν-651/77.

8. Η κατά την Παρ.6 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

9. Με την επιφύλαξη της παρ.5, οι διατάξεις του Αρθ-6, έχουν εφαρμογή μόνο για τα

οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις"

(Σ.Σ Η παρ.9 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.3 Αρθ-21 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

ΑΡΘΡΟΝ-25

Δουλείες σε ακίνητα

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό, της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.
2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν παρεμποδίζουν την έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλω ή εν μέρει, την άσκηση της δουλείας. Κατεξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.
3. Στο δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.
4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

ΑΡΘΡΟΝ-26

Δομική κατασκευή και τα τμήματά της

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:
 - α. βελτιώνεται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β. βελτιώνεται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,

γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

2. Οι ρυθμίσεις στις οποίες αναφέρεται η παρ.1 του παρόντος άρθρου είναι:

Α. Διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο.

Β. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:

α. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα.

β. Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα.

γ. Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα.

δ. Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων.

ε. Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές και άλλες.

Γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως:

α. Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες.

β. Δομικά υλικά.

γ. Κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές.

δ. Κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίματα και άλλα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας των Δημοσίων Εργων μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.

4. Οι διατάξεις κτιριοδομικού περιεχομένου του ΝΔ.8/73, όπως προσδιορίζονται στην παρ.1 του άρθ.31, διατηρούνται σε ισχύ μέχρις ότου ρυθμιστούν τα θέματα αυτά με τις αποφάσεις Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων της παρ.1 του παρόντος άρθρου, οπότε και παύουν να ισχύουν.

ΑΡΘΡΟΝ-27

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου

1. Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος νόμου είναι η κατά τόπους πολεοδομική υπηρεσία.

2. Για κάθε αμφισβήτηση που ανακύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού ή ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και κανονισμών ή των άλλων γενικών

ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων αποφασίζει οριστικά ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Η απόφαση του Υπουργού εφαρμόζεται υποχρεωτικά από τις πολεοδομικές υπηρεσίες της Νομαρχιακής και τοπικής Αυτοδιοίκησης και τις σχετικές με το θέμα υπηρεσίες της Περιφέρειας"

(Σ.Σ Η παρ.2 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-22 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

3. οι αστυνομικές αρχές οφείλουν:
- α) να ελέγχουν αν για τις πραγματοποιούμενες δομικές εργασίες έχει εκδοθεί άδεια από την αρμόδια αρχή και, αν διαπιστώσουν ότι δεν υπάρχει σχετική άδεια, να διακόπτουν την εκτέλεση των εργασιών και να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
 - β) να ελέγχουν σε γενικές γραμμές αν η εκτελούμενη εργασία ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας και, σε περίπτωση αμφιβολίας, να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
 - γ) να διακόπτουν την εκτέλεση δομικών εργασιών, ύστερα από ειδοποίηση της αρμόδιας, πολεοδομικής υπηρεσίας.
 - δ) να παρέχουν προστασία στις πολεοδομικές υπηρεσίες για την εφαρμογή των μέτρων που προβλέπονται από τις διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση.

ΑΡΘΡΟΝ-28

Εκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού

1.Οι διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού (άρθ.2 έως και 25 του παρόντος) ισχύουν για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα Αρθ-2, 3, 4, 5, το Αρθ-7 εκτός από τις παρ.1βι, 1βστ, 1βζ και 3, το αρθ-8 παρ.3, το Αρθ-9 παρ.4 εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερη απόσταση από άλλες διατάξεις, και παρ.9 και 10, τα Αρθ-11, 17, 18, 20, 22 και το Αρθ-23 εκτός της παρ.5". Η παρ.10 του Αρθ-9 εφαρμόζεται και για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις που ανεγείρονται στις περιοχές που ισχύει το ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) και το ΠΔ/31-3-87 (ΦΕΚ-303/Δ/87)."

(Σ.Σ Η παρ.2, όπως είχε συμπληρωθεί με την παρ.6α του Αρθ-13 Ν-1647/86 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-23 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

3. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα Αρθ-2, 3, 4, 5, το Αρθ-7 πλην της παρ.1βι, το Αρθ-8 παρ.3, το Αρθ-9 παρ.1 και 4 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σ' αυτές απόσταση Δ ορίζεται 2,5 μ ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παρ.9 και 10, το Αρθ-11, το Αρθ-17, το Αρθ-18 όπου δεν ορίζεται διαφορετικά από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις και τα Αρθ-19, 21, 22, 23 και Αρθ-25"

(Σ.Σ Η παρ.3, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.6β του Αρθ-13 Ν-1647/86 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.2 Αρθ-23 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

4. Δεν τίγονται ειδικές διατάξεις για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, οικισμών ή τμημάτων οικισμών, μεμονωμένων κτιρίων ή περιοχών, για τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς ή την προστασία περιοχών χαρακτηρισμένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

ΑΡΘΡΟΝ-29

Ειδικές περιπτώσεις
Ακραία Οικόπεδα, Γήπεδα εκτός σχεδίου που έχουν
πρόσωπο σε δρόμους, Παραχωρητήρια, Διαστάσεις ανελκυστήρα,
(άτομα με ειδικές ανάγκες), Εναέριες γέφυρες για τη σύνδεση
ειδικών κτιρίων, Οδός σε ακραίο όριο, Δομικών εργασιών μικρής
σημασίας σε περιοχές απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες

1.α Κατ'εξαίρεση των παρ.7, 8, 9 και παρ.10 του Αρθ-2, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν-1337/83 και περικλείονται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους.

β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ-5 των ενοποιημένων Αρθ-43, 44, 45 του ΝΔ/17-7/16-8-23.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13-3-83, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ/17-7/16-8-23 με τη διαδικασία του Αρθ-3 του ΝΔ αυτού. Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.9β του Αρθ-25 του Ν-2508/97.

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τη 13-3-83 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεων αρτιότητας οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για

το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο Αρθ-6 του Ν-1337/83, όπως ισχύει. Για τα παραπάνω τμήματα οικοπέδων, τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω γηπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου" **(Σ.Σ Οι παρ.1 και 2 τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.1 Αρθ-24 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.**

3. Γήπεδα σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης που έχουν πρόσωπο σε δρόμους, για του οποίους έχουν ήδη θεσπισθεί ειδικοί όροι δόμησης και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με οικοδομική γραμμή ή με δύο γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους, μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την ελάχιστη επιφάνεια άρτιου οικοπέδου που προβλέπεται από τις ειδικές αυτές διατάξεις. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, για οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Αν η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικόπεδα όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το Αρθ-25 του Ν-1337/83. Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή. "Για τα οικόπεδα του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αρθ-25 του Ν-1337/83" **(Σ.Σ Το εντός "... " εδάφιο προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-24 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-**

140/A/13-6-00.

5. Με ΠΔ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ.Εργων μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας, δύναται να επιτραπεί σε όλως εξαιρετική περίπτωση, η κατασκευή εναέριας γέφυρας για τη σύνδεση των ειδικών κτιρίων που βρίσκονται σε έναντι οικοδομικά τετράγωνα. Με το ίδιο ΠΔ/γμα καθορίζονται οι διαστάσεις της εναέριας γέφυρας, η θέση της σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος στήριξης, η χρήση της, το ελάχιστο πλάτος του κοινόχρηστου χώρου πάνω από τον οποίο κατασκευάζεται η εναέρια γέφυρα και κάθε σχετική λεπτομέρεια.
6. Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της Παρ.2 του Αρθ-47 του Ν-590/77 (ΦΕΚ-146) προστίθενται τα εξής: "και της κατά τόπο αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδ. και Αρχιτεκτ. Ελέγχου του Υπ. Περιβ.Χωροτ.και Δημ.Εργων".
7. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος σχεδίου πόλης, τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με τη μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες. Το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την κάθε μία από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδόν μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνο εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις εν γένει πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής. Σε περίπτωση εφαρμογής της παραγράφου αυτής μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση την παράγραφο αυτή, ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.
8. Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των Αρθ-8 και Αρθ-9 του Ν-1337/83. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά και αν είναι μεγαλύτερο θεωρείται ότι η ως άνω ρυμοτομούμενη επιφάνεια αποτελεί την εισφορά σε γη και οι κύριοί της δεν δικαιούνται οποιασδήποτε αποζημιώσεως. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ.10.
9. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την Παρ.8 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του Αρθ-3 του ΝΔ/17-7-23. Αν η

διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.
"10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας σε περιοχές απομεμακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από την έδρα της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή οικισμοί παραμεθόριων περιοχών για τις οποίες δύναται η άδεια να εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές, με την εποπτεία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης των αδειών και έλεγχος των οικοδομών.

Με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού καθορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες για τις οποίες η κατά τα ανωτέρω άδεια εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές.

"Με κοινή απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών για γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας, όπως ποιμνιοστάσιο, αιγοπροβάτων, βουστάσια γαλακτοπαραγωγής και πάχυνσης μόσχων, βουστάσια βοοειδών ελεύθερης βοσκής, αποθήκες, υπόστεγα, βροχοδεξαμενές σε βοσκοτόπους, καθώς και στέγαστρα ζώων με οικίσκους διαμονής ποιμένων σε βοσκοτόπους, για τις οποίες οι αντίστοιχες οικοδομικές άδειες μπορεί να εκδίδονται με βάση εγκεκριμένους τύπους μελετών που παραχωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Το τοπογραφικό σχέδιο του γηπέδου συντάσσεται και η επίβλεψη της κατασκευής γίνεται με δαπάνες του ενδιαφερομένου. Με την ίδια απόφαση ορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες, στις οποίες έχουν εφαρμογή τα ανωτέρω, η μέγιστη επιφάνεια των δομικών έργων που μπορεί να πραγματοποιηθεί και κάθε σχετική λεπτομέρεια."

(Σ.Σ Τα εντός "... τρία τελευταία εδάφια όπως είχαν συμπληρωθεί με την παρ.4 του Αρθ-32 του Ν-1845/89 (ΦΕΚ-102/Α/89) στην πρώτην παρ.11 και ήδη 10, αντικαθίστανται εκ νέου και τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ.4 Αρθ-24 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

11. Το με αρ.ΠΔ-697/79 (ΦΕΚ-208/Α/1979) "περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς την δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων", όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ-1339/81 (ΦΕΚ-335/Α), καθώς και το με αρ.ΠΔ-1340/81 (ΦΕΚ-335/Α), "Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων εις περιοχάς εντός της μείζονος περιοχής Πρωτευούσης", τα οποία εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν-960/79 και 1221/81, δύναται να τροποποιούνται σε όλες τους τις διατάξεις. Επίσης δύναται να τροποποιείται σε όλες του τις δ/ξεις το με ΠΔ-470/70 "περί

μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν-880/79", που εκδόθηκε σύμφωνα με τις δ/ξεις της Παρ.2 του Αρθ-2 Ν-880/79". **(Σ.Σ. Οι Παρ.10 και 11, πρώην 11 και 12, προσετέθησαν με την Παρ.8 του Αρθ-13 Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α/19-9-86).**

ΑΡΘΡΟΝ-30

Μεταβατικές διατάξεις

(Σ.Σ. Οι μεταβατικές διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν ισχύ μετά τον Ν-2831/00, βλ. και εγκ-85195/55/00)

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού και ισχύουν, εκτελούνται ή αναθεωρούνται, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον είναι ευμενέστερες. Επίσης, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες χωρίς να αποκλείεται ο συνδυασμός των προγενέστερων και των νέων διατάξεων και χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, εφόσον μέχρι την ισχύ του νόμου αυτού:

α) έχει υποβληθεί σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή

β) έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια του προελέγχου που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις

γ) έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου, σχετική με τη λειτουργικότητα του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση προϊσχύουσες διατάξεις.

δ) αν η οικοδόμηση έχει μέχρι την ημέρα ενάρξεως ισχύος του παρόντος συμφωνηθεί ή προσυμφωνηθεί με δημόσιο έγγραφο (σύμβαση), ή εάν προβλέπεται με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ε) αν αφορούν ανέγερση κτιρίου για το οποίο έχει προκηρυχτεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός βάσει της με αριθμό ΑΠΟΦ-27960/1665/7/30-9-1970 (ΦΕΚ-684/Β) απόφασης Υπουργού Δημοσ. Εργων ή μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος βάσει του άρθρου 11 παράγραφος 5 του Ν-716/77. Στην περίπτωση β οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται αν η αίτηση για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας με όλα τα απαιτούμενα σχέδια και δικαιολογητικά υποβληθεί μέσα σε προθεσμία ενός έτους από την ισχύ του νόμου αυτού ενώ στις περιπτώσεις γ, δ και ε η προθεσμία αυτή είναι δύο έτη. Στη πιο πάνω περίπτωση α οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον δεν τεθεί ο φάκελος στο αρχείο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟΝ-31

Καταργούμενες - διατηρούμενες καιτροποποιούμενες διατάξεις

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται το ΝΔ-8/73 "περί ΓΟΚ/73," όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, εκτός από τις παρακάτω διατάξεις οι οποίες θεωρούνται γενικής εφαρμογής που καταργούνται το πολύ μετά ένα έτος από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί μια φορά για ένα ακόμη έτος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

α) Για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, το άρθρο 11 Παρ.6 και 12, τα άρθρα 12, 13 Παρ.1 και 2, το άρθρο 24 Παρ. 4,5,6,7 (μόνο για τον καθορισμό του πλάτους της στοάς), το άρθρο 25B Παρ.1 και 2, το άρθρο 26, το άρθρο 32 Παρ.2, το άρθρο 35 Παρ.6, τα άρθρα 81,82 το άρθ.84 παρ.1ε,1η,7ε,9β, το άρθ.85 παρ.6, τα άρθρα 89, 90, 91,92, 93,94, 95,97,98, 99,103, 104,105,106,107,108,109,110,111, 112,113,114, 115, 116 και 117.

β) Για τις περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου το άρθρο 11 Παρ.6 και 12, τα άρθρα 12, 13 Παρ.1 και 2, το άρθρο 32 Παρ.2, το άρθρο 35 Παρ.6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 Παρ.1η και 7ε, το άρθρο 85 Παρ.6, τα άρθρα 89,90,91,92,93,94,95,97,99,103,104,105, 106,107, 108,109, 110,111,112,113,114,115,116 και 117.

γ) Για τους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, το άρθρο 11 Παρ.6 και 12, τα άρθρα 12, 13 Παρ.1 και 2, τα άρθρα 26, 32 Παρ.2, 35 Παρ.6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 Παρ.1ε, 1η, 7ε, 9β, το άρθ.85 Παρ.6, τα άρθρα 89,90,91,92,93,94,95,97,98,99,103,104,105, 106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116 και 117.

2. Καταργείται το άρθ-12 του ΝΔ-89/73 (ΦΕΚ-160).

3. Διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του κεφαλαίου II του ΠΔ/3-4-29 "περί ΓΟΚ/29" (ΦΕΚ-155/Α/1929), με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του Ν-1337/83, όπως ισχύουν.

4. Στο τέλος της Παρ.10 του άρθ-9 του Ν-1512/85 (ΦΕΚ 4) προστίθενται τα εξής: "Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος καθώς και αυθαίρετα νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που ελέγχονται και χρηματοδοτούνται από το Υπουργείο Γεωργίας και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς και αυθαίρετα ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας του ΝΠΔΔ "ΞΕΝΙΑ Α.Ε." που ανήκει στο δημόσιο τομέα σύμφωνα με το Ν-1256/82, εφόσον τα αυθαίρετα αυτά είχαν ανεγερθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του Ν-1512/85".

5. Καταργείται το Αρθ-12 του Ν-651/77, όπως ισχύει εκτός από την παρ.4γ"

(Σ.Σ Η παρ.5 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-25 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ΑΡΘΡΟΝ-32

Αναμόρφωση - κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, επιτρέπεται να κωδικοποιηθούν σε ενιαίο κείμενο οι διατάξεις του παρόντος νόμου, του ΝΔ/17-7-23, του ΓΟΚ/29 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους", του Ν-5269/31, του ΝΔ-690/48, του ΝΔ-651/77, του Ν-880/79, του Ν-947/79, του Ν-1337/83, του Ν-1512/85, όπως έχουν τροποποιηθεί και συμπληρωθεί, καθώς και κάθε άλλου νομοθετήματος ή κανονιστικής πράξης που εντάσσεται στην πολεοδομική νομοθεσία. Κατά την κωδικοποίηση επιτρέπεται να γίνει αναδιάρθρωση του νομοθετικού υλικού, απάλειψη των διατάξεων που έχουν καταργηθεί ρητά ή σιωπηρά και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον στάδιο εφαρμογής, μεταγλώττιση των κειμένων στη δημοτική γλώσσα και οι αναγκαίες φραστικές προσαρμογές και άλλες μεταβολές απαραίτητες για την κωδικοποίηση, χωρίς αλλοίωση της έννοιας των διατάξεων που κωδικοποιούνται.

2. Για την κωδικοποίηση που προβλέπεται στην Παρ.1, την κατάρτιση των κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται από τον παρόντα νόμο, τους Ν-1337/83 και Ν-1512/85, καθώς και για την αναμόρφωση της όλης πολεοδομικής νομοθεσίας και της νομοθεσίας προστασίας περιβάλλοντος με σκοπό τον εκσυγχρονισμό της και την προσαρμογή της στις συνταγματικές διατάξεις μπορεί να συγκροτηθεί ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Η επιτροπή λειτουργεί σε ολομέλεια και σε τμήματα στα οποία κατανέμεται το όλο έργο. Τα μέλη της επιτροπής που δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα δεκαπέντε, ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων σχολών, δημόσιους υπάλληλους και ιδιώτες που είναι ειδικευμένοι στα πιο πάνω θέματα. Καθόκοντα γραμματέα της επιτροπής και των τμημάτων της εκτελούν υπάλληλοι του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που ορίζονται με την ίδια απόφαση. Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η αμοιβή των μελών της επιτροπής και των γραμματέων συνολικά ή κατά τμήματα του έργου που εκτελείται.

ΑΡΘΡΟΝ-33

Διατάξεις για ΜΕΤΡΟ, ΗΣΑΠ και ΕΥΔΕΜ

1. Η εκτέλεση των έργων (μελέτη, ειδικές έρευνες, κατασκευή, απαλλοτριώσεις και προμήθεια τροχαίου υλικού) του υπόγειου σιδηροδρόμου πρωτεύουσας (ΜΕΤΡΟ) που προβλέπεται από το Ν-1074/80 (ΦΕΚ 219/Α) αναλαμβάνεται στο σύνολο της από

το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων-Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων. Για τα έργα αυτά εφαρμόζονται οι διατάξεις που ισχύουν για την εκτέλεση των έργων του Δημοσίου και τα όργανα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων ασκούν τις σχετικές αρμοδιότητες κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Η ΑΕ ΗΣΑΠ παρέχει στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων του ΥΠΕΧΩΔΕ κάθε χρήσιμη πληροφορία για την εκτέλεση του έργου αυτού.

2. Όπου στις διατάξεις του Ν-1074/80 αναφέρεται "Υπουργός Συγκοινωνιών" από τη δημοσίευση του παρόντος, οι σχετικές αρμοδιότητες, προβλέψεις ή ρυθμίσεις του νόμου αυτού αναφέρονται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

3. Για την εκτέλεση των έργων του ΜΕΤΡΟ συνιστάται Ειδική Υπηρεσία Δημοσίων Έργων ΜΕΤΡΟ (ΕΥΔΕΜ) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων με έδρα την Αθήνα και αρμοδιότητες την άσκηση καθηκόντων προϊσταμένης αρχής και διεθύνουσας υπηρεσίας σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μελέτη και κατασκευή των έργων.

Στην ΕΥΔΕΜ συνιστώνται τμήματα α) Προγραμματισμού και Μελετών, β) Κατασκευής Έργων και γ) Διοικητικό Οικονομικό των οποίων οι επί μέρους αρμοδιότητες κανονίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Ο προϊστάμενος της ΕΥΔΕΜ θεωρείται ως προϊστάμενος της αρμόδιας Διεύθυνσης για τη συμμετοχή στα προβλεπόμενα από τις ισχύουσες διατάξεις τμήματα του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων όταν πρόκειται για θέματα αρμοδιότητας της ΕΥΔΕΜ. Κατά τα λοιπά η ΕΥΔΕΜ διέπεται από τις διατάξεις του Ν-679/77 (ΦΕΚ 245/Α) όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του άρθ.23 παρ.1-4 του Ν-1418/84 (ΦΕΚ 23/Α) και οι αρμοδιότητές της και η οργάνωσή της μπορεί να τροποποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, σύμφωνα με τις οποίες γίνεται, επίσης η συγχώνευση με άλλες ΕΥΔΕΜ ή και η κατάργησή της μετά τη λήξη του προορισμού της.

4. Οι πιστώσεις που διατίθενται από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων για την εκτέλεση των έργων του Υπόγειου Σιδηροδρόμου Πρωτεύουσας (ΜΕΤΡΟ) εγγράφονται στον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για τις δημόσιες επινδύσεις.

5. Τα έργα μετά την περάτωσή τους παραδίδονται τμηματικά στην ΑΕ ΗΣΑΠ για την ανάληψη της εκμετάλλευσης και λειτουργίας τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-1074/80. Στην εκμετάλλευση και λειτουργία περιλαμβάνεται και η συντήρηση των έργων. Σε προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται σύμφωνα με το άρθ.3 του Ν-1074/80 καθορίζεται το μέρος των δαπανών για τις μελέτες και τα έργα που θα αποδοθεί στο Δημόσιο από τα έσοδα λειτουργίας του έργου ή τμημάτων του.

6. Οι απαλλοτριώσεις ακινήτων για το έργο του ΜΕΤΡΟ που προβλέπονται από την παρ.1 του άρθ.2 του Ν-1074/1980 κηρύσσονται με απόφαση των Υπουργών

Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων υπέρ του Δημοσίου και με δαπάνη του.
7. Το άρθ.7 του Ν-1074/80 καταργείται, όπως καταργούνται και όλες οι διατάξεις αυτού που αντιβαίνουν στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου.

ΑΡΘΡΟΝ-34

Τροποποιήσεις του Ν-1337/83

1. Το τελευταίο εδάφιο της Παρ.1 του Αρθ-11 του Ν-1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) αντικαθίσταται ως εξής:
"Οι ΖΕΕ μπορεί να καθορίζονται στις επεκτάσεις του νόμου αυτού, ανεξάρτητα απ'τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται σ'αυτές εκτός από τις λοιπές διατάξεις αυτού του νόμου και οι παρ.2 έως 4 του άρθρου αυτού. Επίσης ΖΕΕ μπορεί να καθορίζονται σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το έτος 1923 στις οποίες δύνανται να εφαρμόζονται οι παρ.2 έως 4 του άρθρου αυτού".
2. Το τέταρτο εδάφιο της Παρ.7 του Αρθ-18 του Ν-1337/1983 αντικαθίσταται ως εξής:
"Η πιο πάνω εισφορά είναι απαιτητή από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δηλώσεως και εισπράττεται με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων".
3. Το δεύτερο, τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ.2 του άρθ.1 του ΑΝ-314/68 (ΦΕΚ 47/Α) όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ.2 του άρθ.33 του Ν-1337/83 και ισχύει σήμερα, αντικαθίστανται ως εξής:
"Η έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων για οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 20000 κατοίκους καθώς και η τροποποίηση και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 5000 κατοίκους, μπορεί να γίνει με όμοια απόφαση του Νομάρχη στις περιπτώσεις και με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο μπορεί να εγκρίνονται εξαιρέσεις από τις περιπτώσεις της επόμενης παραγράφου 3 του άρθρου αυτού".
4. Τα από ΠΔ/3-9-83 προεδρικά διατάγματα "Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων" και "Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτων και σχετικές διαδικασίες" (ΦΕΚ-393/Δ) που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ-18 Παρ.8 του Ν-1337/83 καθώς και το ΠΔ-17/84 (ΦΕΚ-15/) που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ.1 και 2 του άρθ-42 του Ν-1337/83, μπορεί να τροποποιούνται σε όλες τους τις διατάξεις.
5. Η ισχύς του άρθρου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΡΘΡΟΝ-35

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει δύο (2) μήνες από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλουμε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεση του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 12 Δεκεμβρίου 1985.

Γενικός οικοδομικός κανονισμός με βάση τις τροποποιήσεις του νόμου 2831/2000

ΜΕΡΟΣ Α'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Αρθρο 2.

Ορισμοί.

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
2. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
3. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
4. Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
5. Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.

6. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.

7. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.

8. Ορια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.

9. Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

10. Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.

11. Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.

12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξαιρέτου.

13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

14. Ορια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.

15. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.

17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,

β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,

γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και

δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.

18. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.

"19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες."

20. Φέρουσα κατασκευή κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. Κατασκευές συμπλήρωσης είναι τα υπόλοιπα τμήματα που συμπληρώνουν το κτίριο και εξυπηρετούν τον προορισμό του.

21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.

22. Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου.

23. Οροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.

24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

25. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

26. Ποσό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

27. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

"28. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό όγκο του κτιρίου που μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους."

2

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.

"30. Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους ή φυσικό έδαφος) έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορίου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή." Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

31. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, επάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

"32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων."

33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.

34. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

35. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

36. Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.

37. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεων του.

"38. Εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ορόφου ή δώματος, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων."

39. Προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.

40. Περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

41. Βόθρος είναι χώρος κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, στον οποίο συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου ή τα όμβρια ύδατα.

"42. Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής."

3

43. Εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

"44. α) Παθητικό ηλιακό συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι οι τεχνικές ή οι κατασκευές που εμπεριέχονται στο σχεδιασμό των κτιρίων και προσαρμόζονται κατάλληλα στο περίβλημά (κέλυφος) τους, με τρόπο ώστε να διευκολύνουν στην καλύτερη εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας για τη θέρμανση των κτιρίων, καθώς και στην αξιοποίηση των δροσερών ανέμων για το φυσικό τους δροσισμό.

Οι βασικές κατηγορίες των συστημάτων αυτών είναι:

αα. το συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως τα νότια ανοίγματα.

ββ. τα συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους, όπως ο ηλιακός χώρος - θερμοκήπιο, ο ηλιακός τοίχος, το θερμοσιφωνικό πέτασμα, το ηλιακό αίθριο,

γγ. τα συστήματα δροσισμού, όπως ο ηλιακός αγωγός και τα σκίαστρα.

β) Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι όσα παθητικά ηλιακά συστήματα χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για τη θέρμανση ή δροσισμό του εσωτερικού χώρου των κτιρίων. Τέτοια συστήματα είναι ιδίως ο ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, τα φωτοβολταϊκά στοιχεία και τα υβριδικά συστήματα.

45. Βιοκλιματικά κτίρια είναι τα κτίρια που σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη την αξιοποίηση των θετικών παραμέτρων του κλίματος και χρησιμοποιούν συνδυασμό παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων ή άλλες ανανεώσιμες πηγές ενέργειας με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και προστασία του περιβάλλοντος.

46. Ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό,

κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον. Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί, ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

47. Στέγη είναι η "κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών."

Άρθρο 3.

Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος.

"1. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει

α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο,

β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από αιτιολογημένη έκθεση του

4

μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων του προελέγχου αν ζητηθεί, ή στο στάδιο της χορήγησης της άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων που ορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε. "Τυχόν ενστάσεις, από τον αιτούντα την έκδοση της άδειας οικοδομής κατά των αποφάσεων της υπηρεσίας, κρίνονται σε πρώτο και δεύτερο βαθμό από τις αντίστοιχες Ε.Π.Α.Ε. ή το κατά την επόμενη παράγραφο συνιστώμενο Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (Α.Π.Α.Σ.) το οποίο κρίνει ενστάσεις κατά αποφάσεων της δευτεροβάθμιας Ε.Π.Α.Ε., όταν αποφασίζει σε πρώτο βαθμό."

2. Στα ειδικά κτίρια ελέγχεται και η λειτουργικότητά τους. Ο έλεγχος αυτός ενεργείται από τον αρμόδιο για κάθε κατηγορία κτιρίων φορέα. Για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας, ο παραπάνω έλεγχος ασκείται "από την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε.."

"3. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (Α.Π.Α.Σ.), αποτελούμενο από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, ως πρόεδρο, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Πολιτισμού, δύο εκπροσώπους από το διδακτικό προσωπικό του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), δύο εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) και δύο εκπροσώπους του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων (Σ.Α-Δ.Α.Σ.- Π.Ε.Α.). Το Α.Π.Α.Σ. έχει την αρμοδιότητα να γνωμοδοτεί και να εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού. Επίσης γνωμοδοτεί για θέματα σχετικό με τις επιδράσεις /επιπτώσεις από την κατασκευή κάθε είδους τεχνικών έργων σε ευαίσθητες περιβαλλοντικό ή πολιτισμικά περιοχές και οικισμούς της χώρας, καθώς και για κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στα πλαίσια των παραπάνω αρμοδιοτήτων, το Α.Π.Α.Σ. μπορεί να ζητά από τις αρμόδιες υπηρεσίες τα σχετικά στοιχεία και απόψεις. Τα μέλη και οι αναπληρωτές τους πρέπει να είναι αρχιτέκτονες και ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από πρόταση του οικείου φορέα. Ο τρόπος λειτουργίας, η γραμματειακή υποστήριξη, η διάρκεια της θητείας των μελών και κάθε άλλη λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων."

4. Οι Επιτροπές Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που έχουν συσταθεί κατά το άρθρο 80 παρ. 4 του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124) μετονομάζονται σε Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης, Εσωτερικών και Δημόσιας Τάξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων μπορεί να συνιστώνται πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε. και να καταργούνται ή να συγχωνεύονται οι υπάρχουσες. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας των Ε.Π.Α.Ε. στις οποίες μετέχει και εκπρόσωπος του Τ.Ε.Ε., η έδρα τους, οι αρμοδιότητές του και ειδικότερα οι κατηγορίες κτιρίων και εγκαταστάσεων, στα οποία ασκούν τον έλεγχο που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Ειδικά για τις πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε., ορίζεται μία ανά νομό. Για τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις των μητροπολιτικών περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης μπορεί να συνιστώνται περισσότερες της μιας πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε."

5. Τα όργανα ελέγχου, όπως ο έλεγχος αυτός περιγράφεται στην παρ. 1, στελεχώνονται από αρχιτέκτονες.

"Άρθρο 4

Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου και του Α.Π.Α.Σ. εάν ζητηθεί από τον Υπουργό και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα.

β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία, και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 9 του Π.Δ. 437/1985 "Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων" (ΦΕΚ 157 Α'). Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου από αυτόν, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

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

2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου

αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία

6

αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται.

Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών

Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του Α.Π.Α.Σ., μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κτιρίων στις κατηγορίες αυτές,

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

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

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

4. α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

5. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί γι' αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστυλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς

μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ. 13/22.4 1929 (ΦΕΚ 153 Α') "περί επικινδύνων οικοδομών". Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο

7

διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.

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

γ) Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο

βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου. Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου. Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός παραδοσιακών οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικό παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε., μετά τη γνωμοδότηση της οποίας αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου."

Άρθρο 5.

Χρήση κτιρίων.

1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες

8

πολεοδομικές διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή.

2. Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.

3. Σε κάθε πράξη μεταβίβασης της κυριότητας κτιρίου ή διακεκριμένης και αυτοτελούς ιδιοκτησίας επισυνάπτεται υποχρεωτικά εκτός από το κυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας που προβλέπεται στο άρθρο 17 παρ. 12 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33) και υπεύθυνη δήλωση του ν.δ. 105/1969, των δικαιοπρακτούντων για την τήρηση της παρ. 1 του παρόντος. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται για τα κτίρια, των οποίων οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Άρθρο 6.

Αρτιότητα οικοπέδων.

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο:

α) Όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή.

β) Όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν τα μικρότερα από αυτά.

4. Γωνιακά οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδόν λόγω απότμησης κατά την επιβολή στοών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

Άρθρο 7.

Συντελεστής δόμησης.

1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο:

Α. Προσμετρούνται:

9

α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οποιασδήποτε χρήσης σε όλους τους ορόφους, καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης Ββ,

β) οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παράγραφο 2 του άρθρου 11.

γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

Β. Δεν προσμετρούνται:

"α) Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια υπογείου ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εφόσον το ελεύθερο ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ. μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής. Στα ειδικά κτίρια για τα οποία απαιτείται άδεια φορέα για τη λειτουργία τους, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματος ορόφου, ελεύθερου ύψους μέχρι 2,20 μ., που χρησιμοποιείται ομοίως για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, που εγκρίνεται με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου."

β) Ενας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτό αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης.

γ) Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ. μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ.

δ) Κλίμακες κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ'εφαρμογή του άρθρου 26.

"ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι, αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα και σκιάστρα, όπως ορίζεται στο άρθρο 11."

στ) Οι παρόδιες στοές, όπως προβλέπονται στο άρθρο 15.

ζ) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 16, με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους.

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.

ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS), εφόσον έχει: 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω (+/- 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του και 3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3,00 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μέτρων κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτόν, επιφάνειας έως το 5% της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30 μ², τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάνει τα 30 μ² για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17.

10

"ιβ) Ο χώρος που βρίσκεται κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους χώρους χωρίς να είναι ο ίδιος κλειστός ή ημιυπαίθριος.

ιγ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίριο που υφίσταται πριν από τις 4.7.1979 (ημερομηνία δημοσίευσης του κανονισμού θερμομόνωσης ΦΕΚ 362 Δ') κτιρίου και κατασκευάζεται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

ιδ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων, της παραγράφου 6 του άρθρου 11 στις όψεις των κτιρίων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

ιε) Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις."

2. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης, ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης, που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες "της δημοσίευσης" του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδα με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε

προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

Άρθρο 8.

Κάλυψη του οικοπέδου.

"1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς του. Γενικές και ειδικές διατάξεις, που καθορίζουν άμεσα ή έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ' εξαίρεση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120,0 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία. Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής."

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 9, παρ. 1) και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως του κτιρίου. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκηπίου, "η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15, εφόσον δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από την επιφάνεια αυτή." καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της. "Επίσης θεωρούνται ως υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 9 παρ. 1) ανεξάρτητα από το βάθος τους, καθώς και αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιυπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ. ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού ελάχιστου πλάτους."

11

3. Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρούνται και:

α) εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία

β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17, "εκτός από τις δεξαμενές υγρών καυσίμων της παρ. 5 αυτού."

"γ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου."

"δ. Τα σκίαστρα της παρ. 6 του άρθρου 11, οι κατασκευές των περιπτώσεων ιγ' και ιδ' της παραγράφου 1B του άρθρου 7, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε' της ίδιας παραγράφου."

4. Σε οικόπεδο με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

Άρθρο 9.

Τρόπος δόμησης - θέση κτιρίου.

"1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Οπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση $\Delta = 3 + 0,10H$ (όπου H το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός, ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, ή το προβλεπόμενο σε περίπτωση μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης)."

2. Κατεξάιρεση από την προηγούμενη παράγραφο, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων είναι δυνατό να καθορίζονται περιορισμοί για τη θέση του κτιρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής. "Σε περίπτωση έγκρισης ή επέκτασης σχεδίου πόλεως, όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και 8,50μ. και εφόσον επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.. Όταν εγκρίνονται διαγράμματα κάλυψης, η απόσταση μεταξύ των ορίων των διαγραμμάτων πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την απόσταση Δ της παρ. 1 ή την απόσταση του προηγούμενου εδαφίου κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από τα όρια των οικοπέδων."

"3.α. Αν υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτίριο με χρήση κατοικίας, προσωρινής διαμονής, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης, το οποίο έχει ανεγερθεί

μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 ή κτίριο που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ., το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ 1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτιρίου 9,0 μ., το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτιρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικόπεδο, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από Δ, προκειμένου να

12

εξασφαλισθεί η παραπάνω διάσταση κτιρίου. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτιρίου 9,0 μ., η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο, όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης, η απόσταση από το κοινό όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ.

β. Αν η υποχρέωση να τηρηθεί η απόσταση σύμφωνα με την περίπτωση α', ισχύει και για τα δύο εκατέρωθεν όρια του προσώπου του οικοπέδου και εφόσον τηρούμενης της απόστασης Δ και από τα δύο όρια δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση διάστασης κτιρίου 9,0 μ., το κτίριο με διάσταση το πολύ 9,0 μ. τοποθετείται σε θέση ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά. Αν δε για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου καθίστανται συνολικά μικρότερες από 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με τα όρια κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. Όταν η παραπάνω απόσταση είναι συνολικά μικρότερη από 2,0 μ., επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου με ένα από τα δύο όρια, χωρίς να γίνεται υπέρβαση της διάστασης των 9,0 μ.

γ. Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτώσεων α' και β' είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος.

δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό οικοδομικό σύστημα, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχυουσών διατάξεων.

ε. Αν σε οικόπεδο που έχει ανεγερθεί κτίριο με τους περιορισμούς της παραγράφου αυτής έχει αφεθεί απόσταση από το όριο μικρότερη του Δ, σε περίπτωση επέκτασης ή εκ νέου κατασκευής κτιρίου στο όμορο οικόπεδο (όπου το προϋπάρχον κτίριο), έχουν επίσης εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου αυτής."

4. Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικοπέδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση $\Delta = 3 + 0,10 \cdot H$ (όπου H το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην παρ.1).

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο "σκίαστρα" προστεγάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 11, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 17.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικόπεδο περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στερεό που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π "που μπορεί να μην είναι μικρότερο των 7,5 μ.", από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης 1 :1.5. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτόμενη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από 1:1,5, μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

"7. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 13,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 16,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,6 ύψος 18,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 2,0 ύψος 21,00μ.

13

για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 24,00μ.

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο του 2,4 το ύψος ορίζεται στο δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής και πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 27,00 μ.

Για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα χωρίς να υπερβαίνουν τα παρακάτω μεγέθη:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 11,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 15,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 18,00 μ.

Επιτρέπεται η εφαρμογή της προϊσχύουσας διάταξης σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985 εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και δεν υπάρχει λειτουργικά δυνατότητα εξάντλησης αυτού κατ' επέκταση, μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε..

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθοριστεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν.

Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεών του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή. Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτήν ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετριέται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτό ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17, μπορεί να προσαυξηθεί μέχρι 1.50 μ. ή και περισσότερο μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε..

Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής."

8. Γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται, με την επιφύλαξη της παρ. 9 "και της παραγράφου 4 του άρθρου 28". Εφεξής, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων, είναι δυνατό να καθορίζονται ύψη κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

"9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κατισχύουν των διατάξεων της παρ. 7.

Στις περιπτώσεις αυτές η αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 7."

"10. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σ.ο.) δίνεται από τις ακόλουθες σχέσεις:

α. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους εφόσον από ενεργειακή μελέτη προκύπτει σχετική ανάγκη:

(σ.ο.) = 5,00 χ (σ.δ.) και

β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ: (σ.ο.) = 4,50 χ (σ.δ.),

όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση.

Για το υπολογισμό του πραγματοποιούμενου σ.ο., λαμβάνεται ο όγκος των πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων

14

ακάλυπτων χώρων προσμετρούνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτόν δεν προσμετρούνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστυλώματα (pilotis), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από νόμιμη οικοδομική άδεια, ο χώρος της παρόδιας στοάς και το 50% του χώρου της εσωτερικής υποχρεωτικής στοάς της παρ. 6 του άρθρου 12 υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προσαυξηθεί ο συντελεστής δόμησης κατά τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής, καθώς και ο χώρος των περιπτώσεων ιβ' και ιε' της παραγράφου 1β' του άρθρου 7 του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση ανέγερσης ανεξάρτητων κτιρίων στο οικόπεδο με ύψη μικρότερα και μεγαλύτερα των 8,50 μ., ο επιτρεπόμενος σ.ο. δίνεται από τη σχέση:

(σ.ο.) = 5.00 Χ Ε1 + 4,50 Χ Ε2

Ε

όπου:

E1= το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρούνται στο σ.δ. των κτιρίων με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ.,

E2= το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρούνται στο σ.δ. των κτιρίων με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ. και

E= το εμβαδόν του οικοπέδου."

Άρθρο 10.

Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών.

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκταση της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής.

" Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν."

" 3. α. Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 9 μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού ή η υπάρχουσα χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή η κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

β. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν εκδώσει τις παραπάνω βεβαιώσεις μέσα σε ένα μήνα από τη σχετική αίτηση, αυτές εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή από άλλη τεχνική υπηρεσία, την οποία ορίζει ο νομάρχης. Η παραπάνω υπηρεσία κοινοποιεί τα σχετικά έγγραφα στο δήμο ή την κοινότητα."

Άρθρο 11.

" Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων".

1. Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.

2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικοπέδο δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

"Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σ.δ.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα, από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη. "Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σ.δ. της προσθήκης."

3. Οι εξώστες δεν επιτρέπεται να προεξέχουν από το οριακό επίπεδο της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο ή κεκλιμένο), όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 9, παρ. 6α και 6β, περισσότερο από ένα δέκατο του πλάτους του δρόμου, όπως καθορίζεται στο άρθρο 10 του παρόντος και μέχρι 2.00 μ. το πολύ.

4. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση, κατά το άρθρο 12, πρέπει να βρίσκονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ. από κάθε σημείο της στάθμης του πεζοδρομίου ή της οριστικής στάθμης του παραχωρημένου χώρου.

5. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μέγιστου πλάτους 0,40μ. "καθώς και σκίαστρα του ίδιου πλάτους ελαφριάς κατασκευής, σταθερά ή κινητά (οριζόντια, κατακόρυφα ή κεκλιμένα) που έχουν προορισμό τη σκίαση κλειστών ή ανοικτών χώρων χωρίς να μειώνουν τον

απαιτούμενο φυσικό φωτισμό του χώρου, τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26." Πλάτος μεγαλύτερο από 0,40 μ. και έως το μέγιστο επιτρεπόμενο πλάτος εξώστη μπορεί να επιτραπεί μόνο ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

"Επίσης στις όψεις των υφιστάμενων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κτιρίων επιτρέπονται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μ., όπως ηλιακοί τοίχοι μη αεριζόμενοι (τοίχοι μάζας) ή αεριζόμενοι, τοίχοι νερού ή θερμοσιφωνικό πέτασμα, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26 και ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.. Το προηγούμενο εδάφιο δεν έχει εφαρμογή σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ή έργα τέχνης."

"7. Οι κατασκευές της προηγούμενης παραγράφου που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το άρθρο 12 πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3,0 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτόν δεν περιλαμβάνονται οι υδρορροές του κτιρίου εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις."

16

"8. Τα αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0.50 μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

Σε πεζόδρομους επιτρέπεται η κατασκευή των παραπάνω στοιχείων σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ μετά από βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου."

9. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, σύμφωνα με τις παρ. 3, 4 και 5 του άρθρου αυτού. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 0,10 της απόστασης Δ.

10. Κινητά προστεγάσματα σε κάθε όροφο του κτιρίου κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

"11. Μεταξύ των ημιυπαίθριων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους, των κτιρίων επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

12. Κλιματιστικά στοιχεία επιτρέπονται στις όψεις των κτιρίων σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26. Τα κλιματιστικά στοιχεία που τοποθετούνται σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι 0.40 μ. από τις όψεις του κτιρίου ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε."

Άρθρο 12.

Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων.

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

2. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου, την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

17

4. Οι διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου ή μεταξύ αυτών και του ειδικού διαχειριστή από την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων δικάζονται από το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

5. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχει εφαρμογή η διαδικασία των παρ. 1 έως 3.

6. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

Στην περίπτωση αυτή για τα οικόπεδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%μ. χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

Αρθρο 13.

Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο.

"1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης."

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου,

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παρ. 1.

3. "Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού συμβουλίου, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 12."

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

18

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ. 3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58).

Άρθρο 14.

Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια.

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τ.μ.

Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 7, και:

α) εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

β) Ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

"3. Το ποσοστά κάλυψης της παρ. 1 του άρθρου 8 αυξάνονται κατά 10 εκατοστιαίες μονάδες, εκτός αν η αύξηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της περιοχής. Στην κάλυψη του οικοπέδου δεν υπολογίζονται οι επιφάνειες των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 3α του άρθρου 8 και στην περίπτωση β' της προηγούμενης παραγράφου."

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο. Όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια αυτά είναι $\Delta = 2,50\mu$.

"Η παράγραφος 3 του άρθρου 9, όπως αντικαθίσταται εφαρμόζεται ανάλογα".

"Μέσα στην απόσταση Δ , εκτός από τις κατασκευές που αναφέρονται στην παρ. 6 του άρθρου 11, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι $0,40\mu$ σε τμήματα των όψεων του κτιρίου."

"5. Πάνω από το μέγιστο ύψος των $8,50\mu$ επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους $1,50\mu$, καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 16."

"6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11μ ."

7. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

19

Άρθρο 15.

Παρόδιες στοές.

"1. Όταν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική. Η στοά πρέπει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και το πλάτος της πρέπει να φθάνει έως την οικοδομική γραμμή.

Η Ε.Π.Α.Ε., αφού λάβει υπόψη τις ειδικές συνθήκες, όπως το μέγεθος του οικοπέδου, τη θέση του ή των κτιρίων, την εξάντληση του σ.δ., μπορεί να εγκρίνει την κατά φάσεις κατασκευή της στοάς, σε συνάρτηση με τις φάσεις κατασκευής του ή των κτιρίων. Κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της στοάς ορίζεται αριθμητικά."

2. Μεταξύ της στάθμης οροφής της στοάς και της στάθμης του πεζοδρομίου καθώς και στο χώρο της παρ. 5 απαγορεύεται κάθε προεξοχή και κατασκευή μόνιμη ή κινητή, εκτός από τα υποστυλώματα που κατασκευάζονται υποχρεωτικά στην οικοδομική γραμμή. Η πλευρά των υποστυλωμάτων κάθετα στην οικοδομική γραμμή δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το $1/6$ του πλάτους της στοάς. Η

απόσταση μεταξύ των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από 3,00 μ. Οι στοές μπορούν να κατασκευάζονται και χωρίς υποστυλώματα ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

" Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται μόνο εφόσον δεν αντίκειται στους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής."

3. Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 μ.

4. Το δάπεδο της στοάς κατασκευάζεται συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου και με εγκάρσια κλίση προς τον κοινόχρηστο χώρο έως δύο στα εκατό (2 %).

5. Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 3,00 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.

6. Οι παρ. 2, 3, 4 και 5 ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

7. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί στοά προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, απαγορεύεται, πριν πραγματοποιηθεί η διάνοιξή της, η χορήγηση οικοδομικής άδειας για οποιαδήποτε προσθήκη είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο και για οποιαδήποτε επισκευή ή διαρρύθμιση στον όροφο, στον οποίο προβλέπεται η στοά.

Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία ή για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών "ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων".

"8. Αν η στοά δεν προσμετράται στην κάλυψη του οικοπέδου, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8, πρέπει οπωσδήποτε να εξασφαλίζεται για φύτευση ο χώρος που απαιτείται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του κτιριοδομικού κανονισμού. Στην περίπτωση αυτή ο χώρος της στοάς δεν υπολογίζεται ως έκταση για φύτευση."

20

Άρθρο 16.

Κατασκευές πάνω από το κτίριο.

1. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό, όπως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 9, επιτρέπονται:

α) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26.

β) "Απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου." Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

"γ. στέγες ύψους μέχρι 2,0 μ., εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής,

δ. στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας, ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα (μέγιστου ύψους 3,00 μ.), μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26."

ε) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών (πέργκολες).

στ) Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων που μπορεί να εξέχουν και πέρα από το ιδεατό στερεό της παρ. 6 του άρθρου 9. Όλες οι κατασκευές αυτές πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και μπορεί να συνδέονται με διάτρητα στοιχεία.

2. Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά το άρθρο 9 παρ. 6 ιδεατό στερεό, εκτός από τις κατασκευές και τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1 και οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον:

α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 7 παράγραφος 1 Βγ.

β. Επιγραφές ή διαφημίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 και του ν. 1491/1984.

γ. Μηχανοστάσια ανελκυστήρων και διαχωριστικά στοιχεία σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

Η απόληξη του φρέατος του ανελκυστήρα επιτρέπεται να έχει το ύψος που απαιτείται από το σχετικό κανονισμό, έτσι ώστε να είναι δυνατή η εξυπηρέτηση του δώματος από τον ανελκυστήρα. Επίσης εάν κατασκευάζεται αίθουσα κοινωνικών

εκδηλώσεων, η απώληξη του κλιμακοστασίου και το μηχανοστάσιο επιτρέπεται να έχουν το ίδιο με αυτήν ύψος, εφόσον κατασκευάζονται σε επαφή με αυτήν."

3. Ειδικές απαγορευτικές διατάξεις κατισχύουν του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 17.

Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους.

1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. επίσης, επιτρέπεται να κατασκευάζονται έργα, όπως πεζούλια, βεράντες,

21

κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κύριες ή βοηθητικές, τα οποία, λόγω της διαμόρφωσης του εδάφους, είναι αναγκαία για την επικοινωνία με το κτίριο.

2. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και οι εξής κατασκευές:

α) Καπνοδόχοι και ασκεπείς πισίνες.

β) Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

γ) Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων.

δ) Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου προς του υπόγειους χώρους.

ε) Δεξαμενές νερού ύψους μέχρι 1,00 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και με διαστάσεις σύμφωνα με το άρθρο 26.

"στ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, καθώς και αντιθορυβικών συστημάτων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26, μετά από ενεργειακή ή ακουστική μελέτη αντίστοιχα και έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. ως προς τη μορφολογική ένταξη στο χώρο.

ζ) Εγκαταστάσεις κλιματιστικών σε κτίρια παραδοσιακών οικισμών ή διατηρητέα ή σε υφιστάμενα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. ως προς την ένταξή τους στο χώρο."

3. Αν το οικόπεδο είναι κατωφερικό και το κτίριο τοποθετείται πιο μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή, επιτρέπεται μετά από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και

της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται για τη χρήση του κτιρίου.

4. Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.

"5. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους επιτρέπεται η κατασκευή βόθρων, δεξαμενών νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

Επίσης επιτρέπεται η κατασκευή δεξαμενών υγρών καυσίμων, έξω από το χώρο του προκηπίου σε απόσταση Δ από τα όρια του οικοπέδου και κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, αποκλειστικά για πρατήρια υγρών καυσίμων. Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται αν υπάρχουν και άλλες χρήσεις μέσα στο ίδιο ακίνητο, εκτός από αυτές που έχουν σχέση με την εξυπηρέτηση των πελατών του πρατηρίου, όπως πλυντήριο, λιπαντήριο, μίνι μάρκετ, σταθμός αυτοκινήτων, εστιατόριο. Στα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές και κοινοτικές ή δημοτικές οδούς και βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμών που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου ή σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, από τις εγκαταστάσεις των πρατηρίων οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών καυσίμων και τα στέγαστρά τους που προβλέπονται από το άρθρο 6 και το άρθρο 8 παρ 5 του Β.Δ. 465/1970, όπως ισχύει μπορούν να κατασκευαστούν στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων ή γηπέδων, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις."

6. Κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων επιτρέπονται και οι εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

"Σε περιπτώσεις ανηφορικών οικοπέδων, προκειμένου να αποφευχθεί η δημιουργία ορυγμάτων, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. η κατασκευή ενός χώρου στάθμευσης ή εισόδου - εξόδου χώρων στάθμευσης κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων. Ο χώρος πάνω από τις κατασκευές αυτές πρέπει να φυτεύεται."

7. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν όμως πάντοτε δένδρα και φυτά.

22

Άρθρο 18.

Περιφράγματα.

1. Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. "Επιτρέπεται η περίφραξη των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές."

2. Τα περιφράγματα του οικοπέδου σε κανένα σημείο δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 2,50 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,00 μ. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Υστερα από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 2,50 μ. σε ειδικές περιπτώσεις, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς. Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερα από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50 μ.

3. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

4. Στα οικόπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από πρόταση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα και γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. να κατασκευάζονται στο πρόσωπο ή στα όρια του οικοπέδου συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στην παρ. 2, εφόσον το απαιτούν λόγοι ασφάλειας ή λειτουργίας.

Άρθρο 19.

Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους.

1. Στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές:

α) για τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα,

β) για τον εξοπλισμό τους, όπως στέγαστρα, αποχωρητήρια, περίπτερα, κιόσκια, τέντες, εγκαταστάσεις παιδότοπων και άθλησης, πάγκοι,

γ) για τον εξωραϊσμό τους, όπως σιντριβάνια, ανθοδόχες, εγκαταστάσεις στήριξης φυτών και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.

"Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση μνημείων και η τοποθέτηση έργων τέχνης, καθώς και μικρών περιπτέρων για σταθμαρχεία ή πώληση καρτών και εισιτηρίων των αστικών συγκοινωνιών , σε θέσεις που δεν παρεμποδίζουν την κίνηση πεζών και οχημάτων, ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε, η οποία ελέγχει και την αισθητική ένταξή τους στο περιβάλλον."

Ολες οι παραπάνω κατασκευές και εγκαταστάσεις πραγματοποιούνται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος,

23

Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται οι κατηγορίες των πιο πάνω κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

"Επίσης στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται τα δίκτυα υποδομής και οι εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, όπως συγκοινωνιακά και υδραυλικό έργα βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής. Για τις παραπάνω εγκαταστάσεις και δίκτυα δεν απαιτείται έκδοση άδειας, υποχρεούνται όμως οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας να κοινοποιούν τα σχέδια, στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων αυτών, στους οικείους Ο.Τ.Α..

Επίσης στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, των Περιφερειών και των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων μετά από έγκριση της δευτεροβάθμιας Ε.Π.Α.Ε.. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση οικοδομικής άδειας στους ακόλυτους χώρους οικοπέδων και στα δώματα των δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών."

2. Εξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται να κατασκευάζονται σκαλοπάτια για την εξυπηρέτηση των κτιρίων. Κατεξαίρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.

3. Η ανέγερση προσωρινών λυόμενων κατασκευών για εκθέσεις, γιορτές και κάθε είδους εκδηλώσεις επιτρέπεται με άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, στην οποία καθορίζεται και ο χρόνος παραμονής τους. Με απόφαση, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών αυτών, τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου κάθε κατηγορίας των παραπάνω κατασκευών από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

Αρθρο 20.

Επιγραφές και διαφημίσεις.

"1. Απαγορεύεται:

α) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στερεό του οικοπέδου και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου.

β) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε περιοχές ειδικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, εκτός αν άλλως ορίζεται από τις ειδικές για κάθε περίπτωση διατάξεις,

γ) η οπτική κάλυψη εν όλο ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτιρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις β' και γ', καθώς και όπου από οποιαδήποτε διάταξη απαιτείται έλεγχος των κτιρίων από την Ε.Π.Α.Ε. η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.

"Το ανώτατο ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτιρίων ορίζεται σε 1,80 μ. στις περιπτώσεις που έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και σε 3,30 μ. όταν δεν έχει εξαντληθεί."

24

2. Η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων σε κτίριο, οικόπεδο, κοινόχρηστο χώρο ή γήπεδο επιτρέπεται μόνο ύστερα από άδεια του δήμου ή της κοινότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1491/1984 (ΦΕΚ 173 Α), όπου δια σχετικής κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται ειδικότερα οι προδιαγραφές, προϋποθέσεις και διαδικασία τοποθέτησής τους.

3. Οι άδειες της παρ. 2 δεν απαιτούνται για επιγραφές ή διαφημίσεις μέσα από τις προθήκες κλειστών χώρων και για επιγραφές μικρού μεγέθους, το πολύ 30x40 εκ.

στις όψεις του κτιρίου που δηλώνουν τη χρήση του κτιρίου ή τμήματός του ή την ιδιότητα των Ενοίκων του.

4. Δεν τίγονται με το νόμο αυτόν ειδικές διατάξεις που επιβάλλουν περιορισμούς στην τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων φωτεινών ή μη.

5. Οι διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του ν. 1491/1984 εφαρμόζονται και όταν τοποθετούνται φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις κατά παράβαση της παρ. 2β του άρθρου 16 του παρόντος νόμου και του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

6. Σε υφιστάμενα κτίρια, που έχουν κατασκευαστεί με προϋσχύουσες του παρόντος νόμου διατάξεις πάνω στην εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή, επιτρέπεται η τοποθέτηση στις όψεις τους φωτεινών ή μη επιγραφών, σχετικά με τις λειτουργίες που υπάρχουν στα κτίρια αυτά. Οι επιγραφές αυτές, μπορούν να προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή το πολύ μέχρι 0,20 μ.

"7. Φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις και τα πλαίσια ή στοιχεία αυτών που παραβιάζουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, καθορίζονται η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός των ως άνω αυθαίρετων κατασκευών, ο τρόπος εκτίμησης της αξίας τους, οι κατηγορίες αυτών για την επιβολή του προστίμου και το ύψος αυτού, ο τρόπος αποξήλωσης των ως άνω κατασκευών και απομάκρυνσης αυτών και η τύχη των υλικών για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευθύνη των υπηρεσιών και των οργάνων τους, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια. Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του ακινήτου επί του οποίου τοποθετείται η επιγραφή ή διαφήμιση, η διαφημιστική εταιρία, οι κατασκευαστές και οι διαφημιζόμενοι που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

8. Τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις που παραβιάζονται οι διατάξεις του ν. 1491/1984, εφόσον δεν εκδοθεί η κατά την παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1491/1984 απόφαση του δημάρχου ή του προέδρου της κοινότητας σε διάστημα ενός (1) μηνός από την ημέρα που έλαβε γνώση της παράβασης η αρμόδια υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας."

Άρθρο 21.

Παρεκκλίσεις.

1. Για τα νοσοκομειακά ή σχολικά ή προνοιακού χαρακτήρα κτίρια ή αθλητικές εγκαταστάσεις του δημόσιου τομέα επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.

2. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, τα καμπαναριά, οι υδατόπυργοι, τα σιλό, καθώς και ως προς την

25

κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης.

3. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο, ή από την πολεοδομική υπηρεσία για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

4. Επίσης για λειτουργούσες βιομηχανίες επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις απολύτως απαραίτητες προσθήκες σε κτίρια ή εγκαταστάσεις τους εφόσον με αυτές επιτυγχάνεται η αντιρρύπανση και η προστασία του περιβάλλοντος. Οι παρεκκλίσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία της βιομηχανίας φορέα και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

"5. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, η κατασκευή ανελκυστήρα με τις απολύτως αναγκαίες από τους ισχύοντες κανονισμούς διαστάσεις, καθώς και του αναγκαίου χώρου πρόσβασης σε αυτόν, σε υφιστάμενες κατά τη χρονολογία ισχύος της διάταξης αυτής οικοδομές που στερούνται αυτού και όπου διαμένουν άτομα με κινητική αναπηρία, εφόσον δεν βλάπτεται υπέρμετρα το άμεσο οικιστικό περιβάλλον. Η παρέκκλιση αυτή χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας, σύμφωνη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και μετά από αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας.

Τα ανωτέρω μπορεί να εφαρμοσθούν και σε κτίρια, στα οποία κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν επεβάλλετο από τις ισχύουσες τότε διατάξεις η κατασκευή του ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σε αυτόν. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας.

6. Διατάξεις που επιτρέπουν παρεκκλίσεις για την κατασκευή κτιρίων ή εγκαταστάσεων καταργούνται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου "εκτός εάν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα σχετική μελέτη".

Άρθρο 22.

Οικοδομικές άδειες - Αυθαίρετες κατασκευές.

1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους. Η οικοδομική άδεια κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης, καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) και του άρθρου 4 του παρόντος δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγνών

26

δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων "που υφίστανται νόμιμα".

"Επίσης δεν απαιτείται άδεια:

α) για την κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου,

β) για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) για την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικό αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις α', β' και γ, οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και ύστερα από δήλωση

ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα."

2. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Αμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

"Με όμοια απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Μεταφορών και Επικοινωνιών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας".

"Με όμοια απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων και Εμπορικής Ναυτιλίας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια".

3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται:

α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή

β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή

δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων

είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν.

"Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Στην περίπτωση αυτήν η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη σχετική έγγραφη

ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο."

"Ειδικά για κτίρια αποθηκών ΣΙΛΟ, ψυγείων και δεξαμενών ιδιοκτησίας Αγροτικών Συνεταιριστικών Οργανώσεων, τα οποία κατασκευάζονται με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, η ανωτέρω προθεσμία για υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφισταμένης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα μήνες.

Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα ανακαλούνται.

27

Η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις μέχρι της δημοσιεύσεως του νόμου αυτού εκκρεμείς υποθέσεις.

Κτίρια, εγκαταστάσεις και αποθηκευτικοί χώροι προϊόντων και υποπροϊόντων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία " Ελληνική Βιομηχανία Ζάχαρης Α.Ε." που ανεγέρθηκαν από της συστάσεώς της μέχρι σήμερα στους χώρους των πέντε ζαχαρουργείων που βρίσκονται στη Λάρισα, στο Πλατύ του Νομού Ημαθίας στις Σέρρες, στην Ξάνθη και στην Ορεστιάδα του Νομού Εβρου, καθώς και στο Σταθμό Ελέγχου Ζαχαροτεύκλων Σίνδου του Νομού Θεσσαλονίκης, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια, θεωρούνται ότι έχουν ανεγερθεί νόμιμα και ότι δεν οφείλονται κανενός είδους τέλη, εισφορές, κρατήσεις ή πρόστιμα που τυχόν επιβλήθηκαν για την αιτία αυτή."

"Ειδικά για κτίρια εγκαταστάσεων που οι επενδύσεις τους είχαν υπαχθεί στα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (ΜΟΠ) βάσει των υπ' αριθμών 1787/1984 και 2088/1985 κανονισμών του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Οικονομικών Κοινοτήτων (ΕΟΚ) και στους ν. 1262/1982 (ΦΕΚ 70 Α') και 1682/1987 (ΦΕΚ 14 Α'), η προθεσμία του πρώτου εδαφίου της παραγράφου αυτής για την υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα μήνες. Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα διαγράφονται ανεξάρτητα από το στάδιο στο οποίο βρίσκονται. Στην περίπτωση αυτή τυχόν καταβληθέντα για την αιτία αυτή πρόστιμα μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού συμψηφίζονται με υπάρχοντα χρέη προς το Δημόσιο και εάν δεν υπάρχουν τέτοια επιστρέφονται ατόκως".

4. Κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρθρου. 5 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου.

Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους.

"5. Οι όψεις των κτιρίων που, λόγω της μη αποπεράτωσης τους, αποτελούν κίνδυνο για τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που, λόγω του μεγέθους τους ή της θέσης ή περιοχής στην οποία βρίσκονται, προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους, πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της κατά την παρ. 6 απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα.

6. Με απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται, σύμφωνα με τα κριτήρια της παρ. 5 ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε., του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού και γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι περιοχές μέσα στις οποίες οι όψεις των κτιρίων πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της παραπάνω απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα. Με όμοια απόφαση του οικείου νομάρχη καθορίζονται επίσης και τα μεμονωμένα κτίρια, που βρίσκονται εκτός των παραπάνω περιοχών, των οποίων οι όψεις πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια.

Αν οι υπόχρεοι εντός της παραπάνω προθεσμίας των έξι (6) χρόνων δεν εκπληρώσουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να εκτελεί τις σχετικές εργασίες το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα, καταλογίζοντας τις σχετικές δαπάνες σε βάρος τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία επέμβασης του Δημοσίου ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ο τρόπος και η διαδικασία καταλογισμού και είσπραξης των δαπανών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης και της παρούσας παραγράφου.

28

7. Στις περιπτώσεις που καθορίζονται με την απόφαση νομάρχη της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και σε ειδικές περιπτώσεις που εκτελούνται έργα ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων ή που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερης σημασίας, στις οποίες το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την ύπαρξη ημιτελών κτιρίων ή κτιρίων που οι όψεις τους δεν έχουν συντηρηθεί ή που είναι εγκαταλελειμμένα, καθώς και για τις περιπτώσεις που για την ανάπλαση είναι αναγκαία η εκτέλεση εργασιών στο εσωτερικό κτιρίων, διατηρητέων ή μη, όπως

επίσης και για τις περιπτώσεις που απαιτείται κατεδάφιση τμήματος υπαρχόντων κτιρίων, δύναται να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα και να εκτελεί τις απαιτούμενες εργασίες για την αποπεράτωση των όψεων των ημιτελών κτιρίων της ως άνω παραγράφου 5, σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια ή για την ανάπλαση και αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων, που δεν έχουν συντηρηθεί ή για την αξιοποίηση και ανάπλαση των κτιρίων, που είναι εγκαταλελειμμένα, με βάση μελέτη που συνοδεύει την πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, που εκτελεί έργο ανάπλασης στην περιοχή.

Για την επέμβαση αυτή και την έγκριση του προϋπολογισμού της δαπάνης εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας. Η απόφαση συνιστά και τίτλο για την εγγραφή υποθήκης επί του ακινήτου, υπέρ του καταβάλλοντος τη δαπάνη αποπεράτωσης ή αποκατάστασης ή ανάπλασης, προς εξασφάλιση της απαίτησης του.

Η αποπεράτωση ή η αποκατάσταση των όψεων ή η ανάπλαση του κτιρίου μπορεί να ανατίθεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας και σε επιχειρήσεις κοινής ωφελείας.

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης των όψεων εκδίδεται πράξη καταλογισμού της δαπάνης εις βάρος του ιδιοκτήτη ή του δικαιούχου της οικοδομικής άδειας και η είσπραξη γίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Κ.Ε.Δ.Ε.

Με την Κ.Υ.Α. της προηγούμενης παραγράφου 6 ρυθμίζονται οι διαδικασίες, τα αρμόδια κατά περίπτωση όργανα και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής."

"8.α) Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, ευθύνες κ.α.

- του κυρίου του έργου
- του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών
- του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών

- του γενικού εργολάβου του έργου
- του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη
- των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των κατά περίπτωση αρμόδιων δημοσίων υπηρεσιών και των στελεχών τους.

γ) Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Δια του ίδιου προεδρικού διατάγματος ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών.

Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

δ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων προσδιορίζονται τα έργα στα οποία ορίζεται απαραιτήτως "Τεχνικός Υπεύθυνος Εργοταξίου", με κριτήρια το μέγεθος, το κόστος και τις τεχνικές ιδιαιτερότητές τους.

29

ε) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα έργα για τα οποία τηρείται απαραιτήτως "Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών". Η ίδια απόφαση καθορίζει τις λεπτομέρειες για τη σύνταξη και τήρηση του Βιβλίου".

Άρθρο 23.

Προσθήκες.

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

"α. Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 ή αν έχει χορηγηθεί γι' αυτό νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983, είτε της παρ. 3 του άρθρου 22 ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955.

Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες."

β) Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 101 του ν.δ. 8/1973 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του ν. 720/1977.

"γ) Αν προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού".

"δ. Οι μέχρι 2.11.1981 κατασκευασθείσες εγκαταστάσεις σιδηρών δεξαμενών υγρών καυσίμων και λοιπών κατασκευών εντός μόνιμων αποθηκευτικών χώρων των εγκαταστάσεων εναποθηκεύσεως υγρών καυσίμων και υγραερίου των εταιριών πετρελαιοειδών, που καλύπτονται από άδεια λειτουργίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες".

"ε. Αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, σε γήπεδο που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή, βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με το συντελεστή δόμησης της απέναντι εντός σχεδίου περιοχής."

2. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα σύμφωνα με την παρ. 1 επιτρέπεται προσθήκη καθ' ύψος, αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις, η οποία μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, που καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής για το εκτός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου μέρος της οικοδομής. Στα κτίρια της παρ. 1 επιτρέπονται οι επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσεως.

3. Ως ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις των ακάλυπτων χώρων για τον υπολογισμό της κάλυψης του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης θεωρούνται εκείνες που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας των περιπτώσεων της παραγράφου 1.

"Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι". Χώροι του παραπάνω κτιρίου, που με βάση προϊσχύουσες διατάξεις δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, εξακολουθούν να μην υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης.

Κατά τα λοιπά, για την προσθήκη τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων ακάλυπτων χώρων για φωτισμό και αερισμό, που έχουν κατασκευαστεί νόμιμα με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις (προαιρετικοί ακάλυπτοι χώροι-φωταγωγοί), οπότε μπορεί να ακολουθείται το περίγραμμα των χώρων αυτών.

"4. Προσθήκη κατ' επέκταση σε κτίριο που υφίσταται νομίμως ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή."

"5. Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας οικοδομής.

Σε συνιδιόκτητα οικοπέδα στα οποία μειώνεται ο συντελεστής δόμησης, εφόσον ένας ή περισσότεροι των συνιδιοκτητών έχουν οικοδομήσει κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους με βάση τον παλιό συντελεστή δόμησης, η επιφάνεια της προσθήκης που επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί για τις λοιπές συνιδιοκτησίες και μόνον όταν πρόκειται για κατοικία πρέπει να είναι ίση με το γινόμενο του νέου μειωμένου συντελεστή δόμησης επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που έχει έκαστος συνιδιοκτήτης."

β. Άδειες που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985 μετά την ισχύ του άρθρου 33 του ν. 2664/1998 εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους χωρίς αύξηση της επιφάνειας και του όγκου του κτιρίου.

Επίσης εκδίδονται σύμφωνα με τη διάταξη αυτήν οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ο πλήρης φάκελος για την έκδοση αυτών.

Άρθρο 24.

Τακτοποίηση οικοπέδων.

1. Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών" (ΦΕΚ 228) κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ. 690/1948(ΦΕΚ 133). "Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,0τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5,0μ. σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει μέχρι την έναρξη

ισχύος του παρόντος νόμου με τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης ή όταν το οικοπέδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή."

2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικοπέδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983, αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιοδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

3. Σε οικοπέδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα από τα πρόσωπα αυτά.

31

4. Σε οικοπέδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης, που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικοπέδο.

"5. Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικοπέδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/1977. Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και προϋφίστανται της ισχύος του ν.651/ 1977, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,0τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5.0μ. Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ. 690/1948 επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικοπέδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου

προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό."

6. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλο ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτο απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση.

7. Οι διατάξεις της παρ. 6 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές, με την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.1923,

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977.

8. Η κατά την παρ. 6 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου.

"9. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 5, οι διατάξεις του άρθρου 6 έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις."

10. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά την ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώσουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή, τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.

11. Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση.

32

"12. Οπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο."

Άρθρο 25.

Δουλείες σε ακίνητα.

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν παρεμποδίζουν την έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλο ή εν μέρει, την άσκηση της δουλείας. Κατεξάίρεση, δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.

3. Στο δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου, στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

33

ΜΕΡΟΣ Β '.

ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρο 26.

Δομική κατασκευή και τα τμήματά της.

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται θέματα κτηριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμιση τους:

α. βελτιώνεται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β. βελτιώνεται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων.

γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

2. Οι ρυθμίσεις στις οποίες αναφέρεται η παράγραφος 1 του παρόντος άρθρου είναι:

Α. Διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο.

Β. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:

α. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα.

β. Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα.

γ. Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα.

δ. Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων.

ε. Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές κι άλλες.

Γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές, όπως:

α. Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες.

β. Δομικά υλικά.

γ. Κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές.

δ. Κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια, όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα και άλλα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.

4. Οι διατάξεις κτιριοδομικού περιεχομένου του ν.δ. 8/1973, όπως προσδιορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 31, διατηρούνται σε ισχύ μέχρις ότου ρυθμιστούν τα θέματα αυτά με τις αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και

Δημόσιων Εργων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, οπότε και παύουν να ισχύουν.

34

ΜΕΡΟΣ Γ'.

ΤΕΛΙΚΕΣ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 27.

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου.

1. Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος νόμου είναι η κατά τόπους πολεοδομική υπηρεσία.

"2. Για κάθε αμφισβήτηση που ανακύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού ή ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και κανονισμών ή των άλλων γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων αποφασίζει οριστικά ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Η απόφαση του Υπουργού εφαρμόζεται υποχρεωτικό από τις πολεοδομικές υπηρεσίες της Νομαρχιακής και Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τις σχετικές με το θέμα υπηρεσίες της Περιφέρειας."

3. Οι αστυνομικές αρχές οφείλουν:

α) να ελέγχουν αν για τις πραγματοποιούμενες δομικές εργασίες έχει εκδοθεί άδεια από την αρμόδια αρχή και, αν διαπιστώσουν ότι δεν υπάρχει σχετική άδεια, να, διακόπτουν την εκτέλεση των εργασιών και να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) να ελέγχουν σε γενικές γραμμές αν η εκτελούμενη εργασία ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας και, σε περίπτωση αμφιβολίας, να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) να διακόπτουν την εκτέλεση δομικών εργασιών ύστερα από ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας,

δ) να παρέχουν προστασία στις πολεοδομικές υπηρεσίες για την εφαρμογή των μέτρων που προβλέπονται από τις διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση.

Άρθρο 28.

Εκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού.

1. Οι διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού (άρθρα 2 έως και 25 του παρόντος) ισχύουν για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

"2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 εκτός από τις παρ. 1Βι, 1Βστ, 1Βζ και 3, το άρθρο 8 παρ. 3, το άρθρο 9 παρ. 4 εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερη απόσταση από άλλες διατάξεις, και παράγραφοι 9 και 10, τα άρθρα 11, 17, 18, 20, 22 και το άρθρο 23 εκτός της παρ. 5. Η παράγραφος 10 του άρθρου 9 εφαρμόζεται και για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις που ανεγείρονται στις περιοχές που ισχύει το από 24.5.1985 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 270 Δ') και το από 31.3.1987 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 303 Δ')."

"3. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην της παρ. 1Βι, το άρθρο 8 παρ. 3, το άρθρο 9 παρ. 1 και με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σε αυτές απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παράγραφοι 9 και 10, το άρθρο 11, το άρθρο 17, το άρθρο 18,

35

όπου δεν ορίζεται διαφορετικό από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις, και τα άρθρα 19,21,22, 23 και 25."

4. Δεν τίγονται ειδικές διατάξεις για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, οικισμών ή τμημάτων οικισμών, μεμονωμένων κτιρίων ή περιοχών, για τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς ή την προστασία περιοχών χαρακτηρισμένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Άρθρο 29.

Ειδικές περιπτώσεις.

"1. α. Κατ' εξαίρεση των παραγράφων 7, 8, 9 και 10 του άρθρου 2, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 και περικλείονται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους.

β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 των ενοποιημένων άρθρων 43,44, 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997.

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τις 13.3.1983 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτήν, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 6 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Για τα παραπάνω τμήματα οικοπέδων, τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω γηπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. υπόλοιπο τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου."

3. Γήπεδα σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης που έχουν πρόσωπο σε δρόμους, για τους οποίους έχουν ήδη θεσπισθεί ειδικοί όροι δόμησης και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με οικοδομική γραμμή ή με δύο γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους, μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την

36

ελάχιστη επιφάνεια άρτιου οικοπέδου που προβλέπεται από τις ειδικές αυτές διατάξεις. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, για οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Αν η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικόπεδα, όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή, ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν. 1337/1983. Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή.

"Για τα οικόπεδα του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983."

5. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας, δύναται να επιτραπεί σε όλως εξαιρετική περίπτωση, η κατασκευή εναέριας γέφυρας για τη σύνδεση των ειδικών κτιρίων που βρίσκονται σε έναντι οικοδομικά τετράγωνα.

Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι διαστάσεις της εναέριας γέφυρας, η θέση της σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος στήριξης, η χρήση της, το ελάχιστο πλάτος του κοινόχρηστου χώρου πάνω από τον οποίο κατασκευάζεται η εναέρια γέφυρα και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

6. Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 590/1977 (ΦΕΚ 146). Προστίθενται τα εξής: "και της κατά τόπο αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων".

7. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος σχεδίου πόλης τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή, μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με τη μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες. Το τμήμα, που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την καθεμιά από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνο εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις εν γένει πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής. Σε

περίπτωση εφαρμογής της παραγράφου αυτής μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση την παράγραφο αυτή ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

8. Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 1337/1983. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη, δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη. Αν είναι μικρότερο, οφείλεται η διαφορά και αν είναι μεγαλύτερο, θεωρείται ότι η ως άνω ρυμοτομούμενη επιφάνεια αποτελεί την εισφορά σε γη και οι κύριοί της δεν δικαιούνται

37

οποιασδήποτε αποζημιώσεως. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινόχρηστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 10.

9. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παράγραφο 8 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού, δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης του Υπουργού.

"10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας σε περιοχές απομεμακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από την έδρα της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή οικισμοί παραμεθόριων περιοχών για τις οποίες δύναται η άδεια να εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές, με την εποπτεία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης των αδειών και έλεγχος των οικοδομών.

Με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού καθορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες για τις οποίες η κατά τα ανωτέρω άδεια εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές.

"Με κοινή απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών για

γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας όπως ποιμνιοστάσια αιγοπροβάτων, βουστάσια γαλακτοπαραγωγής και πάχυνσης μόσχων, βουστάσια βοοειδών ελεύθερης βοσκής, αποθήκες, υπόστεγα, βροχοδεξαμενές σε βοσκότοπους, καθώς και στέγαστρα ζώων με οικίσκους διαμονής ποιμένων σε βοσκότοπους, για τις οποίες οι αντίστοιχες οικοδομικές άδειες μπορεί να εκδίδονται με βάση εγκεκριμένους τύπους μελετών που παραχωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Το τοπογραφικό σχέδιο του γηπέδου συντάσσεται και η επίβλεψη της κατασκευής γίνεται με δαπάνες του ενδιαφερομένου. Με την ίδια απόφαση ορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες, στις οποίες έχουν εφαρμογή τα ανωτέρω, η μέγιστη επιφάνεια των δομικών έργων που μπορεί να πραγματοποιηθεί και κάθε σχετική λεπτομέρεια."

11. Το με αριθ. 697/1979 π. δ/γμα (ΦΕΚ 208/Α/1979) "Περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς την δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων" όπως τροποποιήθηκε με το 1339/1981 π. δ/γμα (ΦΕΚ 335/Α), καθώς και το με αριθμό 1340/1981 π. δ/γμα (ΦΕΚ 335/Α'), "Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων εις περιοχάς εντός της μείζονος περιοχής Πρωτευούσης" τα οποία εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 960/1979 και 1221/1981, δύναται να τροποποιούνται σε όλες τους τις διατάξεις.

Επίσης δύναται να τροποποιείται σε όλες του τις διατάξεις το με αριθ. 470/1970 π. δ/γμα "Περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του ν. 880/1979", που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 880/1979".

Άρθρο 30.

Μεταβατικές διατάξεις.

Οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού και ισχύουν, εκτελούνται ή αναθεωρούνται, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον είναι ευμενέστερες. Επίσης, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες χωρίς να

38

αποκλείεται ο συνδυασμός των προγενέστερων και των νέων διατάξεων και χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, εφόσον μέχρι την ισχύ του νόμου αυτού:

α) έχει υποβληθεί σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή

β) έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια του προελέγχου που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις ή

γ) έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου, σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση προϊσχύουσες διατάξεις.

δ) αν η οικοδόμηση έχει μέχρι την ημέρα ενάρξεως ισχύος του παρόντος συμφωνηθεί ή προσυμφωνηθεί με δημόσιο έγγραφο (σύμβαση) ή εάν προβλέπεται με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ε) αν αφορούν ανέγερση κτιρίου για το οποίο έχει προκηρυχτεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός βάσει της με αριθμό Ε 27960/1665/7/30.9.1970 (ΦΕΚ Β 684) απόφασης Υπουργού Δημοσίων Εργων ή μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος βάσει του άρθρου 11 παράγραφος 5 του ν. 716/1977.

Στην περίπτωση β' οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται αν η αίτηση για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας με όλα τα απαιτούμενα σχέδια και δικαιολογητικά υποβληθεί μέσα σε προθεσμία ενός έτους από την ισχύ του νόμου αυτού ενώ στις περιπτώσεις γ', δ' και ε' η προθεσμία αυτή είναι δύο έτη.

Στην πιο πάνω περίπτωση α' οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον δεν τεθεί ο φάκελος στο αρχείο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Αρθρο 31.

Καταργούμενες – Διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις.

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται το ν.δ. 8/1973 " περί Γενικού οικοδομικού Κανονισμού " όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, εκτός από τις παρακάτω διατάξεις οι οποίες θεωρούνται γενικής εφαρμογής που καταργούνται το πολύ μετά ένα έτος από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί μια φορά για ένα ακόμη έτος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

α) Για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, το άρθρο 11 παρ. 6 και 12, τα άρθρα 12, 13 παρ. 1 και 2, το άρθρο 24 παρ. 4, 5, 6, 7 (μόνο για τον καθορισμό του πλάτους της στοάς), το άρθρο 25B παρ. 1 και 2, το άρθρο 26, το άρθρο 32 παρ. 2, το άρθρο 35 παρ. 6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 παρ. 1ε, 1η, 7ε, 9β, το άρθρο 85 παρ. 6, τα άρθρα 89, 90, 91, 92,93, 94, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 και 117.

β) Για τις περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου το άρθρο 11 παρ. 6 και 12, τα άρθρα 12, 13 παρ. 1 και 2, το άρθρο 32 παρ. 2, το άρθρο 35 παρ. 6, τα άρθρα 81, 82, το

άρθρο 84 παρ. 1η και 7ε, το άρθρο 85 παρ. 6, τα άρθρα 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 και 117.

γ) Για τους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, το άρθρο 11 παρ. 6 και 12, τα άρθρα 12, 13 παρ. 1 και 2, τα άρθρα 26, 32 παρ. 2, 35 παρ. 6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 παρ. 1ε, 1η, 7ε, 9β, το άρθρο 85 παρ. 6, το άρθρο 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 και 117.

2. Καταργείται το άρθρο 12 του ν.δ. 89/1973 (ΦΕΚ 160).

39

3. Διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του κεφαλαίου II του π.δ. της 3.4.1929 " περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού " (ΦΕΚ 155/Α' 1929), με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

4. Στο τέλος της παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) προστίθενται τα εξής:

" Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος καθώς και αυθαίρετα νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που ελέγχονται και χρηματοδοτούνται από το Υπουργείο Γεωργίας, και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς και αυθαίρετα ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας του Ν.Π.Δ.Δ. ("ΞΕΝΙΑ Α.Ε." που ανήκει στο δημόσιο τομέα σύμφωνα με το ν. 1256/1982, εφόσον τα αυθαίρετα αυτά έχουν ανεγερθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1512/1985".

"5. Καταργείται το άρθρο 12 του ν. 651/1977, όπως ισχύει εκτός από την παρ.4γ."

Άρθρο 26

Εφαρμογή προϋσχυουσών διατάξεων

1. Όταν μετά την ισχύ του παρόντος νόμου τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή οι κανονισμοί που ισχύουν σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές με την επιφύλαξη του άρθρου 4, εφαρμόζονται οι προϋσχύουσες διατάξεις, εάν πριν από τη θέσπισή τους:

α) είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής.

β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις,

γ) είχε εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις,

δ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μέσα στο τελευταίο έτος αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση άδειας οικοδομής,

ε) είχε προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή ύστερα από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 716 /1977 (ΦΕΚ 295 Α').

Στις παραπάνω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ ενός έτους από την ισχύ των νέων διατάξεων. Αν με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π. Του νομού διαπιστωθεί ότι η καθυστέρηση έκδοσης της άδειας οφείλεται αποκλειστικά στην αρμόδια υπηρεσία ή στον αρμόδιο φορέα, επιτρέπεται να παραταθεί η προθεσμία ανάλογα με την καθυστέρηση το πολύ για ένα έτος ακόμα. Αν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας είναι αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δήμου ή κοινότητας, τότε για τα παραπάνω εκδίδεται απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από γνωμοδότηση του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

Κατά τη μεταβολή των διατάξεων, μπορεί να προβλέπεται η εξαίρεση μιας ή περισσοτέρων από τις παραπάνω περιπτώσεις, καθώς και των επόμενων παραγράφων 2 και 3.

40

2. Οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει εφαρμογή η παράγραφος 1 επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις μόνον εφόσον δεν γίνεται αύξηση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο της αναθεώρησης. Μετά τη λήξη της ισχύος τους επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στο χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

3. Εάν πριν τη θέσπιση των νέων όρων και περιορισμών δόμησης προηγήθηκαν αλληπάλληλες συνεχείς αναστολές οικοδομικών εργασιών, η παράγραφος 1 έχει

εφαρμογή μόνον εφόσον η αίτηση για την έκδοση της σχετικής πράξης έχει υποβληθεί πριν από την επιβολή της πρώτης αναστολής.

4. Η επιβολή αναστολής οικοδομικών εργασιών σε περιοχή εντός σχεδίου προκειμένου να τροποποιηθούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα που αρχίζει η αναστολή αυτή.

5. Σε οικόπεδο που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια πριν τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν στην επιτρεπόμενη κάλυψη και που κατά το χρόνο έκδοσης είχε ήδη συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (ΦΕΚ 232 Α'), ο ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν ποσοστό της νέας επιτρεπόμενης κατά το αναλογούν σε αυτούς ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Αρθρο 27

Άλλες πολεοδομικές διατάξεις

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, που εκδίδεται με τη διαδικασία και τα κριτήρια της παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α'), μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικών ή πτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 11.1.1985 (ημερομηνία ισχύος του ν. 1512/1985) με εγκρίσεις του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος. Με όμοια απόφαση, μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα και εγκαταστάσεις των γεωργικών συνεταιρισμών που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου με προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας.

2. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (ΦΕΚ 323 Α') εφαρμόζονται και σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τα οποία έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (ΦΕΚ 228 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του α.ν.62511968 και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη δημοσίευσή του ν. 2052/1992 που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιονδήποτε λόγο. Η τήρηση του όρου της έκδοσης της οικοδομικής άδειας πριν από την ισχύ του ν. 2052/1992 δεν απαιτείται σε όσες περιπτώσεις στο σχετικό με την έγκριση των όρων δόμησης προεδρικό διάταγμα αναφέρεται ότι έγινε παραχώρηση τμήματος των ακινήτων στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και σε εκτός σχεδίου εκτάσεις στις οποίες έχουν καθορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κτιρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ (οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δομήσεως) του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α').

3. Στα κτίρια της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. που έχουν θεωρηθεί νόμιμα, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 19 του ν. 1730/1987 (ΦΕΚ 145 Α'). επιτρέπεται προσθήκη ορόφου καθ' ύψος και οι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση του ορόφου προσθήκης μικρής κλίμακας κατ' επέκταση του κτιρίου εφόσον βρίσκονται σε γήπεδα του Δημοσίου που έχουν παραχωρηθεί για το σκοπό αυτόν, ύστερα από σύμφωνη αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. ότι δεν βλάπτεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

4. Από το πέμπτο εδάφιο της παραγράφου 23 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') απαλείφεται η φράση "και οπωσδήποτε προ της επιβολής του προστίμου."

5. Το όγδοο εδάφιο της ίδιας παραγράφου 23 αντικαθίσταται ως εξής:

"Αν ο υπόχρεος δεν συμμορφωθεί, η αποκατάσταση γίνεται με μέριμνα της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας της περιφέρειας και η σχετική δαπάνη καταλογίζεται σε βάρος του."

6. Μετά το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

"Ειδικότερα για την περιοχή του "Ελαιώνα" ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια του κάθε δήμου."

7. Στο τέλος της παρ.5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

"Κατ' εξαίρεση τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη ή σε αυτοτελές οικόπεδο που δημιουργήθηκε μετά τη 10η Μαρτίου 1982 αν η κτήση τους επήλθε από επαγωγή κληρονομιάς μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ της πολεοδομικής μελέτης."

8. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α.), όπως αυτή αντικαταστάθηκε και συμπληρώθηκε με την περίπτωση β' της παραγράφου 7 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), αντικαθίσταται ως εξής: "Δεν μπορεί όμως σε καμία περίπτωση να ορισθεί μικρότερο του 2%".

9. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται ο τρόπος, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την καταβολή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών, τη ρύθμιση σε μηνιαίες δόσεις αυτών μέχρι σαράντα οκτώ (48), καθώς και την παροχή σχετικής έκπτωσης μέχρι 50%.

10. Στην παράγραφο 8 του άρθρου 1 του ν. 2508/1997 μετά τη λέξη "υδρολογικών" προστίθενται τα εξής: "μικροζωνικών σεισμικής επικινδυνότητας".

11. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

"Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρέωση συμμετοχής είτε με εισφορά σε γη μόνο είτε με εισφορά σε χρήμα μόνο είτε με εισφορά σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 των άρθρων 20 και 21 του παρόντος."

12. Το πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

"β. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μη

42

συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της περιπτώσεως α. της παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ'). υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως εξής:"

13. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

"Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών της παρ. 2β του άρθρου αυτού ή στις ρυθμίσεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται είτε εκτός είτε εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους."

14. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π, μπορεί να καθορίζονται υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και οι απαιτούμενες υπέργειες εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών λειτουργίας των Σταθμών του ΜΕΤΡΟ, κάτω από χώρους ιδιοκτησίας της "ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε." και κάτω από Σταθμούς Μετεπιβίβασης (Σ.Μ.). Οι υπόγειοι αυτοί χώροι στάθμευσης μπορεί να εκτείνονται και κάτω από εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους. Οι παραπάνω χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κατασκευάζονται από την "ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε."

15. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 24.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 270 Δ'), όπως ισχύει, μετά την περίπτωση δ' προστίθενται περιπτώσεις ε' και στ', αριθμούμενης της περίπτωσης ε' ως ζ', ως εξής :

"ε. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και ύστερα από γνώμη του αρμόδιου φορέα και γνωμοδότηση του περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης

στ. Με την ίδια διαδικασία της ανωτέρω περίπτωσης ε', επιτρέπεται κατά παρέκκλιση του δεύτερου εδαφίου της περίπτωσης β'.

- η αύξηση του ύψους μέχρι 15 μ.

- η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από 8.000 τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου 20,00 μ.

Σε περιοχές που ισχύουν ειδικές διατάξεις αυτές κατισχύουν των ανωτέρω."

16. α) Για κτίρια του δημόσιου Τομέα και για κτίρια της τοπικής αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.

β) Επίσης και για τα κτίρια αυτά επιτρέπεται παρέκκλιση από το συντελεστή δόμησης χωρίς αύξηση του ποσοστού κάλυψης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, εφόσον δεν υποβαθμίζεται το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

γ) Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Άρθρο 28

Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες

1. Στους χώρους των νέων κτιρίων για τα οποία η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με ειδικές ανάγκες στους χώρους αυτών στους οποίους στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού

43

δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, γραφείων και εμπορίου, καθώς επίσης και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων των κτιρίων αυτών. Η

υποχρέωση αυτή επιβάλλεται και στα κτίρια με χρήση κατοικίας στα οποία είναι υποχρεωτικός ο ανελκυστήρας, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

2. Η δυνατότητα προσπέλασης των κτιρίων που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο εξασφαλίζεται με οδεύσεις που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και αποτελούνται: α) από διαδρόμους που έχουν ελάχιστο πλάτος 1,30 μ. και δάπεδα ομαλά, χωρίς αναβαθμούς, με κλίση μέχρι 5 % και β) από ανελκυστήρες με ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις πλάτους 1, 10 μ. και μήκους 1,40 μ. και ελεύθερο άνοιγμα πόρτας, στη μικρότερη από τις παραπάνω διαστάσεις 0,85 μ. Η απόσταση μεταξύ της πόρτας του ανελκυστήρα και του απέναντι τοίχου ή σκάλας ή άλλου εμποδίου πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,50 μ. Στους ανελκυστήρες αυτούς επιβάλλεται η τοποθέτηση οπτικοακουστικών και οπτικών μέσων για την εξυπηρέτηση των τυφλών ή κωφών ατόμων, με εξαίρεση τους ανελκυστήρες που εξυπηρετούν χώρους κατοικίας.

3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων , στα οποία τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1 επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, με διαδρόμους με ομαλό δάπεδο, κατασκευασμένο από συμπαγές μη ολισθηρό υλικό, χωρίς αναβαθμούς, πλάτους τουλάχιστον 1,30 μ. και κλίσης μέχρι και 5 %, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με ειδικές ανάγκες.

4. Στα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1 και στους κοινόχρηστους χώρους των οικισμών ποσοστό 5% των χώρων υγιεινής για χρήση κοινού ή σε κάθε περίπτωση ο ένας ανά όροφο από αυτούς πρέπει να είναι προσπελάσιμοι και εξοπλισμένοι κατάλληλα για χρήση από άτομα που χρησιμοποιούν αναπηρικό αμαξίδιο.

5. Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ευρύτερου δημόσιου τομέα, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, κοινωφελείς οργανισμοί, τράπεζες και ανταλλακτήρια τραπεζών, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με ειδικές ανάγκες. Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με σχετικές προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, εγκρίνονται οι διαμορφώσεις για κάθε κτίριο, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου για το κτίριο φορέα, εισήγηση της περιφερειακής υπηρεσίας και γνωμοδότηση του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

6. Από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξαιρούνται τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδο στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ. Επίσης εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον:

α) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100,0τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,

β) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200,0 τ μ. και

γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70,0 τ μ.,

Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' της παραγράφου αυτής δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το

44

ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο.

7. Στα κτίρια στα οποία δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης, εκτός από αυτές που αναφέρονται στην ασφάλεια του κοινού, η εγκατάσταση ή κατασκευή στοιχείων για τη διευκόλυνση πρόσβασης στους κοινόχρηστους χώρους αυτών ατόμων με ειδικές ανάγκες, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων και ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.. Η δαπάνη για την εγκατάσταση ή κατασκευή των παραπάνω στοιχείων βαρύνει τον ή τους συνιδιοκτήτες που ενδιαφέρονται για την εκτέλεση των σχετικών εργασιών.

8. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών, των πεζοδρομίων, των πεζοδρομίων, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες με οδεύσεις πεζών, οδεύσεις τυφλών, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5%, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων και να

διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων συνιστάται "Επιτροπή προσβασιμότητας", που θα εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων και εισηγείται στον Υπουργό για θέματα που έχουν σχέση με την εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι φορείς, που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες (Ε.Σ.Α.Ε.Α.) οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Άρθρο 29

Ασκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού

Α. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, με την επιφύλαξη της παρ. Β του άρθρου αυτού και της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997, γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

1. Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους σε εφαρμογή του από 24.4.1985 π.δ/τος "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης" (ΦΕΚ 181 Δ').

2. Η έγκριση πολεοδομικών μελετών των ως άνω οικισμών σε εφαρμογή του από 20-8-1985 π.δ/τος "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π.δ/τος" (ΦΕΚ 414 Δ') , πλην των αξιολογών για τους οποίους έχει εφαρμογή η διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997.

3. Οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο από 2.4.1985 π.δ. "Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Νομάρχες για την έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης αγροτικών οικισμών" (ΦΕΚ 225 Δ').

4.1. Η έγκριση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τροποποιήσεων εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις πρέπει:

α. να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων και του εύρους των οδών με εξαίρεση τις άρσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, σε συμμόρφωση απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία ακυρώνεται η άρνηση της Διεύθυνσης να πάρει την απαλλοτρίωση,

β. να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των χρήσεων της περιοχής δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον,

γ. να είναι σύμφωνες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

4.2. Η αρμοδιότητα της περίπτωσης 4.1. δεν ασκείται από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας:

α. σε ρυμοτομικά σχέδια οικοδομικών συνεταιρισμών εγκεκριμένα μετά την ισχύ του ν. 1337/1983,

β. εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης κατ' εφαρμογή του άρθρου 99 παρ. 4 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α').
"

γ. στις παράκτιες περιοχές πόλεων και οικισμών και σε βάθος δύο Ο.Τ. από την ακτή και εφόσον αυτά βρίσκονται σε απόσταση 500 μ. από αυτή,

δ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών.

4.3. Η τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των όρων και περιορισμών δόμησης στις περιοχές αυτές γίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων.

5. Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ως άνω ρυθμίσεις είναι το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος

6. Σε όσες από τις ως άνω περιπτώσεις έχει γνωμοδοτήσει το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος συνεχίζεται και περαιώνεται η σχετική διαδικασία με την έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Β. Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ'), καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών σύμφωνα με τις διατάξεις των από 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ') και 2.4.1985 (ΦΕΚ 225 Δ') προεδρικών διαταγμάτων, οικισμών παραλιακών όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ 1 περίπτωση β' του από 24.4.1985 π.δ/τος ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500μ. από την ακτή ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές

που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Γ. Οι ρυθμίσεις των άρθρων 6 παρ 3 και παρ. 6γ και 7 παρ. 3 του από 24.5.1985 π.δ/τος γίνονται με απόφαση των κατά τις ανωτέρω παραγράφους Α και Β αρμόδιων για την οριοθέτηση των οικισμών οργάνων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως .

46

Άρθρο 30

Εναρξη ισχύος

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως Νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2000

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Β. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ

ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

Γ. ΑΝΩΜΕΡΙΤΗΣ

ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 12 Ιουνίου 2000

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΜΙΧΑΗΛ ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ

47

Στατιστικοί Πίνακες

Πίνακας 1

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων				
Έτος	10 και πάνω	5 έως 10 έτη	1 έως 5 έτη	0 έως 1 έτος
1999	8%			10%
2000	8%			8%
2001	6%			5%
2002	5%	7%	5%	5%
2003	5%	7%	6%	5%
2004	5%	6%	6%	4%
2005	4%	6%	5%	4%
2006	5%	5%	5%	4%
2007	5%	5%	4%	5%
2008	5%	5%	5%	5%
2009	5%	5%	5%	4%

Πηγή: ΤτΕ

Πίνακας 2

Το μέσο επιτόκιο		
Έτος	Πραγματικό Επιτόκιο	Ονομαστικό επιτόκιο
1991	13%	32%
1992	10%	26%
1993	10%	24%
1994	9%	20%
1995	10%	19%
1996	8%	16%
1997	9%	14%
1998	7%	12%
1999	6%	8%
2000	4%	8%
2001	3%	6%
2002	1%	5%
2003	2%	5%
2004	2%	5%
2005	1%	4%
2006	1%	5%
2007	2%	5%
2008	1%	5%
2009	4%	5%

Πηγή: ΤτΕ

Πίνακας 3

Ποσοστό στεγαστικών στην συνολική χρηματοδότηση	
Έτος	Ποσοστό
1994	7%
1995	7%
1996	8%
1997	8%
1998	8%
1999	10%
2000	10%
2001	13%
2002	16%
2003	19%
2004	22%
2005	24%
2006	26%
2007	28%

Πηγή: ΤτΕ

Πίνακας 4

Εισόδημα από περιουσία στην μακρά περίοδο		
Έτος	Ποσοστό εισοδήματος ως προς το σύνολο	Εισόδημα σε σταθερές τιμές 1960 (χιλιάδες)
1961	18%	2.791.700,7
1962	18%	2.986.722,2
1963	18%	3.009.857,4
1964	18%	3.390.231,7
1965	15%	3.021.716,8
1966	15%	3.434.955,2
1967	16%	4.116.314,1
1968	14%	5.333.107,9
1969	14%	5.758.864,4
1970	13%	6.251.007,0
1971	13%	6.782.516,7
1972	12%	7.242.542,8
1973	12%	7.019.105,4
1974	10%	6.347.073,8

1975	10%	6.545.172,1
1976	10%	6.688.875,7
1977	10%	7.113.475,0
1978	10%	7.828.494,6
1979	9%	9.312.224,4
1980	9%	9.102.005,3
1981	9%	8.860.997,4
1982	9%	9.013.752,3
1983	8%	8.840.397,7
1984	8%	8.560.375,4
1985	7%	8.366.881,6
1986	7%	8.150.194,6
1987	7%	8.118.631,0
1988	7%	8.952.142,5
1989	7%	9.463.745,4
1990	7%	9.341.125,7
1991	7%	9.576.196,0
1992	7%	11.152.131,8
1993	9%	13.298.961,5
1994	9%	14.592.035,1
1995	9%	16.776.861,2
1996	9%	18.065.802,1
1997	9%	19.838.787,3
1998	9%	21.158.728,8
1999	9%	23.344.127,5
2000	9%	24.491.372,3
2001	11%	29.971.052,5
2002	9%	26.340.738,4
2003	9%	28.086.645,5
2004	9%	28.885.518,7
2005	9%	30.235.151,4
2006	9%	31.050.654,6
2007	9%	31.718.767,4
2008	9%	33.246.759,3
2009	9%	34.618.192,5

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 5

Δημογραφικά στοιχεία						
Έτος	Συνολικός πληθυσμός	Αριθμός νοικοκυριών	αστικός πληθυσμός	ημι-αστικός πληθυσμός	Άθροισμα αστικού και ημι- αστικού	Αγροτικός πληθυσμός
1977	9.308.479					
1978	9.429.962					
1979	9.454.825					
1980	9.642.505					
1981	9.729.350	2.974.450	5.730.587	1.245.357	6.975.944	2.753.406
1982	9.789.513	2.999.262	5.766.023	1.253.058	7.019.081	2.770.432
1983	9.846.627	3.023.244	5.799.663	1.260.368	7.060.032	2.786.595
1984	9.895.801	3.044.886	5.828.627	1.266.663	7.095.289	2.800.512
1985	9.934.294	3.063.328	5.851.299	1.271.590	7.122.889	2.811.405
1986	9.967.264	3.080.143	5.870.718	1.275.810	7.146.528	2.820.736
1987	10.000.644	3.097.158	5.890.379	1.280.082	7.170.462	2.830.182
1988	10.037.037	3.115.182	5.911.815	1.284.741	7.196.556	2.840.481
1989	10.089.550	3.138.299	5.942.745	1.291.462	7.234.207	2.855.343
1990	10.160.551	3.167.279	5.984.565	1.300.551	7.285.115	2.875.436
1991	10.259.000	3.203.834	6.032.292	1.313.152	7.345.444	2.913.556
1992	10.369.828	3.258.799	6.133.753	1.327.338	7.461.091	2.901.478
1993	10.465.034	3.309.519	6.226.695	1.339.524	7.566.220	2.884.163
1994	10.553.032	3.358.591	6.315.990	1.350.788	7.666.778	2.864.093
1995	10.634.391	3.406.165	6.401.903	1.361.202	7.763.105	2.841.509
1996	10.709.150	3.452.225	6.484.390	1.370.771	7.855.162	2.816.506
1997	10.776.531	3.496.489	6.562.907	1.379.396	7.942.303	2.788.966
1998	10.834.910	3.538.391	6.636.382	1.386.868	8.023.251	2.758.568
1999	10.882.607	3.577.333	6.703.686	1.392.974	8.096.660	2.725.005
2000	10.917.457	3.612.539	6.763.365	1.397.434	8.160.799	2.687.878
2001	10.949.953	3.674.381	6.821.821	1.401.594	8.223.415	2.695.878
2002	10.936.586	3.714.771	6.830.992	1.399.883	8.230.875	2.677.879
2003	10.923.220	3.756.161	6.840.120	1.398.172	8.238.292	2.659.879
2004	10.909.853	3.798.588	6.849.206	1.396.461	8.245.667	2.641.880
2005	10.896.486	3.842.093	6.858.248	1.394.750	8.252.999	2.623.880
2006	10.883.120	3.886.716	6.867.248	1.393.039	8.260.288	2.605.880
2007	10.869.753	3.932.502	6.876.206	1.391.328	8.267.534	2.587.881
2008	10.856.386	3.979.496	6.885.120	1.389.617	8.274.737	2.569.881
2009	10.843.019	4.027.746	6.893.992	1.387.906	8.281.898	2.551.882
2010	10.829.653	4.077.305	6.902.821	1.386.196	8.289.016	2.533.882
2011	10.816.286	4.134.540	6.915.919	1.384.485	8.300.404	2.515.882
2012	10.820.000			1.384.960		
2013	10.810.000					
2014	10.800.000					

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 6

Επενδύσεις στην μακρά περίοδο (εκατ δρχ 1960)			
Έτος	Επενδύσεις	Επενδύσεις σε κατοικίες	Ιδιωτικές επενδύσεις
1960	2.023,3	878,1	1.722,2
1961	2.290,1	1.049,2	1.918,7
1962	2.401,9	1.095,7	2.008,4
1963	2.243,6	885,8	1.909,8
1964	2.663,8	1.071,1	2.320,4
1965	3.071,8	1.304,1	2.747,4
1966	3.223,2	1.390,2	2.843,6
1967	3.176,4	1.308,1	2.805,5
1968	3.919,2	1.730,9	3.461,0
1969	4.536,2	2.044,7	4.021,3
1970	4.396,8	1.828,2	3.845,2
1971	4.925,3	2.031,5	4.301,0
1972	6.122,2	2.867,5	5.343,5
1973	6.478,8	2.995,4	5.750,3
1974	4.307,7	1.423,7	3.775,9
1975	4.810,5	2.075,2	4.119,7
1976	5.138,4	2.231,0	4.423,7
1977	5.773,5	2.778,0	5.118,9
1978	6.482,0	3.430,4	5.877,9
1979	6.759,7	3.463,7	6.150,4
1980	5.686,6	2.552,0	5.239,1
1981	5.132,3	2.054,0	4.592,1
1982	4.966,8	1.965,1	4.430,0
1983	5.282,6	2.305,9	4.599,4
1984	4.424,8	1.432,5	3.584,6
1985	4.838,5	1.708,2	3.946,7
1986	4.843,6	2.065,0	4.067,5
1987	4.570,8	1.946,2	3.960,5
1988	4.688,4	1.934,1	4.004,2
1989	4.974,8	1.899,7	4.286,5
1990	5.960,6	2.003,4	4.546,6
1991	5.417,5	1.996,9	4.673,5
1992	5.228,6	1.686,2	4.380,9
1993	5.019,8	1.509,1	4.233,2
1994	4.865,0	1.338,6	4.086,9

1995	5.066,0	1.373,4	4.202,0
1996	5.490,8	1.356,6	4.601,0
1997	5.866,6	1.446,3	4.867,0
1998	6.486,5	1.573,2	5.402,0
1999	7.201,8	1.632,2	6.101,5
2000	7.776,9	1.562,3	6.451,4
2001	8.285,0	1.638,0	6.947,2
2002	8.758,6	1.781,8	7.417,1
2003	10.140,7	1.929,7	8.562,0
2004	9.377,8	2.000,0	
2005	8.185,0	2.200,0	
2006	9.684,9	2.300,0	
2007	10.047,9	2.500,0	
2008	9.077,5	1.950,0	
2009	6.792,4	1.650,0	
2010	6.314,6	1.400,0	
2011	5.596,1	1.100,0	
2012	4.740,6	850,0	
2013	4.251,7	650,0	
2014	4.529,5	500,0	

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 7

Άδειες οικοδομής στην μακρά περίοδο				
Έτος	Σύνολο	Κατασκευές	Επισκευές	Προσθήκες
1946	12.914	5.695	7.219	
1947	32.346	13.898	18.448	
1948	41.155	18.834	22.321	
1949	46.801	21.680	25.121	
1950	105.826	48.743	57.083	
1951	81.202	43.904	37.298	
1952	93.680	59.183	34.497	
1953	80.522	51.079	29.443	
1954	87.604	44.532	43.072	
1955	107.630	56.063	51.567	
1956	112.441	62.209	50.232	
1957	85.086	51.206	33.880	
1958	86.103	51.584	34.519	
1959	76.358	44.716	31.642	
1960	76.573	48.319	28.254	
1961	60.829	26.012	34.817	

1962	58.438	28.951	29.487	
1963	37.642	30.642	7.000	
1964	58.773	33.049	6.736	18.988
1965	63.649	37.414	6.442	19.793
1966	65.246	39.311	5.486	20.449
1967	90.249	56.646	8.881	24.722
1968	118.646	72.997	12.944	32.705
1969	126.145	70.207	19.557	36.381
1970	108.731	59.391	16.200	33.140
1971	112.741	64.033	15.816	32.892
1972	130.883	82.279	13.898	34.706
1973	137.081	93.483	8.435	35.163
1974	86.942	49.975	7.321	29.646
1975	99.615	58.269	7.024	34.322
1976	85.985	52.510	5.290	28.185
1977	91.206	56.732	5.350	29.124
1978	102.851	60.977	8.568	33.306
1979	115.322	65.498	13.957	35.867
1980	98.674	58.563	7.677	32.434
1981	96.333	56.327	12.908	27.098
1982	92.786	56.564	7.428	28.794
1983	95.856	62.024	5.658	28.174
1984	63.285	39.121	5.820	18.344
1985	73.774	45.369	6.220	22.185
1986	75.839	47.804	5.765	22.270
1987	72.917	45.242	6.768	20.907
1988	75.874	47.680	7.168	21.026
1989	82.265	53.418	6.456	22.391
1990	77.187	51.236	4.152	21.799
1991	67.889	43.775	4.388	19.726
1992	61.763	38.578	4.980	18.205
1993	56.864	33.913	3.716	19.235
1994	56.423	34.104	3.937	18.382
1995	52.071	30.563	4.034	17.474
1996	58.362	35.346	4.157	18.859
1997	59.430	37.048	3.964	18.418
1998	61.512	38.618	4.585	18.309
1999	56.241	34.499	5.095	16.647
2000	56.652	35.200	5.124	16.328
2001	62.192	40.447	4.934	16.811
2002	67.892	45.195	5.554	17.143
2003	67.437	45.233	5.430	16.774
2004	65.628	43.446	5.007	17.175
2005	77.787	56.342	3.846	17.599

2006	66.888	45.406	3.933	17.549
2007	61.749	41.790	3.355	16.604
2008	51.227	34.021	3.129	14.077
2009	45.064	27.477	4.661	12.926
2010	39.411	23.380	4.000	12.031
2011	27.808	15.114	4.000	8.694
2012	22.720	11.500	3.800	7.420

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 8

Όγκος και όροφοι στην μακρά περίοδο		
Έτος	Όγκος σε κυβικά μέτρα	Όροφοι
1953	14.573	
1954	15.964	
1955	16.568	
1956	18.339	
1957	14.409	
1958	14.000	
1959	13.500	
1960	13.000	
1961	11.635	
1962	12.916	
1963	14.245	
1964	18.122	
1965	31.298	64.197
1966	34.264	67.330
1967	33.455	69.777
1968	45.277	91.104
1969	54.066	94.508

1970	50.942	82.128
1971	55.493	90.292
1972	76.910	121.562
1973	87.098	135.574
1974	47.307	68.430
1975	58.685	87.928
1976	63.488	87.062
1977	77.227	101.712
1978	89.956	114.777
1979	94.816	120.820
1980	71.378	96.273
1981	58.918	85.447
1982	52.637	84.019
1983	60.710	96.424
1984	43.832	61.777
1985	49.382	72.559
1986	56.452	82.480
1987	56.107	79.957
1988	59.933	82.983
1989	67.349	94.661
1990	70.607	96.852
1991	57.603	80.924
1992	52.432	70.908
1993	51.339	63.269

1994	48.555	64.229
1995	45.727	56.805
1996	55.792	67.928
1997	58.270	70.969
1998	63.906	76.918
1999	59.181	70.020
2000	62.825	70.983
2001	70.878	83.451
2002	77.181	94.660
2003	80.179	95.157
2004	74.688	90.311
2005	102.231	132.359
2006	82.587	96.212
2007	77.931	84.008
2008	64.013	65.489
2009	47.319	51.987

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Πίνακας 9

Κόστη κατασκευής ανά κυβικό μέτρο			
Έτος	Βιομηχανικός αποπληθωριστής 1995	Κατασκευαστικός αποπληθωριστής 1995	ΔΤΚ 1960
1960			315,61
1961			417,82
1962			329,14
1963			323,69
1964			325,46
1965			276,11
1966			263,94

1967			256,05
1968			263,76
1969			270,34
1970			264,28
1971			265,29
1972			261,70
1973			219,26
1974			168,91
1975			159,22
1976			147,21
1977			135,68
1978			139,56
1979			152,22
1980			130,47
1981			118,61
1982			102,12
1983			90,81
1984			117,02
1985			126,93
1986			119,50
1987			116,84
1988			105,16
1989			91,21
1990		367,78	138,54
1991		543,17	144,12
1992		699,74	143,63
1993		579,18	91,55
1994		639,82	84,30
1995	347,14	606,45	68,33
1996	346,49	688,68	67,07
1997	323,76	702,52	61,25
1998	329,96	788,17	61,47
1999	349,51	873,17	63,71
2000	409,23	1.086,65	74,89
2001	260,28	723,31	46,94
2002	228,34	662,70	118,75
2003	210,67	629,35	107,87
2004	281,71	884,85	144,38
2005	289,52	964,72	150,25
2006	274,66	951,17	142,39
2007	257,57	918,02	132,50
2008	270,68		139,51
2009	295,41		147,89

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

